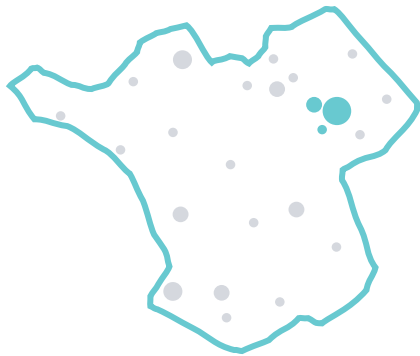


## Steenwijk



Steenwijk (inclusief Tuk en Zuidveen) is een voorzieningenkern

## Demografische trends

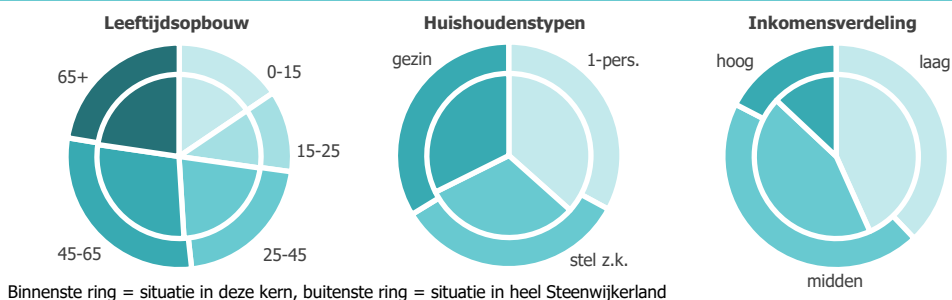
	2010	2015	2020
<b>Inwoners</b>	19.140	18.610	19.680
- 0 tot 15 jaar	3.380	3.090	3.085
- 15 tot 25 jaar	2.175	2.060	2.325
- 25 tot 45 jaar	4.670	4.175	4.320
- 45 tot 65 jaar	5.265	5.355	5.615
- 65 jaar e.o.	3.645	4.010	4.500
<b>Huishoudens</b>	8.480	8.360	9.000
- alleenstaand	2.880	2.880	3.275
- stel zonder kind	2.645	2.695	2.780
- gezin	2.955	2.750	2.895

### Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo	-390
- verhuissaldo	955

Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +520. Vooral het aantal alleenstaanden groeide. Sinds 2015 groeit het aantal gezinnen weer. Het verhuissaldo is sterk positief.

## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

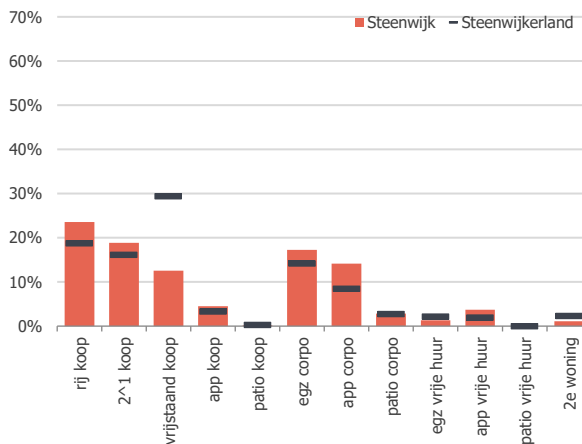


Bron: Weerribben Wieden

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	5.365	€ 1.680	3,9	43%
- rij	2.120	€ 1.460	3,8	29%
- tweekapper	1.695	€ 1.710	3,9	52%
- vrijstaand	1.130	€ 1.960	3,7	41%
- appartement	405	€ 1.815	5,0	39%
- patio / bungalow	15	€ 1.775	4,6	13%
<b>Sociale huur</b>	3.085	€ 1.240	4,3	29%
- eengezins	1.555	€ 1.200	4,2	15%
- appartement	1.275	€ 1.280	4,3	38%
- patio / bungalow	255	€ 1.385	4,7	53%
<b>Vrije huur</b>	450	€ 1.290	5,8	19%
- eengezins	115	€ 1.550	4,0	51%
- appartement	335	€ 1.180	6,7	4%
- patio / bungalow	0			
<b>Anders</b>	705	-	-	-
<b>Totaal</b>	9.600	€ 1.515	4,1	37%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	5.365
- < € 100.000	1%
- € 100. - € 150.000	6%
- € 150. - € 200.000	30%
- € 200. - € 250.000	24%
- € 250. - € 300.000	17%
- € 300. - € 400.000	9%
- > € 400.000	4%
- onbekend	9%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	3.085
- goedkoop (< € 442)	17%
- betaalbaar laag (< € 633)	49%
- betaalbaar hoog (< € 679)	7%
- duur (< € 752)	16%
- vrije huur (≥ € 752)	4%
- onbekend	6%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	450
- < € 100.000	23%
- € 100. - € 150.000	24%
- € 150. - € 200.000	20%
- € 200. - € 250.000	10%
- € 250. - € 300.000	2%
- € 300. - € 400.000	1%
- > € 400.000	2%
- onbekend	18%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	695 - 945
- koop	555 - 750
- sociale huur	75 - 90
- vrije huur	80 - 95

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 525.

#### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	match***
- tweekapper	+	veel te weinig
- vrijstaand	++	te veel
- appartement	+	match****
- patio / bungalow	++	veel te weinig

### Sociale huur

- eengezins	+	te veel
- appartement	++	match
- patio / bungalow	++	veel te weinig

### Vrije huur

- eengezins	+	te veel
- appartement	+	te veel
- patio / bungalow	+*	veel te weinig

**Totaal** **695 - 945** **1.099**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoefte
- goedkoop	++
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	++
- duur	0

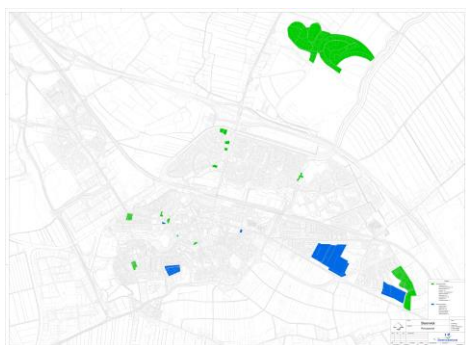
### Sociale huur

- goedkoop	++
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	+
- duur	0

### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

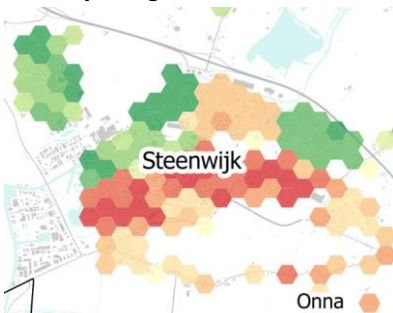
## Planlocaties



Groen = hard plan, blauw = zacht plan,  
 oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Vooral in Steenwijk-Zuid, De Gagels en Oostermeenthe is het risico op energie-armoede groot. Huishoudens zijn daar een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan de energierekening.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	1.095
- % van corporatiebezit	35%
- gemiddeld in gemeente	34%

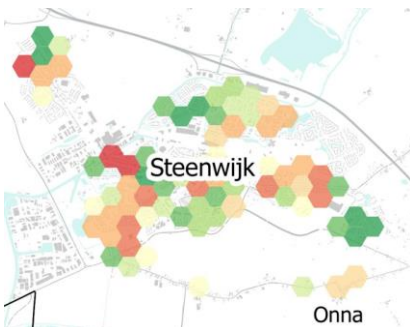
### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

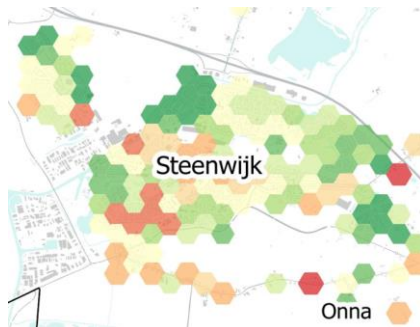
### Corporatiebezit



Label	%
- A++	3%
- A+	2%
- A	22%
- B	16%
- C	30%
- D	13%
- E	8%
- F	3%
- G	1%
- onbekend	1%
<b>Totaal</b>	<b>3.085</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit



Verbruik*	%
- < 3	7%
- 3 - 4	9%
- 4 - 5	18%
- 5 - 6	29%
- > 6	23%
- onbekend	13%
<b>Totaal</b>	<b>6.515</b>

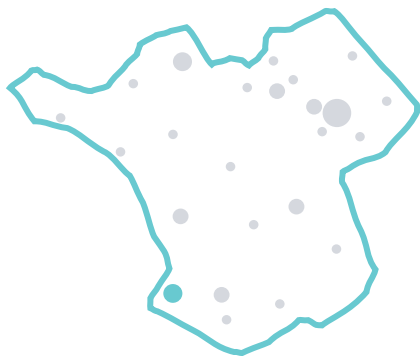
Rood = hoog relatief gasverbruik

\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>

## Conclusies en aanbevelingen

- 1 Steenwijk is een voorzieningenkern met een compleet aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Daardoor heeft Steenwijk een verzorgende functie voor de plaatsen eromheen. De ligging aan de A32 en het spoor tussen Leeuwarden en Zwolle zorgt voor een goede bereikbaarheid en maakt Steenwijk een aantrekkelijke kern om te wonen.
- 2 Er is ruimte voor 695 tot 945 extra woningen tot 2031. Daarbinnen is er vraag naar 555 tot 750 koopwoningen, 75 tot 90 sociale huurwoningen en 80 tot 95 vrijehuurwoningen. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2031 nog groeien, maar wel minder hard dan de komende tien jaar.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen. Het zwaartepunt ligt op vrijstaande woningen of kavels en op grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Aanvullend is er behoefte aan tweekappers, rijwoningen en appartementen. Er is vooral vraag naar woningen in het segment tot ca. € 450.000. In het dure segment is voldoende aanbod.
- 4 Belangrijk is dat er ook koopwoningen worden gebouwd in het starterssegment tot ca. € 200.000. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 In de sociale huursector is ook behoefte aan een mix van woningtypen. Het zwaartepunt ligt op grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin en op appartementen (met lift). Er is daarnaast blijvend vraag naar 'normale' gezinswoningen. Zorg er wel voor dat deze woningen betaalbaar zijn; in Steenwijk wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen.
- 6 In de vrijhuursector is behoefte aan appartementen op A-locaties, dus dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar, voor ouderen die niet willen kopen, maar ook niet in aanmerking komen voor sociale huur. Zij vragen om ruime, moderne en goed afgewerkte appartementen. Er is nadrukkelijk ook behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met een tuintje (voor ouderen) en reguliere rijwoningen (voor stellen of gezinnen). Werk nauw samen met ontwikkelaars om zo vraaggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn ongeveer 1.100 plannen voor woningbouw in Steenwijk. Dat sluit aan op de verwachte behoefte. Er is wel een kwalitatieve bijstelling nodig: meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor tweekappers, en juist minder voor vrijstaand wonen.
- 8 Er ligt een forse verduurzamingsopgave in de sociale huursector. Bijna 400 woningen hebben energielabel E, F of G. Dat is zo'n 12% van de sociale huurvoorraad. Het gaat vooral om delen van Steenwijk-Zuid, De Gagels en Oostermeenthe. Maak afspraken met corporaties over het tempo waarin deze woningen verbeterd worden, mede met het oog op de betaalbaarheid. Ook in de particuliere sector ligt een grote opgave. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.
- 9 Er is vraag naar 50 tot 60 eenheden voor beschut wonen, het liefst verspreid over twee locaties of complexen in Steenwijk. Houd bij het kiezen van een locatie rekening met de afstand tot zorg- en andere dagelijkse voorzieningen.

## Vollenhove



Vollenhove is een voorzieningen kern

## Demografische trends

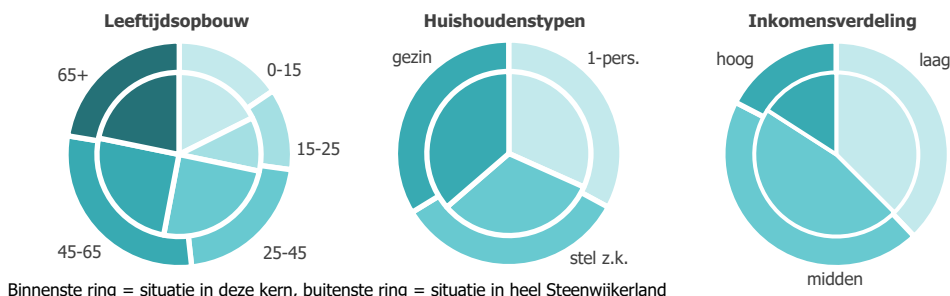
	2010	2015	2020
<b>Inwoners</b>	3.910	3.935	4.040
- 0 tot 15 jaar	745	740	720
- 15 tot 25 jaar	455	425	435
- 25 tot 45 jaar	995	970	1.010
- 45 tot 65 jaar	1.080	1.075	1.030
- 65 jaar e.o.	680	745	890
<b>Huishoudens</b>	1.625	1.645	1.725
- alleenstaand	480	490	545
- stel zonder kind	535	520	550
- gezin	610	620	625

### Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo	5
- verhuissaldo	120

Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +100. Daarbinnen groeide het aantal alleenstaanden het hardst. Het geboorteen verhuissaldo zijn beide positief.

## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

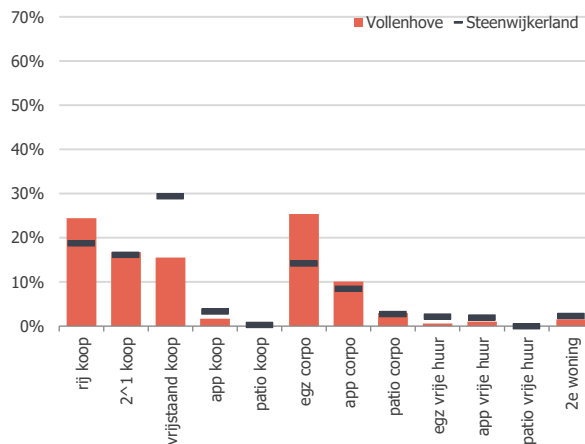


Bron: Steenwijker Courant

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	1.025	€ 1.710	3,8	42%
- rij	430	€ 1.585	3,9	26%
- tweekapper	295	€ 1.760	3,5	56%
- vrijstaand	270	€ 1.795	3,6	39%
- appartement	30	€ 2.455	5,2	83%
- patio / bungalow	0			
<b>Sociale huur</b>	675	€ 1.335	4,6	34%
- eengezins	445	€ 1.310	4,1	2%
- appartement	175	€ 1.565	5,8	89%
- patio / bungalow	55	€ 1.375	4,4	58%
<b>Vrije huur</b>	30	€ 1.695	7,9	11%
- eengezins	10	€ 1.735	4,2	9%
- appartement	20	€ 1.635	10,0	6%
- patio / bungalow	0			
<b>Anders</b>	145	-	-	-
<b>Totaal</b>	1.875	€ 1.565	4,1	38%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	1.025
- < € 100.000	0%
- € 100. - € 150.000	4%
- € 150. - € 200.000	23%
- € 200. - € 250.000	33%
- € 250. - € 300.000	22%
- € 300. - € 400.000	8%
- > € 400.000	3%
- onbekend	6%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	675
- goedkoop (< € 442)	13%
- betaalbaar laag (< € 633)	59%
- betaalbaar hoog (< € 679)	12%
- duur (< € 752)	8%
- vrije huur (≥ € 752)	0%
- onbekend	8%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	30
- < € 100.000	3%
- € 100. - € 150.000	20%
- € 150. - € 200.000	19%
- € 200. - € 250.000	13%
- € 250. - € 300.000	5%
- € 300. - € 400.000	6%
- > € 400.000	2%
- onbekend	33%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	145 - 195
- koop	125 - 150
- sociale huur	15 - 20
- vrije huur	15 - 20

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 110.

#### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	te weinig
- tweekapper	+	te weinig
- vrijstaand	++	te weinig
- appartement	+	te weinig****
- patio / bungalow	++**	veel te weinig

### Sociale huur

- eengezins	+	match
- appartement	+	match
- patio / bungalow	+	te weinig

### Vrije huur

- eengezins	0	match
- appartement	+	match
- patio / bungalow	+	te weinig

**Totaal** **145 - 195** **50**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoefte
- goedkoop	++
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	++
- duur	0

### Sociale huur

- goedkoop	+
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	0
- duur	0

### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

## Planlocaties



Groen = hard plan, blauw = zacht plan,  
 oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Vooral in het oude deel van Vollenhove is het risico op energie-armoede aanwezig. Huishoudens zijn daar een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan de energierekening.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	235
- % van corporatiebezit	33%
- gemiddeld in gemeente	34%

### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

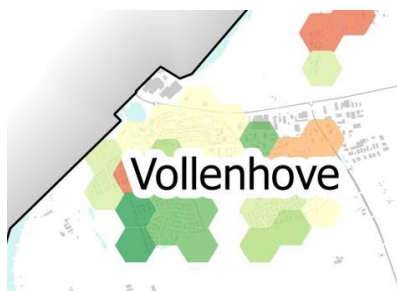
### Corporatiebezit



Label	%
- A++	1%
- A+	3%
- A	23%
- B	14%
- C	29%
- D	17%
- E	5%
- F	1%
- G	1%
- onbekend	7%
<b>Totaal</b>	<b>675</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit



Verbruik*	%
- < 3	4%
- 3 - 4	8%
- 4 - 5	22%
- 5 - 6	32%
- > 6	23%
- onbekend	12%
<b>Totaal</b>	<b>1.200</b>

Rood = hoog relatief gasverbruik

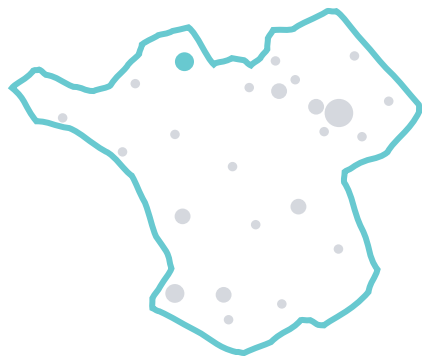
\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>

## Conclusies en aanbevelingen

- 1 Vollenhove is een voorzieningenkern met een vrij compleet aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Daardoor heeft Vollenhove een verzorgende functie voor de kernen er direct omheen. De ligging aan de N331 zorgt ervoor dat de bereikbaarheid met grotere plaatsen als Emmeloord of Meppel goed is.
- 2 Er is ruimte voor 145 tot 195 extra woningen tot 2031. Daarbinnen is er vraag naar 125 tot 150 koopwoningen, 15 tot 20 sociale huurwoningen en 15 tot 20 vrijehuurwoningen. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2031 nog groeien, maar wel minder hard dan de komende tien jaar.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen. Het zwaartepunt ligt op vrijstaande woningen of kavels en op grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Aanvullend is er behoefte aan tweekappers, rijwoningen en appartementen. Er is vooral vraag naar woningen in het segment tot ca. € 450.000. In het dure segment is voldoende aanbod.
- 4 Belangrijk is dat er ook koopwoningen worden gebouwd in het starterssegment tot ca. € 200.000. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 In de sociale huursector is ook behoefte aan een mix van woningtypen: grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin, appartementen (met lift) en daarnaast ook enkele 'normale' gezinswoningen. Zorg er wel voor dat deze woningen betaalbaar zijn.
- 6 In de vrijhuursector is op kleine schaal behoefte aan appartementen en grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje. Voorwaarde is dat de huurprijzen niet te ver boven de liberalisatiegrens liggen (en dat de woningen dus tot het middenhuursegment behoren). Zorg voor nauwe samenwerking met ontwikkelaars om zo vraaggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn ongeveer 50 plannen voor woningbouw in Vollenhove. Dat betekent dat er extra plancapaciteit nodig is. Er is vooral behoefte aan meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor koopwoningen in het algemeen.
- 8 Er ligt een verduurzamingsopgave in de sociale huursector. Ongeveer 50 woningen hebben energielabel E, F of G. Dat is zo'n 7% van de sociale huurvoorraad. Het gaat om De Cartouwe-Georg Schenckstraat en Doeveslag-Zeekampen. Maak afspraken met corporaties over het tempo waarin deze woningen verbeterd worden, mede met het oog op de betaalbaarheid. Ook in de particuliere sector ligt een grote opgave. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.
- 9 Er is vraag zo'n 20 eenheden voor beschut wonen, op een kleinschalige manier. Houd bij het kiezen van een locatie rekening met de afstand tot zorg- en andere dagelijkse voorzieningen.



## Oldemarkt



Oldemarkt is een voorzieningekern

## Demografische trends

	2010	2015	2020
<b>Inwoners</b>	2.485	2.465	2.475
- 0 tot 15 jaar	475	435	360
- 15 tot 25 jaar	225	250	280
- 25 tot 45 jaar	610	510	500
- 45 tot 65 jaar	705	710	765
- 65 jaar e.o.	470	570	595
<b>Huishoudens</b>	1.035	1.045	1.120
- alleenstaand	270	285	345
- stel zonder kind	395	390	425
- gezin	370	360	345

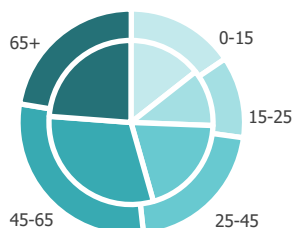
### Ontwikkeling 2010-2019

- geboortsaldo	5
- verhuissaldo	25

Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +85. Het aantal alleenstaanden groeide het hardst, terwijl het aantal gezinnen juist iets afnam. Het geboorte- en verhuissaldo zijn beide licht positief.

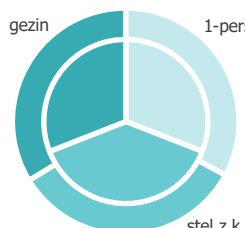
## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

### Leeftijdopbouw

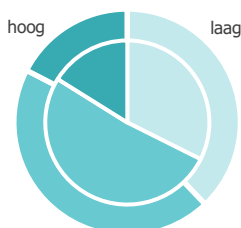


Binnenste ring = situatie in deze kern, buitenste ring = situatie in heel Steenwijkerland

### Huishoudenstypen



### Inkomensverdeling

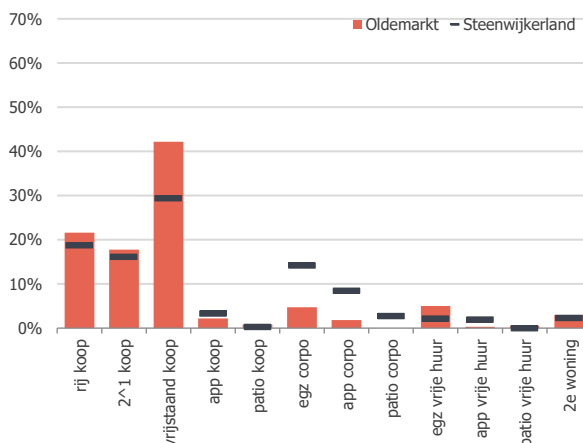


Bron: Oldemarkt.info

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	925	€ 1.545	4,3	37%
- rij	235	€ 1.300	4,6	24%
- tweekapper	195	€ 1.545	4,7	47%
- vrijstaand	460	€ 1.685	4,1	35%
- appartement	25	€ 1.180	4,4	75%
- patio / bungalow	10	€ 1.150	4,2	0%
<b>Sociale huur</b>	70	€ 1.075	5,1	22%
- eengezins	50	€ 1.055	4,7	19%
- appartement	20	€ 1.115	6,0	30%
- patio / bungalow	0			
<b>Vrije huur</b>	65	€ 1.320	5,6	10%
- eengezins	55	€ 1.300	5,5	11%
- appartement	5	€ 1.045	10,1	
- patio / bungalow	5	€ 1.175	5,1	0%
<b>Anders</b>	80	-	-	-
<b>Totaal</b>	1.140	€ 1.505	4,5	34%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	925
- < € 100.000	1%
- € 100. - € 150.000	16%
- € 150. - € 200.000	30%
- € 200. - € 250.000	21%
- € 250. - € 300.000	19%
- € 300. - € 400.000	6%
- > € 400.000	2%
- onbekend	4%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	70
- goedkoop (< € 442)	8%
- betaalbaar laag (< € 633)	72%
- betaalbaar hoog (< € 679)	3%
- duur (< € 752)	13%
- vrije huur (≥ € 752)	1%
- onbekend	3%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	65
- < € 100.000	9%
- € 100. - € 150.000	52%
- € 150. - € 200.000	17%
- € 200. - € 250.000	4%
- € 250. - € 300.000	4%
- € 300. - € 400.000	1%
- > € 400.000	2%
- onbekend	11%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	75 - 105
- koop	65 - 80
- sociale huur	tot 10
- vrije huur	tot 10

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 60.

#### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+	match***
- tweekapper	+	te weinig
- vrijstaand	+	te weinig
- appartement	+	match
- patio / bungalow	++	veel te weinig

### Sociale huur

- eengezins	0	te veel
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+*	te weinig

### Vrije huur

- eengezins	0	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	te weinig

**Totaal** **75 - 105** **43**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoefte
- goedkoop	++
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	+
- duur	0

### Sociale huur

- goedkoop	+
- betaalbaar laag	0
- betaalbaar hoog	+
- duur	0

### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

## Planlocaties



Groen = hard plan, blauw = zacht plan,  
 oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Het risico op energie-armoede is relatief beperkt. De hoogte van de energierekening van huishoudens is op de meeste plekken goed in verhouding met het inkomen.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	20
- % van corporatiebezit	28%
- gemiddeld in gemeente	34%

### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

### Corporatiebezit



Label	%
- A++	0%
- A+	0%
- A	85%
- B	13%
- C	0%
- D	0%
- E	0%
- F	0%
- G	0%
- onbekend	3%
<b>Totaal</b>	<b>70</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit



Verbruik*	%
- < 3	9%
- 3 - 4	20%
- 4 - 5	26%
- 5 - 6	22%
- > 6	14%
- onbekend	9%
<b>Totaal</b>	<b>1.070</b>

Rood = hoog relatief gasverbruik

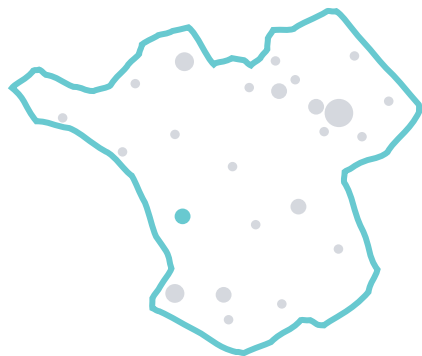
\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>



## Conclusies en aanbevelingen

- 1 Oldemarkt is een voorzieningenkern met een vrij compleet aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Daardoor heeft Oldemarkt een verzorgende functie voor de kernen er direct omheen. Doordat Oldemarkt dicht bij de N351 ligt, is het dorp deels op grotere kernen in Fryslân georiënteerd, zoals Wolvega of Heerenveen.
- 2 Er is ruimte voor 75 tot 105 extra woningen tot 2031. Daarbinnen is er vraag naar 65 tot 80 koopwoningen, maximaal 10 sociale huurwoningen en maximaal 10 vrijhuurwoningen. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2031 nog groeien, maar wel minder hard dan de komende tien jaar.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen. Het zwaartepunt ligt op grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Aanvullend is er behoefte aan vrijstaande woningen of kavels, tweekappers, rijwoningen en appartementen. Er is vooral vraag naar woningen in het segment tot ca. € 290.000. In het dure segment is voldoende aanbod.
- 4 Belangrijk is dat er ook koopwoningen worden gebouwd in het starterssegment tot ca. € 200.000. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 In de sociale huursector is alleen nog behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. De bestaande nultredenwoningen in Oldemarkt zijn sterk verouderd. Zorg er wel voor dat de nieuwe woningen betaalbaar zijn.
- 6 In de vrijhuursector is op kleine schaal behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje. Voorwaarde is dat de huurprijzen niet te ver boven de liberalisatiegrens liggen (en dat de woningen dus tot het middenhuursegment behoren). Zorg voor nauwe samenwerking met ontwikkelaars om zo vroeggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn ongeveer 45 plannen voor woningbouw in Oldemarkt. Dat betekent dat er extra plancapaciteit nodig is. Er is vooral behoefte aan meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor vrijstaande woningen of tweekappers, en juist minder plannen voor reguliere eengezins-huurwoningen.
- 8 Er staan relatief weinig sociale huurwoningen in Oldemarkt, maar de woningen die er staan, hebben een goed energielabel (60 met label A, 10 met label B). In de particuliere sector ligt wel een grote opgave, vooral in buurtjes met veel jaren-60- en jaren-70-woningen. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.
- 9 Er is vraag zo'n 15 eenheden voor beschut wonen, op een kleinschalige manier. Houd bij het kiezen van een locatie rekening met de afstand tot zorg- en andere dagelijkse voorzieningen.
- 10 Door Plaatselijk Belang van Oldemarkt is recent een woononderzoek uitgevoerd. Belangrijke aandachtspunten daaruit: zorg voor betaalbaar aanbod voor jongeren uit het dorp, breid het aandeel sociale huur iets uit met vooral grondgebonden gelijkvloerse woningen, geen vraag naar appartementen door ouderen, veel vraag naar woningen, met grotendeels import uit de Randstad. Actuele ontwikkeling: 15 woningen bouwen op de locatie van het vroegere gemeentehuis.

## Blokzijl



Blokzijl is een basiskern

## Demografische trends

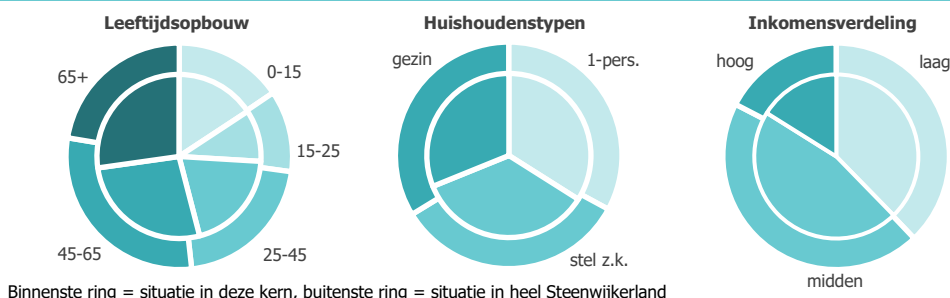
	2010	2015	2020
<b>Inwoners</b>	1.015	1.135	1.155
- 0 tot 15 jaar	195	200	185
- 15 tot 25 jaar	60	85	120
- 25 tot 45 jaar	250	240	235
- 45 tot 65 jaar	300	325	315
- 65 jaar e.o.	210	295	320
<b>Huishoudens</b>	460	525	535
- alleenstaand	150	160	180
- stel zonder kind	165	210	185
- gezin	145	155	165

### Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo	5
- verhuissaldo	125

Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +75. Dat komt deels door een inhaalslag als gevolg van sloop-nieuwbouw. Daardoor is het verhuissaldo ook sterk positief.

## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

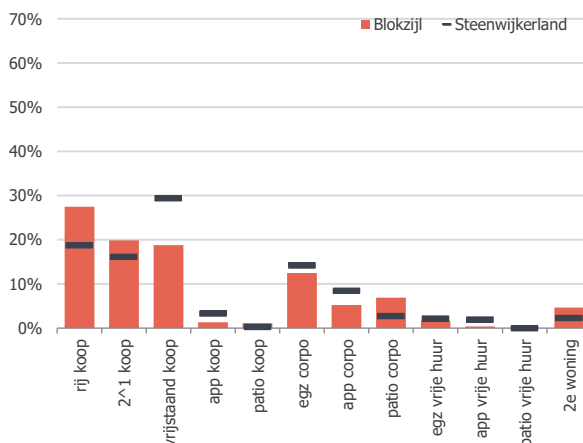


Bron: Blokzijl.nl

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	365	€ 1.750	4,2	41%
- rij	150	€ 1.750	4,8	9%
- tweekapper	105	€ 1.670	4,1	77%
- vrijstaand	100	€ 1.945	3,5	54%
- appartement	5	€ 1.210	6,3	0%
- patio / bungalow	5	€ 1.470	3,9	0%
<b>Sociale huur</b>	130	€ 1.250	3,9	41%
- eengezins	65	€ 1.225	4,0	1%
- appartement	30	€ 1.230		100%
- patio / bungalow	35	€ 1.320	3,5	68%
<b>Vrije huur</b>	10	€ 1.545	6,0	0%
- eengezins	10	€ 1.670	6,1	0%
- appartement	0			
- patio / bungalow	0			
<b>Anders</b>	50	-	-	-
<b>Totaal</b>	560	€ 1.610	4,2	39%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	365
- < € 100.000	0%
- € 100. - € 150.000	5%
- € 150. - € 200.000	25%
- € 200. - € 250.000	31%
- € 250. - € 300.000	16%
- € 300. - € 400.000	14%
- > € 400.000	5%
- onbekend	4%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	130
- goedkoop (< € 442)	5%
- betaalbaar laag (< € 633)	71%
- betaalbaar hoog (< € 679)	8%
- duur (< € 752)	15%
- vrije huur (≥ € 752)	1%
- onbekend	0%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	10
- < € 100.000	8%
- € 100. - € 150.000	23%
- € 150. - € 200.000	31%
- € 200. - € 250.000	18%
- € 250. - € 300.000	5%
- € 300. - € 400.000	8%
- > € 400.000	0%
- onbekend	8%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	55 - 75
- koop	45 - 60
- sociale huur	tot 10
- vrije huur	tot 10

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 40.

#### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+***	match***
- tweekapper	+	te weinig
- vrijstaand	+	te weinig
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	te weinig

#### Sociale huur

- eengezins	0	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	te weinig

#### Vrije huur

- eengezins	0	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+*	te weinig

**Totaal** **55 - 75** **15**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoefte
- goedkoop	++
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	++
- duur	0

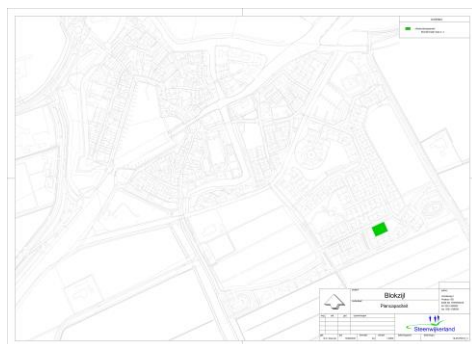
#### Sociale huur

- goedkoop	+
- betaalbaar laag	0
- betaalbaar hoog	+
- duur	-

#### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

## Planlocaties



Groen = hard plan, blauw = zacht plan, oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Vooraf aan de noordkant van Blokzijl is het risico op energie-armoede aanwezig. Huishoudens zijn daar een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan de energierekening.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	65
- % van corporatiebezit	50%
- gemiddeld in gemeente	34%

### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

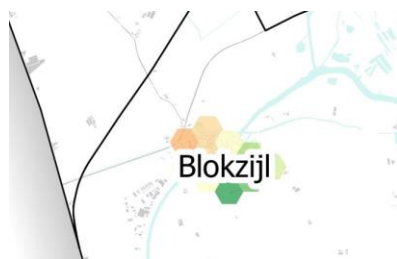
### Corporatiebezit



Label	%
- A++	0%
- A+	0%
- A	26%
- B	29%
- C	43%
- D	2%
- E	1%
- F	1%
- G	0%
- onbekend	0%
<b>Totaal</b>	<b>130</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit



Verbruik*	%
- < 3	12%
- 3 - 4	11%
- 4 - 5	22%
- 5 - 6	27%
- > 6	18%
- onbekend	11%
<b>Totaal</b>	<b>430</b>

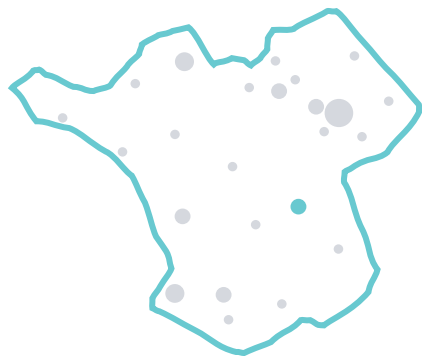
Rood = hoog relatief gasverbruik

\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>

## Conclusies en aanbevelingen

- 1 Blokzijl is een basiskern met een aantal dagelijkse voorzieningen. De kern heeft een verzorgende functie voor de woonkernen er direct omheen, maar is voor sommige (niet-dagelijkse) voorzieningen aangewezen op kernen als Vollenhove of Marknesse. In Blokzijl wonen naar verhouding veel ouderen: in 2020 was 28% van de inwoners ouder dan 65 jaar. Dat is ruim boven het gemiddelde in Steenwijkerland (22%).
- 2 Er is ruimte voor 55 tot 75 extra woningen tot 2031. Daarbinnen is er vraag naar 45 tot 60 koopwoningen, maximaal 10 sociale huurwoningen en maximaal 10 vrijehuurwoningen. Naar verwachting stabiliseert het aantal huishoudens na 2031.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen: vrijstaande woningen of kavels, tweekappers, rijwoningen en grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Er is geen behoefte aan appartementen. Er is vooral vraag naar woningen in het segment tot ca. € 450.000. In het dure segment is voldoende aanbod.
- 4 Belangrijk is dat er ook koopwoningen worden gebouwd in het starterssegment tot ca. € 200.000. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 In de sociale huursector is alleen nog behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Zorg er wel voor dat de nieuwe woningen betaalbaar zijn.
- 6 In de vrijehuursector is op kleine schaal behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje. Voorwaarde is dat de huurprijzen niet te ver boven de liberalisatiegrens liggen (en dat de woningen dus tot het middenhuursegment behoren). Zorg voor nauwe samenwerking met ontwikkelaars om zo vraaggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn ongeveer 15 plannen voor woningbouw in Blokzijl. Dat betekent dat er extra plancapaciteit nodig is. Er is vooral behoefte aan meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor koopwoningen in het algemeen.
- 8 De sociale huurwoningen in Blokzijl hebben een goed energielabel (35 met label A, 40 met label B, 55 met label C). In de particuliere sector ligt wel een grote opgave, vooral in oude straatjes aan de noordwestkant van Blokzijl. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.
- 9 De aanpasbaarheid van woningen is een punt van zorg. In Blokzijl staan veel oude woningen die onvoldoende aanpasbaar zijn om aan de huidige maatstaven rondom langer thuis wonen te voldoen. Het is denkbaar om op zeer kleine schaal eenheden voor beschut wonen te realiseren, mits er een concrete behoefte is en mits er voldoende nabuurschap in Blokzijl is om ouderen te ondersteunen bij hun zorgvraag.
- 10 Er bestaan zorgen over woningen die door beleggers worden opgekocht, om vervolgens aan buitenlandse werknemers te verhuren. Dat zorgt voor overlast bij direct omwonenden en meer schaarste op de 'reguliere' woningmarkt.

## Giethoorn



Giethoorn is een basiskern

## Demografische trends

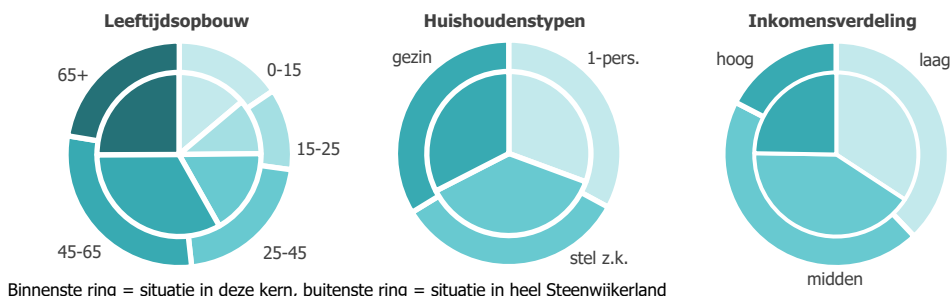
	2010	2015	2020
<b>Inwoners</b>	2.275	2.315	2.370
- 0 tot 15 jaar	370	380	335
- 15 tot 25 jaar	195	220	265
- 25 tot 45 jaar	475	435	410
- 45 tot 65 jaar	730	700	800
- 65 jaar e.o.	515	580	605
<b>Huishoudens</b>	975	990	1.070
- alleenstaand	260	265	320
- stel zonder kind	385	380	385
- gezin	330	350	340

### Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo	-75
- verhuissaldo	165

Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +95. Vooral het aantal alleenstaanden groeide. Er is een sterfteoverschot, maar het verhuissaldo is juist sterk positief, wat resulteerde in bevolkingsgroei.

## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

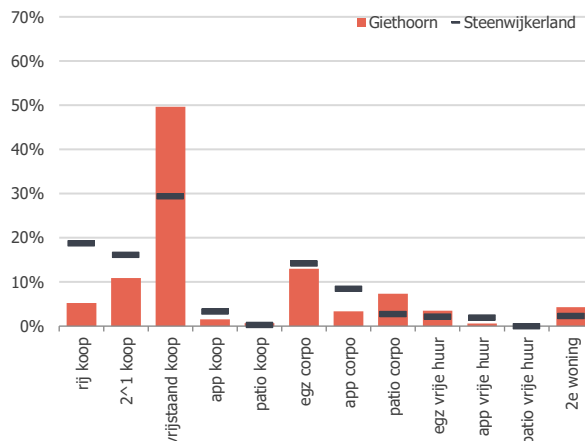


Bron: Giethoorn.com

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	710	€ 2.420	4,7	29%
- rij	55	€ 1.625	4,2	25%
- tweekapper	115	€ 1.895	4,2	42%
- vrijstaand	520	€ 2.570	4,9	22%
- appartement	15	€ 2.395	3,6	94%
- patio / bungalow	5	€ 2.505	4,3	0%
<b>Sociale huur</b>	245	€ 1.150	4,7	28%
- eengezins	135	€ 1.210	4,3	0%
- appartement	35	€ 865	6,5	100%
- patio / bungalow	75	€ 1.170	4,6	25%
<b>Vrije huur</b>	40	€ 2.255	6,3	22%
- eengezins	35	€ 2.415	6,0	30%
- appartement	5	€ 920	7,5	0%
- patio / bungalow	0			
<b>Anders</b>	130	-	-	-
<b>Totaal</b>	1.135	€ 2.110	4,8	28%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	710
- < € 100.000	0%
- € 100. - € 150.000	2%
- € 150. - € 200.000	6%
- € 200. - € 250.000	12%
- € 250. - € 300.000	16%
- € 300. - € 400.000	18%
- > € 400.000	39%
- onbekend	7%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	245
- goedkoop (< € 442)	21%
- betaalbaar laag (< € 633)	54%
- betaalbaar hoog (< € 679)	12%
- duur (< € 752)	6%
- vrije huur (≥ € 752)	0%
- onbekend	7%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	40
- < € 100.000	2%
- € 100. - € 150.000	6%
- € 150. - € 200.000	17%
- € 200. - € 250.000	5%
- € 250. - € 300.000	11%
- € 300. - € 400.000	16%
- > € 400.000	35%
- onbekend	8%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	120 - 160
- koop	100 - 125
- sociale huur	10 - 15
- vrije huur	15 - 20

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 80.

#### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	+***	te weinig***
- tweekapper	+	te weinig
- vrijstaand	+	te weinig
- appartement	0	te veel
- patio / bungalow	+	te weinig

### Sociale huur

- eengezins	0	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+*	te weinig

### Vrije huur

- eengezins	0	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+*	te weinig

**Totaal** **120 - 160** **34**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoefte
- goedkoop	+
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	++
- duur	+

### Sociale huur

- goedkoop	+
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	-
- duur	0

### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

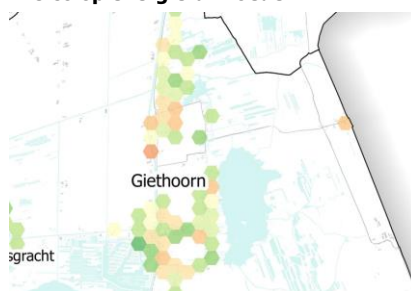
## Planlocaties



Groen = hard plan, blauw = zacht plan,  
 oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Vooral in delen van Giethoorn-Noord is het risico op energie-armoede aanwezig. Huishoudens zijn daar een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan de energierekening.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	130
- % van corporatiebezit	49%
- gemiddeld in gemeente	34%

### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

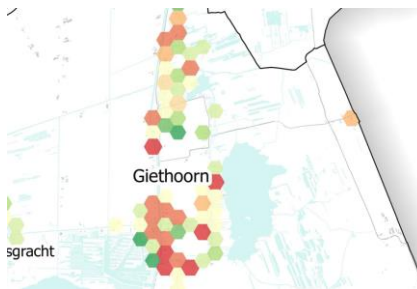
### Corporatiebezit



Label	%
- A++	0%
- A+	0%
- A	12%
- B	26%
- C	40%
- D	8%
- E	3%
- F	1%
- G	2%
- onbekend	7%
<b>Totaal</b>	<b>245</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit



Verbruik*	%
- < 3	22%
- 3 - 4	13%
- 4 - 5	17%
- 5 - 6	22%
- > 6	19%
- onbekend	7%
<b>Totaal</b>	<b>890</b>

Rood = hoog relatief gasverbruik

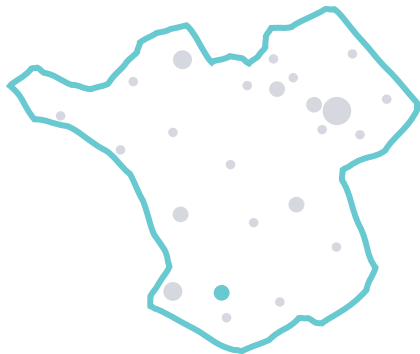
\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>



## Conclusies en aanbevelingen

- 1 Giethoorn is een basiskern met een aantal dagelijkse voorzieningen. De kern heeft een verzorgende functie voor de woonkernen er direct omheen, maar is voor sommige (niet-dagelijkse) voorzieningen aangewezen op een kern als Steenwijk. In Giethoorn wonen naar verhouding veel ouderen: in 2020 was 26% van de inwoners ouder dan 65 jaar. Dat is ruim boven het gemiddelde in Steenwijkerland (22%).
- 2 Er is ruimte voor 120 tot 160 extra woningen tot 2031. Daarbinnen is er vraag naar 100 tot 125 koopwoningen, 10 tot 15 sociale huurwoningen en 15 tot 20 vrijehuurwoningen. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2031 nog groeien, maar wel minder hard dan de komende tien jaar.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen: vrijstaande woningen of kavels, tweekappers, rijwoningen en grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Er is geen behoefte aan appartementen. Er is vraag naar woningen in alle prijssegmenten.
- 4 Belangrijk is dat er ook koopwoningen worden gebouwd in het starterssegment tot ca. € 200.000. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 In de sociale huursector is alleen nog behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. De bestaande nultredenwoningen in Giethoorn zijn sterk verouderd. Zorg er wel voor dat de nieuwe woningen betaalbaar zijn.
- 6 In de vrijhuursector is op kleine schaal behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje. Voorwaarde is dat de huurprijzen niet te ver boven de liberalisatiegrens liggen (en dat de woningen dus tot het middenhuursegment behoren). Zorg voor nauwe samenwerking met ontwikkelaars om zo vraaggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn ongeveer 35 plannen voor woningbouw in Giethoorn. Dat betekent dat er extra plancapaciteit nodig is. Er is vooral behoefte aan meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor koopwoningen in het algemeen, met uitzondering van plannen voor koopappartementen, want daar zijn juist te veel van.
- 8 De meeste sociale huurwoningen in Blokzijl hebben een goed energielabel. Op sommige plekken staan nog woningen met E- en G-labels, in de omgeving van De Wilgen-De Berken. Maak afspraken met corporaties over het tempo waarin deze woningen verbeterd worden, mede met het oog op de betaalbaarheid. In de particuliere sector ligt wel een grote opgave, met de grootste aantallen in Giethoorn-Zuid. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.

## Sint Jans klooster



Sint Jans klooster is een basiskern

## Demografische trends

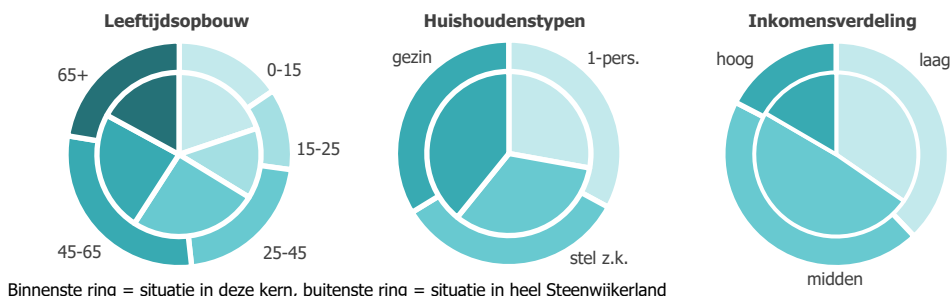
	2010	2015	2020
<b>Inwoners</b>	1.160	1.220	1.230
- 0 tot 15 jaar	235	280	250
- 15 tot 25 jaar	140	130	175
- 25 tot 45 jaar	330	330	320
- 45 tot 65 jaar	285	290	300
- 65 jaar e.o.	165	195	215
<b>Huishoudens</b>	440	470	485
- alleenstaand	95	110	135
- stel zonder kind	145	160	160
- gezin	195	195	190

### Ontwikkeling 2010-2019

- geboortesaldo	110
- verhuissaldo	-70

Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +45. Er wonen relatief veel jongeren. Het inwonertal steeg door een geboorteoverschot. Daartegenover staat een negatief verhuissaldo: meer uitstroom dan instroom.

## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

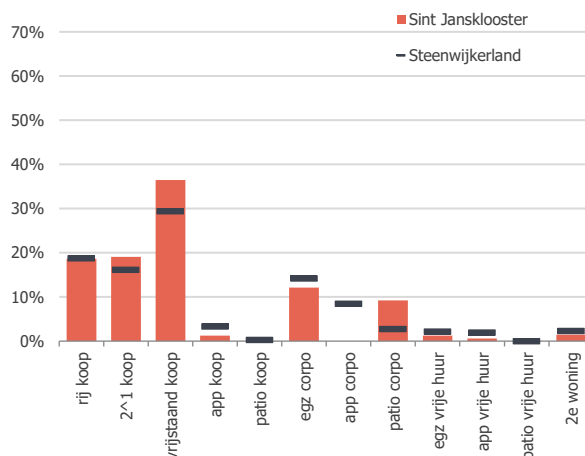


Bron: Wetland Wonen

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	370	€ 1.735	4,3	39%
- rij	90	€ 1.535	4,2	27%
- tweekapper	95	€ 1.520	4,3	52%
- vrijstaand	180	€ 1.965	4,4	31%
- appartement	5	€ 1.365	3,1	100%
- patio / bungalow	0			
<b>Sociale huur</b>	105	€ 1.305	4,2	31%
- eengezins	60	€ 1.255	4,2	0%
- appartement	0			
- patio / bungalow	45	€ 1.370	4,3	44%
<b>Vrije huur</b>	10	€ 1.550	3,1	56%
- eengezins	5	€ 1.635	3,2	33%
- appartement	5	€ 1.400	3,1	
- patio / bungalow	0			
<b>Anders</b>	45	-	-	-
<b>Totaal</b>	530	€ 1.640	4,3	37%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	370
- < € 100.000	0%
- € 100. - € 150.000	7%
- € 150. - € 200.000	21%
- € 200. - € 250.000	26%
- € 250. - € 300.000	21%
- € 300. - € 400.000	13%
- > € 400.000	4%
- onbekend	7%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	105
- goedkoop (< € 442)	11%
- betaalbaar laag (< € 633)	71%
- betaalbaar hoog (< € 679)	9%
- duur (< € 752)	8%
- vrije huur (≥ € 752)	0%
- onbekend	0%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	10
- < € 100.000	0%
- € 100. - € 150.000	0%
- € 150. - € 200.000	19%
- € 200. - € 250.000	50%
- € 250. - € 300.000	13%
- € 300. - € 400.000	0%
- > € 400.000	0%
- onbekend	19%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	55 - 75
- koop	45 - 60
- sociale huur	tot 10
- vrije huur	tot 10

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 35.

#### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoeft	Plannen
- rij	+***	te weinig***
- tweekapper	+	te weinig
- vrijstaand	+	te weinig
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+**	te weinig

### Sociale huur

- eengezins	+	te veel
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	te weinig

### Vrije huur

- eengezins	0	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+**	te weinig

**Totaal** **55 - 75** **49**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoeft
- goedkoop	++
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	++
- duur	0

### Sociale huur

- goedkoop	+
- betaalbaar laag	0
- betaalbaar hoog	+
- duur	0

### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

## Planlocaties



Groen = hard plan, blauw = zacht plan,  
 oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Vooral aan de noordkant van Sint Jans klooster is het risico op energie-armoede aanwezig. Huishoudens zijn daar een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan de energierekening.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	50
- % van corporatiebezit	40%
- gemiddeld in gemeente	34%

### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

### Corporatiebezit



Label	%
- A++	0%
- A+	0%
- A	54%
- B	4%
- C	31%
- D	4%
- E	1%
- F	3%
- G	2%
- onbekend	0%
<b>Totaal</b>	<b>105</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit



Verbruik*	%
- < 3	8%
- 3 - 4	17%
- 4 - 5	23%
- 5 - 6	25%
- > 6	16%
- onbekend	10%
<b>Totaal</b>	<b>425</b>

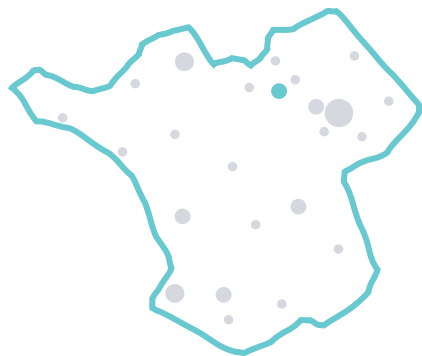
Rood = hoog relatief gasverbruik

\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>

## Conclusies en aanbevelingen

- 1 Sint Jans klooster is een basiskern met een aantal dagelijkse voorzieningen. De kern heeft een verzorgende functie voor de woonkernen er direct omheen, maar is voor sommige (niet-dagelijkse) voorzieningen aangewezen op een kern als Vollenhove of Steenwijk. In Sint Jans klooster wonen naar verhouding veel jongeren: in 2020 was 35% van de inwoners jonger dan 25 jaar. Dat is ruim boven het gemiddelde in Steenwijkerland (27%).
- 2 Er is ruimte voor 55 tot 75 extra woningen tot 2031. Daarbinnen is er vraag naar 45 tot 60 koopwoningen, maximaal 10 sociale huurwoningen en maximaal 10 vrijhuurwoningen. Naar verwachting stabiliseert het aantal huishoudens na 2031.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen: vrijstaande woningen of kavels, tweekappers, rijwoningen en grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Er is geen behoefte aan appartementen. Er is vooral vraag naar woningen in het segment tot ca. € 450.000. In het dure segment is voldoende aanbod.
- 4 Belangrijk is dat er ook koopwoningen worden gebouwd in het starterssegment tot ca. € 200.000. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 In de sociale huursector is ook behoefte aan een mix van woningtypen: grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin, maar daarnaast ook enkele 'normale' gezinswoningen. Er is geen behoefte aan appartementen. Zorg er wel voor dat deze woningen betaalbaar zijn.
- 6 In de vrijhuursector is op kleine schaal behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje. Voorwaarde is dat de huurprijzen niet te ver boven de liberalisatiegrens liggen (en dat de woningen dus tot het middenhuursegment behoren). Zorg voor nauwe samenwerking met ontwikkelaars om zo vraaggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn ongeveer 50 plannen voor woningbouw in Sint Jans klooster. Dat betekent dat er een klein tekort is. Er is vooral behoefte aan meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor koopwoningen in het algemeen, maar juist minder plannen voor reguliere eengezins-huurwoningen.
- 8 De meeste sociale huurwoningen in Sint Jans klooster hebben een goed energielabel. Op sommige plekken staan nog woningen met E-, F- en G-labels, in de omgeving van Van Isselmudenstraat-Monnikenweg. Maak afspraken met corporaties over het tempo waarin deze woningen verbeterd worden, mede met het oog op de betaalbaarheid. In de particuliere sector ligt een grotere opgave. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.

## Steenwijkerwold



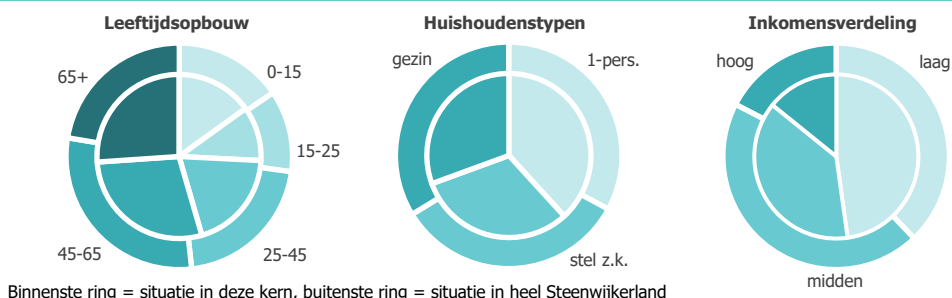
Steenwijkerwold is een basiskern

## Demografische trends

	2010	2015	2020		Ontwikkeling 2010-2019
<b>Inwoners</b>	1.785	1.735	1.710		
- 0 tot 15 jaar	315	280	260		- geboortesaldo -35
- 15 tot 25 jaar	195	185	185		- verhuissaldo -25
- 25 tot 45 jaar	420	375	340		
- 45 tot 65 jaar	485	505	490		
- 65 jaar e.o.	365	410	450		
<b>Huishoudens</b>	770	800	790		
- alleenstaand	235	290	300		
- stel zonder kind	270	275	245		
- gezin	265	235	240		

Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +20. Daartegenover staat een daling van het inwonertal. Er is dus sprake van huishoudensverdunding, deels veroorzaakt door meer alleenstaanden.

## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

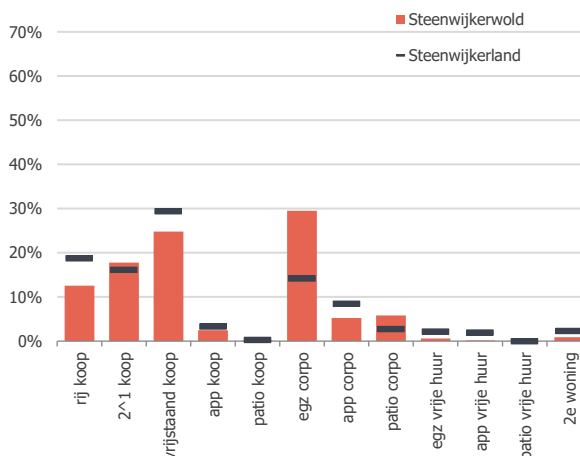


Bron: RTV SLOS

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	465	€ 1.700	4,3	34%
- rij	100	€ 1.390	3,9	28%
- tweekapper	145	€ 1.655	4,4	31%
- vrijstaand	200	€ 1.935	3,6	40%
- appartement	20	€ 1.355	10,8	5%
- patio / bungalow	0			
<b>Sociale huur</b>	325	€ 1.300	4,9	13%
- eengezins	240	€ 1.345	4,5	7%
- appartement	40	€ 1.075	7,7	62%
- patio / bungalow	45	€ 1.290	4,3	0%
<b>Vrije huur</b>	5	€ 1.150	4,6	0%
- eengezins	5	€ 1.360	4,9	0%
- appartement	0			
- patio / bungalow	0			
<b>Anders</b>	20	-	-	-
<b>Totaal</b>	825	€ 1.540	4,5	25%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	465
- < € 100.000	4%
- € 100. - € 150.000	5%
- € 150. - € 200.000	23%
- € 200. - € 250.000	20%
- € 250. - € 300.000	17%
- € 300. - € 400.000	18%
- > € 400.000	9%
- onbekend	4%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	325
- goedkoop (< € 442)	21%
- betaalbaar laag (< € 633)	64%
- betaalbaar hoog (< € 679)	8%
- duur (< € 752)	7%
- vrije huur (≥ € 752)	0%
- onbekend	0%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	5
- < € 100.000	0%
- € 100. - € 150.000	8%
- € 150. - € 200.000	15%
- € 200. - € 250.000	31%
- € 250. - € 300.000	23%
- € 300. - € 400.000	8%
- > € 400.000	8%
- onbekend	8%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	85 - 115
- koop	75 - 90
- sociale huur	10 - 15
- vrije huur	tot 10

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 55.

#### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoeft	Plannen
- rij	+***	te weinig***
- tweekapper	+	te weinig
- vrijstaand	+	te weinig
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	te weinig

### Sociale huur

- eengezins	0	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+**	te weinig

### Vrije huur

- eengezins	0	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+**	te weinig

**Totaal** **85 - 115** **5**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoeft
- goedkoop	++
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	+
- duur	0

### Sociale huur

- goedkoop	++
- betaalbaar laag	+
- betaalbaar hoog	0
- duur	0

### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

## Planlocaties

In Steenwijkerwold zijn geen harde of zachte plannen. Er zijn alleen 5 schetsplannen.

Groen = hard plan, blauw = zacht plan, oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Het risico op energie-armoede is in Steenwijkerwold groot. Huishoudens zijn daar een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan de energierekening.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	80
- % van corporatiebezit	24%
- gemiddeld in gemeente	34%

### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

### Corporatiebezit



Label	%
- A++	0%
- A+	0%
- A	12%
- B	22%
- C	36%
- D	5%
- E	5%
- F	3%
- G	4%
- onbekend	13%
<b>Totaal</b>	<b>325</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit



Verbruik*	%
- < 3	7%
- 3 - 4	9%
- 4 - 5	25%
- 5 - 6	33%
- > 6	21%
- onbekend	4%
<b>Totaal</b>	<b>500</b>

Rood = hoog relatief gasverbruik

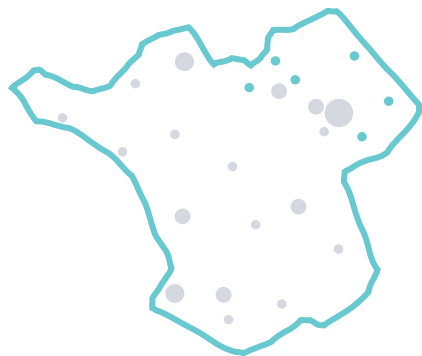
\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>



## Conclusies en aanbevelingen

- 1 Steenwijkerwold is een basiskern met een aantal dagelijkse voorzieningen. De kern heeft een verzorgende functie voor de woonkernen er direct omheen, maar is voor sommige (niet-dagelijkse) voorzieningen aangewezen op een kern als Steenwijk of Wolvega. In Steenwijkerwold wonen naar verhouding veel ouderen: in 2020 was 26% van de inwoners ouder dan 65 jaar. Dat is ruim boven het gemiddelde in Steenwijkerland (22%).
- 2 Er is ruimte voor 85 tot 115 extra woningen tot 2031. Daarbinnen is er vraag naar 75 tot 90 koopwoningen, 10 tot 15 sociale huurwoningen en maximaal 10 vrijehuurwoningen. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2031 nog groeien, maar wel minder hard dan de komende tien jaar.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen: vrijstaande woningen of kavels, tweekappers, rijwoningen en grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Er is geen behoefte aan appartementen. Er is vooral vraag naar woningen in het segment tot ca. € 290.000. In het dure segment is voldoende aanbod.
- 4 Belangrijk is dat er ook koopwoningen worden gebouwd in het starterssegment tot ca. € 200.000. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 In de sociale huursector is alleen nog behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. In Steenwijkerwold staan nauwelijks van zulke woningen, en het aanbod dat er is, is sterk verouderd. Zorg er wel voor dat de nieuwe woningen betaalbaar zijn; in Steenwijkerwold wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen.
- 6 In de vrijehuursector is op kleine schaal behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje. Voorwaarde is dat de huurprijzen niet te ver boven de liberalisatiegrens liggen (en dat de woningen dus tot het middenhuursegment behoren). Zorg voor nauwe samenwerking met ontwikkelaars om zo vraaggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn slechts 5 plannen voor woningbouw in Steenwijkerwold. Dat betekent dat er extra plancapaciteit nodig is. Er is vooral behoefte aan meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor koopwoningen in het algemeen.
- 8 Er ligt een verduurzamingsopgave in de sociale huursector. Ongeveer 40 woningen hebben energielabel E, F of G. Dat is zo'n 11% van de sociale huurvoorraad. Het gaat om de omgeving Ten Holthweg-Blaankamp. Maak afspraken met corporaties over het tempo waarin deze woningen verbeterd worden, mede met het oog op de betaalbaarheid. Ook in de particuliere sector ligt een grote opgave. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.
- 9 De nieuwe dorpsvisie van Steenwijkerwold geeft aan dat er op bepaalde plekken in het dorp relatief veel sociale huurwoningen staan. Bij dorpsvernieuwing kan dat reden zijn om sociale huurwoningen te slopen en te vervangen door koopwoningen, en tegelijk op andere plekken in het dorp nieuwe huurwoningen toe te voegen. Zo creëer je een betere mix van doelgroepen en woningtypen. Probeer hierbij rekening te houden met het wensprogramma zoals hierboven aangegeven.

## Kleine kernen Noordoost

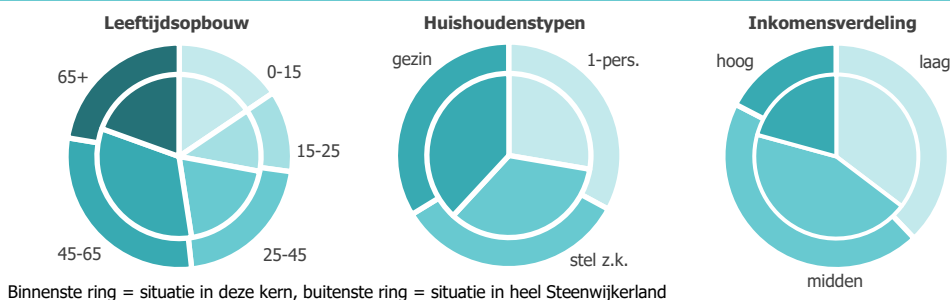


Basse, Eesveen, Kallenkote, Onna, Willemsoord en Witte Paarden zijn woonkernen

## Demografische trends

	2010	2015	2020		Ontwikkeling 2010-2019
<b>Inwoners</b>	3.595	4.235	3.695		
- 0 tot 15 jaar	660	715	555		- geboortesaldo 270
- 15 tot 25 jaar	450	500	440		- verhuissaldo -170
- 25 tot 45 jaar	790	1.015	700		
- 45 tot 65 jaar	1.205	1.305	1.175		
- 65 jaar e.o.	495	670	695		
<b>Huishoudens</b>	1.360	1.740	1.485		
- alleenstaand	305	465	425		Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +125. Het aantal alleenstaanden en stellen groeide, het aantal gezinnen bleef gelijk. Er was een ruim positief geboortesaldo, maar een negatief verhuissaldo.
- stel zonder kind	475	605	525		
- gezin	580	685	585		

## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

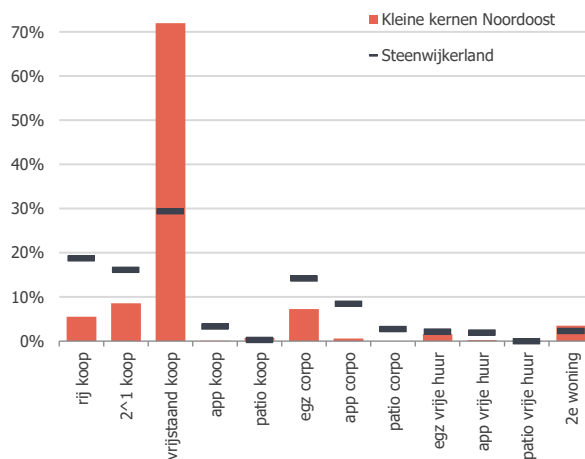


Bron: Holland Luchtfoto

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	1.155	€ 2.100	4,5	17%
- rij	75	€ 1.460	4,3	36%
- tweekapper	115	€ 1.830	5,0	20%
- vrijstaand	955	€ 2.185	4,4	15%
- appartement	0			
- patio / bungalow	10	€ 2.020	4,7	10%
<b>Sociale huur</b>	105	€ 1.410	5,7	14%
- eengezins	95	€ 1.475	5,5	15%
- appartement	10	€ 650	8,3	0%
- patio / bungalow	0			
<b>Vrije huur</b>	25	€ 1.680	4,7	21%
- eengezins	20	€ 1.715	4,3	24%
- appartement	5	€ 635	6,0	
- patio / bungalow	0			
<b>Anders</b>	110	-	-	-
<b>Totaal</b>	1.395	€ 2.030	4,6	17%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	1.155
- < € 100.000	0%
- € 100. - € 150.000	3%
- € 150. - € 200.000	9%
- € 200. - € 250.000	13%
- € 250. - € 300.000	19%
- € 300. - € 400.000	20%
- > € 400.000	30%
- onbekend	5%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	105
- goedkoop (< € 442)	24%
- betaalbaar laag (< € 633)	61%
- betaalbaar hoog (< € 679)	5%
- duur (< € 752)	9%
- vrije huur (≥ € 752)	2%
- onbekend	0%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	25
- < € 100.000	8%
- € 100. - € 150.000	8%
- € 150. - € 200.000	12%
- € 200. - € 250.000	11%
- € 250. - € 300.000	15%
- € 300. - € 400.000	13%
- > € 400.000	17%
- onbekend	16%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	70 - 100
- koop	70 - 100
- sociale huur	vernieuwing
- vrije huur	maatwerk

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 65.

### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0 / +*	match***
- tweekapper	+	match
- vrijstaand	+	te weinig
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	te weinig

### Sociale huur

- eengezins	-	te veel
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	te weinig

### Vrije huur

- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+*	te weinig

**Totaal** **70 - 100** **41**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoefte
- goedkoop	+
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	+
- duur	+

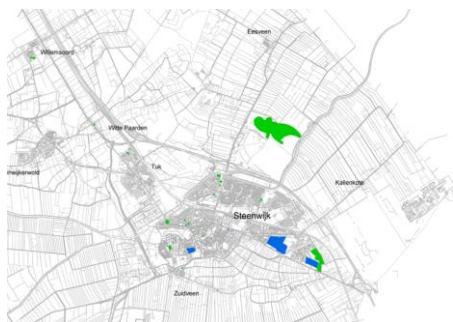
### Sociale huur

- goedkoop	0
- betaalbaar laag	0
- betaalbaar hoog	+
- duur	-

### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

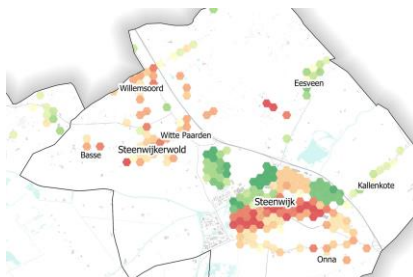
## Planlocaties



Groen = hard plan, blauw = zacht plan, oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Vooral in Willemsoord, Witte Paarden en Basse is het risico op energie-armoede aanwezig. Huishoudens zijn daar een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan de energierekening.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	0
- % van corporatiebezit	0%
- gemiddeld in gemeente	34%

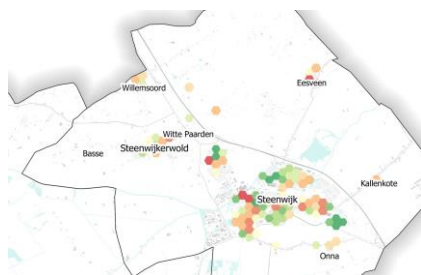
### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

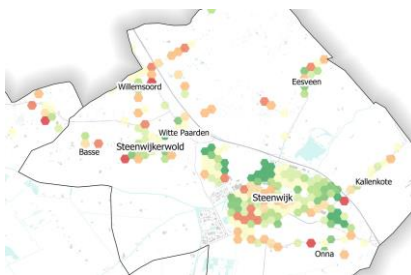
### Corporatiebezit



Label	%
- A++	0%
- A+	0%
- A	18%
- B	26%
- C	30%
- D	5%
- E	12%
- F	8%
- G	1%
- onbekend	0%
<b>Totaal</b>	<b>105</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit



Verbruik*	%
- < 3	13%
- 3 - 4	12%
- 4 - 5	22%
- 5 - 6	21%
- > 6	15%
- onbekend	17%
<b>Totaal</b>	<b>1.290</b>

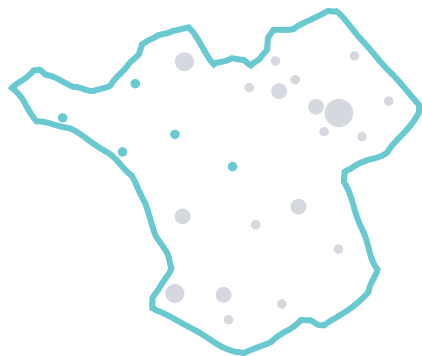
Rood = hoog relatief gasverbruik

\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>

## Conclusies en aanbevelingen

- 1 De kleine kernen in Noordoost zijn woonkernen met weinig dagelijkse voorzieningen. De kernen leunen op voorzieningen in grotere kernen in de buurt, zoals Steenwijk. In de kleine kernen in Noordoost wonen naar verhouding veel gezinnen: in 2020 was dat 39% van de huishoudens. Dat is ruim boven het gemiddelde in Steenwijkerland (34%).
- 2 Er is ruimte voor 70 tot 100 extra woningen tot 2031. Dat zijn hoofdzakelijk koopwoningen. Toevoegingen in de sociale huur- en vrijehuursector zijn altijd maatwerk, met als doel in te spelen op een concrete, lokale behoefte. Naar verwachting stabiliseert het aantal huishoudens na 2031.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen: vrijstaande woningen of kavels, tweekappers en grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Er is geen behoefte aan appartementen. Er is vraag naar woningen in alle prijssegmenten.
- 4 Er is ook vraag naar rijwoningen, mits ze gebouwd worden in het starterssegment tot ca. € 200.000, voor de plaatselijke starter. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 In de sociale huursector is geen netto uitbreidingsbehoefte, maar is wel een vernieuwingsvraag. Dat betekent: verouderde, energetisch onzuinige rijwoningen vervangen door moderne, grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Zorg er wel voor dat de nieuwe woningen betaalbaar zijn voor de lokale woningzoekende. In de kleine kernen in Noordoost wonen namelijk relatief veel huishoudens met een laag inkomen.
- 6 In de vrijehuursector is op zeer kleine schaal behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje. Toevoeging is altijd maatwerk voor de lokale behoefte. Voorwaarde is dat de huurprijzen niet te ver boven de liberalisatiegrens liggen (en dat de woningen dus tot het middenhuursegment behoren). Zorg voor nauwe samenwerking met ontwikkelaars om zo vraaggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn ongeveer 40 plannen voor woningbouw in de kleine kernen in Noordoost. Dat betekent dat er extra plancapaciteit nodig is. Er is vooral behoefte aan meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor vrijstaande koopwoningen, en juist minder plannen voor eengezins-huurwoningen.
- 8 Er ligt een verduurzamingsopgave in de sociale huursector. Ongeveer 20 woningen hebben energielabel E, F of G. Dat is zo'n 21% van de sociale huurvoorraad. Het gaat o.a. om de omgeving van de Van Karnebeeklaan in Eesveen, met deels versnipperd bezit. Maak afspraken met corporaties over de (verbeter)strategie voor deze woningen. Ook in de particuliere sector ligt een grote opgave. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.
- 9 Specifiek voor Eesveen geldt dat de behoefte onder starters recent in beeld is gebracht. Er is behoefte aan betaalbaar wonen in huur- en koopwoningen, met als voorkeurslocatie de voormalige discotheek Smithy's. Er is vooral behoefte aan 'klein en betaalbaar wonen' en 'hofwoningen', waarbij jong en oud gemixt worden. Andere locaties die genoemd werden, zijn De Wulpen en Holslootbrink.

## Kleine kernen Noordwest



Blankenham, Kalenberg, Kuinre, Ossenzijl en Scheerwolde zijn woonkernen

## Demografische trends

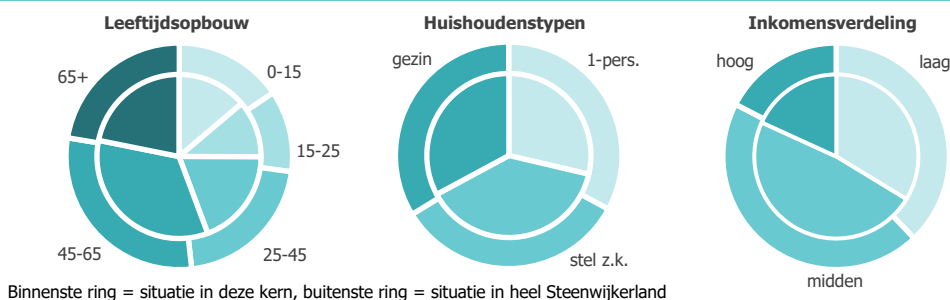
	2010	2015	2020
<b>Inwoners</b>	3.445	3.285	3.355
- 0 tot 15 jaar	605	505	450
- 15 tot 25 jaar	360	365	365
- 25 tot 45 jaar	815	645	625
- 45 tot 65 jaar	1.135	1.115	1.100
- 65 jaar e.o.	530	620	710
<b>Huishoudens</b>	1.400	1.380	1.415
- alleenstaand	350	370	410
- stel zonder kind	520	540	550
- gezin	525	480	470

### Ontwikkeling 2010-2019

- geboortsaldo	65
- verhuissaldo	-195

Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +15. Het aantal alleenstaanden en stellen groeide, het aantal gezinnen daalde juist. Het verhuissaldo was sterk negatief.

## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

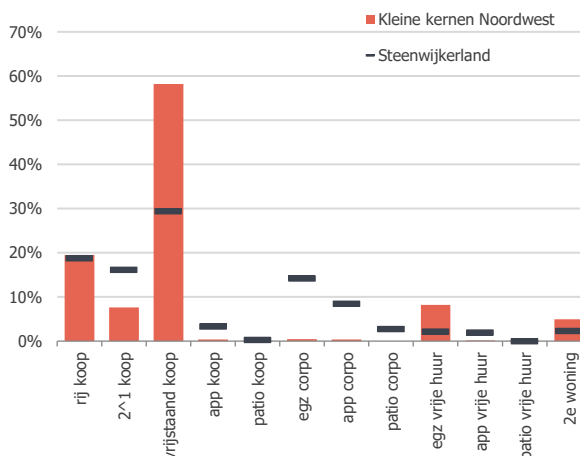


Bron: Weerribben Wieden

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	1.255	€ 2.080	5,0	18%
- rij	285	€ 1.390	5,1	2%
- tweekapper	110	€ 1.550	4,8	32%
- vrijstaand	855	€ 2.375	5,0	21%
- appartement	5			0%
- patio / bungalow	0			
<b>Sociale huur</b>	10	€ 1.970	4,2	92%
- eengezins	5	€ 1.470	3,5	86%
- appartement	5	€ 2.550	5,0	100%
- patio / bungalow	0			
<b>Vrije huur</b>	120	€ 1.690	6,2	5%
- eengezins	120	€ 1.725	6,2	4%
- appartement	0			
- patio / bungalow	0			
<b>Anders</b>	175	-	-	-
<b>Totaal</b>	1.570	€ 2.070	5,2	17%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	1.255
- < € 100.000	1%
- € 100. - € 150.000	14%
- € 150. - € 200.000	14%
- € 200. - € 250.000	11%
- € 250. - € 300.000	14%
- € 300. - € 400.000	15%
- > € 400.000	21%
- onbekend	9%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	10
- goedkoop (< € 442)	0%
- betaalbaar laag (< € 633)	8%
- betaalbaar hoog (< € 679)	92%
- duur (< € 752)	0%
- vrije huur (≥ € 752)	0%
- onbekend	0%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	120
- < € 100.000	9%
- € 100. - € 150.000	35%
- € 150. - € 200.000	8%
- € 200. - € 250.000	8%
- € 250. - € 300.000	11%
- € 300. - € 400.000	8%
- > € 400.000	12%
- onbekend	8%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	75 - 105
- koop	75 - 105
- sociale huur	vernieuwing
- vrije huur	maatwerk

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 65.

#### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0 / +*	match***
- tweekapper	+	te weinig
- vrijstaand	+	te weinig
- appartement	0	te veel
- patio / bungalow	+	te weinig

### Sociale huur

- eengezins	-	te veel
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+**	te weinig

### Vrije huur

- eengezins	-	te veel
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+*	te weinig

**Totaal** **75 - 105** **47**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoefte
- goedkoop	+
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	+
- duur	+

### Sociale huur

- goedkoop	0
- betaalbaar laag	+
- betaalbaar hoog	0
- duur	-

### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

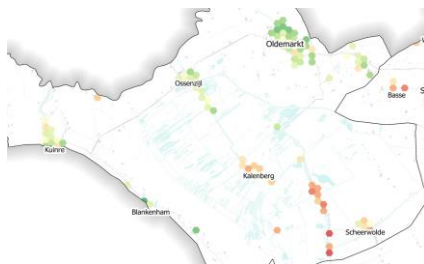
## Planlocaties



Groen = hard plan, blauw = zacht plan, oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Vooral in Kalenberg en Scheerwolde is het risico op energie-armoede groot. Huishoudens zijn daar een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan de energierekening.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	5
- % van corporatiebezit	46%
- gemiddeld in gemeente	34%

### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

### Corporatiebezit

Label	%
- A++	0%
- A+	0%
- A	92%
- B	0%
- C	0%
- D	0%
- E	0%
- F	0%
- G	0%
- onbekend	8%
<b>Totaal</b>	<b>10</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit

Verbruik*	%
- < 3	21%
- 3 - 4	18%
- 4 - 5	22%
- 5 - 6	14%
- > 6	9%
- onbekend	15%
<b>Totaal</b>	<b>1.560</b>

Rood = hoog relatief gasverbruik

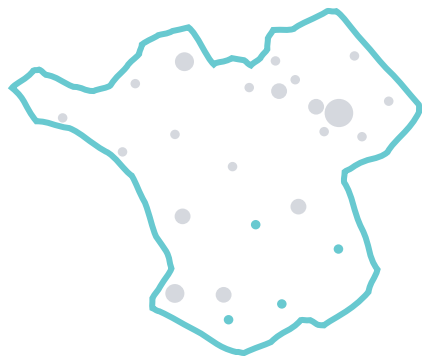
\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>



## Conclusies en aanbevelingen

- 1 De kleine kernen in Noordwest zijn woonkernen met weinig dagelijkse voorzieningen. De kernen leunen op voorzieningen in grotere kernen in de buurt, zoals Emmeloord of Steenwijk.
- 2 Er is ruimte voor 75 tot 105 extra woningen tot 2031. Dat zijn hoofdzakelijk koopwoningen. Toevoegingen in de sociale huur- en vrijehuursector zijn altijd maatwerk, met als doel in te spelen op een concrete, lokale behoefte. Naar verwachting stabiliseert het aantal huishoudens na 2031 of is er zelfs sprake van een lichte afname.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen: vrijstaande woningen of kavels, tweekappers en grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Er is geen behoefte aan appartementen. Er is vraag naar woningen in alle prijssegmenten.
- 4 Er is ook vraag naar rijwoningen, mits ze gebouwd worden in het starterssegment tot ca. € 200.000, voor de plaatselijke starter. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 De sociale huursector is in de kleine kernen in Noordwest zeer beperkt. Alleen in Kuinre staan zo'n 15 woningen, gebouwd in 2013 en 2014. De kwaliteit van deze woningen is goed, maar de huren liggen erg hoog. Daardoor ligt de netto woonquote in Kuinre erg hoog. Met het oog op betaalbaarheid is het verstandig de huren te verlagen. Er is geen vraag naar meer sociale huurwoningen, tenzij er een concrete behoefte vanuit een van de kernen komt. Dan is toevoegen maatwerk en in beperkte aantallen mogelijk.
- 6 In de vrijehuursector is op zeer kleine schaal behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje. Toevoeging is altijd maatwerk voor de lokale behoefte. Voorwaarde is dat de huurprijzen niet te ver boven de liberalisatiegrens liggen (en dat de woningen dus tot het middenhuursegment behoren). Zorg voor nauwe samenwerking met ontwikkelaars om zo vraaggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn ongeveer 45 plannen voor woningbouw in de kleine kernen in Noordwest. Dat betekent dat er extra plancapaciteit nodig is. Er is vooral behoefte aan meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor vrijstaande koopwoningen, en juist minder plannen voor eengezins-huurwoningen en koopappartementen.
- 8 Er ligt een grote verduurzamingsopgave in de particuliere sector. Met name in Kalenberg, Blankenham en Kuinre staan relatief veel oude woningen met een bovengemiddeld relatief gasverbruik. Verduurzaming is hier belangrijk om woningen ook op de lange termijn gewild te houden. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.
- 9 Specifiek voor Kuinre geldt dat er recent een woonenquête onder inwoners is verspreid, waaruit bleek dat er een substantiële vraag is naar koopwoningen, en nagenoeg geen vraag is naar sociale huurwoningen. Samen met de werkgroep wordt een kwalitatieve invulling gemaakt voor locatie Overhavendijk. De enquête laat zien dat starters nu nog thuis wonen en een betaalbare koopwoning zoeken, dat 25- tot 40-jarigen willen doorstromen naar een grotere woning en dat 75-plussers zoeken naar een gelijkvloerse woning.
- 10 Ook vanuit Ossenzijl komen geluiden dat er behoefte is aan meer woningen, maar die geluiden zijn tot nu toe niet onderbouwd met concrete woningzoekenden.

## Kleine kernen Zuid

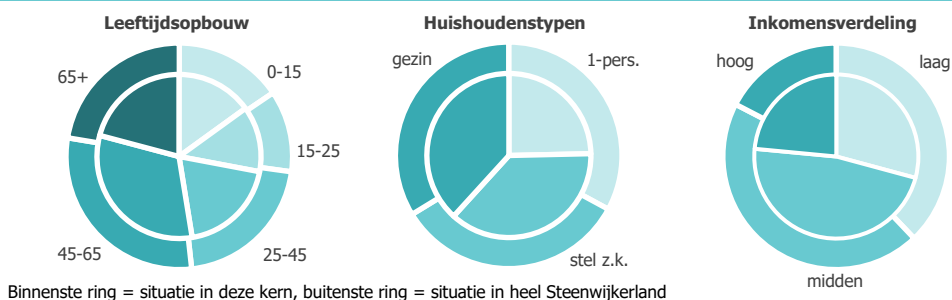


Belt-Schutsloot, Dwarsgracht, Heetveld en Wanneperveen zijn woonkernen

## Demografische trends

	2010	2015	2020		Ontwikkeling 2010-2019
<b>Inwoners</b>	4.390	4.280	4.415		
- 0 tot 15 jaar	800	720	645		- geboortsaldo 105
- 15 tot 25 jaar	495	505	555		- verhuissaldo -45
- 25 tot 45 jaar	1.010	815	835		
- 45 tot 65 jaar	1.340	1.325	1.360		
- 65 jaar e.o.	705	830	895		
<b>Huishoudens</b>	1.690	1.670	1.735		
- alleenstaand	390	395	435		Het aantal huishoudens groeide sinds 2010 met +45. Het aantal alleenstaanden en stellen groeide, het aantal gezinnen daalde juist. Het inwonertal groeide per saldo door een geboorteoerschot.
- stel zonder kind	600	645	655		
- gezin	700	675	675		

## Samenstelling van de bevolking vergeleken met heel Steenwijkerland

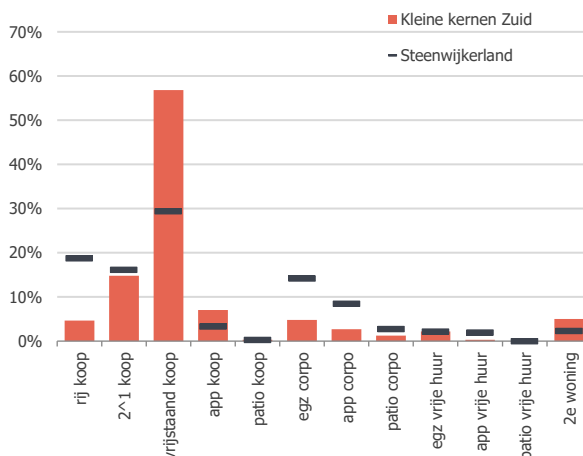


Bron: Van Ditshuizen Makelaardij

## Woningvoorraad

	Woningen	M <sup>2</sup> -waarde	Verbruik	Na 1990
<b>Koop</b>	1.475	€ 2.175	4,4	26%
- rij	80	€ 1.660	4,6	21%
- tweekapper	260	€ 1.905	4,4	30%
- vrijstaand	1.005	€ 2.330	4,5	17%
- appartement	125	€ 1.865	2,8	95%
- patio / bungalow	5	€ 2.880	5,3	60%
<b>Sociale huur</b>	155	€ 1.260	4,6	25%
- eengezins	85	€ 1.125	4,4	0%
- appartement	50	€ 1.495	5,7	67%
- patio / bungalow	20	€ 1.275	4,7	32%
<b>Vrije huur</b>	45	€ 2.105	5,3	31%
- eengezins	40	€ 2.195	5,4	18%
- appartement	5	€ 1.660	5,1	67%
- patio / bungalow	0			
<b>Anders</b>	190	-	-	-
<b>Totaal</b>	1.865	€ 2.095	4,4	26%

## Samenstelling woningvoorraad i.r.t. heel Steenwijkerland



## WOZ-waardeklassen koop

Koop	1.475
- < € 100.000	0%
- € 100. - € 150.000	1%
- € 150. - € 200.000	10%
- € 200. - € 250.000	17%
- € 250. - € 300.000	16%
- € 300. - € 400.000	20%
- > € 400.000	29%
- onbekend	6%

## Huurprijsklassen sociale huur

Sociale huur	155
- goedkoop (< € 442)	12%
- betaalbaar laag (< € 633)	79%
- betaalbaar hoog (< € 679)	5%
- duur (< € 752)	4%
- vrije huur (≥ € 752)	0%
- onbekend	0%

## WOZ-waardeklassen vrije huur

Vrije huur	45
- < € 100.000	1%
- € 100. - € 150.000	5%
- € 150. - € 200.000	8%
- € 200. - € 250.000	19%
- € 250. - € 300.000	9%
- € 300. - € 400.000	19%
- > € 400.000	19%
- onbekend	21%

## Kansen voor nieuwbouw

### Verwachte behoefte tot 2031

Totaal	95 - 125
- koop	95 - 125
- sociale huur	vernieuwing
- vrije huur	maatwerk

### Ontwikkeling kleine huishoudens

Het aantal kleine huishoudens groeit naar verwachting met zo'n 80.

#### Uitleg

++ = veel meer vraag dan aanbod  
 + = meer vraag dan aanbod  
 0 = match  
 - = (op termijn) meer aanbod dan vraag

\* = aanbod is verouderd  
 \*\* = nauwelijks bestaand aanbod  
 \*\*\* = mits in starterssegment  
 \*\*\*\* = mits dicht bij voorzieningen en goed bereikbaar

### Accenten naar type woning

Koop	Behoefte	Plannen
- rij	0 / +*	match***
- tweekapper	+	match
- vrijstaand	+	te weinig
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+	te weinig

### Sociale huur

- eengezins	-	te veel
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+**	te weinig

### Vrije huur

- eengezins	-	match
- appartement	0	match
- patio / bungalow	+**	te weinig

**Totaal** **95 - 125** **25**

### Accenten naar prijs

Koop	Behoefte
- goedkoop	+
- betaalbaar laag	++
- betaalbaar hoog	+
- duur	+

### Sociale huur

- goedkoop	0
- betaalbaar laag	-
- betaalbaar hoog	+
- duur	0

### Vrije huur

- middenhuursegment tussen ca. € 750 en € 1.000

## Planlocaties



Groen = hard plan, blauw = zacht plan,  
 oranje = beschikbare grond gemeente

## Betaalbaarheid

### Risico op energie-armoede



Aleen in delen van Wanneperveen is het risico op energie-armoede aanwezig. Huishoudens zijn daar een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan de energierekening. In de andere kernen zijn deze risico's er niet of nauwelijks.

## Wonen en zorg

### Nultredenwoningen corporaties

- aantal	60
- % van corporatiebezit	39%
- gemiddeld in gemeente	34%

### Ligging t.o.v. voorzieningen



Groen = nultreden, cirkels = voorzieningen

## Verduurzamingsopgave

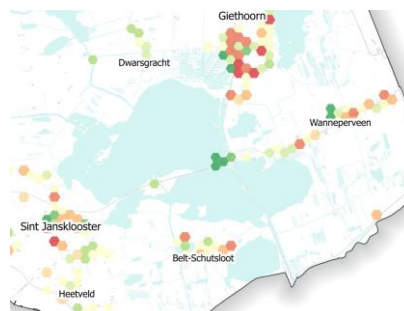
### Corporatiebezit



Label	%
- A++	0%
- A+	0%
- A	19%
- B	17%
- C	48%
- D	11%
- E	1%
- F	1%
- G	3%
- onbekend	0%
<b>Totaal</b>	<b>155</b>

Rood = veel slechte labels

### Particulier bezit



Verbruik*	%
- < 3	14%
- 3 - 4	13%
- 4 - 5	19%
- 5 - 6	22%
- > 6	21%
- onbekend	12%
<b>Totaal</b>	<b>1.710</b>

Rood = hoog relatief gasverbruik

\* in m<sup>3</sup>/m<sup>3</sup>

## Conclusies en aanbevelingen

- 1 De kleine kernen in Zuid zijn woonkernen met weinig dagelijkse voorzieningen. De kernen leunen op voorzieningen in grotere kernen in de buurt, zoals Vollenhove, Steenwijk of Meppel.
- 2 Er is ruimte voor 95 tot 125 extra woningen tot 2031. Dat zijn hoofdzakelijk koopwoningen. Toevoegingen in de sociale huur- en vrijehuursector zijn altijd maatwerk, met als doel in te spelen op een concrete, lokale behoefte. Naar verwachting stabiliseert het aantal huishoudens na 2031.
- 3 In de koopsector is behoefte aan een mix van woningtypen: vrijstaande woningen of kavels, tweekappers en grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Er is geen behoefte aan appartementen. Er is vraag naar woningen in alle prijssegmenten.
- 4 Er is ook vraag naar rijwoningen, mits ze gebouwd worden in het starterssegment tot ca. € 200.000, voor de plaatselijke starter. Het gaat dan om compacte rijwoningen van zo'n 75 m<sup>2</sup>. Zorg ervoor dat het product past bij de prijs. Dat kan zijn: een iets smallere beukmaat, een iets lager afwerkingsniveau, maar daardoor wel betaalbaar voor starters. Voorkom ook dat woningen op termijn worden uitgebouwd. Ze worden dan groter, meer waard en verdwijnen daardoor uit het starterssegment.
- 5 In de sociale huursector is geen netto uitbreidingsbehoefte, maar is wel een vernieuwingsvraag. Dat betekent: verouderde, energetisch onzuinige rijwoningen vervangen door moderne, grondgebonden gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin. Zorg er wel voor dat de nieuwe woningen betaalbaar zijn voor de lokale woningzoekende.
- 6 In de vrijehuursector is op zeer kleine schaal behoefte aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met een klein tuintje. Toevoeging is altijd maatwerk voor de lokale behoefte. Voorwaarde is dat de huurprijzen niet te ver boven de liberalisatiegrens liggen (en dat de woningen dus tot het middenhuursegment behoren). Zorg voor nauwe samenwerking met ontwikkelaars om zo vraaggericht mogelijk te ontwikkelen.
- 7 Er zijn 25 plannen voor woningbouw in de kleine kernen in Zuid. Dat betekent dat er extra plancapaciteit nodig is. Er is vooral behoefte aan meer plannen voor grondgebonden gelijkvloerse wonen en meer plannen voor vrijstaande koopwoningen, en juist minder plannen voor eengezins-huurwoningen.
- 8 De meeste sociale huurwoningen in de kleine kernen in Zuid hebben een goed energielabel. Op sommige plekken staan nog woningen met E-, F- en G-labels. Het gaat hier vaak om versnipperd bezit. Maak afspraken met corporaties over de (verbeter)strategie voor deze woningen. In de particuliere sector ligt een grotere opgave. Stimuleer woningverbetering en voorzie huiseigenaren van informatie over wat er mogelijk is, ook financieel.
- 9 In Wanneperveen ligt een plan om een vrijkomende schoollocatie te gebruiken voor woningbouw voor jongeren. Op termijn komen er meer schoollocaties vrij die ingezet kunnen worden voor woningbouw, ook voor ouderen. In Belt-Schutsloot is ook behoefte aan betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. Eerst moet duidelijk worden of de bouwlocatie middenin het dorp daarvoor gebruikt kan worden. In Heetveld bestaat het idee om een vrijgekomen schoollocatie te transformeren naar woningbouw.