



Boodschappenlijst voor een snelle start

Benodigde informatie

- VHE-bestand van de corporatie(s) met bezit in Zwartewaterland (in Excel - elke rij is één woning)
 - o Verblijfsobject-ID (BAG)
 - o Volledige adresinformatie (straatnaam, huisnummer, huisletter, toevoeging, postcode, woonplaats), met elk kenmerk in een aparte kolom
 - o Huidige huurprijs, streefhuur, maximale huur
 - o Vastgesteld energielabel
 - o Indicatie of de woning zorggeschikt is (zoals levensloopgeschikt, nultreden, met lift, etc. – de precieze aanduiding verschilt vaak per corporatie)
 - o Eventuele labeling (jongeren, senioren, etc.)

Deadline: n.t.b. Actie voor: corporatie(s).

- Monitoringsgegevens vraagdruk sociale huur in Zwartewaterland (in Excel)

We zoeken gegevens die iets zeggen over de druk op de sociale huurmarkt. Denk aan gegevens over zoektijd, wachttijd, reactiegraad / aantal reacties, aantal verhuringen, slaagkansen, herkomst van nieuwe huurders. Deze drukmaten ontvangen we waar mogelijk per doelgroep (zoals jongeren, gezinnen, senioren), per woningtype (in ieder geval grondgebonden en appartement, maar als het kan preciezer) en per kern. Liefst zo actueel mogelijk met terugblik over een aantal jaren, zodat trends zichtbaar worden.

Het verschilt vaak per corporatie wat voor vraagdrukindicatoren er zijn. Daarom komen we niet met een exacte lijst. Doel is dat wij eruit kunnen herleiden waar de krapte op de sociale huurmarkt zit. Bij gebrek aan cijfers mogen het ook kwalitatieve signalen zijn.

- Cijfers over taakstelling statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders ligt de komende jaren waarschijnlijk blijvend hoger. We krijgen graag wat meer grip op de verwachte aantallen, zodat we dat een plek kunnen geven in de totale behoefte in Zwartewaterland en in het bijzonder de vraag naar sociale huur.

Deadline: n.t.b. Actie voor: corporatie(s).

- WOZ-bestand met **alle** woningen in Zwartewaterland (in Excel - elke rij is één woning)
 - o Verblijfsobject-ID (BAG)
 - o Volledige adresinformatie (straatnaam, huisnummer, huisletter, toevoeging, postcode, woonplaats), met elk kenmerk in een aparte kolom
 - o Soortobjectcode
 - o Huur of koop* (of anders: aanduiding 'eigenaar is gelijk aan gebruiker' (= koop) of 'eigenaar en gebruiker zijn verschillend (= huur)). Sociale huur bepalen we o.b.v. het VHE-bestand.
 - o WOZ-waarde (recentste peildatum)

* Sommige gemeenten houden het onderscheid naar huur en koop niet (meer) bij in hun WOZ-registratie. Als alternatief kunnen we eigendomsgegevens inkopen bij het Kadaster. Hoeveel dat precies kost, hangt af van het aantal adressen dat particulier verhuurd wordt. Het onderscheid dat we dan kunnen maken, is: (1) koop, (2) corporatiehuur, (3) tweede woning (eigenaar heeft naast eigen woning nog één andere woning) en (4) particuliere verhuur (eigenaar heeft naast eigen woning twee of meer andere woningen of woning is in eigendom van investeringsmaatschappij). We begrepen van u dat er veel informatie in jullie WOZ-registratie zit en gaan ervan uit dat externe inkoop dus niet nodig is.

Gegevens zoals bouwjaar en oppervlakte vragen we niet bij jullie op, omdat we daar zelf al over beschikken via de BAG. We gebruiken ze wel in de analyses.

Deadline: n.t.b. Actie voor: gemeente.

- Gemeentelijke plancapaciteit (in Excel)
We krijgen graag inzicht in alle plannen die er zijn. Het belangrijk dat per plan minimaal de volgende informatie in de planlijst staat:
 - o Status: hard, zacht, ook zoekgebieden / potentiële vrijkomende locaties
 - o Aantal woningen
 - o Aantal per woningtype (rij, 2[^]1, vrijstaand, appartement). Indien niet precies bekend volstaan verhoudingen ook, zoals 20% 2[^]1, 80% vrijstaand.
 - o Aantal per eigendom (corporatiehuur, vrije huur, koop)
 - o Aantal per prijssegment
 - o Eventueel aanvullende informatie, zoals geschikt voor senioren, soort woonmilieu, flexwonen, etc.
- Overzicht plannen corporaties
Aanvullend willen we inzicht krijgen in plannen van de corporaties:
 - o Sloop-nieuwbouwplannen (bij voorkeur zo specifiek mogelijk: straat / complex, hoeveel sloop, hoeveel nieuwbouw) inclusief (verwacht) jaartal van uitvoering
 - o Verbeterplannen die van invloed zijn op de duurzaamheid van woningen (ook zo specifiek mogelijk: van label X naar label Y) inclusief (verwacht) jaartal van uitvoering

Deadline: n.t.b. Actie voor: gemeente en corporaties.

- Uitdraai van **alle** personen die tussen 1-1-2019 en 1-1-2024 binnen Zwartewaterland verhuisden (in Excel - elke rij is één persoon)
 - o Huidige woonplaats
 - o Vorige woonplaats
 - o Leeftijd
 - o Aanduiding welke personen één huishouden vormen (zodat we ook doelgroepen kunnen herkennen)
 - o Jaar van vestiging op huidig adres (dus 2019, 2020, 2021, 2022, 2023)

We vragen nadrukkelijk niet om specifieke adressen! Het kennen van de woonplaats is voldoende voor deze analyse. Hoe groepen van Zwartewaterland naar een andere gemeente verhuisden of juist uit een andere gemeente naar Zwartewaterland verhuisden, brengen we met CBS-cijfers in beeld. We hoeven dus alleen de binnengemeentelijke verhuisbewegingen te hebben.

Deadline: n.t.b. Actie voor: gemeente.

- Alle andere onderzoeken die voor dit woonbehoefteonderzoek relevant kunnen zijn

Deadline: n.t.b. Actie voor: gemeente en corporaties.

Gesprekken met marktkenners

In het vroege voorjaar voeren we een serie gesprekken met professionals die de woningmarkt in Zwartewaterland goed kennen. Het gaat om:

- één gesprek met de corporatie(s), waarbij we de beleidsmedewerker en een strategisch adviseur / assetmanager uitnodigen (gesprek vooral gericht op inhoud)
- één bijeenkomst met vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie(s)
- twee of drie gesprekken met makelaars die ook de regionale woningmarkt goed kennen. Voorwaarde: makelaars die niet 'hun eigen etalage verkopen', dus enigszins objectief zijn.
- één gesprek over wonen en zorg, eventueel met meerdere vertegenwoordigers van zorgpartijen
- optioneel één gesprek met de wethouder
- optioneel één gesprek met de directeur-bestuurder van de corporatie

Willen jullie alvast nadenken over wie we hiervoor kunnen benaderen? Bij voorkeur naam, functie, e-mailadres en telefoonnummer noteren. Dat brengen we later terug naar een short-list met mensen die we uitnodigen.

Deadline: n.t.b.



Communicatieberichten

MAPTIONNAIRE

Tekst sociale media

De woningmarkt in Nederland is de afgelopen jaren sterk veranderd, dit merken we ook in onze gemeente. De gemeente Zwartewaterland wil daarom in samenwerking met Wetland Wonen een preciezer en vraaggerichter bouwprogramma realiseren. Een goed onderzoek is essentieel en heeft o.a. betrekking op woonwensen. Om dit te bereiken, willen we graag een realistisch beeld krijgen van verhuiscriteria van woningzoekenden. Op deze manier kunnen we de woonbehoefte goed in kaart brengen.

Tekst naar recent verhuisden

Geachte [geadresseerde],

Het wordt steeds moeilijker om een woning te vinden in Zwartewaterland. Dit komt door zowel een vraag naar wonen vanuit de eigen gemeenten als ook een groeiende vraag van buitenaf. Als gemeente Zwartewaterland willen we graag weten waarom mensen naar ons toe zijn verhuisd. Zo hebben we helderder hoe mensen willen wonen in onze gemeente, nu en in de toekomst. Daarom hebben we een vragenlijst gemaakt.

Uitnodiging - vul de vragenlijst in

Ook u bent volgens onze gegevens recent (na 01-01-2020) verhuisd. We vragen u daarom onze vragenlijst over uw zoektocht naar een woning in te vullen. De vragenlijst hoe u nu woont, hoe u hiervoor woonde, waarom u bent gaan verhuizen, en waarop u gezocht heeft. Uw ervaringen en meningen helpen ons enorm.

Hoe invullen?

U kunt de vragenlijst online invullen. Dit duurt ongeveer () minuten. U kunt de vragenlijst vinden op () of via de QR-code onder aan de pagina. Invullen kan tot ().

Uw antwoorden zijn alleen bij ons bekend. We gebruiken deze alleen voor onderzoek van de gemeente Zwartewaterland in samenwerking met Wetland Wonen. We delen deze niet met anderen.

Vragen

Mocht u vragen hebben over de vragenlijst of over dit onderzoek, neem dan gerust contact met ons op via [contactgegevens].

Hartelijk dank voor uw tijd en hulp.

Met vriendelijke groet,

Zwartewaterland



EERSTE UITKOMSTEN WONINGMARKTONDERZOEK



WAAR STAAN WE NU?

INHOUD VAN DEZE PRESENTATIE

Waar staan we bij stil vandaag?

- Stand van zaken inhoud en proces
- Uitkomsten tot nu toe
 - Positie Zwartewaterland in de regio
 - Positie van kernen onderling
 - Demografie en verhuizingen
 - Bestaande voorraad en thema's daarbinnen
 - Gesprekken met makelaars
 - Wat 'grove' resultaten uit de Maptionnaire
- Ook:
 - Stilstaan bij vervolg (o.a. prognose, focusgroep, gesprek Wetland Wonen en zorgspecialisten)

WAAR STAAN WE NU?

INHOUD VAN DEZE PRESENTATIE

Wat hebben we al gedaan?

- Opzetten Maptionnaire
- Veel voorbereidend werk: verschillende bronnen aan elkaar knopen (o.a. corporaties, Kadaster, WOZ)
- Eerste analyses:
 - Demografie en verhuizingen (vrijwel) compleet
 - Bestaande voorraad: sommige thema's uitgewerkt, andere nog niet
 - Druksignalen Wetland Wonen
- Interviews makelaars

Wat moet nog?

- Analyses verder uitwerken en aanvullen, o.a. prognose, wensprogramma, druksignalen in de koopsector (NVM), planlijst, wonen en zorg
- In gesprek met Wetland Wonen, huurdersorganisatie en zorgspecialisten

Volgende presentatie: inhoud op orde, daarna uitwerken in rapport

OPBOUW RAPPORT

S SAMENVATTING EN
ADVIEZEN

1 INLEIDING

2 DE GEMEENTE IN
PERSPECTIEF

3 DEMOGRAFIE

4 BESTAANDE
VOORRAAD

5 WOONWENSEN-
ONDERZOEK

6 WOONBEHOEFTE

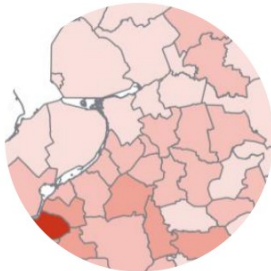
7 WONEN & ZORG

DE GEMEENTE IN PERSPECTIEF

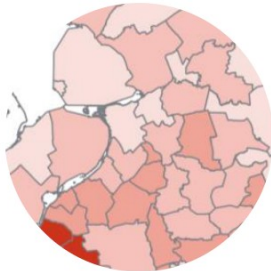
REGIO IN PERSPECTIEF

VERKOOPPRIJZEN

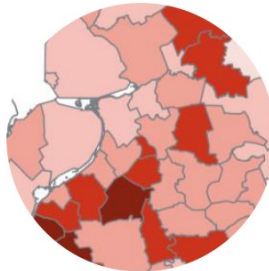
2019



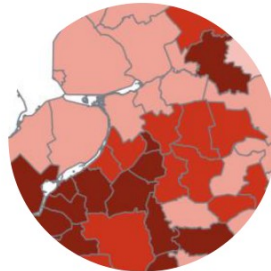
2020



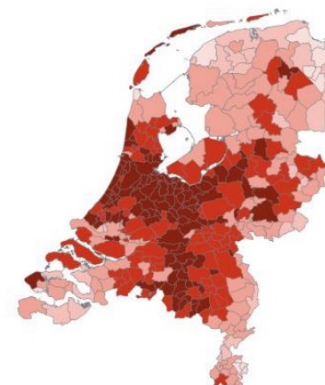
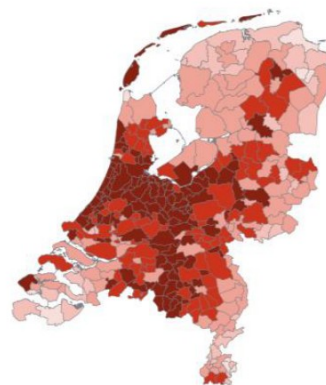
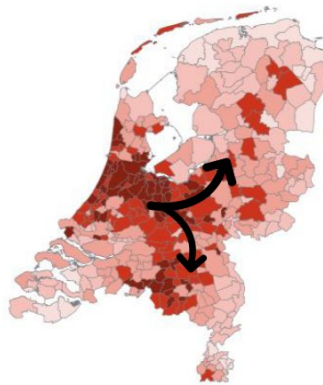
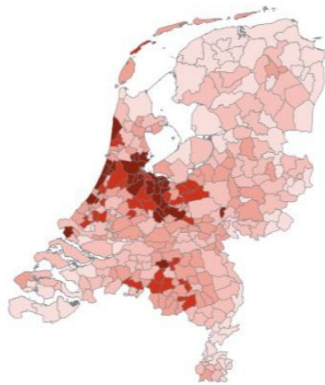
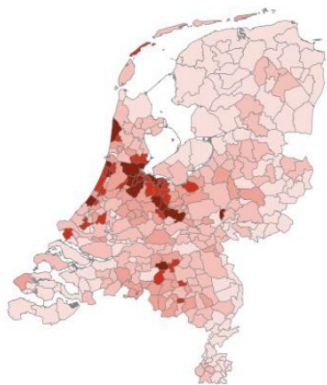
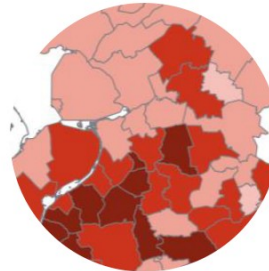
2021



2022



2023



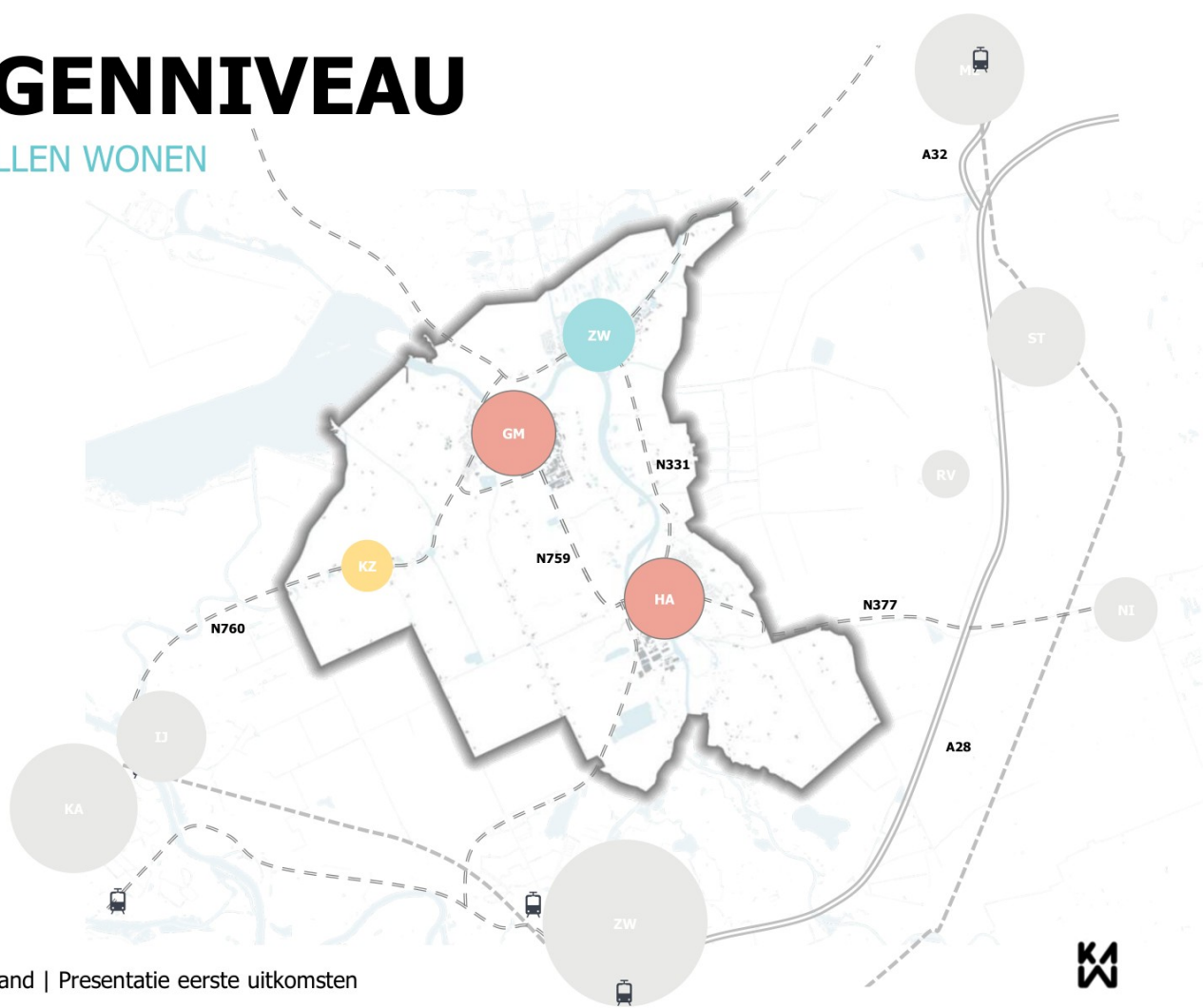
VOORZIENINGENNIVEAU

WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN

Voorzieningen

Drie soorten kernen:

- **Voorzieningenkernen**
- **Basiskernen**
- **Woonkernen** / buitengebied



BEREIKBAARHEID (OV EN WEG)

WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN

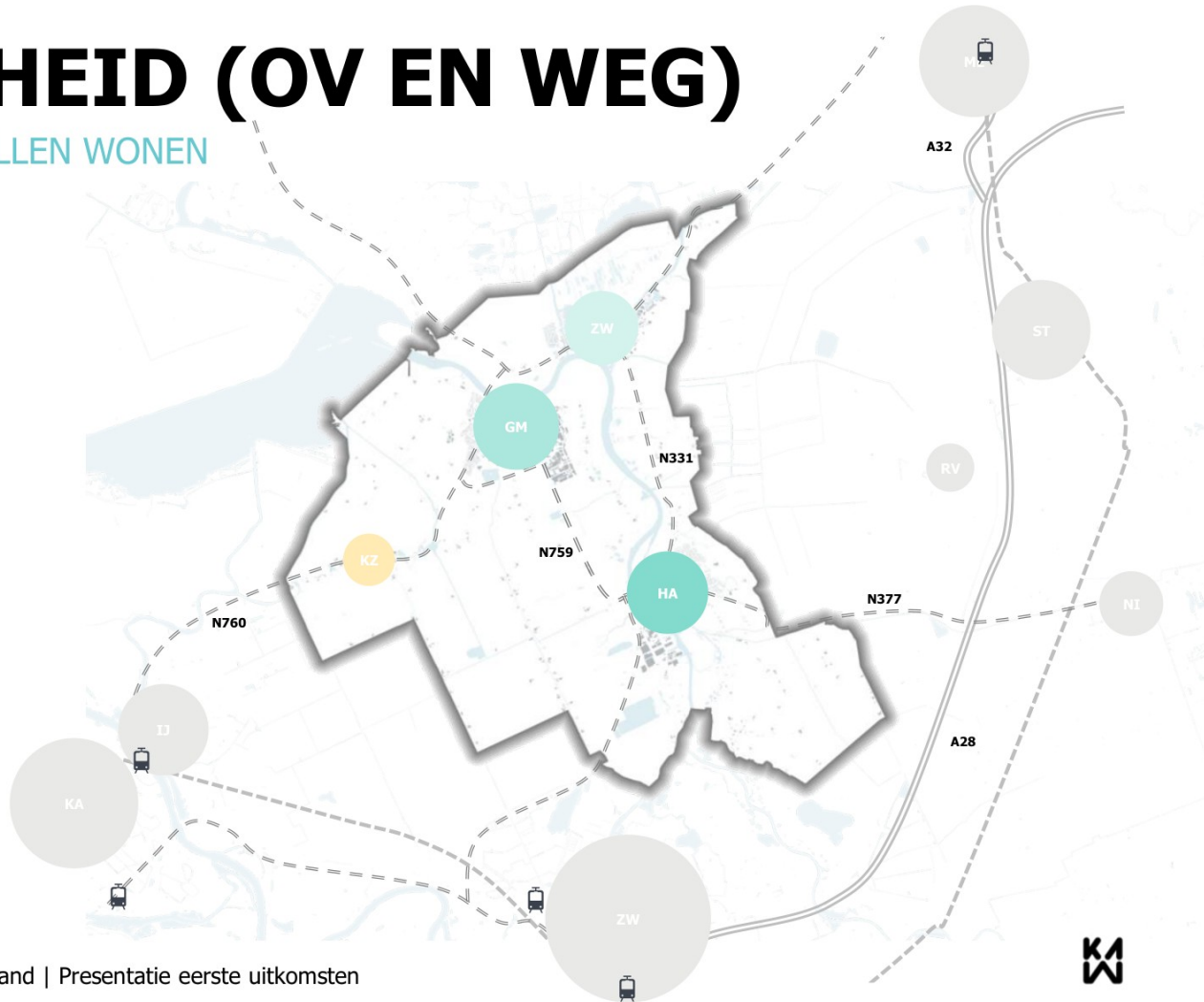
Bereikbaarheid

Via weg, ov, afstand naar oprit en treinstation.

Genemuiden en Hasselt zijn het beste bereikbaarheid.

Geen van de kernen in de gemeente hebben een treinstation. De dichtstbijzijnde treinstations zijn te vinden in Zwolle, Meppel en Kampen.

Kleinste dorpen zijn sterk autogericht door slechte OV-aansluitingen



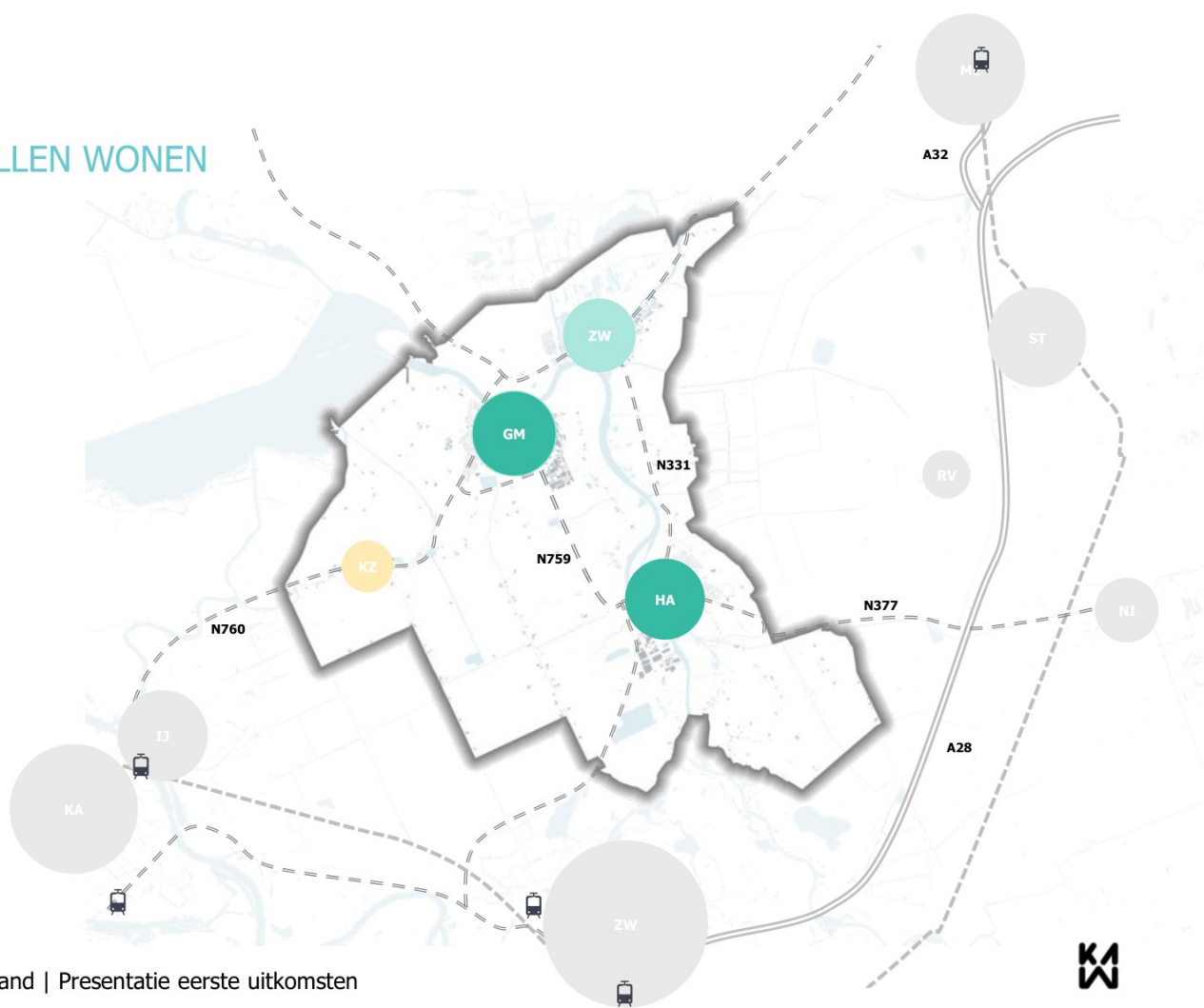
M²-WAARDE

WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN

M²-waarde 2024

Zegt iets over de gewildheid van plekken

Zowel Hasselt als Genemuiden hebben een relatief hoge m²-waarde.



M²-WAARDESTIJGING

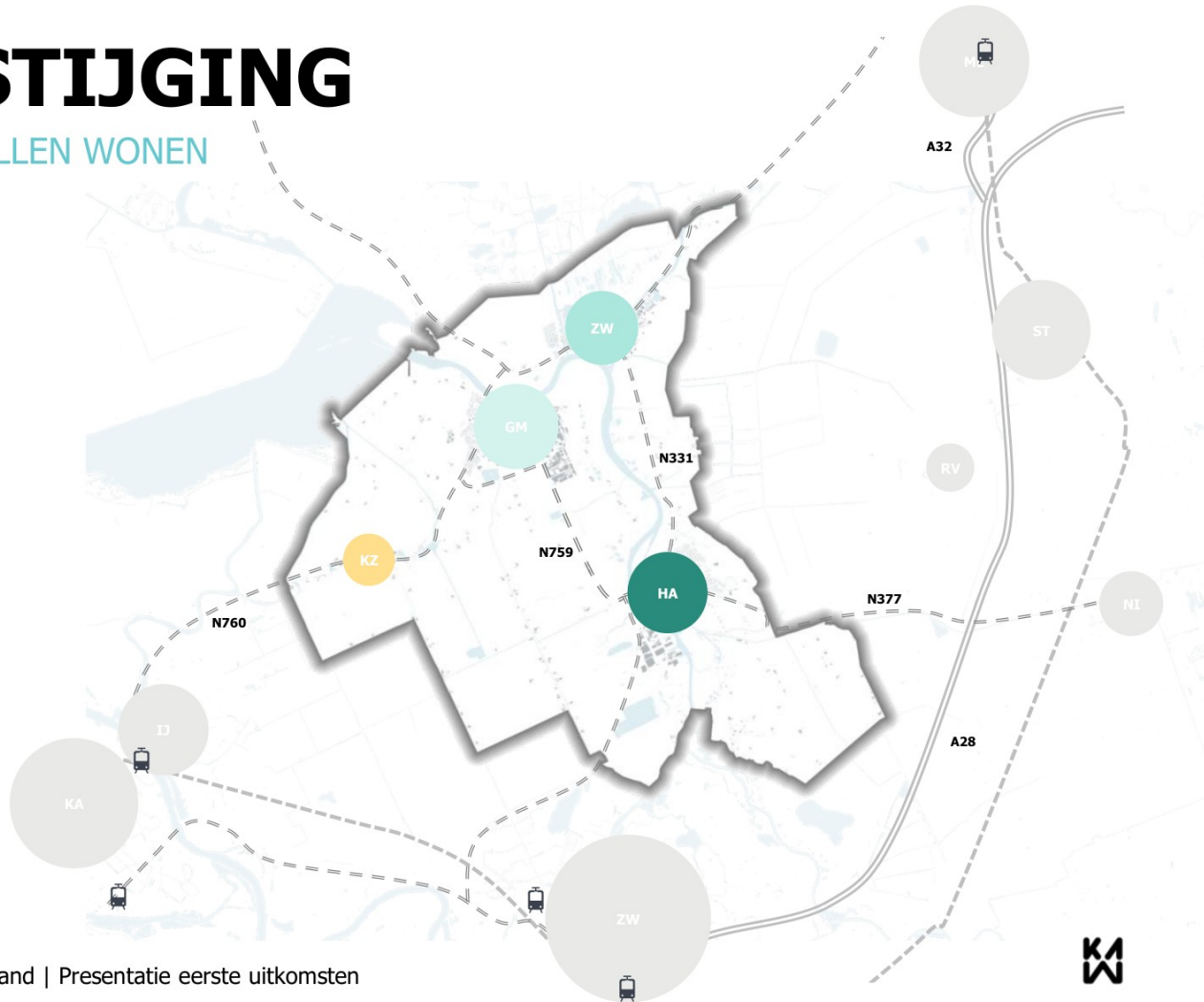
WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN

M²-waardestijging 2018-2024

Zegt iets over de gewildheid van plekken

Kernen begonnen op een gelijk niveau

- Hasselt snelle stijger, meer overdruk
- Kamperzeedijk en buitengebied stijgen minder hard
- Woningen met weinig m² stijgen sneller, gedreven door betaalbaarheid



SAMENGEVAT

AANTREKKINGSKRACHT KERNEN

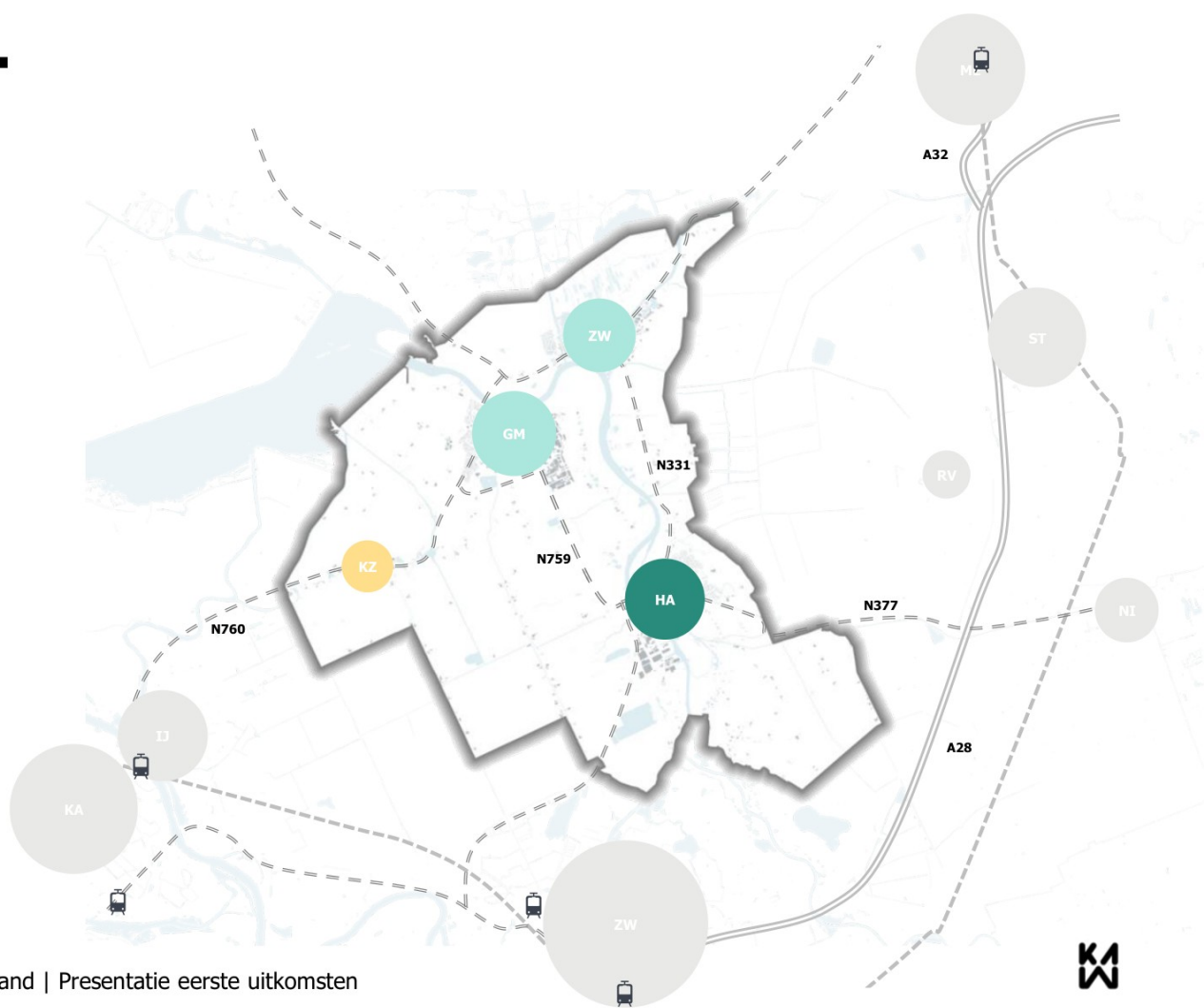
Optelsom van vorige inzichten

Hasselt: 'eigen' vraag + overdruk

Genemuiden: Grote 'eigen' vraag

Zwartsluis: 'eigen' vraag + kleine overdruk

Kamperzeedijk: kleine vraag, vooral kijken wat past



DEMOGRAFIE

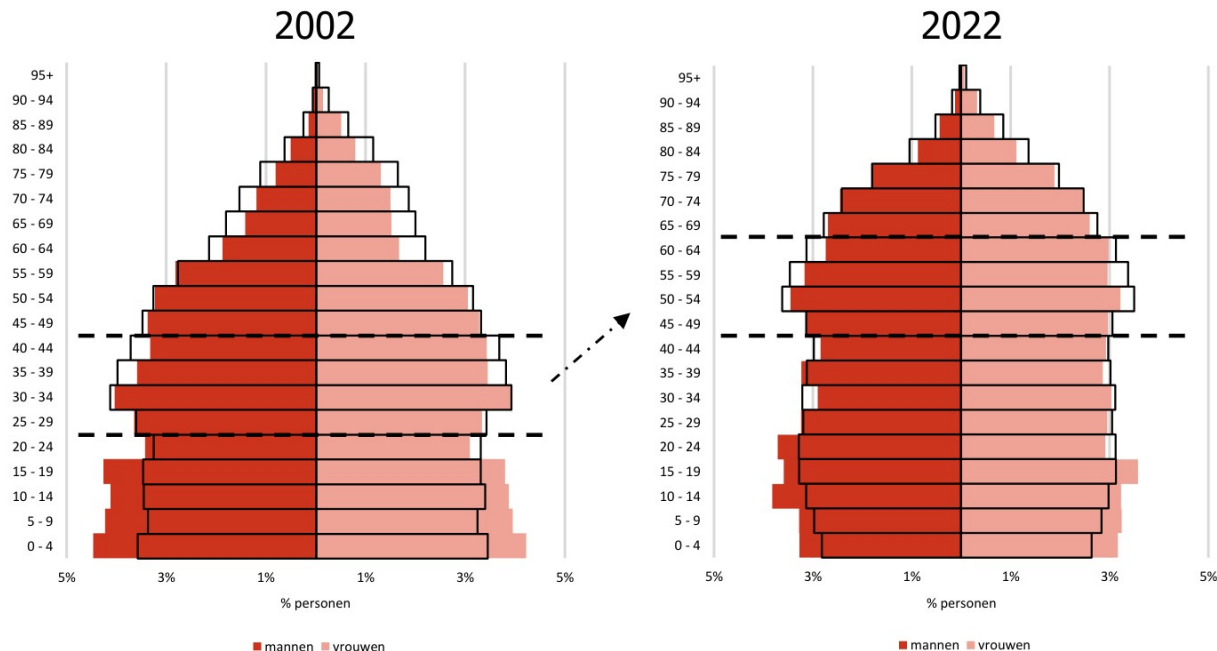
TERUGBLIK – OPBOUW BEVOLKING

TERUGBLIK

Vergrijzing valt mee in Zwartewaterland

Minder ouderen dan in de regio

Deel van de jongeren trekt weg



OPBOUW BEVOLKING

PER KERN

Leeftijd

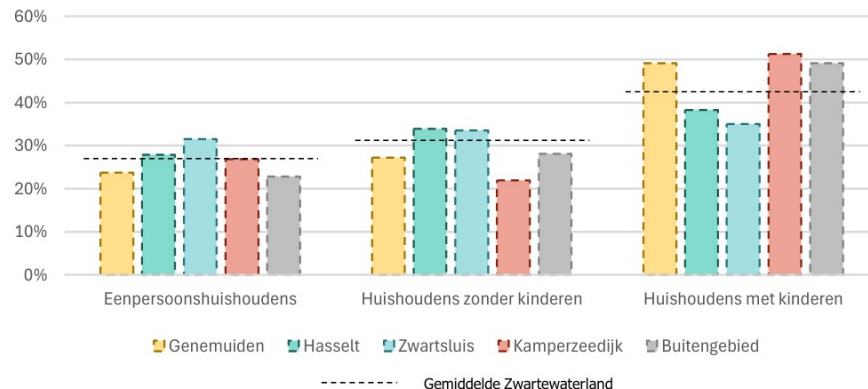
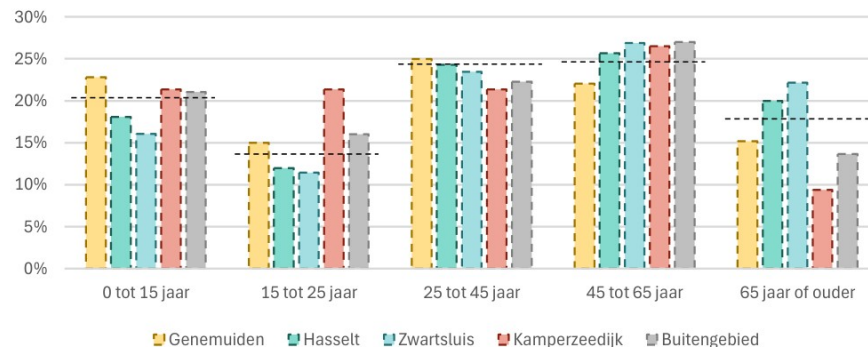
- Genemuiden: relatief jong
Meer dan gemiddeld aandeel <45
- Hasselt en Zwartsluis: relatief grijs t.o.v. gemiddelde ZWL

Huishoudens

- Hoog aandeel gezinnen in Genemuiden
- Hoogste aandeel alleenstaanden in Zwartsluis
 - Gaat uiteraard samen met leeftijdsopbouw

- **Huishoudensgrootte**

- Buitengebied 3,0
- Genemuiden 2,9
- Kamperzeedijk 2,9
- Hasselt 2,4
- Zwartsluis 2,3.



TERUGBLIK – ONTWIKKELING BEVOLKING

TERUGBLIK 2013-2023

Bevolking neemt toe, leeftijdsgroepen die afnamen, krimpen niet meer

Gevolg van zowel geboorteovershot (0 tot 15) alsook een toenemende instroom

Groep ouderen toegenomen door vergrijzing

INWONERS	2013	2018	2023	Δ 2013-2018	Δ 2018-2023	Δ 2013-2023	GEM PER JAAR
0 tot 15 jaar	5.553	4.679	4.669	-874	-10	-884	-88
15 tot 25 jaar	3.332	3.067	3.187	-265	120	-145	-14
25 tot 45 jaar	6.219	5.381	5.640	-838	259	-579	-58
45 tot 65 jaar	4.886	5.641	5.735	755	94	849	85
65 jaar en ouder	2.221	3.700	4.137	1.479	437	1.916	192
TOTALEN	22.210	22.468	23.368	258	900	1.158	116

Groei van alleenstaanden en paren

Ook gezinnen nemen nu toe

HUISHOUDENS	2013	2018	2023	2013-2018	2018-2023	2013-2023	GEM PER JAAR
Alleenstaanden	1.796	2.151	2.398	355	247	602	60
Paren	2.187	2.695	2.749	508	54	562	56
Gezinnen	3.827	3.611	3.782	-216	171	-45	-4
TOTAAL	7.810	8.457	8.929	647	472	1.119	112

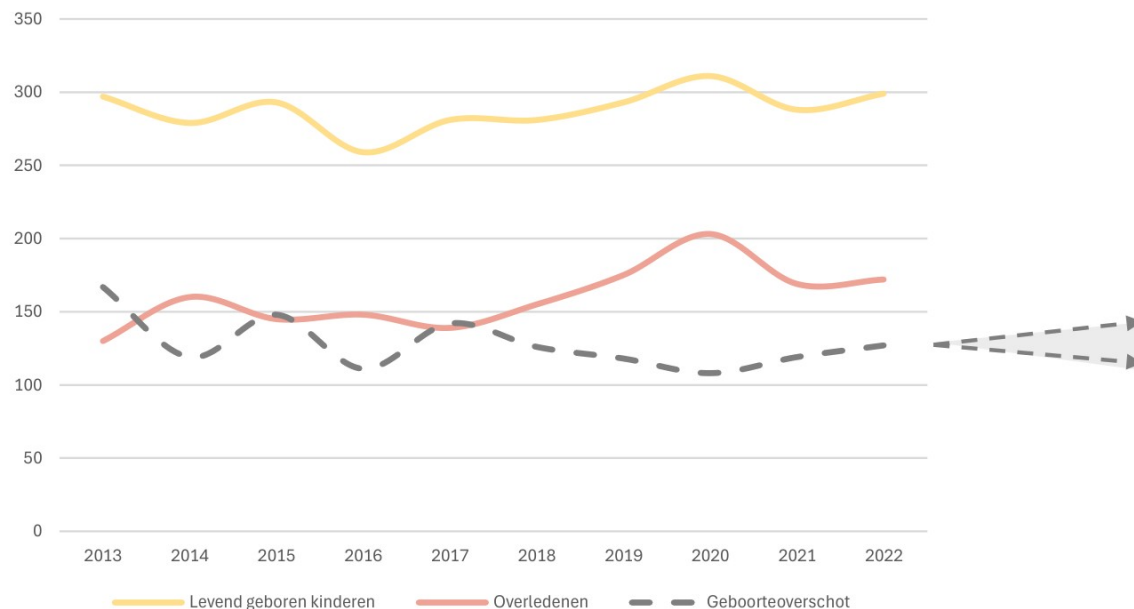
TERUGBLIK – ONTWIKKELING BEVOLKING

2013-2022 IN PERSONEN

Veel natuurlijke aanwas door groot aantal gezinnen en een hoog geboorteovershot

Demografische motor van de toekomst

Hangt samen met de bevolkingsopbouw



MIGRATIE NAAR RICHTING

2020-2022 IN PERSONEN

Instroom vanuit Zwolle en de rest van Nederland

Grootste instroom door netto immigratie
Voornamelijk uit Polen en Oekraïne

Uitstroom naar Meppel en de rest van Overijssel



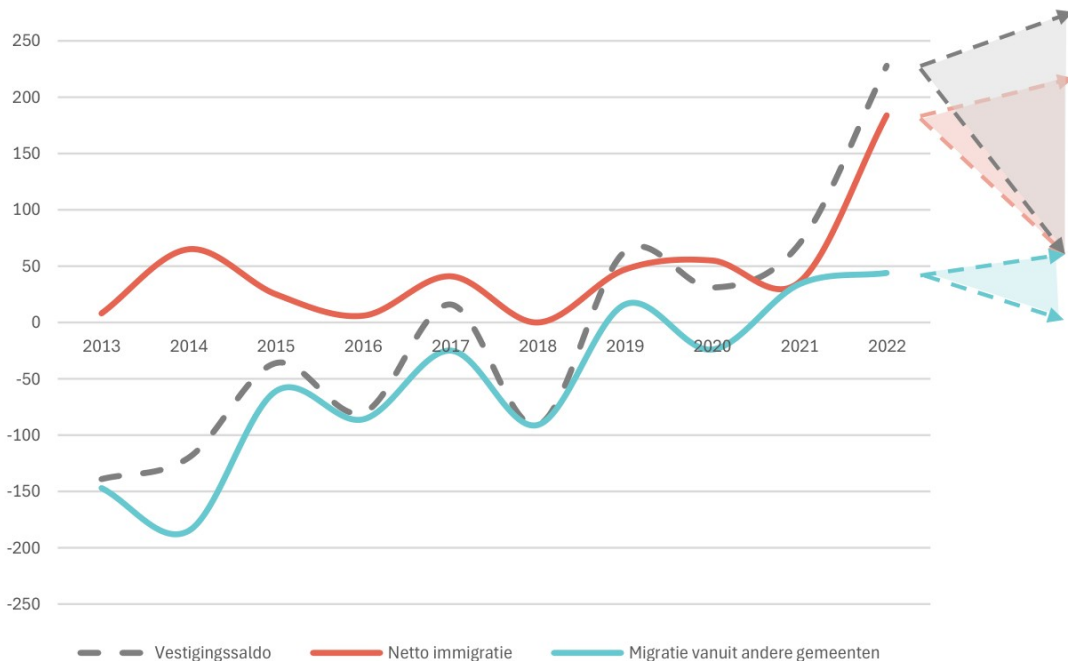
MIGRATIE NAAR RICHTING

2013-2022 IN PERSONEN

Groei door voornamelijk migratie
Maar ook binnenlandse vestiging trekt aan
Samen: sterke groei

Ook geboorteoverschot en huishoudensverduunning

Blijf je op hetzelfde aantal inwoners, dan heb je de komende tien jaar ongeveer +250 woningen nodig om huishoudensverduunning een plek te kunnen geven



ONTWIKKELINGEN 2003 – 2023

Huishoudentypes en leeftijd

Huishoudens

Toename in het aantal alleenstaanden in alle regio's

Afname in gezinnen, behalve in Zwolle

Aantal paren bijna overal stabiel

	Alleenstaanden		Paren		Gezinnen	
	2003	2023	2003	2023	2003	2023
Omliggende regio's	23%	27%	28%	31%	49%	42%
Zwartewaterland	19%	26%	27%	28%	54%	46%
Staphorst	28%	34%	34%	33%	38%	33%
Steenwijkerland	38%	42%	29%	26%	32%	32%
Zwolle	30%	32%	29%	29%	40%	39%
Kampen	26%	33%	32%	32%	41%	36%
Noordoostpolder						

Overall toename in het aantal ouderen (65+)

Afname in het aantal inwoners 0-15

Nog steeds veel 'jeugd'

	0 tot 15		15 tot 25		25 tot 45		45 tot 65		65 jaar en ouder	
	2003	2023	2003	2023	2003	2023	2003	2023	2003	2023
Omliggende regio's	25%	20%	15%	14%	28%	24%	22%	25%	10%	17%
Zwartewaterland	28%	23%	15%	15%	27%	22%	20%	25%	10%	15%
Staphorst	21%	16%	11%	11%	28%	21%	26%	29%	15%	23%
Steenwijkerland	20%	18%	14%	13%	33%	28%	21%	25%	12%	16%
Zwolle	23%	20%	14%	13%	29%	25%	22%	25%	12%	17%
Kampen	24%	19%	12%	13%	29%	25%	23%	26%	12%	17%
Noordoostpolder										



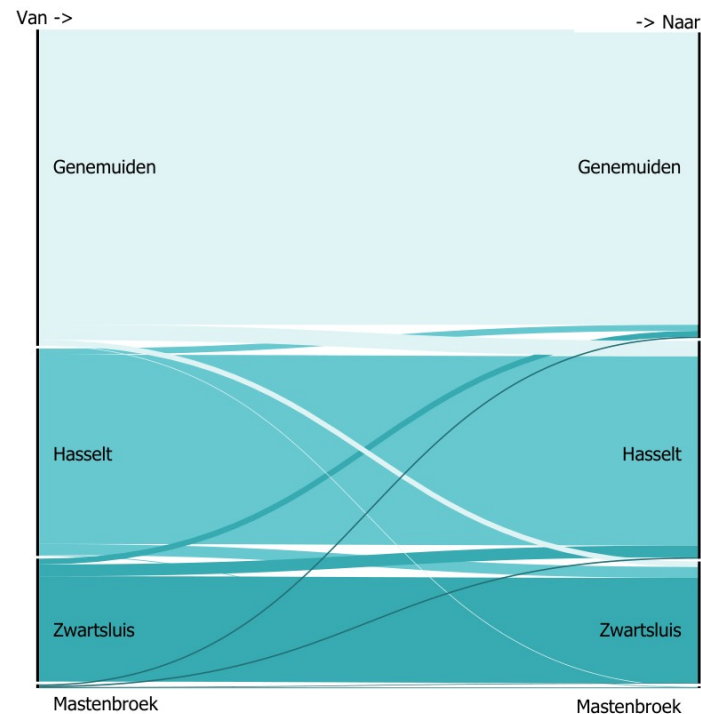
DEMOGRAFIE

VERHUISBEWEGINGEN

Sterke binding met de kern

Weinig verhuizingen naar andere kernen binnen de gemeente

Veel verhuizingen binnen de eigen kern



DEMOGRAFIE

VERHUISBEWEGINGEN

Veel aanbod aan rijwoningen in alle prijsklassen

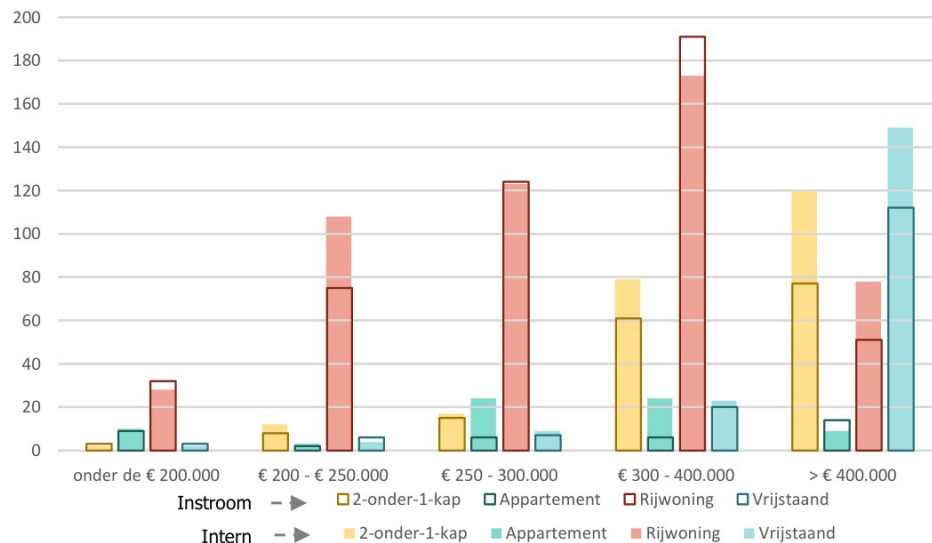
Veel concurrentie van buitenaf voor rijwoningen van € 250.000 t/m € 400.000.

Deels overlap, stel gaat samenwonen waarvan één van beiden van buiten de gemeente komt.

Vrijstaande woningen spelen ook veel 'betaalbare' woningen vrij

Woningtype vorig Woningtype huidig	Rijwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand	Appartement	Eindtotaal
Rijwoning	55%	20%	22%	3%	100%
2-onder-1-kap	66%	21%	11%	3%	100%
Appartement	26%	23%	28%	23%	100%
Vrijstaand	42%	27%	26%	5%	100%

WOZ-waarde verkochte koopwoningen

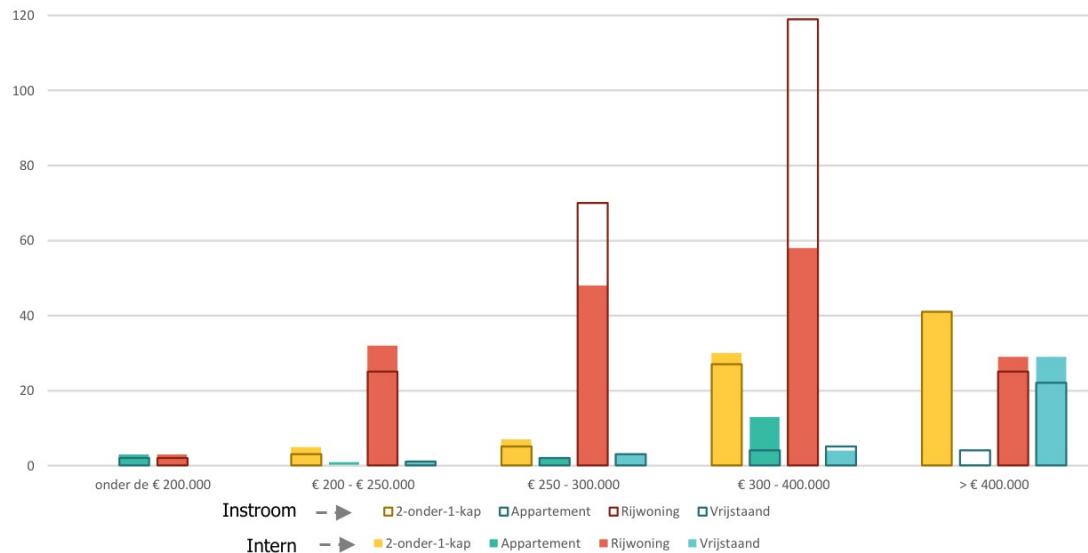


DEMOGRAFIE

VERHUISBEWEGINGEN

ALLEEN NAAR HASSELT

WOZ-waarde verkochte koopwoningen



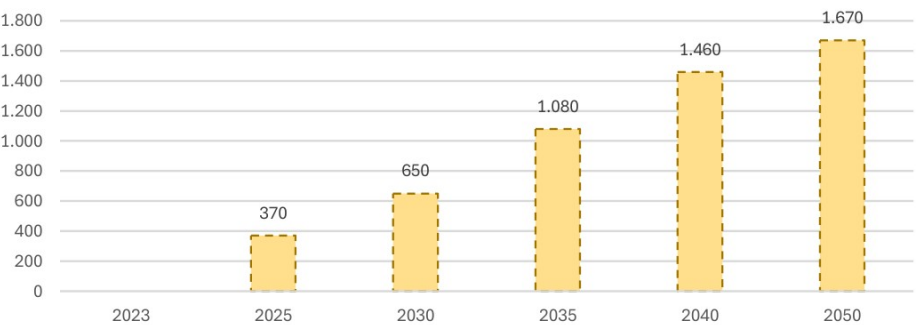
PROGNOSE (PRIMOS)

2025-2030-2035-2040-2045-2050

Primos (niet ingekocht)

Tot en met 2030: + 650 woningen
10 jaar daarna: nog eens ca. 800

Periode	Inwoners		Huishoudens	
	Aantal	Toename t.o.v. 2023	Aantal	Toename t.o.v. 2023
2023	23.370	-	8.890	-
2025	23.740	1,6%	9.130	2,7%
2030	24.020	2,8%	9.490	6,7%
2035	24.450	4,6%	9.830	10,6%
2040	24.830	6,2%	10.080	13,4%
2045	24.930	6,7%	10.200	14,7%
2050	25.040	7,1%	10.320	16,1%



GROEI REGIO

IN % HUISHOUDENS TOT 2030

Op basis van Primos gegevens

Zwartewaterland in regionale context

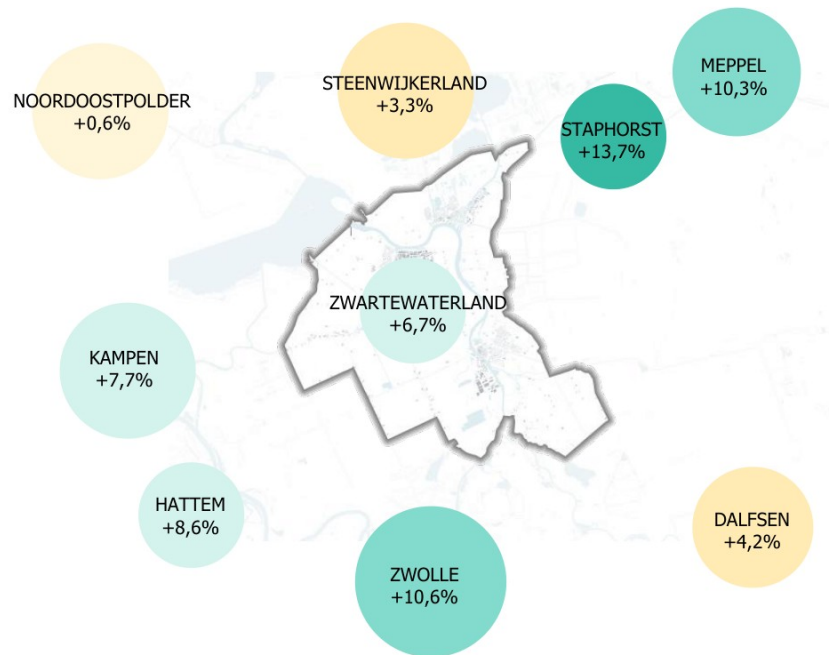
Groei in de gehele regio

Groei in lijn met Kampen en Hattem

Hoger dan aangrenzende gemeenten
Noordoostpolder, Steenwijkerland en Dalfsen

Grote kernen Zwolle en Meppel groeien nog harder

Hoogste groei in kleine kern Staphorst



BESTAANDE VOORRAAD

WONINGVOORRAAD

EIGENDOM

Veel huur door particulieren

- Ook zorggebouwen

Hoog aandeel huur in Zwartsluis

CLUSTER	KOOP		CORPORATIE		PARTICULIERE HUUR		TOTAAL
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	
Genemuiden	2.695	76%	520	15%	325	9%	3.540
Hasselt	2.085	71%	625	21%	245	8%	2.955
Zwartsluis	1.305	62%	595	28%	225	11%	2.125
Kamperzeedijk	150	85%	5	2%	20	13%	175
Buitengebied	445	84%	0	0%	85	16%	530
ZWARTEWATERLAND	6.685	72%	1.740	19%	900	10%	9.325

WONINGVOORRAAD

TYPE WONINGEN PER EIGENDOM

CLUSTER	KOOP						CORPORATIEHUUR				PARTICULIERE HUUR			
	AANTAL	RIJ	2^1	VRIJ	APP	'PATIO'	AANTAL	EGZ	APP	'PATIO'	AANTAL	EGZ	APP	'PATIO'
Genemuiden	2.695	43%	17%	10%	6%	0%	520	8%	5%	2%	325	7%	2%	0%
Hasselt	2.085	43%	16%	9%	3%	0%	625	14%	6%	2%	245	6%	3%	0%
Zwartsluis	1.305	29%	12%	14%	6%	1%	595	19%	6%	3%	225	6%	5%	0%
Kamperzeedijk	150	11%	29%	44%	0%	1%	5	2%	0%	0%	20	13%	0%	0%
Buitengebied	445	2%	11%	70%	2%	1%	0	0%	0%	0%	85	15%	1%	0%
ZWARTE-WATERLAND	6.685	37%	15%	15%	4%	0%	1.740	12%	5%	2%	900	7%	3%	0%

WONINGVOORRAAD

BOUWJAAR EN OPPERVLAKTE

Gemiddelde kan soms wat vertekenend zijn

Veel ruime vrijstaande woningen

Hasselt vooral ouder door meer vooroorlogse woningen

CLUSTER	MEDIANE BOUWJAAR										GEMIDDELDE OPPERVLAKTE											
	KOOP					CORPORATIEHUUR			VRIJE HUUR		KOOP					CORPORATIEHUUR			VRIJE HUUR			
	RIJ	2^1	VRIJ	APP	'PATIO'	EGZ	APP	'PATIO'	EGZ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ	APP	'PATIO'	EGZ	APP	'PATIO'	EGZ	APP	'PATIO'
Genemuiden	1975	1990	1993	2005	1994	1965	1997	1980	1963	1997		135	160	225	95	95	100	60	80	130	85	
Hasselt	1975	1990	1992	1998		1969	1996	1976	1976	1980		135	155	200	105		110	70	90	165	85	
Zwartsluis	1981	1992	1974	1967	1969	1965	1990	2003	1971	1999		140	155	200	75	150	110	70	95	155	65	
Kamperzeedijk	1995	1997	1979						1979			140	185	230						160		
Buitengebied	1965	1930	1977	1986					1979			285	180	430	140					280		
ZWARTEWATER-LAND	1975	1990	1985	2002	1987	1968	1996	1978	1971	1997		135	160	270	90	125	105	65	90	165	80	95

WONINGVOORRAAD

CORPORATIEWONINGEN

Tweehurenbeleid Wetland Wonen

Actuele huur stuk lager

In Hasselt iets meer woning voor je geld

CLUSTER	VERSCHIL STREEFHUUR T.O.V. ACTUELE HUUR			
	EGZ	APP	'PATIO'	GEMIDDELD
Genemuiden	€ 175	€ 90	€ 120	€ 140
Hasselt	€ 210	€ 65	€ 160	€ 170
Zwartsluis	€ 205	€ 120	€ 130	€ 180
Kamperzeedijk	€ 205	€ 0	€ 0	
Buitengebied	-	-	-	-
ZWARTEWATERLAND	€ 200	€ 90	€ 135	€ 165

CLUSTER	AANTAL	STREEFHUURPRIJS CORPORATIEWONINGEN					GEMIDDELDE STREEFHUURPRIJS PER TYPE		
		GOEDKOOP < € 452,47	BETAALBAAR LAAG < € 650,43	BETAALBAAR HOOG < € 697,07	DUUR < € 879,66	ONBEKEND	EGZ	APP	'PATIO'
Genemuiden	520	7%	24%	16%	50%	4%	€ 730	€ 635	€ 665
Hasselt	625	6%	13%	5%	70%	6%	€ 825	€ 610	€ 740
Zwartsluis	595	8%	16%	7%	69%	0%	€ 785	€ 645	€ 720
Kamperzeedijk	5	0%	0%	0%	100%	0%	€ 795	€ 0	€ 0
Buitengebied									
ZWARTEWATERLAND	1.740	7%	17%	9%	64%	3%	€ 785	€ 630	€ 700



WAARDE WONINGEN

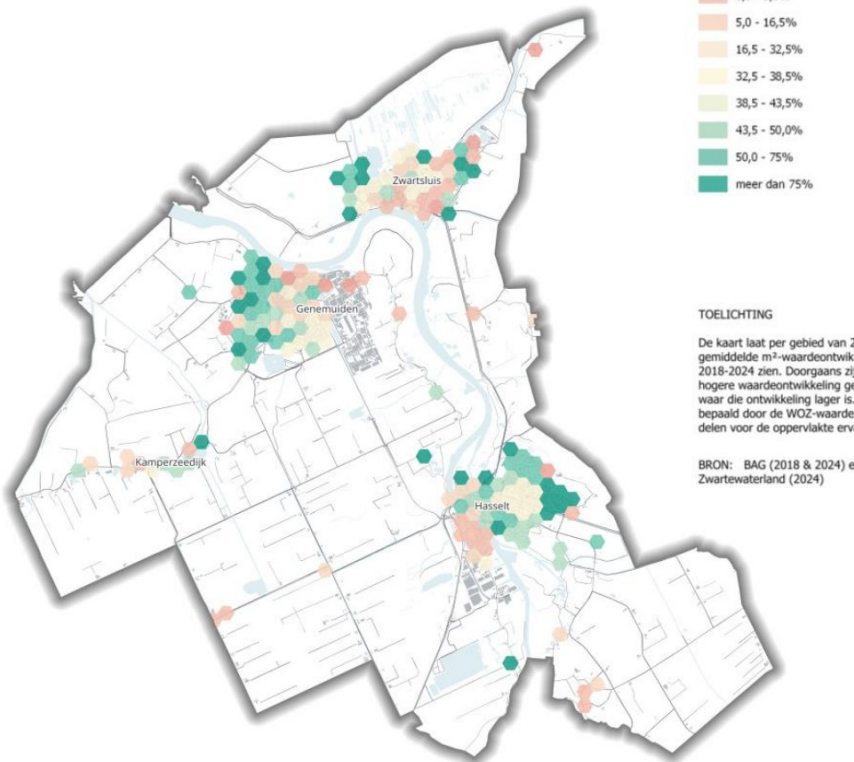
M²-WAARDE

Nieuwe woningen hebben een hogere waarde

Hasselt scoort iets hoger

Oude woningen vaker opknappers

Lage waardes vaak vroeg-naoorlogse bouw



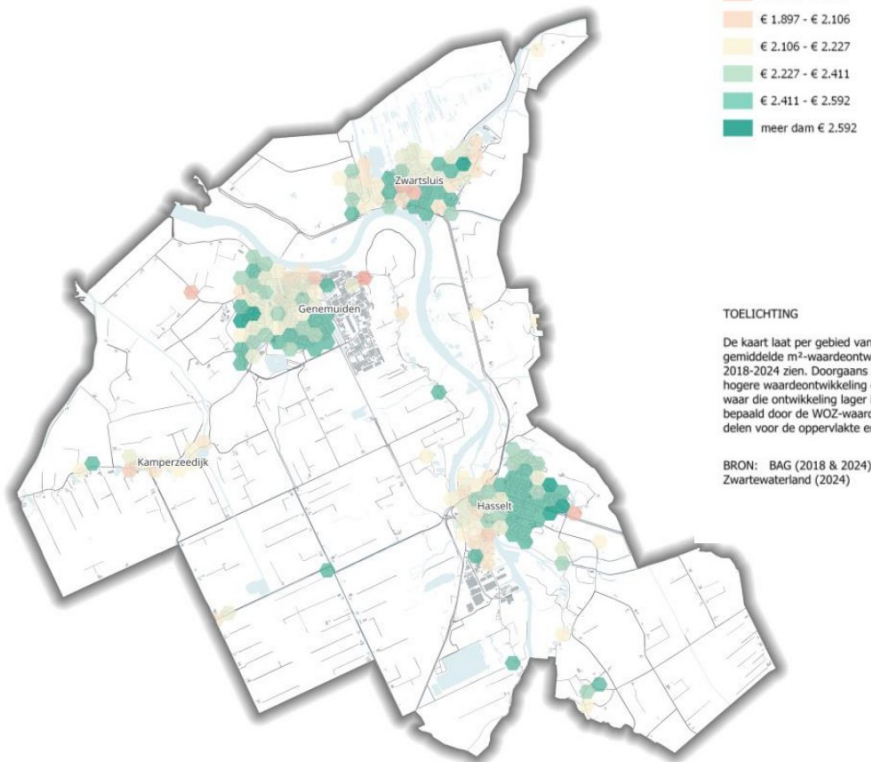
WAARDE WONINGEN

M²-WAARDESTIJGING

Plekken met een lage waarde maken een inhaalslag

Zijn nog relatief betaalbaar en daardoor gewilder

Mensen hebben vaak het geld niet meer over voor duurdere producten



INKOMENSVERDELING

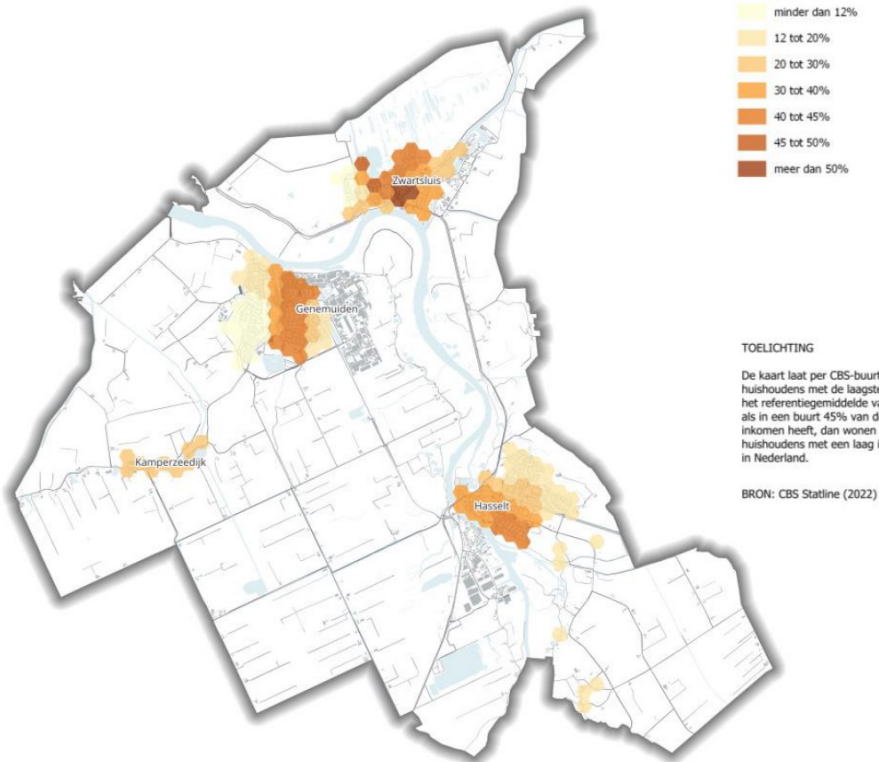
40% LAAGSTE INKOMENS

Data op buurniveau, vandaar clusters

Hoogste percentage lage inkomens in Zwartsluis

Duidelijk relatie met woningtype en bouwjaar

Gebieden met hoge m²-waarde, laag percentage lage inkomens



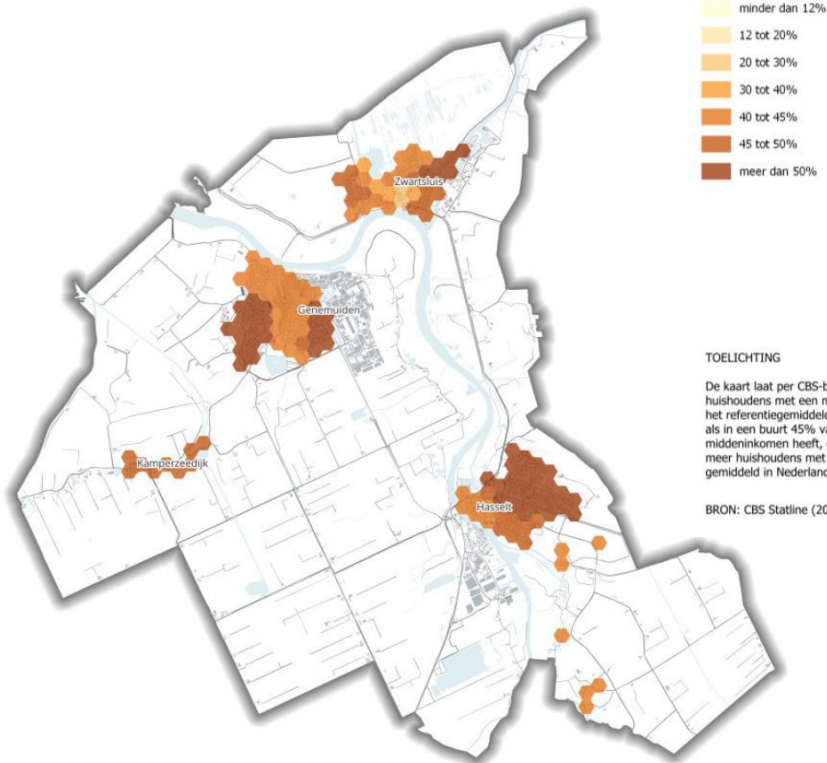
INKOMENSVERDELING

MIDDENINKOMEN

Percentage middeninkomens in Zwartsluis verspreid

Veel middeninkomens in nieuwere woningen en buitengebied

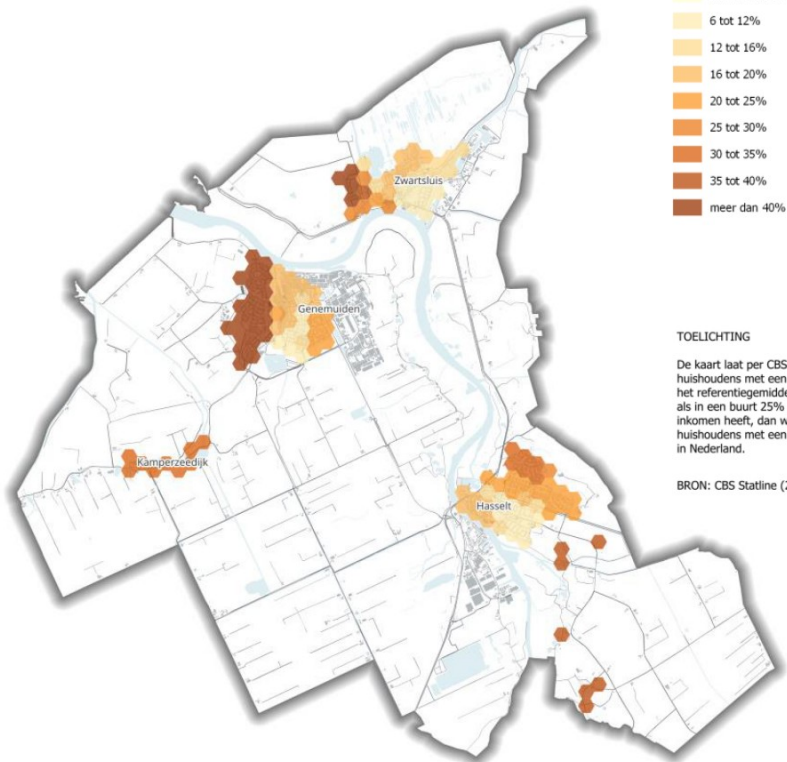
Meer dan landelijk gemiddelde



INKOMENSVERDELING

HOOGSTE 20% INKOMENS

Hoge inkomens kiezen voor randen van kernen, combinatie van relatief nieuwe woningen en een mooie omgeving

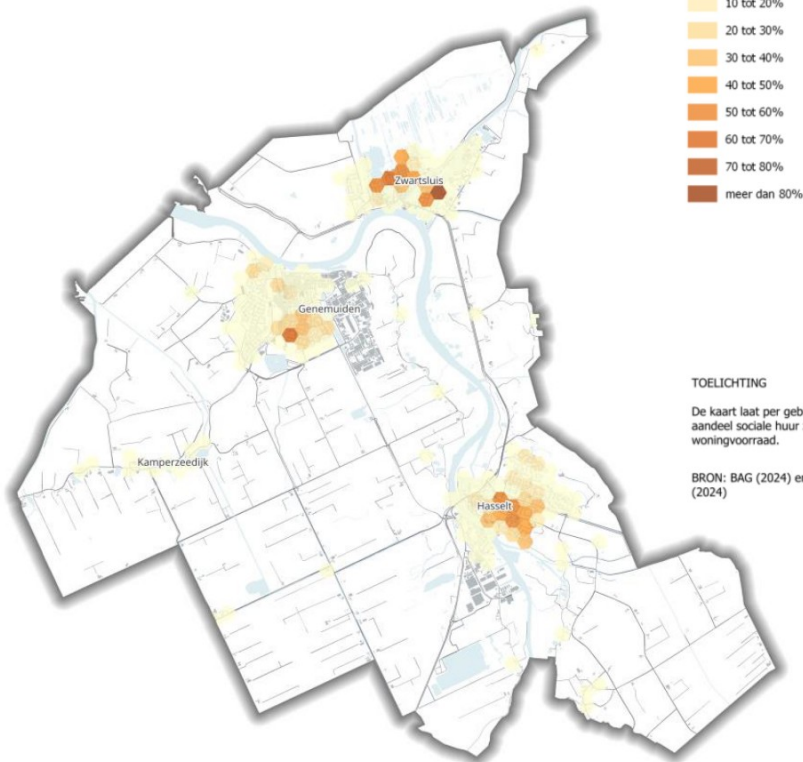


EIGENDOM VAN DE WONING

AANDEEL SOCIALE HUUR

Sociale huur onevenredig verdeeld

Veel gebieden met weinig sociale huur, een aantal clusters in vroeg-naoorlogse buurten met relatief veel sociale huur



INTERVIEWS

GESPREKKEN MET MAKELAARS

Leistra, HVA & Bonthuis en Vaartjes

Opvallende verschillen tussen de drie grotere kernen

- Genemuiden vooral eigen vraag
- Hasselt ook voor instroom
- Zwartsluis eigen vraag plus kleine instroom

Doorstroming moeilijk

- Senioren hebben een lage verhuis-bereidheid en zijn gehecht aan hun omgeving
- Moeilijk om vanaf een folder een woning te kopen
- Behoeft aan lage twee-onder-één-kapwoningen of benedenwoningen (met bovenwoningen voor starters)
- Minder animo voor het wonen in hofjes

Bouw veel betaalbare woningen

- Grondprijzen verlagen om betaalbaar te bouwen (ingezetenen/ starters)

- Vang dit op door meer woningen in duurdere segment
- Ook kijken naar meer sociale huurwoningen
- Inzicht in de 'stille woningzoeker' nodig om te weten hoe groot het probleem is
- De markt loopt goed tot € 350.000

Bouw de juiste producten binnen de kern

- Behoeft aan instroom van jongeren in Zwartsluis
- Behoeft aan (individuele) seniorenwoningen in Genemuiden
- Alleen in Hasselt mogelijk markt voor bijzondere woonvormen (bijv. Tiny Houses), maar doe eerst maar normaal
- Rij-, 2[^]1-kap- en hoekwoningen blijven populair
- De invloed van arbeidsmigranten/ mensen uit Oekraïne op de koopmarkt is klein.

Informeer kopers over verduurzaming bij overdracht

- Men kan meer bijlenen om woningen te verduurzamen
- Zorg dat de juiste subsidiepotjes bij elkaar komen bij overdracht, hier kunnen makelaars ook een rol in spelen
- Kans om de bestaand voorraad een impuls te geven



VRAAGDRUKCIJFERS

VRAAGDRUK SOCIALE HUUR

ACTIEF WONINGZOEKENDEN

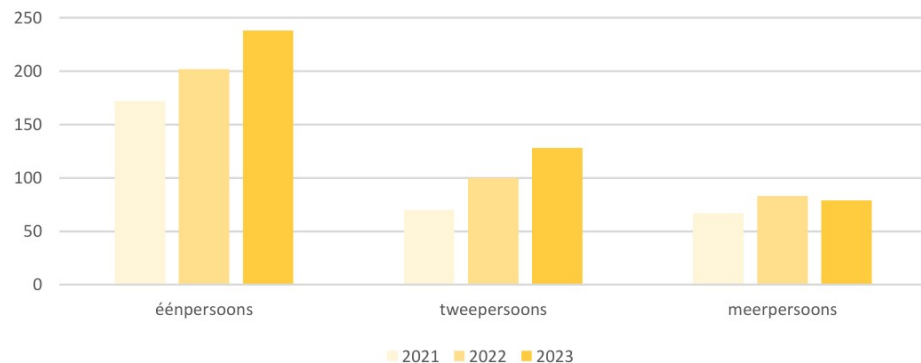
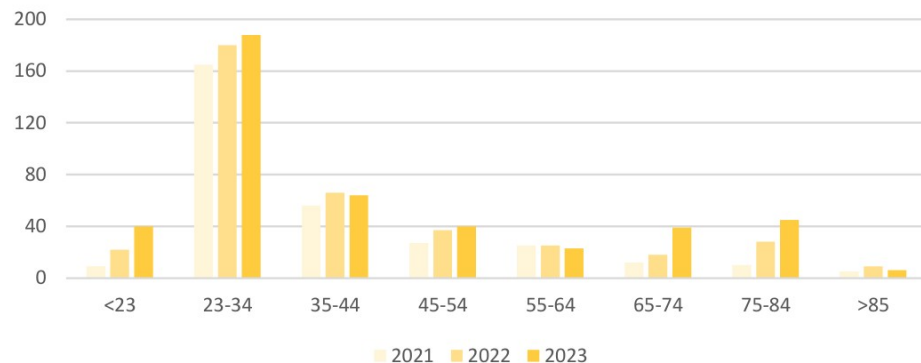
Stijging in bijna alle leeftijdsgroepen

Hoogste aantal in leeftijdsgroep 23 tot 34

Grote stijging in zoekers onder de 23 jaar en in de groepen 65 tot 74 en 74 tot 84

Meeste zoekers in eenpersoonshuishoudens

Trend in woningzoekenden sluit aan bij demografische groei alleenstaanden en paren



VRAAGDRUK SOCIALE HUUR

ZOEKDUUR IN MAANDEN

Langere zoekduur in de lagere leeftijdsgroepen

Langste zoekduur in 2023 voor leeftijdsgroep 23 tot 34 jaar

Zoekduur neemt bijna overal toe

Langste zoekduur voor appartementen zonder lift en eengezinswoningen

Hoogste stijging voor appartementen zonder lift

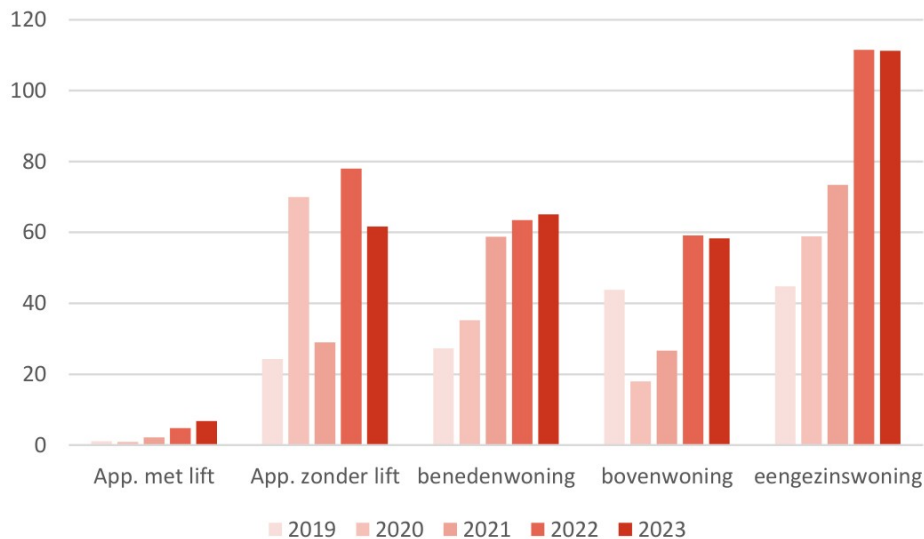


VRAAGDRUK SOCIALE HUUR

GEMIDDELD AANTAL REACTIES

Meeste reacties op eengezinswoningen

Te maken met tweehurenbeleid?



MAPTIONNAIRE

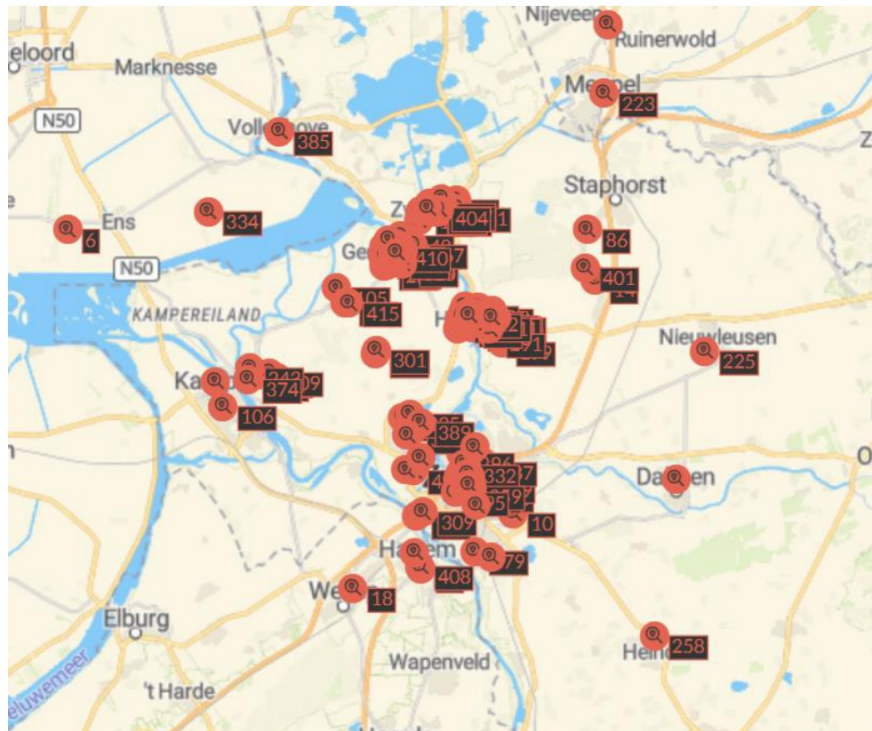
MAPTIONNAIRE

ORIËNTATIEPROCES

- Waar bent u begonnen met zoeken?

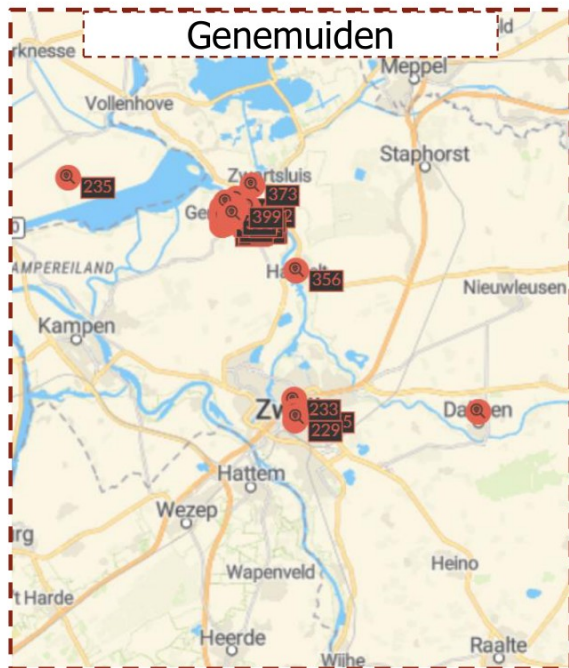
Ongeveer de helft begonnen met zoeken in of rondom Zwolle

Zoektocht ook begonnen binnen de gemeente

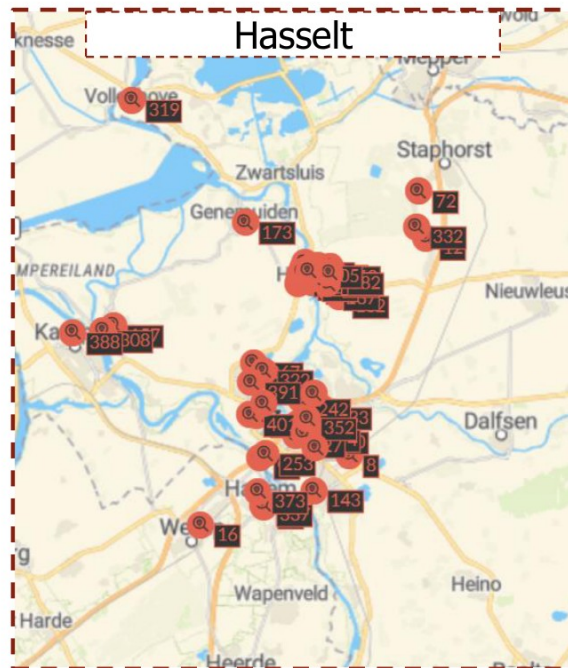


MAPTIONNAIRE

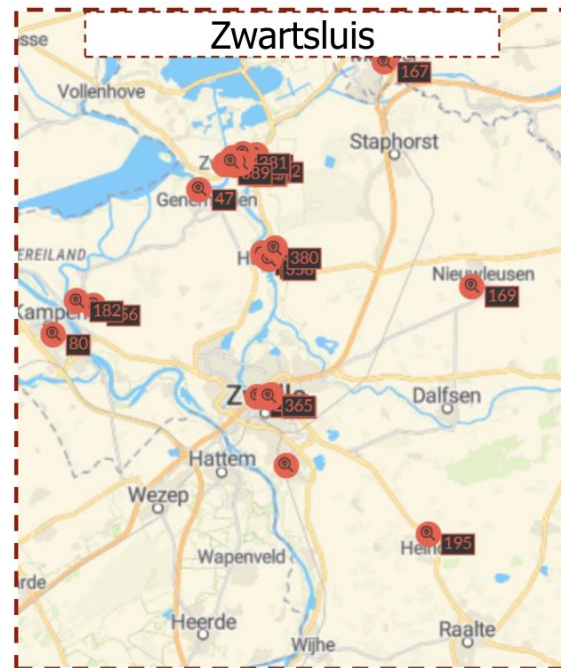
ORIËNTATIEPROCES



Gezocht in en om Genemuiden



Gezocht in Zwolle en Hasselt



Gezocht in Zwartzluis en buiten de gemeente

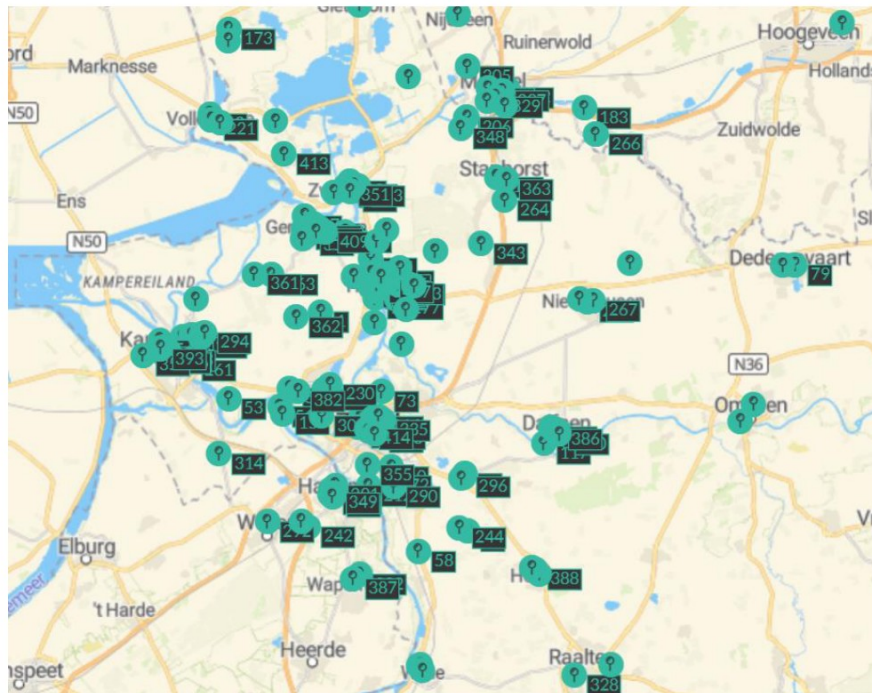
MAPTIONNAIRE

ORIËNTATIEPROCES

- Waar zocht u nog meer?

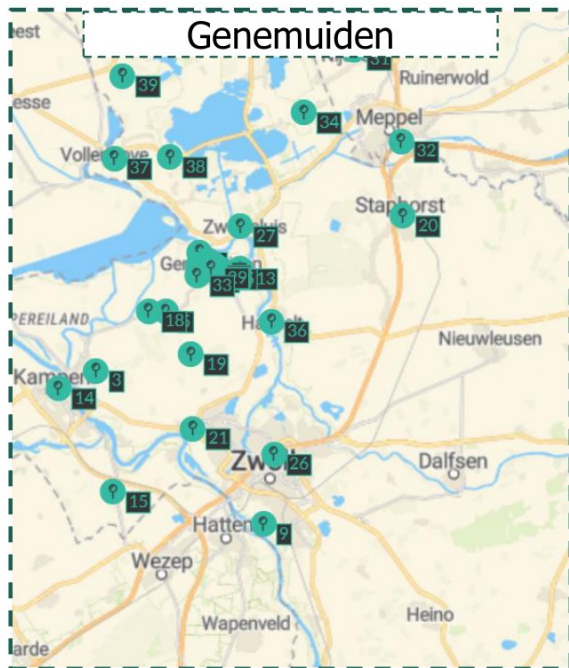
Zoektocht tot aan de IJssel

Veel rondom Zwolle, Kampen of binnen
Zwartewaterland

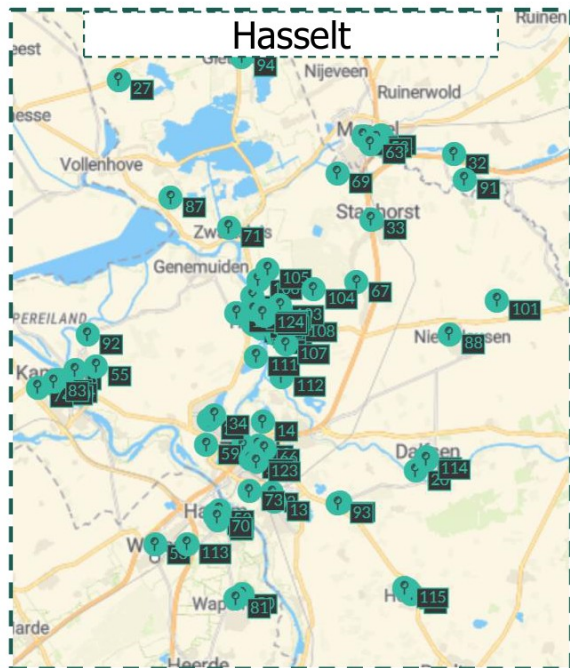


MAPTIONNAIRE

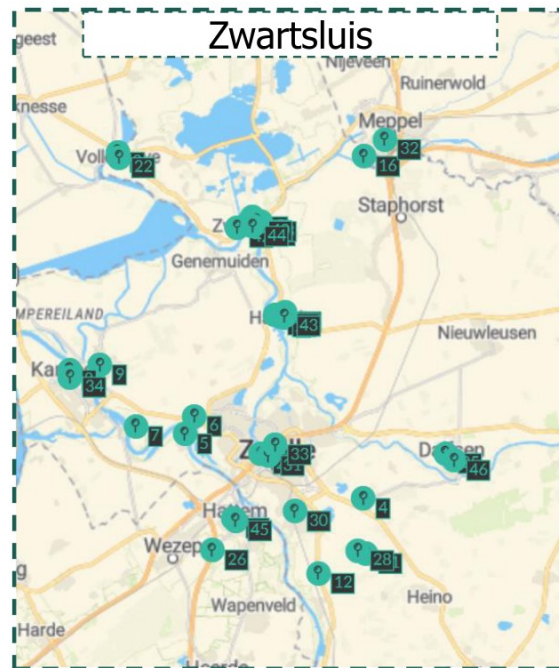
ORIËNTATIEPROCES



Gezocht in en om Genemuiden



Gezocht in Zwolle en Hasselt



Gezocht in Zwartsluis en buiten de gemeente

VERVOLG

PLANNING

Wat moeten we nog doen?

Binnenkort de focusgroep voorbespreken

Maptionnaire open tot 21 april

24 april sessie senioren

Eind april / begin mei volgende projectgroep



FOCUSGROEP SENIOREN

Ons idee:

Korte presentatie wat we nu zien, introductie aanwezigen

Daarna opsplitsen in groepen, met kaart en post-its op tafel gericht vragen stellen

Het tonen van voorbeelden van type woningen

De vorm is afhankelijk van het aantal aanwezigen



WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK ZWARTEWATERLAND

2024-2030-2034

MET EEN DOORKIJK NAAR 2040

in opdracht van de gemeente
Zwartewaterland en Wetland
Wonen





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEURS

[redacted] | [redacted]@kaw.nl
[redacted] | [redacted]@kaw.nl
[redacted] | [redacted]@kaw.nl

FOTOVERANTWOORDING

Cover:

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN ADVIEZEN

- 1 INLEIDING
- 2 ZWARTEWATERLAND IN PERSPECTIEF
- 3 DEMOGRAFIE EN DOELGROEPEN
- 4 BESTAANDE VOORRAAD
- 5 VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT
- 6 WOONWENSEN EN VERHUISGEDRAG
- 7 WOONBEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA
- 8 VERGELIJKING MET DE BOUWPLANNEN
- 9 WONEN EN ZORG



S

**SAMENVATTING EN
ADVIEZEN**

SAMENVATTING EN ADVIEZEN

Volgt nog





1

INLEIDING

1.1 WAAROM DIT WOONBEHOEFTEONDERZOEK?

Bouwen naar behoefte

In tijden waarin de woningmarkt fluctueert zoals het nu doet en de toekomst vrij onzeker is, is het belangrijk om op een flexibele wijze vraaggericht te bouwen, als aanvulling op de woningen die er al staan. Zo kunnen huishoudens die in Zwartewaterland willen wonen een woning vinden die zoveel mogelijk aansluit bij hun wensen. Het vorige Woonbehoefteonderzoek komt uit 2020, en bood onvoldoende houvast voor de uitsplitsing naar kernen en het invullen van een woningbouwprogramma .

Sinds 2019 is landelijk de vraag naar woningen snel gestegen, ook in Zwartewaterland  specifiek kwamen er ook meer arbeidsmigranten op de gemeente af (of in ieder geval zijn zij vaker geregistreerd  in dit Woonbehoefteonderzoek laten we zien wat er in Zwartewaterland nodig is om zo goed mogelijk aan de huidige en toekomstige vraag tegemoet te komen.

Concreet betekent dat: hoeveel woningen, in welke kernen, wat voor type, voor welke prijs en voor wie. Daartegenover staat dat de gemeente al plannen voor woningbouw heeft liggen. Deze plannen vergelijken we met de vraag: passen de plannen die op de plank liggen bij de behoefte, of zijn er bijstellingen nodig?

Werken met verschillende scenario's

In dit woonbehoefteonderzoek laten we verschillende scenario's zien. Op deze manier heeft de gemeente de mogelijkheid om vroegtijdig bij te sturen als de druk op de woningmarkt toe- of afneemt. Een onzekere factor is bijvoorbeeld de mate van instroom van arbeidsmigranten, en de stroom 'betaalbaarheidsspeurders' vanuit het zuiden en de regio Zwolle (de groep die in Zwartewaterland meer woning voor hun geld krijgt).

Leeswijzer

Hierna plaatsen we Zwartewaterland in een bredere regionale context en benoemen we enkele belangrijke trends op het gebied van wonen. Daarna gaan we in op de demografische ontwikkelingen en (de kwaliteit van) bestaande woningen. Vervolgens zoomen we in op de vraag naar sociale huur, vrije huur en koop, in aantallen en naar type en prijssegment. Die vergelijken we daarna met de plannen. Tot slot staan we stil bij het thema wonen en zorg. Bij de belangrijkste thema's zoomen we in op het niveau van kernen en clusters van kernen  het gaat om de kleinste dorpen.

1.2 WERKWIJZE

Cijfers aangevuld met lokale marktkennis

Bij dit woonbehoefteonderzoek maakten we deels gebruik van bestaande gegevens over woningen en huishoudens in Zwartewaterland, o.a. van het CBS, Wetland Wonen, de NVM, en de gemeente zelf. We hebben daarnaast een grote enquête gehouden onder recent verhuisden, mensen die een woonwens hebben en mensen die graag iets wouden meegeven over wonen in **onze** gemeente. Recent verhuisden vroegen we specifiek om aan te geven welke concessies gedaan zijn, waarom ze hebben gekozen om te verhuizen en wat men zocht. Hier kwamen waardevolle inzichten uit. Deze gegevens en vergaarde kennis vulden we aan met meerdere interviews met marktkenner, om zo meer betekenis te geven aan de cijfers en om de lokale situatie beter te leren kennen. We spraken met makelaars, Wetland Wonen, de huurdersorganisatie, zorgpartijen en presenteerden aan de raad. Daarnaast spraken we ook bijna dertig senioren over hun woonwensen.

Processtappen

Op verschillende momenten presenteerden we de tussentijdse uitkomsten aan de werkgroep, bestaande uit de gemeente en Wetland Wonen. Zij beluisterden of zij zich in de uitkomsten herkenden en gaven waar nodig sturing.

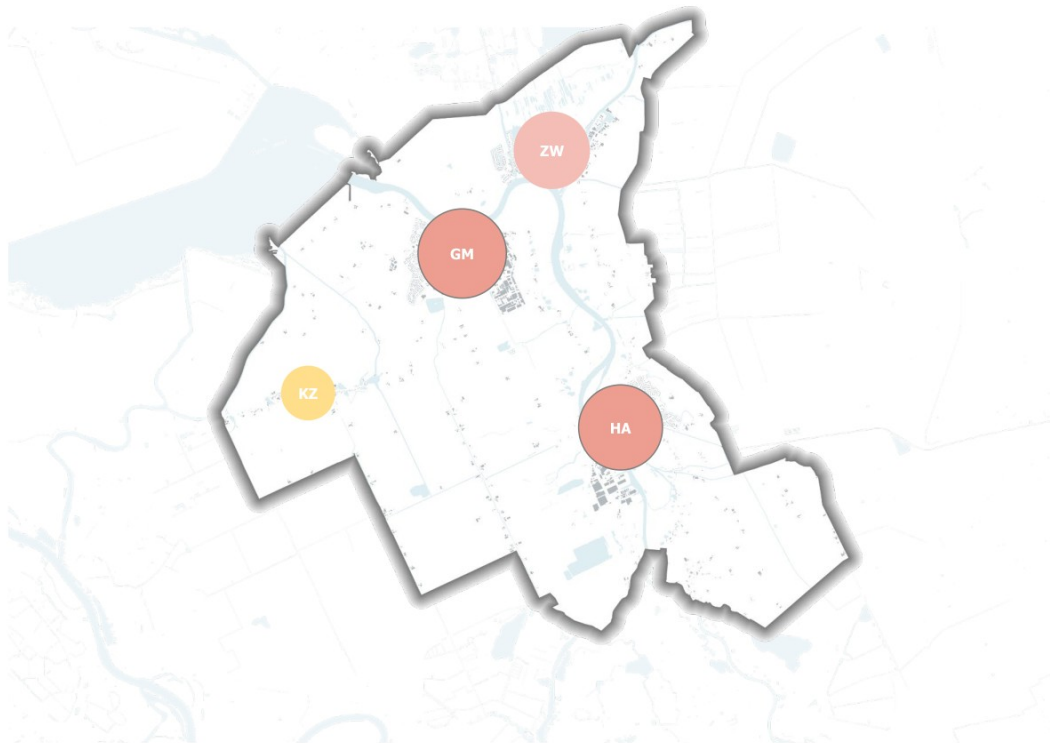
- Begin april: de eerste uitkomsten over demografie, de positie van de kernen onderling, de bestaande voorraad en enkele uitkomsten uit de gesprekken.
- Eind april: We presenteerden de belangrijkste uitkomsten van het concept-rapport over o.a. de woningbehoefte, de match met de plannen en de behoefte aan wonen en zorg.
- juni: We bespraken het concept-rapport en verwerkten laatste wijzigingen. Daarnaast praatten we het college en de raad bij over de uitkomsten.

1.3 GEBIEDSINDELING

Een indeling in clusters

De kaart hiernaast laat de kernen in de gemeente Zwartewaterland zien. Door de grote verschillen binnen de kernen, presenteren we niet alleen de uitkomsten op gemeenteniveau, maar ook voor de afzonderlijke kernen. Hierbij ligt de focus op Hasselt, Genemuiden en Zwartsluis.

- **Genemuiden, Hasselt** en **Zwartsluis** zijn de voorzieningenkernen. In het geval van Hasselt en Genemuiden is er een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook de naburige kernen op kunnen leunen. Bijvoorbeeld diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel en vermaak. Zwartsluis is ook aangemerkt als voorzieningenkern, maar heeft een minder groot aanbod aan voorzieningen.
- **Kamperzeedijk** is een woonkern. Hier is geen supermarkt en zijn niet of nauwelijks andere voorzieningen.





2

ZWARTEWATERLAND IN PERSPECTIEF

2.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We plaatsen Zwartewaterland hier in een breder perspectief. Dat doen we aan de hand van:

- Een schets van actuele trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen, zowel landelijk als regionaal (paragraaf 2.2);
- Een analyse van de onderlinge marktpositie van kernen in Zwartewaterland, waarbij we o.a. letten op bereikbaarheid en waardeontwikkeling (paragraaf 2.3);
- Een overzicht van verhuisbewegingen uit, naar en binnen de gemeente, met een aantal verbijzonderingen naar plekken en doelgroepen (paragraaf 2.4).

Uitkomsten in het kort

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

In deze paragraaf schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die ook van invloed zijn op de gemeente Zwartewaterland.

Huishoudensgroei gaat sneller dan

bevolkingsgroei. Het CBS verwacht dat het inwonertal nog tot 2070 toeneemt. Het tempo waarin dat gebeurt, vlak na 2040 iets af. De verwachting is dat het aantal huishoudens relatief nog sneller groeit. Mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: steden en plekken met voorzieningen groeien per saldo, in kleinere dorpen en aan de randen van het land loopt het aantal huishoudens sneller terug, vooral na ca. 2035, als sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer ouderen, weinig doorstroming. Uit verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen niet

verhuizen, ook niet als ze een lichte zorgvraag krijgen. Daardoor komen gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag naar die woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief als een stap terug voelt, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór coronapandemie. Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek door de Rabobank niet door corona, maar doordat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich op het gebied eromheen, waar de prijzen lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad

wonen. Dat betekent niet dat de vraag in meer landelijke gebieden terugloopt. Er ontstaan namelijk 'tweedelijneffecten' als gevolg van plek of prijs (bijvoorbeeld: van stad naar groot dorp en van groot dorp naar klein dorp, of: steeds verder, omdat woningen daar nog betaalbaar zijn).

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit volledig. Uit recent onderzoek van het CBP en I&O Research blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één dag thuis blijven werken (voorheen: een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan meer plaatsgebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand zal volledig thuis blijven werken en daarom zullen de reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. Welke reisafstand men acceptabel vindt, is nu nog lastig te beoordelen.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

Meer vraag naar (tussen)vormen van

levensloopgeschied wonen. Ouderen die langer zelfstandig wonen, hebben vaak behoefte aan zorg, veiligheid en sociale interactie. Er is behoefte aan beschut wonen: zelfstandig met zorg op afroep. Op verschillende plekken in het land zijn nieuwe vormen van wonen met zorg bijgekomen. Bij het ontwikkelen van zulke woonvormen is het zaak om oog te hebben voor de tweedeling tussen hogere en lagere inkomensgroepen (langer gezond en meer zelfredzaam versus eerder zorgvraag en gericht op veilig wonen).

Transitie wonen en zorg zet door. De meeste traditionele verzorgingshuizen zijn inmiddels verdwenen of van functie veranderd. Tegelijk groeit de groep 75-plussers. Juist vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld toe. Zorg ontvangen gebeurt steeds vaker in de eigen woning. Er zijn meer woningen voor ouderen nodig, met meer variatie, op meer plekken. Waar precies hangt samen met wat

mensen verwachten van hun buurt: de woonomgeving, toegang tot professionele zorg, en zeker ook de informele wereld daaromheen van mantelzorg en *noaberschap* tot ontmoeting.

Duurzaam wonen. De afgelopen jaren zijn stevige doelen vastgesteld, Europees en landelijk, en dit sijpelt door naar lokaal beleid en plannen in de wijken. Strategieën op hoofdlijnen worden vertaald naar concrete plannen in de komende jaren. Dat gaat over woningen (energie, materiaal) maar zeker ook over de woonomgeving (klimaatadaptatie, mobiliteit, circulair en biobased bouwen). Er zijn proeftuinen en experimenten en er is een grote slag te maken met bekende middelen ('*no-regret*'-maatregelen). Corporaties investeren al veel, mede als gevolg van de versterkingsopgave, maar particulieren blijven gemiddeld fors achter in het verduurzamen. Daar ligt voor de komende jaren de grootste opgave.

Flexibel wonen als oplossing voor spoedzoekers.

Volgens onderzoeksbureau Platform31 heeft minstens 10% van de woningzoekenden snel betaalbare woonruimte nodig. Denk aan recent afgestudeerden, gescheiden mensen, statushouders en ggz-uitstromers. Steeds meer gemeenten experimenteren met nieuwe, flexibele woonoplossingen, zoals tijdelijke woningen of het verbouwen van leegstaand vastgoed tot woonruimte. Spoedzoekers met weinig inkomen en een beperkt netwerk lijken het moeilijkst woonruimte te kunnen vinden en komen vaak bij particuliere verhuurders terecht.

Lage middeninkomens vallen vaker tussen wal

en schip. Een steeds groter deel van de woningzoekenden verdient te weinig om in de huidige markt een koopwoning te financieren, maar verdient te veel of staat te kort ingeschreven om in aanmerking te komen voor corporatiehuur. Anderen willen simpelweg niet kopen.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

Voor deze groep is de middenhuur het enige alternatief om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt. Tegelijk zien we dat het aanbod aan middenhuur in veel gemeenten relatief beperkt is. In Zwartewaterland is middenhuur een nichemarkt, omdat koopwoningen relatief betaalbaar zijn, maar dat betekent niet dat er geen vraag naar is.

Veel corporaties richten zich geheel op lage inkomens. Corporaties kunnen onder de huidige regelgeving maximaal 20% van de gereguleerde huurwoningen toewijzen aan midden- of hogere inkomensgroepen, mits het om uitzonderingssituaties gaat. Alleen als de markt in de vrije sector aantoonbaar niet functioneert, kunnen corporaties daar ook ontwikkelen. Daar wordt nog beperkt gebruik van gemaakt, ondanks dat daar sinds kort wettelijk gezien minder belemmeringen voor zijn, om zo het gat 'tussen wal en schip' meer te dichten. Ook de Nationale Woon- en Bouwagenda gaat hier op in.

Meer kwetsbare groepen in de sociale huur.

Corporaties huisvesten in toenemende mate alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen. Er wonen steeds minder mensen met inkomen uit werk en juist steeds meer mensen met een uitkering in een corporatiewoning. Er is een groter aandeel met een laag inkomen, lagere opleiding of psychiatrische problemen, wat zorgt voor een toenemende kwetsbaarheid. Vaak concentreren deze groepen zich in buurten met goedkope woningen waar de leefbaarheid toch al onder druk staat.

Betaalbaarheid steeds meer onder druk. Steeds meer huishoudens komen financieel in de knel doordat prijzen voor energie steeds hoger worden. Zij houden steeds vaker 'aan het eind van hun inkomen een stukje maand over'. Dat gold al langer voor huishoudens in slecht geïsoleerde sociale huurwoningen, maar nieuw is dat nu ook andere groepen geraakt worden, zelfs middeninkomens. Daar komen inflatie en de 'reguliere' stijging van huurprijzen en heffingen bij. Het

energieplafond helpt tijdelijk (maar niet voor iedereen). De urgentie om te verduurzamen neemt daardoor des te sneller toe. In juni 2022 schatten het Nibud en energiebedrijven dat één op de drie huishoudens financieel in de problemen komt door de hoge energieprijzen.

Uitspraak rond stikstof zorgt voor extra rem op woningbouw. De Raad van State besloot in november 2022 dat voor alle projecten berekend moet worden hoeveel stikstof er bij de bouw vrijkomt. Grote bouwprojecten kunnen stilgelegd worden als de stikstofuitstoot te hoog is, in het bijzonder dicht bij Natura 2000-gebieden. In het geval van Zwartewaterland is het Zwarte Water het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied. Vertraging ligt op de loer vanwege de verplichting om een berekening te laten maken. Er is namelijk onvoldoende capaciteit bij bureaus die dat werk doen. Volgens tijdschrift Cobouw kan die vertraging oplopen tot een halfjaar.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

Migratie heeft groeiende invloed op woonvraag.

In 2022 kwamen er volgens het CBS 403.108 migranten naar Nederland, 179.310 migranten vertrokken. Het aantal migranten nam sterk toe vergeleken met 2021, vooral door een extra toestroom van migranten uit Oekraïne. Hoewel een deel van de migranten later terugkeert naar het land waar ze vandaan komen, zorgt de instroom voor meer vraag naar woningen, bovenop het tekort dat al bestaat door behoefte van Nederlandse huishoudens. In Zwartewaterland zal het grotendeels om arbeidsmigranten gaan, hoewel het ook Oekraïners opvangt. Dit heeft vooral consequenties voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Een tekort aan personeel en materiaal vertraagt de bouwopgave. Veel bouwbedrijven, maar ook veel gemeenten hebben een tekort aan personeel. Projecten blijven hierdoor vaker liggen of duren langer. De belangrijkste oorzaak van het personeelstekort is vergrijzing. Er gaan de komende jaren veel mensen

met pensioen, terwijl de aanwas van onderop de uitstroom niet compenseert. Het tekort aan personeel speelt meer in vergrijsde gemeenten en sectoren (o.a. overheden). Daarnaast is Nederland koploper deeltijdwerken. Recent zorgt een tekort aan bouwmaterialen en grondstoffen ook steeds vaker voor vertraging.

Een dip op de woningmarkt? De ontwikkelingen waar we de afgelopen jaren mee te maken kregen, zorgen vooralsnog voor een beperkte afname in het vertrouwen van consumenten (maar wel met grote verschillen tussen groepen). De huuskoopmarkt lijkt zich iets te ontspannen, maar het is onzeker of en hoelang die trend zich doorzet. We zien door het woningtekort namelijk nog steeds een grote vraag naar extra woningen. Belangrijk voor Zwartewaterland is om die vraag te monitoren en daar adaptief op te programmeren. Stop niet met plannen maken! Anticyclisch programmeren is juist het middel om snel te kunnen inspelen op de vraag wanneer die zich (weer) aandient.

'Olievlek' vanuit de Randstad spreidt zich over het land

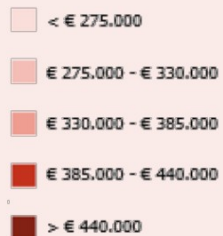
De 'olievlek' van stijgende transactieprizen maakt twee bewegingen (zie ook pagina XX): het spreidt zich gemeente voor gemeente uit vanuit de Randstad en het maakt sprongen richting grote steden om vanuit daar een overdruk op omliggende gemeenten te veroorzaken. Zo zijn de prijzen van de gemeente Zwolle eerder gestegen dan de omliggende gemeenten. Vaak zien we dat de sprongen slechts in kleine stappen gebeuren. Iemand uit Amersfoort kan met veel overwaarde van de woning een grotere woning in Harderwijk kopen. De lokale woningzoekende komt er daardoor niet meer tussen en zoekt naar een woning verder van de Randstad af. Starters komen zonder een extra pot geld in de vorm van een verkocht huis de woningmarkt op en komen er daardoor erg moeilijk tussen.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

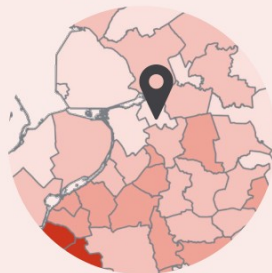
'Olievlek' vanuit de Randstad spreidt zich over het land

De kaarten hiernaast laten de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter zien van bestaande koopwoningen per gemeente tussen 2019 en 2022. Zo ontstaat een er een goed beeld hoe de overdruk zich beweegt over de gemeenten.

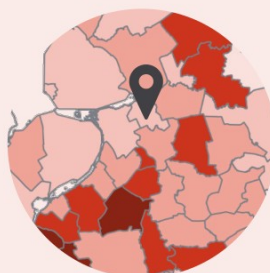
Legenda



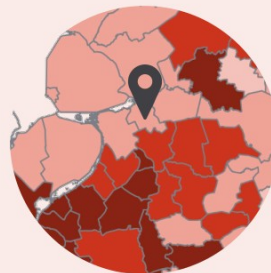
2020



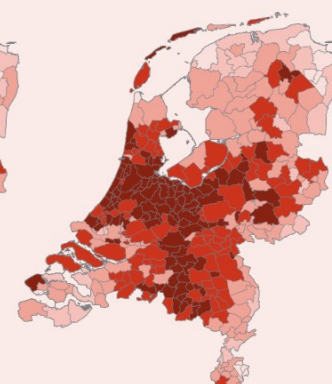
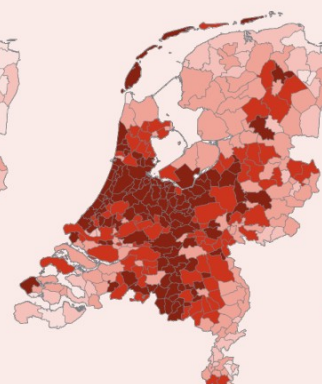
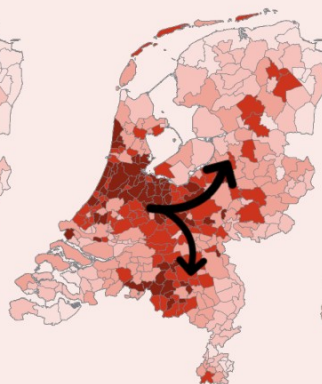
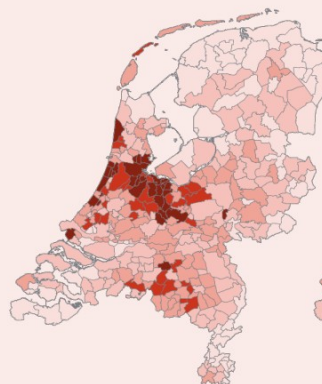
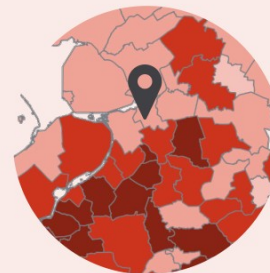
2021



2022



2023

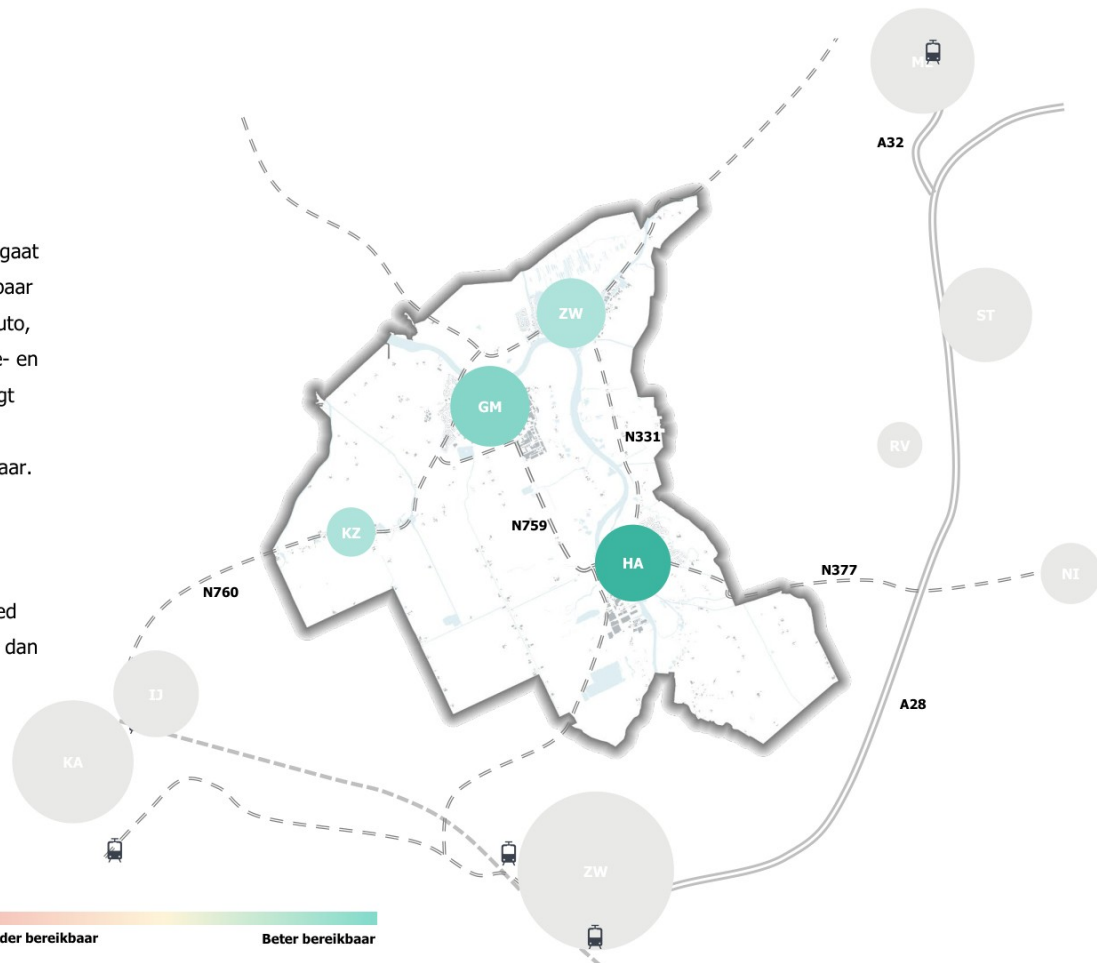


2.3 MARKTPOSITIE

Bereikbaarheid

Een factor die bepalend is voor vestigingskeuzes is bereikbaarheid. Het gaat daarbij niet alleen om bereikbaarheid per auto, maar ook met het openbaar vervoer. Hierbij is gekeken naar de afstand tot een grote stad met de auto, afstand tot een grote stad met het OV, afstand tot een oprit (provinciale- en snelwegen) en afstand tot een treinstation. De afstand met het OV weegt hierin minder zwaar omdat we weten dat de gemeente nog sterk auto-georiënteerd is. Zwartewaterland is voornamelijk per auto goed bereikbaar. We zien een paar bijzonderheden:

- Hasselt scoort beter door de ligging nabij de A28 en de goede verbindingen met Zwolle;
- Genemuiden en Zwartsluis zijn zowel met het OV als via de weg goed verbonden met steden als Zwolle, Kampen en Meppel, maar minder dan Hasselt;
- Kamperzeedijk heeft ook een relatief korte reistijd per auto tot Zwolle, maar heeft een veel mindere OV-verbinding.



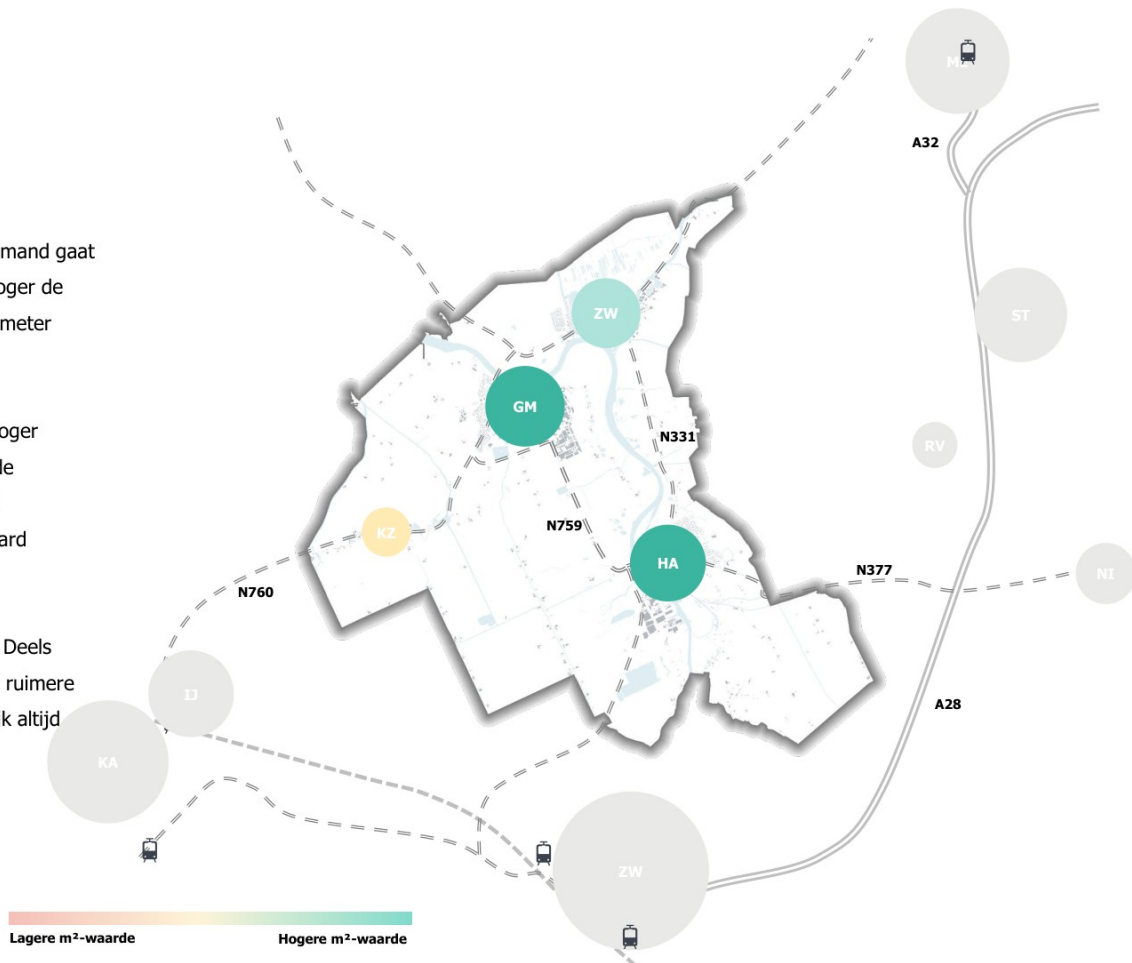
2.3 MARKTPOSITIE

M²-waarden 2024

De m²-waarde van een woning is niet zozeer bepalend voor waar iemand gaat wonen, maar een resultante ervan. Hoe gewilder een plek is, hoe hoger de prijs, en dat uit zich op termijn in een hogere waarde per vierkante meter woning.

Duidelijk is dat de m²-waarde in Hasselt en Genemuiden een stuk hoger liggen. Hier zoomen we ook verder op in, in het hoofdstuk Bestaande voorraad. De hoge m²-waarde is een resultaat van gewildheid. Veel huishoudens willen hier graag wonen, waardoor woningen meer waard worden.

De lagere m²-waarde in Kamperzeedijk is niet per se iets negatiefs. Deels wordt het veroorzaakt door een mindere marktpositie en deels door ruimere woningen. De eerste vierkantemeters van een woning tellen namelijk altijd zwaarder dan de laatste. Plekken met veel ruime woningen, zoals Kamperzeedijk scoren dan ook wat lager.

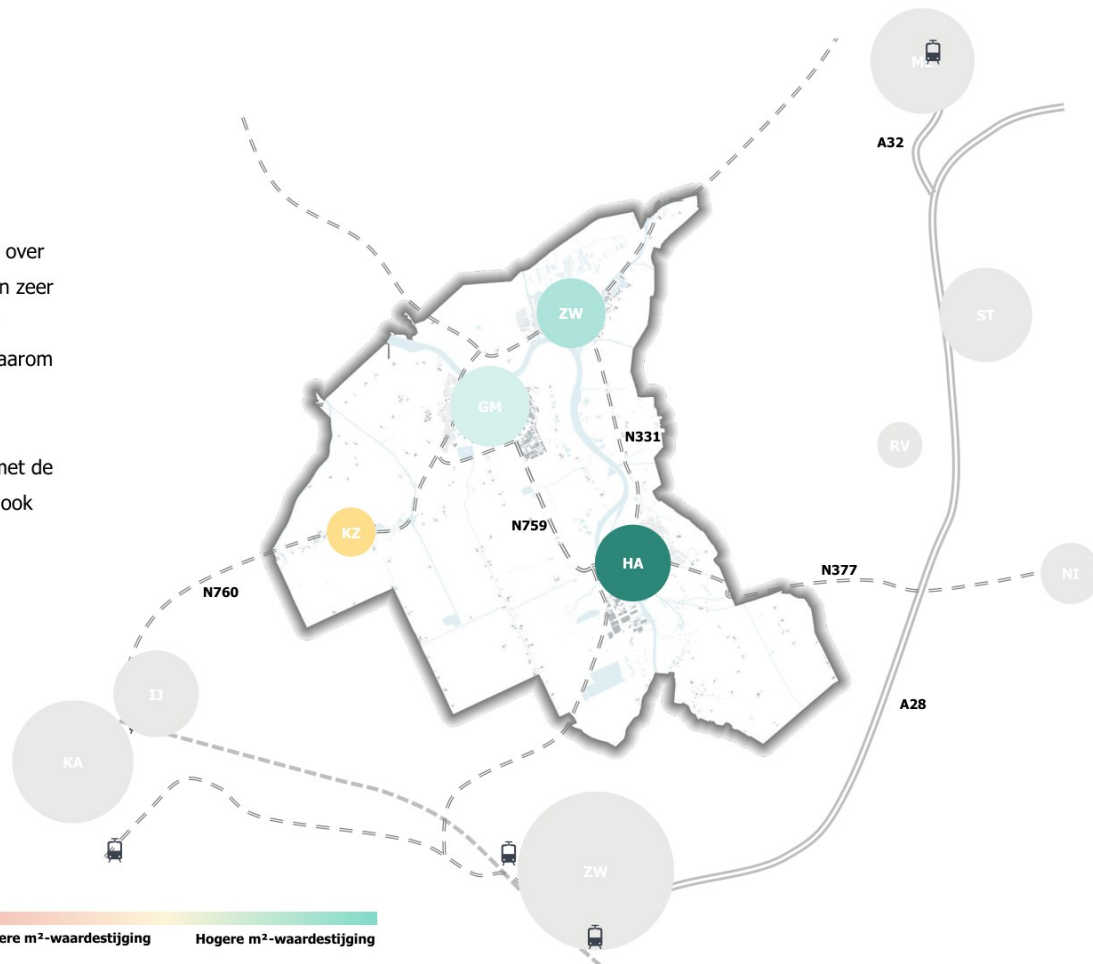


2.3 MARKTPOSITIE

Stijging m²-waarden

De stijging van de m²-waarde tussen 2018 en 2024 laat vooral wat zien over de inhaalslag die kernen gemaakt hebben. Zo stijging de plekken die een zeer lage m²-waarde hadden vaak harder dan de plekken die al relatief duur waren. Dit zijn namelijk nog plekken die relatief betaalbaar waren, en daarom zeer gewild.

Hasselt is het sterkst gestegen de afgelopen jaren. Dit heeft te maken met de overdruk vanuit voornamelijk Zwolle. Hier laten we in het hoofdstuk XX ook meer over zien. Ook de andere kernen stegen, maar wel minder hard.

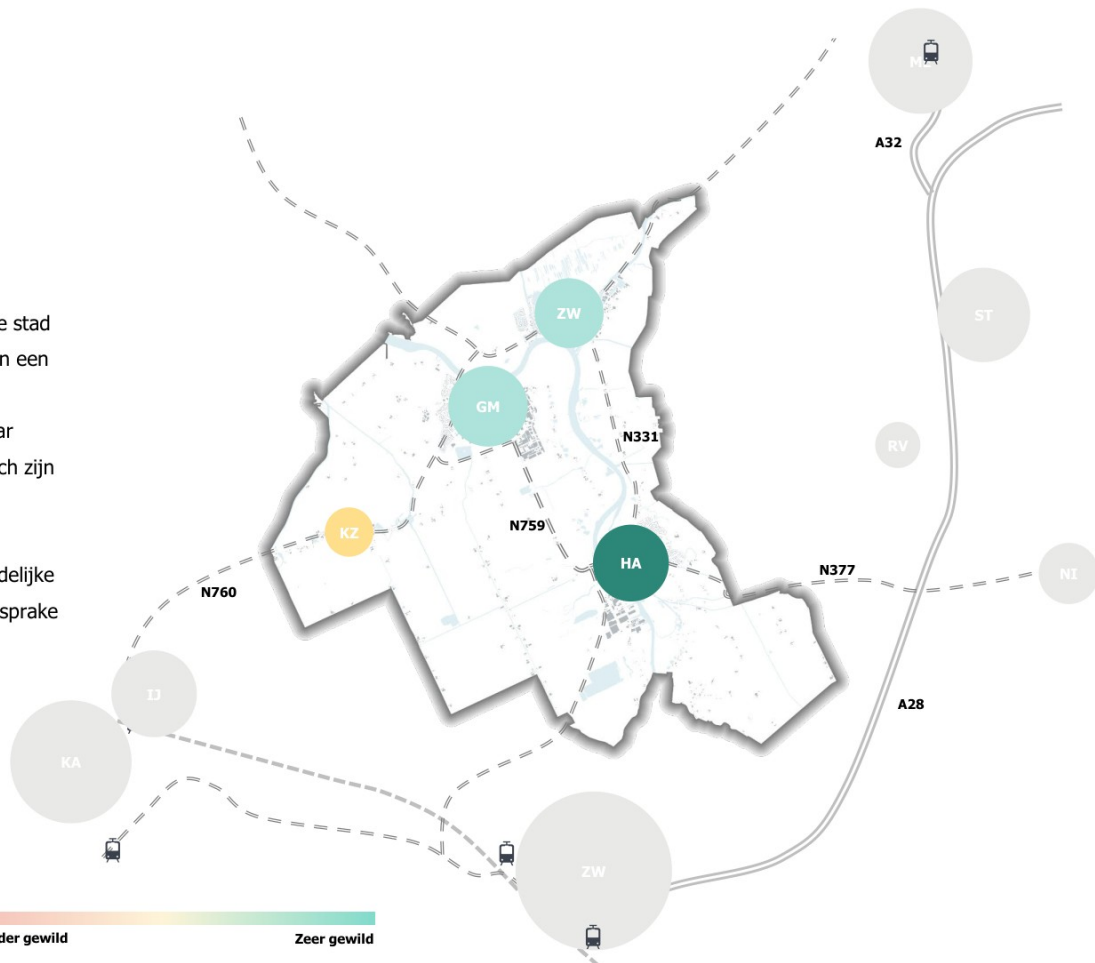


2.3 MARKTPOSITIE

Optelsom van vorige inzichten

De kaart laat in totaal zien wat de gewildheid is van de kernen in Zwartewaterland. Hierin hebben de kernen allemaal een eigen verhaal:

- Hasselt heeft een sterke marktpositie door de goede ligging t.o.v. de stad Zwolle en de A28. Ook de aantrekkelijke woonomgeving speelt hierin een belangrijke rol;
- Genemuiden en Zwartsluis hebben ook een goede marktpositie, maar profiteren in mindere mate van de overdruk op de woningmarkt. Toch zijn het aantrekkelijke kernen met een aantrekkelijk woonmilieu;
- Kamperzeedijk heeft weinig tot geen voorzieningen en ook de bereikbaarheid is minder dan een stad als Hasselt. Vanwege het landelijke woonmilieu is het ook hier aantrekkelijk wonen, maar er zal minder sprake zijn van een overdruk op de woningmarkt.



2.4 VERHUIJBEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

Overdruk op de woningmarkt bereikt ook Zwartewaterland

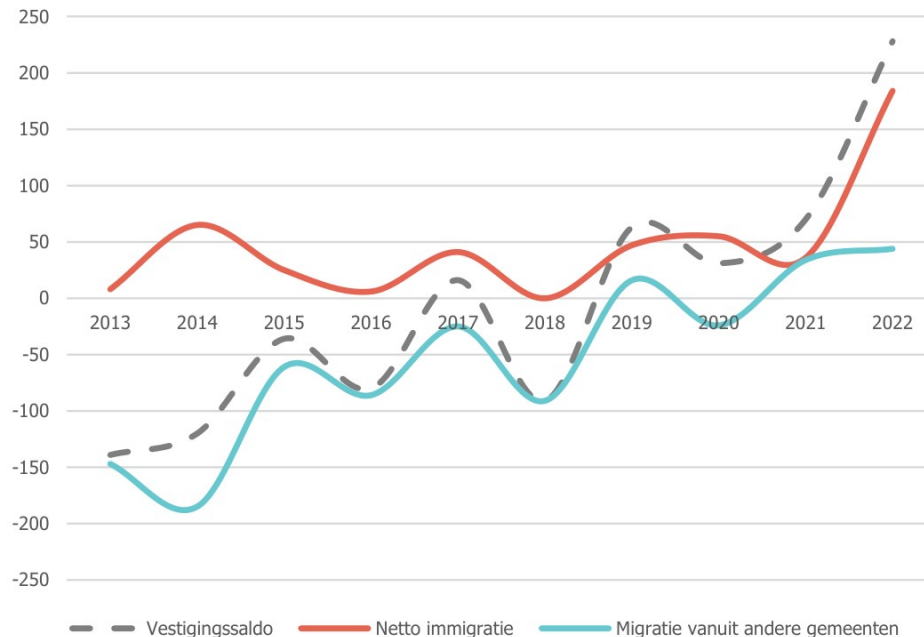
De grafiek rechts laat drie lijnen zien:

- In het **blauw** de netto migratie van personen vanuit andere gemeenten in Nederland. Dit is het resultaat van instroom minus de uitstroom;
- In het **rood** de netto immigratie van personen vanuit het buitenland.
- De **grijze** onderbroken lijn laat het resultante van de twee lijnen zien: het netto vestigingssaldo.

De grafiek laat zien dat de migratie vanuit andere gemeenten, de blauwe lijn, tot 2019 nog negatief was. Zwartewaterland verloor dus inwoners aan andere gemeenten, bijvoorbeeld vanwege studie of werk. Vanaf 2019 is een duidelijke omslag te zien. Mensen weten, mede door de hogere huizenprijzen, Zwartewaterland te vinden. Daarnaast kunnen mensen ook vaker thuiswerken en kiest men dus vaker voor een ruimere woning op een mooie plek en een grotere reisafstand.

De netto immigratie van arbeidsmigranten schommelt constant tussen de 0 en 65 personen per jaar. De hoge piek van 2022  een administratieve inhaalslag te zijn.

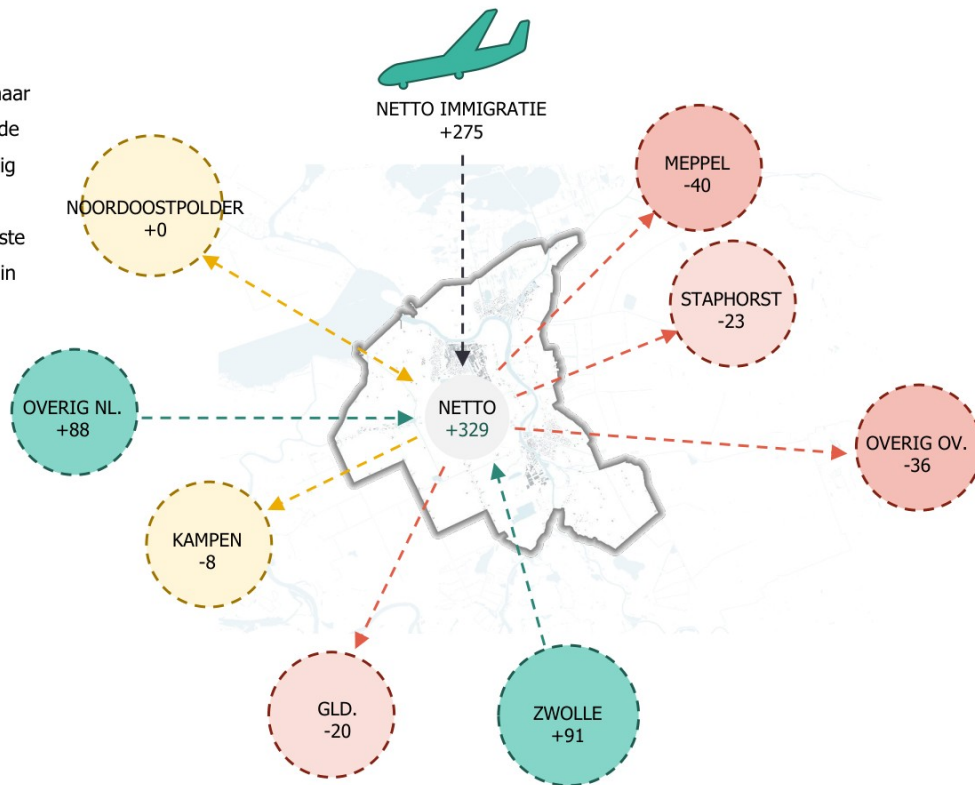
Samen leidt het, vanaf 2019, tot een positief vestigingssaldo. Er komen dus meer mensen naar de gemeente toe dan er weggaan, door zowel binnen- als ook buitenlandse migratie.



2.4 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

Mensen weten Zwartewaterland te vinden

De kaart laat de netto instroom zien van personen per gemeente of regio naar Zwartewaterland. Het gaat hierbij om de instroom en uitstroom in de periode 2020-2022. De grootste binnenlandse instroom komt vanuit Zwolle en overig Nederland. Echter is de grootste instroom afkomstig van netto immigratie. Deze immigranten komen voornamelijk vanuit Polen en Oekraïne. De grootste uitstroom vanuit de gemeente gaat naar Meppel en de overige gemeenten in de provincie Overijssel.



2.4 VERHUISBEWEGINGEN PER LEEFTIJDGROEP

Lage instroom, vooral door druk vanuit 'eigen vraag'

De tabel rechts laat zien welke leeftijdsgroepen per saldo naar Zwartewaterland, omliggende gemeenten en omliggende regio's toe verhuisden en welke per saldo wegtrokken. De gegevens gaan over de periode 2019-2023.

Kijken we alleen naar de gemeente Zwartewaterland, dan zien we een negatief saldo in de leeftijdsgroep 15 tot 25 jaar. Er zijn dus meer jongeren vertrokken uit de gemeente, dan dat er naartoe zijn gekomen. Men gaat vaak studeren en verhuist daarvoor naar een andere gemeente. Dit zien we ook in andere gemeenten en regio's zonder hogeschool of universiteit. In de andere leeftijdsgroep 'wint' Zwartewaterland juist jaarlijks inwoners.

Dat de instroom jaarlijks lager is dan andere gemeenten en regio's is op duidelijk te verklaren. Los van dat regio's groter zijn, wat een vertekend beeld geeft, heeft Zwartewaterland (net als Staphorst) een sterke 'demografische motor'. Dit betekent dat er door de natuurlijke opbouw van de bevolking, meer huishoudens bijkomen dan er overlijden. Hierdoor ontstaat er vanuit de gemeente zelf al een 'eigen' druk op de woningmarkt. De instroom van buitenaf is dan logischerwijs kleiner.

	KINDEREN	JONGEREN	JONGE GEZINNEN	OUDERE GEZINNEN	JONGE OUDEREN	OUDEREN	
GEMEENTE / REGIO	< 15 JR	15-25 JR	25-50 JR	50-65 JR	65-85 JR	85-PLUS	SALDO
Zwartewaterland	47	-85	46	12	-12	-1	7
Noord-Overijssel (CR)	328	373	725	201	131	-33	1.726
Veluwe (CR)	299	-256	715	144	116	39	1.057
Staphorst	18	-64	-22	14	-24	-8	-86
Steenwijkerland	103	-153	238	221	1	-2	408

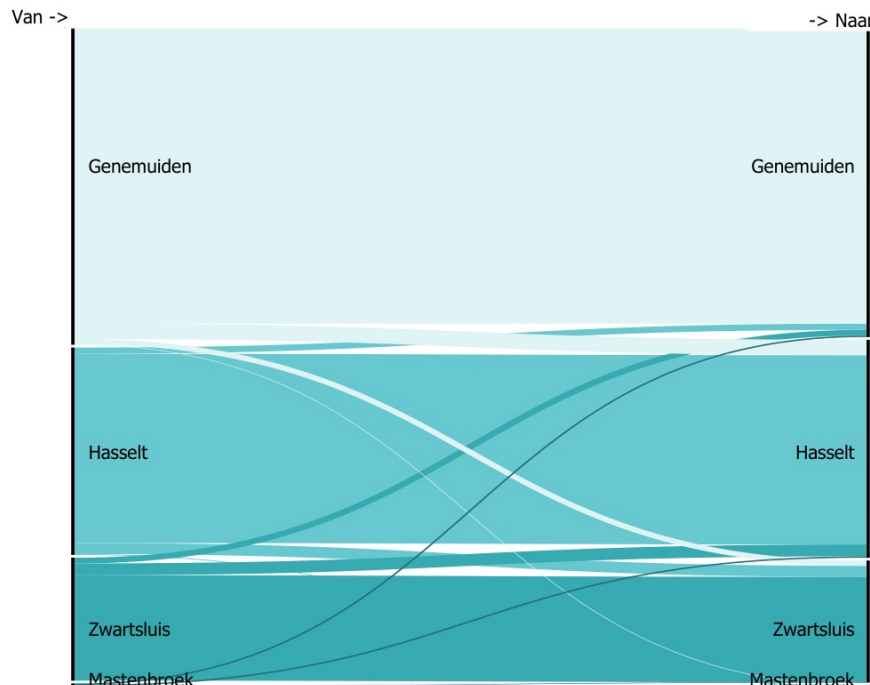
▲ Gemiddelde migratiesaldi per leeftijdsgroep per jaar, voor Zwartewaterland, omliggende gemeenten en omliggende regio's, over de periode 2019-2023. De regio Noord-Overijssel is exclusief Staphorst en Steenwijkerland. De kleur van de cel geeft aan hoe groot de gemiddelde netto toe- of afname was. Bron: CBS (2019-2020).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN BINNEN DE GEMEENTE

Weinig wisseling van kernen

De 'flowchart' rechts laat zien welke verhuisbewegingen binnen de gemeente Zwartewaterland gemaakt worden tussen 2019 en 2023. Het laat duidelijk zien dat weinig personen binnen de gemeente wisselen van kern.

Dit is ook het beeld dat makelaars ons meegaven (zie daarvoor ook het kader: wat zien de makelaars?) en wat ook duidelijk zichtbaar werd bij het zoekproces van recent verhuisden (zie hoofdstuk XX). Over het algemeen hebben woningzoekenden verschillende redenen om naar een kern te verhuizen. In Hasselt is dit bijvoorbeeld veel vaker omdat men geen betaalbare woning kan vinden in Zwolle, of juist meer vierkantemeters voor hetzelfde geld wilt. In Genemuiden is men gemiddeld genomen veel meer op de eigen kern gericht. Andersom verhuizen er ook weinig personen richting Genemuiden.



2.4 VERHUISBEWEGINGEN DRUK VAN BUITENAF

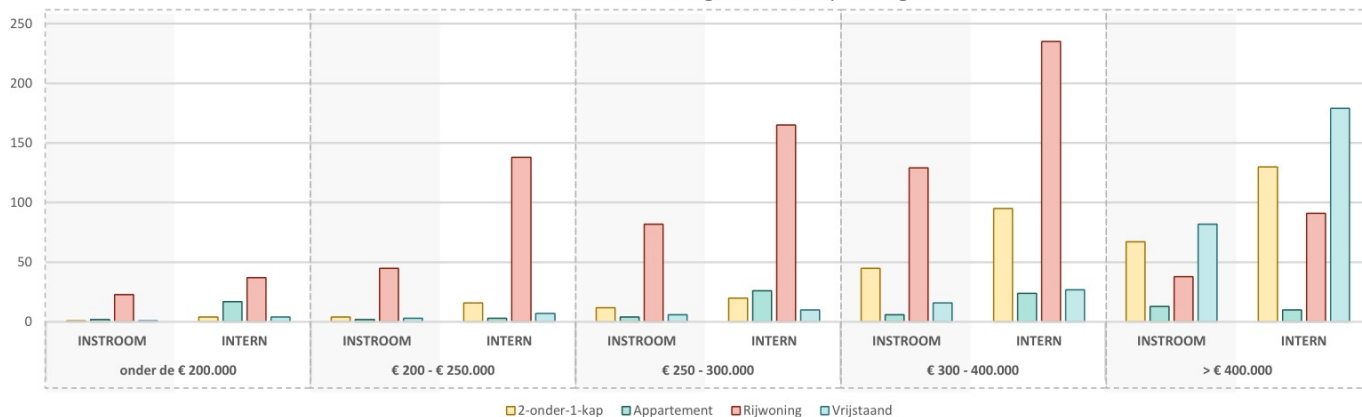
Meeste bewoners komen vanuit de gemeente

De onderstaande grafiek laat zien hoeveel woningen zijn gekocht door mensen van buiten de gemeente Zwartewaterland (instroom) en door mensen uit de gemeente Zwartewaterland (intern). Hierbij is gecorrigeerd voor mensen uit de gemeente die zijn samen gaan wonen met iemand van buiten de

gemeente. In dat geval is de woning gekocht door iemand van binnen de gemeente en is het dus 'intern'. De grafiek laat zien dat er de afgelopen jaren in het segment onder de €400.000 vooral veel rij- en een aantal twee-onder-één-kapwoningen zijn verkocht. Het overgrote deel daarvan ging naar mensen van binnen de gemeente. Zo gingen er tussen 2019 en begin 2024

138 rijwoningen met een WOZ-waarde tussen de €200.000 en €250.000 naar mensen die uit Zwartewaterland komen en 45 naar mensen die van buiten de gemeente kwamen. In het duurdere segment, boven de €400.000, is er meer instroom van buitenaf te zien. Voor dit geld koopt men in Zwartewaterland meer vierkantemeters dan in Zwolle.

WOZ-waarde aangekochte koopwoningen



◀ De grafiek links laat zien per woningtype en prijsklasse hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Zwartewaterland komen (intern) of juist van buiten (instroom) tussen 2019 en begin 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Hasselt komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Zwartewaterland telt als 'intern'. Bron: BRP (2019-2023), BAG (2023) en WOZ (2024).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN DRUK VAN BUITENAF

Concurrentie intern en instroom groter in Hasselt

De grafiek hieronder laat hetzelfde zien als de pagina hiervoor, maar dan specifiek ingezoomd op Hasselt. Hier is namelijk veel meer sprake van instroom van buitenaf. Zo is te zien dat rijwoningen met een WOZ-waarde tussen de €300.000 en €400.000 voor de helft

naar mensen van buiten de gemeente gaan. Ook in de prijsklassen hieromheen is dit het geval. Iemand die een woning zoekt in Hasselt, heeft vaker dan andere kernen in Zwartewaterland Zwolle als eerste keuze. Hasselt concurreert dan ook met kernen rondom Zwolle men ongeveer dezelfde reisafstand. Kernen ten oosten van Zwolle hebben daarnaast vaak een goede

ov-verbinding met Zwolle, waardoor men bereid is in absolute afstand verder van Zwolle af te wonen. Pagina XX, in het hoofdstuk Woonwensen en verhuisgedrag, laat dit ook duidelijk zien. In de bijlage is de onderstaande grafiek te vinden voor Genemuiden en Zwartsluis.

WOZ-waarde aangekochte koopwoningen Hasselt



◀ De grafiek links laat zien per woningtype en prijsklasse hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Zwartewaterland komen (intern) of juist van buiten (instroom) tussen 2019 en begin 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Hasselt komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Zwartewaterland telt als 'intern'. Bron: BRP (2019-2023), BAG (2023) en WOZ (2024).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN DOORSTROMING

Bouw 'dure' woningen zorgt voor betaalbaarheid

De onderstaande tabel laat zien wat huishoudens achterlaten die een twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning met een WOZ-waarde van boven de €400.000 kopen. De meest betaalbare woningen in de gemeente staan er namelijk al. Met de huidige bouw- en grondprijzen is het amper mogelijk om voor dezelfde bedragen een soortgelijke woning te bouwen. Het is dus belangrijk om mensen die in de meest betaalbare woningen zitten kansen te geven om door

te stromen. Bijna twee derde van de woningen die achtergelaten worden door huishoudens die naar een dure twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning verhuizen heeft een WOZ-waarde van onder de €400.000. Bijna 30% heeft zelfs een WOZ-waarde van onder de €300.000. Zo komt er in de helft van de gevallen een rijwoning vrij. In slechts een derde van de gevallen laat men een woning binnen dezelfde prijsklasse of duurder achter.

ACHTERGELATEN WONING	< €250.000	€250.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	> €400.000	Eindtotaal
Vrijstaande woning	1%	0%	4%	12%	17%
2-onder-1-kapwoning	1%	1%	10%	12%	24%
Rijwoning	11%	13%	21%	10%	54%
Appartement	2%	0%	2%	1%	4%
Eindtotaal	15%	14%	36%	35%	100%



▲ Bron: Project Achter 't Tag, Bonthuis Vaartjes Makelaars via Funda.



3

DEMOGRAFIE EN DOELGROEPEN

3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in op demografische ontwikkelingen in de gemeente. We kijken naar:

- De samenstelling van inwoners en huishoudens nu en ontwikkelingen in de afgelopen jaren, in de hele gemeente, met onderscheid naar leeftijdsgroepen en typen huishoudens (paragraaf 3.2);
- Een vergelijking met andere gemeenten in de regio (paragraaf 3.3);
- De samenstelling van inwoners en huishoudens per kern en de ontwikkeling daarvan in de afgelopen jaren (paragraaf 3.4);
- De verwachte kwantitatieve behoefte op gemeenteniveau tot 2030, met een doorkijk naar 2034 en 2040. We doen dat langs drie scenario's (paragraaf 3.5);
- De verwachte ontwikkeling van doelgroepen (paragraaf 3.6).

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Omslag: groei in gezinnen en jeugd

De schema's hiernaast laten de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Zwartewaterland zien over de periode 2013-2023. Het aantal huishoudens groeide gemiddeld met 110 per jaar. Dat komt deels door een groei in het aantal inwoners en deels door huishoudensverdunding (het aantal inwoners per huishouden neemt af, dus bij een gelijkblijvend aantal inwoners neemt het aantal huishoudens toe). Het aantal gezinnen is de afgelopen jaren gegroeid, ondanks een daling in de jaren daarvoor.

Het aantal inwoners groeide met ongeveer 115 inwoners per jaar. Vooral de laatste vijf jaar is het aantal inwoners hard toegenomen. De grootste groei zit hem vooral in de leeftijdsgroep tot 45 jaar. Er zijn dan ook veel gezinnen bijgekomen in de gemeente.

INWONERS	2013	2018	2023	Δ 2013-2018	Δ 2018-2023	Δ 2013-2023	GEM PER JAAR
0 tot 15 jaar	5.553	4.679	4.669	-874	-10	-884	-88
15 tot 25 jaar	3.332	3.067	3.187	-265	120	-145	-14
25 tot 45 jaar	6.219	5.381	5.640	-838	259	-579	-58
45 tot 65 jaar	4.886	5.641	5.735	755	94	849	85
65 jaar en ouder	2.221	3.700	4.137	1.479	437	1.916	192
TOTALEN	22.210	22.468	23.368	258	900	1.158	116

HUISHOUDENS	2013	2018	2023	2013-2018	2018-2023	2013-2023	GEM PER JAAR
Alleenstaanden	1.796	2.151	2.398	355	247	602	60
Paren	2.187	2.695	2.749	508	54	562	56
Gezinnen	3.827	3.611	3.782	-216	171	-45	-4
TOTAAL	7.810	8.457	8.929	647	472	1.119	112

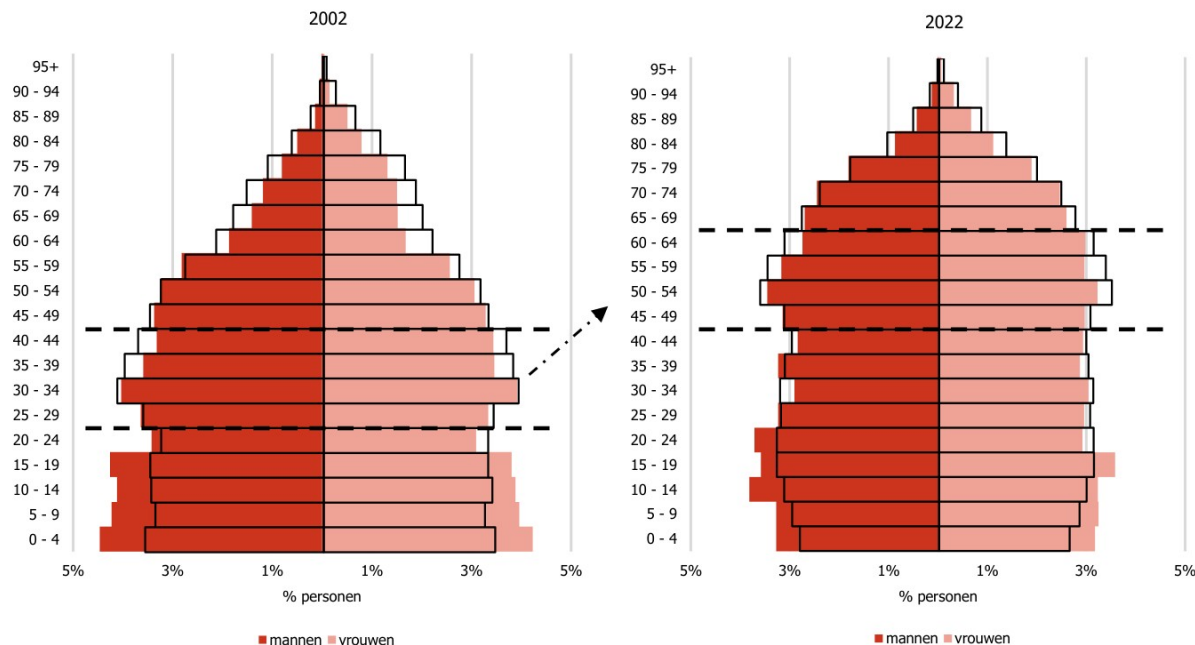
▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Zwartewaterland, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen, over de periode 2013-2023. Bron: CBS (2013, 2018, 2023).

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Zwartewaterland relatief jong

De figuren rechts laten de bevolkingspiramide zien voor Zwartewaterland in de jaren 2002 en 2022. Het laat zien hoe de bevolking zich de laatste 20 jaar heeft ontwikkeld.

Zwartewaterland is relatief jong, ook t.o.v. omliggende regio's. Zo heeft het relatief veel kinderen en jongeren en relatief weinig senioren. Echter neemt dit af vanaf de leeftijd 20-24, vooral bij vrouwen. Jongeren vertrekken vanwege de studie weg uit Zwartewaterland en komen eventueel later weer terug.



▲ Bevolkingspiramides voor Zwartewaterland in de jaren 2002 en 2022. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw in de regio Noord-Overijssel weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaaende) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2002, 2022).

3.3 VERGELIJKING MET OMLIGGENDE REGIO'S

Zwartewaterland jong vergeleken met omgeving

De tabellen rechts laten de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van Zwartewaterland en omliggende gemeenten zien in 2003 en 2023.

Samen met de gemeente Staphorst heeft Zwartewaterland relatief veel jonge inwoners en relatief weinig senioren. Dit sluit aan bij het beeld van de bevolkingspiramide, waar Zwartewaterland een bredere onderkant heeft en een kleinere bovenkant t.o.v. de regio Noord-Overijssel.

Kijken we naar het aandeel per huishoudentype, dan valt ook op dat Zwartewaterland (opnieuw samen met Staphorst) relatief veel gezinnen heeft en relatief weinig alleenstaanden. Veel jonge gezinnen zorgt vaak voor een sterke 'demografische motor': er worden veel nieuwe kinderen geboren die over ca. 20 jaar weer nieuwe huishoudens vormen.

LEEFTIJD	0 TOT 15		15 TOT 25		25 TOT 45		45 TOT 65		65 JAAR EN OUDER	
OMLIGGENDE REGIO'S	2003	2023	2003	2023	2003	2023	2003	2023	2003	2023
ZWARTEWATERLAND	25%	20%	15%	14%	28%	24%	22%	25%	10%	17%
STAPHORST	28%	23%	15%	15%	27%	22%	20%	25%	10%	15%
STEENWIJKERLAND	21%	16%	11%	11%	28%	21%	26%	29%	15%	23%
ZWOLLE	20%	18%	14%	13%	33%	28%	21%	25%	12%	16%
KAMPEN	23%	20%	14%	13%	29%	25%	22%	25%	12%	17%
NOORDOOSTPOLDER	24%	19%	12%	13%	29%	25%	23%	26%	12%	17%

HUISHOUDENS	ALLEENSTAANDEN		PAREN		GEZINNEN	
OMLIGGENDE REGIO'S	2003	2023	2003	2023	2003	2023
ZWARTEWATERLAND	23%	27%	28%	31%	49%	42%
STAPHORST	19%	26%	27%	28%	54%	46%
STEENWIJKERLAND	28%	34%	34%	33%	38%	33%
ZWOLLE	38%	42%	29%	26%	32%	32%
KAMPEN	30%	32%	29%	29%	40%	39%
NOORDOOSTPOLDER	26%	33%	32%	32%	41%	36%

▲ Leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling in Zwartewaterland vergeleken met die in omliggende gemeenten over de periode 2003-2023, in percentages. Bron: CBS (2003, 2023).

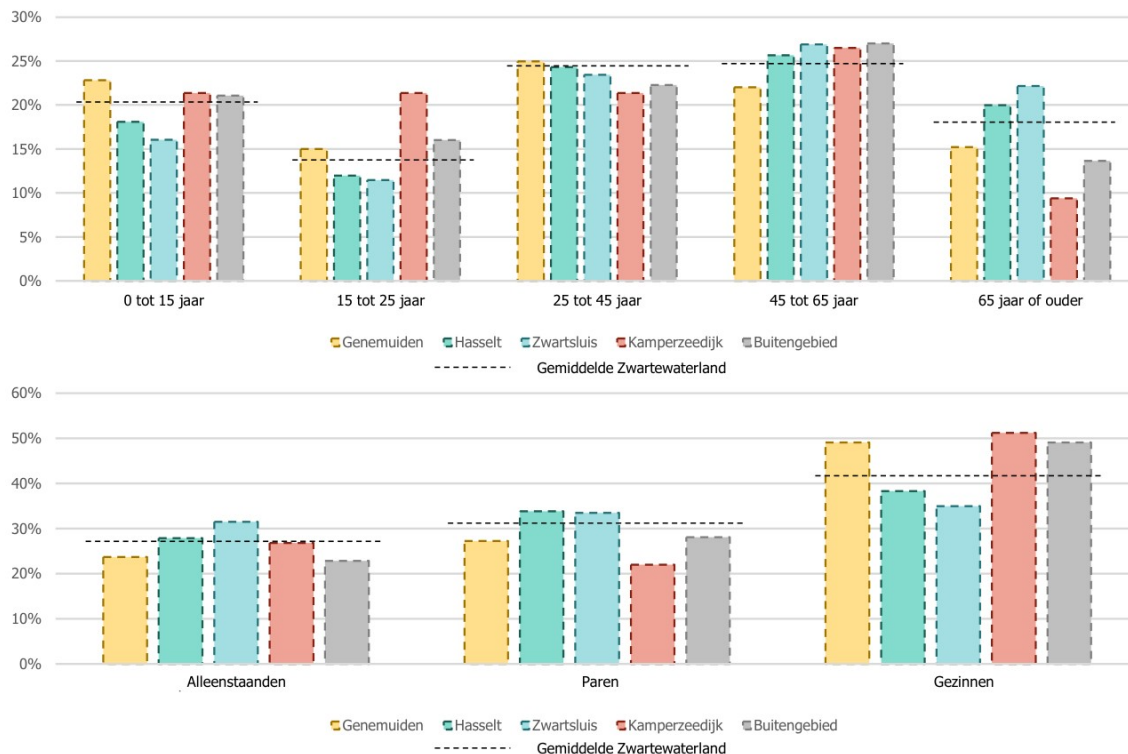
3.4 TERUGBLIK PER KERN

Grote verschillen tussen de kernen

Op de vorige pagina lieten we zien dat Zwartewaterland relatief jong is. De grafieken rechts laten per kern de samenstelling naar leeftijd en huishoudenstype zien in 2023. Op de volgende pagina is dit ook in een tabel weergegeven.

De bovenste grafiek, naar leeftijd, laat duidelijk zien dat Genemuiden, Kamperzeedijk en het buitengebied een veel jongere leeftijdsopbouw hebben dan Hasselt en Zwartsluis kernen. Zo heeft Genemuiden een hoger dan gemiddeld aandeel inwoners onder de 45 jaar, en een lager dan gemiddeld aandeel inwoners boven de 45 jaar. Zwartsluis is echter meer vergrijsd dan andere kernen in de gemeente.

Genemuiden, Kamperzeedijk en het buitengebied hebben relatief gezien meer gezinnen dan de andere twee kernen. Hasselt en Zwartsluis wonen gemiddeld meer senioren en daardoor ook meer paren en alleenstaanden.



3.4 TERUGBLIK PER KERN

CLUSTER	INWONERS			JONGEREN (25-)		OUDEREN (65+)	
	2013	2023	Δ '13-'23	2013	2023	2013	2023
Genemuiden	9.535	9.745	2,20%	26%	23%	12%	15%
Hasselt	7.115	7.925	11,38%	20%	19%	15%	19%
Zwartsluis	4.755	4.955	4,21%	19%	17%	17%	22%
Kamperzeedijk	675	735	8,89%	29%	21%	9%	9%
Zwartewaterland	22.140	23.368	2,80%	37%	34%	14%	18%

▲ Ontwikkeling van het inwonertal, het aandeel jongeren (tot 25 jaar) en het aandeel ouderen (65-plus) per kern.
Bron: CBS (2013, 2023).

CLUSTER	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN		GEZINNEN	
	2013	2023	Δ '13-'23	2013	2023	2013	2023
Genemuiden	3.240	3.365	3,86%	23%	23%	50%	49%
Hasselt	2.775	3.205	15,50%	25%	27%	41%	39%
Zwartsluis	2.025	2.140	5,68%	32%	32%	36%	36%
Kamperzeedijk	195	235	20,51%	22%	23%	61%	55%
Zwartewaterland	8.300	8.929	7,58%	26%	27%	44%	42%

▲ Ontwikkeling van aantal huishoudens, het aandeel alleenstaanden en het aandeel gezinnen per kern.
Bron: CBS (2013, 2023).

3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Tot en met 2030: + 775 woningen

De grafiek rechts laat de woningbehoefte zien voor Zwartewaterland tot en met 2030, 2034 en 2040.

De woningbehoefte is een combinatie van het in te lopen woningtekort van ca. 90 woningen (bron: Atlas Research 2022) en de te verwachte woningbehoefte.

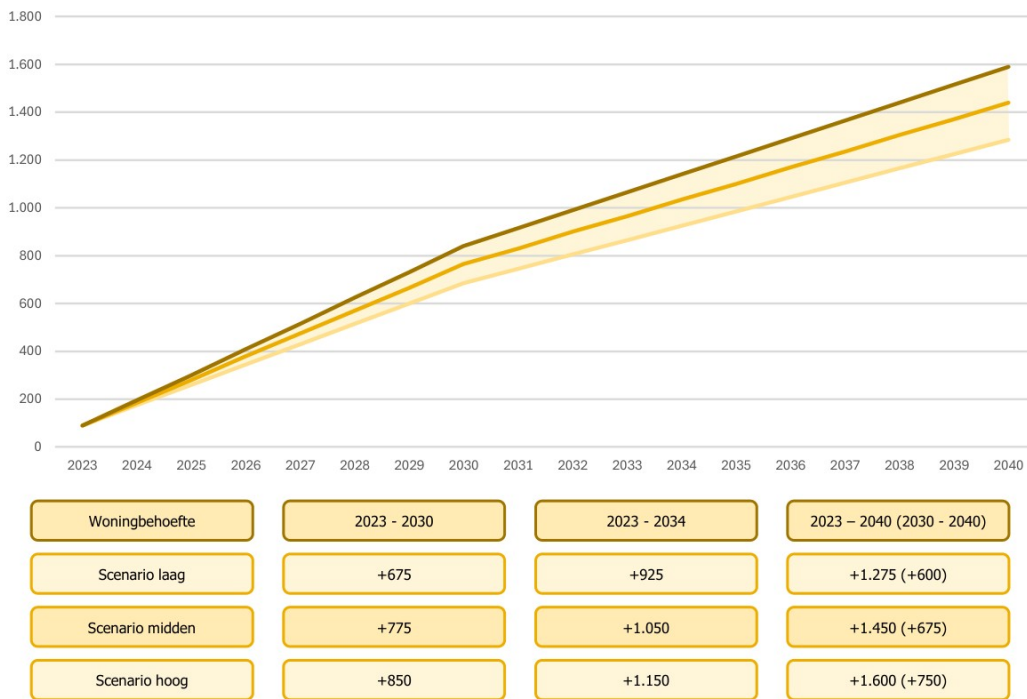
De woningbehoefte is weergegeven in drie scenario's:

Scenario laag: dit scenario laat de woningbehoefte zien volgens de Primos-prognose van ABF Research.

Scenario hoog: dit scenario gaat uit van het doorzetten van trends op de korte termijn. De druk op de woningmarkt blijft hoog en ook de eigen 'demografische motor' blijft draaien. Op de lange termijn volgt het de demografische trends van de Primos-prognose

Scenario midden: het gemiddelde van de bovenste twee scenario's.

In hoofdstuk XX wordt de woningbehoefte vertaald naar kernen, eigendom en woningtypen.



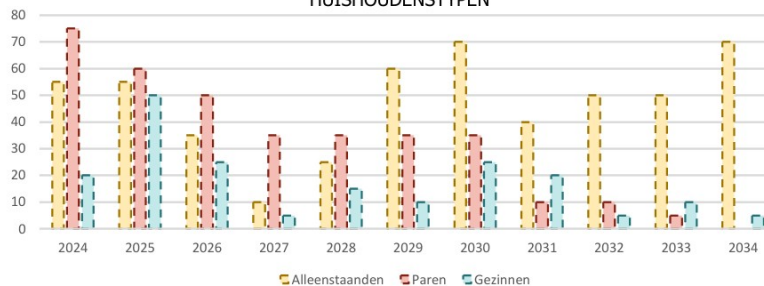
3.6 ONTWIKKELING VAN DOELGROEPEN

Vergrijzing zichtbaar, ook groei jonge gezinnen

De grafieken en tabellen rechts laten zien wat de toe- of afname is per huishoudenstypen en leeftijdsgroepen in Zwartewaterland (bron: Primos 2024). De grafieken laten de toe- of afname per jaar zien.

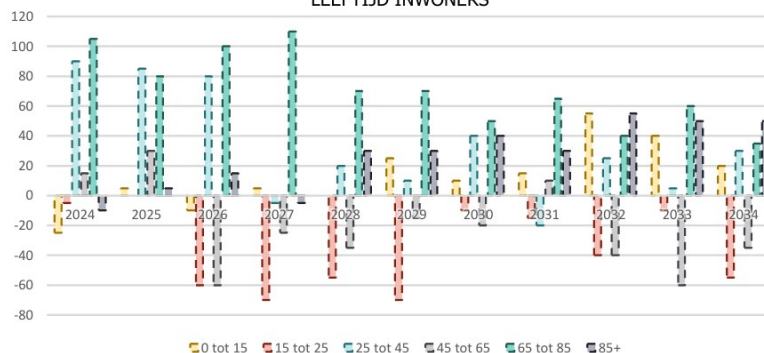
Alle huishoudenstypen nemen toe in Zwartewaterland, maar alleenstaanden het sterkst. Vooral op de lange termijn zijn zij de voornaamste veroorzaker van de groei in het aantal huishoudens. Op de korte termijn is er ook nog een groei van het aantal paren en gezinnen. Echter neemt dit rond 2030 af. De toenemende groei van het aantal alleenstaanden hangt samen met de groei van het aantal senioren. Zij zijn vaker alleenstaand. Zo groeit het aantal 65+'ers tot en met 2030 met ongeveer 700. Daartegenover staat een daling in de leeftijdsgroepen 15 tot 25 jaar en 45 tot 65 jaar.

HUISHOUDENSTYPEN



HUISHOUDENS	t/m 2030	t/m 2034
Alleenstaanden	+310	+520
Paren	+325	+350
Gezinnen	+150	+190
Totaal	+775	+1.050

LEEFTIJD INWONERS



PERSONEN	t/m 2030	t/m 2034
0 tot 15	+10	+140
15 tot 25	-270	-390
25 tot 45	+320	+360
45 tot 65	-110	-235
65 tot 85	+585	+785
85+	+105	+290
Totaal	+640	+950



4

**BESTAANDE
VOORRAAD**

4.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We staan stil bij de bestaande voorraad in Zwartewaterland. Dat doen we aan de hand van de volgende thema's:

- Samenstelling van de voorraad, o.a. naar eigendom en type (paragraaf 4.2);
- Waarde en waardeontwikkeling van plekken en producten (paragraaf 4.3);
- Opgaven in verduurzaming van bestaande woningen (paragraaf 4.4);
- Betaalbaarheid van wonen in de sociale huur- en koopsector (paragraaf 4.5).

Uitkomsten in het kort

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Meeste sociale huur in Zwartsluis

In het schema rechts laten we per kern zien hoe de woningvoorraad naar eigendom is samengesteld. We zien dat gemiddeld ruim 70% van de voorraad uit koopwoningen bestaat. In het buitengebied en in Kamperzeedijk ligt dat aandeel nog iets hoger. In Zwartsluis staan met 62% relatief de minste koophuizen.

De sociale huursector beslaat ongeveer een vijfde van de totale voorraad in Zwartewaterland. De verschillen tussen de drie hoofdkernen zijn groot: in Zwartsluis is de sociale huursector met 28% het grootst, Hasselt volgt met 21% en in Genemuiden is die het kleinst met (maar) 15%. In Kamperzeedijk en het buitengebied staat nauwelijks sociale huur.

De particuliere huurvoorraad is opgeteld 10% van het totaal. De verschillen tussen de kernen zijn voor die sector juist klein.

CLUSTER	KOOP		CORPORATIE		PARTICULIERE HUUR		TOTAAL
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	
Genemuiden	2.695	76%	520	15%	325	9%	3.540
Hasselt	2.085	71%	625	21%	245	8%	2.955
Zwartsluis	1.305	62%	595	28%	225	11%	2.125
Kamperzeedijk	150	85%	5	2%	20	13%	175
Buitengebied	445	84%	0	0%	85	16%	530
ZWARTEWATERLAND	6.685	72%	1.740	19%	900	10%	9.325

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, in aantallen en relatief, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen.  Eigendomsvorm komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Bron: VHE-bestand Wetland Wonen (2024) en WOZ-registratie gemeente Zwartewaterland (2024).

N.B.: Onder woningen verstaan we alle panden met een woonbestemming. De optelsom van alle woningen komt echter hoger uit dan het aantal huishoudens. We adviseren om in discussies over de woningbehoefte altijd te rekenen met de netto behoefte zoals in hoofdstuk 3 genoemd, en niet te kijken naar het huidige aantal woningen.



4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Relatief veel rij-koopwoningen

In het schema hieronder laten we per kern zien hoe de woningvoorraad naar type is samengesteld, onderverdeeld naar koop, corporatiehuur en particuliere huur. De rij-koopwoning is dominant in Zwartewaterland: ruim een derde van de voorraad is van dat type. In Genemuiden en Hasselt loopt dat zelfs op tot bijna de helft. Het aandeel vrijstaand wonen is relatief laag voor een gemeente als Zwartewaterland.

Er staan relatief weinig grondgebonden nultredenwoningen, zowel in huur als koop, terwijl dat product de komende jaren wel meer gevraagd wordt. In Zwartsluis staan naar verhouding de meeste grondgebonden nultredenwoningen, maar ook daar gaat het opgeteld om maar 4% van de voorraad. In de andere kernen gaat het om hooguit 2% van alle woningen.

In Zwartewaterland staat relatief weinig gestapelde bouw, gemiddeld 10 tot 15%. Appartementen staan vrijwel alleen in de drie grote kernen, op een enkele bovenwoning in het buitengebied na.

CLUSTER	KOOP						CORPORATIEHUUR				PARTICULIERE HUUR			
	AANTAL	RIJ	2 [^] 1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR
Genemuiden	2.695	43%	17%	10%	6%	0%	520	8%	5%	2%	325	7%	2%	0%
Hasselt	2.085	43%	16%	9%	3%	0%	625	14%	6%	2%	245	6%	3%	0%
Zwartsluis	1.305	29%	12%	14%	6%	1%	595	19%	6%	3%	225	6%	5%	0%
Kamperzeedijk	150	11%	29%	44%	0%	1%	5	2%	0%	0%	20	13%	0%	0%
Buitengebied	445	2%	11%	70%	2%	1%	0	0%	0%	0%	85	15%	1%	0%
ZWARTEWATERLAND	6.685	37%	15%	15%	4%	0%	1.740	12%	5%	2%	900	7%	3%	0%

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type, onderverdeeld naar kernen. De percentages tellen horizontaal op tot 100%. Geel = type komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Bron: VHE-bestand Wetland Wonen (2024) en WOZ-registratie gemeente Zwartewaterland (2024).

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Corporatiehuur en gestapelde koop: vaak nieuw

Het schema hieronder laat een aantal vastgoedkenmerken per woningtype en per kern zien: het mediane bouwjaar (waaruit op hoofdlijnen blijkt waar een kwalitatieve behoefte ligt: nieuwer, beter, duurzamer) en de gemiddelde oppervlakte.

Met name in de sociale huursector is in veel kernen al een kwaliteitsslag gemaakt, vooral in de gestapelde sfeer. Dat geldt ook voor koopappartementen. In de vrije huur en de grondgebonden koop zijn woningen gemiddeld ouder, maar niet per se kleiner.

Eengezinswoningen in de vrije huur zijn gemiddeld groter dan eengezinswoningen in de sociale huur en rij-koopwoningen.

CLUSTER	MEDIANE BOUWJAAR											GEMIDDELDE OPPERVLAKTE										
	KOOP					CORPORATIEHUUR			VRIJE HUUR			KOOP					CORPORATIEHUUR			VRIJE HUUR		
	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR
Genemuiden	1975	1990	1993	2005	1994	1965	1997	1980	1963	1997		135	160	225	95	95	100	60	80	130	85	
Hasselt	1975	1990	1992	1998		1969	1996	1976	1976	1980		135	155	200	105		110	70	90	165	85	
Zwartsluis	1981	1992	1974	1967	1969	1965	1990	2003	1971	1999		140	155	200	75	150	110	70	95	155	65	
Kamperzeedijk	1995	1997	1979						1979			140	185	230						160		
Buitengebied	1965	1930	1977	1986					1979			285	180	430	140					280		
ZWARTEWATER-LAND	1975	1990	1985	2002	1987	1968	1996	1978	1971	1997		135	160	270	90	125	105	65	90	165	80	95

▲ Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte per product en per kern. Bij bouwjaar: **donkergroen** = vanaf 2005, **lichtgroen** = vanaf 1990, **lichtgeel** = voor 1960, **donkergeel** = voor 1945. Bij oppervlakte: **geel** = oppervlakte is substantieel groter dan gemiddeld. Bron: BAG (2024), WOZ-registratie gemeente Zwartewaterland (2024), VHE-bestanden Wetland Wonen (2024).

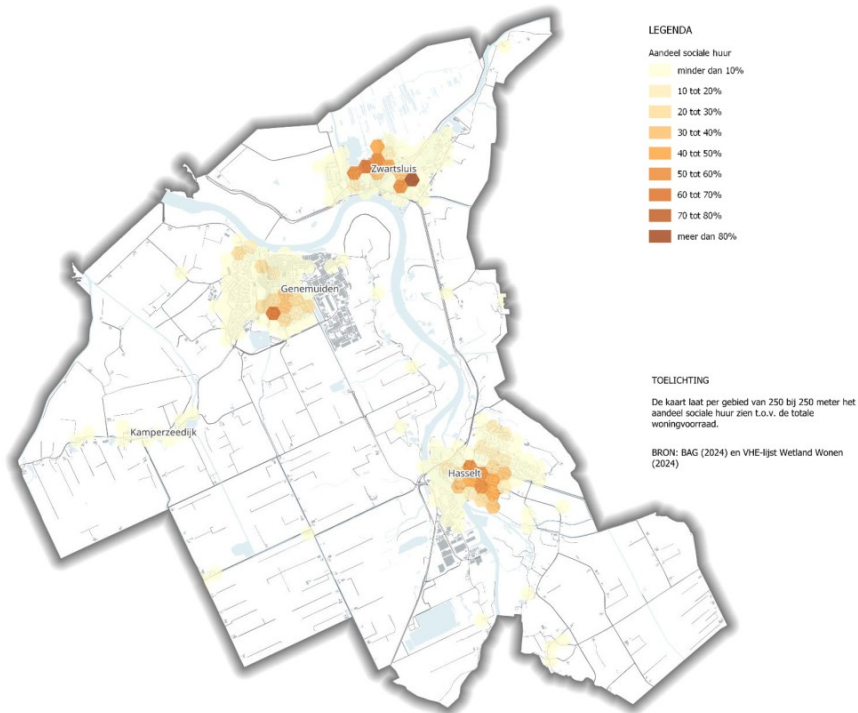


4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Sociale huur onevenredig verdeeld

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter zien wat het aandeel sociale huurwoningen is. Over het algemeen geldt: een goede en evenwichtige verdeling van koop- en sociale huurwoningen zorgt voor leefbare buurten en wijken.

Vooral in vroeg-naoorlogse wijken zijn plekken aan te wijzen waar meer dan 30% sociale huur is. Juist in de nieuwere buurten, vaak aan de randen van kernen, is het aandeel sociale huurwoningen laag. Ook opvallend is dat er vooral in Zwartsluis en Hasselt plekken zijn met relatief veel sociale huur. In Genemuiden staan minder sociale huurwoningen, waardoor er ook minder plekken met hoge concentraties zijn.



4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Vrijstaand wonen in Hasselt het meest waard

Een woning van een gewild type op een gewilde plek is doorgaans meer waard dan een woning waarvoor het omgekeerde geldt. De m²-waarde van een woning is dan ook een goede graadmeter voor de marktpositie ervan en wordt door de jaren heen gevormd op basis van vraag en aanbod. We berekenen de m²-waarde door de WOZ-waarde van een woning te delen door de gebruiksoppervlakte ervan. Kanttekening hierbij: soms hebben factoren als imago en natuurschoon in de omgeving een onevenredig groot effect op de m²-waarde. Dit kan in Zwartewaterland het geval zijn.

De schema's rechts laten de gemiddelde m²-waarde per product en bouwjaarklasse zien, met onderscheid naar kern. Opvallend lage combinaties zijn met geel gemarkeerd. De laatste kolom laat de waardeontwikkeling tussen 2018 en 2024 zien.

GEMEENTE	GM	HA	ZW	KZ	BUI	GEM.
Zwartewaterland	€2.325	€2.375	€2.100	€2.050	€1.950	€2.275
Δ '18-'24	+51%	+56%	+47%	+52%	+33%	+51%

PRODUCT	GM	HA	ZW	KZ	BUI	GEM.	Δ '18-'24
Vrijstaand koop	€2.325	€2.600	€2.500	€2.275	€1.900	€2.300	+41%
Appartement koop	€3.000	€2.275	€1.775	-	€1.225	€2.475	+41%
2 ^e 1 koop	€2.425	€2.500	€2.275	€1.750	€2.275	€2.400	+57%
Rij koop	€2.225	€2.375	€2.075	€1.900	€1.850	€2.250	+52%
Eengezins huur	€2.225	€2.150	€1.900	€1.725	-	€2.075	+56%
Appartement huur	€2.600	€2.125	€2.100	-	-	€2.300	+47%

▲ Gemiddelde m²-waarde van woningen in Zwartewaterland, per product en bouwjaarklasse, met onderscheid naar kern. Opvallend lage combinaties zijn geel gemarkeerd. In de laatste kolom: de ontwikkeling van de m²-waarde tussen 2018 en 2024. Bron: BAG, WOZ-registratie gemeente Zwartewaterland (2018, 2024).

Woningen in Genemuiden en Hasselt hebben de hoogste m²-waarde. Het gaat dan met name om vrijstaande koopwoningen en appartementen. De hoge m²-waarde van huurwoningen tussen 1990 en 2000 komt deels door de appartementen aan de Weidegreven in Genemuiden.

BOUWJAAR	GM	HA	ZW	KZ	BUI	GEM.
1990-2000 huur	€2.675	€2.325	€2.325	-	-	€2.550
Na 2000 Koop	€2.525	€2.700	€2.275	€2.000	€2.125	€2.500
1990-2000 Koop	€2.525	€2.500	€2.325	€2.000	€1.850	€2.450
1975-1990 Koop	€2.275	€2.350	€2.200	€2.025	€1.850	€2.275
1945-1975 Koop	€2.175	€2.325	€2.150	€2.050	€1.925	€2.200
Na 2000 huur	€2.850	€2.175	€2.150	-	-	€2.200
Voor 1945 huur	€1.950	€2.250	-	-	-	€2.175
Voor 1945 Koop	€2.025	€2.350	€2.075	€2.250	€1.950	€2.125
1975-1990 huur	€2.025	€2.150	€1.900	€1.725	-	€2.075
1945-1975 huur	€2.275	€2.100	€1.875	-	-	€2.050

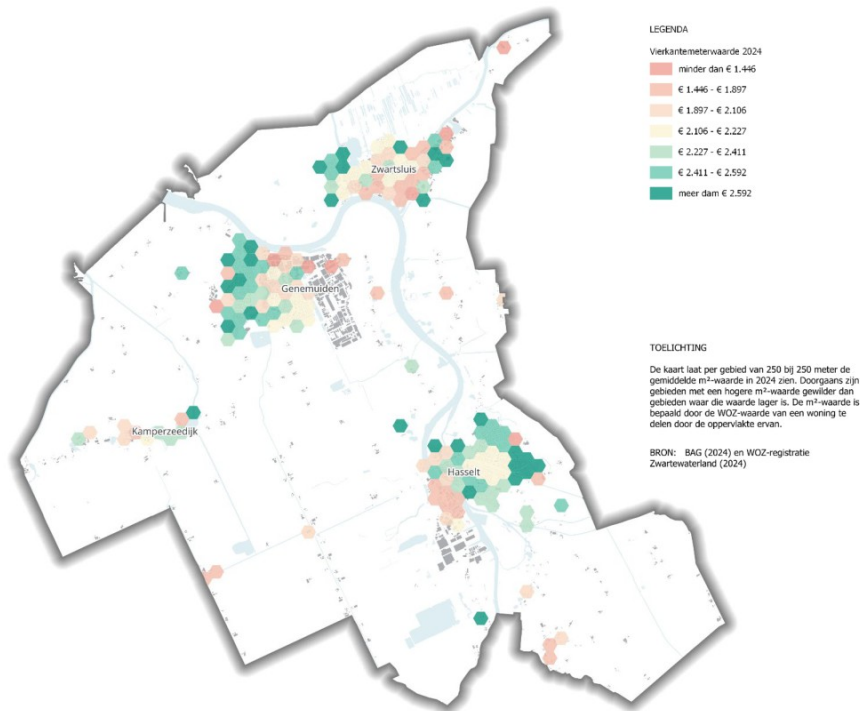
Vooral in het buitengebied en Kamperzeedijk zijn veel producten te vinden met lage gemiddelde m²-waardes. Over het algemeen scoren huurwoningen van net na 1945 het laagst. Koopwoningen van voor 1945 scoren vaak laag vanwege de vele vierkante meters. De eerste vierkante meters zijn vaak het duurst.

4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Hoogste waarden bij nieuwbouw

De kaart rechts laat de gemiddelde m²-waarde van woningen per gebied van 250 bij 250 meter zien, gemeten over het jaar 2024. Het gaat om de totale voorraad, dus zowel corporatiebezit als particulier bezit.

In Hasselt liggen de m²-waarden gemiddeld het hoogst, met name aan de oostkant, waar de nieuwste woningen staan. Dat geldt ook voor de westkant van Genemuiden en de randen van Zwartsluis. De oudere buurten van deze kernen kleuren juist roder, wat betekent dat de waarde daar wat lager ligt.

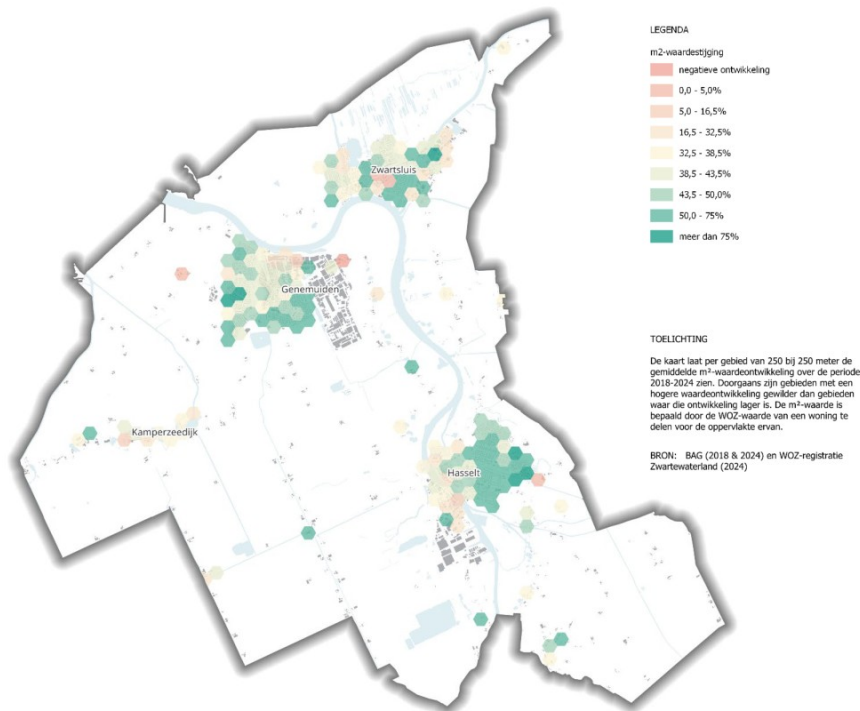


4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Overal stijging, maar in Hasselt het sterkst

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de ontwikkeling van m²-waarden zien tussen 2018 en 2024.

In vrijwel de hele gemeente zijn de m²-waarden tussen 2018 en 2024 toegenomen. De sterkste groei zien we terug in Hasselt. Daar zijn de waarden op veel plekken met meer dan 50% gestegen. Dat komt vooral doordat Hasselt gewild is bij instromers van buiten de gemeente. Ook in delen van Genemuiden en Zwartsluis zien we een sterke stijging. Vrijwel overal geldt dat de waardeinstijging 20% of meer bedraagt.



4.4 DUURZAAMHEID WETLAND WONEN

Waar moet Wetland Wonen nog woningen verbeteren?

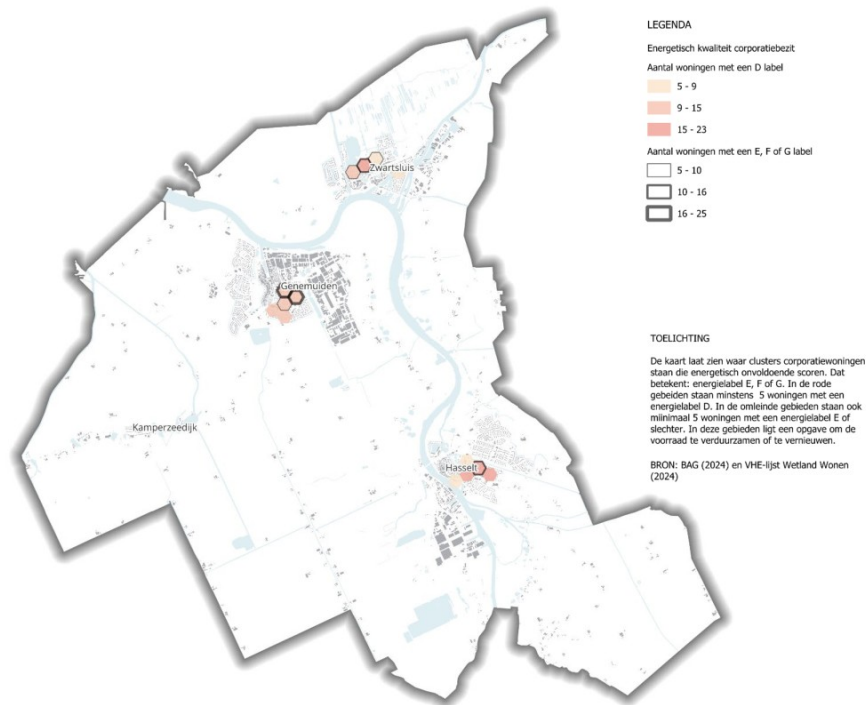
De kaart rechts laat zien waar corporatiewoningen staan waarbij verduurzamen urgent is. Deze woningen hebben een E-, F- of G-label en moeten uiterlijk in 2028 tot minimaal label D verduurzaamd zijn.

Wetland Wonen heeft al flink vaart gemaakt met het verduurzamen. In Hasselt, Genemuiden en Zwartsluis zijn nog een paar laatste clusters met woningen met een slecht label.

Het gaat om in totaal 127 huizen:

- Hasselt: omgeving Mulertstraat, Wycher van Russellstraat;
- Genemuiden: omgeving Dokter Baxstraat, Prinses Irenestraat;
- Zwartsluis: omgeving Beatrixstraat, Kiekendiefstraat.

In heel Zwartewaterland staan ook nog 233 corporatiewoningen met label D. Daar zijn binnen afzienbare tijd ook investeringen nodig.

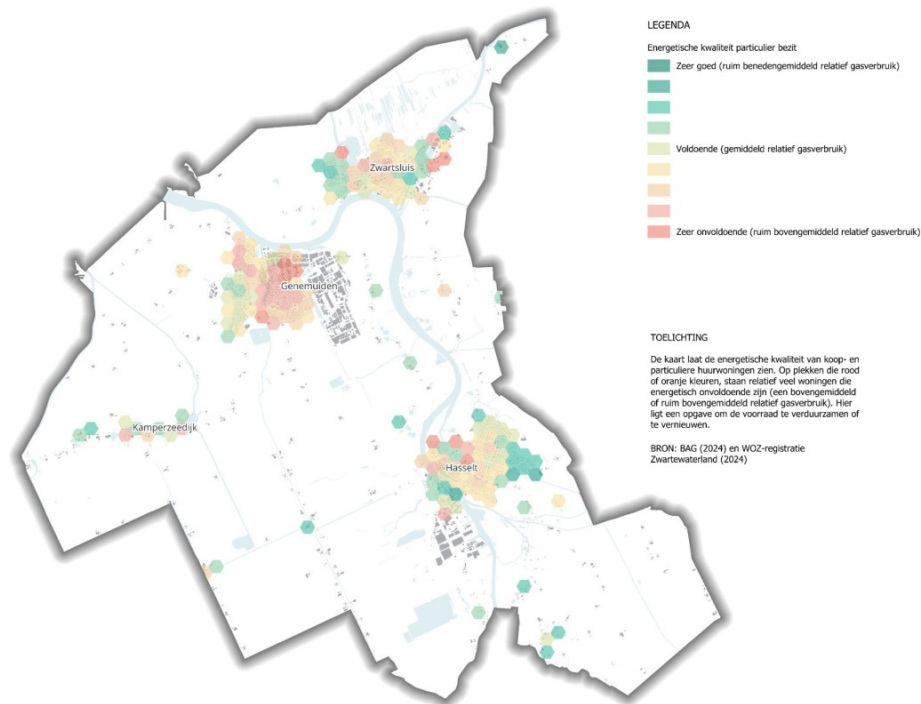


4.4 DUURZAAMHEID PARTICULIER BEZIT

Waar zit de opgave in de particuliere sector?

De kaart rechts laat zien waar particuliere woningen staan die bovengemiddeld veel gas verbruiken (in aantal kuub gas per kuub woning, dus relatief). We keken naar woningen die gebouwd zijn voor 1992, omdat eisen met betrekking tot isolatie vanaf dat jaar in het Bouwbesluit werden vastgelegd. Gasverbruik is meer dan stroomverbruik een goede indicator voor de energetische kwaliteit van particuliere woningen, die vaak nog geen vastgesteld energielabel hebben.

De kaart laat duidelijk zien dat de opgave in de particuliere voorraad vele malen groter en veel verspreider is dan bij het corporatiebezit. Vooral in Genemuiden staan veel onzuinige woningen. Daar staan ook de meeste woningen uit de jaren 60 en 70, die doorgaans relatief het minst duurzaam zijn. In Hasselt en Zwartsluis is het verbruik vaker gemiddeld, maar dat betekent niet dat daar geen investeringen nodig zijn.



4.5 BETAALBAARHEID INKOMENSVERDELING

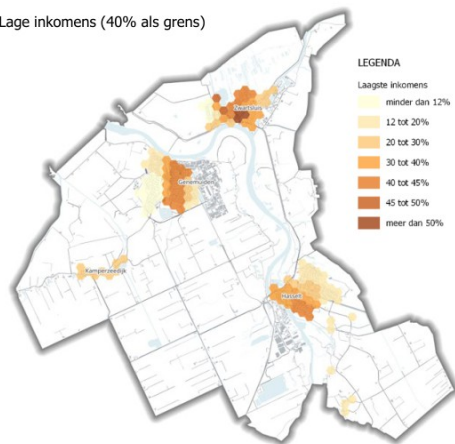
Laagste inkomens in oudste delen

De kaartjes hieronder laten zien waar relatief veel lagere-, midden- en hogere-inkomensgroepen wonen. De gegevens gaan over 2022, het meest recente jaar waarover het CBS inkomenscijfers heeft gepubliceerd. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en 20%

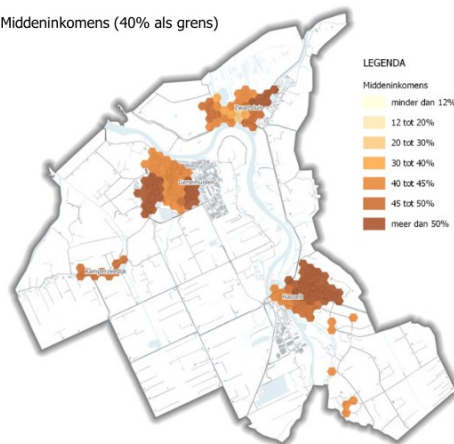
hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar de groep laagste inkomens 42% is, is die groep dus relatief groot. De meeste lage inkomens zitten in Zwartsluis en rondom de centra van Genemuiden en Hasselt. Juist in de nieuwere wijken is een bovengemiddeld aandeel midden- en hoge inkomens.

Hier staan over het algemeen minder sociale huurwoningen en meer duurdere koopwoningen. Woningen nabij het centrum van een kern zijn juist veel betaalbaarder en trekken daarom ook relatief veel huishoudens aan met lage inkomens

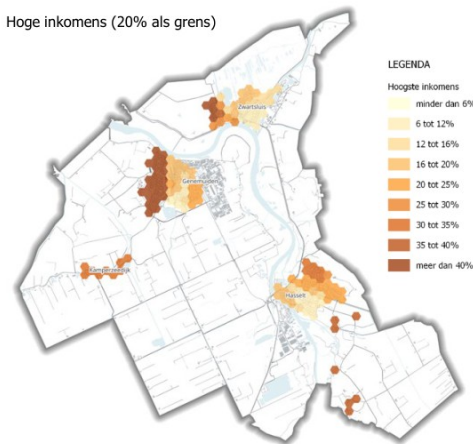
▼ Lage inkomens (40% als grens)



▼ Middeninkomens (40% als grens)



▼ Hoge inkomens (20% als grens)



4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Genemuiden meest betaalbaar

Hieronder staat per kern wat de streefhuur is van woningen van Wetland Wonen (dus de huurprijs na mutatie) en wat de gemiddelde streefhuur per type woning is. Rechts staat hoe de streefhuur zich verhoudt tot de actuele huur. In Genemuiden is de sociale huurvoorraad het meest betaalbaar: de helft heeft een streefhuur tot de tweede aftoppingsgrens. In Hasselt en Zwartsluis is dat ongeveer 30%.

Bij eengezinswoningen ligt de streefhuur het hoogst, in het dure segment. Appartementen zijn het meest betaalbaar. Gemiddeld stijgt de huur bij mutatie met €165. Bij eengezinswoningen is dat €200 en bij appartementen €90. In werkelijkheid zullen de verschillen kleiner zijn. Wetland Wonen hanteert namelijk een tweehurenbeleid, waarbij huishoudens met recht op huurtoeslag een lagere huur betalen.

CLUSTER	STREEFHUUR CORPORATIEWONINGEN						GEMIDDELTE STREEFHUUR PER TYPE		
	AANTAL	GOEDKOOP < €452,47	BETAALBAAR LAAG < €650,43	BETAALBAAR HOOG < €697,07	DUUR < €879,66	ONBEKEND	EGZ	APP	GGB 0-TR
Genemuiden	520	7%	24%	16%	50%	4%	€730	€635	€665
Hasselt	625	6%	13%	5%	70%	6%	€825	€610	€740
Zwartsluis	595	8%	16%	7%	69%	0%	€785	€645	€720
Kamperzeedijk	5	0%	0%	0%	100%	0%	€795	-	-
Buitengebied	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZWARTEWATERLAND	1.740	7%	17%	9%	64%	3%	€785	€630	€700

CLUSTER	VERSCHIL STREEFHUUR T.O.V. ACTUELE HUUR			
	EGZ	APP	GGB 0-TR	GEM.
Genemuiden	€175	€90	€120	€140
Hasselt	€210	€ 65	€160	€170
Zwartsluis	€205	€120	€130	€180
Kamperzeedijk	€205	€0	€0	-
Buitengebied	-	-	-	-
ZWARTE-WATERLAND	€200	€90	€135	€165

▲ Verschil streefhuur t.o.v. de actuele huur van woningen van Wetland Wonen, onderverdeeld naar kernen en woningtypen.

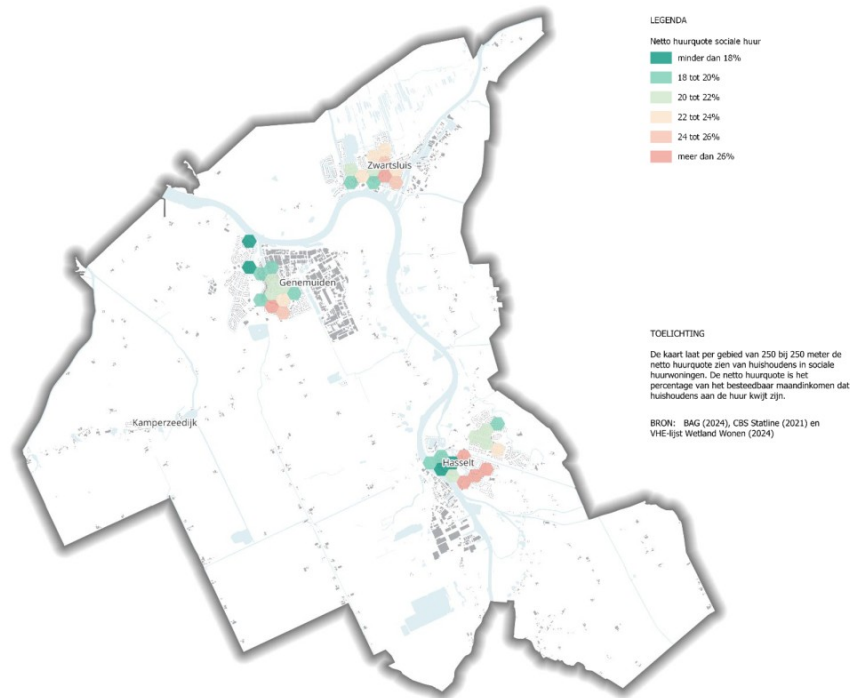
◀ Samenstelling van het corporatiebezit naar huurprijs en de gemiddelde huurprijs per woningtype, onderverdeeld naar kernen.  huurprijscategorie komt substantieel meer voor c.q. gemiddelde huurprijs ligt substantieel hoger dan gemiddeld. 'Patio' betekent: grondgebonden gelijkvloerse woning met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Bron: VHE-bestand Wetland Wonen (2024).

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Hoogste huurquote in Zwartsluis

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter zien wat de gemiddelde huurquote van sociale huurders is. De huurquote geeft de verhouding weer tussen de huurlasten van een huishouden en het netto inkomen.

De hoogste huurquotes lijken te zitten vooral te zitten in de jaren '70 woningen. Deze woningen zijn over het algemeen vrij ruim, maar staan vaak in buurten waar het inkomen gemiddeld genomen een stuk lager ligt. In het centrum is de huurquote juist gunstiger. De inkomens liggen hier gemiddeld genomen hoger en de woningen zijn kleiner.



4.5 BETAALBAARHEID VRIJE HUUR

Vrije huur bedient 'gat' sociale huur en koop

De twee schema's rechts laten zien hoeveel je per maand voor een vierkante meter woonoppervlakte betaalt in de vrijhuursector, en ter referentie in de corporatie- en koopsector.

De laatste jaren is er sprake van een groeiende markt voor vrije huurwoningen. Er is vooral vraag naar middenhuurwoningen, woningen met een maandelijks huurprijs tussen ca. €880 en €1.100, door groepen die niet kunnen of willen kopen en te veel inkomen hebben om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Denk aan ouderen met een goed pensioen, jongeren met een goed inkomen maar weinig zekerheid of gezinnen met een tijdelijke woonwens, bijvoorbeeld ter overbrugging van verkoop en aanvaarding van een koopwoning. Doordat de koopmarkt oververhit is en prijzen fors zijn gestegen, is het o.a. voor starters en middeninkomens niet meer mogelijk om een koopwoning te financieren. Deze

'tussen wal en schip'-groep komt steeds vaker in de vrije huurmarkt terecht.

De schema's rechts laten zien dat woningen in de vrijhuursector ongeveer anderhalf keer zo duur zijn als sociale huurwoningen. Voor huishoudens die bijvoorbeeld wilden kopen maar door krapte op de woningmarkt zijn gaan huren, kan dat twee dingen betekenen: óf hun woonlasten zijn merkbaar hoger dan wanneer ze zouden kopen, óf ze hebben concessies moeten doen op woonoppervlakte of woningtype, of een combinatie daarvan.

Behalve dat de vraag naar vrijhuurwoningen toeneemt, is het beschikbare aanbod ervan in Zwartewaterland erg beperkt. Dat versterkt de stagnatie op de woningmarkt: ouderen stellen hun verhuizing uit en starters kiezen ervoor om langer bij hun ouders te blijven wonen.

PRODUCT	CORPORATIE-HUUR	VRIJE HUUR	KOOP
GENEMUIDEN	€6,57	€9,90	€16,06
HASSELT	€6,06	*	€16,06
ZWARTSLUIS	€5,77	*	€15,98
ZWARTEWATER-LAND	€6,09	€9,90	€16,41

▲ Gemiddelde vierkantemeterprijs per maand van corporatie-, vrijhuur- en koopwoningen, onderverdeeld naar Genemuiden, Hasselt, Zwartsluis en het gemiddelde voor de gemeente. Voor Kamperzeedijk en het buitengebied was geen of te weinig aanbod.

De prijzen zijn gebaseerd op actueel aanbod aan vrijhuurwoningen op Funda, actuele huurprijzen van de corporaties en bedragen die kopers op dit moment kunnen lenen, onder de huidige hypotheekvoorwaarden.

* Geen aanbod.

Bron: BAG (2024), WOZ-registratie gemeente Zwartewaterland (2024), VHE-bestand Wetland Wonen (2024), hypotheek.nl (2024), Funda (peildatum mei 2024).

4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Duurstste koop in Genemuiden en Hasselt

Het schema hieronder laat per kern zien hoeveel koopwoningen waard zijn en wat de gemiddelde WOZ-waarde per type woning is. In Genemuiden ligt het zwaartepunt van de voorraad bij een WOZ-waarde van drie tot vier ton. Appartementen zijn relatief het duurst, rijwoningen het goedkoopst. De prijsverdeling in Hasselt lijkt erg op die in Genemuiden, maar daar staan

ook goedkopere woningen, met een waarde vanaf € 250.000. In Zwartsluis zijn woningen wat goedkoper, met het zwaartepunt tussen twee en drie ton WOZ-waarde. Woningen die betaalbaar zijn voor bijvoorbeeld alleenstaande starters zijn er nauwelijks in de gemeente; zo'n 5% is goedkoper dan twee ton, waarbij de kanttekening geplaatst moet worden dat

vraagprijzen vaak hoger uitvallen dan WOZ-waarden, dus in de praktijk zal het aandeel nog lager liggen. In het buitengebied liggen de waarden per woningtype iets lager dan in de drie kernen, maar dat een enigszins vertekend beeld. Woningen zijn daar groter, en in de praktijk zie je dat de eerste vierkante meters woning het duurst zijn.

CLUSTER	AANTAL	WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN									GEMIDDELDE WOZ-WAARDE PER WONINGTYPE				
		< €150.000	€150.000 - €175.000	€175.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	€250.000 - €300.000	€300.000 - €350.000	€350.000 - €400.000	€400.000 - €475.000	> €475.000	RIJ	2 [^] 1	VRIJ	APP	GGB 0-TR
Genemuiden	2.695	2%	1%	4%	10%	19%	19%	16%	15%	13%	€2.200	€2.400	€2.400	€3.000	€3.000
Hasselt	2.085	1%	0%	1%	11%	27%	19%	16%	14%	10%	€2.400	€2.600	€2.600	€2.200	
Zwartsluis	1.305	2%	2%	3%	18%	22%	12%	11%	12%	16%	€2.000	€2.200	€2.400	€1.800	€2.800
Kamperzeedijk	150	4%	0%	2%	10%	16%	16%	16%	13%	22%	€1.800	€1.800	€2.200		
Buitengebied	445	2%	0%	1%	3%	7%	9%	12%	21%	44%	€1.600	€2.200	€2.000	€1.200	
ZWARTEWATERLAND	6.685	2%	1%	3%	11%	21%	17%	15%	15%	15%	€ 200	€2.400	€2.400	€2.400	€2.800

▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype, onderverdeeld naar kernen. Geel = WOZ-waardecategorie komt substantieel meer voor c.q. gemiddelde WOZ-waarde ligt substantieel hoger dan gemiddeld. 'Patio' betekent: grondgebonden gelijkvloerse woning met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Bron: WOZ-registratie gemeente Zwartewaterland (2024).





5

**VRAAGDRUK OP DE
HUUR- EN
KOOPMARKT**

5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in dit hoofdstuk in op signalen die iets zeggen over de vraagdruk op de huur- en koopmarkt.

- Eerst kijken we naar vraagdrukcijfers van Wetland Wonen over de sociale huurmarkt (paragraaf 5.2);
- Daarna zoomen we in op de koopmarkt (paragraaf 5.3).

Verspreid over het hoofdstuk geven we bovendien aan wat de rode draad uit de gesprekken met marktkenners was. Daarin is ook naar vraagdruksignalen gevraagd.

5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

Starters het meest in de knel

De grafieken rechts laten het aantal actief woningzoekenden per leeftijdsgroep en het gemiddeld aantal reacties per woningtype zien. Doorgaans geven deze drukmaten een goed beeld van de krapte binnen de sociale huurmarkt, en waar het het meest knelt.

Duidelijk is dat het aantal actief woningzoekenden het hoogst is bij woningzoekenden in de leeftijdsgroep 23-34. Vaak staat men nog niet lang genoeg ingeschreven om in aanmerking te komen voor een woning. Daarnaast heeft deze groep in toenemende mate moeite om aan een koopwoning te komen, waardoor men vaker in de sociale huursector een woning zoekt.

Over het algemeen neemt het aantal actief woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties per jaar toe. De vraagdruk wordt dus groter, vooral op eengezinswoningen.



KADER: WAT ZIEN WETLAND WONEN EN DE HUURDERSORGANISATIE

Corporatie staat voor grote opgaven

Er is een dringende noodzaak om woningen met energielabels E, F en G te verduurzamen. Dit zijn woningcorporaties ook verplicht. Wetland heeft zich ten doel gesteld om deze woningen voor 2026 te hebben verduurzaamd. Zo is het doel om de woningen naar label A++ te brengen, wat huurders een verlichting geeft in de maandlasten. De verspreiding van woningen met slechte labels maakt de verduurzaming nog wel ingewikkeld. Ook loopt de labeling vaak nog achter. Zo wil niet elke huurder meewerken aan het opnieuw labelen van een woning. Naast de verduurzamingsopgave moet ook de fundering van veel woningen aangepakt worden.

30% sociale huur bij nieuwbouw het streven

Wetland Wonen ziet graag dat er bij nieuwbouwplannen 30% sociale huur wordt gebouwd. Ook is het belangrijk dat de sociale huur wordt gerealiseerd door corporaties. Zo bestaat er dan niet het risico dat woningen na een aantal jaar boven de

sociale huurgrens vallen, er te weinig betaalbare huurwoningen zijn of dat urgenten minder snel aan een woning kunnen komen.

Toekomstbestendig bouwen

Wetland Wonen geeft aan dat er een grote vraag is naar seniorenwoningen en dat er hier nog te weinig van zijn om aan de vraag te voldoen. De voorkeur gaat dan wel uit naar grondgebonden nultredenwoningen. Zo wordt het Programma van Eisen vaak ook besproken met zorgpartijen. De grondgebonden woningen zijn ook het beste te verhuren op de lange termijn, ook aan andere doelgroepen zoals starters. Daarnaast ziet Wetland Wonen ook een vraag naar appartement, maar dan wel vlak bij voorzieningen.

Niet alle senioren willen hofjes

De woonvraag van senioren is heel divers. Vaak wordt er gedacht dat senioren willen wonen in hofjes, bijvoorbeeld een Knarrenhof. Toch heeft men ook vaak geen behoefte aan een gemeenschappelijke tuin.

Bijvoorbeeld omdat men is gewend om te wonen in rust en ruimte. Zie ook het kader 'focusgroep senioren'.

Behoeftte aan meer betaalbare woningen

Het huurdersbelang geeft aan dat er meer betaalbare woningen moeten komen. Daarbij geeft men ook aan dat  het tweehurenbeleid zorgt voor een passende huur bij het inkomen. Om meer betaalbare woningen toe te voegen is er vooral woningbouwruimte nodig. Dit ontbreekt nu nog vaak, waardoor corporaties zelf weinig kunnen toevoegen.

Verkoop mag bij voldoende sociale huur

Mits Wetland Wonen netto voldoende sociale huurwoningen toevoegt, is het verkoop van sociale huurwoningen geoorloofd. Zo komen er zeer betaalbare koopwoningen op de woningmarkt.

Goede mix belangrijk

Zowel Wetland Wonen als het huurdersbelang vinden het belangrijk dat er een goede mix is in wijken tussen 'dragers' en 'vragers'.



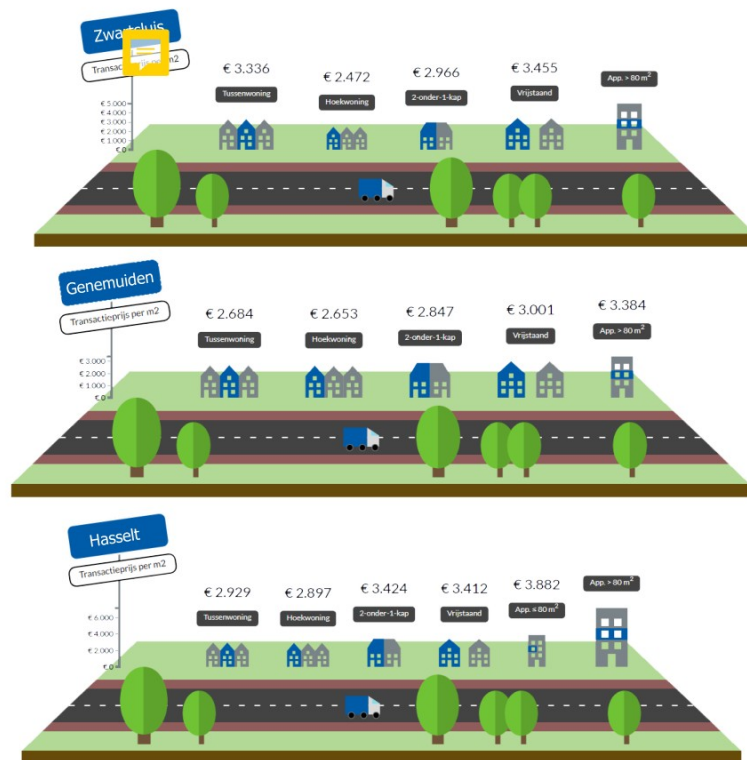
5.2 KOOP MARKTCIJFERS

Woningen in Hasselt het duurst

De afbeeldingen rechts (bron: NVM 2023) laten de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter zien per woningtype per kern. Over het algemeen geldt: des te gewilder een plek en product, des te hoger de verkoopprijs.

De verkoopprijzen in Hasselt zijn het hoogst. Hier werd in 83% ook boven de vraagprijs geboden, t.o.v. 78% in Genemuiden en 50% in Zwartsluis. Appartement hebben over het algemeen de hoogste m²-prijs. Zo zijn de eerste vierkantemeters van een woning het duurst.

De verkooptijd van woningen is nog zeer kort (nog geen 50 dagen), maar nam in 2023 heel iets toe. De markt lijkt iets te ontspannen, maar is aan de andere kant ook nog zeer overspannen. De prijzen van woningen stijgen namelijk nog steeds en er worden nog steeds veel woningen boven de vraagprijs verkocht.



KADER: WAT ZIEN DE MAKELAARS

Opvallende verschillen tussen de grotere kernen

De makelaars gaven aan dat, hoewel de kernen binnen één gemeente vallen, er onderling grote verschillen zijn. Zo is Genemuiden vooral gericht op eigen vraag en is er weinig instroom van buitenaf. In Hasselt is er juist sprake van een sterke instroom van buitenaf en is er ook meer verdringing, vooral in de betaalbare koopsector. Zwartsluis heeft ook een eigen woningvraag, maar kent ook een kleine instroom van huishoudens die voornamelijk vanwege de watersport naar Zwartsluis komen.

Doorstroming moeilijk

Senioren hebben een lage verhuisbereidheid en zijn gehecht aan hun omgeving. Wanneer de nieuwe woning niet perfect aansluit bij de woningbehoefte, dan blijft men liever in de huidige woning. Daarnaast gaven de makelaars aan dat senioren het moeilijk vinden om vanaf een folder een woning te kopen. Senioren die

hun woning voor een hoog bedrag kunnen verkopen (ongeveer boven de €400.000), zijn vaker geneigd om te zoeken naar een koopwoning. Senioren met een lagere woningwaarde kijken vaker naar de huursector.

Bouw veel betaalbare woningen

Kijk naar mogelijkheden om zeer betaalbaar te bouwen. Hier is veel behoefte aan. Dit kan door de grondprijzen te verlagen. Belangrijk is om daarna er voor te zorgen dat de woningen ook betaalbaar blijven en niet met veel winst worden doorverkocht. Het verlagen van de grondprijs kan opgevangen worden door meer woningen in het duurdere segment te bouwen. Volgens makelaars loopt de woningmarkt van woningen met een waarde tot €350.000 nog erg goed.

Bouw de juiste producten binnen de kern

Zoals eerder benoemd verschillen de kernen veel van elkaar. Pas daar ook het bouwprogramma op aan. Zo is

er in Zwartsluis behoefte aan betaalbare woningen om de instroom van jonge gezinnen te stimuleren, terwijl er in Hasselt juist weer ruimte kan zijn voor bijzondere woonvormen. Toch geven de makelaars ook duidelijk het signaal om eerst te focussen op de standaard woonproducten, zoals rij-, 2^e-kap- en hoekwoningen. Deze blijven populair.

Informeer kopers over verduurzaming bij overdracht

Huishoudens kunnen bij het aankopen van een woning meer lenen om de woning bij een slecht energielabel te verduurzamen. Het is een kans om samen met de gemeente nieuwe woningeigenaren te informeren over de mogelijkheden en de subsidies die er zijn binnen de gemeente. Zorg bijvoorbeeld voor een informatiefolder die makelaars mee kunnen geven aan kopers. Zo ontstaat er een kans om de bestaand voorraad een impuls te geven



6

WOONWENSEN EN VERHUISGEDRAG

6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in dit hoofdstuk in op de uitkomsten van de Maptionnaire-enquête waarin inwoners van Zwartewaterland is gevraagd naar hun verhuisgedrag en woonwensen. De enquête stond open van medio maart tot medio april 2024.

- Eerst kijken we naar huishoudens die recent naar Zwartewaterland zijn verhuisd. Waar kwamen zij vandaan, hoe oriënteerden zij zich, wat waren hun verhuismotieven en welke concessies deden zij (paragraaf 6.3);
- Daarna kijken we naar de groep met verhuishwensen: wat zijn hun woonwensen en hoe ziet hun gewenste woning eruit (paragraaf 6.4);
- Er deden ook huishoudens zonder verhuishwensen mee aan de enquête. Zij gaven adviezen mee, die beschrijven we kort in paragraaf 6.5 .

In dit hoofdstuk staat ook een kort verslag van het groepsgesprek dat met senioren plaatsvond.

Uitkomsten in het kort



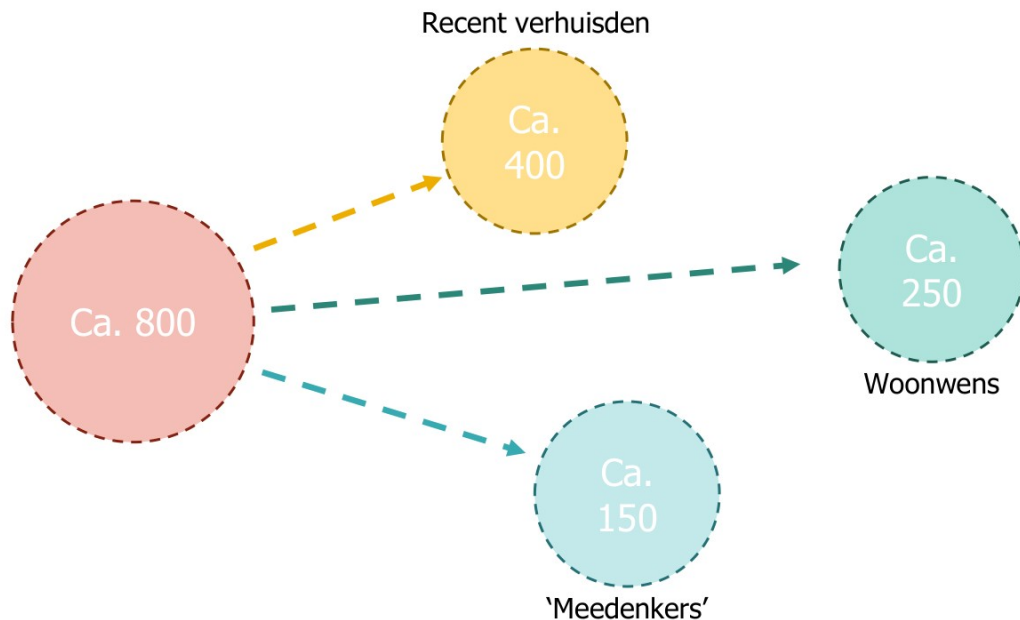
6.2 METHODIEK: DRIE SPOREN

Begin 2024 is er een onderzoek gehouden (ca. 800 respondenten) naar het zoekgedrag en de woonwensen van inwoners van de gemeente Zwartewaterland. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen drie groepen:

Recent verhuisden: we bevroegen recent verhuisden op hun zoekgedrag. Het geeft inzichten in de zoekpatronen van groepen en laat bovendien 'bewezen' gedrag zien i.p.v. wensdenken. Zo leren we welke concessies recent verhuisden hebben gedaan, wat men juist makkelijk vindt in Zwartewaterland en waar de gemeente duidelijk kansen  liggen.

Mensen met wensen: Veel inwoners van onze gemeente hebben wel een woonwens, maar hebben die om uiteenliggende redenen (nog) niet waar kunnen maken. Denk bijvoorbeeld aan jongeren die nog thuis wonen. We vroegen deze groep naar de belangrijkste woonwensen.

'Meedenkers': er zijn ook inwoners die niet recent verhuisd zijn en ook geen woonwens hebben. Toch vra  we ook deze groep om mee te denken.



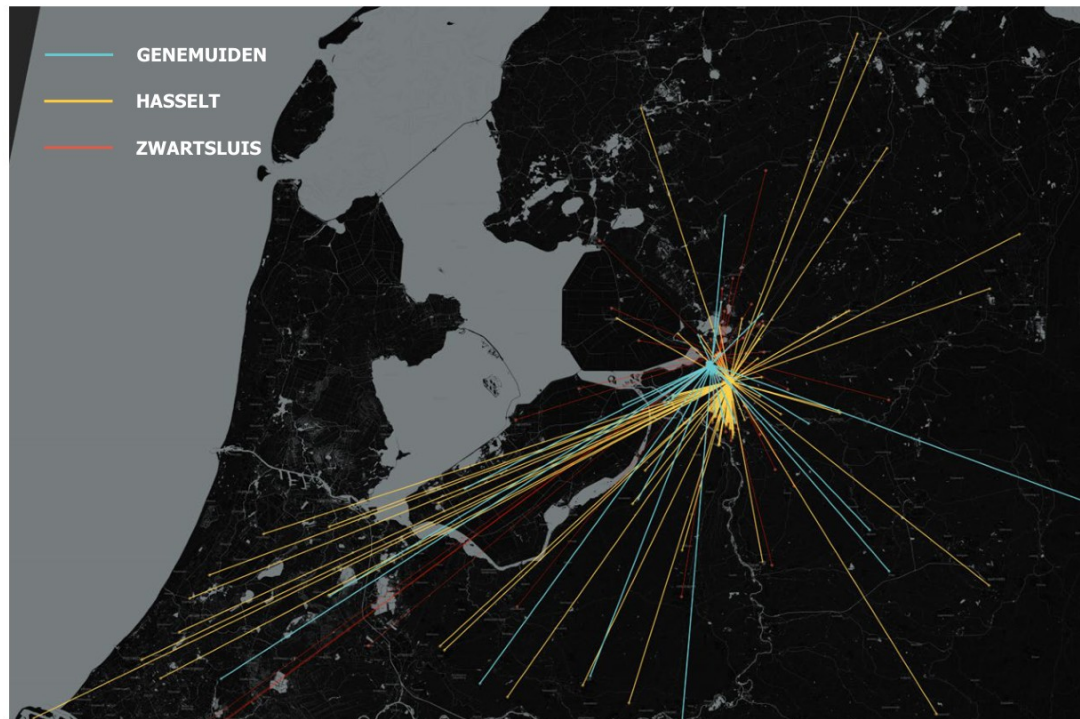
6.3 RECENT VERHUISDEN HERKOMST

Grote verschillen herkomst verhuisden

De kaart rechts laat zien waar verhuisden vandaan komen die hebben gereageerd op de Maptionnaire per huidige woonplaats (Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis).

De kaart laat zien dat voornamelijk verhuisden naar Hasselt van ver komen en veel vaker uit de regio. Bij Genemuiden en Zwartsluis is dit minder vaak het geval. Op de volgende pagina's laten we, per kern, zien hoe recent verhuisden zich georiënteerd hebben en welke (second-best) keuzes zij eventueel gemaakt hebben.

Kamperzeedijk en het buitengebied (waaronder Mastenbroek) zijn in de analyse niet meegenomen. Er waren te weinig respondenten uit deze kernen om hier goede conclusies uit te kunnen trekken.



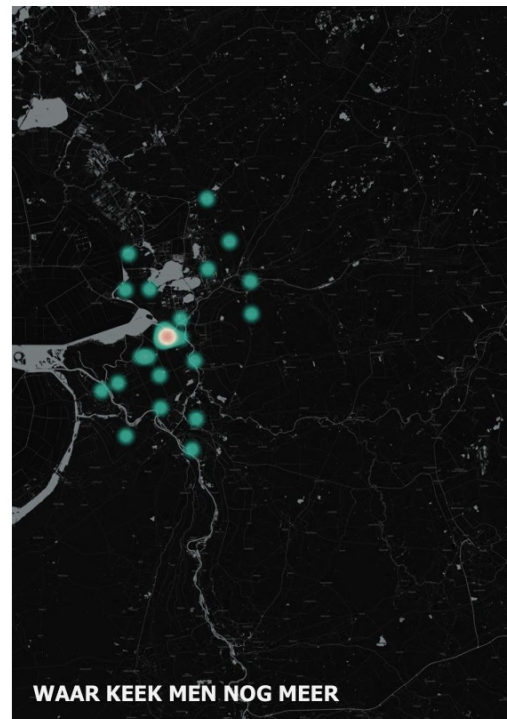
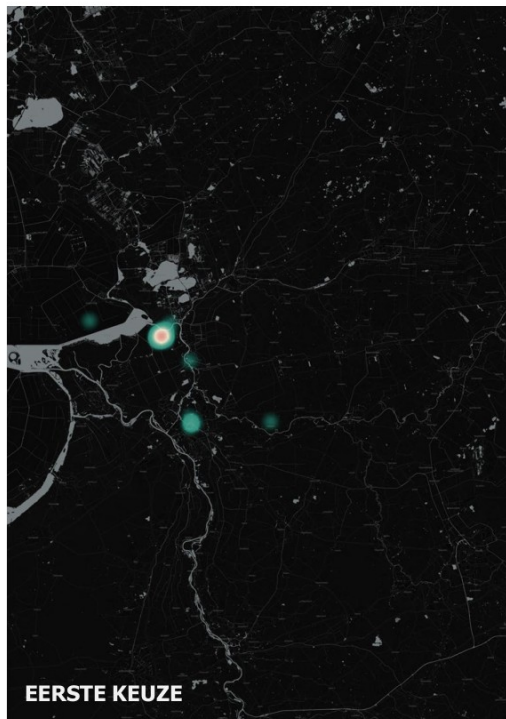
6.3 RECENT VERHUISDEN ORIËNTATIE GENEMUIDEN

Woningzoeker in Genemuiden sterk lokaal gericht

De kaarten rechts laten zien hoe mensen die zijn gaan wonen in Genemuiden gezocht hebben naar een nieuwe woning. Links staat welke plek de eerste keuze was van woningzoekenden en rechts waar men nog meer keek. Des te roder (warmer) de kaart, des te meer mensen op die plek gezocht hebben.

Veel mensen die in Genemuiden zijn gaan wonen hadden dit ook duidelijk als eerste keuze. Dit is ook hoe makelaars de woningmarkt in Genemuiden omschreven: een zeer sterke lokale binding.

Woningzoekenden kijken naast Genemuiden vooral nog naar andere kernen waar het geloof ook een belangrijk onderdeel van de samenleving is. Opvallend is dat de andere kernen binnen de gemeente Zwartewaterland niet vaker als alternatief worden gezien dan kernen buiten de gemeente.

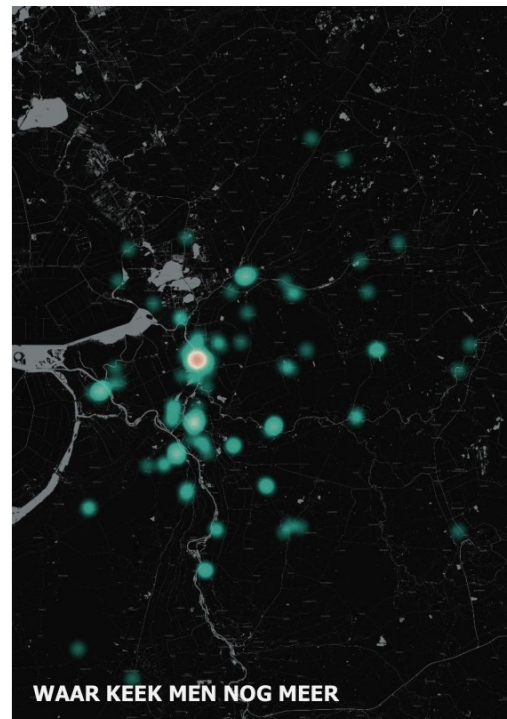
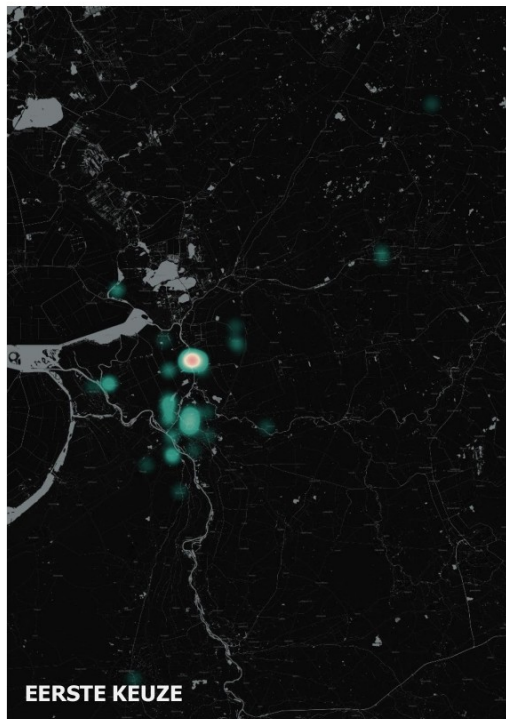


6.3 RECENT VERHUISDEN ORIËNTATIE HASSELT

Hasselt concurreert met steden rondom Zwolle

De kaarten rechts laten zien hoe mensen die zijn gaan wonen in Hasselt gezocht hebben naar een nieuwe woning. Links staat welke plek de eerste keuze was van woningzoekenden en rechts waar men nog meer keek.

Het valt op dat veel woningzoekenden Zwolle, of specifiek Zwolle Stadshagen, als eerste keuze hebben. Door de verhitte woningmarkt in Zwolle zoeken steeds meer woningzoekenden in omliggende plaatsen. Dit is ook duidelijk terug te zien in de plaatsen waar men nog meer keek. Er is een duidelijke 'wolk' om Zwolle heen, die zicht ten oosten van Zwolle verder uitspreidt, dan ten westen van Zwolle. De oostkant van Zwolle heeft namelijk een goede treinverbinding. Opvallend is ook dat er zelden 'beneden' de IJssel wordt gezocht.

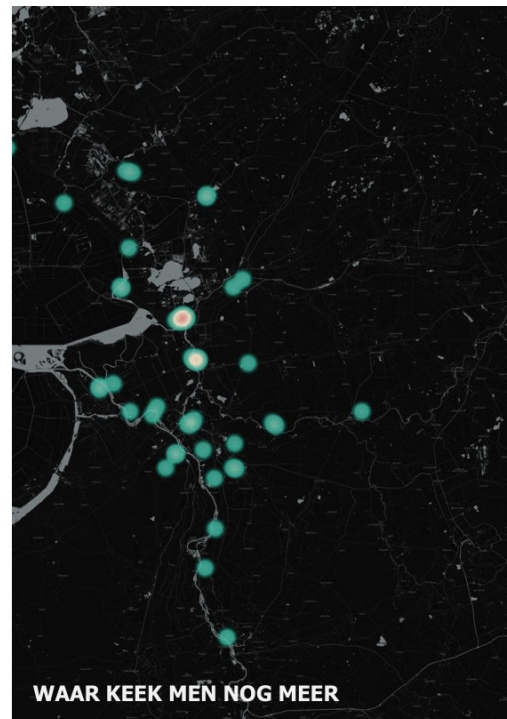
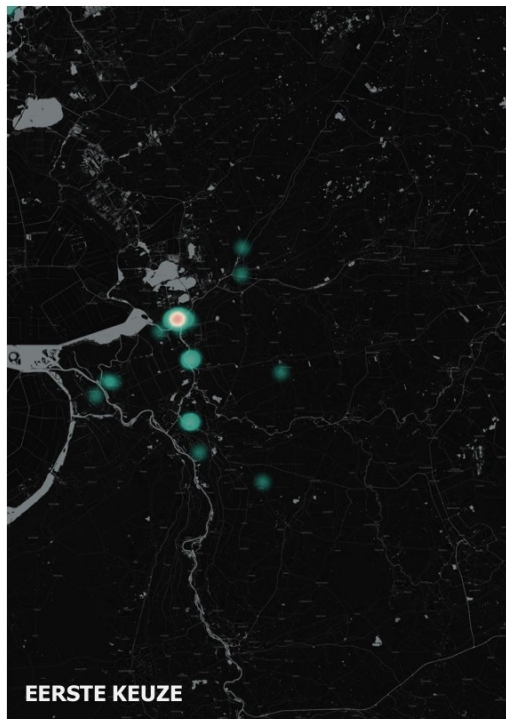


6.3 RECENT VERHUISDEN ORIËNTATIE ZWARTSLUIS

Men vindt in Zwartsluis 'wonen bij het water'

De kaarten rechts laten zien hoe mensen die zijn gaan wonen in Zwartsluis gezocht hebben naar een nieuwe woning. Links staat welke plek de eerste keuze was van woningzoekenden en rechts waar men nog meer keek.

Ook in Zwartsluis is een sterke lokale binding. Veel mensen hebben Zwartsluis als duidelijke eerste keuze. Er ontstaat een duidelijk beeld uit het zoekgedrag van recent woningzoekenden: men zoekt een plek aan het water. Ook makelaars gaven aan dat woningzoekenden in Zwartewaterland willen wonen vanwege de watersport. Dit is nu ook duidelijk terug te zien in 'waar men nog meer keek'.



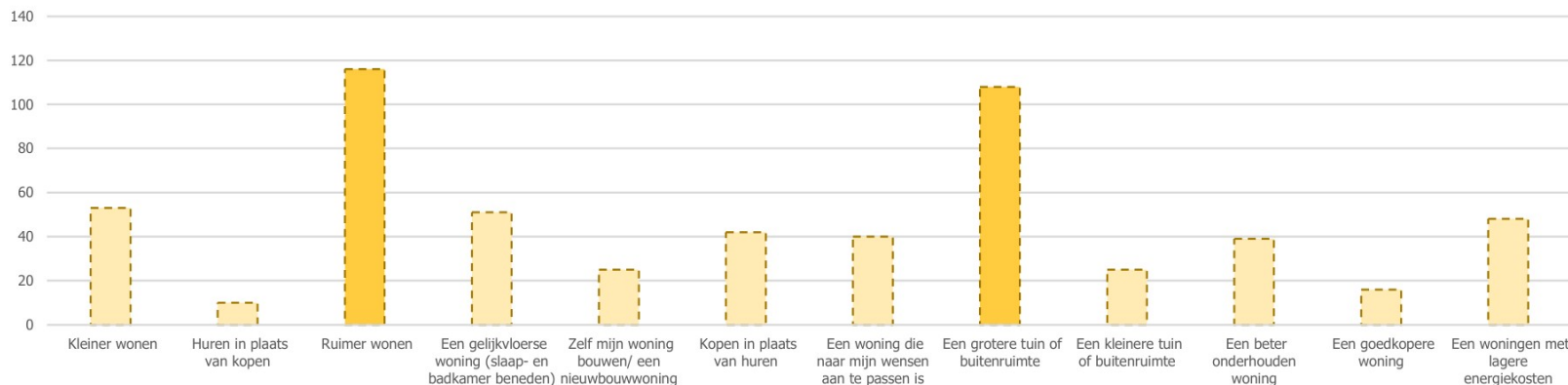
6.3 RECENT VERHUISDEN VERHUISREDENEN

Verhuisden vinden ruimte, binnen en buiten

De onderstaande grafiek laat de belangrijkste redenen zien van mensen die verhuisd zijn omdat ze een andere woning willen. Dit is in bijna de helft van de gevallen de reden om te verhuizen. Vooral ruimer wonen wordt vaak genoemd. Zo zijn de gemiddelde gezinnen in Zwartewaterland ook groot en is de bevolking nog relatief jong. Er zijn dus veel (aanstaande) gezinnen

die op zoek zijn naar een ruimere gezinswoning met voldoende slaapkamers. Daarnaast vindt men de grote buitenruimte ook belangrijk. Ook dit zal waarschijnlijk te maken hebben met het grote aantal (grote) gezinnen dat op zoek is naar een woning waarin er genoeg ruimte is voor de kinderen. Mensen die 'wonen op een andere plek of andere buurt/omgeving' hadden als reden, willen vaak verhuizen om een rustigere of

groenere plek op te zoeken. Specifiek op zoek gaan naar een kindvriendelijke omgeving is slechts in enkele gevallen de reden van verhuizing. Mensen die vanwege hun persoonlijke situatie gaan verhuizen doen dat het vaakst om op zichzelf te gaan wonen of juist om met iemand samen te gaan wonen.



6.3 RECENT VERHUISDEN CONCESSIONS

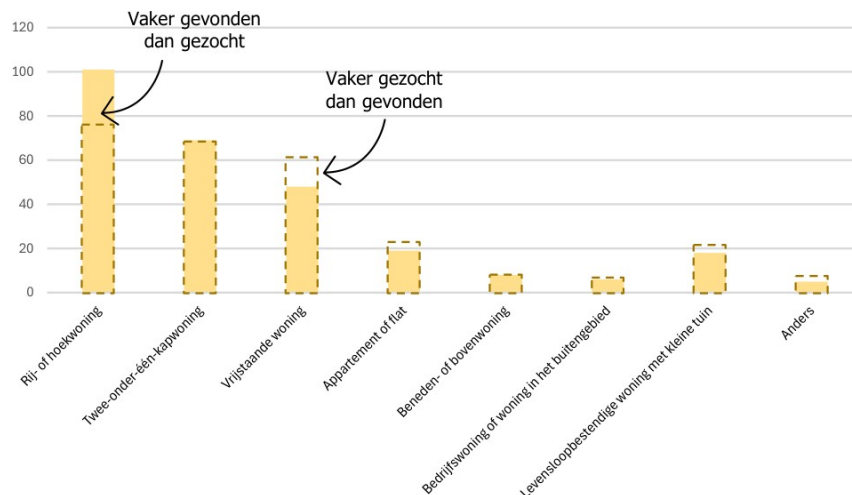
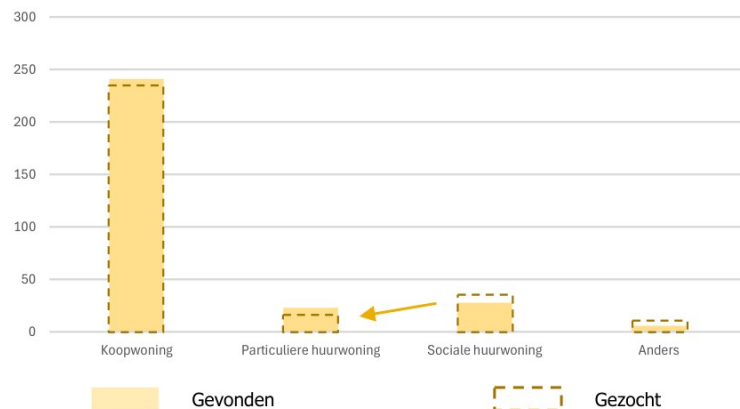
Rijwoningen vaak een alternatief

De grafieken hieronder laten een match of mismatch zien tussen wat men zoekt en wat men vindt. Heeft men iets vaker gezocht, dan dat men het eigenlijk vond dan is er sprake van een onvervulde behoefte. Dit is duidelijk zichtbaar bij vrijstaande woningen. Zo heeft men vaak de voorkeur om in een vrijstaande woning te

wonen, maar blijkt dat niet altijd aan te sluiten bij het budget. Veel woningzoekenden belanden dan uiteindelijk in een twee-onder-één-kapwoning of rijwoning. Rijwoningen zijn over het algemeen het meest betaalbare product per m². Ook is er een schaarste aan producten die vaak geschikt zijn voor senioren, zoals appartementen of een

levensloopbestendige woning met een kleine tuin.

Sociale huurwoningen werden vaker gezocht dan gevonden, terwijl het tegenovergestelde geldt voor particuliere huurwoningen. Er ontstaat meer druk op de particuliere huurmarkt door schaarste aan sociale huurwoningen.



6.3 RECENT VERHUISDEN CONCESSIONS

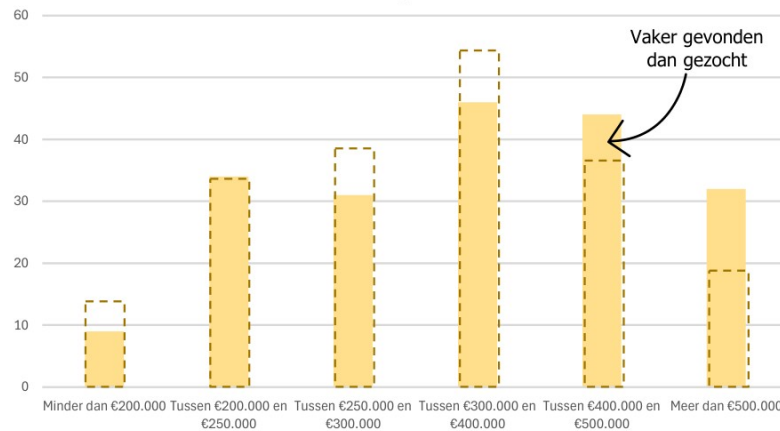
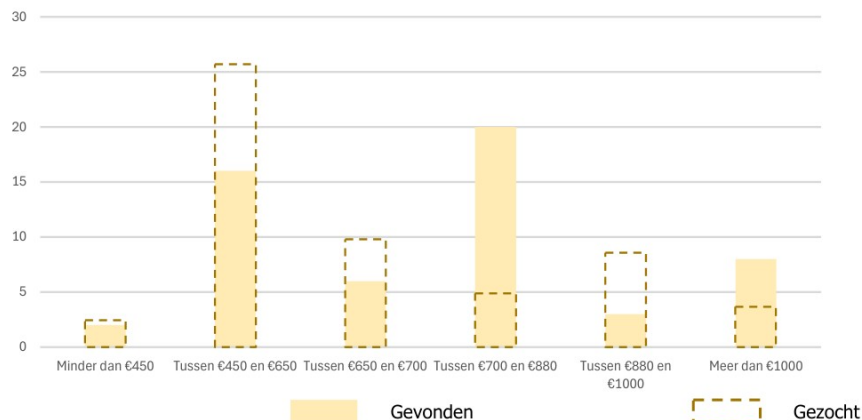
Rijwoningen vaak een alternatief

De grafieken hieronder laten een match of mismatch zien tussen wat men zoekt en wat men vindt. In de huursector worden vooral de dure sociale huurwoningen gevonden, terwijl men juist goedkope sociale huur zoekt. Ook in de middenhuur is dit zichtbaar, men komt vaak duurder uit dan men eigenlijk hoopt. In de koopsector is het beeld dan ook

niet anders. Recent verhuisden zijn meer geld kwijt dan men eigenlijk uit wilt geven en moet daarnaast vaak concessies doen in het product. Een aantal opvallende concessies:

- In Zwartsluis doet men vaker dan in Genemuiden en Hasselt concessies op de kwaliteit van de woning (duurzaam, weinig onderhoud, grote buitenruimte);

- In Hasselt doet men zeer weinig concessies op de woning. Woningzoekenden kiezen dan waarschijnlijk voor een andere plaats om Zwolle heen;
- In Zwartsluis vindt men bovengemiddeld vaak een ruime woning, terwijl men daar niet op zoekt;
- In Genemuiden zocht men het vaakst op een ruime woning, maar vond men dit ook het vaakst niet.



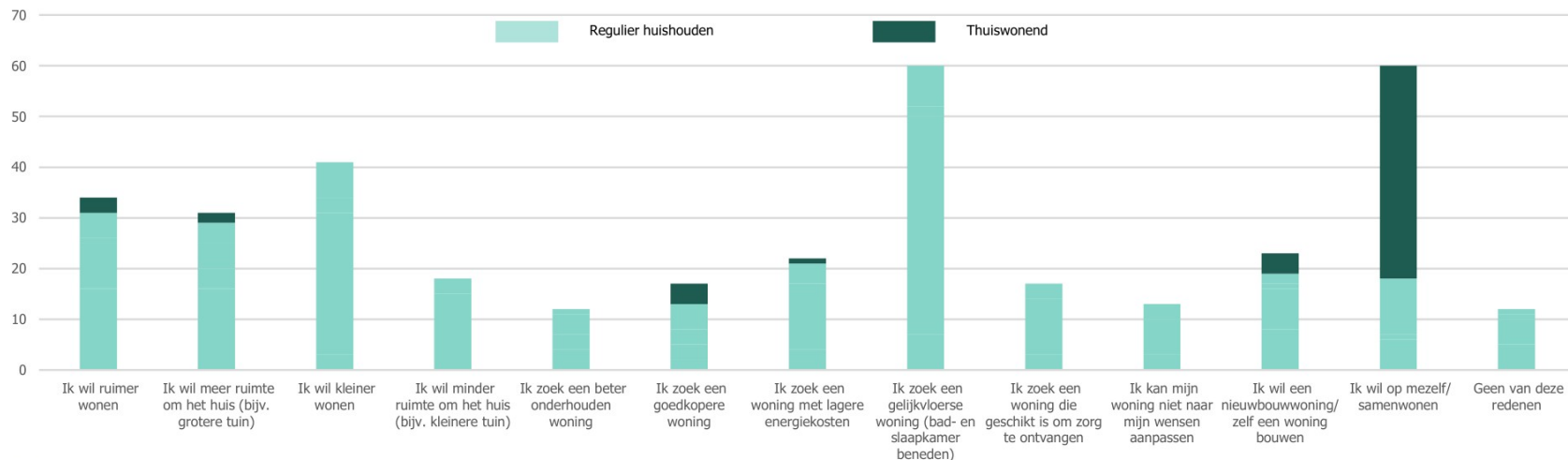
6.4 MENSEN MET WENSEN WOONWENSEN

Grote vraag naar seniorenwoningen

De grafiek hieronder laat de redenen waarom mensen willen verhuizen, zowel van reguliere huishoudens en van mensen die nog thuis wonen. Vooral de vraag naar gelijkvloerse woningen en kleiner wonen valt op. Zo gaven senioren in de focusgroep (zie ook pagina XX)

aan dat er heel weinig geschikte woningen zijn voor senioren. Vaak zijn de woningen te duur, is er geen parkeerplek voor de deur of staat het op de verkeerde plek.

Thuiswonende zijn überhaupt op zoek naar een woning en hebben daar geen specifieke redenen voor, anders dan het willen vinden van een woonruimte.



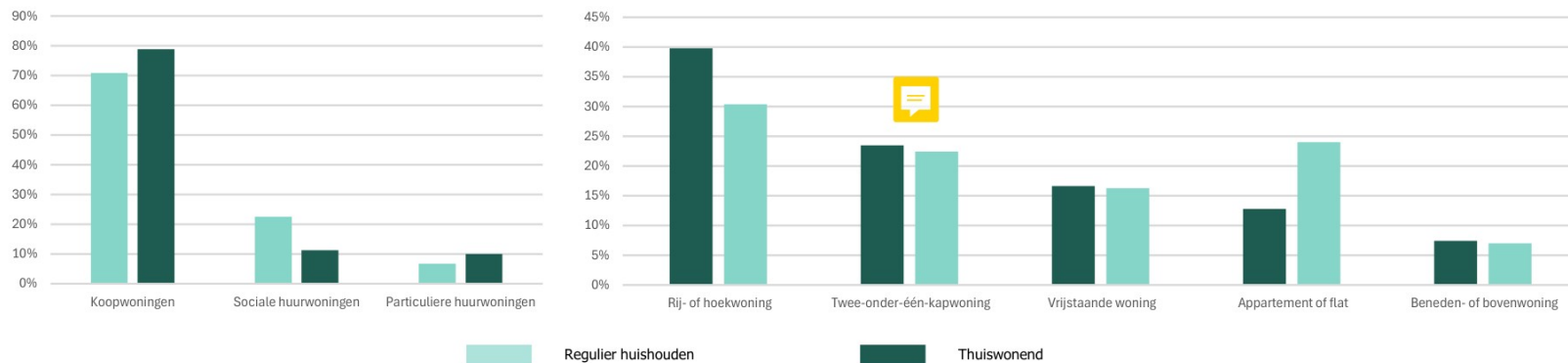
6.4 MENSEN MET WENSEN GEWENSTE PRODUCT

Voor starters: betaalbare koopwoningen

De onderstaande grafieken laten de woonwensen zien van respondenten, met een uitsplitsing naar reguliere huishoudens (die al een woning hebben en dus ook een woning achterlaten) en thuiswonenden (laten geen woning achter). Daarbij ook de belangrijke

kanttekening dat sociale huurders ondervertegenwoordigd zijn in de enquête. Over het algemeen wordt duidelijk dat thuiswonenden meer dan gemiddeld op zoek zijn naar koopwoningen. Men blijft liever nog iets langer thuis wonen om daarna de stap te kunnen maken naar een koopwoning, dan dat men

in de sociale-, of vrije huursector een woning zoekt. Daarnaast is er behoefte aan eigenlijk alle woningtypen, maar wel met de nadruk op rij- en hoekwoningen, vooral met als doel om een woning te vinden die betaalbaar is.



6.4 MENSEN MET WENSEN GEWENSTE PRODUCT

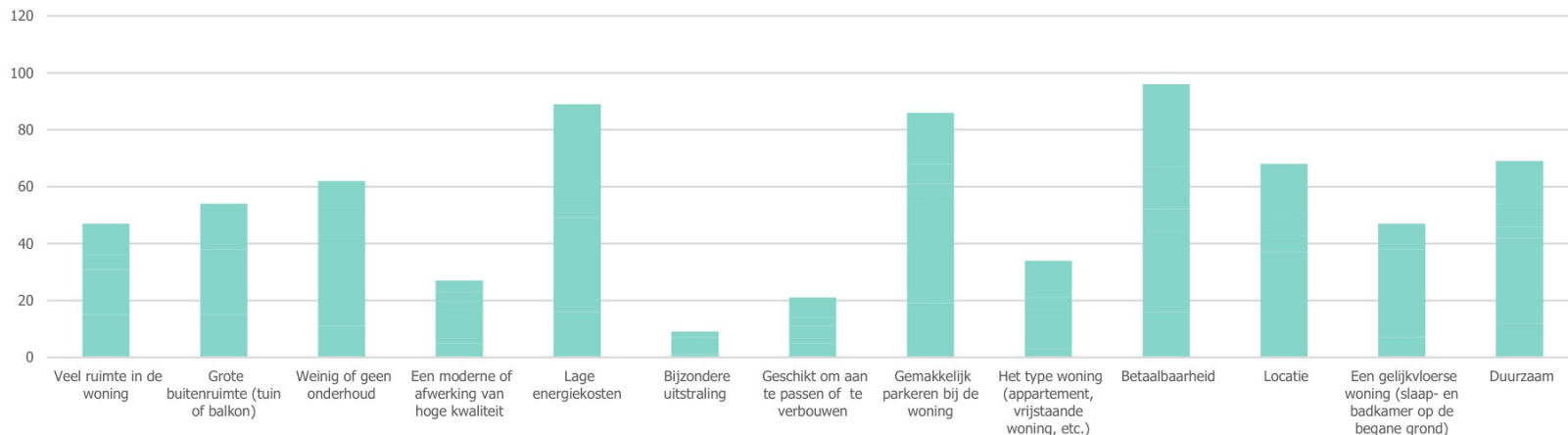
Betaalbaarheid het belangrijkste

De onderstaande grafiek laat zien wat respondenten belangrijk vinden aan de nieuwe woning.

Betaalbaarheid en lage energiekosten staan daarbij voorop. Dit is vooral het geval bij thuiswonenden. Zij vinden naast de betaalbaarheid van de woning ook de

locatie heel belangrijk. Het omgekeerde komt juist naar voren bij stellen zonder kinderen. Zij vinden de betaalbaarheid van de woning minder belangrijk, maar vinden het hebben van een gelijkvloerse woning met eventueel een slaap- en badkamer op de begane grond belangrijk. De locatie van die woning is een stuk

minder belangrijk. Gezinnen met kinderen vinden de locatie van de woning juist wel weer belangrijk. Vaak is dit afstand tot een basisschool of dat de nieuwe woning in een kindvriendelijke wijk moet staan.



6.4 MENSEN MET WENSEN BIJZONDERE WOONVORMEN

Kleine behoefte aan bijzondere woonvormen

De onderstaande grafiek en afbeeldingen laten zien welke 'bijzondere' woonvormen gewild zijn, en welke minder. Respondenten konden een bijzondere woonvorm scoren van 0 (ik zou hier niet willen wonen) tot 100 (ik wil hier graag wonen). De grafiek hieronder

laat het aantal respondenten zien per woonvorm dat een score van 80 of hoger gaf. Vooral wonen in een boerderij en wonen met anderen in een hof springen er het meest uit. Wonen in een boerderij kan gerealiseerd worden door vrijkomend agrarisch vastgoed om te vormen naar woningbouw of door bij een

nieuwbouwproject woningen toe te voegen in de vorm van een boerderij.

Ook samen bouwen is vaak genoemd als gewilde bijzondere woonvorm. Zo kunnen initiatiefnemers er zelf voor zorgen dat de woning betaalbaar blijft.



KADER: FOCUSGROEP SENIOREN

Op 24 april is er met ongeveer 25 senioren uit de gemeente Zwartewaterland gesproken over de woonbehoefte van senioren en waar zij tegenaan lopen in hun zoekproces.

Over het algemeen: zeer diverse woonvraag

Een duidelijke uitkomst uit de focusgroep met senioren was dat er geen woonproduct is, waar men unaniem blij mee is. Er moet een goede mix zijn tussen huur- en koopwoningen, verschillende woningtypen, in verschillende grootten en prijsklassen.

Extra druk op huurwoningen

Iemand die vanuit een huurwoning wilt doorstormen naar een geschikte seniorenwoning zoekt vaak weer naar een huurwoning. Iemand die vanuit een koopwoning een stap wilt maken, zoekt ook vaak naar een huurwoning. Zo kan men de (over)waarde van de koopwoning verzilveren en gebruiken om leuke dingen

van te doen. Huishoudens die een 'dure' woning achterlaten kunnen makkelijker doorstromen naar een andere koopwoning. Zij houden dan nog vaak wat geld over. Senioren die juist een goedkopere woning achterlaten, zijn minder snel geneigd om door te stromen naar een koopwoning. Er is dus zowel een vraag van huurders naar een huurwoning, als ook van kopers.

Parkeren voor de deur belangrijk

Senioren wonen vaak al goed. Een geschikter woonproduct moet dan vaak ook perfect aansluiten bij de wensen, anders wordt de stap naar een andere woning ook niet gemaakt. Een van de eisen is het parkeren voor de deur. Dit is men vaak gewend en daarnaast is men soms niet in staat om tientallen meters te lopen met bijvoorbeeld een boodschappentas.

Voorzieningen belangrijk

Senioren gaven aan dicht bij het centrum te willen wonen. De winkels moeten op loopafstand zijn. Het zou fijn zijn als er een dokter in de buurt zit als er een ontmoetingsplek dichtbij is. Die ontmoetingsplek is voor veel senioren de kerk. Ook de paden naar voorzieningen toe moeten goed begaanbaar zijn, zodat het makkelijk is om er met een rollator of scootmobiel overheen te gaan.

6.5 OVERIGE MEEDENKERS

Ook mensen die niet recent verhuisd zijn, of een woonwens hadden, konden via de enquête punten/opmerkingen over wonen meegeven. Deze zijn hieronder samengevat.

Bouwen, bouwen, bouwen

Er is een dringende behoefte aan een uitbreiding van het aantal beschikbare woningen. Inwoners benadrukken het belang van het vergroten van het aanbod om de druk op de huidige woningmarkt te verlichten. Dit kan gerealiseerd worden door het versnellen van bouwprocessen, het herzien van bestemmingsplannen of het faciliteren van innovatieve woonvormen zoals modulaire of prefabhuisvesting.

Bouw vooral betaalbare woningen

De vraag naar betaalbare woningen is zeer hoog in de gemeente. Er zijn zorgen over de stijgende woningprijzen en daardoor over de kansen op de woningmarkt voor mensen met een laag- of

middeninkomen (de 'tussen-wal-en-schip'-groep). Als oplossingen worden bijvoorbeeld het toewijzen van woningen aan lokale inwoners en een starterslening genoemd. Daarnaast is het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen ook genoemd. Er moeten veel betaalbare huurwoningen bijkomen om zo in de vraag te voorzien. De betaalbaarheid van de huur moet dan ook voor een langere tijd gewaarborgd worden. Ook moet er geïnvesteerd worden in de kwaliteit van de huurwoningen.

Geschiede woonvormen voor senioren

Senioren kunnen vaak niet verhuizen naar een geschiktere woning en blijven daardoor lang zitten in een woning die niet meer passend is. Bij nieuwbouwwoningen moet er rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van woningen en de woonomgeving en er moeten genoeg voorzieningen zijn om gemeenschappelijkheid te stimuleren

Zorg voor diversiteit in woningtypen

Bouw verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen om zo te zorgen voor een goede mix in nieuwe wijken en om te voorzien in verschillende levensstijlen en behoeften.



7

WOONBEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

7.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

Hierna vertalen we de kwantitatieve behoefte uit hoofdstuk 3 naar een programma per kern. We doen dat voor de sociale huur, particuliere huur en koop afzonderlijk. Dat resulteert in een wensprogramma dat houvast geeft bij het maken van plannen voor woningbouw.

Uitkomsten in het kort

7.2 WENSPROGRAMMA EIGENDOM

Behoefte aan betaalbare koop en sociale huur

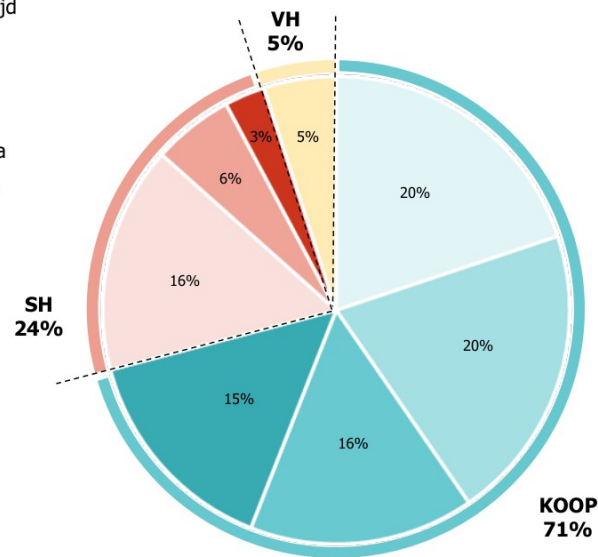
Op basis van het meest recente WoON (2021) en de uitkomsten uit de Maptionnaire (zie het vorige hoofdstuk) hebben we berekend hoe groot de vraag naar sociale huur, vrije huur en koop in de gemeente Zwartewaterland is. De uitkomsten vanuit de WoON zijn gebaseerd op uitkomsten voor het COROP-gebied waar Zwartewaterland in valt, minus Zwolle. Ongeveer een kwart van de vraag gaat uit naar sociale huur (24%). Dat is meer dan het huidige aandeel van 19% binnen de totale voorraad. Het grootste deel van de vraag richt zich op huur onder de eerste

aftoppingsgrens. De vraag naar vrije huur is beperkt: 5%. Dat is iets minder dan het huidige aandeel van 10%. Het ligt dan ook voor de hand dat woningzoekenden eigenlijk op zoek zijn naar een sociale huur- of koopwoning, maar dat zij die niet altijd vinden, waardoor ze (noodgedwongen) kiezen voor een vrijehuurwoning. Op pagina XX gaan we hier verder op in. Op de koopmarkt is vooral vraag naar betaalbaar wonen tot €350.000. Het bouwprogramma moet voor meer dan de helft hieruit bestaan. De rest mag ongeveer fiftyfifty verdeeld zijn over het middeldure en dure segment. Echter laten duurdere

koopwoningen ook betaalbare woningen achter. Weet je met duurdere woningen goedkope woningen binnen de eigen gemeente vrij te spelen, dan kan op die manier ook in de behoefte voorzien worden.

Prijsklasse	%	
< €250.000	20%	71% koop
tussen €250.000 en €350.000	20%	
tussen €350.000 en €500.000	16%	
> €500.000	15%	
Tot 1e aftoppingsgrens	16%	24% sociale huur
Tot 2e aftoppingsgrens	6%	
Tot liberalisatiegrens	3%	
Boven liberalisatiegrens	5%	5% vrije huur

▲ Er kunnen kleine afrondingsverschillen in zitten.



7.2 WENSPROGRAMMA T/M 2030 EIGENDOM

Een bandbreedte per kern

In hoofdstuk 3 lieten we zien hoe de behoefte zich de komende jaren ontwikkelt, langs drie scenario's. In het bovenste schema rechts vertalen we die scenario's naar een bandbreedte per kern. Daaronder staat per kern een verdere uitsplitsing naar sociale huur, vrije huur en koop. We doen dat langs twee lijnen:

- Bij keuze voor 24% sociale huur binnen het totale programma. Dat is in lijn met de behoefte volgens het recentste WoON.
- Bij keuze voor 30% sociale huur binnen het totale programma. Daarmee voldoe je aan de eis van het Rijk om minimaal 30% sociale huur toe te voegen. Als je voor een hoger aandeel sociale huur kiest, heeft dat invloed op de vraag naar koopwoningen. Die is dan wat lager. Omgekeerd geldt hetzelfde. Het zijn dus communicerende vaten.

KERN	LAAG	MIDDEN	HOOG
Genemuiden	235	265	295
Hasselt	255	290	320
Zwartsluis	150	170	190
Kamperzeedijk	35	40	45
TOTAAL	675	775	850

IN BANDBREEDTES					
KERN	Sociale huur (24%)	Sociale huur (30%)	Vrije huur (5%)	Koop (bij SH = 24%)	Koop (bij SH = 30%)
Genemuiden	55 - 70	70 - 90	10 - 15	160 - 205	145 - 180
Hasselt	60 - 75	75 - 95	15 - 15	175 - 220	155 - 200
Zwartsluis	35 - 45	45 - 55	10 - 10	105 - 130	95 - 120
Kamperzeedijk	10 - 10	10 - 15	0 - 0	25 - 30	25 - 30
TOTAAL	160 - 205	205 - 255	35 - 45	465 - 585	420 - 525

7.3 SOCIALE HUUR WAT BEPAALT DE VRAAG?

Behoefteraming tot 2031

Het is niet eenvoudig om precies te berekenen hoe groot de vraag naar sociale huurwoningen in Zwartewaterland en de kernen daarbinnen is. Dat komt doordat er veel factoren zijn die de vraag beïnvloeden. We hebben te maken met regels, we zien trends en er zijn toekomstige ontwikkelingen die soms redelijk te voorspellen zijn, maar soms ook beduidend minder goed, zoals de economische conjunctuur.

Regels die de vraag beïnvloeden

De sociale huursector is gebonden aan regelgeving.

- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (€44.000 voor een- en €40.500 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024)) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (€650 voor een- en tweepersoonshuishoudens en €697 voor drie- of meerpersoonshuishoudens).

- Corporaties zijn verplicht om 'passend toe te wijzen' in ten minste 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot €879,66 (liberalisatiegrens, prijsspeil 2024).
- Een deel van de huurders woont 'scheef': met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat de huurder meer is gaan verdienen. In Zwartewaterland woont nu ongeveer 16,9% van de sociale huurders scheef (bron: [waarstaatjegemeente.nl](https://www.waarstaatjegemeente.nl), prijsspeil 2024).

Er zijn ook veel andere factoren die de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat zijn o.a.:

- Economische ontwikkeling: bij een groeiende koopkracht daalt de afhankelijkheid van sociale huur en hogere inkomens zorgen voor een kleinere groep die aanspraak maakt op sociale huur.
- Woonmilieuvoorkeuren: we weten dat huishoudens met een laag inkomen bij verhuizing vaker dan gemiddeld kiezen voor een plek met voorzieningen, zoals een supermarkt of school;
- Toegankelijkheid van de koopmarkt: lage rentes of soepelere hypotheekvoorwaarden zorgen voor meer vraag naar koopwoningen;
- Extramuralisering van wonen met zorg: hoe sneller dat gebeurt, hoe meer ouderen zelfstandig (blijven) wonen;
- De mate waarin betaalbare beleggershuur een alternatief vormt.

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden



7.3 SOCIALE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Programma-indicatie per kern

Hiernaast geven we per kern aan wat het gewenste ontwikkelprogramma voor de sociale huurmarkt is. We kijken daarbij ook naar informatie over de bestaande voorraad uit hoofdstuk 4.

1. Genemuiden. Er is een mix aan typologieën nodig, deels levensloopgeschikt, maar ook deels regulier voor gezinnen, omdat dat soort huishoudens veel in Genemuiden woont. Centraal in het dorp, bij voorzieningen, mag het een wat gestapeld karakter krijgen. De voorraad grondgebonden nultredenwoningen is relatief oud, dus er is een kwalitatieve vraag naar nieuwer.
2. Hasselt. Hier mag de nadruk wat meer op grondgebonden nultreden liggen, omdat de gemiddelde leeftijd in Hasselt vrij hoog ligt. Verder een mix van rijen en appartementen met lift.

3. Zwartsluis. Een vergelijkbaar programma als Hasselt, met ook de nadruk op grondgebonden nultreden.
4. Kamperzeedijk. Als hier uitbreiding in de sociale huur plaatsvindt, dan uitsluitend grondgebonden. Appartementen passen niet bij de schaal van dit dorp.

KWALITATIEF PROGRAMMA - NAAR TYPE			
Kern	SH - RIJ	SH - APP	SH – GGB-0-TREDEN
Genemuiden	+	+	+
Hasselt	+	+	++
Zwartsluis	+	+	++
Kamperzeedijk	+	0	++

IN BANDBREEDTES		
KERN	Sociale huur (24%)	Sociale huur (30%)
Genemuiden	55 - 70	70 - 90
Hasselt	60 - 75	75 - 95
Zwartsluis	35 - 45	45 - 55
Kamperzeedijk	10 - 10	10 - 15
TOTAAL	160 - 205	205 - 255

7.3 SOCIALE HUUR STRATEGIE

Bouw nu 30%, schaal later eventueel af

De behoefte aan sociale huurwoningen is ongeveer 24% van het nieuwbouwprogramma. Toch is het goed om aan te sluiten bij het landelijke beleid en 30% van de nieuwbouw sociale huur te maken, gebouwd door corporaties of met goede afspraken met andere ontwikkelende partijen. Bij een mindere vraag naar sociale huurwoningen kunnen er woningen worden verkocht. Zo komen er betaalbare koopwoningen op de markt. Betaalbaarder dan haalbaar is met nieuwbouw. Daarnaast is afschalen makkelijker dan opschalen als het gaat om woningbouw. Op deze manier zorg je voor een woningbouwprogramma dat robuust is tegen veranderingen van de woonvraag.

Denk in een 'rollende voorraad'

Grote investeringen vragen om een afschrijving over tientallen jaren, terwijl in sommige kleine kernen de zekerheid ontbreekt of er over enkele decennia nog voldoende woningvraag is. Door te denken in een 'rollende voorraad' (zie de figuur rechts) hoeven investeringen van

nu niet samen te vallen met mogelijke overschotten op langere termijn. Ongeacht hoelang een kern nog doorgroeit, overal is inzet nodig. Dat betekent:

- goed onderhoud;
- toevoeging door nieuwbouw of herbestemming van bestaande panden (zoals een oude school);
- verkoop of sloop van woningen waar geen vraag naar is of waar de benodigde investering onevenredig hoog is vergeleken met het eindresultaat (al dan niet gevolgd door vervangende nieuwbouw);
- verkoop alleen als het zorgt voor een betere mix in de buurt;
- dit alles binnen een totale afweging met oog voor betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid en financiële haalbaarheid van de corporaties.

Uiteraard zijn er naast denken in een rollende voorraad ook andere oplossingen zoals tijdelijke bouwvormen, maar daarmee onttrek je niet de kwalitatief slechte (en dus minder aantrekkelijke) voorraad in kernen.

In de kernen zal het resultaat van nieuwbouw of herbestemming groter moeten zijn dan sloop en verkoop. Uitgangspunt is dat corporaties overal blijven investeren, omdat overal een lokale vraag is naar sociale huur. Zonder investeringen in de kwaliteit van bestaande woningen lopen corporaties het risico op een negatieve spiraal waarin



▲ Denken in een rollende voorraad: het tapijt uitrollen (nieuwbouw) betekent aan de achterkant het tapijt weer oprollen (sloop van oude, incurante woningen). Zo vernieuw je de voorraad en houd je een kern gewild.

7.4 VRIJE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Tot 2031: + ca. 40 vrije woningen

Het schema rechtsonder laat zien wat de behoefte aan vrije huur is, en wat ongeveer de invulling daarvan moet zijn per kern.

Over het algemeen is er altijd een kleine behoefte aan vrije huur, bijvoorbeeld van mensen die tijdelijk een woning zoeken of mensen die uit nood moeten verhuizen door een scheiding. Daarbovenop komt altijd een extra behoefte vanuit huishoudens die 'tussen wal en schip' vallen. Weet je voldoende sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen te bouwen, dan is de behoefte uiteraard lager. Het is daarom belangrijk om de behoefte goed te blijven monitoren. Kijk daarom ook minder naar de aantallen, en meer naar kwalitatief goede producten.

Kwalitatief is er behoefte aan de volgende producten:

- Woningen voor senioren die willen doorstromen vanuit een (vaak dure) koopwoning naar een vrije huurwoning;
- Kwalitatief goede huurwoningen op A-locaties nabij het water met mooi uitzicht en een groot balkon of appartementen bij voorzieningen.

KWALITATIEF PROGRAMMA - NAAR TYPE			
Kern	VH - RIJ	VH - APP	VH - GGB-0-TREDEN
Genemuiden	0 / +	+	++
Hasselt	0 / +	+	++
Zwartsluis	0 / +	+	++
Kamperzeedijk	0	0	0 / +

IN BANDBREEDTES	
KERN	Vrije huur (5%)
Genemuiden	10 - 15
Hasselt	15 - 15
Zwartsluis	10 - 10
Kamperzeedijk	0 - 0
TOTAAL	35 - 45

7.5 KOOP PROGRAMMALEIDRAAD

Programma-indicatie per kern

Hierna geven we per kern aan wat het gewenste ontwikkelprogramma voor de koopmarkt is. We kijken daarbij ook naar informatie over de bestaande voorraad uit hoofdstuk 4.

ALGEMEEN

1. Meer betaalbare koop toevoegen. De vraag naar betaalbaar wonen is groot. In alle kernen moet daar de nadruk op liggen, in de vorm van rijen en tweekappers. Overweeg ook CPO. Daarmee bouw je (vaak) voor je eigen inwoners en druk je de ontwerp- en ontwikkelkosten. In heel Zwartewaterland moet ruim de helft van de nieuwbouw in het betaalbare segment vallen.
2. Meer koop-nultreden. Er is steeds vaker vraag naar grondgebonden woningen met bad- en slaapkamer beneden, met een kleine tuin. Zorg ervoor dat de kavel waarop die woning staat niet

te groot is. Houd daar in het stedenbouwkundig plan rekening mee.

3. Ruimte voor bijzondere woonvormen. Uit de Maptionnaire komt de vraag naar bijzondere woonvormen naar voren. Die vraag lijkt vooral in (de omgeving van) Hasselt aanwezig te zijn. Denk bijvoorbeeld aan boerderijwoningen waar ouderen gezamenlijk in kunnen wonen. Houd hier ruimte voor vrij in je programma.
4. Appartementen: bij voorzieningen of water. De vraag naar appartementen is tweeledig: deels door ouderen die boven of dicht bij voorzieningen willen wonen, liefst op A-locaties, en deels door (pre-)senioren die een plek zoeken langs het water. Vooral in Zwartsluis merken we die vraag. Los daarvan zijn op kleinere schaal (betaalbare) appartementen voor bijvoorbeeld starters ook denkbaar. Die zijn niet per se locatie gebonden.

PER KERN

- Genemuiden: extra nadruk op betaalbare koop voor starters. Jongeren starten hier vaak direct in een koopwoning. Concreet dus iets meer rijen en tweekappers dan andere typologieën.
- Hasselt: een mix van woningtypen, met ook aandacht voor instroom van buitenaf. Let er hier wel op dat lokale starters ook kansen houden, dus bouw ook betaalbaar. Voor instroom van buitenaf is hier ook wat ruimte voor het dure segment.
- Zwartsluis: meer nadruk op grondgebonden nultreden. Bij appartementen dus ook kijken naar locaties langs het water.
- Kamperzeedijk: een mix van grondgebonden woningtypen in het betaalbare en middeldure segment.

7.5 KOOP

KWALITATIEF PROGRAMMA - NAAR PRIJS			
Kern	K - BE	K - MD	K - DU
Genemuiden	++	++	+
Hasselt	+ / ++	++	++
Zwartsluis	+ / ++	+	+
Kamperzeedijk	++	+ / ++	+
TOTAAL	265 - 335	100 - 130	100 - 125
	57%	22%	21%

KWALITATIEF PROGRAMMA - NAAR TYPE					
Kern	K - RIJ	K - 2^1	K - VRIJ / KAVEL	K - APP	K - 'PATIO'
Genemuiden	++	++	+	+	+
Hasselt	+ / ++	++	++	+	++
Zwartsluis	+	+	+	+	++
Kamperzeedijk	++	++	+	0	++

KADER: BIJZONDERE WOONVORMEN

Voeg unieke woonproducten toe

Kijk niet alleen naar reguliere woningbouw, maar kijk ook naar unieke woonproducten waarmee je kunt voorzien in de behoeften van woningzoekenden. Ook de enquête onder mensen met een woonwens laat zien dat er ook zeker behoefte is aan andere woonvormen dan de standaard rijwoningen en twee-onder-één-kappers.

Wootrends voor duurzaam wonen



Tiny houses



Pop-up-house

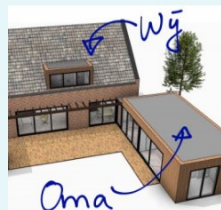


Wonen op het water

Wootrends voor ouderen



Patiowoningen met kleine tuin



Kangoeroewoningen



Hofjeswonen



Wonen met gelijkgestemden

Wootrends voor kleine huishoudens



Compacte woningen



Mixen van typen of doelgroepen



Huur en koop in één gebouw*



'Friends-woningen'



Sociale huur, middenhuur en koop bij elkaar

* Wijs wel zo veel mogelijk toe aan leefstijlen met vergelijkbare 'normen en waarden'. De praktijk laat zien dat mixen van leefstijlen in één portiek of rond één pleintje / groene ruimte tot botsingen kan leiden.



8

**VERGELIJKING MET
DE BOUWPLANNEN**

8.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In het vorige hoofdstuk lieten we zien wat de vraag naar woningen is. Hier zetten we het aanbod ertegenover: welke plannen voor woningbouw zijn er?

- We laten eerst per kern zien hoeveel plannen er zijn en of de aantallen passen bij de kwantitatieve behoefte (paragraaf 8.2);
- Daarna kijken we voor sociale huur, particuliere huur en koop of het aantal plannen past bij de behoefte. Daar waar dat niet zo is, doen we suggesties voor het bijstellen (of beter: vraaggericht maken) van de planvoorraad (paragraaf 8.3).

8.2 GEWENSTE BIJSTELLINGEN

Bijstellingen per kern nodig

Het schema hieronder laat het aantal plannen zien per kern, onderverdeeld naar harde en zachte plannen. In Genemuiden zijn bijna genoeg harde plannen om te voldoen aan de woonbehoefte. Slechts een deel van de zachte plannen hoeft te worden omgezet om aan de behoefte te voldoen. Worden er te veel zachte plannen

omgezet naar hard, dan ontstaat de kans dat je je eigen slechte woningen uit de markt concurreert bij een afnemende druk op de woningmarkt. In Zwartsluis zijn juist te weinig plannen om te voldoen aan de vraag. Hier is dan ook minder ruimte beschikbaar om woningen toe te voegen. In Kamperzeedijk moet juist een zacht plan omgezet worden naar hard, mits het

ook qua invulling voldoet aan de behoefte. In Hasselt zijn genoeg plannen als alles doorgaat. Het is goed om standaard 30% te 'overprogrammeren' om zo te voorkomen dat er te weinig gebouwd wordt door tegenslagen.

OVERZICHT		BANDBREEDTE t/m 2030			MATCH MET PLANNEN		
KERN	LAAG	MIDDEN	HOOG		HARD	ZACHT	MATCH?
Genemuiden	235	265	295	235 - 295	200	255	JA, WEL TE VEEL ZACHT
Hasselt	255	290	320	255 - 320	280	55	MATCH
Zwartsluis	150	170	190	150 - 190	50	55	TE WEINIG PLANNEN
Kamperzeedijk	35	40	45	35 - 45	-	40	ZACHT OMZETTEN NAAR HARD
TOTAAL	675	775	850	675 - 850			

8.2 GEWENSTE BIJSTELLINGEN NAAR EIGENDOM

Nog veel ruimte voor inkleuring

Het schema hieronder laat het aantal plannen zien per eigendom en per kern. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen sociale huur door corporaties en huur door particulieren. Er wordt namelijk ook sociale huur door niet-corporaties gerealiseerd.

In Genemuiden is een match met de behoefte mits de huurwoningen die niet door Wetland Wonen gerealiseerd worden ook daadwerkelijk (blijven) vallen in de sociale huursector. In Hasselt zijn voldoende plannen, maar de inkleuring ontbreekt nog. Er is dus nog ruimte voor bijstellingen. In Zwartsluis worden

voldoende sociale huurwoningen gebouwd, maar ontbreekt de invulling van koopwoningen.

OVERZICHT	BANDBREEDTE t/m 2030				MATCH MET PLANNEN			
KERN	Sociale huur (24%)	Koop (bij SH = 24%)	Vrije huur (5%)		SOCIALE HUUR DOOR CORPORATIES	KOOP	HUUR DOOR PARTICULIEREN	MATCH?
Genemuiden	55 - 70	160 - 205	10 - 15	235 - 295	0 (28)	0 (175)	0 (80)	MATCH, MITS GENOEG HUUR 'SOCIAAL' IS
Hasselt	60 - 75	175 - 220	15 - 15	255 - 320	30 (20)	45 (15)	30 (10)	TE WEINIG INGEKLEURDE PLANNEN
Zwartsluis	35 - 45	105 - 130	10 - 10	150 - 190	50 (30)	0 (20)	-	TE WEINIG PLANNEN
Kamperzeedijk	10 - 10	25 - 30	0 - 0	35 - 45	-	-	-	TE WEINIG PLANNEN
TOTAAL	160 - 205	465 - 585	35 - 45	675 - 850				

▲ Hierboven staan het aantal harde plannen per kern en type eigendom. Tussen haakjes staan de zachte plannen.



9

WONEN EN ZORG

9.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan hier specifiek in op het thema wonen en zorg.

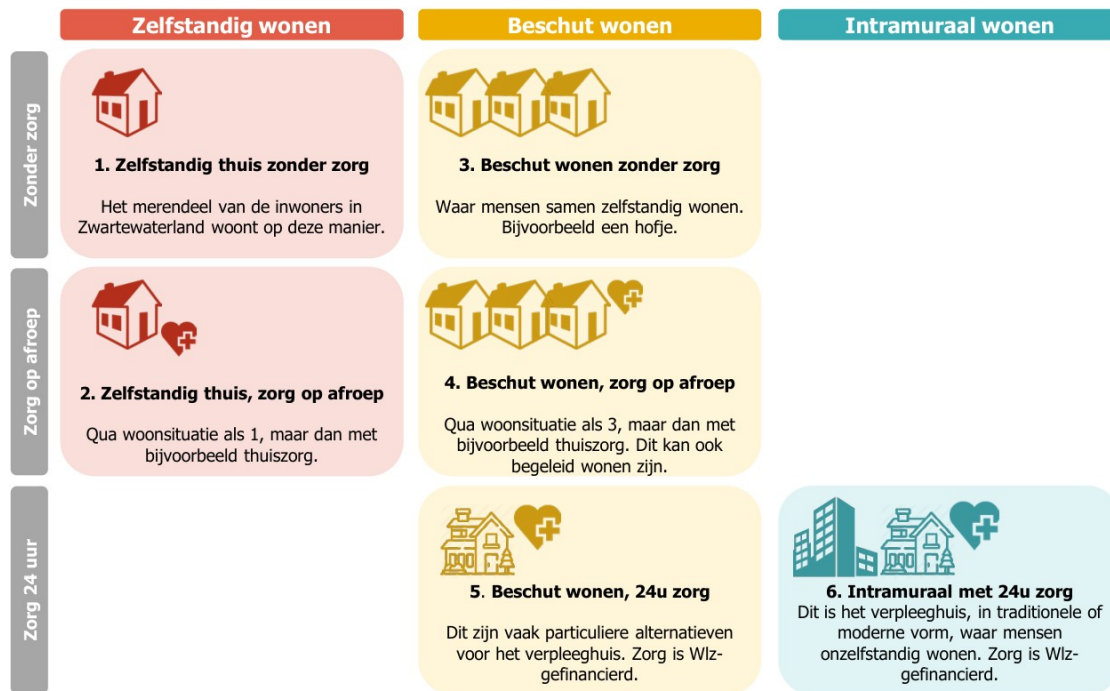
- We schetsen allereerst welke vormen van wonen en zorg voor ouderen er zijn (paragraaf 9.2);
- Daarna laten we zien hoe de verschillende groepen zorgvragers zich in de komende jaren ontwikkelen (paragraaf 9.3). We kijken daarbij ook naar o.a. de zorggeschiktheid van woningen in relatie tot voorzieningen in de buurt.
- Tot slot doen we een handreiking richting het opstellen van een Woonzorgvisie (paragraaf 9.4).

9.2 SOORTEN WONEN EN ZORG

Meer mensen met een zorgbehoefte, meer ouderen

Het aantal ouderen neemt de komende jaren toe. We onderscheiden drie groepen, variërend in hoe zwaar hun zorgbehoefte is (zie de figuur rechts):

1. Mensen die zelfstandig wonen, met een Wmo-indicatie voor lichte (zorg)ondersteuning door bijvoorbeeld thuiszorg;
2. Mensen met behoefte aan een 'beschutte' woonvorm: zij komen niet (meer) in aanmerking voor intramuraal wonen, maar hebben wel behoefte aan een woonplek waar ze zelfstandig kunnen wonen, met zorg nabij en waar naar hen omgekeken wordt;
3. Mensen met een Wlz-indicatie die in aanmerking komen voor intramuraal wonen. Steeds vaker in een kleinschalige setting. Nog vaker (toch gewoon) zelfstandig. Huidig rijksbeleid is gericht op extramuralisering van de zorg.



▲ Vormen van wonen met meer of minder zorg voor ouderen. Bron: KAW (2022).

9.3 DOELGROEPEN OUDEREN

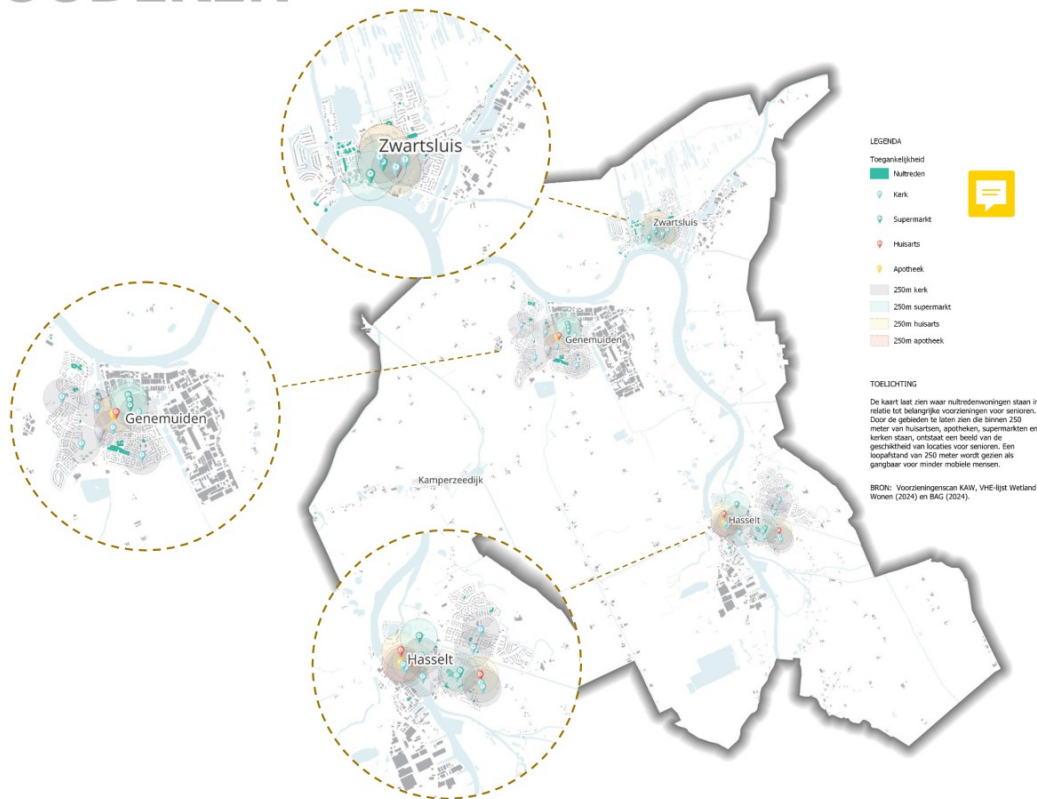
Mismatch voorzieningen en seniorenwoningen

De kaart rechts laat zien in het groen waar geschikte woningen voor senioren staan i.r.t. belangrijke voorzieningen voor deze doelgroep.

Er zijn drie scenario's mogelijk:

1. De geschikte woningen staan in de buurt van voorzieningen die voor ouderen relevant zijn (= match).
2. Er zijn wel voorzieningen, maar er staan geen geschikte woningen in de buurt (= kans)
3. Er zijn geen voorzieningen, maar er staan wel geschikte woningen (= mismatch). We spreken van een mismatch als het om grotere aantallen woningen gaat.

In Hasselt is de beste match tussen voorzieningen en nultredenwoningen. In Genemuiden en Zwartsluis staat de meest geschikte woningen juist verder van voorzieningen af.

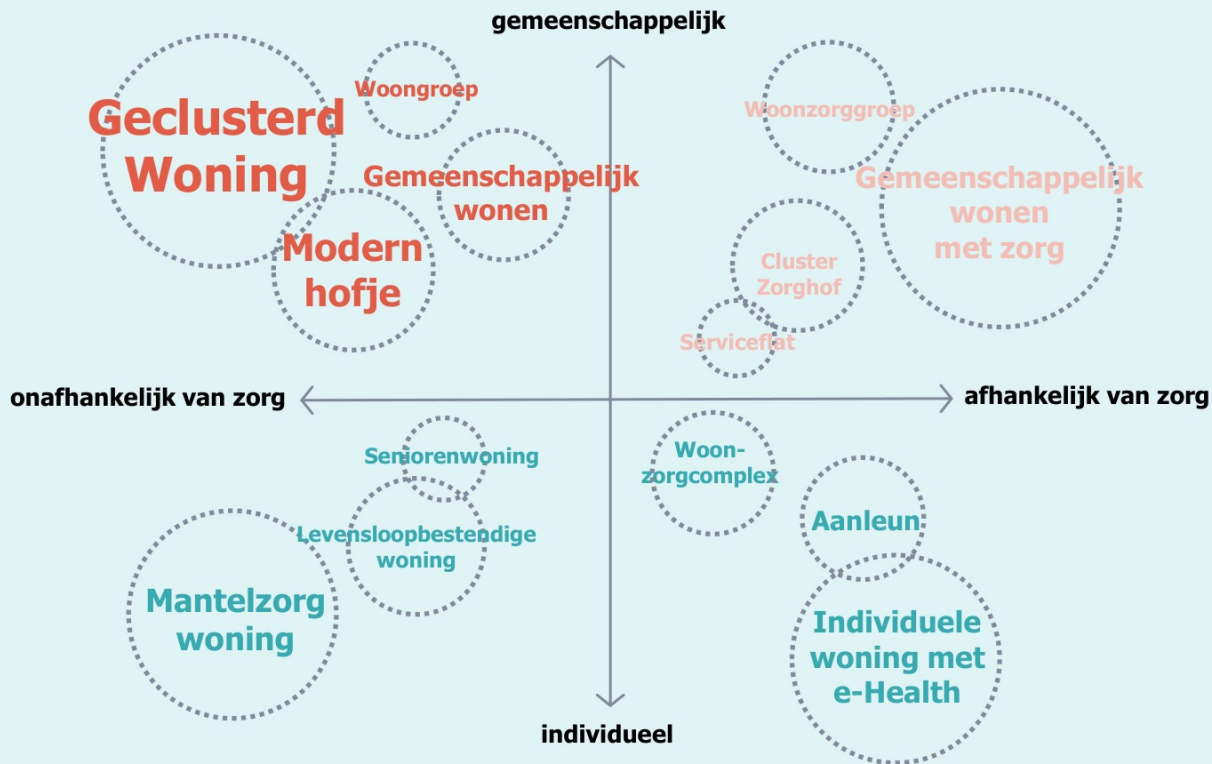


9.3 DOELGROEPEN ANDERE AANDACHTSGROEPEN

KADER: WOONVARIANTEN VOOR SENIOREN

Overzicht verschillende woonvormen

Het assenkruis rechts laat verschillende woonvormen zien onderverdeeld naar collectiviteit en afhankelijkheid van zorg. In Zwartewaterland zien we een grote behoefte aan woonvormen waarin ouderen gemeenschappelijk kunnen wonen, grotendeels onafhankelijk, maar ook afhankelijk van zorg. Probeer hier in te voorzien en initiatieven te stimuleren. Zo kunnen ouderen oud worden in hun eigen dorp en dus vaak ook vertrouwde omgeving.



9.4 OPMAAT NAAR EEN WOONZORGVISIE

Woonzorgvisie volgende stap

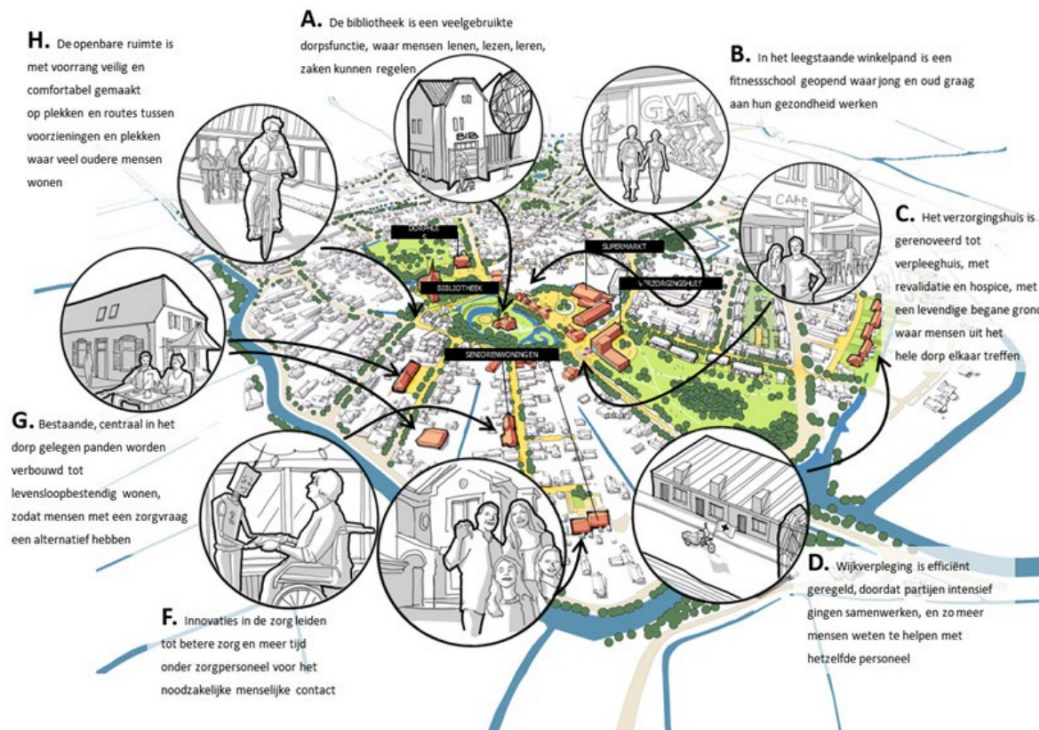
Het overzicht rechts laat zien wat er vaak in dorpen beter kan om een plek beter in te richten voor zorg. Zo staan de ontmoetingsplekken voor senioren (bibliotheek, supermarkt, verzorgingstehuis, dorps huis) vaak onder druk in de kleinste kernen. Ook in deze kernen is er de behoefte van senioren om daar oud te worden. Ook nodigt de openbare ruimte vaak niet uit om ergens veilig heen te fietsen waar dat nog kan, of op kortere afstand heen te wandelen. Er zijn plekken in het dorp met beeldbepalende panden die vrijkomen. Hier zou ruimte kunnen zijn voor een collectieve woonvorm voor ouderen. Daarnaast moet de wijkverpleging vaak naar veel verschillende plekken terwijl er sprake is van een te hoge werkdruk. Geclusterde woonvormen zorgen er ook voor dat de afstanden verkleind worden en dat mensen elkaar ook vaker kunnen helpen.



9.4 OPMAAT NAAR EEN WOONZORGVISIE

Stimuleer lokale zorginitiatieven

Het overzicht rechts laat zien wat er in een dorp kan gebeuren om het geschikter te maken voor zorg. Zo zijn beeldbepalende panden omgetoverd tot levensloopbestendige woningen voor mensen met een (lichte) zorgvraag en is de openbare ruimte geschikt voor senioren om de dagelijkse voorzieningen te bereiken. De begane grond van zorggebouwen zijn zo ingericht dat ze een fijne ontmoetingsplek zijn geworden, ook voor mensen uit de rest van het dorp. Zo stimuleer je dat mensen samen komen.

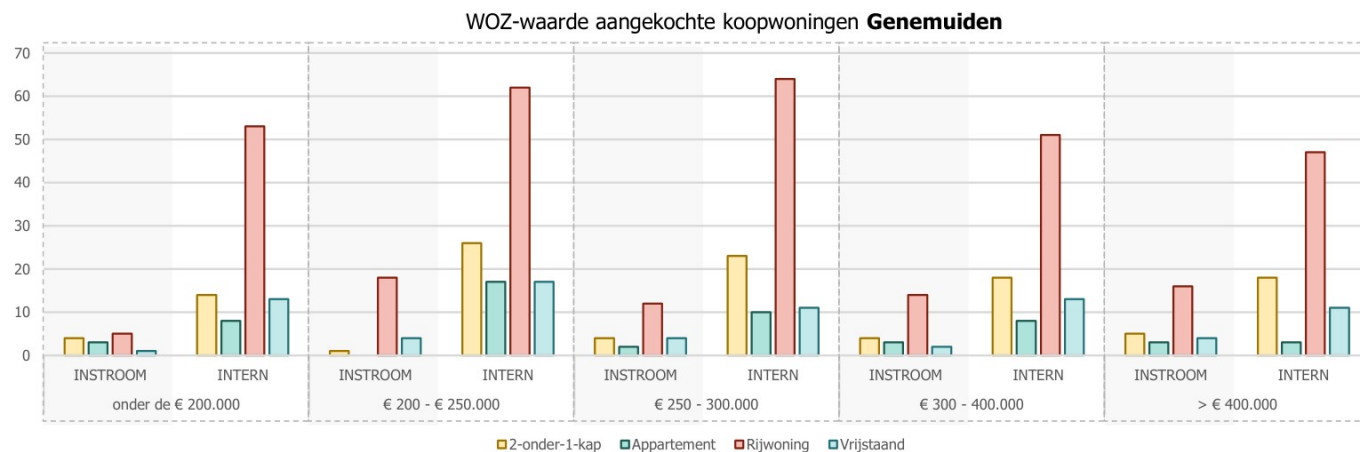




B

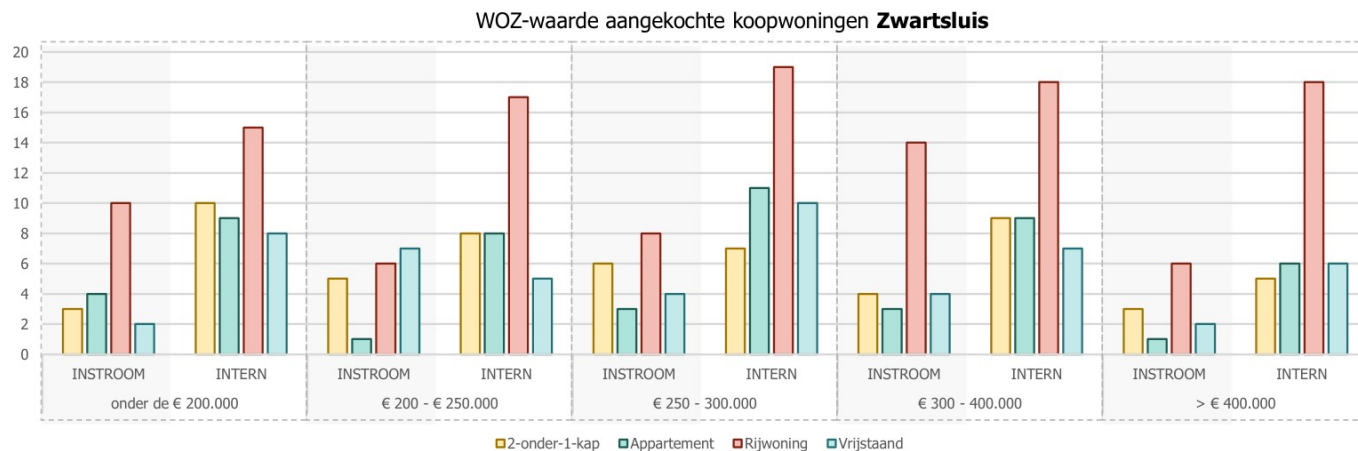
BIJLAGE

2.4 VERHUIJBEGINGEN DRUK VAN BUITENAF



◀ De grafiek links laat zien per woningtype en prijsklasse hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Zwartewaterland komen (intern) of juist van buiten (instroom) tussen 2019 en begin 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Hasselt komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Zwartewaterland telt als 'intern'. Bron: BRP (2019-2023), BAG (2023) en WOZ (2024).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN DRUK VAN BUITENAF



◀ De grafiek links laat zien per woningtype en prijsklasse hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Zwartewaterland komen (intern) of juist van buiten (instroom) tussen 2019 en begin 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Hasselt komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Zwartewaterland telt als 'intern'. Bron: BRP (2019-2023), BAG (2023) en WOZ (2024).

TITEL

Woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Zwartewaterland, Wetland Wonen

AUTEURS



STATUS

Eerste concept

DATUM

4 juni 2024

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



FOCUSGROEP

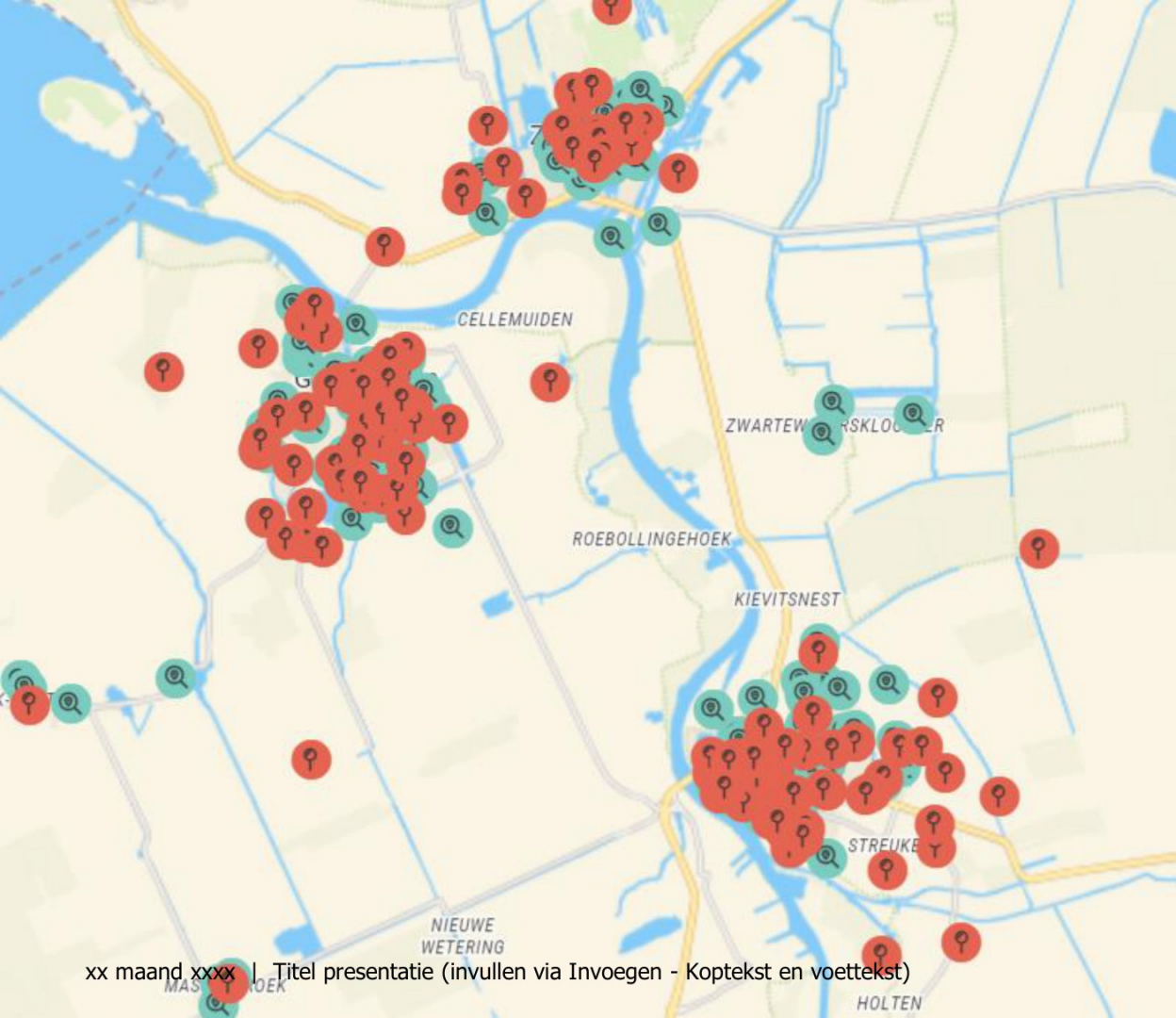
SENIOREN

In opdracht van
Gemeente Zwartewaterland



WAT GAAN WE DOEN VANDAAG?

- **INTRODUCTIE WOONBEHOEFTEONDERZOEK**
- **UITLEG OVER VANAVOND**
 - Inloop 18.30-19.00
 - Introductie 19.00-19.15
 - Uiteen in groepen 19.15-19.50
 - Afsluiting 19.50-20.00



WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK

COMBINEREN VAN:

- GESPREKKEN
- DE VRAGENLIJST
- DATA

"Wij zouden graag meer woningen voor senioren/levensloop bestendige woningen zien met behoorlijke afmetingen. Dan maken we, met onze huidige woning, graag plaats voor een jong gezin"

"Appartementen bouwen op mooie plek voor ouderen en starters"

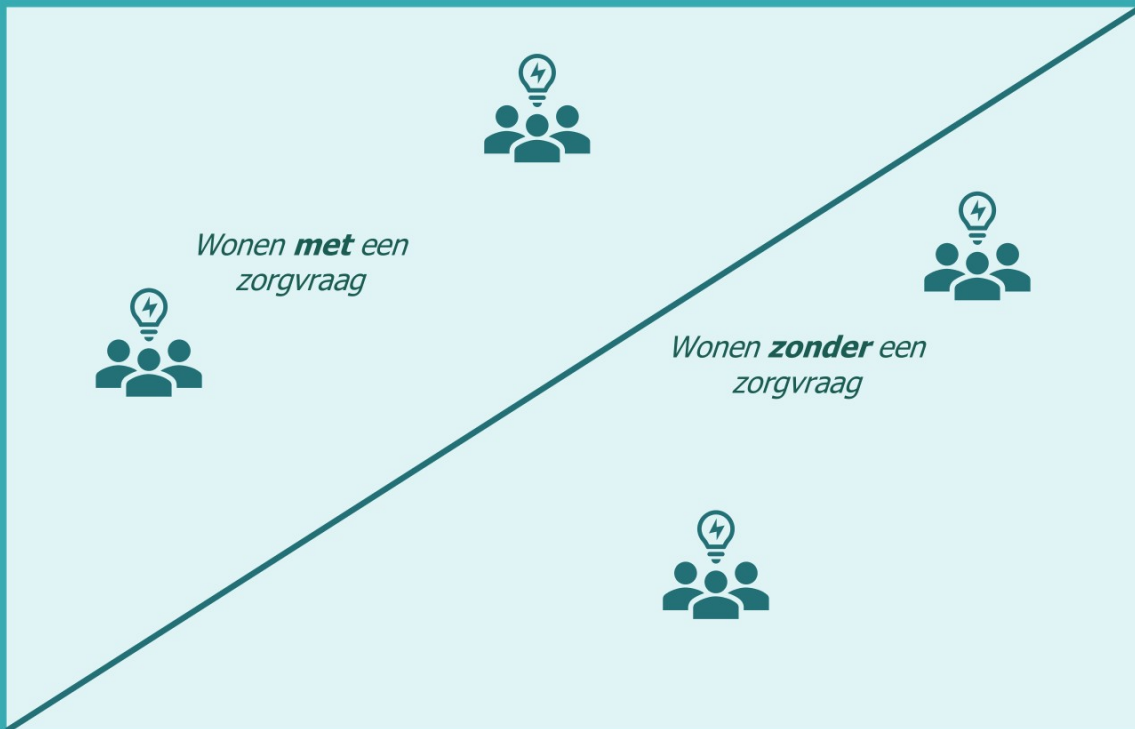
"Meer bouwen van seniorenwoningen en dan niet alleen kleine woningen"

"kleine knusse woningen voor senioren met klein tuintje op begaande grond. alles op één verdieping."

WELKE SIGNALLEN ZIEN WE?

BEHOEFTE AAN:

- APPARTEMENTEN & LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN
- VAAK VAN KOOP -> HUUR
- TUSSEN DE 80 EN 100 M²



NU: IN GESPREK

WE WILLEN HET HEBBEN
OVER:

- LOCATIE VAN WONINGEN
- TYPE WONING
- WOONOMGEVING

MAAR OOK: WELKE
PROBLEMEN ERVAREN
JULLIE BIJ HET VINDEN VAN
DE JUISTE WONING?

TOT: 19.50

PRESENTATIE WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK

27 JUNI

In opdracht van
Gemeente Zwartewaterland en
Wetland Wonen





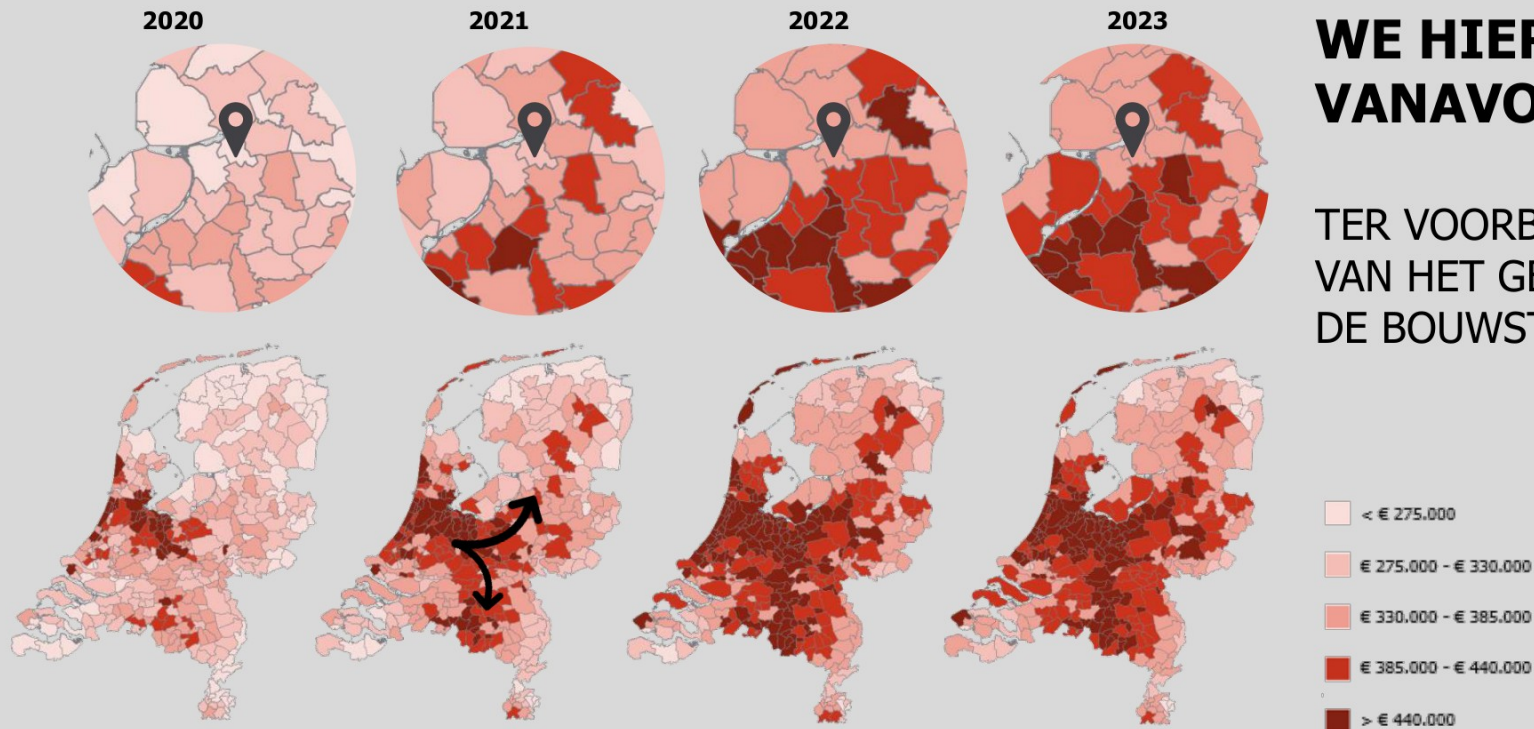
WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK

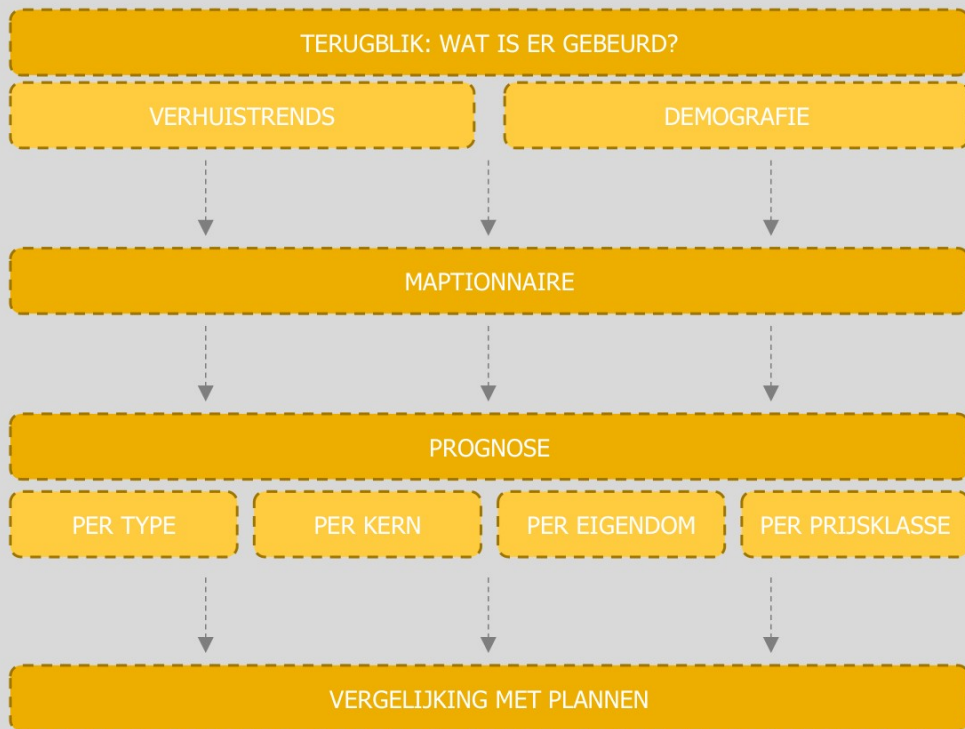
COMBINEREN VAN:

- GESPREKKEN
- DE VRAGENLIJST
- DATA

WAAROM STAAN WE HIER VANAVOND?

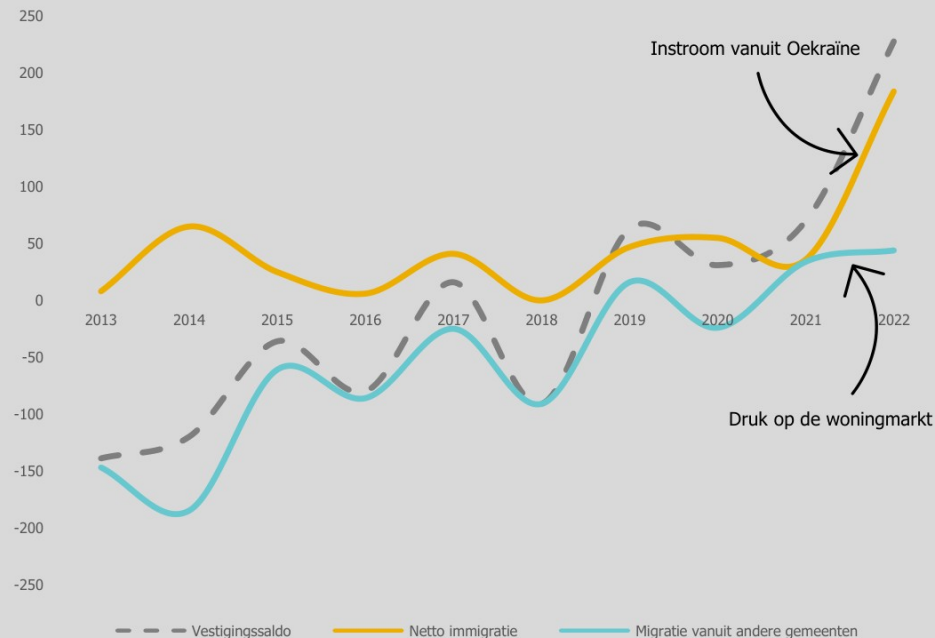
TER VOORBEREIDING
VAN HET GESPREK OVER
DE BOUWSTEEN WONEN





WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK

PRESENTATIE VAN
VANDAAG



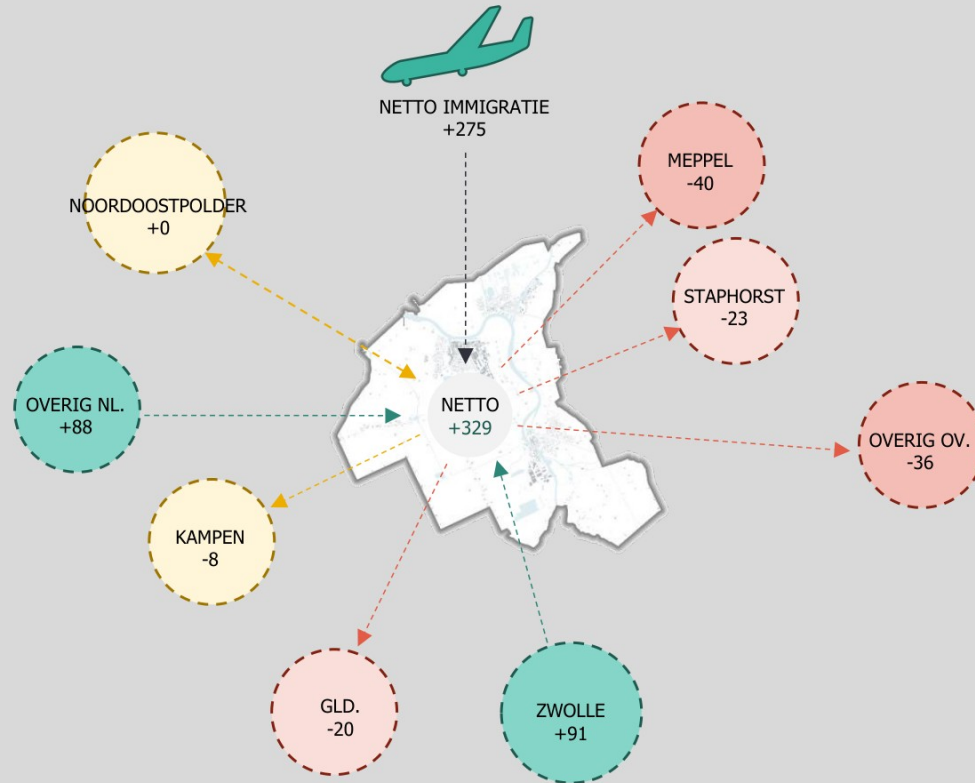
TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

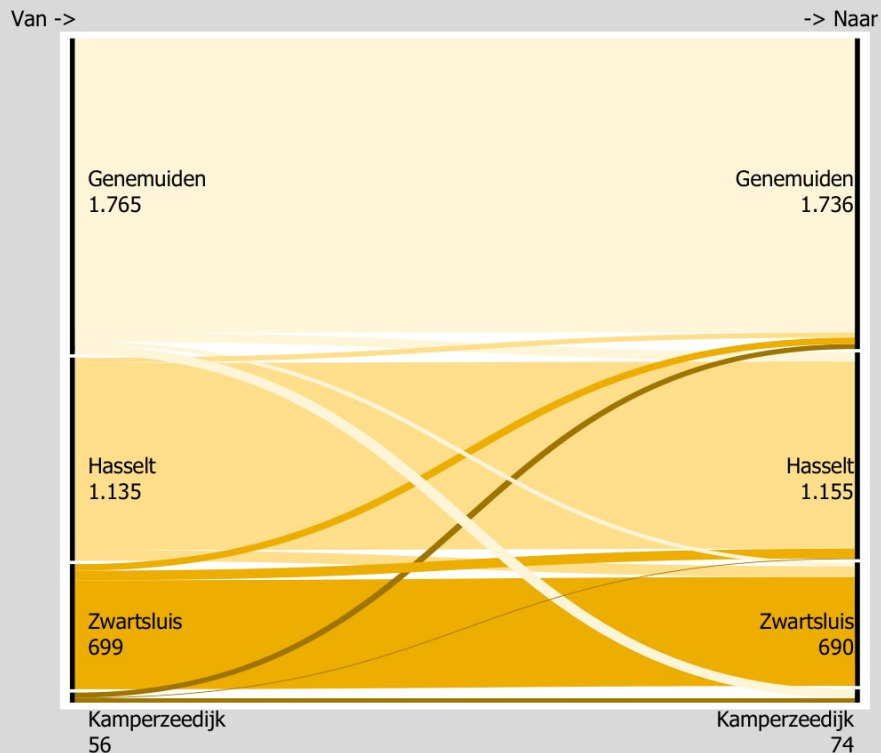
INSTROOM VANUIT
ANDERE GEMEENTEN
TREKT AAN

PIEK DOOR INSTROOM
VANUIT OEKRAÏNE

TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

PERSONEN
TUSSEN 2020-2022





TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

INTERN (2019 TOT
FEBRUARI 2024)

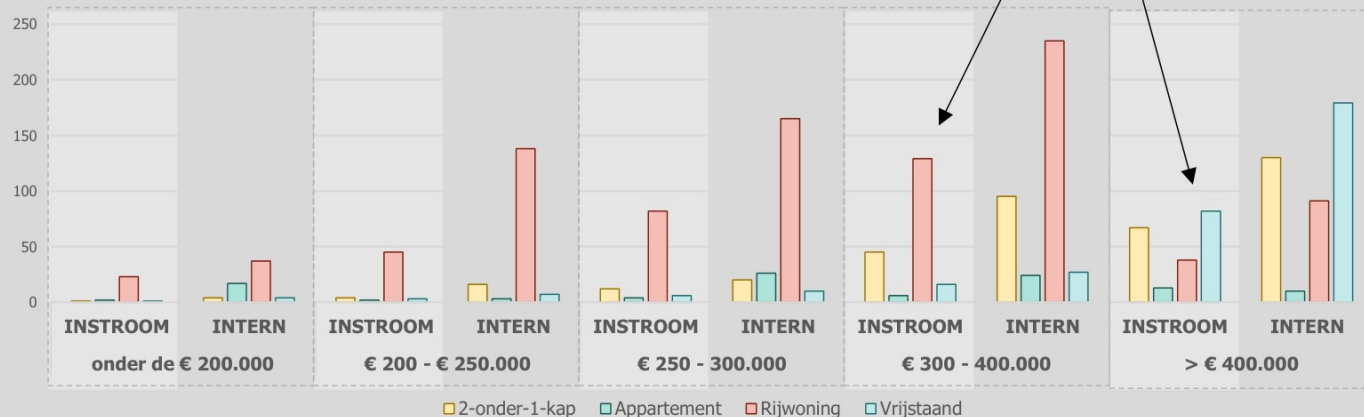
WEINIG 'INTERNE'
DYNAMIEK



TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

2019 TOT FEBRUARI
2024

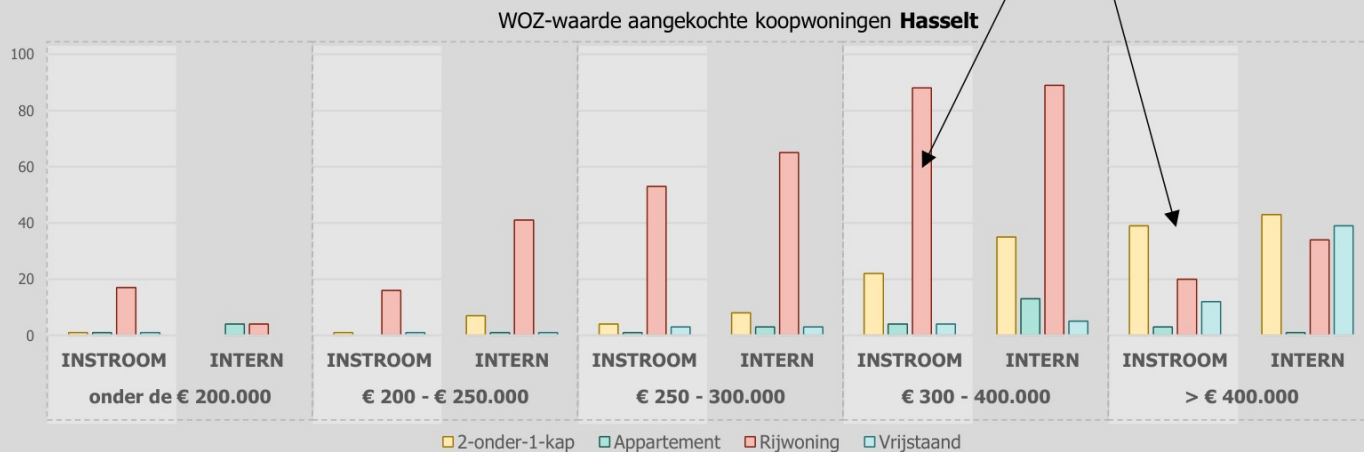
WOZ-waarde aangekochte koopwoningen





TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

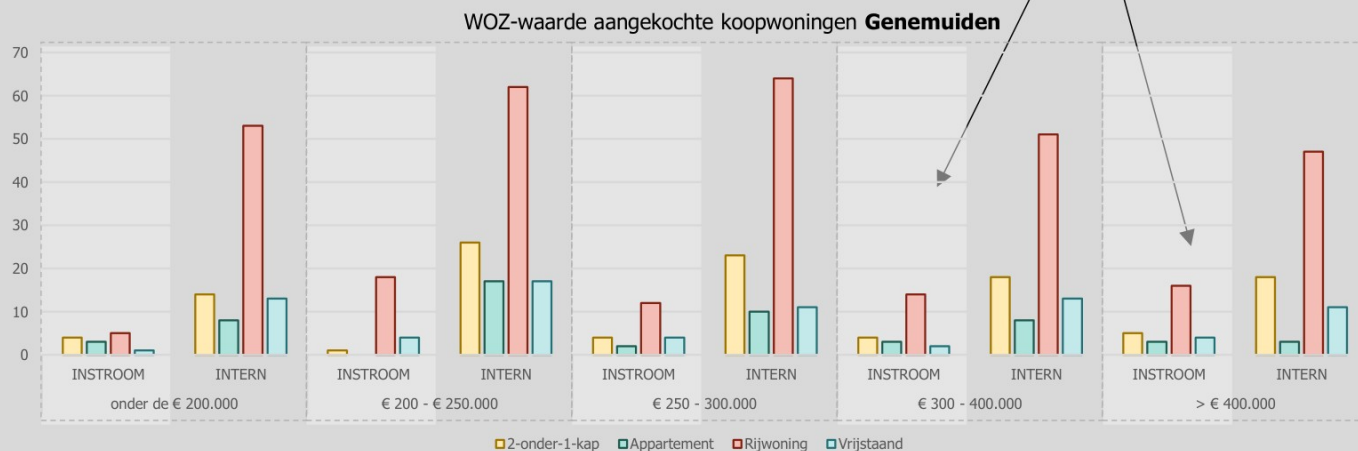
HASSELT





TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

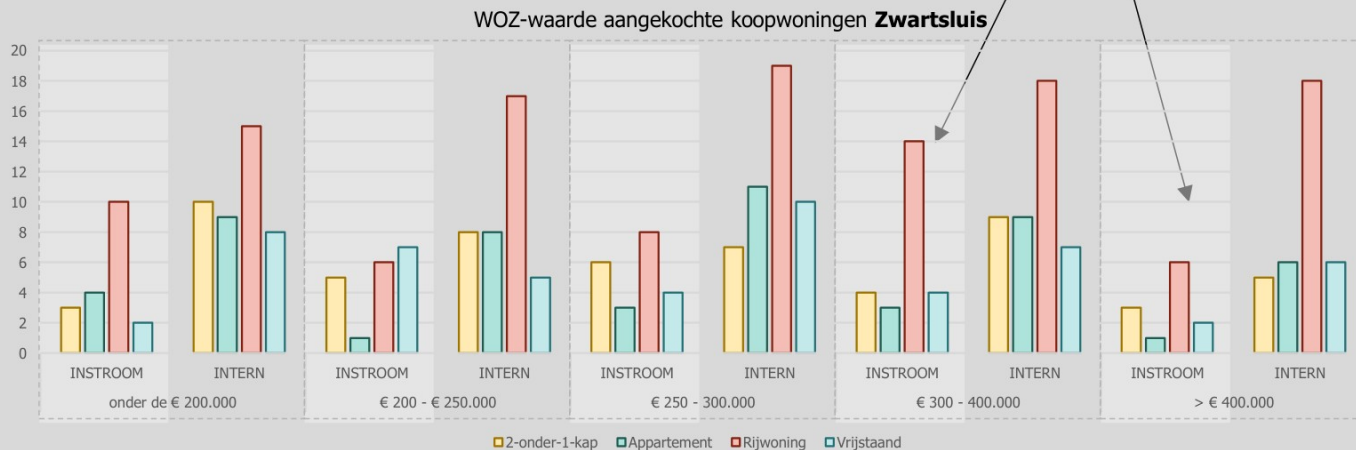
GENEMUIDEN





TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

ZWARTSLUIS



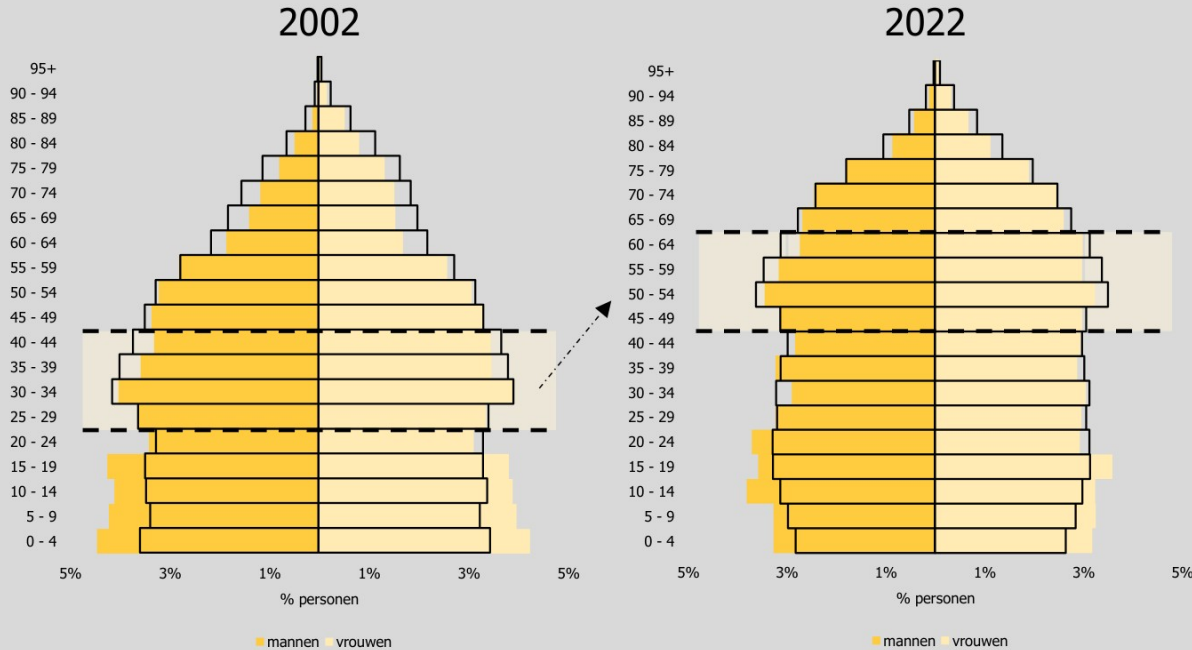
DEMOGRAFIE

GEEL = ZWARTEWATERLAND

ZWART = NOORD-OVERIJSSSEL

BEVOLKING WORDT OUDER
MAAR RELATIEF VEEL
KINDEREN EN JONGEREN

GENEMUIDEN HET JONGST,
HASSELT EN ZWARTSLUIS
OUDER



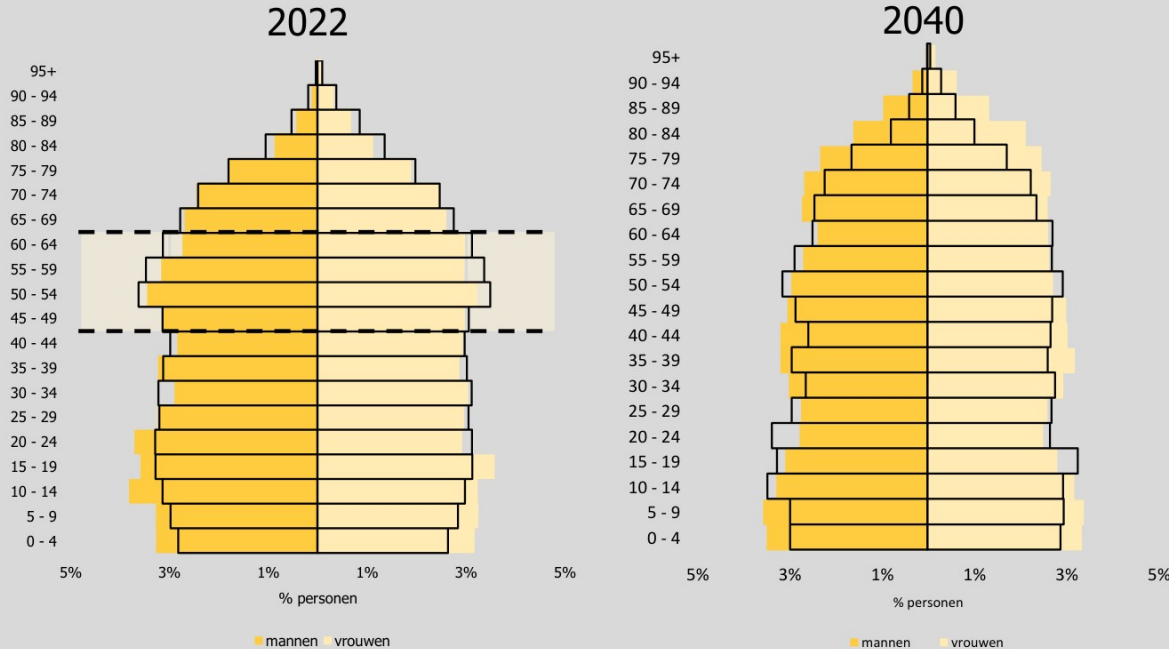
DEMOGRAFIE

GEEL = ZWARTEWATERLAND

ZWART = NOORD-
OVERIJSEL

BEVOLKING WORDT OUDER
MAAR RELATIEF VEEL
KINDEREN EN JONGEREN

GENEMUIDEN HET JONGST,
HASSELT EN ZWARTSLUIS
OUDER



DEMOGRAFIE

OMSLAG DE LAATSTE VIJF JAAR

- AANTAL JONGEREN
STIJGT WEER
- AANTAL GEZINNEN OOK
- AANTAL
ALLEENSTAANDEN
GROEIT AL LANGER

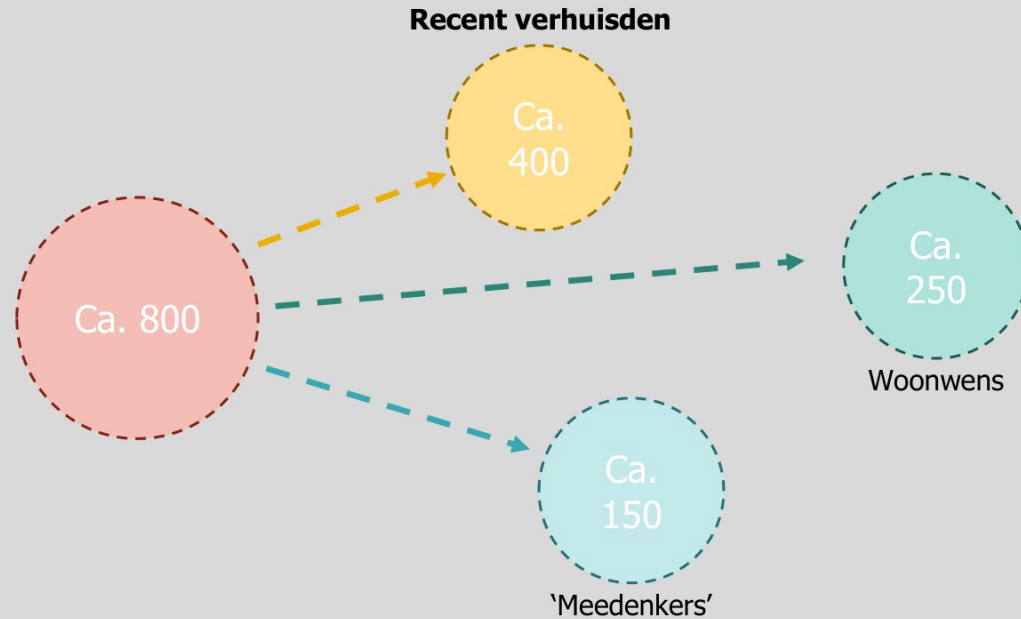
INWONERS	2013	2018	2023	Δ 2013-2018	Δ 2018-2023	Δ 2013-2023	GEM PER JAAR
0 tot 15 jaar	5.553	4.679	4.669	-874	-10	-884	-88
15 tot 25 jaar	3.332	3.067	3.187	-265	120	-145	-14
25 tot 45 jaar	6.219	5.381	5.640	-838	259	-579	-58
45 tot 65 jaar	4.886	5.641	5.735	755	94	849	85
65 jaar en ouder	2.221	3.700	4.137	1.479	437	1.916	192
TOTALEN	22.210	22.468	23.368	258	900	1.158	116

HUISHOUDENS	2013	2018	2023	2013-2018	2018-2023	2013-2023	GEM PER JAAR
Alleenstaanden	1.796	2.151	2.398	355	247	602	60
Paren	2.187	2.695	2.749	508	54	562	56
Gezinnen	3.827	3.611	3.782	-216	171	-45	-4
TOTAAL	7.810	8.457	8.929	647	472	1.119	112



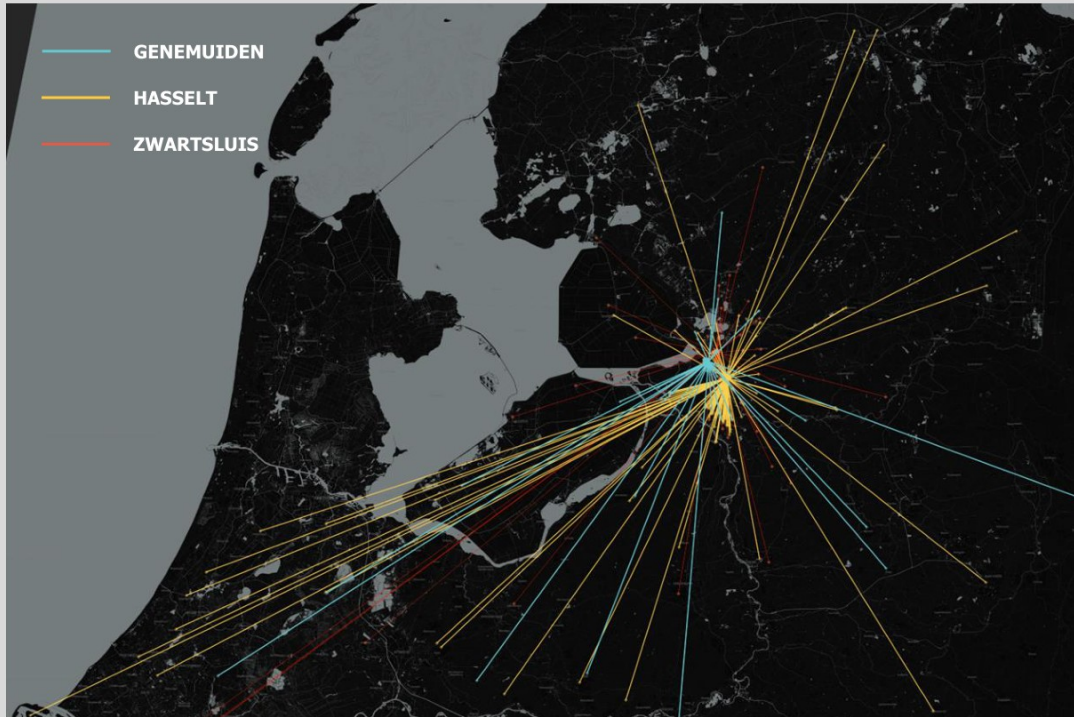
MAPTIONNAIRE

DRIE SPOREN



MAPTIONNAIRE

RECENT VERHUISDEN

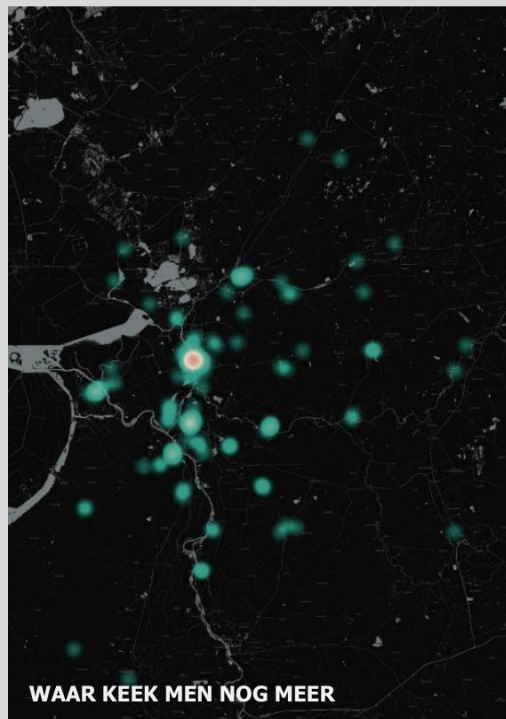
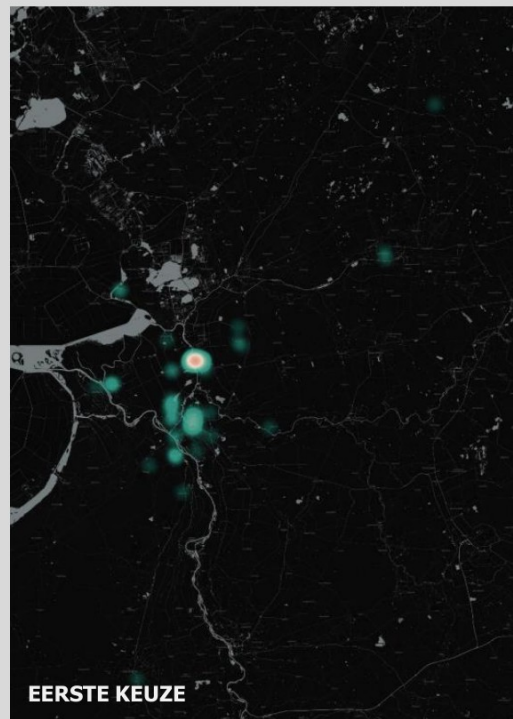


MAPTIONNAIRE

GENEMUIDEN

KERK SPEELT EEN
BELANGRIJKE ROL IN
ZOEKGEDRAG VAN RECENT
VERHUISDEN



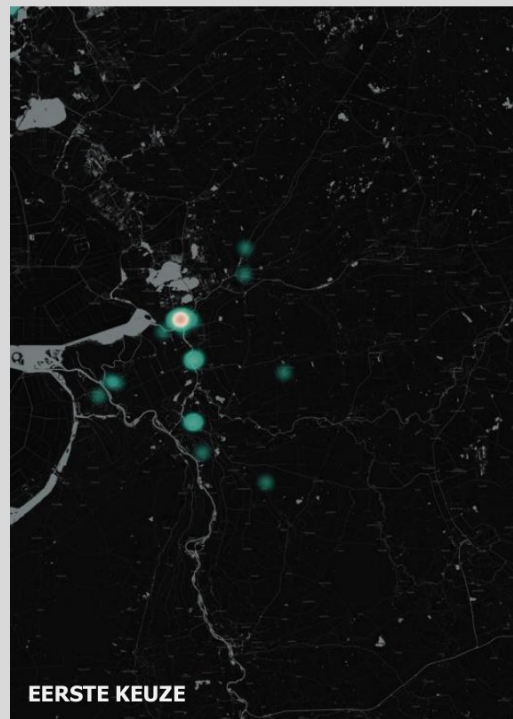


MAPTIONNAIRE

HASSELT

MEN ZOEKT VOORAL
RONDON ZWOLLE

GENEMUIDEN WEINIG
GEZOCHT



MAPTIONNAIRE

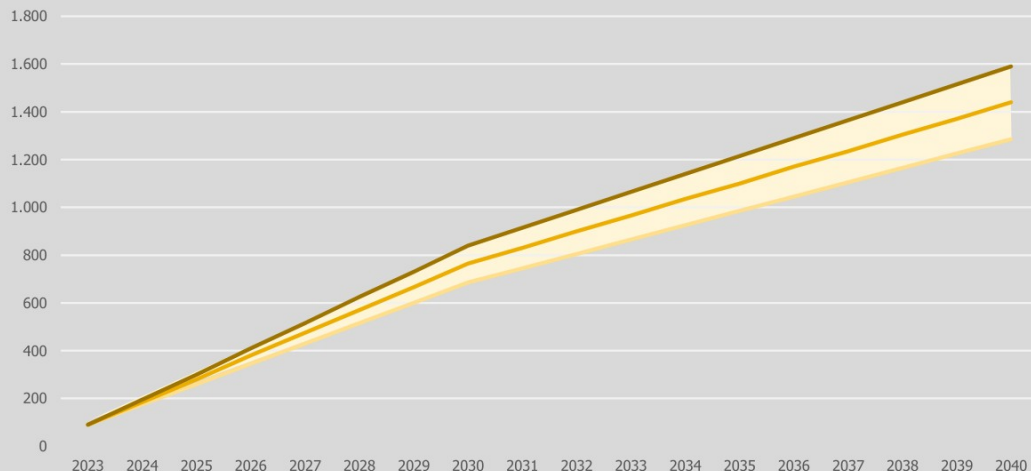
ZWARTSLUIS

VOORAL BIJ HET WATER

PROGNOSE

UITLEG





Woningbehoefte	2023 - 2030	2023 - 2034	2023 - 2040 (2030 - 2040)
Scenario laag	+675	+925	+1.275 (+600)
Scenario midden	+775	+1.050	+1.450 (+675)
Scenario hoog	+850	+1.150	+1.600 (+750)

PROGNOSE

+ 775 WONINGEN TOT EN MET 2030

LAAG = SCENARIO PRIMOS

HOOG = DOORZETTEN TRENDS

PROGNOSE IS EEN NETTO BEHOEFTE

OUDE PROGNOSE +750 TUSSEN 2020 EN 2030

VAN 75 NAAR 110 PER JAAR

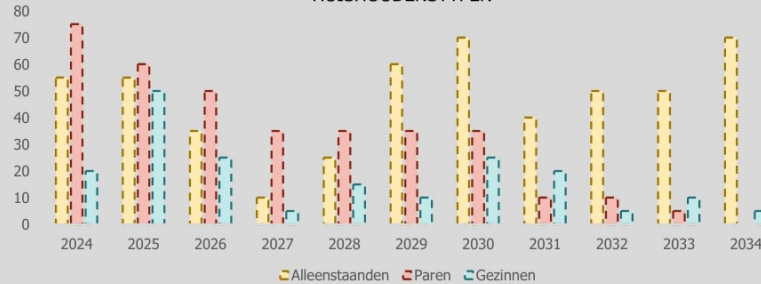
PROGNOSE

GROEI ALLE
HUISHOUDENTYPEN

PAREN EN GEZINNEN NEEMT
WEL AF

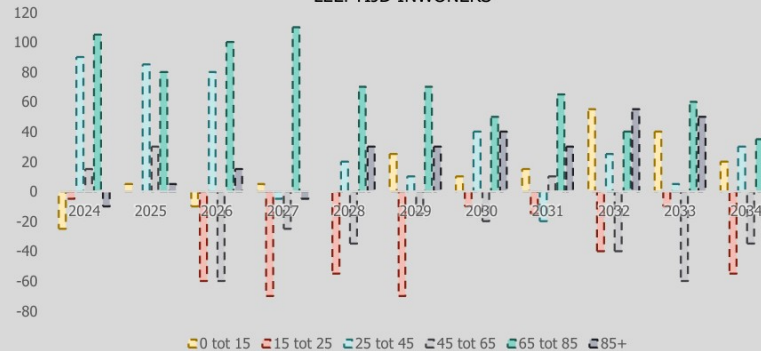
AANTAL JONGE GEZINNEN
NEEMT AF -> STEEDS VAKER
SPLITST HET OP IN PAREN
EN/OF ALLEENSTAANDEN

HUISHOUDENTYPEN



HUISHOUDENS	t/m 2030	t/m 2034
Alleenstaanden	+310	+520
Paren	+325	+350
Gezinnen	+150	+190
Totaal	+775	+1.050

LEEFTIJD INWONERS



PERSONEN	t/m 2030	t/m 2034
0 tot 15	+10	+140
15 tot 25	-270	-390
25 tot 45	+320	+360
45 tot 65	-110	-235
65 tot 85	+585	+785
85+	+105	+290
Totaal	+640	+950

PROGNOSE

VERDELING NAAR KERN

2024 TM 2030

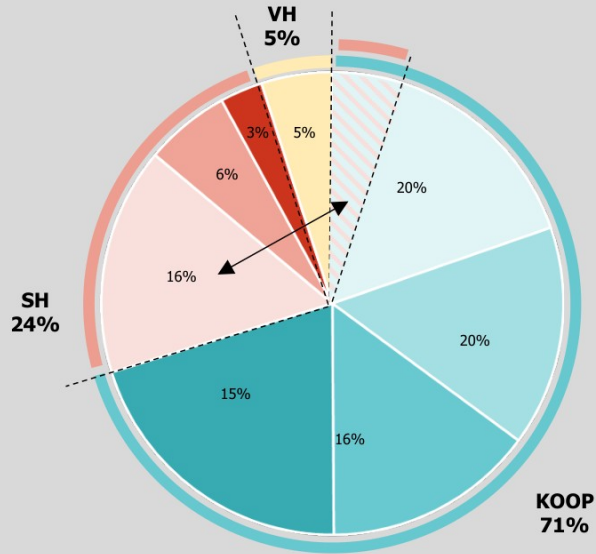
HOGERE BEHOEFTE IN
HASSELT -> MEER
INSTROOM

KERN	LAAG	MIDDEN	HOOG	OUD (2023-2030)
Genemuiden	235	265	295	375
Hasselt	255	290	320	250
Zwartsluis	150	170	190	125
Kamperzeedijk	35	40	45	maatwerk
TOTAAL	675	775	850	750

PROGNOSE

VERDELING NAAR EIGENDOM

24% OF 30%



	Prijsklasse	%	
	< €250.000	20%	
	tussen €250.000 en €390.000	20%	
	tussen €390.000 en €500.000	16%	71% koop
	> €500.000	15%	
	Tot 1e aftoppingsgrens	16%	
	Tot 2e aftoppingsgrens	6%	24% sociale huur
	Tot liberalisatiegrens	3%	
	Boven liberalisatiegrens	5%	5% vrije huur

PROGNOSE

STRATEGIE SOCIALE HUUR

BEHOEFTE = 24% VAN DE
NIEUWBOUW

VANUIT HET RIJK = 30%





PROGNOSE

STRATEGIE SOCIALE HUUR

BEHOEFTE = 24% VAN DE
NIEUWBOUW

VANUIT HET RIJK = 30%

MOEILIJK OM VEEL
BETAALBARE WONINGEN
TOE TE VOEGEN IN DE
NIEUWBOUW

DOORSTROMING +
VERKOOP SOCIALE HUUR

ACHTERGELATEN WONING	< €250.000	€250.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	> €400.000	Eindtotaal
Vrijstaande woning	1%	0%	4%	12%	17%
2-onder-1-kapwoning	1%	1%	10%	12%	24%
Rijwoning	11%	13%	21%	10%	54%
Appartement	2%	0%	2%	1%	4%
Eindtotaal	15%	14%	36%	35%	100%

MATCH MET DE PLANNEN?

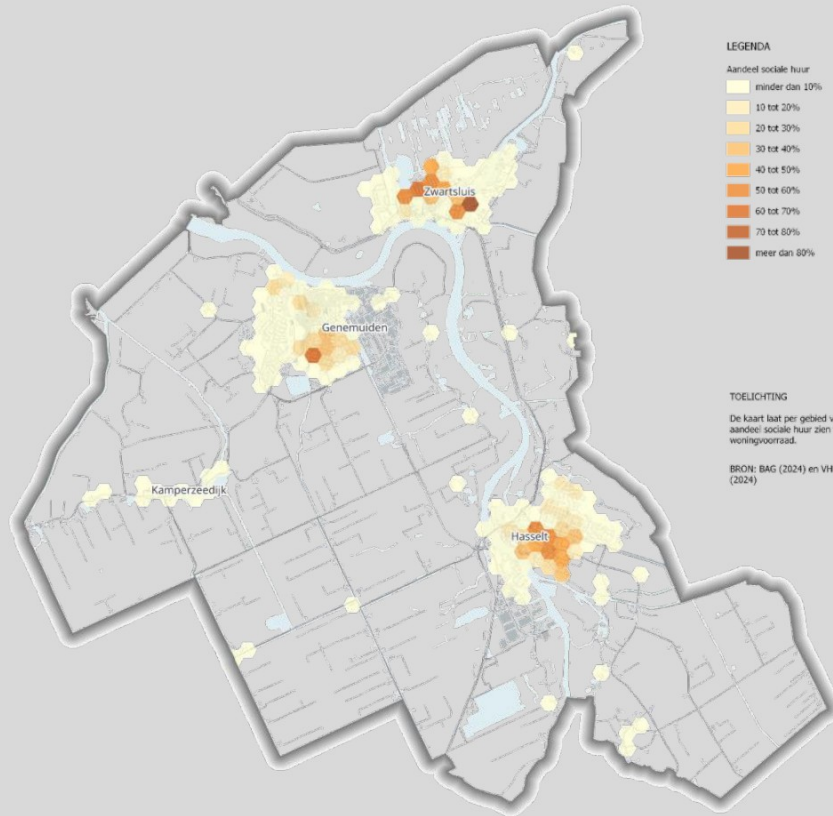
2024 T/M 2030

OVERZICHT		MATCH MET PLANNEN T/M 2030		
KERN	BANDBREEDTE T/M 2030	HARD	ZACHT	MATCH?
Genemuiden	235 - 295	180	265	JA, WEL TE VEEL ZACHT
Hasselt	255 - 320	265	55	MATCH
Zwartsluis	150 - 190	50	55	TE WEINIG PLANNEN
Kamperzeedijk	35 - 45	-	40	ZACHT OMZETTEN NAAR HARD
TOTAAL	675 - 850	550	455	

MATCH MET DE PLANNEN?

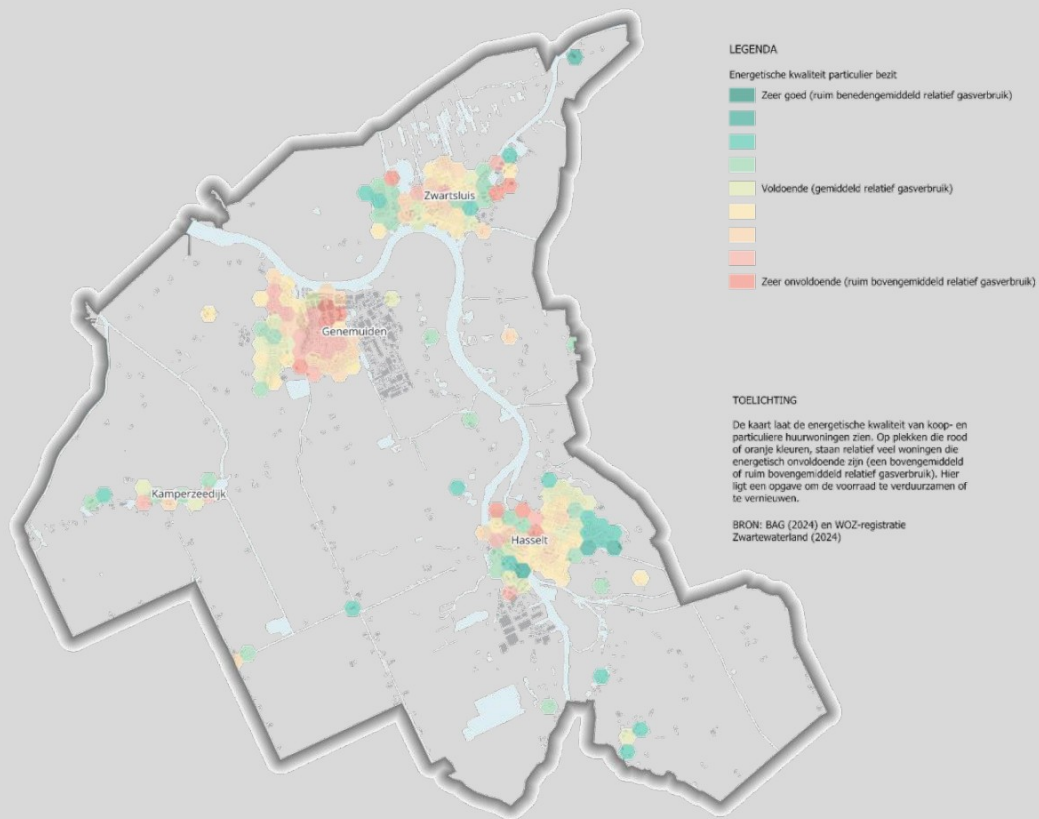
2024 T/M 2030

OVERZICHT	BANDBREEDTE T/M 2030			MATCH MET PLANNEN T/M 2030			
	Sociale huur (24%)	Koop (bij SH = 24%)	Vrije huur (5%)	SOCIALE HUUR DOOR CORPORATIES	KOOP	HUUR DOOR PARTICULIEREN	MATCH?
Genemuiden	55 - 70	160 - 205	10 - 15	20 (30)	160 (165)	0 (80)	MATCH, MITS GENOEG HUUR 'SOCIAAL' IS
Hasselt	60 - 75	175 - 220	15 - 15	20 (10)	235 (25)	10 (25)	TE WEINIG HUUR
Zwartsluis	35 - 45	105 - 130	10 - 10	25 (30)	20 (20)	-	TE WEINIG PLANNEN
Kamperzeedijk	10 - 10	25 - 30	0 - 0	-	0 (50)	-	TE WEINIG HUUR
TOTAAL	160 - 205	465 - 585	35 - 45				



BESTAANDE VOORRAAD

AANTAL CLUSTERS MET
RELATIEF VEEL SOCIALE
HUUR



BESTAANDE VOORRAAD

DUURZAAMHEID PARTICULIER BEZIT

CONCLUSIES/ ADVIEZEN



Eén gemeente, totaal verschillende kernen



Meer nadruk op Hasselt, nu veel plannen richting Genemuiden



Groei in aantal ouderen, bouw geschikte woonvormen



Betaalbaar bouwen niet de enige manier om betaalbare woningen toe te voegen



Stimuleer investeringen in de bestaande voorraad

PRESENTATIE WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK

27 JUNI

In opdracht van
Gemeente Zwartewaterland en
Wetland Wonen



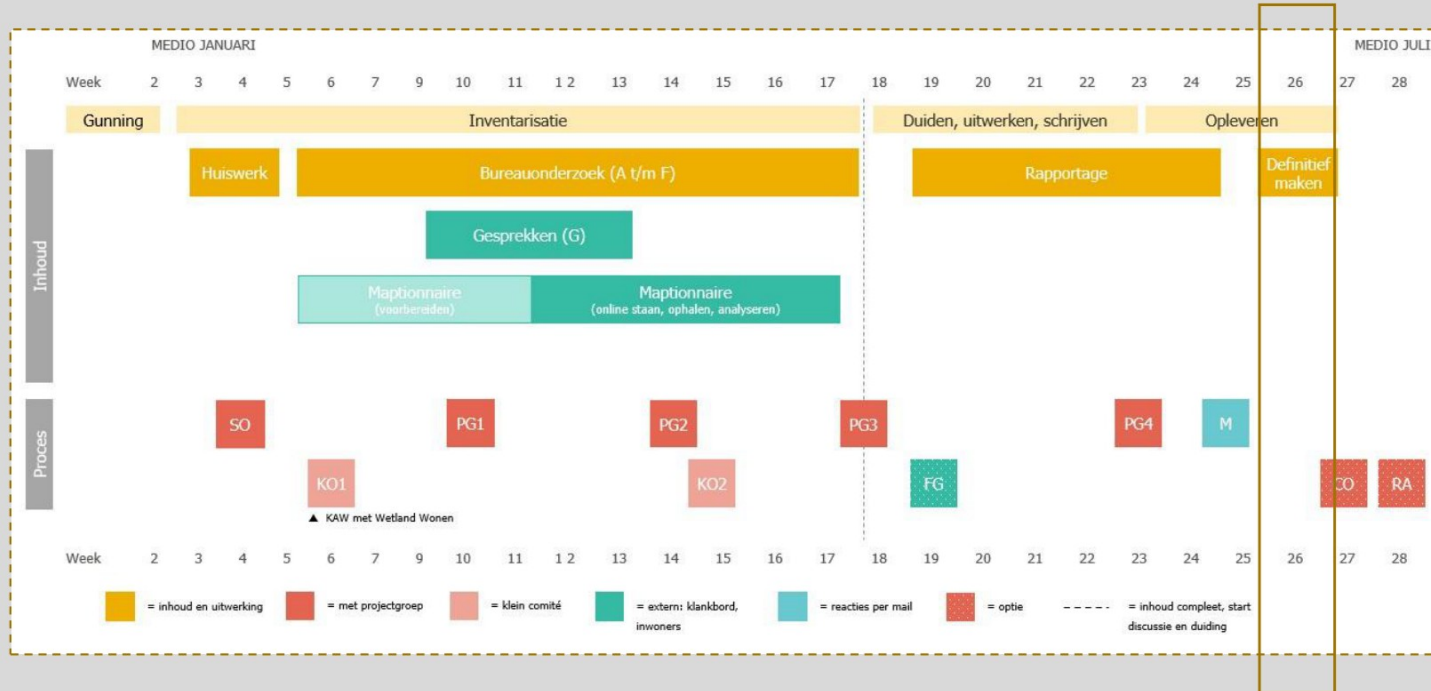


WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK

COMBINEREN VAN:

- GESPREKKEN
- DE VRAGENLIJST
- DATA

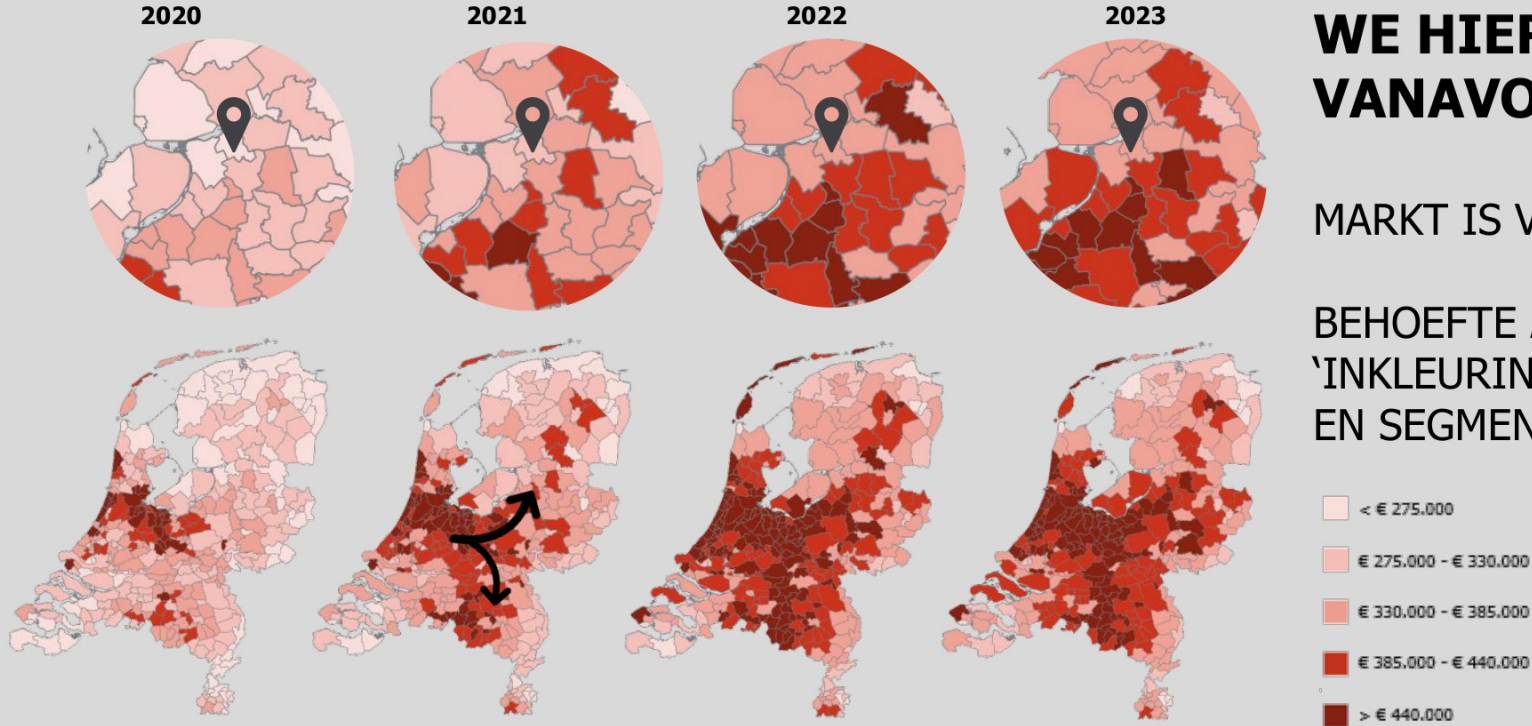
PLANNING

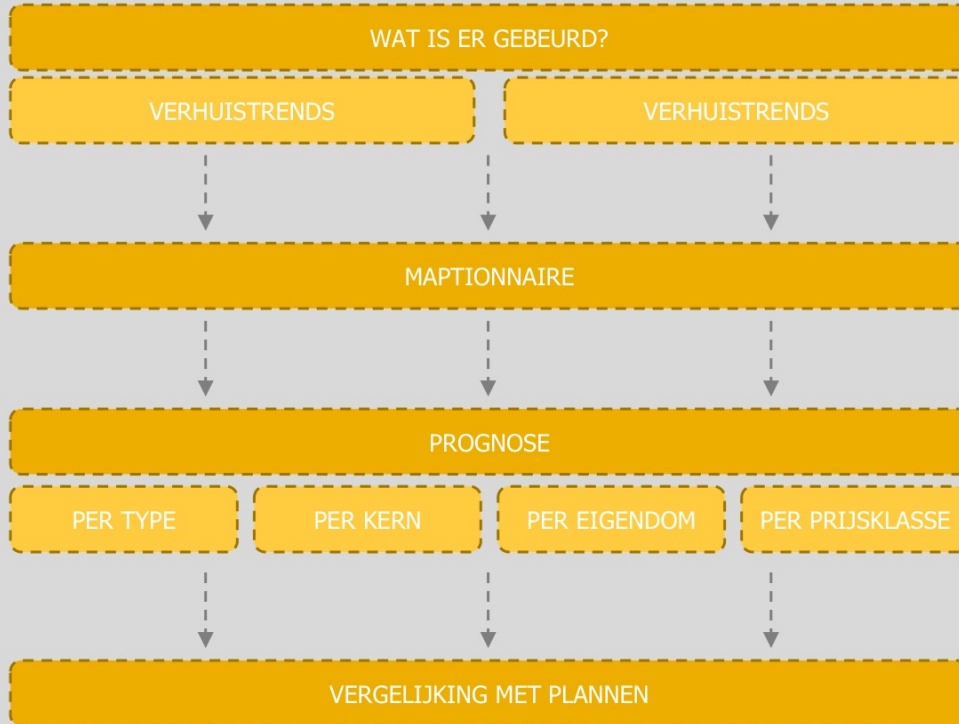


WAAROM STAAN WE HIER VANAVOND?

MARKT IS VERANDERD

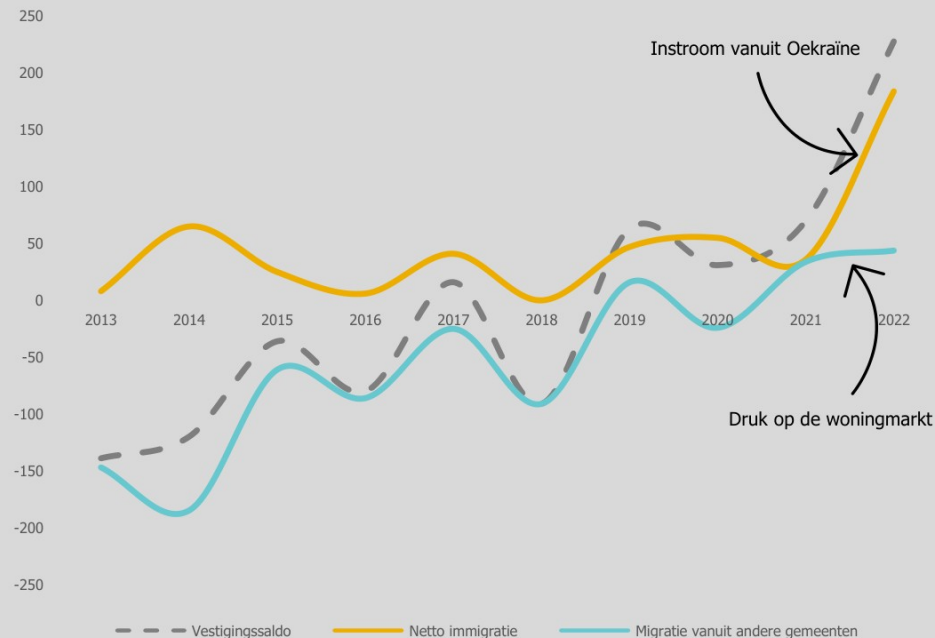
BEHOEFTE AAN
'INKLEURING' PER KERN
EN SEGMENT





WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK

PRESENTATIE VAN
VANDAAG



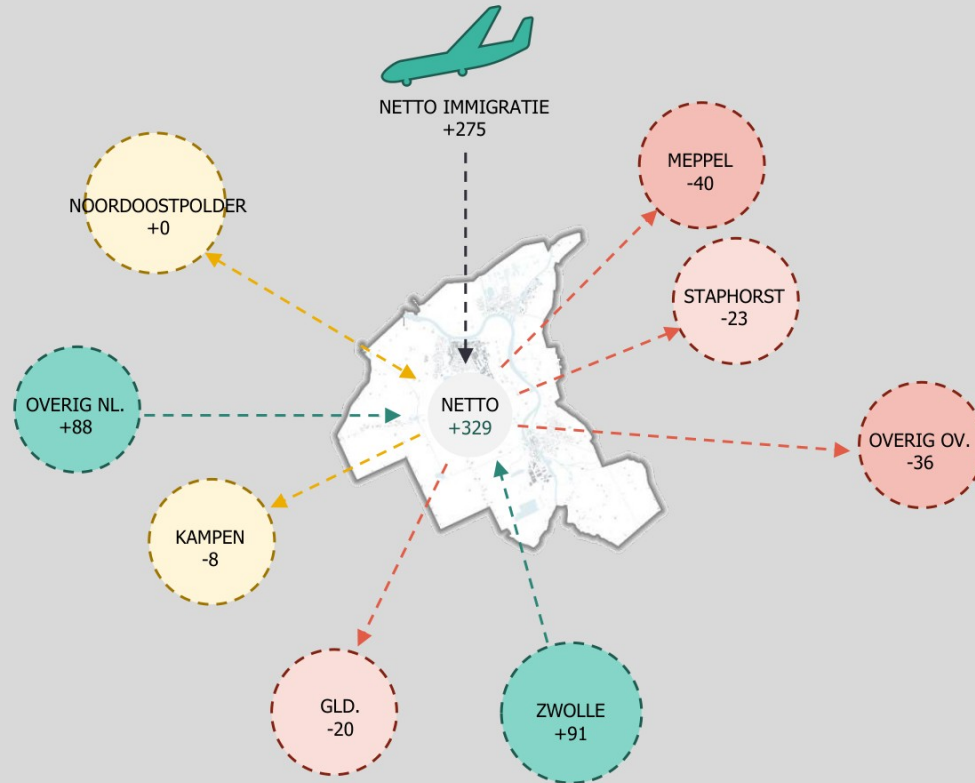
TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

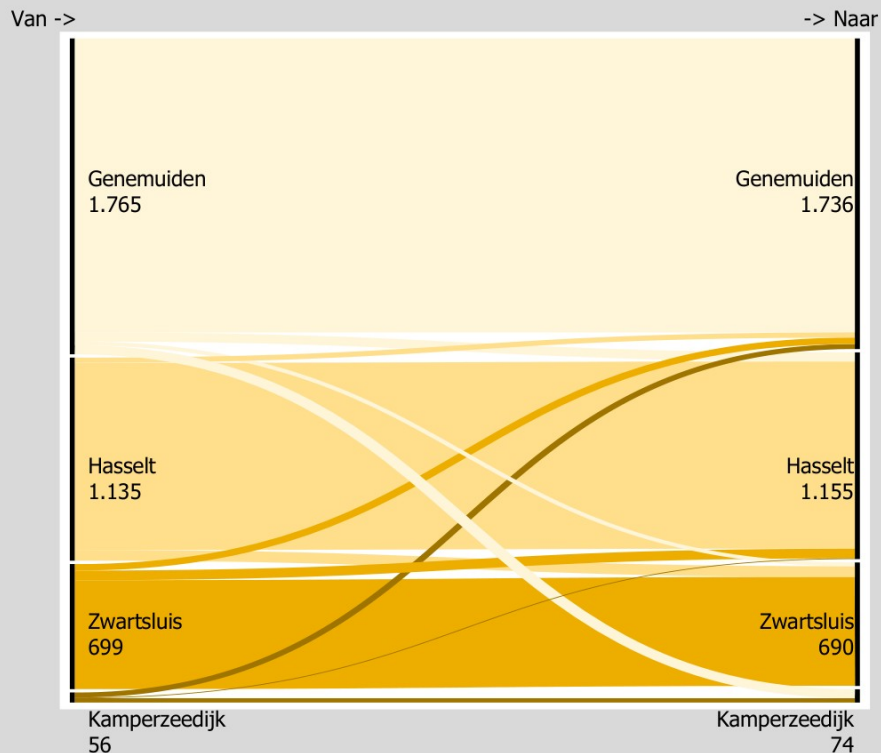
INSTROOM VANUIT
ANDERE GEMEENTEN
TREKT AAN

PIEK DOOR INSTROOM
VANUIT OEKRAÏNE

TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

PERSONEN
TUSSEN 2020-2022





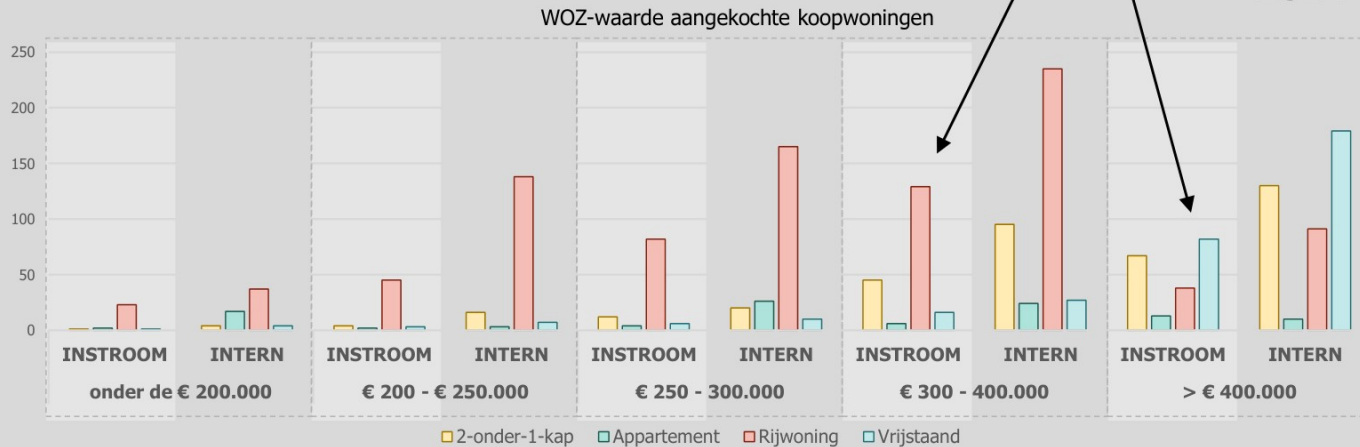
TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

INTERN (2019 TOT
FEBRUARI 2024)

WEINIG 'INTERNE'
DYNAMIEK

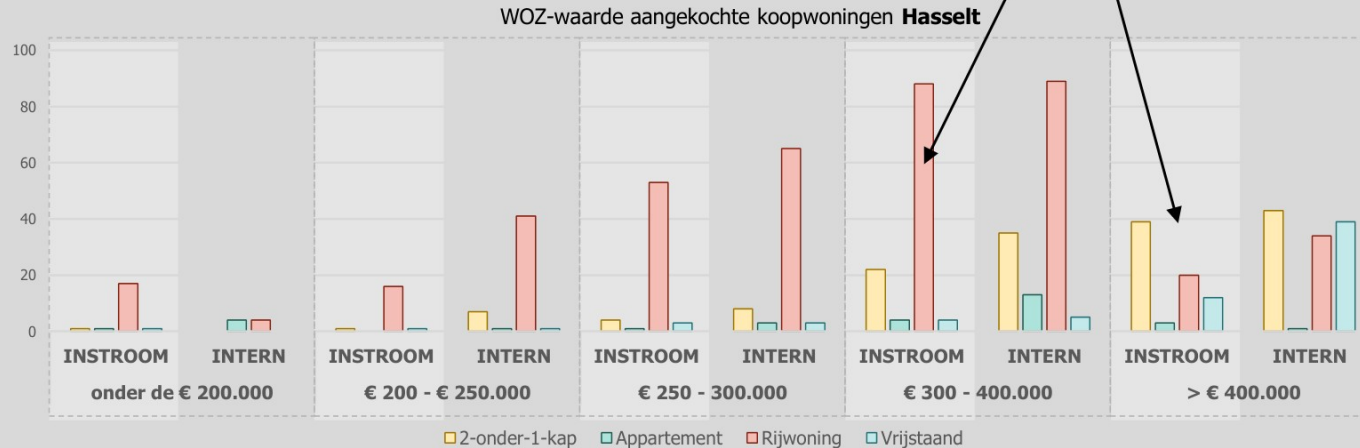
TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

2019 TOT FEBRUARI
2024



TERUGBLIK VERHUIS- BEWEGINGEN

HASSELT



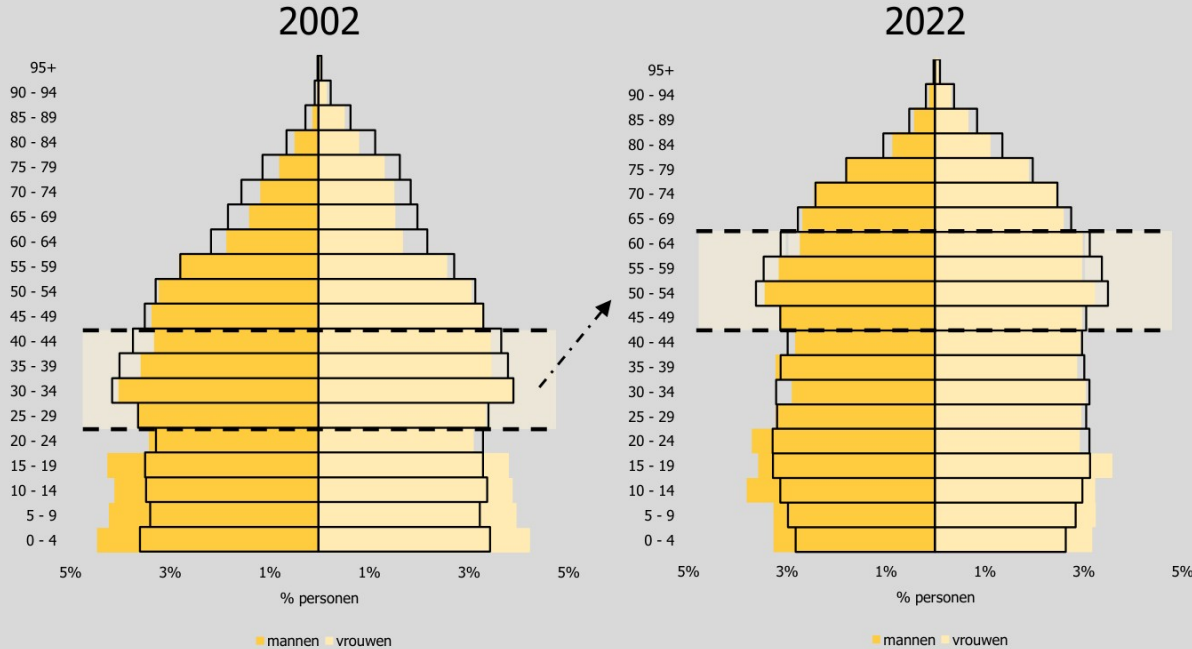
DEMOGRAFIE

GEEL = ZWARTEWATERLAND

ZWART = NOORD-OVERIJSEL

BEVOLKING WORDT OUDER
MAAR RELATIEF VEEL
KINDEREN EN JONGEREN

GENEMUIDEN HET JONGST,
HASSELT EN ZWARTSLUIS
OUDER



DEMOGRAFIE

OMSLAG DE LAATSTE VIJF JAAR

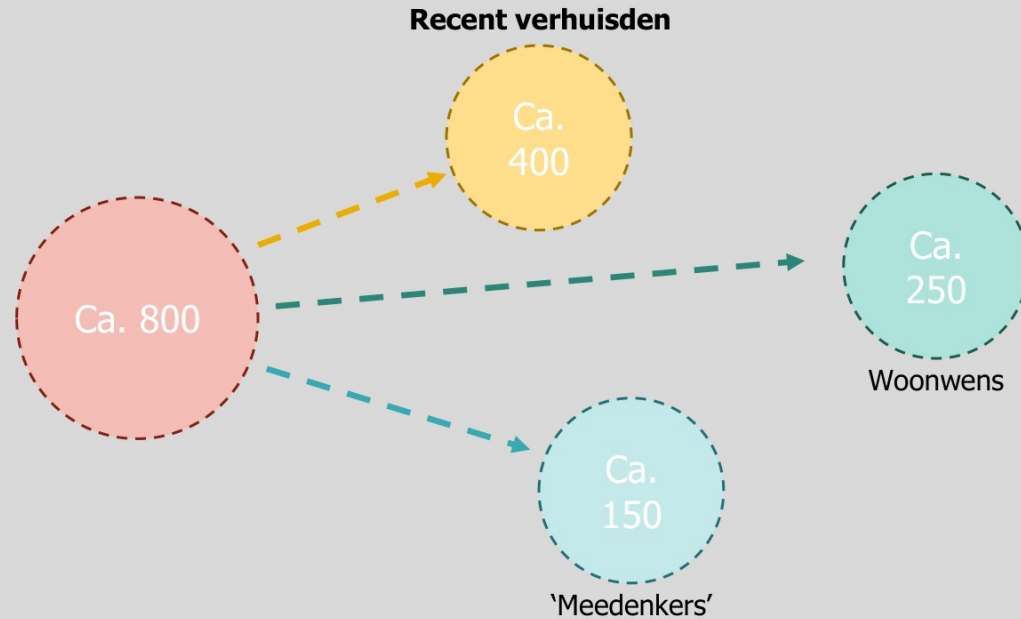
- AANTAL JONGEREN
STIJGT WEER
- AANTAL GEZINNEN OOK
- AANTAL
ALLEENSTAANDEN
GROEIT AL LANGER

INWONERS	2013	2018	2023	Δ 2013-2018	Δ 2018-2023	Δ 2013-2023	GEM PER JAAR
0 tot 15 jaar	5.553	4.679	4.669	-874	-10	-884	-88
15 tot 25 jaar	3.332	3.067	3.187	-265	120	-145	-14
25 tot 45 jaar	6.219	5.381	5.640	-838	259	-579	-58
45 tot 65 jaar	4.886	5.641	5.735	755	94	849	85
65 jaar en ouder	2.221	3.700	4.137	1.479	437	1.916	192
TOTALEN	22.210	22.468	23.368	258	900	1.158	116

HUISHOUDENS	2013	2018	2023	2013-2018	2018-2023	2013-2023	GEM PER JAAR
Alleenstaanden	1.796	2.151	2.398	355	247	602	60
Paren	2.187	2.695	2.749	508	54	562	56
Gezinnen	3.827	3.611	3.782	-216	171	-45	-4
TOTAAL	7.810	8.457	8.929	647	472	1.119	112

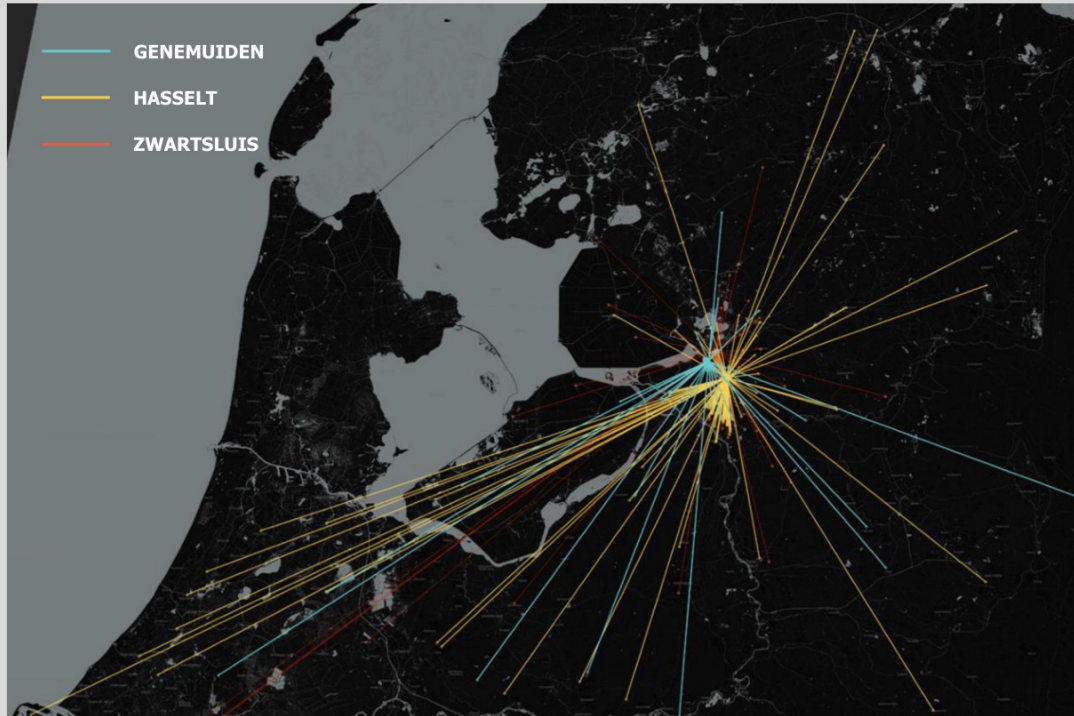
MAPTIONNAIRE

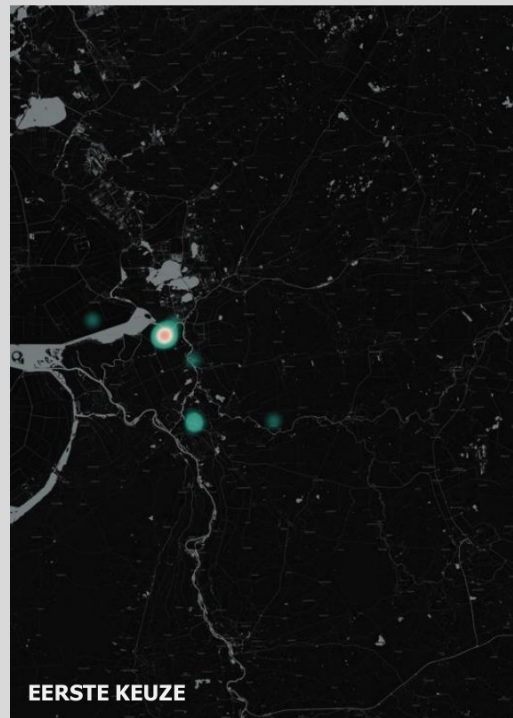
DRIE SPOREN



MAPTIONNAIRE

RECENT VERHUISDEN

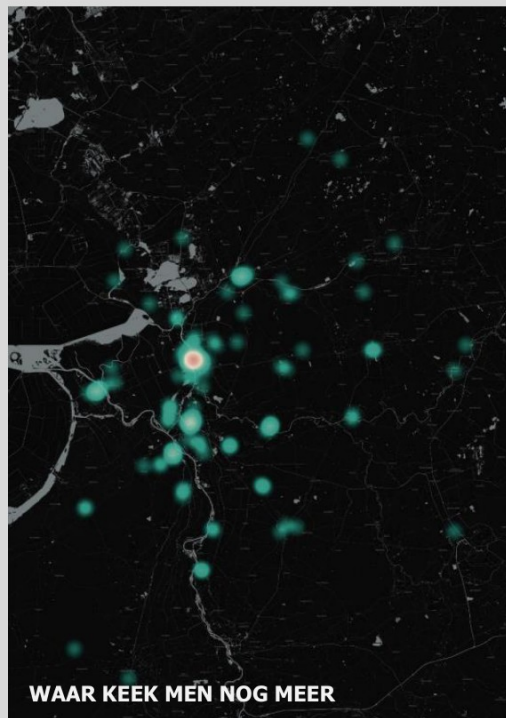
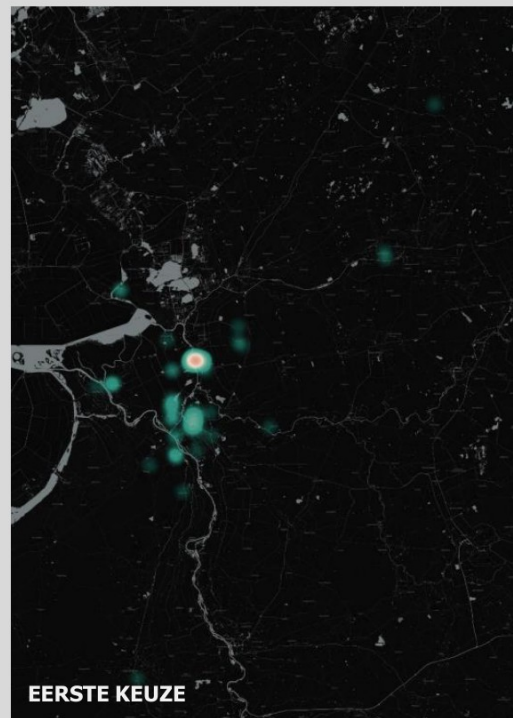




MAPTIONNAIRE

GENEMUIDEN

KERK SPEELT EEN
BELANGRIJKE ROL IN
ZOEKGEDRAG VAN RECENT
VERHUISDEN

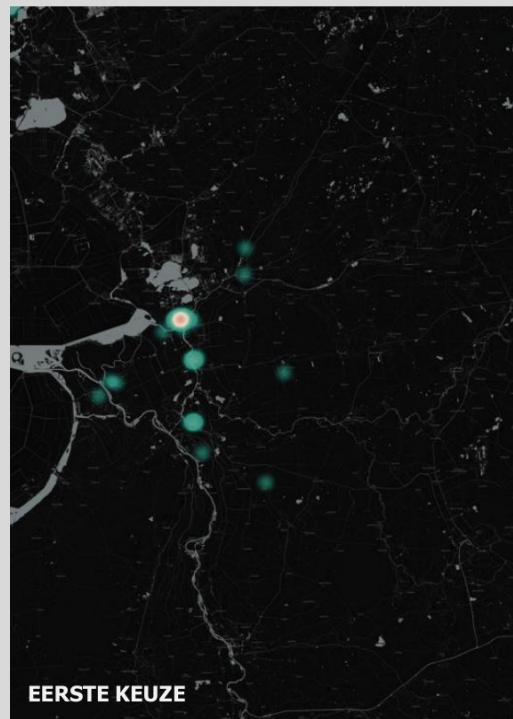


MAPTIONNAIRE

HASSELT

MEN ZOEKT VOORAL
RONDOM ZWOLLE

GENEMUIDEN WEINIG
GEZOCHT



MAPTIONNAIRE

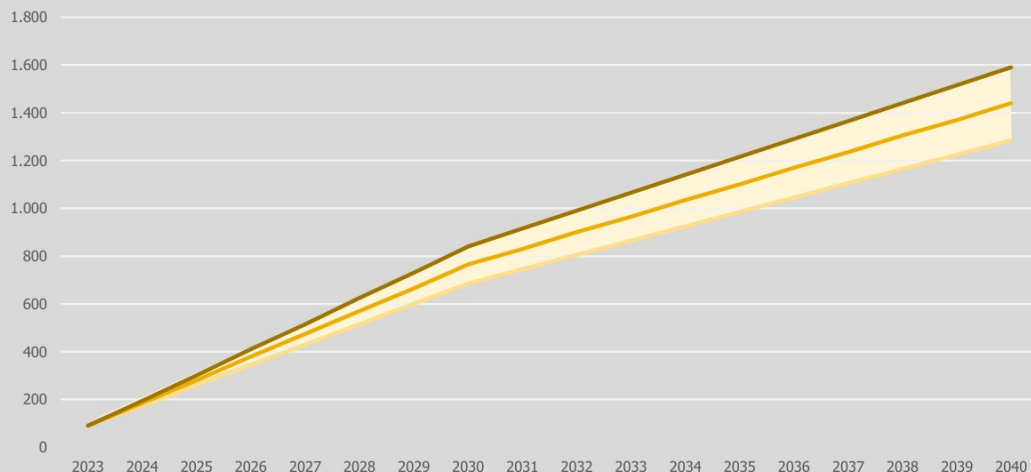
ZWARTSLUIS

VOORAL BIJ HET WATER

PROGNOSE

UITLEG





Woningbehoefte	2023 - 2030	2023 - 2034	2023 - 2040 (2030 - 2040)
Scenario laag	+675	+925	+1.275 (+600)
Scenario midden	+775	+1.050	+1.450 (+675)
Scenario hoog	+850	+1.150	+1.600 (+750)

PROGNOSE

+ 775 WONINGEN TOT EN MET 2030

LAAG = SCENARIO PRIMOS

HOOG = DOORZETTEN TRENDS

PROGNOSE IS EEN NETTO BEHOEFTE

OUDE PROGNOSE +750 TUSSEN 2020 EN 2030

VAN 75 NAAR 110 PER JAAR

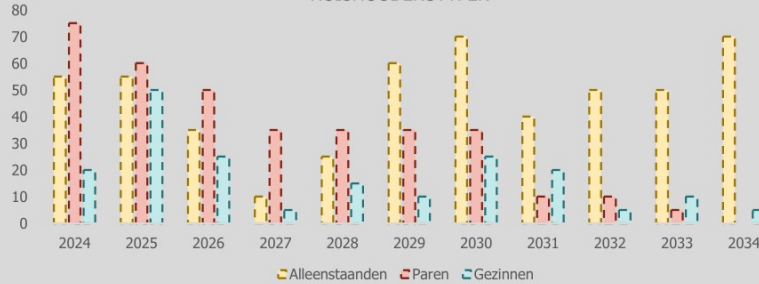
PROGNOSE

GROEI ALLE
HUISHOUDENTYPEN

PAREN EN GEZINNEN NEEMT
WEL AF

AANTAL JONGE GEZINNEN
NEEMT AF -> STEEDS VAKER
SPLITST HET OP IN PAREN
EN/OF ALLEENSTAANDEN

HUISHOUDENTYPEN



HUISHOUDENS	t/m 2030	t/m 2034
Alleenstaanden	+310	+520
Paren	+325	+350
Gezinnen	+150	+190
Totaal	+775	+1.050

LEEFTIJD INWONERS

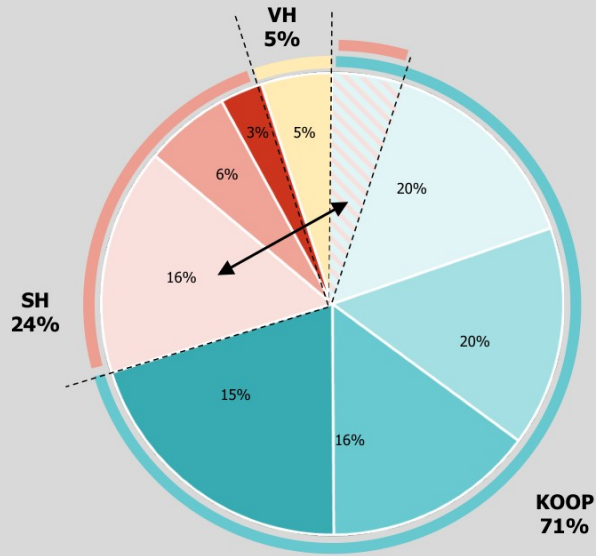


PERSONEN	t/m 2030	t/m 2034
0 tot 15	+10	+140
15 tot 25	-270	-390
25 tot 45	+320	+360
45 tot 65	-110	-235
65 tot 85	+585	+785
85+	+105	+290
Totaal	+640	+950

PROGNOSE

VERDELING NAAR
EIGENDOM

24% OF 30%



PROGNOSE

VERDELING NAAR KERN

2024 TM 2030

HOGERE BEHOEFTE IN
HASSELT -> MEER
INSTROOM

KERN	LAAG	MIDDEN	HOOG	OUD (2023-2030)
Genemuiden	235	265	295	375
Hasselt	255	290	320	250
Zwartsluis	150	170	190	125
Kamperzeedijk	35	40	45	maatwerk
TOTAAL	675	775	850	750

PROGNOSE

STRATEGIE SOCIALE HUUR

BEHOEFTE = 24% VAN DE
NIEUWBOUW

VANUIT HET RIJK = 30%





PROGNOSE

STRATEGIE SOCIALE HUUR

BEHOEFTE = 24% VAN DE
NIEUWBOUW

VANUIT HET RIJK = 30%

MOEILIJK OM VEEL
BETAALBARE WONINGEN
TOE TE VOEGEN IN DE
NIEUWBOUW

DOORSTROMING +
VERKOOP SOCIALE HUUR

ACHTERGELATEN WONING	< €250.000	€250.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	> €400.000	Eindtotaal
Vrijstaande woning	1%	0%	4%	12%	17%
2-onder-1-kapwoning	1%	1%	10%	12%	24%
Rijwoning	11%	13%	21%	10%	54%
Appartement	2%	0%	2%	1%	4%
Eindtotaal	15%	14%	36%	35%	100%

MATCH MET DE PLANNEN?

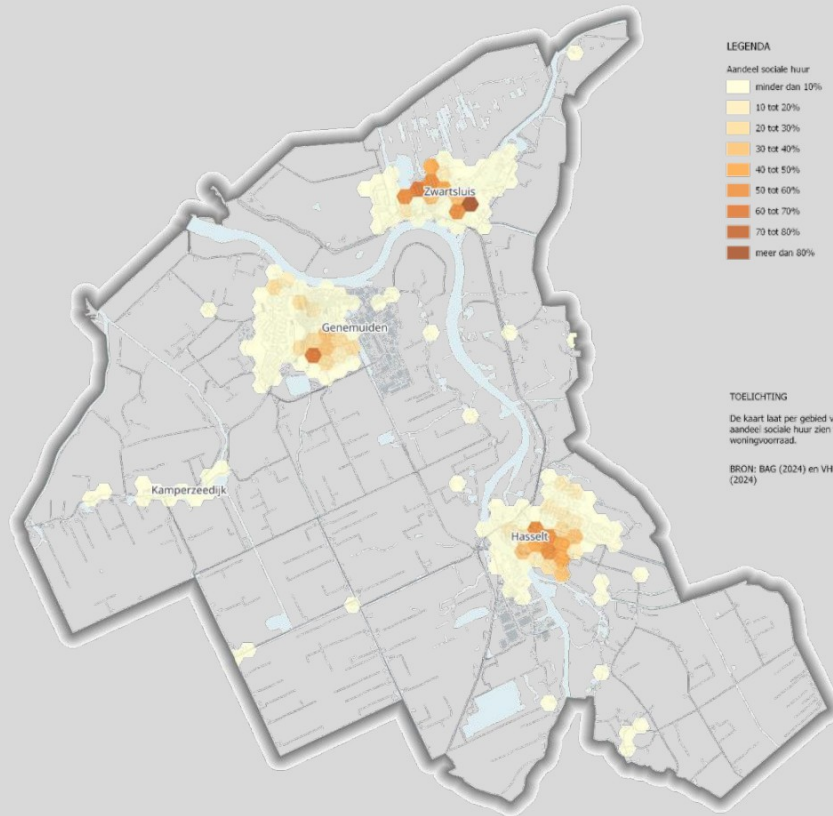
2024 T/M 2030

OVERZICHT					BANDBREEDTE T/M 2030			MATCH MET PLANNEN T/M 2030		
KERN		LAAG	MIDDEN	HOOG		HARD	ZACHT	MATCH?		
Genemuiden		235	265	295	235 - 295	180	265	JA, WEL TE VEEL ZACHT		
Hasselt		255	290	320	255 - 320	265	55	MATCH		
Zwartsluis		150	170	190	150 - 190	50	55	TE WEINIG PLANNEN		
Kamperzeedijk		35	40	45	35 - 45	-	40	ZACHT OMZETTEN NAAR HARD		
TOTAAL		675	775	850	675 - 850	550	455			

MATCH MET DE PLANNEN?

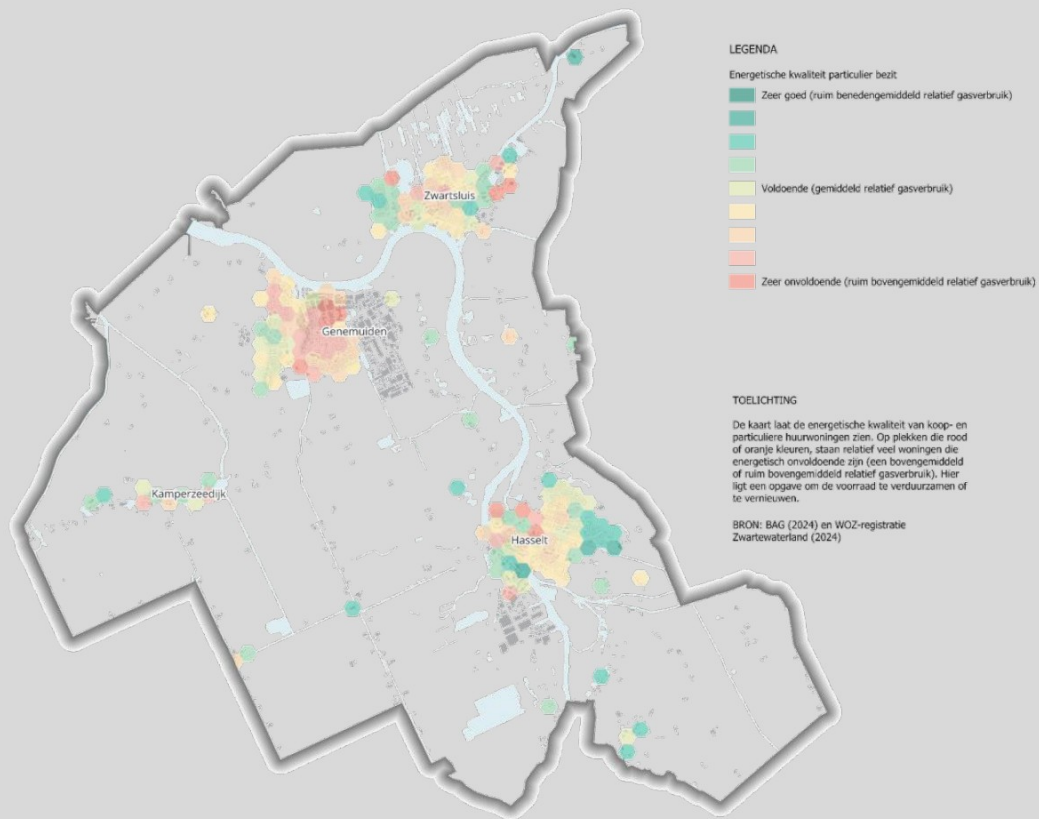
2024 T/M 2030

OVERZICHT	BANDBREEDTE T/M 2030				MATCH MET PLANNEN T/M 2030			
	Sociale huur (24%)	Koop (bij SH = 24%)	Vrije huur (5%)		SOCIALE HUUR DOOR CORPORATIES	KOOP	HUUR DOOR PARTICULIEREN	MATCH?
Genemuiden	55 - 70	160 - 205	10 - 15	235 - 295	20 (30)	160 (165)	0 (80)	MATCH, MITS GENOEG HUUR 'SOCIAAL' IS
Hasselt	60 - 75	175 - 220	15 - 15	255 - 320	20 (10)	235 (25)	10 (25)	TE WEINIG HUUR
Zwartsluis	35 - 45	105 - 130	10 - 10	150 - 190	25 (30)	20 (20)	-	TE WEINIG PLANNEN
Kamperzeedijk	10 - 10	25 - 30	0 - 0	35 - 45	-	0 (50)	-	TE WEINIG HUUR
TOTAAL	160 - 205	465 - 585	35 - 45	675 - 850				



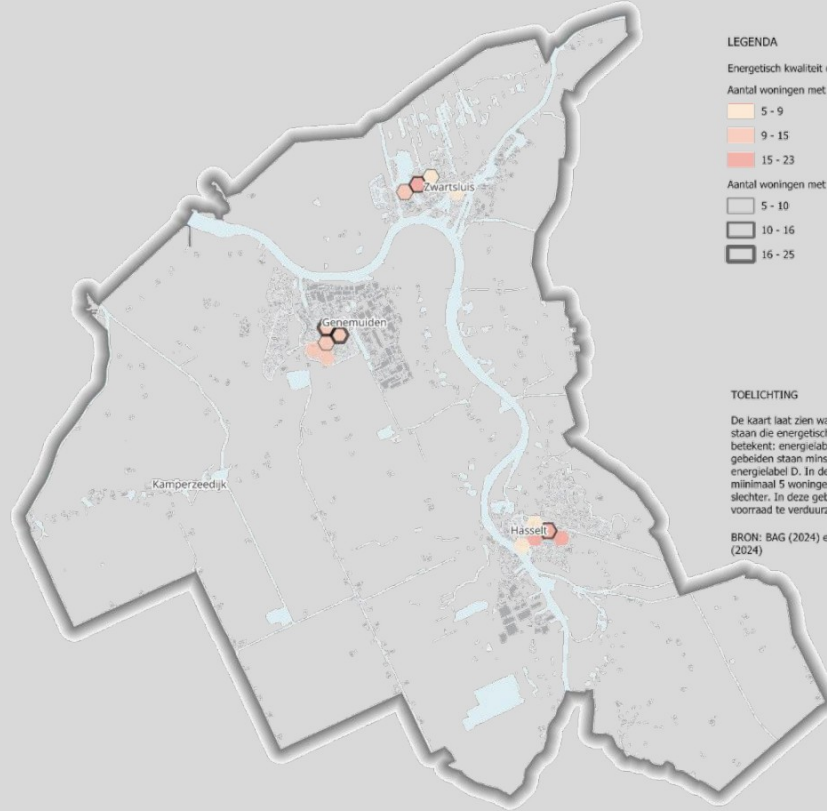
BESTAANDE VOORRAAD

AANTAL CLUSTERS MET
RELATIEF VEEL SOCIALE
HUUR



BESTAANDE VOORRAAD

DUURZAAMHEID PARTICULIER BEZIT



BESTAANDE VOORRAAD

DUURZAAMHEID CORPORATIEBEZIT

CONCLUSIES/ ADVIEZEN



Eén gemeente, totaal verschillende kernen



Meer nadruk op Hasselt, nu veel plannen richting Genemuiden



Groei in aantal ouderen, bouw geschikte woonvormen



Betaalbaar bouwen niet de enige manier om betaalbare woningen toe te voegen



Stimuleer investeringen in de bestaande voorraad

Afsprakenkader ouderenhuisvesting West-Overijssel

Achtergrond

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond zelfstandig kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen; als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen). Bij de jaarlijkse herijking van de Woondeals zal worden onderzocht hoe de opgave ouderenwoningen zich landelijk mee ontwikkeld.

De groep ouderen doet overwegend een hoog beroep op sociale huurwoningen. Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat corporaties zich inspannen voor de realisatie van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50%). Deze woningbouwopgave is opgenomen in de nationale prestatieafspraken. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen. Zorgaanbieders en corporaties kunnen daar eventueel in (beperkte) mate aan bijdragen. Voor geclusterd wonen gaat het hier om een vrij in te vullen mix aan zowel koop- als huurwoningen; voor de overige zorggeschikte woningen geldt dat deze veelal in de middenhuur en vrije sectorhuur zal worden gerealiseerd. Hier wordt verwacht dat zorggeschikte woningen doorgaans niet in het koopsegment zullen worden gerealiseerd. De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementie-vriendelijk in te richten¹.

De landelijke opgave ouderenhuisvesting geeft richting, maar vraagt ook om een vertaling naar regionale context voor de uitwerking en uitvoering. In het kader van de woondeals wil het Rijk samen met medeoverheden, corporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. De opgave aan ouderenhuisvesting zal lokaal verder uitgewerkt moeten worden als onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma per 2026 heeft opgesteld. Het is eveneens beoogd dat gemeenten hierin beleid opstelt omtrent doorstroming onder ouderen en benodigde zorg en ondersteuning vanuit de Wmo en Zvw, en daarvoor prestatieafspraken maakt met corporaties.

¹ De toolkit '[Dementievriendelijk ontwerpen](#)' biedt handvat voor dementievriendelijke bouw.

Regionale en lokale opgave

Voor de opgave in regio West-Overijssel hanteren wij twee scenario's. De eerste opgave is een basisscenario, waarbij we ons baseren op de landelijke prognoses die door het Rijk² zijn opgesteld. De tweede variant is een trendscenario. Hierbij gaan we ervanuit dat een groter deel van de mensen met een WLZ-indicatie buiten een woonzorgcentrum³ zal gaan wonen, waardoor de opgave van geclusterde woningen zal gaan toenemen. Vanuit deze beleidsambitie komen we op een andere verdeling van aantallen woningen. Het trendscenario dat we gebruiken is gebaseerd op de Monitor gezond wonen⁴. De beide scenario's worden gezien als een bandbreedte met een ondergrens als basisinspanning en een bovengrens als ambitie. De scenario's vormen het cijfermatige vertrekpunt voor verdere uitwerking in de lokale volkshuisvestingsprogramma's en planontwikkelingen.

Voor de regio West-Overijssel bestaat de basisopgave tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 3.560 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 1.855 geclusterde woningen
- 1.175 zorggeschikte woningen
- **6.590 totaal**

Voor de regio West-Overijssel bestaat de opgave in het trendscenario tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 2.465 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 4.910 geclusterde woningen
- 940 zorggeschikte woningen
- **8.315 totaal**

Deze woningen beslaan een netto uitbreidingsopgave die in beginsel onderdeel vormt van de 28.200 nieuwbouwwoningen waarover afspraken zijn gemaakt in de regionale woondeal. Een deel van deze opgave ouderenhuisvesting kan ook in de bestaande voorraad worden gerealiseerd door *reguliere* woningen aan te passen naar de drie woningtypes voor ouderen. Hiermee kan de beoogde nieuwbouw ook voor andere doelgroepen worden ingezet. De netto opgave uit de woondeals blijft daarmee onveranderd ten opzichte van de gemaakte afspraken in de woondeal, maar geeft wel ruimere mogelijkheden voor lokale invulling.

In bijlage 1 is de verdeling tot en met 2030 per gemeente opgenomen. Graag willen we benadrukken dat dit geen vaste blauwdruk is, maar kan worden gezien als richtinggevende aantallen voor nadere invulling op lokaal niveau. Deze verdeling wordt verder uitgewerkt in de lokale volkshuisvestingsprogramma's. De komende jaren zullen we de uitwerking van de opgave monitoren waarbij we aansluiten op de monitoring van de regionale woondeals, en waar nodig in goed overleg bijstellen. De opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is in de volgende prijsklassen uitgesplitst:

Zorggeschikte en geclusterde woningen		
	Sociale huur (%)	Overig (%)
Regio West-Overijssel	50%	50%

² De landelijke prognose vanuit het Rijk is opgesteld door ABF. De opgave nultreden en geclusterde woningen is gebaseerd op de Primos-module Wonen met Zorg. De opgave voor het aantal zorggeschikte woningen is bepaald door het RIVM.

³ In een woonzorgcentrum wonen meerdere ouderen dicht bij elkaar. Meestal in zelfstandige huur- of koopappartementen. Een zorgorganisatie regelt de benodigde zorg en ondersteuning aan huis. Andere namen hiervoor zijn verzorgingshuis, serviceflat of woonzorgcomplex

⁴ De onderzoeksresultaten en verantwoordingsinformatie met betrekking tot het trendscenario zijn te vinden in de monitor Gezond Wonen van de provincie Overijssel. In het trendscenario is de Wet Langdurige Zorg (WLZ) gedeeltelijk ondergebracht in woonzorgcentra en deels in geclusterde woonvormen. Voor gedetailleerde gegevens en inzichten kunt u terecht op de volgende website:
www.companen.nl/powerbi/monitorgezondwonenoverijssel.

We hanteren daarbij de geldende afspraken uit de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk en de woningcorporaties (via de koepel Aedes) die in 2023 zijn gesloten. Deze uitsplitsing geldt voor alle gemeenten in West-Overijssel. De opgave moet worden afgestemd met corporaties en waar nodig met zorgkantoor en zorgaanbieders.

Dit betekent dat de markt verantwoordelijk is voor de helft van de opgave. Hierbij geldt ook dat een aanzienlijk deel in de middenhuur categorie zal landen. De concretisering van deze invulling wordt een cruciale focus in de komende periode en zal met de relevante marktpartijen verder worden uitgewerkt.

Afspraken op realisatie

Voor de realisatie van zorggeschikte woningen voor verpleegzorg is de stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW) door het Rijk geïntroduceerd. De stimuleringsregeling bedraagt maximaal  voor een zorggeschikte woning. Een voorwaarde voor het ontvangen van de subsidie is dat de ontwikkelende partijen, zorgkantoor en zorgaanbieders een intentieovereenkomst aangaan. Aedes heeft hiervoor een conceptovereenkomst opgesteld⁵. Dit benadrukt ook de urgentie van een structurele financieringsstroom in plaats van slechts tijdelijke subsidies, gezien de omvang en voortdurende aard van de uitdaging bij de realisatie van zorggeschikte woningen.

Zorgkantoren Salland & Zilveren Kruis zorgen voor de bijbehorende inzet op Wlz-zorg - verbonden aan Wlz-cliënten, die gebruik maken van de zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor kent hiervoor een zorgplicht en zal met zorgaanbieders inkoopafspraken maken die bijpassend zijn.

In West-Overijssel heeft zorgkantoor Zilveren Kruis het initiatief genomen om een regionale routekaart te ontwikkelen en een ondersteuningsteam op te zetten, wat als waardevolle aanvulling fungeert om de doelstellingen te realiseren. Vanuit de samenwerking tussen zorgkantoren Salland, Zilveren Kruis en de Provincie Overijssel zal het ondersteuningsteam lokale partijen kunnen helpen bij de uitwerking van de opgave naar concrete uitvoeringsplannen met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, zorgkantoor en marktpartijen.

Samenwerking

We spreken af om de bestaande structuur van ambtelijke overleggen (AO's) en bestuurlijke overleggen (BO's) te benutten en waar gewenst aan te vullen met relevante partners. Voortbouwend op al bestaande gremia stellen we voor deze te benutten voor het monitoren van de opgave, waarbij ze fungeren als "Actietafel Wonen en Zorg" en streven naar twee bijeenkomsten per jaar. We sluiten hierbij aan op de landelijke en regionale werkwijze van de woondeals. Binnen het netwerk van de werkateliers wonen en zorg werken we in 1^e helft van 2024 aan de opstelling van een uitvoeringsprogramma en de verbinding van de regionale afspraken met de regionale woonzorgvisies en de woondeals. Daarin zal de uitwerking van de afspraken en de benodigde kritische succesfactoren verder vorm krijgen. Binnen dit netwerk komen de domeinen wonen en sociaal domein samen en wordt input opgehaald voor agendering op de bestuurlijke overleggen.

Wijze van Monitoring

De planmonitor Overijssel wordt jaarlijks geactualiseerd door de provincie Overijssel met aangeleverde plancapaciteit van de 11 West-Overijsselse gemeenten. Vanaf 2024 zullen ook de woningtypen geclusterd en zorggeschikt bij de uitvraag worden toegevoegd. Aansluitend op de actualisatie volgen halfjaarlijks één-op-één gesprekken tussen provincie, gemeenten aangevuld met corporaties. Dit overleg heeft mede als doel het bespreken van de voortgang van de woningbouw en ook de woningbouw voor ouderen.

Inzet op doorstroming

⁵ Conceptovereenkomst staat op de RVO-website: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/szgw>

We komen overeen om de inzet op doorstroming⁶ en het vinden van geschikte locaties voor ouderenhuisvesting te integreren in het lokale volkshuisvestingsprogramma en de (verbrede) prestatieafspraken. Beide onderdelen moeten uiterlijk in 2026 zijn gerealiseerd, zoals het wetsvoorstel *Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting* op dit moment voorschrijft. In 2024 verkennen we de mogelijkheden voor een regionale gecoördineerde inspanning om ouderen lokaal te laten doorstromen.

Relatie tot lokaal zorgbeleid

In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting is de verplichting beoogd voor gemeenten om afspraken over de huisvesting van mensen met een zorgvraag ook te verbinden aan afspraken over bijbehorende zorg en ondersteuning vanuit het sociaal domein en het Wmo-beleidsplan. Over de realisatie van Wlz-zorg en thuiszorg in de gemeenten vindt (sub)regionale afstemming plaats met partners. De specifieke uitwerking van deze aanpak wordt nog nader bepaald.

Woontype definiëring

Nultreden

Bij nultredenwoningen gaan we uit van woningen waarbij woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. Het Bouwbesluit schrijft al voor dat alle appartementen gelijkvloers moeten zijn en dat appartementencomplexen vanaf 4 woonlagen en hoger een lift moeten hebben. Deze complexen voldoen daarmee automatisch als nultredenwoningen, evenals alle appartementen die zich bevinden op de begane grond. Voor de business case van alle ouderenwoningen is regulier financieel instrumentarium vanuit het Rijk van toepassing.

Geclusterd

Voor geclusterd wonen geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in of nabij het wooncomplex. De precieze vereisten aan de ontmoetingsruimte zullen later nader worden uitgewerkt in de lagere regelgeving van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Deze ontmoetingsruimte kent meerkosten die beperkt in opbrengsten kunnen worden terugverdiend. Hiervoor wordt een stimuleringsregeling ontmoetingsruimte beschikbaar gesteld, waarmee het Rijk bijdraagt aan de gemaakte meerkosten⁷. Het is ook mogelijk om een deel van deze kosten in de servicekosten op te nemen.

Zorggeschikt

Voor zorggeschikte woningen geldt naast dat deze woningen geclusterd zijn, de woning ook geschikt zijn voor ouderen met de WLZ-indicatie van volledig pakket thuis (VPT). De bouw van zorggeschikte woningen kent significante meerkosten door aanvullende bouwtechnische vereisten die nodig zijn om de toegankelijkheid van de woning te garanderen voor mensen die somatische zorg ontvangen⁸. Binnen het WWS-stelsel is daarom voor zorggeschikte woningen een puntenopslag mogelijk tot 35%. Hiermee kunnen ontwikkelende partijen de meerkosten van zorggeschikte bouw doorrekenen in de business case. Voor sociale woningbouw geldt dat deze opslag snel zal leiden tot een huur boven de liberalisatiegrens. Om sociale woningbouw te stimuleren stelt het Rijk 312 miljoen euro beschikbaar voor de bouw van zorggeschikte woningen met een sociale huurprijs. Hiervoor komen zowel nieuwbouw- als transformatieprojecten in aanmerking.

⁶ Voor het stimuleren van doorstroming van ouderen op de woningmarkt maakt de gemeente beleid, waarbij de toolkit met beleidsinstrumenten gebruikt kan worden ter inspiratie. Omdat veel partijen een gedeeltelijke verantwoordelijkheid hebben voor doorstroming en passend wonen, is het raadzaam om het beleid hiervoor af te stemmen met samenwerkende partijen.

⁷ Zie de [stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting](#) voor meer informatie

⁸ Zie de stimuleringsregeling [zorggeschikte woningen](#) voor de toegangseisen

Aanvullende kritische succesfactoren

De kritische succesfactoren uit de woondeal zijn ook van toepassing op de afspraken omtrent ouderenhuisvesting. Bij het opstellen van deze afspraken vullen we deze kritische succesfactoren aan met onderstaande punten, die essentieel zijn voor het behalen van de doelstellingen op ouderenhuisvesting.

Voldoende en structurele rijksmiddelen voor de uitvoering van ouderenhuisvesting

In de woondeal wordt uitgelicht dat de business case voor woningbouw rendabel zal moeten zijn om in de gestelde opgave te kunnen voorzien. Dit geldt ook voor ouderenhuisvesting. Deze bouwopgave kent op specifieke onderdelen meerkosten, zoals de bouw van ontmoetingsruimten en het zorggeschikt maken van woningen. Het is onzeker of deze meerkosten in voldoende mate kunnen worden terugverdiend. Dit vraagt om samenwerking met corporaties, zorgorganisaties en marktpartijen om oplossingen te vinden op bijbehorende onrendabele businesscases. Daarnaast is er ook een structurele en wederkerige samenwerking tussen gemeenten, provincie en het rijk noodzakelijk om te zoeken naar oplossingen om de business cases sluitend te krijgen.

Levering van voldoende zorg bij woningbouw

De levering van verpleegzorg en thuiszorg is randvoorwaardelijk voor de bouwopgave van geclusterde en zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor is verantwoordelijk voor de inkoop van voldoende verpleegzorg en maakt met zorgaanbieders en ontwikkelende partijen afspraken over de levering van zorg in woningbouwprojecten en de toewijzing van woningen aan mensen met een zorgvraag. Daarbij dient ook een werkwijze opgesteld te worden voor de omgang met leegstand door aanvullende toewijzingsvereisten.

Voor het verlenen van de juiste zorg(zwaarte) zijn lokale afspraken nodig over de beoogde schaal van woningbouwprojecten, en het beoogde aantal cliënten dat daarbij bepaalde zorg afneemt. Het gaat daarbij met name om verpleegzorg uit de Wlz, maar ook om thuiszorg die fysiek op locatie aanwezig is en Wmo-ondersteuning. Deze schaal is noodzakelijk om de zorgexploitatie- en organisatie rond te krijgen. Schaalt dient daarbij als een richtlijn; in overleg met de zorgaanbieder kan hiervan afgeweken worden indien hiervoor alternatieven voorhanden zou zijn bijv. door inzet zorgtechnologie of informele zorgverlening.

Gelet op het maatschappelijk belang van de levering van verpleegzorg, zal bij significante uitval of uitstel van bouwplannen voor zorggeschikte woningen aan de regionale versnellingstafel gezocht worden naar alternatieve bouwlocaties binnen de regio. De woondealtafel kan dan besluiten om alternatieve bouwlocaties beschikbaar te stellen voor de realisatie van zorggeschikte woningen.

Verdeling opgave ouderenhuisvesting tot en met 2030 per gemeente

Basisscenario Rijk

	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Dalfsen	220	30	65
Deventer	1.015	415	185
Hardenberg	145	255	90
Kampen	395	175	115
Olst-Wijhe	140	0	45
Ommen	70	85	80
Raalte	335	60	130
Staphorst	115	20	20
Steenwijkerland	125	165	65
Zwartewaterland	30	15	40
Zwolle	970	635	340
Totaal	3.560	1.855	1.175

Trendscenario Companen

	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Dalfsen	220	260	50
Deventer	265	1.090	130
Hardenberg	295	490	70
Kampen	230	430	80
Olst-Wijhe	180	190	50
Ommen	145	170	30
Raalte	270	360	100
Staphorst	115	120	20
Steenwijkerland	240	420	50
Zwartewaterland	140	140	40
Zwolle	365	1.240	320
Totaal	2.465	4.910	940

Companen BV
t.a.v. [redacted]
Postbus 1174
6801 BD ARNHEM

Uw brief van 10 november 2023

Behandeld door [redacted]

Hasselt, 14 december 2023

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Ons kenmerk 35393

Onderwerp offerte woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland

Geachte [redacted]

Op 11 oktober jl. vroegen wij u offerte uit te brengen voor het uitvoeren van een woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Zwartewaterland. Deze offerte hebben we op 10 november ontvangen.

In de afweging die we hebben gemaakt tussen de ingediende voorstellen is de keuze niet op uw aanbod gevallen. Dit heeft onze [redacted] u op 12 december telefonisch al meegedeeld.

Wij willen u hartelijk danken voor de genomen moeite en vertrouwen erop dat wij u met deze brief voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

[redacted]
[redacted]
Eenheidsmanager Externe dienstverlening

Uw brief van	Behandeld door	J	Hasselt,
Uw kenmerk	Bijlage(n)		
Ons kenmerk	35921	Onderwerp	Uitnodiging woonbehoefteonderzoek

Geachte bewoner,

Het wordt steeds moeilijker om een woning te vinden in Zwartewaterland. Dit komt door zowel een vraag naar wonen vanuit de eigen gemeente als ook een groeiende vraag van buitenaf. Als gemeente Zwartewaterland willen we graag weten waarom mensen naar ons toe zijn verhuisd. Zo hebben we helderder hoe mensen willen wonen in onze gemeente, nu en in de toekomst. Daarom hebben we een vragenlijst gemaakt.

Uitnodiging – vul de vragenlijst in

Ook u bent volgens onze gegevens recent (na 01-01-2019) verhuisd. We vragen u daarom onze vragenlijst over uw zoektocht naar een woning in te vullen. De vragenlijst gaat over hoe u nu woont, hoe u hiervoor woonde, waarom u bent verhuisd en waarop u gezocht heeft. Uw ervaringen en meningen helpen ons enorm.

Hoe invullen?

U kunt de vragenlijst online invullen. Dit duurt ongeveer 10 minuten. U kunt de vragenlijst vinden op zwartewaterland.nl/woonbehoefteonderzoek of via de QR-code op deze brief. Invullen kan tot 14-04-2023.

Uw antwoorden zijn alleen bij ons bekend. We gebruiken deze alleen voor dit onderzoek van de gemeente Zwartewaterland in samenwerking met Wetland Wonen. We delen deze niet met anderen.

Vragen

Mocht u vragen hebben over de vragenlijst of over dit onderzoek, neem dan gerust contact met ons op via info@zwartewaterland.nl.

Hartelijk dank voor uw tijd en hulp.

Met vriendelijke groet,

Team Wonen
Gemeente Zwartewaterland



DECISIO

ECONOMISCH ONDERZOEK EN ADVIES

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

Actualisatie onderzoek huisvesting arbeidsmigranten

7 december 2023

In opdracht van

provincie  **Overijssel**

Vraagstelling

Wonen

Hoeveel arbeidsmigranten **wonen** in Overijssel:

- Registratiegraad (type gemeente)?
- Land van herkomst?
- Woonregio/gemeente?
- Beleid lokale overheden?
- Huisvestingsbehoefte?

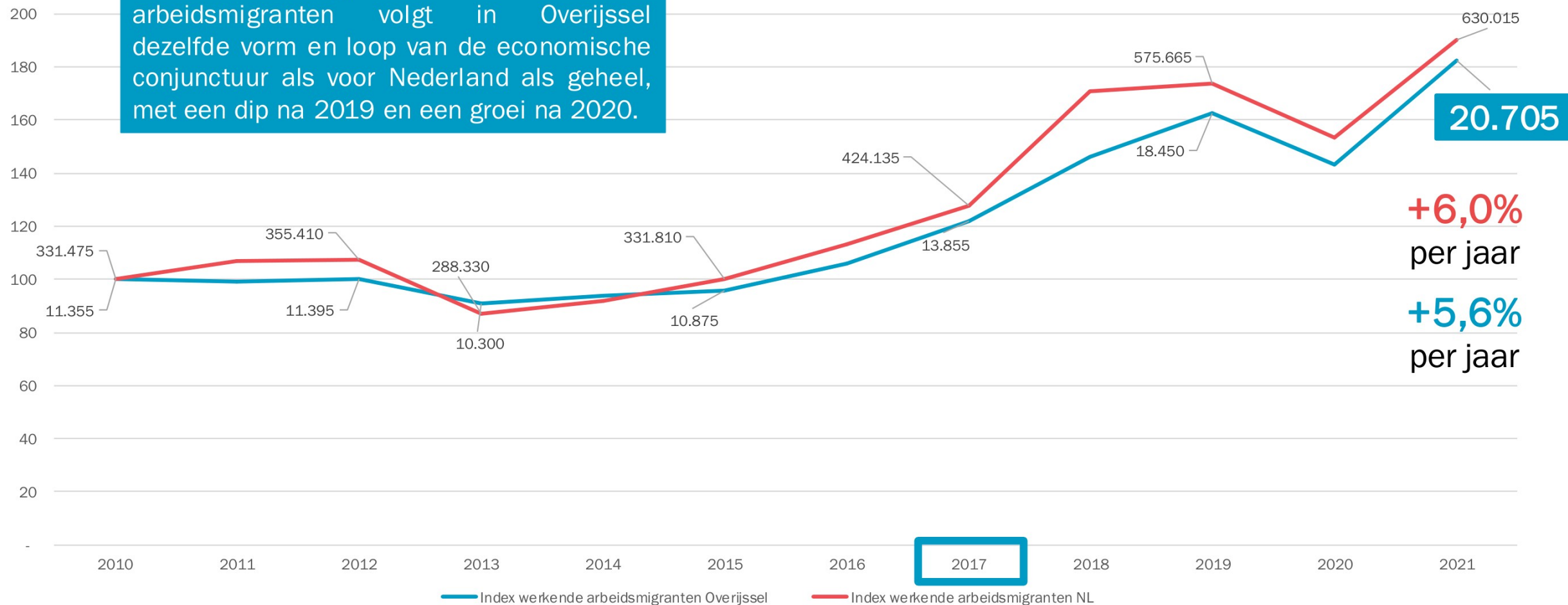
Economie

Hoeveel arbeidsmigranten **werken** in Overijssel:

- In welke sectoren?
- Woon-werkbalans?

Aantal werkzame arbeidsmigranten

De ontwikkeling van de werkzame arbeidsmigranten volgt in Overijssel dezelfde vorm en loop van de economische conjunctuur als voor Nederland als geheel, met een dip na 2019 en een groei na 2020.

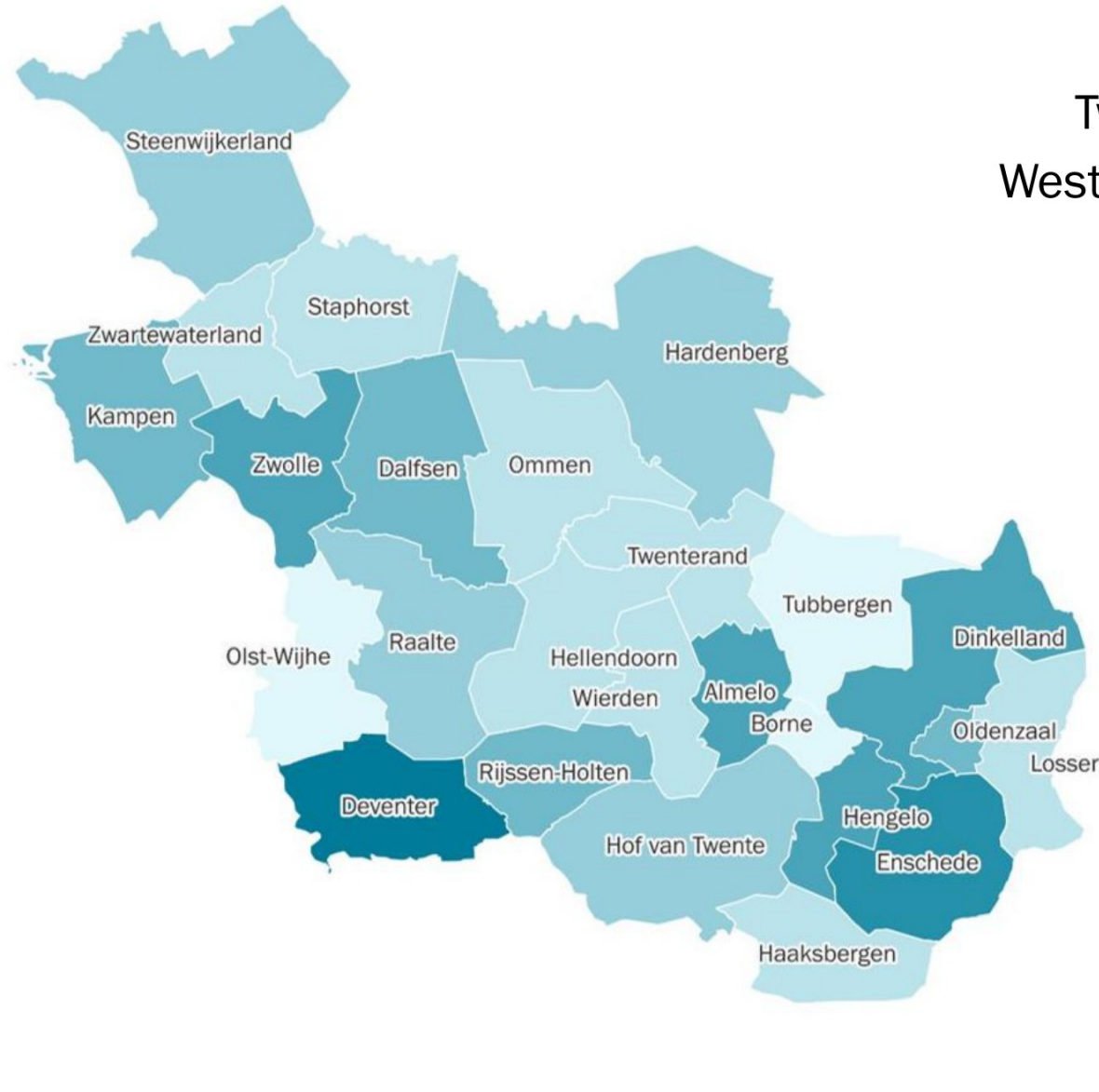


Verdeling over de regio

Twente: **10.710** werkzame arbeidsmigranten
West-Overijssel: **9.995** werkzame arbeidsmigranten



Verdeling naar regio: **50/50**
Vorig onderzoek: **70/30**
Mogelijk wegens groeiende economie en werkgelegenheid in Noordwest-Overijssel.



Woonwerkrelaties

Van de woonachtige arbeidsmigranten werkt...

- 60%** binnen de provincie
- 15%** buiten de provincie
- 25%** werklocatie onbekend

Belangrijke sectoren

Kwalitatieve invulling van de omvangrijkste sector
uitzendbureaus:

- Industrie: vlees, agrarisch, tapijt, etc.



- Logistiek en distributie



Andere grote sector:

- Zakelijke dienstverlening

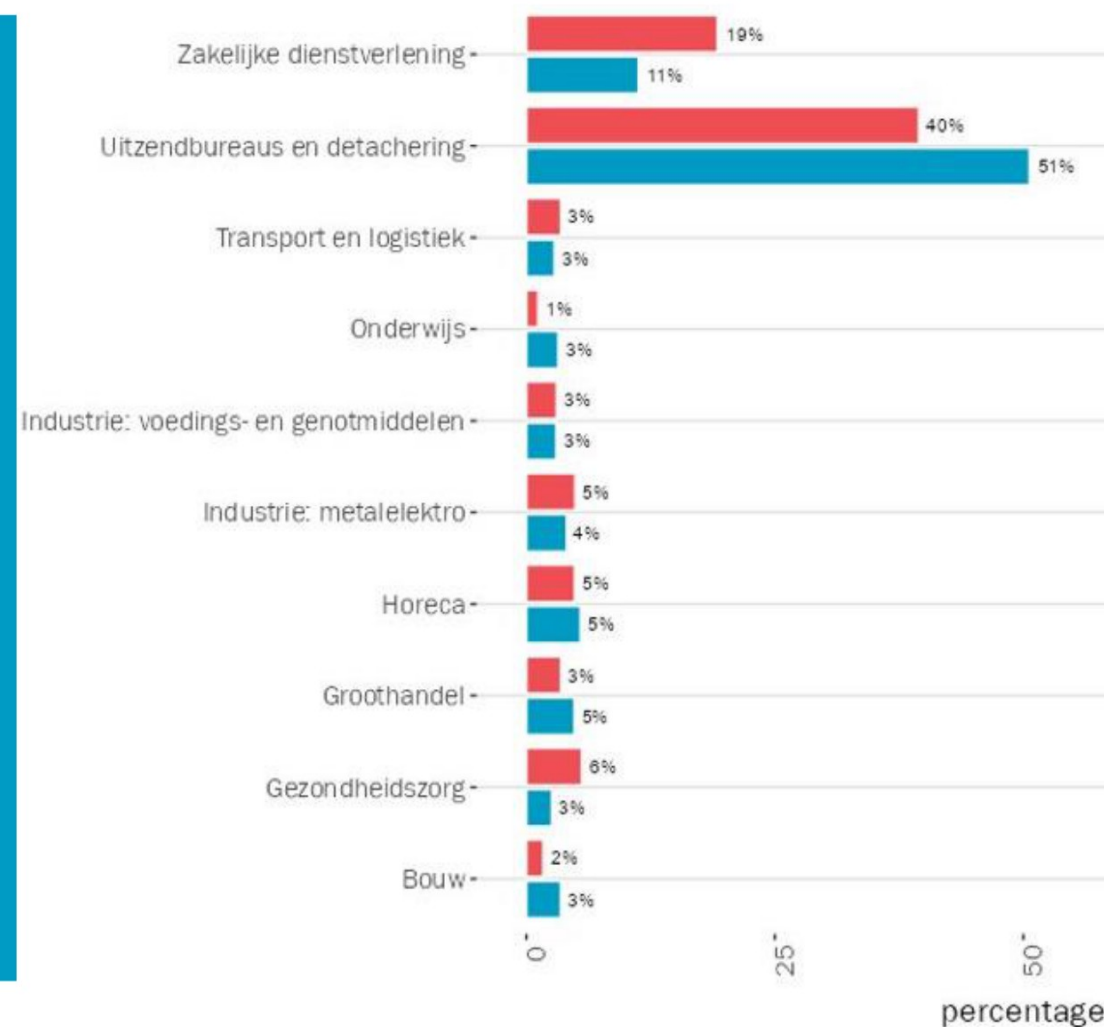


Grootste deel arbeidsmigranten komt uit:

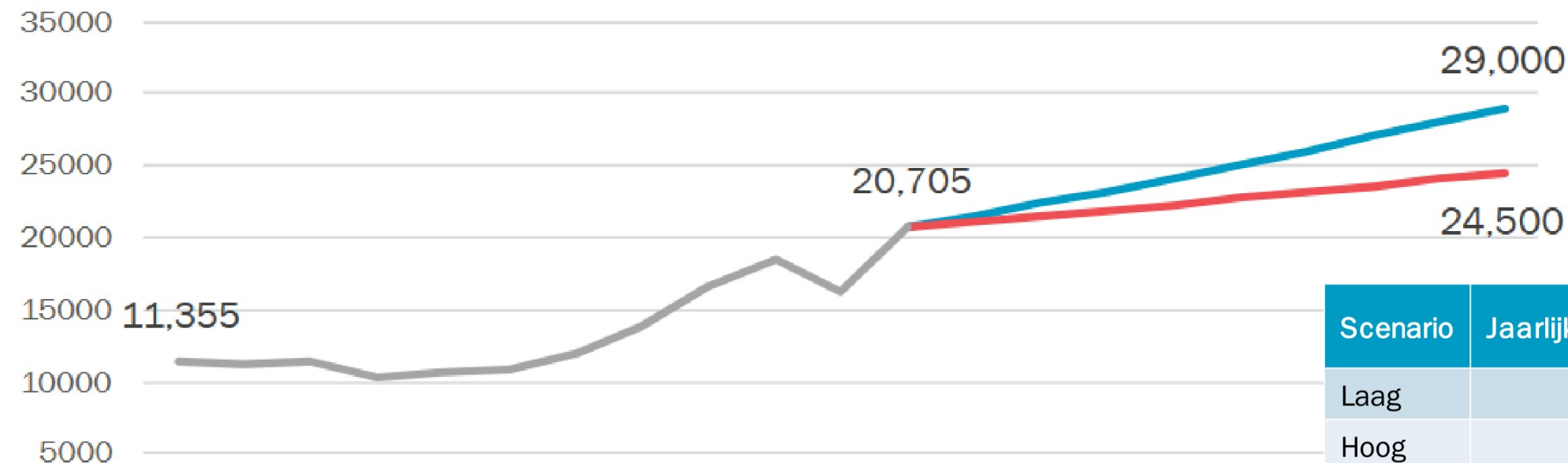
- Polen (32%)

Grootste toename afgelopen jaren:

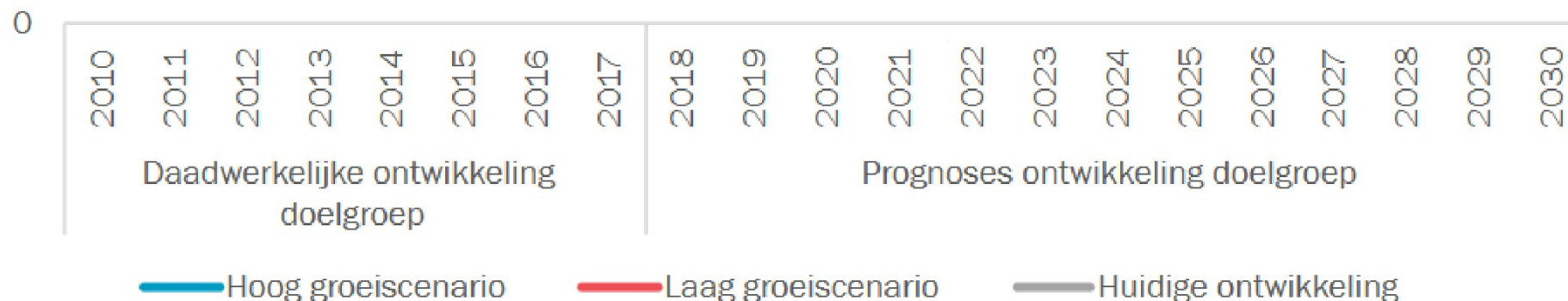
- Roemenië (15%)



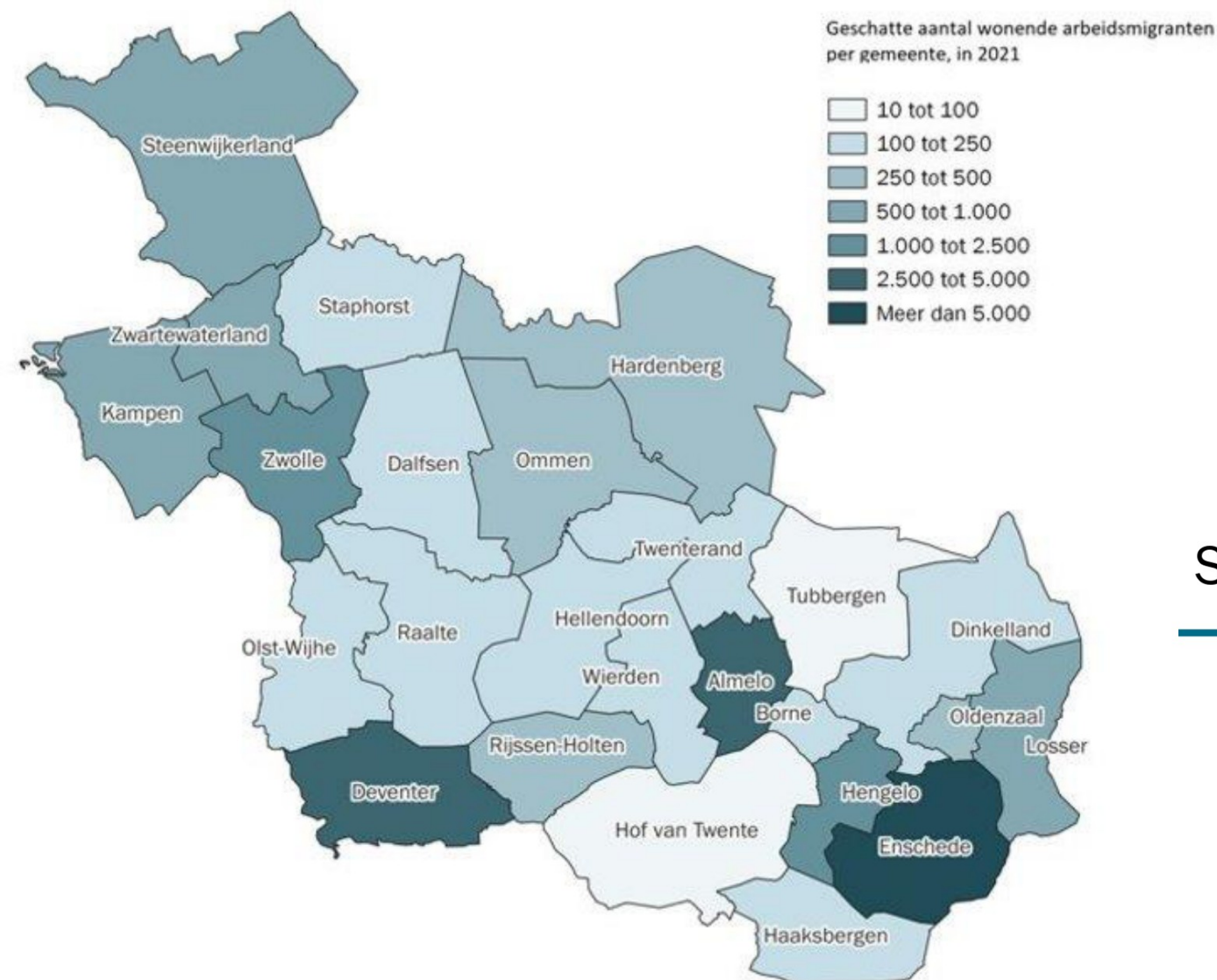
Prognose werkgelegenheid in de toekomst



Scenario	Jaarlijkse groei	Aantal 2030	Verschil
Laag	2%	24.500	+ 3.795
Hoog	4%	29.000	+ 8.295



Aantal woonachtige arbeidsmigranten



BRP-registraties: **11.710**

Kwalitatieve berekening registratiegraad:

Grotere en meer stedelijke gemeenten: 45%

Midden-stedelijke gemeenten: 55%

Kleinere en meer landelijke gemeenten: 85%

Schatting niet-geregistreerden: **11.000**

Totaal: 22.710

Verdeling over de regio's:

Twente: **12.770** & West-Overijssel: **9.940**

Huisvestingsbehoefte

Huisvesting short- en midstay (op dit moment):

- Verhuur van wooneenheden
 - Zorgt voor *extra druk op de woningmarkt* & verdringing van regulier woningzoekenden
 - Leidt tot *overlast*: hoeveelheid mensen per woning & hogere parkeerdruk

Behoeftetoeekomst:

- Groepsgebouwen
 - *Logistieke sector*: grootschalig
 - *Agrarische sector*: kleinschaliger
- Parken met chalets

Verblijfsduur	2017	2021
Short stay (<1 jr)	65%	59%
Mid stay (1-3 jr)	17,5%	15%
Long stay (>3 jr)	17,5%	26%

Huisvesting long-stay:

- Reguliere woningmarkt

Huisvestingsbehoefte		Toename		2030	
	Aantal 2021	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Short stay	13.400	490	1.075	13.890	14.475
Mid stay	3.405	1.065	2.325	4.470	5.730
Long stay	5.905	2.010	4.395	7.915	10.300
Totaal	22.710	3.565	7.795	26.275	30.505

Urgentie blijft aanwezig!

- Wet goed verhuurderschap -> invoer verhuurvergunning
- Registratiegraad verbeteren -> beter inzicht
- Mogelijke ontwikkellocaties -> groepsgebouwen?

Beleid van lokale overheden

Niet **alle** gemeenten hebben beleid:

- Geen noodzaak / onderwerp leeft niet binnen gemeente

Wanneer er wel beleid is gaat dit over:

- Huisvesting (SNF), voorkomen van waterbedeffecten en handhaving
- Weinig over gezondheid en welzijn van arbeidsmigrant

Landelijke gemeenten:

- Kleinschalige bedrijven (agrarisch)
 - Beleid gericht op kleinschalige huisvesting

Stedelijke gemeenten:

- Grootschalige bedrijvigheid (logistiek)
 - Beleid gericht op voorkomen verkamerde verhuur, grootschalige huisvesting kansrijk

Van: " " <"@kaw.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 12:56
Aan: " " <"@zwartewaterland.nl>; " " <"@zwartewaterland.nl>; " " | Wetland Wonen Groep" <"@wetlandwonen.nl>; " " <"@wetlandwonen.nl"> " " <"@wetlandwonen.nl">
Cc: " " <"@kaw.nl>
Onderwerp: Eerste presentatie woonbehoefteonderzoek
Bijlage(n): 230199_20240402_Eerste presentatie WBO.pdf

Dag allen,

Hierbij nog de presentatie van gisteren.

We hebben alvast drie aanpassingen gedaan:

1. We hebben op p.22 nog het verschil tussen instroom vanuit ZWL en buitenaf ingezoomd op Hasselt. Conclusie: veel concurrentie van buitenaf en het kan jullie alvast helpen bij de onderbouwing.
2. Het gemiddelde bouwjaar aangepast naar het mediaan (middelste waarde van een reeks).
3. De foute oppervlakte uit p.28 aangepast.

Groet,

" "



ONDERZOEKER

Postbus 1527 9701 BM Groningen +31 (0)6 " " | www.kaw.nl



Zwartewaterland



EERSTE UITKOMSTEN WONINGMARKTONDERZOEK



WAAR STAAN WE NU?

INHOUD VAN DEZE PRESENTATIE

Waar staan we bij stil vandaag?

- Stand van zaken inhoud en proces
- Uitkomsten tot nu toe
 - Positie Zwartewaterland in de regio
 - Positie van kernen onderling
 - Demografie en verhuizingen
 - Bestaande voorraad en thema's daarbinnen
 - Gesprekken met makelaars
 - Wat 'grove' resultaten uit de Maptionnaire
- Ook:
 - Stilstaan bij vervolg (o.a. prognose, focusgroep, gesprek Wetland Wonen en zorgspecialisten)

WAAR STAAN WE NU?

INHOUD VAN DEZE PRESENTATIE

Wat hebben we al gedaan?

- Opzetten Maptionnaire
- Veel voorbereidend werk: verschillende bronnen aan elkaar knopen (o.a. corporaties, Kadaster, WOZ)
- Eerste analyses:
 - Demografie en verhuizingen (vrijwel) compleet
 - Bestaande voorraad: sommige thema's uitgewerkt, andere nog niet
 - Druksignalen Wetland Wonen
- Interviews makelaars

Wat moet nog?

- Analyses verder uitwerken en aanvullen, o.a. prognose, wensprogramma, druksignalen in de koopsector (NVM), planlijst, wonen en zorg
- In gesprek met Wetland Wonen, huurdersorganisatie en zorgspecialisten

Volgende presentatie: inhoud op orde, daarna uitwerken in rapport

OPBOUW RAPPORT

S SAMENVATTING EN
ADVIEZEN

1 INLEIDING

2 DE GEMEENTE IN
PERSPECTIEF

3 DEMOGRAFIE

4 BESTAANDE
VOORRAAD

5 WOONWENSEN-
ONDERZOEK

6 WOONBEHOEFTE

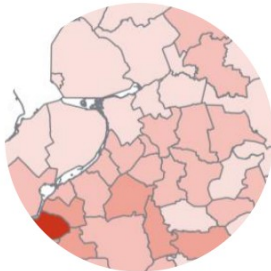
7 WONEN & ZORG

DE GEMEENTE IN PERSPECTIEF

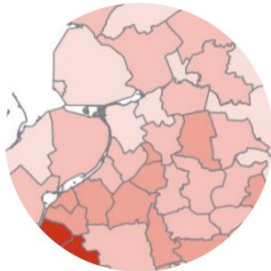
REGIO IN PERSPECTIEF

VERKOOPPRIJZEN

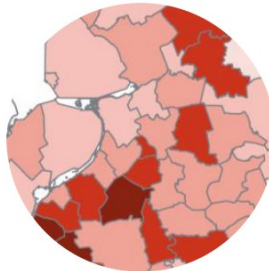
2019



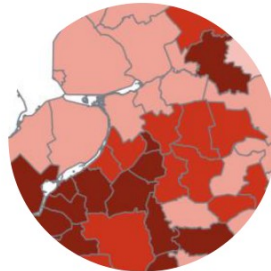
2020



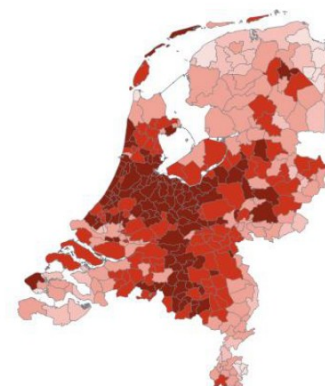
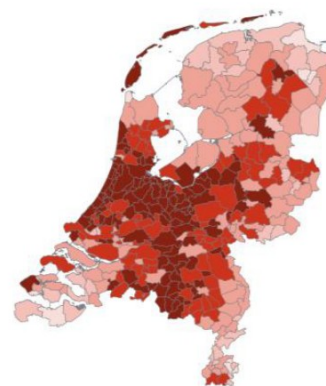
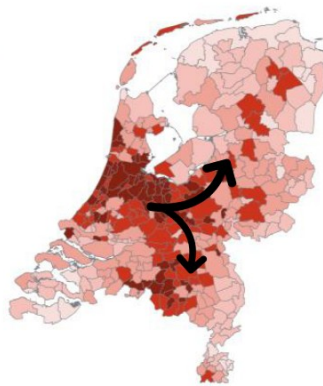
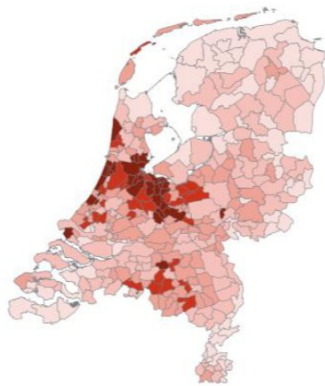
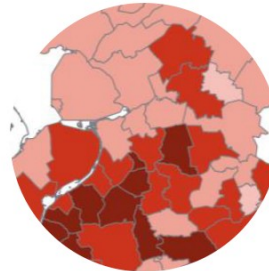
2021



2022



2023



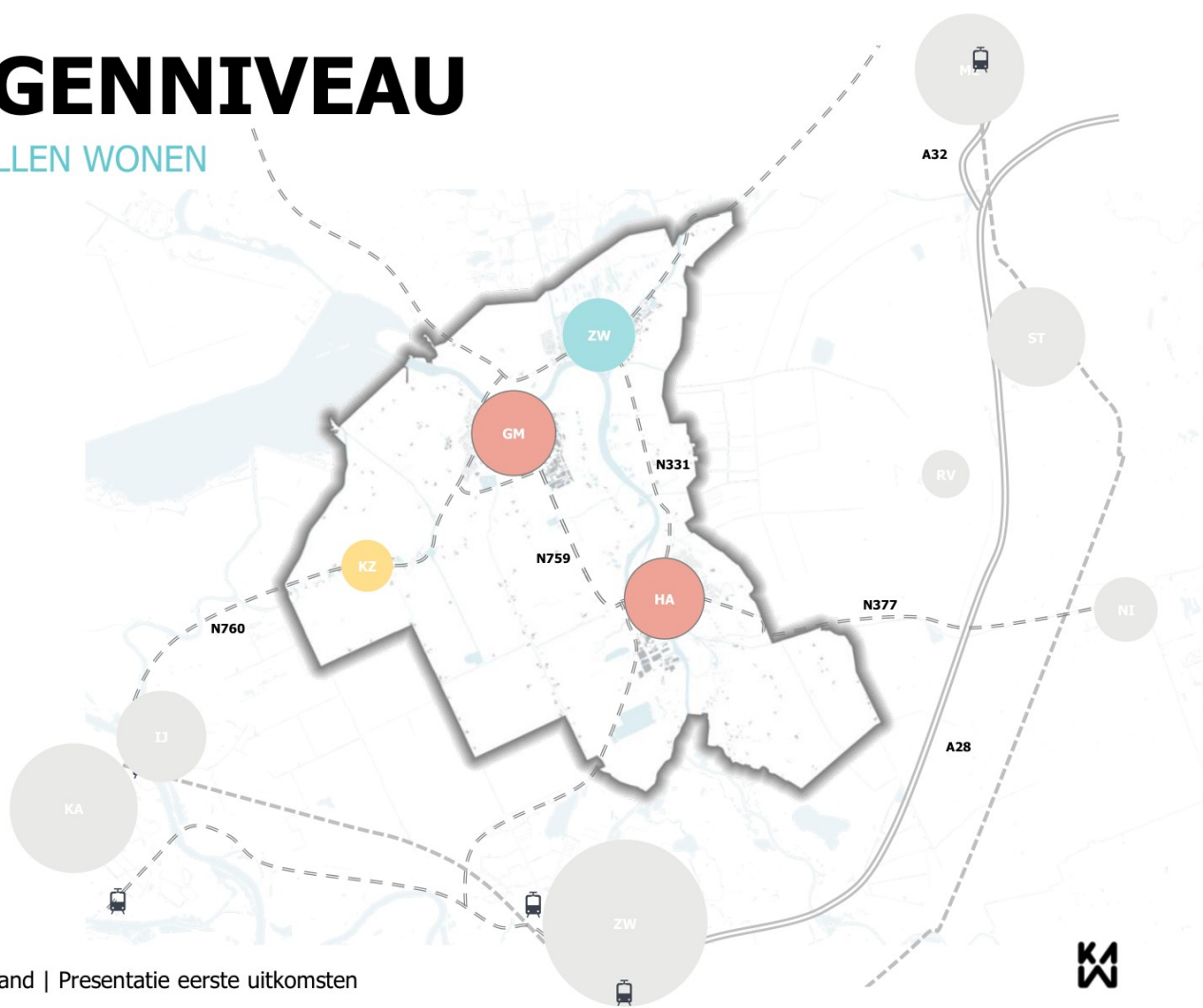
VOORZIENINGENNIVEAU

WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN

Voorzieningen

Drie soorten kernen:

- **Voorzieningenkernen**
- **Basiskernen**
- **Woonkernen** / buitengebied



BEREIKBAARHEID (OV EN WEG)

WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN

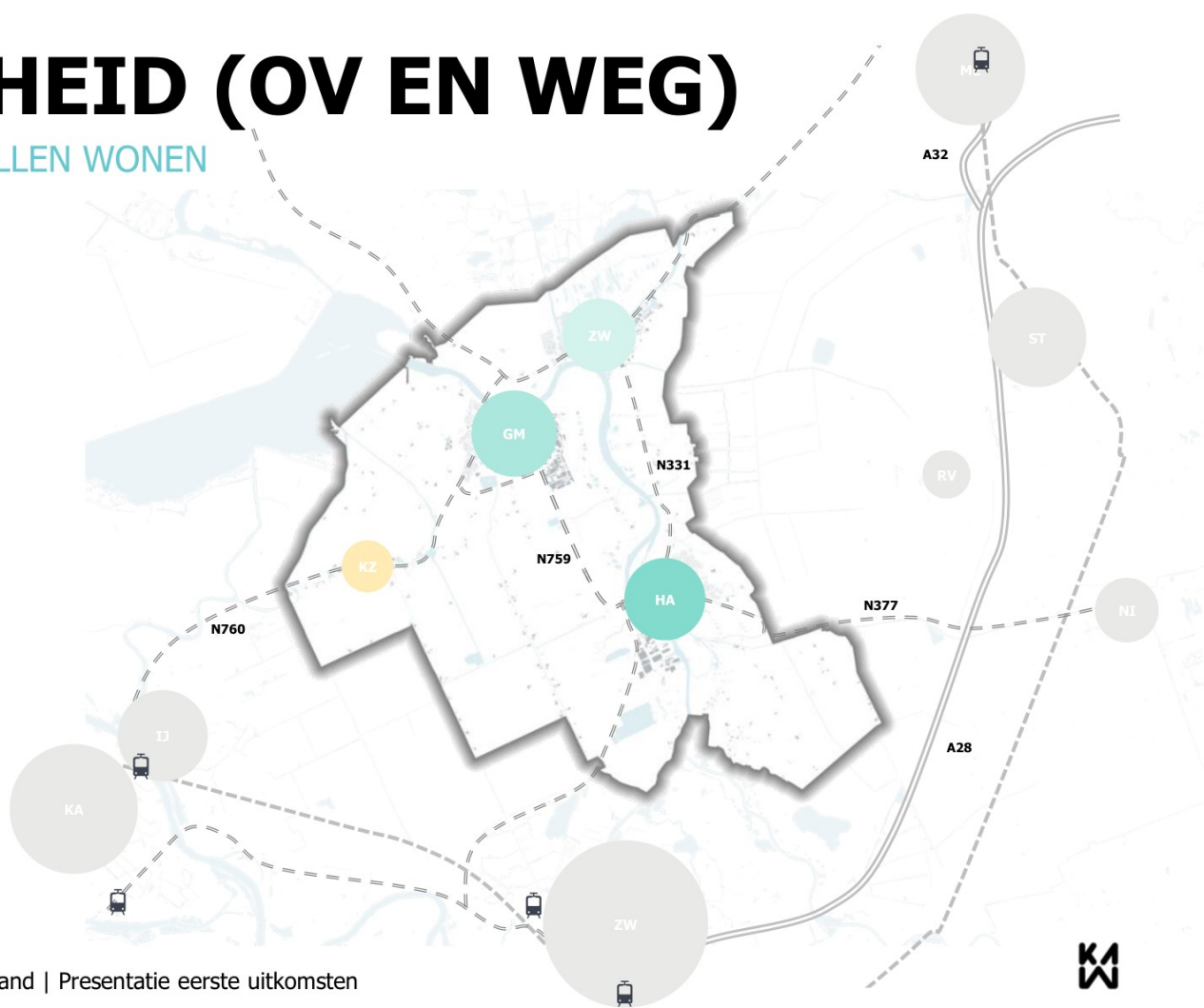
Bereikbaarheid

Via weg, ov, afstand naar oprit en treinstation.

Genemuiden en Hasselt zijn het beste bereikbaarheid.

Geen van de kernen in de gemeente hebben een treinstation. De dichtstbijzijnde treinstations zijn te vinden in Zwolle, Meppel en Kampen.

Kleinste dorpen zijn sterk autogericht door slechte OV-aansluitingen



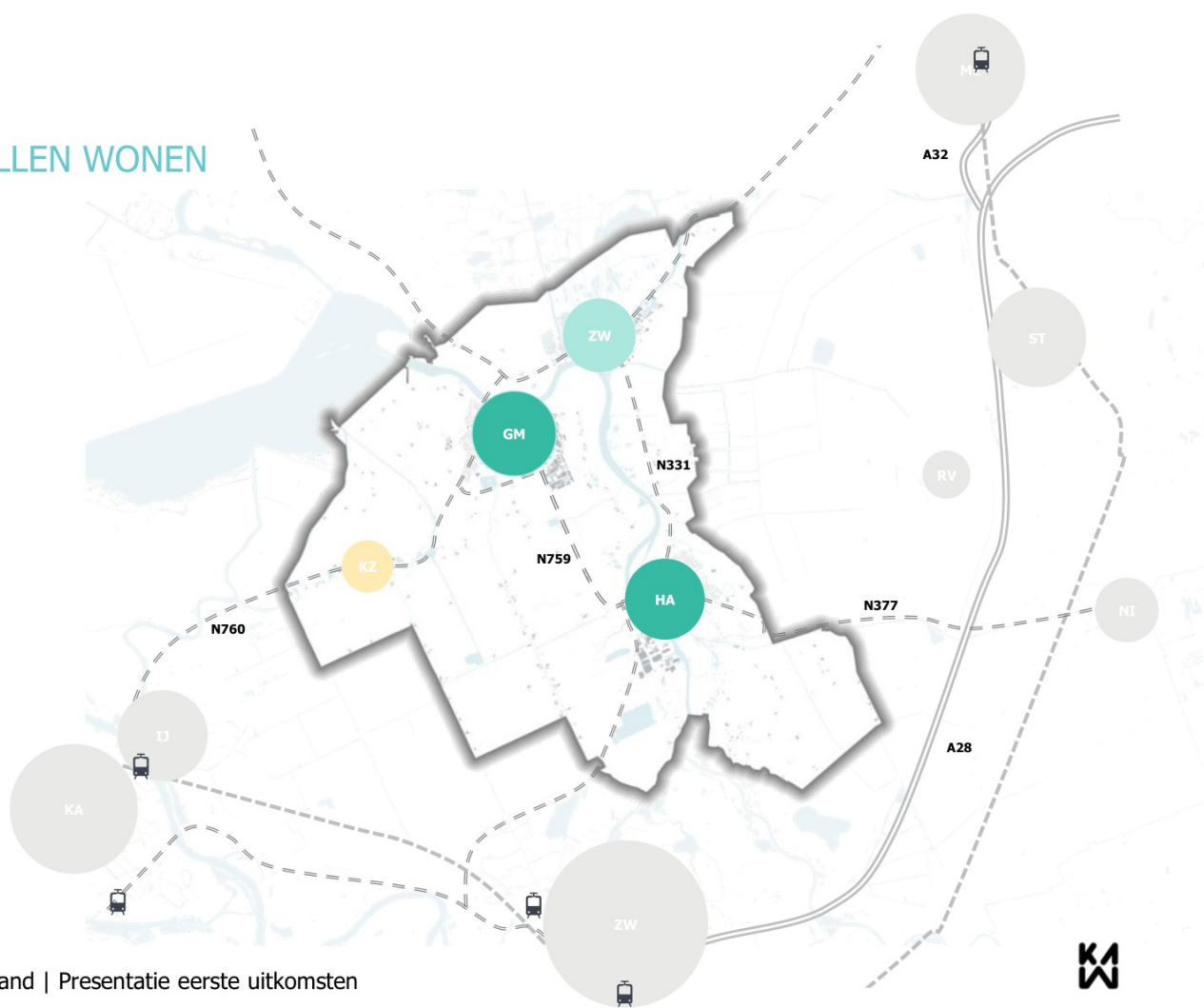
M²-WAARDE

WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN

M²-waarde 2024

Zegt iets over de gewildheid van plekken

Zowel Hasselt als Genemuiden hebben een relatief hoge m²-waarde.



M²-WAARDESTIJGING

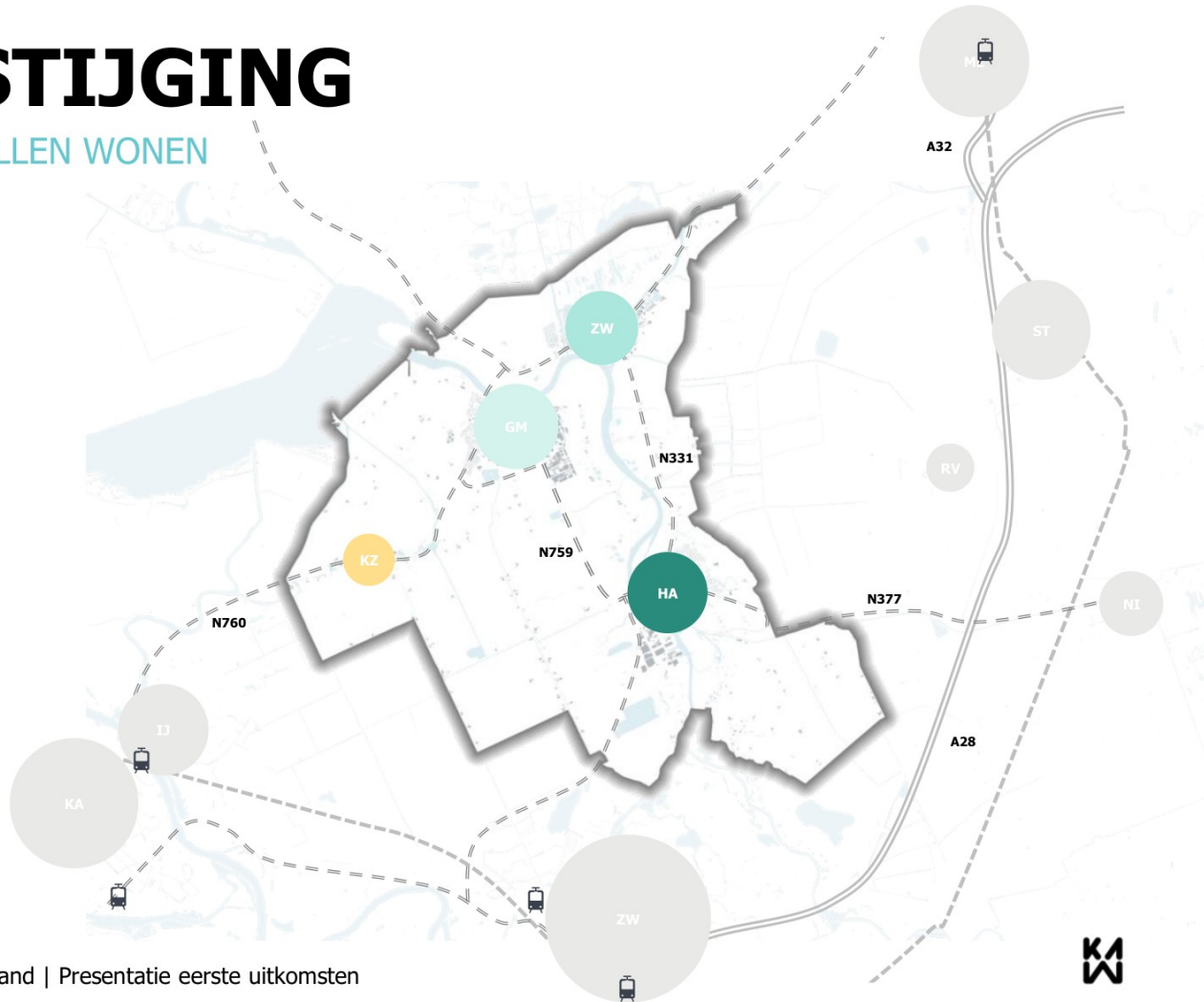
WAT BEPAALT WAAR MENSEN WILLEN WONEN

M²-waardestijging 2018-2024

Zegt iets over de gewildheid van plekken

Kernen begonnen op een gelijk niveau

- Hasselt snelle stijger, meer overdruk
- Kamperzeedijk en buitengebied stijgen minder hard
- Woningen met weinig m² stijgen sneller, gedreven door betaalbaarheid



SAMENGEVAT

AANTREKKINGSKRACHT KERNEN

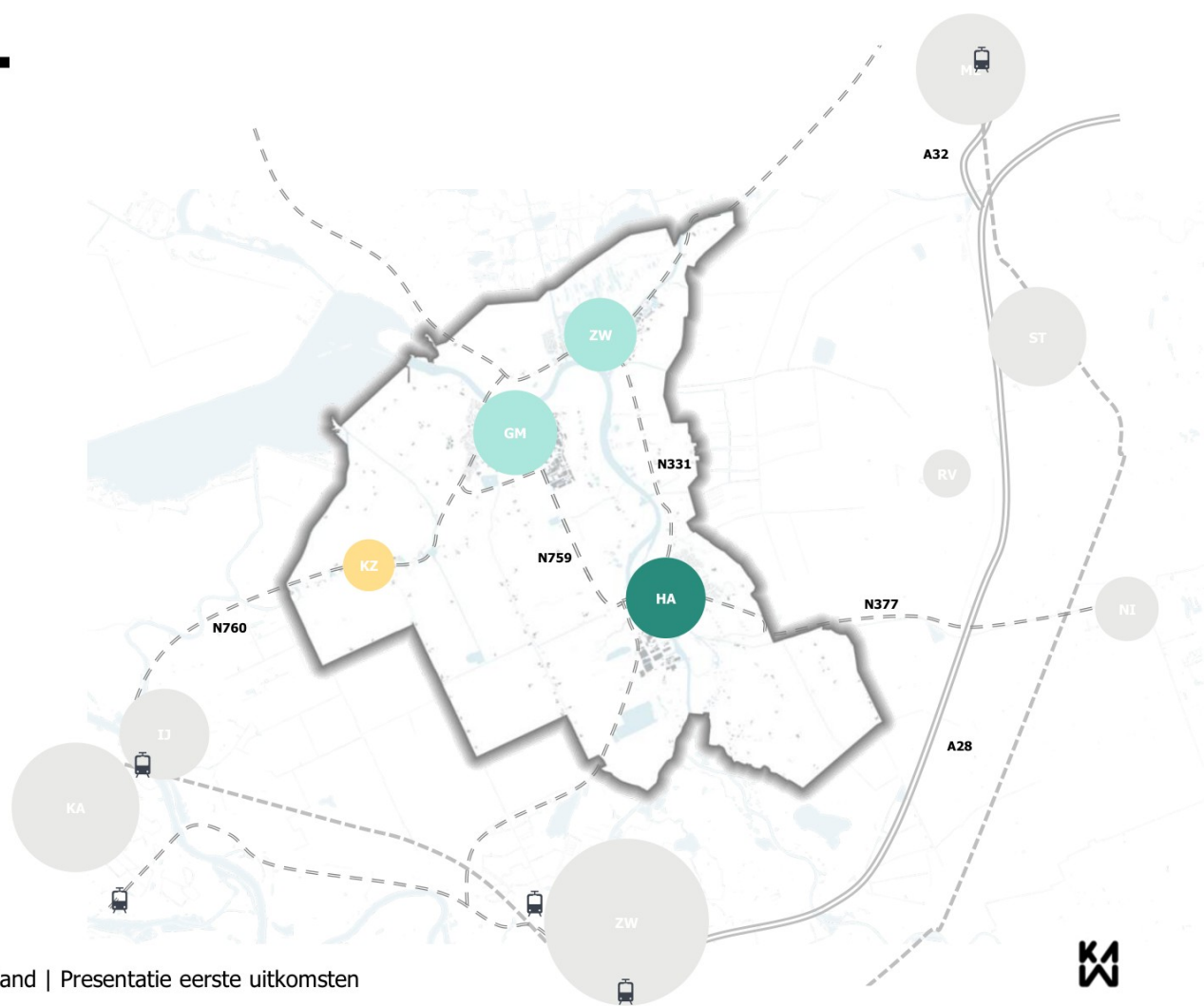
Optelsom van vorige inzichten

Hasselt: 'eigen' vraag + overdruk

Genemuiden: Grote 'eigen' vraag

Zwartsluis: 'eigen' vraag + kleine overdruk

Kamperzeedijk: kleine vraag, vooral kijken wat past



DEMOGRAFIE

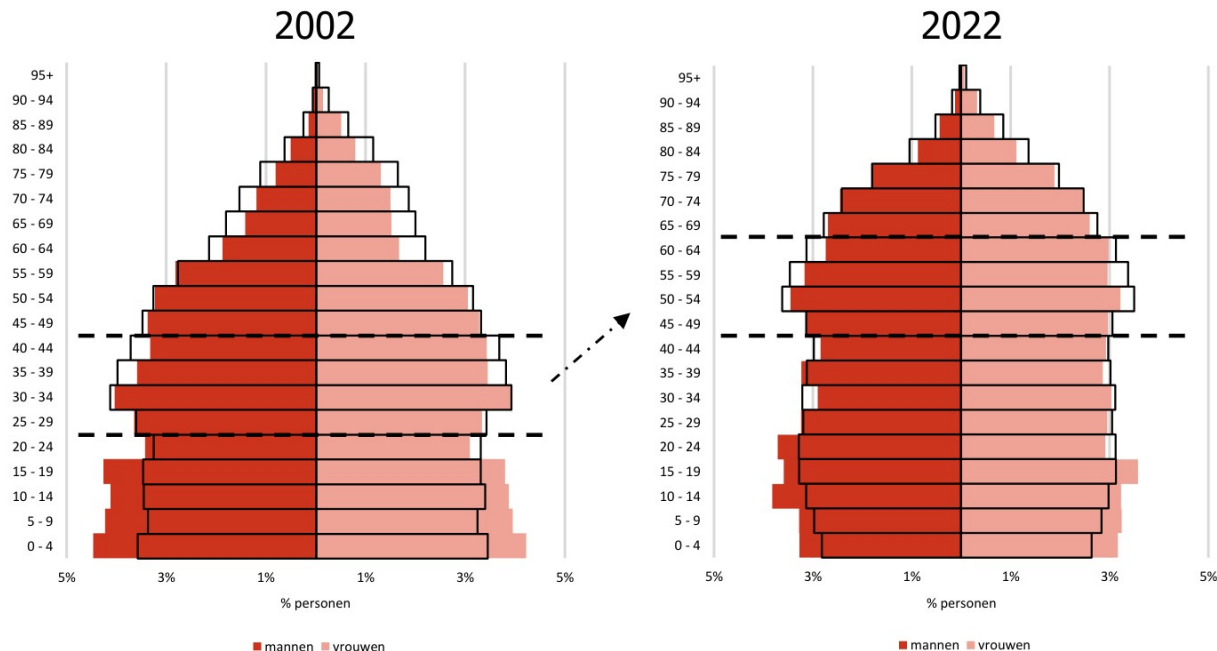
TERUGBLIK – OPBOUW BEVOLKING

TERUGBLIK

Vergrijzing valt mee in Zwartewaterland

Minder ouderen dan in de regio

Deel van de jongeren trekt weg



Rood = Zwartewaterland

Zwart = Regio Noord-Overijssel

OPBOUW BEVOLKING

PER KERN

Leeftijd

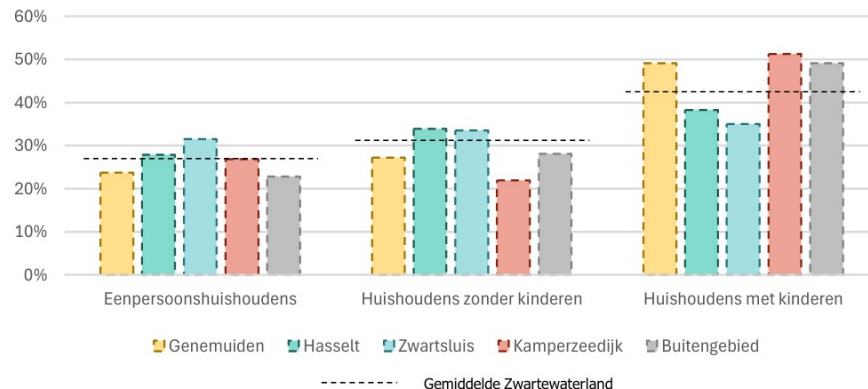
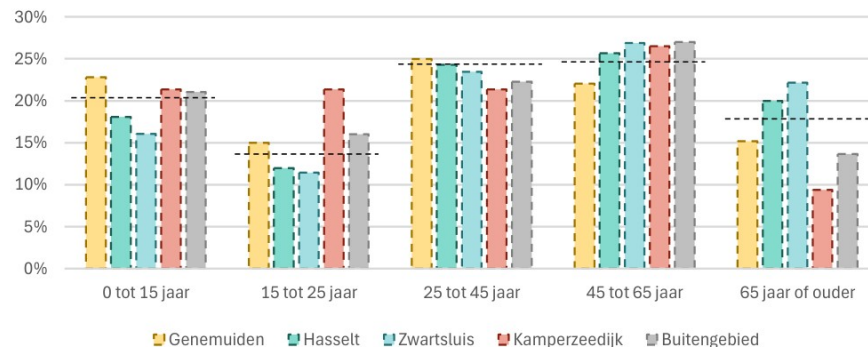
- Genemuiden: relatief jong
Meer dan gemiddeld aandeel <45
- Hasselt en Zwartsluis: relatief grijs t.o.v. gemiddelde ZWL

Huishoudens

- Hoog aandeel gezinnen in Genemuiden
- Hoogste aandeel alleenstaanden in Zwartsluis
 - Gaat uiteraard samen met leeftijdsopbouw

- **Huishoudensgrootte**

- Buitengebied 3,0
- Genemuiden 2,9
- Kamperzeedijk 2,9
- Hasselt 2,4
- Zwartsluis 2,3.



TERUGBLIK – ONTWIKKELING BEVOLKING

TERUGBLIK 2013-2023

Bevolking neemt toe, leeftijdsgroepen die afnamen, krimpen niet meer

Gevolg van zowel geboorteovershot (0 tot 15) alsook een toenemende instroom

Groep ouderen toegenomen door vergrijzing

INWONERS	2013	2018	2023	Δ 2013-2018	Δ 2018-2023	Δ 2013-2023	GEM PER JAAR
0 tot 15 jaar	5.553	4.679	4.669	-874	-10	-884	-88
15 tot 25 jaar	3.332	3.067	3.187	-265	120	-145	-14
25 tot 45 jaar	6.219	5.381	5.640	-838	259	-579	-58
45 tot 65 jaar	4.886	5.641	5.735	755	94	849	85
65 jaar en ouder	2.221	3.700	4.137	1.479	437	1.916	192
TOTALEN	22.210	22.468	23.368	258	900	1.158	116

Groei van alleenstaanden en paren

Ook gezinnen nemen nu toe

HUISHOUDENS	2013	2018	2023	2013-2018	2018-2023	2013-2023	GEM PER JAAR
Alleenstaanden	1.796	2.151	2.398	355	247	602	60
Paren	2.187	2.695	2.749	508	54	562	56
Gezinnen	3.827	3.611	3.782	-216	171	-45	-4
TOTAAL	7.810	8.457	8.929	647	472	1.119	112

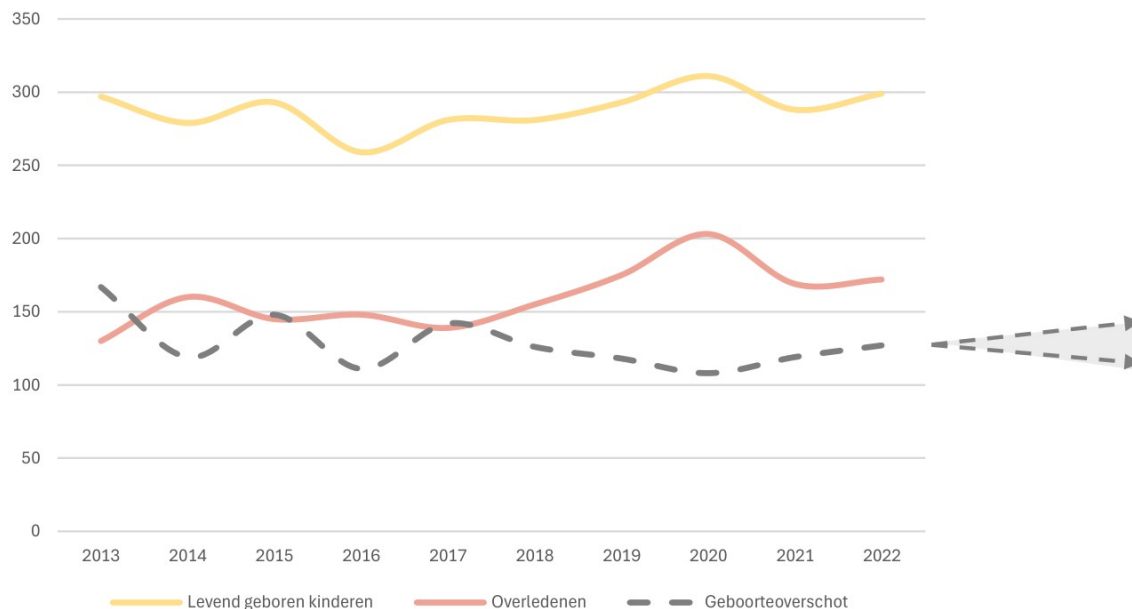
TERUGBLIK – ONTWIKKELING BEVOLKING

2013-2022 IN PERSONEN

Veel natuurlijke aanwas door groot aantal gezinnen en een hoog geboorteovershot

Demografische motor van de toekomst

Hangt samen met de bevolkingsopbouw



MIGRATIE NAAR RICHTING

2020-2022 IN PERSONEN

Instroom vanuit Zwolle en de rest van Nederland

Grootste instroom door netto immigratie
Voornamelijk uit Polen en Oekraïne

Uitstroom naar Meppel en de rest van Overijssel



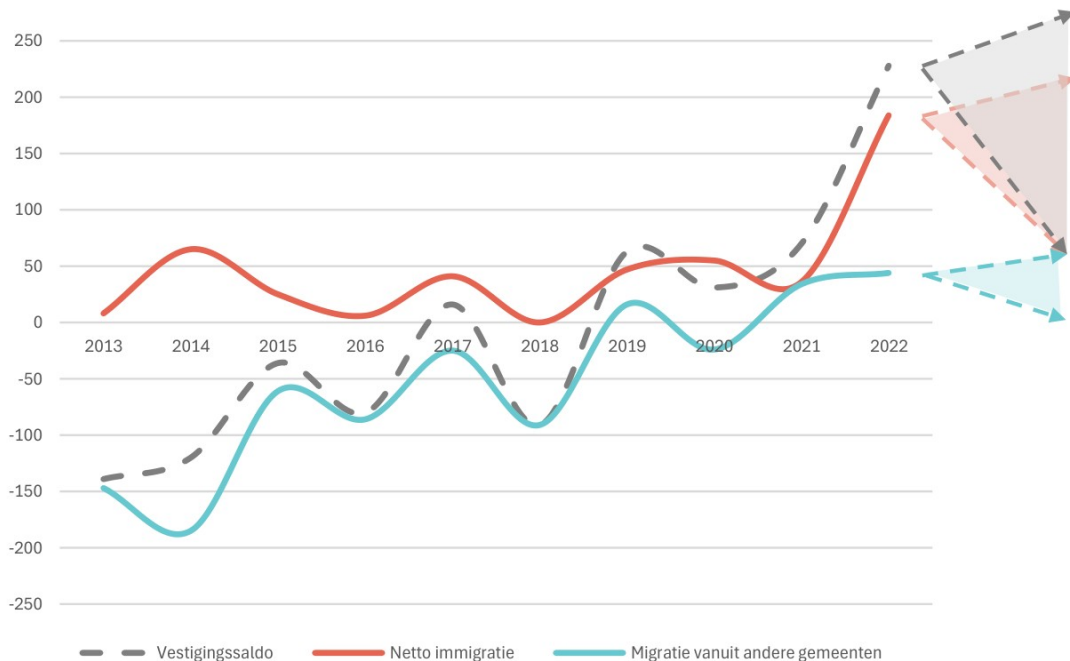
MIGRATIE NAAR RICHTING

2013-2022 IN PERSONEN

Groei door voornamelijk migratie
Maar ook binnenlandse vestiging trekt aan
Samen: sterke groei

Ook geboorteoverschot en huishoudensverduunning

Blijf je op hetzelfde aantal inwoners, dan heb je de komende tien jaar ongeveer +250 woningen nodig om huishoudensverduunning een plek te kunnen geven



ONTWIKKELINGEN 2003 – 2023

HUISHOUDENTYPES EN LEEFTIJD

Huishoudens

Toename in het aantal alleenstaanden in alle regio's

Afname in gezinnen, behalve in Zwolle

Aantal paren bijna overal stabiel

OMLIGGENDE REGIO'S	ALLEENSTAANDEN		PAREN		GEZINNEN	
	2003	2023	2003	2023	2003	2023
ZWARTEWATERLAND	23%	27%	28%	31%	49%	42%
STAPHORST	19%	26%	27%	28%	54%	46%
STEENWIJKERLAND	28%	34%	34%	33%	38%	33%
ZWOLLE	38%	42%	29%	26%	32%	32%
KAMPEN	30%	32%	29%	29%	40%	39%
NOORDOOSTPOLDER	26%	33%	32%	32%	41%	36%

Overall toename in het aantal ouderen (65+)

Afname in het aantal inwoners 0-15

Nog steeds veel 'jeugd'

OMLIGGENDE REGIO'S	0 TOT 15		15 TOT 25		25 TOT 45		45 TOT 65		65 JAAR EN OUDER	
	2003	2023	2003	2023	2003	2023	2003	2023	2003	2023
ZWARTEWATERLAND	25%	20%	15%	14%	28%	24%	22%	25%	10%	17%
STAPHORST	28%	23%	15%	15%	27%	22%	20%	25%	10%	15%
STEENWIJKERLAND	21%	16%	11%	11%	28%	21%	26%	29%	15%	23%
ZWOLLE	20%	18%	14%	13%	33%	28%	21%	25%	12%	16%
KAMPEN	23%	20%	14%	13%	29%	25%	22%	25%	12%	17%
NOORDOOSTPOLDER	24%	19%	12%	13%	29%	25%	23%	26%	12%	17%



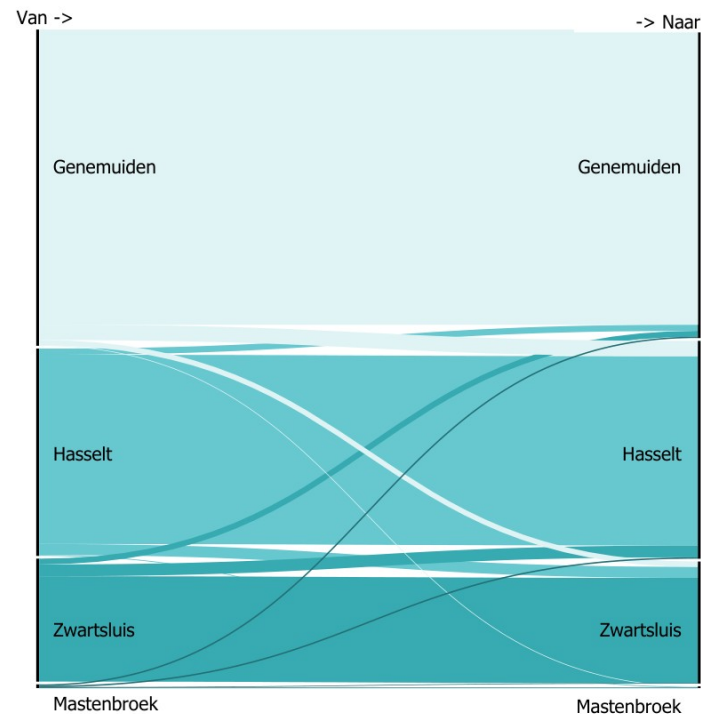
DEMOGRAFIE

VERHUISBEWEGINGEN

Sterke binding met de kern

Weinig verhuizingen naar andere kernen binnen de gemeente

Veel verhuizingen binnen de eigen kern



DEMOGRAFIE

VERHUISBEWEGINGEN

Veel aanbod aan rijwoningen in alle prijsklassen

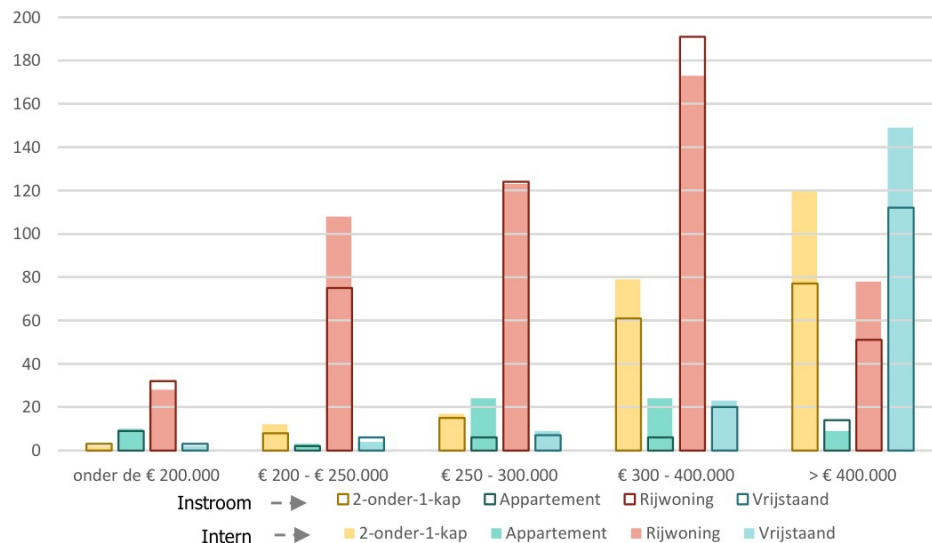
Veel concurrentie van buitenaf voor rijwoningen van € 250.000 t/m € 400.000.

Deels overlap, stel gaat samenwonen waarvan één van beiden van buiten de gemeente komt.

Vrijstaande woningen spelen ook veel 'betaalbare' woningen vrij

Woningtype vorig Woningtype huidig	Rijwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand	Appartement	Eindtotaal
Rijwoning	55%	20%	22%	3%	100%
2-onder-1-kap	66%	21%	11%	3%	100%
Appartement	26%	23%	28%	23%	100%
Vrijstaand	42%	27%	26%	5%	100%

WOZ-waarde verkochte koopwoningen

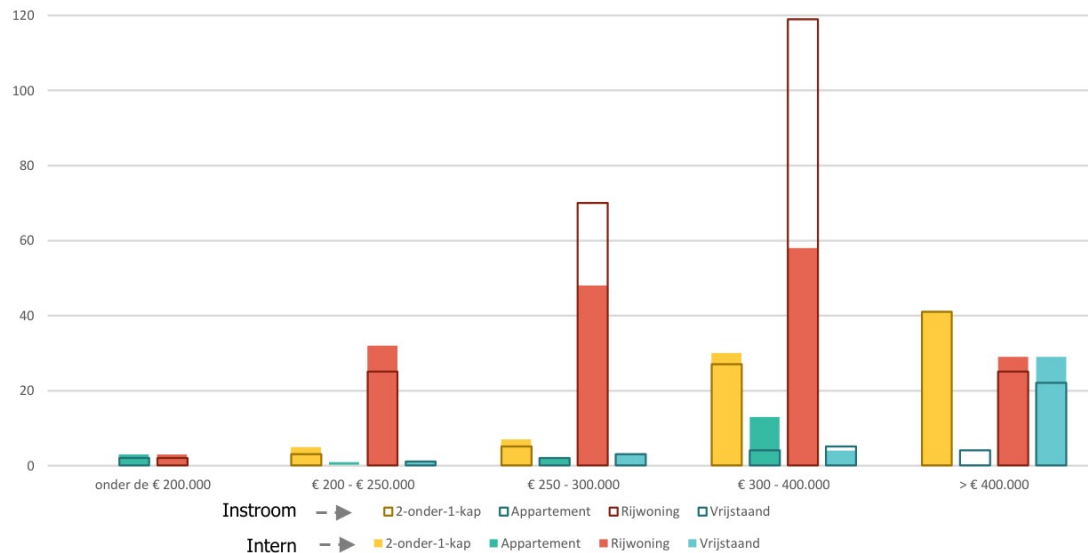


DEMOGRAFIE

VERHUISBEWEGINGEN

ALLEEN NAAR HASSELT

WOZ-waarde verkochte koopwoningen



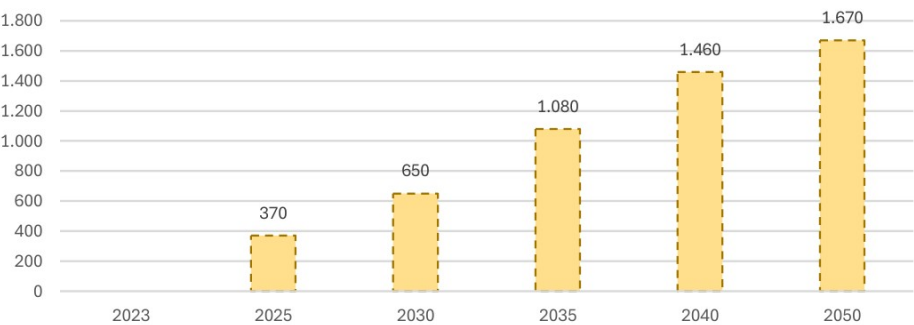
PROGNOSE (PRIMOS)

2025-2030-2035-2040-2045-2050

Primos (niet ingekocht)

Tot en met 2030: + 650 woningen
10 jaar daarna: nog eens ca. 800

Periode	Inwoners		Huishoudens	
	Aantal	Toename t.o.v. 2023	Aantal	Toename t.o.v. 2023
2023	23.370	-	8.890	-
2025	23.740	1,6%	9.130	2,7%
2030	24.020	2,8%	9.490	6,7%
2035	24.450	4,6%	9.830	10,6%
2040	24.830	6,2%	10.080	13,4%
2045	24.930	6,7%	10.200	14,7%
2050	25.040	7,1%	10.320	16,1%



GROEI REGIO

IN % HUISHOUDENS TOT 2030

Op basis van Primos gegevens

Zwartewaterland in regionale context

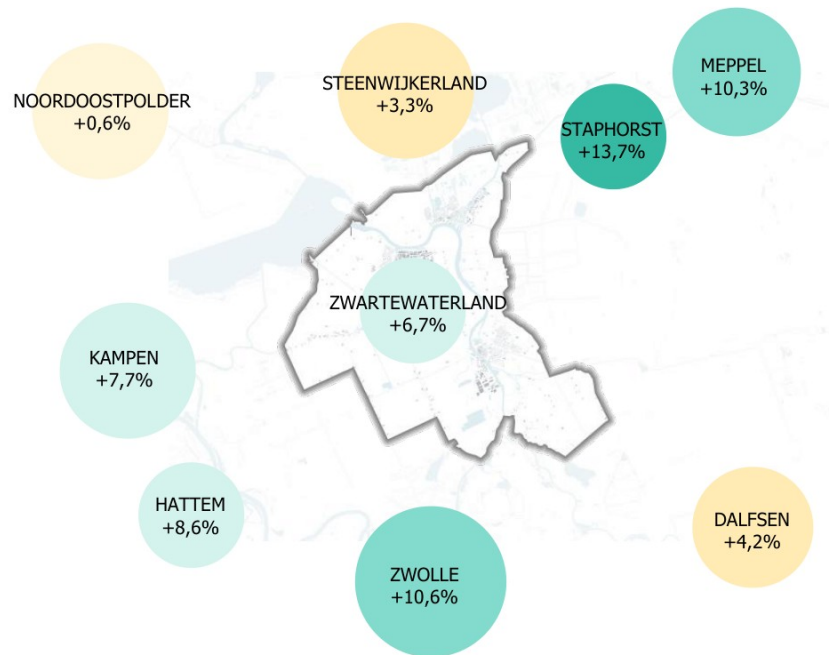
Groei in de gehele regio

Groei in lijn met Kampen en Hattem

Hoger dan aangrenzende gemeenten
Noordoostpolder, Steenwijkerland en Dalfsen

Grote kernen Zwolle en Meppel groeien nog harder

Hoogste groei in kleine kern Staphorst



BESTAANDE VOORRAAD

WONINGVOORRAAD

EIGENDOM

Veel huur door particulieren

- Ook zorggebouwen

Hoog aandeel huur in Zwartsluis

CLUSTER	KOOP		CORPORATIE		PARTICULIERE HUUR		TOTAAL
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	
Genemuiden	2.695	76%	520	15%	325	9%	3.540
Hasselt	2.085	71%	625	21%	245	8%	2.955
Zwartsluis	1.305	62%	595	28%	225	11%	2.125
Kamperzeedijk	150	85%	5	2%	20	13%	175
Buitengebied	445	84%	0	0%	85	16%	530
ZWARTEWATERLAND	6.685	72%	1.740	19%	900	10%	9.325

WONINGVOORRAAD

TYPE WONINGEN PER EIGENDOM

CLUSTER	KOOP						CORPORATIEHUUR				PARTICULIERE HUUR			
	AANTAL	RIJ	2^1	VRIJ	APP	'PATIO'	AANTAL	EGZ	APP	'PATIO'	AANTAL	EGZ	APP	'PATIO'
Genemuiden	2.695	43%	17%	10%	6%	0%	520	8%	5%	2%	325	7%	2%	0%
Hasselt	2.085	43%	16%	9%	3%	0%	625	14%	6%	2%	245	6%	3%	0%
Zwartsluis	1.305	29%	12%	14%	6%	1%	595	19%	6%	3%	225	6%	5%	0%
Kamperzeedijk	150	11%	29%	44%	0%	1%	5	2%	0%	0%	20	13%	0%	0%
Buitengebied	445	2%	11%	70%	2%	1%	0	0%	0%	0%	85	15%	1%	0%
ZWARTE-WATERLAND	6.685	37%	15%	15%	4%	0%	1.740	12%	5%	2%	900	7%	3%	0%

WONINGVOORRAAD

BOUWJAAR EN OPPERVLAKTE

Gemiddelde kan soms wat vertekenend zijn

Veel ruime vrijstaande woningen

Hasselt vooral ouder door meer vooroorlogse woningen

	MEDIANE BOUWJAAR										GEMIDDELDE OPPERVLAKTE											
	KOOP					CORPORATIEHUUR			VRIJE HUUR			KOOP					CORPORATIEHUUR			VRIJE HUUR		
CLUSTER	RIJ	2^1	VRIJ	APP	'PATIO'	EGZ	APP	'PATIO'	EGZ	APP	'PATIO'	RIJ	2^1	VRIJ	APP	'PATIO'	EGZ	APP	'PATIO'	EGZ	APP	'PATIO'
Genemuiden	1975	1990	1993	2005	1994	1965	1997	1980	1963	1997		135	160	225	95	95	100	60	80	130	85	
Hasselt	1975	1990	1992	1998		1969	1996	1976	1976	1980		135	155	200	105		110	70	90	165	85	
Zwartsluis	1981	1992	1974	1967	1969	1965	1990	2003	1971	1999		140	155	200	75	150	110	70	95	155	65	
Kamperzeedijk	1995	1997	1979						1979			140	185	230						160		
Buitengebied	1965	1930	1977	1986					1979			285	180	430	140					280		
ZWARTEWATER-LAND	1975	1990	1985	2002	1987	1968	1996	1978	1971	1997		135	160	270	90	125	105	65	90	165	80	95

WONINGVOORRAAD

CORPORATIEWONINGEN

Tweehurenbeleid Wetland Wonen

Actuele huur stuk lager

In Hasselt iets meer woning voor je geld

CLUSTER	VERSCHIL STREEFHUUR T.O.V. ACTUELE HUUR			
	EGZ	APP	'PATIO'	GEMIDDELD
Genemuiden	€ 175	€ 90	€ 120	€ 140
Hasselt	€ 210	€ 65	€ 160	€ 170
Zwartsluis	€ 205	€ 120	€ 130	€ 180
Kamperzeedijk	€ 205	€ 0	€ 0	
Buitengebied	-	-	-	-
ZWARTEWATERLAND	€ 200	€ 90	€ 135	€ 165

CLUSTER	AANTAL	STREEFHUURPRIJS CORPORATIEWONINGEN					GEMIDDELDE STREEFHUURPRIJS PER TYPE		
		GOEDKOOP < € 452,47	BETAALBAAR LAAG < € 650,43	BETAALBAAR HOOG < € 697,07	DUUR < € 879,66	ONBEKEND	EGZ	APP	'PATIO'
Genemuiden	520	7%	24%	16%	50%	4%	€ 730	€ 635	€ 665
Hasselt	625	6%	13%	5%	70%	6%	€ 825	€ 610	€ 740
Zwartsluis	595	8%	16%	7%	69%	0%	€ 785	€ 645	€ 720
Kamperzeedijk	5	0%	0%	0%	100%	0%	€ 795	€ 0	€ 0
Buitengebied									
ZWARTEWATERLAND	1.740	7%	17%	9%	64%	3%	€ 785	€ 630	€ 700



WAARDE WONINGEN

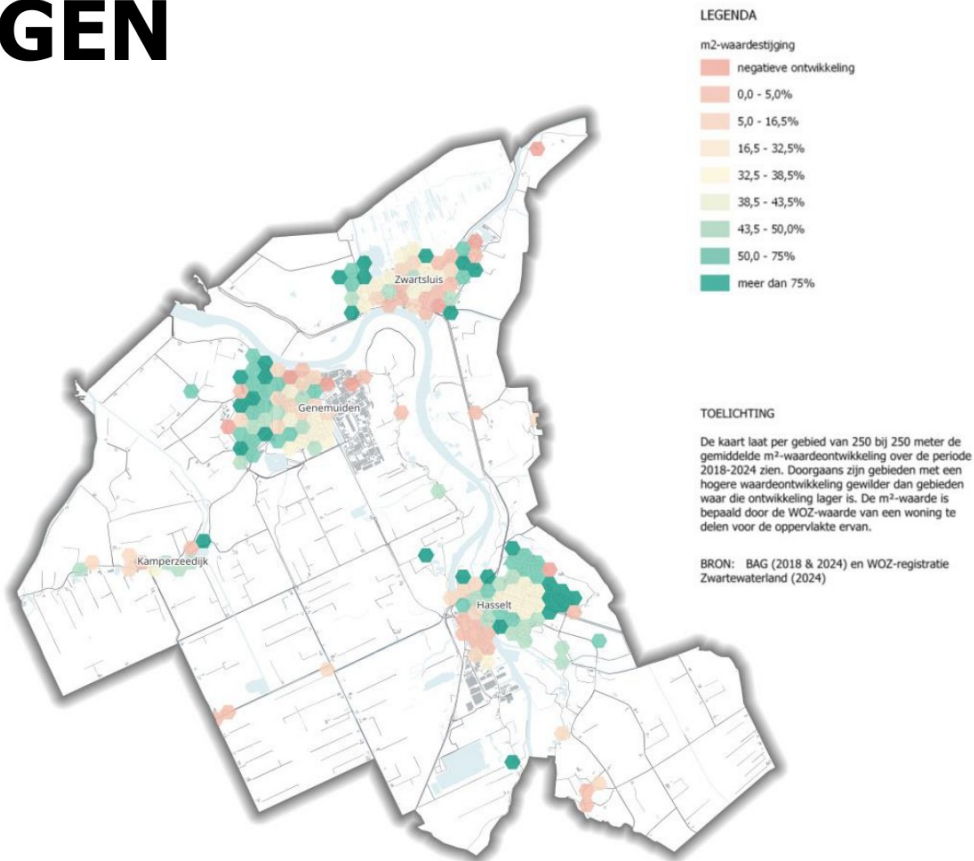
M²-WAARDE

Nieuwe woningen hebben een hogere waarde

Hasselt scoort iets hoger

Oude woningen vaker opknappers

Lage waardes vaak vroeg-naoorlogse bouw



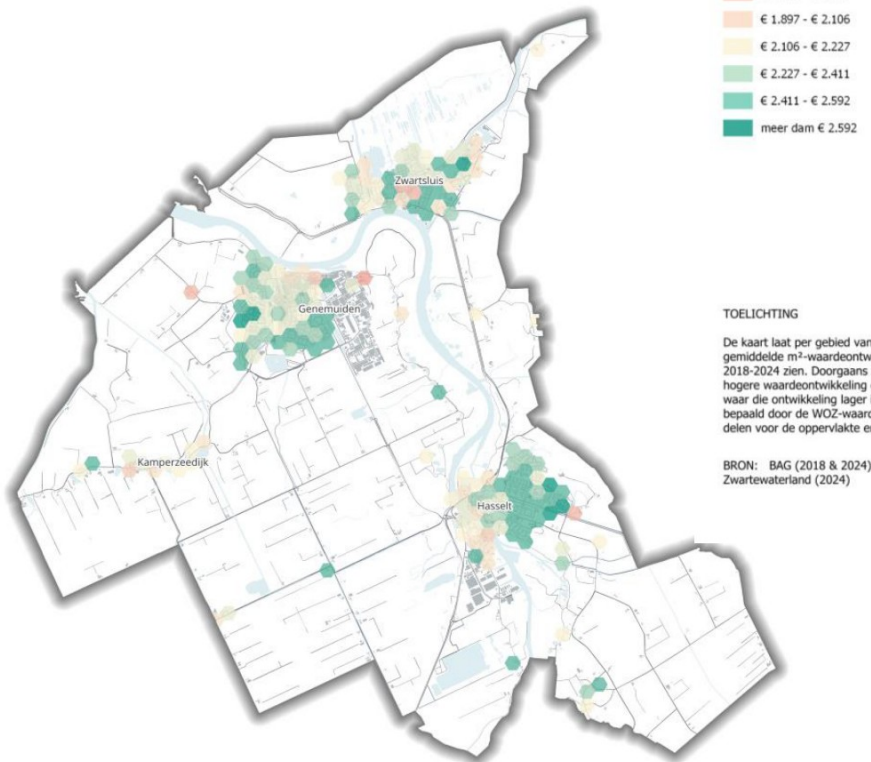
WAARDE WONINGEN

M²-WAARDESTIJGING

Plekken met een lage waarde maken een inhaalslag

Zijn nog relatief betaalbaar en daardoor gewilder

Mensen hebben vaak het geld niet meer over voor duurdere producten



INKOMENSVERDELING

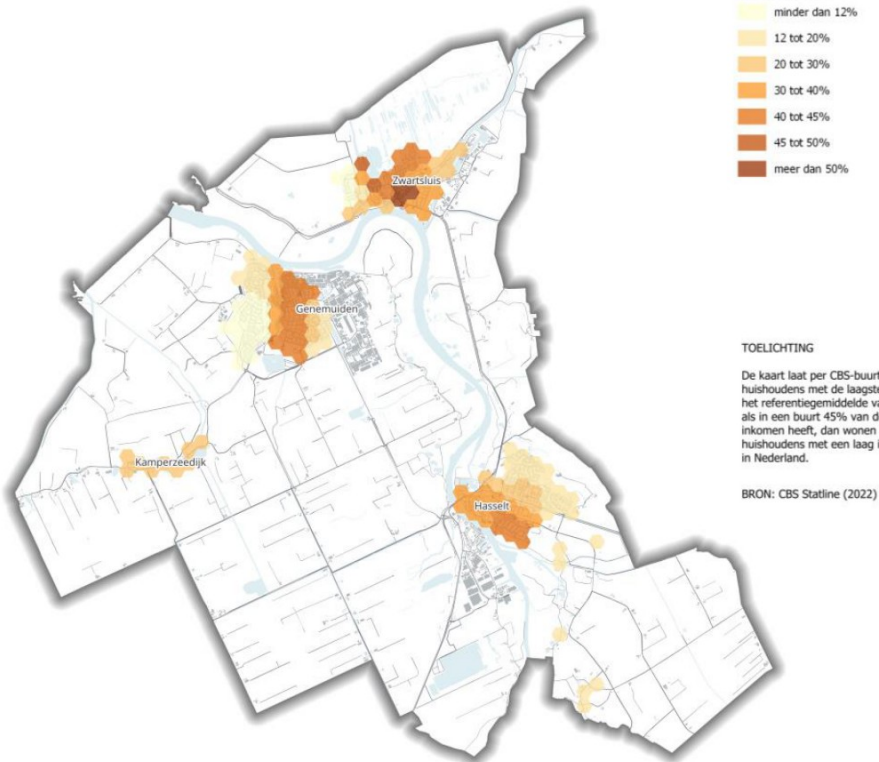
40% LAAGSTE INKOMENS

Data op buurniveau, vandaar clusters

Hoogste percentage lage inkomens in Zwartsluis

Duidelijk relatie met woningtype en bouwjaar

Gebieden met hoge m²-waarde, laag percentage lage inkomens



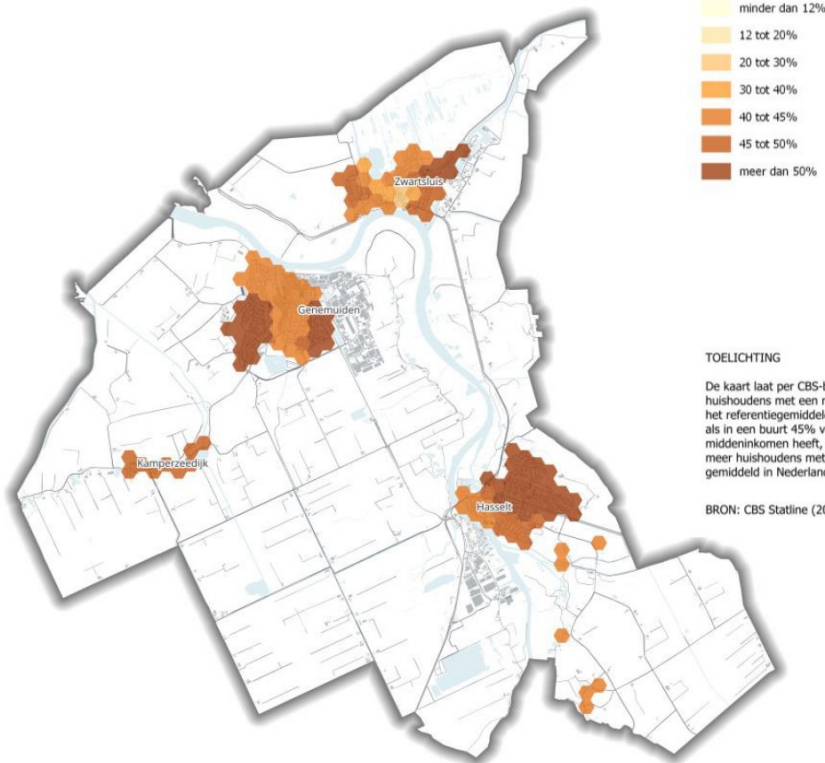
INKOMENSVERDELING

MIDDENINKOMEN

Percentage middeninkomens in Zwartsluis verspreid

Veel middeninkomens in nieuwere woningen en buitengebied

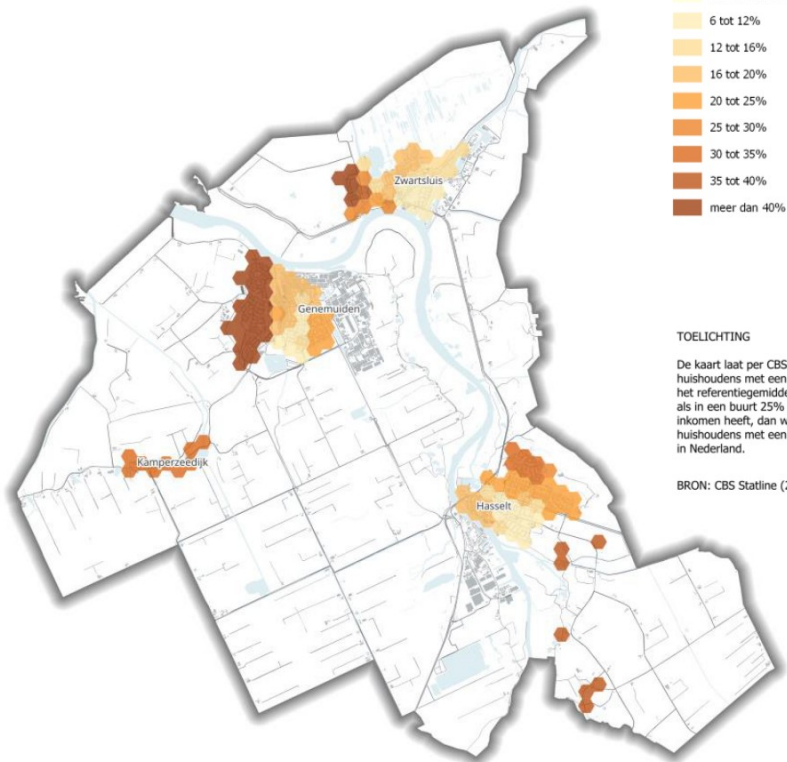
Meer dan landelijk gemiddelde



INKOMENSVERDELING

HOOGSTE 20% INKOMENS

Hoge inkomens kiezen voor randen van kernen, combinatie van relatief nieuwe woningen en een mooie omgeving

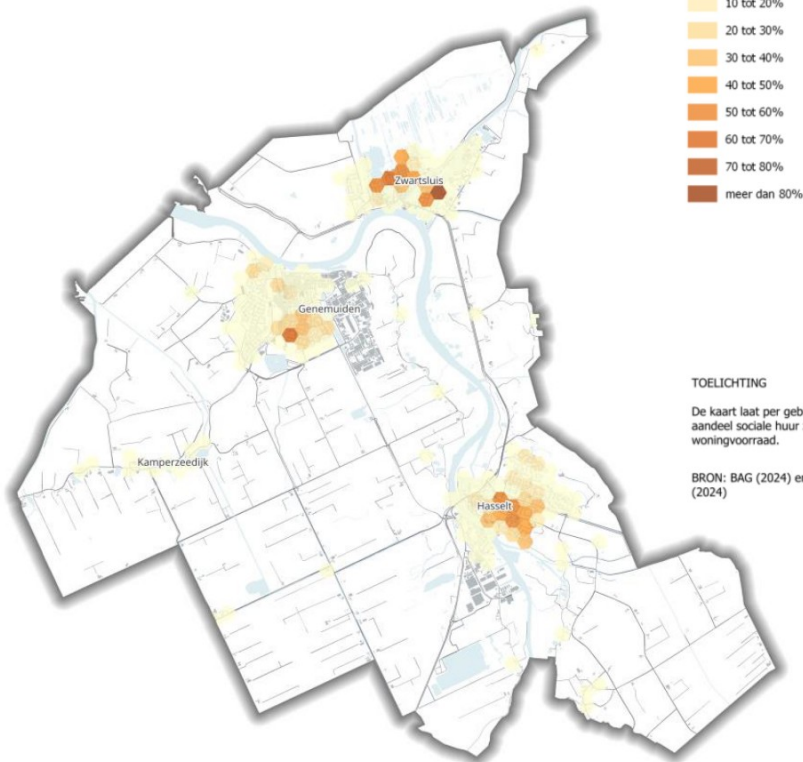


EIGENDOM VAN DE WONING

AANDEEL SOCIALE HUUR

Sociale huur onevenredig verdeeld

Veel gebieden met weinig sociale huur, een aantal clusters in vroeg-naoorlogse buurten met relatief veel sociale huur



INTERVIEWS

GESPREKKEN MET MAKELAARS

Leistra, HVA & Bonthuis en Vaartjes

Opvallende verschillen tussen de drie grotere kernen

- Genemuiden vooral eigen vraag
- Hasselt ook voor instroom
- Zwartsluis eigen vraag plus kleine instroom

Doorstroming moeilijk

- Senioren hebben een lage verhuis-bereidheid en zijn gehecht aan hun omgeving
- Moeilijk om vanaf een folder een woning te kopen
- Behoeft aan lage twee-onder-één-kapwoningen of benedenwoningen (met bovenwoningen voor starters)
- Minder animo voor het wonen in hofjes

Bouw veel betaalbare woningen

- Grondprijzen verlagen om betaalbaar te bouwen (ingezetenen/ starters)

- Vang dit op door meer woningen in duurdere segment
- Ook kijken naar meer sociale huurwoningen
- Inzicht in de 'stille woningzoeker' nodig om te weten hoe groot het probleem is
- De markt loopt goed tot € 350.000

Bouw de juiste producten binnen de kern

- Behoeft aan instroom van jongeren in Zwartsluis
- Behoeft aan (individuele) seniorenwoningen in Genemuiden
- Alleen in Hasselt mogelijk markt voor bijzondere woonvormen (bijv. Tiny Houses), maar doe eerst maar normaal
- Rij-, 2[^]1-kap- en hoekwoningen blijven populair
- De invloed van arbeidsmigranten/ mensen uit Oekraïne op de koopmarkt is klein.

Informeer kopers over verduurzaming bij overdracht

- Men kan meer bijlenen om woningen te verduurzamen
- Zorg dat de juiste subsidiepotjes bij elkaar komen bij overdracht, hier kunnen makelaars ook een rol in spelen
- Kans om de bestaand voorraad een impuls te geven



Energieteam fietst
13 maart door Zwartsluis

VRAAGDRUKCIJFERS

VRAAGDRUK SOCIALE HUUR

ACTIEF WONINGZOEKENDEN

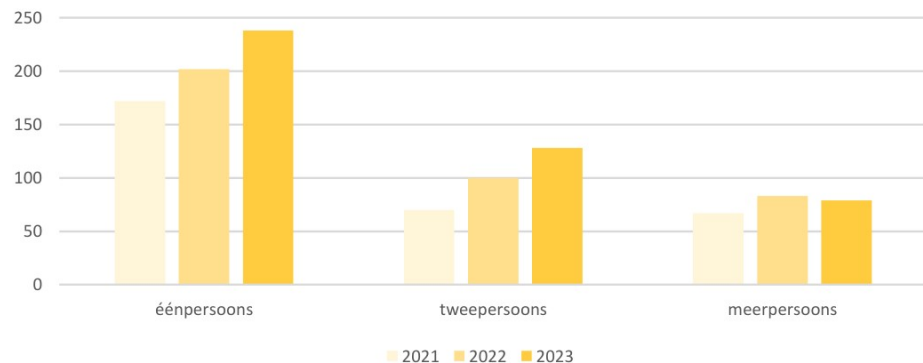
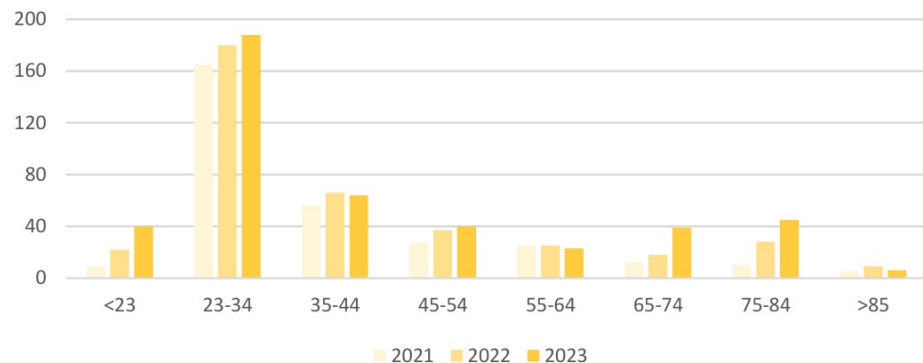
Stijging in bijna alle leeftijdsgroepen

Hoogste aantal in leeftijdsgroep 23 tot 34

Grote stijging in zoekers onder de 23 jaar en in de groepen 65 tot 74 en 74 tot 84

Meeste zoekers in eenpersoonshuishoudens

Trend in woningzoekenden sluit aan bij demografische groei alleenstaanden en paren



VRAAGDRUK SOCIALE HUUR

ZOEKDUUR IN MAANDEN

Langere zoekduur in de lagere leeftijdsgroepen

Langste zoekduur in 2023 voor leeftijdsgroep 23 tot 34 jaar

Zoekduur neemt bijna overal toe

Langste zoekduur voor appartementen zonder lift en eengezinswoningen

Hoogste stijging voor appartementen zonder lift

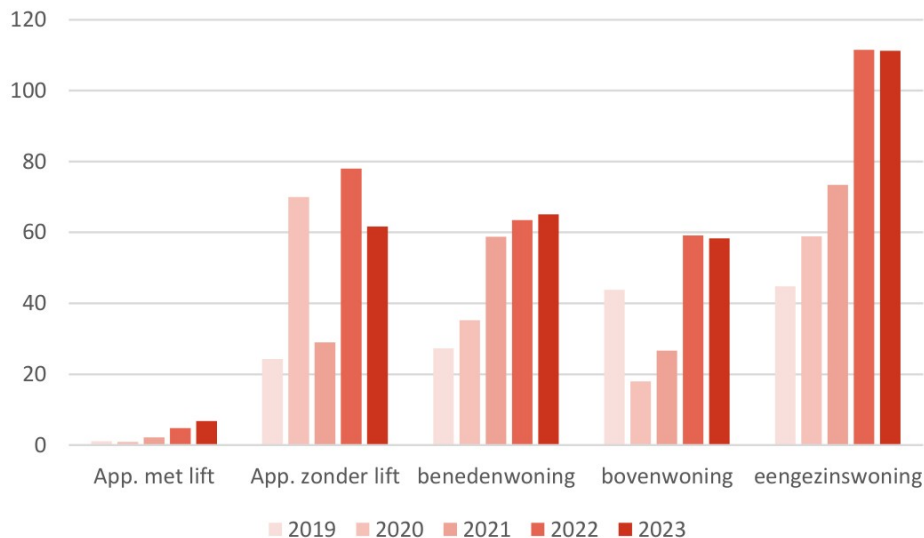


VRAAGDRUK SOCIALE HUUR

GEMIDDELD AANTAL REACTIES

Meeste reacties op eengezinswoningen

Te maken met tweehurenbeleid?



MAPTIONNAIRE

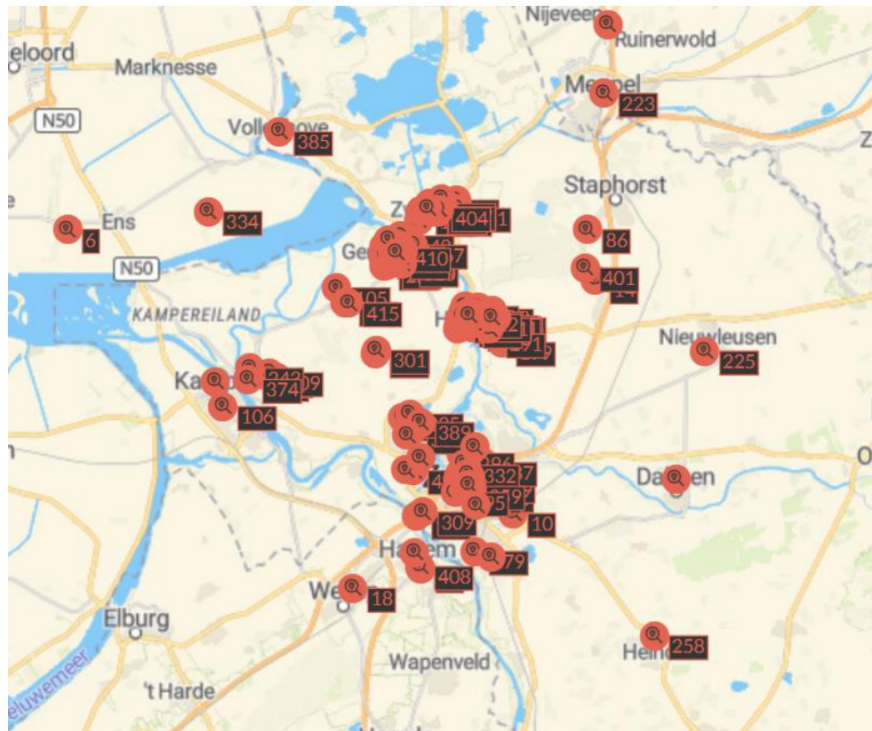
MAPTIONNAIRE

ORIËNTATIEPROCES

- Waar bent u begonnen met zoeken?

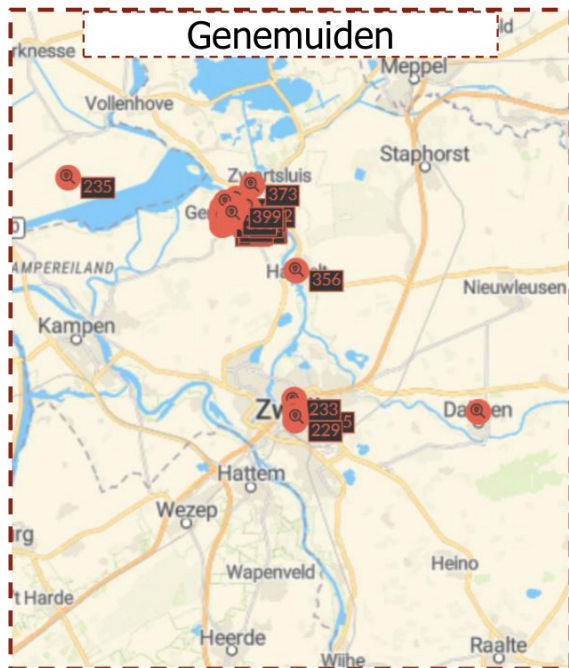
Ongeveer de helft begonnen met zoeken in of rondom Zwolle

Zoektocht ook begonnen binnen de gemeente

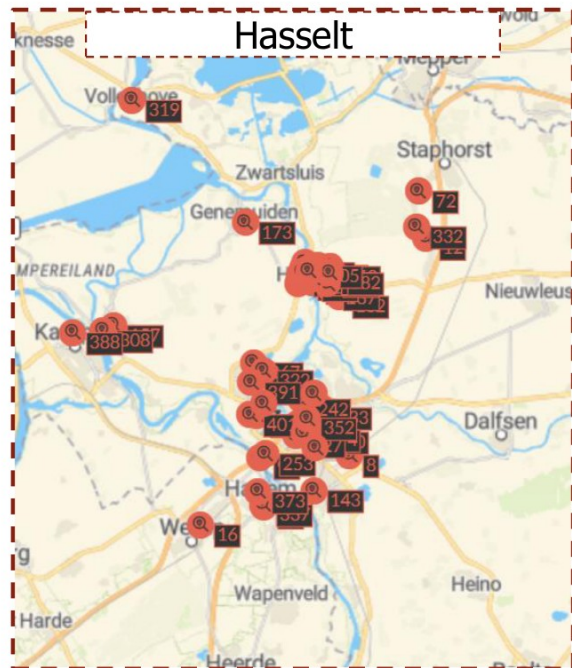


MAPTIONNAIRE

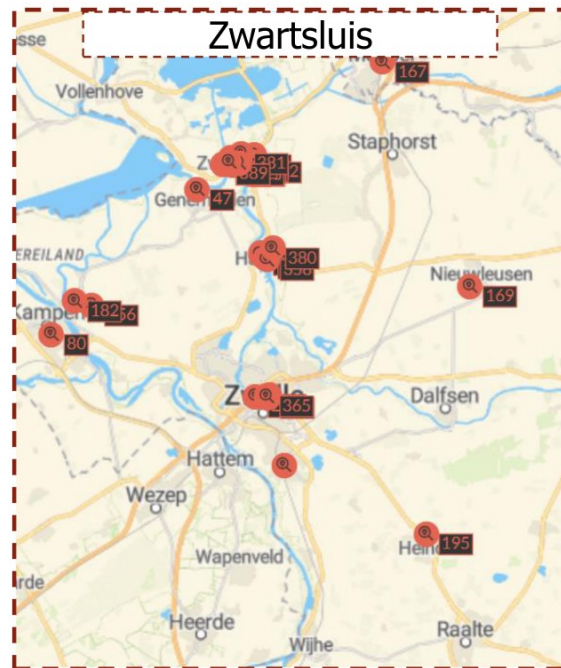
ORIËNTATIEPROCES



Gezocht in en om Genemuiden



Gezocht in Zwolle en Hasselt



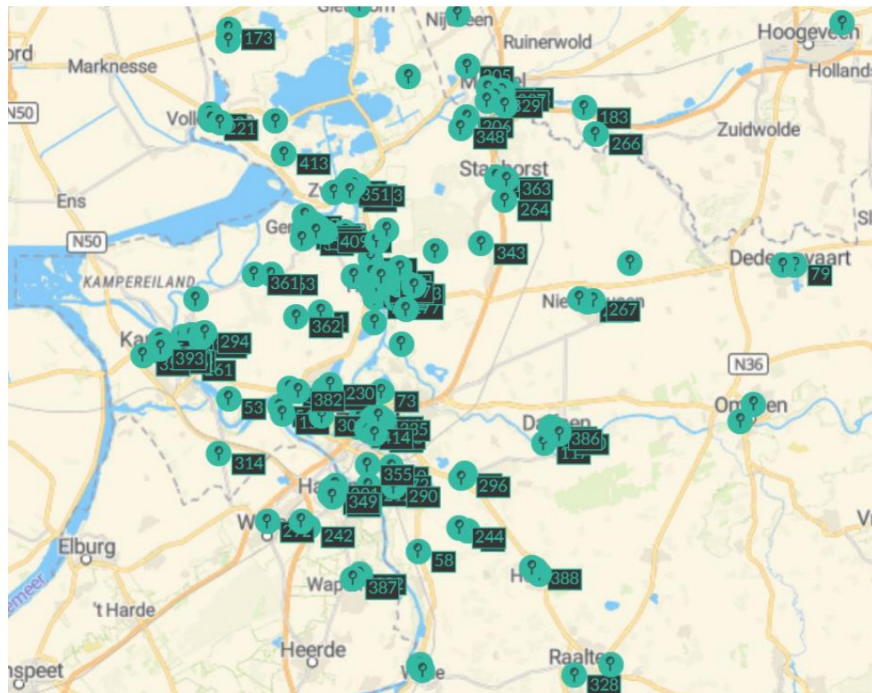
Gezocht in Zwartsluis en buiten de gemeente

ORIËNTATIEPROCES

- Waar zoekt u nog meer?

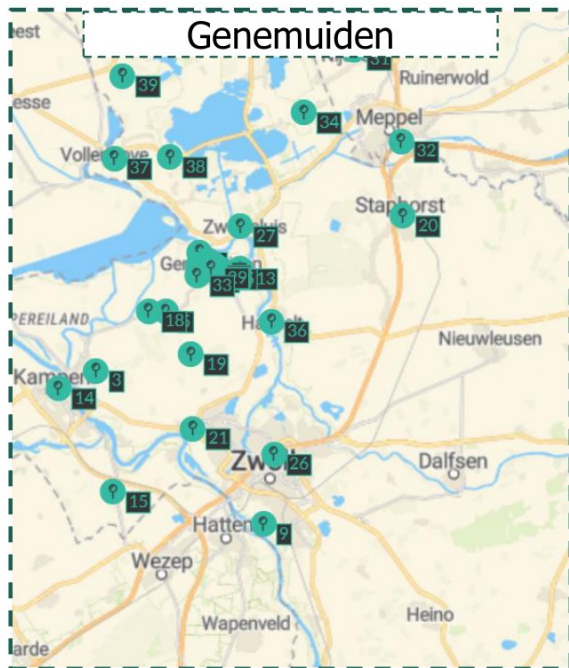
Zoektocht tot aan de IJssel

Veel rondom Zwolle, Kampen of binnen
Zwartewaterland

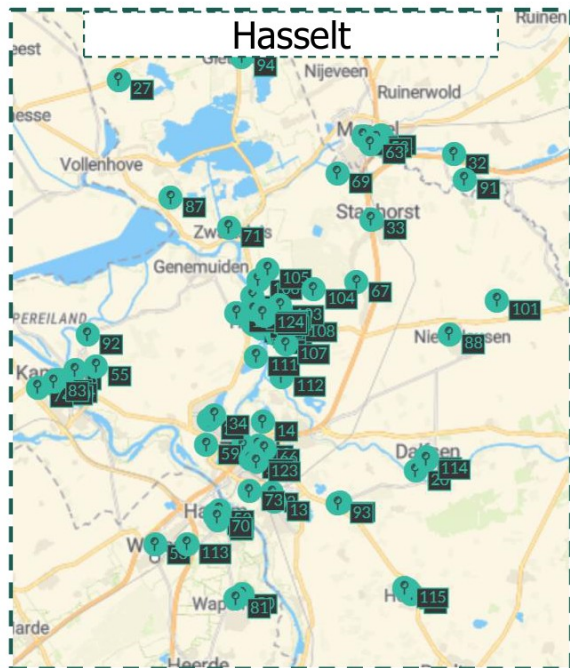


MAPTIONNAIRE

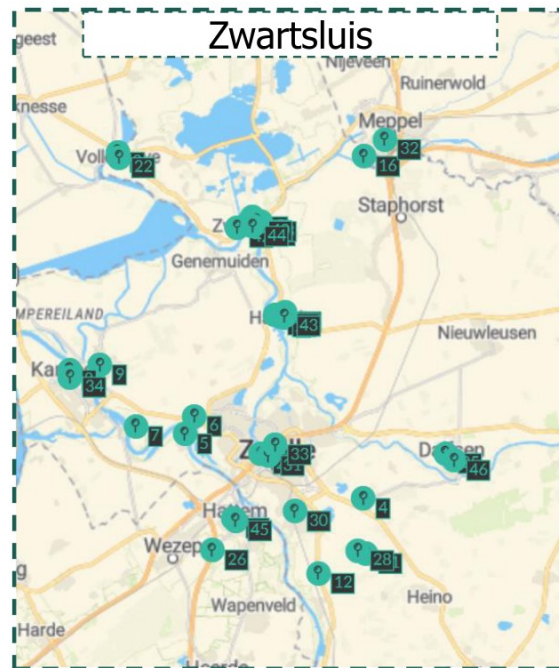
ORIËNTATIEPROCES



Gezocht in en om Genemuiden



Gezocht in Zwolle en Hasselt



Gezocht in Zwartsluis en buiten de gemeente

VERVOLG

PLANNING

Wat moeten we nog doen?

Binnenkort de focusgroep voorbespreken

Maptionnaire open tot 21 april

24 april sessie senioren

Eind april / begin mei volgende projectgroep



FOCUSGROEP SENIOREN

Ons idee:

Korte presentatie wat we nu zien, introductie aanwezigen

Daarna opsplitsen in groepen, met kaart en post-its op tafel gericht vragen stellen

Het tonen van voorbeelden van type woningen

De vorm is afhankelijk van het aantal aanwezigen



Van: " " <@kaw.nl>
Verzonden: vrijdag 19 april 2024 12:54
Aan: " " <@zwartewaterland.nl>; " " <@wetlandwonen.nl>
" " <@zwartewaterland.nl>; " " <@kaw.nl>
Cc: " " <@kaw.nl>
Onderwerp: Focusgroep senioren
Bijlage(n): Leidraad focusgroep.pdf, 230199_Presentatie focusgroep senioren.pdf

Dag allen,

Hierbij vast een voorstel voor de leidraad en presentatie van aanstaande woensdag.
De presentatie willen we zo kort mogelijk houden. Het aantal slides is dan ook vrij beperkt. Ik heb namelijk liever dat mensen het verhaal volgen dan dat men gefocust is om tekst van een slide af te lezen.

We hebben de volgende planning:

- Inloop 18.30-19.00
- Introductie 19.00-19.15
- Uiteen in groepen 19.15-19.50
- Afsluiting 19.50-20.00

Wij nemen kaarten, 3D-huisjes, stiften en post-its mee.

Groet,

" "



ONDERZOEKER

Postbus 1527 9701 BM Groningen +31 (0)6 " " | www.kaw.nl





Leidraad

FOCUSGROEP SENIOREN

Inloop 18.30-19.00

Introductie 19.00-19.15

- Welkom vanuit de gemeente (waarom deze avond)
- Introductie over het woonbehoefteonderzoek vanuit KAW
- Uitleg over de avond
 - Vragen naar de behoeften en wensen van de senioren
 - Opgedeeld in 3 thema's: de locatie, de woning en de omgeving
- Korte peiling, wie is er op zoek naar een woning?
- Vragen vanuit de zaal

Uiteen in groepen 19.15-19.50

- 2 groepen met zorgvraag [J] & [J]
- 2 groepen zonder zorgvraag [J] & [J]
- Kaarten van iedere kern in gemeente Zwartewaterland (inclusief Kamperzeedijk)
- Post-its, 3D-huisjes en stiften om op de kaart aan te geven wat waar moet komen

Vragen voor tijdens het gesprek:

De locatie

- Waar zou u graag willen wonen?
 - Waar moet de locatie aan voldoen?
 - Wat is een goede loopafstand?
 - Welke voorzieningen moeten er in de buurt zijn?

De woning

- Kunnen jullie de ideale woning schetsen?
 - Hoeveel vierkante meters?
 - Bad- en slaapkamer beneden en nog een slaapkamer boven?
 - Vraag ook naar andere woningtypen....
- Wilt u huren of kopen?
 - Wat is het budget?
- Hoe zou u niet willen wonen?
- Aan wat voor eisen moet uw woning voldoen?
- Wat zijn redenen om de stap naar een woning niet te maken? Wat houdt u tegen?

De omgeving

- Aan wat voor eisen moet uw woonomgeving voldoen?
 - Is OV belangrijk?
- Met welke eisen voor de toekomst houdt u rekening?

- ! Zorgen dat iedereen aan de beurt komt
- ! Focus op wat er moet komen

Afsluiting 19.50-20.00

- Korte terugkoppeling vanuit de verschillende groepen
- Uitleg over formulier voor overige vragen
- Vervolg (uitkomsten)
- Dankwoord vanuit de gemeente

FOCUSGROEP

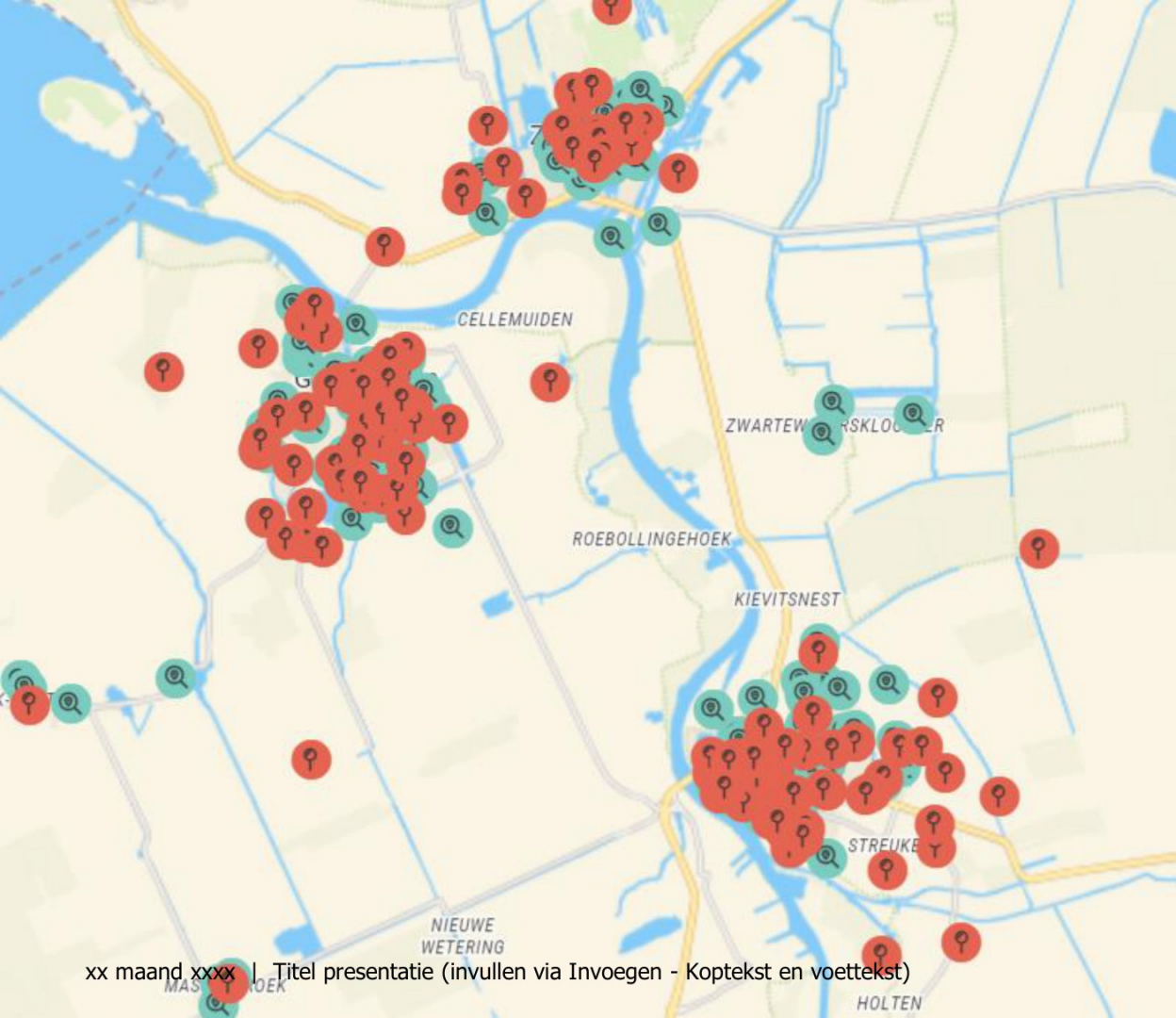
SENIOREN

In opdracht van
Gemeente Zwartewaterland



WAT GAAN WE DOEN VANDAAG?

- **INTRODUCTIE WOONBEHOEFTEONDERZOEK**
- **UITLEG OVER VANAVOND**
 - Inloop 18.30-19.00
 - Introductie 19.00-19.15
 - Uiteen in groepen 19.15-19.50
 - Afsluiting 19.50-20.00



WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK

COMBINEREN VAN:

- GESPREKKEN
- DE VRAGENLIJST
- DATA

"Wij zouden graag meer woningen voor senioren/levensloop bestendige woningen zien met behoorlijke afmetingen. Dan maken we, met onze huidige woning, graag plaats voor een jong gezin"

"Appartementen bouwen op mooie plek voor ouderen en starters"

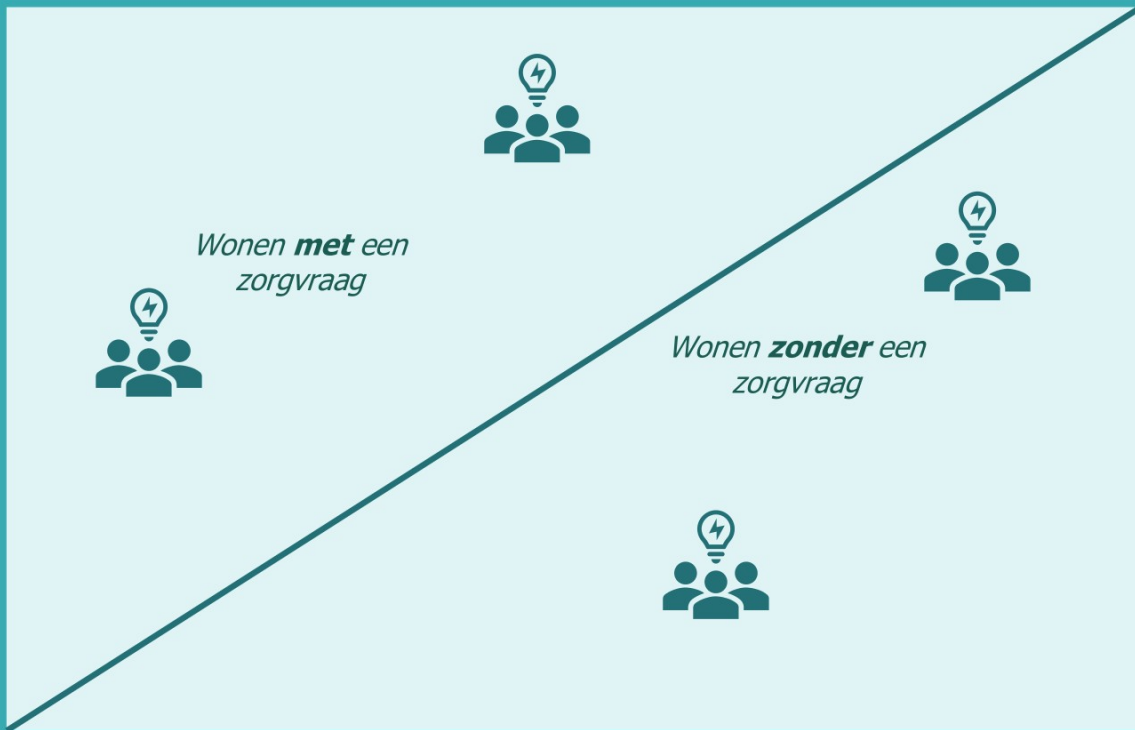
"Meer bouwen van seniorenwoningen en dan niet alleen kleine woningen"

"kleine knusse woningen voor senioren met klein tuintje op begaande grond. alles op één verdieping."

WELKE SIGNALLEN ZIEN WE?

BEHOEFTE AAN:

- APPARTEMENTEN & LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN
- VAAK VAN KOOP -> HUUR
- TUSSEN DE 80 EN 100 M²



NU: IN GESPREK

WE WILLEN HET HEBBEN
OVER:

- LOCATIE VAN WONINGEN
- TYPE WONING
- WOONOMGEVING

MAAR OOK: WELKE
PROBLEMEN ERVAREN
JULLIE BIJ HET VINDEN VAN
DE JUISTE WONING?

TOT: 19.50

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 22 januari 2024 10:51
Aan: "[REDACTED]@kaw.nl" <[REDACTED]@kaw.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@kaw.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: FW: 2024 01 25 AO Wonen West- agenda en stukken + verzoek om beeldmateriaal (NB: deadline aanleveren is deze week!)
Bijlage(n): Afsprakenkader voor ouderenhuisvesting West-Overijssel Concept- Ambtelijk.docx, Regionale woonzorgvisie West-Overijssel - Ambtelijk concept.docx

Dag [REDACTED] en [REDACTED],

Als bijlage de stukken die momenteel ambtelijk (dus niet openbaar!) voorliggen in overleg tussen provincie Overijssel en de West-Overijsselse gemeenten. Ik denk dat het (deels) input kan zijn voor ons behoefte-onderzoek.

We zien elkaar morgen. Tot dan.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Senior beleidsadviseur Wonen

M: 06 [REDACTED]

E: [REDACTED]@zwartewaterland.nl

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Afsprakenkader ouderenhuisvesting West-Overijssel

Achtergrond

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond zelfstandig kunnen blijven wonen, zijn er voldoende woningen geschikt voor ouderen nodig. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen wijst uit dat er de komende jaren landelijk 290.000 woningen extra nodig zijn die geschikt zijn voor ouderen; als onderdeel van de 900.000 nieuw te bouwen woningen. Van die 290.000 ouderenwoningen zijn 170.000 woningen nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen, en 40.000 verpleegzorgplekken (nu: zorggeschikte woningen). Bij de jaarlijkse herijking van de Woondeals zal worden onderzocht hoe de opgave ouderenwoningen zich landelijk mee ontwikkeld.

De groep ouderen doet overwegend een hoog beroep op sociale huurwoningen. Op landelijk niveau zijn afspraken gemaakt met Aedes dat corporaties zich inspannen voor de realisatie van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur (50%). Deze woningbouwopgave is opgenomen in de nationale prestatieafspraken. De overige 50% zal met name een opgave zijn voor marktpartijen. Zorgaanbieders en corporaties kunnen daar eventueel in (beperkte) mate aan bijdragen. Voor geclusterd wonen gaat het hier om een vrij in te vullen mix aan zowel koop- als huurwoningen; voor de overige zorggeschikte woningen geldt dat deze veelal in de middenhuur en vrije sectorhuur zal worden gerealiseerd. Hier wordt verwacht dat zorggeschikte woningen doorgaans niet in het koopsegment zullen worden gerealiseerd. De Tweede Kamer vraagt bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementie-vriendelijk in te richten¹.

De landelijke opgave ouderenhuisvesting geeft richting, maar vraagt ook om een vertaling naar regionale context voor de uitwerking en uitvoering. In het kader van de woondeals wil het Rijk samen met medeoverheden, corporaties en zorgkantoren de regionale opgave ouderenhuisvesting vaststellen. De opgave aan ouderenhuisvesting zal lokaal verder uitgewerkt moeten worden als onderdeel van het gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, waarvan beoogd is dat elke gemeente dit programma per 2026 heeft opgesteld. Het is eveneens beoogd dat gemeenten hierin beleid opstelt omtrent doorstroming onder ouderen en benodigde zorg en ondersteuning vanuit de Wmo en Zvw, en daarvoor prestatieafspraken maakt met corporaties.

¹ De toolkit '[Dementievriendelijk ontwerpen](#)' biedt handvat voor dementievriendelijke bouw.

Regionale en lokale opgave

Voor de opgave in regio West-Overijssel hanteren wij twee scenario's. De eerste opgave is een basisscenario, waarbij we ons baseren op de landelijke prognoses die door het Rijk² zijn opgesteld. De tweede variant is een trendscenario. Hierbij gaan we ervanuit dat een groter deel van de mensen met een WLZ-indicatie buiten een woonzorgcentrum³ zal gaan wonen, waardoor de opgave van geclusterde woningen zal gaan toenemen. Vanuit deze beleidsambitie komen we op een andere verdeling van aantallen woningen. Het trendscenario dat we gebruiken is gebaseerd op de Monitor gezond wonen⁴. De beide scenario's worden gezien als een bandbreedte met een ondergrens als basisinspanning en een bovengrens als ambitie. De scenario's vormen het cijfermatige vertrekpunt voor verdere uitwerking in de lokale volkshuisvestingsprogramma's en planontwikkelingen.

Voor de regio West-Overijssel bestaat de basisopgave tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 3.560 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 1.855 geclusterde woningen
- 1.175 zorggeschikte woningen
- **6.590 totaal**

Voor de regio West-Overijssel bestaat de opgave in het trendscenario tot en met 2030 uit de realisatie van:

- 2.465 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 4.910 geclusterde woningen
- 940 zorggeschikte woningen
- **8.315 totaal**

Deze woningen beslaan een netto uitbreidingsopgave die in beginsel onderdeel vormt van de 28.200 nieuwbouwwoningen waarover afspraken zijn gemaakt in de regionale woondeal. Een deel van deze opgave ouderenhuisvesting kan ook in de bestaande voorraad worden gerealiseerd door *reguliere* woningen aan te passen naar de drie woningtypes voor ouderen. Hiermee kan de beoogde nieuwbouw ook voor andere doelgroepen worden ingezet. De netto opgave uit de woondeals blijft daarmee onveranderd ten opzichte van de gemaakte afspraken in de woondeal, maar geeft wel ruimere mogelijkheden voor lokale invulling.

In bijlage 1 is de verdeling tot en met 2030 per gemeente opgenomen. Graag willen we benadrukken dat dit geen vaste blauwdruk is, maar kan worden gezien als richtinggevende aantallen voor nadere invulling op lokaal niveau. Deze verdeling wordt verder uitgewerkt in de lokale volkshuisvestingsprogramma's. De komende jaren zullen we de uitwerking van de opgave monitoren waarbij we aansluiten op de monitoring van de regionale woondeals, en waar nodig in goed overleg bijstellen. De opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is in de volgende prijsklassen uitgesplitst:

Zorggeschikte en geclusterde woningen		
	Sociale huur (%)	Overig (%)
Regio West-Overijssel	50%	50%

² De landelijke prognose vanuit het Rijk is opgesteld door ABF. De opgave nultreden en geclusterde woningen is gebaseerd op de Primos-module Wonen met Zorg. De opgave voor het aantal zorggeschikte woningen is bepaald door het RIVM.

³ In een woonzorgcentrum wonen meerdere ouderen dicht bij elkaar. Meestal in zelfstandige huur- of koopappartementen. Een zorgorganisatie regelt de benodigde zorg en ondersteuning aan huis. Andere namen hiervoor zijn verzorgingshuis, serviceflat of woonzorgcomplex

⁴ De onderzoeksresultaten en verantwoordingsinformatie met betrekking tot het trendscenario zijn te vinden in de monitor Gezond Wonen van de provincie Overijssel. In het trendscenario is de Wet Langdurige Zorg (WLZ) gedeeltelijk ondergebracht in woonzorgcentra en deels in geclusterde woonvormen. Voor gedetailleerde gegevens en inzichten kunt u terecht op de volgende website:

www.companen.nl/powerbi/monitorgezondwonenoverijssel.

We hanteren daarbij de geldende afspraken uit de nationale prestatieafspraken tussen het Rijk en de woningcorporaties (via de koepel Aedes) die in 2023 zijn gesloten. Deze uitsplitsing geldt voor alle gemeenten in West-Overijssel. De opgave moet worden afgestemd met corporaties en waar nodig met zorgkantoor en zorgaanbieders.

Dit betekent dat de markt verantwoordelijk is voor de helft van de opgave. Hierbij geldt ook dat een aanzienlijk deel in de middenhuur categorie zal landen. De concretisering van deze invulling wordt een cruciale focus in de komende periode en zal met de relevante marktpartijen verder worden uitgewerkt.

Afspraken op realisatie

Voor de realisatie van zorggeschikte woningen voor verpleegzorg is de stimuleringsregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW) door het Rijk geïntroduceerd. De stimuleringsregeling bedraagt maximaal €17.500 voor een zorggeschikte woning. Een voorwaarde voor het ontvangen van de subsidie is dat de ontwikkelende partijen, zorgkantoor en zorgaanbieders een intentieovereenkomst aangaan. Aedes heeft hiervoor een conceptovereenkomst opgesteld⁵. Dit benadrukt ook de urgentie van een structurele financieringsstroom in plaats van slechts tijdelijke subsidies, gezien de omvang en voortdurende aard van de uitdaging bij de realisatie van zorggeschikte woningen.

Zorgkantoren Salland & Zilveren Kruis zorgen voor de bijbehorende inzet op Wlz-zorg - verbonden aan Wlz-cliënten, die gebruik maken van de zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor kent hiervoor een zorgplicht en zal met zorgaanbieders inkoopafspraken maken die bijpassend zijn.

In West-Overijssel heeft zorgkantoor Zilveren Kruis het initiatief genomen om een regionale routekaart te ontwikkelen en een ondersteuningsteam op te zetten, wat als waardevolle aanvulling fungeert om de doelstellingen te realiseren. Vanuit de samenwerking tussen zorgkantoren Salland, Zilveren Kruis en de Provincie Overijssel zal het ondersteuningsteam lokale partijen kunnen helpen bij de uitwerking van de opgave naar concrete uitvoeringsplannen met woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, zorgkantoor en marktpartijen.

Samenwerking

We spreken af om de bestaande structuur van ambtelijke overleggen (AO's) en bestuurlijke overleggen (BO's) te benutten en waar gewenst aan te vullen met relevante partners. Voortbouwend op al bestaande gremia stellen we voor deze te benutten voor het monitoren van de opgave, waarbij ze fungeren als "Actietafel Wonen en Zorg" en streven naar twee bijeenkomsten per jaar. We sluiten hierbij aan op de landelijke en regionale werkwijze van de woondeals. Binnen het netwerk van de werkateliers wonen en zorg werken we in 1^e helft van 2024 aan de opstelling van een uitvoeringsprogramma en de verbinding van de regionale afspraken met de regionale woonzorgvisies en de woondeals. Daarin zal de uitwerking van de afspraken en de benodigde kritische succesfactoren verder vorm krijgen. Binnen dit netwerk komen de domeinen wonen en sociaal domein samen en wordt input opgehaald voor agendering op de bestuurlijke overleggen.

Wijze van Monitoring

De planmonitor Overijssel wordt jaarlijks geactualiseerd door de provincie Overijssel met aangeleverde plancapaciteit van de 11 West-Overijsselse gemeenten. Vanaf 2024 zullen ook de woningtypen geclusterd en zorggeschikt bij de uitvraag worden toegevoegd. Aansluitend op de actualisatie volgen halfjaarlijks één-op-één gesprekken tussen provincie, gemeenten aangevuld met corporaties. Dit overleg heeft mede als doel het bespreken van de voortgang van de woningbouw en ook de woningbouw voor ouderen.

Inzet op doorstroming

⁵ Conceptovereenkomst staat op de RVO-website: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/szgw>

We komen overeen om de inzet op doorstroming⁶ en het vinden van geschikte locaties voor ouderenhuisvesting te integreren in het lokale volkshuisvestingsprogramma en de (verbrede) prestatieafspraken. Beide onderdelen moeten uiterlijk in 2026 zijn gerealiseerd, zoals het wetsvoorstel *Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting* op dit moment voorschrijft. In 2024 verkennen we de mogelijkheden voor een regionale gecoördineerde inspanning om ouderen lokaal te laten doorstromen.

Relatie tot lokaal zorgbeleid

In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting is de verplichting beoogd voor gemeenten om afspraken over de huisvesting van mensen met een zorgvraag ook te verbinden aan afspraken over bijbehorende zorg en ondersteuning vanuit het sociaal domein en het Wmo-beleidsplan. Over de realisatie van Wlz-zorg en thuiszorg in de gemeenten vindt (sub)regionale afstemming plaats met partners. De specifieke uitwerking van deze aanpak wordt nog nader bepaald.

Woontype definiëring

Nultreden

Bij nultredenwoningen gaan we uit van woningen waarbij woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. Het Bouwbesluit schrijft al voor dat alle appartementen gelijkvloers moeten zijn en dat appartementencomplexen vanaf 4 woonlagen en hoger een lift moeten hebben. Deze complexen voldoen daarmee automatisch als nultredenwoningen, evenals alle appartementen die zich bevinden op de begane grond. Voor de business case van alle ouderenwoningen is regulier financieel instrumentarium vanuit het Rijk van toepassing.

Geclusterd

Voor geclusterd wonen geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in of nabij het wooncomplex. De precieze vereisten aan de ontmoetingsruimte zullen later nader worden uitgewerkt in de lagere regelgeving van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Deze ontmoetingsruimte kent meerkosten die beperkt in opbrengsten kunnen worden terugverdiend. Hiervoor wordt een stimuleringsregeling ontmoetingsruimte beschikbaar gesteld, waarmee het Rijk bijdraagt aan de gemaakte meerkosten⁷. Het is ook mogelijk om een deel van deze kosten in de servicekosten op te nemen.

Zorggeschikt

Voor zorggeschikte woningen geldt naast dat deze woningen geclusterd zijn, de woning ook geschikt zijn voor ouderen met de WLZ-indicatie van volledig pakket thuis (VPT). De bouw van zorggeschikte woningen kent significante meerkosten door aanvullende bouwtechnische vereisten die nodig zijn om de toegankelijkheid van de woning te garanderen voor mensen die somatische zorg ontvangen⁸. Binnen het WWS-stelsel is daarom voor zorggeschikte woningen een puntenopslag mogelijk tot 35%. Hiermee kunnen ontwikkelende partijen de meerkosten van zorggeschikte bouw doorrekenen in de business case. Voor sociale woningbouw geldt dat deze opslag snel zal leiden tot een huur boven de liberalisatiegrens. Om sociale woningbouw te stimuleren stelt het Rijk 312 miljoen euro beschikbaar voor de bouw van zorggeschikte woningen met een sociale huurprijs. Hiervoor komen zowel nieuwbouw- als transformatieprojecten in aanmerking.

⁶ Voor het stimuleren van doorstroming van ouderen op de woningmarkt maakt de gemeente beleid, waarbij de toolkit met beleidsinstrumenten gebruikt kan worden ter inspiratie. Omdat veel partijen een gedeeltelijke verantwoordelijkheid hebben voor doorstroming en passend wonen, is het raadzaam om het beleid hiervoor af te stemmen met samenwerkende partijen.

⁷ Zie de [stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting](#) voor meer informatie

⁸ Zie de stimuleringsregeling [zorggeschikte woningen](#) voor de toegangseisen

Aanvullende kritische succesfactoren

De kritische succesfactoren uit de woondeal zijn ook van toepassing op de afspraken omtrent ouderenhuisvesting. Bij het opstellen van deze afspraken vullen we deze kritische succesfactoren aan met onderstaande punten, die essentieel zijn voor het behalen van de doelstellingen op ouderenhuisvesting.

Voldoende en structurele rijksmiddelen voor de uitvoering van ouderenhuisvesting

In de woondeal wordt uitgelicht dat de business case voor woningbouw rendabel zal moeten zijn om in de gestelde opgave te kunnen voorzien. Dit geldt ook voor ouderenhuisvesting. Deze bouwopgave kent op specifieke onderdelen meerkosten, zoals de bouw van ontmoetingsruimten en het zorggeschikt maken van woningen. Het is onzeker of deze meerkosten in voldoende mate kunnen worden terugverdiend. Dit vraagt om samenwerking met corporaties, zorgorganisaties en marktpartijen om oplossingen te vinden op bijbehorende onrendabele businesscases. Daarnaast is er ook een structurele en wederkerige samenwerking tussen gemeenten, provincie en het rijk noodzakelijk om te zoeken naar oplossingen om de business cases sluitend te krijgen.

Levering van voldoende zorg bij woningbouw

De levering van verpleegzorg en thuiszorg is randvoorwaardelijk voor de bouwopgave van geclusterde en zorggeschikte woningen. Het zorgkantoor is verantwoordelijk voor de inkoop van voldoende verpleegzorg en maakt met zorgaanbieders en ontwikkelende partijen afspraken over de levering van zorg in woningbouwprojecten en de toewijzing van woningen aan mensen met een zorgvraag. Daarbij dient ook een werkwijze opgesteld te worden voor de omgang met leegstand door aanvullende toewijzingsvereisten.

Voor het verlenen van de juiste zorg(zwaarte) zijn lokale afspraken nodig over de beoogde schaal van woningbouwprojecten, en het beoogde aantal cliënten dat daarbij bepaalde zorg afneemt. Het gaat daarbij met name om verpleegzorg uit de Wlz, maar ook om thuiszorg die fysiek op locatie aanwezig is en Wmo-ondersteuning. Deze schaal is noodzakelijk om de zorgexploitatie- en organisatie rond te krijgen. Schaalt dient daarbij als een richtlijn; in overleg met de zorgaanbieder kan hiervan afgeweken worden indien hiervoor alternatieven voorhanden zou zijn bijv. door inzet zorgtechnologie of informele zorgverlening.

Gelet op het maatschappelijk belang van de levering van verpleegzorg, zal bij significante uitval of uitstel van bouwplannen voor zorggeschikte woningen aan de regionale versnellingstafel gezocht worden naar alternatieve bouwlocaties binnen de regio. De woondealtafel kan dan besluiten om alternatieve bouwlocaties beschikbaar te stellen voor de realisatie van zorggeschikte woningen.

Verdeling opgave ouderenhuisvesting tot en met 2030 per gemeente

Basisscenario Rijk

	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Dalfsen	220	30	65
Deventer	1.015	415	185
Hardenberg	145	255	90
Kampen	395	175	115
Olst-Wijhe	140	0	45
Ommen	70	85	80
Raalte	335	60	130
Staphorst	115	20	20
Steenwijkerland	125	165	65
Zwartewaterland	30	15	40
Zwolle	970	635	340
Totaal	3.560	1.855	1.175

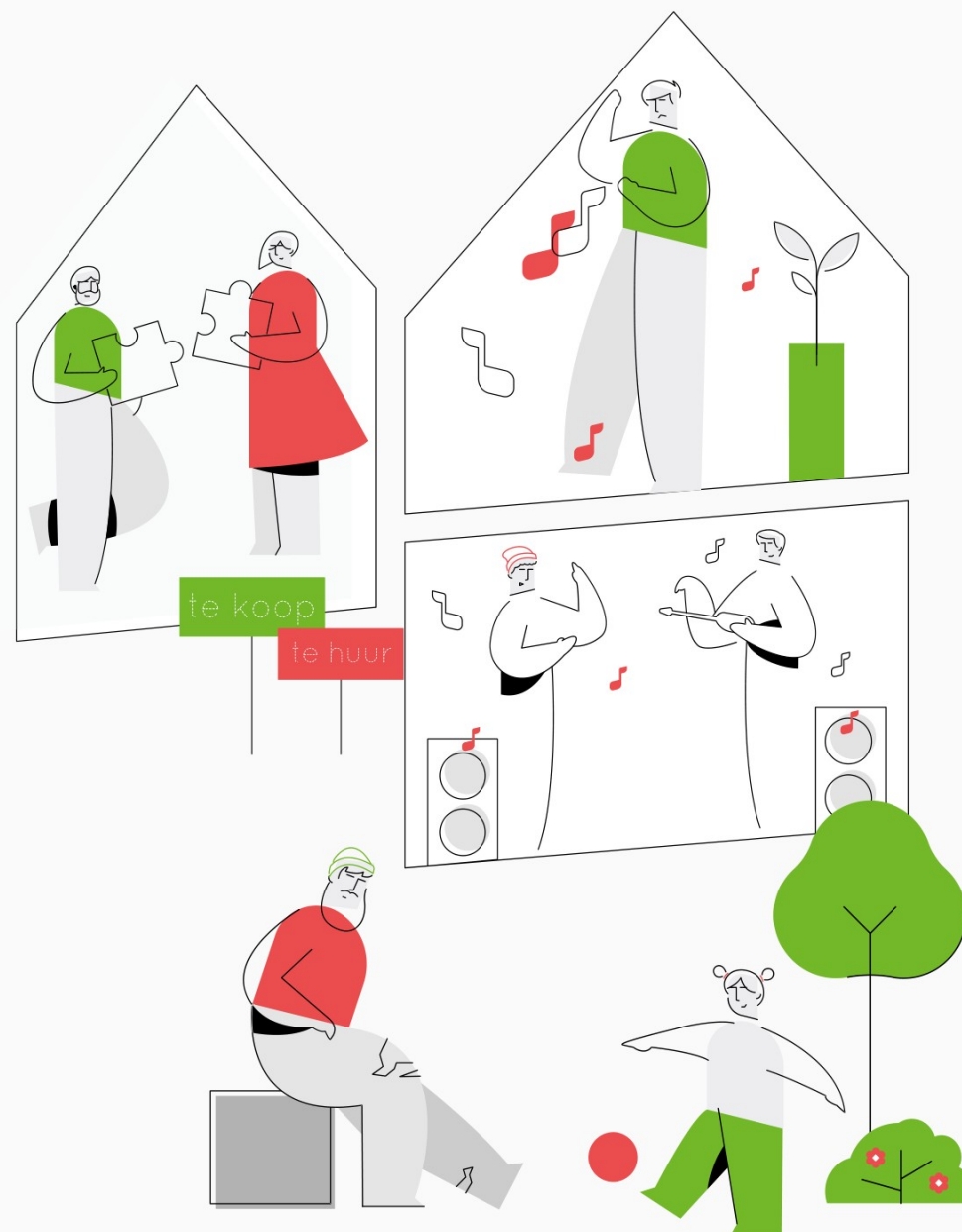
Trendscenario Comanen

	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Dalfsen	220	260	50
Deventer	265	1.090	130
Hardenberg	295	490	70
Kampen	230	430	80
Olst-Wijhe	180	190	50
Ommen	145	170	30
Raalte	270	360	100
Staphorst	115	120	20
Steenwijkerland	240	420	50
Zwartewaterland	140	140	40
Zwolle	365	1.240	320
Totaal	2.465	4.910	940



Regionale woonzorgvisie 2024-2026

West-Overijssel



Provincie Overijssel

12 januari 2023

Concept

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 12 januari 2023

TITEL Regionale woonzorgvisie 2024-2026

OPDRACHTGEVER Provincie Overijssel

AUTEUR(S) 

PROJECTNUMMER 3200.119

STATUS Concept

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Waarom een regionale woonzorgvisie?	4
1.2	Proces	5
1.3	Doelgroepen en analyse	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Ouderen	7
2.1	Wat speelt er?	7
2.2	Afsprakenkader ouderenhuisvesting	9
2.3	Wat willen we bereiken?	10
3	Aandachtsgroepen	12
3.1	Wat speelt er?	12
3.2	Wat willen we bereiken?	13
4	Regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis	15
4.1	Wat speelt er?	15
4.2	Een domeinoverstijgend vraagstuk	15
4.3	Toekomstige levering van zorg	17
4.4	Wat willen we bereiken?	18
5	Bijlage 1: afsprakenkader ouderenhuisvesting	24

1 Inleiding

1.1 Waarom een regionale woonzorgvisie?

In Overijssel staan we voor een uitdagend vraagstuk dat voortkomt uit zowel de dubbele vergrijzing als de behoefte aan geschikte huisvesting voor kwetsbare bewoners binnen onze gemeenten. Dit brengt een aanzienlijke druk met zich mee op beschikbare woonruimte, benodigde hulp en ondersteuning. Terwijl de vraag naar woonruimte met passende zorg en welzijnsdiensten toeneemt, worden we geconfronteerd met krapte op de woningmarkt en tekorten in de zorgsector. In deze complexe context zijn fysieke en sociale aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden. We zien dat aanpassingen aan woonruimten, de ondersteuning van mantelzorgers en het bevorderen van geclusterde woonvoorzieningen kunnen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van ouderen in onze provincie.

Gezien de schaarste op de woningmarkt en de groeiende vraag naar hulp en ondersteuning, is er meer dan ooit behoefte aan doordachte en heldere beslissingen. Vragen zoals hoe we sociale woningen verdelen binnen de provincie, de regio West-Overijssel en lokale gemeenten, en hoe we beperkte middelen het meest effectief inzetten waar de behoefte het grootst is, vragen om gezamenlijke aandacht. Terwijl we streven naar langer en zelfstandig thuis wonen, rust er ook een grote verantwoordelijkheid op bewoners zelf, mantelzorgers en vrijwilligers. Samen moeten we nadenken over hoe we hen het beste kunnen ondersteunen en hoe we kunnen voorkomen dat huisvesting voor kwetsbare bewoners tot overlast of onbegrip bij buurtbewoners leidt.

Gezien de complexiteit van deze uitdagingen heeft de Rijksoverheid beleidskaders opgesteld rondom wonen, welzijn en zorg. In de in december '22 ondertekende woondeal is genoemd dat de betrokken partijen een regionale woonzorgvisie voor aandachtsgroepen en ouderen gaan opstellen die aansluit bij de regionale programmering.

Het Rijksprogramma Wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen ([WOZO](#)) wijst op de richting om ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Het rijk verdeelt deze woonzorgopgave onder in de bouw van nultreden, geclusterd en zorggeschikte woningen. Er volgt nog een bijlage bij de regionale woondeal waarin deze opgave weergegeven wordt per gemeente. Het rijk stelt in de nieuwe 'wet versterking regie op volkshuisvesting' elke gemeente verplicht een volkshuisvestelijk programma op te stellen. Deze wetgeving is nog niet formeel vastgesteld. We kunnen de opgaven in de reguliere woningvoorraad en woonzorgopgave niet los van elkaar zien. Andere verplichtingen vanuit het rijk vloeien voort uit de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Wet regie op de volkshuisvesting, en de richtlijnen in de programma's '[Een thuis voor iedereen](#)' en '[WOZO](#)'.

Vanuit de (nog goed te keuren) wet 'versterking regie op de volkshuisvesting' worden gemeenten daarnaast verplicht gesteld een urgentieverordening te maken om bij woningtoewijzing voorrang te geven aan wettelijk bepaalde urgente woningzoekenden. Gemeenten worden verplicht een huisvestingsverordening op te stellen met een urgentieregeling, in afstemming met de gemeenten in de regio. Ook moet elke gemeente in haar woonzorgvisie beleid opnemen voor alle aandachtsgroepen. Het wetsvoorstel is na advies van de Raad van State in voorbereiding voor behandeling in de tweede kamer.

Zowel de provincie als de gemeenten zijn volop bezig met de uitvoering van regionale woonagenda's. Het actualiseren van de Monitor Gezond

Wonen en de oproep van het Rijk om een woonzorgvisie te ontwikkelen, zoals aangegeven in de brief van de ministeries van BZK en VWS in 2021, zijn stappen in deze richting.

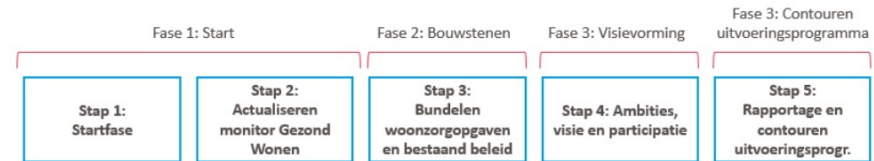
Lokale doorvertaling

Deze regionale woonzorgvisie vormt de basis voor gemeenten om concreet aan de slag te gaan met de lokale woonzorgopgave. De geïdentificeerde uitdagingen en doelstellingen in deze visie zijn van toepassing op de gehele regio. Indien gewenst ligt nadere uitwerking en specifieke invulling in handen van de individuele gemeenten. Dit biedt de flexibiliteit om de visie aan te passen aan de lokale context en de eigen kleur te geven, rekening houdend met de behoeften en kenmerken van elke gemeenschap. De kwantitatieve opgave is richtinggevend, en is geen definitieve blauwdruk. Wel is het belangrijk te vermelden dat afwijkingen in aantallen en opgaven significante effecten kunnen hebben op zowel naburige gemeenten als de overeengekomen regionale fair-share verdeling.

1.2 Proces

Om tot een gedragen regionale woonzorgvisie hebben we verschillende stappen in het hele traject. Om de beleidsopgaven te bepalen is het van belang de huidige situatie in kaart te hebben. In het proces hebben we cijfers omtrent wonen en zorg geïnventariseerd en geanalyseerd. Dit is zichtbaar in de monitor Gezond Wonen, die we in september hebben gepubliceerd. Vervolgens hebben we bestaand beleid rondom wonen en zorg in de regio geanalyseerd. In verschillende werkateliers hebben we met betrokken partijen in de regio de visie verder vormgegeven. De inbreng van alle partijen is uitgewerkt in deze visie. Na vaststelling van de visie gaan we in 2024 aan de slag om te komen tot een concreet

uitvoeringsprogramma.



1.3 Doelgroepen en analyse

In het Rijksprogramma *Een thuis voor iedereen* en de (reeds gepubliceerde, maar nog niet aangenomen) *Wet versterking regie op de volkshuisvesting* wordt een aantal aandachtsgroepen benoemd voor gemeenten. In de woonzorgvisie beperken wij ons tot de doelgroepen met een zorg of ondersteuningsvraag, te weten:

- Ouderen (65+);
- Mensen met lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid
- Mantelzorgers- en ontvangers
- Uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen GGZ, detentie, Jeugdzorg)
- (Dreigend) dakloze mensen
- Uittredende sekswerkers

Dit zijn ook de doelgroepen waarvoor een urgentieregeling gevraagd wordt.

Hoewel de hieronder genoemde groepen niet officieel worden beschouwd als urgente woningzoekenden door het rijk, vallen ze wel onder aandachtsgroepen. In deze visie staan we minder nadrukkelijk stil bij deze groepen. Wel doen deze aandachtsgroepen een beroep op dezelfde woningvoorraad.

- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners
- Statushouders
- Studenten

Monitor gezond wonen

De Monitor gezond wonen Overijssel geeft de kwantitatieve opgave weer voor bovenstaande zorgdoelgroepen. Onderstaand volgt een beknopte opsomming van die monitor over de zorgdoelgroepen. Dit dient als kwantitatieve bouwsteen voor de woonzorgvisie. De monitor is raad te plegen via de volgende link:
www.companen.nl/powerbi/monitorgezondwonenoverijssel.

1.4 Leeswijzer

onderverdeeld in 3 onderdelen: ouderen (hfdst. 2), aandachtsgroepen (hfdst. 3) en regie, preventie, hulp en ondersteuning (hfdst. 4) in een eigen thuis. Hoofdstuk 4 bevat hiermee belangrijke uitspraken die betrekking hebben op zowel de ouderen als de aandachtsgroepen. Dit weerspiegelt de aanpak van het rijk, waarbij ook aparte aandacht wordt besteed aan ouderen en aandachtsgroepen. Hoewel de hoofdstukken apart worden behandeld, is het belangrijk te benadrukken dat hoofdstuk 4 een integrale benadering biedt, waarin de verschillende elementen met elkaar in verband worden gebracht. Waar nodig zullen verwijzingen naar hoofdstuk 4 worden opgenomen in de relevante delen van de hoofdstukken over ouderen en aandachtsgroepen.

2 Ouderen

2.1 Wat speelt er?

Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen van de Rijksoverheid heeft als hoofddoel ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk comfortabel en gezond in hun eigen huis te blijven wonen. Dit wordt bereikt door de ontwikkeling van voldoende geschikte ouderenwoningen als onderdeel van de bredere woningbouwopgave. Dit omvat drie verschillende typen woningen: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Op nationaal niveau zijn er afspraken gemaakt om het aantal geclusterde woningen en zorggeschikte woningen in de sociale huursector te verhogen, met bijzondere aandacht voor dementievriendelijke ontwerpen. Dit nationale kader vormt de basis voor regionale uitwerking en uitvoering, waarbij overheden, corporaties, en zorgkantoren samenwerken om de regionale behoeften aan ouderenhuisvesting vast te stellen. Deze inspanningen zijn onderdeel van een bredere strategie om een thuis te bieden aan iedereen, inclusief aandachtsgroepen en ouderen.

Om ervoor te zorgen dat ouderen zo lang mogelijk prettig en gezond thuis kunnen blijven wonen, is het van cruciaal belang om voldoende geschikte woningen voor ouderen beschikbaar te hebben. Het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen liet zien dat de 290.000 benodigde woningen geschikt voor ouderen een essentieel onderdeel vormen van de landelijke geplande 900.000 nieuwe woningen. Waarbij de kanttekening gemaakt moet worden dat deel van de 290.000 woningen voor ouderen ook door het transformeren van de bestaande voorraad gerealiseerd kan worden. Hiermee blijft er in de toe te voegen woningen meer ruimte over voor variatie en andere doelgroepen.

Op landelijk niveau zijn er afspraken gemaakt met Aedes, waarin is afgesproken dat woningcorporaties zich actief inzetten voor de bouw van 40.000 geclusterde woningen en 20.000 zorggeschikte woningen in de sociale huur. Dit betreft 50% van de totale opgave. Deze doelen zijn niet alleen gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van geschikte woningen, maar ook op het creëren van woonomgevingen die bijdragen aan de welzijn en kwaliteit van leven van ouderen.

Daarnaast wordt er vanuit de Tweede Kamer een specifieke oproep gedaan aan bouwers om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten. Dit benadrukt het belang van het creëren van woonruimtes die geschikt zijn voor ouderen met specifieke zorgbehoeften, zoals personen met dementie. De handreiking 'Geclusterde Woonvormen voor Senioren' van Platform31 biedt waardevolle richtlijnen en aanbevelingen voor het ontwerpen van dementievriendelijke woonomgevingen.

Opgave

In samenspraak met het rijk is een definitieve opgave voor de huisvesting van ouderen geformuleerd. Voor de regio West-Overijssel zijn twee scenario's gedefinieerd. Het basisscenario omvat de ontwikkeling van 3.600 nultredenwoningen, 1.855 geclusterde woningen en 1.175 zorggeschikte woningen tot 2030. Het trendscenario houdt rekening met een groter deel van de ouderen die in een reguliere geclusterde woning zullen wonen. Dit geldt ook voor een deel van de mensen met een WLZ-indicatie, die anders in een zorggeschikte woning (woonzorgcentrum) zullen wonen, en omvat respectievelijk 2.465 nultredenwoningen, 4.910 geclusterde woningen en 940 zorggeschikte woningen. Deze aantallen zijn vastgelegd in het afsprakenkader ouderenhuisvesting, toegevoegd als bijlage 1. Zorggeschikte woningen zijn geclusterd waarbij samenwerking plaatsvindt met zorginstanties en het zorgkantoor. Het is

niet noodzakelijk dat deze woningen zich bevinden binnen een woonzorgcentrum.

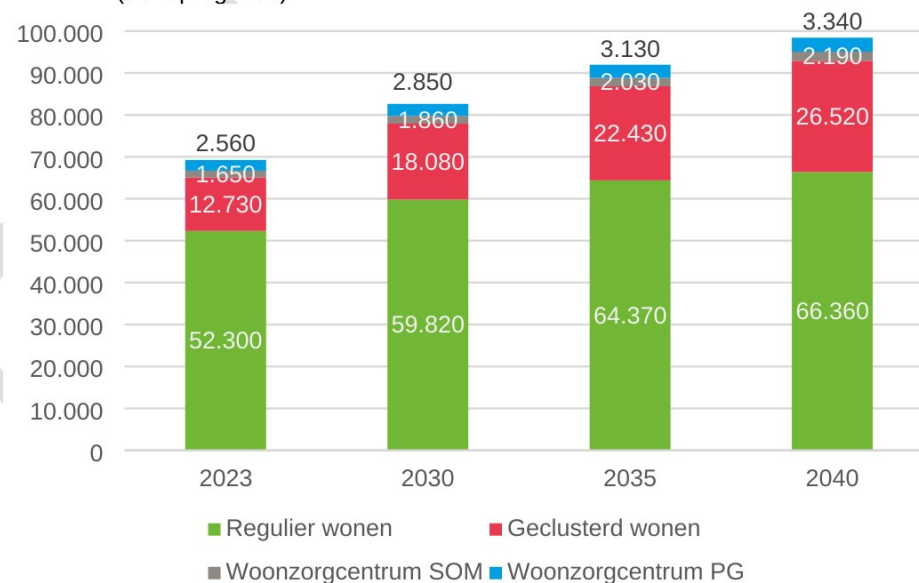
Onderzoek monitor gezond wonen

In de monitor Gezond Wonen van Companen is de huisvestingsopgave voor de doelgroep ouderen in alle gemeenten weergegeven. Onderstaande figuren tonen de vraagontwikkeling naar woonvormen in West-Overijssel. De vraagontwikkeling betekent wat de groei van deze doelgroep en hun woningbehoefte betekent voor de vraag naar woningen. De analyse is gedaan op basis van een prognose waarbij de aanname is gedaan dat een groter deel van de ouderen (preventief) verhuist naar een geclusterde woonvorm. De geclusterde woonvormen kunnen bestaan uit reguliere geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Zorggeschikte woningen zijn toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking, waar goed verpleging en verzorging aan huis kan worden geboden. Wij houden hierbij de categorieën aan die het rijk ook gebruikt, maar de benamingen verschillen als volgt.

Benaming Rijk	Benaming Companen
Nultreden	Regulier
Geclusterd	Geclusterd
Zorggeschikt	Woonzorgcentrum (SOM en PG)

De term woonzorgcentrum zoals gebruikt in de analyse van Companen, verwijst naar zorggeschikte woningen. Dit kan zowel intramuraal als extramuraal zijn. Het is uitsluitend geschikt voor mensen met een Wlz-indicatie.

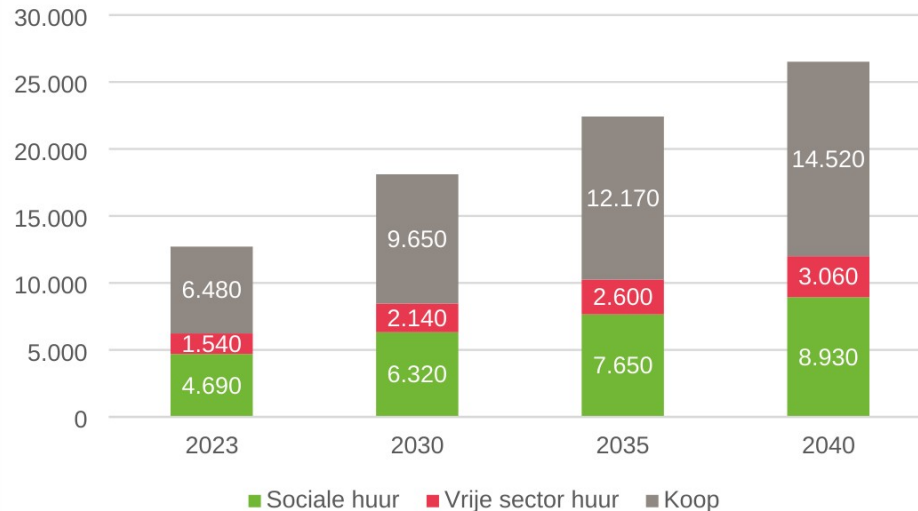
Figuur 2.1: vraag naar woonvormen voor ouderen in West-Overijssel (trendprognose)



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

Hieronder staat voor West Overijssel een inschatting van vraag naar geclusterd wonen in de verschillende segmenten.

Figuur 2.2: marktsegmentatie van vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen in West-Overijssel



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

De opgave bij de zorg en huisvesting voor en van ouderen is in aantallen relatief groot. Dit betekent niet dat de uitdagingen voor andere doelgroepen minder groot zijn.

2.2 Afsprakenkader ouderenhuisvesting

De regionale woonzorgvisie voor West-Overijssel heeft als doel om deze landelijke afspraken en beleidsrichtlijnen te vertalen naar regionale kansen en mogelijkheden, zodat ouderen in West-Overijssel toegang hebben tot passende huisvesting en de zorg en ondersteuning die zij

nodig hebben om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Dit afsprakenkader biedt een leidraad voor de realisatie van dit doel en zal als bijlage worden toegevoegd aan de regionale woonzorgvisie.

Regionale Uitwerking

De regionale opgave voor ouderenhuisvesting vereist nauwe samenwerking tussen het Rijk, medeoverheden, corporaties, zorgkantoren, zorgorganisaties en welzijnspartijen. De opgave wordt geïntegreerd in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, dat per 2026 door elke gemeente moet worden opgesteld. De verdeling en realisatie van de regionale opgaven worden besproken aan specifieke regionale tafels.

Financiering

De financiering van deze opgave is verdeeld, waarbij de markt verantwoordelijk is voor de helft van de woningen. Subsidies, zoals de subsidieregeling voor zorggeschikte woningen (SZGW), spelen een rol. Hierbij is het aangaan van een intentieovereenkomst tussen ontwikkelende partijen, zorgkantoren en zorgaanbieders een vereiste. Dit benadrukt het belang van een blijvende financieringsstroom in plaats van tijdelijke financiering, vanwege de omvang en voortdurende aard van de uitdaging. Het cruciale punt hierbij is dat subsidies als incidentele bijdragen fungeren, terwijl de extra kosten in de exploitatie, zoals voorzieningen in de woning, structureel van aard zijn. Bij het sluiten van een overeenkomst voor de bouw van zorggeschikte woningen is het van belang duidelijkheid te hebben over de bijdragen van alle betrokken partijen aan de structurele extra financiële lasten in vergelijking met reguliere nultredenwoningen. Hierbij speelt de subsidieregeling voor zorggeschikte woningen een rol, waarvoor het aangaan van een intentieovereenkomst tussen ontwikkelende partijen, zorgkantoren en zorgaanbieders vereist is. Dit is essentieel om de duurzame financiering

te waarborgen, gegeven de voortdurende aard van de uitdaging waarvoor we staan.

Werkwijzen

Voor de monitoring en uitvoering van de ouderenhuisvestingsopgave worden bestaande ambtelijke en bestuurlijke overleggen aangevuld met nieuwe werkwijzen. De "Actietafel Wonen en Zorg" is ingesteld voor het monitoren van de opgave, en er zijn twee bijeenkomsten per jaar gepland. De kopgroep bereidt zich voor op nieuwe werkateliers of actietafels. Regionale versnellingsstafels, de bouwbrigade en het Aanjaagteam spelen ook een rol. Deze activiteiten worden zorgvuldig geïntegreerd in de jaarplanning en sluiten aan bij de landelijke werkwijze van woondealtafels.

Doorstroming en locaties

Het bevorderen van doorstroming en het vinden van geschikte locaties voor ouderenhuisvesting worden geïntegreerd in het volkshuisvestelijk programma en prestatieafspraken. Dit moet uiterlijk per 2026 gerealiseerd zijn, op lokaal niveau binnen de WMO en het sociaal domein en op regionaal niveau binnen de WLZ en thuiszorg.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor het behalen van de doelstellingen zijn essentieel, waarbij structurele financiering als een kritische succesfactor wordt benadrukt.

In het afsprakenkader zijn een aantal kritische succesfactoren benoemd. In bijlage van het afsprakenkader wordt ook de verdeling van de opgave per gemeente tot en met 2030 weergegeven. Het is belangrijk op te merken dat dit geen definitieve blauwdruk is, maar dat deze verdeling verder wordt uitgewerkt in het volkshuisvestingsprogramma en, waar nodig, in goed overleg wordt bijgesteld.

2.3 Wat willen we bereiken?

Opgave 1: flexibele en duurzame nultredenwoningen

Een cruciaal doel voor een toekomstbestendige woonzorgomgeving is het bevorderen van flexibele en duurzame nultredenwoningen. Hiermee richten we ons niet alleen op ouderen maar erkennen we dat deze woningen ook multi-inzetbaar zijn voor diverse doelgroepen, zoals gehandicapten. De focus ligt op het creëren van woningen die niet alleen levensloopgeschikt zijn, maar ook flexibel aanpasbaar om te voldoen aan veranderende behoeften. Het concept van nultredenwoningen, beschikbaar voor zowel huurders als kopers, bevordert een langer zelfstandig verblijf van ouderen en andere aandachtsgroepen in hun vertrouwde buurt. Woningaanpassingen zorgen ervoor dat ouderen op een veilige manier langer thuis kunnen blijven. Denk bijvoorbeeld aan drempels weghalen, een tillift, handgrepen aan de muur en in bad of een speciale wastafel. Steeds vaker wordt ook digitale ondersteuning gestimuleerd zodat mensen langer regie over hun eigen leven kunnen houden.

Opgave 2: meer tussenvoorzieningen

Het aanpakken van de kloof tussen zelfstandig wonen en verpleeghuiszorg is een belangrijke uitdaging waar West-Overijssel mee geconfronteerd wordt. Gemeenten hebben laten zien dat er onvoldoende tussenvoorzieningen beschikbaar zijn voor mensen die niet langer in een reguliere woning kunnen blijven, maar ook nog geen intensieve verpleegzorg nodig hebben. Hier ligt een kans om nieuwe woonzorginitiatieven te ontwikkelen. Door samen te werken met diverse belanghebbenden kunnen we kleinschalige en persoonsgerichte woonomgevingen creëren die aansluiten bij de behoeften van deze

specifieke doelgroep. Dit past binnen de gedachte van het creëren van zorggeschikte en geclusterde woningen.

Opgave 3: ouderenwoningen in woonzorgcirkels

We streven naar een geïntegreerde benadering van wonen en zorg, waarbij geclusterde woningen een centrale rol spelen. Gemeenten hebben laten zien dat deze aanpak kan bijdragen aan het bevorderen van sociale interactie en het verminderen van eenzaamheid onder ouderen. Door woningen te groeperen rondom voorzieningencusters, zoals gezondheidscentra en gemeenschapsruimtes, zorgen we ervoor dat zorg en ondersteuning gemakkelijk toegankelijk zijn. Bovendien versterken we zo de sociale cohesie binnen wijken, wat bijdraagt aan het welzijn van onze inwoners.

Opgave 4: doorstroming

Het bevorderen van doorstroming is een essentieel aspect van ons beleid in de regio West-Overijssel. Cruciaal voor het succes van deze inspanningen is het aanbieden van faciliteiten en middelen die mensen verleiden om door te stromen. Hierbij streven we naar een voldoende en gevarieerd woningaanbod dat specifiek voldoet aan de wensen van de doelgroep. Daarnaast zetten we in op opbouwwerkers en verhuiscoaches die actief betrokken zijn in de wijken, waarbij ze gesprekken aangaan en initiatieven ontplooiën om de doorstroming te stimuleren en op gang te brengen. Hiervoor is een juiste borging van de benodigde middelen nodig.

Opgave 5: dementievriendelijke wijken

We hebben speciale aandacht voor het creëren van dementievriendelijke wijken, zoals al gebeurd in enkele gemeenten. Deze wijken zijn ontworpen met het oog op de behoeften en uitdagingen van mensen met dementie en ze bieden een omgeving die de zelfstandigheid, veiligheid

en welzijn van deze individuen bevordert. Dergelijke wijken bevatten doordachte architecturale aanpassingen, zoals duidelijke bewegwijzering en herkenbare landmarks, die de navigatie vergemakkelijken. Bovendien bevorderen ze begrip en bewustzijn in de bredere gemeenschap, wat stigma's rond dementie kan verminderen.

3 Aandachtsgroepen

3.1 Wat speelt er?

Doorvertaling 'Een thuis voor iedereen'.

Het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' richt zich op het verbeteren van huisvesting voor aandachtsgroepen en brengt duidelijkheid in de aanpak op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Het tekort aan geschikte woningen heeft geleid tot concurrentie tussen verschillende aandachtsgroepen, waardoor mensen op de wachtlijst in de knel komen en de leefbaarheid en het draagvlak in de regio in gevaar zijn. Zowel aandachtsgroepen als reguliere woningzoekenden doen een beroep op de schaarse betaalbare woningen. De leefbaarheid in sommige buurten en wijken staan onder druk en behoeft aandacht. We streven naar het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten.

Fair share aandachtsgroepen en regionale urgentieverordening

In het kader van de regionale woonzorgvisie in Overijssel doet zich momenteel een belangrijke ontwikkeling voor rondom de regionale urgentieverordeningen. Deze verordeningen zijn van belang om een eerlijke toewijzing van sociale huurwoningen te waarborgen, met specifieke aandacht voor kwetsbare groepen en urgente situaties. Gezien de schaarste in beschikbare woonruimte, zullen keuzes met voorrang moeten worden gemaakt, waarbij wordt gekeken naar beschikbare passende woningen op dat moment. Gemeenten in deze regio's, net als elders in Nederland, staan voor de taak om huisvestingsverordeningen op te stellen die in 2026 verplicht worden voor urgente woningzoekenden. Dit is vastgelegd in de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Een urgentieverordening geeft de urgente

groepen prioriteit bij woningtoewijzing. Daarnaast staat de wet toe dat lokale gemeenten specifieke aanvullingen in hun huisvestingsverordeningen kunnen opnemen, zoals bijvoorbeeld het opnemen van statushouders als urgente groepen. Het is echter belangrijk op te merken dat, ondanks deze lokale flexibiliteit, bepaalde weigeringsgronden aan beperkingen onderhevig zijn. Deze veranderingen hebben aanzienlijke gevolgen voor het vaststellen van beleid, het formuleren van regelgeving en de administratieve processen, met name voor woningcorporaties en gemeenten. Dit komt doordat zij jaarlijks verantwoording moeten afleggen aan zowel de provincie als het Rijk met betrekking tot de toewijzing van urgenties.

Opgave aandachtsgroepen

Voor de huisvestingsopgave voor de verschillende aandachtsgroepen per gemeente verwijzen we graag naar de "Monitor Gezond Wonen"¹ van Companen. Deze bron biedt gedetailleerde informatie over de aantallen van diverse aandachtsgroepen. Deze monitors stellen ons in staat om gegevens op zowel gemeentelijk als regionaal niveau te bekijken, waardoor we een gedetailleerd inzicht kunnen verkrijgen in de situatie binnen de regio. We gaan kort in op de regiobrede opgave voor een aantal aandachtsgroepen. Uitsplitsing naar gemeenteniveau kan via de monitor Gezond Wonen.

Tabel 3.1: huisvestingsopgave mensen met een verstandelijke beperking in West-Overijssel

	Doorrekening opgave tot 2040	Prognose opgave tot 2040
Geclusterd wonen	+230	-290
Gespikkeld wonen	+390	-290

¹ Monitor Gezond Wonen is te raadplegen via:

www.companen.nl/powerbi/monitoregezondwonenoverijssel

Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

Voor de huisvestingsopgave voor mensen met een verstandelijke beperking houden we twee scenario's aan. In het scenario waarin we demografisch doorrekenen is er tot 2040 een extra vraag naar plekken in geclusterd wonen geschat. In ons trendscenario houden we er rekening mee dat er een ontwikkeling naar 'lokaal wonen' plaatsvindt. De gedachte is dat jongeren en jongvolwassenen met een beperking dicht bij de woonplaats van de ouders willen wonen. Als gevolg daarvan zal de vraag naar VG-zorg meer evenwichtig verdeeld worden. In dit scenario daalt de huisvestingsvraag voor mensen met een verstandelijke beperking met 290 plekken tot 2040.

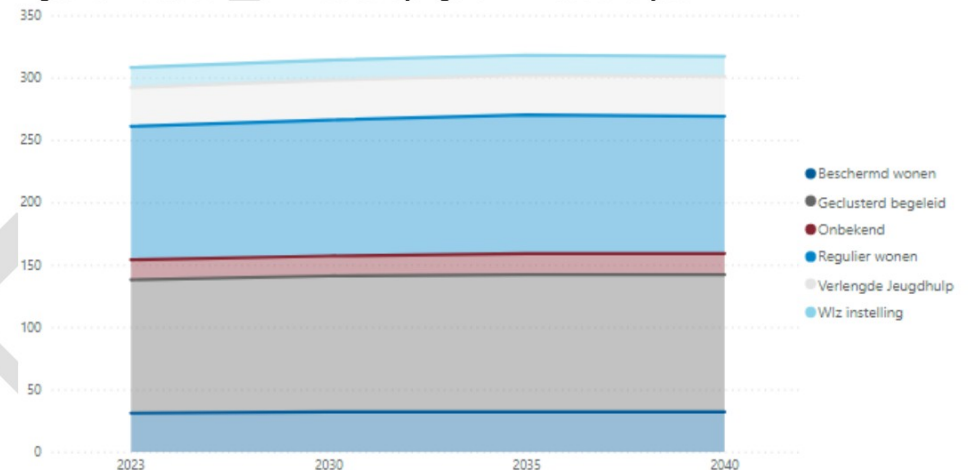
Tabel 3.2: huisvestingsopgave voor beschermd wonen in West-Overijssel (trendscenario)

	Opgave BW (Wlz) tot 2040	Opgave BW (Wmo) tot 2040	Uitstroom BW (Wmo) tot 2040
Subregio Deventer	0	+22	+5
Subregio IJsselvecht	+8	+37	+7

Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

De huisvestingsopgave voor mensen in Beschermd Wonen kent een lichte toename tot 2040. De verdeling over de gemeenten zal in het trendscenario wel flink veranderen. We gaan er in dit scenario vanuit dat plekken voor BW-Wmo evenrediger worden verspreid over de regio. Door het aanbod te spreiden zullen uitstromers in mindere mate uitstromen in de centrumgemeenten. Ook zal de inzet op de beweging naar meer Beschermd Thuis om genoeg goedkope en adequate woonruimte in de regiogemeenten vragen om uitstroom te faciliteren en instroom te voorkomen.

Figuur 3.1: uitstroom van kwetsbare jongeren in West-Overijssel



Bron: Monitor Gezond Wonen, Provincie Overijssel (2023)

Tot 2035 is er een lichte stijging te zien in de uitstroom van kwetsbare jongeren, waarna deze trend afzwakt. Het aantal kwetsbare jongeren dat na hun uitstroom naar reguliere woningen verhuist, neemt naar verwachting toe met 3 personen tot 2040.

3.2 Wat willen we bereiken?

1. Meedoen en jezelf kunnen zijn

Onze gezamenlijke doelstelling is een samenleving waar plek is voor iedereen. Deze opgave heeft als kern de wens om mensen met diverse bijzondere vragen, maar juist ook anderen, zoveel mogelijk in reguliere wijken en woningen te laten wonen. Thuis in de buurt draait om het creëren van een omgeving waarbij het vanzelfsprekend is om erbij te

horen, jezelf te kunnen zijn en actief deel te nemen aan de samenleving. De focus ligt op de beschikbaarheid van reguliere woningen en het bevorderen van inclusieve woonomgevingen waarbij gemeenten van regionaal naar lokaal bewegen en van opvang naar wonen gaan. In deze benadering verplaatsen gemeenten zich van een regionale aanpak naar een meer lokale focus, waarbij zij de nadruk leggen op specifieke behoeften en kenmerken van hun eigen gemeenschap. Voor bepaalde groepen is juist wel een bovenlokale aanpak van belang. De aandacht verschuift van opvang, dat vaak meer geconcentreerd is op specifieke locaties of regio's, naar een bredere benadering van wonen. Dit houdt in dat de focus niet alleen gericht is op het bieden van tijdelijke opvang, maar vooral op het integreren van bijzondere doelgroepen in reguliere woonomgevingen binnen de lokale gemeenschap. Deze verschuiving beoogt een inclusievere samenleving te bevorderen, waarbij mensen met diverse achtergronden volwaardig deelnemen aan het dagelijkse leven in hun eigen buurt of wijk.

2. Voldoende betaalbare en passende woningen

Voldoende woningen op de juiste plek met de gewenste kwaliteiten realiseren om aan de vraag van passende (nieuwbouw) woningen en woonvormen te voldoen. We geven specifieke aandacht aan kleinere en betaalbare woningen die passend zijn voor de doelgroep. Hierbij streven we naar flexibiliteit, zodat de woningen kunnen voldoen aan verschillende behoeften. Een integraal onderdeel van onze opgave is het creëren van passende woningen in de bestaande voorraad. We realiseren ons dat nieuwbouw niet de enige oplossing. Juist binnen de bestaande voorraad zien we kansen om de opgaven vorm te geven. Het belang van efficiënt gebruik van de huidige woningvoorraad wordt nog belangrijker.

3. Evenwichtige verdeling uitwerken in verkenning urgentieverordening

De eerste helft van 2024 vindt er een verkenning plaats naar de harmonisatiemogelijkheden van de lokale urgentieverordeningen op het regioniveau West-Overijssel. In deze verkenning zal het draagvlak voor een evenwichtige verdeling van urgente groepen en bijbehorende uitgangspunten worden uitgewerkt. Vaststellen wat een evenwichtige verdeling is, is namelijk niet eenvoudig. Er zijn verschillende factoren die bepalen wat evenwichtig is. uitgewerkt.

4. Inzet op regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis

Het bevorderen van eigen regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis is van cruciaal belang bij het huisvesten van aandachtsgroepen. Het is essentieel dat zij een passende woonomgeving hebben en indien nodig ondersteuning ontvangen om zelfstandig te kunnen wonen. Een toegankelijke woonomgeving, samen met een buurt die deze behoeften faciliteert, is hierbij van groot belang. In het volgende hoofdstuk zullen we uitvoerig ingaan op deze essentiële aspecten.

4 Regie, preventie, hulp en ondersteuning in een eigen thuis

4.1 Wat speelt er?

Inzet Rijksoverheid

Vanuit de landelijke overheid wordt er steeds meer ingezet op de beweging dat inwoners langer thuis blijven wonen. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor inwoners met een verstandelijke beperking of GGZ problematiek. Als gemeenten in de regio West-Overijssel sluiten we aan bij deze lijn vanuit onze taken in de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning). De Wmo heeft als doel om alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig te laten meedoen aan de samenleving en zo lang mogelijk thuis te laten wonen. De visies en het beleid op Sociaal domein van de gemeenten ondersteunen deze lijn met de ambitie “iedereen doet mee” en een opgave om inhoud, samenwerking en financiën hand in hand te laten gaan.

De beweging naar langer en weer zelfstandig thuis zorgt voor een stijgende behoefte aan ondersteuning bij het voeren van eigen regie, preventie, hulp en ondersteuning in de thuissituatie. Een toegankelijke woon- en leefomgeving en sociale verbindingen zijn randvoorwaardelijk. Het is belangrijk om als provincie Overijssel, regio West-Overijssel, gemeenten, inwoners en maatschappelijke partners goed samen te werken. Daarnaast is het van belang mensen bewust te maken dat de zorg in Nederland de komende jaren zal veranderen.

Inzet vanuit de regio

In 2023 zijn de integrale zorgakkoorden (IZA) in de regio gepubliceerd: ‘Samen Gezond IJssel-Vecht’ en ‘Midden-IJssel samen gezond’. Het doel van de regioplannen is om duidelijk te maken waar de regionale samenwerking zich de komende jaren op gaat richten om de zorg goed, toegankelijk en betaalbaar te houden. Het onderschrijft de noodzaak tot (domein overstijgende) transformaties om de zorg toegankelijk en betaalbaar te houden. Wij onderschrijven de opgaven zoals in de regioplannen en sluiten hierbij aan. In deze visie verbinden wij de ambities uit de regioplannen aan de woonopgave.

4.2 Een domeinoverstijgend vraagstuk

Woning en woonomgeving

Wij spreken in West-Overijssel graag van “inclusieve dorpen en buurten”: buurten waar iedereen op een prettige manier kan wonen. Ongeacht leeftijd, achtergrond, inkomen, en andere kenmerken. Om iedereen prettig te kunnen laten wonen, is een goed voorzieningenniveau een voorwaarde. Het vergt ook een goede woonomgeving, zoals bijvoorbeeld wandelroutes met bankjes. Daarnaast vraagt het soms aanpassing van de woningvoorraad. Bijvoorbeeld door bestaande woningen aan te passen, of toegankelijke woningen te bouwen. Waar veel verschillende doelgroepen door elkaar wonen, kan ook spanning ontstaan. Bijvoorbeeld door andere leefstijlen, of doordat er veel mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag bij elkaar wonen. Daarom is aandacht voor een goede mix van vraagkracht en draagkracht in buurten en dorpen van belang, en vanuit verschillende leefstijlen buurten en wijken op te bouwen.

In de eerste plaats gaat het om het hebben van een thuis in een woning en een omgeving. De woning moet passend zijn en de omgeving toegankelijk en uitnodigen tot ontmoeting en bewegen. De meeste inwoners zijn zelfstandig en kunnen zich goed redden, waar nodig met hulp vanuit hun omgeving. Waar dit niet lukt wordt samen met zorg- en welzijnspartners of de gemeente gekeken naar een passende ondersteuning. Waar het kan is dit een algemene of voorliggende voorziening (bijvoorbeeld dagontmoeting voor ouderen) waar je zonder indicatie naartoe kunt. Waar het nodig is wordt er een maatwerkvoorziening ingezet. Dan gaat het om bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift en de inzet van huishoudelijke hulp en professionele ondersteuning vanuit een zorgaanbieder.

Preventie en positieve gezondheid

Daarnaast is het investeren in gezondheid door preventie een belangrijke voorwaarde om langer zelfstandig te kunnen wonen. Hierbij gaat het niet alleen om lichamelijke gezondheid, maar ook om dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Een passende woonplek in een toegankelijke omgeving met aandacht voor positieve gezondheid. Dit vraagt om het realiseren van levensloopgeschikte woningen, het aanpassen van de woonomgeving, het stimuleren van ontmoeting en beweging, maar ook het realiseren van laagdrempelige ontmoetingsplekken voor jong en oud. Zo is het voor iedereen mogelijk om lang thuis te wonen in een vertrouwde sociale omgeving waarbij we ons richten op preventie en reablement.

Zorg als vangnet

In een aantal gevallen is zorg noodzakelijk. Dat vraagt om voldoende geclusterde woonvormen in combinatie met een goede zorginfrastructuur van professionele en informele zorg. Steeds vaker kan dit in de eigen woning met ondersteuning. Voorbeelden van gespecialiseerde zorg zijn het Volledig Pakket Thuis (VPT) of het

Definities voor wonen met zorg en ondersteuning

Wlz: Wet langdurige zorg

Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning

Geclusterd wonen voor ouderen: Woningen in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (ontmoetingsplek) in de directe omgeving. Bijvoorbeeld seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswonen.

Geclusterd wonen andere doelgroepen: Woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. Betreft zowel groepswonen als het wonen in geclusterde appartementen, met 24-uurs begeleiding aanwezig of oproepbaar.

Gespikkeld wonen: Wonen in een reguliere (zelfstandige), niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Positieve gezondheid: Positieve Gezondheid is een bredere kijk op gezondheid, uitgewerkt in zes dimensies. Met die bredere benadering draag je bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. En om zo veel mogelijk eigen regie te voeren. Denken vanuit wat wel kan.

24-uurszorgplekken: Woonplekken waar dagelijks 24 uur zorg en toezicht aanwezig is.

Modulair pakket thuis (MPT) of intensieve ambulante ondersteuning vanuit de WMO. Echter in sommige gevallen is meer intensieve zorg in een intramurale setting of nabij 24 uurszorg gewenst. Dit kan onder andere door middel van het realiseren van (geclusterde woningen) om en nabij bestaande 24-uurszorg. Hierbij is het van belang dat we met name voor geclusterde woningen ervoor zorgen dat zorg en ondersteuning op- en afschaalbaar is. Zo kunnen we mensen met verschillende behoeftes en uit verschillende doelgroepen huisvesten en

Ambities

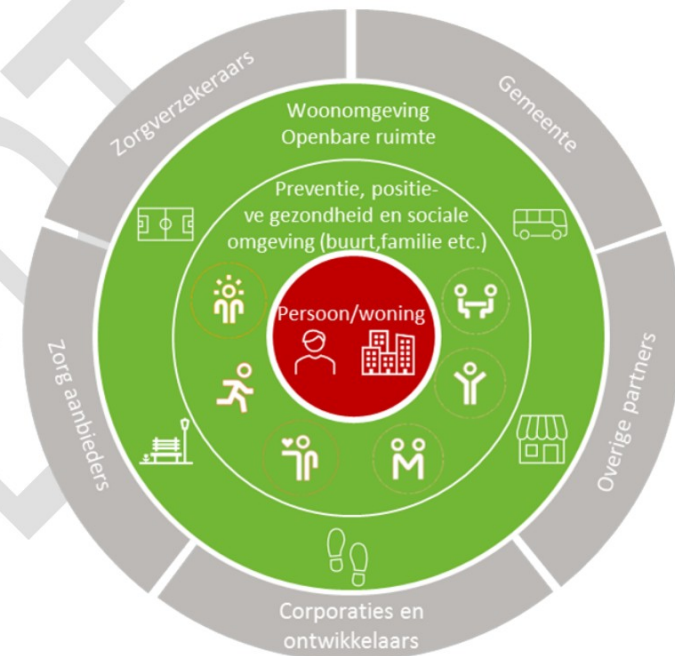
We zijn doordrongen van het feit dat de beschikbaarheid van professionele ondersteuning en zorg niet meer vanzelfsprekend is. Hier moeten we ons als samenleving beter op voorbereiden. Ouderen, gezinnen, jongeren en alleenstaanden voeren met elkaar het gesprek over een toekomst waarin men meer op elkaar is aangewezen en professionele zorg minder vanzelfsprekend is.

We zorgen dat de wijken en kernen ruimtelijk zo optimaal mogelijk zijn ingericht op veilige ontmoeting en goede mobiliteit, zodat inwoners met en zonder zorgvraag er kunnen wonen. In onze kernen leven jong en oud samen, kennen en helpen inwoners elkaar, en zijn voorzieningen toegankelijk en beschikbaar. Iedereen kan meedoen.

We gaan uit van ieders eigen verantwoordelijkheid en regie bij het zoveel mogelijk zelfstandig thuis wonen. Om dit mogelijk te maken zetten we in op mantelzorgondersteuning en het bevorderen van de eigen kracht en het sociale netwerk van onze inwoners. Samen met inwoners werken we aan zorgzame gemeenschappen waarin alle mensen naast én met elkaar wonen en leven. Onze inwoners wonen in een omgeving waar men naar elkaar omkijkt, tegenslag kan verwerken, zichzelf herstelt, ontwikkelt en weerbaarder maakt. Lukt het niet om elkaar te helpen of het ontbreekt iemand aan een netwerk, dan kan men een beroep doen op de beschikbare informele of professionele hulp.

Binnen onze ambities werken we als partners integraal samen op alle leefgebieden en op basis van gelijkwaardigheid. De uitdaging hierbij is om zo breed mogelijk samen te werken met alle relevante partijen, inclusief de bewoners zelf. De inwoners staan zo veel mogelijk zelf aan het roer voor het vervullen van hun behoefte aan wonen, welzijn en ondersteuning en faciliteren dat door een goede samenwerkingsstructuur.

Figuur 4.1: Samenhang woonzorg-infrastructuur



ondersteunen. Met deze kruisbestuiving houden we ook zorgvoorzieningen in stand die anders wellicht zouden verdwijnen. In het licht van toenemende diversiteit in zorgbehoeften en een bevolking die

4.3 Toekomstige levering van zorg

De druk op het zorgpersoneel is in heel Nederland hoog, en zal in de toekomst alleen maar verder toenemen. Zo ook in Overijssel. In tabel 3.1 is de grijze druk weergegeven. De grijze druk is de verhouding tussen

het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking. Een hoger cijfer indiceert een groter percentage ouderen ten opzichte van de beroepsbevolking.

Tabel 4.1 grijze druk 2023-2040

	2023	2030	2040
West-Overijssel	30%	37%	43%
Twente	33%	40%	48%
Overijssel totaal	32%	38%	46%

Bron: CBS (2022)

West- Overijssel kent op dit moment een grijze druk van 32%. In 2040 zal naar de verwachting de grijze druk 43% zijn.

Mantelzorg

Om prettig en zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen is de inzet van mantelzorgers essentieel. Door het personeelstekort in de zorg worden mantelzorgers in de toekomst steeds belangrijker. In de komende jaren zal de balans tussen mensen die in staat zijn mantelzorg te bieden en degenen die afhankelijk zijn van mantelzorg steeds meer uit verhouding raken. In West-Overijssel zal het aantal mensen van 85 jaar en ouder ((de meeste vragers van mantelzorg) ten opzichte van de leeftijdsgroep van 50 tot 75 jaar (de leeftijdsgroep waartoe de meeste gevers van mantelzorg behoren) verdubbelen.

Tabel 4.2: verhouding aantal 50-75 jarigen t.o.v. 85+ers

	2023	2030	2040
West-Overijssel	9,4	6,8	4
Twente	8,7	6,1	3,6
Overijssel totaal	9	6,4	3,8

Bron: CBS (2022)

(Potentiële) zorgvraag

Een cruciale determinant die de druk op de gezondheidszorg beïnvloedt, is de gezondheidstoestand van de bevolking. Een gezondere levensstijl vermindert de kans op een beroep doen op professionele medische hulp, en kan zelfs het moment van zorgbehoefte uitstellen. In de provincie Overijssel heeft bijna dertig procent van de bewoners één of meerdere langdurige aandoeningen. Desondanks geeft bijna 75 procent van de inwoners aan dat ze hun eigen gezondheid als goed tot zeer goed ervaren. Het aandeel mantelzorgers in de regio ligt rond de 14 procent. Van deze mantelzorgers geeft 15,5% aan een zware belasting te ervaren. Het is van groot belang om te voorkomen dat deze mantelzorgers overbelast raken, zodat ze langdurig en op duurzame wijze hulp kunnen blijven bieden zonder uit te vallen.

Tabel 4.3: gezondheid inwoners Overijssel

	Ervaren goede gezondheid	Één of meer langdurige aandoeningen	Mantelzorgers	Zwaar belaste mantelzorgers	Uren mantelzorg per week
West-Overijssel	72,6%	30,2%	14,3%	15,9%	11,4
Twente	71%	32%	13,8%	15,5%	10,9
Totaal	71,7	31,2%	14%	15,5%	11,1

Bron: CBS (2023)

4.4 Wat willen we bereiken?

Tijdens het Werkatelier in West-Overijssel hebben we samen met alle deelnemers de tien geformuleerde opgaven geprioriteerd. Ze staan op volgorde van hoe belangrijk ze gevonden zijn in dit hoofdstuk, waarbij de

meest belangrijke opgave als eerst is geplaatst. Het is lastig om aan zoveel opgaven tegelijk te werken. Daarom hebben we afgesproken dat we prioriteit geven aan de eerste 4 opgaven. De rest is ook belangrijk, maar behandelen we met net iets minder prioriteit.

Opgave 1: Structurele (domeinoverstijgende) samenwerking voor en met inwoners

Het woonzorglandschap is complex. Verschillende wetten en bijbehorende financieringsstromen (Wmo, Zorgverzekeringswet, WLZ en de Jeugdwet) met daarnaast verschillende uitvoeringsorganisaties (corporaties, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, en de gemeente), maken het niet makkelijker voor inwoners. En ook niet voor zorg- en welzijnsorganisaties en partners in de wijk. Tegelijkertijd vragen we van inwoners dat zij steeds zelfredzamer zijn. Dit loopt weleens spaak. Zeker als iemand bijvoorbeeld een verstandelijke beperking heeft of laaggeletterd is. Maar niet alleen voor deze groep geldt het. Een steeds grotere groep mensen loopt hier tegenaan. Daarom is intensieve samenwerking tussen alle partijen nodig om de opgaven voor de gemeente de komende jaren aan te pakken en daarvoor is ontschotting van budgetten nodig.

Op veel plekken wordt al veelvuldig en intensief samengewerkt. Vanuit de opgestelde zorgakkoorden (IZA) in de regio zijn de samenwerkingen al beschreven. Bij de aanpak van ontschotting van budgetten en domeinoverstijgende samenwerking is het van belang dat we aansluiten bij de bestaande samenwerkingsstructuren. Het opstellen van een woonzorgvisie is ook een stap in de goede richting en draagt bij aan verder professionalisering en het slechten van belemmerende factoren zoals financieringsstromen en huisvesting. Om daadwerkelijk tot uitvoering te komen is een meer gestructureerde programmatische aanpak nodig tussen provincie, zorgkantoor, zorgpartijen, gemeenten, welzijnsorganisaties, woningcorporaties, ontwikkelaars en bewoners.

Hoe gaan we bijvoorbeeld de zorginfrastructuur gezamenlijk inrichten? De gemeenten spelen hier als verbindende partij een belangrijke rol in, en het zorgkantoor heeft hier een bepalende rol in. Verder dienen de gemeente en corporaties zorgpartijen te betrekken bij de jaarlijkse prestatieafspraken.

Daarnaast zetten we er op in dat steeds meer inwoners de weg weten te vinden naar welzijnsorganisaties. Daar kunnen zij terecht met al hun vragen over wonen, welzijn en zorg, opvoeding, werk, vrije tijd, gezondheid, financiën, scholing en sport. En zelfs voor vragen over initiatieven in de gemeenten. Doordat inwoners bij 1 centraal informatiepunt terecht kunnen hopen wij inwoners met een initiatief of vraag beter te kunnen ondersteunen.

Opgave 2: Bevorderen eigen kracht en sociale netwerk

Langer en weer zelfstandig wonen is een behoefte van veel mensen, maar het is ook een manier om de zorg betaalbaar te houden. De herinrichting van het wonen, welzijn en zorglandschap is nodig om zorg te kunnen blijven garanderen voor mensen met een (toekomstige) zorg- of ondersteuningsvraag. Inwoners zullen bewust over zulk soort vragen moeten nadenken om op tijd voorbereid te zijn op hun (zorg)toekomst. Van inwoners wordt gevraagd om zelf actief stappen te ondernemen zodat zij mee kunnen blijven doen in de samenleving. Waar nodig ondersteunen wij hierin.

We willen hierbij de verbinding leggen met bestaande projecten als Vitaal ouder worden, één tegen eenzaamheid en dementievriendelijke gemeente. Versterking van het sociale netwerk is een wezenlijk onderdeel van deze projecten. Ook de samenwerking met verschillende maatschappelijke partners benutten we om zorgzame gemeenschappen verder vorm te geven.

Bij het stimuleren dat mensen de regie hebben over hun leven, is het belangrijk om verder te kijken: gezondheid gaat om meer dan om 'niet-ziek zijn'. We gaan uit van de positieve gezondheidsbenadering: 'wat kan wél'. Een mooie slogan die hierbij past is: "van ziekte en zorg naar gezondheid en gedrag". Daarbij gaat de aandacht uit naar onder meer mentaal welbevinden, zingeving, en sociaal en maatschappelijk 'meedoen'. Het realiseren van gemixte kernen en wijken – waar jong en oud, 'zorgvragers' en 'zorgdragers' elkaar ontmoeten en naar elkaar omzien, draagt bij aan ieders welzijn en gezondheid. Deze samenredzaamheid zorgt er bovendien voor dat de zorgvraag richting professionals afneemt.

Opgave 3: Woonzorgzones creëren

Geclusterde woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag staan vaak op korte afstand van voorzieningen (denk aan winkels, ontmoetingsplekken etc.) en een locatie waar intensieve 24-uurszorg geleverd wordt. Dit heet ook wel een Woonzorgzone. Met het oog op efficiënt zorg en ondersteuning bieden, gaan we de komende jaren inzetten op het realiseren van deze woonzorgzones in West-Overijssel. Niet alleen voor senioren, maar ook andere doelgroepen die zorg of ondersteuning nodig hebben moeten hier een plek vinden. We realiseren de zones op korte afstand van bestaande 24-uurszorglocaties en voorzieningen. Dit betekent wel dat het realiseren van woonzorgzones niet overal in West-Overijssel mogelijk is en dat sommige mensen zullen moeten verhuizen vanuit hun vertrouwde woonomgeving. Het implementeren van woonzorgzones heeft gevolgen voor woningcorporaties en de toewijzing van woningen binnen deze zones. Woningcorporaties dienen actief betrokken te zijn bij de ontwikkeling van de woonzorgzones en ervoor te zorgen dat de woningen geschikt zijn voor diverse zorgbehoeften. Daarnaast zoeken we naar verbinding tussen het sociale en het marktsegment, omdat ook veel mensen niet bij een woningcorporatie huren. Er moeten

samenwerkingen ontstaan tussen marktpartijen en corporaties. Een voorbeeld hiervan is dat Vechtdal Wonen een samenwerking heeft met BPD voor gezamenlijke ontwikkelingen. Het vaststellen van percentages zorgvragers binnen deze zones vereist samenwerking tussen woningcorporaties, zorgaanbieders en lokale overheden. Hierbij is het essentieel om een evenwichtige verdeling te realiseren, rekening houdend met diverse doelgroepen en lokale behoeften, om een inclusieve leefomgeving te creëren.

Opgave 4: Ontwikkeling woonleefconcepten

Bij geclusterde woonvormen kan breder gedacht worden dan alleen aan de groep ouderen, al of niet met een (grote) zorgvraag. Er kan ook een mix tot stand komen met ouderen zonder of met een lichte zorgvraag, maar ook een mix met andere doelgroepen (zoals uitstromers uit Beschermd Wonen of andere inwoners die een ambulante zorgvraag hebben), gezinnen of jongeren. Je krijgt dan een gecombineerde woonvorm van mensen met en zonder zorgvraag, zogenoemde woonleefconcepten. Door de ontwikkeling van woonleefconcepten waarin een divers pallet aan bewoners met verschillende achtergronden terecht kan en community building (ook wel samenlevingsopbouw) expliciet wordt bevorderd, zorgen we voor voldoende draagkracht in de wijk. Community building gaat niet vanzelf en moet professioneel worden gefaciliteerd. Bewoners zonder of met een lichte zorgvraag kunnen leuke dingen of klusjes doen voor de mensen met een zwaardere zorgvraag. Hierdoor neemt de zorgvraag richting professionals af, evenals eenzaamheid. Het is van belang te benadrukken dat concepten met betrekking tot gemeenschapsvorming en gedeelde huishoudelijke taken niet lichtvaardig moeten worden opgevat. Het succes van dergelijke woonvormen vereist consistentie in ambulante zorg, de aanwezigheid van een professionele huismeester/wooncoach, en zorgvuldige voorbereiding en selectie van reguliere huurders. Community building werkt preventief, het maakt dat mensen eigenaarschap ervaren over wat

er in de buurt speelt en wie er bijvoorbeeld extra zorg nodig heeft. Doordat wij dit versterken ziet men niet alleen een lastig iemand, maar ook iemand die het lastig heeft. Inwoners zien naar elkaar om: “actief noaberschap” dus. Dorpsraden en stadsraden kunnen bijvoorbeeld een belangrijke bijdrage leveren aan community building.

Binnen woonleefconcepten is de balans tussen het aantal mensen met en zonder zorgvraag belangrijk. Uiteraard letten we op het karakter van een gebied. De aanwezige kwaliteiten willen we juist benutten en de draaglast spreiden naar vermogen.

Opgave 5: Voldoende ambulante ondersteuning in de thuissituatie

We zorgen voor voldoende aanbod aan ambulante begeleiding voor kwetsbare mensen die dat nodig hebben, zoals ouderen of uitstromers uit instellingen. Ook om te voorkomen dat zij (opnieuw) instromen in een instelling. Afhankelijk van de specifieke zorg- of ondersteuningsvraag wordt bepaald of 24-uurs-bereikbaarheid/beschikbaarheid bij zorg aan huis (ambulante zorg) nodig is. Gemeente en zorgaanbieders onderzoeken hoe we dit het meest efficiënt kunnen inrichten. Naast het vervullen van de zorg- of ondersteuningsrol, is het in de begeleiding van belang om aandacht te hebben voor het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën.

Niet alle kwetsbare mensen die zelfstandig wonen zullen dichtbij de belangrijkste voorzieningen wonen. Als het gaat om mobiliteit is niet iedere kern goed bereikbaar met het openbaar vervoer, maar dan stimuleren we dat men onderling vervoer regelt als dat nodig is: bijvoorbeeld door gebruik te maken van burens, regiotaxi of Automaatje. Op die manier kunnen kwetsbare mensen (blijven) wonen in hun eigen

kern. Dit vraagt ook een nadrukkelijke rol voor de provincie om openbaar vervoer in landelijk gebied beter te faciliteren.

Daar waar mogelijk zullen we gebruik maken van technologie. Omdat er (bijna) geen verpleeghuisplekken bij komen, zullen meer mensen met een zorgvraag zelfstandig wonen; ook mensen met (beginnende) dementie. De inzet van technologie is een waardevol instrument dat kan bijdragen aan zelfstandig wonen. Het kan mensen helpen om de eigen regie te behouden. Bij de inzet van technologie kan gedacht worden aan valdetectie, elektronische toegang tot een woning, beeldbellen, de inzet van zorgrobots en automatische medicijndispensers.

Opgave 6: Ook in kleine dorpen moeten mensen zelfstandig kunnen blijven wonen

Veel ouderen kiezen er pas laat voor om te verhuizen naar een geschikte, al dan niet geclusterde woning. Dit zorgt soms voor onwenselijke woonsituaties, en belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Door een passend aanbod te realiseren kunnen we als gemeenten in de regio West-Overijssel doorstroming bevorderen (denk met name aan gelijkvloerse woningen met minimaal twee, en liefst drie slaapkamers). Daarnaast zetten we in op bewustwording onder ouderen over de keuzes omtrent langer zelfstandig thuis wonen. Met name als verhuizing naar een andere woning of kern geen goede optie is. Denk hierbij aan kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod. Daarnaast activeren we zoveel mogelijk het eigen netwerk van mensen met een ondersteuningsvraag.

Opgave 7: Zorgen voor spreiding en goed aarden in de wijk

Voor senioren is in sommige gevallen enige clustering van de doelgroep gewenst terwijl in andere gevallen behoefte is aan samenleven met verschillende leeftijden en doelgroepen. Voor de overige doelgroepen ligt dit anders. Hier is spreiding beter met het oog op de balans tussen draagkracht en vraagkracht in een wijk en het voorkomen van (mogelijke) stigmatisering. Dit vraagt meer diversiteit in de woningvoorraad. Ook onderzoeken we met corporaties of het mogelijk is om via prijsbeleid het goedkoopste aanbod beter te spreiden. Naast spreiding is goed aarden in een nieuwe wijk of dorp belangrijk. Uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen hebben vaak een steuntje in de rug nodig. Dit geldt ook voor andere aandachtsgroepen. Hierover gaan we afspraken maken met corporaties, zorgpartijen en welzijnsorganisatie, of sluiten we aan bij bestaande structuren. Soms is enige clustering van zorgdoelgroepen wel gewenst. Het kan heel helpend zijn om kwetsbare inwoners met een klein of geen netwerk bij elkaar in de buurt te huisvesten en bijvoorbeeld te ondersteunen met een Doe Mee Groep (netwerk van buurtbewoners met een kwetsbaarheid die elkaar ondersteunen met hun krachten, maar ook bij elkaars kwetsbaarheden).

Opgave 8: Inzet op ruimtelijk ontwerp van de woonomgeving

Een inclusieve wijk heeft een goed ingerichte leefomgeving die ontmoeting, mobiliteit en de mentale en fysieke gezondheid positief beïnvloeden. We vragen de maatschappelijke organisaties en inwoners welke maatregelen er nodig zijn in de openbare en gebouwde omgeving voor het verbeteren van de toegankelijkheid en leefbaarheid. Denk hierbij aan rustplekken, openbare toiletten, verlichting en herkenningspunten, maar ook aan nabijheid van voorzieningen.

Bij voorzieningen gaat het bijvoorbeeld om winkels voor dagelijkse boodschappen, maar ook voorzieningen voor ontmoeting, sport, recreatie, gezondheidszorg, dagbesteding en vervoer. We benadrukken altijd de eigenheid van de kernen en vinden het belangrijk dat er per kern voorzieningen zijn – maar niet iedere kern hoeft dezelfde voorzieningen te hebben. We denken in cirkels van bereikbaarheid, waarbij woonvormen voor mensen met een kleinere actieradius dichter bij de belangrijkste voorzieningen liggen.

Opgave 9: Ondersteunen mantelzorg en vrijwilligers

Mantelzorgers en vrijwilligers (zoals burens) zullen een steeds grotere rol spelen in de ondersteuning en zorgverlening. Tegelijkertijd weten we dat het mantelzorgpotentieel afneemt. Daarom is het essentieel om te blijven investeren in ondersteuning van mantelzorgers en vrijwilligers. Het gaat daarbij onder meer om hen te ontzorgen van administratieve lasten en regeldruk, en de ruimte te geven om af en toe een adempauze te kunnen nemen. Door plekken te creëren waar mensen met een zorgvraag tijdelijk kunnen verblijven, kunnen hun mantelzorgers op adem komen (respijtzorg). Ook respijtzorg aan huis (vervangende mantelzorg) is een manier om aan deze behoefte tegemoet te komen.

Opgave 10: Beter faciliteren van burger- of ouderinitiatieven

In de regio West-Overijssel zijn al verschillende initiatieven van woonleefconcepten, zoals Knarrenhof (landelijke stichting), en Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle (MMWZ) en initiatieven van verschillende ondernemers. Gemeenten stimuleren dit soort initiatieven, omdat het bijvoorbeeld kan helpen bij het opgang brengen van doorstroom voor sommige groepen. Als inwoners zelf de eigenaar zijn van het initiatief, is de verhuisgeneigdheid immers groter. Ook ouderinitiatieven stimuleren

we, zodat kwetsbare mensen zoveel als mogelijk huisvesting met zorg op maat kunnen ontvangen en kunnen meedoen in de maatschappij.

CONCEPT

5 Bijlage 1: afsprakenkader ouderenhuisvesting

CONCEPT

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 11 juni 2024 13:47
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@kaw.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@kaw.nl>
Cc: "[REDACTED]" | Wetland Wonen Groep <[REDACTED]@WetlandWonen.nl>; "[REDACTED]", [REDACTED] Wetland Wonen Groep <[REDACTED]@WetlandWonen.nl>
Onderwerp: FW: Planlijst
Bijlage(n): Planlijst KAW.xlsx

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

In de planlijst mist nog een plan kwamen we achter. Het gaat om De Meente in Genemuiden. Dit is een zacht plan. Hier worden 45 sociale huurwoningen gerealiseerd maar er zijn ook 59 huurwoningen gesloopt. Er is dus sprake van een netto afname. Dit moet ook in de tabel verwerkt worden.

Daarnaast is er nog een kleine wijziging bij Binnenveld. Hier worden 56 sociale huurwoningen gebouwd door een particulier en 24 reguliere huurwoningen. De overige 160 woningen zijn koopwoningen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid
T: 06-[REDACTED]
[REDACTED]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland
Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 11 juni 2024 12:31
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@kaw.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@kaw.nl>
CC: [REDACTED] | Wetland Wonen Groep <[REDACTED]@WetlandWonen.nl>; [REDACTED], [REDACTED] Wetland Wonen Groep <[REDACTED]@WetlandWonen.nl>
Onderwerp: Planlijst

Hoi [REDACTED] en [REDACTED] (cc [REDACTED] en [REDACTED]),

Hierbij de gewijzigde versie van de planlijst. Ik heb zelf wat gerekend en heb de tabel zoals deze volgens ons klopt ook in de Excel gezet. Hopelijk komen jullie er zo uit!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid
T: 06-[REDACTED]
[REDACTED]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland
Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 11 juni 2024 14:42
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@kaw.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@kaw.nl>
Onderwerp: FW: Reminder vragenlijst woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid
T: 06-[REDACTED]
[REDACTED]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@jpvandenbent.nl>
Verzonden: dinsdag 11 juni 2024 15:39
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: Re: Reminder vragenlijst woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland

Beste [REDACTED]

Ik heb, vanuit mijn rol als coördinator voor wonen & ambulante ondersteuning in de gemeente, de vragen zo goed en volledig mogelijk geprobeerd te beantwoorden. De antwoorden staan in blauwe tekst achter de betreffende vragen. Heb je naar aanleiding hiervan vragen, of wil je hierover doorpraten. Laat het me weten. Succes!

Vragen:

- Wat voor problemen zien jullie in de gemeente? Denk aan fysieke beperkingen (geschiktheid woning), of sociale / sociaaleconomische beperkingen (eenzaamheid, betaalbaarheid).
 - Zijn er genoeg activiteiten/ontmoetingsplekken voor ouderen in de buurt?
? (ik heb hier geen zicht op)
 - Zijn openbare ruimten voldoende toegankelijk voor mensen met een zorgvraag? Wij zien bij onze cliënten dat betaalbaarheid nog wel eens een issue is. Daarnaast is de aansluiting met onze doelgroep (LVB) beperkt. Ik weet niet of je dit bedoelt, maar er zijn geen openbare ontmoetingsplekken voor specifiek deze doelgroep. Het is natuurlijk ook ingewikkeld: Ons streven (en die van cliënten) is dat het 'zo normaal mogelijk is' en cliënten willen participeren in de samenleving. Daarnaast zien we dat in de praktijk de aansluiting er niet altijd is.
 - Welke problemen zien jullie in de toekomst?
Te weinig woningen (dat is natuurlijk een landelijk probleem), ook voor jongeren die met begeleiding individueel willen wonen.
-
- Is de woonomgeving in de gemeente/de regio voldoende geschikt om ouderen zelfstandig te laten wonen? Zo nee, wat zou er anders moeten? / Wat is er in omgeving of zorgorganisatie meer dan nu nodig om ervoor te zorgen dat de grote groep ouderen in dorpen zo lang mogelijk zelfredzaam blijven?
Intensieve ondersteuning thuis, partijen (bijv. individuele begeleiding & thuiszorg & mantelzorg/netwerk, huisartsen) die met elkaar samenwerken.
Ik ga ervanuit dat bovenstaande al gebeurt, heb hier niet voldoende zicht op.
- Is de woonomgeving in de gemeente/ regio voldoende geschikt om mensen met een (bijzondere) zorgvraag voldoende te huisvesten?

De woonomgeving is prima geschikt denk ik. Wat we wel zien is dat er te weinig woonplekken voor 24 uren zorg zijn voor mensen met een beperking. We zijn in Hasselt bezig met het opzetten van een nieuwe woonlocatie. Dit zal nog een tijdje duren en we merken dat cliënten en hun netwerk (uit de gemeente Zwartewaterland) er erg op zitten te wachten. Het is een lang proces.

- Wordt er volgens jullie voldoende nagedacht over de plek van geschikte woningen i.r.t. voorzieningen?
De kernen in Zwartewaterland zijn natuurlijk niet zo groot. Over het algemeen denk ik dat de voorzieningen zo'n beetje in de buurt liggen.
- Zijn er bepaalde dorpen / gebieden binnen de gemeente Zwartewaterland (Genemuiden, Hasselt, Kamperzeedijk en Zwartsluis) waar meer problemen spelen dan elders? Waarom daar? Hoe verhoudt de thuiszorgintensiteit zich tot andere regio's in de provincie?
Wij ondersteunen cliënten in Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis. In de ene kern meer dan in de andere, maar er zijn natuurlijk meer organisaties actief.
- Vinden jullie dat woningcorporaties voldoende inspelen op de behoefte van ouderen / zorgvragers? Wat zouden ze anders kunnen doen?
Organisaties bevragen op waar de behoefte van cliënten ligt.
- Zouden er volgens jullie andere woonconcepten in de regio nodig zijn, zodat ouderen/ zorgvragers beter thuis kunnen blijven wonen?
 - Wat zijn deze woonconcepten?
Wonen met begeleiding & regulier wonen in één (waarbij voor regulier wonen de afspraak wordt gemaakt dat zij beschikbaar zijn voor een maandelijkse gezamenlijke activiteit en ondersteuning als burens).
 - (Zie het project van 'Hart van Zwolle' in de Tippe in Stadshagen, Zwolle). Cliënten die hier wonen krijgen individuele begeleiding van professionals (RIBW). Een van mijn medewerkers woont daar sinds kort (het project is startende) en wil desgewenst over een tijdje wel haar ervaringen delen.
 - Wat maakt deze concepten aantrekkelijk voor ouderen?
?
 - Wat maakt deze concepten aantrekkelijk voor (bijzondere) zorgvragers?
De mogelijkheid van individueel wonen met ondersteuning én in het dagelijks leven de nabijheid van betrokken burens. Dit zorgt voor een gevoel van zelfstandigheid en een gevoel van veiligheid in één.
 - Zou er verschil moeten zitten in de woonconcepten voor ouderen en (bijzondere) zorgvragers?
Ik kan me voorstellen dat de behoeften anders zijn. Goed om met beide groepen in gesprek te gaan, denk ik.
- Hoe is de samenwerking met de gemeente en eventueel andere zorgpartijen?
Goed. m.b.t. de nieuwe locatie hebben we korte lijntjes. Met betrekking tot de ondersteuning aan onze ambulante cliënten ook.
We hebben met andere zorgpartijen contact als we samen 'in een casus zitten'. Dan spreken we af hoe dit contact eruit ziet en werken we met elkaar samen in wat hierin nodig is.
- Wat moeten we zeker meenemen in het Woonbehoefteonderzoek? / Zijn er nog dingen die we missen?
 - De woonbehoefte van jonge mensen, al dan niet met een beperking.
 - Mogelijkheden voor beschermd wonen (ik weet dat de gemeente daar al druk mee bezig is)

Hartelijke groet,

Locatiecoördinator Schrijverswegje (wonen & ambulant)

☐ 06- [redacted]

JP van den Bent *stichting*

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: dinsdag 11 juni 2024 08:47

Aan: [redacted]@pgvz.nl <[redacted]@pgvz.nl>; info@pgvz.nl <info@pgvz.nl>; [redacted]

<[redacted]@ijsselheem.nl>; bestuurssecretariaat@ijsselheem.nl <bestuurssecretariaat@ijsselheem.nl>; [redacted]

<[redacted]@jpvandenbent.nl>

Onderwerp: Reminder vragenlijst woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland

Beste allen,

Zoals u weet is de gemeente Zwartewaterland bezig met een woonbehoefteonderzoek. Hierin staat ook een hoofdstuk over wonen en zorg. Hier zijn wij de input van zorgpartijen nodig. Op 3 juni heeft bureau KAW in opdracht van de gemeente Zwartewaterland een vragenlijst met u gedeeld. Tot op heden hebben zij hier helaas geen reactie op ontvangen. Daarom sturen wij hierbij een reminder voor het opsturen van de antwoorden. Lukt het om deze voor **14 juni** naar de gemeente en/of bureau KAW te sturen? U kunt deze mail beantwoorden of mailen naar [redacted]@kaw.nl. Alvast bedankt!

Hierbij nogmaals de vragen:

- Wat voor problemen zien jullie in de gemeente? Denk aan fysieke beperkingen (geschiktheid woning), of sociale / sociaaleconomische beperkingen (eenzaamheid, betaalbaarheid).
 - Zijn er genoeg activiteiten/ontmoetingsplekken voor ouderen in de buurt?
 - Zijn openbare ruimten voldoende toegankelijk voor mensen met een zorgvraag?
 - Welke problemen zien jullie in de toekomst?
- Is de woonomgeving in de gemeente/de regio voldoende geschikt om ouderen zelfstandig te laten wonen? Zo nee, wat zou er anders moeten? / Wat is er in omgeving of zorgorganisatie meer dan nu nodig om ervoor te zorgen dat de grote groep ouderen in dorpen zo lang mogelijk zelfredzaam blijven?
- Is de woonomgeving in de gemeente/ regio voldoende geschikt om mensen met een (bijzondere) zorgvraag voldoende te huisvesten?
- Wordt er volgens jullie voldoende nagedacht over de plek van geschikte woningen i.r.t. voorzieningen?
- Zijn er bepaalde dorpen / gebieden binnen de gemeente Zwartewaterland (Genemuiden, Hasselt, Kamperzeedijk en Zwartsluis) waar meer problemen spelen dan elders? Waarom daar? Hoe verhoudt de thuiszorgintensiteit zich tot andere regio's in de provincie?
- Vinden jullie dat woningcorporaties voldoende inspelen op de behoefte van ouderen / zorgvragers? Wat zouden ze anders kunnen doen
- Zouden er volgens jullie andere woonconcepten in de regio nodig zijn, zodat ouderen/ zorgvragers beter thuis kunnen blijven wonen?
 - Wat zijn deze woonconcepten?
 - Wat maakt deze concepten aantrekkelijk voor ouderen?
 - Wat maakt deze concepten aantrekkelijk voor (bijzondere) zorgvragers?
 - Zou er verschil moeten zitten in de woonconcepten voor ouderen en (bijzondere) zorgvragers?
- Hoe is de samenwerking met de gemeente en eventueel andere zorgpartijen?
- Wat moeten we zeker meenemen in het Woonbehoefteonderzoek? / Zijn er nog dingen die we missen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid

T: 06-[redacted]
[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 12 maart 2024 13:50
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@kaw.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@kaw.nl>
Onderwerp: FW: Woonbehoefteonderzoek

Hoi [REDACTED],

Hierbij de opmerkingen van onze communicatieadviseur over de vragenlijst. Ik heb er zelf in het dikgedrukt nog iets aan toegevoegd. Kan hier nog naar gekeken worden voordat de vragenlijst live gaat?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid
T: 06-[REDACTED]
[REDACTED]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@zwartewaterland.nl>
Verzonden: maandag 11 maart 2024 10:39
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@zwartewaterland.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: RE: Woonbehoefteonderzoek

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED],

Bedankt voor de vragenlijst. In ieder geval stukken beter! ☐
Ook leuk dat er bij de richting 'ik wil verhuizen' foto's worden getoond.

Hierbij mijn opmerkingen:

- Startpagina: Onderstaande zin aanpassen:

Dit leidt tot de vraag naar andere en soms zelfs nieuwe woonproducten. Om deze verandering te begrijpen, is deze vragenlijst opgedeeld in drie richtingen > Om te weten wat er is veranderd en welke woonwensen er bij onze inwoners leven, hebben wij een vragenlijst opgesteld. Of u nu verhuisd bent, zoekende bent naar een andere woning of juist niet... Wij zouden het heel fijn vinden als u deze vragenlijst invult. Dat helpt ons enorm. (laatste zin kan dan weg).

- Stukje met 3 richtingen verwijderen (dat is voor ons interessant, niet voor de lezer)
- Startpagina laatste zin: daar staat 2x 'het', 1x verwijderen
- De vraag over huishoudenssamenstelling aanpassen: Hoe ziet uw huishouden eruit?
- Bij reden van verhuizen:

Als u 'de woning' aankruiste, wat was dan in het bijzonder de reden? (Meerdere antwoorden mogelijk)

- ☐ Kleiner wonen
- ☐ Ruimer wonen
- ☐ Een grotere tuin of buitenruimte
- ☐ Een kleinere tuin of buitenruimte
- ☐ Een beter onderhouden woning
- ☐ Een woningen met lagere energiekosten

- Deze vraag alleen tonen als mensen bij de eerdere vraag 'de woning' hebben aangekruist. Dan kun je de vraag gewoon stellen: 'Wat was de belangrijkste reden?' Nu krijg je dus vragen die niet op de situatie van toepassing zijn. **(Dit hebben wij ook al eerder aangekaart, we vinden het er niet professioneel uit zien zo.)**
Zelfde geldt voor de vragen die daarna komen.

- Huurprijzen per maand, alleen maar vragen wanneer mensen op 'huurwoning' hebben geklikt. Anders niet tonen. Zelfde geldt voor koopprijzen. Nu krijgen mensen het hele rijtje. **(Idem)**
- Pagina over focusgroep. Ik zou 2 zinnen achterwege laten, namelijk: De precieze invulling volgt nog (dat is logisch). En 'Wij nemen dan nog contact op over wie de persoon is die gaat deelnemen (ik snap deze ook niet). E-mailadres is met streepje.
- Bedankt-pagina: huishoudens vervangen door 'inwoners'
- Bij de richting 'ik wil verhuizen' worden er foto's laten zien. De foto van 'Samen bouwen' zou ik aanpassen naar een project dat klaar is. Nu zie je een bouwkaavel, kan me voorstellen dat mensen snel geneigd zijn om in te vullen 'hier wil ik niet wonen'.

Algemeen: kan er ook een tijdsbalk boven zodat deelnemers weten hoeveel vragen er nog volgen? Dit helpt om te weten waar je bent met invullen en het stimuleert om de vragenlijst af te ronden.

Ik zie de aangepaste versie graag tegemoet. Ben wel heel benieuwd naar de uitkomsten. Waardevol onderzoek!

 
 Communicatieadviseur
 T: 14 038

Gemeente Zwartewaterland
 Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
 Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van:   < @zwartewaterland.nl>
Verzonden: vrijdag 8 maart 2024 11:12
Aan:   < @zwartewaterland.nl>
CC:  ,   < @zwartewaterland.nl>
Onderwerp: RE: Woonbehoefteonderzoek

Hoi  ,

Super! Ik heb met   afgesproken dat ik de brief uiterlijk 13 maart aanlever en dat deze dan 20/21 maart op de mat ligt. Hierbij de link naar de Maptionnaire: <https://app.maptionnaire.com/q/6za7un68tki7>. Het is iets aangepast, hopelijk kun jij je er zo beter in vinden. Niet alle opmerkingen die wij hadden werden ook gedeeld door Wetland Wonen en KAW. Er zitten dus soms nog steeds dingen in waar we niet helemaal blij mee zijn zoals de tekst op het begin en de uitleg bij de kaart. KAW geeft echter aan dat dit ook heeft gewerkt in andere gemeenten dus daar vertrouwen we dan op!

Tekst voor de senioren ziet er zo goed uit. Ik ga de webpagina aanvragen en overleg met   over het mailadres.

Bedankt voor alle moeite!

Met vriendelijke groet,

 
 Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid
 T: 06-   @zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland
 Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
 Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: donderdag 7 maart 2024 14:33

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>; [redacted], [redacted]
<[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Woonbehoefteonderzoek

Goedemiddag,

Dat is mooi!

- In de brief kan ik me nu helemaal vinden.
- Ik heb het korte nieuwsbericht nu op de planning gezet voor 20 maart.
- Jouw tekst voor senioren heb ik toegevoegd, zie hieronder.
- Je kunt nog overwegen om de mailbox wonen@zwartewaterland.nl aan te maken (kan via servicedesk), handig in de communicatie.
- Tekst voor webpagina mag je aanleveren bij communicatie@zwartewaterland.nl, dan pakt [redacted] dit op. Hierbij kun je ook aangeven dat de url zwartewaterland.nl/woononderzoek moet zijn. Ook graag aangeven waar deze pagina onder moet komen te hangen.

Vragenlijst zie ik nog graag tegemoet. Dank je wel alvast!

Onderzoek naar woonbehoefte. Doet u mee?

De woningmarkt in Nederland is de afgelopen jaren sterk veranderd. Dit merken we ook in onze gemeente. In samenwerking met Wetland Wonen en andere partijen wil de gemeente Zwartewaterland een woningbouwprogramma ontwikkelen dat beter aansluit bij de behoefte van inwoners. Daarom doen we onderzoek.

Bent u op zoek naar een woning of bent u onlangs verhuisd? Of wilt u graag uw mening geven over de woningmarkt? Vul dan de vragenlijst in. Ga naar www.zwartewaterland.nl/woononderzoek of scan de qr-code. Senioren nodigen we uit om met ons in gesprek te gaan over hun woonwensen. U kunt zich aanmelden via info@zwartewaterland.nl

[redacted]
Communicatieadviseur
T: 14 038

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: donderdag 7 maart 2024 11:37

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>; [redacted], [redacted]
<[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Woonbehoefteonderzoek

Hoi [redacted],

Dat komen we zeker! Gisteren hebben we overleg gehad over de vragenlijst. Zij gaan deze nu aanpassen en komen bij ons terug met een nieuwe versie. Inmiddels heb ik een betere versie van de brief gekregen. Deze kun je vinden in de bijlage. Ik heb nog wat toevoegingen gedaan. Kun je hier eens naar kijken? De planning is om dit volgende week naar de bodes te sturen. In totaal moeten 2300 adressen worden aangeschreven dus ik verwacht niet dat ze dit binnen een paar dagen op de post hebben gedaan. Dan hebben we volgende week nog tijd om de landingspagina op de website te maken en te vullen. Moet ik de tekst voor deze landingspagina schrijven? En doen we dan www.zwartewaterland.nl/woononderzoek?

Het bericht in de krant mag op 20 maart geplaatst worden. Eerder redden we het toch niet.

Het is de bedoeling om ook nog een focusgroep voor senioren op te zetten. Zij vinden het wellicht moeilijk om de vragenlijst online in te vullen en we gaan graag verder met hen in gesprek over hun woonwensen. Is het mogelijk om dit ook nog op te nemen in het stukje tekst? Zoiets is prima: We nodigen senioren uit om fysiek met de gemeente in gesprek te gaan over hun woonwensen. U kunt zich hiervoor aanmelden via info@zwartewaterland.nl (of een ander mailadres).

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid
T: 06-
@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van: <@zwartewaterland.nl>

Verzonden: donderdag 7 maart 2024 10:14

Aan: <@zwartewaterland.nl>;
<@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: Woonbehoefteonderzoek

Goedemorgen,

Jullie komen vast nog bij mij in de lucht over de vragenlijst van het woonbehoefteonderzoek (hopelijk zijn jullie gisteren verrast ☐).

Maar alvast een vraag over de planning. Kan ik onderstaand nieuwsbericht meenemen voor de Stadskoerier van 13 maart of is het niet zeker dat het onderzoek dan al start?

We moeten het echt zeker weten, anders plaats ik het artikel liever een week later.

Onderzoek naar woonbehoefte. Doet u mee?

De woningmarkt in Nederland is de afgelopen jaren sterk veranderd. Dit merken we ook in onze gemeente. In samenwerking met Wetland Wonen en andere partijen wil de gemeente Zwartewaterland een woningbouwprogramma ontwikkelen dat beter aansluit bij de woonbehoefte van inwoners. Hiervoor is het belangrijk om onderzoek te doen. Bent u op zoek naar een woning of bent u onlangs verhuisd? Of wilt u graag uw mening geven over de woningmarkt in Zwartewaterland? Vul dan de vragenlijst in. U kunt de vragenlijst invullen t/m op www.zwartewaterland.nl/.... of scan de qr-code.

Communicatieadviseur
T: 14 038

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 16:13
Aan: "[REDACTED]@kaw.nl" <[REDACTED]@kaw.nl>
Onderwerp: FW: WOZ bestand

Hoi [REDACTED],

Is dit bestand voldoende?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid
T: 06-[REDACTED]
[REDACTED]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl

[Website: Gemeente
Zwartewaterland](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@staphorst.nl>
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 11:16
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@zwartewaterland.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@staphorst.nl>
Onderwerp: RE: WOZ bestand

Hoi [REDACTED],

Met de nieuwe functionaliteiten had ik de gegevens met een omweg toch tot mijn beschikking. Bij deze gecombineerd in het bijgevoegde Excelletje.

Alle BAG objecten met woonfunctie in de selectie opgenomen. Verder alleen een huur koop kunnen bepalen op basis van de (aanwezige)WOZ gebruiker. Eigenaar gebruiker dan koop. Eigenaar <> gebruiker dan huur. Anders is deze indicatie leeg.

Verder zitten er lege regels in voor wat betreft de WOZ koppeling. Dat betekent dat het VBO nummer niet bij een WOZ object gevonden is. Dat zijn er niet heel veel en daar is dan meest een verklaring voor. In de meeste gevallen hebben deze vbo's de status ingetrokken.

Kun je hier mee uit de voeten? Vragen zullen er ongetwijfeld nog zijn. Maar die hoor ik dan graag.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@zwartewaterland.nl>
Verzonden: woensdag 20 maart 2024 10:01
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@staphorst.nl>
Onderwerp: RE: WOZ bestand

Hoi [REDACTED],

Is het WOZ bestand inmiddels beschikbaar?

Met vriendelijke groet,

 
Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid
T: 06-
@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl

[Website: Gemeente
Zwartewaterland](#)

Van:  <@staphorst.nl>

Verzonden: woensdag 6 maart 2024 10:36

Aan:  <@zwartewaterland.nl>;  <@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: WOZ bestand

Hoi,

Ja dat heeft vertraging opgelopen bij de leverancier. Als het goed is wordt het volgende week opgeleverd.

Van:  <@zwartewaterland.nl>

Verzonden: woensdag 6 maart 2024 10:07

Aan:  <@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: WOZ bestand

Hoi ,

Weet je al meer over het WOZ bestand waar ik naar heb gevraagd in verband met het woonbehoefteonderzoek?

Met vriendelijke groet,

 
Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid
T: 06-
@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl

 Veilig verstuurd via Zivver
[Bekijk in de Zivver-app](#)

 Veilig verstuurd via Zivver - [Bekijk in de Zivver-app](#)

BAG-Verblijfs object
1896010000007675
1896010000010468
1896010000010467
1896010000010466
1896010000010465
1896010000010464
1896010000010463
1896010000010462
1896010000010469
1896010000010470
1896010000010471
1896010000010472
1896010000010473
1896010000010474
1896010000010729
1896010000010725
1896010000010730
1896010000010726
1896010000010731
1896010000010727
1896010000010728
1896010000010596
1896010000010597
1896010000010598
1896010000010599
1896010000010600
1896010000010601
1896010000010602
1896010000010603
1896010000010716
1896010000010717
1896010000011200
1896010000011202
1896010000011204
1896010000011201
1896010000011203
1896010000011205
1896010000000588
18960100000003710
18960100000003711
18960100000003714
18960100000003715
18960100000003716
18960100000003717
18960100000003718
18960100000003719
18960100000003723
18960100000003736

1896010000003737
1896010000003738
1896010000003739
1896010000003740
1896010000003741
1896010000003753
1896010000003167
1896010000003168
1896010000003170
1896010000003171
1896010000003172
1896010000003173
1896010000003174
1896010000003176
1896010000003177
1896010000003178
1896010000003179
1896010000003180
1896010000003181
1896010000003611
1896010000003612
1896010000003605
1896010000003613
1896010000003606
1896010000003607
1896010000003614
1896010000003608
1896010000003609
1896010000003616
1896010000003610
1896010000003617
1896010000003618
1896010000003619
1896010000003701
1896010000003702
1896010000003703
1896010000003704
1896010000003705
1896010000003706
1896010000003707
1896010000003822
1896010000003823
1896010000003824
1896010000003827
1896010000003615
1896010000003826
1896010000003712
1896010000003713
1896010000003720

1896010000003722
1896010000003825
1896010000009545
1896010000003375
1896010000003376
1896010000003377
1896010000003378
1896010000003379
1896010000003380
1896010000003381
1896010000003382
1896010000003383
1896010000003384
1896010000003385
1896010000003386
1896010000003387
1896010000003388
1896010000003389
1896010000003390
1896010000003647
1896010000003357
1896010000003648
1896010000003358
1896010000003649
1896010000003359
1896010000003344
1896010000003360
1896010000003345
1896010000003361
1896010000003346
1896010000003362
1896010000003347
1896010000003364
1896010000003349
1896010000003350
1896010000003352
1896010000003353
1896010000003366
1896010000003355
1896010000003851
1896010000003852
1896010000003853
1896010000003854
1896010000003855
1896010000003856
1896010000003857
1896010000003829
1896010000003830
1896010000003831

1896010000003832
1896010000003833
1896010000003834
1896010000003835
1896010000003836
1896010000003837
1896010000003838
1896010000003839
1896010000003840
1896010000003841
1896010000003842
1896010000003843
1896010000003844
1896010000003845
1896010000003846
1896010000003847
1896010000003848
1896010000003849
1896010000003850
1896010000003635
1896010000003636
1896010000003637
1896010000003638
1896010000003639
1896010000003640
1896010000003641
1896010000003642
1896010000002800
1896010000002801
1896010000002802
1896010000002803
1896010000002524
1896010000002525
1896010000002526
1896010000002527
1896010000002528
1896010000002529
1896010000002530
1896010000002531
1896010000003225
1896010000003226
1896010000002754
1896010000002755
1896010000002756
1896010000002757
1896010000002758
1896010000002759
1896010000002760
1896010000002761

1896010000002762
1896010000002763
1896010000002550
1896010000002551
1896010000002552
1896010000002553
1896010000002554
1896010000002555
1896010000002556
1896010000002557
1896010000002558
1896010000002559
1896010000002560
1896010000003456
1896010000003200
1896010000003201
1896010000003202
1896010000003203
1896010000003204
1896010000003205
1896010000003222
1896010000003223
1896010000003208
1896010000003209
1896010000003206
1896010000003207
1896010000003163
1896010000003164
1896010000003165
1896010000003166
1896010000003230
1896010000003231
1896010000003232
1896010000003233
1896010000003234
1896010000003235
1896010000003236
1896010000003237
1896010000003238
1896010000003239
1896010000003240
1896010000003241
1896010000003242
1896010000003243
1896010000003244
1896010000003245
1896010000003246
1896010000003247
1896010000003248

1896010000003249
1896010000003458
1896010000003459
1896010000003460
1896010000003461
1896010000003462
1896010000003463
1896010000003466
1896010000003486
1896010000003494
1896010000003487
1896010000003495
1896010000003488
1896010000003489
1896010000003490
1896010000003491
1896010000003492
1896010000003493
1896010000002545
1896010000002546
1896010000002547
1896010000002548
1896010000003651
1896010000003652
1896010000003653
1896010000003654
1896010000003661
1896010000003662
1896010000003496
1896010000003497
1896010000003335
1896010000003336
1896010000003341
1896010000003342
1896010000003343
1896010000003195
1896010000003196
1896010000003197
1896010000003339
1896010000003198
1896010000003340
1896010000003199
1896010000003468
1896010000003469
1896010000003470
1896010000003483
1896010000003484
1896010000003485
1896010000003215

1896010000003216
1896010000003217
1896010000003218
1896010000003219
1896010000003220
1896010000003221
1896010000003947
1896010000003953
1896010000003954
1896010000004017
1896010000004020
1896010000002774
1896010000002775
1896010000002776
1896010000002777
1896010000002778
1896010000002779
1896010000002780
1896010000002781
1896010000002782
1896010000002783
1896010000002784
1896010000002785
1896010000002796
1896010000002798
1896010000002799
1896010000003043
1896010000003044
1896010000003045
1896010000003046
1896010000003047
1896010000003048
1896010000003049
1896010000003051
1896010000003052
1896010000003053
1896010000003054
1896010000003056
1896010000003057
1896010000003058
1896010000003059
1896010000004194
1896010000004195
1896010000004198
1896010000004200
1896010000004022
1896010000004191
1896010000004185
1896010000004186

1896010000004187
1896010000003505
1896010000003507
1896010000003509
1896010000003510
1896010000003086
1896010000003088
1896010000003087
1896010000003089
1896010000003955
1896010000003956
1896010000003957
1896010000003958
1896010000003959
1896010000003960
1896010000003961
1896010000003962
1896010000003963
1896010000003964
1896010000003965
1896010000003966
1896010000003967
1896010000003968
1896010000004009
1896010000004010
1896010000003512
1896010000003513
1896010000003514
1896010000003515
1896010000003516
1896010000003517
1896010000003518
1896010000003519
1896010000003520
1896010000003521
1896010000003522
1896010000003523
1896010000003524
1896010000003525
1896010000003526
1896010000003527
1896010000003528
1896010000003529
1896010000003530
1896010000003531
1896010000003532
1896010000004077
1896010000004078
1896010000004079

1896010000004080
1896010000004081
1896010000002765
1896010000002767
1896010000002768
1896010000002769
1896010000002770
1896010000002787
1896010000002795
1896010000004101
1896010000004103
1896010000004104

1896010000004001
1896010000004003
1896010000004004
1896010000004005
1896010000004006
1896010000004007
1896010000004008
1896010000004083
1896010000004093
1896010000004084
1896010000004094
1896010000004085
1896010000004095
1896010000004086
1896010000004096
1896010000004087
1896010000004097
1896010000004088
1896010000004098
1896010000004089
1896010000004099
1896010000004090
1896010000004100
1896010000003786
1896010000003787
1896010000003788
1896010000003789
1896010000003790
1896010000003791
1896010000003792
1896010000003793
1896010000003794
1896010000003795

1896010000003796
1896010000003797
1896010000003655
1896010000003656
1896010000004279
1896010000004280
1896010000004281
1896010000004282
1896010000003657
1896010000003658
1896010000003659
1896010000003660
1896010000004374
1896010000004375
1896010000004378
1896010000004379
1896010000004380
1896010000004399
1896010000004400
1896010000004401
1896010000004402
1896010000004403
1896010000004229
1896010000004230
1896010000004231
1896010000004232
1896010000004233
1896010000004341
1896010000004342
1896010000004343
1896010000004344
1896010000004361
1896010000004362
1896010000004363
1896010000004366
1896010000004367
1896010000004376
1896010000004377
1896010000004398
1896010000004364
1896010000004365
1896010000003970
1896010000003971
1896010000003972
1896010000003973
1896010000003982
1896010000003983
1896010000003984
1896010000003985

1896010000004153
1896010000004154
1896010000004155
1896010000004156
1896010000003992
1896010000003974
1896010000003995
1896010000003977
1896010000003996
1896010000003978
1896010000003999
1896010000003981
1896010000003986
1896010000003989
1896010000003991
1896010000003993
1896010000003975
1896010000003994
1896010000003976
1896010000003997
1896010000003979
1896010000003998
1896010000003980
1896010000003987
1896010000003988
1896010000003990
1896010000003016
1896010000003023
1896010000003024
1896010000003025
1896010000003026
1896010000003027
1896010000003028
1896010000003029
1896010000003030
1896010000003017
1896010000003018
1896010000003019
1896010000003020
1896010000003021
1896010000003022
1896010000002846
1896010000002847
1896010000002848
1896010000002849
1896010000002850
1896010000002851
1896010000003667
1896010000003668

1896010000003669
1896010000003670
1896010000003671
1896010000003672
1896010000003673
1896010000003674
1896010000003675
1896010000003676
1896010000003677
1896010000002842
1896010000002843
1896010000002844
1896010000002845
1896010000002564
1896010000002567
1896010000002565
1896010000002563
1896010000002566
1896010000008175
1896010000008176
1896010000008177
1896010000008178
1896010000008179
1896010000008180
1896010000008185
1896010000008186
1896010000008187
1896010000008188
1896010000008189
1896010000008190
1896010000008311
1896010000008313
1896010000008315
1896010000008317
1896010000008312
1896010000008314
1896010000008316
1896010000008318
1896010000010150
1896010000004062
1896010000004063
1896010000009321
1896010000009322
1896010000009323
1896010000003726
1896010000003727
1896010000003728
1896010000009324
1896010000009325

1896010000008335
1896010000009552
1896010000009553
1896010000009554
1896010000001600
1896010000001601
1896010000001602
1896010000001603
1896010000001604
1896010000001605
1896010000003421
1896010000003422
1896010000003423
1896010000003424
1896010000001911
1896010000001912
1896010000009849
1896010000001526
1896010000001926
1896010000001940
1896010000001946
1896010000001948
1896010000000399
1896010000000400
1896010000001185
1896010000002672
1896010000002679
1896010000002680
1896010000001511
1896010000001513
1896010000001961
1896010000001962
1896010000001970
1896010000002690
1896010000000763
1896010000000764
1896010000000765
1896010000000766
1896010000000767
1896010000001106
1896010000000768
1896010000000755
1896010000000769
1896010000000757
1896010000000758
1896010000000759
1896010000000760
1896010000000295
1896010000000749

1896010000000751
1896010000000401
1896010000000403
1896010000000404
1896010000000407
1896010000000731
1896010000000408
1896010000000409
1896010000000410
1896010000000734
1896010000000737
1896010000000738
1896010000000740
1896010000000741
1896010000000742
1896010000000743
1896010000000916
1896010000000917
1896010000001083
1896010000000638
1896010000001122
1896010000000591
1896010000001123
1896010000000592
1896010000001124
1896010000001125
1896010000001126
1896010000001112
1896010000001132
1896010000001113
1896010000001114
1896010000001115
1896010000001135
1896010000001116
1896010000001137
1896010000001138
1896010000001139
1896010000001140
1896010000000851
1896010000000852
1896010000000853
1896010000000855
1896010000000888
1896010000000856
1896010000000889
1896010000000857
1896010000000861
1896010000000862
1896010000000864

1896010000000866
1896010000000868
1896010000000869
1896010000000872
1896010000000873
1896010000000875
1896010000000217
1896010000000876
1896010000000877
1896010000000878
1896010000000879
1896010000000221
1896010000000222
1896010000000226
1896010000000227
1896010000000231
1896010000000232
1896010000000775
1896010000000809
1896010000000777
1896010000000810
1896010000000811
1896010000000779
1896010000000812
1896010000000781
1896010000000782
1896010000000783
1896010000000816
1896010000000784
1896010000000573
1896010000000574
1896010000000786
1896010000000575
1896010000000787
1896010000000788
1896010000000789
1896010000000791
1896010000000581
1896010000000792
1896010000000582
1896010000000793
1896010000000583
1896010000000794
1896010000000584
1896010000000795
1896010000000585
1896010000000796
1896010000000797
1896010000000587

1896010000000798
1896010000000799
1896010000000803
1896010000000804
1896010000000805
1896010000000806
1896010000000807
1896010000000647
1896010000000648
1896010000000890
1896010000000891
1896010000000892
1896010000000893
1896010000000895
1896010000000896
1896010000000897
1896010000000898
1896010000000980
1896010000000982
1896010000002633
1896010000002634
1896010000002635
1896010000002636
1896010000002423
1896010000002424
1896010000002401
1896010000002402
1896010000002431
1896010000002432
1896010000002433
1896010000002407
1896010000002434
1896010000002435
1896010000002436
1896010000002411
1896010000002412
1896010000002439
1896010000002413
1896010000002440
1896010000002443
1896010000002444
1896010000001099
1896010000001100
1896010000001094
1896010000000651
1896010000000652
1896010000001060
1896010000001070
1896010000000115

1896010000000077
1896010000000070
1896010000000071
1896010000000079
1896010000000072
1896010000000074
1896010000000075
1896010000000101
1896010000000092
1896010000000086
1896010000000096
1896010000000097
1896010000000098
1896010000000091
1896010000000056
1896010000000057
1896010000000058
1896010000000059
1896010000000125
1896010000000126
1896010000000127
1896010000000128
1896010000000129
1896010000000130
1896010000000131
1896010000000132
18960100000001975
18960100000001981
18960100000001976
18960100000001537
18960100000001977
18960100000001538
18960100000001978
18960100000001539
18960100000001979
18960100000001540
18960100000001980
18960100000000350
18960100000000351
18960100000000831
18960100000000832
18960100000000833
18960100000000834
18960100000000835
18960100000000836
18960100000000356
18960100000000357
18960100000000358
18960100000000845

1896010000000847
1896010000000368
1896010000000532
1896010000000533
1896010000000534
1896010000000535
1896010000000536
1896010000000672
1896010000000673
1896010000000674
1896010000000675
1896010000000681
1896010000000693
1896010000000694
1896010000000695
1896010000000696
1896010000000698
1896010000000689
1896010000000708
1896010000000713
1896010000000709
1896010000000714
1896010000000710
1896010000000715
1896010000000711
1896010000000716
1896010000000549
1896010000000550
1896010000000551
1896010000000552
1896010000000553
1896010000000554
1896010000000555
1896010000000556
1896010000000557
1896010000000558
1896010000000559
1896010000000560
1896010000000561
1896010000000562
1896010000000563
1896010000000565
1896010000000566
1896010000000567
1896010000000568
1896010000003275
1896010000003276
1896010000003277
1896010000003278

1896010000001420
1896010000001421
1896010000001422
1896010000001423
1896010000000941
1896010000000942
1896010000000943
1896010000000944
1896010000000945
1896010000000946
1896010000000947
1896010000000948
1896010000000949
1896010000000950
1896010000000951
1896010000000952
1896010000003261
1896010000003262
1896010000003263
1896010000003264
1896010000003265
1896010000003266
1896010000003267
1896010000003268
1896010000003269
1896010000003270
1896010000001355
1896010000001351
1896010000001352
1896010000001353
1896010000001354
1896010000001450
1896010000001451
1896010000001452
1896010000001453
1896010000001454
1896010000001455
1896010000001456
1896010000001457
1896010000001458
1896010000001459
1896010000001460
1896010000001461
1896010000001777
1896010000001778
1896010000001779
1896010000001780
1896010000001781
1896010000001782

1896010000001783
1896010000001276
1896010000001277
1896010000001278
1896010000001279
1896010000001280
1896010000001281
1896010000001282
1896010000001283
1896010000001284
1896010000001285
1896010000001027
1896010000001028
1896010000001029
1896010000001031
1896010000001032
1896010000001033
1896010000001556
1896010000001557
1896010000001547
1896010000001548
1896010000001549
1896010000001550
1896010000001570
1896010000001571
1896010000001564
1896010000001565
1896010000001566
1896010000001567
1896010000001541
1896010000001552
1896010000001542
1896010000001553
1896010000001543
1896010000001554
1896010000001544
1896010000001555
1896010000001545
1896010000001546
1896010000001558
1896010000001559
1896010000001560
1896010000001568
1896010000001561
1896010000001569
1896010000001562
1896010000001563
1896010000000901
1896010000000902

1896010000000903
1896010000000904
1896010000000905
1896010000000906
1896010000000907
1896010000001901
1896010000001902
1896010000001903
1896010000001904
1896010000001905
1896010000001906
1896010000001907
1896010000001908
1896010000001909
1896010000002126
1896010000003425
1896010000003426
1896010000003427
1896010000003428
1896010000003429
1896010000003430
1896010000003431
1896010000003432
1896010000003433
1896010000001495
1896010000001613
1896010000001614
1896010000001615
1896010000001616
1896010000001617
1896010000003316
1896010000003317
1896010000003318
1896010000003319
1896010000001857
1896010000002331
1896010000002332
1896010000002333
1896010000002262
1896010000002263
1896010000000724
1896010000000725
1896010000000726
1896010000000727
1896010000000728
1896010000000729
1896010000000745
1896010000000746
1896010000000747

1896010000000413
1896010000000414
1896010000000415
1896010000000416
1896010000000417
1896010000000418
1896010000000419
1896010000000420
1896010000000421
1896010000000422
1896010000001077
1896010000001085
1896010000001078
1896010000001086
1896010000001080
1896010000001088
1896010000001081
1896010000001090
1896010000001097
1896010000001091
1896010000001098
1896010000001092
1896010000002695
1896010000002696
1896010000002697
1896010000002698
1896010000002700
1896010000002701
1896010000002702
1896010000002703
1896010000002704
1896010000002705
1896010000002706
1896010000002707
1896010000002809
1896010000002810
1896010000002811
1896010000002812
1896010000002813
1896010000002814
1896010000002815
1896010000002816
1896010000002817
1896010000002819
1896010000002820
1896010000002821
1896010000002624
1896010000002629
1896010000002630

1896010000002631
1896010000002606
1896010000002607
1896010000002608
1896010000002609
1896010000002610
1896010000002611
1896010000002614
1896010000002615
1896010000002616
1896010000002617
1896010000002621
1896010000002622
1896010000002623
1896010000002720
1896010000002721
1896010000002724
1896010000002807
1896010000002808
1896010000001239
1896010000001240
1896010000001241
1896010000001242
1896010000001243
1896010000001244
1896010000001246
1896010000001247
1896010000001248
1896010000001249
1896010000001250
1896010000001251

1896010000001817
1896010000002051
1896010000002052
1896010000001463
1896010000003721
1896010000009440
1896010000009441
1896010000009442
1896010000009443
1896010000009444
1896010000009445
1896010000009526
1896010000009527
1896010000007462
1896010000007463
1896010000007464
1896010000007467
1896010000007468
1896010000007469
1896010000007472
1896010000007473
1896010000007474
1896010000003730
1896010000003731
1896010000003732
1896010000003733
1896010000003734
1896010000007870
1896010000007992
1896010000007993
1896010000007994
1896010000007995
1896010000007696
1896010000007868
1896010000007867
1896010000007866

1896010000007865
1896010000007997
1896010000007998
1896010000007999
1896010000008000
1896010000008001
1896010000007697
1896010000007698
1896010000007699
1896010000007700
1896010000007869
1896010000006062
1896010000006063
1896010000006064
1896010000006065
1896010000006066
1896010000006067
1896010000006068
1896010000006069
1896010000005898
1896010000005899
1896010000005900
1896010000005901
1896010000005903
1896010000005947
1896010000004526
1896010000004527
1896010000005301
1896010000005304
1896010000008291
1896010000008294
1896010000004995
1896010000005953
1896010000005954
1896010000005955
1896010000005956
1896010000005957
1896010000005311
1896010000005313
1896010000005314
1896010000005315
1896010000005316
1896010000005296
1896010000005297
1896010000005298
1896010000005299
1896010000004499
1896010000004500
1896010000004501

1896010000004502
1896010000004503
1896010000004504
1896010000004491
1896010000004492
1896010000004493
1896010000008921
1896010000008922
1896010000008923
1896010000008924
1896010000008925
1896010000008948
1896010000009073
1896010000009074
1896010000009075
1896010000009076
1896010000004952
1896010000004953
1896010000004954
1896010000004955
1896010000004956
1896010000005525
1896010000005526
1896010000005527
1896010000005528
1896010000005529
1896010000005530
1896010000005651
1896010000005652
1896010000007857
1896010000005653
1896010000005654
1896010000005655
1896010000006924
1896010000006925
1896010000006926
1896010000006927
1896010000005656
1896010000005657
1896010000005658
1896010000005659
1896010000005660
1896010000005661
1896010000006919
1896010000006920
1896010000006921
1896010000006922
1896010000006923
1896010000006928

1896010000006929
1896010000006930
1896010000006931
1896010000006932
1896010000006676
1896010000006679
1896010000006677
1896010000006680
1896010000006678
1896010000006681
1896010000006682
1896010000008129
1896010000008131
1896010000008132
1896010000008133
1896010000008135
1896010000008136
1896010000005630
1896010000005631
1896010000005632
1896010000005633
1896010000005634
1896010000005636
1896010000005637
1896010000005638
1896010000005640
1896010000005641
1896010000008115
1896010000008117
1896010000008118
1896010000008137
1896010000008138
1896010000008139
1896010000008140
1896010000008143
1896010000004511
1896010000004512
1896010000004513
1896010000004515
1896010000004516
1896010000004517
1896010000004519
1896010000004520
1896010000004521
1896010000005318
1896010000005319
1896010000005321
1896010000005322
1896010000005324

1896010000006904
1896010000006905
1896010000006906
1896010000006907
1896010000007049
1896010000007050
1896010000007052
1896010000008144
1896010000008145
1896010000008147
1896010000008149
1896010000008150
1896010000008270
1896010000008275
1896010000008276
1896010000008277
1896010000008295
1896010000008296
1896010000008297
1896010000008298
1896010000008299
1896010000008301
1896010000008302
1896010000008304
1896010000005624
1896010000005625
1896010000005627
1896010000005628
1896010000008286
1896010000008287
1896010000008288
1896010000008289
1896010000008290
1896010000004863
1896010000004864
1896010000004865
1896010000004866
1896010000004867
1896010000004868
1896010000004869
1896010000004870
1896010000006933
1896010000006934
1896010000006935
1896010000006936
1896010000006937
1896010000006938
1896010000006939
1896010000006940

1896010000006941
1896010000006942
1896010000006943
1896010000006944
1896010000006945
1896010000006773
1896010000006783
1896010000006774
1896010000006784
1896010000006775
1896010000006785
1896010000006776
1896010000006909
1896010000006777
1896010000006910
1896010000006778
1896010000006911
1896010000006779
1896010000005071
1896010000005072
1896010000005073
1896010000005074
1896010000005075
1896010000005076
1896010000005077
1896010000005078
1896010000004916
1896010000004917
1896010000004918
1896010000004919
1896010000004920
1896010000004921
1896010000005043
1896010000005044
1896010000006630
1896010000006631
1896010000004480
1896010000004481
1896010000004482
1896010000004484
1896010000004486
1896010000004487
1896010000004771
1896010000004772
1896010000004773
1896010000004774
1896010000004775
1896010000004776
1896010000004778

1896010000005132
1896010000005134
1896010000004446
1896010000005959
1896010000005960
1896010000005961
1896010000005962
1896010000005963
1896010000004494
1896010000004495
1896010000004496
1896010000004497
1896010000004456
1896010000004458
1896010000004459
1896010000004460
1896010000004461
1896010000004463
1896010000005145
1896010000005146
1896010000005147
1896010000005148
1896010000004829
1896010000004833
1896010000006884
1896010000006885
1896010000006887
1896010000006899
1896010000006900
1896010000006902
1896010000006903
1896010000006898
1896010000006111
1896010000004476
1896010000004477
1896010000004478
1896010000004479
1896010000005476
1896010000005473
1896010000005477
1896010000005472
1896010000005474
1896010000005475
1896010000005479
1896010000004973
1896010000004974
1896010000004979
1896010000004980
1896010000004981

1896010000004982
1896010000004983
1896010000004984
1896010000004986
1896010000004431
1896010000004432
1896010000004433
1896010000004434
1896010000006566
1896010000006567
1896010000006568
1896010000006569
1896010000006570
1896010000006571
1896010000006572
1896010000006573
1896010000006574
1896010000007040
1896010000007041
1896010000007042
1896010000007043
1896010000005014
1896010000005189
1896010000005015
1896010000005190
1896010000005016
1896010000005191
1896010000005017
1896010000005192
1896010000005018
1896010000005193
1896010000005019
1896010000005194
1896010000005020
1896010000005195
1896010000005021
1896010000005022
1896010000005196
1896010000005023
1896010000005197
1896010000005024
1896010000005198
1896010000005025
1896010000005199
1896010000005026
1896010000005200
1896010000005027
1896010000005201
1896010000005028

1896010000005202
1896010000005029
1896010000005030
1896010000005203
1896010000005031
1896010000005204
1896010000005032
1896010000005205
1896010000005033
1896010000005206
1896010000005034
1896010000005329
1896010000005035
1896010000004969
1896010000005138
1896010000004970
1896010000005139
1896010000004971
1896010000005140
1896010000004972
1896010000004779
1896010000004792
1896010000004780
1896010000004793
1896010000004781
1896010000004794
1896010000004782
1896010000004795
1896010000004783
1896010000004796
1896010000004784
1896010000004797
1896010000004785
1896010000004798
1896010000004786
1896010000004472
1896010000004787
1896010000004473
1896010000004788
1896010000004474
1896010000004789
1896010000004475
1896010000004790
1896010000005153
1896010000005154
1896010000004988
1896010000004989
1896010000004993
1896010000004994

1896010000006575
1896010000006576
1896010000006578
1896010000006579
1896010000006726
1896010000006713
1896010000006714
1896010000006719
1896010000007047
1896010000006892
1896010000007063
1896010000007067
1896010000007071
1896010000007196
1896010000007197
1896010000007202
1896010000007205
1896010000005779
1896010000005780
1896010000005788
1896010000005789
1896010000005790
1896010000006615
1896010000006617
1896010000006618
1896010000006620
1896010000007088
1896010000007089
1896010000007091
1896010000007240
1896010000007241
1896010000007244
1896010000007245
1896010000008666
1896010000008667
1896010000008668
1896010000008669
1896010000008805
1896010000008806
1896010000009680
1896010000005607
1896010000007708
1896010000005608
1896010000000004
1896010000005581
1896010000005582
1896010000006632
1896010000006633
1896010000006964

1896010000006965
1896010000006966
1896010000006967
1896010000006968
1896010000006969
1896010000006970
1896010000005079
1896010000005080
1896010000005081
1896010000005082
1896010000005083
1896010000005207
1896010000005208
1896010000005209
1896010000006627
1896010000006628
1896010000006629
1896010000010153
1896010000007200
1896010000007201

1896030000000002
1896030000000009
1896030000000003
1896030000000008
1896030000000007
1896010000008659
1896010000008660
1896010000008661
1896010000008662
1896010000008663
1896010000008664
1896010000008665
1896010000005045
1896010000005046
1896010000005047
1896010000005048
1896010000005049
1896010000005050
1896010000005051
1896010000005052
1896010000007809
1896010000007810
1896010000007811
1896010000007812
1896010000005478

1896010000004791
1896010000004968

1896010000001931
1896010000001932
1896010000001933
1896010000001934
1896010000001935
1896010000001936
189601000000186
189601000000187
1896010000001312
1896010000001313
1896010000001711
1896010000001712
1896010000002681
1896010000002682
1896010000002683
1896010000002684
1896010000009894
1896010000001914
1896010000007379
1896010000007380
1896010000007381
1896010000005502
1896010000007382
1896010000005503
1896010000005498
1896010000005504
1896010000005499
1896010000007383
1896010000005500
1896010000005505
1896010000005501
1896010000005506
1896010000007394
1896010000007396
1896010000007478
1896010000007480
1896010000007482
1896010000007484
1896010000007390
1896010000007391
1896010000007392
1896010000007393
1896010000007395
1896010000007397
1896010000007479
1896010000007481
1896010000007483

1896010000007485
1896010000007389
1896010000007388
1896010000007387
1896010000007386
1896010000007385
1896010000007384
1896010000009597
1896010000009596
1896010000009601
1896010000009600
1896010000009599
1896010000009595
1896010000009591
1896010000009590
1896010000009589
1896010000009594
1896010000009593
1896010000009592
1896010000010152
1896010000009611
1896010000009610
1896010000009609
1896010000009614
1896010000009613
1896010000009612
1896010000009608
1896010000009604
1896010000009603
1896010000009602
1896010000009607
1896010000009606
1896010000009605
1896010000009624
1896010000009623
1896010000009622

1896010000009617
1896010000009616
1896010000009615
1896010000009620
1896010000009619
1896010000009618
1896010000009585
1896010000009584
1896010000009583
1896010000009588
1896010000009587
1896010000009586
1896010000009582
1896010000009578
1896010000009577
1896010000009576
1896010000009581
1896010000009580
1896010000009579
1896010000007501
1896010000007500
1896010000007499

1896010000009915
1896010000009914
1896010000009913
1896010000009919
1896010000009918
1896010000009917
1896010000009916
1896010000000821



1896010000007676
1896010000007677
1896010000007678
1896010000007679
1896010000007680
1896010000007681
1896010000007682
1896010000007683
1896010000007684
1896010000007685



Van: "[REDACTED] J"
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 15:48
Aan: "[REDACTED] J@kaw.nl" <[REDACTED] J@kaw.nl>
Cc: "[REDACTED] J" <[REDACTED] J@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: Gegevens woonbehoefteonderzoek
Bijlage(n): Gebouw export 15-1-2024 BEWERKT + verd maatregelen - alleen ZWL - aanlevering-DEF.xlsx, image001.jpg, UITGANGSPUNTEN PPS.docx

Beste [REDACTED] J,

Hierbij alle gegevens die ik tot nu toe heb ontvangen voor het woonbehoefteonderzoek. Er staat nog een vraag open over de prognose en belangstellenden- en inschrijfinformatie bij de corporatie en de makelaars. Ook staat de vraag om WOZ gegevens, vraagdruk sociale huur en verhuisbewegingen nog open. Zodra ik deze heb ontvangen stuur ik ze toe.

Vanuit Wetland Wonen kwam de volgende toelichting bij de informatie:

Ik heb getracht de informatie over de verduurzaming zo specifiek mogelijk aan te leveren. In bijlage 2 zie je welke maatregelen gelden per strategie/aanpak.

Het is niet mogelijk om een exacte doorkijk te maken van de verbetering van toekomstige energielabels. Wel kun je de volgende uitgangspunten gebruiken:

- Bij PPS/projectaanpak portefeuillestrategie geldt dat het energielabel ten minste tot A++ wordt verbeterd.*
- Bij verduurzaming bij mutatie is de labelstap niet vooraf duidelijk. Het is namelijk niet duidelijk welke maatregelen precies per woning worden doorgevoerd, dit verschilt per woning.*
- Bij het zonnepanelen programma geldt dat er 1 of 2 labelstappen gerealiseerd kunnen worden.*

Een aantal disclaimers/zaken om rekening mee te houden:

- We zijn op dit moment bezig met de aanpassing van ons PPS programma. Dit betekent dat een aantal complexen gaan schuiven in de tijd. Bijvoorbeeld complex Mulertstraat, daarvan is zeker dat dit doorschuift naar 2027 voor uitvoering, maar de planning is nog niet gereed. Ik kan een nieuw overzicht delen zodra dit rond is.*
- Bij recente PPS projecten zijn niet alle energielabels geactualiseerd omdat een deel van de bewoners niet wilde meewerken aan een woningopname. Dit probleem zien we de laatste tijd vaker en daar wordt aan gewerkt. Concreet betekent dit dat een aantal projecten wel al zijn uitgevoerd maar dat hier (ten onrechte) nog verouderde (slechte) labels aanwezig zijn.*
- Projectaanpak houdt in dat we het gehele complex aanpakken. Er zijn echter een aantal complexen die we niet volledig oppakken maar waar we alleen de EFG labels (of EFG prelabeled) binnen dit complex aanpakken. Dit is gemarkeerd in kolom O met de opmerking: "Oplossen EFG in prelabeled in 2026" Dit gaat om de volgende complexnummers: 27091, 27151, 27201, 27231, 28041, 28101, 28271, 28281, 29102 (zie laatste kolom voor de complexnummers). Het gaat hierbij deels om EFG-prelabeled (dus berekende labels nadat het definitieve label vrijvalt).*

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Beleidsmedewerker wonen en duurzaamheid

T: 06-[REDACTED] J

s.compagner@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl

Website: Gemeente

Zwartewaterland

 Veilig verstuurd via Zivver - [Bekijk in de Zivver-app](#)

BAG-Verblijfs object
1896010000007675
1896010000010468
1896010000010467
1896010000010466
1896010000010465
1896010000010464
1896010000010463
1896010000010462
1896010000010469
1896010000010470
1896010000010471
1896010000010472
1896010000010473
1896010000010474
1896010000010729
1896010000010725
1896010000010730
1896010000010726
1896010000010731
1896010000010727
1896010000010728
1896010000010596
1896010000010597
1896010000010598
1896010000010599
1896010000010600
1896010000010601
1896010000010602
1896010000010603
1896010000010716
1896010000010717
1896010000011200
1896010000011202
1896010000011204
1896010000011201
1896010000011203
1896010000011205
1896010000000588
18960100000003710
18960100000003711
18960100000003714
18960100000003715
18960100000003716
18960100000003717
18960100000003718
18960100000003719
18960100000003723
18960100000003736

1896010000003737
1896010000003738
1896010000003739
1896010000003740
1896010000003741
1896010000003753
1896010000003167
1896010000003168
1896010000003170
1896010000003171
1896010000003172
1896010000003173
1896010000003174
1896010000003176
1896010000003177
1896010000003178
1896010000003179
1896010000003180
1896010000003181
1896010000003611
1896010000003612
1896010000003605
1896010000003613
1896010000003606
1896010000003607
1896010000003614
1896010000003608
1896010000003609
1896010000003616
1896010000003610
1896010000003617
1896010000003618
1896010000003619
1896010000003701
1896010000003702
1896010000003703
1896010000003704
1896010000003705
1896010000003706
1896010000003707
1896010000003822
1896010000003823
1896010000003824
1896010000003827
1896010000003615
1896010000003826
1896010000003712
1896010000003713
1896010000003720

1896010000003722
1896010000003825
1896010000009545
1896010000003375
1896010000003376
1896010000003377
1896010000003378
1896010000003379
1896010000003380
1896010000003381
1896010000003382
1896010000003383
1896010000003384
1896010000003385
1896010000003386
1896010000003387
1896010000003388
1896010000003389
1896010000003390
1896010000003647
1896010000003357
1896010000003648
1896010000003358
1896010000003649
1896010000003359
1896010000003344
1896010000003360
1896010000003345
1896010000003361
1896010000003346
1896010000003362
1896010000003347
1896010000003364
1896010000003349
1896010000003350
1896010000003352
1896010000003353
1896010000003366
1896010000003355
1896010000003851
1896010000003852
1896010000003853
1896010000003854
1896010000003855
1896010000003856
1896010000003857
1896010000003829
1896010000003830
1896010000003831



1896010000003832
1896010000003833
1896010000003834
1896010000003835
1896010000003836
1896010000003837
1896010000003838
1896010000003839
1896010000003840
1896010000003841
1896010000003842
1896010000003843
1896010000003844
1896010000003845
1896010000003846
1896010000003847
1896010000003848
1896010000003849
1896010000003850
1896010000003635
1896010000003636
1896010000003637
1896010000003638
1896010000003639
1896010000003640
1896010000003641
1896010000003642
1896010000002800
1896010000002801
1896010000002802
1896010000002803
1896010000002524
1896010000002525
1896010000002526
1896010000002527
1896010000002528
1896010000002529
1896010000002530
1896010000002531
1896010000003225
1896010000003226
1896010000002754
1896010000002755
1896010000002756
1896010000002757
1896010000002758
1896010000002759
1896010000002760
1896010000002761

1896010000002762
1896010000002763
1896010000002550
1896010000002551
1896010000002552
1896010000002553
1896010000002554
1896010000002555
1896010000002556
1896010000002557
1896010000002558
1896010000002559
1896010000002560
1896010000003456
1896010000003200
1896010000003201
1896010000003202
1896010000003203
1896010000003204
1896010000003205
1896010000003222
1896010000003223
1896010000003208
1896010000003209
1896010000003206
1896010000003207
1896010000003163
1896010000003164
1896010000003165
1896010000003166
1896010000003230
1896010000003231
1896010000003232
1896010000003233
1896010000003234
1896010000003235
1896010000003236
1896010000003237
1896010000003238
1896010000003239
1896010000003240
1896010000003241
1896010000003242
1896010000003243
1896010000003244
1896010000003245
1896010000003246
1896010000003247
1896010000003248



1896010000003249
1896010000003458
1896010000003459
1896010000003460
1896010000003461
1896010000003462
1896010000003463
1896010000003466
1896010000003486
1896010000003494
1896010000003487
1896010000003495
1896010000003488
1896010000003489
1896010000003490
1896010000003491
1896010000003492
1896010000003493
1896010000002545
1896010000002546
1896010000002547
1896010000002548
1896010000003651
1896010000003652
1896010000003653
1896010000003654
1896010000003661
1896010000003662
1896010000003496
1896010000003497
1896010000003335
1896010000003336
1896010000003341
1896010000003342
1896010000003343
1896010000003195
1896010000003196
1896010000003197
1896010000003339
1896010000003198
1896010000003340
1896010000003199
1896010000003468
1896010000003469
1896010000003470
1896010000003483
1896010000003484
1896010000003485
1896010000003215

1896010000003216
1896010000003217
1896010000003218
1896010000003219
1896010000003220
1896010000003221
1896010000003947
1896010000003953
1896010000003954
1896010000004017
1896010000004020
1896010000002774
1896010000002775
1896010000002776
1896010000002777
1896010000002778
1896010000002779
1896010000002780
1896010000002781
1896010000002782
1896010000002783
1896010000002784
1896010000002785
1896010000002796
1896010000002798
1896010000002799
1896010000003043
1896010000003044
1896010000003045
1896010000003046
1896010000003047
1896010000003048
1896010000003049
1896010000003051
1896010000003052
1896010000003053
1896010000003054
1896010000003056
1896010000003057
1896010000003058
1896010000003059
1896010000004194
1896010000004195
1896010000004198
1896010000004200
1896010000004022
1896010000004191
1896010000004185
1896010000004186



1896010000004187
1896010000003505
1896010000003507
1896010000003509
1896010000003510
1896010000003086
1896010000003088
1896010000003087
1896010000003089
1896010000003955
1896010000003956
1896010000003957
1896010000003958
1896010000003959
1896010000003960
1896010000003961
1896010000003962
1896010000003963
1896010000003964
1896010000003965
1896010000003966
1896010000003967
1896010000003968
1896010000004009
1896010000004010
1896010000003512
1896010000003513
1896010000003514
1896010000003515
1896010000003516
1896010000003517
1896010000003518
1896010000003519
1896010000003520
1896010000003521
1896010000003522
1896010000003523
1896010000003524
1896010000003525
1896010000003526
1896010000003527
1896010000003528
1896010000003529
1896010000003530
1896010000003531
1896010000003532
1896010000004077
1896010000004078
1896010000004079



1896010000004080
1896010000004081
1896010000002765
1896010000002767
1896010000002768
1896010000002769
1896010000002770
1896010000002787
1896010000002795
1896010000004101
1896010000004103
1896010000004104

1896010000004001
1896010000004003
1896010000004004
1896010000004005
1896010000004006
1896010000004007
1896010000004008
1896010000004083
1896010000004093
1896010000004084
1896010000004094
1896010000004085
1896010000004095
1896010000004086
1896010000004096
1896010000004087
1896010000004097
1896010000004088
1896010000004098
1896010000004089
1896010000004099
1896010000004090
1896010000004100
1896010000003786
1896010000003787
1896010000003788
1896010000003789
1896010000003790
1896010000003791
1896010000003792
1896010000003793
1896010000003794
1896010000003795

1896010000003796
1896010000003797
1896010000003655
1896010000003656
1896010000004279
1896010000004280
1896010000004281
1896010000004282
1896010000003657
1896010000003658
1896010000003659
1896010000003660
1896010000004374
1896010000004375
1896010000004378
1896010000004379
1896010000004380
1896010000004399
1896010000004400
1896010000004401
1896010000004402
1896010000004403
1896010000004229
1896010000004230
1896010000004231
1896010000004232
1896010000004233
1896010000004341
1896010000004342
1896010000004343
1896010000004344
1896010000004361
1896010000004362
1896010000004363
1896010000004366
1896010000004367
1896010000004376
1896010000004377
1896010000004398
1896010000004364
1896010000004365
1896010000003970
1896010000003971
1896010000003972
1896010000003973
1896010000003982
1896010000003983
1896010000003984
1896010000003985



1896010000004153
1896010000004154
1896010000004155
1896010000004156
1896010000003992
1896010000003974
1896010000003995
1896010000003977
1896010000003996
1896010000003978
1896010000003999
1896010000003981
1896010000003986
1896010000003989
1896010000003991
1896010000003993
1896010000003975
1896010000003994
1896010000003976
1896010000003997
1896010000003979
1896010000003998
1896010000003980
1896010000003987
1896010000003988
1896010000003990
1896010000003016
1896010000003023
1896010000003024
1896010000003025
1896010000003026
1896010000003027
1896010000003028
1896010000003029
1896010000003030
1896010000003017
1896010000003018
1896010000003019
1896010000003020
1896010000003021
1896010000003022
1896010000002846
1896010000002847
1896010000002848
1896010000002849
1896010000002850
1896010000002851
1896010000003667
1896010000003668



1896010000003669
1896010000003670
1896010000003671
1896010000003672
1896010000003673
1896010000003674
1896010000003675
1896010000003676
1896010000003677
1896010000002842
1896010000002843
1896010000002844
1896010000002845
1896010000002564
1896010000002567
1896010000002565
1896010000002563
1896010000002566
1896010000008175
1896010000008176
1896010000008177
1896010000008178
1896010000008179
1896010000008180
1896010000008185
1896010000008186
1896010000008187
1896010000008188
1896010000008189
1896010000008190
1896010000008311
1896010000008313
1896010000008315
1896010000008317
1896010000008312
1896010000008314
1896010000008316
1896010000008318
1896010000010150
1896010000004062
1896010000004063
1896010000009321
1896010000009322
1896010000009323
1896010000003726
1896010000003727
1896010000003728
1896010000009324
1896010000009325

1896010000008335
1896010000009552
1896010000009553
1896010000009554
1896010000001600
1896010000001601
1896010000001602
1896010000001603
1896010000001604
1896010000001605
1896010000003421
1896010000003422
1896010000003423
1896010000003424
1896010000001911
1896010000001912
1896010000009849
1896010000001526
1896010000001926
1896010000001940
1896010000001946
1896010000001948
1896010000000399
1896010000000400
1896010000001185
1896010000002672
1896010000002679
1896010000002680
1896010000001511
1896010000001513
1896010000001961
1896010000001962
1896010000001970
1896010000002690
1896010000000763
1896010000000764
1896010000000765
1896010000000766
1896010000000767
1896010000001106
1896010000000768
1896010000000755
1896010000000769
1896010000000757
1896010000000758
1896010000000759
1896010000000760
1896010000000295
1896010000000749

1896010000000751
1896010000000401
1896010000000403
1896010000000404
1896010000000407
1896010000000731
1896010000000408
1896010000000409
1896010000000410
1896010000000734
1896010000000737
1896010000000738
1896010000000740
1896010000000741
1896010000000742
1896010000000743
1896010000000916
1896010000000917
1896010000001083
1896010000000638
1896010000001122
1896010000000591
1896010000001123
1896010000000592
1896010000001124
1896010000001125
1896010000001126
1896010000001112
1896010000001132
1896010000001113
1896010000001114
1896010000001115
1896010000001135
1896010000001116
1896010000001137
1896010000001138
1896010000001139
1896010000001140
1896010000000851
1896010000000852
1896010000000853
1896010000000855
1896010000000888
1896010000000856
1896010000000889
1896010000000857
1896010000000861
1896010000000862
1896010000000864

1896010000000866
1896010000000868
1896010000000869
1896010000000872
1896010000000873
1896010000000875
1896010000000217
1896010000000876
1896010000000877
1896010000000878
1896010000000879
1896010000000221
1896010000000222
1896010000000226
1896010000000227
1896010000000231
1896010000000232
1896010000000775
1896010000000809
1896010000000777
1896010000000810
1896010000000811
1896010000000779
1896010000000812
1896010000000781
1896010000000782
1896010000000783
1896010000000816
1896010000000784
1896010000000573
1896010000000574
1896010000000786
1896010000000575
1896010000000787
1896010000000788
1896010000000789
1896010000000791
1896010000000581
1896010000000792
1896010000000582
1896010000000793
1896010000000583
1896010000000794
1896010000000584
1896010000000795
1896010000000585
1896010000000796
1896010000000797
1896010000000587



1896010000000798
1896010000000799
1896010000000803
1896010000000804
1896010000000805
1896010000000806
1896010000000807
1896010000000647
1896010000000648
1896010000000890
1896010000000891
1896010000000892
1896010000000893
1896010000000895
1896010000000896
1896010000000897
1896010000000898
1896010000000980
1896010000000982
1896010000002633
1896010000002634
1896010000002635
1896010000002636
1896010000002423
1896010000002424
1896010000002401
1896010000002402
1896010000002431
1896010000002432
1896010000002433
1896010000002407
1896010000002434
1896010000002435
1896010000002436
1896010000002411
1896010000002412
1896010000002439
1896010000002413
1896010000002440
1896010000002443
1896010000002444
1896010000001099
1896010000001100
1896010000001094
1896010000000651
1896010000000652
1896010000001060
1896010000001070
1896010000000115

1896010000000077
1896010000000070
1896010000000071
1896010000000079
1896010000000072
1896010000000074
1896010000000075
1896010000000101
1896010000000092
1896010000000086
1896010000000096
1896010000000097
1896010000000098
1896010000000091
1896010000000056
1896010000000057
1896010000000058
1896010000000059
1896010000000125
1896010000000126
1896010000000127
1896010000000128
1896010000000129
1896010000000130
1896010000000131
1896010000000132
18960100000001975
18960100000001981
18960100000001976
18960100000001537
18960100000001977
18960100000001538
18960100000001978
18960100000001539
18960100000001979
18960100000001540
18960100000001980
18960100000000350
18960100000000351
18960100000000831
18960100000000832
18960100000000833
18960100000000834
18960100000000835
18960100000000836
18960100000000356
18960100000000357
18960100000000358
18960100000000845