

## Inleiding

Het plan Ommen Oost richt zich vooral op de doelgroepen gezinnen, samenwonenden zonder kinderen, huishoudens met een laag inkomen en de alleenstaanden tot en met 55 jaar. Om deze doelgroepen voor het plan Ommen Oost te kunnen is een kwalitatief woningmarktonderzoek 'Optimaal inspelen op de vraag van woonconsumenten' uitgevoerd. Met dit onderzoek is in beeld gebracht hoe groot de verwachte jaarlijkse woningvraag is naar bestaande en nieuwbouw onder de verschillende doelgroepen. Daarbij zijn de omvang van de doelgroep, de te verwachten groei en de mate van verhuiscapaciteit van de verschillende doelgroepen tegen elkaar afgezet (zie onderstaande tabel).

Tabel 2. Gemeente Ommen. Woningzoekenden naar doelgroep

| Doelgroep                              | 2013        | Tot 2020   | Tot 2020 per jaar | Verhuiscapaciteit in 2 jaar | Totale vraag per jaar |
|--|-------------|------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Alleenstaand t/m 24 jaar               | 81          | +2%        | 0                 | 45% - 60%                   | 20-25                 |
| Alleenstaand 25-34 jaar                | 225         | -14%       | -5                | 40% - 55%                   | 40-55                 |
| Stellen t/m 34 jaar                    | 361         | -16%       | -8                | 25% - 35%                   | 35-55                 |
| Gezin                                  | 2624        | +0%        | 0                 | 15% - 20%                   | 195-260               |
| Alleenstaanden en stellen 35 - 54 jaar | 891         | +5%        | 7                 | 20% - 25%                   | 95-120                |
| Alleenstaanden en stellen 55 - 74 jaar | 1967        | +7%        | 20                | 10% - 15%                   | 120-170               |
| Alleenstaanden en stellen 75 +         | 885         | +21%       | 27                | 5% - 5%                     | 50-50                 |
| <b>Totaal</b>                          | <b>7034</b> | <b>+4%</b> | <b>41</b>         | <b>15% - 20%</b>            | <b>555-735</b>        |

Bron: ABF Research (2012), Primosprognose 2012, WoON2009. Bewerking Stec Groep (2013).

### Meest kansrijke doelgroepen gezinnen en 55-plussers

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de totale vraag onder de verschillende doelgroepen jaarlijks 555-735 woningen groot. Deze totale vraag omvat zowel de vraag onder de zittende als nieuwe huishoudens, inbegrepen de jaarlijkse geprognosticeerde huishoudengroei. Zoals de tabel laat zien zijn de meest kansrijke doelgroepen, mede gelet op de verwachte groei en de verhuiscapaciteit, de gezinnen en de alleenstaanden en stellen tussen de 35-74 jaar. Dit betekent dat juist voor deze doelgroepen woningen zullen moeten worden toegevoegd. Weliswaar zijn dit niet de doelgroepen die volgens de prognoses het meest groeien, maar wel de doelgroepen die daadwerkelijk verhuizen naar zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Dit geldt ook voor de andere doelgroepen die niet groeien, maar door de grote verhuiscapaciteit wel een doelgroep is om bij nieuwbouw rekening mee te houden.

Voor de doelgroep alleenstaande 65/75-plussers zien we een omgekeerde beweging. Juist deze doelgroep zal in de planperiode sterk groeien. Deze groei zal echter niet geëffectueerd in de zin van een verhuizing. Naast de lage verhuiscapaciteit, de wens om zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen, zullen ouderen met een zorgvraag door de aanscherping van de AWBZ-indicaties langer thuis moeten blijven wonen. Hierdoor zal de doorstroming onder deze doelgroep ondanks de grote groei beperkt aanwezig zijn met als gevolg dat de woningzoekenden hun verhuiscapaciteit niet kunnen vervullen in de bestaande voorraad en zullen uitwijken naar de nieuwbouw. Dit betekent niet dat de prognoses onjuist zijn en dat de doelgroep alleenstaanden niet dusdanig zal groeien. De doelgroep groeit, maar blijft voor een groot deel wonen in de bestaande woningen waardoor nieuwbouw toegevoegd dient te worden voor andere doelgroepen.

Ommen Oost biedt gezien haar flexibiliteit ook mogelijkheden voor dat deel van de doelgroep 65-plus die wel verhuisgeneigd is en aan de stadsrand wil wonen (bijvoorbeeld in de zin van meergeneratiewoningen/ kangoeroewoningen). De alleenstaande 25-65 jarigen worden afhankelijk van de situatie in Ommen Oost naar vraag bediend, middels sociale huur, dure huur, goedkope koop dan wel particulier opdrachtgeverschap. Naast de alleenstaande 25-65 jarige richt Ommen Oost zich ook op de jongeren/starters. We zien een trend dat steeds meer jongeren genoodzaakt zijn langer thuis te blijven wonen. Dit omdat er geen betaalbare woningen op korte termijn beschikbaar zijn. Met Ommen Oost wordt deze trend doorbroken.

#### **Inspelen op behoefte aan huurwoningen**

Anno 2013 stonden er bij de Woningstichting ca. 1.055 mensen ingeschreven voor een huurwoning in Ommen. Per jaar komen gemiddeld 50 woningen van de ruim 1.200 huurwoningen van de Veste beschikbaar voor verhuur. Dit betekent dat de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning daarom erg lang is, zijnde 50 maanden (peildatum 2013). Toevoeging van huurwoningen en goedkope koopwoningen in Ommen Oost is dan ook essentieel om de doelgroep jongeren, starters en huishoudens met een laag inkomen te bedienen.

#### **Behouden inwoners**

Ommen Oost zal zich ook richten op een deel van de huidige vertrekkers uit Ommen. Een deel van de vertrekkers verlaat Ommen namelijk vanwege het niet kunnen vinden van een geschikte woning. Dat men geen geschikte woning heeft kunnen vinden hangt onder meer samen met het feit dat er in Ommen een Dit deel schatten we in op 15%. Dat is de helft van het aantal vertrekkers dat naar de buurgemeenten Dalfsen en Hardenberg gaat. Door met de consumentgestuurde werkwijze in Ommen Oost een juist woningaanbod te bieden, afgestemd op de kwalitatieve vraag, kunnen we jaarlijks circa 45 vertrekkers vasthouden.

#### **Samenvattend**

Kortom, Ommen Oost is nodig om in de behoefte van de doelgroepen gezinnen, samenwonenden zonder kinderen, huishoudens met een laag inkomen en de alleenstaanden tot en met 55 jaar te voorzien.