

WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK ZWARTEWATERLAND

2024-2030-2034
MET EEN DOORKIJK NAAR 2040

in opdracht van de gemeente
Zwartewaterland en Wetland
Wonen





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEURS

Peter Leliveld | p.leliveld@kaw.nl

Nathalie Semplonius | n.semplonius@kaw.nl

Emiel Heuff | e.heuff@kaw.nl

FOTOVERANTWOORDING

Cover: Wikipedia

Pagina 3: Freddy Schinkel

Pagina 4: Funda

Pagina 8: Bert Leistra Makelaardij

Pagina 12: Dolf van den Berg

Pagina 31: Sjaak Kempe

Pagina 41: Esther Westerveld

Pagina 58: Facebookpagina Kamperzeedijk

Pagina 64: KAW

Pagina 80: 1:1 Architectuur

Pagina 92: Gemeente Zwartewaterland

Pagina 96: Langs de Weiden

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN ADVIEZEN	4
1 INLEIDING	8
2 ZWARTEWATERLAND IN PERSPECTIEF	12
3 DEMOGRAFIE EN DOELGROEPEN	31
4 BESTAANDE VOORRAAD	41
5 VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT	58
6 WOONWENSEN EN VERHUISGEDRAG	64
7 WOONBEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA	80
8 VERGELIJKING MET DE BOUWPLANNEN	92
9 WONEN EN ZORG	96
BIJLAGE	108



S

**SAMENVATTING EN
ADVIEZEN**

SAMENVATTING EN ADVIEZEN

Groep alleenstaanden groeit de komende jaren

De gemeente is de afgelopen jaren sterk gegroeid in zowel inwoner- als ook huishoudensaantal. Vooral de laatste vijf jaar is het aantal inwoners sterk toegenomen, net als het aantal gezinnen. Er is sprake van een netto groei door instroom van buitenaf (zowel andere gemeenten als buiten Nederland) en een natuurlijke eigen ontwikkeling door een geboorteoverschot. Daarnaast neemt de gemiddelde huishoudensgrootte licht af. Er komen steeds meer kleine huishoudens die vragen om een veranderende woningvoorraad.

Overdruk op de woningmarkt

Door de krapte op de woningmarkt zoeken woningzoekenden steeds vaker buiten de grote steden. Zo heeft ook Zwartewaterland te maken met een instroom vanuit Zwolle. Deze overdruk heeft met name een grote impact op Hasselt en in mindere mate ook op Zwartsluis. De woningzoekenden uit Zwartewaterland concurreren hier het vaakst met

woningzoekenden van buiten de gemeente. Dit drijft dan ook de prijs op, wat te zien is in de vierkantemeterwaardestijging. De overdruk is slechts in beperkte mate zichtbaar in Genemuiden.

Tot en met 2030: +775 woningen

De komende zeven jaar is er behoefte aan ongeveer 110 woningen extra per jaar. Dit binnen een bandbreedte van 675 tot 850 woningen. Tot en met 2040 is er nog eens behoefte aan 600 tot 750 woningen. Het groeitempo ligt dan iets lager, mede door de afnemende krapte op de woningmarkt en meer sterfte.

Twee scenario's sociale huur: 24% of 30%

In het woonbehoefteonderzoek gaan we uit van twee scenario's voor de toevoeging van sociale huur. Op basis van de behoefte zou er in het nieuwbouwprogramma 24% sociale huur bij moeten komen. Gaan we echter uit van de eisen van het rijk, dan moet dit aandeel op 30% liggen. Het hogere

aandeel sociale huur gaat dan af van het aandeel betaalbare koopwoningen. Echter kan er ook voor gekozen worden om 30% sociale huur te bouwen en aan de achterkant ook sociale huurwoningen te verkopen, mits de vraagdruk in de huur laag genoeg is. Zo komen er koopwoningen op de markt die betaalbaarder zijn dan nieuwbouwwoningen.

Grotere vraag in Hasselt dan Genemuiden

Ondanks dat Genemuiden een grotere kern is dan Hasselt, is de vraag in Genemuiden lager. Hasselt heeft meer overdruk vanuit Zwolle, terwijl Genemuiden door minder woningzoekenden als alternatief wordt gezien. Echter heeft Genemuiden wel een grote autonome vraag. Er is een relatief jonge bevolking die op zoek is naar een eigen woning. Ook Zwartsluis ervaart druk op de koopmarkt en concurrentie van buitenaf. Naar rato krijgt Zwartsluis als resultaat hiervan dezelfde woningbehoefte als Genemuiden.



SAMENVATTING EN ADVIEZEN

Vraag naar zorggeschikte woningen

De komende jaren groeit het aantal senioren sterk. Er is behoefte aan verschillende woonvormen om deze groep een fijne en geschikte plek te geven. Het liefst dicht bij voorzieningen zoals de supermarkt, kerk en huisarts. Zorgpartijen gaven aan dat het belangrijk is om woonvormen in de wijk te realiseren waar men binnen het eigen sociale netwerk fijn oud kan worden. Ook moet er ruimte zijn voor gespikkeld wonen waar mensen met een zorgvraag in een woonvorm samenwonen kunnen wonen met mensen die (nog) geen zorgvraag hebben en een helpende hand kunnen bieden.

Verduurzamingsopgave in de particuliere voorraad

De grootste verduurzamingsopgave zit in de particuliere voorraad. In de sociale huurvoorraad is de opgave beperkt. Sociale huurwoningen van Wetland Wonen met een slecht energielabel staan al op de planning om aangepakt te worden.



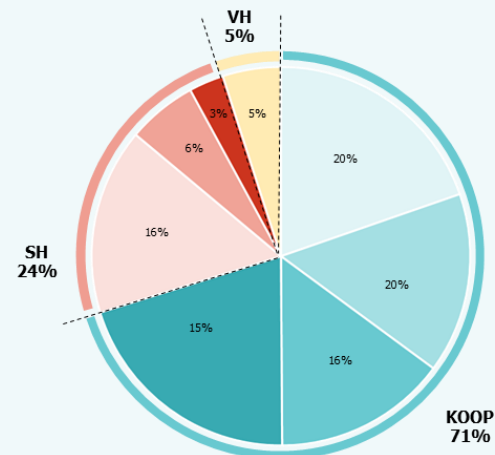
Vier adviezen voor de gemeente:

- 1. Bouw 30% sociale huur.** Het is verstandig om meer sociale huur te bouwen dan er wellicht nodig is. Zo ontstaat er ruimte om (op termijn) sociale huurwoningen te verkopen op plekken waar het aandeel sociale huur bovengemiddeld hoog is. Er komen op deze manier betaalbare en kwalitatief goede woningen op de koopmarkt. Woningen die betaalbaarder zijn dan nieuwbouwwoningen. Bovendien is het makkelijker om nu wellicht te veel woningen te bouwen en dan af te schalen, dan later nieuwe plannen te moeten maken.
- 2. Programmeer 30% extra.** Doordat er altijd plannen zijn die toch niet door kunnen gaan, of omdat de behoefte in de toekomst hoger uit kan vallen, is het goed om 30% meer plannen te maken dan de woningbehoefte. Zo voorkom je een woningtekort op termijn door tegenslagen.
- 3. Kijk naar mogelijkheden om lokale woningzoekenden meer kansen te geven.** Woningzoekenden in vooral Hasselt en Zwartsluis komen er steeds moeilijker tussen op de woningmarkt door woningzoekenden van buiten de gemeente. Door lokale woningzoekende voorrang te geven op nieuwbouwwoningen in de koopsector ontstaat er een doorstroomtrein binnen de eigen gemeente en komen er meer betaalbare koopwoningen vrij.
- 4. Stimuleer verduurzaming bij overdracht.** De overdracht van woningen is een ideaal moment om nieuwe eigenaren te stimuleren om de woning te verduurzamen. De gemeente heeft al subsidies en een uitgebreid duurzaam bouwloket. Zorg ervoor dat dit, in samenwerking met makelaars, bekendheid krijgt bij nieuwe eigenaren.

OVERZICHTSBLAD WONINGBEHOEFTE T/M 2030

Woningbehoefte	2024 - 2030	2024 - 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)

Prijsklasse	%	
< €250.000	20%	71% koop
tussen €250.000 en €390.000	20%	
tussen €390.000 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



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

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



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. Bovendien is de woningmarkt sinds 2020 sterk veranderd.

Sinds 2019 is landelijk de vraag naar woningen snel gestegen, ook in Zwartewaterland. Daarnaast werden er meer arbeidsmigranten geregistreerd en zag men ook een stijging van migranten uit Oekraïne. 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 duurdere delen van het land, waaronder 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 die gelegen zijn in Zwartewaterland. Zo laten we o.a. demografische trends, verhuisbewegingen, de prognose en staatjes over de bestaande voorraad zien per kern.

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 willen meegeven over wonen in de 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 huurdersvereniging, zorgpartijen en presenteerden aan de raad. Daarnaast spraken we ook ongeveer 25 senioren over hun woonwensen.

Processtappen

Op twee 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.

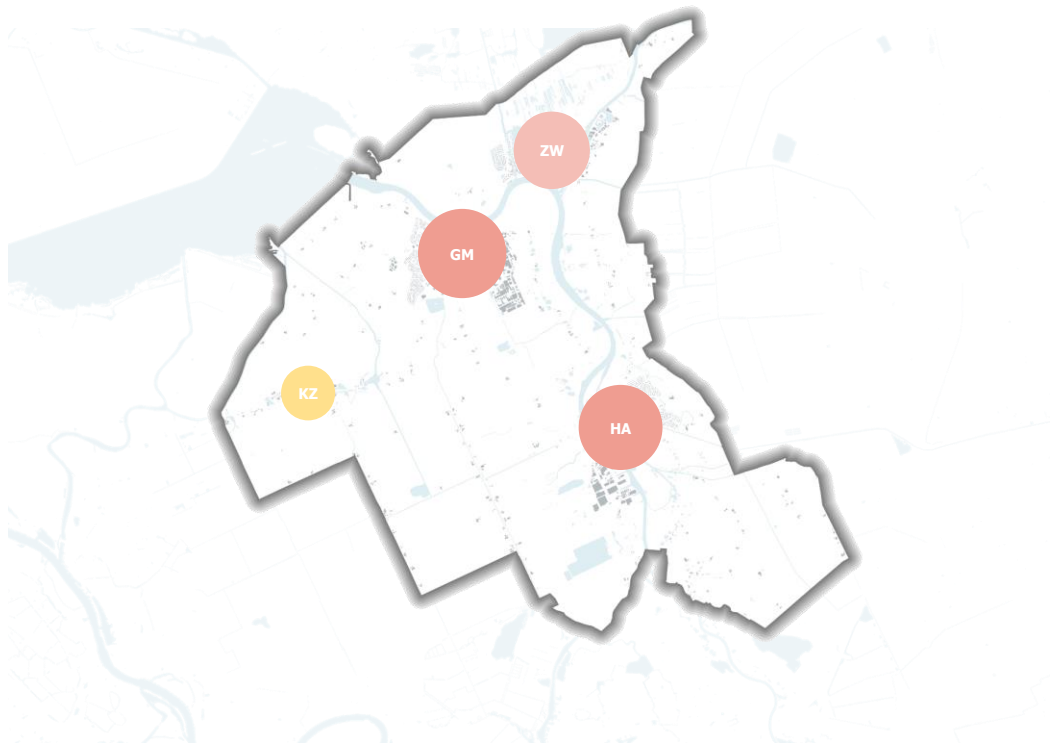
- Begin april: de eerste uitkomsten over demografie, de positie van de kernen onderling, de bestaande voorraad en enkele uitkomsten uit de gesprekken.
- Eind april: We presenteerden de belangrijkste uitkomsten van het concept-rapport over o.a. de woningbehoefte, de match met de plannen en de behoefte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





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

- De druk op de woningmarkt uit zich door de grote 'olievlek' van hogere huizenprijzen die zich vanuit de Randstad over Nederland spreidt. In Zwartewaterland wordt vooral de overdruk vanuit Zwolle sterk gevoeld. Ook hier leidt dat tot krapte.
- Hasselt is als kern aantrekkelijker voor woningzoekenden van buiten de gemeente dan de andere kernen. Dit zagen we ook terug aan de huidige m²-waarde(stijging) en wordt voornamelijk veroorzaakt door de afstand tot Zwolle.
- Ondanks dat Genemuiden, Hasselt, Zwartsluis en Kamperzeedijk in dezelfde gemeente liggen, hebben ze weinig onderlinge 'verhuisrelaties'. De kernen hebben een eigen autonome groei en verschillende redenen waarom woningzoekenden van buitenaf naar de kernen toekomen.
- Zwartewaterland is de afgelopen jaren gegroeid door migratie. Er was sprake van zowel een instroom vanuit andere gemeenten alsook een instroom vanuit het buitenland.
- De 'verdringing' op de woningmarkt richt zich binnen Zwartewaterland meer op Hasselt dan op de andere kernen binnen de gemeente. Vooral bij koopwoningen met een WOZ-waarde tussen de € 300.000 en € 400.000 krijgt een woningzoekende uit Zwartewaterland veel concurrentie van woningzoekenden van buiten de gemeente.
- Mensen die verhuisd zijn in Zwartewaterland naar een vrijstaande- of twee-onder-één-kapwoning met een WOZ-waarde boven de € 400.000 laten in ongeveer twee derde van de gevallen een woning achter met een WOZ-waarde onder de € 400.000. In bijna een derde van de gevallen laat het een woning achter met een WOZ-waarde onder de € 300.000.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

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. Dit wordt mede veroorzaakt door huishoudensverdunding. 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 terug, vooral na ca. 2035, als sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór coronapandemie. Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek van 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.

'Olievlek' vanuit de Randstad spreidt zich over het land. De 'olievlek' van stijgende transactieprizen maakt twee bewegingen (zie ook pagina 19): 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

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

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.

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, 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. 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 15% 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.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

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 ondermeer 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. 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.

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.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT BELEMMERINGEN

Uitspraak rond stikstof zorgt voor extra rem op woningbouw.

De Raad van State besloot in november 2022 dat voor álle 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, specifiek De Olde Maten en Veerslootslanden, De Wieden en de uiterwaarden van het Zwarte Water. 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.

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 bouw materiaal en grondstoffen ook steeds vaker voor vertraging.

Netcongestie vertraagt woningbouw.

Het wordt steeds moeilijker om nieuwe woningbouw aan te sluiten op het stroomnet. Er zijn zowel projecten die niet van de grond komen doordat er geen zicht is op een stroomaansluiting in de toekomst, als ook projecten die al klaar zijn, maar de stroomaansluiting nog ontbreekt. In Zwartewaterland is er ook sprake van een wachtlijst. Er is in de gemeente bijna tot geen transportcapaciteit meer beschikbaar.

Even 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 koopmarkt lijkt zich bij vlagen iets te ontspannen, maar die trend zet vooralsnog niet door. We zien door het woningtekort namelijk nog steeds een grote vraag naar extra woningen. Anticyclisch programmeren is het middel om snel te kunnen inspelen op de vraag die er is, maar tegelijk kun je dan ook eenvoudig gas terugnemen als dat moet.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT SENIOREN

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 vraag naar (tussen)vormen van levensloopgeschikt 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 bij gekomen. 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 nabuurschap tot ontmoeting.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT

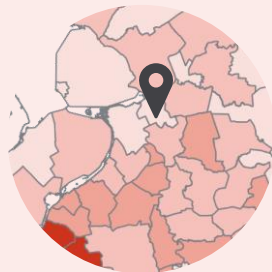
'Olievlek' vanuit de Randstad spreidt zich over het land

De kaarten hiernaast laten de gemiddelde transactieprijs zien van bestaande koopwoningen per gemeente tussen 2019 en 2023. Zo ontstaat er een goed beeld hoe de overdruk zich beweegt over de gemeenten.

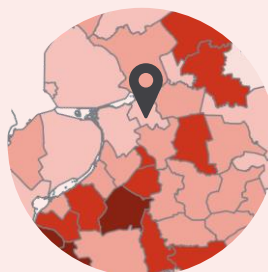
Legenda



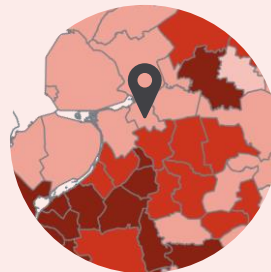
2020



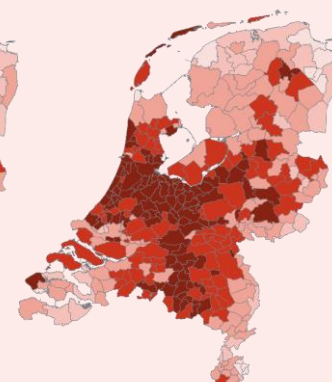
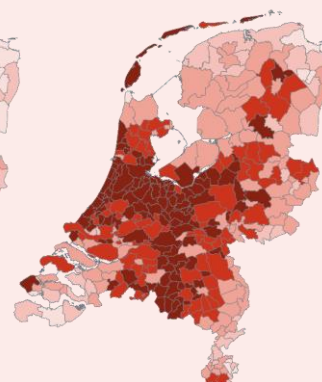
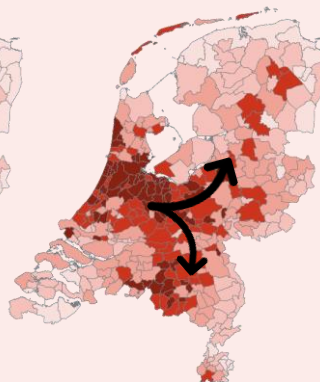
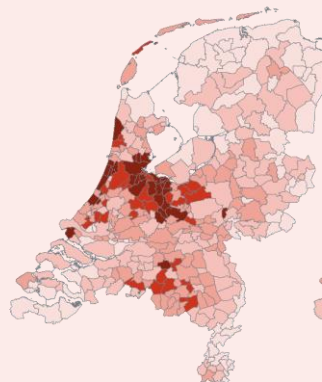
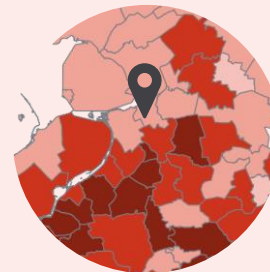
2021



2022



2023



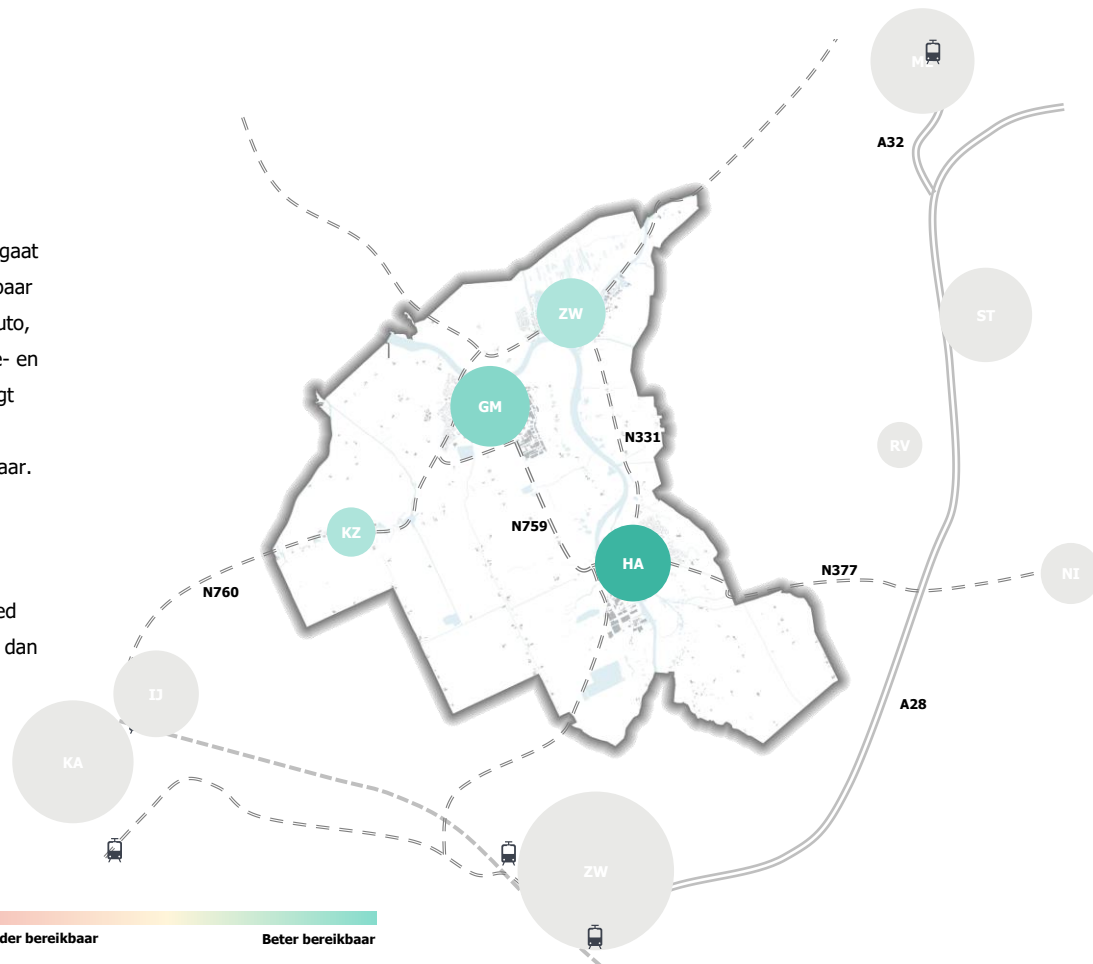
2.3 MARKTPOSITIE

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 Kampen en Zwolle, maar heeft een veel mindere OV-verbinding.



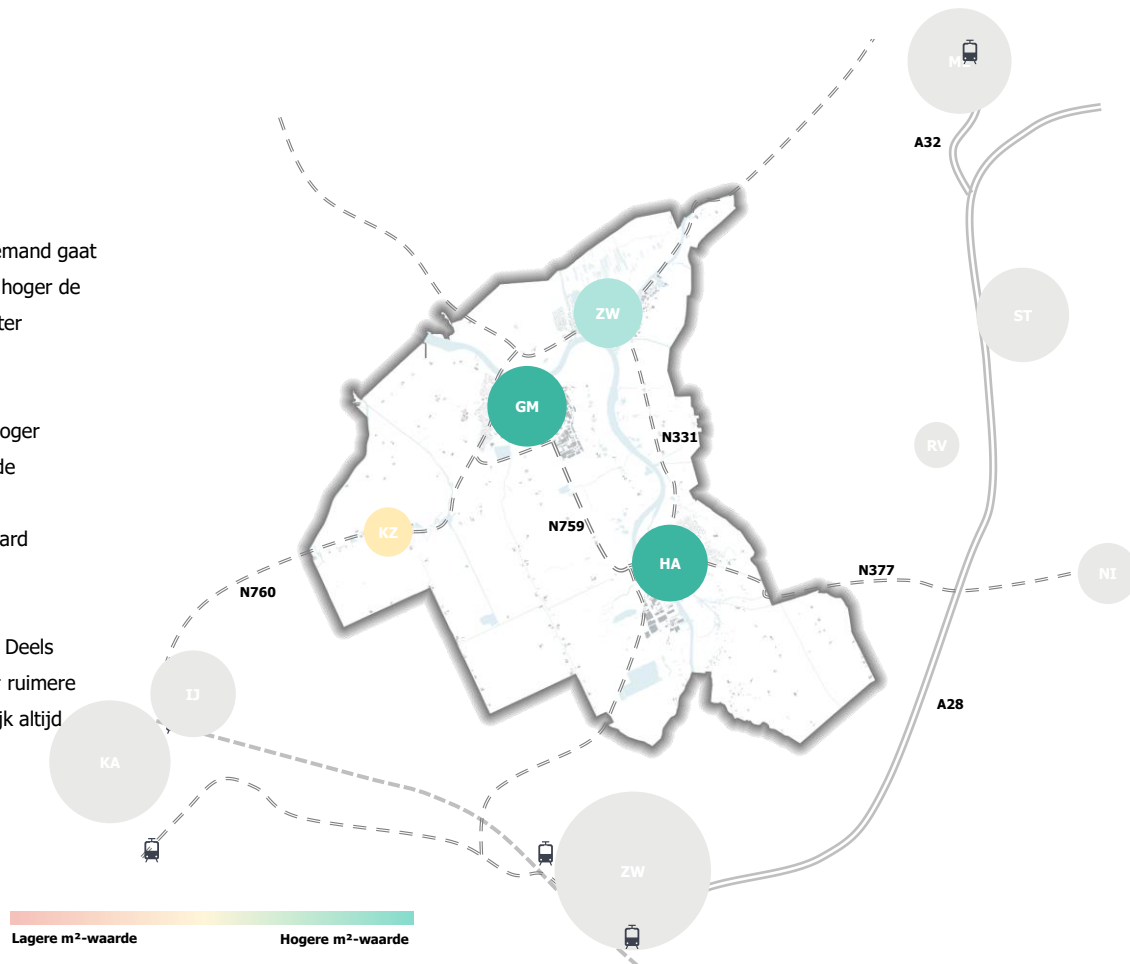
2.3 MARKTPOSITIE

M²-waarden 2024

De m²-waarde van een woning is niet zozeer bepalend voor waar iemand gaat wonen, maar een resultante hiervan. Hoe gewilder een plek is, hoe hoger de prijs. Dit 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 daardoor lager.

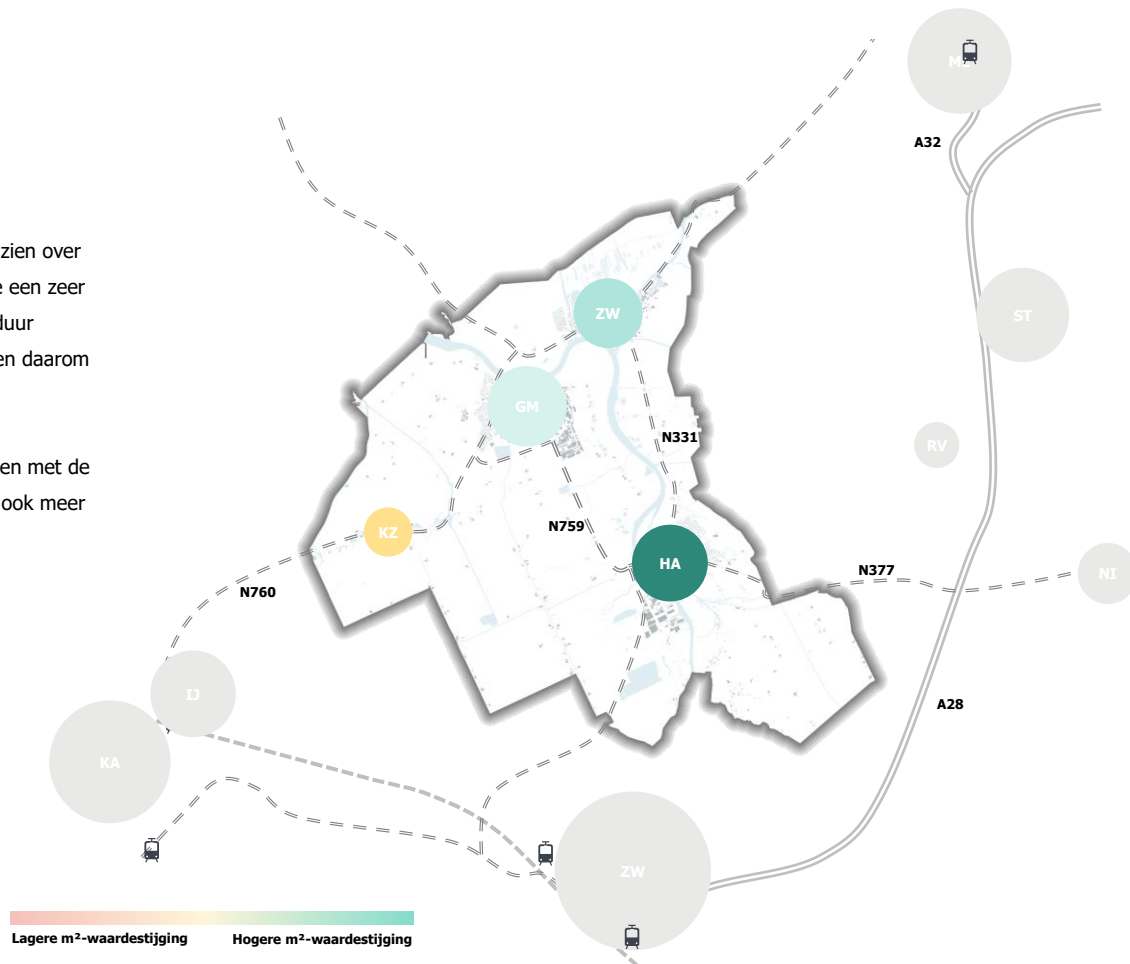


2.3 MARKTPOSITIE

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 stijgen 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 dit hoofdstuk ook meer over zien. Ook de andere kernen stegen, maar wel minder hard.

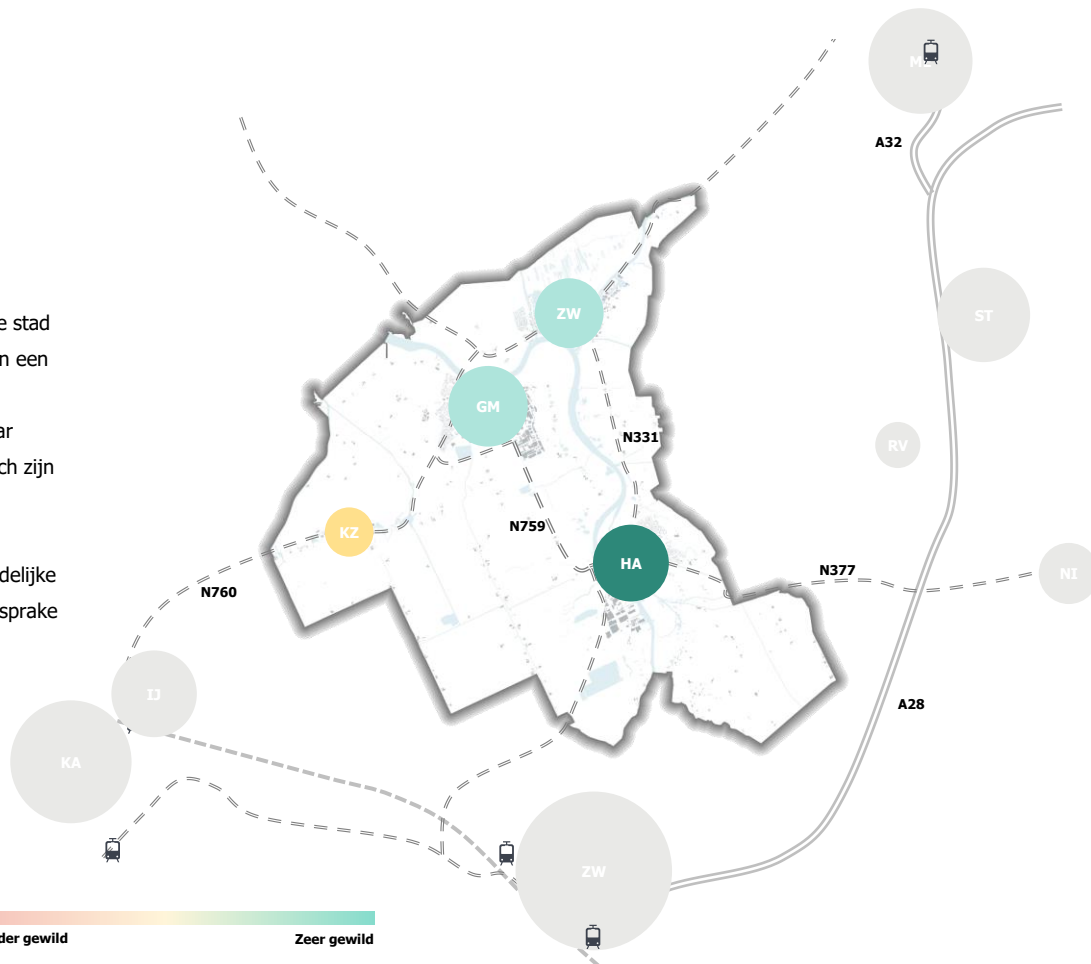


2.3 MARKTPOSITIE

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 kern 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 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

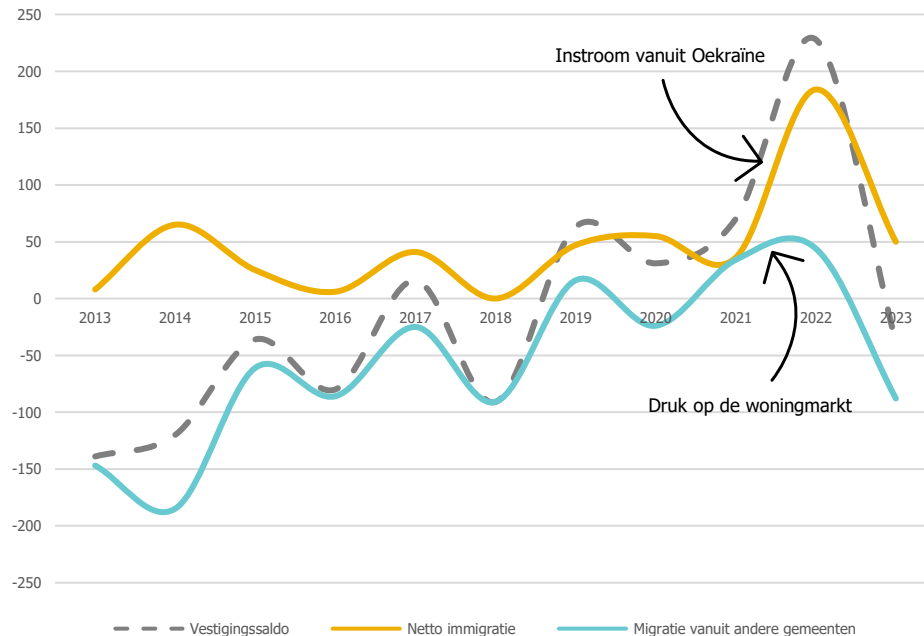
Overdruk op de woningmarkt bereikt ook Zwartewaterland

De grafiek rechts laat drie lijnen zien: in het **blauw** de netto migratie van personen tussen gemeenten, in het **geel** vanuit het buitenland en de **grijze** 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. In 2023 is er juist weer sprake van een kleine dip. Niet omdat de woningmarkt ontspant, maar omdat er te weinig woningen zijn voor woningzoekenden. Men zoekt dus naar alternatieven. Zo vertrokken meer mensen naar Kampen dan de jaren daarvoor.

De netto immigratie van (arbeids)migranten schommelt constant tussen de 0 en 65 personen per jaar. De hoge piek van 2022 wordt veroorzaakt door een hoge instroom van migranten uit Oekraïne.

Samen leidt het, vanaf 2019 tot 2023, tot een positief vestigingssaldo. Er komen dus meer mensen naar de gemeente toe dan er weggaan, door zowel binnen- als ook buitenlandse migratie.

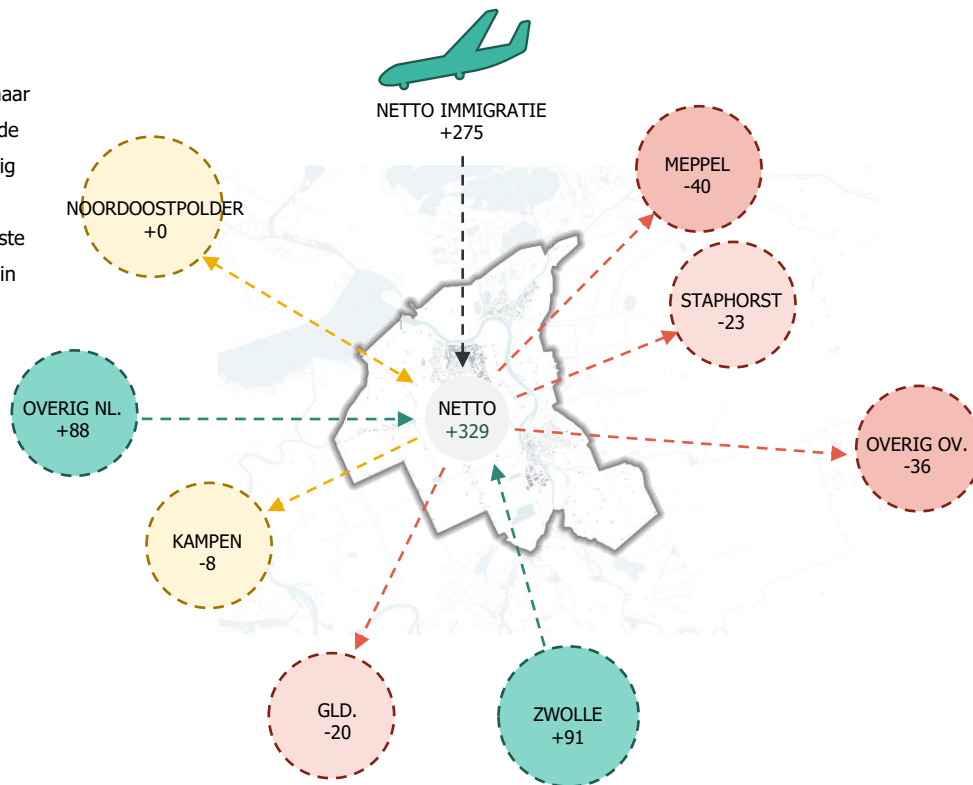


▲ Verhuisde personen tussen gemeenten of vanuit het buitenland in de periode 2013-2022. Bron: CBS Statline (2013-2023).

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. Mensen die gaan studeren vertrekken hiervoor naar andere gemeenten. 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 t/m 2023).

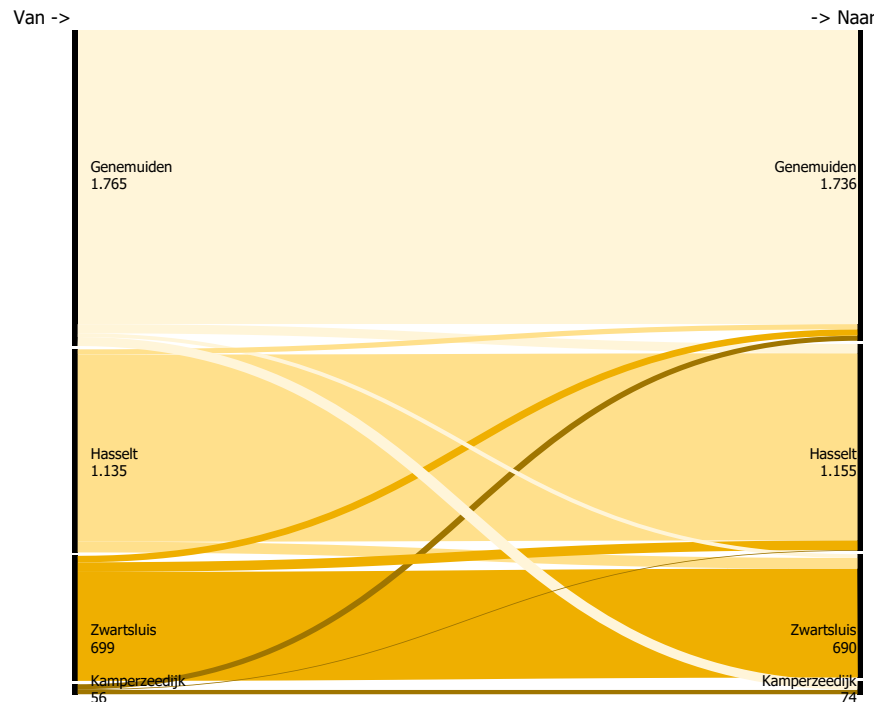
CR = COROP-gebied

2.4 VERHUISBEWEGINGEN BINNEN DE GEMEENTE

Weinig wisseling van kernen

De 'flowchart' rechts laat zien welke verhuisbewegingen binnen de gemeente Zwartewaterland gemaakt worden tussen januari 2019 en februari 2024. 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 6). 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.



▲ Flowchart van verhuisbewegingen binnen de gemeente Zwartewaterland. Bron: BRP gemeente Zwartewaterland (januari 2022-februari 2024)

2.4 VERHUISBEWEGINGEN DRUK VAN BUITENAF

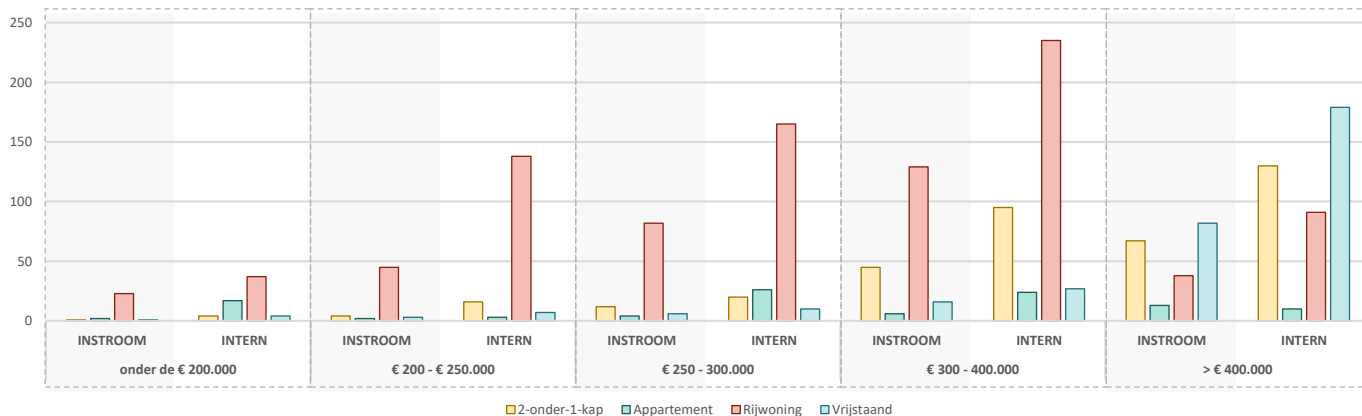
Meeste bewoners komen vanuit de gemeente

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

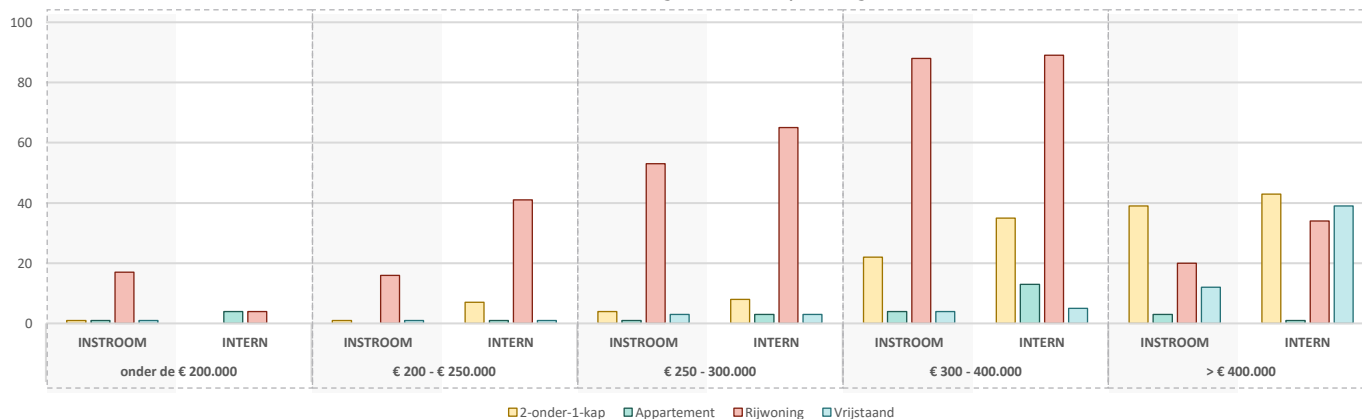
Concurrentie intern en instroom groter in Hasselt

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 69, 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 januari 2019 en februari 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 (in de periode januari 2019 - februari 2024) 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).

In het kort

- De bevolking van Zwartewaterland is relatief jong, vooral in vergelijking met omliggende gemeenten. Alleen Staphorst is jonger. De laatste 20 jaar is Zwartewaterland wel vergrijsd maar niet in hetzelfde tempo als andere gemeenten doen.
- Zoomen we in naar de kernen, dan zijn vooral Genemuiden en Kamperzeedijk nog redelijk jong. Hasselt en Zwartsluis zijn meer vergrijsd en hebben relatief (t.o.v. het gemiddelde van de gemeente) veel senioren.
- Er is tot en met 2030 behoefte aan 775 (bandbreedte van 675 tot 850) extra woningen. Dit is een combinatie van een sterke eigen behoefte, instroom, huishoudensverduunning en een al opgebouwd woningtekort. De tien jaar na 2030, tot en met 2040, is er behoefte aan nog eens 600 tot 750 woningen.
- Het aantal senioren gaat de komende jaren flink stijgen. Dit komt doordat de huidige bevolking ouder wordt. De instroom compenseert de vergrijzing deels. Het aantal alleenstaanden, paren en gezinnen blijft ook toenemen. Wel worden de gezinnen over het algemeen ouder.
- Er is een sterke 'demografische motor' in de gemeente. Dat houdt in dat er veel gezinnen zijn met relatief veel kinderen. Deze kinderen vormen over 20 tot 30 jaar weer nieuwe huishoudens. Het aantal geboortes in de gemeente heft de sterfte nog ruim op. Er is dus sprake van een autonome groei.

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 voorgaande jaren.

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 de afgelopen vijf jaar 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

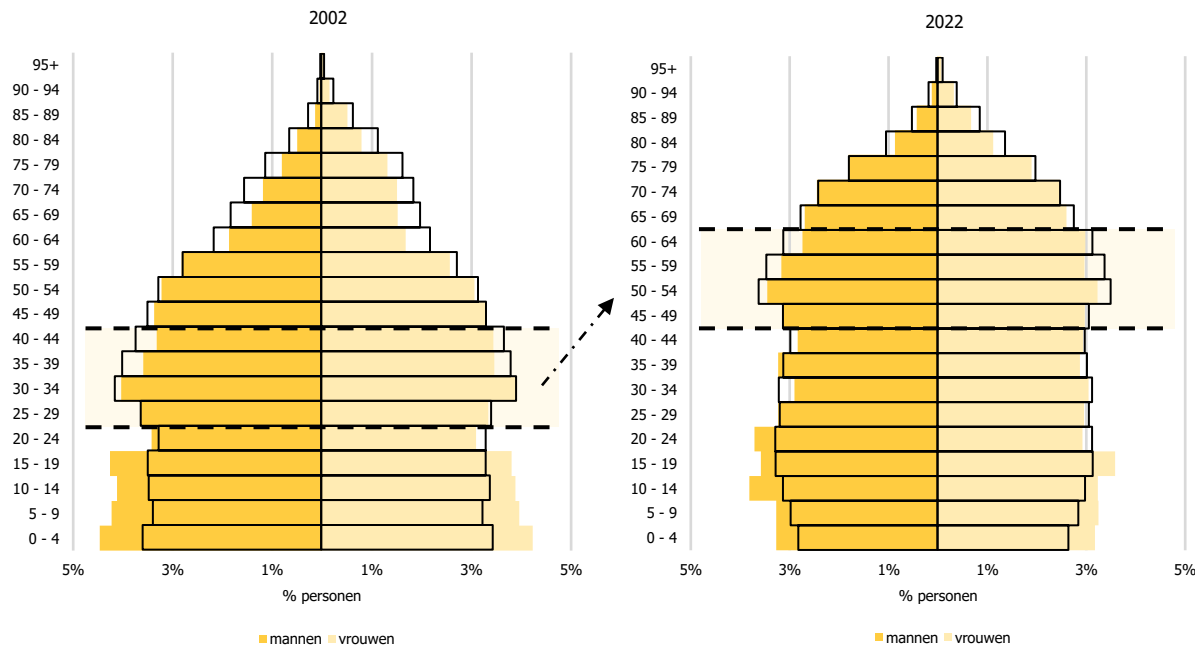
▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Zwartewaterland, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen, over de periode 2013-2023. Bron: CBS (2013, 2018, 2023).

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 (COROP) weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'bolle' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) 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 smallere bovenkant t.o.v. de regio Noord-Overijssel.

Kijken we naar het aandeel per huishoudenstype, 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 GEMEENTEN	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 GEMEENTEN	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).

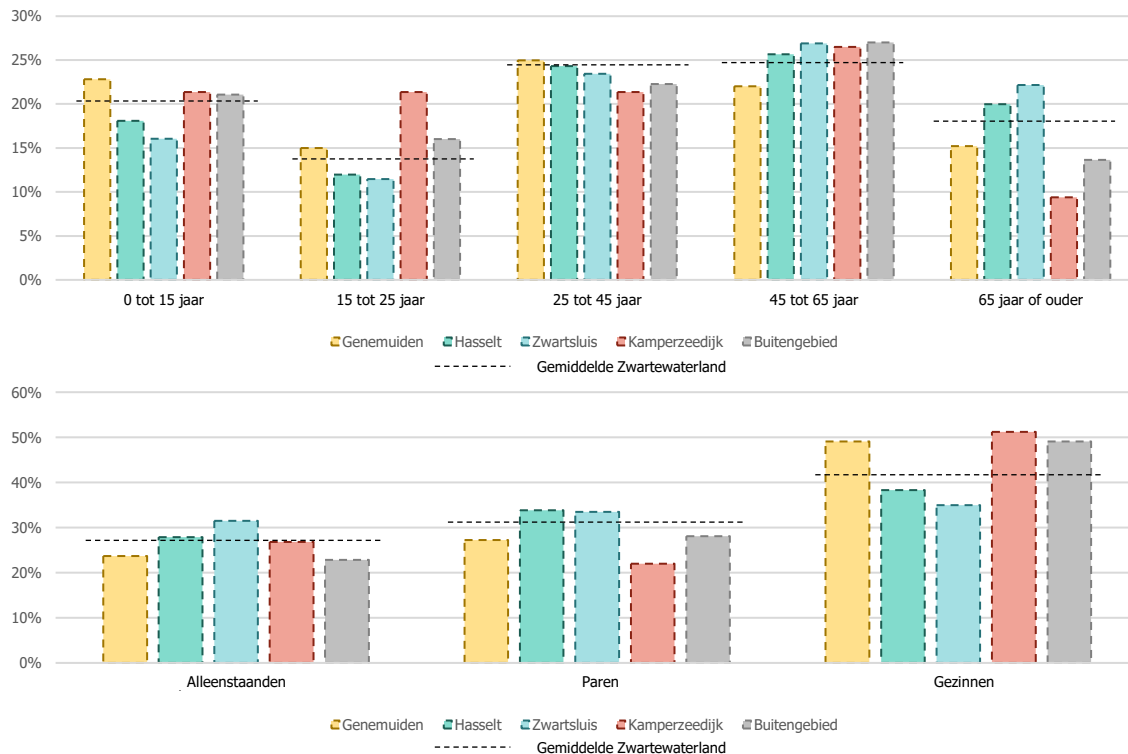
3.4 TERUGBLIK PER KERN

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. 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 de meest vergrijnde kern binnen de gemeente.

Genemuiden, Kamperzeedijk en het buitengebied hebben relatief gezien meer gezinnen dan de andere twee kernen. In 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 WONINGBEHOEFTE UITLEG

In stappen naar een woningbehoefte

Op de volgende pagina laten we zien wat de woningbehoefte is voor Zwartewaterland tot en met 2030 en met een doorkijk naar 2034 en 2040. Om de woningbehoefte te berekenen kijken we o.a. naar trends uit het verleden. Daarnaast maken we gebruik van de Primos-prognose van ABF-Research. Hier zitten trends als de natuurlijke ontwikkeling en binnen- en buitenlands migratie al bij in.

Prognoses geven een duidelijke richting en bandbreedte aan voor de komende periode. Toch zijn er zoveel externe factoren die invloed kunnen hebben op de woningmarkt dat het monitoren van de vraag en het in gesprek blijven met marktpartijen het belangrijkste is. Zo zijn door de hoge rentestand en de instroom van mensen uit Oekraïne veel prognoses al weer achterhaald.



3.5 VERWACHTE WONINGBEHOEFTE

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: ABF Research 2023) en de te verwachte woningbehoefte.

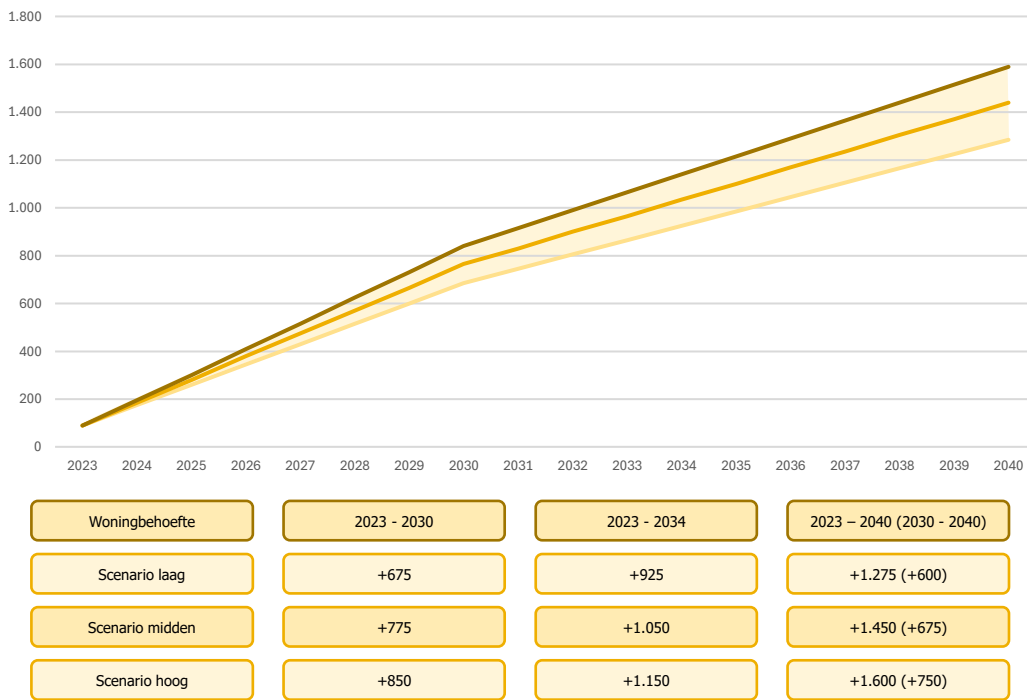
De woningbehoefte is weergegeven in drie scenario's:

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 7 wordt de woningbehoefte vertaald naar kernen, eigendom en woningtypen.



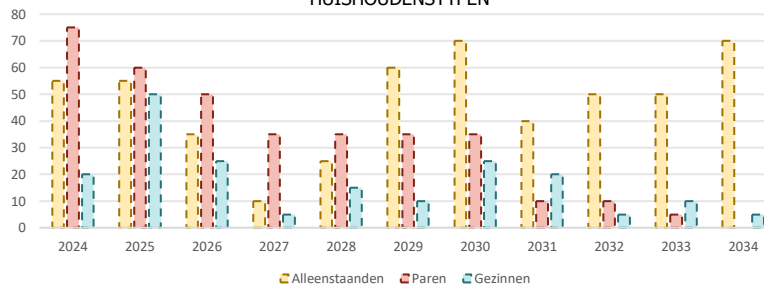
3.6 ONTWIKKELING VAN DOELGROEPEN

Vergrijzing zichtbaar, ook groei jonge gezinnen

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

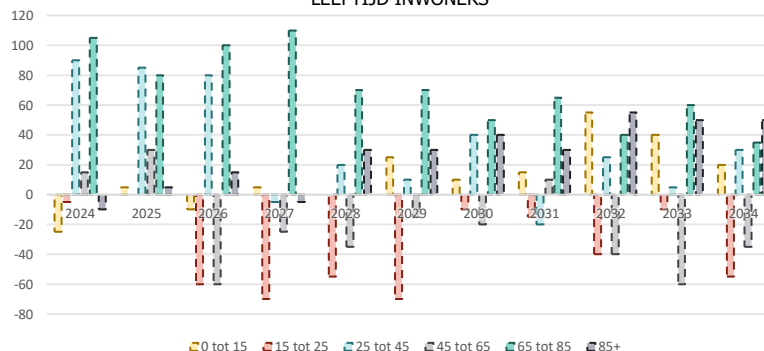
Alle huishoudentypen nemen toe in Zwartewaterland, maar alleenstaanden het sterkst. Vooral op de lange termijn zijn zij de voornaamste veroorzaker van de groei in het aantal huishoudens. Op de korte termijn is er ook nog een groei van het aantal paren en gezinnen. Echter neemt dit rond 2030 af. De toenemende 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.

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



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

- Er is in de gemeente Zwartewaterland in de bestaande voorraad 19% sociale huur door Wetland Wonen. Dit aandeel is relatief laag t.o.v. omliggende regio's. Het aandeel particuliere huur is met 10% juist hoog. Een deel van deze particuliere huurvoorraad valt echter ook onder de sociale huur, maar dit is niet meetbaar.
- Er staat relatief weinig sociale huur in Genemuiden en veel in Zwartsluis. In Zwartsluis liggen de inkomens ook een stuk lager.
- De gemeente Zwartewaterland heeft een divers woningaanbod, zowel qua prijksklassen als ook woningtypen. Wel zijn er nog relatief weinig nultredenwoningen in de gemeente, terwijl de groep senioren sterk zal toenemen.
- De woningwaarde ligt het hoogst in Hasselt. Hasselt ervaart ook de meeste overdruk op de woningmarkt. De hoge vraag van woningzoekenden drijft de woningprijzen hier harder op dan in andere kernen binnen de gemeente.
- Er zijn nog weinig woningen van Wetland Wonen met labels E, F en G. In totaal staan er nog 127 woningen met een slecht energielabel. Deze woning staan ook op de planning om verduurzaamd te worden.
- De zorg om de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad is groter. Er zijn nog veel woningen die een relatief hoog gasverbruik hebben. Over het algemeen zijn dit woningen in het centrum, of slecht geïsoleerde, maar ruime, jaren '70 woningen.

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 (slechts) 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. **Geel** = eigendomsvorm komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Bron: VHE-bestand Wetland Wonen (2024) en WOZ-registratie gemeente Zwartewaterland (2024).

* Binnen de particuliere huur is een deel van de voorraad sociale huur. Welk aandeel dit is, is onbekend.

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

Gestapelde corporatiehuur en 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, of juist recentelijk wat toegevoegd, 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

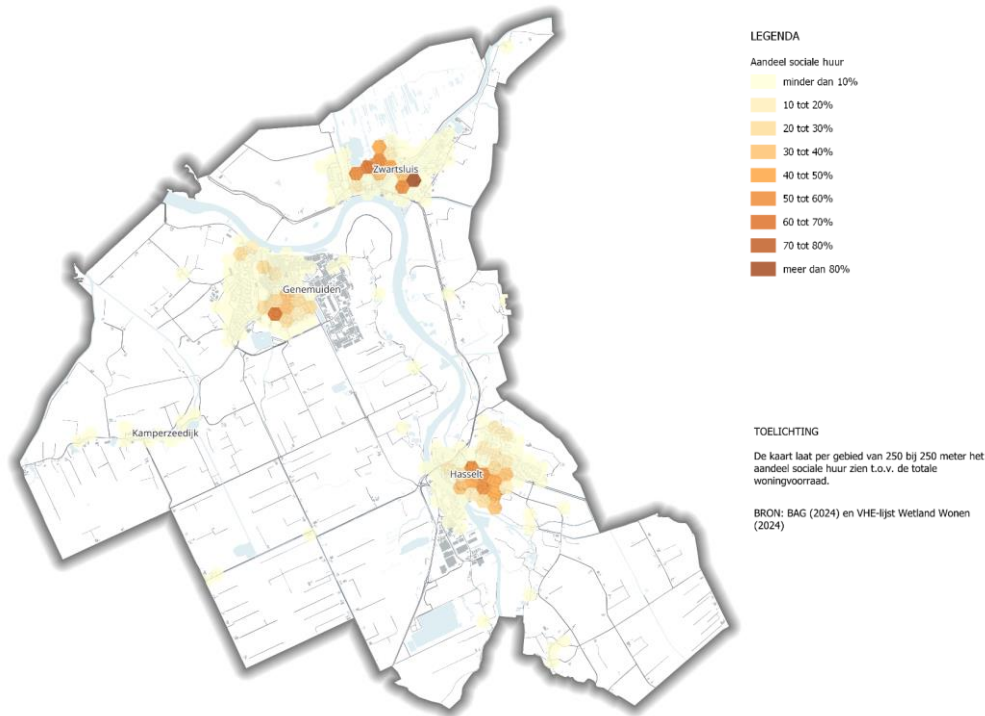
▲ Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte per product en per kern. Bij bouwjaar: donkergroen = vanaf 2005, lichtgroen = vanaf 1990, lichtgeel = voor 1960, donkergeel = voor 1945. Bij oppervlakte: geel = oppervlakte is substantieel groter dan gemiddeld. Bron: BAG (2024), WOZ-registratie gemeente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

Vooraf 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 meeste 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

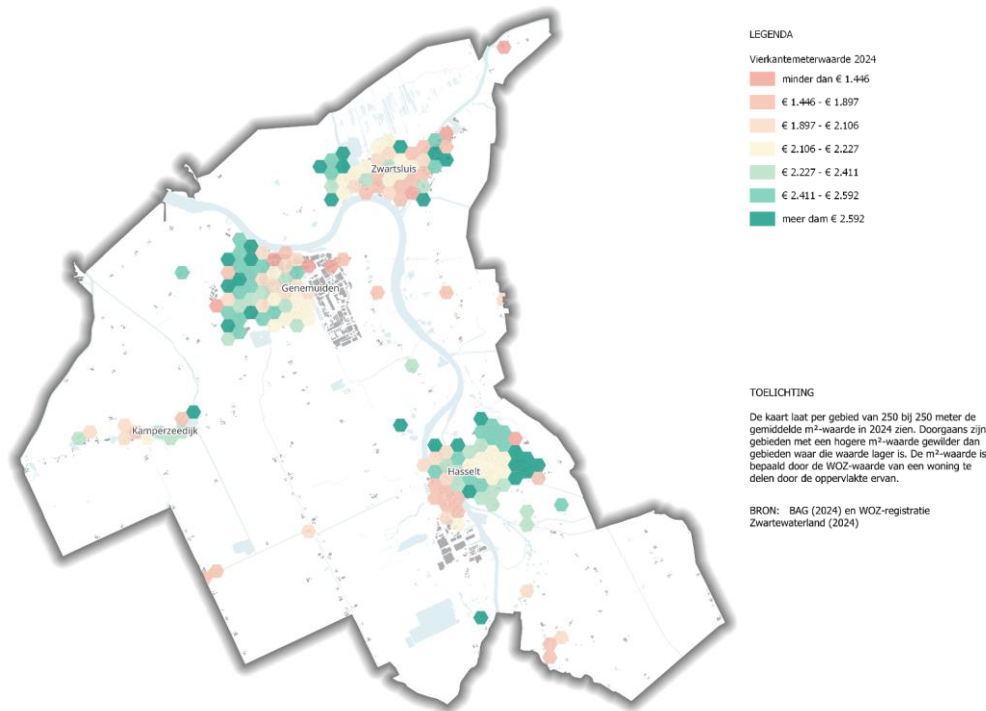
Vooral in het buitengebied en Kamperzeedijk zijn veel producten te vinden met lage gemiddelde m²-waardes. Over het algemeen scoren huurwoningen van net na 1945 het laagst. Koopwoningen van voor 1945 scoren vaak laag vanwege de vele vierkante meters. De eerste vierkante meters zijn vaak het duurst.

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.

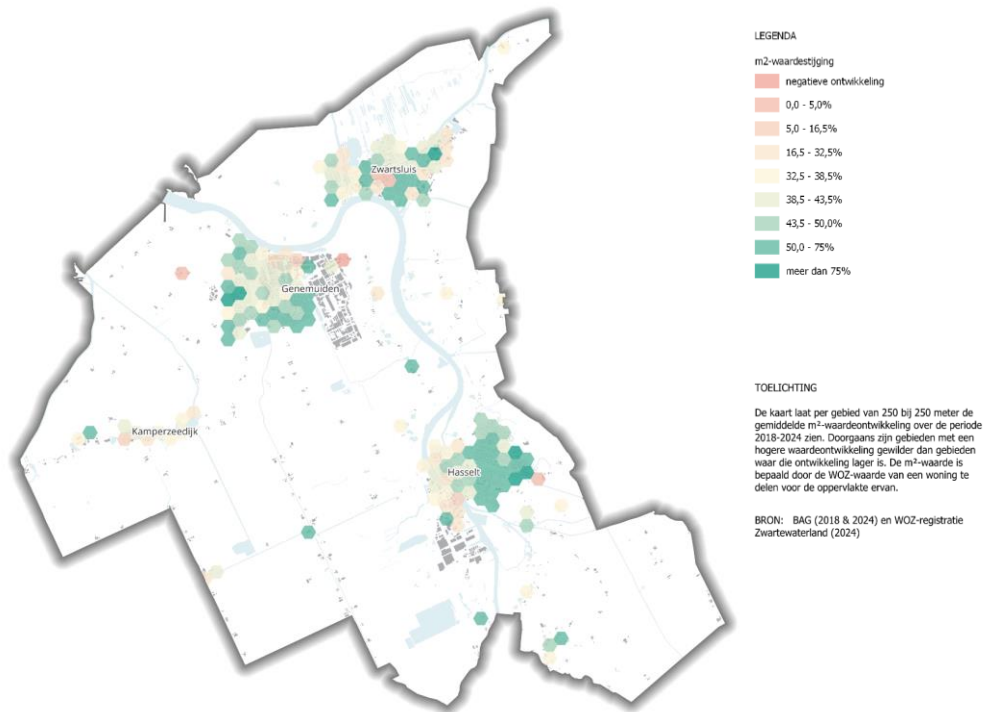


4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Overall 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.

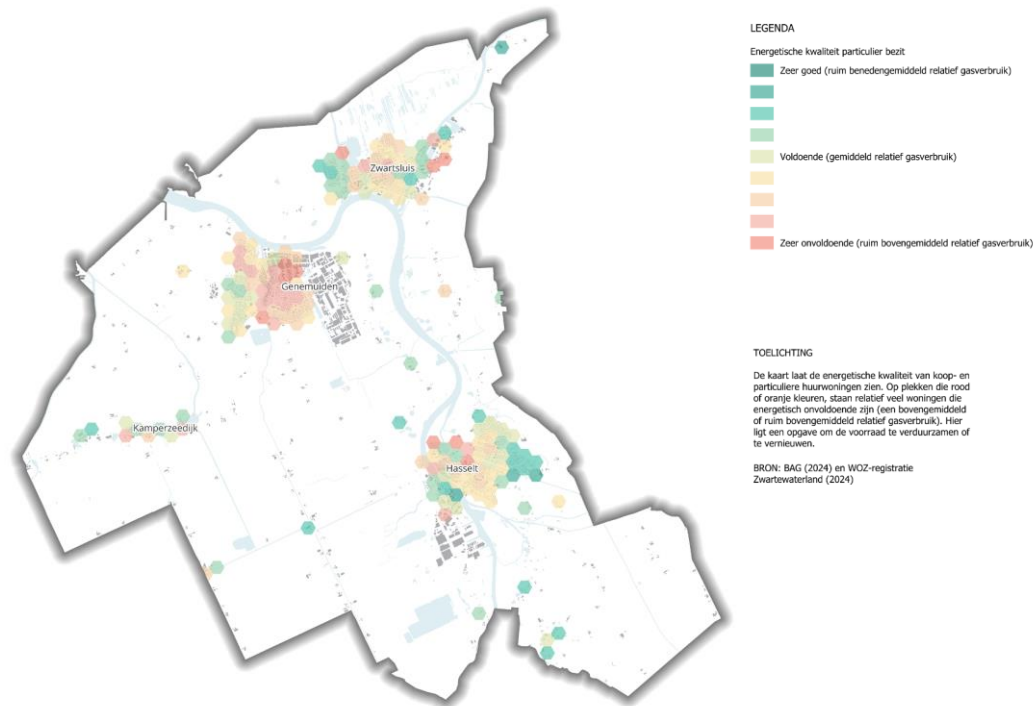


4.4 DUURZAAMHEID PARTICULIER BEZIT

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 (zie volgende pagina). 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.



4.4 DUURZAAMHEID WETLAND WONEN

Waar moet Wetland Wonen nog woningen verbeteren?

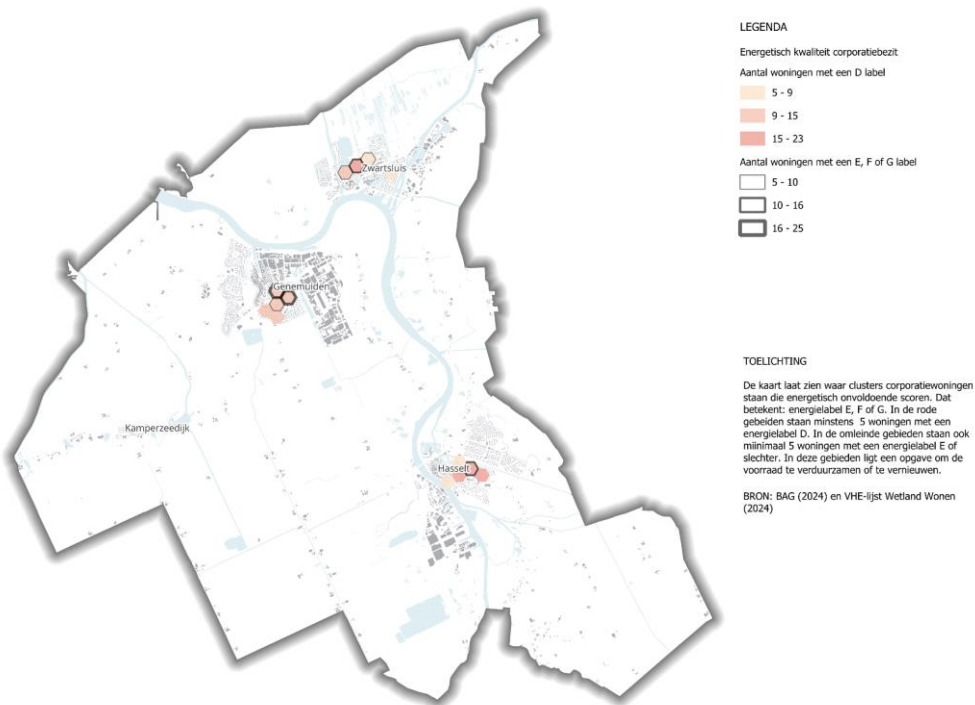
De kaart rechts laat zien waar corporatiewoningen staan waarbij verduurzamen urgent is. Deze woningen hebben een E-, F- of G-label en moeten, verplicht vanuit het rijk, uiterlijk in 2028 tot minimaal label D verduurzaamd zijn.

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.



4.5 BETAALBAARHEID INKOMENSVERDELING

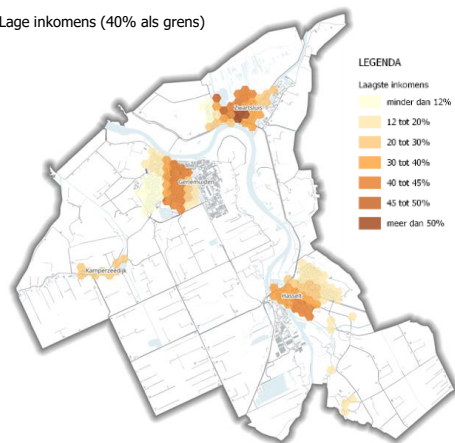
Laagste inkomens in oudste delen

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%

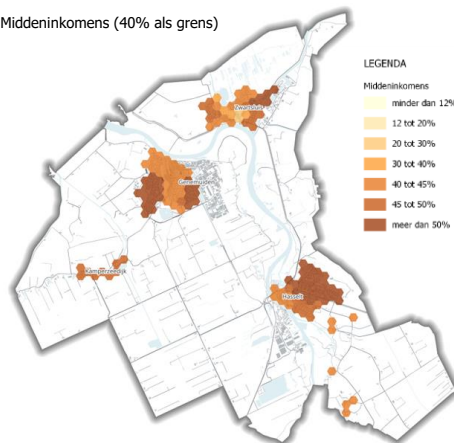
hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar de groep laagste inkomens 42% is, is die groep dus relatief groot. De meeste lage inkomens zitten in Zwartsluis en rondom de centra van Genemuiden en Hasselt. Juist in de nieuwere wijken is een bovengemiddeld aandeel midden- en hoge inkomens.

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.

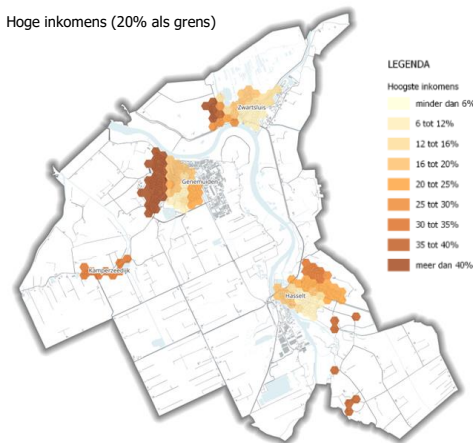
▼ Lage inkomens (40% als grens)



▼ Middeninkomens (40% als grens)



▼ Hoge inkomens (20% als grens)



4.5 BETAALBAARHEID 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. 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									GEMIDDELTE WOZ-WAARDE PER M²				
		< € 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%	€ 2.200	€ 2.400	€ 2.400	€ 2.400	€ 2.800

▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype per m², 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).



4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Genemuiden meest betaalbaar

Hieronder staat per kern wat de streefhuur (de huurprijs na mutatie) is van woningen van Wetland Wonen 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 en valt hiermee 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	AANTAL	STREEFHUUR CORPORATIEWONINGEN					GEMIDDELTE STREEFHUUR PER TYPE		
		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.

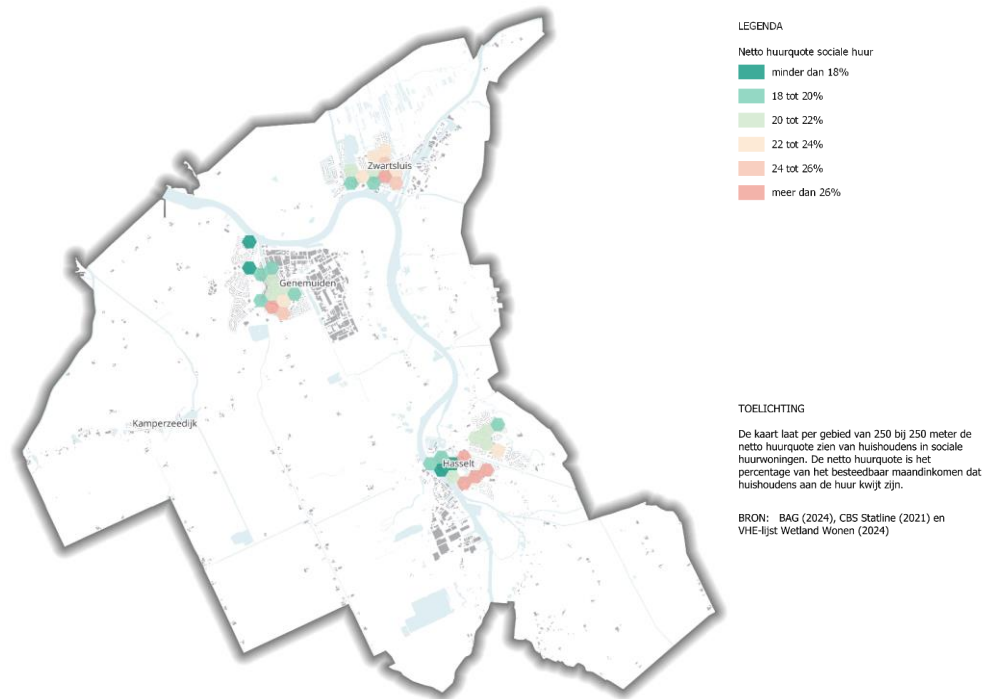
◀ Samenstelling van het corporatiebezit naar huurprijs en de gemiddelde huurprijs per woningtype, onderverdeeld naar kernen. Geel = huurprijscategorie komt substantieel meer voor c.q. gemiddelde huurprijs ligt substantieel hoger dan gemiddeld. Bron: VHE-bestand Wetland Wonen (2024).

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).

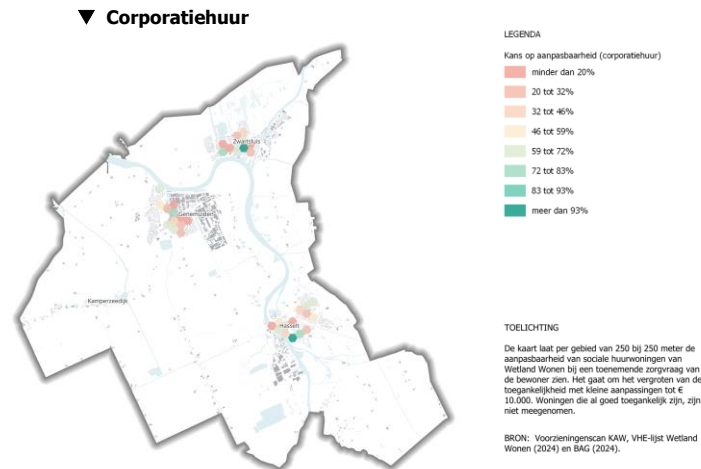
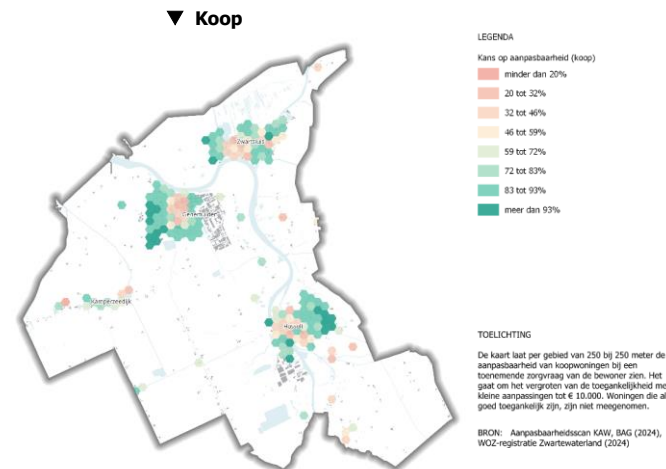
4.6 AANPASBAARHEID

Voor- en vroeg-naoorlogs lastig aanpasbaar

De kaarten hieronder laten op een lager schaalniveau zien hoe aanpasbaar de woningvoorraad is, met onderscheid naar corporatiehuur en koop. Vooral in het centrum van de kernen staan veel voor- en vroeg naoorlogse woningen. Deze woningen zijn vaak klein

en daardoor moeilijk aanpasbaar. Aan de randen van de kernen staan juist ruimere woningen. Deze woningen zijn dan over het algemeen ook beter aanpasbaar. Vooral in Hasselt en Zwartsluis, kernen die meer vergrijsd zijn dan Genemuiden, ligt een grote opgave om bij voorzieningen genoeg mogelijkheden te

creëren voor minder validen om passend te wonen. Deels zullen bestaande woningen aangepast moeten worden en deels zal in de nieuwbouw gekeken moeten worden naar beschutte woonvormen.





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

In het kort

- De druk op de koopmarkt blijft onverminderd hoog. Er wordt nog veel overboden en woningen worden daardoor vaak boven de vraagprijs verkocht. In Hasselt ligt de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter het hoogst.
- Makelaars zien duidelijke verschillen tussen Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis. Zo is Genemuiden meer op zichzelf gericht, maar wel een grote 'eigen' vraag vanuit starters. Hasselt kent juist een grote instroom van buitenaf. In Zwartsluis is dit beeld gemengder. Er is zowel een instroom van buitenaf als ook een grote eigen vraag.
- Doorstroming lukt slechts zeer beperkt volgens makelaars. Senioren zijn zeer gehecht aan de omgeving en blijven daarom graag op dezelfde plek wonen. Daarnaast sluit nieuw aanbod vaak niet perfect aan op de woonwensen. Ook het kopen vanaf een brochure wordt als een belemmering ervaren.
- Het gemiddeld aantal reacties op huurwoningen is de afgelopen jaren in bijna elke leeftijdsgroep gestegen. Vooral in de leeftijdsgroep 23 tot en met 34 jaar wordt er vaak op woningen gereageerd. Deze groep komt door de stijgende huizenprijzen steeds moeilijker aan een koopwoning en zoekt daarom vaker in de huursector. Wetland Wonen ziet dan ook graag dat 30% van de nieuwbouw sociale huur wordt.
- Wetland Wonen ziet grote opgaven voor de komende jaren. Zo moeten alle E-, F- en G-labels verbeterd worden. Ook ziet de corporatie een opgave in het bouwen van geschikte woningen voor senioren. Deze woningen moeten ook geschikt zijn voor andere doelgroepen, zoals starters, zodat de woningen ook op de lange termijn goed verhuurbaar blijven.

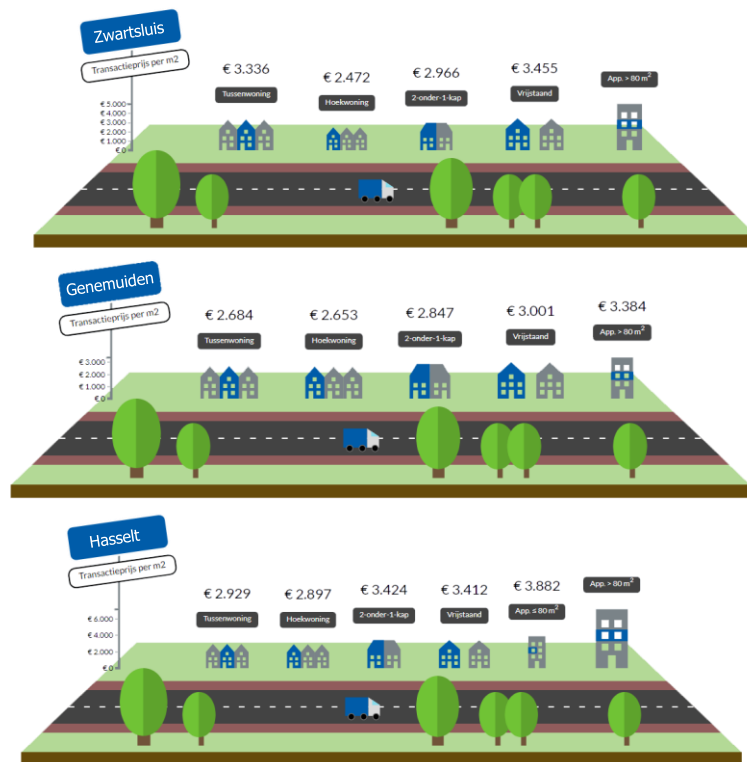
5.2 KOOP MARKTCIJFERS

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[^]1-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

5.3 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

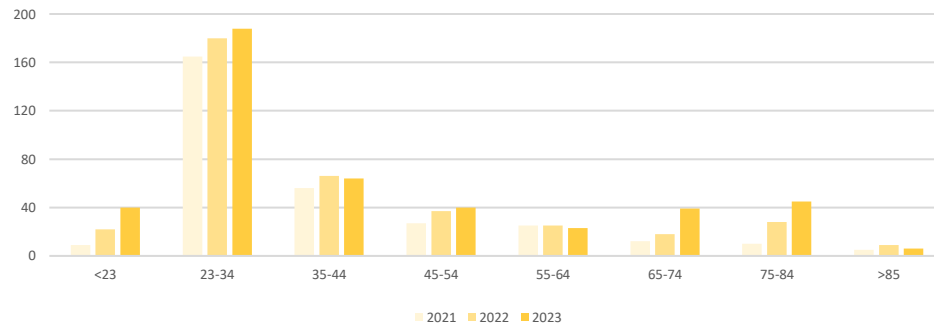
Starters het meest in de knel

De grafieken rechts laten het aantal actief woningzoekenden per leeftijdsgroep en het gemiddeld aantal reacties per woningtype zien. Actief woningzoekenden zijn de mensen die de afgelopen 365 dagen minimaal een keer op een woning hebben gereageerd. Doorgaans geven deze drukmaten een goed beeld van de krapte binnen de sociale huurmarkt, en waar het grootste knelpunt zit.

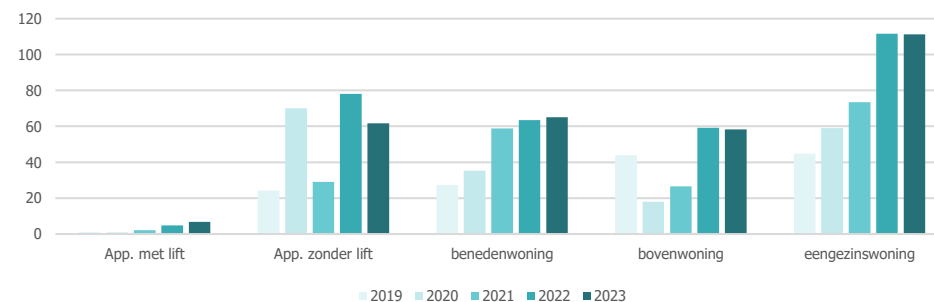
Duidelijk is dat het aantal actief woningzoekenden het hoogst is bij woningzoekenden in de leeftijdsgroep 23-34. Vaak staat men nog niet lang genoeg ingeschreven om in aanmerking te komen voor een woning. Daarnaast heeft deze groep in toenemende mate moeite om aan een koopwoning te komen, waardoor men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

AANTAL ACTIEF WONINGZOEKENDEN SOCIALE HUUR UIT ZWARTEWATERLAND



GEMIDDELD AANTAL REACTIES SOCIALE HUUR OP WONINGEN IN ZWARTEWATERLAND



KADER: WAT ZIEN WETLAND WONEN EN DE HUURDERSVERENIGING

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 Wonen heeft zich ten doel gesteld om deze woningen uiterlijk eind 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 is er ook een risico op funderingsproblematiek door klimaatverandering.

30% sociale huur bij nieuwbouw het streven

Wetland Wonen ziet graag dat er bij nieuwbouwplannen 30% sociale huur wordt gebouwd. Dit sluit aan bij de regionale woondeal. 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'.

Behoeft aan meer betaalbare woningen

Huurdersvereniging Zwartewaterwiede 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, kan de huurdersvereniging zich vinden in de verkoop van woningen. Zo komen er zeer betaalbare koopwoningen op de woningmarkt.





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 kon worden ingevuld 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

- Zoals de makelaars in het vorige hoofdstuk al aangaven: er zitten duidelijke verschillen tussen Genemuiden, Hasselt en Zwartsluis. Zo blijkt dat recent verhuisden die in Genemuiden terecht zijn gekomen ook vaak Genemuiden als eerste keuze hadden. Als men keek naar alternatieven, dan waren dit vaak plaatsen waar de kerk ook een belangrijke rol in de samenleving speelt. Recent verhuisden die in Hasselt zijn gaan wonen hadden vaak Zwolle als eerste keuze. Daarnaast zocht men ook aan de andere kanten van Zwolle naar een woning. De IJssel vormt een natuurlijke barrière die men slechts beperkt overheen gaat. Recent verhuisden die in Zwartsluis zijn gaan wonen zochten vaak ook op andere plaatsen die aan het water liggen. Opvallend: Genemuiden werd amper gezocht door mensen van buiten de kern.
- Recent verhuisden hebben vaak als verhuisreden ruimer wonen en een grotere tuin of buitenruimte.
- Er zijn veel grote gezinnen in de gemeente en het hebben van een passende woning is daarbij belangrijk voor veel woningzoekenden. Opvallend: in Hasselt deed men minder concessies dan in andere kernen binnen de gemeente. Men kiest dan waarschijnlijk eerder voor een andere plaats rondom Zwolle waar men minder concessies hoeft te doen.
- De woonwensen van senioren zijn zeer divers. De nabijheid van voorzieningen of parkeren voor de deur als belangrijke eis gezien. Ook moeten de maandlasten niet voelen als een stap achteruit. Vooral in de huursector is er een grote opgave voor geschikte seniorenwoningen. Zo hebben zowel huurders als ook kopers hier behoefte aan.
- Er is mensen met een woonwens ook gevraagd naar andere woonvormen. Wonen met anderen en wonen in een boerderij zijn gewilder dan bijvoorbeeld tiny houses.

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 laat liggen.

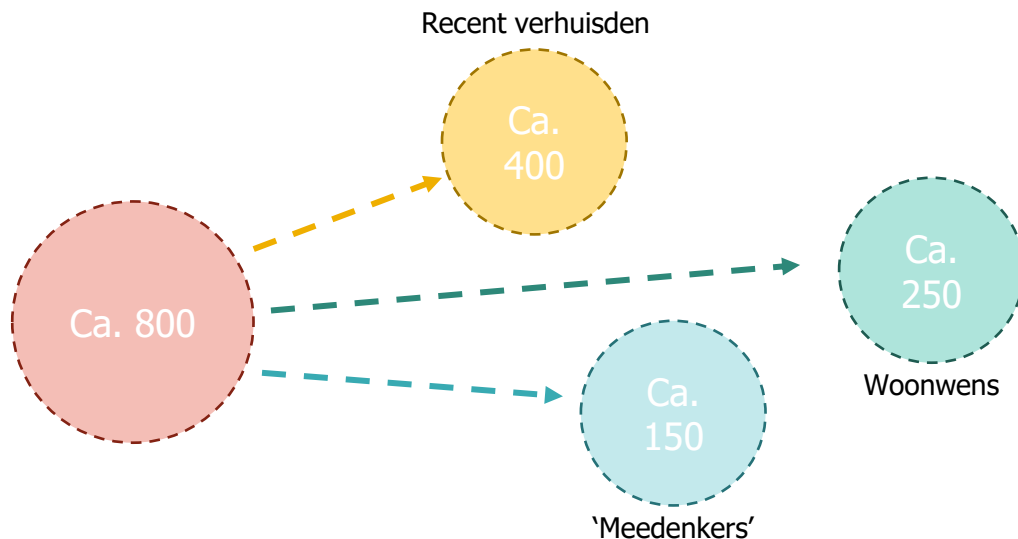
Mensen met wensen: Veel inwoners van onze gemeente hebben wel een woonwens, maar hebben die om verschillende redenen (nog) niet waar kunnen maken. Denk bijvoorbeeld aan jongeren die nog thuis wonen. We vroegen deze groep naar de belangrijkste woonwensen.

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

Representativiteit

Er zit weinig verschil tussen de verdeling van leeftijdsgroepen in de samenleving en in de vragenlijst. Senioren zijn licht oververtegenwoordigd en jongeren licht ondervertegenwoordigd.

Sociale huurders zijn wel ruim ondervertegenwoordigd. Conclusies worden dan ook altijd afzonderlijk getoond per type eigendom en nooit als groep.



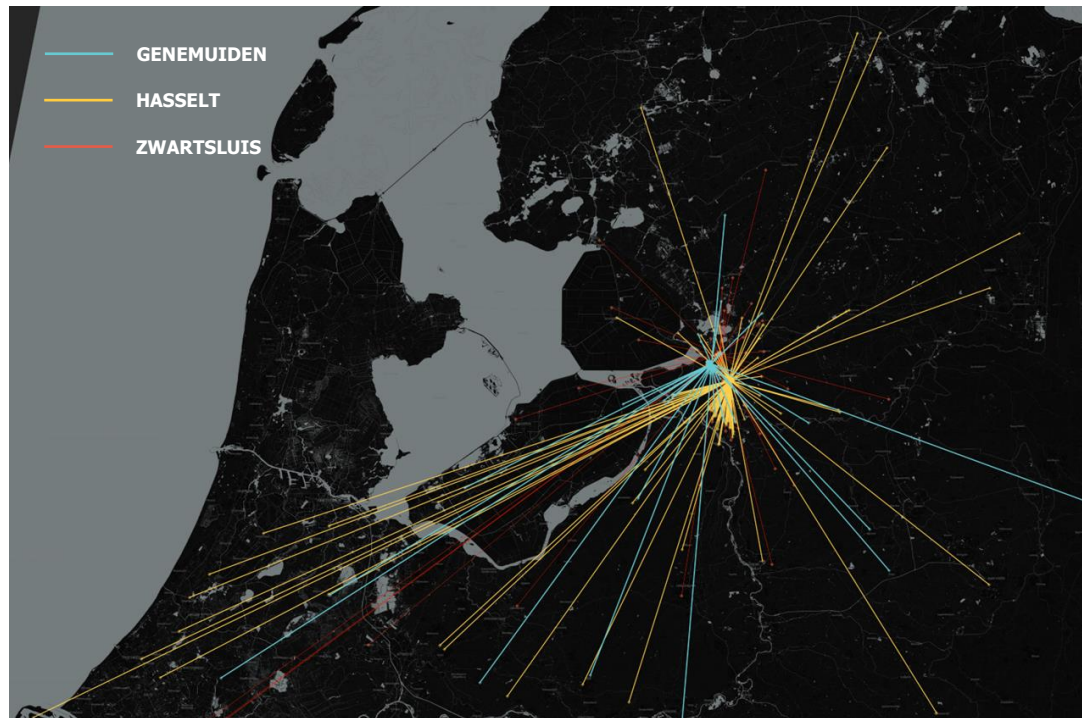
6.3 RECENT VERHUISDEN HERKOMST

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.



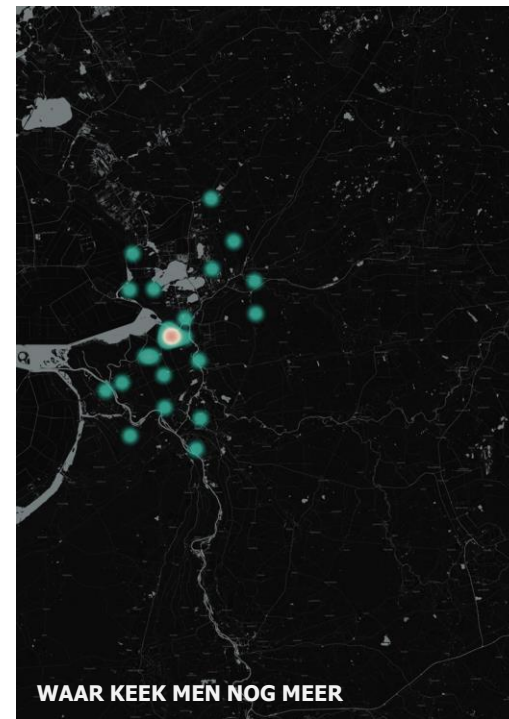
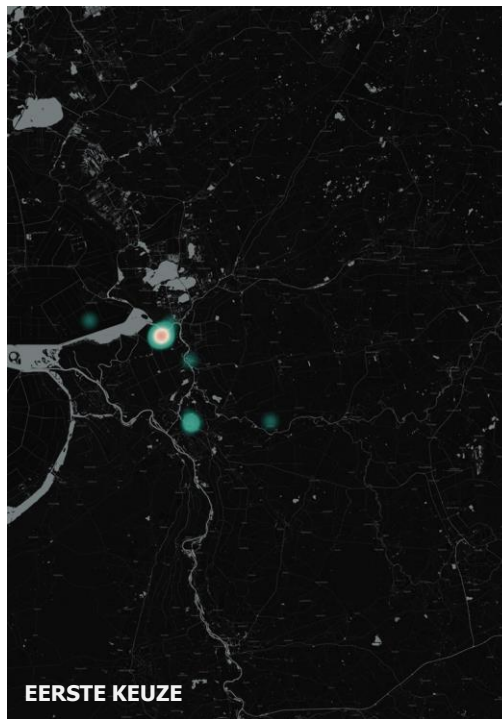
6.3 RECENT VERHUISDEN ORIËNTATIE GENEMUIDEN

Woningzoeker in Genemuiden sterk lokaal gericht

De kaarten 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 de kerk 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.

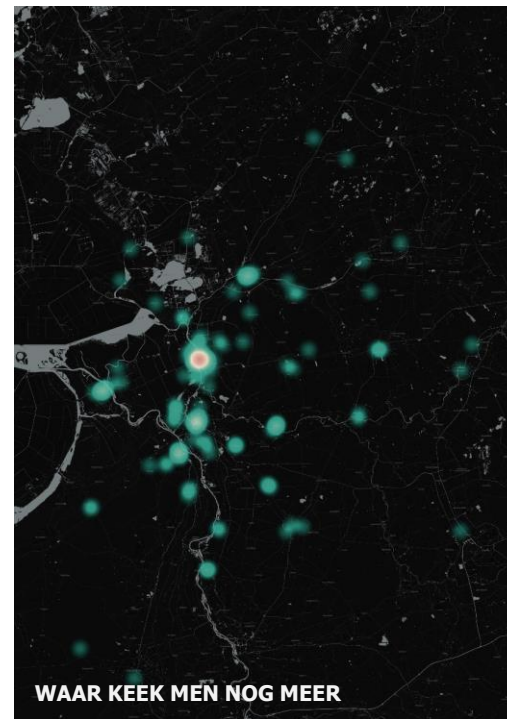


6.3 RECENT VERHUISDEN ORIËNTATIE HASSELT

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.

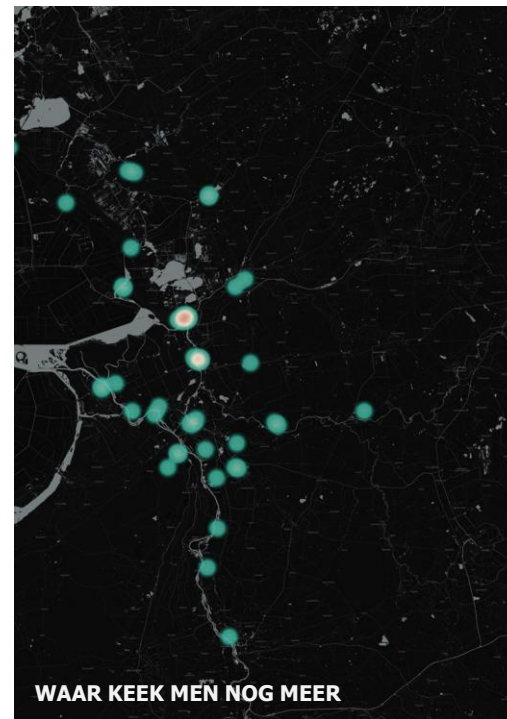


6.3 RECENT VERHUISDEN ORIËNTATIE ZWARTSLUIS

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'.



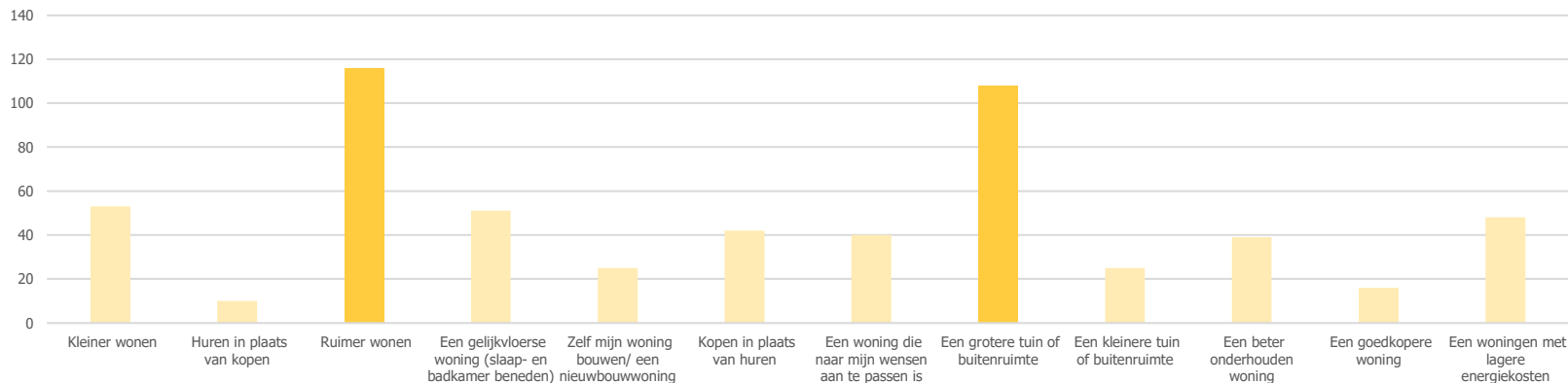
6.3 RECENT VERHUISDEN VERHUISREDENEN

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. Zo kunnen mensen ook verhuizen vanwege de persoonlijke situatie, of omdat men een andere woonomgeving wilt. Dit is in bijna de helft van de gevallen de reden om te verhuizen. Vooral ruimer wonen wordt vaak genoemd. Zo zijn de gezinnen in Zwartewaterland gemiddeld 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.



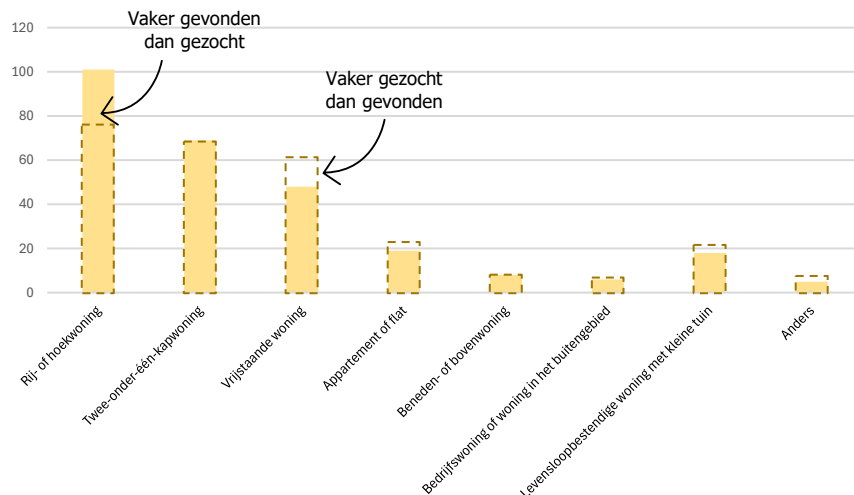
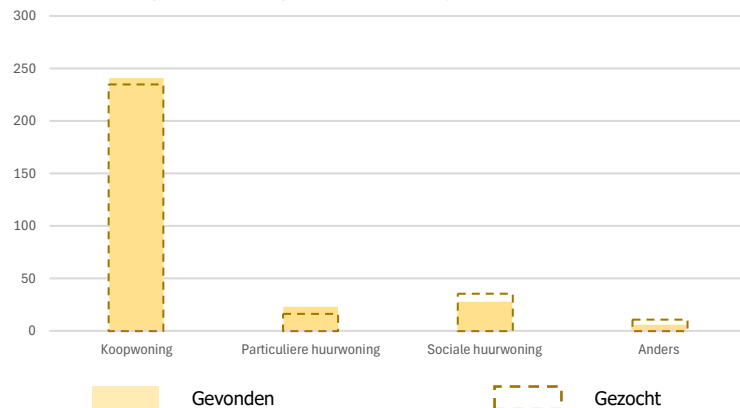
6.3 RECENT VERHUISDEN CONCESSIONS

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 is zowel sprake van een druk op particuliere huurmarkt doordat mensen geen sociale huurwoning kunnen vinden alsook dat er mensen op een sociale huurwoning zoeken die eigenlijk te veel verdienen.



6.3 RECENT VERHUISDEN CONCESSIONS

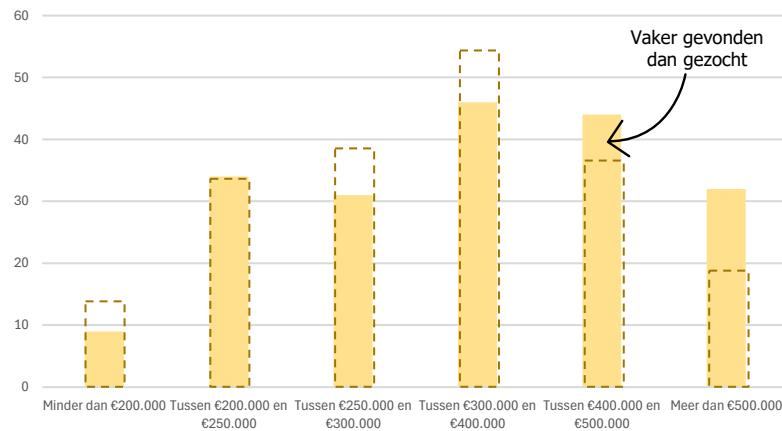
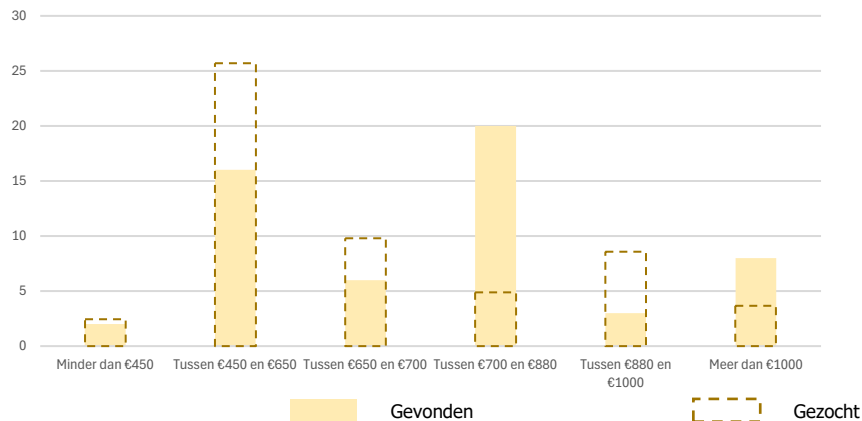
Rijwoningen vaak een alternatief

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 moeten daarnaast vaak concessies doen in het product. Een aantal opvallende concessies:

- In Zwartsluis doet men vaker concessies dan in Genemuiden en Hasselt 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.



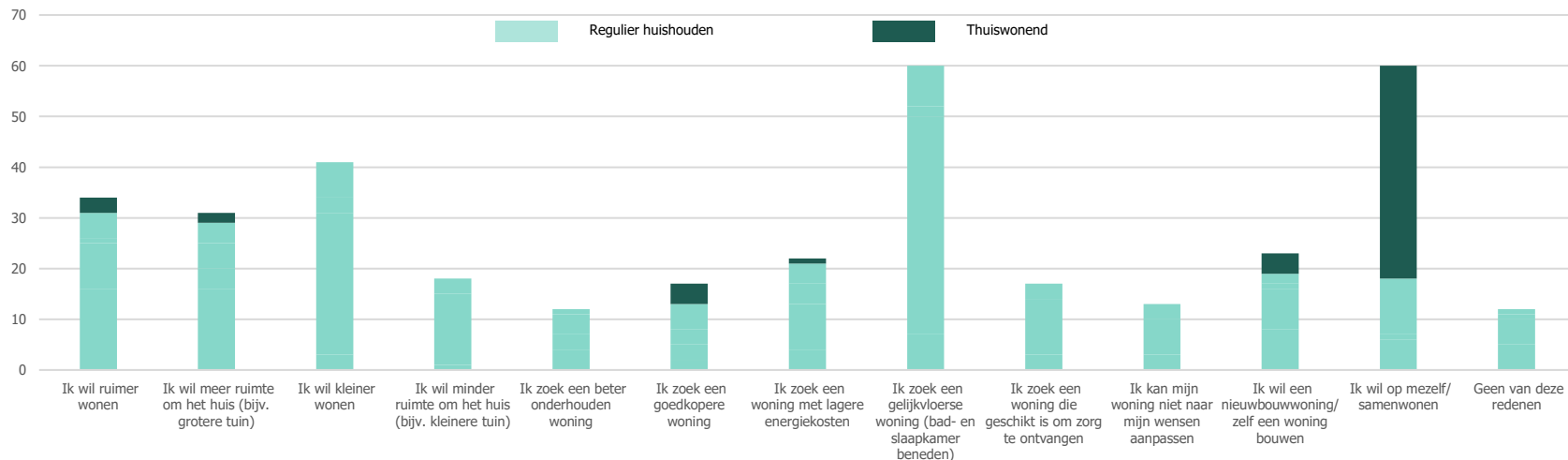
6.4 MENSEN MET WENSEN WOONWENSEN

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. Mensen kunnen meerdere redenen invullen. Vooral de vraag naar gelijkvloerse woningen en kleiner wonen valt op. Zo

gaven senioren in de focusgroep (zie ook pagina 78) 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.



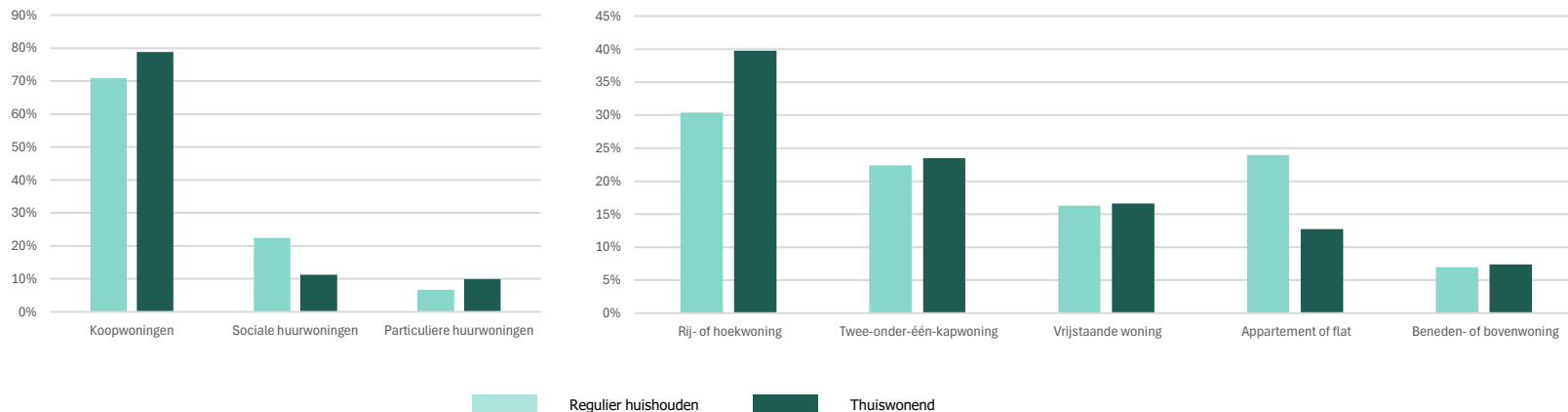
6.4 MENSEN MET WENSEN GEWENSTE PRODUCT

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

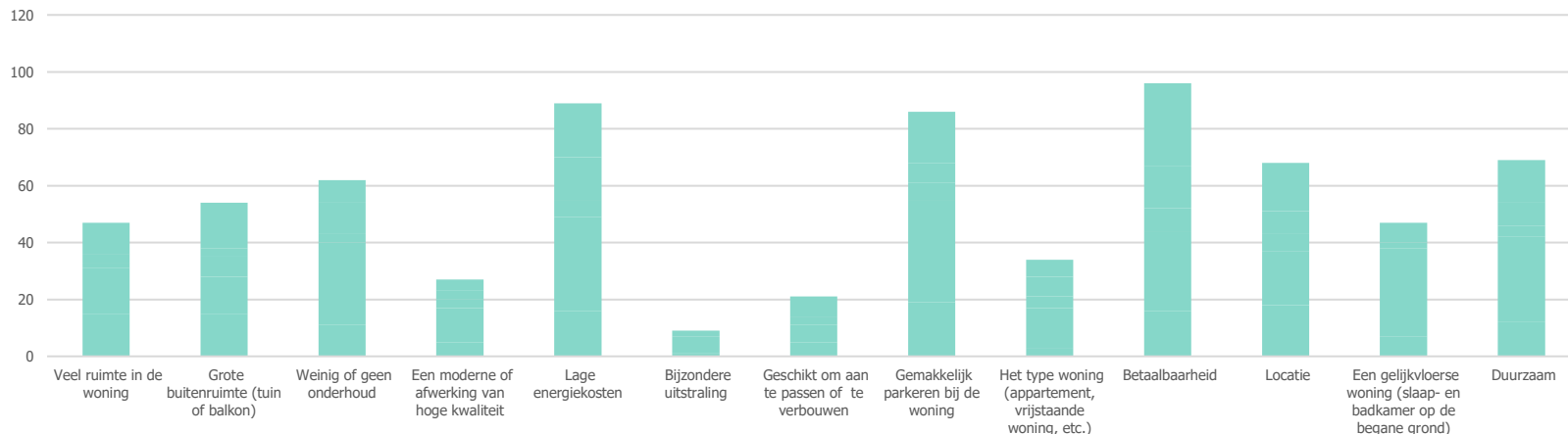
De onderstaande grafiek laat zien wat respondenten belangrijk vinden aan de nieuwe woning.

Respondenten konden meerdere antwoorden geven.

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. Er waren zowel huurders als kopers aanwezig.

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 wil doorstormen naar een geschikte seniorenwoning zoekt vaak weer naar een huurwoning. Iemand die vanuit een koopwoning een stap wil 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. De wens van voorzieningen in de buurt hoeft niet altijd samen te gaan met parkeren voor de deur.

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 bijvoorbeeld gebruik te maken van conceptbouw.

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.

Geschikte 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.

Geef lokale bewoners voorrang

Een aantal respondenten ziet graag dat er voorrang wordt gegeven aan lokale woningzoekenden. Zo ontstaat er minder verdringing op de woningmarkt.



7

WOONBEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

7.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk kleuren we de woningbehoefte van pagina 39 verder in. Dat doen we in de volgende volgorde:

- We laten zien wat het wensprogramma is, onderverdeeld naar eigendom en prijsklassen (7.2);
- Daarna zoomen we in per type eigendom (achtereenvolgens koop, sociale huur, vrije huur) (7.3 t/m 7.5).

Tussendoor staan we stil bij de 30-40-30-regel en bijzondere woonvormen.

Uitkomsten in het kort

- De woningbehoefte tot en met 2030 is als volgt verdeeld:
 - Genemuiden: 235 tot 295 woningen
 - Hasselt: 255 tot 320 woningen
 - Zwartsluis: 150 tot 190 woningen
 - Kamperzeedijk: 35 tot 45 woningen
- Er zijn twee scenario's voor het wensprogramma: sociale huur = 24% en sociale huur = 30%. Het eerste aandeel is gebaseerd op landelijke trends en de WoON-dataset, wat mensen bevraagd over de huidige woonsituatie en de woonwensen. De 30% is gebaseerd op de eis vanuit het rijk. Bouwt Wetland Wonen meer dan 24% sociale huur, dan kan er gekeken worden, mits de vraag terugloopt, naar het uitponden (verkopen) van sociale huurwoningen om zo voldoende betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad toe te kunnen voegen.
- Er is veel behoefte aan betaalbare woningen. Deze kunnen gerealiseerd worden door ze bij te bouwen, of juist door betaalbare woningen vrij te spelen door huishoudens door te laten stromen.
- Tot en met 2030: +465 tot 585 koopwoningen. Dit is het aantal woningen dat bijgebouwd moet worden in het scenario 24% sociale huur. Bij 30% sociale huur is de bandbreedte +420 tot 525 koopwoningen.
- Tot en met 2030: +160 tot 205 sociale huurwoningen. Dit gaat uit van het scenario 24% sociale huur. Bij 30% sociale huur is de bandbreedte +205 tot 255 sociale huurwoningen.
- Er is tot en met 2030 behoefte aan minimaal 35 vrije huurwoningen. Hiervoor geldt: kijk vooral naar de kwaliteit en blijf de vraag goed monitoren.
- Overal geldt dat er behoefte is aan geschikte grondgebonden woningen, zowel in de koop- als huursector.

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%). Het grootste deel van de vraag richt zich op huur onder de eerste aftoppingsgrens. De vraag naar vrije huur is beperkt: minimaal 5%. Dat is iets minder dan het huidige aandeel van 10%. Het ligt dan ook

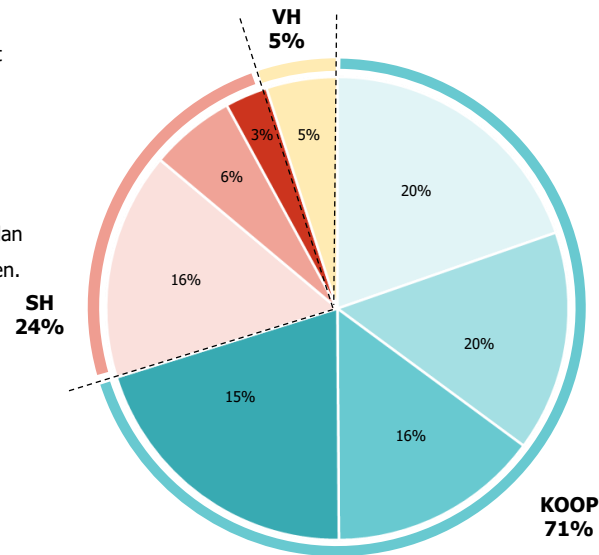
voor de hand dat woningzoekenden eigenlijk op zoek zijn naar een sociale huur- of koopwoning, maar dat zij die niet altijd vinden, waardoor ze (noodgedwongen) kiezen voor een vrijhuurwoning. Op pagina 90 gaan we hier verder op in. Op de koopmarkt is vooral vraag naar betaalbaar wonen tot €390.000. Het koopbouwprogramma 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.

Bij 30% sociale huur: minder koopwoningen

Als de gemeente er voor kiest om 30% sociale huur te bouwen, dan gaat dit af van het aandeel goedkope koopwoningen. Deze kunnen vrijkomen door het uitponden van sociale huurwoningen, zie pagina 89.

Prijsklasse	%	
< €250.000	20%	71% koop
tussen €250.000 en €390.000	20%	
tussen €390.000 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. Het gaat om de netto groei vanaf 1 januari 2024. 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-onderzoek.
- 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

BETAALBAAR BOUWEN IN NEDERLAND: 30-40-30

De 30-40-30-regel maakt deel uit van het programma 'Een thuis voor iedereen', dat onder de Nationale Woon- en Bouwagenda valt. Dit programma richt zich op het waarborgen van voldoende betaalbare woningen voor diverse aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over de Nederlandse gemeenten.

30% sociale huurwoningen:

Veel gemeenten zitten nog ruim onder de 30% sociale huurwoningen. Zo ook Zwartewaterland en omliggende gemeenten. Direct toe bewegen naar 30% sociale huur is niet haalbaar en ook niet wenselijk. Onder sociale huurwoningen verstaan we in 2024 woningen tot een huur van € 879,66.

40% betaalbare koop- en middenhuurwoningen

Hieronder vallen koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000 in 2024) en middenhuurwoningen (woningen met een huur vanaf

de sociale huurgrens tot ca. € 1.100 in 2024). Dit is voor veel woningzoekenden niet betaalbaar. We geven daarom ook de behoefte aan koopwoningen tot de € 250.000 weer.

30% duurdere koopwoningen en dure huur:

Dit houdt alle koop- en huurwoningen in boven de hierboven aangegeven prijsklassen.

In de nieuwe wet Versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn.



▲ Bekijk het programma door op de afbeelding te klikken.

7.3 KOOP PROGRAMMALEIDRAAD

Programma-indicatie per kern

Op de volgende pagina 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. Makelaars geven aan dat een invulling van die vraag het beste bij Hasselt past. Denk bijvoorbeeld aan boerderijwoningen waar ouderen gezamenlijk in kunnen wonen. Zo kunnen de wensen van wonen in een boerderij en wonen in een hof ook gecombineerd worden. Een derde van de mensen die graag in een boerderij zou willen wonen, wilt ook met andere in een hof 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.

De tabellen op de volgende pagina laten de inkleuring van de woonbehoefte zien per kern, uitgesplitst naar woningtypen en betaalbaarheid.

Over het algemeen geldt: weet je er voor te zorgen dat de betaalbare woningen door doorstroming vrijkomen voor lokale woningzoekenden, dan hoeft de nadruk minder te liggen op de bouw van betaalbare woningen, en kan het meer liggen op duurdere woningen en geschikte woonvormen voor senioren. We gaan er hieronder vanuit dat dat slechts beperkt lukt.

7.3 KOOP

PER KERN

- Genemuiden: extra nadruk op betaalbare koop voor starters. Jongeren starten hier vaak direct in een koopwoning. Concreet dus iets meer focus op rijwoningen om zo te zorgen voor voldoende betaalbaar aanbod. Genemuiden is minder vergrijsd dan andere kernen en het sociale netwerk is hier ook sterk. De focus ligt dus minder op het bouwen van grondgebonden nultredenwoningen dan in andere kernen.
- 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 en geef lokale woningzoekenden eventueel voorrang op 50% van de nieuwbouwwoningen onder de € 390.000 (prijsspeil 2024). Voor instroom van buitenaf is hier ook wat ruimte voor het dure segment.
- Zwartsluis: meer nadruk op grondgebonden

nultreden. Bij appartementen vooral kijken naar locaties nabij het water en/of voorzieningen.

- Kamperzeedijk: een mix van grondgebonden woningtypen in het betaalbare en middeldure segment.
- Buitengebied: vooral maatwerk. Eventuele invulling van vrijkomend agrarisch vastgoed door woonvormen die passen bij de omgeving en inspelen op 'niche'- behoeften.

KWALITATIEF PROGRAMMA - NAAR PRIJS			
Kern	K - BETAALBAAR	K - MIDDELDUUR	K - DUUR
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 - GGB-0-TREDEN
Genemuiden	++	++	+	+	+
Hasselt	+ / ++	++	++	+	++
Zwartsluis	+	+	+	+	++
Kamperzeedijk	++	++	+	0	++

7.4 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 (€ 32.500 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, prijspeil 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), prijspeil 2024).

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden

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.

7.4 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

7.4 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 matige kwaliteit overgaat in afname van de woningvraag.



▲ 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.

7.5 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. De 5% vrije huurwoningen is dan vooral ook een ondergrens. Blijft de vraag hoog, dan is er ruimte om boven de bandbreedte te gaan zitten.

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

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. Voor kleine huishoudens kan ook gedacht worden aan woningsplitsing. Zo kan een woningvoorraad met te veel ruime woningen aangepast worden naar de toekomstige vraag.

Wootrends voor duurzaam wonen



Tiny houses



Pop-up-house

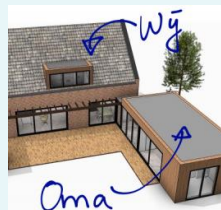


Wonen op het water

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).

In het kort

- Als de zachte plannen omgezet worden in harde plannen, dan zijn er ruim voldoende plannen in de gemeente om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Echter zijn er nog wel aanscherpingen nodig per kern. Zo heeft Genemuiden te veel zachte plannen (150 te veel), is er in Hasselt een match en heeft Zwartsluis te weinig plannen. Hier moeten minimaal 45 woningen bij in de plannen om te voldoen aan de woningbehoefte. In Kamperzeedijk zitten er ook voldoende woningen in de pijplijn, mits zacht omgezet wordt naar hard.
- Er is nog een tekort aan sociale huurwoningen in de plannen. Vooral in Hasselt. Het aantal koopwoningen is daardoor juist weer aan de hoge kant.

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 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	

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 te weinig sociale huur. Er is dus nog een bijstelling nodig. In Zwartsluis worden voldoende

sociale huurwoningen gebouwd, maar ontbreekt de invulling van koopwoningen.

OVERZICHT		BANDBREEDTE T/M 2030			MATCH MET PLANNEN T/M 2030			
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	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				

▲ 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. In de bijlage zoomen we daar verder op in.
- Tot slot doen we een handreiking richting het opstellen van een Woonzorgvisie (paragraaf 9.4).

Tussendoor laten we de belangrijkste punten zien wat zorgpartijen ons meegeven.

In het kort

- Ondanks dat de bevolking van Zwartewaterland relatief jong is, neemt het aantal ouderen wel fors toe de komende jaren. Er is sprake van een dubbele vergrijzing: het aandeel 65+ groeit, en binnen dat aandeel groeit ook het aandeel 85+. Er komen dus niet alleen meer ouderen, de ouderen zijn en worden ook nog eens ouder.
- De groei van het aantal ouderen vraagt om een toevoeging van zorggeschikte woningen. Tot en met 2030 is de vraag naar zorggeschikte woningen ongeveer +140. Daarvan wordt de helft opgelost in reguliere woningen en voor de helft in grondgebonden nultredenwoningen.
- Zorgpartijen benoemen het belang om snel aan de slag te gaan met het toevoegen van zorggeschikte woningen. Daarnaast zien ze ook steeds meer behoefte aan innovatieve woonproducten zoals gespikkeld wonen. Dit is een mix van mensen die

zorg nodig hebben en mensen die nog geen zorg nodig hebben en eventueel lichte zorg kunnen bieden.

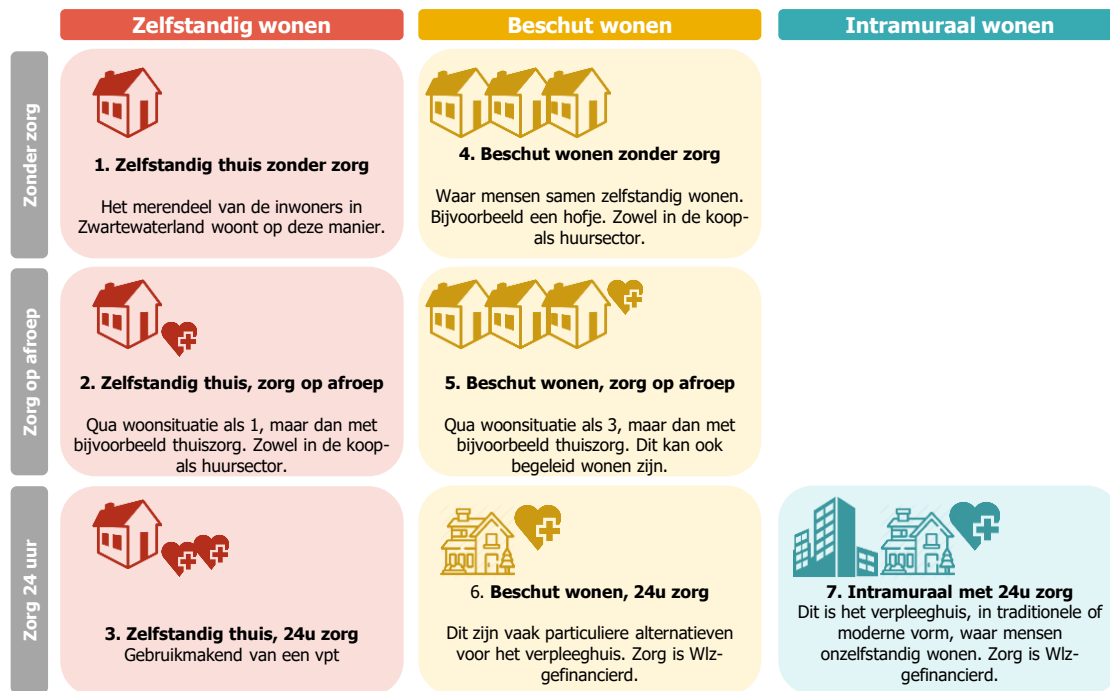
- Niet alleen stijgt de vraag naar geschikte woonvormen, maar ook naar de zorg zelf. Over het algemeen stijgt de zorgvraag gelijk met de demografische trend. Meer ouderen betekent meer zorg.

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 en het bevriezen van de huidige intramurale capaciteit.



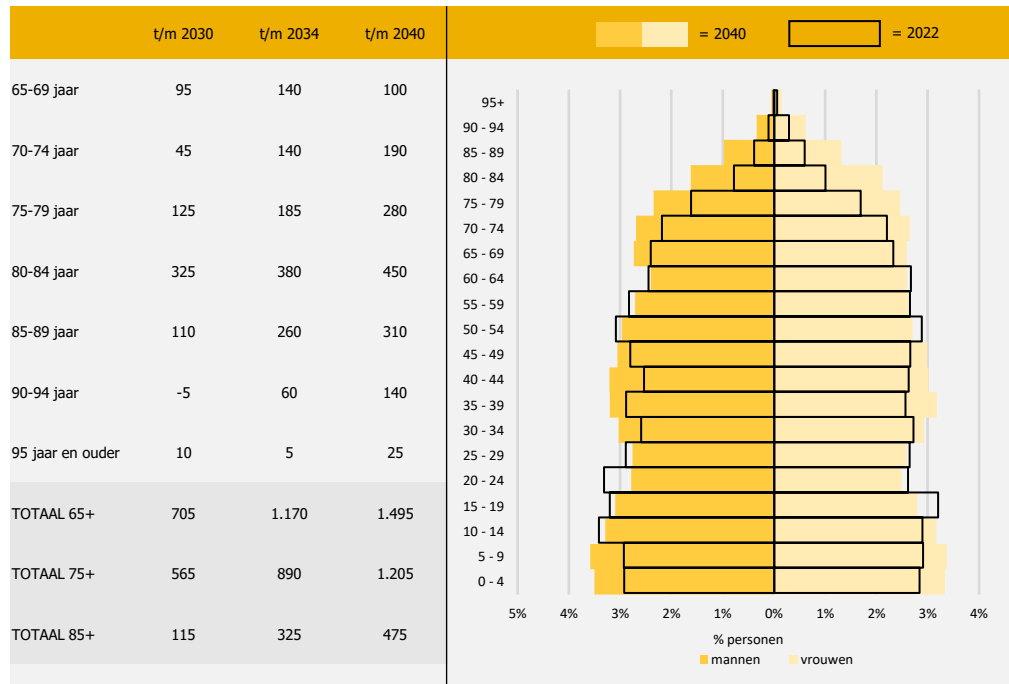
▲ Vormen van wonen met meer of minder zorg voor ouderen. Bron: KAW (2022).

9.3 DOELGROEPEN OUDEREN

Toename leeftijdsgroepen 65+

De tabel rechts laat de toename zien van het aantal inwoners ouder dan 65 jaar in de gemeente Zwartewaterland. De bevolkingspiramide daarnaast laat in het **geel** de leeftijdsverdeling zien in 2040 en met de **zwarte** contouren de leeftijdsverdeling in 2022.

Er is sprake van een dubbele vergrijzing. Dit houdt in dat niet alleen het aandeel 65+'ers binnen de gemeente toeneemt, maar ook het aandeel 80+'ers binnen de groep 65+'ers. Er komen dus steeds meer ouderen en de zorgvraag van ouderen neemt ook toe doordat men steeds ouder wordt. Op de volgende pagina laten we zien wat dit betekent voor de vraag naar woningen in de gemeente. De bevolkingspiramide laat ook duidelijk zien dat de groep ouderen in 2040 groter is dan in 2022.



▲ Groei van het aantal ouderen in Zwartewaterland tot en met 2030 met een doorkijk naar 2034 en 2040. Geel = 2040, zwart = 2022. Bron: CBS Statline (2022) en Primos (2024).

9.3 DOELGROEPEN OUDEREN

Tot en met 2030: +70 zorggeschikte woningen

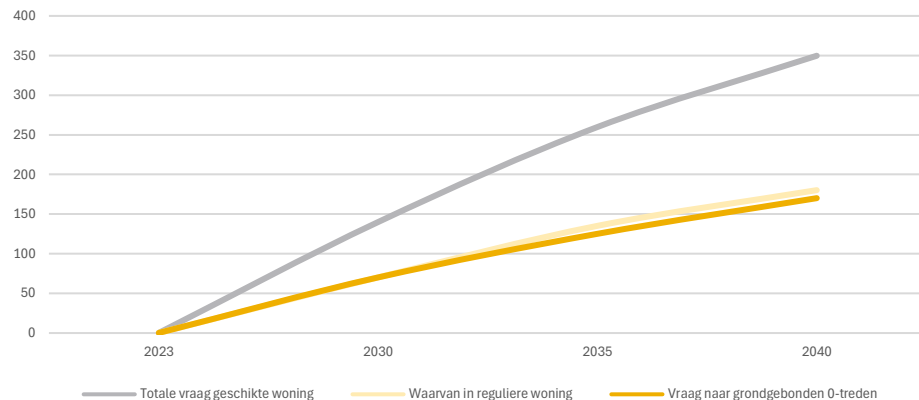
De grafiek en tabel rechts laten zien wat de behoefte is aan zorggeschikte woningen voor ouderen tot en met 2030 met een doorkijk naar 2035 en 2040. De aantallen zijn gebaseerd op de Monitor 'Gezond Wonen' van Companen in opdracht van de provincie Overijssel.

De grafiek laat een groei zien in de vraag naar zorggeschikte woningen voor senioren. Ongeveer de helft van die vraag wordt volgens Companen thuis ondervangen. De andere helft heeft behoefte aan nieuwe zorggeschikte woningen. Het overgrote deel van de woningen moet rollatorgeschikt zijn (>80% van de vraag). De andere 20% van de zorggeschikte woningen moet rolstoeltoegankelijk zijn.

Naar verhouding zullen er meer zorggeschikte woningen in de sociale huur toegevoegd moeten worden dan in de koopsector. Sociale huurwoningen zijn vaak kleiner en moeilijker aanpasbaar. Dit blijkt ook uit de monitor 'Gezond Wonen'.



Vraag zorggeschikte woningen voor senioren



VRAAG ZORGGESCHIKTE WONINGEN	2023-2030	2023-2035	2023-2040
Totale vraag geschikte woning	+140	+260	+350
Waarvan in reguliere woning	+70	+135	+180
Vraag naar grondgebonden 0-treden	+70	+125	+170

▲ Behoefte aan geschikte woningen voor ouderen in Zwartewaterland, tot en met 2030, 2035 en 2040. Bron: Companen (2023) in opdracht van de provincie Overijssel.

9.3 DOELGROEPEN OUDEREN

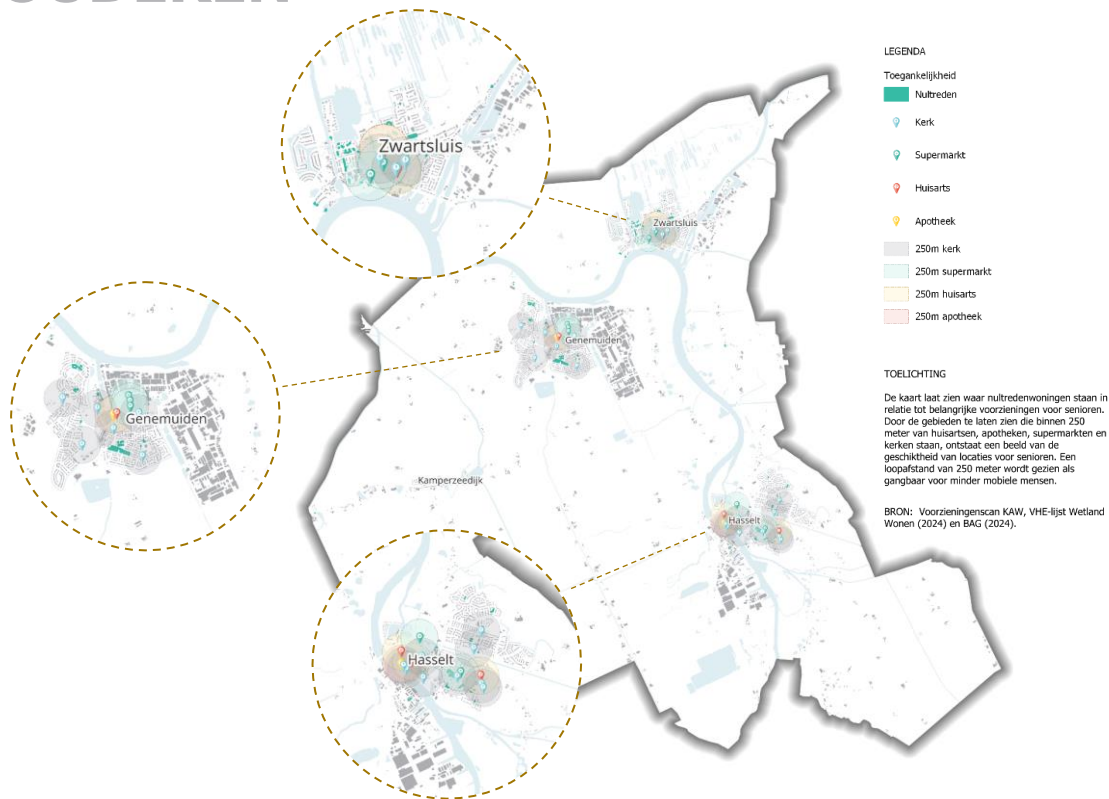
Mismatch voorzieningen en seniorenwoningen

De kaart rechts laat zien in het groen waar geschikte woningen voor senioren staan i.r.t. belangrijke voorzieningen voor deze doelgroep. In de bijlage op pagina's 111-113 staan kaarten per kern.

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 WLZ

Groep met WLZ-indicaties neemt toe

De tabellen rechts laten de verwachte ontwikkeling zien van het aantal personen in de gemeente Zwartewaterland dat aanspraak maakt op Wlz-zorg, gebaseerd op het doortrekken van het huidige beleid. In de aanspraak-cijfers worden alle cliënten getoond die in 2023 een geldige indicatie voor Wlz-zorg hebben en nog in leven zijn. Voor de peildatum wordt de eerste dag van het getoonde kwartaal gebruikt.

De verwachte groei van aanspraak op Wlz zie je voor de zorgprofielen GGZ-wonen, LG (lichamelijk gehandicapt) en VG (verstandelijk gehandicapt) nagenoeg gelijk blijven tot 2040. De groei van aanspraak op Wlz voor zorgprofiel Verzorgen & Verpleging (VV) zal naar verwachting bij verdubbelen in de periode van 2023 tot 2040. Van 2030 tot 2040 zie je geen groei in de leeftijdsgroep 65 t/m 74 en 75 t/m 84. Wel zie je een sterke stijging in aanspraak op Wlz in de leeftijdsgroep 85 en ouder. Dit duidt op de dubbele vergrijzing.



2023

Aanspraak WLZ 2023 per leeftijdsgroep	Zorgprofielreeks				Totaal
	GGZ-Wonen	LG	VV	VG	
Minderjarig				20	25
18 t/m 64	10	5		170	195
65 t/m 74		5	20	10	35
75 t/m 84			75		80
85 en ouder			125		125
Totaal	10	10	220	200	460

2030

Aanspraak WLZ 2030 per leeftijdsgroep	Zorgprofielreeks				Totaal
	GGZ-Wonen	LG	VV	VG	
Minderjarig				20	25
18 t/m 64	10	5		170	195
65 t/m 74		5	20	10	35
75 t/m 84			100		105
85 en ouder			160		160
Totaal	10	10	280	200	520

2040

Aanspraak WLZ 2040 per leeftijdsgroep	Zorgprofielreeks				Totaal
	GGZ-Wonen	LG	VV	VG	
Minderjarig				20	25
18 t/m 64	10	5		165	190
65 t/m 74		5	20	10	40
75 t/m 84			115		120
85 en ouder			280		280
Totaal	10	10	415	195	655

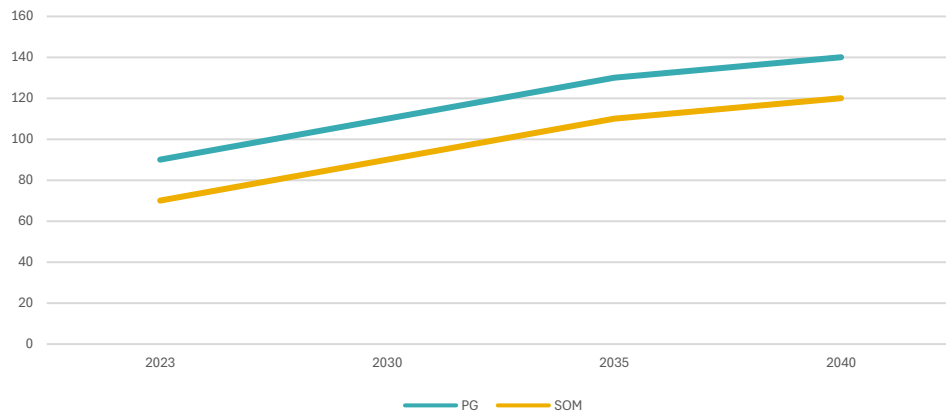
▲ Verwachte groei aanspraak Wlz. Bron: CIZ Databank (2024) en Primos (2024).

9.3 DOELGROEPEN ANDERE AANDACHTSGROEPEN

Verpleging & verzorging (VV) is de grootste groep met WLZ-indicaties

Voor de WLZ-indicatie 'verpleging en verzorging' is de grondslag: een lichamelijke ziekte en beperkingen door ouderdom. Deze WLZ-indicatie lopen van VV4 t/m VV9. Er wordt onderscheid gemaakt tussen somatische (SOM) en psychogeriatrische (PG) zorg. Met somatische zorg wordt zorg en behandeling bij een chronische lichamelijke aandoening bedoeld. Met psychogeriatrische zorg wordt zorg en behandeling bij mensen met dementie bedoeld.

Zoals hiernaast te zien is, is er meer vraag naar PG-WLZ indicaties in vergelijking met SOM-WLZ indicaties. De stijging van de groepen is te vergelijken.



TYPE ZORG	2030	2035	2040
Psychogeriatrische zorg	110	130	140
Somatische zorg	90	110	120

◀▲ Verwachte groei van de groep die somatische en psychogeriatrische zorg ontvangt in Zwartewaterland. Bron: Companen (2023) in opdracht van de provincie Overijssel.

KADER: WAT ZEGGEN DE ZORGPARTIJEN

Toenemende vraag naar zorggeschikte

woningen. De zorgpartijen geven aan dat er de komende jaren veel extra zorgwoningen nodig zijn. IJsselheem voorziet een tekort aan passende woningen voor ouderen met een zorgvraag in Zwartewaterland, met een verwachte stijging naar ongeveer 450 zorggeschikte woningen in 2040, een groei van bijna 300 woningen. Deze groei van 300 zorggeschikte woningen dient nieuw te worden gebouwd of in bestaande complexen te worden verbouwd.

Belang van nabijheid en sociale netwerken. Het hebben van voldoende zorggeschikte woningen is het belangrijkste. Secundair is van belang dat voorzieningen óf in de nabijheid zijn óf op een andere manier georganiseerd kunnen worden zodanig dat die past bij de actieradius van kwetsbare ouderen (zie ook pagina 101 en de bijlage op pagina 111 t/m 113). Daarnaast zou het optimaal zijn als nieuwe zorggeschikte woningen kunnen worden aangeboden in de buurt/wijk waar ouderen nu al wonen, zodat relaties en

netwerken en daarmee informele zorg en ondersteuning en aandacht/nabijheid in stand blijven.

Samenwerking met andere partijen

De zorgpartijen werken nu goed met de gemeente en andere zorgleveranciers samen. Wel zien ze het belang om de samenwerking aan te scherpen om er zo voor te zorgen dat er ook echt voldoende zorgwoningen gebouwd worden de komende jaren. Hier zit nog de grootste zorg in. Ook de samenwerking met de woningcorporatie moet geïntensiveerd worden om te zorgen dat ook hun vastgoed geschikt wordt voor de toekomstige zorgvraag. Ook in het middensegment liggen kansen, waar andere vastgoedpartijen wellicht op kunnen instappen. Het is gezien de grote noodzaak tot snelle realisatie van nieuwe zorggeschikte woningen én toekomstbestendig maken van de huidige zorgwoningen, erg van belang dat alle partijen actief en daadkrachtig meebewegen.

Extra aandacht voor eenzaamheid

Zorgpartijen maken zich zorgen om de stijging van het aantal eenzame ouderen. Specifiek wordt genoemd dat dit veel in Zwartsluis speelt. Er is dan ook behoefte aan woonvormen en plekken met een 'open inloop' waar ontmoetingen gestimuleerd worden.

Nieuwe woonconcepten: gespikkeld wonen

Vaak wordt een woonvorm genoemd waarbij mensen met een zorgvraag samenwonen met mensen die (nog) geen zorgvraag hebben. 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). 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. Ook is er behoefte aan beleidsruimte om mantelzorgunits te plaatsen.

KADER: WOONVARIANTEN VOOR SENIOREN

Een meer vraaggerichte kijk nodig

Recent onderzoek van Platform31 bevestigt dat de doorstroming onder ouderen niet of nauwelijks op gang komt doordat er een wereld van verschil is tussen wat ouderen zoeken en het aanbod dat er is (of lees: het aanbod waarvan wij denken dat past bij de oudere anno 2022). Ouderen die een doorstroomwens hebben, geven dat ook aan, zo blijkt uit het WoON2021: er is überhaupt weinig aanbod, en aanbod dat er wél is, staat niet op de gewenste plek en heeft niet de gezochte kwaliteit. Er moet dus meer aanbod komen.

Tegelijk wordt de groep ouderen steeds meer divers. Dat vraagt om meer woonvariëaties die passen bij wat ouderen écht zoeken. Platform31 heeft geprobeerd tien woonprofielen te schetsen, waarin een meer vraaggerichte kijk terugkomt, ook passend bij leefstijlen van ouderen (zie de figuur rechts). We noemen ze hierna, steeds met een aantal kenmerken die bij die groep passen.

Tien 'woonprofielen'

1. Eigen plek: vrij en sociaal (**grijs**). Vrijheid en binding binnen een gemengde samenleving.
2. Privédomein: privacy en rust (**donkerblauw**). Autonomie en homogeniteit, wonen met gelijkgestemden.
3. Basis: functioneel en sociaal (**lichtgroen**). Functioneel, betaalbaar, met sociale binding.
4. Woongebouw: comfortabel en vertrouwd (**blauwgroen**). Bij voorzieningen, hoog comfort, gemak, wonen met gelijkgestemden.
5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht (**geelgroen**). Hechte buurt, ontmoeting, sterke sociale binding.
6. Stadsappartement: dynamisch en op jezelf (**paars**). Stedelijk, divers, veel privacy.
7. Buurtblok: sociaal en levendig (**oranje**). Levendig, divers, comfortabel wonen, hofje.
8. Parkappartement: uitzicht en landschap (**blauw**). Goede ligging, wooncomfort, homogeen publiek.
9. Woonhof: samen voor elkaar (**groen**). Sterke gemeenschap, zorg voor elkaar, in een groep.
10. Seniorenappartement: zelfstandig ouder (**donkergroen**). Levensloopbestendig, gelijksoortige mensen, privacy.

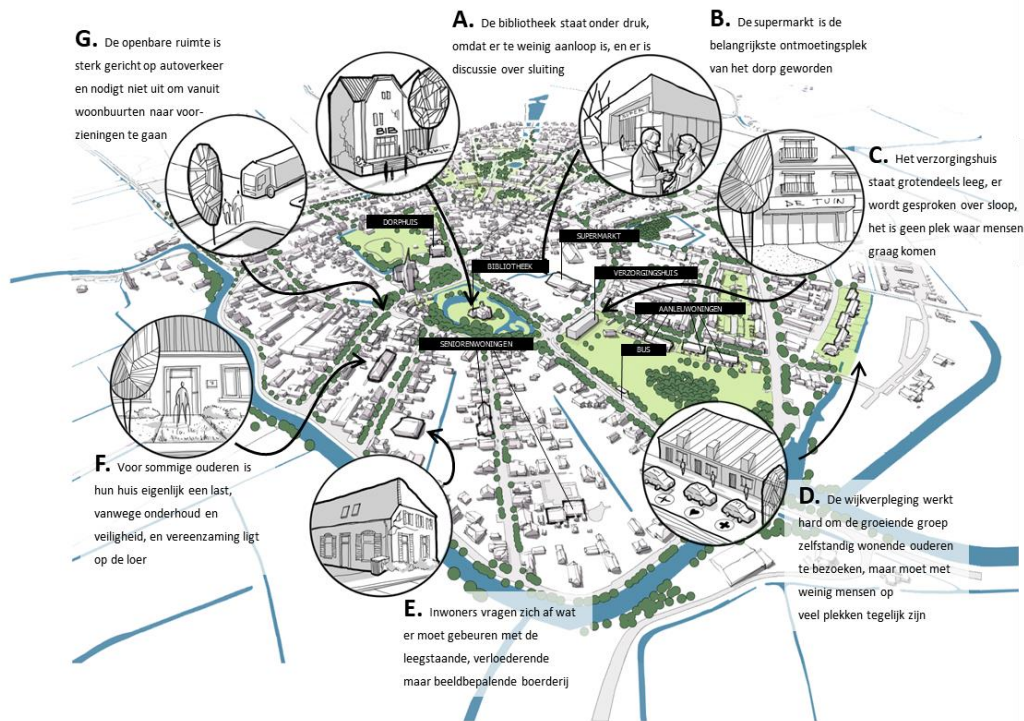


▲ Voor meer informatie: zie website Platform31 > Woonvarianten voor senioren: dertig praktijkvoorbeelden.

9.4 OPMAAT NAAR EEN WOONZORGVISIE

Woonzorgvisie volgende stap

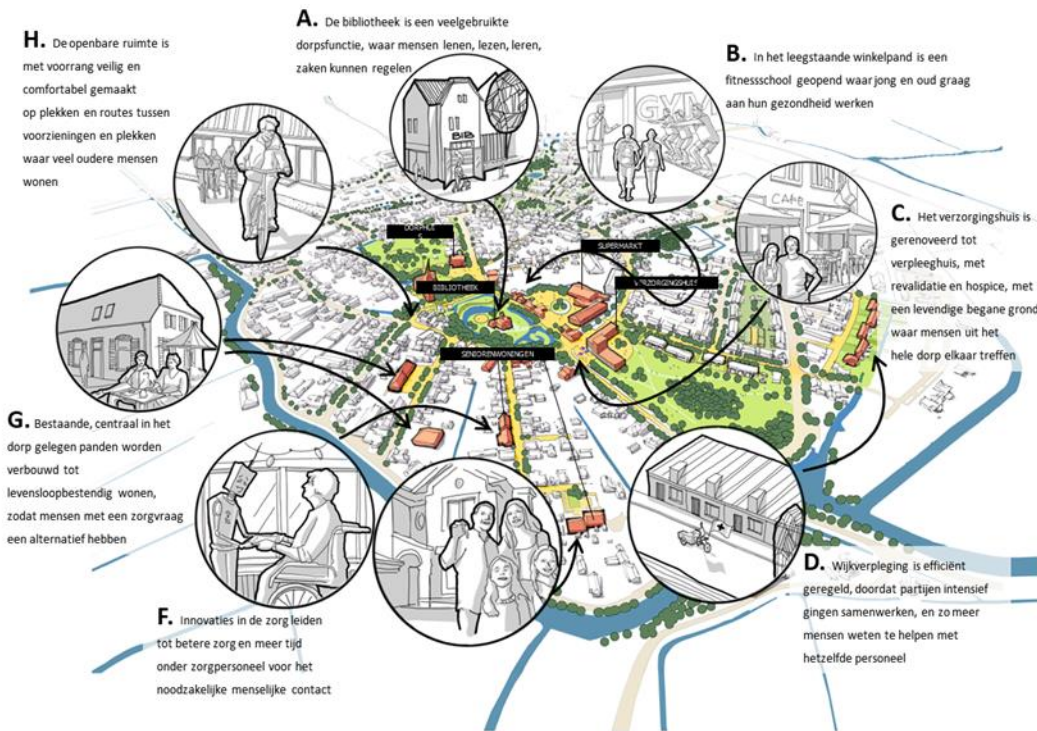
Het overzicht rechts laat zien wat er vaak in dorpen beter kan om een plek beter in te richten voor zorg. Zo staan de ontmoetingsplekken voor senioren (bibliotheek, supermarkt, verzorgingshuis, dorps huis) vaak onder druk in de kleinste kernen. Ook in deze kernen is er de behoefte van senioren om daar 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

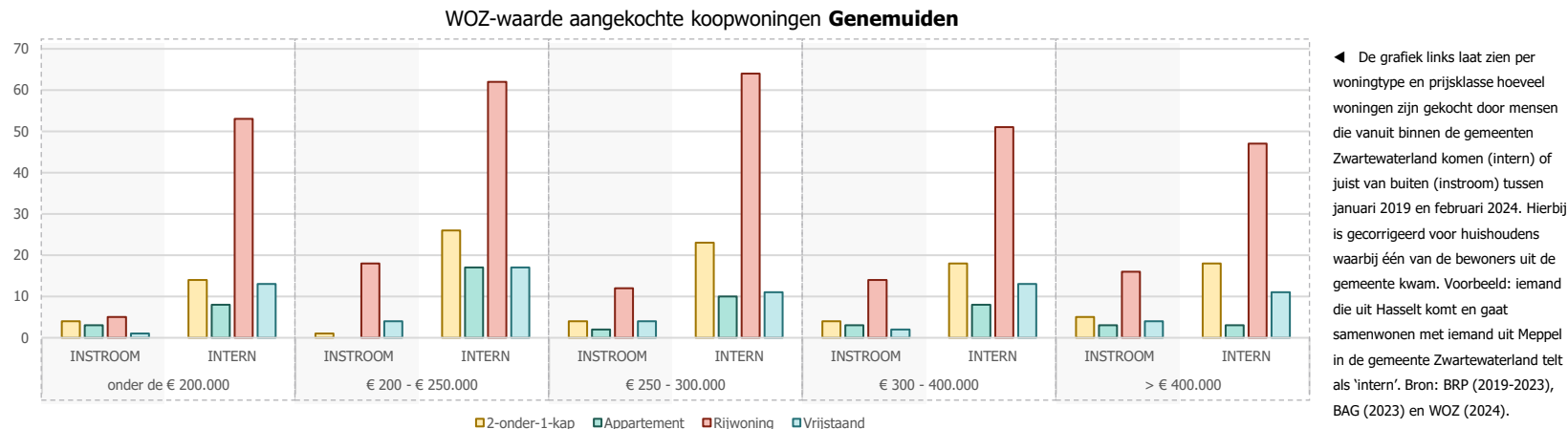
Het overzicht rechts laat zien wat er in een dorp kan gebeuren om het geschikter te maken voor zorg. Zo zijn beeldbepalende panden omgetoverd tot levensloopbestendige woningen voor mensen met een (lichte) zorgvraag en is de openbare ruimte geschikt voor senioren om de dagelijkse voorzieningen te bereiken. 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

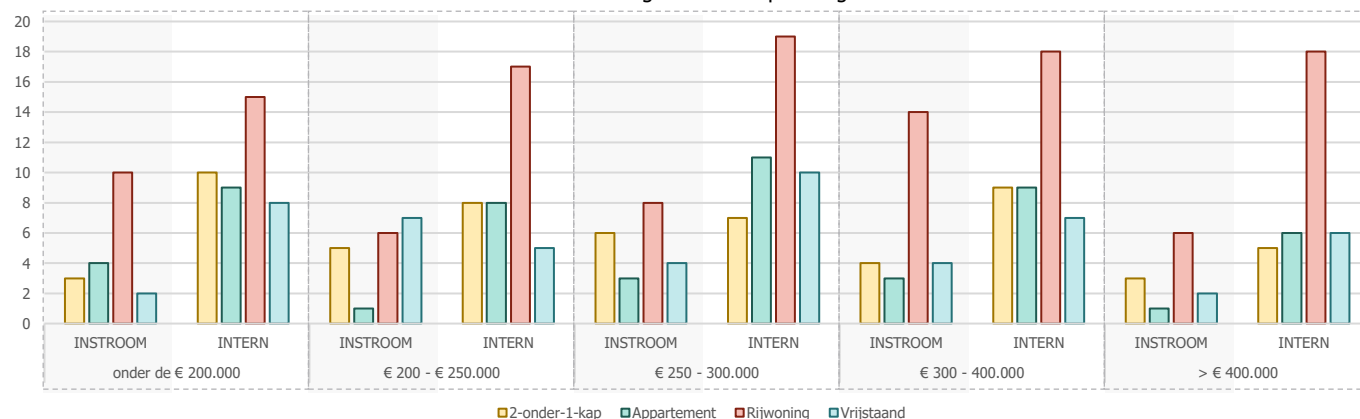
BIJLAGE

VERHUISBEWEGINGEN DRUK VAN BUITENAF



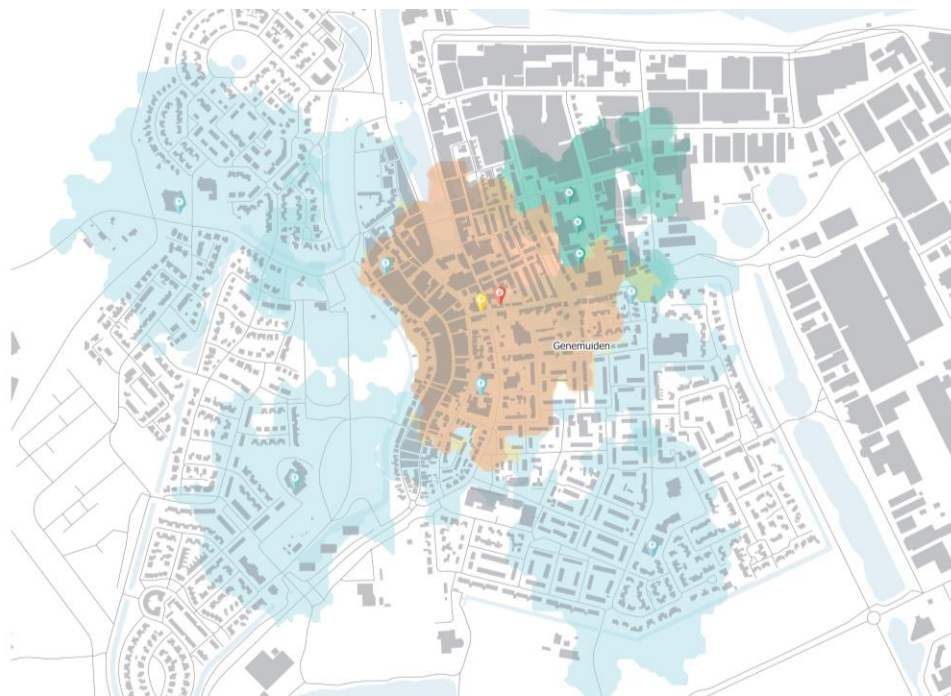
VERHUISBEWEGINGEN DRUK VAN BUITENAF

WOZ-waarde aangekochte koopwoningen **Zwartsluis**



◀ 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 januari 2019 en februari 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).

KAART VOORZIENINGEN GENEMUIDEN



Genemuiden

LEGENDA

-  Huisartsen
-  Loopafstand Huisartsen
-  Kerken
-  Loopafstand Kerken
-  Apotheken
-  Loopafstand Apotheken
-  Supermarkten
-  Loopafstand Supermarkten

De kaart links laat de voorzieningen zien met daar omheen een loopafstand die in vijf minuten afgelegd kan worden.

KAART VOORZIENINGEN HASSELT



Hasselt

LEGENDA

- Huisartsen
- Loopafstand Huisartsen
- Kerken
- Loopafstand Kerken
- Apotheken
- Loopafstand Apotheken
- Supermarkten
- Loopafstand Supermarkten

De kaart links laat de voorzieningen zien met daar omheen een loopafstand die in vijf minuten afgelegd kan worden.

KAART VOORZIENINGEN ZWARTSLUIS



Zwartsluis

LEGENDA

- Huisartsen
- Loopafstand Huisartsen
- Kerken
- Loopafstand Kerken
- Apotheken
- Loopafstand Apotheken
- Supermarkten
- Loopafstand Supermarkten

De kaart links laat de voorzieningen zien met daar omheen een loopafstand die in vijf minuten afgelegd kan worden.

TITEL

Woonbehoefteonderzoek Zwartewaterland

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Zwartewaterland, Wetland Wonen

AUTEURS

Peter Leliveld

Nathalie Semplonius

Emiel Heuff

STATUS

Definitief

DATUM

3 juli 2024

KAW

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

Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

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

