

Woningmarktonderzoek

Gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen



De Gemeente Emmen heeft Springco | Urban Analytics, mede namens Gemeente Borger-Odoorn, Gemeente Coevorden en de woningcorporaties Domesta, Lefier en Woonservice, gevraagd een woningmarktonderzoek uit te voeren in de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen (BOCE).

Deze rapportage start met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen. De samenvatting volgt de opzet van het onderzoek en de rapportage. We zijn begonnen bij de mens, de huidige doelgroepen en hun kenmerken. Daarna hebben we gekeken naar het gedrag en de beleving van de doelgroepen op de woningmarkt. Hiervoor is een verhuisanalyse uitgevoerd en een enquête gehouden onder de inwoners van de 3 gemeenten. Daarbij gaat het niet alleen om de situatie nu, maar ook om de toekomst. Dit is in beeld gebracht in deel 3: de toekomst. Met de resultaten van de eerste 3 delen hebben we de vraag naar woningen berekend. Deze is in relatie gebracht met de huidige woningvoorraad. Dit geeft een beeld van de mismatch tussen vraag en aanbod, nu en in de toekomst. Zowel naar woonmilieus als naar woningsegmenten. De rapportage sluit af met de opgave. Met een strategische kaart is in beeld gebracht hoe buurten het ten opzichte van elkaar doen, waar het goed gaat en waar aandacht nodig is.

1. Focus op de mens
2. Beleving en gedrag
3. De toekomst
4. Vraag en aanbod
5. De opgave

Deze rapportage bevat conclusies op hoofdlijnen. Daarnaast zijn de kenmerken van de doelgroepen, de resultaten van de enquête, de mismatch tussen vraag en aanbod van woningen en de strategische kaart samengevat in factsheets. Er zijn 3 gemeente-factsheets en 15 deelgebieden-factsheets. De resultaten van de enquête zijn ook in beeld gebracht per doelgroep (16 in totaal). Voor verdere vergelijking van gebieden en kaarten is er gedurende 6 maanden toegang tot een online kaartenviewer (CartoTool). Bij het opstellen van specifiek beleid of de ontwikkeling van locaties geven de factsheets en de CartoTool ingezoomde informatie.

Inhoudsopgave

Inleiding en leeswijzer	2
Samenvatting	3
Aanbevelingen per gemeente	10
1. Focus op de mens	15
1.1 Doelgroepen op de woningmarkt	16
1.2 Migratiestromen	18
1.3 Leefstijlen	21
2. Beleving en gedrag	23
2.1 Enquêteresultaten	24
2.2 Tevredenheid	26
2.3 Verhuisgeneigdheid	29
2.4 Wonen en zorg	30
3. De toekomst - Demografische prognose	32
4. Vraag en aanbod	35
4.1 Woonmilieus	36
4.2 Huidige voorraad	38
4.3 Sociale huurvoorraad	41
4.4 Belevingswaarde	42
4.5 Mismatch Vraag en aanbod	44
5. De opgave – Strategische kaart	48
Bijlagen (apart) : 1. Conclusies per deelgebied en 2. Toelichting methoden	

1.1 Focus op de mens

Binnen het onderzoek is uitgegaan van de een verdeling van huishoudens over 5 doelgroepen:

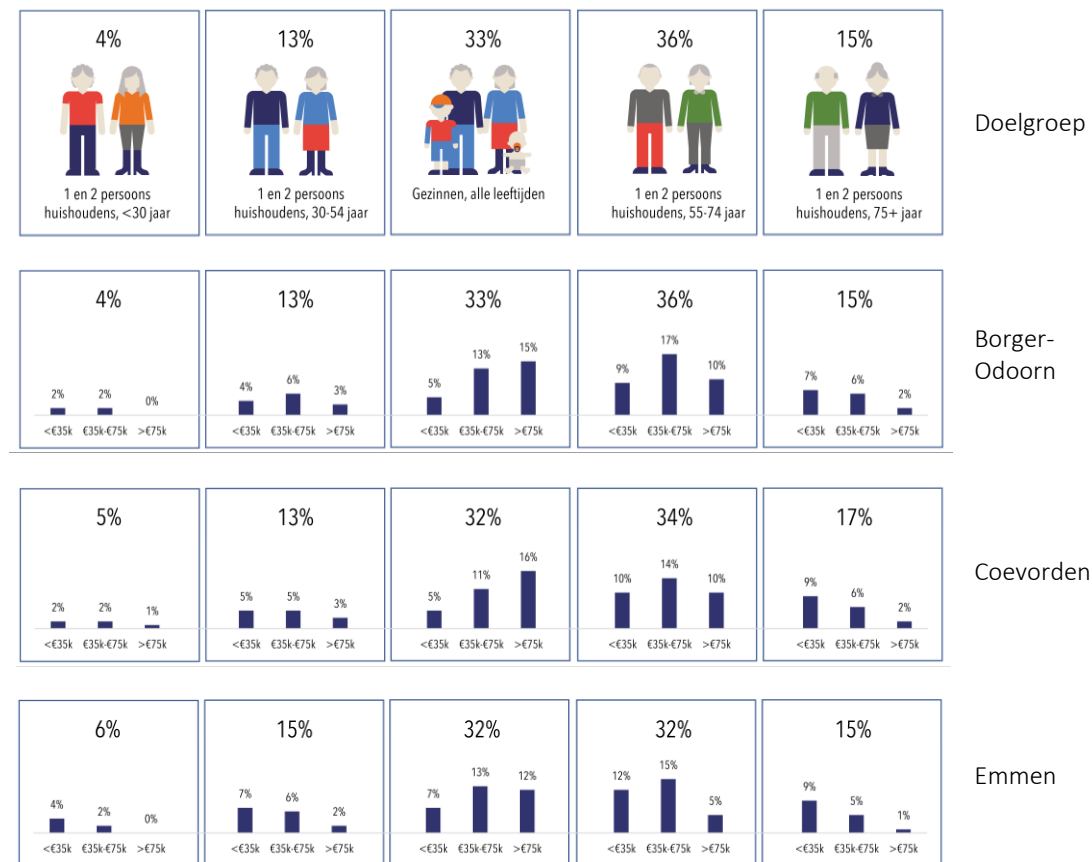
- Starters: Kleine (1 en 2-persoons) huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar; vaak op zoek naar de eerste woning. Betaalbaarheid is bij deze doelgroep vaak doorslaggevend.
- Werkenden: Kleine (1 en 2-persoons) huishoudens in de leeftijd van 30 tot 54 jaar; vaak toe aan een 2e stap in de wooncarrière. Veelal alleen of samen werkend. De eisen nemen toe.
- Gezinnen: Huishoudens met 1 of meerdere kinderen. De woonwensen van deze doelgroep zijn specifiek het gevolg van het hebben van kinderen. Leeftijd is minder van belang.
- Empty Nesters: Kleine (1 en 2-persoons) huishoudens in de leeftijd van 55 tot 74 jaar van wie eventuele kinderen het huis uit zijn; een deel is toe aan een volgende stap in hun wooncarrière en stellen hoge eisen aan woning en woonomgeving.
- Senioren: Kleine (1 en 2-persoons) huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar. Bij deze groep spelen service en zorg vaak een belangrijke rol. Gelijkvloers wonen en omkijken naar elkaar worden belangrijke woonwensen.

De huidige bevolking van BOCE bestaat voornamelijk uit Gezinnen en Empty nesters (kleine huishoudens tussen de 55 en 75 jaar). De bevolkingsopbouw verschilt niet veel per gemeente in totaal. Wel zijn er duidelijke verschillen tussen kernen en wijken:

- In Emmen-Noord, Emmen-Oost, Oosterhessleen, Sleen, Zweeloo, Borger en Exloo-Odoorn is de groep Empty Nesters (1 en 2-persoons huishoudens tussen de 55 en 74 jaar) relatief het grootst.
- Emmen-Zuid, De Blokken, Dalen en Nieuw Buinen kenmerken zich door het hoge percentages gezinnen. In De Monden (in zowel Emmen en Borgen-Odoorn) is het percentage gezinnen gelijk aan het percentage Empty Nesters.
- Opvallend is het hoge percentage Senioren (1 en 2-persoons huishoudens van 75 en ouder) in de stad Coevorden en Emmen-Noord.
- Starters (1 en 2-persoons huishoudens onder de 30 jaar) komen relatief heeft meest voor in Emmen-Noord, -Oost, -Zuid en in de stad Coevorden. In deze gebieden wonen ook relatief veel 1 en 2-persoons huishoudens tussen de 30 en 54 jaar.

De huidige verdeling van doelgroepen over de woningvoorraad is een resultaat van de huidige woningvoorraad maar zegt ook iets over de aantrekkelijkheid van gebieden voor de verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Potentie voor doorstroming is aanwezig in alle 3 de gemeenten.

Figuur 0.1: Doelgroepen op de woningmarkt (Bron: EDM)



1.2 Focus op de mens

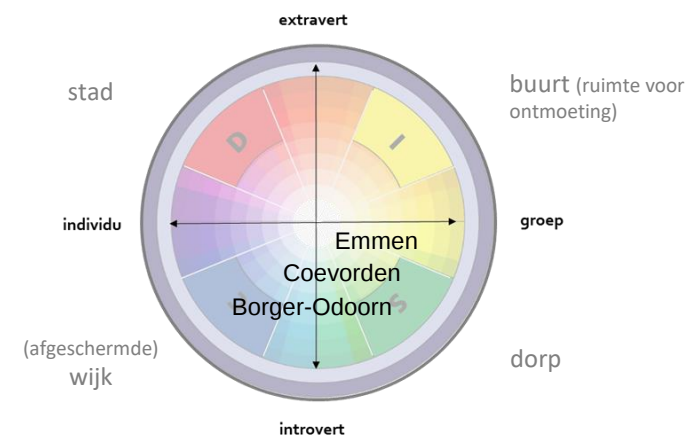
Leefstijl is naast sociaal economische kenmerken een belangrijke indicator voor woonwensen. Leefstijlen zijn in dit onderzoek in beeld gebracht met behulp van de DISC-methode. Deze methode gaat uit van 2 assen: extravert of introvert en individu en groep. Dit geeft inzicht in woonvoorkeuren zoals: belang van privacy, behoefte aan mogelijkheden tot ontmoeting, goed voelen bij gelijk soort mensen of juist bij diversiteit, behoefte aan voorzieningen en het al dan niet open staan voor verandering.

De inwoners van BOCE hebben vaak een wat meer behouden leefstijl. Leefstijlen waar waarden als vertrouwd, herkenbaarheid en sociale samenhang belangrijk zijn (Aqua, Groen en Lime, leefstijlen in de rechter onderkant van de DISC-cirkel). In gebieden waar met name mensen met een Aqua leefstijl wonen zal privacy en kwaliteit van belang zijn, terwijl in gebieden met vooral een Lime leefstijl interactie met andere mensen belangrijk is. De 3 gemeenten en de kernen zijn ten opzichte van elkaar te positioneren. Borger-Odoorn heeft relatief de meeste huishoudens met een leefstijl waar privacy en kwaliteit van de woning zelf een grote rol spelen. In Emmen zien we meer mensen die levendigheid belangrijk vinden en graag in contact komen met anderen. Coevorden valt daartussen.

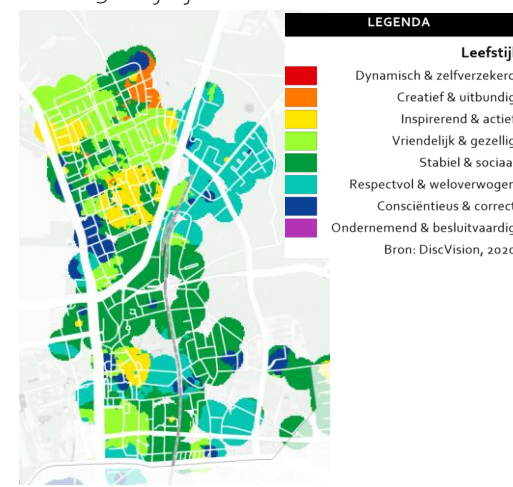
In dit onderzoek is aan mensen gevraagd aan te geven in welk type woonmilieu ze wonen. Het centrumgebied van Emmen wordt ervaren als wonen in een Binnenstad. De buurten eromheen als Rustig stedelijk en Luxe stedelijk. Wat hier ontbreekt in vergelijking met andere steden is het woonmilieu levendig stedelijk. Een woonmilieu waarbij wonen en voorzieningen in hoge mate aanwezig zijn waardoor er levendigheid ontstaat. In Coevorden ervaart men ook een Binnenstad en daar zien we ook wat meer levendig stedelijk. Het historische centrum vormt een duidelijke afbakening met de omliggende woonwijken. De grote kern Dalen wordt duidelijk als een dorps woonmilieu ervaren. Net als alle kernen in Borger Odoorn. Het minder aantrekkelijke woonmilieu Woonwijk met hoog- en laagbouw zien we eigenlijk alleen in Emmen Oost. Daar is het belangrijk te kiezen om delen te intensiveren en andere juist niet.

Woonmilieus en leefstijlen hebben vaak een relatie. Zo wonen in stedelijke gebieden vaak meer mensen met een extraverte en individuele leefstijl en in de dorpen juist mensen met leefstijlen die meer introvert en groepsgericht zijn (bovenkant van DISC-cirkel). Opvallend is daarom dat in de meer stedelijke woonmilieus, in bijvoorbeeld Emmen, de dominante leefstijlen toch meer behouden zijn (rechtsonder in de cirkel).

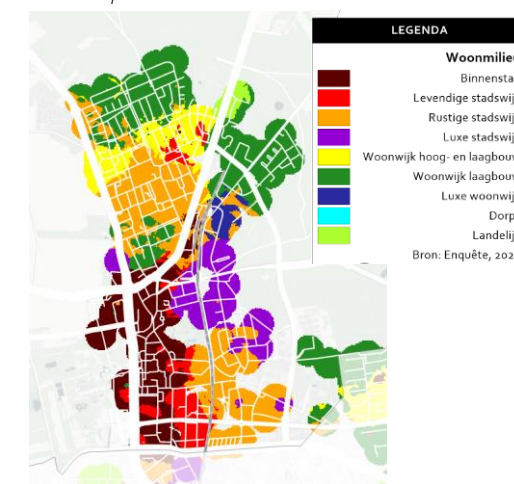
Figuur 0.2: Positionering gemeenten op de DISC-cirkel



Kaart 0.3: Leefstijlen Emmen-Noord



Kaart 0.4: Woonmilieus Emmen-Noord



Samenvatting

2. Beleving en gedrag - tevredenheid

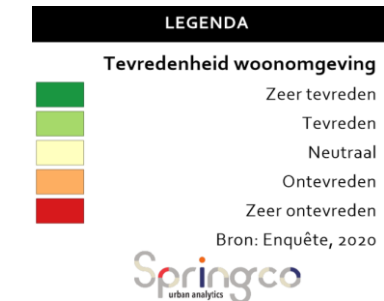
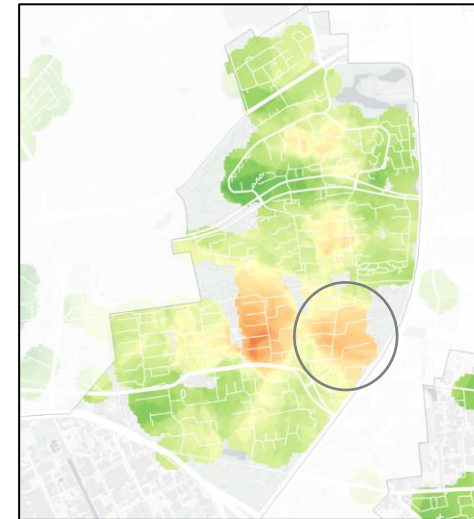
De tevredenheid is hoog in BOCE; 44% van de inwoners is tevreden met de woonomgeving en 23% is zelfs zeer tevreden. Daar tegenover staat dat 15% ontevreden of zeer ontevreden is. Kaarten laten zien waar deze ontevredenheid voorkomt. Zie voorbeelden hiernaast van Emmen-Oost. Deze kaarten zijn er van alle gebieden. Tevens wordt in de factsheets ingezoomd op de reden van tevredenheid en ontevredenheid. Deze kaarten zijn gebaseerd op de vraag of men van plan is te verhuizen binnen 2 jaar en niet met het al dan niet aanwezig zijn geschikt aanbod. De verhuigeneigdheid is vaak hoger in gebieden met meer jonge huishoudens. Deze huishoudens verhuizen vaker dan oudere huishoudens. Langdurige ontevredenheid met de woonomgeving heeft invloed op leefbaarheid en belevingswaarde.

Ontevredenheid met de woonomgeving hangt vaak samen met een hogere verhuigeneigdheid. Dat kan het gevolg zijn van de levensfase (de wens te willen verhuizen naar een buurt met meer of minder levendigheid, met meer of minder voorzieningen) of achteruitgang van de buurt in de ogen van de bewoners. Maar het komt ook voor dat mensen wel graag in de woning of buurt willen blijven wonen maar ontevreden zijn met de omgeving. Beide uitingen van ontevredenheid vragen om aandacht.

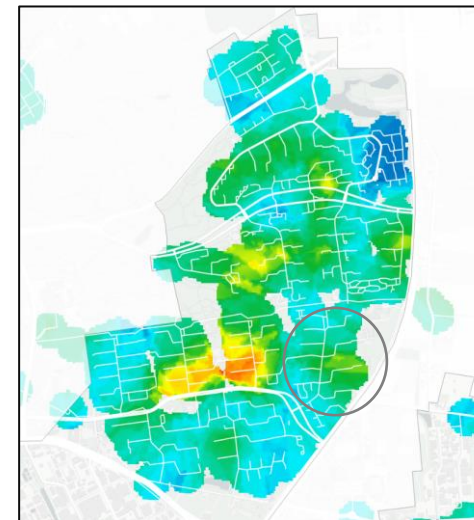
Een analyse van de huidige voorraad in de verschillende woonmilieus en de verhuispatronen van de afgelopen jaren geven een beeld van de mismatch tussen vraag en aanbod van woonmilieus. Er is veel vraag naar de woonmilieus Woonwijk laagbouw en Dorps wonen. In deze woonmilieus komen jaarlijks echter ook voldoende woningen vrij om de vraag op te vangen. Er is wel behoefte aan de ene kant meer stedelijke woonmilieus in de centrumgebieden en aan de andere kant meer landelijk wonen in het buitengebied. Aanbeveling is om bij nieuwbouw en herstructurering de kansen te benutten en waar mogelijk meer woningen in een rustig stedelijke woonomgeving te realiseren in de centrumgebieden. Aan de randen van kernen en in het buitengebied zouden waar mogelijk meer ontspannen woonmilieus toegevoegd moeten worden, in lage dichtheden met een landelijke uitstraling.



Kaart 0.5: Teverdenheid woonomgeving



Kaart 0.6: Verhuigeneigdheid



2. Beleving en gedrag - voorkeuren

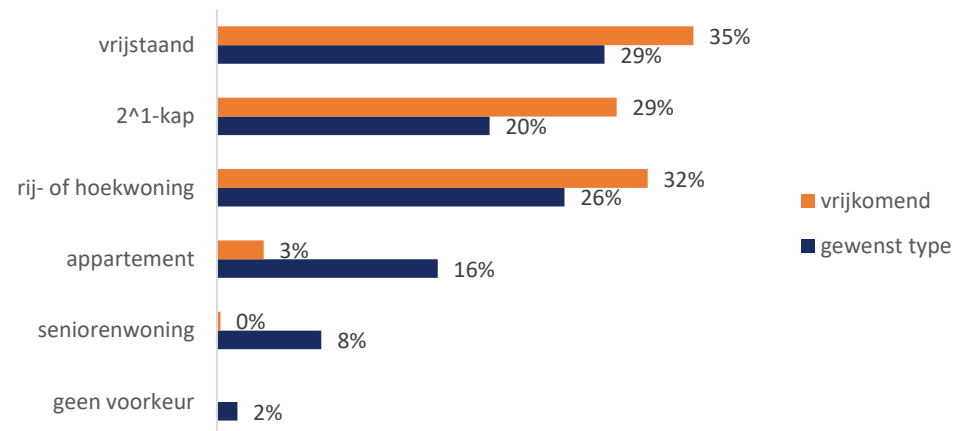
De wensen verschillen sterk per doelgroep. In totaal is de vraag redelijk gelijk verdeeld over vrijstaand/2¹-kap, rijwoningen en appartementen. De huidige woning van mensen die aangeven verhuiscapabel te zijn is een indicatie voor het aanbod dat vrijkomt op de markt. De confrontatie van vraag en potentieel vrijkomend aanbod laat een overschot zien van vrijstaande en 2¹-kapwoningen en een tekort aan appartementen en seniorenwoningen. Het 'overschot' aan vrijstaande woningen wordt ingevuld door huishoudens van buiten de gemeente, het zijn met name kleine huishoudens 30-54 jaar en gezinnen die instromen.

Het niet wonen in een woning die levensloopbestendig is wordt vaak genoemd als reden voor verhuizing. Aandacht voor de vraag van de vergrijzende bevolking is daarom belangrijk. Kwaliteit van de omgeving en een minder grote woning zijn kenmerken waar de 55 plusser naar op zoek is. Bij de 75plusser gaat het veel meer om wonen in een gelijkvloerse woning waar op termijn het leveren van zorg mogelijk is.

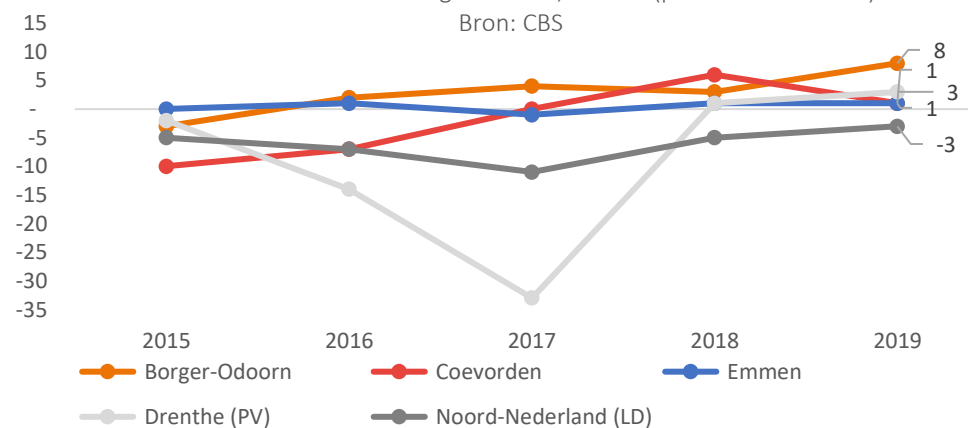
Borger-Odoorn trekt relatief de meeste mensen van buiten de eigen gemeente. Hier is het binnenlands migratiesaldo het hoogst. In Emmen is het aantal vestigers van buiten de gemeente het laagst. Emmen kent ook een migratiesaldo dat al jaren in evenwicht is. Er vertrekken relatief net zo weinig mensen als dat er zich vestigen. In vergelijking met de rest van Noord-Nederland liggen de migratiesaldo's van de gemeenten BOCE hoger dan gemiddeld, maar zijn de laatste 2 jaar gelijk met het gemiddelde in heel Drenthe.

Hoewel de gevestigde personen in de gemeenten BOCE vooral uit Noord-Nederland komen is er wel een lichte stijging van de vestiging van personen uit de rest van Nederland. De verwachte woningmarktontwikkelingen waarbij de vraag naar rustig en ruimer wonen nog verder toeneemt kan het migratiesaldo mogelijk positief beïnvloeden. Er is geen onderzoek gedaan naar de wensen van doelgroepen die van buiten de gemeente komen. Wel zien we dat de huidige instroom zich vooral heeft gevestigd in eengezins koopwoningen.

Grafiek 0.7: Huidige en voorkeur woningtype verhuiscapabelen in BOCE gemeenten (Bron: enquête 2020)



Grafiek 0.8: Binnenlands migratiesaldo, relatief (per 1.000 inwoners)



3. De toekomst

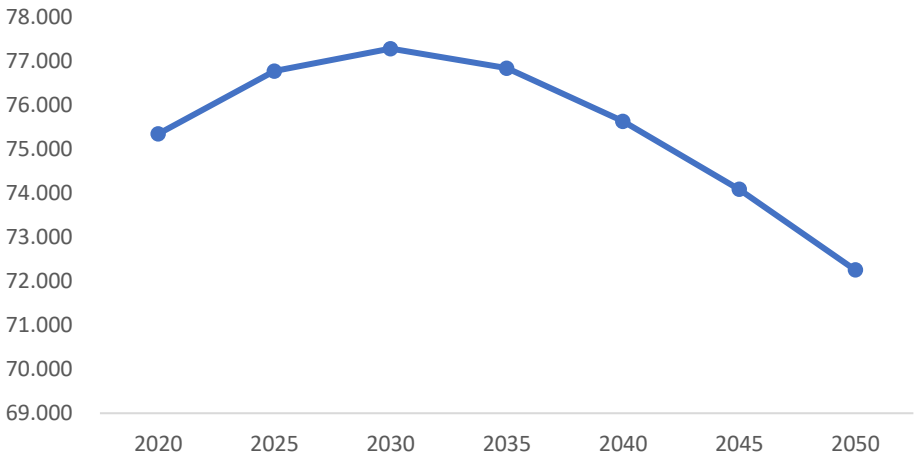
De huishoudensprognose van het PBL en CBS laat een duidelijke krimp zien tot 2050. Met name door de natuurlijke aanwas (meer sterfte dan geboorte). De voorspelling is dat het saldo van zowel buitenlandse als binnenlandse migratie nog wat zal toenemen (meer vestiging dan vertrek). Volgens de PBL- en CBS-prognose is dit onvoldoende om de krimp tegen te gaan. In deze prognoses wordt gekeken naar de omvang van de bevolking (Krimp en Groei), de leeftijdssamenstelling (Grijs en Groen) en de omvang van de immigratie en de diversiteit van de immigranten (Arbeid, Asiel en Lage Migratie).

De prognoses van de provincie (Bron: Provincie Drenthe, ABF primos prognose 2020) laten in alle 3 de gemeenten tot 2030 nog een groei zien van het aantal huishoudens. Daarna zal er een daling inzetten. Zie grafiek rechts.

Dit ontstaat met name door de grote stijging van het aantal 75-plussers tot 2050 en een afname van de overige doelgroepen vanaf 2030. Het verdient aanbeveling in te zetten op doorstroming van deze groep zodat eengezins koopwoningen vrijkomen. Dit is strategisch interessant omdat hiermee de instroom uit gemeente buiten de BOCE-gemeente vorm gegeven kan worden. Hoewel er geen specifiek onderzoek is verricht naar de wensen van de instromers is uit algemeen onderzoek bekend dat rust en ruimte voor een lagere prijs belangrijke factoren zijn.

Inwoners van de BOCE-gemeenten geven in de enquête aan dat Corona tot op heden (medio 2020) geen invloed heeft op de woonwensen. Uit de data over 2020 zal moeten blijken of de instroom van mensen uit steden in bijvoorbeeld de randstad is toegenomen als gevolg van Corona.

Grafiek 0.9: Huishoudensprognose 2020-2050 BOCE totaal
(Bron: ABF Primosprognose, provincie Drenthe)



Tabel 0.10: Sterke stijging van aantal 75 plussers
(Bron: ABF Primos Prognose, provincie Drenthe)

Gemeente	2020	2050	toename	% tov 2020
Borger	1.700	2.870	1.170	69%
Coevorden	2.490	4.150	1.660	67%
Emmen	7.170	13.160	5.990	84%

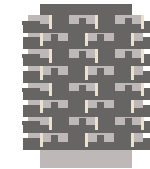
4. Vraag en aanbod

De huidige voorraad in de 3 gemeenten bestaat vooral uit eengezins koopwoningen. 55 tot 60% heeft een prijs onder € 300.000,-. Borger-Odoorn is duidelijk een gemeente met vooral eengezinswoningen (bijna 95%), in Emmen is er meer variatie. Zo is in Emmen ook het aanbod van goedkope woningen het grootst. Het percentage koopappartementen is naar verhouding in alle 3 de gemeenten laag; 4% of lager. Het percentage huurappartementen is iets hoger maar gering in omvang en staat met name in Coevorden en Emmen. Een vergelijking tussen het huidige aanbod en de vraag gebaseerd op daadwerkelijke verhuisc Bewegingen in de afgelopen 5 jaar geeft een overschot aan eengezins koopwoningen en een tekort aan appartementen (in de vorm van meerdere woningen in 1 gebouw) of gelijkvloerse woningen. 'Rustig stedelijk'; rustig wonen, met toch voorzieningen in de buurt of juist landelijk wonen zijn in trek. Ook woningen in een luxe stads- of woonwijk worden meer gevraagd dan aangeboden. Emmen en Coevorden kunnen door het realiseren van nieuw aanbod op transformatielocaties in het meer stedelijke gebied voldoen aan de vraag naar rustig stedelijk wonen. In alle drie de gemeenten is de aanbeveling om uitbreiding aan de randen met reguliere eengezinswoningen niet in grote aantallen te realiseren, maar ruimte te geven aan concepten waarbij landelijk wonen in lage dichtheden mogelijk is. De mismatch tussen vraag en aanbod per woningsegment verschilt per doelgroep.

Onder 75-plussers is er een duidelijk tekort aan gelijkvloers en kleiner wonen (appartement of seniorenwoning). Een deel van deze doelgroep geeft aan in een rustige stadswijk te willen wonen en ca. 1/3^e deel wil dorps wonen. De eerste groep zal meer interesse hebben in een appartement met lift in een kern met veel voorzieningen. De tweede groep in een kleine, gelijkvloerse vrijstaande woning in een dorp. Recent onderzoek in opdracht van Platform 31 heeft aangetoond dat er ca. 9 verschillende profielen zijn van 55-plussers, er is dus niet maar 1 product dat zij interessant vinden. Zo is in de gemeente Emmen het gezinshuis, vertrouwd en gehecht, vaker dan gemiddeld het gewenste profiel en zullen senioren vaker dan gemiddeld in hun eigen woning willen blijven wonen. In de 3 gemeenten is 15% van totaal ruim 76.600 huishoudens, bijna 12.000, een 75 plusser. Daarvan geeft 4% aan zeker binnen 2 jaar te willen verhuizen, dat is een vraag naar 480 woningen oftewel ongeveer 240 woningen per jaar. Deze groep is geïnteresseerd in verschillende woonvormen. Een Woonhof en een Seniorenappartement scoren hoger dan gemiddeld en zal er ook vraag zijn naar wonen in een Privé domein. Door de vergrijzing zal het aantal mensen dat een beroep zal doen op zorg toenemen zoals dat de afgelopen jaren al het geval was. Aanbeveling is daarom om een groot deel van de nieuwbouw aantrekkelijk te maken voor 55 plussers met de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen met ruimte voor het kunnen leveren van zorg in de woning op het moment dat dat nodig is.



Overschot van eengezins koopwoningen – interessant voor instroom van buiten

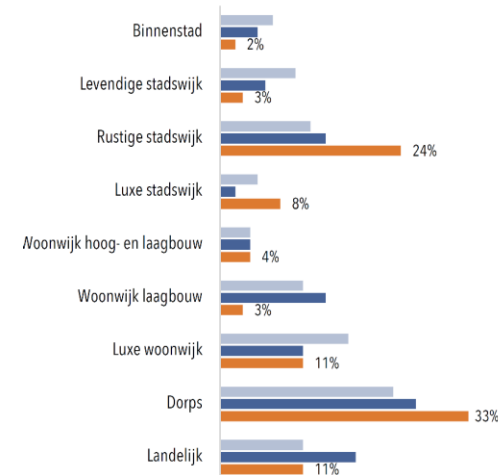


Tekort aan appartementen (gelijkvloers en kleiner) – nodig voor de doorstroming

Grafieken o.11 en o.12: Mismatch vrijkomend en gevraagd aanbod 75 plussers (Bron: enquête 2020)

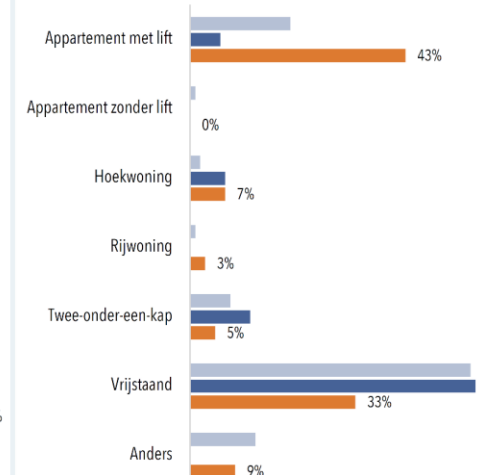
IDEAAL WOONMILIEU

Huidig Huidig - verhuiscgeneigd Voorkeur - verhuiscgeneigd



IDEAAL WONINGTYPE

Huidig Huidig - verhuiscgeneigd Voorkeur - verhuiscgeneigd



5. De opgave

Strategische Kaart

Bij de vergelijking van gebieden is de verhouding tussen belevingswaarde (prijs) en toekomstwaarde (vraag en aanbod) in beeld gebracht in een strategische kaart per gemeente (zie kaarten hiernaast). Deze kaarten kunnen in samenhang met de analyses over tevredenheid input geven voor specifieke inzet in bepaalde kernen en buurten.

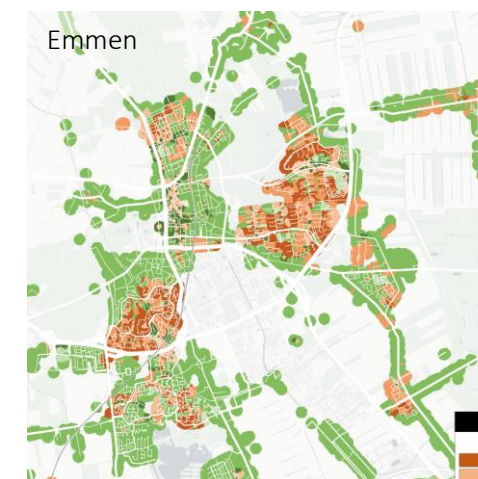
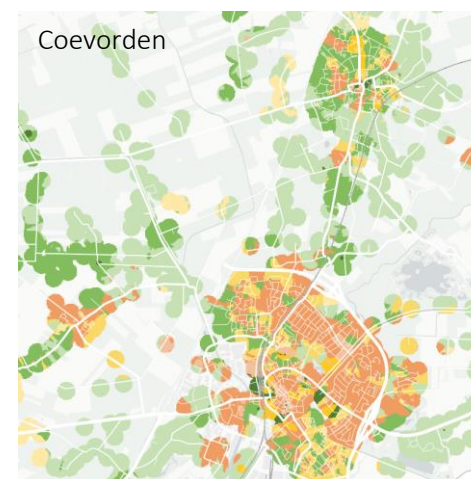
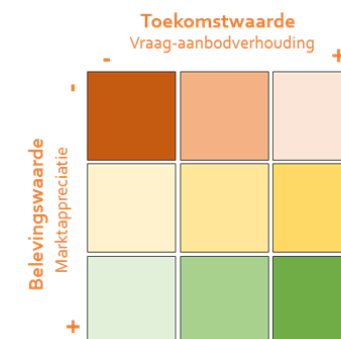
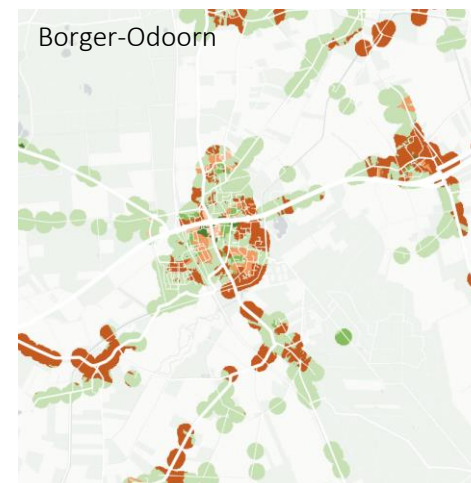
NB Bij de strategische kaart is de belevingswaarde per gemeente bekeken en in de indexschaal geplaatst. Hierdoor kunnen gemeenten onderling minder goed vergeleken worden. De Strategische kaart zal daarom vooral gebruikt moeten worden als indicator van de verschillen tussen buurten binnen een gemeente.

Emmen: De 'stedelijkheid' in het centrum is aantrekkelijk. Waar mogelijk is het aan te raden het aanbod hier te verhogen. De prijzen zijn goed en de toekomstwaarde van woningen ook. Transformatie van leegstaande panden naar wonen heeft een positieve invloed op de leefbaarheid en biedt aanbod voor de vraag naar meer stedelijk wonen. Daarnaast is dorps en landelijk wonen aantrekkelijk. Bestaande woonwijken vragen om aandacht, met name in Emmen Oost en Zuid. Deze buurten hebben vaak een eenzijdige voorraad en gedateerde uitstraling. Ingrepen in de openbare ruimte, vernieuwing van de uitstraling van woningen (bij renovatie of verduurzaming) en transformatie van woningen of gebouwen kunnen deze buurten een impuls geven.

Borger- Odoorn: Gebieden met een lage belevingswaarde (lage prijzen per vierkante meter geven aan dat mensen op deze plek minder over hebben per vierkante meter dan op een andere plek) in combinatie met een overschot van het woningtype voor de inwoners van Borger-Odoorn zelf (lage toekomstwaarde), zorgt dat ervoor dat delen van Borger-Odoorn om aandacht vragen. Waar mogelijk zal de eenzijdige uitstraling moeten worden doorbroken en de aantrekkelijkheid voor de instroom van buiten worden vergroot door het benadrukken en behouden van plekken waar men kan wonen met veel rust en ruimte.

Coevorden: De toekomstwaarde van woningen in Coevorden is nergens heel laag. Wel zijn er delen waar de belevingswaarde laag is. Deze gebieden hebben vaak een eenzijdig en gedateerd aanbod. Waar mogelijk is het aan te bevelen om in buurten aan de randen van het centrum het aantal woningen te vergroten en aan de randen van de kern veel meer aan te sluiten bij het buitengebied door groen meer naar binnen te halen. De belevingswaarde kan verhoogd worden in woonwijken door nieuwbouw te realiseren gericht op doorstroming en door toevoeging van bijzondere woonvormen en kwalitatief hoogwaardige woningen. Hiermee kan een eentonig beeld en minder sterke uitstraling worden doorbroken.

Kaarten 0.13, 0.14 en 0.15: Strategische kaarten



Aanbevelingen per gemeente

De opgaven in de drie gemeenten verschillen niet wezenlijk van elkaar maar er zijn wel accentverschillen. De volgende sheets geven aanbevelingen gericht op de opgave per gemeente.

Afbeelding 0.16: Borger-Odoorn (Bron: Funda)



Afbeelding 0.17: Coevorden (Bron: Funda)



Afbeelding 0.18: Coevorden (Bron: Funda)



Aanbevelingen Borger-Odoorn

De tevredenheid is hoog in Borger-Odoorn. De kleinschaligheid is een kracht en moet gekoesterd worden. Te grote ingrepen tasten deze kwaliteit aan. Laat bij nieuwbouw de kleinschaligheid tot uiting komen in de vorm van kleine appartementengebouwen in de dorpskernen of gelijkvloerse woningen in verbouwd bestaand vastgoed. En zorg daar waar uitbreiding mogelijk is voor ontspannen plannen met lage dichtheden. Waarbij het gevoel van landelijk en buiten wonen naar voren komt. Ecologische en duurzame concepten horen daarbij.

Borger-Odoorn heeft nu al relatief de hoogste instroom. Dit kan beter benut worden. Hoogwaardige producten met meer exclusiviteit. De krimp zal als gevolg van het bouwprogramma nog niet inzetten volgens de ABF prognoses van de Provincie Drenthe. Deze groei kan gebruikt worden om nog een slag te maken in het realiseren van woningen waar nu onvoldoende aanbod van is, zoals gelijkvloerse wonen en bijzondere woonvormen. Het wonen in een vrijstaande, 2^e-kap of rijwoning is populair. In de bestaande voorraad zijn deze type woningen echter ook ruimschoots aanwezig en komen jaarlijks vrij bij doorstroming. In de vraag-aanbod analyse zien we dan ook dat het vrijkomende aanbod voldoende is voor de jaarlijkse vraag. Tekorten zullen ontstaan in gelijkvloerse woningen. Zeker 20% van het bouwprogramma zal moeten bestaan uit appartementen en nog eens 30% uit bijzondere woonvormen (denk aan wonen op een landgoed, hofjes voor senioren en meergeneratiehofjes, verbouwd vastgoed, een ecowijk en tiny houses)

Net als in Emmen en Coevorden bestaat een groot deel van de bevolking van Borger-Odoorn uit kleine huishoudens boven de 55 jaar en deze groep zal in de toekomst sterk stijgen. Advies is daarom om minimaal 50% van de nieuwbouwproductie levensloopbestendig te bouwen. Aantrekkelijke concepten voor doorstromers, maar ook gelijkvloerse woningen die nu mogelijk interessant zijn voor starters en straks voor senioren. Doorstroming van senioren naar aantrekkelijke nieuwbouw zorgt voor het vrijkomen van woningen voor jongere kleine huishoudens en gezinnen. Het aanbod voor senioren zal vooral gerealiseerd moeten worden in het centrum van de kernen waar de voorzieningen zijn, maar een deel van met name 55-74 jarige (empty nesters) wil ook buiten wonen.

Het is belangrijk de kwaliteit van het openbaar gebied en de bereikbaarheid van voorzieningen goed te houden zodat de woningen interessant blijven voor instroom. Aanbevolen wordt om deze gebieden nader te bekijken en waar nodig actie te ondernemen. Dit kan door ingrepen in het openbaar gebied of toevoegen van nieuwbouw door transformatie van minder aantrekkelijke vastgoed (woningen of ander vastgoed zoals bedrijven, winkels, scholen, kerken etc).

Aanbevelingen Borger-Odoorn

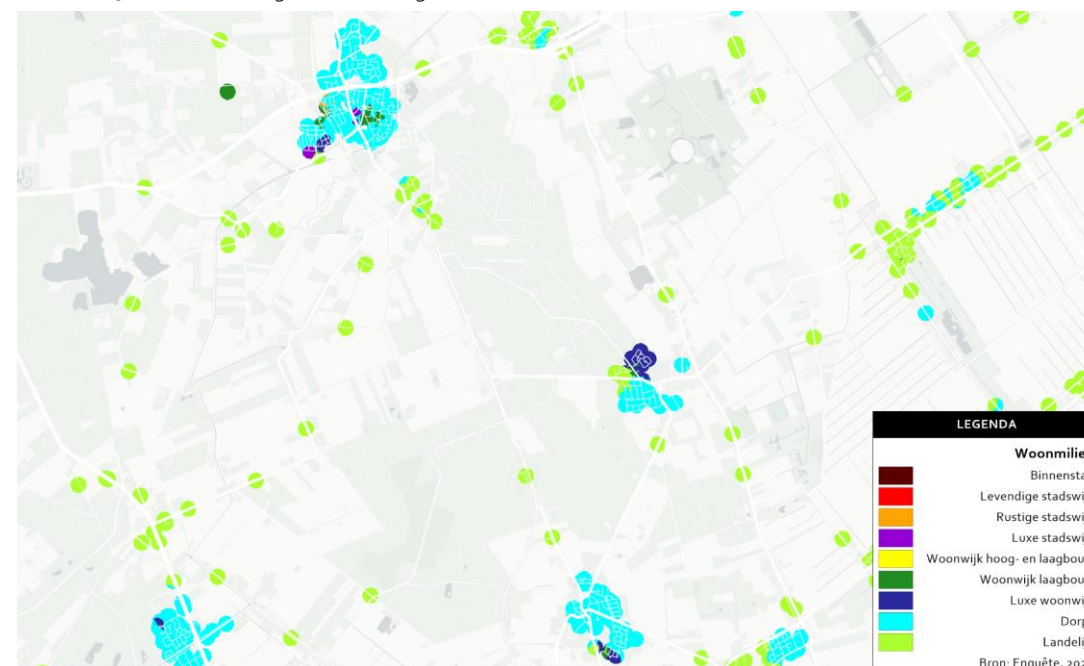
Zorg dat minimaal **50% van de nieuwbouwproductie levensloopbestendig is en geschikt voor meerdere doelgroepen. Stimuleer doorstroming.**

Koester kleinschaligheid, **geen grote aantallen.**

Bouw woningen in een ontspannen opzet aan de randen van dorpen, waarbij het gevoel van landelijk en buiten wonen naar voren komt.

Tekorten zullen ontstaan in gelijkvloerse woningen in de buurt van voorzieningen. **Zeker 20% van het bouwprogramma zal moeten bestaan uit appartementen en nog eens 30% uit bijzondere woonvormen.**

Kaart 0.19: Woonmilieu gemeente Borger-Odoorn



Aanbevelingen Coevorden

Het is goed wonen in Coevorden, mensen zijn tevreden, met uitzondering van een paar gebieden. Verlaag de overlast door verkeer waar mogelijk en stimuleer integratie met nieuwe bewoners. Benut de kracht van de historische binnenstad. Realiseer hier mooie appartementen en bijzondere woonvormen (zoals verbouwd bestaand vastgoed, appartementen met delen met rust en privacy voor bewoners). Met uitzondering van de stad Coevorden en het centrum van de kern Dalen is het van belang ervoor te zorgen dat het dorpse en landelijk wonen zichtbaar blijft. Geen grote aantallen toevoegen buiten de contouren. Ecologische en duurzame concepten kunnen wel, kleine aantallen in lage dichtheden. De instroom van buiten de gemeente is aanwezig. De komende jaren kan er nog sprake zijn van groei van het aantal huishoudens. Deze groei kan gebruikt worden om nog een slag te maken in het realiseren van woningen waar nu onvoldoende aanbod van is, zoals appartementen en bijzondere woonvormen.

Nu al bestaat een groot deel van de bevolking van Coevorden uit kleine huishoudens boven de 55 jaar en deze groep zal in de toekomst sterk stijgen. Zorg dat minimaal 50% van de nieuwbouwproductie levensloopbestendig is (nu voor een starter straks voor een senior). Aantrekkelijke woningen in aantrekkelijke woonmilieus stimuleert doorstroming. Het aanbod voor senioren zal vooral gerealiseerd moeten worden in rustig stedelijke en in de dorpse woonmilieus.

Het wonen in een vrijstaande, 2^e-kap of rijwoning is populair. In de bestaande voorraad zijn deze type woningen echter ook ruimschoots aanwezig en komen jaarlijks vrij. In de vraag-aanbod analyse zien we dan ook dat het vrijkomende aanbod voldoende is voor de jaarlijkse vraag. Tekorten zullen ontstaan in appartementen in de buurt van voorzieningen en kleinere gelijkvloerse (senioren) woningen. Zeker 20% van het bouwprogramma zal moeten bestaan uit appartementen en nog eens 30% uit bijzonder concepten. Een deel van de nieuwbouw zal in het betaalbare huursegment gerealiseerd moeten worden.

Ontevredenheid met de woonomgeving, hoge verhuiscgenigheid en een lage belevingswaarde (lage prijzen per vierkante meter geven aan dat mensen op deze plek minder over hebben per vierkante meter dan op een ander plek) in combinatie met een overschot van het woningtype zorgt ervoor dat delen van Coevorden om aandacht vragen. Aanbevolen wordt om deze gebieden nader te bekijken en waar nodig actie te ondernemen. Dit kan door ingrepen in het openbaar gebied of toevoegen van nieuwbouw door transformatie van minder aantrekkelijke vastgoed.

Aanbevelingen Coevorden

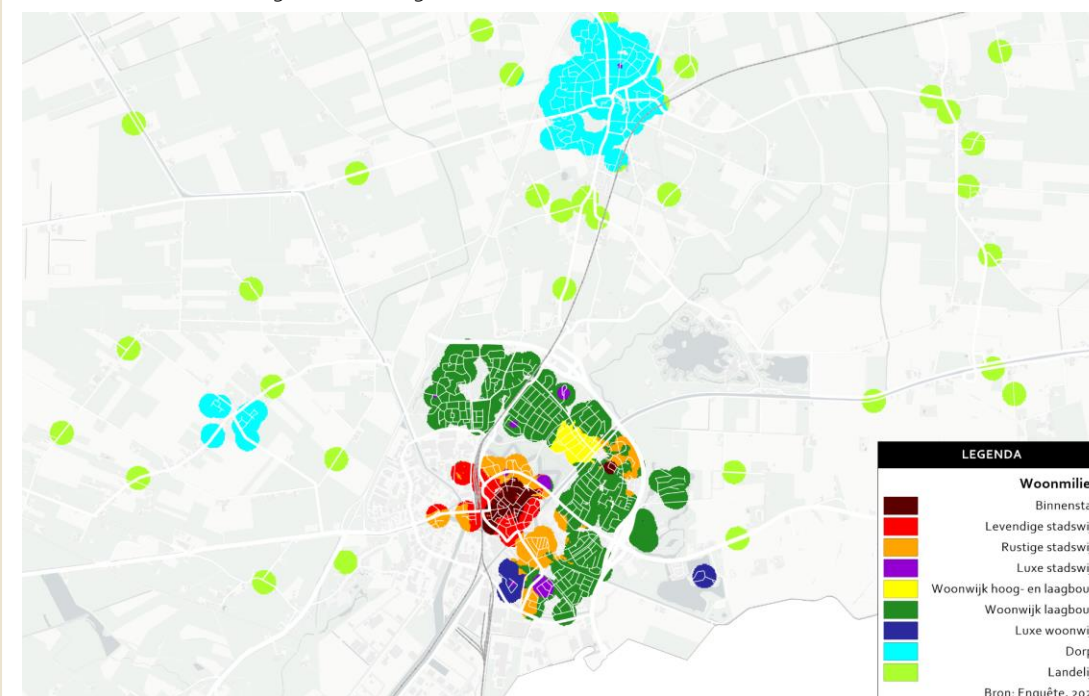
Zorg dat minimaal 50% van de nieuwbouwproductie aantrekkelijk is voor medioren en senioren (55 plus). Stimuleer doorstroming.

Benut de **kracht van het historische centrum**. Benut **transformatielocaties** voor realisatie van aanbod voor doelgroepen met een wens om luxer te wonen.

Bouw woningen in een **ontspannen opzet aan de randen wijken en dorpen**.

Tekorten zullen ontstaan in appartementen in de buurt van voorzieningen en kleinere gelijkvloerse (senioren) woningen.

Kaart 0.20: Woonmilieus gemeente Borger-Odoorn



Aanbevelingen Emmen (1 van 2)

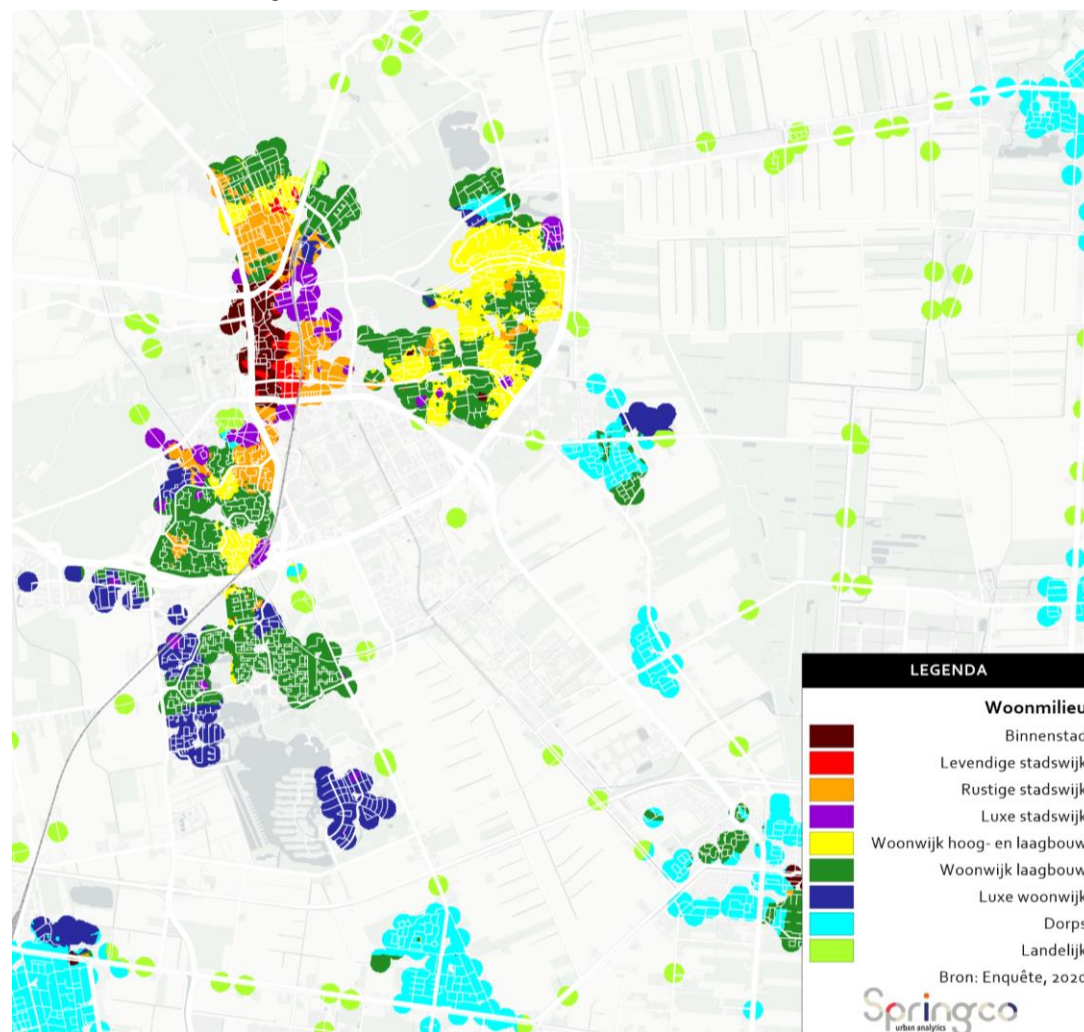
Emmen heeft een duidelijke stedelijke kern. Mensen die er wonen ervaren dat ze in de Binnenstad, in een Rustige stadswijk of een Luxe stadswijk wonen. Wat mist is een Levendig stedelijk woonmilieu, daarmee is de uitstraling van Emmen minder stedelijk. Er is meer vraag naar dan aanbod van woningen in stedelijke woonmilieus. Het benutten van transformatielocaties voor het toevoegen van woningen voor starters maar ook voor de empty nester en oudere senioren verhoogt de kwaliteit van het gebied en het draagvlak voor voorzieningen. Aanbod van luxere woningen met hoge kwaliteit in architectuur en de mogelijkheid om zich terug te trekken binnen het eigen complex of woning spreken een doelgroep aan die de kwaliteit van een gebied verhogen. Ook ontstaat er een tekort aan goedkope huurwoningen, geschikt voor starters en ouderen. Goede spreiding hiervan over de gemeente is belangrijk.

Hoewel over het algemeen mensen erg tevreden zijn in Emmen, zien we bij de scores van tevredenheid op de kaart dat er gebieden zijn waar een groot deel van de mensen ontevreden is. Hier is aandacht nodig. Dit kan door verbetering van kwaliteit in de openbare ruimte, meer ruimte voor ontmoeten in gebieden met veel mensen met een extraverte leefstijl die meer gericht zijn op de groep dan op het individu. Ruimte voor ontmoeten is daarbij belangrijk. Het toevoegen van nieuwbouw in hogere kwaliteit of bijzondere woonvormen (zoals verbouwd bestaand vastgoed en appartementen met een serviceconcept) kan helpen in minder aantrekkelijke gebieden. Vaak wordt ontevredenheid veroorzaakt door het gevoel dat de buurt achteruitgaat.

Nu al bestaat een groot deel van de bevolking van Emmen uit kleine huishoudens boven de 55 jaar en deze groep zal in de toekomst sterkt stijgen. Zorg dat minimaal 50% van de nieuwbouwproductie aantrekkelijk is voor medioren en senioren (kleine huishoudens vanaf 55 en 75 jaar). Doorstroming van deze groep naar nieuwbouw zorgt voor aantrekkelijk en betaalbaar aanbod voor jongere kleine huishoudens en gezinnen. Het aanbod voor senioren zal vooral gerealiseerd moeten worden aan de rand van het centrum, rustig stedelijk en in de dorpse woonmilieus.

Naast het stedelijk gebied is er ook behoefte aan woningen in een rustig/landelijk woonmilieu. Het wonen in een Dorps woonmilieu is populair. Hier is echter al voldoende aanbod om te kunnen voorzien in de vraag. Bij nieuwbouw aan de randen adviseren we daarom om te kiezen voor meer ontspannen plannen (met minder woningen per hectare). Waarbij het gevoel van landelijk en buiten wonen naar voren komt. Ecologisch en duurzame concepten horen daarbij, in kleine aantallen met lage dichtheden. Geen grote aantallen toevoegen buiten de contouren.

Kaart o. 21: Woonmilieus gemeente Emmen



Het wonen in een vrijstaande, 2^e-kap of rijwoning is populair. In de bestaande voorraad zijn deze type woningen echter ook ruimschoots aanwezig en komen jaarlijks vrij. In de vraag-aanbod analyse zien we dan ook dat het vrijkomende aanbod voldoende is voor de jaarlijkse vraag. Tekorten zullen ontstaan in appartementen in de buurt van voorzieningen en kleinere gelijkvloerse (senioren) woningen. Zeker 25% van het bouwprogramma zal moeten bestaan uit appartementen en nog eens 30% uit bijzondere woonvormen (denk aan wonen op een landgoed, hofjes voor senioren en meergeneratiehofjes, verbouwd vastgoed, een ecowijk en tiny houses).

De instroom van buiten de gemeente is niet hoog. Emmen is aantrekkelijk voor de eigen inwoners, voor inwoners van omliggende minder grote gemeenten die stedelijker en met meer voorzieningen willen wonen en voor mensen uit de rest van Nederland die rust en ruimte zoeken. De standaard woonwijk zal het goed doen bij de verkoop maar zal bij te grote aantallen de onevenwichtige woningvoorraad enkel versterken. De krimp zal als gevolg van het bouwprogramma nog niet inzetten volgens de ABF prognoses van de Provincie Drenthe. Deze groei kan gebruikt worden om nog een slag te maken in het realiseren van woningen waar nu onvoldoende aanbod van is zoals appartementen en bijzonder woonvormen.

Ontevredenheid met de woonomgeving, hoge verhuiscapaciteit en de combinatie van een lage belevingswaarde (lage prijzen per vierkante meter geven aan dat mensen op deze plek minder over hebben per vierkante meter dan op een ander plek) en een overschot van aanwezige woningtypes zorgt ervoor dat delen van Emmen in om aandacht vragen om ook in de toekomst aantrekkelijke woongebieden te kunnen blijven. In gebieden met veel woningen waarnaar vanuit de inwoners van Emmen minder vraag dan is, is het belangrijk de kwaliteit van het openbaar gebied en de bereikbaarheid van voorzieningen op peil te houden zodat de woningen interessant blijven voor instroom. Aanbevolen wordt om deze gebieden nader te bekijken en waar nodig actie te ondernemen. Dit kan door ingrepen in het openbaar gebied of toevoegen van nieuwbouw door transformatie van minder aantrekkelijke vastgoed (woningen of ander vastgoed zoals bedrijven, winkels, scholen, kerken etc).

Aanbevelingen Emmen

Zorg dat minimaal **50% van de nieuwbouwproductie levensloopbestendig** is en geschikt voor meerdere doelgroepen, nu een starter, straks een senior of andersom.

Stimuleer **doorstroming**. Biedt meer differentiatie in woonvormen.

Aandacht voor gebieden met grote ontevredenheid.

Benut transformatielocaties voor realisatie van aanbod voor doelgroepen die op zoek zijn naar luxe woningen met een **hoge kwaliteit in architectuur** en de mogelijkheid om zich terug te trekken binnen het eigen complex of woning.

Bouw woningen in een **ontspannen/landelijke opzet** aan de randen wijken en dorpen. Waarbij het gevoel van landelijk en buiten wonen naar voren komt.

Tekorten zullen ontstaan in appartementen in de buurt van voorzieningen en kleinere gelijkvloerse (senioren) woningen. **Zeker 25% van het bouwprogramma zal moeten bestaan uit appartementen en nog eens 30% uit bijzonder concepten.**

Realiseer geen grote aantallen in een standaard woonwijk. Deze zullen wel goed verkopen maar dragen niet bij aan een evenwichtiger woningvoorraad in de toekomst.

Gebruik groei tot 2030 om een slag te maken in het realiseren van woningen waar nu onvoldoende aanbod van is, zoals appartementen en bijzondere woonvormen ((denk aan wonen op een landgoed, hofjes voor senioren en meergeneratiehofjes, verbouwd vastgoed, een ecowijk en tiny houses).

Intervenieer waar mogelijk in gebieden met een lage belevingswaarde en lage toekomstwaarde. In deze gebieden zal het niet vanzelf goed blijven gaan. Dit kan door ingrepen in het openbaar gebied of toevoegen van nieuwbouw door transformatie van minder aantrekkelijke vastgoed (woningen of ander vastgoed zoals bedrijven, winkels, scholen, kerken etc).

1. Focus op de mens

De bewoners van Emmen, Borger-Odoorn en Coevorden staan in dit onderzoek centraal. Zij zijn het startpunt van de vraag naar een woning, een woonomgeving en voorzieningen. Hoe ervaren zij hun woonsituatie en wat zijn hun belangrijkste drijfveren in hun woongedrag?

In dit hoofdstuk komen aan de orde:

1. Huidige verdeling doelgroepen (karakteristieken)
2. Migratiestromen
3. Leefstijlen
4. Tevredenheid onder doelgroepen

De data voor deze analyse komt van CBS, EDM en een onder de inwoners van de gemeenten BOCE uitgevoerde enquête (zie hiervoor ook paragraaf 2.1))



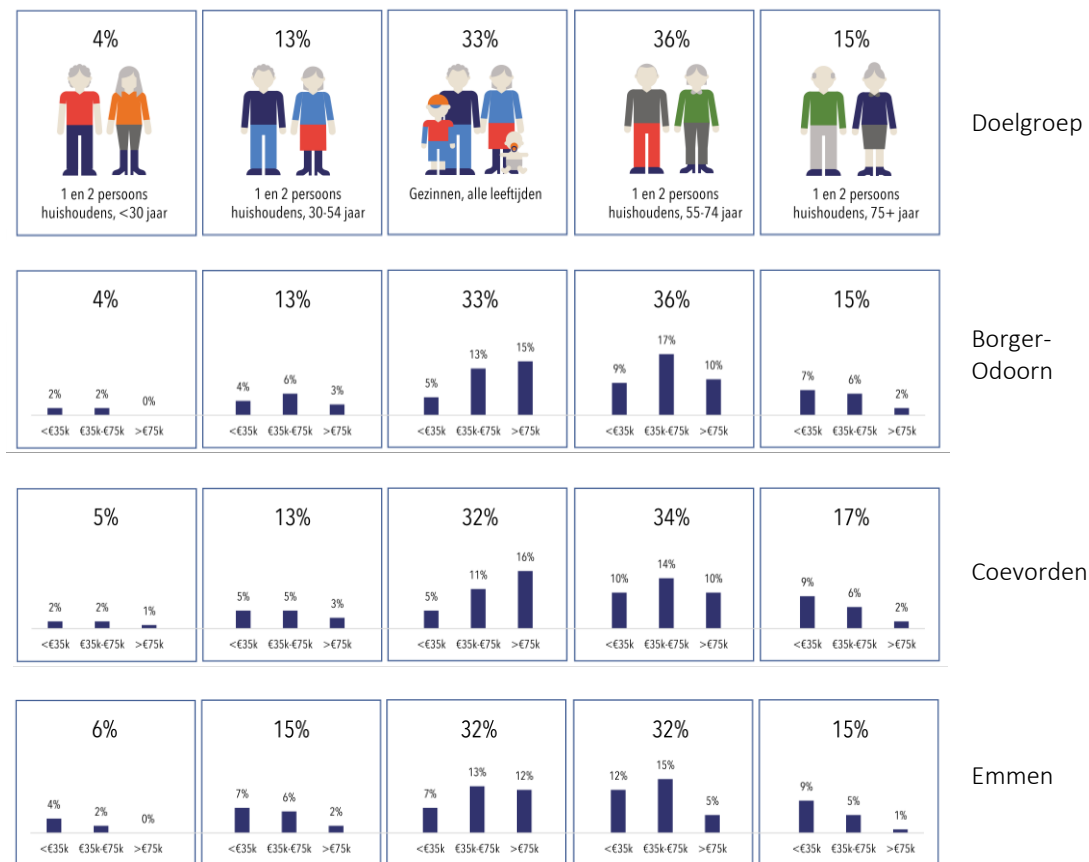
1.1.1 Doelgroepen op de woningmarkt

Om een beeld te krijgen van de bewoners van de 3 gemeenten is een indeling gemaakt naar 5 doelgroepen die we onderscheiden op de woningmarkt.

- Starters: Kleine (1 en 2-persoons) huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar; vaak op zoek naar de eerste woning. Betaalbaarheid is bij deze doelgroep vaak doorslaggevend.
- Werkenden: Kleine (1 en 2-persoons) huishoudens in de leeftijd van 30 tot 54 jaar; vaak toe aan een tweede stap in de wooncarrière. Veelal alleen of samen werkend. De eisen ten aanzien van woning en woonomgeving nemen toe.
- Gezinnen: Huishoudens met 1 of meerdere kinderen. De woonwensen van deze doelgroep zijn specifiek het gevolg van het hebben van kinderen. Leeftijd is minder van belang. Deze doelgroep is vaak op zoek naar een huis met een tuin in een voor kinderen aantrekkelijke woonomgeving.
- Empty Nesters: Kleine (1 en 2-persoons) huishoudens in de leeftijd van 55 tot 74 jaar van wie eventuele kinderen het huis uit zijn; vaak toe aan een stap in hun wooncarrière en stellen hoge eisen aan woning en woonomgeving. Ze moeten vaak verleid worden om te verhuizen.
- Senioren: Kleine (1 en 2-persoons) huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar. Bij deze groep spelen service en zorg vaak een belangrijke rol. Gelijkvloers wonen en omkijken naar elkaar worden belangrijke woonwensen.

Een vergelijking van de 3 gemeenten geeft een redelijk gelijk beeld. Er wonen vooral gezinnen en Empty Nesters; beide ca. 1/3^e deel. In totaal 2/3^e deel van het aantal huishoudens. In Coevorden en Borger-Odoorn zijn wel relatief meer gezinnen met een hoger inkomen.

Figuur 1.1: Doelgroepen op de woningmarkt (Bron: EDM)



1.1.2 Doelgroepen - deelgebieden vergeleken

Voor dit onderzoek is een onderscheid gemaakt naar 15 gebieden:

6 in Emmen

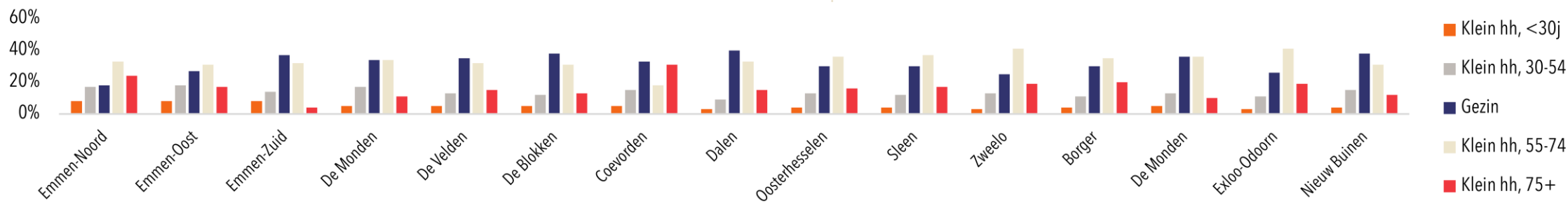
5 in Coevorden

4 in Borger-Odoorn

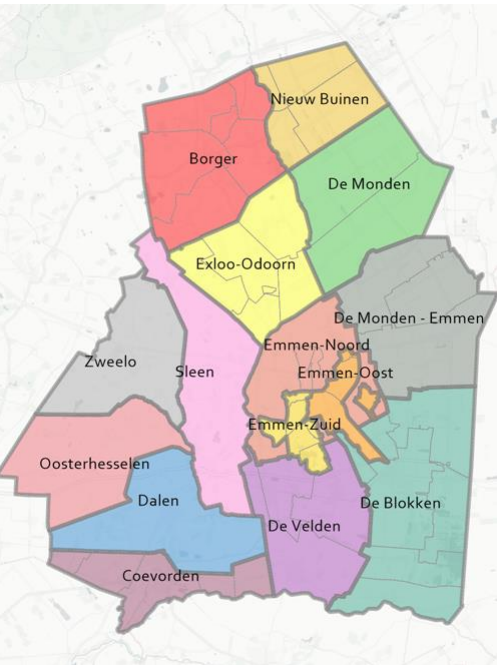
Van deze gebieden zijn factsheets gemaakt. In deze factsheets wordt ook ingezoomd op de verschillende kernen per gebied en wordt op kaarten het hele gebied in beeld gebracht.

In Emmen-Noord, Emmen-Oost, Oosterhessleen, Sleen, Zweeloo, Borger- en Exloo-Odoorn is de groep Empty Nesters (1 en 2-persoons huishoudens tussen de 55 en 74 jaar) relatief het grootst. Emmen-Zuid, De Blokken, Dalen en Nieuw Buinen kenmerken zich door het hoge percentages gezinnen. In De Monden (in zowel Emmen en Borgen-Odoorn) is het percentage gezinnen gelijk aan het percentage Empty Nesters. Opvallend is het hoge percentage Senioren (1 en 2-persoons huishoudens van 75 jaar en ouder) in Coevorden en Emmen-Noord. Starters (1 en 2-persoons huishoudens onder de 30 jaar) komen relatief het meest voor in Emmen-Noord, -Oost, -Zuid en in Coevorden. In deze gebieden wonen ook relatief veel Werkenden (1 en 2-persoons huishoudens tussen de 30 en 54 jaar). Voor Emmen zijn er nog aparte factsheets gemaakt met informatie op wijkniveau.

Grafiek 1.2: Doelgroepen - gebieden vergeleken



Figuur 1.1: Gebiedsindeling onderzoek



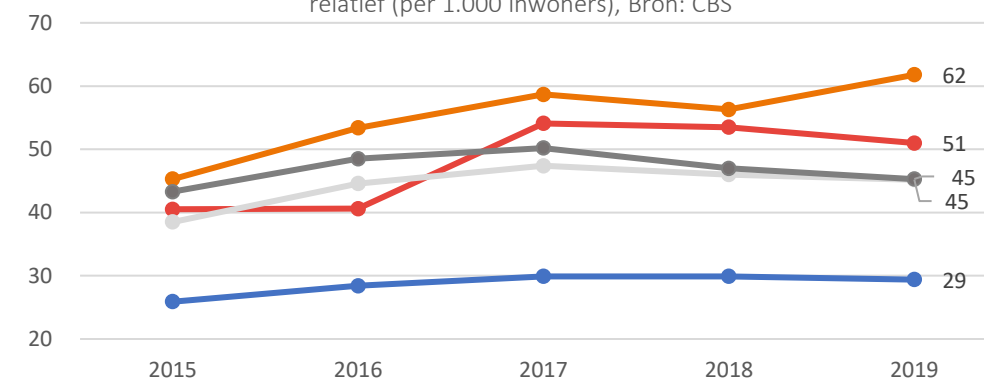
1.2.1 Migratiestromen - saldo vestiging en vertrek

Het aantal personen dat zich van buiten de gemeente vestigt per 1.000 inwoners is het hoogst in Borger-Odoorn. Er is ook een duidelijke stijging te zien. Deze trend zal zich naar verwachting verder doorzetten nu ruimte en rust belangrijker worden dan reisafstand. In vergelijking met heel Drenthe en met Noord-Nederland ligt het relatief aantal gevestigde personen hoog in Borger-Odoorn en Coevorden. In Emmen is dit relatieve aantal laag (ten opzichte van het aantal inwoners). Zie ook de grafiek rechts. Dit betreft gevestigde personen per 1.000 inwoners in de gemeente vanuit andere gemeenten (inclusief de ander BOCE gemeenten)

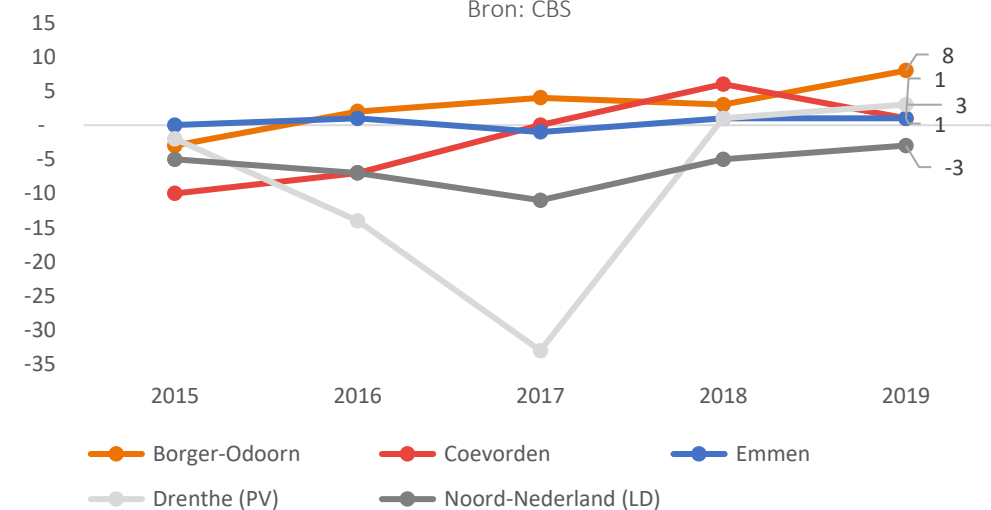
Na een dip in 2017 is er in heel Drenthe evenwicht (ongeveer net zoveel vestigers als vertrekkers) en heeft Noord-Nederland een negatief migratiesaldo. Het migratiesaldo in Drenthe is van een negatief naar een licht positief saldo gegaan. Er vestigen zich sinds 2018 meer mensen dan er vertrekken. Borger-Odoorn heeft het hoogste saldo. Emmen heeft de afgelopen jaren een evenwicht tussen vestiging en vertrek. In Emmen vestigen zich dus relatief weinig mensen van buiten de gemeente, maar er vertrekken ook relatief weinig mensen naar andere gemeenten.

Veruit de meeste mensen die zich van buiten de gemeenten BOCE in de gemeente BOCE vestigen komen uit Noord-Nederland. Het aantal personen uit de andere delen van Nederland is tussen 2014 en 2018 wel toegenomen.

Grafiek 1.3: Gevestigde personen (in gemeente uit andere gemeenten)
relatief (per 1.000 inwoners), Bron: CBS



Grafiek 1.4: Binnenlands migratiesaldo, relatief (per 1.000 inwoners)
Bron: CBS



1.2.2 Migratiestromen - migratierelaties

Van de 3 gemeenten komt, gemiddeld over 5 jaar, in Borger-Odoorn het hoogste percentage verhuisden van buiten de gemeente (58%). In Coevorden en Emmen is dit lager; respectievelijk 48% en 27%. In Coevorden komen de meeste mensen van buiten Noord-Nederland (16%). In Emmen en Borger Odoorn is dit respectievelijk 10% en 13%.

Vestigers in Borger-Odoorn komen buiten BOCE vooral uit Stads kanaal, Groningen en Aa en Hunze. Dit zijn tevens de gemeenten waar mensen buiten de gemeenten BOCE vooral heen gaan als ze vertrekken.

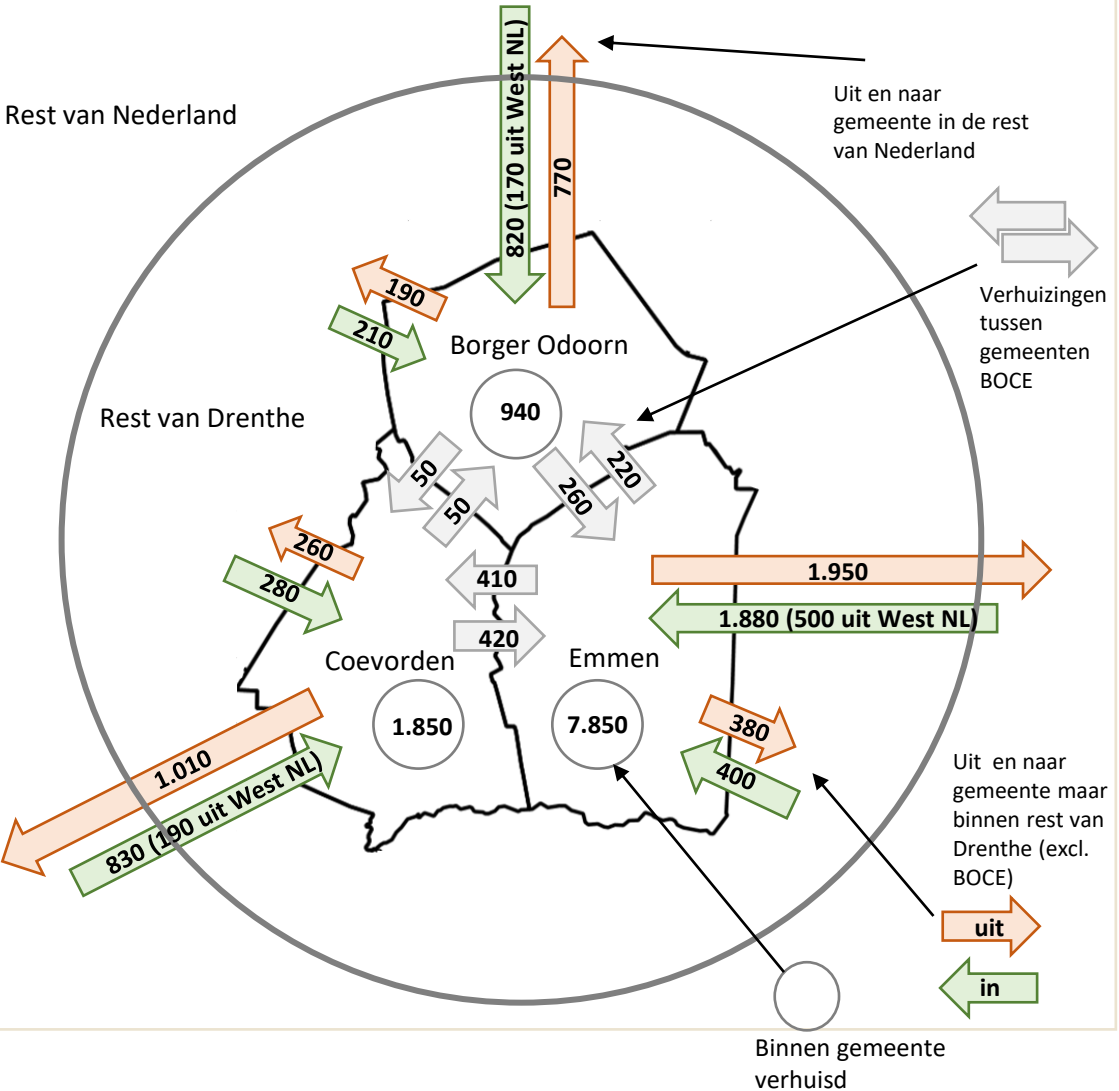
Vestigers in Coevorden komen buiten BOCE vooral uit Hogeveen, Hardenberg en Groningen. Dit zijn tevens de gemeenten waar mensen buiten de gemeenten BOCE vooral heen gaan als ze vertrekken.

Vestigers in Emmen komen buiten de BOCE vooral uit: Groningen, Stads kanaal en Vlagtwedde en vertrekken buiten BOCE vooral naar Groningen, Zwolle en Hogeveen.

Tabel 1.6: Verhuisde personen naar herkomst Bron: CBS (gemiddeld 2014-2018)

Gevestigd uit:	Gemeente van vestiging					
	Borger Odoorn		Coevorden		Emmen	
Emmen	220	10%	410	12%	7.850	73%
Coevorden	50	2%	1.850	54%	420	4%
Borger-Odoorn	940	42%	50	1%	260	2%
Rest van Drenthe	210	9%	280	8%	400	4%
Rest van Noord Nederland	510	23%	280	8%	790	7%
West Nederland	170	8%	190	6%	500	5%
Oost Nederland	110	5%	280	8%	470	4%
Zuid Nederland	20	1%	70	2%	110	1%
Totaal verhuisde personen	2.230	100%	3.410	100%	10.800	100%
Binnen de gemeente verhuisd	940	42%	1.850	54%	7.850	73%
Van buiten gemeente	1.290	58%	1.560	46%	2.950	27%
Van buiten BOCE	1.020	46%	1.100	32%	2.270	21%
Van buiten Drenthe	810	36%	820	24%	1.870	17%
Van buiten Noord Nederland	300	13%	540	16%	1.080	10%

Figuur 1.5: Migratierelaties, gemiddelde 2014-2018 Bron: CBS (2019 nog niet beschikbaar).

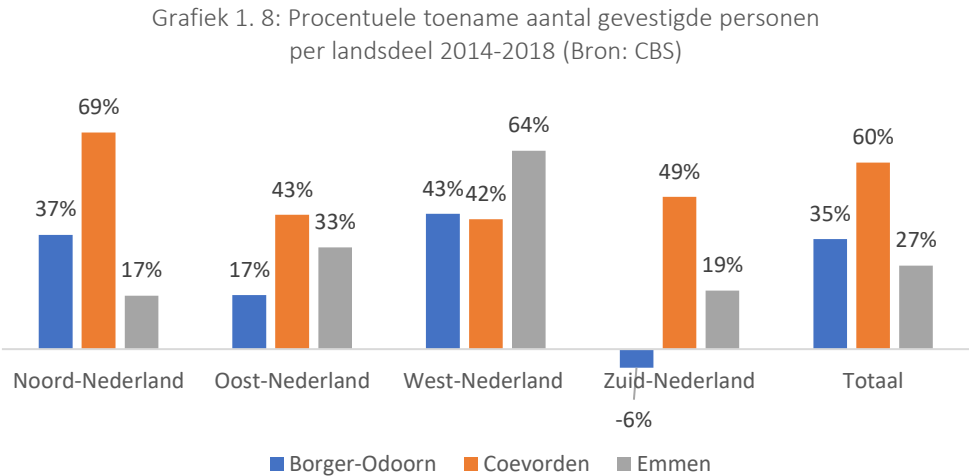
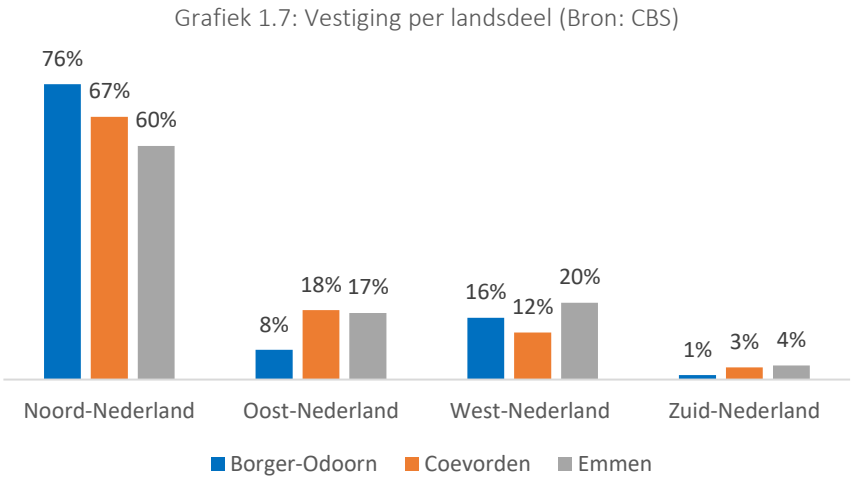


1.2.3 Migratiestromen - ontwikkeling

Veruit de meeste mensen die zich van buiten de gemeenten BOCE in de gemeente BOCE vestigen komen uit Noord-Nederland (60 tot 76%). Het aantal personen uit de andere delen van Nederland is tussen 2014 en 2018 wel toegenomen. Met name in Emmen is het aantal vestigers uit West Nederland sterk gestegen, daartegenover staat wel dat het aantal vestigers uit de ander delen van Nederland minder sterk is gestegen. In Coevorden is het aantal vestigers uit Noord Nederland juist sterker toegenomen.

Tabel 1.9: Gevestigde personen (Bron: CBS)

Gevestigde personen	Gemeente van vestiging					
	Borger-Odoorn		Coevorden		Emmen	
Regio van vertrek	2014	2018	2014	2018	2014	2018
Noord-Nederland	789	1.078	751	1.272	1.633	1.913
Oost-Nederland	92	108	235	336	411	545
West-Nederland	157	225	161	228	384	628
Zuid-Nederland	17	16	39	58	96	114
Totaal	1.055	1.427	1.186	1.894	2.524	3.200

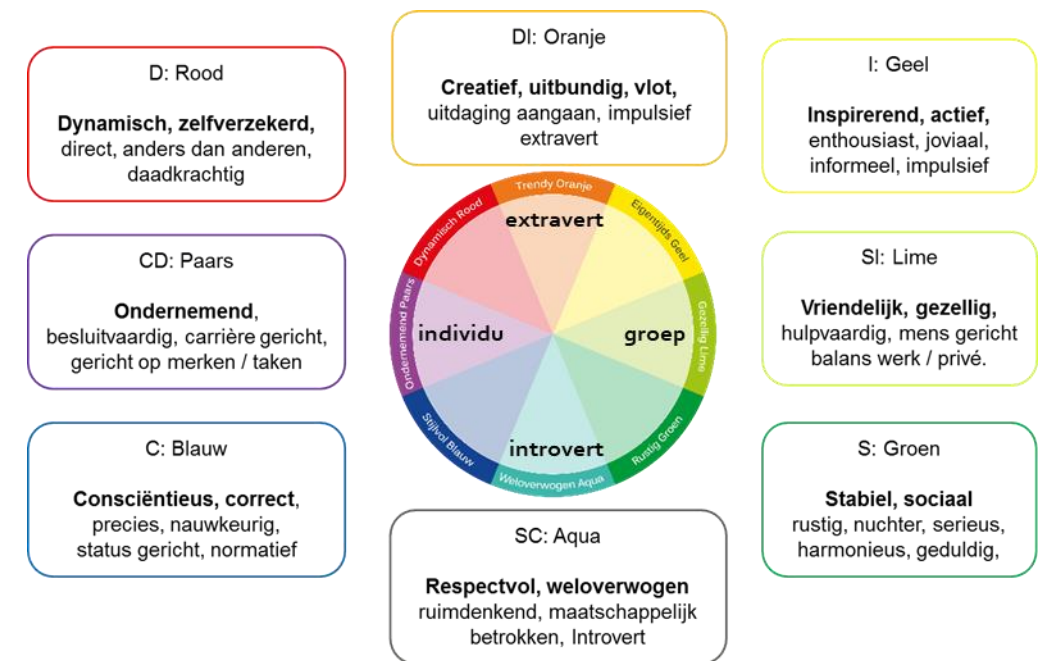


1.3.1 Leefstijlen

Relevant is ook wat voor type mensen in de 3 gemeenten wonen. Daarvoor kijken we naar leefstijlen van mensen. We gebruiken daarvoor de methode van DISC Vision. Daarin onderscheiden we 8 groepen, die we met kleuren weergeven. In het onderzoek DGOT hebben we van alle respondenten de leefstijl vastgesteld.

In de figuur staan de groepen verwoord. Linksboven zie je de Rode belevingswereld: dynamisch, zelfverzekerd. Naar rechts wordt het Oranje: creatief, uitbundig en vlot. Dan Geel; inspirerend, actief, met elkaar, enthousiast. Vervolgens Lime: vriendelijk, gezellig en met elkaar. Naar onder wordt de leefstijl introverter. Groen: stabiel, sociaal, nuchter, rustig, serieus. Dan Aqua: respectvol en weloverwogen. Vervolgens Blauw: consciëntieus, correct, nauwkeurig, statusgericht. En Paars: ondernemend, besluitvaardig en carrièrericht. In bijlage 2 is een verdere toelichting van de DISC-methode opgenomen.

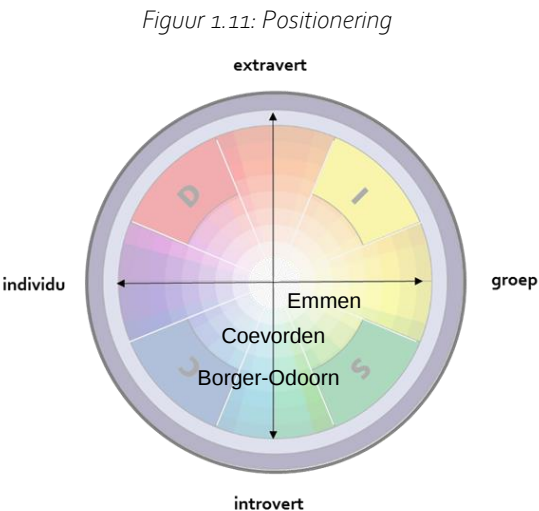
Figuur 1.10: Leefstijlen volgens de DISC Methode



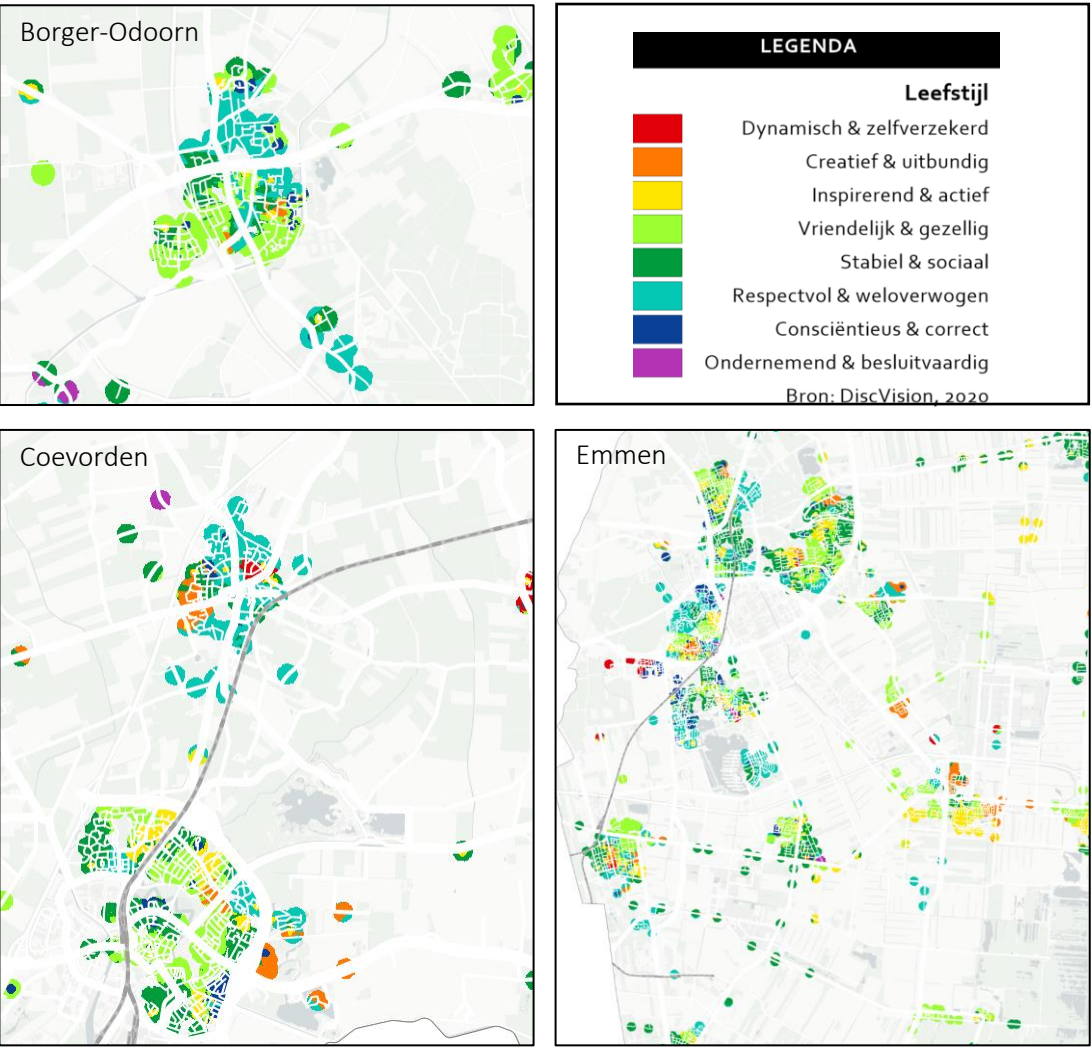
1.3.2 Leefstijlen per gemeente

Leefstijl zegt veel over de identiteit van een gebied.

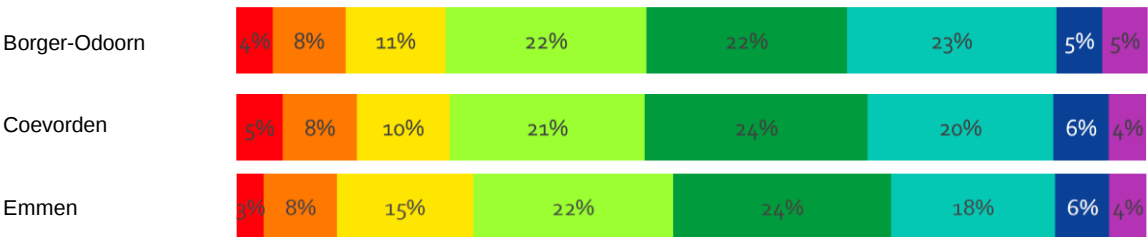
De inwoners van BOCE hebben vaak een Lime, Groen of Aqua leefstijl. Leefstijlen waar waarden als vertrouwd, herkenbaarheid en sociale samenhang belangrijk zijn. In gebieden waar met name mensen met een Aqua leefstijl wonen zal privacy en kwaliteit van belang zijn, terwijl in gebieden met vooral een Lime leefstijl interactie met andere mensen belangrijk is. De 3 gemeenten en de kernen zijn ten opzichte van elkaar te positioneren. Borger-Odoorn heeft relatief de meeste huishoudens met een Aqua leefstijl en Emmen juist meer de Lime en Gele leefstijl. Coevorden positioneert zich daartussen. Hoewel Emmen de meest stedelijke gemeente is van de drie wonen er naar verhouding de meeste inwoners met een leefstijl die past bij de meer dorpse waarden van gemeenschap en vertrouwen.



Kaarten 1.12, 1.13 en 1.14: Leefstijlen (Bron: DISCVision/Enquête 2020)



Grafiek 1.15: Leerstijlen per gemeente



In een representatieve enquête onder de inwoners van de 3 gemeente hebben we mensen gevraagd naar hun huidige situatie, wensen en voorkeuren. Maar mensen doen niet altijd alles wat ze zeggen. Daarom hebben we ook gekeken naar het feitelijke woongedrag van de inwoners van de BOCE-gemeenten. Dat doen we op basis van onze consumentendata en verhuisspatronen.

In dit hoofdstuk komt aan de orde:

1. Enquêteresultaten: Respons en Factsheets per gemeente, gebied en doelgroep
2. Tevredenheid met de woonomgeving
3. Verhuigeneigdheid

Afbeelding 2.1: Voorblad online enquête



Enquête wonen BOCE

Woonbehoefteonderzoek Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen

De gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen vinden het belangrijk om te weten wat er leeft onder inwoners. Samen met de woningcorporaties Lefier, Domesta en WoonService houden ze daarom een onderzoek naar de woonwensen en woontevredenheid van de inwoners van de drie gemeenten. In opdracht van deze gemeenten en woningcorporaties voeren wij, Springco Urban Analytics, daarom dit onderzoek uit.

Het invullen van deze vragenlijst zal ongeveer 20 minuten duren. Uw antwoorden worden vertrouwelijk en anoniem verwerkt. Met uw antwoorden kunnen de gemeenten en woningcorporaties bepalen of woonbeleid moet worden aangepast. Kortom, uw mening is belangrijk! De resultaten van het onderzoek worden in de loop van 2020 gepubliceerd op de gemeentelijke website.

2.1.1 Enquêteresultaten - respons

In totaal hebben 4380 mensen de enquête, inclusief hun 6 positie postcode, ingevuld. Dat is 5,8% van het totale aantal huishoudens (woningen) in de 3 gemeenten (75.570 o.b.v. BAG). In Emmen is de respons t.o.v. de totale populatie 4,8%, in Coevorden 6,7% en in Borger-Odoorn 8,8%.

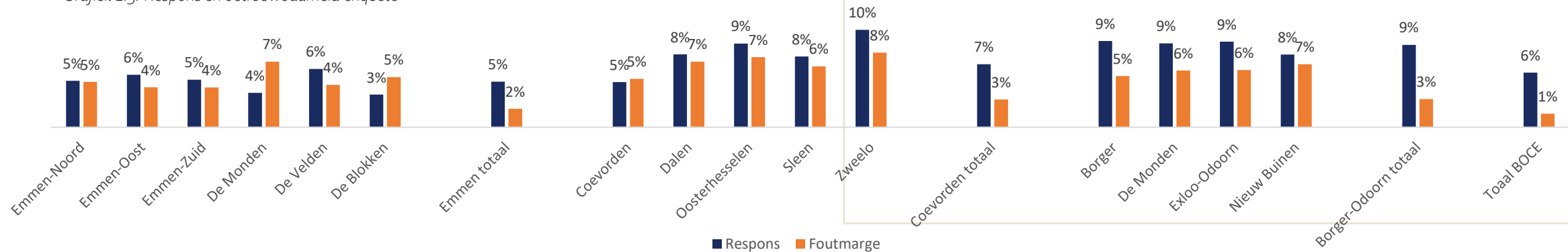
In marktonderzoek worden de foutmarges over het algemeen berekend op een betrouwbaarheidsniveau van 95%. Dit betekent dat een onderzoeksuitkomst in 19 van de 20 gevallen conform de realiteit is. Bij een enquête streven wij naar een foutmarge van 5%. De foutmarge is een waardebereik boven en onder de feitelijke enquêteresultaten. Als bijvoorbeeld 60% 'ja' antwoordt bij een foutmarge van 5%, betekent dit dat tussen de 55% en 65% van de mensen in de algehele populatie van mening is dat het antwoord 'ja' moet zijn.

In de tabel rechts is de respons weergegeven en de foutmarge per gebied, uitgaande van een betrouwbaarheidsniveau van 95%. Bij kleinere aantallen (kleinere gebieden) is een hogere respons nodig om de foutmarge te beperken. Zo is de respons ten opzichte van het aantal woningen in De Blokken laag, maar door de omvang van het aantal woningen in het gebied is de foutmarge met 5,2% prima. Terwijl de respons ten opzichte van het aantal woningen in Zweeloo hoog is (10%) en de foutmarge hier bijna 8% is. Voor de inzichten die met de enquête verkregen zijn is de respons voldoende betrouwbaar.

Tabel 2.2: Respons en betrouwbaarheid enquête

Gebied	Aantal woningen	Respons	% van totaal	Foutmarge % (bij 95% bhn)
1 Emmen-Noord	8.008	395	4,9%	4,8%
2 Emmen-Oost	9.070	505	5,6%	4,2%
3 Emmen-Zuid	10.089	510	5,1%	4,2%
4 De Monden	5.188	190	3,7%	7,0%
5 De Velden	7.208	447	6,2%	4,5%
6 De Blokken	9.422	326	3,5%	5,3%
Emmen totaal	48.985	2.373	4,8%	2,0%
7 Coevorden	7.235	347	4,8%	5,1%
8 Dalen	2.349	182	7,7%	7,0%
9 Oosterhesselen	1.775	158	8,9%	7,4%
# Sleen	2.815	212	7,5%	6,5%
# Zweeloo	1.323	137	10,4%	7,9%
Coevorden totaal	15.497	1.036	6,7%	2,9%
# Borger	3.232	296	9,2%	5,4%
# De Monden	2.704	241	8,9%	6,0%
# Exloo-Odoorn	2.592	236	9,1%	6,1%
# Nieuw Buinen	2.561	198	7,7%	6,7%
Borger-Odoorn totaal	11.089	971	8,8%	3,0%
Totaal	75.571	4.380	5,8%	1,4%

Grafiek 2.3: Respons en betrouwbaarheid enquête



2.1.2 Enquêteresultaten - factsheets

De enquêteresultaten zijn samen met kenmerken van doelgroepen, de mismatch tussen vraag en aanbod van woningen en de strategische kaart samengevat in factsheets.

Voor de enquête zijn de resultaten weergegeven over de volgende thema's:

- Woonmilieu
- Leefstijl
- Tevredenheid: omgeving, kenmerken buurt en voorzieningen, positieve en negatieve aspecten van de woonomgeving
- Verhuisgeneigdheid en verhuisredenen

Voor een samenvatting van de bevindingen per gebied zie hoofdstuk 6.

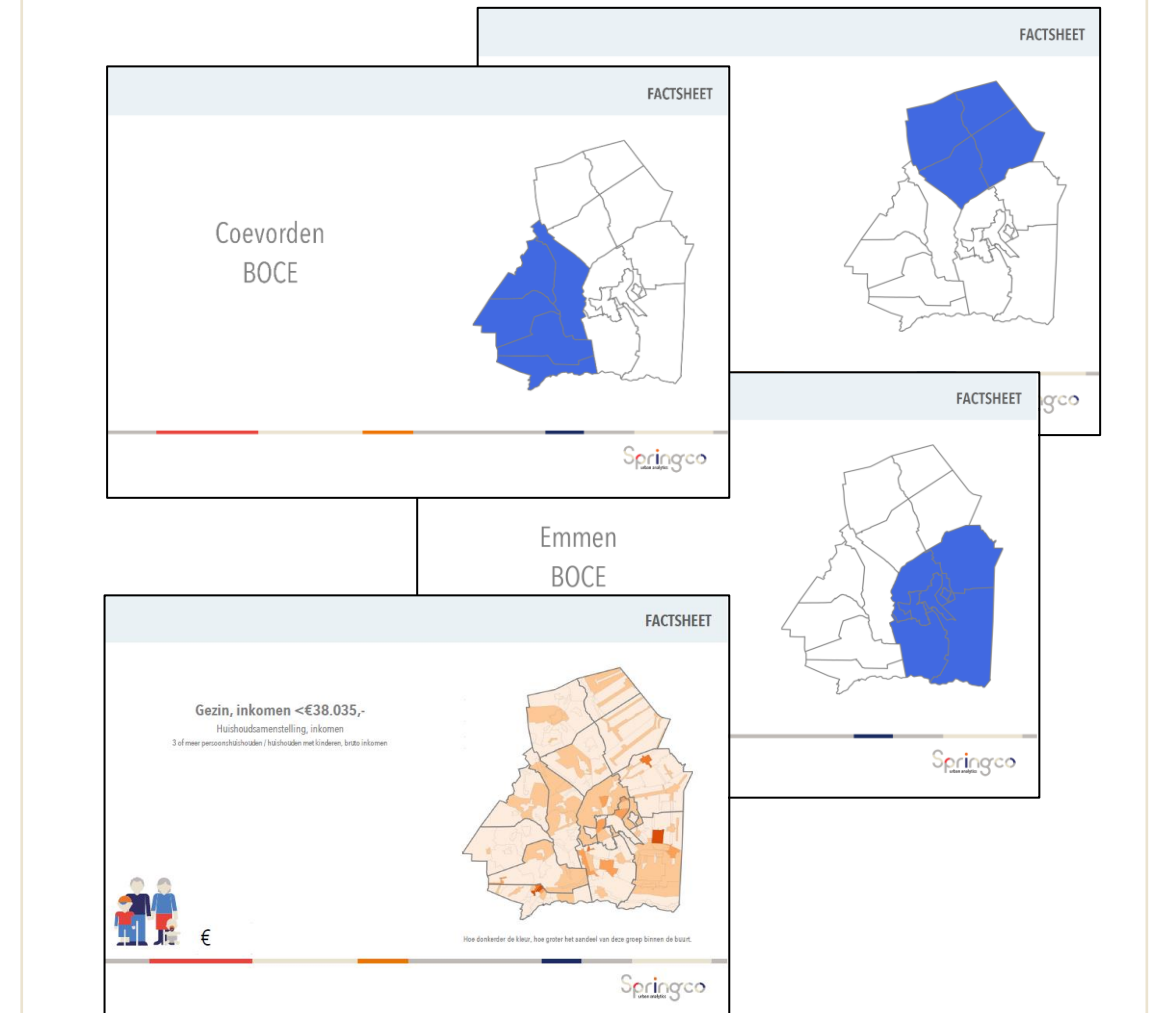
Daarnaast zijn er nog 16 factsheets gemaakt met de enquêteresultaten per doelgroep:

- Starters, 2 factsheets: laag en hoog inkomen
- Werkenden, 2 factsheets: laag en hoog inkomen
- Gezinnen, 3 factsheets: laag midden en hoog inkomen
- Empty Nester, 3 factsheets: laag midden en hoog inkomen
- Senioren: 2 factsheets: laag en hoog inkomen
- 1 persoons huishoudens, 2 factsheets: , laag en midden inkomen (doelgroep Woningcorporaties)
- 2 en meer persoons huishoudens, 2 factsheets: laag en midden inkomen (doelgroep Woningcorporaties)

In de doelgroepen-factsheets komen de volgende thema's aan de orde:

- Ideaal woonmilieu en woningtype
- Woonomgeving: woonconcepten, bouwstijlen en kenmerken gewenste woning
- Verhuisgeneigdheid en verhuisredenen
- Zorg
- Duurzaamheid en onderhoud

Afbeelding 2.4: Voorbeelden Factsheets



2.2.1 Tevredenheid Woonomgeving – Borger Odoorn

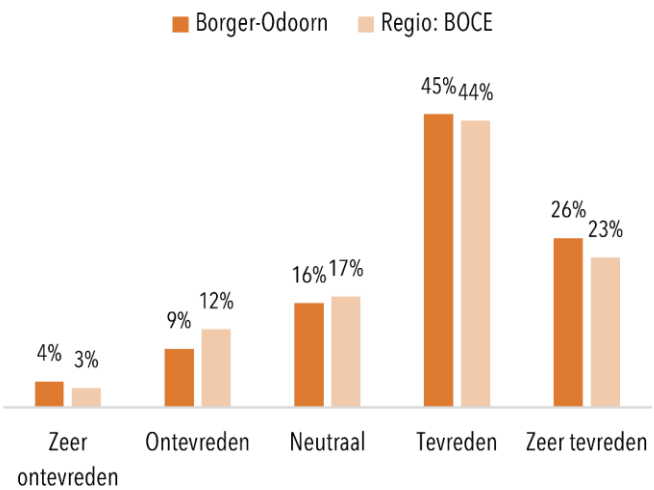
In de enquête is een aantal vragen gesteld over tevredenheid. Een belangrijke indicator voor de ontwikkeling van wijken en kernen is de tevredenheid over de woonomgeving. De kaart rechts en de grafiek hieronder laten verdeling van tevredenheid zien.

In Borger Odoorn is de tevredenheid over de woonomgeving hoog (71% van de inwoners is tevreden of zeer tevreden).

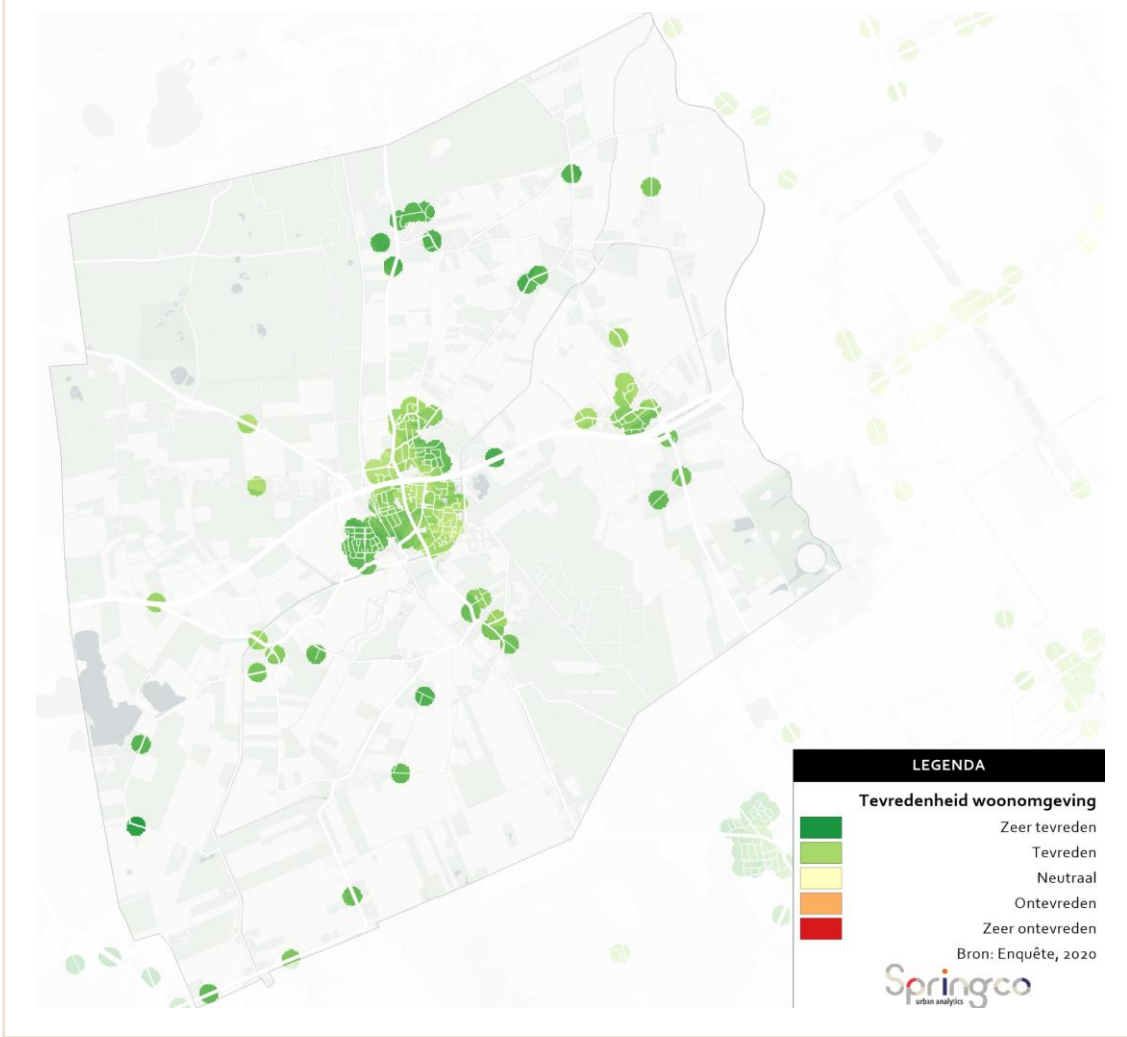
Positief zijn inwoners over de rust, ruimte (vrij uitzicht), buren en mooie natuur.

Ongeveer 13% van de respondenten geeft aan ontevreden te zijn over de woonomgeving. Mensen noemen als reden vooral verkeersoverlast (30% van de ontevreden mensen noemt dit). Daarnaast worden onderhoud, zowel van openbare ruimte als de tuinen van buren (22%), ontevredenheid over het gedrag van omwonenden (23%), ontbreken voorzieningen (14%) en de komst van windmolens (13%) genoemd. Vaak wordt hierbij de rol van de gemeente minder gewaardeerd.

Grafiek 2.6: Tevredenheid woonomgeving Borger-Odoorn (Bron: Enquête 2020)



Tabel 2.5: Tevredenheid woonomgeving Borger-Odoorn (Bron: Enquête 2020)



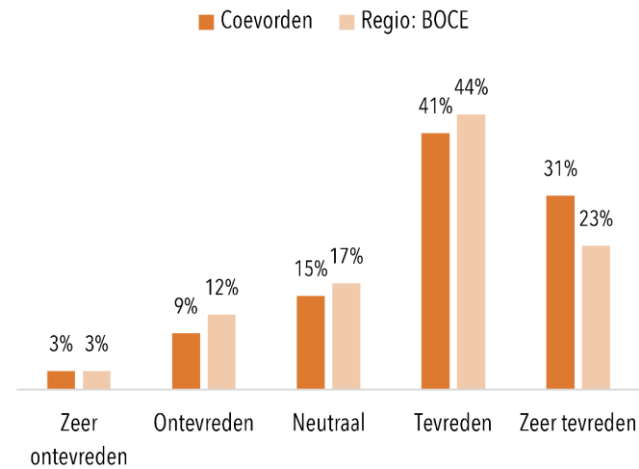
2.2.2Tevredenheid Woonomgeving – Coevorden

In Coevorden is de tevredenheid ook hoog (41% is tevreden en 31% zelfs zeer tevreden). Redenen voor de tevredenheid die worden genoemd zijn: rust, mooie omgeving, buren en voorzieningen.

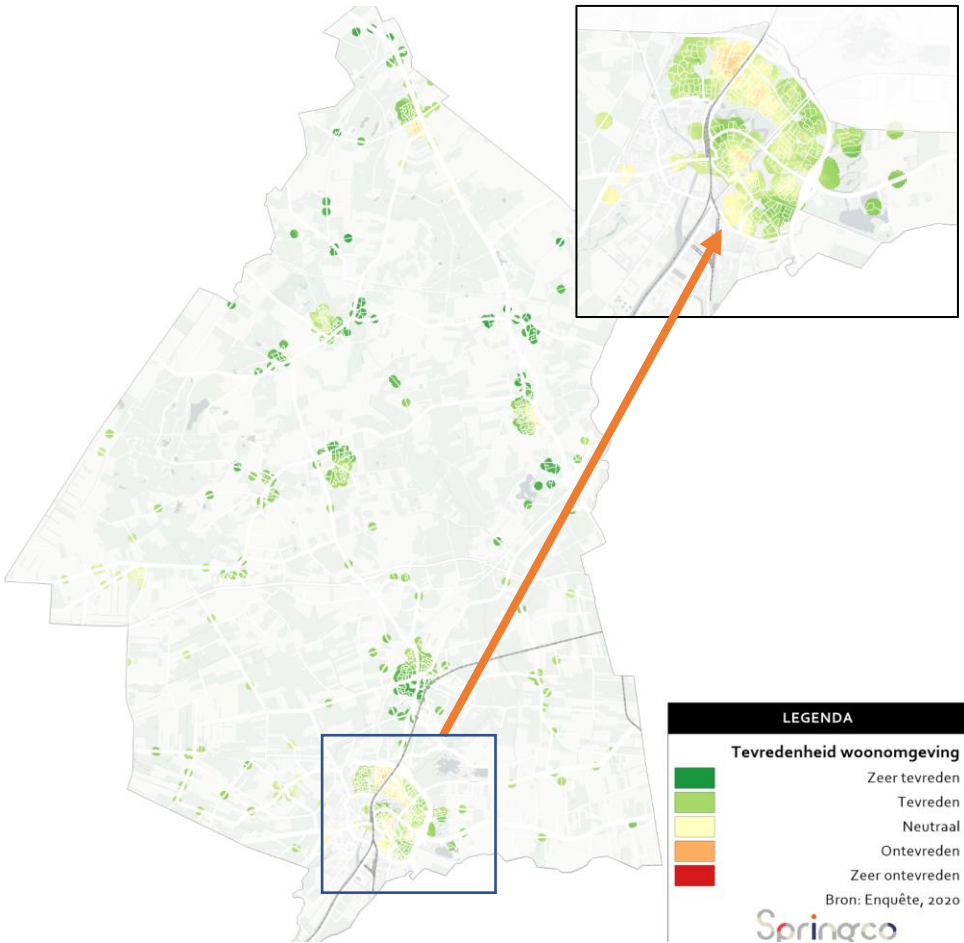
Van de mensen die aangeven ontevreden of zeer ontevreden te zijn wordt als reden vooral ander bewoners in hun omgeving genoemd (41%). Zij zorgen voor overlast, geroddel en verwaarlozing van de buurt. Daarnaast worden slecht onderhoud (28%) en verkeersoverlast (20%). Parkeerproblemen is voor 8% van de mensen een reden om ontevreden te zijn. Een klein deel noemt ook het ontbreken van voorzieningen (4%).

Er is hier meer verschil in tevredenheid tussen de verschillende gebieden binnen de gemeente. Met name in de Kern Coevorden zijn delen te vinden waar de mensen vaker ontevreden zijn.

Grafiek 2.8: Tevredenheid woonomgeving Coevorden (Bron: Enquête 2020)



Tabel 2.7: Tevredenheid woonomgeving Coevorden (Bron: Enquête 2020)



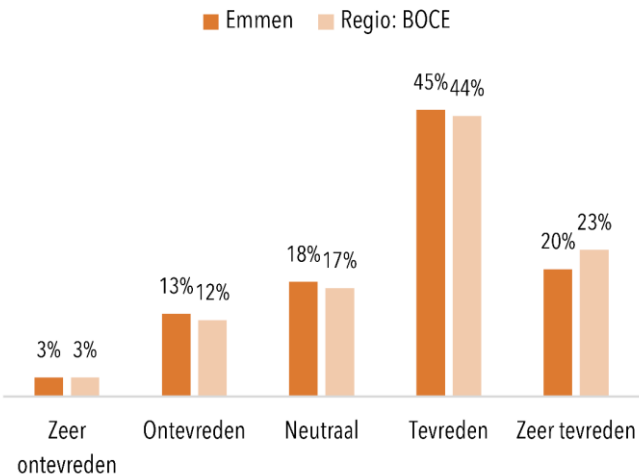
2.2.3Tevredenheid Woonomgeving – Emmen

Ook in Emmen worden redenen als rustig, ruimte, groen, buren en voorzieningen als redenen voor tevredenheid gegeven.

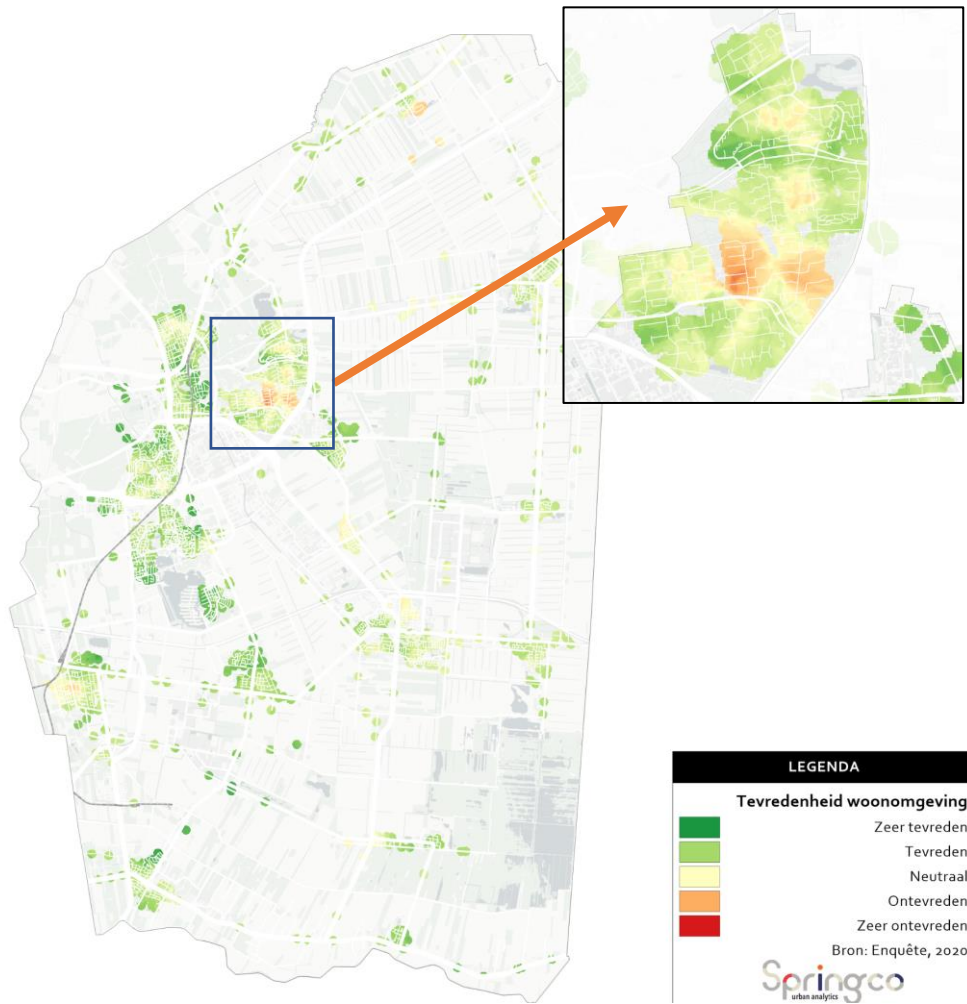
Mensen die ontevreden of zeer ontevreden zijn geven als reden vooral overlast van omwonenden aan (39%), met name door lawaai en drugs/criminaliteit. Daarnaast is men ontevreden over het onderhoud in de buurt (30%) (naast onderhoud van straten en pleinen ook de overlast door vogels en Processierups), overlast van verkeer (16%) en parkeerproblemen (3%). Opvallend is dat in Emmen vaak de inrichting van de wijk als reden voor ontevredenheid wordt genoemd (12%). De volgende redenen worden daarbij genoemd: woningen te dicht op elkaar, verkeerde functie toegevoegd, te weinig groen, verpaupering (vaak wordt daarbij toename van het aantal huisjesmelkers genoemd).

In Emmen zijn er duidelijke verschillen tussen buurten. De plekken die rood/oranje kleuren op de kaart vragen om aandacht.

Grafiek 2.10: Tevredenheid woonomgeving Emmen (Bron: Enquête 2020)



Tabel 2.9: Tevredenheid woonomgeving Borger-Emmen (Bron: Enquête 2020)



2.3 Verhuisceneidheid

In Coevorden zegt 19% binnen 2 jaar zeker wel of waarschijnlijk wel te willen verhuizen. In Borger-Odoorn is dit lager: 15%. In Emmen is dit percentage met 21% het hoogst. Op de kaarten rechts is te zien dat de verhuisceneidheid sterk verschilt per gebied. In blauwe gebieden is de verhuisceneidheid laag en in oranje/rode gebieden hoog. Een hoger percentage jonge huishoudens kan ook zorgen voor hogere verhuisceneidheid en doorstroming net als de woningvoorraad. Huishoudens blijven korter wonen in kleine betaalbare appartementen dan in eengezins koopwoningen.

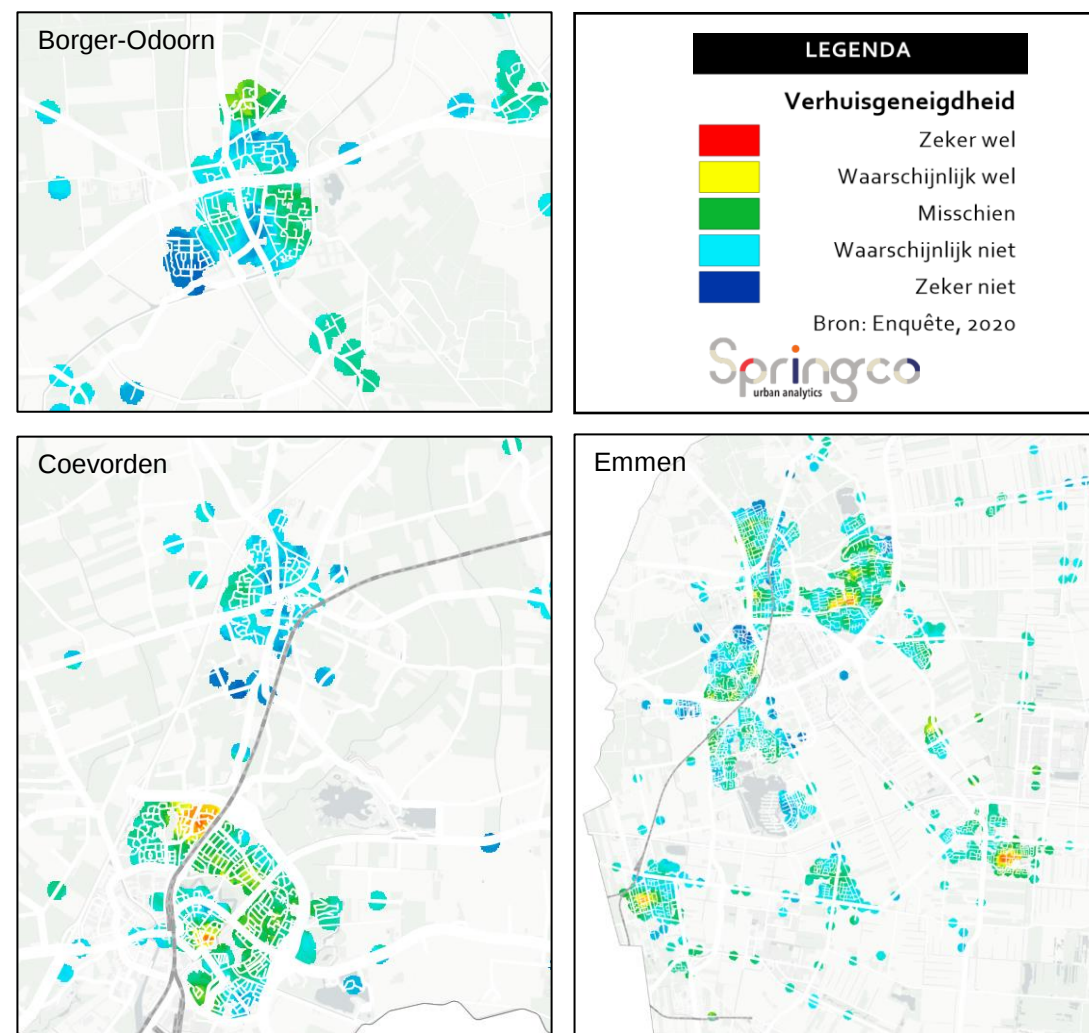
In de gemeenten BOCE wordt als belangrijkste reden om te willen verhuizen de woonomgeving gegeven. Daarna komen: huidige woning te klein (18%), huidige woning te groot (10%) en huidige woning niet levensloopbestendig (15%).

Mensen die aangeven zeker verhuisceneid te zijn (binnen 2 jaar) zijn actief op zoek en het grootste deel zal ook daadwerkelijk verhuizen. Of dit ook is naar de woning die ze zochten is niet specifiek onderzocht. De groep die aangeeft 'waarschijnlijk wel' en 'misschien' te willen verhuizen zal naar verwachting pas verhuizen indien zich aantrekkelijk aanbod voordoet.

Omdat mensen niet altijd doen wat ze zeggen en aan de andere kant mensen soms niet verhuisd zijn omdat er geen aanbod was is er in de vraaganalyses gekeken naar de uitgesproken wensen van mensen in de enquête en de daadwerkelijke verhuispatronen uit het verleden.

28% van de inwoners van de gemeente BOCE geeft aan te willen verhuizen vanwege de woonomgeving. De reden kan te maken hebben met de levensfase: jongeren zoeken meer levendigheid, samenwoners meer ruimte, gezinnen meer groen en goede voorzieningen, empty nesters rust of voorzieningen en senioren meer voorzieningen en mogelijkheden tot zorg. De redenen om te verhuizen kunnen heel persoonlijk zijn. Echter plekken waar de ontevredenheid met de woonomgeving hoog is en de verhuisceneidheid ook, vragen om aandacht. Eerder hebben we gezien dat dat vooral komt door slecht onderhoud en te veel overlast van verkeer en bureu. Onderwerpen waar de gemeente een rol in kan spelen.

Kaarten 2.11, 2.12 en 2.13: Verhuisceneidheid (Bron: Enquête 2020)



2.4.1 Gedrag: Wonen en zorg

De behoefte aan zorg is een belangrijk onderdeel van het beeld van de behoefte aan woningen. Wanneer we kijken naar wonen met zorg dan zijn er twee categorieën. Zorg Zonder Verblijf (ZZV) en Zorg met Verblijf (ZMV)

Zorg Zonder Verblijf (ZZV)

Hierin vallen personen die zelfstandig kunnen wonen, maar wel een zorgvraag hebben. Dit kan een lichte zorgvraag zijn, maar ook een zorgvraag waar intensieve ondersteuning bij nodig is. Personen die vallen onder ZZV zijn onder te verdelen in:

- Wet Maatschappelijk Ondersteuning (WMO) is bedoeld voor mensen die hulp nodig hebben om thuis te kunnen blijven wonen. Tabel 2.14 geeft de verdeling per gemeente (waarbij Persoonsgebonden Budget (PGB) en Zorg in natura (ZIN) zijn samengevoegd). De cijfers over de afgelopen jaren geven een stabiel beeld en in Coevorden zelfs een afname. Als gevolg van vergrijzing is de verwachting dat deze aantallen zullen toenemen.
- Wet Langdurige Zorg (WLZ) is bedoeld voor mensen die voortdurend (intensieve) zorg nodig hebben in de nabije omgeving. Zie tabel 2.15. Op basis van de afgelopen 2 jaar (meer data op moment van onderzoek niet beschikbaar) is een stijgende lijn te zien.

Tabel 2.16 geeft de groei van de inwoners van 75 plussers in de 3 gemeenten van 2020 tot 2050, waarbij te zien is dat het aantal woningen met 75plussers zal toenemen met 70% tot 90% (paren samen 1 woning). Een meer concrete voorspelling van het aantal huishoudens dat zorg nodig heeft vraagt nadere analyse. Voor nu concluderen we dat het aantal mensen dat een beroep zal doen op zorg in de eigen woning sterk toe zal nemen als gevolg van een sterke toename van het aantal ouderen. Wat daarbij de wensen zijn komt aan bod op de volgende pagina.

Zorg Met Verblijf (ZMV)

Hierin vallen personen die niet zelfstandig kunnen wonen en een zorgvraag hebben waar intensieve ondersteuning voor nodig is. Door de extramuralisering in 2015 is er veel veranderd en is het beleid erop gericht om huishoudens zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Hierdoor kan de vraag afnemen maar door de toenemende vergrijzing zal deze vraag ook stijgen. Binnen dit onderzoek is geen verdiepend onderzoek gedaan naar de toekomstige vraag naar Zorg met verblijf. Dit vraagt een nadere analyse met inbreng van en afstemming met zorginstellingen, woningcorporaties en de gemeente.

Tabel 2.14: WMO-cliënten (Bron CBS), Persoonsgebonden budget en Zorg in Natura

	2016	2017	2018	2019	Verschil 2019-2016		2019
Gemeente	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	%	per 1 000 inw.
Borger-Odoorn	2.005	1.915	1.960	2.080	75	4%	82
Coevorden	2.780	1.885	.	2.030	-750	-27%	57
Emmen	10.850	.	8.910	10.165	-685	-6%	95

Tabel 2.15: Aantal mensen die recht hebben op zorg via de WLZ, Bron: CIZ database

	Wet Langdurige Zorg	
	2018	2019
Borger-Odoorn	135	165
Coevorden	175	180
Emmen	735	830
Totaal	1050	1180

Tabel 2.16: Toename aantal woningen bewoont door 75plussers, 2020-2050 (Bron ABF, Primos 2020)

Doelgroep	Borger-Odoorn	Coevorden	Emmen
Toename alleenstaand 75Plus	792	1.095	4.208
Procentueel 2020-2050	91%	76%	101%
Toename Paren 75plus	378	562	1.791
Procentueel 2020-2050	46%	53%	60%
Toename aantal woningen bewoont door 75plus	981	1.376	5.104
Procentueel 2020-2050	76%	70%	90%

2.4.2 Voorkeuren bij wonen medioren en senioren (enquête)

In de groep 55-74 jarigen geeft 8% tot 15% aan behoefte te hebben aan zorg (bij lagere inkomens is dit percentage hoger dan bij hogere inkomens). Onder de groep 75 plussers is dit 20%, zowel bij de lage als de hoge inkomens. Van de 75 plussers die aangeven behoefte te hebben aan zorg geeft 22% van de groep met een hoog inkomen en 35% van de groep met een laag inkomen aan dat de woning geen kenmerken heeft die de woning geschikt maken voor wonen met zorg (geen trappen, voldoende ruimte voor hulp en extra mogelijkheden voor service). De opgave voor het aanpassen van woningen lijkt dus groter in het goedkope segment (mensen met een inkomen onder de sociale huurgrens) dan in de duurdere segmenten.

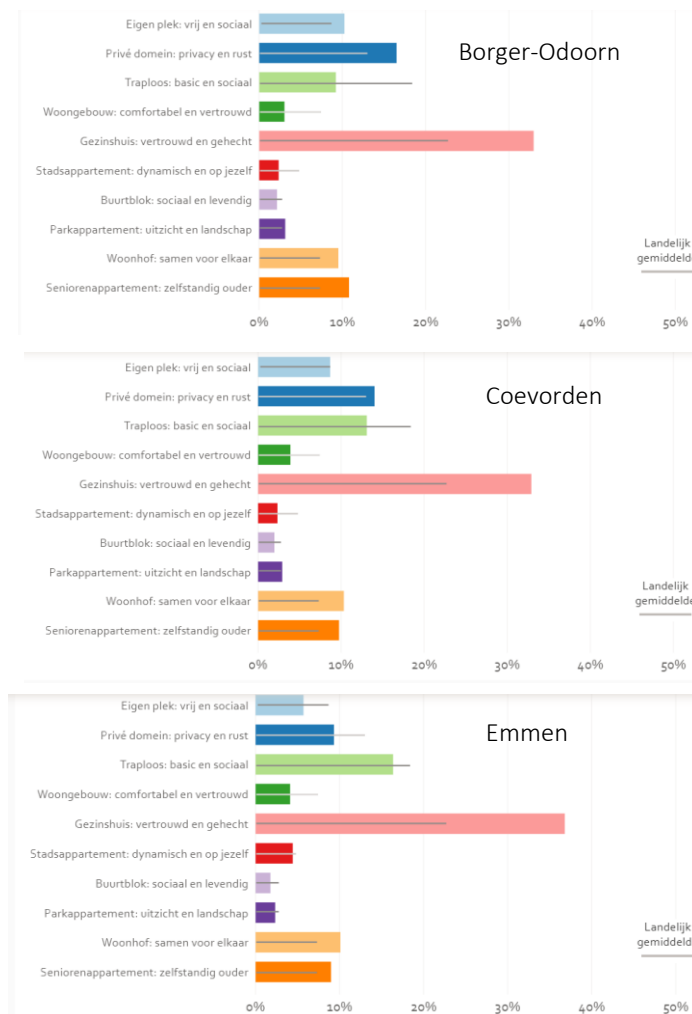
Ruim een derde van de 75 plussers die aangeeft nu of in de toekomst behoefte te hebben aan zorg, zoekt een woonvorm waarbij gebruik gemaakt kan worden van een aantal gemaksdiensten en indien nodig zorg. In de inkomensklasse tot de sociale huurgrens geeft 25% ook aan een woonvorm te zoeken waar 24 per dag een beroep gedaan kan worden op zorg. In de hogere inkomensklassen is dit maar 11%. 25% tot 30% geeft aan niet op zoek te zijn naar een woonvorm met service of zorg.

Gezondheid is de voornaamste reden waarom deze huishouden willen verhuizen. Verder geeft een deel ook aan dat de huidige woning te groot is, ze goedkoper en dichter bij voorzieningen willen wonen. De woning en woonomgeving moeten vooral comfortabel en functioneel zijn. Ze leven volgens rituelen met elkaar samen, normen en waarden staan hoog in het vaandel net als privacy op het moment dat ze hier behoefte aan hebben. Alsnog willen de meesten 3 kamers (badkamer en keuken niet meegerekend).

Wonen in een hof en afgeschermd wonen zijn populair onder huishoudens met een zorgvraag. Ruimte en rust zijn wederom belangrijke kenmerken voor deze doelgroep, maar in dien verstande dat men af en toe contact kan hebben met de burens of buurtbewoners.

Recent onderzoek in opdracht van Platform 31 heeft aangetoond dat er ca. 9 verschillende profielen zijn van 55-plussers. (zie ook www.platform31.nl/publicaties/woonprofielen-van-senioren en www.spring-co.nl/woonprofielen/). Zo is in alle drie de gemeenten het gezinshuis, vertrouwd en gehecht veel vaker dan gemiddeld het gewenste profiel. Mensen zullen hier dus langer in hun vertrouwde woning willen blijven wonen. Maar ook het Woonhof en het Seniorenappartement scoren hoger dan gemiddeld in de 3 gemeenten. In Borger-Odoorn en Coevorden scoren ook de Eigen plek en Privé domein hoger dan gemiddeld. Het basic traploze huurappartementen is in dit gebied duidelijk minder nodig dan gemiddeld in Nederland. Wat deze grafieken laten zien is dat er niet 1 product interessant is voor de medior en senior maar een diversiteit aan woonvormen.

Grafiek 2.17: Vraag per woonprofiel (Bron: Platform31/Springco)



3. De toekomst

De huishoudensprognose van het CBS laat een duidelijke krimp zien tot 2050. Met name door de natuurlijke afname (meer sterfte dan geboorte). De voorspelling is dat het saldo van zowel buitenlandse als binnenlandse migratie nog wat zal toenemen (meer vestiging dan vertrek). Volgens de PBL- en CBS-prognose is dit onvoldoende om de krimp tegen te gaan. In deze prognoses wordt gekeken naar de omvang van de bevolking (Krimp en Groei), de leeftijdssamenstelling (Grijs en Groen) en de omvang van de immigratie en de diversiteit van de immigranten (Arbeid, Asiel en Lage Migratie).

Tabel 3.1: PBL/CBS Regionale prognose 2019–2050, beleidsarm (zonder bouwprogramma)

Jaar	Borger-Odoorn	Coevorden	Emmen
2020	25.580	35.300	107.000
2025	25.000	34.200	106.300
2030	24.800	33.600	105.300
2035	24.800	33.200	104.400
2040	24.800	32.700	103.200
2045	24.600	32.200	101.700
2050	24.400	31.700	100.200
afname 2020-2050	-1.180	-3.600	-6.800
procentueel	-5%	-10%	-6%

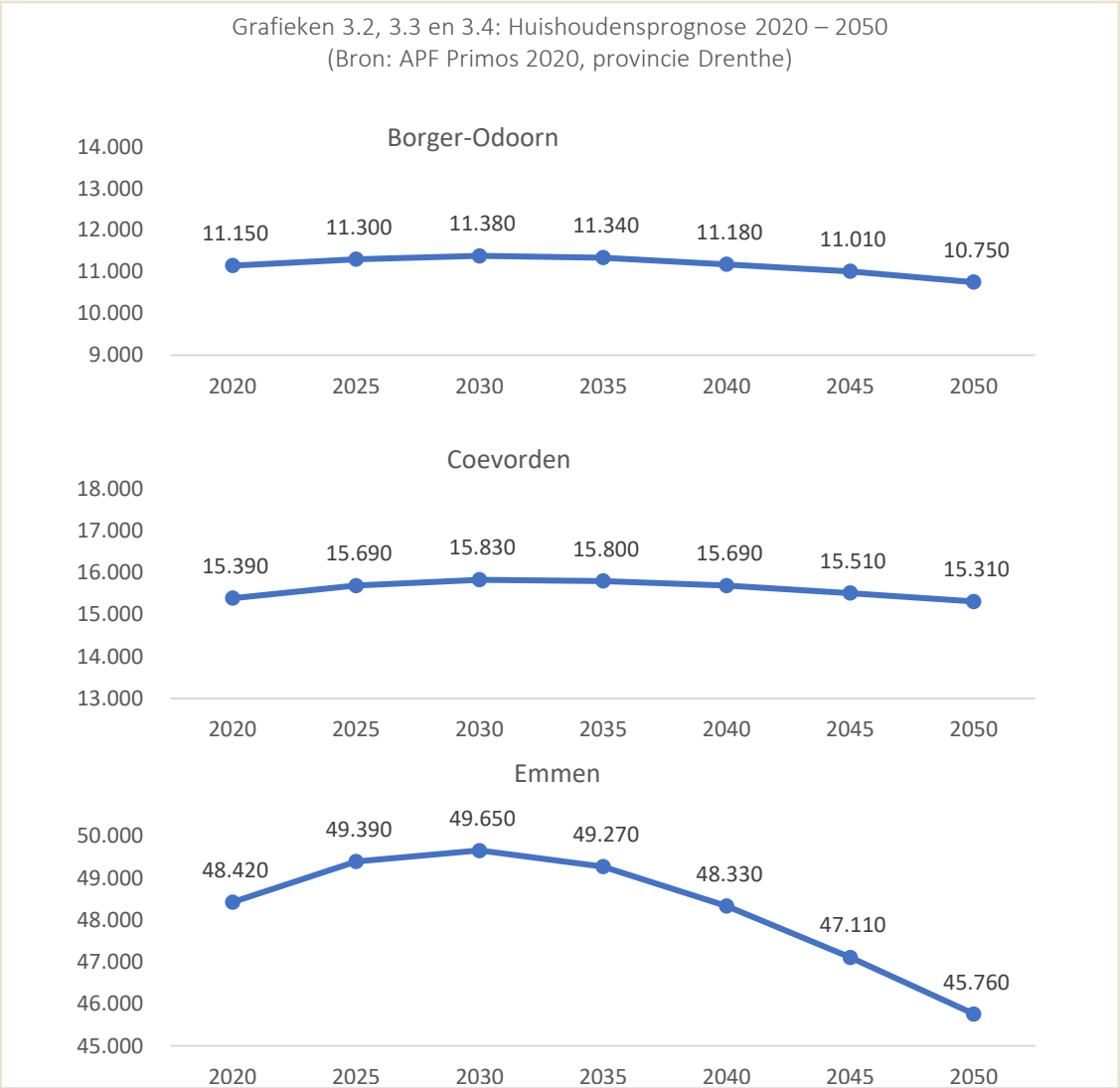
Voor de analyse van de woningvoorraad in relatie tot toekomstige huishoudensverdeling is gebruik gemaakt van de bevolkings- en huishoudensprognoses van de provincie Drenthe. Hier zien we, als gevolg van toevoeging van woningen nog een stijging tot 2030. De vraaganalyse in combinatie met de huishoudensverdeling in de toekomst geeft inzicht in woningsegmenten waar in de toekomst een tekort of een overschot van zal ontstaan. Uitgaande van de inwoners van de 3 gemeenten. Bouwen gericht op de vraag voor eigen inwoners en bevorderen van doorstroming geeft ruimte voor instroom van buiten.

3.1 Huishoudensprognose

De prognoses van de provincie (Bron: Provincie Drenthe, ABF primos prognose 2020) laten in alle 3 de gemeenten tot 2030 nog een groei zien van het aantal huishoudens. Daarna zal er een daling inzetten. Belangrijk is om in deze periode van groei de juiste producten toe te voegen aan de voorraad.

Tabel 3.5: Huishoudensprognose (Bron: ABF Primos 2020, Provincie Drenthe)

Gemeente	2020	2025	2030	verschil tov 2020	2050	verschil tov 2020
Borger Odoorn	11.150	11.300	11.380	230	10.750	-400
Coevorden	15.390	15.690	15.830	440	15.310	-80
Emmen	48.420	49.390	49.650	1.230	45.760	-2.660
Totaal	74.960	76.380	76.850	1.900	71.810	-3.150

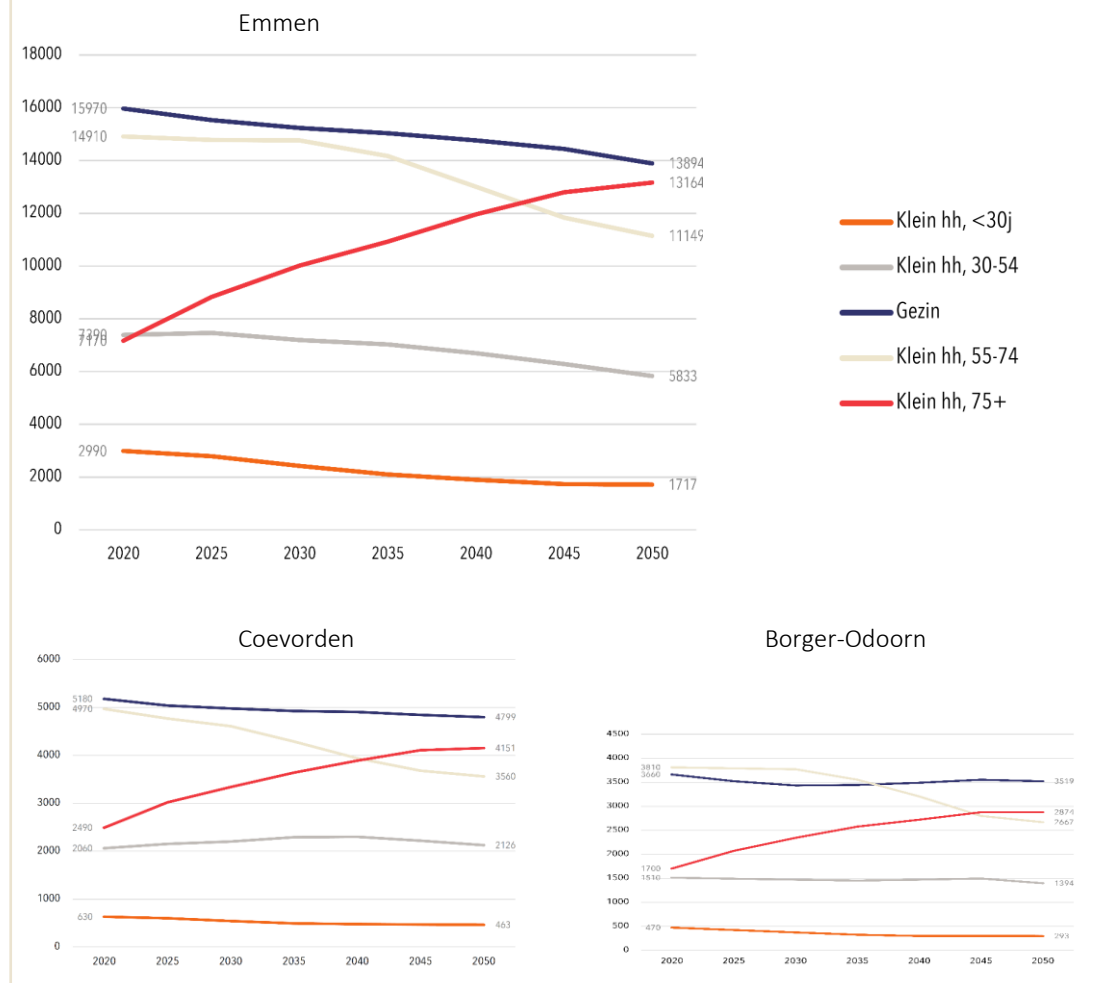


3.2. Huishoudensprognose per doelgroep en gemeente

Er is een grote stijging van het aantal 75-plussers tot 2050 en een afname van de overige doelgroepen vanaf 2030. Advies is om in te zetten op doorstroming van deze groep zodat eengezins koopwoningen vrijkomen. Deze woningen zijn interessant voor instroom uit andere delen van Nederland. Deze groep komt niet voor een standaard woonwijk, zij zijn op zoek naar rust en ruimte en naar betaalbare woningen.

In de enquête is gevraagd of Corona invloed heeft op verhuisplannen. Voor de mensen uit de BOCE-gemeente is dat niet het geval. Uit de data over 2020 zal moeten blijken of de instroom van mensen uit steden in bijvoorbeeld de randstad is toegenomen als gevolg van Corona. Het is nu nog te vroeg om daar uitspraken over te doen.

Grafieken 3.6, 3.7 en 3.8: Prognose per doelgroep (Bron: ABF Primos 2020, Provincie Drenthe)



4. Vraag en aanbod

Uit de combinatie van 1, 2 en 3 volgt de woningvraag. Hier tegenover staat het aanbod, dat wij per adres in beeld hebben gebracht (type, eigendom, prijs, woonmilieu). Op basis hiervan signaleren wij de mate van afstemming (of mismatch) per kern, wijk en gemeente op dit moment en in de toekomst. Deze kan kwalitatief en kwantitatief van aard zijn. Van het ene product is teveel, van het andere is te weinig.

In dit onderdeel:

1. Huidige woonmilieus
2. Huidige woningvoorraad
3. Verdeling doelgroepen over woningvoorraad
4. Mismatch tussen vraag en aanbod

Figuur 4.1: Woonmilieus



4.1.1 Woonmilieus

De kaarten rechts en in de factsheets zijn gemaakt op basis van de beleving van de inwoners van de 3 gemeenten. Aan hen is gevraagd aan te geven in welk type woonomgeving zij wonen, aan de hand van een foto en een korte beschrijving.

In Emmen geven mensen in het centrum van de kern Emmen aan in een binnenstad, levendige stadswijk of luxe stadswijk te wonen. In Emmen-Oost is het woonmilieu duidelijk Woonwijk met laag- en hoogbouw afgewisseld met Woonwijk laagbouw. In Zuid zien we de Luxe woonwijk. Ook in Coevorden is een duidelijk stedelijker deel te vinden, omringd door Woonwijk laagbouw. Borger-Odoorn bestaat enkel uit dorpen en landelijk gebied.

Afbeelding 4.5: Vraag over woonmilieus uit Enquête 2020

In welk type woonomgeving woont u momenteel? Mocht u de tekst niet kunnen lezen, probeer dan in te zoomen door de CTRL knop vast te houden en + in te drukken. U kunt weer uitzoomen met CTRL en de - knop.



Deze woonomgeving is gelegen in het centrum tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te beleven.

Binnenstad



Deze woonomgeving is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.

Levendige stadswijk



Deze woonomgeving ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het centrum, maar buiten de drukte.

Rustige stadswijk



Deze woonomgeving ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel groene leefomgevingen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Luxe stadswijk



Deze woonomgeving ligt verder van het (stad)centrum vandaan en kent veel appartementen en veel (openbaar) groen. De wijk heeft vaak een winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met openbaar vervoer is centrum snel bereikbaar.

Woonwijk laag- en hoogbouw



Deze woonomgeving kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en ligt vaak aan de buitenkant van de stad. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen.

Woonwijk laagbouw



Deze ruim opgezette, groene woonomgeving bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De wijk is vaak gelegen aan water of groen.

Luxe woonwijk



Deze woonomgeving is echt een eigen woonomgeving op zichzelf en gelegen in een dorp. Het is rustig en gemeenschappelijk.

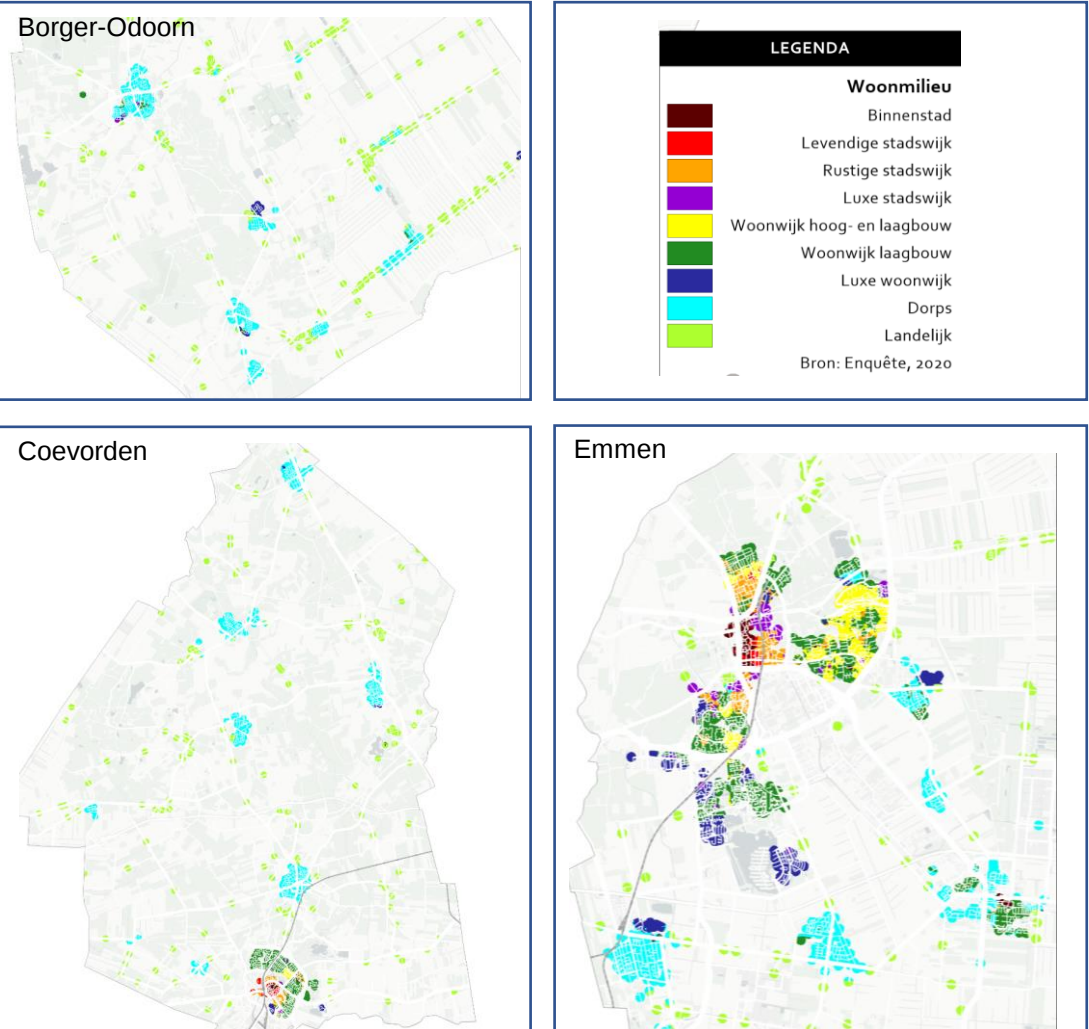
Dorps



Deze woonomgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Landelijk

Kaarten 4.2, 4.3 en 4.4: Woonmilieus (Bron: Enquête 2020)

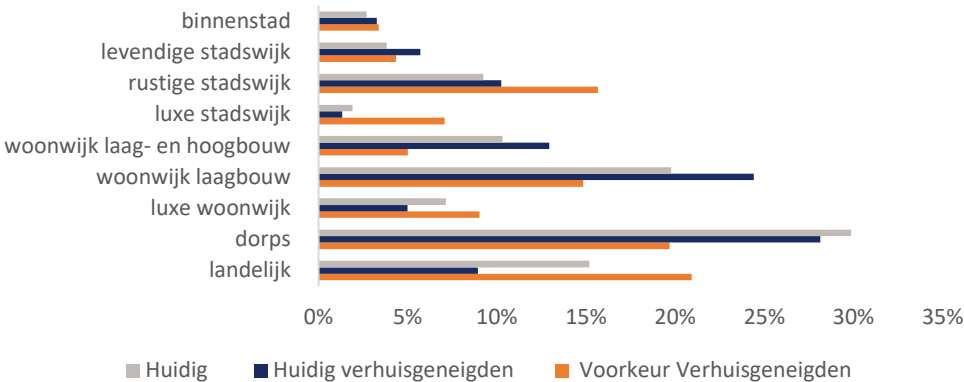


4.1.2 Mismatch huidige en gevraagde woonmilieus

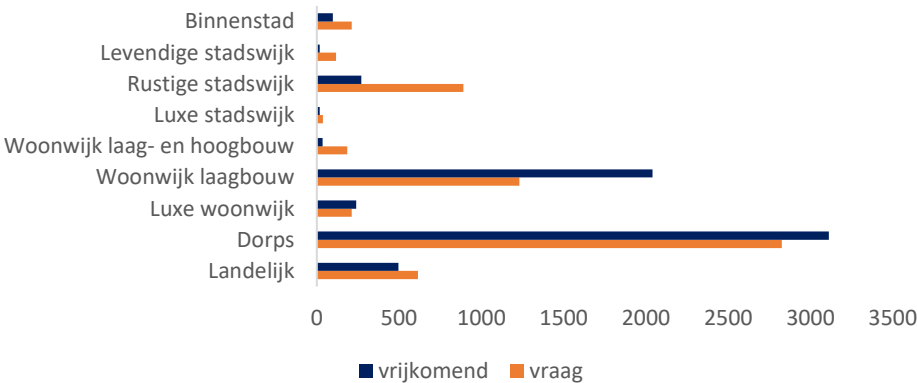
Verschil tussen donkerblauw en oranje geeft de mismatch in woonmilieu aan. Er komen wel of niet voldoende woningen in een woonmilieu vrij voor de mensen die op zoek zijn. Dit is alleen vanuit inwoners van de gemeente, in- en uitstroom is niet meegenomen.

Deze mismatch is gemaakt op basis van de wensen van inwoners van de BOCE-gemeenten. We hebben de mismatch ook bekeken vanuit daadwerkelijke verhuisbewegingen. We weten welke huishoudens van welk woonmilieu naar welk zelfde of ander woonmilieu zijn verhuisd. We weten ook het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt in deze woonmilieus. Zo zien we in Emmen dat er behoefte is aan meer stedelijke woonmilieus dan er woningen vrijkomen en aan de ander kant juist aan een landelijk woonmilieu. De meer traditionele woonwijk en dorp zijn voldoende aanwezig. Daar waar mogelijk kan door inbreiding in en rond het centrum en door ruime opzet van uitbreiding voldaan worden aan deze vraag.

Grafiek 4.6: Huidig en voorkeur Woonmilieu, respondenten
(Bron: Enquete 2020)



Grafiek 4.7: Mismatch op basis van verhuisbewegingen Emmen
(Bron: EDM)



4.2.1 Huidige woningvoorraad Borger-Odoorn

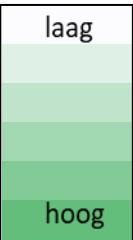
De matrix geeft de verdeling van doelgroepen over de verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. De kolommen tellen op tot 100%. Hoe donkerder de groene kleur hoe hoger het percentage. Waar huishoudens met een hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Tevens geeft deze matrix inzicht in potentiële doorstroming van senioren. In huur eengezinswoningen onder € 737 wonen vooral kleine huishoudens (1 en 2 persoons, zonder kinderen). De grafiek onder de tabel geeft de verdeling van de huidige voorraad weer. In Borger-Odoorn is het percentage eengezins koopwoningen met 75% het hoogst van de 3 gemeenten. Deze woningen worden vooral bewoond door gezinnen met een midden en hoog inkomen en door kleine huishoudens met een hoog inkomen.

Tabel 4.8 : Verdeling doelgroepen over de huidige voorraad Borger-Odoorn (Bron: EDM, Lefier, Domesta en Woonservice, 2020).

			Huur						Koop					
			EGW			MGW			EGW			MGW		
			Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur
			<€737	€737-€900	>€900	<€737	€737-€900	>€900	<€175k	€175k-€300k	>€300k	<€175k	€175k-€300k	>€300k
Kleine hh	<30 jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
	30-54 jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
Gezin	alle leeftijden	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
Kleine hh	55-74 jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
	75+ jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
Totaal percentueel			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal absoluut			2020	140	50	540	30	10	1780	4790	1750	40	100	10

EGW=
eengezinswoningen/
Grondgebonden

MGW=
meergezinswoning/
Appartement



Percentage
van doelgroep
in type
woning-
segment



4.2.2 Huidige woningvoorraad Coevorden

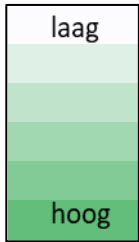
Net als in Borger- Odoorn bestaat de voorraad in Coevorden voor een groot deel uit eengezins koopwoningen: voor 38% uit eengezins koopwoningen in het prijssegment tussen de € 175.000 tot € 300.000. Deze woningen worden vooral bewoond door gezinnen met een midden en hoog inkomen en door kleine huishoudens met een hoog inkomen. In de dure koop eengezinswoningen wonen ook veel 75-plussers.

Tabel 4.9: Verdeling doelgroepen over de huidige voorraad Coevorden (Bron: EDM, Lefier, Domesta en Woonservice, 2020).

			Huur						Koop					
			EGW			MGW			EGW			MGW		
			Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur
			<€737	€737-€900	>€900	<€737	€737-€900	>€900	<€175k	€175k-€300k	>€300k	<€175k	€175k-€300k	>€300k
Kleine hh	<30 jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
	30-54 jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
Gezin	alle leeftijden	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
Kleine hh	55-74 jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
	75+ jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
Totaal percentueel			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal absoluut			2790	180	90	1330	30	10	2560	5870	2300	150	100	30

EGW=
eengezinswoningen/
Grondgebonden

MGW=
meergezinswoning/
Appartement



Percentage
van doelgroep
in type
woning-
segment



4.2.3 Huidige woningvoorraad Emmen

De matrix geeft de verdeling van doelgroepen over de verschillende segmenten van de woningvoorraad weer. Waar huishoudens met hoger inkomen een goedkopere woning betrekken is ruimte tot doorstroming, en waar huishoudens met een lager inkomen in een dure woning wonen bestaan mogelijk financiële risico's. Bron: EDM, Lefier, Domesta en Woonservice, 2020.

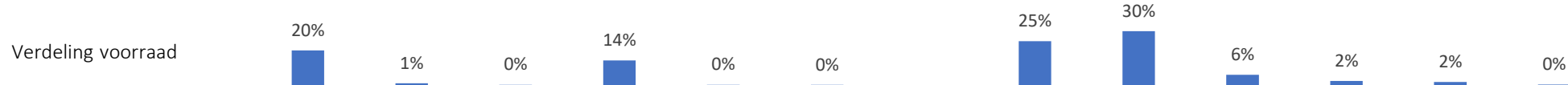
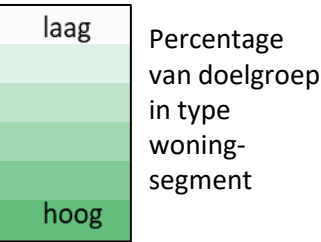
In Emmen is het percentage eengezins koopwoningen met 61% het laagst van de 3 gemeenten. Het percentage goedkope huur is hier met 34% hoog in vergelijking met de andere 2 gemeenten. In Emmen wonen ook meer jongere huishoudens in appartementen.

Tabel 4.10: Verdeling doelgroepen over de huidige voorraad Emmen (Bron: EDM, Lefier, Domesta en Woonservice, 2020).

			Huur						Koop					
			EGW			MGW			EGW			MGW		
			Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur	Goedkoop	Middelduur	Duur
			<€737	€737-€900	>€900	<€737	€737-€900	>€900	<€175k	€175k-€300k	>€300k	<€175k	€175k-€300k	>€300k
Kleine hh	<30 jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
	30-54 jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
Gezin	alle leeftijden	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
Kleine hh	55-74 jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
	75+ jaar	<€35k												
		€35k-€75k												
		>€75k												
Totaal percentueel			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal absoluut			9450	500	90	6720	90	10	11960	14720	2780	1090	850	140

EGW= eengezinswoningen/ Grondgebonden

MGW= meergezinswoning/ Appartement

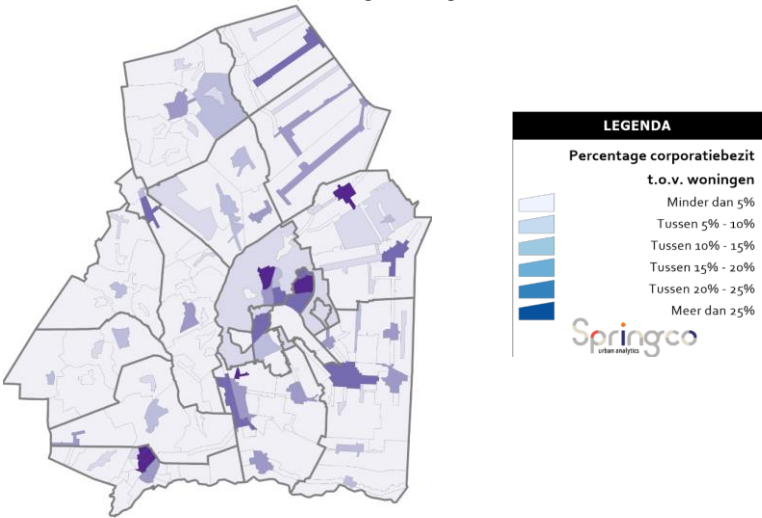


4.3 Sociale huurvoorraad

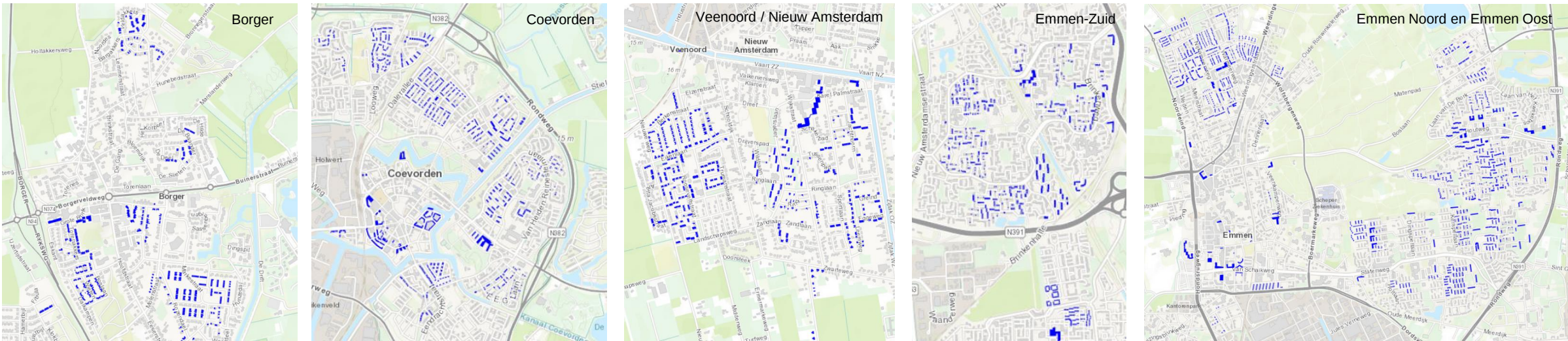
De percentages sociale huurwoningen zijn vooral hoog in de centrum gebieden van Emmen en Coevorden. In Emmen ook in Emmen Oost. Uitgaande van de vraaganalyse en de huishoudensprognose van de Provincie zal er in de toekomst meer vraag naar dan aanbod zijn van sociale huurwoningen. Te grote concentraties passen niet bij de dorps mentaliteit. Spreiding en diversiteit van de woningvoorraad wordt aanbevolen daar waar mogelijk. nieuwbouw of vernieuwing.

Tabel 4.11 en kaart 4.12: Percentage corporatie bezit:
Bron: EDM en data van Domesta, Lefier en Woonservice (zie CartoTool voor spreiding in alle gebieden)

Gebied	Corporatiebezit	
	aantal	% van totaal
Borger	642	20%
Coevorden	2.198	30%
Dalen	327	14%
De Blokken	2.385	25%
De Monden	563	21%
De Monden - Emmen	1.237	24%
De Velden	1.776	24%
Emmen-Noord	2.675	32%
Emmen-Oost	3.341	36%
Emmen-Zuid	1.943	19%
Exloo-Odoorn	413	16%
Nieuw Buinen	626	24%
Oosterhesselen	241	13%
Sleen	655	23%
Zweelo	165	12%
Totaal	19.187	25%



Kaarten 4.13 t/m 4.17: Bezit woningcorporaties op de kaart: Bron Domesta, Lefier en Woonservice (zie CartoTool voor spreiding in alle gebieden)



4.4.1 Belevingswaarde

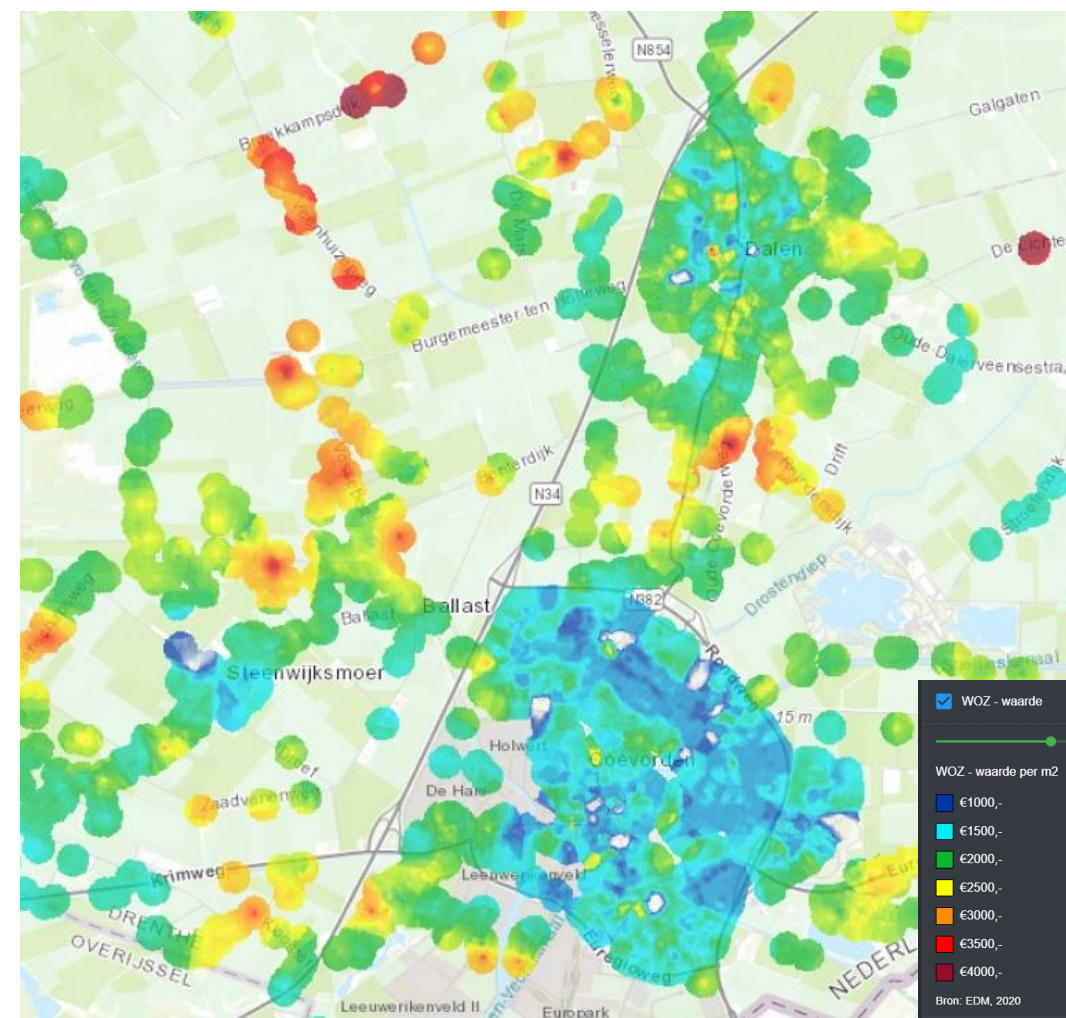
De woningtevredenheid is uitgevraagd in de enquête onder de inwoners van de BOCE gemeenten. De WOZ-waarde is ook een indicator van tevredenheid en is meer gericht op tevredenheid van consumenten (potentiële kopers en huurders). Het is immers gebaseerd op wat een consument per m² woning bereid is te betalen. De kaarten hebben daarom een grote gelijkenis. De WOZ waarde van de sociale voorraad hoeft niet altijd laag te zijn, maar vaker laag in gebieden waar leefbaarheid onder druk staat. De kaart hiernaast (4.18) waar de vierkante meter prijs is weergegeven van de stad Coevorden en omgeving laat duidelijke verschillen zien. Wonen aan de randen van het centrum wordt minder gewaardeerd dan in centrum, omliggende dorpen en buitengebieden. Maar er zijn ook verschillen in het buitengebied. In dit onderzoek is niet meegenomen wat die verschillen veroorzaken.

Op de volgende pagina staan de kaarten van Borger-Odoorn (Kaart 4.19) en Emmen (kaart 4.20). Opvallend is dat in Borger Odoorn de woningen ten oosten van Borger en Odoorn (Bruinerveen, Exloërmond en Valthermond een lagere waardering hebben dan de gebieden ten westen (Strengenweg). In Emmen liggen de prijzen per vierkante meter het hoogst aan de randen van de binnenstad, in het rustig stedelijk woonmilieu en in de luxe woonwijken.

Voor het verder inzoomen verwijzen wij na de CartoTool.

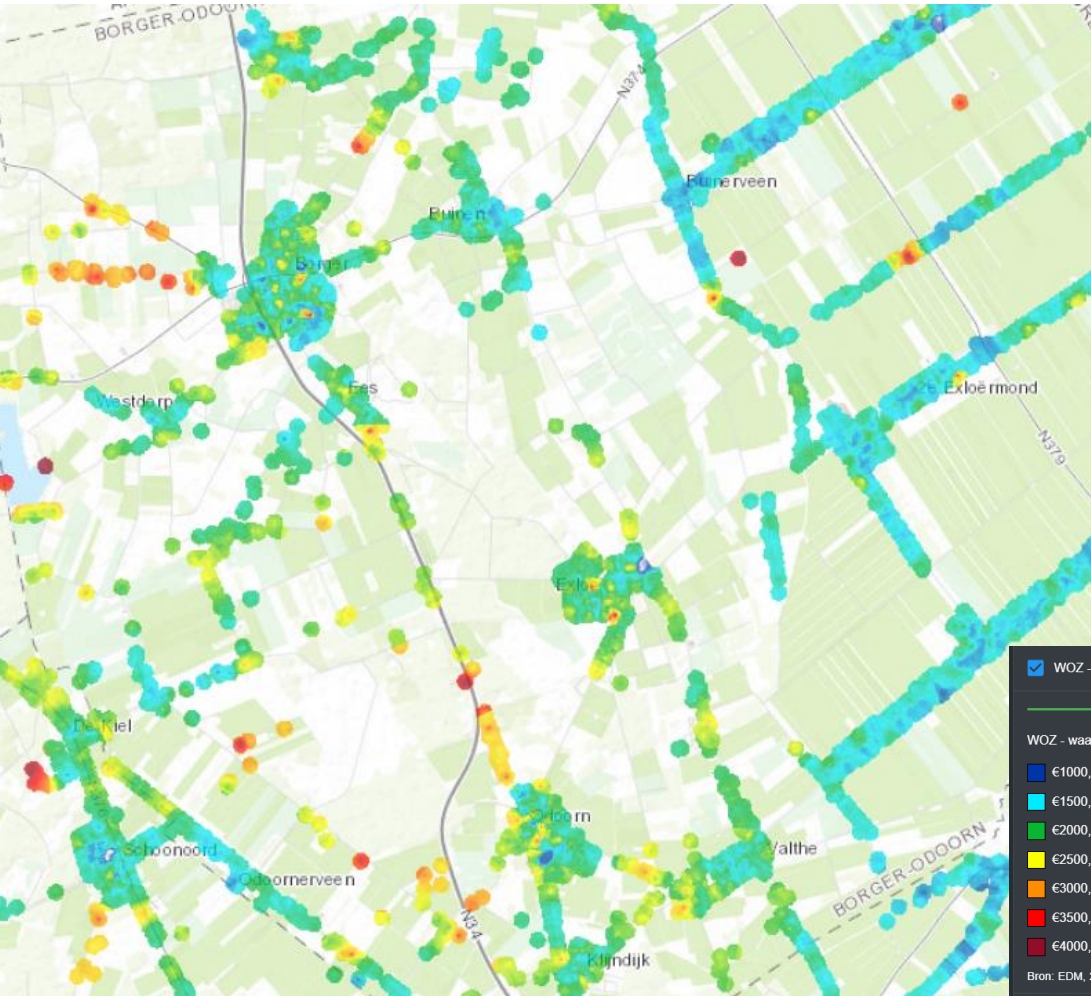
NB: De legenda moet als volgt gelezen worden. De kleur geeft de WOZ-waarde aan per m². De waarden tussen de 7 verschillende niveaus krijgen in de kaart een overgangskleur. Zo worden waarden tussen € 1.000 en € 1.500 steeds lichter blauw.

Kaart 4.18: WOZ waarde Coevorden, bron: EDM 2020

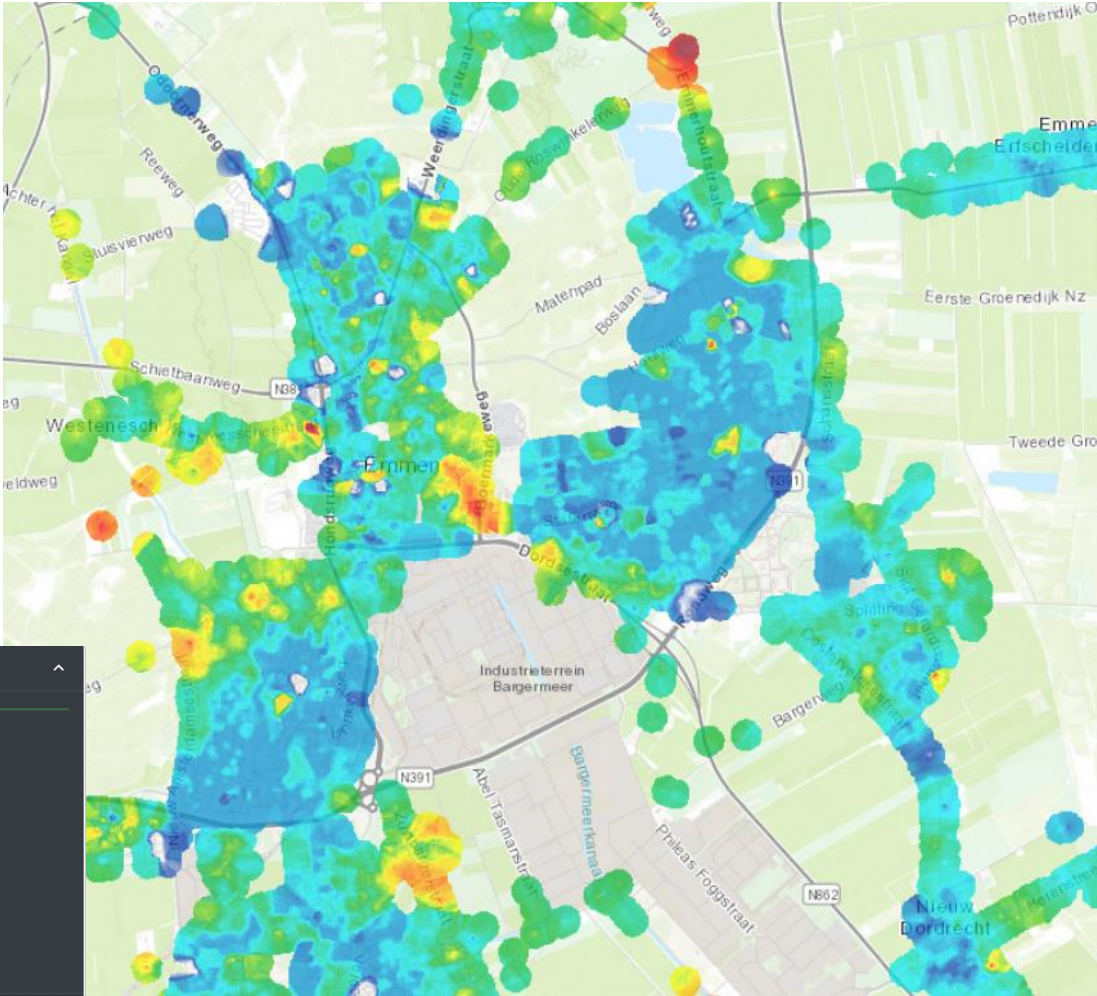


4.4.2 Belevingswaarde

Kaart 4.19: WOZ waarde Borger-Odoorn (Bron: EDM 2020)



Kaart 4.20: WOZ waarde Emmen (Bron: EDM 2020)



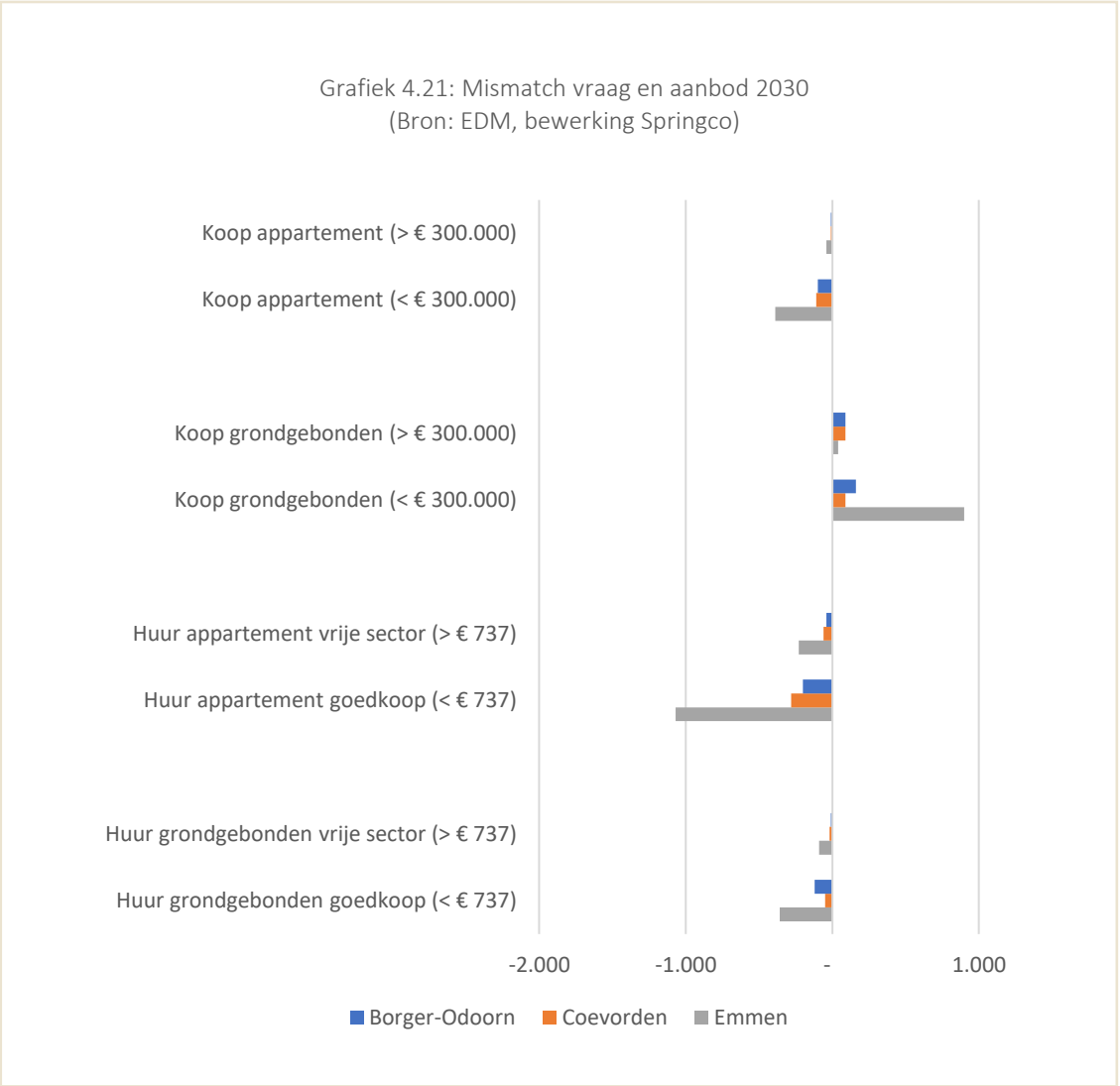
4.5.1 Mismatch vraag en aanbod - toelichting

De verhuiskans en de berekende verhuisrichting resulteert in een jaarlijkse vraag naar woningen. Door deze vraag in verband te brengen met het jaarlijks vrijkomende aanbod ontstaat er een mismatch. Op basis van de demografische prognose is deze berekening ook toegepast op de huishoudensverdeling in de toekomst. Zo ontstaat er een beeld van het overschot of tekort aan woningtypen. Dit hoeft niet te betekenen dat er ook leegstand is. Immers, vrijkomende woningen worden ook gevuld met huishoudens uit andere wijken en van buiten de gemeente. Het betreft dus slechts een indicatie van de mismatch als uitgegaan wordt van de huishoudens van deze wijk.

Deze cijfers bieden inzicht in hoeverre de huidige woningvoorraad van 2020 aansluit bij de vraag van de huidige bewoners, en hoe zich dit het komende decennium ontwikkelt. Bij de laatste mismatch wordt uitgegaan van de voorkeuren die huidige bewoners zullen hebben. Het is dus mogelijk dat een overschot (positief getal in de rechterkolom) wordt opgevuld door nieuwe bewoners.

De grafiek rechts geeft het overzicht van de mismatch tussen vraag en aanbod weer in 2030 in de 3 gemeenten. In alle 3 de gemeenten zal er een tekort aan appartementen/gelijkvloers wonen zijn, met name in het goedkope huursegment. Dit is vooral te verklaren door de stijgende omvang van de 75 plussers. Let wel deze voorspelling is gebaseerd om het huidige gedrag van inwoners van de 3 gemeenten (als er nu naar verhouding veel 75 plussers in Emmen verhuizen naar een goedkoop huurappartement en de groep 75 plussers in de toekomst sterk toeneemt dan zal ook het tekort in dit segment sterk toenemen. Het kan echter ook zo zijn dat een gorter percentage langer in de huidige woning blijft of doorstroomt naar ander aanbod dat nu niet beschikbaar is.

Het overschot aan grondgebonden koop wordt momenteel nog ingevuld door de instroom van buiten de gemeenten. Het zijn met name kleine huishoudens tussen 30 en 55 jaar en gezinnen die instromen.



4.5.2 Mismatch vraag en aanbod Borger -Odoorn

De tabel rechts geeft een overzicht van de huidige voorraad in Borger-Odoorn weer, de jaarlijkse vraag en het vrijkomende aanbod op basis van de verhuisanalyse van de afgelopen jaren. Het grote aanbod eengezinswoningen zal, vooral in de koopsector, in de toekomst een hoger aanbod hebben dan vraag. Het aanbod in het laagste koopsegment eengezinswoningen zal in de toekomst wel meer vraag dan aanbod hebben. Omdat het een (berekende) inschatting is wordt de toekomstige mismatch weergegeven in kleuren in plaats van getallen. Rood is tekort en groen overschot. Hoe donkerder hoe hoger het tekort of overschot. Dit is berekend vanuit de inwoners van Borger Odoorn.

Dit schema is geen bouwprogramma, maar een indicatie van waar in de toekomst tekort aan kan ontstaan uitgaande van de huidige voorraad. Het betreft de vraag vanuit de inwoners van Borger-Odoorn. Er is uitgegaan van de huishoudensprognose en er is geen rekening gehouden met planvoorraad. Het tekort in goedkope huurappartementen wordt veroorzaakt door de sterke groei van het aantal 75-plussers. Het 'overschot' aan eengezins koopwoningen is een aantrekkelijk aanbod voor de instroom van buiten de gemeente.

De mismatch in 2030, een tekort van ca. 260 woningen in Borger-Odoorn is gebaseerd op de huishoudensprognose van de provincie Drenthe voor Borger-Odoorn.

Tabel 4. 22: Mismatch vraag en vrijkomend aanbod Borger-Odoorn 2020 en 2030
(Bron EDM, bewerking Springco)

Woningsegment	Huidige voorraad	Vraag 2020	Vrijkomend 2020	Mismatch 2020	Mismatch 2030
huur egw < 737	1.860	220	280	60	
huur egw 737-900	190	40	30	-10	
huur egw > 900	40	10	10	0	
huur app < 737	540	140	90	-50	
huur app 737-900	20	30	0	-30	
huur app>900	0	0	0	0	
koop egw < 175k	1.770	190	180	-10	
koop egw 175k-225k	2.270	170	210	40	
koop egw 225k-300k	2.560	170	210	40	
koop egw 300k-400k	1.070	60	80	20	
koop egw >400k	680	50	60	10	
koop app < 175k	30	30	0	-30	
koop app 175k-200k	60	30	0	-20	
koop app 200k-300k	50	20	0	-20	
koop app 300k-400k	10	10	0	-10	
koop app >400k	0	0	0	0	
Totaal	11.150	1.160	1.160	0	-260

4.5.3 Mismatch vraag en aanbod Coevorden

De tabel rechts geeft een overzicht van de huidige voorraad in Coevorden weer, de jaarlijkse vraag en het vrijkomende aanbod op basis van de verhuisanalyse van de afgelopen jaren. Het grote aanbod eengezinswoningen zal, vooral in de koopsector, in de toekomst een hoger aanbod hebben dan vraag. Met uitzondering van het middensegment koopwoningen, daar zal de vraag in evenwicht blijven met het aanbod. Omdat het een (berekende) inschatting is wordt de toekomstige mismatch weergegeven in kleuren in plaats van getallen. Rood is tekort en groen overschot. Hoe donkerder hoe hoger het tekort of overschot. Dit is berekend vanuit de inwoners van Coevorden.

Dit schema is geen bouwprogramma, maar een indicatie van waar in de toekomst tekort aan kan ontstaan uitgaande van de huidige voorraad. Het betreft de vraag vanuit de inwoners van Coevorden. Er is uitgegaan van de huishoudensprognose en geen rekening gehouden met het bouwprogramma. Het tekort in goedkope huurappartementen wordt veroorzaakt door de sterke groei van het aantal 75-plussers. Het 'overschot' aan eengezins koopwoningen is een aantrekkelijk aanbod voor de instroom van buiten de gemeente.

De mismatch in 2030, een tekort van ca. 360 woningen in Coevorden is gebaseerd op de huishoudensprognose van de provincie Drenthe voor Coevorden

Tabel 4. 23: Mismatch vraag en vrijkomend aanbod Coevorden 2020 en 2030
(Bron EDM, bewerking Springco)

Woningsegment	Huidige voorraad	Vraag 2020	Vrijkomend 2020	Mismatch 2020	Mismatch 2030
huur egw < 737	2.530	320	400	90	
huur egw 737-900	270	50	40	-10	
huur egw > 900	80	10	20	10	
huur app < 737	1.220	230	200	-30	
huur app 737-900	30	50	0	-50	
huur app>900	0	0	0	0	
koop egw < 175k	2.540	180	260	80	
koop egw 175k-225k	2.780	250	260	10	
koop egw 225k-300k	3.270	280	280	-10	
koop egw 300k-400k	1.400	110	110	0	
koop egw >400k	970	90	70	-20	
koop app < 175k	140	40	10	-20	
koop app 175k-200k	60	30	10	-20	
koop app 200k-300k	30	30	0	-20	
koop app 300k-400k	20	10	0	-10	
koop app >400k	10	0	0	0	
Totaal	15.350	1.670	1.670	0	-360

4.5.4 Mismatch vraag en aanbod Emmen

De tabel rechts geeft een overzicht van de huidige voorraad in Emmen weer, de jaarlijkse vraag en het vrijkomende aanbod op basis van de verhuisanalyse van de afgelopen jaren. Het grote aanbod eengezinswoningen zal, vooral in de koopsector, in de toekomst een hoger aanbod hebben dan vraag. Het aanbod in het hoogste koopsegment eengezinswoningen zal in de toekomst wel meer vraag dan aanbod hebben. Omdat het een (berekende) inschatting is wordt de toekomstige mismatch weergegeven in kleuren in plaats van getallen. Rood is tekort en groen overschot. Hoe donkerder hoe hoger het tekort of overschot. Dit is berekend vanuit de inwoners van Emmen.

Dit schema is geen bouwprogramma, maar een indicatie van waar in de toekomst tekort aan kan ontstaan uitgaande van de huidige voorraad. Het betreft de vraag vanuit de inwoners van Emmen. Er is uitgegaan van de huishoudensprognose en er is geen rekening gehouden met het bouwprogramma. Het tekort aan goedkope huurappartementen wordt veroorzaakt door de sterke groei van het aantal 75-plussers. Het 'overschot' aan eengezins koopwoningen is een aantrekkelijk aanbod voor de instroom van buiten de gemeente. Er is geen verder onderzoek verricht naar welke woningen aantrekkelijk zijn voor de instroom en welke minder.

De mismatch in 2030, een tekort van ca. 1.230 woningen in Emmen is gebaseerd op de huishoudensprognose van de provincie Drenthe voor Emmen.

Tabel 4. 24: Mismatch vraag en vrijkomend aanbod Emmen 2020 en 2030
(Bron EDM, bewerking Springco)

Woningsegment	Huidige voorraad	Vraag 2020	Vrijkomend 2020	Mismatch 2020	Mismatch 2030
huur egw < 737	9.450	1.390	1.600	210	
huur egw 737-900	510	170	90	-80	
huur egw > 900	90	20	20	0	
huur app < 737	6.690	1.120	1.180	60	
huur app 737-900	90	190	10	-170	
huur app>900	10	10	0	-10	
koop egw < 175k	11.890	910	1.250	340	
koop egw 175k-225k	7.840	770	750	-20	
koop egw 225k-300k	6.990	660	640	-20	
koop egw 300k-400k	1.780	210	160	-50	
koop egw >400k	990	170	80	-90	
koop app < 175k	1.080	160	110	-50	
koop app 175k-200k	520	90	40	-50	
koop app 200k-300k	310	60	20	-40	
koop app 300k-400k	80	20	10	-10	
koop app >400k	60	10	10	-10	
Totaal	48.380	5.960	5.960	0	-1.230

5. De opgave

Tot slot geven we antwoord op de vraag: welke bestaande voorraad heeft toekomst? Hiervoor gebruiken we een strategische kaart, waar de mismatch wordt vertaald in een toekomstwaarde en in relatie wordt gebracht met de belevingswaarde.

De resultaten van het woningmarktonderzoek zijn de basis voor vernieuwing of herijking van de Woonvisies, de BOCE beleidsagenda en de koersplannen van de corporaties. Er is woonbeleid nodig waarmee sturing kan worden gegeven aan de marktontwikkelingen.

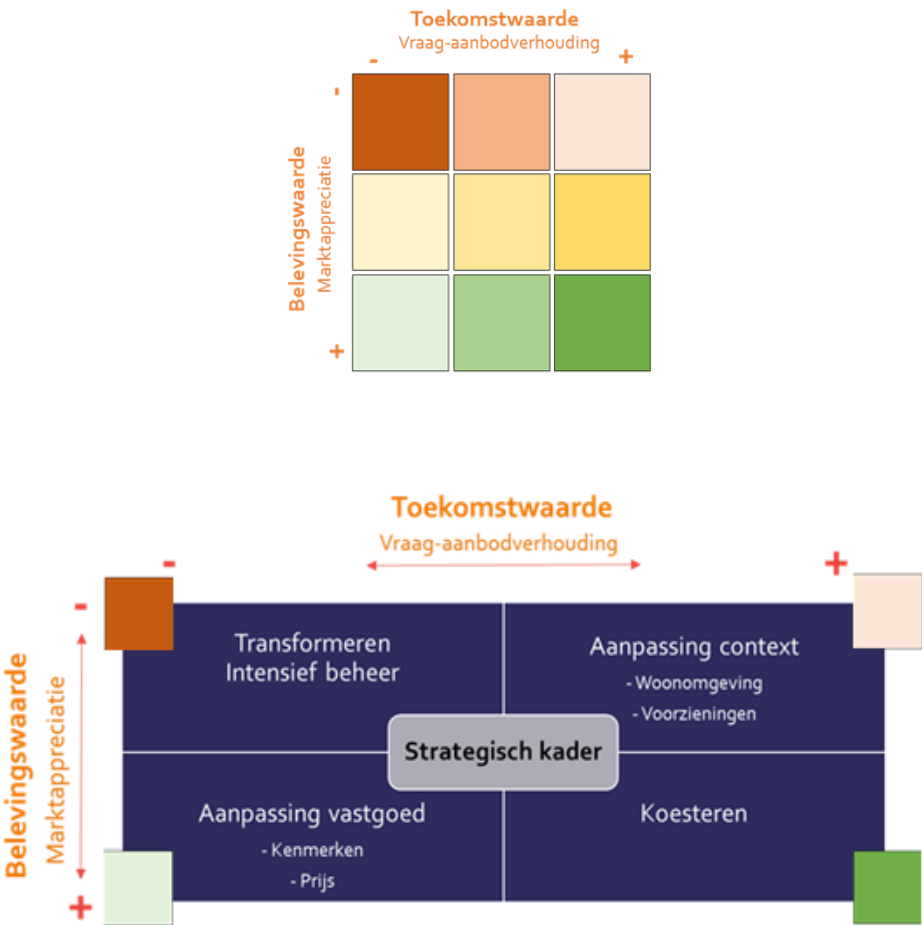
5.1 Strategische kaart - toelichting

De strategische kaart is een combinatie van de toekomstwaarde en de belevingswaarde. De toekomstwaarde vloeit voort uit de eerder beschreven mismatchanalyse. De belevingswaarde is gebaseerd op een WOZ-waarde index. Hier wordt verondersteld: hoe hoger de WOZ-waarde, des te positiever dit product wordt gewaardeerd. Immers mensen zijn in deze gebieden bereid om meer per vierkante meter te betalen.

De kleuren op de kaart geven een indicatie van hoe de woningvoorraad ervoor staat in een buurt. Donker roze geeft aan dat zowel de belevingswaarde als de toekomstwaarde laag is. Dit betekent niet direct dat hier op dit moment problemen zijn maar dat deze buurt in de toekomst mogelijk zal afglijden. De prijzen liggen er al laag wat een indicatie is dat de buurt minder aantrekkelijk is. Dan zullen de woningen in de toekomst mogelijk verder in prijs dalen omdat de vraag naar de woningen die er staan dan lager wordt dan het aanbod. Soms is het daarom goed om aanpassingen te doen in de openbare ruimte, de bereikbaarheid of de voorzieningen. En waar mogelijk verbetering van het bestaande vastgoed, transformatie, splitsing, samenvoeging, sloop-nieuwbouw, toevoegen nieuwbouw etc. Hiermee wordt de vaak eenzijdige uitstraling doorbroken. De groene gebieden doen het goed, deze moet men koesteren. Lichtgroen, hoge belevingswaarde en lage toekomstwaarde, geeft aan dat de buurt aantrekkelijk is. De vraag naar woningen zal vanuit de eigen bevolking echter afnemen in de toekomst. Licht roze, lage belevingswaarde en hoge toekomstwaarde vraag mogelijk om aanpassing van de omgeving, betere kwaliteit van de openbare ruimte of betere toegankelijkheid van voorzieningen.

NB Bij de strategische kaart is de belevingswaarde per gemeente bekeken en in de indexschaal geplaatst. Hierdoor kunnen gemeenten onderling minder goed vergeleken worden. De Strategische kaart zal daarom vooral gebruikt moeten worden als indicator van de verschillen tussen buurten binnen een gemeente.

Figuren 5.1 en 5.2: Legende en kader bij Strategische kaart



5.1.1 Strategische kaart Borger-Odoorn

Borger-Odoorn: Er zijn delen met een lage toekomstwaarde en een lage belevingswaarde. Waar mogelijk moeten deze gebieden aantrekkelijker gemaakt worden voor de instroom van buiten. Borger-Odoorn heeft nu al relatief de hoogste instroom, dit kan beter benut worden. Eenzijdige uitstraling van woningen zoals in het Hunzedal kan doorbroken worden met kleinschalige nieuwbouw of vernieuwing van woningen. Buurten met veel groen en ruimte scoren hoog in belevingswaarde. Woningen in het buitengebied direct aan (doorgaande) wegen gelegen scoren minder hoog. Vanuit de mismatch weten we dat er een tekort zal ontstaan van met name gelijkvloers wonen (appartementen). Nieuwe appartementencomplexen bij het centrum scoren goed.

Kaart 5.4: Strategische kaart kern Borger



Kaart 5.3: Strategische kaart gemeente Borger- Odoorn



5.1.2 Strategische kaart - Coevorden

Coevorden: De woonwijken rondom het historische centrum in Coevorden hebben een lage belevingswaarde. Let wel dit is in vergelijking met woningen in omliggende kernen met hogere prijzen. Kleinschalige ingrepen, investeringen in de openbare ruimte kunnen dit mogelijk doorbreken. Rondom de kern is het aan te bevelen om meer groen naar binnen te halen om zo beter aan te sluiten bij het aantrekkelijke buitengebied. Belevingswaarde kan op plaatsen ook omhoog worden gebracht door de realisatie van kleinschalige nieuwbouw gericht op doorstroming.



5.1.3 Strategische kaart Emmen

Emmen: De belevingswaarde en de toekomstwaarde zijn hoog in het centrum van Emmen. Dit gebied lijkt sterk genoeg voor toevoeging van goedkopere woningen voor jongere doelgroepen met een meer extraverte leefstijl. Straten met veel groen scoren goed. Eenzijdige voorraad met soms kleine woningen zorgen voor een lage belevingswaarde in Emmen Oost en Emmen Zuid. Ingrenen in de openbare ruimte, verbetering toegankelijkheid van voorzieningen, toevoeging kleinschalige nieuwbouw en transformatie van een deel van de woningen kan dit doorbreken. Buitengebied met veel groen en ruimte scoort goed. Een lage belevingswaarde zien we op veel plaatsen in combinatie met concentratie van sociale huurwoningen. Dit is echter niet overal het geval. Zo is in Emmen Noord een gebied waar delen met veel sociale huur ook groen kleuren, dus met een hoge belevingswaarden (hoge WOZ-waarde per vierkante meter).

Kaart 5.6: Strategische kaart gemeente Emmen



