



WONINGMARKTONDERZOEK IN DE REGIO NOORD-VELUWE

Analyse van het WoON 2018 en de kwantitatieve woningbehoefte

18 december 2019

drs. Joost Wegstapel
Koen Laarman MSc
drs. Hanjo Lagas

Hoofdstuk 1

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

1.1 Inleiding

Binnen de Samenwerking Noord-Veluwe (SVN) werken de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten samen. Deze gemeenten (op Hattem na) doen samen met de corporaties mee aan de 'oversampling' van het landelijke WoonOnderzoek Nederland 2018 (WoON 2018). De resultaten van de WoON 2018-analyse helpen de gemeenten en corporaties om scherp zicht te houden op de opgaven voor de woningmarkt: Wat zijn de actuele trends? Hoe beweegt men op de woningmarkt? Hoeveel willen mensen zelf investeren in verduurzaming? Hiermee biedt dit onderzoek input voor de ontwikkeling van het lokale woonbeleid.

1.2 Huishoudens en woningvoorraad

1.2.1 Huishoudenssamenstelling

De regio Noord-Veluwe is een populaire regio voor gezinnen met middeninkomens. De huishoudenssamenstelling wordt met 39% dan ook gedomineerd door gezinnen met kinderen. Landelijk ligt dit aandeel op 33%. Met name in de meer landelijke gemeenten zoals Oldebroek en Elburg wonen veel gezinnen. Naast gezinnen kent de regio Noord-Veluwe ook een oververtegenwoordiging van middeninkomens. De lage inkomensgroepen komen daarentegen juist minder vaak voor in regio. Putten en Ermelo zijn qua inkomen de rijkste gemeenten in de regio.

Zo'n 38% van alle huishoudens behoort qua inkomen tot de doelgroep sociale huur. Dit zijn 25.500 huishoudens. Dit aandeel is lager dan het landelijk gemiddelde (43%). Deze doelgroep sociale huur woont echter lang niet alleen in de sociale huursector. Meer dan de helft van de doelgroep woont in de koop- en particuliere huursector. Dit hoeft echter niet te betekenen dat deze eigenaar-bewoners qua wonen betaalbaarheidsproblemen kennen. Meestal betreft het hier oudere eigenaar-bewoners waarvan de hypotheek reeds grotendeels is afbetaald.

1.2.2 Woningvoorraad

De woningvoorraad in de regio sluit aan bij de huishoudenssamenstelling: Noord-Veluwe kent met 56% relatief veel koopeengezinswoningen (NL: 47%) en juist weinig appartementen. Ook de corporatiesector is met 25% relatief klein (NL: 29%). Binnen de regio verschillen Harderwijk en Oldebroek het meeste qua woningvoorraad. Harderwijk kent als meest stedelijke gemeente de minste koopeengezinswoningen, meeste appartementen en grootste corporatiesector. Oldebroek daarentegen kent als meest landelijke gemeente juist heel veel grote vrijstaande koopwoningen.

De gemiddelde woningwaarde ligt in de regio met € 261.000,- beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde (€ 230.000,-). Dit heeft uiteraard te maken met de oververtegenwoordiging van koopeengezinswoningen. Net zoals het inkomen ligt ook de gemiddelde woningwaarde in Putten en Ermelo het hoogste.

1.3 Dynamiek op de woningmarkt

De regio Noord-Veluwe heeft tijdens de crisisjaren te maken gehad met een negatief binnenlands migratiesaldo, maar de laatste jaren is er een stijgende lijn te zien. Sinds 2015 is er zelfs sprake van een vestigingsoverschot. In 2018 vestigden zich per saldo 700 personen in de regio. De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) daalt echter al jaren consequent. De regio wordt voor haar groei in de toekomst dus steeds meer afhankelijk van migratie.

Het crisiseffect is duidelijk zichtbaar in de ontwikkeling van het aantal verhuisde personen. Met het economisch herstel neemt ook de verhuismobiliteit weer toe. Toch wordt er in Noord-Veluwe relatief weinig verhuisd: de leeftijdsgroep die het meeste verhuist, zijn namelijk jonge huishoudens in de leeftijd van 20 tot 40 jaar, die in de regio ondervertegenwoordigd zijn. Met name de verhuismobiliteit van gezinnen blijkt de laatste jaren in de regio te zijn toegenomen.

De gemeenten in de regio hebben met name sterke verhuisrelaties met de omliggende gemeenten. Aangezien de regio Noord-Veluwe een langgerekte regio betreft, is er niet echt sprake van één woningmarkt. Het is meer een soort 'ketting' van verhuisrelaties tussen de verschillende gemeenten binnen de regio. Er is weliswaar een 'sterke driehoek' tussen Ermelo, Harderwijk en Putten (met name de verhuisrelatie tussen Ermelo en Harderwijk valt daarbij op), maar tussen deze gemeenten en de rest wordt niet veel verhuisd. Zo hebben Putten en Ermelo nauwelijks relaties met Elburg en Oldebroek. Oldebroek is meer gericht op de regio Zwolle, terwijl Putten ook banden heeft met de regio Amersfoort.

1.4 Betaalbaarheid

1.4.1 Woonquote

Wonen is de laatste jaren duurder geworden. Ook in de regio Noord-Veluwe. Dit doet de vraag rijzen in hoeverre het wonen in de regio nog betaalbaar is. De betaalbaarheid van het wonen wordt vaak uitgedrukt met de 'nettowoonquote'. Dit is het aandeel van het inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan huur/hypotheek, energie en andere woonlasten. Uit het WoON blijkt dat de nettowoonlasten in de koopsector van Noord-Veluwe, ondanks de gestegen woningprijzen, stabiel zijn gebleven sinds 2012. Terwijl het netto besteedbaar inkomen met +14% juist flink is toegenomen als gevolg van de aantrekkende economie. Gemiddeld zijn eigenaar-bewoners in de regio nu 27,7% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. In 2012 lag de woonquote nog op 31,8%. De betaalbaarheid in de koopsector is dus verbeterd.

In de huursector zien we een ander patroon. Hier is in de regio, net zoals landelijk, de gemiddelde woonquote juist toegenomen van 31,5% in 2012 naar 33,2% in 2018. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds een beperkte inkomensgroei (+4%) en anderzijds door een flinke toename van de woonlasten (+11%).

1.4.2 Budgetmethode

Een hoge woonquote hoeft niet direct te betekenen dat men ook een betaalbaarheidsrisico loopt. Dat is afhankelijk van het inkomen en huishoudenssamenstelling: een alleenstaande kan een hogere woonquote aan dan een gezin, omdat hij/zij minder kwijt is aan overige uitgaven zoals voedsel, kleding et cetera. Daarom is aan de hand van kengetallen van het Nibud ook gekeken in hoeverre huishoudens na betaling van de woonlasten voldoende inkomen overhouden voor deze overige uitgaven. Hierbij is gekeken naar twee budgetten: het basisbudget voor de minimale uitgaven van een huishouden en het budget 'Niet veel maar toereikend' waarbij naast de basisuitgaven ook een budget is voor beperkte uitgaven voor sport, vakantie, huisdier et cetera.

Uit deze analyse blijkt dat in de koopsector zo'n 7,5% van de huishoudens in de regio met hun huidige inkomen en woonlasten onvoldoende overhouden om te kunnen besteden aan de uitgaven volgens het basisbudget van het Nibud. Zo'n 10% houdt onvoldoende over voor het NVMT-budget.

In de huursector ligt het aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico's aanmerkelijk hoger. Zo'n 17% van de huurders in Noord-Veluwe houdt na betaling van de woonlasten onvoldoende inkomen over om van te

leven volgens het basisbudget. Bijna 26% van de huurders heeft onvoldoende inkomen om te besteden aan uitgaven volgens het NVMT-budget, iets minder dan landelijk.

1.5 Duurzaamheid

1.5.1 Energieprestatie

Het grootste deel van de woningvoorraad in Noord-Veluwe heeft (nog) geen geldig energielabel. Om een compleet beeld te krijgen van de energieprestatie zijn met behulp van het WoON 2018 de geldige energielabels aangevuld met de voorlopige energielabels op basis van het woningtype en bouwjaar. Hieruit blijkt dat de energieprestatie van de woningen in de regio Noord-Veluwe beter is dan landelijk. Zo'n 64% van de woningen beschikt over een label C of beter, tegenover 57% landelijk. Op basis van deze cijfers uit het WoON 2018 blijkt dat Harderwijk de gemeente is binnen de regio met de best presterende woningvoorraad, gevolgd door Nunspeet en Ermelo. De sociale huurwoningen in de regio blijken de beste energieprestatie te kennen. Zo'n 72% heeft een label C of beter tegenover 62% in de koopsector en 55% in de particuliere huursector.

1.5.2 Duurzaamheidsmaatregelen

In het WoON is ook gevraagd welke duurzaamheidsmaatregelen men reeds heeft uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de woningen in de regio iets meer dan gemiddeld zijn geïsoleerd, van dubbel glas voorzien en een nieuwe Cv-ketel hebben gekregen. Echter geeft nog steeds 43% van de huishoudens aan dat er (nog) geen maatregelen zijn getroffen. Opvallend genoeg zijn in Harderwijk de minste energiemaatregelen getroffen. De betere energieprestatie aldaar heeft dus meer te maken met de samenstelling en bouwjaar van de voorraad dan dat men daar de bestaande voorraad ook daadwerkelijk heeft verduurzaamd.

Zo'n 60% van de eigenaar-bewoners in de regio is bereid om te investeren in het verduurzamen van de woning. Dit percentage ligt dicht bij het landelijk gemiddelde. Wel wil nagenoeg iedereen de investering ook terugverdiend zien. In Harderwijk, Ermelo en Nunspeet ligt de investeringsbereidheid iets hoger dan in de andere gemeenten.

1.5.3 Energiegebruik

De energieprestatie van de woningvoorraad in Noord-Veluwe mag dan beter zijn dan gemiddeld, het energiegebruik van de huishoudens ligt in de regio aanmerkelijk hoger dan landelijk. Zowel wat betreft gas als elektriciteit. Dit wordt met name verklaard doordat hier relatief veel grote koopwoningen staan. Wanneer we kijken naar het energiegebruik van alleen tussenwoningen, dan is het verschil tussen de regio en landelijk te verwaarlozen. Het elektriciteitsgebruik ligt in tussenwoningen in de regio juist lager dan landelijk.

Het gemiddeld energiegebruik per woning is in de regio de laatste jaren fors afgenomen. Zo wordt in de woningvoorraad in vergelijking met 2004 al 19% minder gas gebruikt en 26% minder elektriciteit. Deze besparingen hebben ertoe geleid dat de gemiddelde CO₂-uitstoot van woningen in de regio ook is afgenomen. De regio Noord-Veluwe kent relatief iets meer woningen die beschikken over zonnepanelen dan landelijk. Volgens het WoON 2018 heeft ruim 10% van alle woningen zonnepanelen op het dak. Opvallend genoeg komen zonnepanelen met 4% in de sociale huursector nauwelijks voor.

1.6 Verhuiswens vs. verhuisgedrag

De mate van verhuiscapaciteit in de regio Noord-Veluwe is sinds 2012 met 55% fors toegenomen. De toename zit met name in de (potentiële) huishoudens met onzekere verhuisplannen. Het aantal huishoudens met 'zekere' verhuiswensen is sinds 2012 toegenomen van circa 8.000 naar 12.000 (potentiële) huishoudens. Het werkelijk aantal verhuisde huishoudens is over dezelfde periode, volgens het WoON, juist stabiel gebleven. Dat is opvallend, aangezien landelijk het aantal verhuisde huishoudens sinds 2012 ook fors is toegenomen. Met name sinds 2015, als gevolg van de aantrekkende woningmarkt. Ook in de regio Noord-Veluwe heeft zich sinds 2015 een toename voorgedaan (zoals bleek uit 1.3).

Het aantal verhuizingen van starters in de regio is sinds 2012 gedaald, terwijl doorstromers juist meer zijn verhuisd. De verhuiswens van beide groepen is daarentegen met een kwart toegenomen. Dit duidt erop dat met name starters het in de huidige woningmarkt in Noord-Veluwe moeilijk hebben. Blijkbaar hebben de recente prijsstijgingen ertoe geleid dat er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn voor starters. Doorstromers zagen juist de afgelopen jaren hun kans schoon, wat voor veel concurrentie voor de starters zorgde.

1.7 Woningbouwafspraken en kwantitatieve behoefte

1.7.1 Woningbouwafspraken en bouwtempo

In de regio Noord-Veluwe zijn in 2013 op basis van een bandbreedte woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2013-2025. De afgelopen jaren is er echter structureel minder gebouwd dan afgesproken (-27%). Wel neemt het bouwtempo per jaar toe, maar deze ligt nog altijd onder de woningbouwafspraken. Alleen in Nunspeet ligt het bouwtempo hoger dan afgesproken. Om alsnog te voldoen aan de woningbouwafspraken is er dus een flinke versnelling van het bouwtempo nodig (+75%). Voor Harderwijk, dat het meeste achterloopt, lijkt de gevraagde tempoversnelling nagenoeg onmogelijk.

Er zit een sterke relatie tussen woningbouw en huishoudensgroei. Immers, als er in de toekomst geen extra woningen zijn in de regio, kunnen er ook geen extra huishoudens komen wonen. De referentieramingen van Primos 2018 en Primos 2019 ramen voor 2030 voor Harderwijk dan ook een aanmerkelijk lagere huishoudensgroei, dan zou mogen verwachten wanneer Harderwijk in haar bouwtempo voldoet aan de afspraken. In Nunspeet wordt juist een hogere huishoudensgroei verwacht dan volgens de woningbouwafspraken.

1.7.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Primos verwacht dat het aantal huishoudens in Noord-Veluwe ook op lange termijn toe blijft nemen, al vlakt de groei na 2030 wel af. Volgens Primos 2018 wordt verwacht dat in 2030 Noord-Veluwe ruim 75.000 huishoudens kent. Een toename van zo'n 5.600 huishoudens (+8,2%). Primos 2019 komt nog iets hoger uit met een toename van zo'n 6.100 huishoudens (+8,8%). Dat komt overeen met een bouwtempo van zo'n 500 woningen netto per jaar. Dat is precies wat er de afgelopen twee jaar aan de voorraad is toegevoegd in de regio. Prognoses zijn echter geen blauwdruk voor de toekomst. Uit de prognose met de woningbouwafspraken als input blijkt, dat indien de regio het bouwtempo verder kan opschroeven een hogere huishoudensgroei (tot max. +6.600) mogelijk is.

Wel moet worden gewaakt voor overproductie, want alle prognosemodellen laten dezelfde trend zien: op korte termijn groei, daarna vlakt de groei af en op lange termijn stabilisatie. Net als de rest van Nederland ontkomt ook de regio Noord-Veluwe niet aan de vergrijzing. De natuurlijke bevolkingsontwikkeling neemt steeds verder af. Hierdoor ontstaat er, naast nieuwbouw, steeds vaker ook door vrijkomende woningen ruimte voor vestiging in de regio Noord-Veluwe. De grootste generatie van Nederland, de naoorlogse babyboomgeneratie, zal vanaf nu in steeds grotere getalen de woningmarkt gaan verlaten, ook in de regio Noord-Veluwe. Het vrijkomende aanbod van deze groep neemt in rap tempo toe en bestaat vooral uit koopeengezinswoningen. Na 2030 wordt daarom voor de regio voorspeld dat er door dit toenemende vrijkomend aanbod steeds minder behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad. Deze veranderende huishoudenssamenstelling zal ook op termijn consequenties hebben voor de kwalitatieve woningbehoefte in de regio.

1.8 Woonwensen en toekomstige kwalitatieve behoefte

1.8.1 Woonwensen

Met het WoON zijn ook de woonwensen van verhuisgeneigde doorstromers en starters in de regio in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat meer dan de helft van alle doorstromers op zoek is naar een koopeengezinswoning. Onder starters ligt dit aandeel op 37%. Starters zijn daarnaast ook vaak op zoek naar een huurappartement (38%). Verhuisgeneigde ouderen zijn met name op zoek naar een huurappartement met lift (64%). In absolute aantallen stellen de wensen van ouderen door hun geringe verhuisgeneigdheid nog niet veel voor. Maar op den duur wordt door de vergrijzing deze groep zo groot dat hun woonwensen wel degelijk gaan doorwerken in de totale kwalitatieve behoefte. Verhuisgeneigde gezinnen zoeken in tegenstelling tot ouderen nagenoeg alleen maar koopeengezinswoningen (81%), met name tweekappers of vrijstaande woningen. Ook deze groep is niet zo verhuisgeneigd maar door de omvang van deze doelgroep bepalen hun wensen voorlopig nog een groot deel van de totale kwalitatieve behoefte in de regio.

1.8.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Wat opvalt is dat er in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte sprake is van spanning tussen de behoefte op korte termijn (2025) en die op lange termijn (2040). Op korte termijn manifesteert de woningbehoefte zich vooral in een behoefte aan veel eengezinskoopwoningen (circa 6.300), terwijl er sprake is van een theoretisch overschot in de andere segmenten, wanneer men hun woonwensen realiseert. Een theoretisch overschot wil niet automatisch zeggen dat er woningen in dat segment leeg zullen staan in 2025, maar wel dat veel huishoudens in dat segment liever waren doorgestroomd naar een ander segment.

Het tekort aan eengezinskoopwoningen wordt veroorzaakt doordat op korte termijn er namelijk nog steeds veel vraag is van gezinnen en ook van een deel van de starters naar eengezinskoopwoningen in de regio, terwijl deze in slechts beperkte mate vrijkomen. Ouderen en 'empty-nesters' die veelal in deze eengezinskoopwoningen wonen, stromen weinig door naar andere woonvormen, waardoor deze woningen in de praktijk op korte termijn maar weinig vrijkomen.

Na 2025 gaat het demografische effect van de groeiende groep oudere huishoudens (75+) langzamerhand meer doorwerken in de vraag naar appartementen (zowel in huur als in koop), ondanks hun geringe verhuisgeneigdheid. Eengezinskoopwoningen komen dan juist meer vrij, omdat babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt gaan verlaten. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Een deel van de behoefte aan koopeengezinswoningen op korte termijn verdampt daardoor op lange termijn.

Wanneer we kijken naar de kwalitatieve behoefte uitgesplitst naar eigendom en prijssegment dan wordt er op korte termijn een behoefte geraamd aan woningen in alle koopsegmenten. Aan huurwoningen tot de aftoppingsgrens en in het middenhuursegment wordt op basis van de woonwensen tot 2025 een theoretisch overschot verwacht wanneer iedereen zijn/haar woonwensen zou realiseren. Een behoefte-raming op basis van woonwensen alleen is echter onvoldoende voorspeller voor de druk op de sociale huurmarkt. In de praktijk blijkt dat er groepen zijn die afhankelijk zijn van de sociale huursector, ondanks afwijkende woonwensen. Denk aan de starters die nu hun koopwens vaak niet kunnen realiseren en zijn aangewezen op sociale huur.

Bij de behoefte aan sociale huur is bovendien de behoefte van bijzondere doelgroepen niet meegerekend. Deze doelgroepen zitten immers niet in het WoON, maar doen wel een steeds groter beroep op de sociale huursector.

Op lange termijn is de extra behoefte aan middeldure koopwoningen deels verdampt, doordat er steeds meer koopwoningen vrijkomen door de babyboomgeneratie. Er is echter wel een toenemende behoefte aan duurdere koopwoningen. Ook ontstaat er op lange termijn als gevolg van de vergrijzing een behoefte aan alle prijssegmenten in de sociale huur. Aan meer middeldure huur lijkt er echter geen behoefte. Dit is een andere uitkomst dan de STEC-rapportages over de kansen van middenhuur in de regio. Dit komt omdat de vraag in dit segment niet altijd een expliciete wens is maar een substituuut doordat bepaalde groepen niet terecht

kunnen in sociale huur vanwege inkomen, maar er door druk op de koopmarkt ook te weinig aanbod is aan koop. Een goed functionerende vrijehuursector kan dus wel degelijk huishoudens bedienen die behoefte hebben aan flexibiliteit, of die niet een woning willen of kunnen kopen, en geen toegang hebben tot de sociale huursector. Dit bleek ook uit het onderzoek dat Atrivé vorig jaar heeft uitgevoerd naar de kwalitatieve behoefte in het middeldure vrijesectorhuursegment in Ermelo en Harderwijk.

Hoofdstuk 2

INLEIDING

2.1 Aanleiding voor het onderzoek

Binnen de Samenwerking Noord-Veluwe (SVN) werken de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten samen. Deze gemeenten (op Hattem na) doen samen met de corporaties mee aan de ‘oversampling’ van het landelijke WoonOnderzoek Nederland 2018 (WoON 2018). WoON 2018 is een landelijk enquête dat elke drie jaar wordt gehouden onder ruim 60.000 Nederlanders naar hun woonsituatie, verhuiscapaciteit en woonwensen. ‘Oversampling’ wil zeggen dat in de gemeenten in de regio extra enquêtes zijn afgenomen om betrouwbare analyse op gemeente en regioniveau mogelijk te maken. De resultaten van de WoON 2018-analyse helpen de gemeenten en corporaties om scherp zicht te houden op de opgaven voor de woningmarkt: Wat zijn de actuele trends? Hoe beweegt men op de woningmarkt? Hoeveel willen mensen zelf investeren in verduurzaming? Ook in 2012 hebben de gemeenten in de regio Noord-Veluwe meegewerkt aan de oversampling van het WoON. Zo kunnen de actuele resultaten vergeleken worden met die op het dieptepunt van de crisis.

Sinds 2012 is er veel veranderd. Zo is de koopwoningmarkt aan een herstel begonnen. Inmiddels zijn de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen weer terug op het niveau van voor de crisis. Ook de huurmarkt laat tekenen van schaarste zien. Niet overal is de druk op de woningmarkt echter zo groot. Er zijn grote regionale verschillen. De vraag is: Hoe staat het met de woningmarkt in de regio Noord-Veluwe? En in hoeverre zijn de woonwensen, plannen en verhuisgedrag van huishoudens veranderd sinds 2012? Bovendien zijn er in het nieuwe WoON 2018 met name over duurzaamheid en energie extra vragen gesteld, wat meer mogelijkheden biedt voor analyse. Kortom, het WoON 2018 is een belangrijke bron voor de ontwikkeling van het lokale woonbeleid.

2.2 Onderzoeksvragen

Het onderzoek bestaat grofweg uit drie delen:

1. Inzicht in de kwantitatieve woningbehoefte voor de regio en de individuele gemeenten op basis van de meest recente demografische prognose Primos 2018 – IPB van de provincie Gelderland.
2. Analyse van het WoON 2018 voor de regio. Dit moet onder andere inzicht geven in de kwalitatieve woningbehoefte.
3. Advies over monitoring van de regionale en lokale woningmarkt.

Ad 1. Hierbij zijn verschillende scenario's tegen elkaar afgezet. Uiteindelijk moet de analyse de basis vormen voor afspraken over de regionale en lokale woningbouw aantallen (in bandbreedtes) voor de periode 2020-2030. In de analyse is ook een duiding gegeven van de huisvestingsvraag rond de (il)legale bewoning van vakantieparken die al dan niet is opgenomen in de demografische prognose.

Ad 2. De analyse van het WoON 2018 bestaat uit een aantal thema's: woonsituatie en woonwensen van verschillende doelgroepen (starters, gezinnen en senioren et cetera), daadwerkelijk verhuisgedrag, de kwalitatieve toekomstige woningbehoefte, betaalbaarheid van het wonen en duurzaamheid van de woningvoorraad. Waar nodig is naast het WoON ook gebruikgemaakt van andere bronnen.

Ad 3. De gemeenten en corporaties wensen in de toekomst zelf de woningmarkt te kunnen blijven monitoren. Het laatste deel van deze rapportage bestaat daarom uit een advies over de te hanteren indicatoren en de te raadplegen bronnen.

De beantwoording van de laatste onderzoeksvraag is een aparte notitie uitgewerkt. Bij deze rapportage hoort ook een uitgebreid digitaal tabellenboek. Hierin vindt u nog veel meer resultaten op gemeenteniveau of uitgesplitst naar bepaalde doelgroepen.

Hoofdstuk 3

HUISHOUDENS EN WONINGVOORRAAD

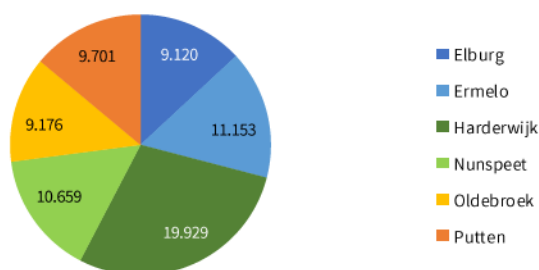
3.1 Inleiding

Naast een analyse van het WoON 2018 zijn ook andere bronnen bestudeerd, zoals van het CBS, SysWov, dVi en de Klimaatmonitor. Met deze bronnen is de huidige huishoudenssamenstelling en opbouw van de woningvoorraad in de regio Noord-Veluwe in beeld gebracht.

3.2 Gezinnen nog steeds dominant

De regio Noord-Veluwe, zoals gedefinieerd in hoofdstuk 2, kende op 1 januari 2018 volgens het CBS 171.663 inwoners, verdeeld over 69.491 huishoudens. Dat betekent gemiddeld 2,47 personen per huishouden. Hiermee ligt de gemiddelde huishoudensomvang in de regio aanmerkelijk hoger dan landelijk (2,19).

Figuur 3.1 Huishoudensverdeling naar gemeente in de regio Noord-Veluwe, 2018



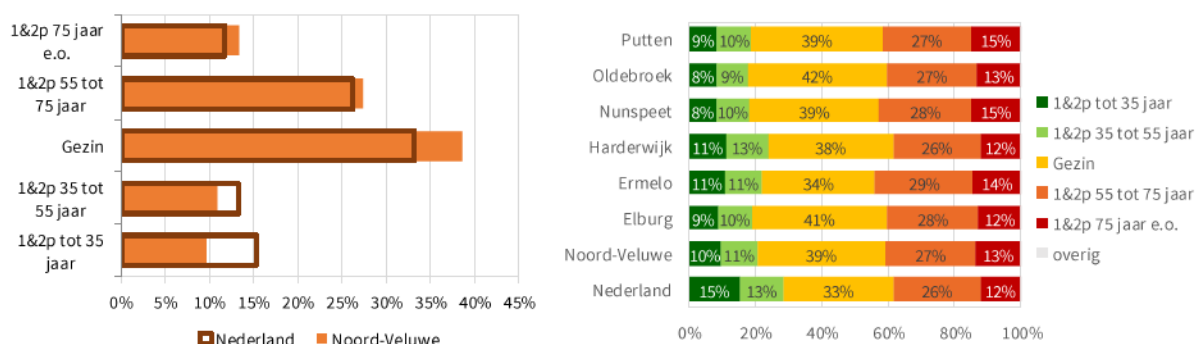
Bron: CBS

De regio Noord-Veluwe is dan ook een regio waar de samenstelling van de huishoudens gedomineerd wordt door gezinnen met kinderen. Zo'n 39% van alle huishoudens in de regio bestaat uit gezinnen. Landelijk ligt dit aandeel op 33%.

Eenpersoonshuishoudens komen juist relatief weinig voor in de regio. Dit geldt voor bijna alle leeftijdsklassen, maar met name voor jongeren tot 35 jaar. Zo'n 30% van de huishoudens in de regio Noord-Veluwe bestaat uit één persoon. Landelijk ligt dit percentage op 38%.

Ten opzichte van 2012 is het aandeel gezinnen in de regio iets afgenomen (van 40% naar 39%) ten gunste van de kleine huishoudens van 55 tot 75 jaar ('empty-nesters') en de kleine huishoudens van 75 jaar en ouder. Deze groepen zijn in de regio iets oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijke beeld. Ook de regio Noord-Veluwe ontkomt niet aan de vergrijzing.

Figuur 3.2 Huishoudenssamenstelling in de regio Noord-Veluwe, 2018



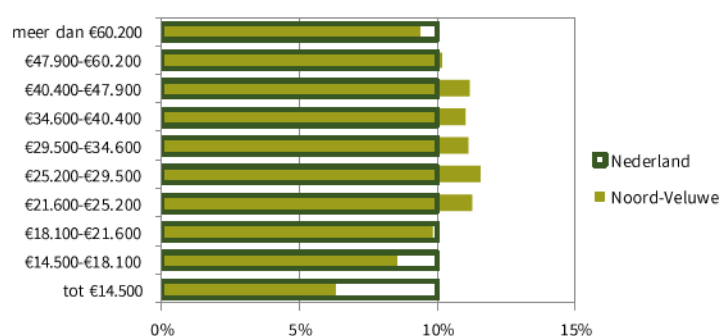
Bron: CBS

De huishoudens van 55 tot 75 jaar, waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn, worden gevormd door de naoorlogse ‘babyboomgeneratie’, de grootste generatie in ons land. Deze groep neemt een sleutelpositie in op de woningmarkt de komende jaren, aangezien zij nu op de top van hun wooncarrière zitten, nauwelijks verhuisgeneigd zijn, maar wel in de toekomst in steeds grotere getale de woningmarkt gaan verlaten. Gezinnen zijn in alle gemeenten binnen de regio dominant. Met name in de meer landelijke gemeenten Oldebroek en Elburg wonen veel gezinnen met kinderen (42% en 41%). De meest stedelijke gemeenten Harderwijk en Ermelo kennen relatief veel kleine jonge huishoudens (11%), al ligt het aandeel nog steeds ruim onder het landelijk gemiddelde.

3.3 Middeninkomens zijn oververtegenwoordigd

Naast een dominante positie van gezinnen met kinderen, is de regio Noord-Veluwe ook een vrij welvarende regio. Met name de middeninkomens blijken oververtegenwoordigd. De lage inkomensgroepen komen aanmerkelijk minder voor in de regio.

Figuur 3.3 Besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens inclusief studenten, 2017



Bron: CBS

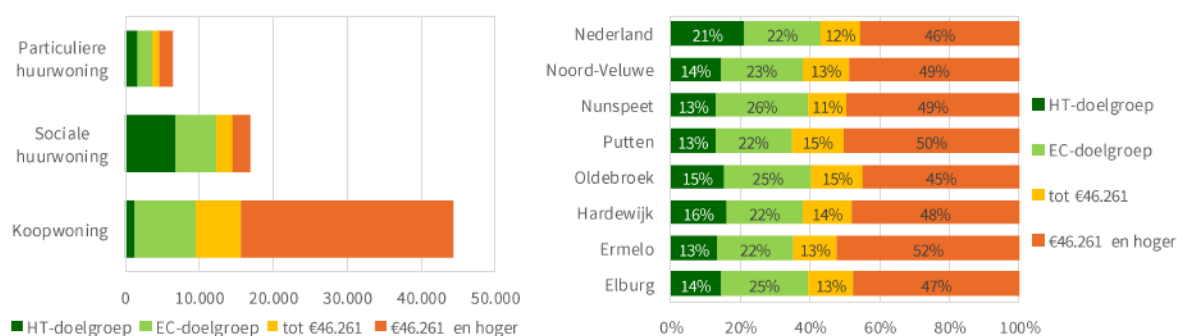
Het gemiddelde gestandaardiseerde besteedbare inkomen in de regio ligt met € 29.300,- hoger dan het landelijk gemiddelde (€ 28.800,-). Hierbij is het inkomen gecorrigeerd voor verschillen in huishoudenssamenstelling. Met andere woorden, dat de regio Noord-Veluwe maar weinig eenpersoonshuishoudens kent (die dus ook maar maximaal één inkomen hebben) heeft geen invloed op deze cijfers. Wel kan het verschil worden verklaard door de oververtegenwoordiging van eigenaar-bewoners in de regio (zie Hoofdstuk 2), aangezien eigenaar-bewoners over het algemeen meer verdienen dan huurders.

Binnen de regio blijken de huishoudens in de gemeenten Putten en Ermelo gemiddeld genomen het meeste te verdienen (€ 31.100,- en € 31.000,-). In de meer landelijke gemeenten Oldebroek en Elburg ligt het gemiddelde inkomen het laagste (€ 27.700,- en € 28.200,-).

Zo'n 38% van alle huishoudens in de regio Noord-Veluwe behoort qua inkomen tot de doelgroep toewijzing sociale huurwoning (verzamelinkomen tot € 38.035,-¹). Dit aandeel is lager dan landelijk (43%). In absolute zin gaat het om ongeveer 25.500 huishoudens. Hiervan behoren 9.700 huishoudens qua inkomen tot de huurtoeslagdoelgroep. Daarnaast heeft nog zo'n 13% een inkomen tussen de € 38.035,- en € 46.261,-. Bijna de helft van de huishoudens in de regio verdient meer dan € 46.261,-.

De doelgroep toewijzing sociale huurwoning woont echter lang niet alleen in de sociale huursector. Volgens het WoON 2018 behoren 12.300 van de huishoudens in de sociale huursector tot deze doelgroep. Dat betekent dat meer dan de helft van de doelgroep toewijzing sociale huurwoning in de koopsector en particuliere huursector woont. In absolute zin gaat het om circa 9.600 eigenaar-bewoners en 3.600 huurders. Dit hoeft echter niet te betekenen dat deze eigenaar-bewoners qua wonen betaalbaarheidsproblemen kennen. Meestal betreft het hier oudere eigenaar-bewoners waarvan de hypotheek reeds grotendeels is afbetaald.

Figuur 3.4 Doelgroep sociale huurwoning in regio Noord-Veluwe naar eigendom woning, 2018



Bron: WoON 2018, bewerking Atrivé

HT-doelgroep = doelgroep huurtoeslag, EC-doelgroep = doelgroep sociale huurwoning (boven huurtoeslag doelgroep)

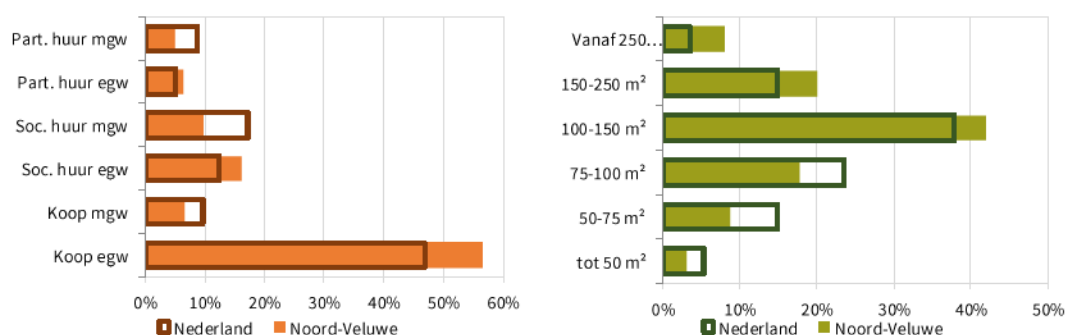
Ook wat betreft de omvang van de doelgroep sociale huurwoning zijn het de gemeenten Oldebroek (40%) en Elburg (39%) die de grootste sociale doelgroep kennen. Ook Nunspeet kent binnen de regio een relatief grote sociale doelgroep. De gemeenten Putten en Ermelo, die ook al het hoogste gemiddelde inkomen hebben, hebben met 35% de kleinste sociale doelgroep.

3.4 Veel koop- en eengezinswoningen in de regio

De woningvoorraad in de regio Noord-Veluwe bestaat volgens het CBS uit 68.979 woningen. Dat gezinnen in de regio dominant zijn en alleenstaanden minder voorkomen, zien we ook terug in de woningvoorraad. Noord-Veluwe kent met 56% relatief veel koopeengezinswoningen (NL: 47%). Ook eengezinswoningen in de corporatiesector zijn er relatief veel. Appartementen zijn er juist weinig. Zowel in de huur als in de koop ligt het aandeel op de helft van het landelijke percentage.

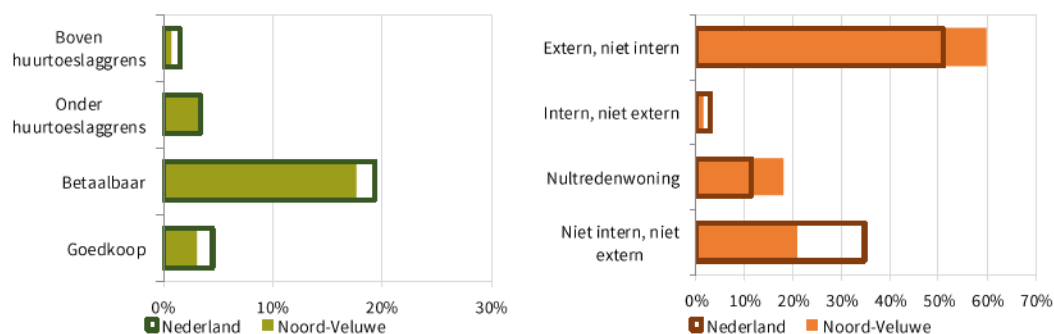
¹ Deze bestaat uit de HT-doelgroep (doelgroep die qua inkomen recht heeft op eventuele huurtoeslag) en de EC-doelgroep (doelgroep toewijzing sociale huurwoning minus HT-doelgroep).

Figuur 3.5 Woningvoorraad in de regio Noord-Veluwe naar eigendom/woningtype en oppervlakte, 2018



Bron: CBS, Syswov, bewerking Atrivé

Figuur 3.6 Corporatiesector en nultredenwoningen in de regio Noord-Veluwe, 2018



Bron: dVi 2017, CBS, WoON 2018, bewerking Atrivé

Door de oververtegenwoordiging van koopeengezinswoningen, zijn de woningen in Noord-Veluwe ook relatief groot. Zo'n 28% heeft een oppervlakte van 150 m² of meer. Ter vergelijking: in Nederland ligt dit aandeel op 19%. Ondanks het kleine aandeel appartementen kent de regio Noord-Veluwe met 18% wel relatief veel nultredenwoningen. Landelijk bestaat ongeveer 11% van de woningen uit nultredenwoningen. De corporatiesector is in de regio met 25% relatief klein. Gemiddeld behoort zo'n 29% van alle woningen in Nederland tot de corporatiesector. Met name in het goedkope en betaalbare prijssegment zijn er in de regio Noord-Veluwe relatief minder corporatiewoningen.

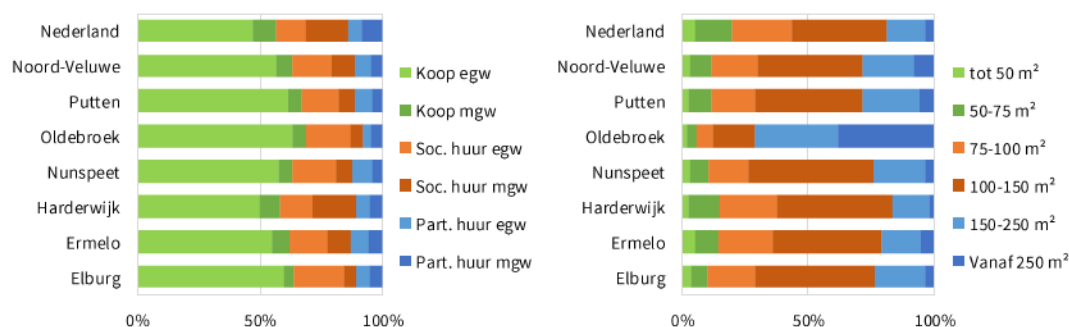
3.5 Harderwijk en Oldebroek verschillen qua voorraad het meeste

Binnen de regio kennen alle gemeenten relatief veel koopeengezinswoningen, maar in Harderwijk (de meest stedelijke gemeente in de regio) ligt dit aandeel met 50% het laagste. De corporatiesector is juist in Harderwijk met 31% het grootste. Als meest stedelijke gemeente kent Harderwijk ook de meeste appartementen en kleine woningen.

De gemeente Oldebroek daarentegen kent, als meest landelijke gemeente, juist weinig appartementen (16%) en heel veel grote woningen. Zo'n 70% heeft volgens het CBS een oppervlakte van 150 m² of meer, terwijl dit gemiddeld in de regio op 28% ligt².

² De gemeente Oldebroek geeft aan dat deze cijfers uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) waarschijnlijk niet kloppen. Met de BAG-beheerder wordt stapsgewijs gewerkt aan een correctie.

Figuur 3.7 Woningvoorraad in de regio Noord-Veluwe naar eigendom/woningtype en oppervlakte, 2018



Bron: CBS, Syswov, bewerking Atrivé

De gemiddelde woningwaarde ligt in de regio Noord-Veluwe met € 261.000,- ruim boven het landelijke gemiddelde. Dit heeft uiteraard te maken met de oververtegenwoordiging van koopeengezinswoningen in de regio. Binnen de regio ligt de gemiddelde woningwaarde in Putten (€ 312.000,-) en Ermelo (€ 282.000,-) het hoogste. Uit het vorige hoofdstuk bleek dat dit ook de gemeenten zijn met de meeste hoge inkomens.

Figuur 3.8 Gemiddelde woningwaarde in de regio Noord-Veluwe, 2018

Woningwaarde	
Nederland	€ 230.000
Noord-Veluwe	€ 261.000
Elburg	€ 234.000
Ermelo	€ 282.000
Harderwijk	€ 245.000
Nunspeet	€ 270.000
Oldebroek	€ 246.000
Putten	€ 312.000

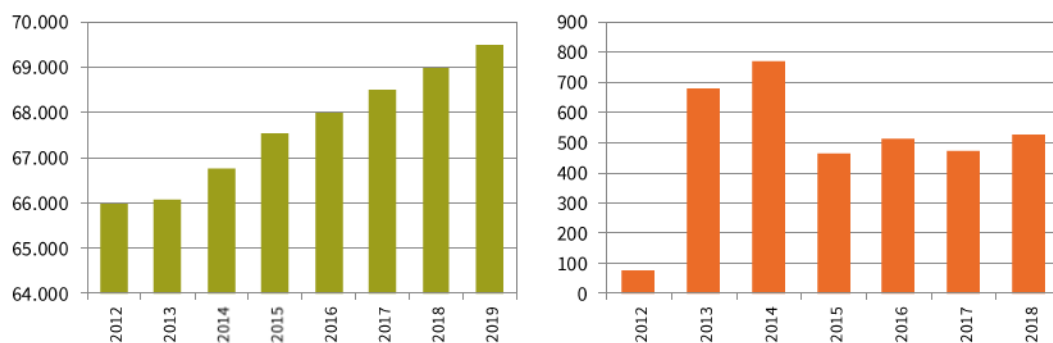
Bron: CBS

3.6 Woningvoorraad neemt met gemiddeld 500 per jaar toe

De woningvoorraad in de regio Noord-Veluwe groeit volgens het CBS gestaag. Had de regio in 2012 nog 66.000 woningen, inmiddels zijn dit er 69.500. Een toename van 5,3%. Gemiddeld nam de woningvoorraad per jaar met zo'n 500 woningen toe. Dit betrof niet alleen nieuwbouw (minus sloop), maar ook andere toevoegingen (minus overige onttrekkingen). Denk hierbij aan transformatie van kantoren.

Ondanks de economische crisis is de groei van de woningvoorraad in de regio vrij stabiel. Alleen in 2012 zou de woningvoorraad nauwelijks zijn gegroeid. Dit kan echter ook voor een belangrijk deel te maken hebben met de introductie van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), waardoor er veel correcties in de woningstatistiek zijn doorgevoerd. Kortom, een administratieve hick-up.

Figuur 3.9 **Ontwikkeling woningvoorraad (links) en saldo toevoegingen per jaar in de regio Noord-Veluwe, 2012-2018**



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Hoofdstuk 4

DYNAMIEK OP DE WONINGMARKT

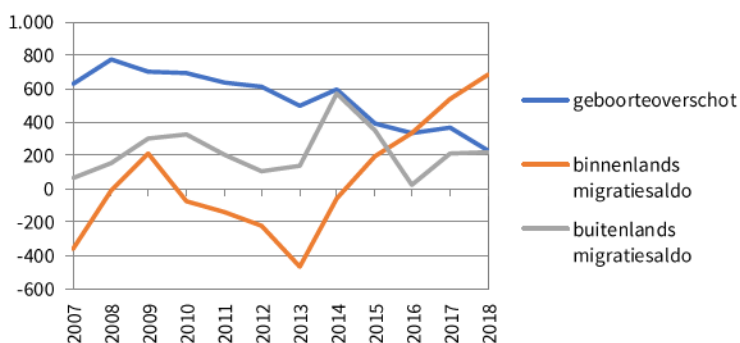
4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat een analyse van verhuisbewegingen in de regio Noord-Veluwe centraal. Met deze analyse wordt het werkelijke verhuisgedrag van huishoudens in de afgelopen jaren in beeld gebracht. Zo wordt duidelijk in hoeverre Noord-Veluwe één woningmarktregio is en welke doelgroepen zich met name hebben gevestigd of juist zijn vertrokken. Hoewel het WoON 2018 is oversampled, blijft het aantal respondenten per gemeente dat daadwerkelijk is verhuisd, klein. Daarom is ervoor gekozen om voor deze analyse geen gebruik te maken van het WoON 2018 maar van de verhuisstatistieken van het CBS. Op gemeenteniveau is bovendien gebruikgemaakt van CBS-microdata, waarmee nader op de verhuisbewegingen van bepaalde doelgroepen kon worden ingezoomd. Deze resultaten zijn te vinden in het tabellenboek.

4.2 Binnenlandse en buitenlandse migratie in de regio

De regio Noord-Veluwe heeft tijdens de crisisjaren te maken gehad met een negatief binnenlands migratiesaldo. Er vertrokken meer mensen uit de regio Noord-Veluwe naar andere gemeenten in Nederland dan dat zich in de regio vestigden. De laatste jaren is echter een stijgende lijn te zien. Sinds 2015 is er zelfs sprake van een positief binnenlands migratiesaldo. In 2018 vestigden zich per saldo circa 700 personen in de regio. Het buitenlands migratiesaldo is al jaren positief en schommelt rond de 200 personen per jaar (met uitschieters in 2014 en 2015 tijdens de vluchtelingencrisis).

Figuur 4.1 Binnenlandse en buitenlandse migratie, 2007-2018



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Uit Figuur 4.1 blijkt ook dat het geboorteoverschot in de regio de afgelopen jaren consequent daalt. Werden in 2008 nog 800 meer personen geboren dan er stierven, in 2018 waren dit er nog maar 200. In de rest van het hoofdstuk wordt uitsluitend gekeken naar de binnenlandse verhuizingen.

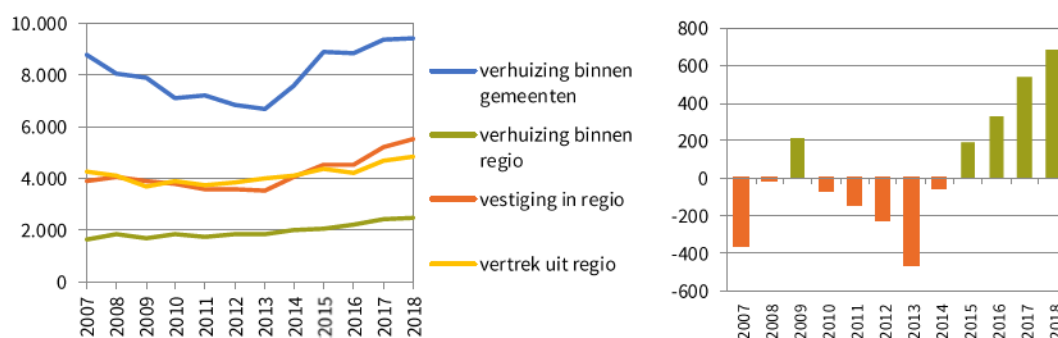
4.3 Verhuizingen van en naar de regio

Crisiseffect zichtbaar in ontwikkeling aantal verhuisde personen

Volgens het CBS zijn er in de periode 2007-2018 bijna 97.000 personen binnen de gemeenten in de regio verhuisd. Dat zijn gemiddeld ruim 8.000 personen per jaar. Daarnaast zijn er in dezelfde periode tussen de gemeenten in de regio ruim 23.000 personen verhuisd (gemiddeld ruim 1.900 per jaar).

In de periode 2007-2018 hebben zich bijna 50.400 personen in de regio gevestigd (gemiddeld 4.200 per jaar) en zijn bijna 49.800 personen uit de regio vertrokken (gemiddeld 4.150 per jaar). De regio Noord-Veluwe kent over de periode 2007-2018 een klein positief verhuissaldo van ruim 600 personen. Dat betekent dat er per jaar gemiddeld 50 personen minder zijn vertrokken dan zich hebben gevestigd. Zoals reeds opgemerkt schommelt dit saldo door de jaren heen. Met name in de crisisjaren, met een dal in 2013, verloor de regio veel inwoners aan andere gemeenten. In Figuur 4.2 zijn deze aantallen per jaar weergegeven.

Figuur 4.2 Ontwikkeling verhuisde personen en verhuissaldo in de regio Noord-Veluwe in de periode 2007-2018

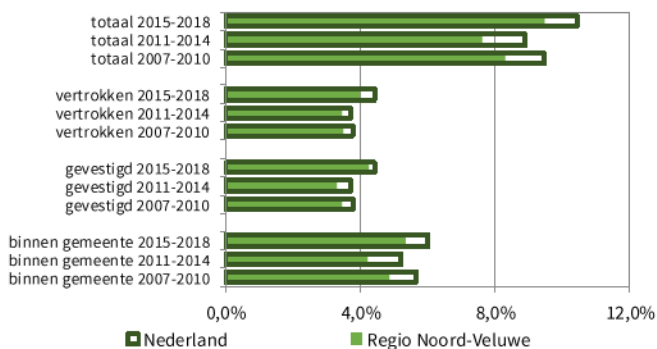


Bron: CBS, bewerking Atrivé

In de regio Noord-Veluwe wordt relatief weinig verhuisd, maar verhuismobiliteit neemt wel toe

In de regio Noord-Veluwe wordt relatief weinig verhuisd. De verhuismobiliteit ligt met gemiddeld 9,5% per jaar in de periode 2015-2018 aanmerkelijk lager dan het landelijk gemiddelde van 10,4%. Dit geldt zowel voor verhuizingen binnen de gemeente, als voor vestigingen en vertrek. Wel moet worden opgemerkt dat de verhuismobiliteit de laatste jaren een stuk hoger ligt dan in de crisisjaren 2011-2014. Toen verhuisde per jaar slechts 7,6% van de bevolking. Inmiddels ligt de verhuismobiliteit wel hoger dan voor de crisisjaren. Hiermee volgt de regio het landelijke patroon.

Figuur 4.3 Verhuismobiliteit in de regio Noord-Veluwe en Nederland in verschillende tijdsperioden

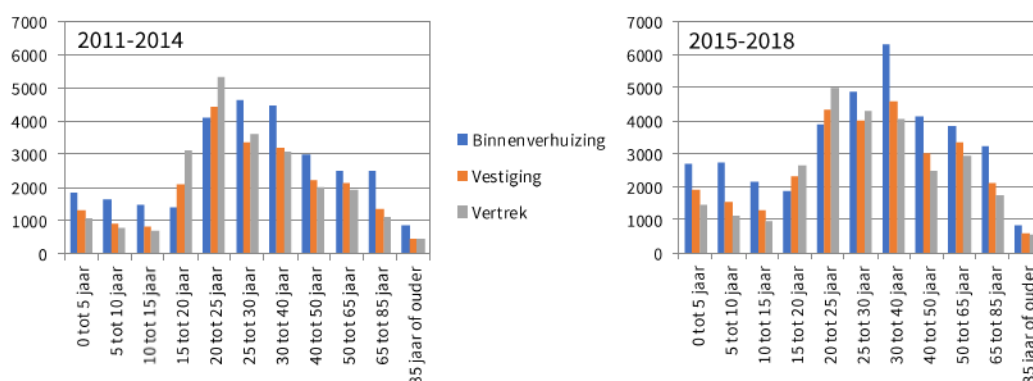


Bron: CBS, bewerking Atrivé

4.4 Verhuismobiliteit van doelgroepen

De leeftijdsgroepen die volgens het CBS in absolute zin het meest verhuizen zijn de personen tussen 20 en 40 jaar (zie Figuur 4.4), zowel in de crisisjaren als daarna. Wat ook opvalt is dat met name het aantal personen dat binnen de gemeente verhuist in bijna alle leeftijdsklassen fors is toegenomen. Met name in de leeftijdsklassen die corresponderen met gezinnen met kinderen (30-40 jaar en 0-15 jaar). Uitzondering is de leeftijd 20 tot 25 jaar. Deze leeftijdsgroep is qua verhuismobiliteit stabiel te noemen.

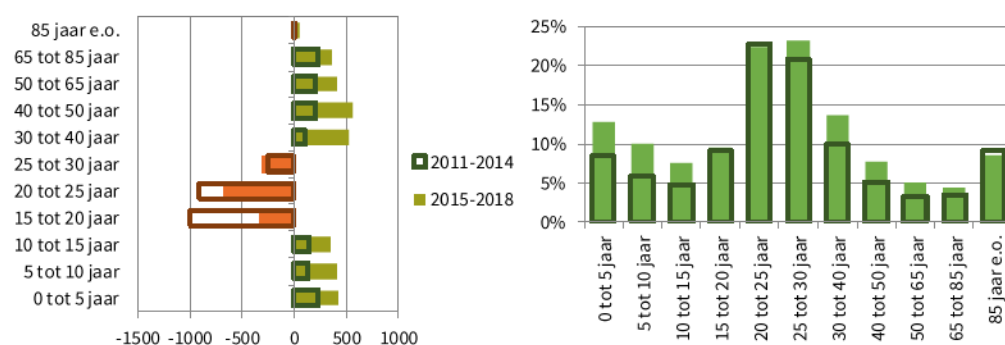
Figuur 4.4 Verhuide personen per leeftijdscategorie in de periode 2011-2014 en 2015-2018



Bron: CBS, bewerking Atrivé

In de crisisjaren 2011-2014 verloor de regio Noord-Veluwe in de leeftijdsklassen 15 tot 30 jaar veel inwoners aan andere gemeenten. In deze groep vallen veelal starters en studenten. Alle andere leeftijdsklassen lieten ook al in de crisisjaren een positief saldo zien. In de leeftijdsklassen die corresponderen met gezinnen met kinderen (30 tot 50 jaar en 0 tot 15 jaar) is het positieve saldo de laatste jaren fors toegenomen. De regio Noord-Veluwe trekt dus met name gezinnen met kinderen aan.

Figuur 4.5 Gemiddeld verhuissaldo per jaar per leeftijd in 2011-2014 en 2015-2018 (links); Verhuismobiliteit per leeftijdsklasse in 2011-2014 en 2015-2018 (rechts)



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Het negatieve saldo van jongeren (van met name 15 tot 20 jaar) is de laatste jaren juist fors teruggelopen. Deze groep trekt van nature vaak richting grote steden in verband met studie en/of werk. Het is ook deze groep die relatief gezien het vaakste verhuist. Deze terugloop heeft wellicht te maken met de introductie van het leenstelsel. Na de leeftijd van 30 jaar neemt de verhuismobiliteit in de regio drastisch af. Alleen de alleroudste inwoners van 85 jaar en ouder verhuizen weer relatief vaker. Dit heeft waarschijnlijk te maken dat deze groep vanwege fysieke beperkingen en behoefte aan zorg gedwongen is te verhuizen.

Ten opzichte van de crisisjaren is met name de verhuismobiliteit toegenomen van de leeftijdsklassen 25 tot 50 jaar, maar ook die van kinderen. Het zijn dus met name jonge gezinnen die de laatste jaren meer zijn verhuisd in de regio Noord-Veluwe.

4.5 Verhuisrelaties tussen gemeenten

Op basis van de verhuisgegevens van het CBS is ook in beeld te brengen met welke andere gemeenten de Noord-Veluwse gemeenten de grootste verhuisrelaties kennen. In hoeverre is er in Noord-Veluwe sprake van één woningmarktgebied? Onder verhuisrelatie wordt het totaal aantal verhuisde personen verstaan tussen twee bepaalde gemeenten, ongeacht de richting.

Meeste verhuisrelaties met omliggende gemeenten

Uit deze analyse blijkt dat in de regio Noord-Veluwe tussen Ermelo en Harderwijk veruit de grootste verhuisrelatie bestaat. In de periode 2015-2017 zijn gemiddeld 620 personen verhuisd tussen Ermelo en Harderwijk. De relatie tussen Oldebroek en Elburg en tussen Nunspeet en Elburg komen met rond de 300 verhuisde personen per jaar op plek twee en drie. In de top 10 met belangrijkste verhuisrelaties vallen ook een aantal relaties op die over de regiogrenzen gaan: Zo heeft Oldebroek een sterke relatie met Zwolle en Kampen, Harderwijk met Zeewolde en Putten met Nijkerk. In alle gemeenten in de top 10 is de verhuismobiliteit toegenomen ten opzichte van de periode 2011-2014. Met name de toename in verhuismobiliteit van 68% tussen Harderwijk en Zeewolde is opvallend.

De gegevens over het absolute aantal verhuizingen wordt enigszins vertekend door de omvang van de betreffende gemeenten. De relatie Oldebroek-Zwolle scoort bijvoorbeeld hoog, omdat in Zwolle gewoonweg veel personen wonen en dus ook veel personen verhuizen. Daarom zijn in Figuur 4.6 ook de relatieve verhuisrelaties in beeld gebracht. Hierbij zijn de absolute aantallen gedeeld op het aantal inwoners in de betreffende gemeenten. Hieruit blijkt dat ook relatief gezien de relatie tussen Ermelo en Harderwijk de belangrijkste verhuisrelatie in de regio is, gevolgd door Oldebroek-Elburg en Nunspeet-Elburg. De relatie Oldebroek-Zwolle is gezakt van plek vier naar plek tien. Wat opvalt aan de top 10 is dat er eigenlijk niet één woningmarkt is binnen de regio Noord-Veluwe. Er is meer sprake van een soort 'ketting' van verhuisrelaties. Er is weliswaar een 'sterke driehoek' Ermelo-Harderwijk-Putten, maar tussen deze gemeenten en de rest wordt er niet veel verhuisd. Zo hebben Putten en Ermelo nauwelijks relaties met Elburg en Oldebroek. Alleen de relatie tussen Harderwijk en Nunspeet verbindt de 'driehoek' met de andere gemeenten.

Figuur 4.6 Top 10 absolute en relatieve verhuisrelaties (ongeacht de richting) per jaar in de regio Noord-Veluwe in de periode 2011-2014 en 2015-2017

	absoluut				relatief (in promille)	
	2011-2014	2015-2017	groei		2011-2014	2015-2017
Harderwijk-Ermelo	569	620	9%	Harderwijk-Ermelo	7,80	8,50
Oldebroek-Elburg	254	308	22%	Oldebroek-Elburg	5,48	6,66
Nunspeet-Elburg	211	294	39%	Nunspeet-Elburg	4,22	5,88
Oldebroek-Zwolle	212	280	32%	Putten-Ermelo	4,17	4,89
Putten-Ermelo	213	249	17%	Nunspeet-Harderwijk	2,44	3,25
Nunspeet-Harderwijk	179	238	33%	Oldebroek-Hatterum	2,17	2,66
Harderwijk-Zeewolde	104	174	68%	Harderwijk-Zeewolde	1,51	2,53
Putten-Nijkerk	109	158	45%	Putten-Nijkerk	1,65	2,38
Harderwijk-Putten	107	146	37%	Putten-Harderwijk	1,50	2,06
Oldebroek-Kampen	110	134	22%	Oldebroek-Zwolle	1,42	1,88

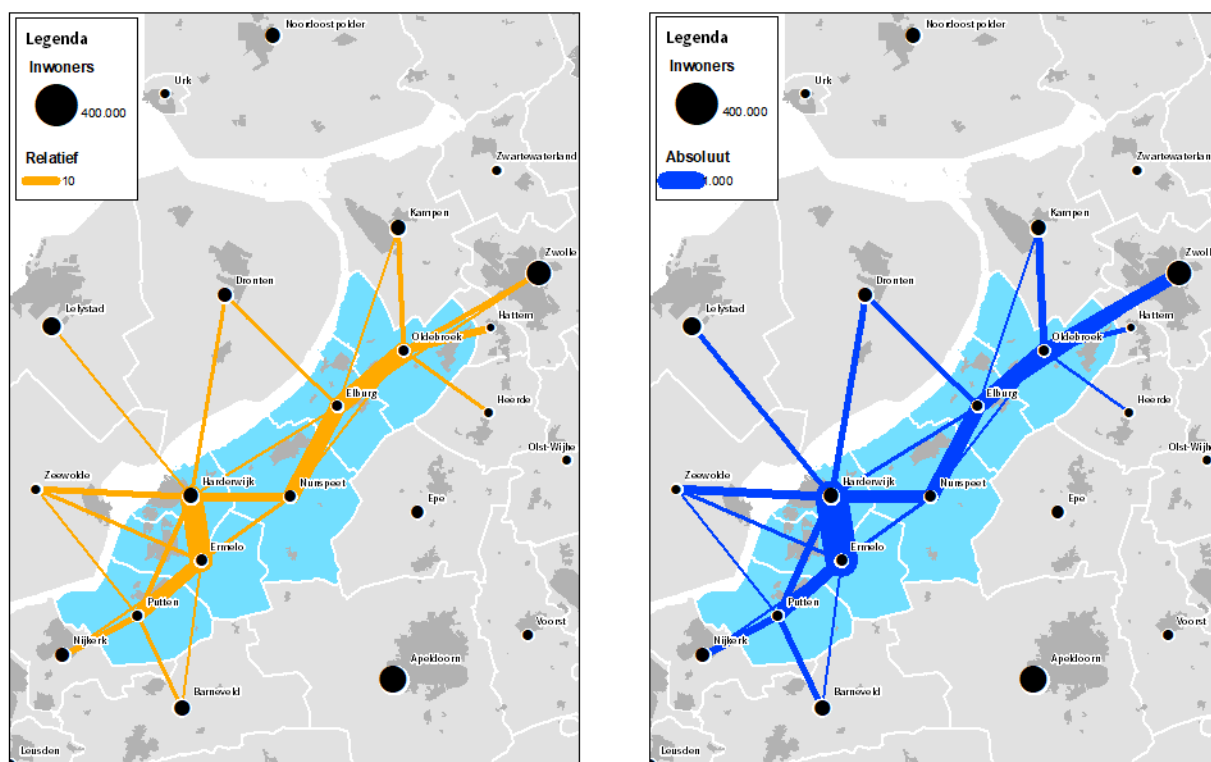
Bron: CBS, bewerking Atrivé

Wanneer we kijken naar de verhuissaldi met andere regio's dan valt op dat de regio Noord-Veluwe de laatste jaren met name mensen aantrekt vanuit Flevoland en in iets mindere mate uit de provincie Utrecht. Aan de regio Zwolle en de overige Veluwe gemeenten verliest Noord-Veluwe per saldo inwoners.

Belangrijkste verhuisrelaties in kaart

De belangrijkste verhuisrelaties kunnen ook letterlijk in een kaart worden weergegeven. In Figuur 4.7 zijn de belangrijkste relatieve verhuisrelaties weergegeven, zowel in absoluut aantal verhuisde personen (links) als in promillage van de bevolking (rechts).

Figuur 4.7 Belangrijkste verhuisrelaties in aantal verhuisde personen in de regio Noord-Veluwe 2015-2017

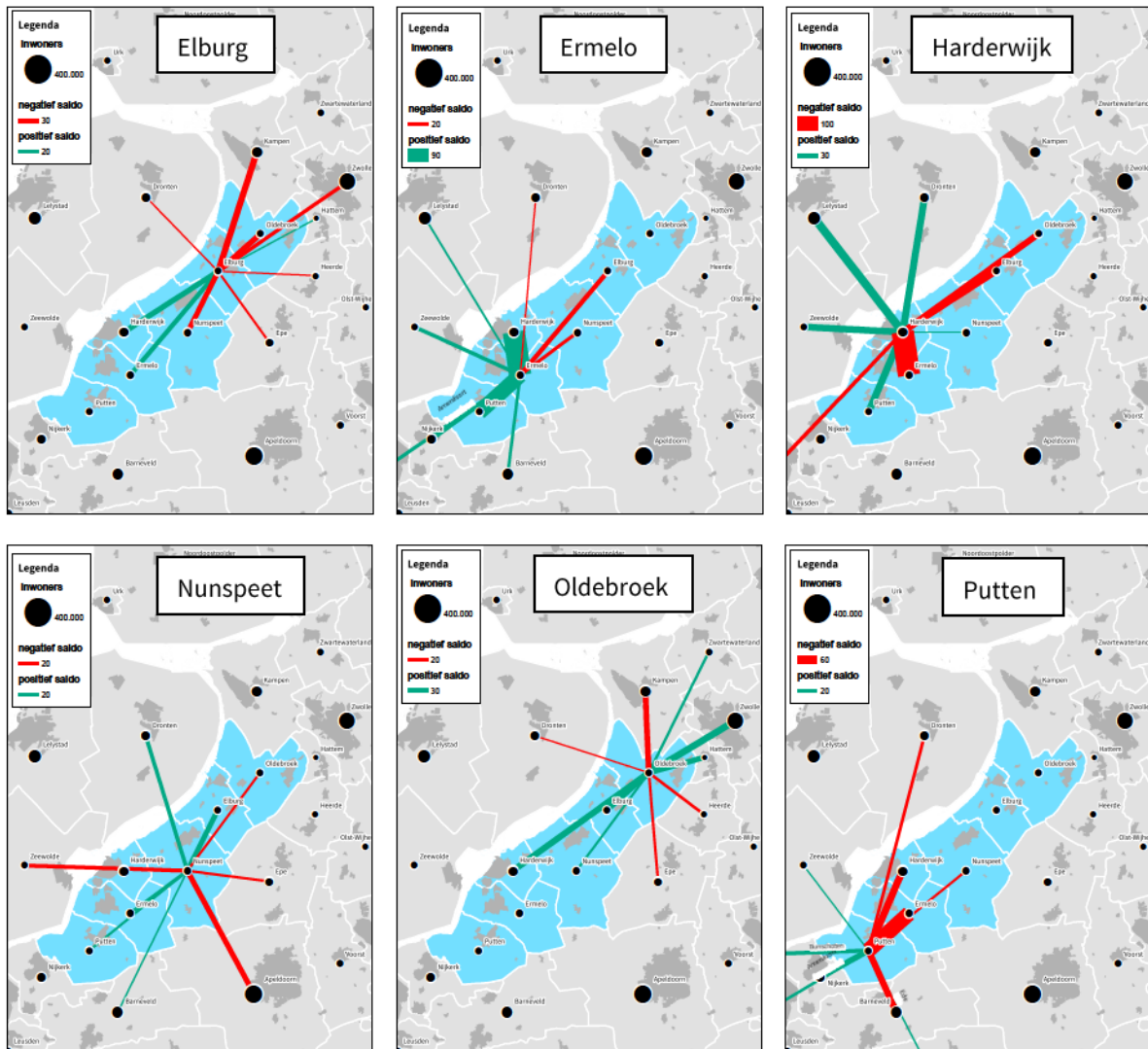


Bron: CBS, bewerking Atrivé

Ook hieruit blijkt dat er niet echt sprake is van één woningmarkt. De belangrijkste relaties vormen inderdaad een soort ketting door de regio, waarbij het ene uiteinde van de 'ketting' (Oldebroek) veel relaties heeft met de regio Zwolle en het andere uiteinde (Putten) juist ook gericht is op de regio Amersfoort. Wel is er, zoals reeds is opgemerkt, sprake van een sterke driehoek Harderwijk-Ermelo-Putten. Harderwijk is daarnaast ook gericht op de regio Flevoland.

De absolute en relatieve verhuisrelaties zeggen nog niets over of er nu meer personen naar de regio Noord-Veluwe verhuizen of juist uit de regio vertrekken. Daarom zijn ook de verhuissaldi van elke gemeente in beeld gebracht (Figuur 4.8).

Figuur 4.8 Verhuissaldi van de belangrijkste verhuisrelaties per gemeente, 2014-2017



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Met de omslag van een vertrekoverschot naar een vestigingsoverschot is in de regio ook sprake van meer vestiging vanuit de randstad. Kende de regio in de periode nog een 2011-2014 nog een vertrekoverschot met de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht van 224 personen. In de periode 2015-2018 is dit omgeslagen naar een vestigingsoverschot van 370 personen. Dit patroon is echter vergelijkbaar met het algemene verhuisbewegingen.

Hoofdstuk 5

BETAALBAARHEID

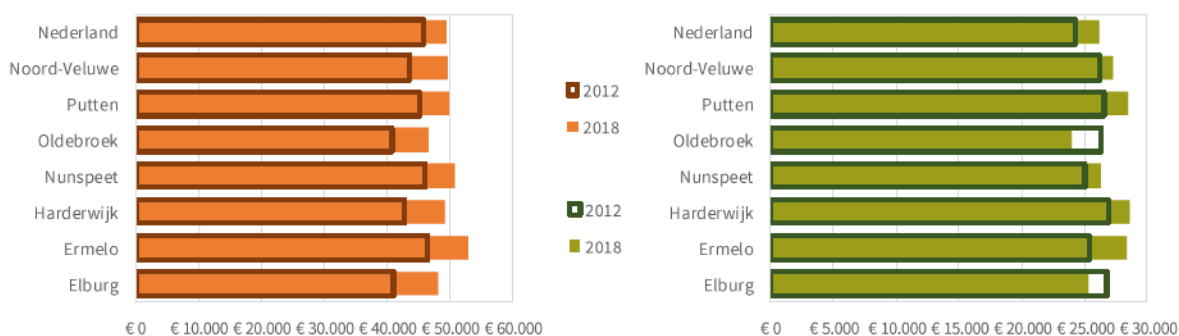
5.1 Inleiding

Wonen is de laatste jaren duurder geworden. Met het aantrekken van de woningmarkt zijn de woningprijzen van koopwoningen de laatste jaren fors gestegen. Ook in de regio Noord-Veluwe. Dit doet de vraag rijzen in hoeverre het wonen in de regio nog betaalbaar is. De betaalbaarheid van het wonen wordt vaak uitgedrukt met de 'netto woonquote'. Dit is het aandeel van het netto besteedbaar inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan de huurprijs (of netto hypotheeklasten), energielasten en gemeentelijke heffingen. Deze indicator houdt echter geen rekening met de uiteenlopende maandlasten van verschillende typen huishoudens. Een hoge woonquote is voor alleenstaanden veel minder vaak een probleem dan voor gezinnen, omdat zij minder overige uitgaven kennen. Daarom wordt in dit hoofdstuk ook aandacht besteed aan een andere indicator, gebaseerd op het huishoudboekje van de huurder: de budgetbenadering. Deze benadering betreft alle kosten die een huishouden moet maken voor het levensonderhoud, dus naast woonlasten ook uitgaven aan bijvoorbeeld voeding, kleding en vervoer. Hierbij hanteren we twee meetlatten voor het benodigde budget per huishoudenstype gebaseerd op gegevens van het Nibud: budget voor de basisuitgaven en een budget voor de basisuitgaven inclusief beperkte uitgaven voor sport, vakantie, huisdier (budget niet veel maar toereikend).

5.2 Besteedbaar inkomen is sinds 2012 toegenomen

In Hoofdstuk 1 is reeds een beeld geschetst van de inkomensverdeling in de regio Noord-Veluwe. Ook met het WoON is het besteedbaar inkomen in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat het inkomen in met name de koopsector sinds 2012 flink is toegenomen. Verdiende in 2012 de eigenaar-bewoners in de regio nog gemiddeld € 43.700,-, in 2018 lag dit inkomen op € 49.600,-. Een toename van 14%. Hiermee is het inkomen van eigenaar-bewoners in de regio harder toegenomen dan landelijk (+8%). Dit betreft wel de nominale inkomensontwikkeling. Wanneer we rekening houden met inflatie dan zijn de inkomens tussen 2012 en 2018 met zo'n 6% toegenomen.

Figuur 5.1 **Ontwikkeling besteedbaar inkomen in Noord-Veluwe in de koopsector (links) en huursector (rechts), 2012-2018**



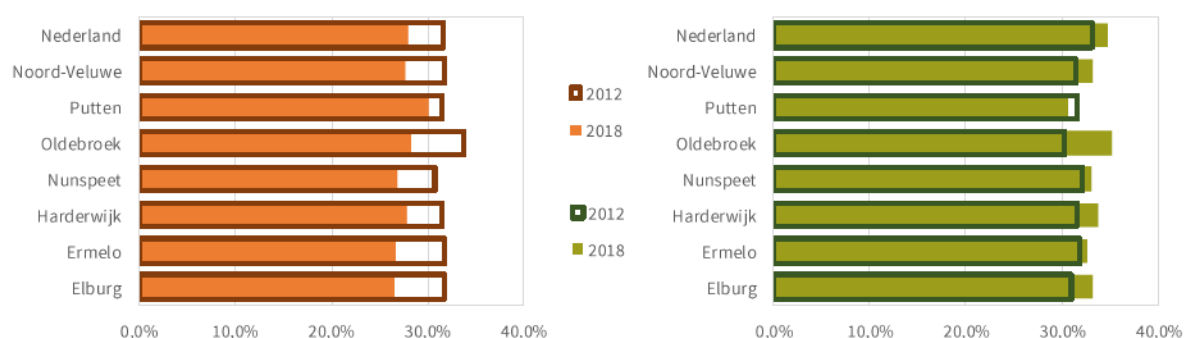
Bron: WoON 2012 en WoON 2018

Deze inkomensstijging heeft zich in alle gemeenten in de regio in ongeveer dezelfde mate voorgedaan. De huursector laat een ander beeld zien. Hier zijn de inkomens weliswaar ook in nominale zin toegenomen met 4%, maar wanneer we rekening houden met de inflatie dan blijkt dat de huurders juist iets armer zijn geworden dan in 2012 (-3%). Met name in Oldebroek en Elburg zijn huurders er qua inkomen op achteruitgegaan. In nominale zin nam, volgens het WoON, daar het gemiddeld besteedbaar inkomen af met respectievelijk 6% en 9%. Het is niet duidelijk wat hier de oorzaak van is. Het lijkt erop dat deze resultaten voor Elburg en Oldebroek niet helemaal corresponderen met de werkelijkheid. Het CBS laat in haar statistieken namelijk zien dat het besteedbaar inkomen van huurders tussen 2011 en 2017 voor Oldebroek nauwelijks is gestegen, maar er is dus geen sprake van een daling. Voor de overige gemeenten (dus ook Elburg) laat het CBS wel een stijging van het gemiddelde inkomen zien. Net als in het WoON constateert het CBS de grootste inkomensstijging onder de huurders in Ermelo.

5.3 Woonquotes in de koop nemen af, in de huur toe

Zoals ook reeds uit de kernpublicatie van het WoON 2018 'Ruimte voor Wonen' is het deel van het inkomen dat eigenaar-bewoners aan hun koopwoning besteden, de laatste jaren afgenomen. Ook in de regio Noord-Veluwe. De netto woonlasten zijn stabiel gebleven sinds 2012, terwijl het netto besteedbaar inkomen een flinke toename laat zien. Gemiddeld zijn eigenaar-bewoners in de regio 27,7% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Daar ligt Noord-Veluwe redelijk dicht op het landelijk gemiddelde. In 2012 lag de woonquote nog op 31,8%. In alle gemeenten binnen de regio is de netto woonquote in de koopsector afgenomen. Alleen in Putten is deze afname klein. Putten kent in 2018 met 30,1% de hoogste woonquote in de koopsector. Dit wordt veroorzaakt doordat in Putten de gemiddelde woonlasten sinds 2012 zijn gestegen, terwijl deze in de andere gemeenten stabiel zijn gebleven of zelfs gedaald. Wanneer we de woonquote uitsplitsen naar leeftijd en huishoudentype dan valt op dat met name de woonquote van jonge kleine huishoudens tot 35 jaar in de koopsector sinds 2012 is afgenomen (van 38,2% naar 30,4%)

Figuur 5.2 Netto woonquote in Noord-Veluwe in de koopsector (links) en huursector (rechts), 2012-2018



Bron: WoON 2012 en WoON 2018

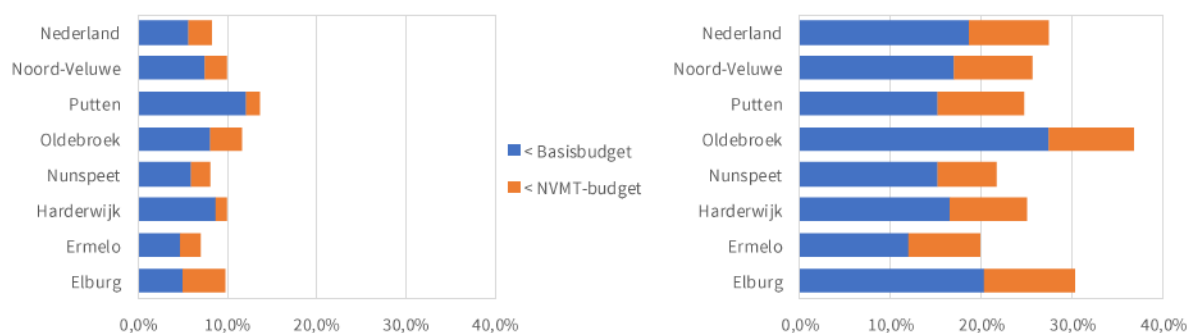
In de huursector zien we een ander patroon. Hier is in de regio, net zoals landelijk, de gemiddelde woonquote juist toegenomen van 31,5% in 2012 naar 33,2% in 2018. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds een beperkte inkomensgroei (+4%) en anderzijds door een flinke toename van de woonlasten (+11%). De gemeente Oldebroek laat de grootste toename van de woonquote in de huursector zien. In 2012 was een huurder in Oldebroek nog 30,3% van zijn inkomen aan woonlasten kwijt. Inmiddels is dit gestegen tot 35,3%. Ook in de huursector valt de positie van Putten op. Putten is de enige gemeente waar de woonquote in de huursector is afgenomen, doordat het gemiddeld besteedbaar inkomen harder toenam (+7%) dan de gemiddelde woonlasten (+6%). Naar leeftijd en huishoudentype zijn het in de huursector met name de kleine oudere huishoudens van 75 jaar en ouder die er sinds 2012 op achteruit zijn gegaan (van 34,6% naar 38,4%).

5.4 Met name in de huurhuishoudens met betaalbaarheidsrisico's

Zoals aangegeven hoeft een hoge woonquote niet direct te betekenen dat men ook een betaalbaarheidsrisico loopt. Dat is afhankelijk van het inkomen en huishoudenssamenstelling. Daarom zijn aan de hand van kengetallen van het Nibud twee budgetten aan het WoON 2018 toegevoegd. Het ene budget is het basisbudget voor de minimale uitgaven van een huishouden, het andere is het budget 'Niet veel maar toereikend' waarbij naast de basisuitgaven ook een budget is gereserveerd voor beperkte uitgaven voor sport, vakantie, huisdier et cetera.

Uit deze analyse blijkt dat in de koopsector zo'n 7,5% van de huishoudens in de regio met hun huidige inkomen en woonlasten onvoldoende overhouden om te kunnen besteden aan de uitgaven volgens het basisbudget van het Nibud. Zo'n 10% houdt onvoldoende over voor het NVMT-budget. Het aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico's ligt daarmee in de regio een fractie hoger dan het landelijk gemiddelde. Met name in Putten ligt het aandeel eigenaar-bewoners dat niet aan het NVMT-budget voldoet met 14% hoog. Dit beeld komt overeen met de hoge woonquote in de koopsector in Putten.

Figuur 5.3 Aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico's in Noord-Veluwe in de koopsector (links) en de huursector (rechts), 2018



Bron: WoON 2012 en WoON 2018, Nibud, bewerking Atrivé

In de huursector ligt het aandeel huishoudens met betaalbaarheidsrisico's aanmerkelijk hoger. Zo'n 17% van de huurders in Noord-Veluwe houdt na betaling van de woonlasten onvoldoende inkomen over om van te leven volgens het basisbudget. Bijna 26% van de huurders heeft onvoldoende inkomen om te besteden aan uitgaven volgens het NVMT-budget. Hiermee kent de regio iets minder huurders met betaalbaarheidsrisico's dan landelijk. Met name in Oldebroek (en in iets mindere mate Elburg) blijken veel huurders betaalbaarheidsproblemen te kennen. Oldebroek is ook de gemeente waar in de huursector de laatste jaren de woonquote flink is toegenomen, als gevolg van met name een afname van het besteedbaar inkomen in de huursector aldaar.

Hoofdstuk 6

DUURZAAMHEID

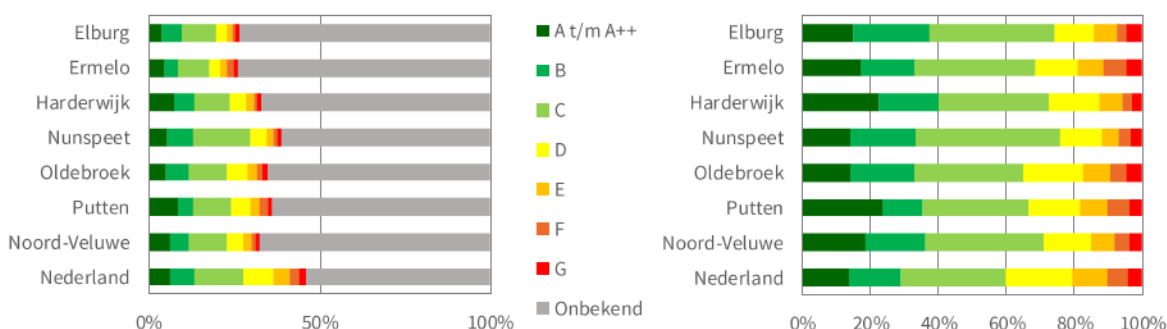
6.1 Inleiding

Met het klimaatakkoord staat duurzaamheid hoog op de politieke agenda. Daarom zijn in het WoON 2018 extra vragen gesteld over dit onderwerp. In dit hoofdstuk brengen we dit in beeld samen met gegevens uit de klimaatmonitor.

6.2 Energieprestatie van de woningvoorraad

Hoewel duurzaamheid een steeds grotere rol speelt in beleidsagenda's is er over een groot gedeelte van de woningvoorraad in Nederland en ook in de regio Noord-Veluwe geen geldig energielabel bekend bij RVO. Binnen de woningen met geldige labels zijn de corporaties oververtegenwoordigd. Aangezien de regio een relatief kleine corporatiesector heeft, kent Noord-Veluwe met 32% relatief gezien ook weinig woningen met een geldig label. Landelijk ligt dit percentage op 46%.

Figuur 6.1 Energieprestatie van de woningvoorraad in de regio Noord-Veluwe, 2018



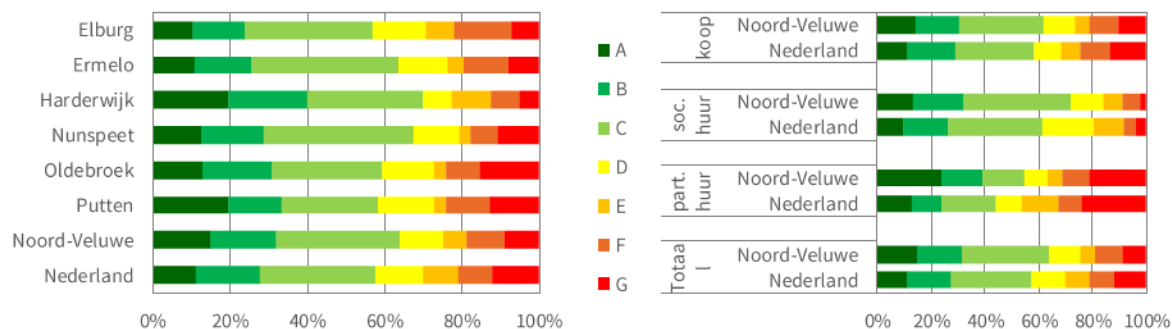
Bron: Klimaatmonitor (RVO)

Opvallend genoeg is het Nunspeet die met 39% de meeste geldige energielabels heeft, terwijl deze gemeente zeker niet de meeste sociale huurwoningen kent. Elburg en Ermelo kennen met slechts 26% de minste woningen met een geldig energielabel.

Als er enkel naar geldige labels wordt gekeken, dan scoort de regio Noord-Veluwe beter qua energieprestatie van de woningvoorraad dan gemiddeld in Nederland. Zo'n 70% van de geldige labels in de regio is label C of beter. In Nederland ligt dit percentage op 60%. Met name Nunspeet, Elburg en Harderwijk lijken een woningvoorraad te kennen met een goede energieprestatie. Oldebroek en Putten scoren relatief wat minder. Dit zijn ook de gemeenten met het grootste aandeel koopwoningen. De cijfers van het RVO laten echter geen compleet beeld zien, aangezien het grootste deel van de voorraad (nog) geen geldig energielabel kent. Daarom is ook met behulp van het WoON 2018 de energieprestatie in beeld gebracht. Hierbij zijn de geldige energielabels aangevuld met de voorlopige energielabels op basis van het woningtype en bouwjaar van de woning. Hieruit blijkt echter ook dat de energieprestatie van de woningvoorraad in de regio Noord-Veluwe

beter is dan landelijk, als is het verschil wel kleiner dan op basis van alleen de geldige labels (64% om 57% heeft label C of beter). Ook de bewoners zelf zijn volgens het WoON 2018 vaker dan landelijk van mening dat hun woningen energiezuinig zijn.

Figuur 6.2 Geldige en voorlopige energielabels in de regio Noord-Veluwe, 2018



Bron: WoON 2018, bewerking Atrivé

Op basis van deze cijfers uit het WoON 2018 blijkt dat Harderwijk de gemeente is binnen de regio met best presterende woningvoorraad, gevolgd door Nunspeet en Ermelo. Elburg, Oldebroek en Putten zitten qua prestatie ongeveer op het landelijk gemiddelde. Opvallend is dat de inwoners in Putten volgens het WoON 2018 juist het vaakst van alle gemeenten van mening zijn dat hun woning niet verder verduurzaamd hoeft te worden. De sociale huurwoningen in de regio blijken de beste energieprestatie te kennen. Zo'n 72% heeft een label C of beter tegenover 62% in de koopsector en 55% in de particuliere huursector. In alle eigendomsvormen is de energieprestatie in de regio Noord-Veluwe beter dan landelijk.

6.3 Uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen en investeringsbereidheid

Wat uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen betreft, blijkt dat er in de regio iets meer dan gemiddeld zijn geïsoleerd, van dubbel glas voorzien en een nieuwe CV-ketel hebben gekregen. Echter 43% van de huishoudens geeft aan dat er (nog) geen maatregelen zijn getroffen. Ermelo steekt er in positieve zin iets bovenuit. Hier geeft slechts 38% aan geen maatregelen te hebben getroffen.

Figuur 6.3 Uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen in Noord-Veluwe naar gemeente, 2018

	Dubbel glas	Isolatie dak, muur, vloer of wanden	Zonnepanelen	Vernieuwde cv-ketel	Overig	Geen maatregelen
Elburg	28%	27%	6%	34%	8%	41%
Ermelo	29%	28%	10%	36%	9%	38%
Harderwijk	22%	17%	5%	36%	6%	48%
Oldebroek	25%	21%	10%	33%	9%	43%
Putten	29%	25%	9%	31%	11%	45%
Nunspeet	33%	26%	6%	36%	10%	40%
Noord-Veluwe	27%	23%	7%	35%	8%	43%
Nederland	25%	19%	8%	33%	9%	45%

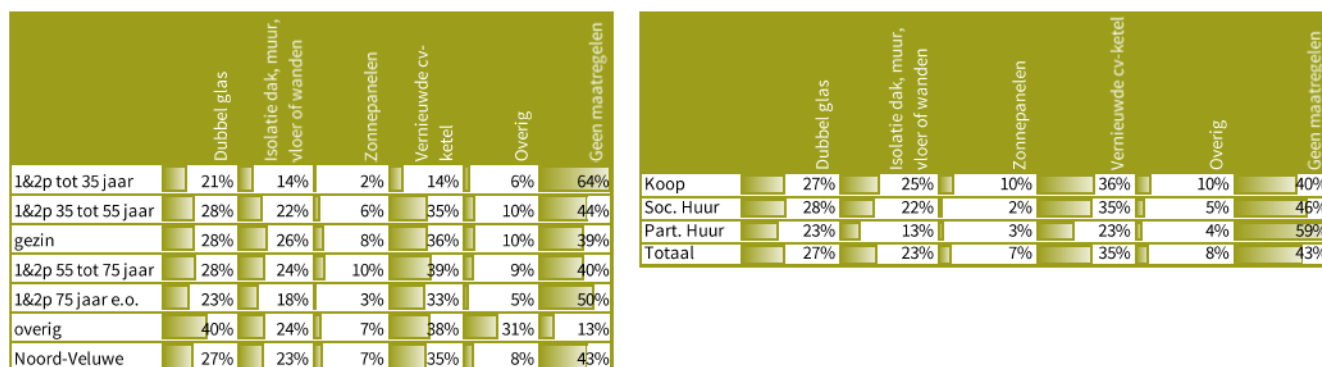
Bron: WoON 2018

Opvallend genoeg zijn in Harderwijk de minste energiemaatregelen getroffen. De betere energieprestatie aldaar heeft dus meer te maken met de samenstelling en bouwjaar van de voorraad dan dat men daar de bestaande voorraad ook daadwerkelijk heeft verduurzaamd.

Naar huishoudenstype valt op dat met name kleine en jonge huishoudens het minste aan duurzaamheidsmaatregelen hebben gedaan. Bijna twee derde heeft (nog) niets gedaan aan het verduurzamen van de woning. Dit is op zich niet verwonderlijk, aangezien deze groep de minste tijd op de woningmarkt is en relatief veel in particuliere huurwoningen woont. Daarnaast woont deze groep relatief vaak in recent gebouwde woningen die al grotendeels duurzaam zijn.

Ook blijken eigenaar-bewoners vaker duurzaamheidsmaatregelen te hebben getroffen dan in huurwoningen. Met name in particuliere huurwoningen blijkt relatief weinig te zijn geïnvesteerd.

Figuur 6.4 Uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen in Noord-Veluwe naar leeftijd en huishouden (links) en naar eigendom (rechts), 2018



Bron: WoON 2018

Aan eigenaar-bewoners is ook gevraagd in hoeverre men bereid is om nog maatregelen te nemen. Wat betreft deze investeringsbereidheid lijkt de regio Noord-Veluwe met 60% op het landelijke beeld. Wel wil nagenoeg iedereen de investering ook terugverdiend zien. In Harderwijk, Ermelo en Nunspeet ligt de investeringsbereidheid iets hoger dan in de andere gemeenten.

Wanneer de de investeringsbereidheid uitsplitsen naar leeftijd en huishoudenstype dan blijkt dat hoe jonger men is, hoe hoger de investeringsbereidheid. Jongeren blijken echter minder vaak duurzaamheidsmaatregelen te hebben uitgevoerd. Het is niet verwonderlijk dat oude huishoudens het minste bereid zijn te investeren. Het zal hun tijd wel duren.

Figuur 6.5 Investeringsbereidheid voor energiemaatregelen in Noord-Veluwe van eigenaar-bewoners, 2018

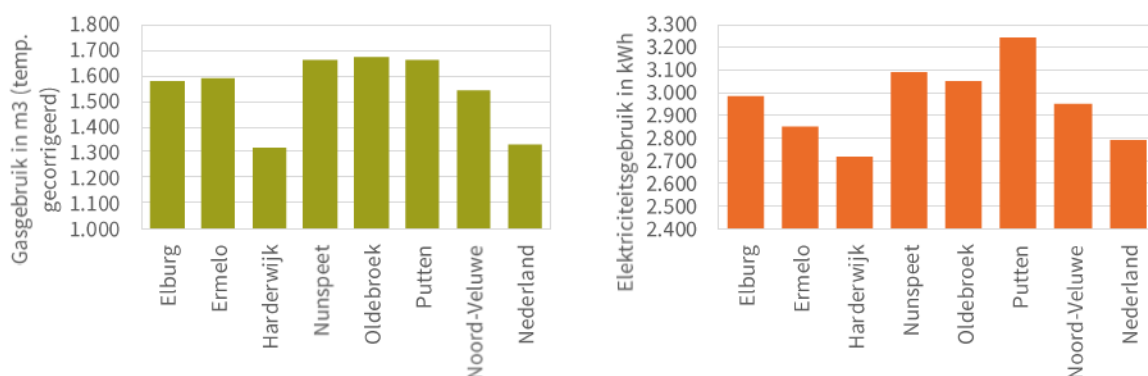


Bron: WoON 2018

6.4 Energiegebruik en CO₂-uitstoot

De energieprestatie van de woningvoorraad in Noord-Veluwe mag dan beter zijn dan gemiddeld, het energiegebruik van de huishoudens in ligt in de regio ook aanmerkelijk hoger dan landelijk. Zowel wat betreft gas als elektriciteit. Met name Nunspeet, Oldebroek en Putten laten een groot energiegebruik zien. Dit wordt met name verklaard doordat hier relatief veel grote koopwoningen staan. Wanneer we kijken naar het energiegebruik van alleen tussenwoningen, dan is het verschil tussen de regio en landelijk te verwaarlozen. Het elektriciteitsgebruik ligt in tussenwoningen in de regio juist lager dan landelijk.

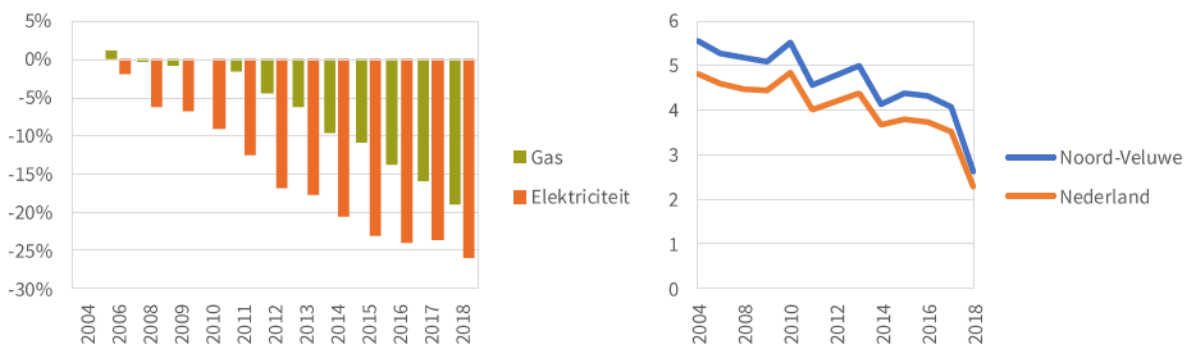
Figuur 6.6 Gemiddeld gasgebruik (temperatuur gecorrigeerd in m3) en elektriciteitsgebruik (in kWh) in 2018



Bron: Klimaatmonitor

Het gemiddeld energiegebruik in woningen is in de regio de laatste jaren fors afgenomen. Zo wordt in de woningvoorraad in vergelijking met 2004 al 19% minder gas gebruikt en 26% minder elektriciteit. Deze besparingen hebben er toe geleid dat de gemiddelde CO₂-uitstoot van woningen in de regio ook is afgenomen. Wel ligt deze nog hoger dan het landelijk gemiddelde. Ook dit wordt verklaard door het verschil in samenstelling van de voorraad.

Figuur 6.7 Ontwikkeling gas- (in m3), elektriciteitsverbruik (in kWh) en CO₂-uitstoot (in ton), 2004-2018



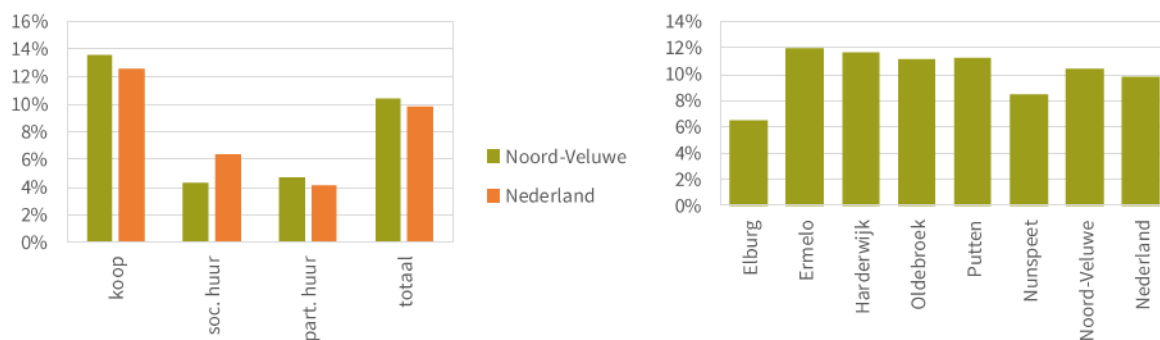
Bron: Klimaatmonitor

6.5 Zonnepanelen

De regio Noord-Veluwe kent wel relatief iets meer woningen die beschikken over zonnepanelen. Volgens het WoON 2018 heeft ruim 10% van alle woningen zonnepanelen op het dak. Opvallend is het lage aandeel woningen met zonnepanelen in de gemeente Elburg. Deze ligt met 6% aanmerkelijk onder het regionale gemiddelde.

Zonnepanelen liggen in de regio relatief vaak op koopwoningen. Bijna 14% van de koopwoningen beschikt over zonnepanelen tegenover 12% landelijk. Opvallend genoeg komen zonnepanelen met 4% in de sociale huursector nauwelijks voor. Landelijk gezien heeft 6% van alle corporatiewoningen zonnepanelen.

Figuur 6.8 Aandeel woningen met zonnepanelen in de regio Noord-Veluwe, 2018



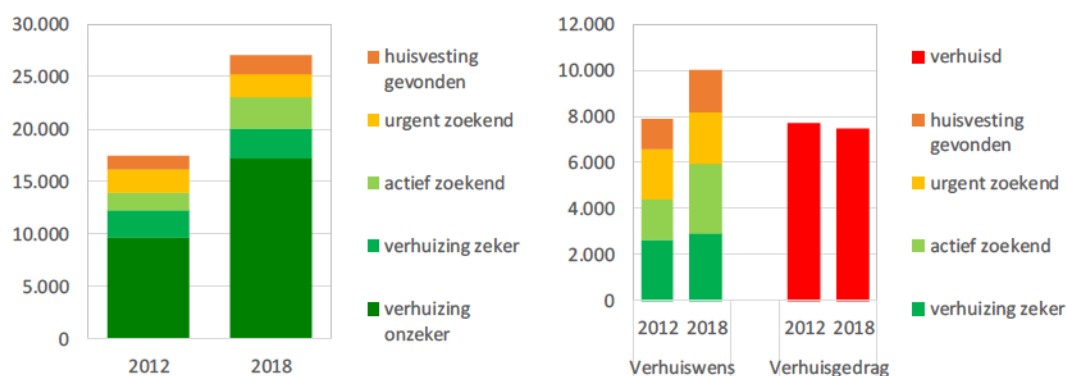
Bron: WoON 2018, bewerking Atrivé

VERHUISWENS VS. VERHUISGEDRAG

In Hoofdstuk 4 kwam reeds het werkelijke verhuisgedrag in de regio Noord-Veluwe aan de orde op basis van verhuisstatistieken van het CBS. Zo werd een beeld verkregen van de verhuisrelaties tussen gemeenten. Met het WoON is op regionaal niveau ook het verhuisgedrag in beeld te brengen. In dit hoofdstuk hebben we deze afgezet tegen de verhuishwensen van huishoudens in de regio.

De mate van verhuisgeneigdheid in de regio Noord-Veluwe is sinds 2012 fors toegenomen. Waren er in de regio volgens het WoON 2012 nog zo'n 17.500 (potentiële) huishoudens met verhuisplannen. In 2018 is dit aantal gestegen naar 27.100 (potentiële) huishoudens. Een toename van maar liefst 55%. Wel moet worden opgemerkt, dat de toename met name zit in de (potentiële) huishoudens met onzekere verhuisplannen (verhuizing onzeker). Deze respondenten hebben aangegeven misschien binnen twee jaar te willen verhuizen. Naast deze huishoudens met onzekere verhuisplannen zijn ook de actief woningzoekenden flink in aantal toegenomen. Dit zijn woningzoekenden die ook daadwerkelijk al activiteiten hebben ondernomen om andere woonruimte te vinden. De groep woningzoekenden die aangeeft per direct andere woonruimte te willen (urgent zoekend) is redelijk stabiel gebleven. Kortom, er zijn dus veel meer woningzoekenden dan in 2012 die proberen een andere woning te bemachtigen.

Figuur 7.1 Verhuisgeneigdheid (links) en Verhuiswens vs. verhuisgedrag in regio Noord-Veluwe, 2012-2018



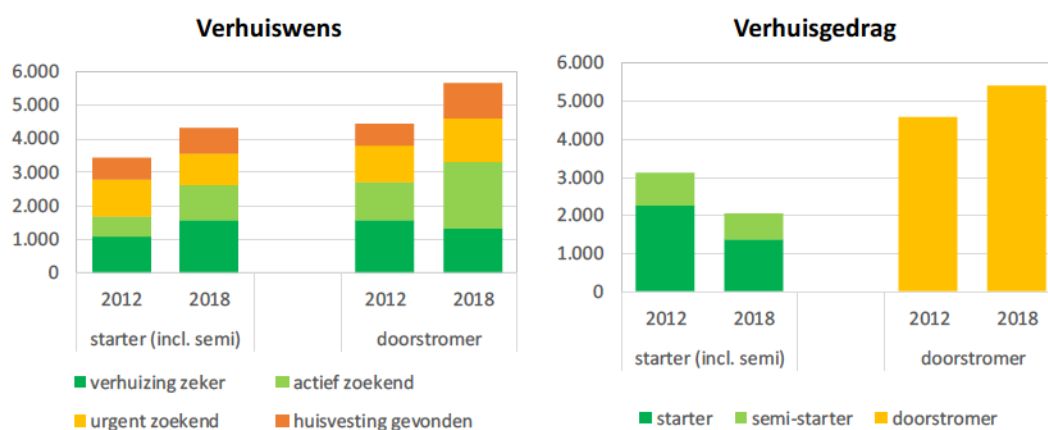
Bron: WoON 2012, WoON 2018, bewerking Atrivé

Urgent zoekend = zoeken per direct een woning, Actief zoekend = hebben actie ondernomen voor andere woonruimte

Wanneer we de huishoudens met onzekere verhuisplannen buiten beschouwing laten, dan is het aantal huishoudens met ‘zekere’ verhuiscriteria sinds 2012 toegenomen van circa 8.000 naar 12.000 (potentiële) huishoudens. Het werkelijk aantal verhuisde huishoudens is over dezelfde periode, volgens het WoON, juist stabiel gebleven. Dat is opvallend aangezien landelijk het aantal verhuisde huishoudens sinds 2012 ook fors

is toegenomen. Met name sinds 2015, als gevolg van de aantrekkende woningmarkt. Ook in de regio Noord-Veluwe heeft zich volgens het WoON sinds 2015 een toename voorgedaan in het aantal verhuizingen. In deze rapportage laten we echter verder een vergelijking met WoON 2015 buiten beschouwing, aangezien de regio destijds niet mee heeft gedaan aan de oversampling. Deze cijfers uit het WoON lijken wat betreft het verhuisgedrag enigszins in tegenspraak met de toegenomen verhuismobiliteit in de regio volgens het CBS (zie vorige hoofdstuk). Dit betrof echter statistieken in verhuisde personen in plaats van huishoudens. Bovendien zagen we al dat de toename in verhuismobiliteit volgens het CBS met name personen in gezinnen betrof. Ook zijn de perioden niet goed te vergelijken. Kortom, de wens om te verhuizen is volgens het WoON tussen 2012 en 2018 toegenomen, terwijl het werkelijk aantal verhuisde huishoudens op hetzelfde niveau is gebleven. Dit duidt erop dat de druk op de woningmarkt fors is toegenomen.

Figuur 7.2 Verhuishwens en verhuisgedrag in regio Noord-Veluwe van starters en doorstromers 2012-2018

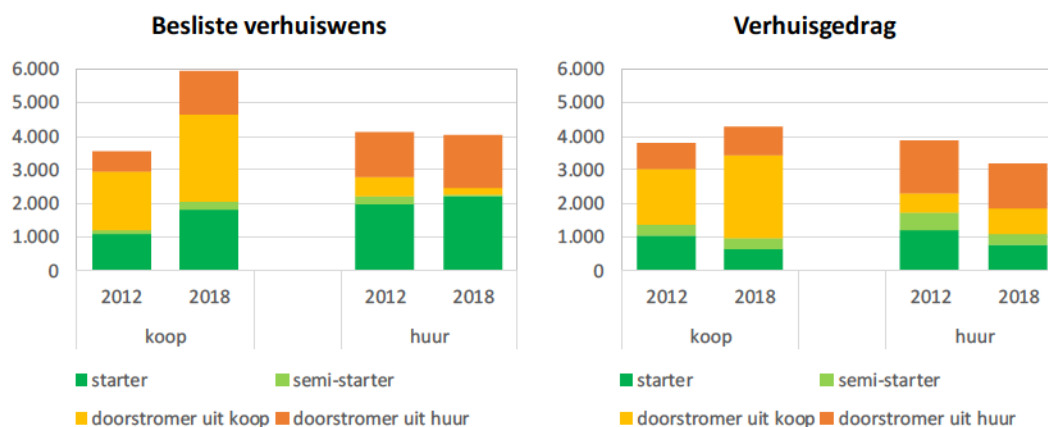


Bron: WoON 2012, WoON 2018, bewerking Atrivé

7.3 Verhuisgedrag van starters is gedaald sinds 2012

Wanneer we het verhuisgedrag en de verhuishwens uitsplitsen naar starters en doorstromers, dan blijkt dat het verhuisgedrag van starters sinds 2012 met 38% fors is gedaald. Het aantal verhuisde doorstromers (met name gezinnen) is wel toegenomen (+18%). Terwijl de verhuishwens van zowel starters als van doorstromers juist met een kwart is toegenomen.

Figuur 7.3 Verhuishwens en verhuisgedrag van starters en doorstromers naar eigendom, 2012-2018



Bron: WoON 2012, WoON 2018, bewerking Atrivé

Dit duidt erop dat met name starters het in de huidige woningmarkt in Noord-Veluwe moeilijk hebben. Wel zijn het bij starters veelal de (nog) niet actief zoekende verhuisgeneigden, die in aantal zijn toegenomen. Bij de doorstromers gaat het juist wel om de actief zoekenden.

7.4 Toename verhuishwens met name in de koopsector

De toename in verhuishwensen sinds 2012 komt volledig op het conto van huishoudens die een koopwoning zoeken. In de huursector is de verhuishwens stabiel gebleven. Echter, in het verhuisgedrag blijkt de koopsector stabiel en is deze juist in de huursector afgenomen.

In de koopsector is echter wel een duidelijke verschuiving naar doelgroep waarneembaar: Het aantal (semi) starters is flink afgenomen, terwijl het aantal doorstromers binnen de koop fors is toegenomen. Blijkbaar hebben de recente prijsstijgingen ertoe geleid dat er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn voor starters, terwijl doorstromers de afgelopen jaren hun kans schoon zien. Door de explosief toegenomen concurrentie van de doorstromers zijn de kansen van starters in de koopsector afgenomen. Starters hebben niet meer het rijk alleen, zoals gedurende de crisis. Ook in de huursector zijn het met name de (semi) starters die minder zijn verhuisd. Het lijkt er dus op dat door de toegenomen druk op de woningmarkt de starters in de regio Noord-Veluwe het zowel in de koop- als huursector moeilijker hebben om een woning te vinden.

Hoofdstuk 8

WONINGBOUWAFSPRAKEN EN KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

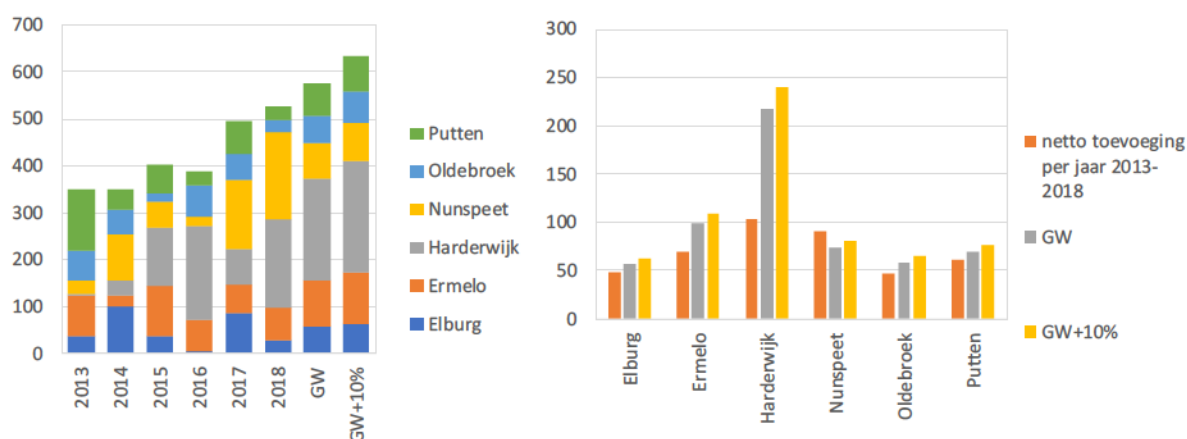
8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt allereerst aan de orde in hoeverre de woningbouwafspraken worden gehaald. Vervolgens wordt een beeld geschetst van de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte in de regio.

8.2 Hoger bouwtempo nodig voor woningbouwafspraken

In de regio Noord-Veluwe zijn in 2013 op basis van een bandbreedte woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2013-2025. Deze bandbreedte is gebaseerd op de destijds geraamde toekomstige kwantitatieve woningbehoefte. De 'gemiddelde waarde (GW)' in onderstaande figuur is het midden van deze bandbreedte. Wat opvalt is dat de afgelopen jaren er in de regio structureel te weinig is gebouwd. Wel neemt het bouwtempo per jaar toe, maar deze ligt nog altijd onder de woningbouwafspraken. Alleen in Nunspeet ligt het bouwtempo hoger dan de afspraken (+23%). Zelfs hoger dan de 'gemiddelde waarde + 10% extra'. Dit komt vooral door de bouwproductie in 2017 en 2018.

Figuur 8.1 Netto toevoegingen 2013-2018 vs. woningbouwafspraken per jaar

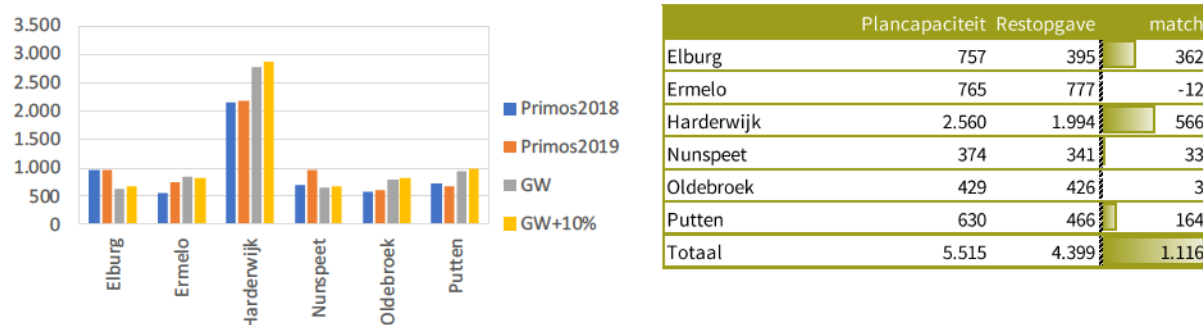


Bron: Provincie Gelderland, bewerking Atrivé

In de andere gemeenten in de regio ligt het bouwtempo structureel lager dan de woningbouwafspraken. In het geval van Harderwijk en Ermelo zelfs ver onder de onderkant van de afgesproken bandbreedte. Ermelo heeft 31% minder gebouwd dan afgesproken en Harderwijk zelfs minder dan de helft. Overall is er in de regio sinds 2013 27% minder gebouwd dan afgesproken. Om alsnog te voldoen aan de woningbouwafspraken is er dus een flinke versnelling van het bouwtempo nodig. Ten eerste omdat het huidige tempo nog steeds lager

ligt dan de 'gemiddelde waarde', maar ook om de opgelopen achterstand van de afgelopen jaren in te kunnen halen. Hiervoor is, regiobreed, een versnelling nodig van 75%. Echter voor Harderwijk lijkt de gevraagde tempoversnelling nagenoeg onmogelijk: +221%!

Figuur 8.2 Verwachte huishoudensgroei tot 2030 bij woningbouwafspraken (links), netto plancapaciteit vs. woningbouwafspraken GW Noord-Veluwe 2019-2025 (rechts)³



Bron: Provincie Gelderland, gemeenten, bewerking Atrivé

Er zit een sterke relatie tussen woningbouw en huishoudensgroei. Immers, als er in de toekomst geen extra woningen zijn in de regio, kunnen er ook geen extra huishoudens komen wonen.

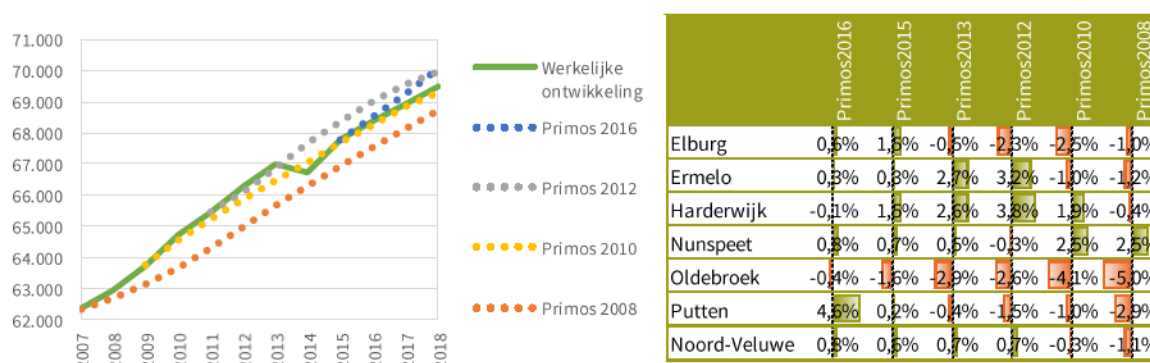
De referentieramingen van Primos 2018 en Primos 2019 ramen voor 2030 voor Harderwijk dan ook een aanmerkelijk lagere huishoudensgroei, dan zou mogen verwachten wanneer Harderwijk in haar bouwtempo voldoet aan de 'gemiddelde waarde'. In Nunspeet wordt juist een hogere huishoudensgroei verwacht dan volgens de woningbouwafspraken, met name bij Primos 2019. Gek genoeg wordt door Primos 2018 en Primos 2019 vooral in Elburg een hogere groei verwacht. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat Elburg over een grote plancapaciteit beschikt. In de referentieraming van het Primosmodel wordt de plancapaciteit als input gebruikt.

8.3 Prognose van het aantal huishoudens

Om meer gevoel te krijgen bij de voorspellende waarde van de prognoses, is gekeken in hoeverre een aantal prognoses uit het verleden het heden goed hebben voorspeld. Dan blijkt dat op regionaalniveau de prognoses hooguit 1 procent hoger of lager uitkomen. Het betreft hier wel maar een prognose van een paar jaar vooruit tot hooguit 10 jaar. Hoe verder in de tijd, hoe groter de onzekerheidsmarge rond de prognose.

³ In Ermelo ligt de prognose GW+10% lager dan de prognose GW. Dit lijkt niet logisch, maar een hoger bouwprogramma betekent niet automatisch meer huishoudens, vooral niet wanneer er overal meer gebouwd wordt. Er ontstaat dan meer concurrentie, waardoor Ermelo in het model blijkbaar minder profiteert en huishoudens naar buurgemeenten trekken.

Figuur 8.3 Afwijking van prognoses t.o.v. werkelijk aantal huishoudens in 2018

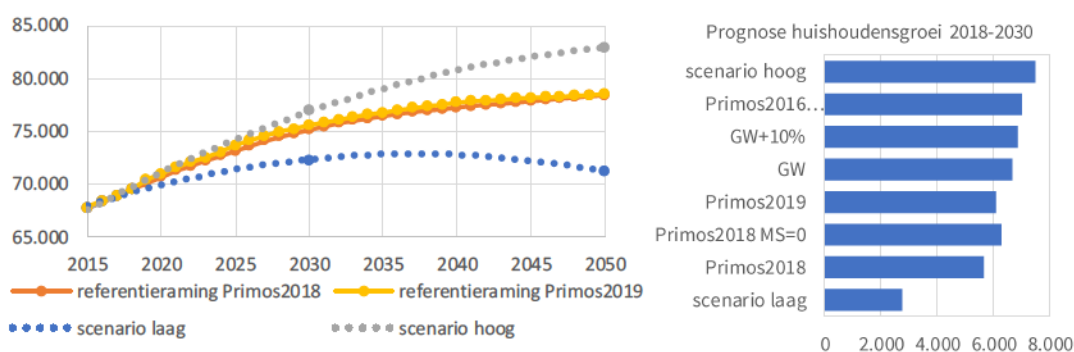


Bron: Primos, CBS, bewerking Atrivé

Op gemeenteniveau zijn de afwijkingen van de prognoses ten opzichte van de werkelijkheid over het algemeen veel groter: maximaal +/- 5% over een periode van maximaal 10 jaar. Dat betekent dat voor de meeste gemeenten de prognose circa 500 huishoudens boven of onder het werkelijke aantal huishoudens in 2030 kan zitten. Deze resultaten tonen dat prognoses geen blauwdruk zijn voor de toekomst. Elke prognose is een momentopname die op basis van de inzichten van dat moment zo goed mogelijk de toekomst probeert te voorspellen. Voor alle prognoses geldt dat deze per definitie met onzekerheid gepaard gaan.

Om meer houvast te krijgen op deze onzekerheden, zijn een aantal scenario's in beeld gebracht. Hierdoor ontstaat er een bandbreedte waarbinnen de kwantitatieve woningbehoefte voor de regio Noord-Veluwe zich naar alle waarschijnlijkheid zal bewegen. Als basisscenario is de referentieraming van Primos 2018 (en Primos 2019) gehanteerd. Voor de twee alternatieve scenario's is aangesloten bij de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO) van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Planbureau. Dit zijn integrale scenario's die rekening houden met mogelijke ontwikkelingen op het terrein van demografie, economie, mobiliteit en duurzaamheid. Met andere woorden: hoe zal de huishoudensontwikkeling eruitzien, wanneer alle ontwikkelingen mee, dan wel tegen zitten?

Figuur 8.4 Huishoudensprognose regio Noord-Veluwe volgens verschillende scenario's, 2015-2050⁴



Bron: Provincie Gelderland, BPL/CBS, bewerking Atrivé

In bovenstaande grafiek zijn twee scenario's tegen elkaar afgezet om de aannemelijkheid van groei dan wel krimp in beeld te brengen. Zo zien we voor de regio Noord-Veluwe in zowel het hoge als lage scenario nog een

⁴ Primos 2016 betreft de provinciale Gelderse variant, GW betreft een variant van Primos 2018 wanneer de gemeenten voldoen aan hun woningbouwafspraken. Primos 2018 MS=0 is een provinciale variant waarbij het verhuissaldo tussen gemeenten op 0 is gesteld.

groei van het aantal huishoudens. Wel lijkt in het lage scenario de huishoudensgroei vanaf 2035 te stabiliseren en daarna zelfs licht te krimpen.

Primos verwacht dat het aantal huishoudens in Noord-Veluwe ook op lange termijn toe blijft nemen, al vlakt de groei na 2030 wel af. Volgens Primos 2018 wordt verwacht dat in 2030 Noord-Veluwe ruim 75.000 huishoudens kent. Een toename van zo'n 5.600 huishoudens (+8,2%). Primos 2019 komt nog iets hoger uit met een toename van zo'n 6.100 huishoudens (+8,8%). Het hoge en lage scenario laten voor 2030 een bandbreedte zien van tussen +2.800 en +7.500 extra huishoudens in de regio, maar de meeste prognosemodellen in Figuur 8.4 schommelen voor 2030 rond 6.000 extra huishoudens. Dat betekent dat er tot 2030 ook ongeveer zo'n 6.000 extra woningen nodig zijn. Dat komt overeen met een bouwtempo van zo'n 500 woningen netto per jaar. Dat is precies wat er de afgelopen twee jaar aan de voorraad is toegevoegd in de regio. Uit de prognose met de woningbouwafspraken als input blijkt, dat indien de regio het bouwtempo verder kan opschroeven een hogere huishoudensgroei (tot maximaal +6.600) mogelijk is.

8.4 Op termijn afvlakking van de groei

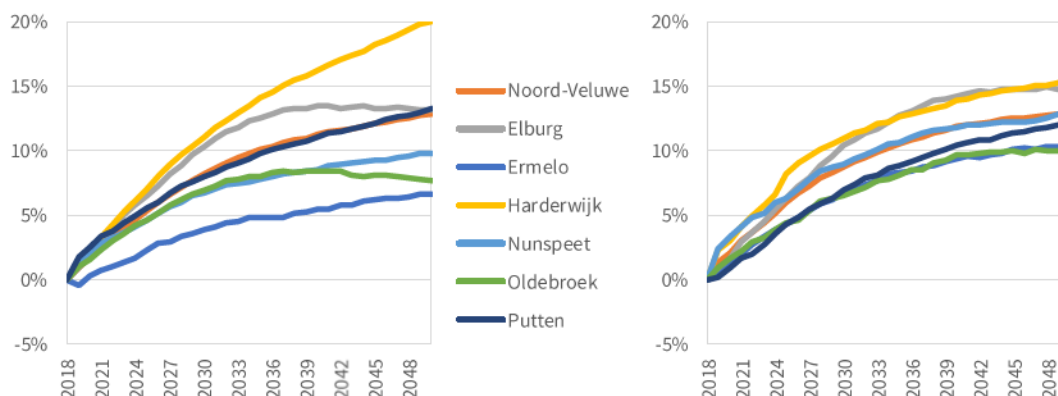
Wel moet worden gewaakt voor overproductie, want alle prognoses laten dezelfde trend zien: op korte termijn groei, daarna vlakt de groei af en op lange termijn stabilisatie. Net als de rest van Nederland ontkomt namelijk ook de regio Noord-Veluwe niet aan de vergrijzing. De natuurlijke bevolkingsontwikkeling neemt steeds verder af. Hierdoor ontstaat er, naast nieuwbouw, steeds vaker ook door vrijkomende woningen ruimte voor vestiging in de regio Noord-Veluwe. De grootste generatie van Nederland, de naoorlogse babyboomgeneratie, zal vanaf nu in steeds grotere getalen de woningmarkt gaan verlaten, ook in de regio Noord-Veluwe. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Het vrijkomende aanbod van deze groep neemt in rap tempo toe en bestaat vooral uit koopeengezinswoningen. Na 2030 wordt daarom voor de regio voorspeld dat er door dit toenemende vrijkomend aanbod steeds minder behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad. Door de aantrekkelijke woonomgeving valt te verwachten dat deze vrijkomende bestaande woningen in de regio worden opgevuld door instroom van binnen en buiten de regio. Ook na 2030 zullen er nog steeds extra woningen nodig zijn, maar aanmerkelijk minder dan de komende jaren.

8.5 Behoefte per gemeente

Zoals reeds eerder aangegeven is de onzekerheidsmarge rond prognoses op gemeenteniveau groter dan op regionaal niveau. Dat blijkt ook wel wanneer we de referentieraming van Primos 2018 vergelijken met die van Primos 2019 (zie Figuur 8.5). Dit levert een ander beeld op. Voorspelde Primos 2018 voor Harderwijk over de periode 2018-2050 nog een huishoudensgroei van 20%, in de nieuwste prognose van Primos 2019 is deze naar beneden bijgesteld naar 15%. Waarschijnlijk als gevolg van de achterblijvende bouwproductie.

Nunspeet en Ermelo laten juist bij Primos 2018 een beperkte groei zien (+10% en +7%), terwijl met name Nunspeet de laatste jaren flink heeft gebouwd en inmiddels al ruim voorloopt op deze prognose. Dit geldt overigens niet voor Ermelo. In Primos 2019 wordt voor deze gemeenten voor de periode 2018-2050 een grotere groei verwacht (Nunspeet +13% en Ermelo +10%). Deze verschillen tussen prognoses laten zien dat het geen feiten zijn waar de huishoudensgroei binnen de regio plaats zal vinden. Het geeft een trend weer, die beïnvloedbaar is.

Figuur 8.5 Huishoudensprognose per gemeente volgens Primos 2018 (links) en Primos 2019 (rechts)

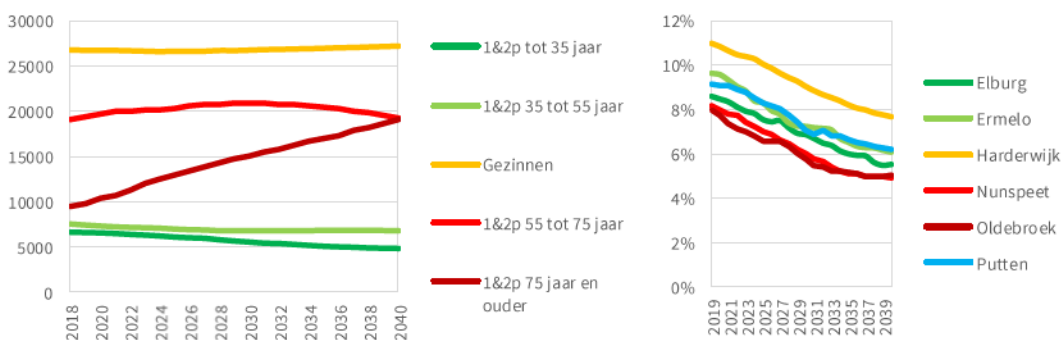


Bron: Provincie Gelderland, bewerking Atrivé

8.6 Huishoudenssamenstelling verandert sterk: vergrijzing en verdunning

De huishoudenssamenstelling zal de komende jaren flink veranderen in de regio als gevolg van trends zoals vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning. Volgens de Primos 2018 neemt het aantal jonge een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar tot 2040 met zo'n 28% af. Het aantal gezinnen blijft daarentegen constant over dezelfde periode. Er is eigenlijk maar één huishoudentype dat een enorme toename laat zien: de een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. De verwachting is dat dit aantal tot 2040 meer dan verdubbelt. Tegen die tijd bestaat circa 25% van alle huishoudens in de regio uit 75-plussers.

Figuur 8.6 Prognose huishoudenssamenstelling in Noord-Veluwe (links) en prognose een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar per gemeente (rechts), 2018-2040



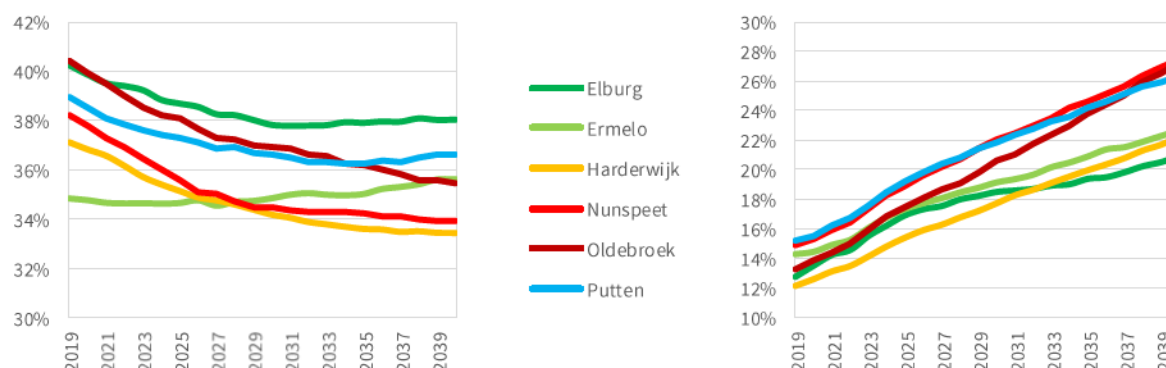
Bron: Primos 2018, bewerking Atrivé

Wanneer we kijken naar de verschillen tussen de gemeenten dan wordt over het algemeen overal dezelfde ontwikkeling verwacht. De meeste gemeenten laten, ondanks het hoge aandeel gezinnen, een trend van ontgroening zien. Ondanks de voorspelde ontgroening blijft ook in de toekomst Harderwijk de gemeente met de meeste jonge huishoudens in de regio. Ontgroening is het gevolg van enerzijds een steeds kleinere natuurlijke aanwas en anderzijds de trend dat jonge huishoudens van oudsher vanwege werk en studie naar steden als Utrecht, Amersfoort en Zwolle trekken.

Naast ontgroening krijgen ook alle gemeenten te maken met vergrijzing. Wel laat Primos 2018 een tweedeling zien. De gemeenten Putten, Oldebroek en Nunspeet zullen naar verwachting in de toekomst aanmerkelijk meer huishoudens van 75 jaar en ouder kennen dan Elburg, Ermelo en Harderwijk is de verwachting.

Het huishoudentype dat de grootste lokale verschillen laat zien zijn de gezinnen. Voor Oldebroek, Nunspeet en Harderwijk wordt de komende jaren een afname van het aandeel gezinnen verwacht, terwijl voor bijvoorbeeld Ermelo juist een toename wordt voorspeld.

Figuur 8.7 Procentuele ontwikkeling gezinnen (links) en 75-plussers (rechts) per gemeente 2018-2040



Bron: Primos 2018, bewerking Atrivé

Deze veranderende huishoudenssamenstelling zal ook op termijn consequenties hebben voor de kwalitatieve woningbehoefte in de regio.

8.7 Invloed van (il)legale bewoning op vakantieparken

De regio Noord-Veluwe kent een groot aantal vakantieparken, die naast recreatie, ook door een verscheidenheid aan mensen als (semi-)permanente bewoning gebruikt wordt. De vraag is in hoeverre deze bewoning op vakantieparken al dan niet invloed uitoefent op de reguliere woningmarkt en demografische prognoses in Noord-Veluwe.

Onder de meer permanente bewoners zitten mensen met een alternatieve leefstijl (pensionado's en jonge vrijbuiters op zoek naar vrijheid en rust), groepen waarvan de woonbehoefte niet in het bestaande aanbod wordt vervuld (arbeidsmigranten, spoedzoekers) en mensen die niet in een reguliere woonsituatie passen (kwetsbare mensen, groepen die onder de radar willen blijven vanwege schulden of criminaliteit). Door de verscheidenheid aan persoonskenmerken is het lastig om exacte aantallen van legale en illegale bewoners van vakantieparken vast te stellen.

In 2018 is er door Platform 31 onderzoek uitgevoerd naar de bewoning van recreatieobjecten in elf gemeenten op de Veluwe. Uit een analyse van de registratie van inwoners op vakantieparken in de BRP en BAG, bleek dat op peildatum 1 januari 2016, 2.239 personen stonden ingeschreven op verblijfsobjecten met een recreatiefunctie. Deze personen vertegenwoordigen 1.272 huishoudens. Het is echter al langer duidelijk dat veel mensen die op een vakantiepark wonen zich daar niet inschrijven. Op basis van inventarisaties door gemeenten en schattingen van betrokken ambtenaren, wijkagenten en welzijnswerkers raamt het Platform 31 het totaal aantal bewoners van vakantieparken op de Veluwe tussen de 6.000 en 9.000. Deze bewonen tussen 3.000 en 5.000 recreatieobjecten. Dat is circa 10% à 17% van alle recreatieobjecten in de regio.

Hoewel het onderzoek een raming geeft, is deze gebaseerd op elf gemeenten (ook Apeldoorn, Barneveld, Ede, Epe, Heerde) en wordt de kanttekening geplaatst dat per gemeente de mate van bewoning sterk verschilt (van minder dan 5% tot meer dan 50%).

Situatie in Noord-Veluwe

Ook binnen Noord-Veluwe verschilt de mate van bewoning van vakantieparken per gemeente. Oldebroek en Harderwijk hebben een relatief beperkte vakantieparkensector, terwijl Nunspeet, Ermelo en Putten een relatief groot aantal terreinen en objecten hebben ten opzichte van hun totale grondgebied. Elburg kent naar schatting vijf recreatieparken die (il)legaal bewoond worden. Op deze parken zouden 235 mensen wonen, waarvan 130 (55%) niet zijn ingeschreven in het BRP. In Putten zou er naar schatting boven 130-140 legale bewoners, zo'n 300 bewoners illegaal op vakantieparken verblijven. Nunspeet en Ermelo hebben geen

ramingen over de illegale bewoning op vakantieparken in hun gemeente. Wel bezitten deze gemeenten ongeveer twee derde van alle vakantiewoningen in de regio.

Een totaalbeeld voor de regio Noord-Veluwe ontbreekt dus. Wanneer we echter de verhoudingen aanhouden van Platform 31 dan kunnen we toch grofweg zeggen dat in de regio Noord-Veluwe tussen 1.400 en 2.300 objecten (semi-)permanent bewoond worden, waarvan er naar schatting 600 staan ingeschreven in de BRP.

Invloed op de prognoses

De vraag is in hoeverre deze bewoning op vakantieparken al dan niet invloed uitoefent op de reguliere woningmarkt in Noord-Veluwe. Doordat het grootste deel van de bewoners niet staat ingeschreven in de BRP (of in ieder geval niet op het adres van de vakantiewoning) blijft dit een lastige groep. Dit levert ruis op in de registratiebestanden van de BRP en daarmee ook in de demografische prognoses.

ABF-research geeft aan dat in de huidige Primosprognoses enkel BRP- en BAG-inschrijvingen per gemeente meegenomen worden in de ramingen. In deze prognoses worden dus geen illegale bewoners meegenomen. Je zou kunnen beargumenteren dat de niet-ingeschreven bewoners van vakantieparken dus een extra vraag uitoefenen boven op de geraamde toekomstige kwantitatieve behoefte, maar zo eenvoudig is het helaas niet. Het kan namelijk best zo zijn dat de bewoners van de vakantiewoningen niet staan ingeschreven op het bewuste adres, maar wel ergens anders in de gemeente of op een adres in een andere gemeente. Dan wordt deze persoon dus in de registraties en modellen wel degelijk meegeteld in de kwantitatieve behoefte, alleen niet op de juiste plek.

Bovendien bestaat een belangrijk deel uit spoedzoekers die tijdelijk een dak boven hun hoofd nodig hebben tot ze permanente woonruimte gevonden hebben. Het grote aanbod aan vakantiewoningen heeft ze wellicht naar de regio toe geleid, maar voor permanente woonruimte zijn ze wellicht helemaal niet georiënteerd op de woningmarkt in de regio.

Conclusie

De invloed van deze groep ongeregistreerde bewoners van vakantieparken op de woningmarkt van Noord-Veluwe blijft helaas onduidelijk. De mate van bewoning wordt sterk beïnvloed door de spanning op de woningmarkt en veranderingen in het sociaal domein. Toch zal er altijd een gedeelte -door noodzaak of voorkeur- permanent op een vakantiepark (blijven) wonen. De mogelijke invloed op de woningmarkt wordt daarmee ook bepaald door het beleid van de gemeenten in de regio Noord-Veluwe. Wordt er streng gehandhaafd of niet?

Hoofdstuk 9

WOONWENSEN EN TOEKOMSTIGE KWALITATIEVE BEHOEFTE

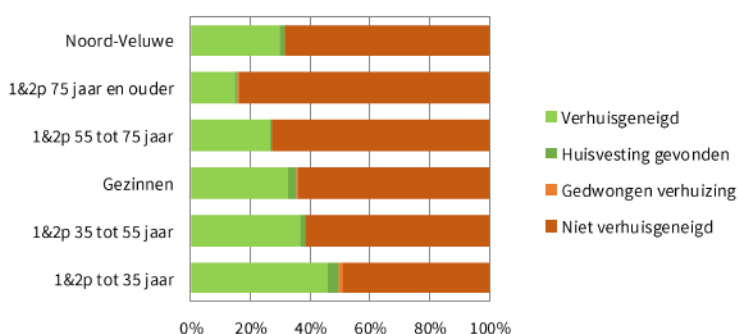
9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn op basis van het WoON 2018 de woonwensen van verhuiscapable huishoudens in de regio in beeld gebracht. In combinatie met de demografische prognoses uit het vorige hoofdstuk is hieruit de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte bepaald.

9.2 Verhuiscapableheid

Uit Hoofdstuk 7 bleek dat de mate van verhuiscapableheid in de regio Noord-Veluwe sinds 2012 fors is toegenomen. Waren er in de regio volgens het WoON 2012 nog zo'n 17.500 (potentiële) huishoudens met verhuisplannen, in 2018 is dit aantal gestegen naar 27.100 (potentiële) huishoudens. Een toename van maar liefst 55%. In 2018 was ongeveer een derde van alle huishoudens in de regio verhuiscapable. Net zoals voor het verhuisgedrag, geldt ook voor de verhuiscapableheid dat deze afneemt met de leeftijd. Hoe ouder het huishouden, hoe lager de verhuiscapableheid. Onder een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar wil ongeveer de helft een andere woning. Van de huishoudens van 75 jaar en ouder is dit slechts 16%. De verhuiscapableheid van jonge huishoudens is overigens sinds 2012 nauwelijks toegenomen. Dit in tegenstelling tot die van gezinnen. In 2012 wilde 19% van de gezinnen verhuizen, inmiddels ligt dit op 35%.

Figuur 9.1 Verhuiscapableheid in Noord-Veluwe naar leeftijd en huishoudenstype, 2018



Bron: WoON 2018, bewerking Atrivé

9.3 Woonwensen

In 2018 zijn dus 27.100 (potentiële) huishoudens op zoek naar een andere woning. De vraag is wat voor soort woning zij zoeken. In Figuur 9.2 en Figuur 9.3 zijn de woonwensen van deze verhuiscapable starters en

doorstromers weergegeven. Hieruit blijkt dat meer dan de helft van alle doorstromers en semi-starters⁵ op zoek zijn naar koopeengezinswoningen. Onder starters ligt dit aandeel op 37%. Starters zijn daarnaast ook vaak op zoek naar een huurappartement (38%). Bij een uitsplitsing naar leeftijd en huishoudenstype blijkt dat het, in relatieve zin, met name verhuiscapabele ouderen zijn die een huurappartement zoeken. Twee derde zoekt een woning in dit segment. Daarnaast is nog eens 30% op zoek naar een koopappartement. In absolute aantallen stellen de wensen van ouderen door hun geringe verhuiscapabeleheid nog niet veel voor. Maar op den duur wordt door de vergrijzing deze groep zo groot dat hun woonwensen wel degelijk gaan doorwerken in de totale kwalitatieve behoefte.

Verhuiscapabele gezinnen zoeken in tegenstelling tot ouderen nagenoeg alleen maar koopeengezinswoningen (81%). Ook deze groep is niet zo verhuiscapabel maar door de omvang van deze doelgroep nemen hun wensen voorlopig nog een dominante positie in de totale kwalitatieve behoefte in de regio. De woonwensen van jonge kleine huishoudens lijken erg op die van starters: Zowel behoefte aan koopeengezinswoningen als naar huurappartementen. Dit is de groep die absoluut en relatief gezien het meeste verhuist.

Figuur 9.2 Gewenste woningtype en eigendom van verhuiscapablen in Noord-Veluwe naar huishoudenstype en doelgroep

	één en tweepersoons tot 35 jaar	één en tweepersoons 35 tot 55 jaar	gezin één en tweepersoons 55 tot 75 jaar	huishouden van 75 jaar e.o.	overig	Totaal	starter	semi-starter	doorstromer	Totaal	
koop eengezins	46%	50%	81%	29%	2%	48%	51%	37%	55%	57%	51%
huur eengezins	11%	22%	14%	10%	1%	19%	13%	13%	12%	13%	
koop appartement	9%	11%	3%	27%	30%	11%	12%	11%	9%	13%	12%
huur appartement	34%	16%	2%	33%	67%	22%	24%	38%	23%	17%	24%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2018, bewerking Atrivé

Wat woningtype betreft: kleine jonge huishoudens zoeken zowel rijwoningen als appartementen zonder lift. De groepen daarna laten steeds vaker wens aan grotere woningen zien. Met name gezinnen willen voor meer dan de helft een tweekapper of vrijstaande woning. 'Empty-nesters' van 55 tot 75 jaar en met name 75-plussers zoeken een appartement met lift. Hieruit is duidelijk de wooncarrière van huishoudens zichtbaar.

Figuur 9.3 Gewenste woningtype van verhuiscapablen in Noord-Veluwe naar leeftijd en doelgroep

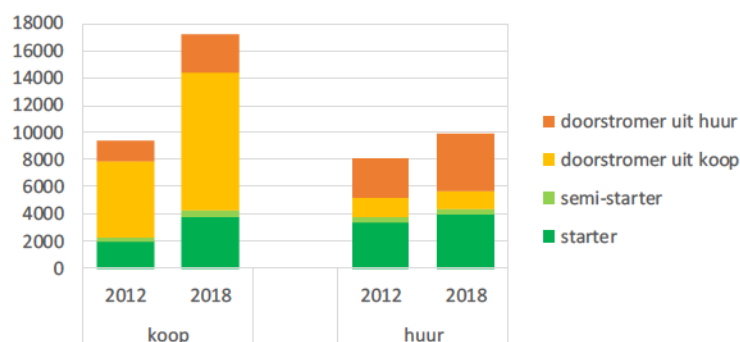
	één en tweepersoons tot 35 jaar	één en tweepersoons 35 tot 55 jaar	gezin één en tweepersoons 55 tot 75 jaar	huishouden van 75 jaar e.o.	overig	Totaal	starter	semi-starter	doorstromer	Totaal	
vrijstaande woning	9%	26%	31%	15%	1%	21%	19%	7%	29%	23%	19%
2 ^a 1-kapwoning	6%	8%	22%	6%	0%	0%	11%	5%	12%	13%	11%
rij- of hoekwoning	39%	35%	39%	13%	3%	43%	32%	38%	25%	29%	32%
app. met lift	9%	9%	2%	35%	54%	5%	14%	12%	16%	15%	14%
app. zonder lift	34%	18%	3%	26%	42%	28%	22%	38%	16%	15%	22%
overig	2%	4%	4%	5%	0%	3%	3%	1%	2%	4%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2018, bewerking Atrivé

⁵ Dat zijn in principe doorstromers die bij doorstroming geen lege woning achter laten, zoals scheidingsgevallen.

Wanneer we van alle verhuisgeneigden de gewenste woning afzetten tegen de huidige woning, dan valt op dat sinds 2012 met name de gewenste verhuizing van doorstromers uit de koop naar een koopwoning is toegenomen als gevolg van de ontwikkelingen op de koopmarkt. Ook het aantal koopstarters is fors toegenomen. Dit bleek ook reeds uit Hoofdstuk 7. In de huursector is er slechts een kleine toename geweest van het aantal verhuisgeneigden. Door de enorme toename in de koopsector, is relatief gezien de wens om naar een huurwoning te verhuizen dus zelfs afgenomen in de regio Noord-Veluwe.

Figuur 9.4 Gewenste type verhuizing in Noord-Veluwe van alle verhuisgeneigden, 2012-2018

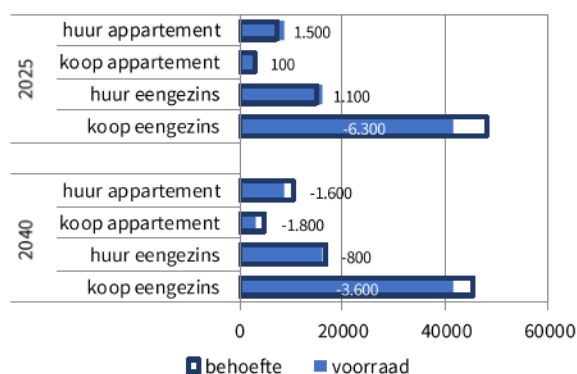


Bron: WoON 2012 en WoON 2018, bewerking Atrivé

9.4 Kwalitatieve behoefte: spanning tussen korte en lange termijn

Naast de toekomstige kwantitatieve behoefte en de huidige woonwensen is ook een raming gemaakt van de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte in de regio Noord-Veluwe naar woningtype, eigendom en prijssegment. Voor inzicht in de kwalitatieve toekomstige woningbehoefte is gebruikgemaakt van het WoON 2018. Hierbij is gekeken naar de woonwensen van de 'vragers in de markt' en de huidige woonsituatie van de overige (niet-verhuisgeneigde) huishoudens. 'Vragers in de markt' zijn huishoudens en potentiële starters die niet alleen verhuisgeneigd zijn, maar bovendien al actie hebben ondernomen om aan andere woonruimte te komen. De woningbehoefte van de verschillende leeftijds- en huishoudentypen berekenen we vervolgens naar de toekomst door met behulp van de verwachte huishoudenontwikkeling volgens Primos 2018.

Figuur 9.5 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype 2025 en 2040



Bron: WoON 2018, Primos 2018, bewerking Atrivé

Wat opvalt is dat er in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte sprake is van spanning tussen de behoefte op korte termijn (2025) en die op lange termijn (2040). Op korte termijn manifesteert de woningbehoefte zich vooral in een behoefte aan veel eengezinskoopwoningen (circa 6.300), terwijl er sprake is van een theoretisch overschot in de andere segmenten, wanneer men hun woonwensen realiseert. Een

theoretisch overschot wil niet automatisch zeggen dat er woningen in dat segment leeg zullen staan in 2025, maar wel dat veel huishoudens in dat segment liever waren doorgestroomd naar een ander segment.

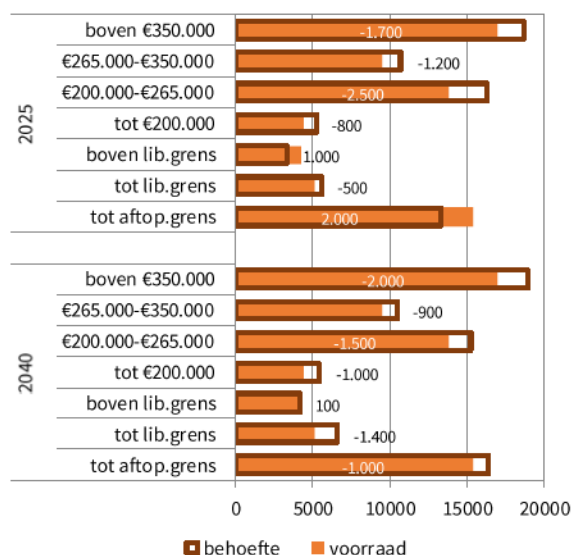
Het tekort aan eengezinskoopwoningen wordt veroorzaakt doordat op korte termijn er namelijk nog steeds veel vraag is van gezinnen en ook van een deel van de starters naar eengezinskoopwoningen in de regio, terwijl deze in slechts beperkte mate vrijkomen. Ouderen en 'empty-nesters' die veelal in deze eengezinskoopwoningen wonen, stromen weinig door naar andere woonvormen, waardoor deze woningen in de praktijk op korte termijn maar weinig vrijkomen.

Na 2025 gaat het demografische effect van de groeiende groep oudere huishoudens (75+) langzamerhand meer doorwerken in de vraag naar appartementen (zowel in huur en koop), ondanks hun geringe verhuigeneigtheid. Eengezinskoopwoningen komen dan juist meer vrij, omdat babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt gaan verlaten. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Een deel van de behoefte aan koopeengezinswoningen op korte termijn verdampt daardoor op lange termijn.

9.5 Kwalitatieve behoefte: geen expliciete behoefte aan middenhuur

Wanneer we kijken naar de kwalitatieve behoefte uitgesplitst naar eigendom en prijssegment dan wordt er op korte termijn een behoefte geraamd aan woningen in alle koopsegmenten, met name in de klasse tussen € 200.000,- en € 265.000,-. Aan huurwoningen tot de aftoppingsgrens en in het middenhuursegment wordt op basis van de woonwensen tot 2025 een theoretisch overschot verwacht, wanneer iedereen zijn/haar woonwensen zou realiseren. Een behoefteraming op basis van woonwensen alleen is echter onvoldoende voorspeller voor de druk op de sociale huurmarkt. In de praktijk blijkt dat er groepen zijn die afhankelijk zijn van de sociale huursector, ondanks afwijkende woonwensen. Denk aan de starters die nu hun koopwens vaak niet kunnen realiseren en zijn aangewezen op sociale huur.

Figuur 9.6 Woningbehoefte naar eigendom en prijs 2025 en 2040



Bron: WoON 2018, Primos 2018, bewerking Atrivé

Bij de behoefte aan sociale huur is overigens de behoefte van bijzondere doelgroepen, zoals uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en statushouders et cetera niet meegerekend. Deze doelgroepen zitten immers niet in het WoON, maar doen wel een steeds groter beroep op de sociale huursector.

Op lange termijn is de extra behoefte aan middeldure koopwoningen deels verdampt, doordat er steeds meer koopwoningen vrijkomen door de babyboomers. Er is echter wel een toenemende behoefte aan duurdere

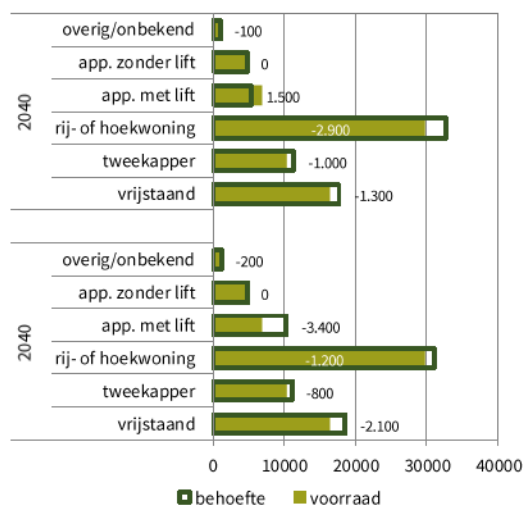
koopwoningen. Ook ontstaat er op lange termijn als gevolg van de vergrijzing een behoefte aan alle prijssegmenten in de sociale huur. Ook op lange termijn lijkt er niet echt behoefte aan middeldure huur. Dit is een andere uitkomst dan de STEC-rapportages over de kansen van middenhuur in de regio. Hierin werd geconcludeerd dat de vraag van verhuiscandidate naar huur boven de liberalisatiegrens in Nederland tussen 2009 en 2015 verdubbelde (van 6% naar 13%) en dat naar verwachting in WoON 2018 dit nog verder zou toenemen. Dit blijkt echter niet het geval. Van de verhuiscandidate in 2018 in Nederland zoekt 9% een huurwoning boven de liberalisatiegrens. De toegenomen vraag naar koopwoningen de laatste jaren, is relatief gezien ten koste gegaan van de vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Door de enorme toename van de verhuiscandidate is absoluut gezien het aantal verhuiscandidate met een voorkeur voor dit segment gelijk gebleven. Dit komt omdat de vraag in dit segment niet altijd een expliciete wens is maar een substituuat doordat bepaalde groepen niet terecht kunnen in sociale huur vanwege inkomen, maar er door druk op de koopmarkt ook te weinig aanbod is aan koop. Een goed functionerende vrije huursector kan overigens wel degelijk huishoudens bedienen die behoefte hebben aan flexibiliteit, of die niet een woning willen of kunnen kopen, en geen toegang hebben tot de sociale huursector. Dit bleek ook uit het onderzoek dat Atrivé vorig jaar heeft uitgevoerd naar de kwalitatieve behoefte in het middeldure vrijesectorhuursegment in Ermelo en Harderwijk.

De regio Noord-Veluwe is traditioneel een koopmarkt en dat wordt zichtbaar in de voorkeur naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens: tussen 2012 en 2018 is de voorkeur van verhuiscandidate in de regio naar dit segment met 7% stabiel gebleven. De behoefte in Noord-Veluwe bestaat momenteel voornamelijk uit huishoudens die een koopwoning zoeken. Met name in het prijssegment € 200.000,- tot € 265.000,- en boven € 350.000,- neemt de behoefte de komende jaren sterk toe. Het middeldure huursegment zal vooral dienen als substitutie voor huishoudens die deze verhuiscandidate niet kunnen vervullen.

9.6 Kwalitatieve behoefte: op termijn behoefte aan appartement met lift

De spanning in de kwalitatieve behoefte tussen die op korte en lange termijn wordt ook zichtbaar wanneer we deze uitsplitsen naar woningtype. Op korte termijn is er met name behoefte aan rijwoningen, maar ook tweekappers en vrijstaande woningen. Met name de extra behoefte aan rijwoningen op korte termijn verdampt op lange termijn, wanneer er steeds meer bestaande woningen vrijkomen. Op lange termijn is er wel een groeiende behoefte aan meer vrijstaande woningen. Ook slaat op lange termijn het theoretische overschot aan appartementen met lift om in een groot tekort als gevolg van de vergrijzing.

Figuur 9.7 Woningbehoefte naar woningtype 2025 en 2040



Bron: WoON 2018, Primos 2018, bewerking Atrivé