

**stec
groep**



Woningmarktonderzoek gemeente Westerwolde

Onderdeel van regionaal woningmarkt-
onderzoek Oost-Groningen

Sven Beekers, Job Wevers & Bouke Timmen
15 april 2022

Inhoudsopgave

1	Gemeenterapport	3
1.1	Aanleiding en positionering	3
1.2	Conclusies voor Westerwolde	3
1.3	Demografie en migratie.....	4
1.4	Huishoudensontwikkeling en doelgroepen	5
1.5	Kwaliteit bestaande voorraad	6
1.6	Ontwikkeling woningbehoefte	9
1.7	Actuele marktdruk.....	11
1.8	Wonen en zorg	12
1.9	Enquêtes	12
1.10	Plan capaciteit	16

1 Gemeenterapport

1.1 Aanleiding en positionering

Zes Oost-Groninger gemeenten¹, de provincie Groningen, woningcorporaties en zorgpartijen hebben de krachten gebundeld in het RWLP, het Regionaal Woon en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen. Om zo te werken aan een mooie woon- en leefomgeving voor alle Oost-Groningers. Gelet op ontwikkelingen in de woningbehoefte en kwaliteit van de woningvoorraad staat u samen voor grote uitdagingen. Dit vraagt om stevige samenwerking. Gezamenlijke woonafspraken heeft u vastgelegd in het Regionaal Prestatiekader 2018-2023.

Actueel onderzoek als basis voor woon- en voorraadbeleid

De wereld staat niet stil en ontwikkelingen op de woningmarkt geven aanleiding tot beleidstellen van het woonbeleid en strategisch voorraadbeheer. Als regio wilt u goed beslagen ten ijs komen en inspelen op actuele ontwikkelingen en kansen die zich nu voordoen. Om als regio, gemeenten, corporaties goede beleidskeuzes te kunnen maken heeft Stec Groep een regionaal woningmarktonderzoek gedaan. Centraal in het onderzoek staan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt voor een periode van 10 jaar met een indicatieve doorkijk voor de tien jaar daarna.

Belangrijke resultaten uit het onderzoek op gemeenteniveau

De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op regionaal niveau zijn uitgewerkt in de regiorapportage. In voorliggend rapport zoomen we in op de gemeente Westerwolde. We kijken daarvoor naar de demografische ontwikkeling, de opbouw van de woningvoorraad, de woningbehoefte en de plancapaciteit. De gemeenterapportage geeft daarmee een (beknopte) samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen op gemeenteniveau. We benoemen in deze rapportage allereerst de belangrijkste conclusies op gemeenteniveau. Vervolgens zijn op de volgende pagina's de belangrijkste analyses op gemeenteniveau opgenomen die deze conclusies ondersteunen.

1.2 Conclusies voor Westerwolde

Voor de gemeente Westerwolde² vallen op basis van onze analyses beknopt de volgende conclusies te maken:

- Er heeft een positieve omslag plaatsgevonden in de demografische ontwikkeling van Westerwolde. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door binnenlandse en buitenlandse verhuizingen.
- Naar verwachting zet deze positieve ontwikkeling zich de komende jaren door. Uitgaande van de trendprognose verwachten we tot 2031 een huishoudensgroei. Op doelgroepniveau groeit vooral het aantal 65-plus huishoudens en landt de groei naar verwachting met name in een suburbaan/dorpse woonmilieus. Na 2031 zal het aantal huishoudens naar verwachting licht afnemen.
- Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er al. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is daarom van groot belang. Met name in de woonkernen staan relatief veel 'kwetsbare' woningen. Deze kwetsbare woningen zijn voor een groot deel in particulier bezit.
- De uitbreidingsbehoefte in Westerwolde landt vrijwel volledig het appartementen-/nultredensegment. Naar verwachting zal aan reguliere grondgebonden woningen een theoretisch overschot ontstaan. Het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen kan in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.
- De actuele marktdruk in Westerwolde is hoog. Dit zien we terug ongeacht de locatie of het type woning. Verder is de krapte het grootst in het goedkoopste koopsegment tot € 150.000, maar ook tot € 350.000 zien we weinig aanbod in verhouding tot het aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar.
- De enquêteresultaten van Westerwolde tonen verschillen in de woonwensen van regionaal verhuisden en nieuw-vestigsters. Regionaal verhuisden zochten vaker in een kleiner zoekgebied, in een kern en naar

¹ Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam, Westerwolde en een deel van Midden-Groningen (voormalig Menterwolde)

² Dit onderzoek richt zich enkel op reguliere huishoudens. De resultaten zijn daarom exclusief inwoners van AZC ter Apel.

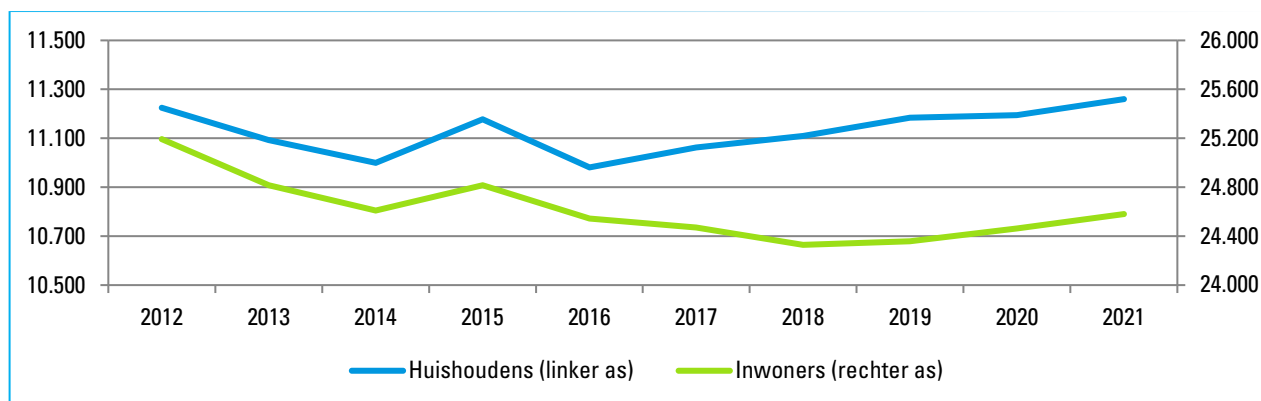
verschillende typen woningen. Nieuw-vestigers hebben echter een duidelijke voorkeur voor een reguliere grondgebonden koopwoning, deze zochten zij vaker in een groter zoekgebied met de voorkeur voor een landelijk woonmilieu.

- De huidige nieuwbouwplannen voorzien nog niet in de verwachte woningbehoefte tot 2031. Inzet op nultredenwoningen is gewenst bij de verdere invulling hiervan. Het vormgeven van zachte nieuwbouwplannen geeft mogelijkheden om sneller adaptief te kunnen programmeren en biedt ruimte in geval van planuitval.

1.3 Demografie en migratie

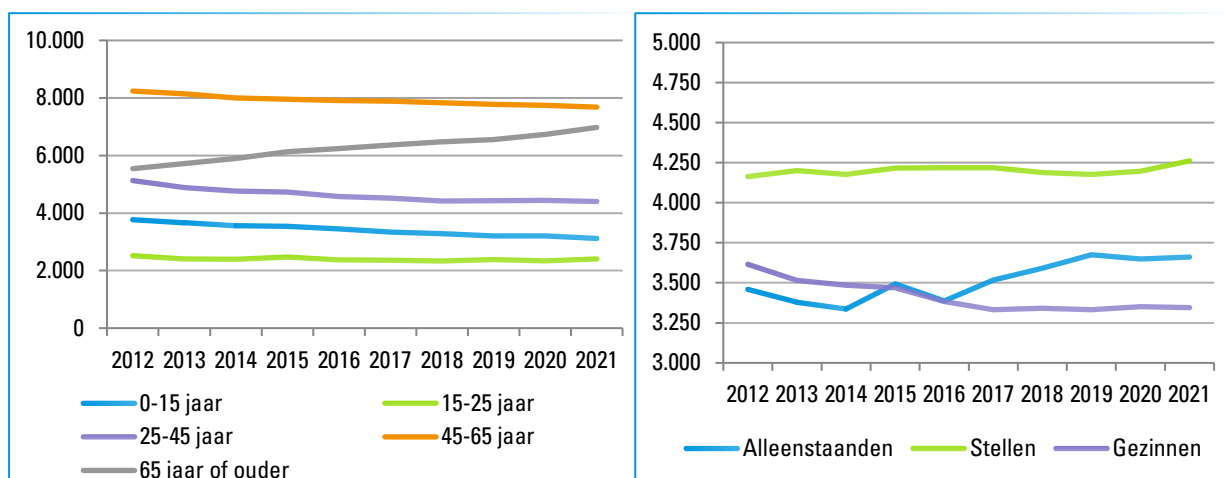
In onderstaande figuren tonen we de demografische ontwikkelingen in de gemeente Westerwolde. Te zien is dat het inwonertal, na een daling, sinds 2018 weer licht oploopt. Het aantal huishoudens groeit ook. Onderliggend hieraan zien we een sterke vergrijzing en relatief lichte huishoudensverduunning. De positieve ontwikkeling van de laatste jaren wordt met name veroorzaakt door een positieve migratieomslag. Een verdere toelichting op deze ontwikkelingen is opgenomen in het regiorapport.

Figuur 1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling Westerwolde, 2012-2021



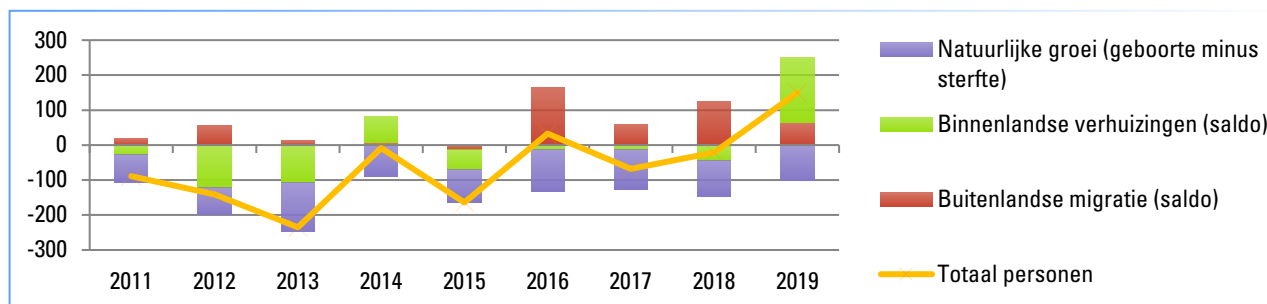
Bron: CBS (2022, cijfers 2012-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in Westerwolde, 2012-2021



Bron CBS (2022, cijfers 2012-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 3: Historische ontwikkeling demografie Westerwolde, 2011-2019

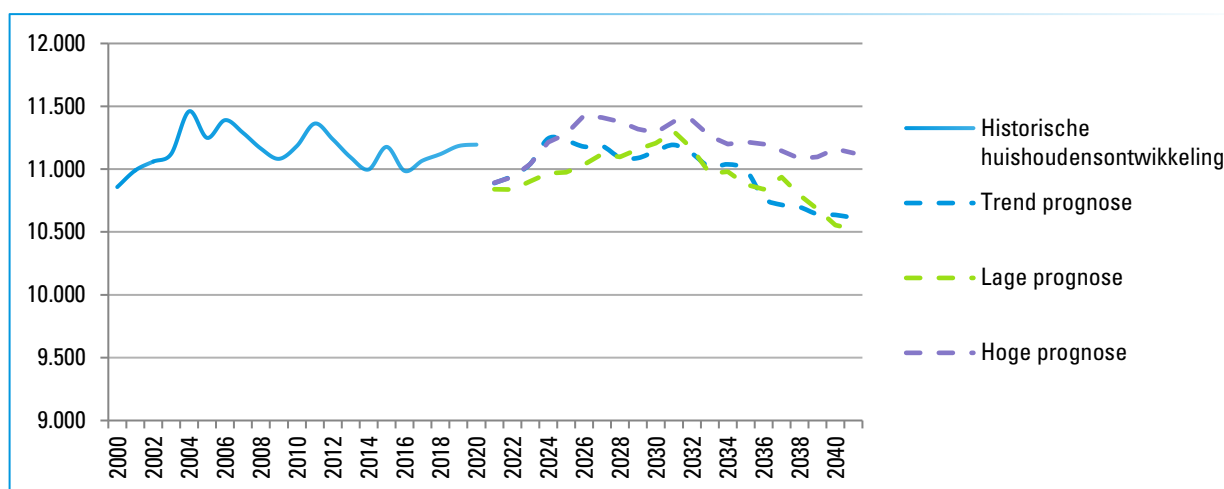


Bron: CBS (2021, cijfers 2011-2019). Bewerking Stec Groep (2022).

1.4 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

In onderstaande figuren tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeente Westerwolde tot 2031 en 2041. Te zien is dat volgens de trendprognose het aantal huishoudens tot 2031 oploopt. Deze groei wordt veroorzaakt door een sterke toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 35 jaar en landt met name in een (centrum) dorps woonmilieu. De overige doelgroepen nemen juist in omvang af. Tot 2041 verwachten we dat de lichte groei omslaat in een lichte krimp. Wanneer de bovenkant van de bandbreedte gehaald wordt (hoge prognose) kan deze krimp echter nog beperkt worden. Uitgesplitst naar doelgroepen in de periode 2031-2041 ook het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar af.

Figuur 4: Huishoudensontwikkeling Westerwolde over de periode 2000-2041



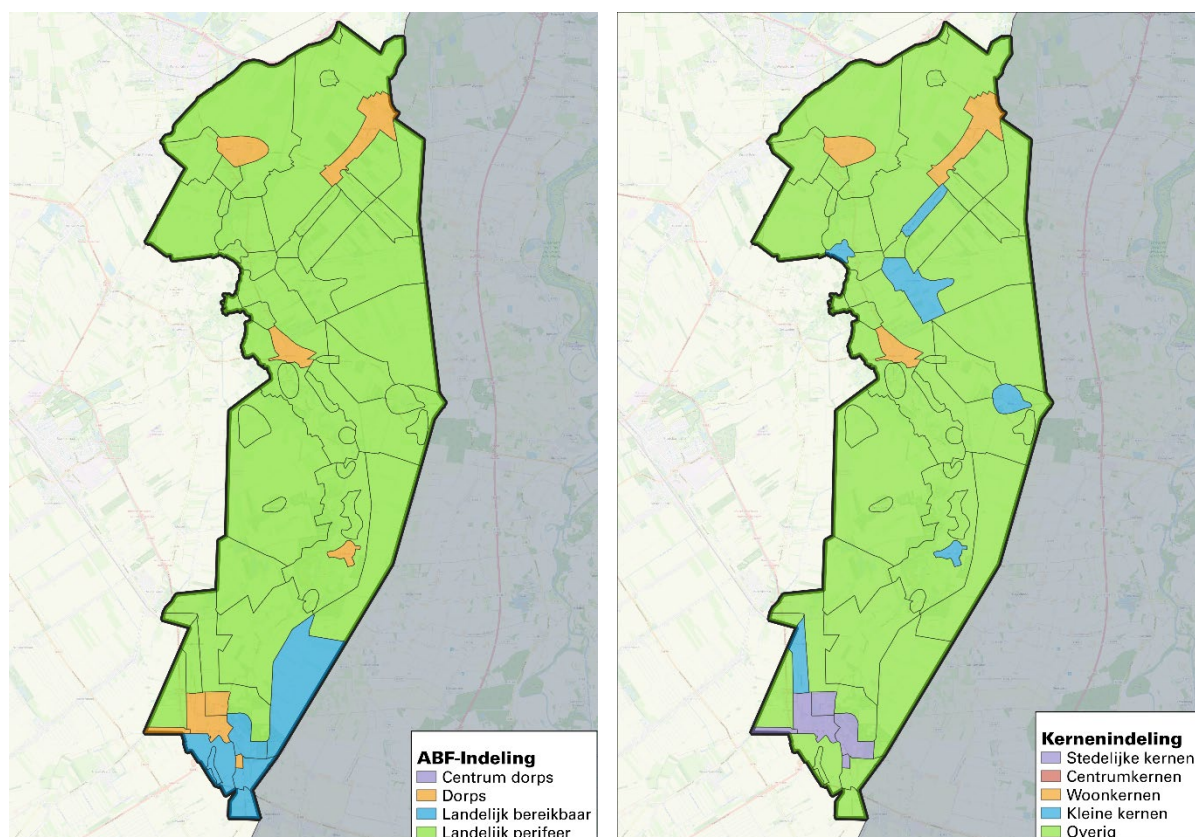
Bron: Provinciale prognose Groningen (2020), CBS (2020). Bewerking Stec Groep (2022). De huishoudensberekening in CBS-cijfers wijkt licht af van de provinciale berekening. Dit leidt tot lichte verschillen in de huishoudensstand van 2021.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling naar 4 Stec-doelgroepen in Westerwolde

Westerwolde Doelgroep	Huishoudens 2021 (% van totaal)	2021- 2031	2021- 2031 relatief	2031- 2041	2031- 2041 Relatief	Totaal 2021- 2041	Totaal 2021-2041 relatief	Huishoudens 2041 (% van totaal)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	795 (7%)	-30	-4%	-70	-9%	-100	-13%	695 (7%)
Gezinnen	2.985 (27%)	-450	-15%	-205	-8%	-655	-22%	2.330 (22%)
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	3.030 (28%)	+175	+6%	-295	-9%	-120	-4%	2.910 (27%)
Alleenstaanden & stellen 65plus	4.075 (37%)	+610	+15%	-10	0%	+600	+15%	4.675 (44%)
Totaal	10.890 (100%)	+305	+3%	-580	-5%	-275	-3%	10.610 (100%)

Bron: Provinciale trendprognose Groningen (2020). Bewerking Stec Groep (2022). Afronding op vijftallen en hele procenten

Figuur 5: Woonmilieus op buurtniveau in Westerwolde



Bron: ABF (2021), Regio Oost-Groningen (2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 2: Huishoudensontwikkeling naar woonmilieus in Westerwolde

Westerwolde	Huishoudens 2021	2021-2031	2021-2031 relatief	2031-2041	2031-2041 relatief	Totaal 2021- 2041	Totaal 2021- 2041 relatief
Woonmilieu							
(Centrum) dorps	8.825	+305	+3%	-455	-5%	-150	-2%
Landelijk	2.060	0	0%	-125	-6%	-125	-6%

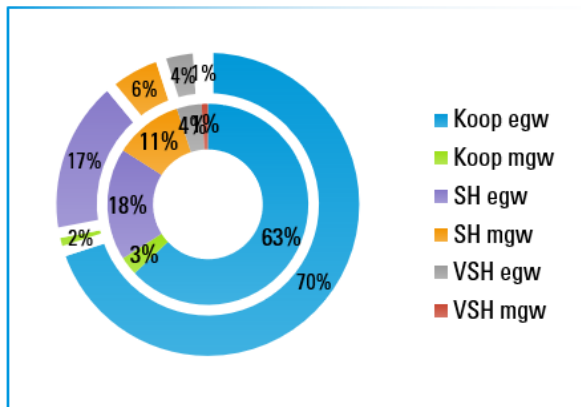
Bron: Provinciale Prognose (2020), ABF (2021). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen en hele procenten.

1.5 Kwaliteit bestaande voorraad

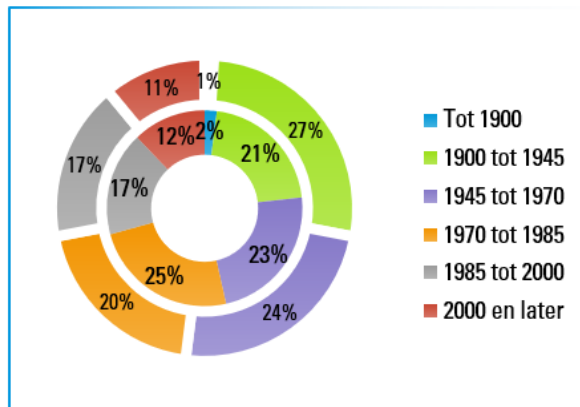
In onderstaande figuren tonen we de opbouw en de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Westerwolde. Te zien is dat er in Westerwolde relatief veel grondgebonden koopwoningen staan en weinig appartementen. Verder staan er bovengemiddeld veel woningen uit de periode 1900 tot 1945 in de gemeente, zijn er relatief veel woningen met een niet-groen energielabel en zijn al relatief veel woningen nultreden. Wat betreft de toekomstbestendigheid van de voorraad hebben we gemeentelijke totaalscores gemaakt waarin we alle woningen in de gemeente onderling hebben vergeleken. Deze scores wijken dan ook af van de regionale totaalscores, waar een vergelijking is gemaakt met alle woningen in de regio. We zien dat de kwetsbare voorraad (benedengemiddeld scorende woningen met totaalscore 1 of 2) relatief veel in de stedelijke kern (Ter Apel) en de woonkernen staan. Sterk bovengemiddeld scorende woningen (totaalscore 5) staan juist relatief veel in landelijk gebied. Veel van de kwetsbare woningen zijn in particulier bezit. We zien echter dat er ook veel kwetsbare woningen in corporatiebezit zijn. Een nadere toelichting op de totstandkoming van de scores en de toekomstbestendigheid in verhouding met de overige gemeenten in Oost-Groningen is opgenomen in het regioreport.

Figuur 6: Bestaande voorraad (Oost-Groningen binneste ring, Westerwolde buitenste ring)

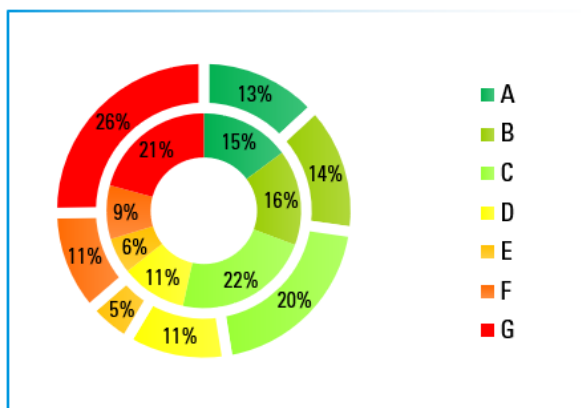
Woningvoorraad naar soort en type



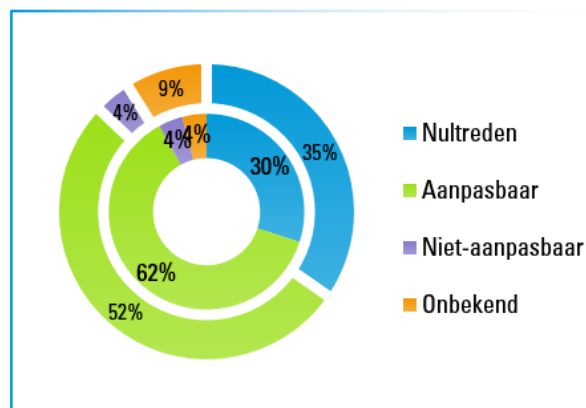
Woningvoorraad naar bouwperiode



Energielabels

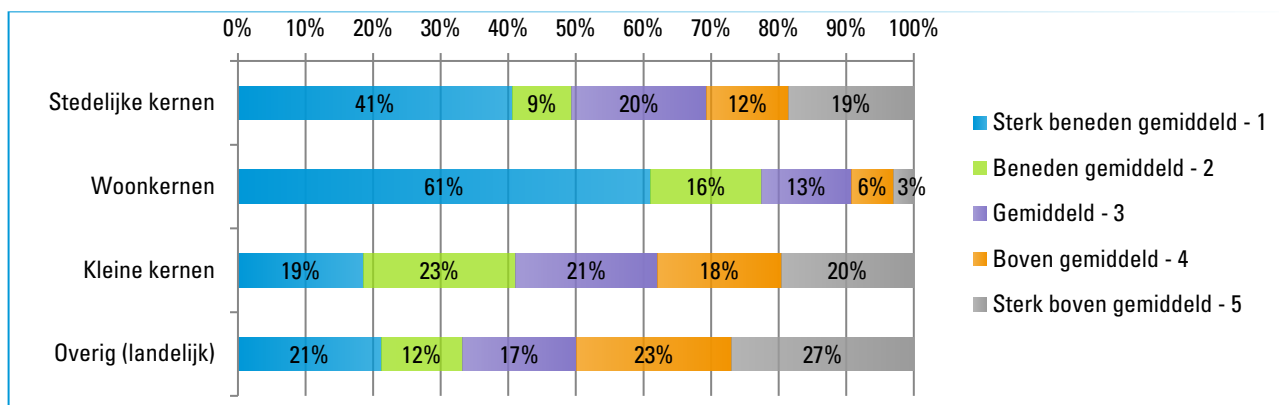


Aanpasbaarheid



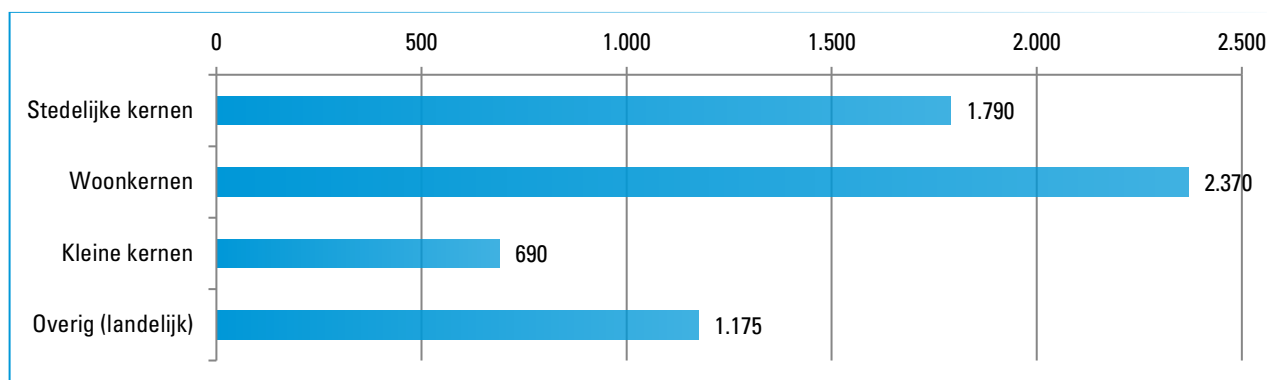
Bron: BAG (2021), LMW (31 december 2019), TNO (2016). Bewerking Stec Groep (2022). SH = Sociale huur, VSH = Vrijesector huur. Egw = eengezinswoning, mgw = meergezinswoning.

Figuur 7: Verdeling gemeentelijke totaalscores per type kern in Westerwolde



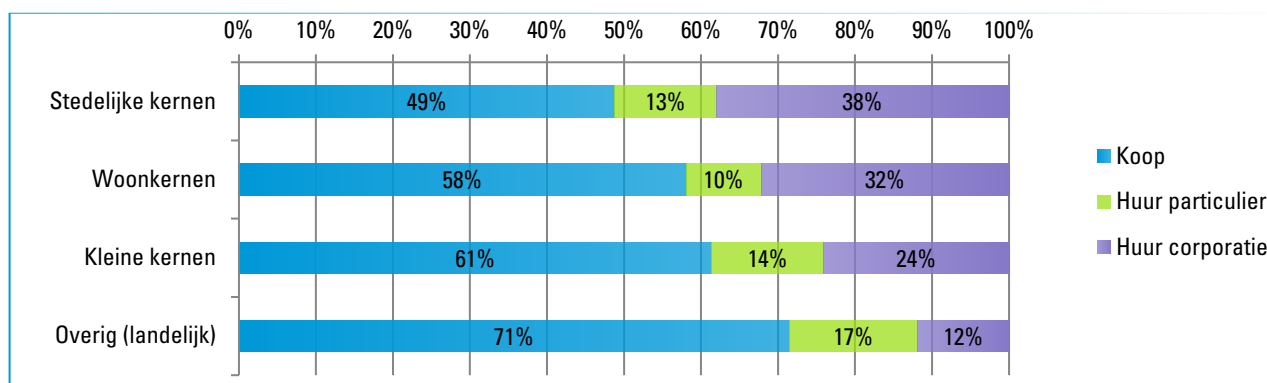
Bron: Analyses Stec Groep (2022).

Figuur 8: Aantal woningen dat als kwetsbaar gedefinieerd is (totaalscore 1 of 2)



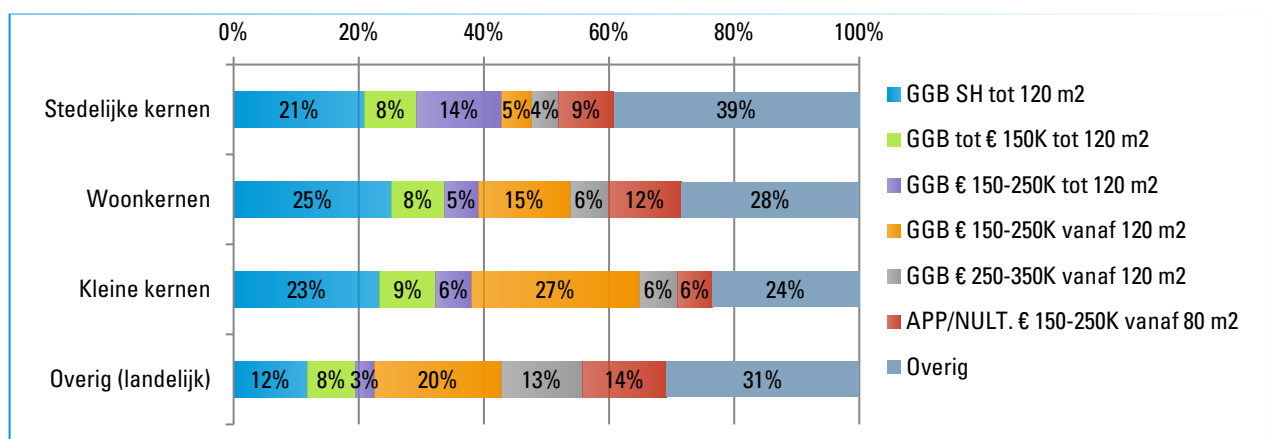
Bron: Analyses Stec Groep (2022).

Figuur 9: Kwetsbare woningvoorraad (totaalscore 1 of 2) naar eigendomsvorm per type kern



Bron: Analyses Stec Groep (2022).

Figuur 10: Kwetsbare woningvoorraad (totaalscore 1 of 2) naar PMC's per type kern

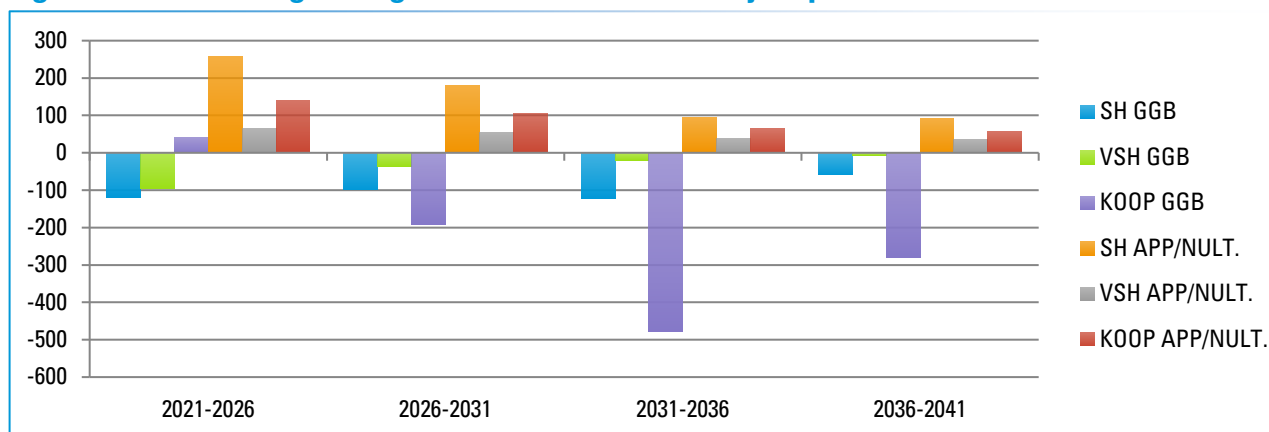


Bron: Analyses Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Categorieën ingedeeld op basis van WOZ-waarde en gebruiksooppervlakte.

1.6 Ontwikkeling woningbehoefte

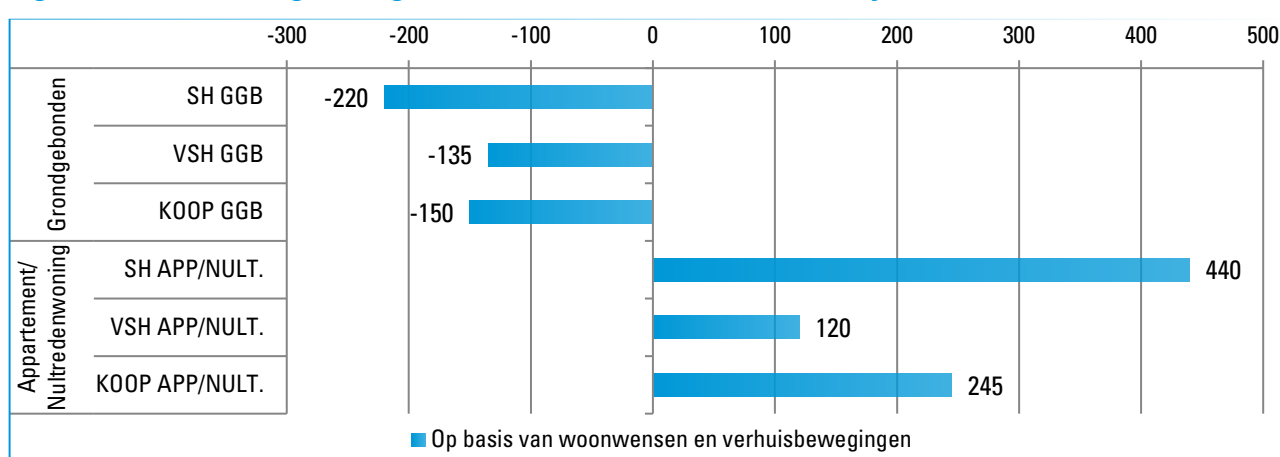
In onderstaande figuren tonen we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Westerwolde. Te zien is dat tot 2031 enkel aan appartementen/nultredenwoningen nog een behoefte is. Aan reguliere grondgebonden woningen wordt juist een theoretisch overschot verwacht. Tot 2041 verwachten we dat deze ontwikkeling zich verder doorzet. Dit vraagt naast nieuwbouw om een transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad. Uitgesplitst naar oppervlakte en prijsklasse zien we dat met name aan sociale huurappartementen/nultredenwoningen in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens een behoefte bestaat. Voor vrijsectorhuurappartementen/nultredenwoningen landt de vraag met name in het middenhuursegment. De vraag naar koopappartementen/nultredenwoningen is zeer divers. Wel zien we de meeste behoefte ontstaan in de ruimere koopwoningen tussen de € 150.000 en € 250.000.

Figuur 11: Ontwikkeling woningbehoefte Westerwolde in 5-jaarsperioden



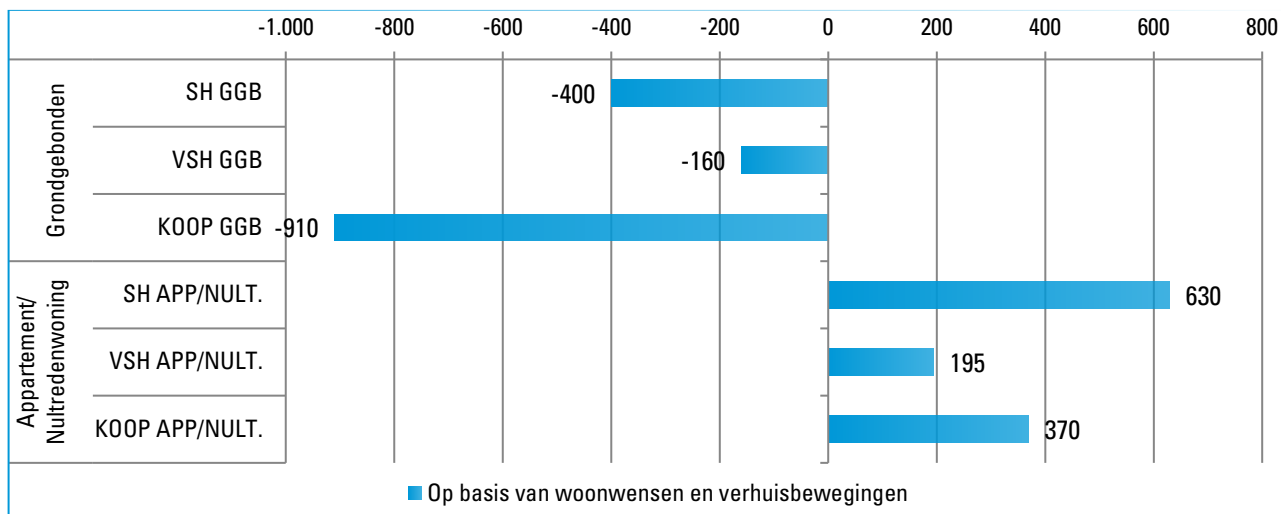
Bron: Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur.

Figuur 12: Ontwikkeling woningbehoefte Westerwolde 2021-2031 (10 jaar)



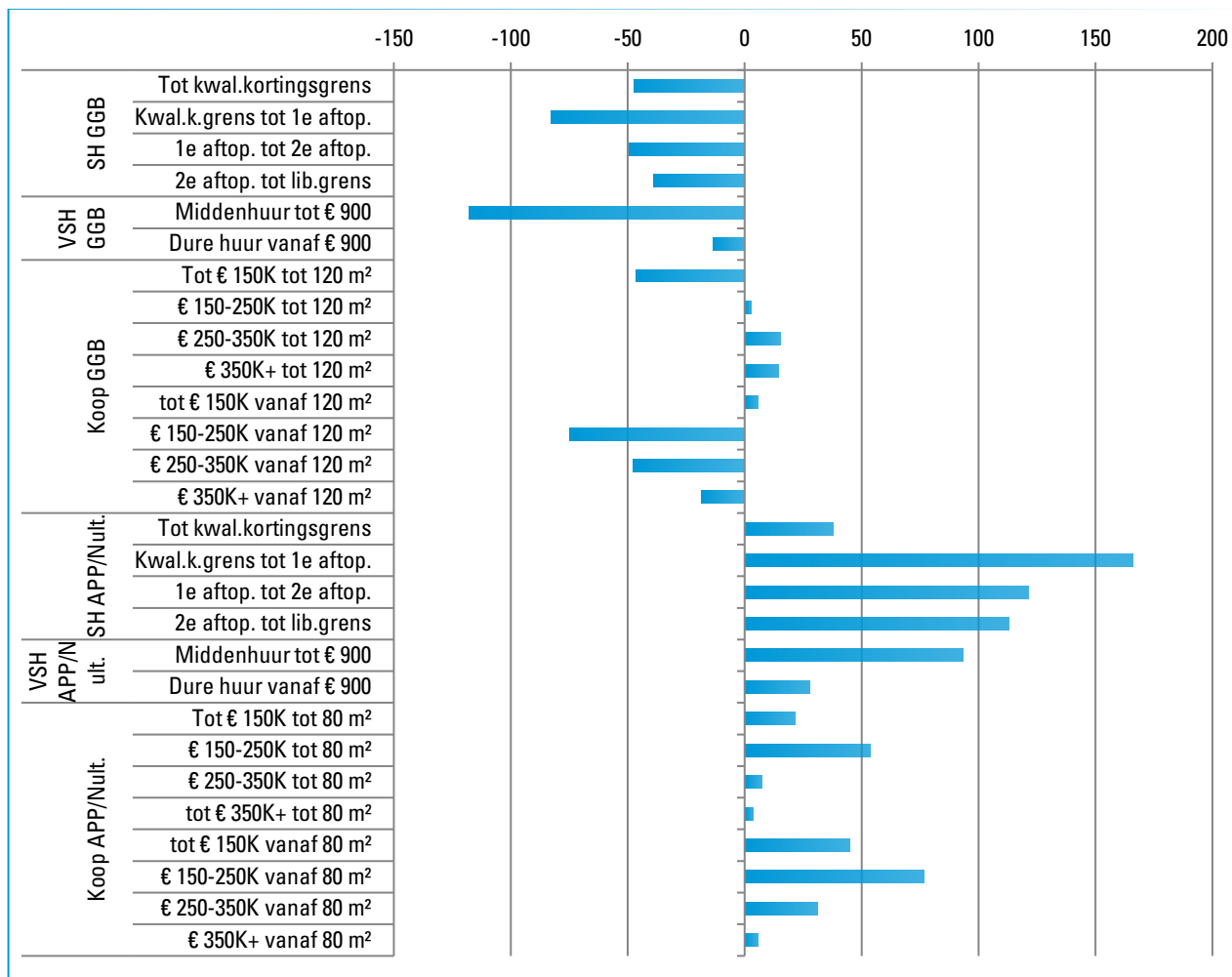
Bron: Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur.

Figuur 13: Ontwikkeling woningbehoefte Westerwolde 2021-2041 (20 jaar)



Bron: Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur.

Figuur 14: Indicatieve vertaling naar oppervlakte en prijsklasse Westerwolde 2021-2031 (10 jaar)



Bron: Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur.

1.7 Actuele marktdruk

In onderstaande tabellen zien we dat de marktdruk in Westerwolde hoog is. Zo worden woningen gemiddeld in 29 dagen verkocht en bevindt de gemiddelde transactieprijs zich vaak ruim boven de vraagprijs. Gemiddeld gezien worden woningen in Westerwolde wel minder snel verkocht dan in de regio als geheel. Dit komt mogelijk door het hoge aandeel vrijstaande woningen dat te koop staat/verkocht is in Westerwolde. Hierdoor ligt ook de gemiddelde transactieprijs van woningen in Westerwolde hoger dan in de gehele regio. De verschillen tussen woningtypen en locaties zijn klein. In Ter Apel verkopen woningen iets trager. Dit zien we terug voor zo goed als alle woningtypen (enkel appartementen niet). Uitgesplitst naar prijssegment zien we dat de krapte groot is in het segment tot € 150.000. Op dit moment worden geen woningen tegen deze prijs aangeboden en ook in het afgelopen jaar waren dit er maar 9. Dit is minder dan in de andere gemeenten in Oost-Groningen. De markt is ruimer voor duurdere koopwoningen. Met name woningen met een vraagprijs boven de € 350.000 staan nog relatief veel te koop.

Tabel 3: NVM-transactiegegevens Westerwolde, Q1 2021- Q1 2022

Totaal	Nu in aanbod	Transacties	Transactieprijs tov vraagprijs	Vraagprijs aanbod	Transactieprijs	Transactieprijs per m²	Verkooptijd in dagen
Tussenwoning	1	9	€ 16.200	€ 150.000	€ 160.000	€ 1.615	28
Hoekwoning	2	10	€ 9.500	€ 372.000	€ 212.800	€ 1.845	28
2-onder-1-kap	11	55	€ 21.600	€ 150.000	€ 225.000	€ 2.095	22
Vrijstaand	86	215	€ 20.500	€ 193.800	€ 349.000	€ 2.430	31
Appartement t/m 80 m2	0	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Appartement vanaf 80 m2	1	11	€ 21.500	€ 319.000	€ 285.000	€ 3.045	27
Totaal	101	300	€ 20.200	€ 193.300	€ 313.700	€ 2.345	29
Hoofdkern (Ter Apel)	Nu in aanbod	Transacties	Transactieprijs tov vraagprijs	Vraagprijs aanbod	Transactieprijs	Transactieprijs per m²	Verkooptijd in dagen
Tussenwoning	1	6	€ 16.200	€ 150.000	€ 180.000	€ 1.620	29
Hoekwoning	0	8	€ 13.500	€ 0	€ 212.800	€ 1.995	31
2-onder-1-kap	2	22	€ 21.800	€ 227.300	€ 248.200	€ 2.130	26
Vrijstaand	9	39	€ 9.600	€ 395.000	€ 328.800	€ 2.430	35
Appartement t/m 80 m2	0	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Appartement vanaf 80 m2	1	8	€ 31.200	€ 319.000	€ 305.000	€ 3.070	25
Totaal	13	83	€ 15.800	€ 344.500	€ 283.200	€ 2.310	31
Overig	Nu in aanbod	Transacties	Transactieprijs tov vraagprijs	Vraagprijs aanbod	Transactieprijs	Transactieprijs per m²	Verkooptijd in dagen
Tussenwoning	0	3	€ 16.200	n.v.t.	€ 120.000	€ 1.605	27
Hoekwoning	2	2	-€ 6.800	€ 372.000	€ 212.800	€ 1.260	16
2-onder-1-kap	9	33	€ 21.400	€ 132.800	€ 209.500	€ 2.070	20
Vrijstaand	77	176	€ 22.900	€ 170.200	€ 353.500	€ 2.430	30
Appartement t/m 80 m2	0	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Appartement vanaf 80 m2	0	3	-€ 4.200	n.v.t.	€ 231.700	€ 2.975	32
Totaal	88	217	€ 21.900	€ 171.000	€ 325.400	€ 2.360	28

Bron: NVM (maart 2022). Bewerking Stec Groep (2022). Kolom 4, 5 en 6 afgerond op honderdtallen. Kolom 7 afgerond op vijftallen. Kolom 8 afgerond op hele dagen.

Tabel 4: Funda-aanbodgegevens Westerwolde, Q1 2021 – Q1 2022

Totaal	Te koop maart 2022 (#)	Te koop maart 2022 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio (%)
Tot € 150K	0	0%	9	3%	9	3%	0%
€ 150K tot € 250K	15	23%	77	30%	92	28%	16%
€ 250K tot € 350K	20	31%	92	36%	112	35%	18%
Meer dan € 350K	29	45%	81	31%	110	34%	26%
Totaal	64	100%	259	100%	323	100%	20%

Bron: Funda (maart 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

1.8 Wonen en zorg

In onderstaande figuren tonen we de verwachte ontwikkeling van het aantal intramurale- en extramurale zorgbehoevenden in de gemeente Westerwolde. Door de verwachte verdere vergrijzing van Westerwolde zal zowel het aantal intramurale cliënten als het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de Wmo2015 (extramuraal) groeien. Wat betreft de intramurale bevolking zien we een stijging in meerdere leeftijdsklassen. In de extramurale zorg bevindt de toename zich juist voornamelijk onder 75+'ers.

Tabel 5: Intramurale bevolking Westerwolde naar type zorg (links) en leeftijd (rechts), 2021-2031

Westerwolde	Aantal 2021	Aantal 2031	Ontw. 2021-2031	Westerwolde	Aantal 2021	Aantal 2031	Ontw. 2021-2031
Type zorg				Leeftijd			
Somatisch	71	80	+9	0-25 jaar	171	116	-55
Psychogeriatrisch	108	125	+16	25-45 jaar	291	318	+27
Psychiatrisch	7	9	+2	45-65 jaar	84	172	+88
Verstandelijk gehandicapt	66	90	+24	65-75 jaar	34	70	+36
Zintuiglijk gehandicapt	478	523	+45	75-85 jaar	48	65	+17
Lichamelijk gehandicapt	12	13	+2	85 jaar en ouder	114	97	-17
Totaal	742	840	+98	Totaal	742	840	+98

Bron: Primos2021, CBS (2020). Bewerking Stec Groep (2022).

Tabel 6: Ontwikkeling Wmo-huishoudens (extramuraal) Westerwolde naar leeftijd, 2021-2031

Westerwolde	Aantal 2021	Aantal 2031	Ontw. 2021-2031
Leeftijdsklasse huishoudens			
15-24 jaar	0	0	0
25-34 jaar	25	25	0
35-44 jaar	35	45	+10
45-54 jaar	125	110	-20
55-64 jaar	175	140	-35
65-74 jaar	175	165	-10
75-84 jaar	365	525	+155
85 jaar en ouder	330	4110	+80
Totaal	1.235	1.425	+190

Bron: Provinciale prognose (2020), CBS (2020). Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

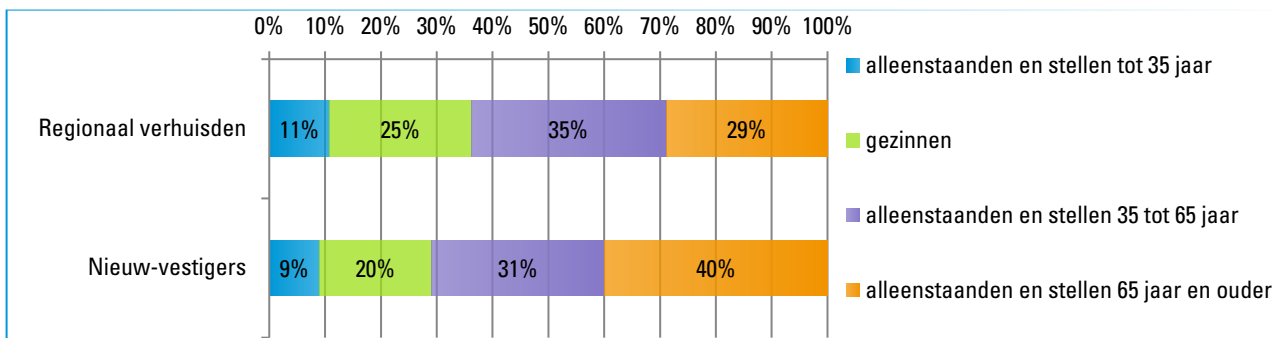
1.9 Enquêtes

In onderstaande figuren tonen we enkele uitkomsten van de enquête op basis van de antwoorden van respondenten uit Stadskanaal. We maken hierbij onderscheid in regionaal verhuisden, nieuw-vestigers en niet-verhuisden. In totaal hebben 296 verhuisden en 617 niet-verhuisden uit Westerwolde de enquête ingevuld. Het volgende valt op:

- Regionaal verhuisden in Westerwolde zijn relatief vaak alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. Nieuw-vestigers zijn juist relatief vaak ouderen. Dit is opvallend aangezien we regio breed juist vaak een tegengesteld beeld zien. De verhuizende doelgroep lijkt sowieso ouder te zijn dan in de overige gemeenten. Verder valt op dat bijna 40% van de nieuw-vestigers in Westerwolde is geland in een woning in landelijk gebied. Dit is meer dan het aandeel regionaal verhuisden dat in het landelijk gebied landt en ook meer dan nieuw-vestigers in andere gemeenten.
- Het merendeel van de verhuisde huishoudens is geland in een reguliere grondgebonden koopwoning. Onder regionaal verhuisden is dit aandeel 60% en onder nieuw-vestigers 83%. Voor beide groepen geldt dat dit aandeel hoger is dan in de regio als geheel.
- Regionaal verhuisden zochten gemiddeld gezien minder lang naar een woning dan nieuw-vestigers. Dit is opvallend aangezien we regionaal juist een tegengesteld beeld terugzien. Nieuw-vestigers hadden vaak een groter zoekgebied en zochten vaker naar een specifiek type woning. Ze gaven hierbij vaak de voorkeur aan een woning in landelijk gebied. Regionaal verhuisden wilden juist relatief vaak blijven wonen in de woonplaats waar ze al woonden. Dit was relatief vaak een stad of dorpskern.

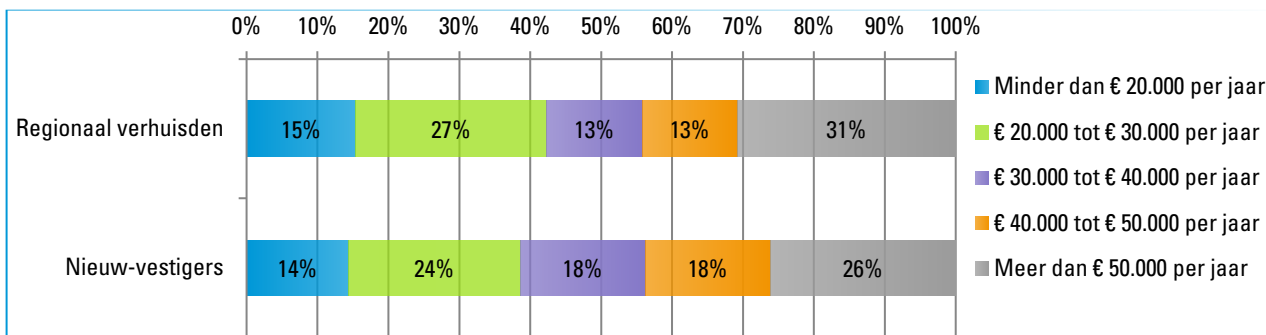
- Nieuw-vestigings zijn relatief positief over hun woonsituatie in vergelijking met niet-verhuisden en regionaal verhuisden. Veruit het merendeel van alle respondenten geeft zijn eigen woonsituatie wel een voldoende.
- Met name gezinnen uit Westerwolde hebben relatief vaak de wens om te verhuizen (19%). Ouderen zijn vaker tevreden over hun woonsituatie. Wanneer zij dit niet zijn, kiezen ze er relatief vaker voor om te verhuizen dan om hun woning aan te passen.

Figuur 15: Verhuisden naar herkomst, uitgesplitst naar doelgroepen



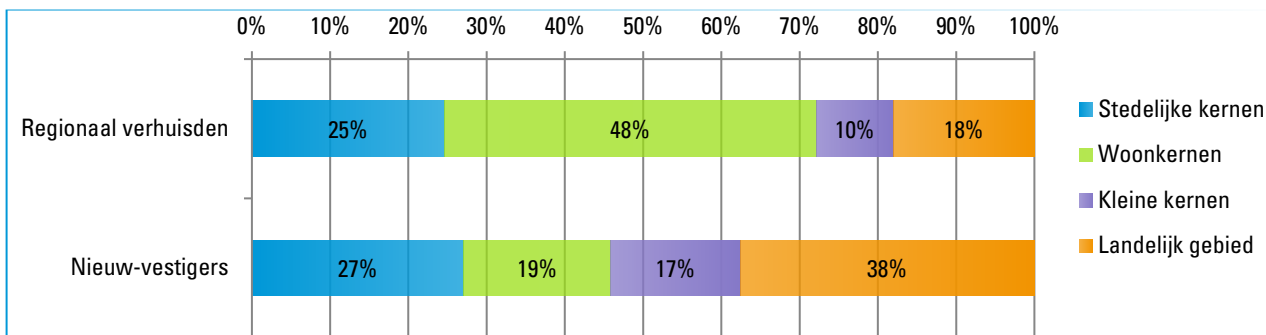
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 16: Verhuisden naar herkomst, uitgesplitst naar inkomensklassen huishouden



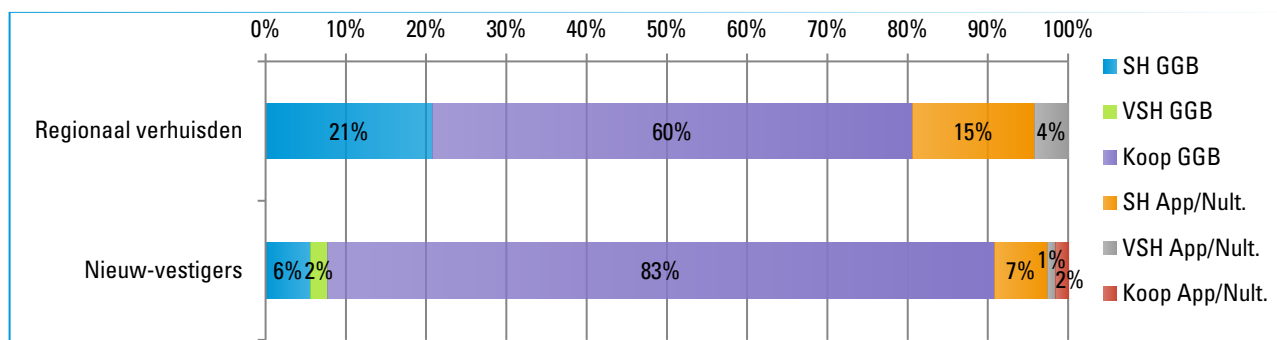
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 17: Verhuisden naar herkomst, uitgesplitst naar woonmilieu waar zij zijn gaan wonen



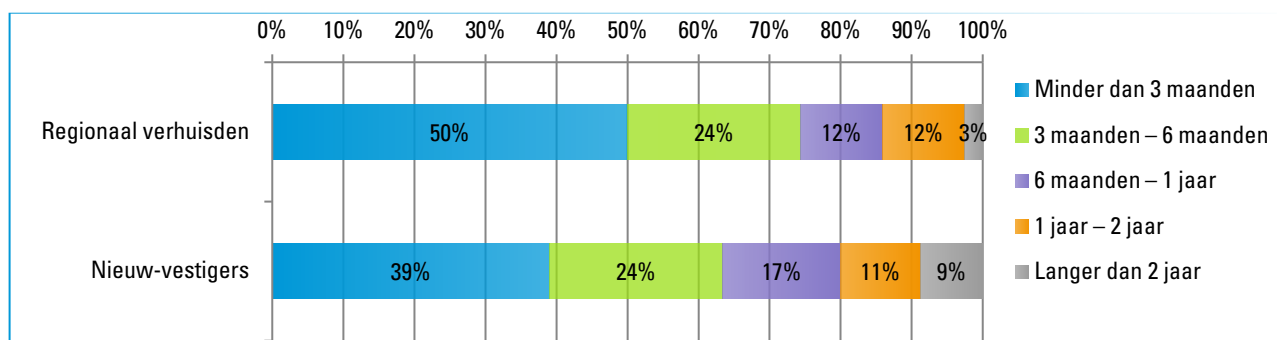
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 18: Verhuisden naar herkomst, uitgesplitst naar huidig woningtype



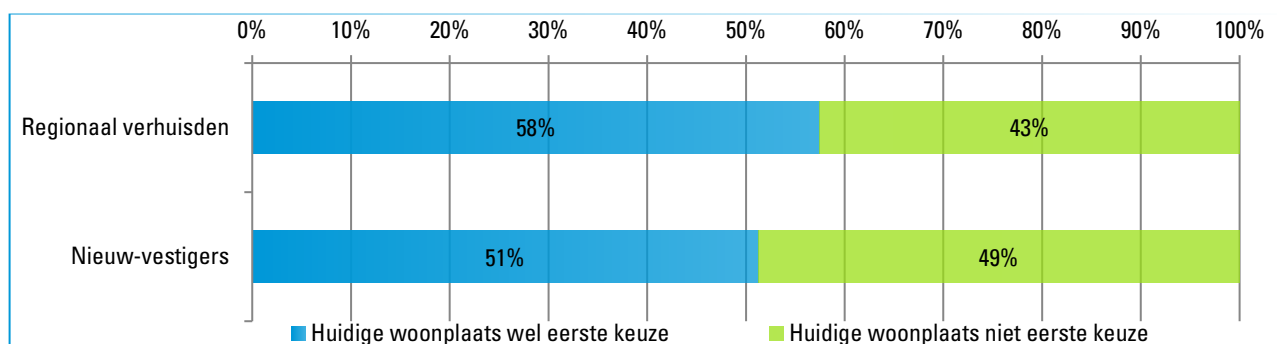
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 19: Zoekduur naar woning voor recente verhuizing



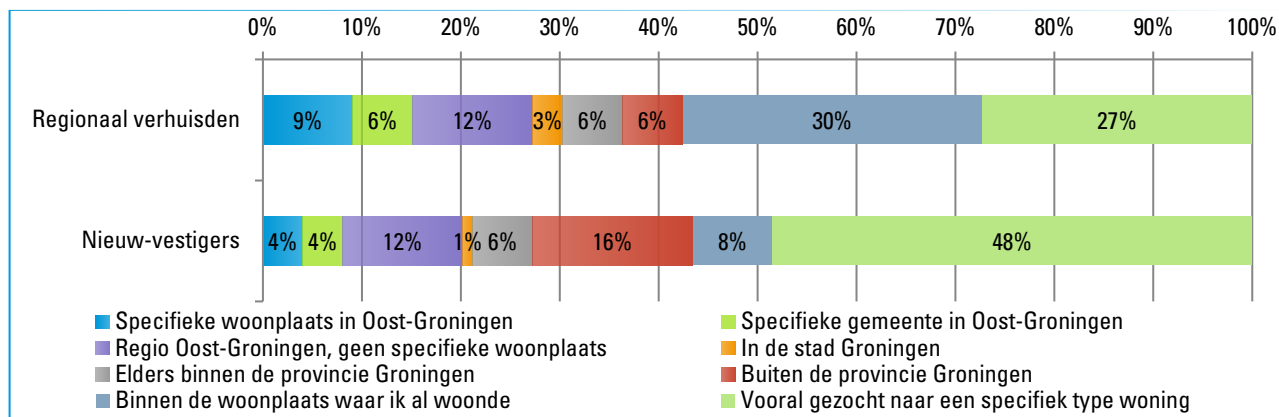
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 20: Huidige woonplaats wel of niet eerste keuze



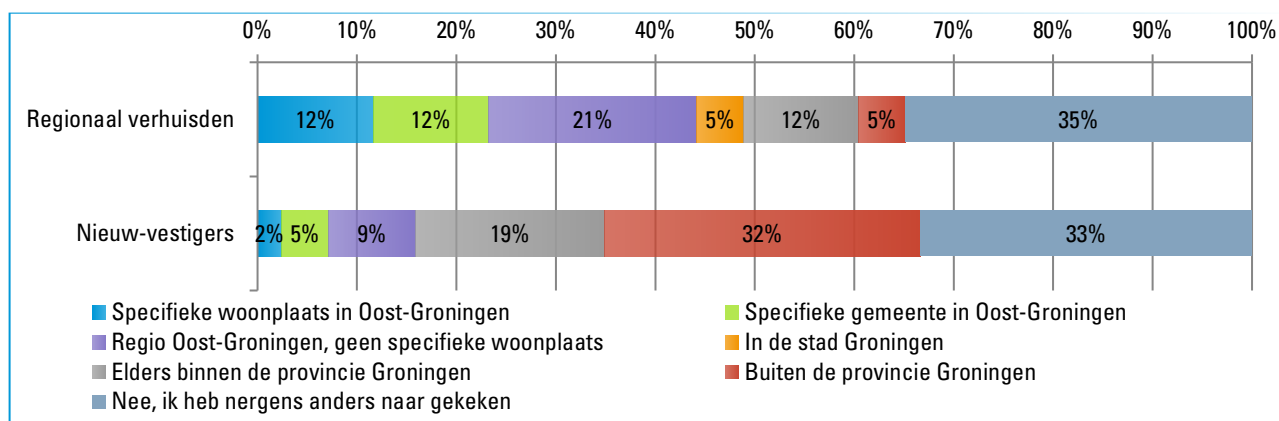
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 21: Zoekgebied waar in eerste instantie naar een woning werd gezocht



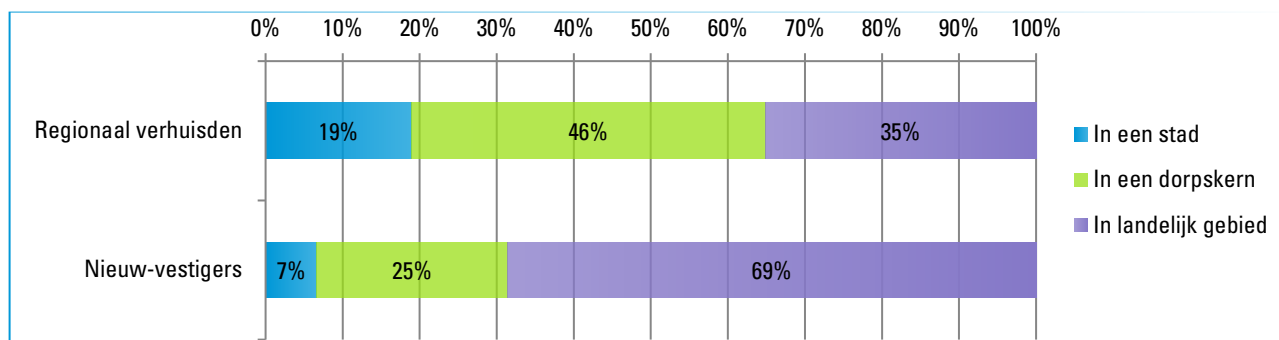
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 22: Alternatieve locaties waar verder naar een woning is gezocht



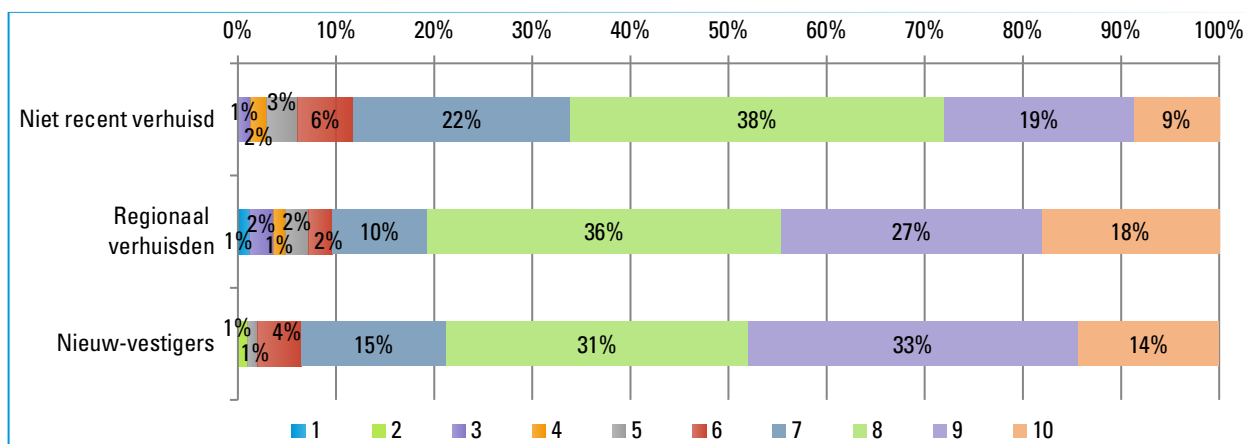
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 23: Woonmilieu waar in eerste instantie een woning werd gezocht



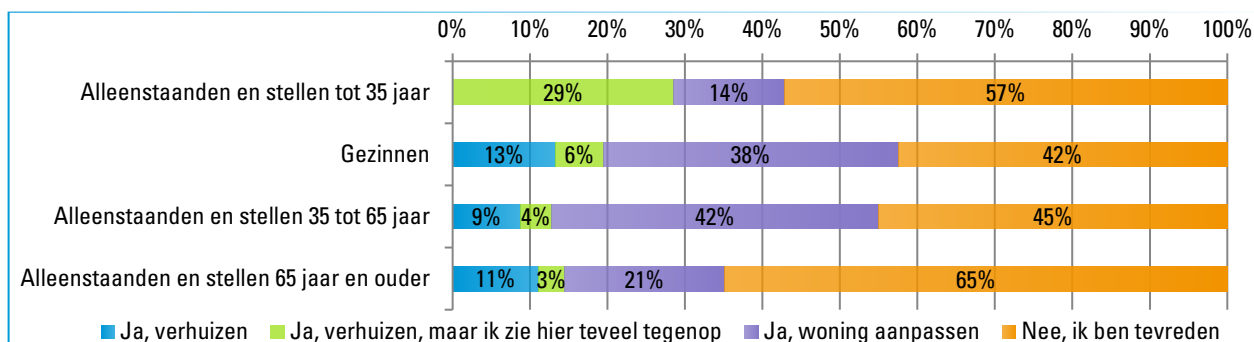
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 24: Tevredenheidscijfer over huidige woonsituatie volgens verhuisden en niet-verhuisden



Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 25: Wens van niet verhuisden om iets te veranderen aan de huidige woonsituatie

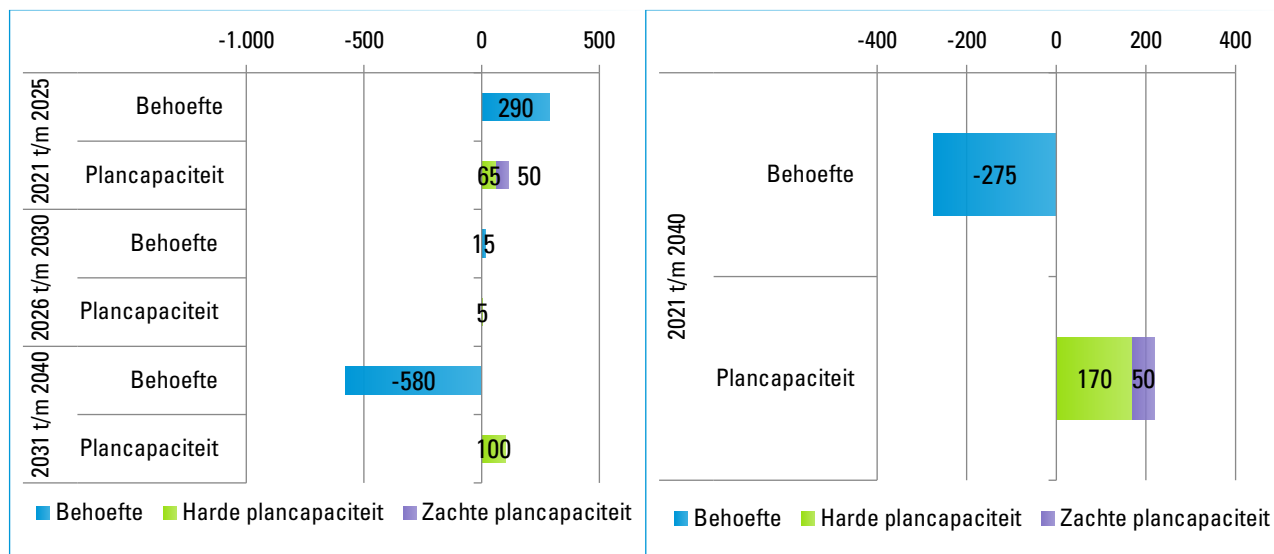


Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

1.10 Plancapaciteit

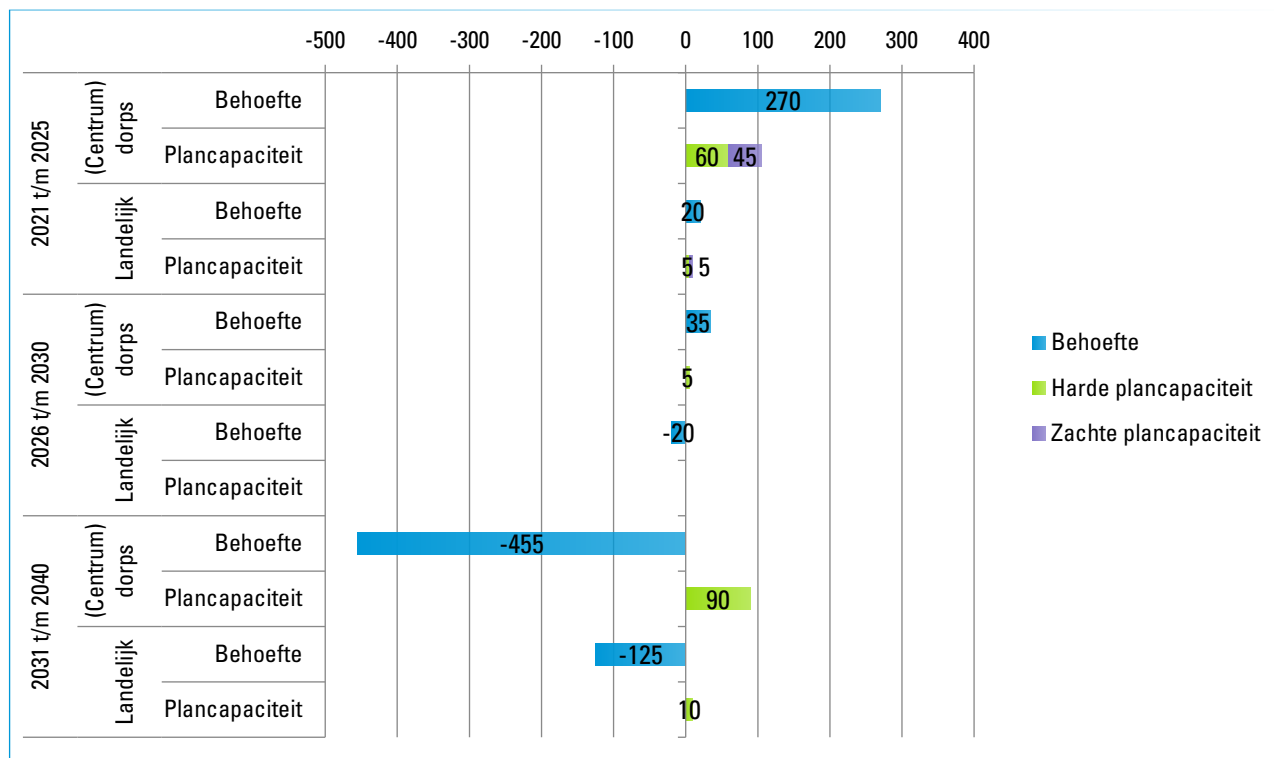
In onderstaande figuren zijn de huidige nieuwbouwplannen van de gemeente Westerwolde afgezet tegen de kwantitatieve woningbehoefte. Te zien is dat tot 2031 de woningbehoefte groter is dan de plancapaciteit. Aangezien op termijn een afname van het aantal huishoudens verwacht wordt is inzet op toekomstbestendige woningen gewenst. Dit zijn in Westerwolde voornamelijk nultredenwoningen. Hier zien we namelijk ook op de lange termijn nog een behoefte aan bestaan. De woningbehoefte zoals hieronder geschetst is gebaseerd op de trendprognose. Mogelijk komt op gegeven moment echter de bovenkant van de bandbreedte in beeld. Door middel van adaptief te programmeren, met behulp van voldoende zachte plannen, is snel schakelen mogelijk.

Figuur 26: Plancapaciteit afgezet tegen woningbehoefte naar perioden (links) en totaal (rechts)



Bron: Plancapaciteit gemeente Westerwolde (2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 27: Plancapaciteit afgezet tegen woningbehoefte per woonmilieu en periode



Bron: Plancapaciteit gemeente Westerwolde (2021). Bewerking Stec Groep (2022).