

**stec
groep**



Woningmarktonderzoek gemeente Pekela

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 Pekela	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	Plancapaciteit	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 Pekela. 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 Pekela

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

- Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens is de afgelopen tien jaar afgenomen in Pekela. Wel zien we de laatste dat het aantal huishoudens weer licht stijgt.
- Naar verwachting zet deze positieve ontwikkeling zich de komende jaren door. Uitgaande van de trendprognose verwachten we tot 2031 een huishoudensgroei, hierna zet dit echter om in een lichte krimp. In de gehele periode 2021-2041 wordt daarom een stabilisatie van het aantal huishoudens verwacht.
- 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 centrumkern (Oude Pekela) staan relatief veel 'kwetsbare' woningen. Deze kwetsbare woningen zijn voor een groot deel in particulier bezit.
- De kwalitatieve woningbehoefte in Pekela landt met name in het appartementen-/nultredensegment. Aan reguliere grondgebonden koopwoningen bestaat op de korte termijn nog een uitbreidingsbehoefte. Door een verdere vergrijzing verwachten we echter dat deze markt zich op termijn zal ontspannen. Het aanpassen van deze woningen aan de wensen van ouderen kan in een deel van de vraag naar nultredenwoningen voorzien.
- De actuele marktdruk in Pekela is net als in de andere gemeenten in Oost-Groningen hoog. Met name in het goedkoopste koopsegment. Ondanks het relatief grote aanbod goedkope koopwoningen zien we dat deze woningen snel verkocht worden en hierdoor het huidige aanbod laag is.
- De uitgezette enquête toont in Pekela duidelijke verschillen in de woonwensen van regionaal verhuisden en nieuw-vestigings. Nieuw-vestigings wensen relatief vaak in een koopwoning in landelijk

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

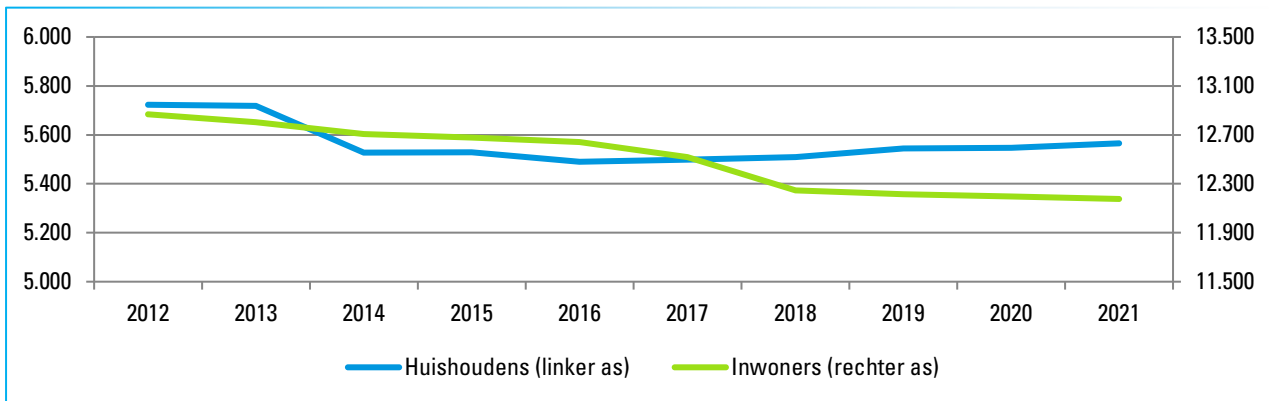
gebied te wonen ten opzichte van regionaal verhuisden en zoeken met name naar een bepaald type woning. Regionaal verhuisden geven vaker de voorkeur aan specifieke woonkernen.

- De huidige nieuwbouwplannen overstijgen de verwachte woningbehoefte tot 2031. Dit zijn echter enkel niet vastgestelde plannen. Hierdoor bestaat er ruimte om adaptief te programmeren.

1.3 Demografie en migratie

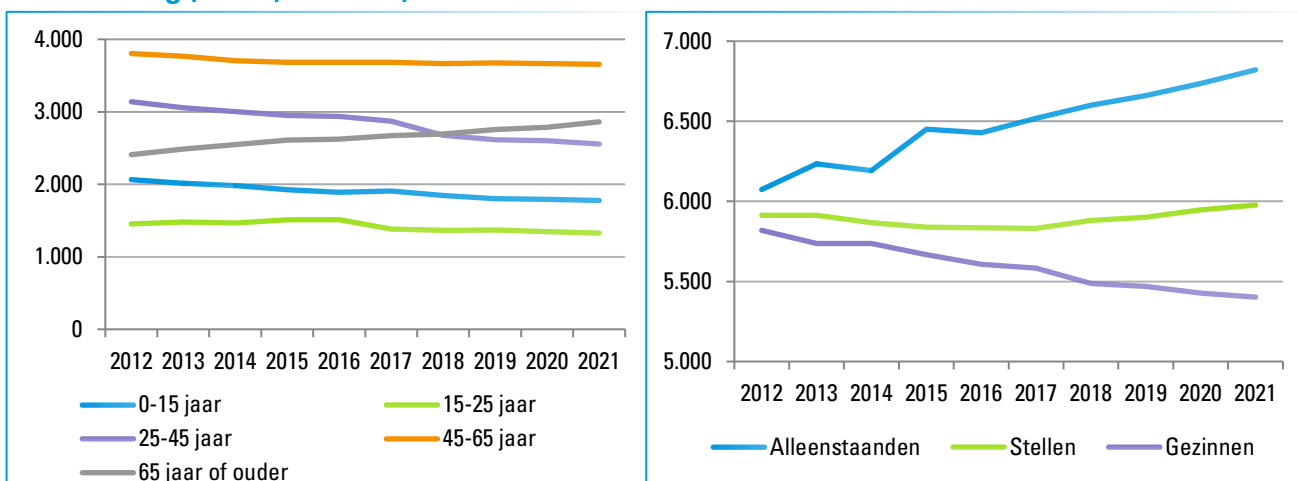
In onderstaande figuren tonen we de demografische ontwikkelingen in de gemeente Pekela. Te zien is dat het aantal inwoners na een daling weer stabiliseert. Het aantal huishoudens groeit zelfs. Deze ontwikkeling is wel minder sterk dan gemiddeld in Oost-Groningen. Onderliggend hieraan zien we een sterke vergrijzing en huishoudensverduunning. De minder negatieve ontwikkeling van de laatste jaren wordt met name veroorzaakt door een lagere uitstroom van huishoudens. Met name personen van 15-25 jaar vertrokken minder vaak uit Pekela. Een verdere toelichting op deze ontwikkelingen is opgenomen in het regioreport.

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



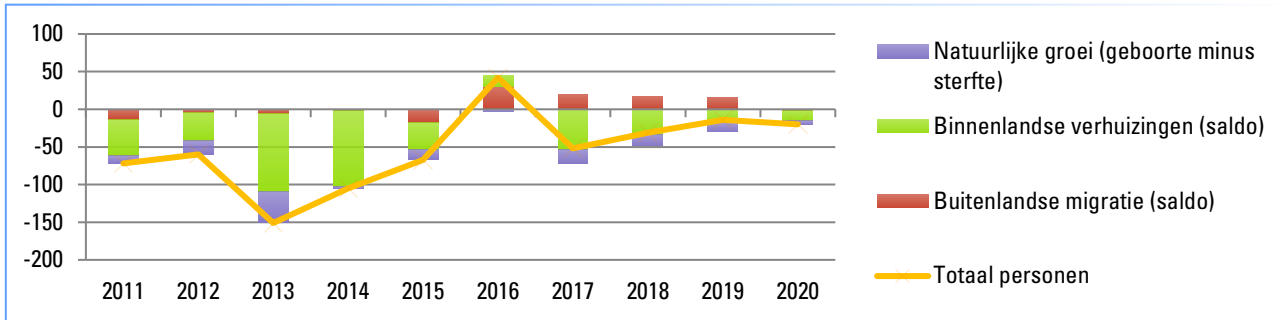
Bron: CBS (2022, cijfers 2012-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

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



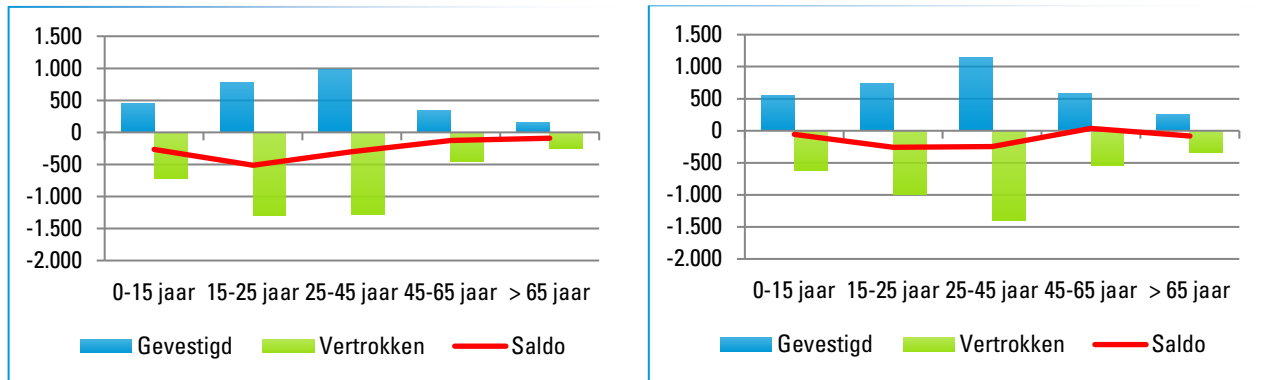
Bron CBS: (2022, cijfers 2012-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 3: Historische ontwikkeling demografie Pekela, 2011-2020



Bron: CBS (2021, cijfers 2011-2020). Bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 4: Binnenlandse migratie naar leeftijdsklassen in Pekela, 2011-2015 (links) en 2016-2020 (rechts)

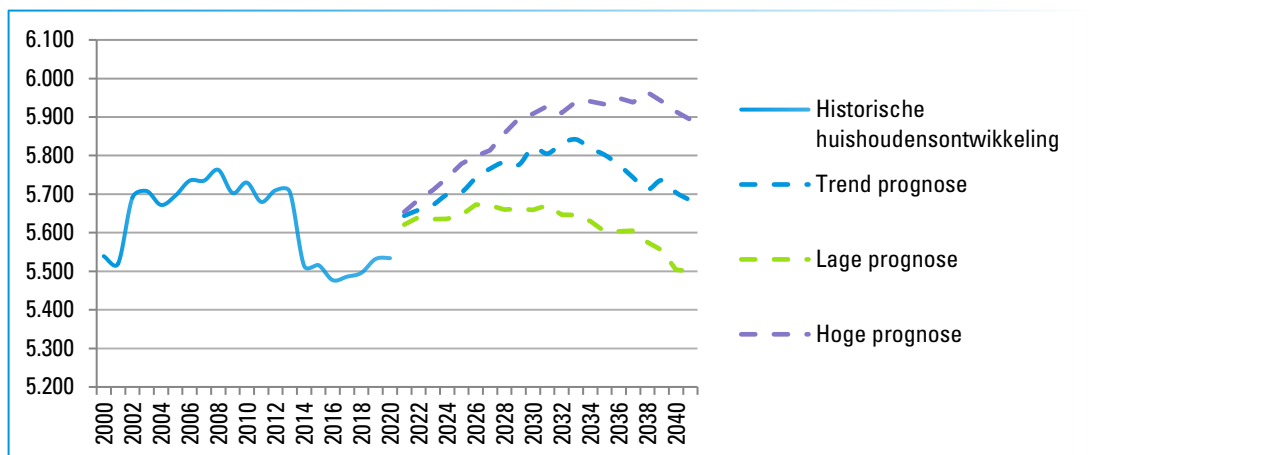


Bron: CBS (2022, cijfers 2011-2020). Bewerking Stec Groep (2022).

1.4 Huishoudensontwikkeling en doelgroepen

In onderstaande figuren tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling in de gemeente Pekela tot 2031 en 2041. Te zien is dat volgens de trendprognose het aantal huishoudens tot 2031 oploopt en hierna weer licht krimpt. In totaal zien we hierdoor een stabilisatie van het aantal huishoudens in de periode 2021-2041. Wanneer de bovenkant van de bandbreedte (hoge prognose) gehaald wordt is er in deze 20-jaarsperiode nog wel sprake van een lichte groei. Uitgesplitst naar doelgroepen zien we een toename van het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 35 jaar. De groei van het aantal 65-plussers is wel minder sterk dan in andere gemeenten in de regio Oost-Groningen. De overige doelgroepen nemen juist in omvang af. We verwachten dat deze huishoudensontwikkeling met name in de (centrum) dorpse woonmilieus plaatsvindt.

Figuur 5: Huishoudensontwikkeling Pekela over de periode 2000-2041*



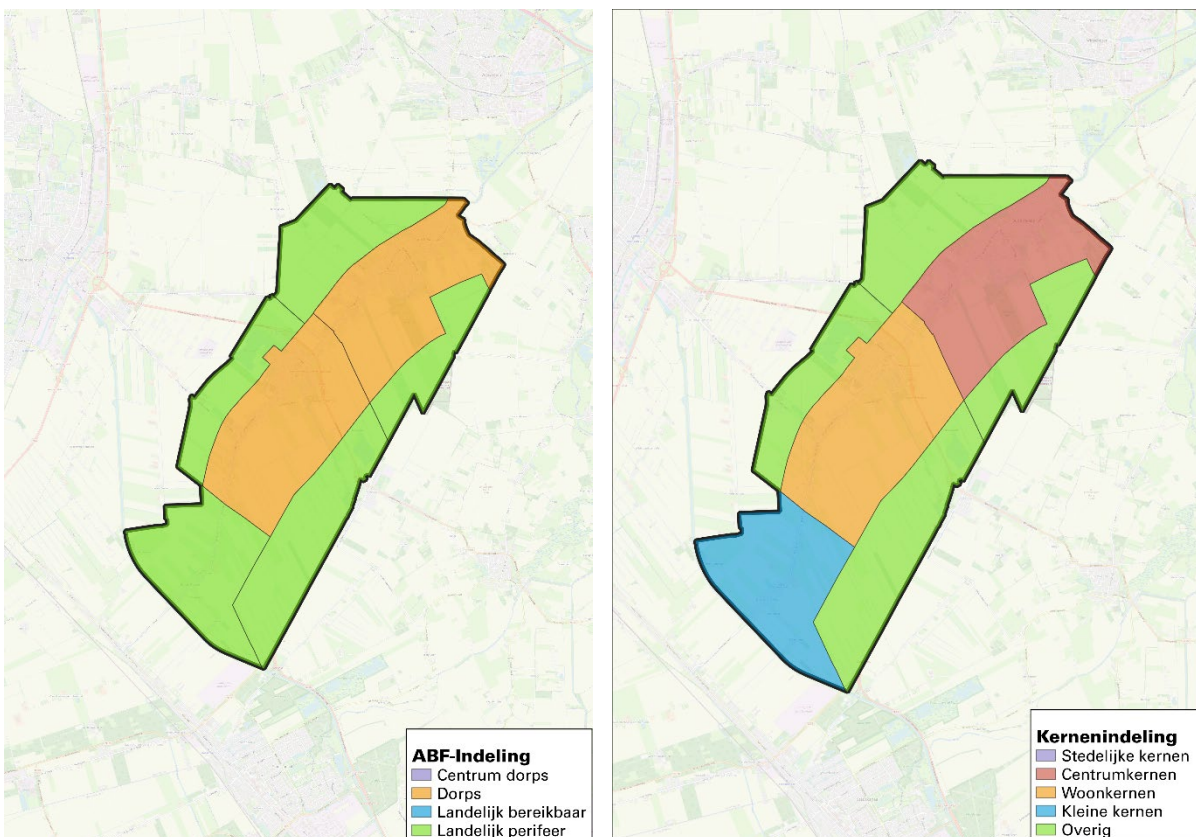
Bron: Provinciale prognose Groningen (2020), CBS (2020). Bewerking Stec Groep (2022). De huishoudensberekening in CBS-cijfers wijkt licht af van de provinciale berekening. Dit leidt tot lichte verschillen in de huishoudensstand van 2021.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling naar 4 Stec-doelgroepen in Pekela

Pekela 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	485 (9%)	-45	-10%	-45	-10%	-90	-19%	390 (7%)
Gezinnen	1.835 (33%)	-45	-2%	+15	+1%	-25	-1%	1.805 (32%)
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	1.540 (27%)	+40	+3%	-225	-14%	-180	-12%	1.360 (24%)
Alleenstaanden & stellen 65-pls	1.785 (32%)	+210	+12%	+130	+7%	+340	+19%	2.125 (37%)
Totaal	5.645 (100%)	+160	+3%	-120	-2%	+40	+1%	5.685 (100%)

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

Figuur 6: Woonmilieus op buurniveau in Pekela*



Bron: ABF (2021), Regio Oost-Groningen (2021). Bewerking Stec Groep (2022). *Er wonen onvoldoende huishoudens in een landelijk woonmilieu om hier een verdere uitsplitsing naar te kunnen maken.

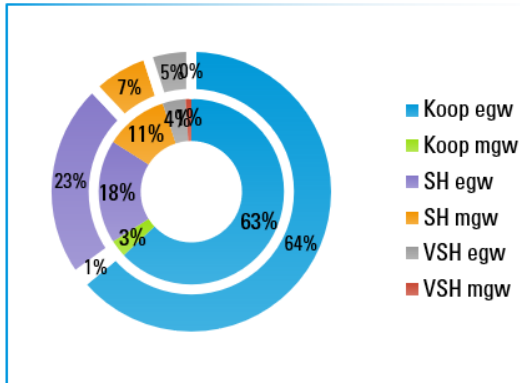
1.5 Kwaliteit bestaande voorraad

In onderstaande figuren tonen we de opbouw en de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Pekela. Te zien is dat er in Pekela relatief veel reguliere grondgebonden sociale huurwoningen staan. Het aantal appartementen is daarentegen juist relatief laag. Verder is met name de woningvoorraad uit de perioden 1900-1945 en 1970-1985 relatief groot. Er staat daarentegen juist weinig nieuwbouw in Pekela. 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 centrumkern (Oude Pekela) staat. Sterk bovengemiddeld scorende woningen (totaalscore 5) staan juist relatief veel in landelijk gebied. Veel van de kwetsbare woningen zijn in particulier bezit. Met name bij de goedkopere koopwoningen bestaat een opgave. We zien echter dat er ook veel kwetsbare woningen in corporatiebezit zijn, vooral in Nieuwe Pekela. Een nadere toelichting op de

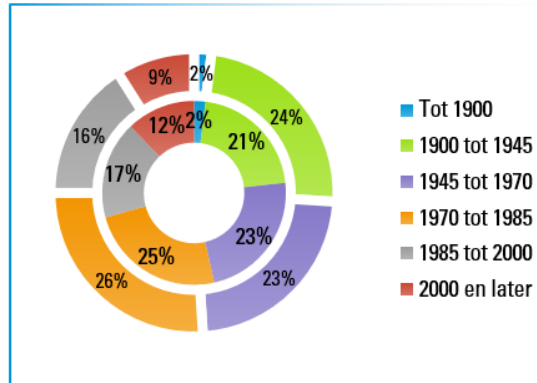
totstandkoming van de scores en de toekomstbestendigheid in verhouding met de overige gemeenten in Oost-Groningen is opgenomen in het regioreport.

Figuur 7: Bestaande voorraad (Oost-Groningen binneste ring, Pekela buitenste ring)

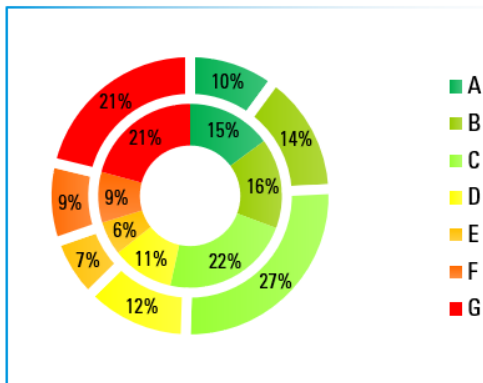
Woningvoorraad naar soort en type



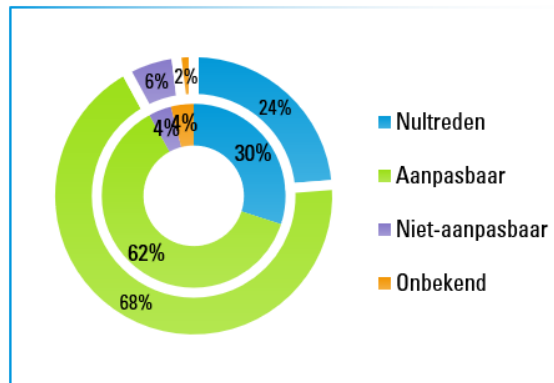
Woningvoorraad naar bouwperiode



Energielabels

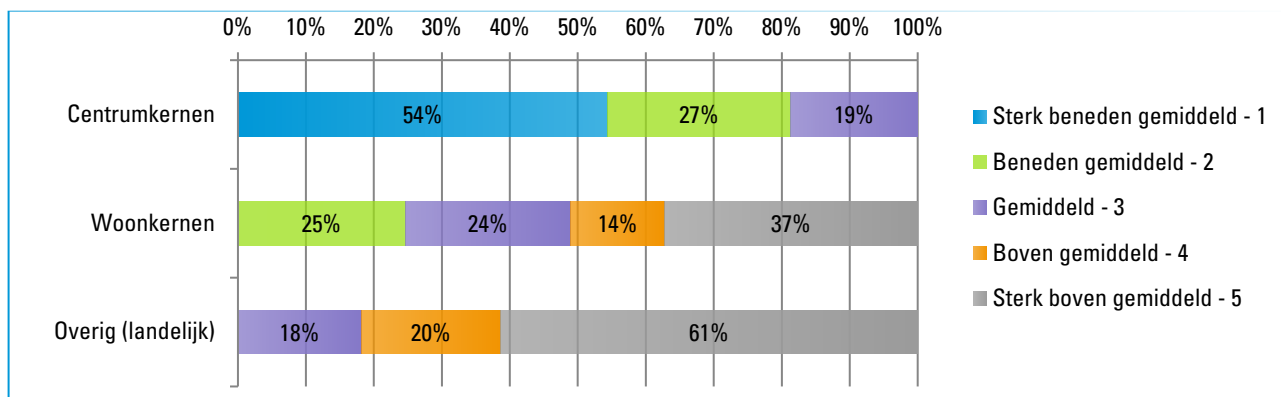


Aanpasbaarheid



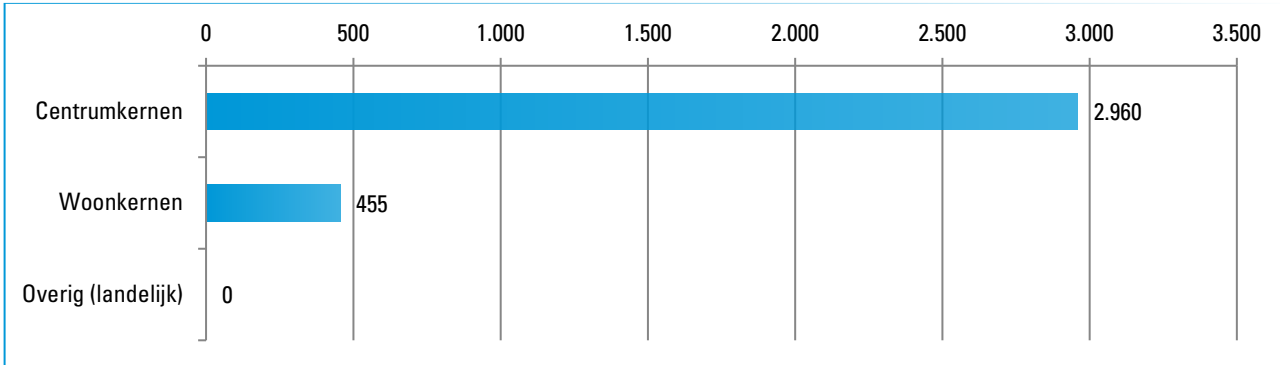
Bron: BAG (2021), LMW (31 december 2019), TNO (2016). Bewerking Stec Groep (2022). SH = Sociale huur, VSH = Vrijesector huur. Egw = eengezinswoning, mgw = meergezinswoning.

Figuur 8: Verdeling gemeentelijke totaalscores per type kern in Pekela



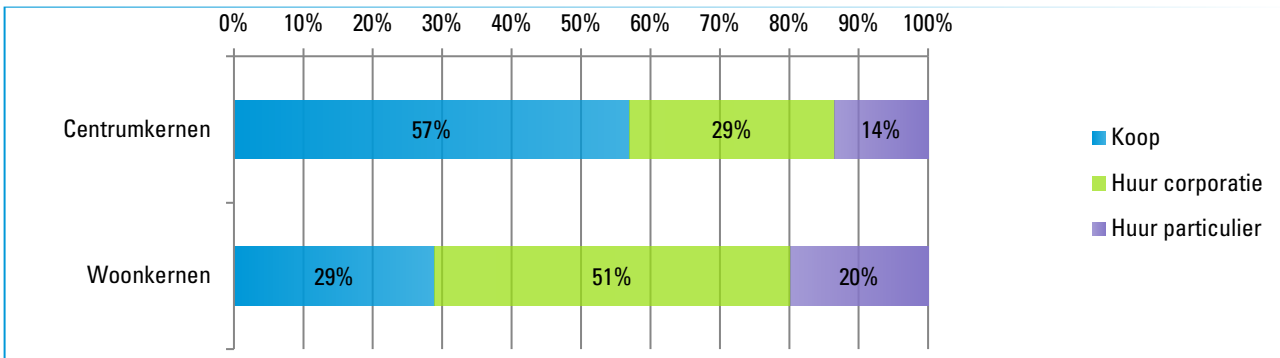
Bron: Analyses Stec Groep (2022).

Figuur 9: Aantal woningen dat als kwetsbaar gedefinieerd is (totaalscore 1 of 2)



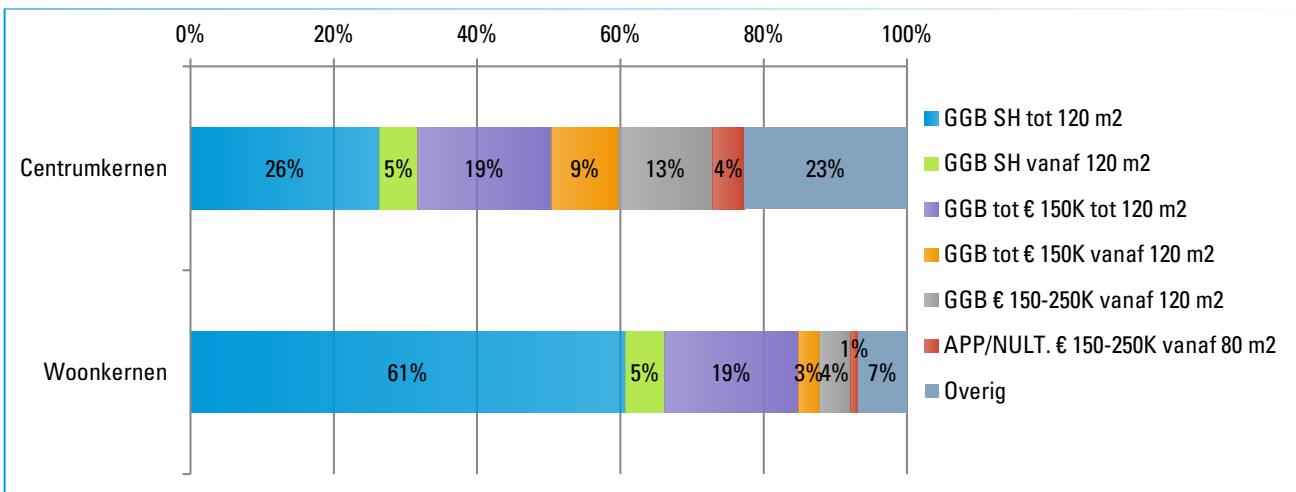
Bron: Analyses Stec Groep (2022).

Figuur 10: Kwetsbare woningvoorraad (totaalscore 1 of 2) naar eigendomsvorm per type kern



Bron: Analyses Stec Groep (2022).

Figuur 11: Kwetsbare woningvoorraad (totaalscore 1 of 2) naar PMC's per type kern

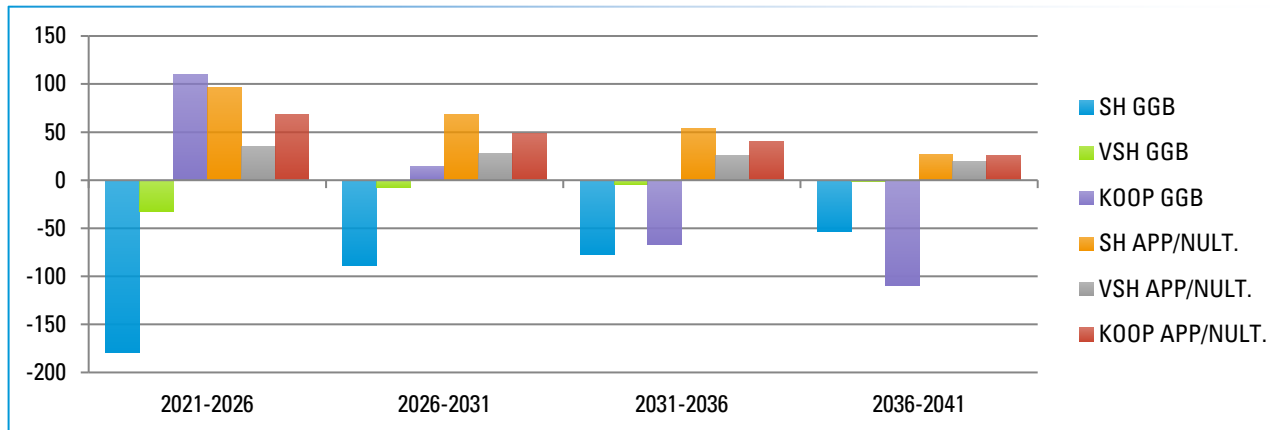


Bron: Analyses Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Categorieën ingedeeld op basis van WOZ-waarde en gebruiksoppervlakte.

1.6 Ontwikkeling woningbehoefte

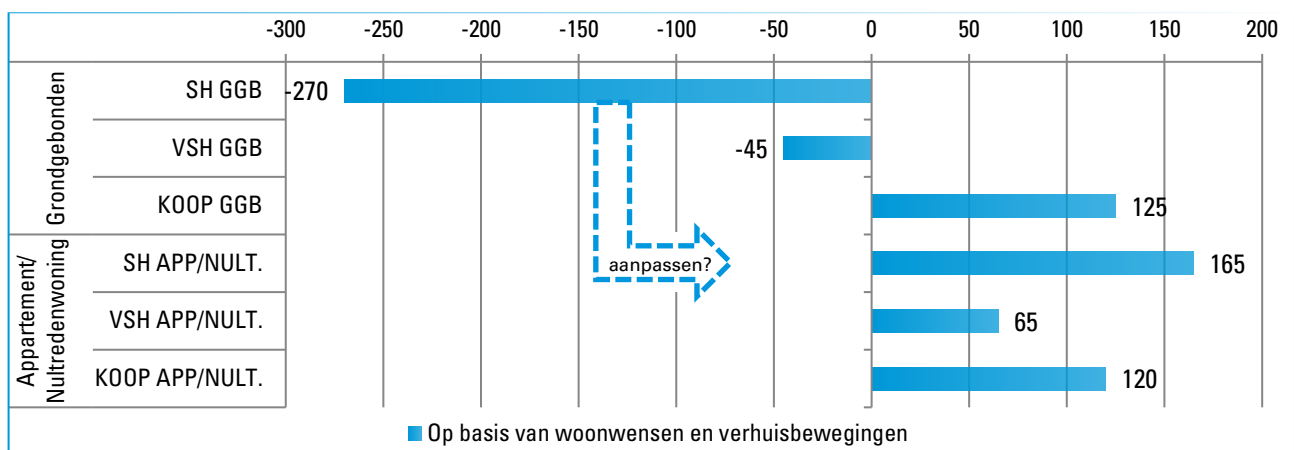
In onderstaande figuren tonen we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Pekela. Te zien is dat tot 2031 met name de vraag naar appartementen/nultredenwoningen groot is. We zien echter ook nog een vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen ontstaan. Aan reguliere grondgebonden huurwoningen wordt een theoretisch overschot verwacht. Tot 2041 verwachten we dat de vraag naar reguliere grondgebonden huur- en koopwoningen terugloopt. Dit resulteert in een theoretisch overschot aan reguliere huur- en koopwoningen in de periode 2031-2041. Tegelijkertijd neemt de vraag naar nultredenwoningen verder toe. Dit vraagt naast nieuwbouw om een transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad. Uitgesplitst naar oppervlakte en prijsklasse zien we dat in de sociale huur met name een vraag naar appartementen/nultredenwoningen vanaf de kwaliteitskortingsgrens ontstaan. In de vrijesectorhuur ontstaat er naar verwachting met name ene vraag naar appartementen/nultredenwoningen in het middenhuursegment. Wat betreft koopwoningen is het beeld divers. In het nultredensegment is er met name behoefte aan ruimere koopwoningen in de prijsklasse van € 150.000 tot € 250.000.

Figuur 12: Ontwikkeling woningbehoefte Pekela in 5-jaarsperioden



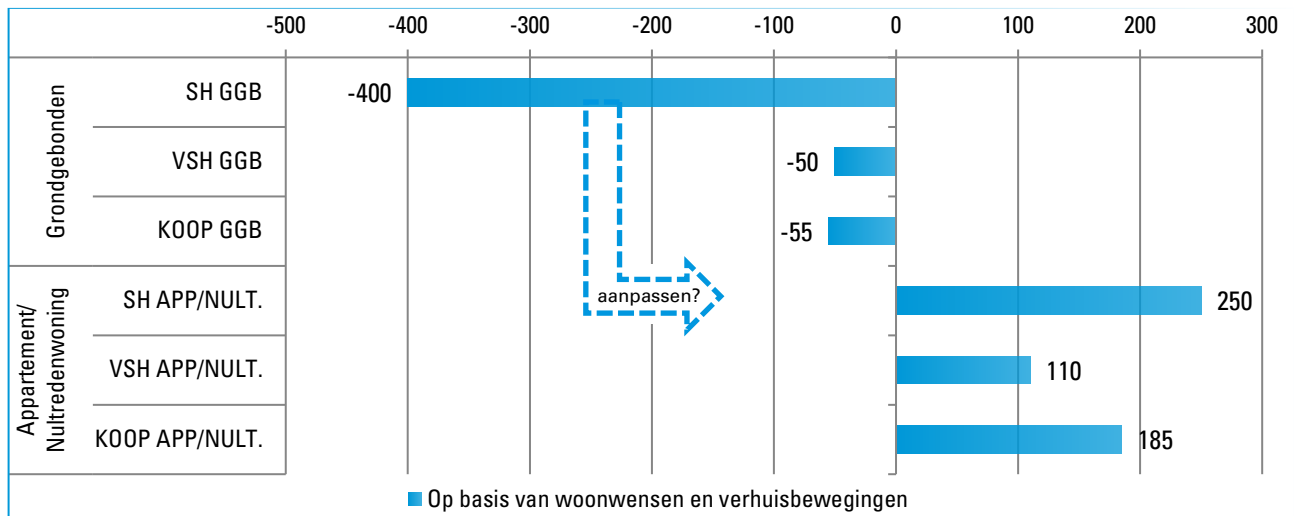
Bron: Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur.

Figuur 13: Ontwikkeling woningbehoefte Pekela 2021-2031 (10 jaar)



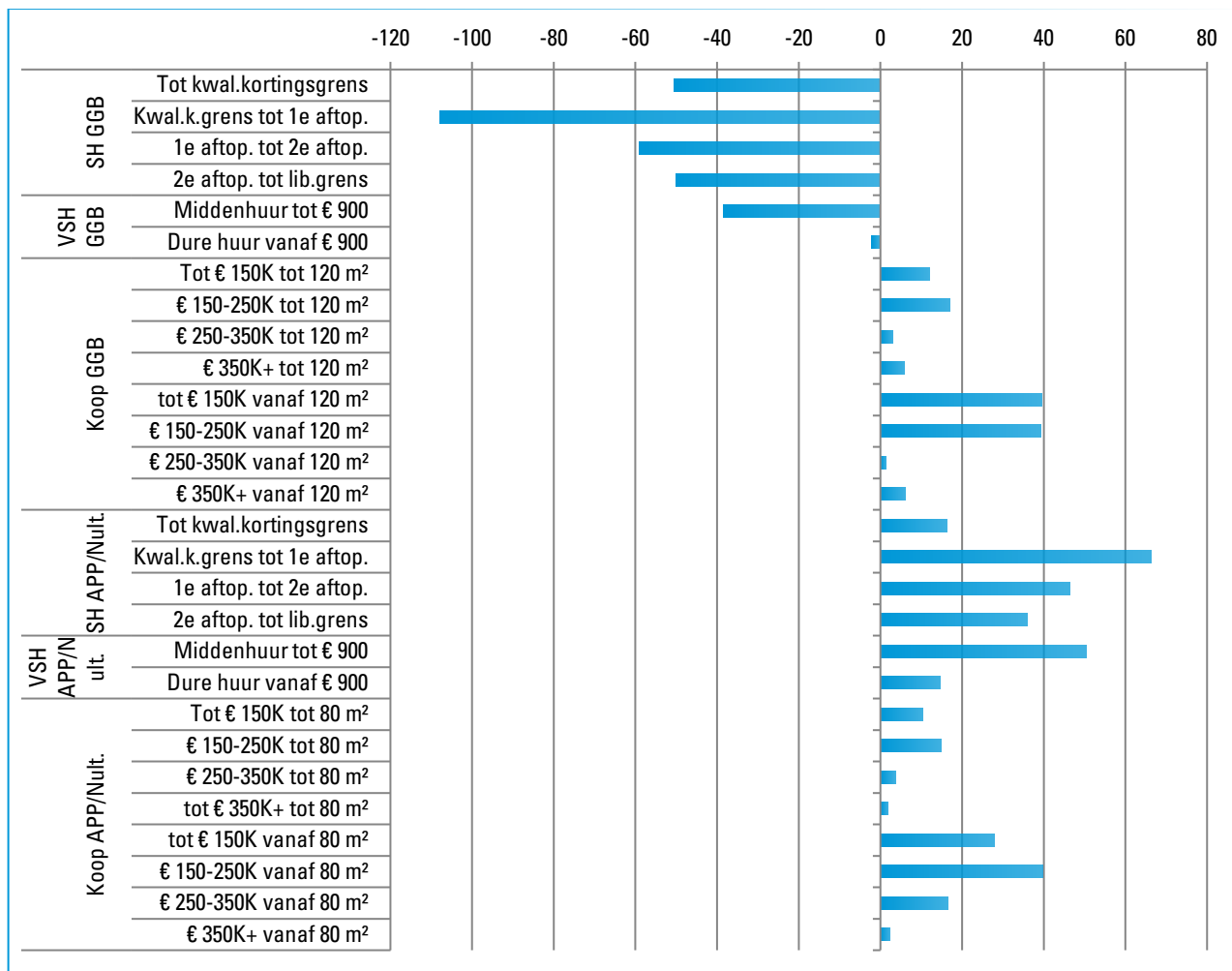
Bron: Stec Groep (2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur.

Figuur 14: Ontwikkeling woningbehoefte Pekela 2021-2041 (20 jaar)



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

Figuur 15: Indicatieve vertaling naar oppervlakte en prijsklasse Pekela 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 Pekela hoog is. Zo worden woningen gemiddeld in 30 dagen verkocht en bevindt de gemiddelde transactieprijs zich vaak ruim boven de vraagprijs. Uitgesplitst naar woningtype zien we dat in Pekela met name vrijstaande woningen verkocht worden. Dit type woning verkoopt ook het traagst, al is dit gemiddeld nog steeds binnen 36 dagen. Tussenwoningen verkochten het afgelopen jaar het snelst. Gemiddeld gezien al binnen 18 dagen. Uitgesplitst naar locatie zijn de verschillen relatief groot in vergelijking met andere gemeenten. Zo verkopen woningen in Oude Pekela gemiddeld gezien een paar dagen minder snel dan in de overige kernen en het landelijk gebied. De transactieprijs per m² ligt in Oude Pekela juist wel hoger. Uitgesplitst naar prijssegment zien we met name krapte bij woningen onder de € 150.000. Vanaf € 250.000 is deze krapte een stuk kleiner. Dit terwijl het merendeel van de te koop staande-/verkochte woningen het afgelopen jaar een vraagprijs onder de € 250.000 hadden.

Tabel 2: NVM-transactiegegevens Pekela, Q1 2021- Q1 2022

Totaal	Nu in aanbod	Transacties	Transactieprijs tov vraagprijs	Vraagprijs aanbod	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen
Tussenwoning	2	19	€ 12.500	€ 153.800	€ 150.000	€ 1.425	18
Hoekwoning	1	18	€ 9.900	€ 150.000	€ 160.000	€ 1.740	22
2-onder-1-kap	2	29	€ 8.400	€ 194.800	€ 215.000	€ 2.050	26
Vrijstaand	19	79	€ 10.500	€ 249.000	€ 266.400	€ 1.955	36
Appartement t/m 80 m ²	0	1	€ 4.000	n.v.t.	€ 121.500	€ 1.735	26
Appartement vanaf 80 m ²	0	1	€ 23.500	n.v.t.	€ 152.500	€ 1.755	21
Totaal	24	147	€ 10.300	€ 232.400	€ 226.400	€ 1.875	30
Hoofdkern (Oude Pekela)	Nu in aanbod	Transacties	Transactieprijs tov vraagprijs	Vraagprijs aanbod	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen
Tussenwoning	1	13	€ 12.500	€ 157.500	€ 140.000	€ 1.425	18
Hoekwoning	1	13	€ 8.800	€ 150.000	€ 160.000	€ 1.640	23
2-onder-1-kap	2	22	€ 5.300	€ 194.800	€ 215.000	€ 2.090	35
Vrijstaand	14	45	€ 7.600	€ 224.500	€ 267.500	€ 2.140	38
Appartement t/m 80 m ²	0	1	€ 4.000	n.v.t.	€ 121.500	€ 1.735	26
Appartement vanaf 80 m ²	0	1	€ 23.500	n.v.t.	€ 152.500	€ 1.755	21
Totaal	18	95	€ 8.100	€ 213.300	€ 220.400	€ 1.955	32
Overig	Nu in aanbod	Transacties	Transactieprijs tov vraagprijs	Vraagprijs aanbod	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen
Tussenwoning	1	6	€ 12.400	€ 150.000	€ 171.700	€ 1.425	18
Hoekwoning	0	5	€ 12.600	n.v.t.	€ 160.000	€ 2.015	18
2-onder-1-kap	0	7	€ 18.300	n.v.t.	€ 215.000	€ 1.930	1
Vrijstaand	5	34	€ 14.300	€ 317.600	€ 265.000	€ 1.710	33
Appartement t/m 80 m ²	0	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Appartement vanaf 80 m ²	0	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	6	52	€ 14.400	€ 289.700	€ 237.400	€ 1.735	26

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 3: Funda-aanbodgegevens Pekela, 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	3	9%	33	23%	36	21%	8%
€ 150K tot € 250K	13	41%	71	50%	84	48%	15%
€ 250K tot € 350K	10	31%	23	16%	33	19%	30%
Meer dan € 350K	6	19%	15	11%	21	12%	29%
Totaal	32	100%	142	100%	174	100%	18%

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 Pekela. Te zien is dat door de verwachte verdere vergrijzing van Pekela zowel het aantal intramurale cliënten als het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de Wmo2015 (extramuraal). Met name in de leeftijdsklassen 75-85 jaar en 85+ is de stijging relatief groot.

Tabel 4: Intramurale bevolking Pekela naar type zorg (links) en leeftijd (rechts), 2021-2031

Pekela	Aantal 2021	Aantal 2031	Ontw. 2021-2031	Pekela	Aantal 2021	Aantal 2031	Ontw. 2021-2031
Type zorg				Leeftijd			
Somatisch	27	34	+ 7	0-25 jaar	8	7	-1
Psychogeriatrisch	43	54	+11	25-45 jaar	18	32	+14
Psychiatrisch	1	1	0	45-65 jaar	21	15	-6
Verstandelijk gehandicapt	12	12	0	65-75 jaar	10	1	-9
Zintuiglijk gehandicapt	44	47	+3	75-85 jaar	20	27	+7
Lichamelijk gehandicapt	1	2	+1	85 jaar en ouder	50	68	+18
Totaal	127	150	+23	Totaal	127	150	+23

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

Tabel 5: Ontwikkeling Wmo-huishoudens (extramuraal) Pekela naar leeftijd, 2021-2031

Pekela	Aantal 2021	Aantal 2031	Ontw. 2021-2031
Leeftijdsklasse huishoudens			
15-24 jaar	15	10	-5
25-34 jaar	75	75	0
35-44 jaar	85	100	+15
45-54 jaar	140	115	-30
55-64 jaar	145	150	+5
65-74 jaar	135	140	+5
75-84 jaar	340	420	+80
85 jaar en ouder	255	330	+75
Totaal	1.190	1.335	+145

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

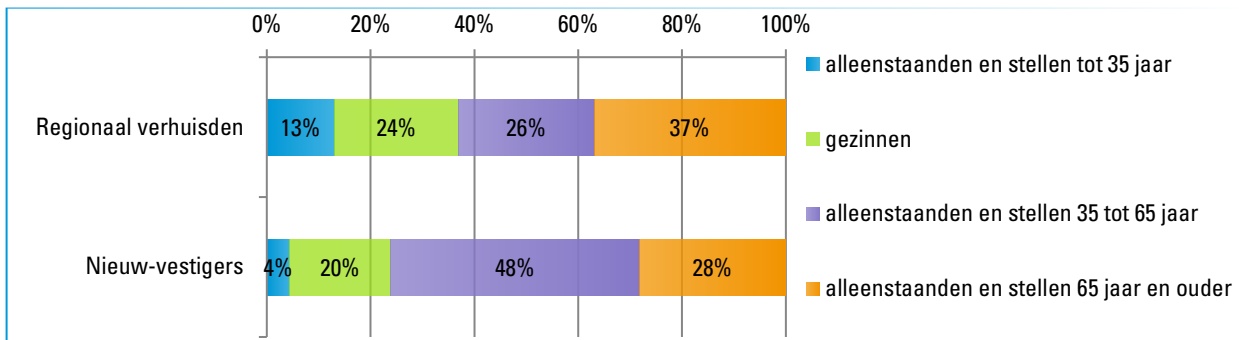
1.9 Enquêtes

In onderstaande figuren tonen we enkele uitkomsten van de enquête op basis van de antwoorden van respondenten uit de gemeente Pekela. We maken hierbij onderscheid in regionaal verhuisden, nieuw-vestigings en niet verhuisden. In totaal hebben 144 verhuisden en 336 niet-verhuisden de enquête ingevuld. Het volgende valt op:

- Regionaal verhuisden in Pekela zijn relatief vaak ouderen en nieuw-vestigings zijn relatief vaak alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. Dit beeld zien we ook terug in de regio. Wel is dit beeld in Pekela sterker zichtbaar. Verder valt op dat nieuw-vestigings in Pekela minder vaak een inkomen hebben boven de € 50.000 dan regionaal verhuisden. Dit is opvallend aangezien dit beeld regionaal gezien juist tegengesteld is. De gemeente Pekela lijkt dus relatief veel lage inkomens te trekken. Dit komt mogelijk door de relatief goedkope woningvoorraad van Pekela.
- In vergelijking met andere gemeenten in Oost-Groningen zijn relatief veel respondenten verhuist naar een sociale huurwoning. Wel zien we dat het overgrote deel van de verhuizers, net als in de andere gemeenten verhuist is naar een reguliere grondgebonden koopwoning.
- Voor 76% van de nieuw-vestigings was de huidige woonplaats niet de eerste keus. Dit is meer dan in de regio als geheel. Ook regionaal verhuisden hadden vaker dan gemiddeld in de regio een andere woonplaats voor ogen. Veel regionaal verhuisden zochten wel een woning in de regio Oost-Groningen. Nieuw-vestigings keken ook vaak naar een woning elders in of buiten de provincie Groningen (34%). Ook zochten nieuw-vestigings vaak naar een woning in landelijk gebied. Slechts 3% vond in Pekela uiteindelijk ook een woning in een woonmilieu dat als landelijk getypeerd wordt.

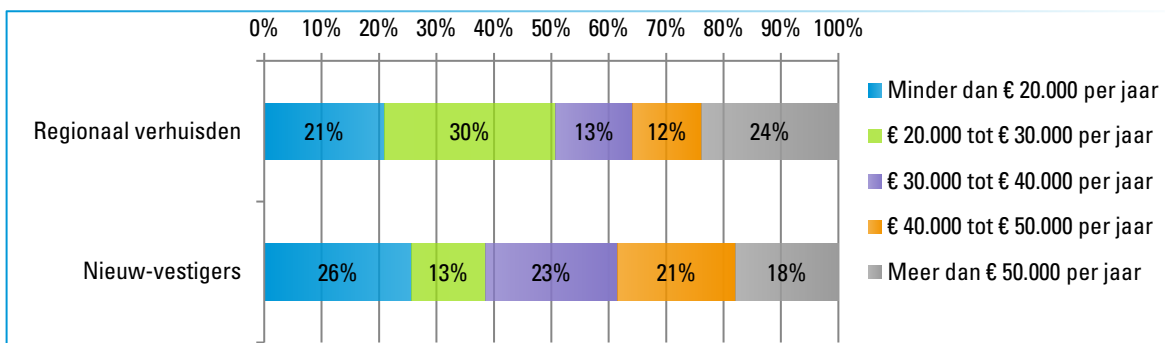
- Respondenten uit Pekela zijn iets minder tevreden over hun woonsituatie dan respondenten uit de andere gemeenten in Oost-Groningen. Wel is het merendeel zeer positief. De verschillen tussen verhuisden en niet-verhuisden zijn klein.
- Meer dan 10% van de niet-verhuisden geeft aan graag te willen verhuizen. Dit zien we terug bij alle doelgroepen. Ouderen zijn relatief vaak tevreden over hun huidige woonsituatie. Wanneer zij dit niet zijn geven zij relatief vaker de voorkeur aan verhuizen dan aan het aanpassen van de woning.

Figuur 16: Verhuisden naar herkomst, uitgesplitst naar doelgroepen



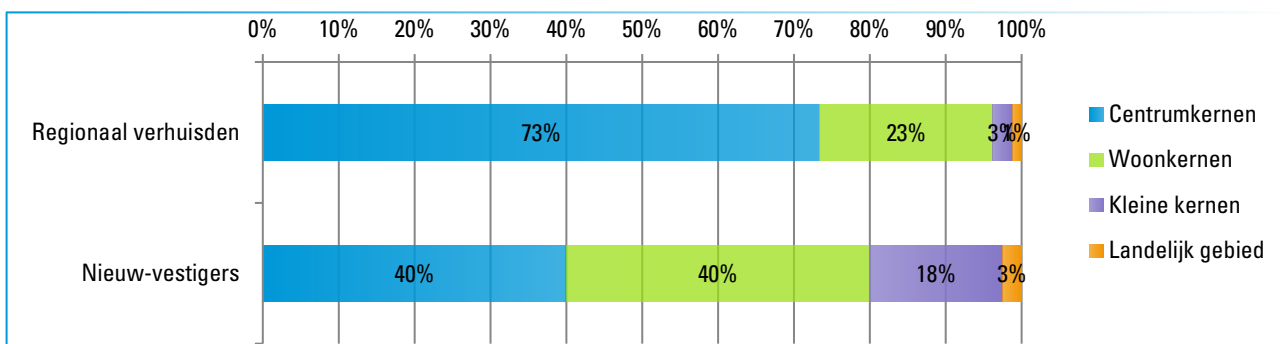
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 17: Verhuisden naar herkomst, uitgesplitst naar inkomensklassen huishouden



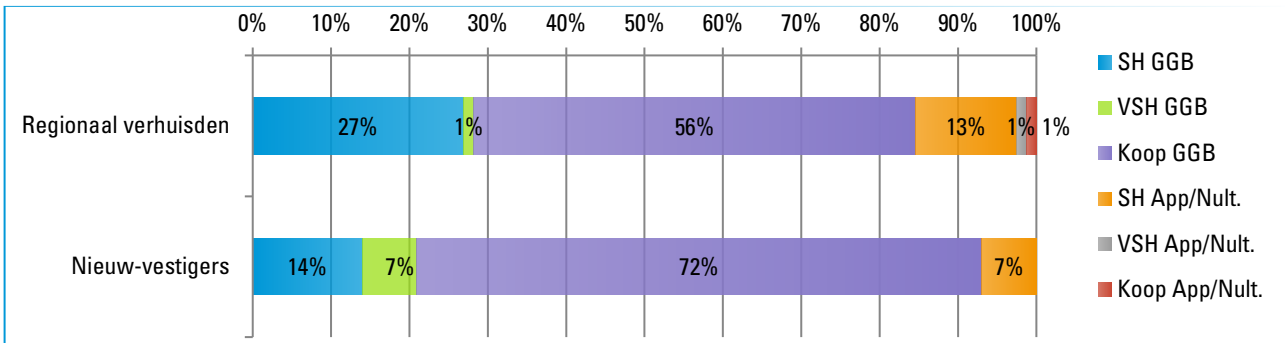
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 18: Verhuisden naar herkomst, uitgesplitst naar woonmilieu waar zij zijn gaan wonen



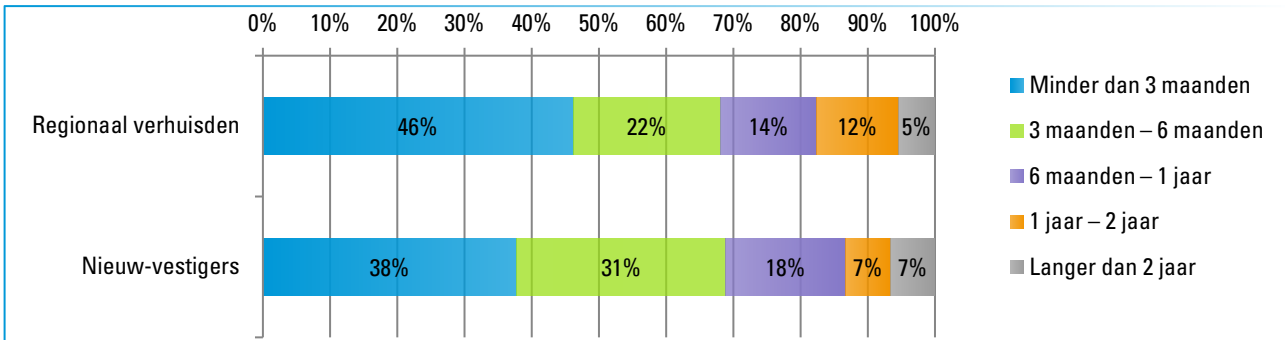
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 19: Verhuisden naar herkomst, uitgesplitst naar huidig woningtype



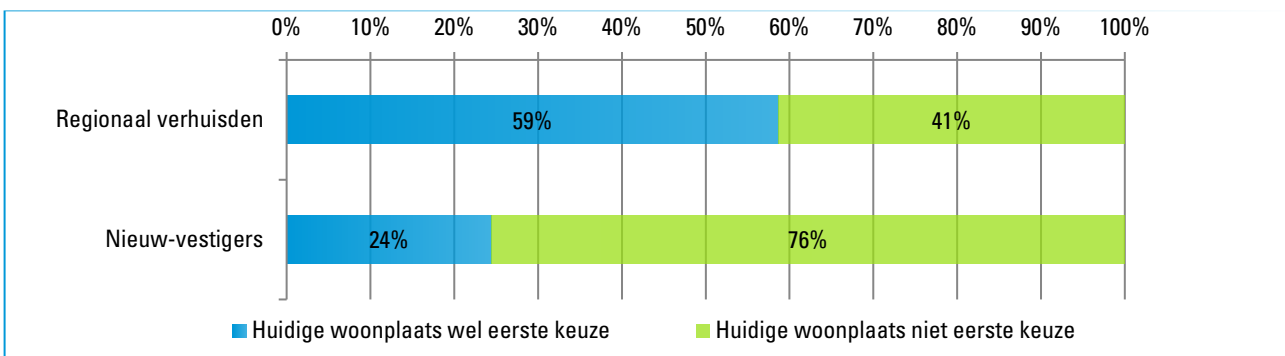
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022). GGB = Grondgebonden, APP/NULT. = Appartement/Nultreden. SH = Sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur.

Figuur 20: Zoekduur naar woning voor recente verhuizing



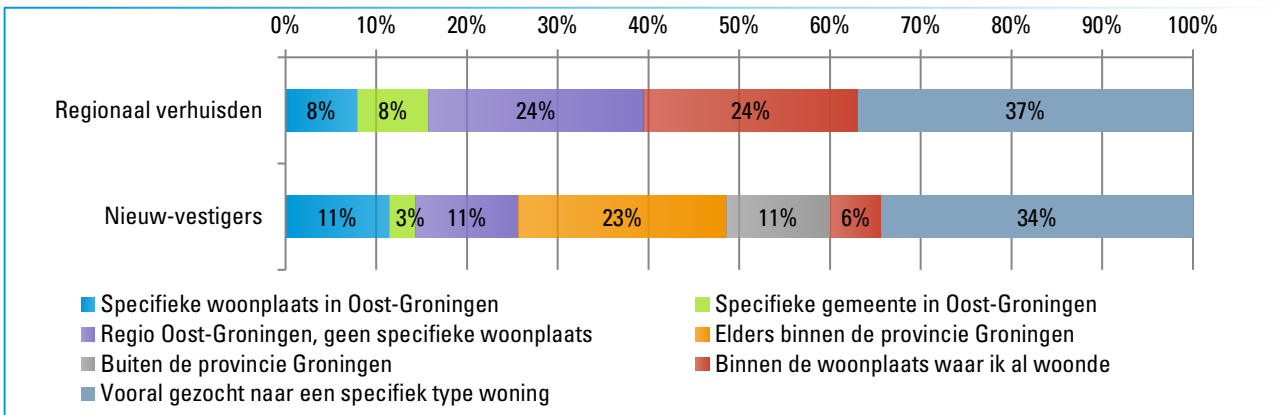
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 21: Huidige woonplaats wel of niet eerste keuze



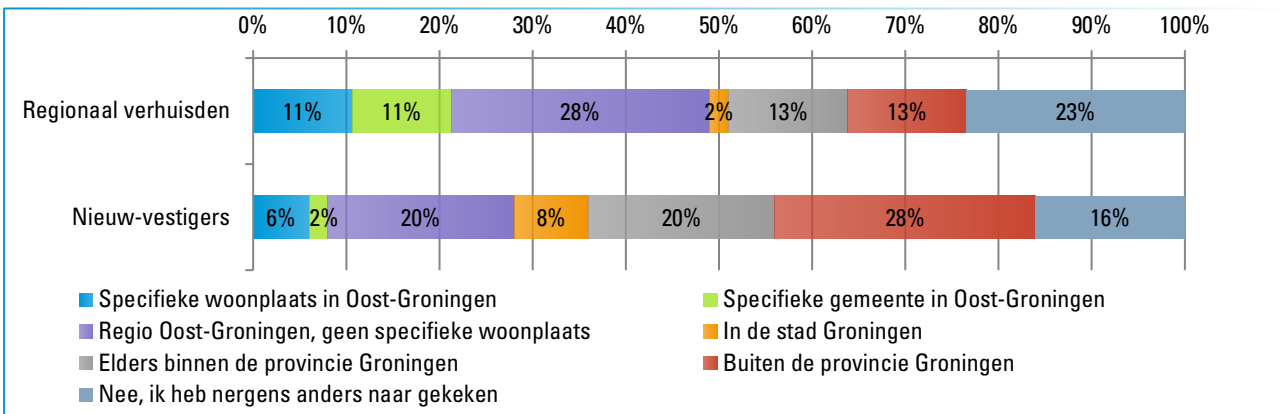
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 22: Zoekgebied waar in eerste instantie naar een woning werd gezocht



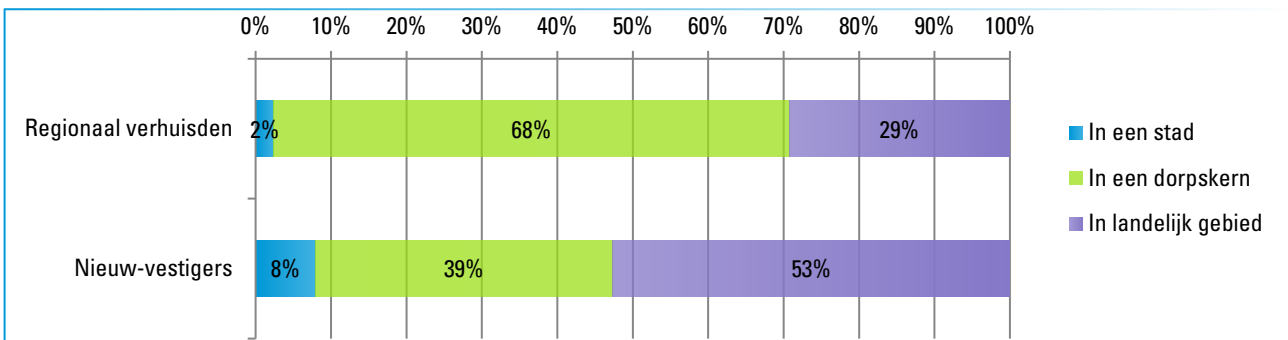
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 23: Alternatieve locaties waar verder naar een woning is gezocht



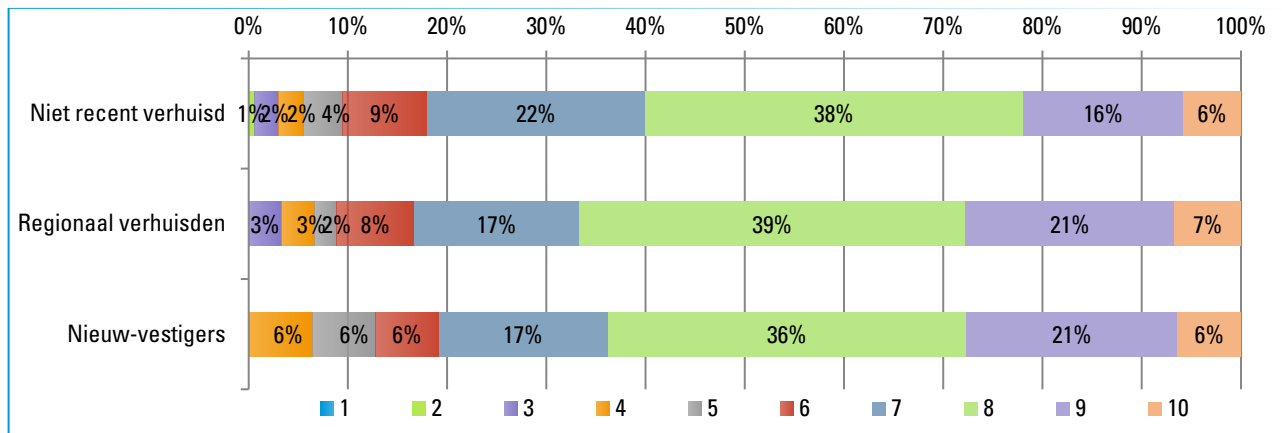
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 24: Woonmilieu waar in eerste instantie een woning werd gezocht



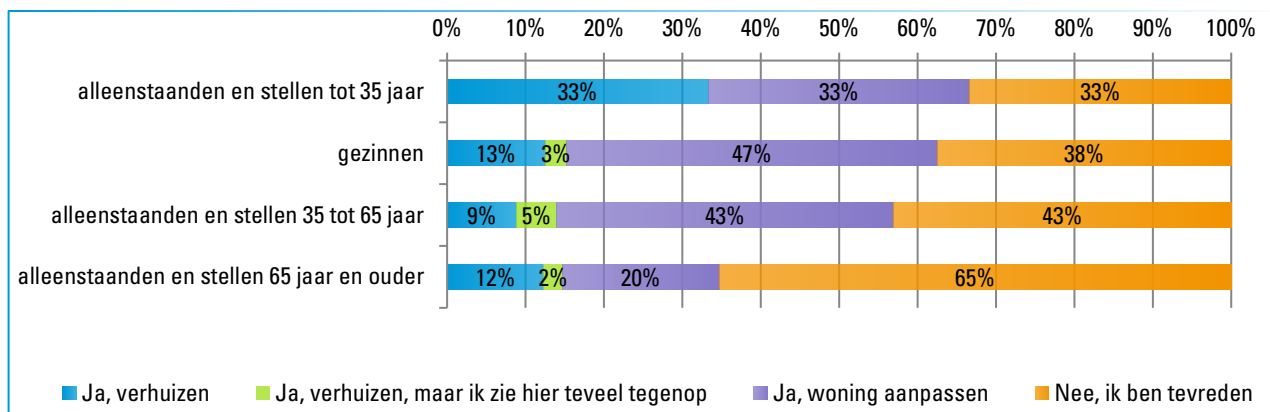
Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

Figuur 25: Tevredenheidscijfer over huidige woonsituatie volgens verhuisden en niet verhuisden



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

Figuur 26: Wens van niet verhuisden om iets te veranderen aan de huidige woonsituatie

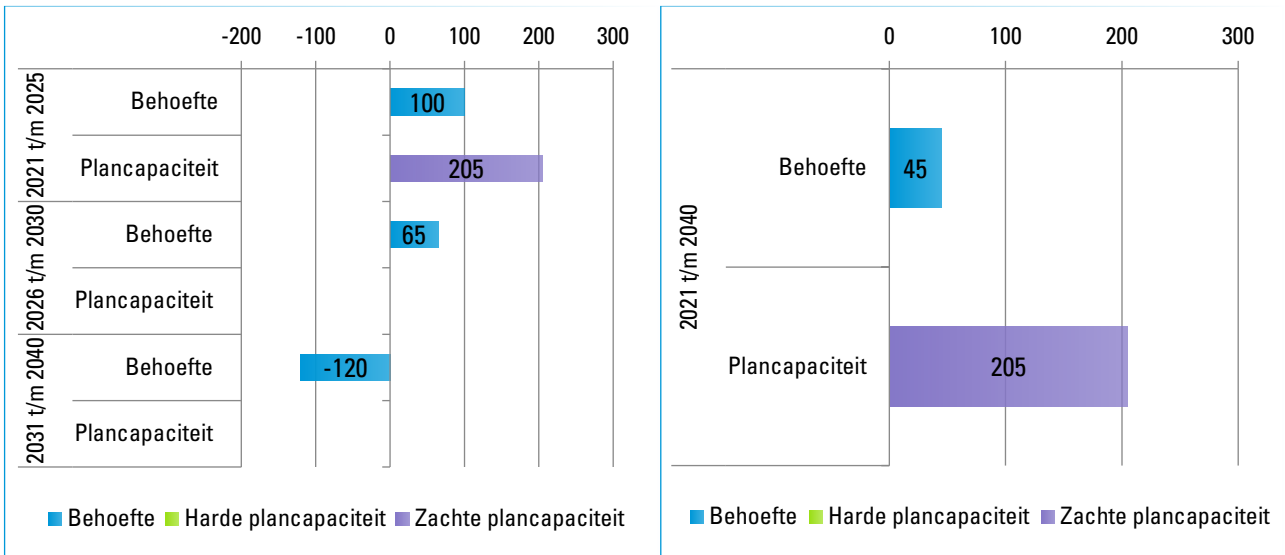


Bron: Enquête woningbehoefteonderzoek Oost-Groningen (Stec Groep, 2022).

1.10 Plancapaciteit

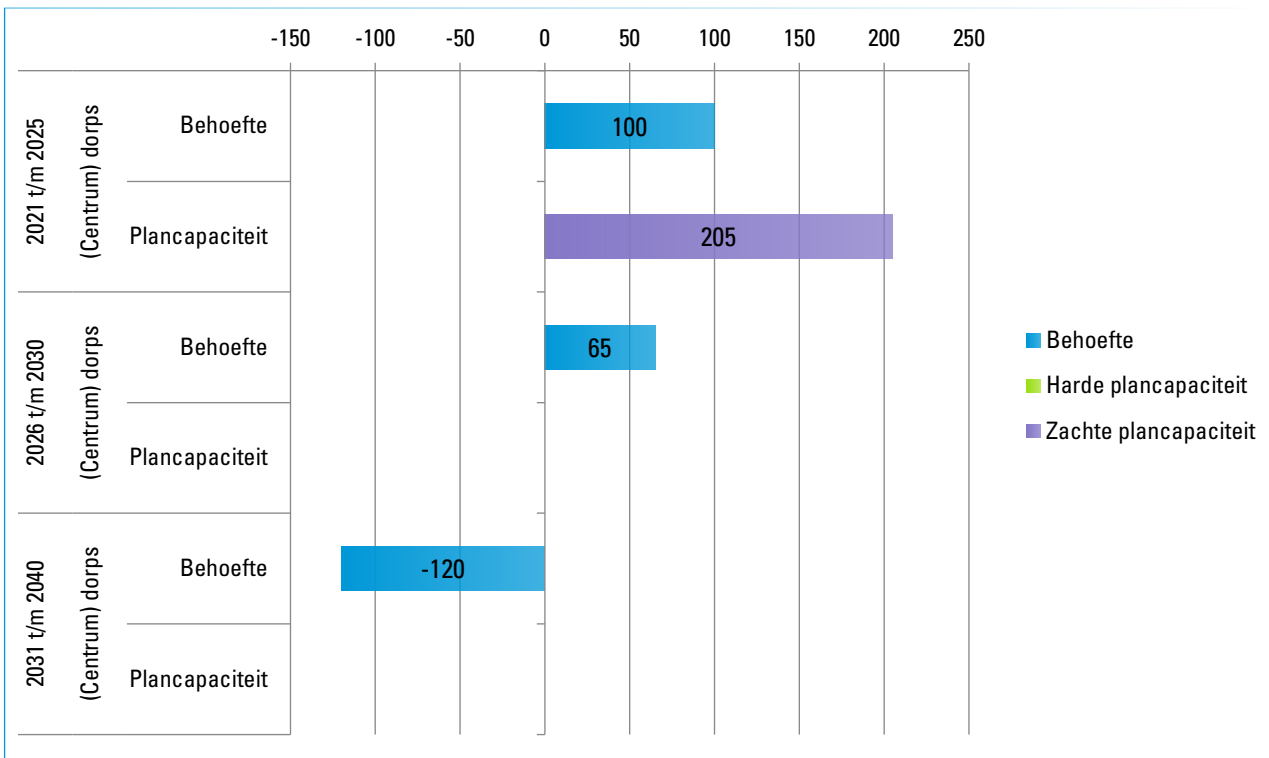
In onderstaande figuren zijn de huidige nieuwbouwplannen van de gemeente Pekela afgezet tegen de kwantitatieve woningbehoefte. Te zien is dat tot 2031 de plancapaciteit de woningbehoefte overstijgt. Dit zijn echter wel enkel niet vastgestelde plannen. Hierdoor bestaat ruimte om adaptief te kunnen programmeren wanneer door een positieve huishoudensontwikkeling de bovenkant van de bandbreedte in beeld komt. Hiernaast kan door ruimte aan zachte plannen mogelijke planuitval opgevangen worden.

Figuur 27: Plancapaciteit afgezet tegen woningbehoefte naar perioden (links) en totaal (rechts)



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

Figuur 28: Plancapaciteit afgezet tegen woningbehoefte per woonmilieu en periode



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