

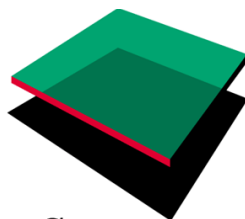
Companen

Gemeente Kampen

Onderzoek kleine kernen

1 maart 2012

Projectnr. 166.106/G



Companen
waar wonen beweegt

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Kampen

Onderzoek kleine kernen

1 maart 2012

Inhoud

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| 1. Inleiding | 1 |
| Methode van onderzoek | 1 |
| Leeswijzer | 2 |
| 2. Uitkomsten naar kern | 3 |
| Grafhorst | 4 |
| 's-Heerenbroek | 8 |
| Wilsum | 12 |
| Zalk | 16 |
| Kamperveen | 19 |
| Kamperveen | 20 |
| 3. Conclusies en aanbevelingen | 25 |
| Nuancering aantal te bouwen woningen | 25 |
| Grafhorst | 27 |
| 's-Heerenbroek | 27 |
| Wilsum | 28 |
| Zalk | 29 |
| Kamperveen | 29 |

1. Inleiding

De gemeente Kampen krijgt regelmatig vanuit de kleine kernen signalen dat er behoefte is aan woningbouw die moet aansluiten bij de lokale behoefte uit de kern. De gemeente wil ruimte bieden voor woningbouw in de dorpen, passend bij de behoefte. Dit woningbehoefteonderzoek moet antwoord geven op de omvang en samenstelling van de lokale woningbehoefte van de kleine kernen. De vraagstelling is kortom:

1. inzicht krijgen in de kwantitatieve woningbehoefte van de afzonderlijke kleine kernen in de gemeente Kampen (hoeveel woningen zijn er nodig om te voorzien in de lokale behoefte?);
2. inzicht krijgen in de kwalitatieve woningvraag van de verschillende kernen (aan wat voor soort woningen bestaat er aanvullend op de bestaande voorraad behoefte voor de eigen inwoners?).

Methode van onderzoek

Voor dit onderzoek hebben we verschillende onderzoeksmethoden gecombineerd. Wij hebben onder andere gebruik gemaakt van:

Woonwensenenquête. Het in beeld brengen van de kwalitatieve woningvraag kan het beste gebeuren door middel van een consumentenenquête. In de 5 kleine kernen is een schriftelijke vragenlijst rondgestuurd aan alle huishoudens en aan een ruime selectie van thuiswonende jongeren tussen 18 en 30 jaar. Ook zijn vragenlijsten beschikbaar gesteld voor huishoudens die recent verhuisd zijn uit de kern. Hier is maar minimaal gebruik van gemaakt (5 vragenlijsten).

De vragenlijst was niet alleen schriftelijk, maar ook via internet in te vullen. In deze enquête hebben we de huishoudens en potentiële starters bevraagd naar:

- kenmerken van de huidige woning (huur / koop, prijs, woningtype, ligging);
- eventuele verhuisplannen en verhuistermijn;
- kenmerken van de gewenste woning (huur / koop, prijs, woningtype, grootte woning, interesse in particulier opdrachtgeverschap / kavel / zelfbouw, etc.);
- huishoudenskenmerken (huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen, etc.).

De respons was over het algemeen zeer goed; in Zalk was de respons goed zodat ook daarvoor betrouwbare uitspraken kunnen worden gedaan over de woningbehoefte. De volgende tabel geeft de respons per kern weer.

| | Aantal huishoudens | Respons |
|----------------|--------------------|---------|
| Kamperveen | 210 | 90 |
| Wilsum | 310 | 120 |
| Zalk | 275 | 70 |
| 's-Heerenbroek | 210 | 85 |
| Grafhorst | 270 | 90 |

Analyse van CBS-, GBA- en WOZ-data om te kijken hoe de kernen op dit moment zijn samengesteld. Ook hebben we deze data gebruikt om terug te kijken in het verleden: hoeveel huishoudens zijn in het verleden verhuisd en hoe verhoudt zich dat tot de geuite verhuishwensen.

Discussie met vertegenwoordigers uit de dorpen. Wij kunnen berekenen wat volgens de gegevens uit onderzoeken de wens naar nieuwe woningen in de kleine kernen is. Er zijn echter diverse nuanceringen te plaatsen bij de uitkomsten die lokale kenners goed kunnen interpreteren. We hebben, toen de conceptresultaten van het onderzoek bekend waren, de resultaten besproken met vertegenwoordigers vanuit de dorpen. De uitkomsten van deze discussie zijn verwerkt in deze rapportage.

Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 2: per kern worden de uitkomsten van het onderzoek beschreven. Daarbij wordt ingegaan op de volgende aspecten: ontwikkeling bevolking en huishoudens, opbouw bevolking, opbouw huishoudens, prognose bevolking, prognose huishoudens, verhuiscapaciteit, kernbinding en woonwensen.
- Hoofdstuk 3: Daarin worden conclusies en aanbevelingen geformuleerd ten aanzien van de gewenste omvang en samenstelling van de woningbouw per kern.

2. Uitkomsten naar kern

In de volgende paragrafen beschrijven we per kern de uitkomsten van demografische analyses, woonwensenonderzoek en de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Eerst kijken we bij alle kernen terug hoe de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens in het recente verleden is geweest. Vervolgens vergelijken we de opbouw van de bevolking en van de huishoudens met het gemeentelijk gemiddelde.

Voor alle kernen zijn bevolkings- en huishoudensprognoses opgesteld. Deze prognoses zijn gebaseerd op de ontwikkeling van de eigen bevolking, maar er is ook rekening gehouden met selectieve migratie naar en uit de kern in het recente verleden. Het saldo van vestiging en vertrek is in evenwicht (evenveel vertrek als vestiging). Dit noemen we een prognose op basis van migratiesaldo=0.

Vervolgens hebben we de resultaten uit de enquêtes naar doelgroep weergegeven.

Wij eindigen het hoofdstuk met de verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt. Belangrijk bij deze berekende ontwikkelingen op de woningmarkt is dat we de wens van senioren om te verhuizen, hebben getemperd met 50%. Wij hebben in het verleden diverse studies uitgevoerd naar het daadwerkelijk verhuisgedrag van senioren en in de praktijk blijken zij veel minder vaak de stap naar een volgende woning te maken dan dat zij aangeven in onderzoeken. Ook corporaties merken dit: wachtlijsten met senioren, maar zij staan vaak preventief ingeschreven voor wanneer de eventuele zorg "aan de man / vrouw" komt.

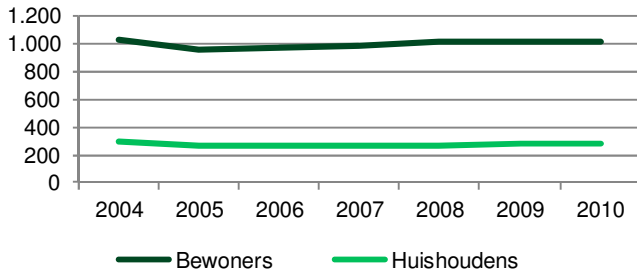
Definities

Starter: Thuiswonende jongere die voor de eerste keer een stap wil maken op de woningmarkt.

Ggb Nultreden: Woning met alle primaire voorzieningen op de begane grond (keuken, badkamer, woonkamer, toilet en ten minste één slaapkamer).

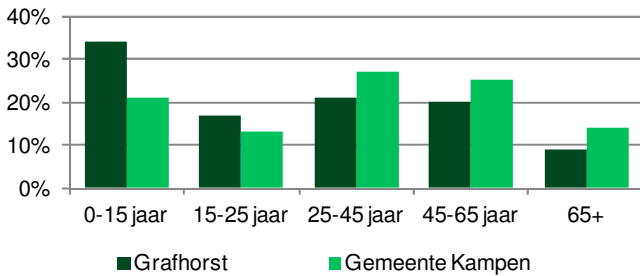
Grafhorst

Ontwikkeling bevolking en huishoudens



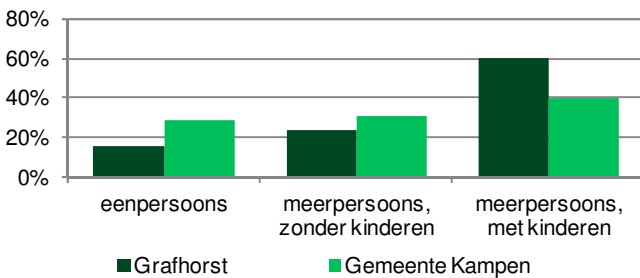
Voordat we naar de enquêteresultaten kijken, gaan we kijken hoe de kern is opgebouwd en wat de verwachte ontwikkeling naar de toekomst toe is. De kern Grafhorst heeft ongeveer 1.000 inwoners en bijna 300 huishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte is met 3,5 persoon per huishouden hoog (2,5 in de gemeente). De omvang van de bevolking en van de huishoudens is stabiel geweest in het recente verleden.

Opbouw bevolking



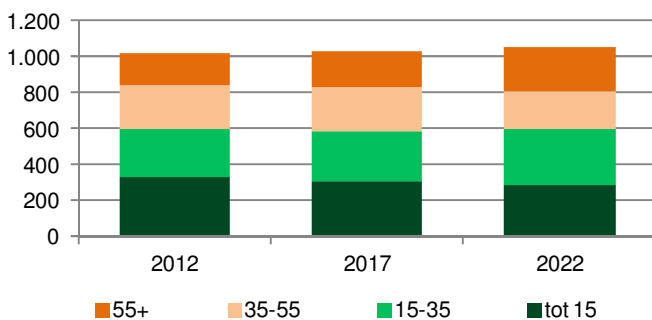
De hoge gemiddelde huishoudensgrootte zien we terug bij de opbouw van de bevolking. Deze hebben we afgezet tegen het gemeentelijk gemiddelde. Er wonen relatief veel kinderen tot 15 jaar en weinig senioren in de kern.

Opbouw huishoudens



Ook bij de opbouw van de huishoudens zien we terug dat de kern veel gezinnen met kinderen huisvest, bijna 20% meer dan gemiddeld in de gemeente. Er zijn veel minder éénpersoonshuishoudens dan gemiddeld in de gemeente.

Prognose komende jaren - Bevolking



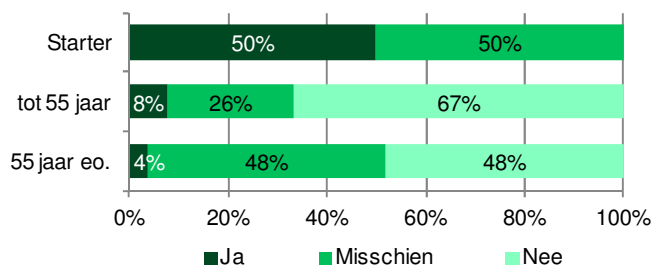
De bevolking van de kern Grafhorst neemt de komende jaren nog iets toe. We zien in de kern een lichte vergrijzing: de bevolking van 55 jaar en ouder neemt in omvang toe.

Prognose komende jaren - Huishoudens

| | 2012 | 2017 | 2022 |
|----------------|------|------|------|
| 1-2 pph tot 55 | 70 | 75 | 80 |
| Gezinnen | 160 | 155 | 155 |
| 1-2 pph 55 eo | 60 | 70 | 80 |
| Totaal | 290 | 300 | 315 |

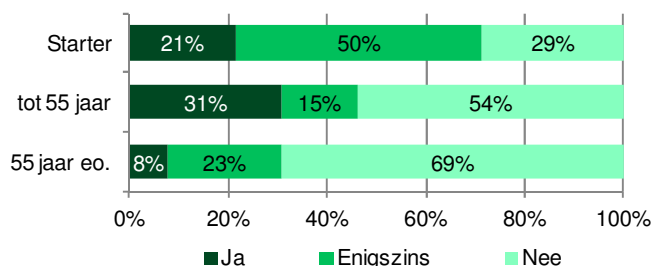
Een belangrijk onderdeel van dit onderzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van de huishoudens in de kern. Het aantal huishoudens neemt, uitgaande van een migratiesaldo van 0, de komende jaren met 25 toe. Het aantal kleine huishoudens tot 55 jaar én van 55 jaar en ouder neemt toe, het aantal gezinnen neemt licht af.

Verhuiscgenigheid



In de enquête hebben we gekeken welke huishoudens aangeven te willen verhuizen in de komende jaren. Starters geven allemaal aan (misschien) te willen verhuizen. Huishoudens die al een woning bewonen geven maar minimaal aan zeker te willen verhuizen. Een kwart van de jongere huishoudens en de helft van de seniorenhuishoudens geeft aan misschien te willen verhuizen.

Invloed van de crisis



Starters en ook doorstromers tot 55 jaar geven in ruime mate aan dat de huidige economische crisis invloed heeft op het verhuisgedrag. Het huidige economisch klimaat heeft ook grote gevolgen voor de mogelijkheden van starters op de kopersmarkt.

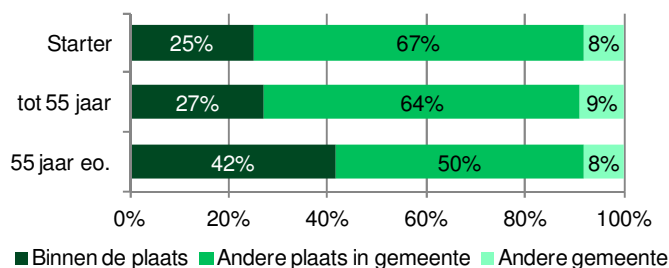
Seniorenhuishoudens geven in mindere mate aan dat de crisis van invloed is.

Wijze invloed crisis

Starters: Wacht prijsontwikkeling af
 Tot 55 jaar: Wacht prijsontwikkeling af & Wacht totdat huidige woning verkocht is
 55 jaar eo: Wacht totdat huidige woning verkocht is

Starters geven vooral aan dat zij de prijsontwikkeling afwachten. Dit geldt ook voor de jongere zelfstandige huishoudens. Zij geven aan, net als de seniorenhuishoudens, te willen wachten met verhuizen tot de huidige woning verkocht is.

Kernbinding



Tweederde van de starters en jonge huishoudens hebben bij verhuizing een voorkeur voor een andere plaats in de gemeente (alle doelgroepen Kampen en IJsselmuiden). In vergelijking met de andere kleine kernen willen veel jonge huishoudens de kern verlaten bij verhuizing.

Bijna de helft van de senioren wil in de eigen kern blijven bij verhuizing.

Huidige woning verhuiscgenigde huishoudens

| | | Huidig | | |
|---------------|--------------------|---------|-------------|------------|
| | | Starter | tot 55 jaar | 55 jaar eo |
| HUUR | Huur totaal | | 2% | 20% |
| | Eengezins | | 0% | 7% |
| | Appartement | | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | | 2% | 13% |
| | tot 650 | | 0% | 17% |
| | vanaf 650 | | 2% | 3% |
| KOOPT | Koop totaal | | 98% | 80% |
| | Eengezins | | 98% | 67% |
| | Appartement | | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | | 0% | 13% |
| | tot 200.000 | | 20% | 23% |
| | 200-300.000 | | 49% | 30% |
| vanaf 300.000 | | 29% | 27% | |

Belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld te kunnen brengen zijn de huidige woningen waar de verhuiscgenigde huishoudens in wonen. Deze woningen komen vrij bij een eventuele verhuizing.

Huishoudens tot 55 jaar wonen voor het overgrote deel in eengezinskoopwoningen. De helft van deze woningen heeft een waarde tussen de € 200.000 en € 300.000.

Oudere huishoudens die willen verhuizen, wonen al voor een beperkt deel in huurwoningen. De grootste groep ouderen woont echter in een koopwoning, veelal nog een reguliere eengezinskoopwoning.

Gewenste woning verhuigeneigde huishoudens

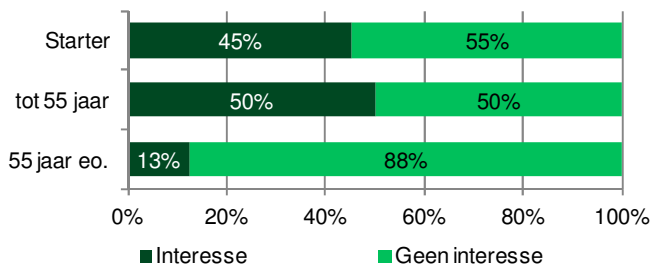
| | Gewenst | | |
|--------------------|------------|-------------|------------|
| | Starter | tot 55 jaar | 55 jaar eo |
| HUUR | | | |
| Huur totaal | 46% | 8% | 54% |
| Eengezins | 23% | 8% | 0% |
| Appartement | 23% | 0% | 8% |
| Ggb Nultreden | 0% | 0% | 46% |
| tot 650 | 46% | 8% | 46% |
| vanaf 650 | 0% | 0% | 8% |
| KOOP | | | |
| Koop totaal | 54% | 92% | 46% |
| Eengezins | 54% | 85% | 0% |
| Appartement | 0% | 0% | 8% |
| Ggb Nultreden | 0% | 8% | 38% |
| tot 200.000 | 38% | 8% | 23% |
| 200-300.000 | 15% | 46% | 8% |
| vanaf 300.000 | 0% | 38% | 15% |

Bijna de helft van de starters geeft aan een woning te willen gaan huren. Zij gaan dan vooral voor betaalbaar. Een enkele starter gaf aan een benedenwoning of bovenwoning te willen betrekken. In de koopsector wil een groot deel van de starters een woning tot € 200.000.

Het profiel van gewenste woningen van huishoudens tot 55 jaar lijkt op het huidige profiel; alleen een slag luxer.

Oudere huishoudens willen voor meer dan de helft naar de huursector. Opvallend is dat veel van deze huishoudens een inkomen hebben boven de € 33.000 (toelatingsgrens sociale huursector) en zij komen merendeels niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit betekent: zij verhuizen uiteindelijk niet of zij verhuizen naar een dure huurwoning elders.

Interesse in Kavels



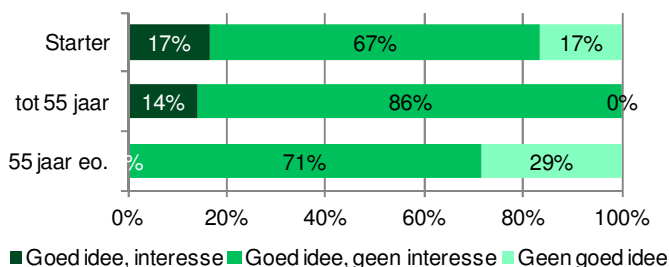
Naast de vraag wat voor woning huishoudens willen betrekken, hebben we gevraagd of huishoudens interesse hebben in het zelf (laten) bouwen van een woning op een kavel. In vergelijking met de andere kleine kernen is de interesse in de kern voor kavels laag. (Minder dan) de helft van de starters en jonge huishoudens heeft interesse in een kavel.

Gewenste grootte kavels

| | |
|--------------|--------------------------|
| Starters: | 350 – 450 m ² |
| Tot 55 jaar: | 450 – 600 m ² |
| 55 jaar eo: | 250 – 350 m ² |

Kijken we naar de gewenste kavelgrootte, dan zien we dat huishoudens tot 55 jaar de grootste kavels willen (tot 600 m²). In de andere kleine kernen willen starters een klein kavel, in Grafhorst wensen de starters een middelgroot kavel.

Collectief Particulier opdrachtgeverschap



In de kern Grafhorst is weinig interesse voor Collectief Particulier opdrachtgeverschap.

Ongeveer één op de zeven starters en jonge huishoudens heeft interesse.

Alternatief

| | |
|--------------|------------------------------------|
| Starters: | Op zoek naar een ander woningtype |
| Tot 55 jaar: | Blijf in mijn huidige woning wonen |
| 55 jaar eo: | Blijf in mijn huidige woning wonen |

Als starters niet de woning kunnen krijgen die zij wensen, gaan zij op zoek naar een ander woningtype. Huishoudens die op dit moment al zelfstandig wonen, blijven dan vooral in de huidige woning wonen.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Wij hebben in onze analyses de vraag van verhuigeneigden en het aanbod dat zij bij verhuizing achterlaten tegen elkaar afgezet. Hierdoor ontstaat zicht op vraag-aanbod-verhoudingen. Door vergelijking van vraag en aanbod krijgen we zicht op potentiële fricties op de woningmarkt: zowel voor de bestaande voorraad als voor nieuwbouw. In geval van 'marktsegment onder druk' is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een 'ontspannen marktsegment' is sprake als het vrijkomende aanbod groter is dan de vraag. De dynamiek op de woningmarkt kwantificeren we op basis van: verhuigeneigheidspercentages, prognosegegevens, opgegeven woonwensen per doelgroep (zie voorgaande paragrafen) en aanbod bij doorstroming. We hebben de omvang van de doelgroepen getoetst aan de gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen jaren, zodat een zo realistisch mogelijk beeld van de woningmarktdynamiek ontstaat. We sluiten aan bij de omvang van de lokale woningbehoefte van de kern, zoals hiervoor gepresenteerd.

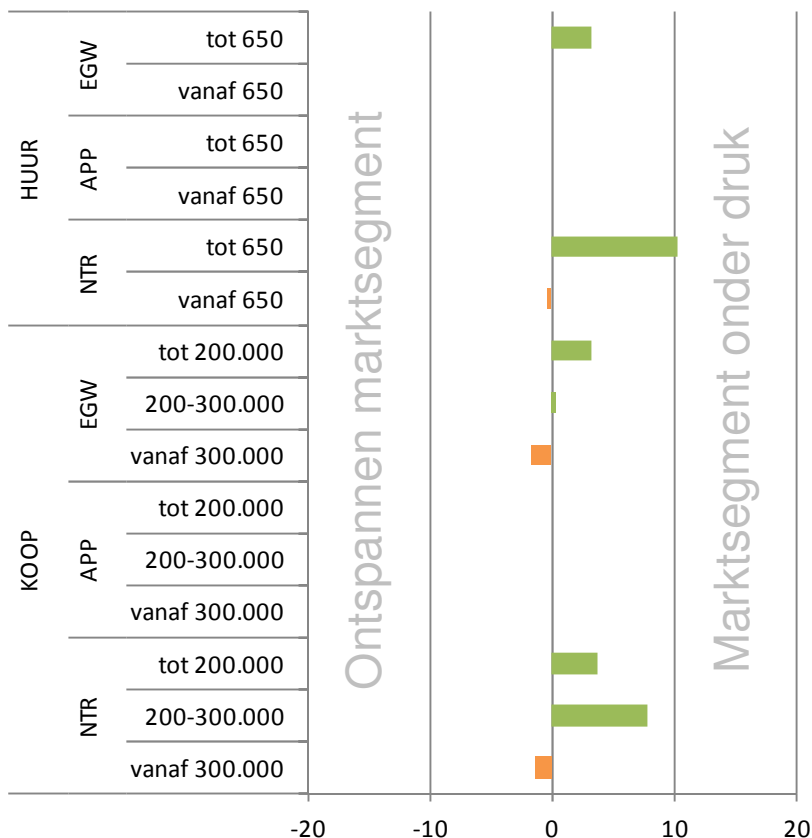
Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt welke marktsegmenten in de komende tien jaar onder druk kunnen gaan staan of juist ontspanning geven.

Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

Bij deze analyse gaan we ervan uit dat een aangeboden woning bij doorstroming voorziet in een vraag naar een gelijke woning. In de werkelijkheid is dit niet altijd het geval. Mensen passen hun woonwensen aan op basis van het beschikbare aanbod, of verhuizen niet omdat het beschikbare aanbod bepaalde specifieke kwaliteiten mist. Dit geldt nog meer in de huidige economisch onzekere tijden.

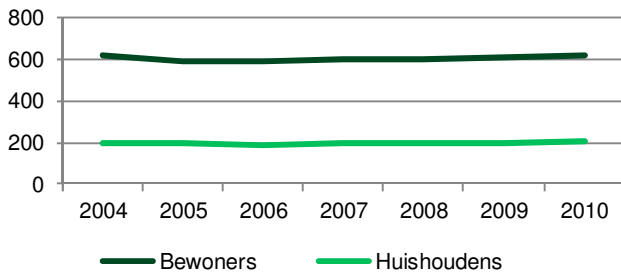
In de figuur zien we duidelijk de vergrijzing terug: gewenste toevoegingen op de woningmarkt zien we vooral bij de seniorenwoningen. Zowel in de huur- als in de koopsector.

Ook de woonwens van jongere huishoudens zien we (beperkt) terug. Er is behoefte aan enkele goedkope eengezinshuur- en koopwoningen.



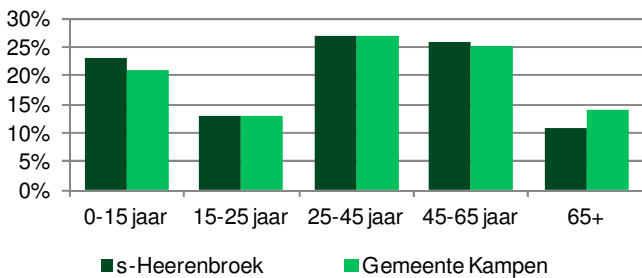
's-Heerenbroek

Ontwikkeling bevolking en huishoudens



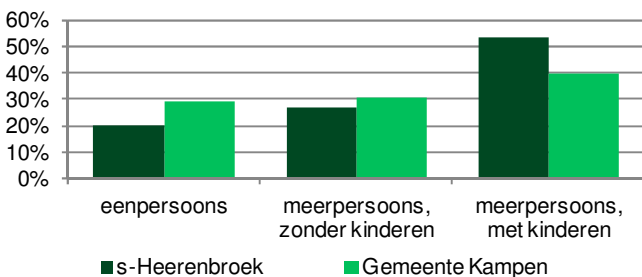
Voordat we voor 's-Heerenbroek naar de enquête-resultaten kijken, gaan we kijken hoe de kern is opgebouwd en wat de verwachte ontwikkeling naar de toekomst toe is. De kern 's-Heerenbroek heeft ruim 600 inwoners en 210 huishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte is met drie personen per huishouden hoger dan het gemiddelde in de gemeente (2,5 in de gemeente). De omvang van de bevolking en van de huishoudens is stabiel geweest in het recente verleden.

Opbouw bevolking



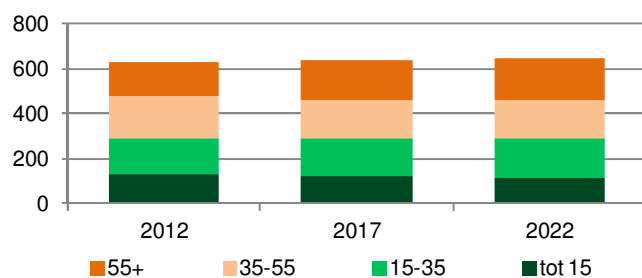
De opbouw van de bevolking in de gemeente is vergelijkbaar met de opbouw gemiddeld in de gemeente. In de kern wonen gemiddeld wat meer kinderen dan in de rest van de gemeente. Er wonen relatief weinig senioren.

Opbouw huishoudens



Bij de opbouw van de huishoudens zien we wat meer verschil ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde; er wonen relatief wat meer gezinnen met kinderen. Er wonen relatief weinig één-persoonshuishoudens.

Prognose komende jaren - Bevolking



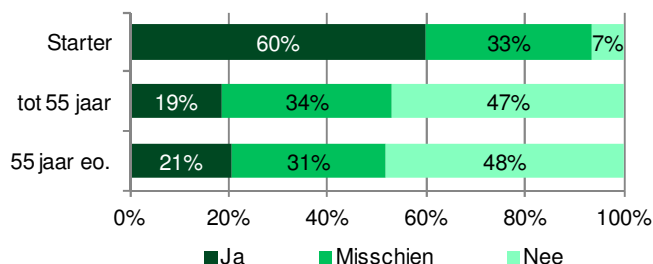
De bevolking van 's-Heerenbroek neemt de komende jaren nog iets toe. We zien in de kern duidelijk de vergrijzing: de bevolking van 55 jaar en ouder neemt in omvang toe. Het aantal kinderen in de kern neemt af.

Prognose komende jaren - Huishoudens

| | 2012 | 2017 | 2022 |
|----------------|------------|------------|------------|
| 1-2 phh tot 55 | 50 | 55 | 60 |
| Gezinnen | 100 | 90 | 90 |
| 1-2 phh 55 eo | 60 | 75 | 80 |
| Totaal | 210 | 220 | 230 |

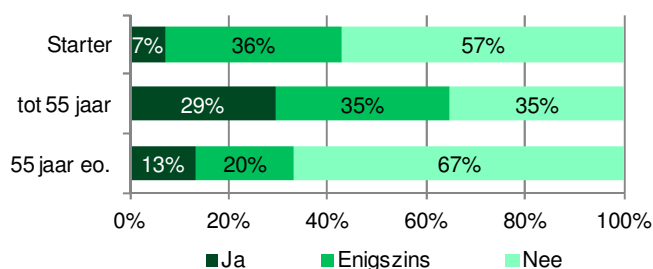
Een belangrijk onderdeel van dit onderzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van de huishoudens in de kern. Het aantal huishoudens neemt, uitgaande van een migratiesaldo van 0, de komende jaren met 20 toe. Het aantal kleine huishoudens tot 55 jaar én van 55 jaar en ouder neemt toe, het aantal gezinnen neemt licht af.

Verhuisgeneigdheid



In de enquête hebben we gevraagd of huishoudens willen verhuizen in de komende jaren. Starters geven vrijwel allemaal aan (misschien) te willen verhuizen. De verhuiscens van de huishoudens tot 55 jaar en van huishoudens van 55 jaar en ouder lijken sterk op elkaar. Een vijfde van de huishoudens geeft aan te willen verhuizen, een derde geeft aan misschien te willen verhuizen.

Invloed van de crisis



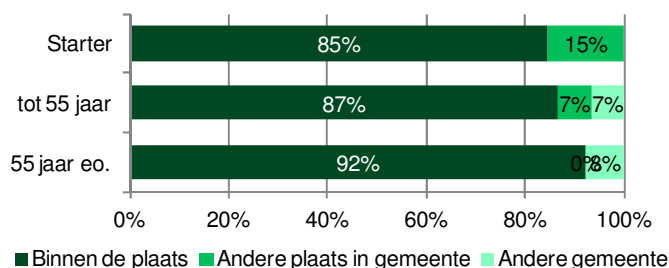
Starters geven maar minimaal aan dat de crisis van invloed is op de verhuiscens. Het huidige economisch klimaat heeft echter grote gevolgen voor de mogelijkheden van starters op de kopersmarkt. Seniorenhuishoudens geven het minst aan dat de crisis (enigszins) van invloed is.

Wijze invloed crisis

Starters: Zoek een goedkopere woning
 Tot 55 jaar: Wacht totdat huidige woning verkocht is
 55 jaar eo: Wacht totdat huidige woning verkocht is

Starters geven vooral aan dat zij op zoek gaan naar een goedkopere woning. Zelfstandige huishoudens wachten met verhuizen tot de huidige woning verkocht is.

Kernbinding



Waar we in de andere kernen zien dat een groot deel van de huishoudens aangeeft bij verhuizing de kern te willen verlaten, zien we in deze kern dat een overgrote meerderheid van de respondenten aangeeft binnen de kern te willen verhuizen. Dit geldt voor alle doelgroepen, maar voor de seniorenhuishoudens nog het meest.

Huidige woning verhuisgeneigde huishoudens

| | | Huidig | | |
|---------------|--------------------|---------|-------------|------------|
| | | Starter | tot 55 jaar | 55 jaar eo |
| HUUR | Huur totaal | | 5% | 10% |
| | Eengezins | | 3% | 6% |
| | Appartement | | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | | 3% | 3% |
| | tot 650 | | 3% | 10% |
| | vanaf 650 | | 3% | 0% |
| KOOPT | Koop totaal | | 95% | 90% |
| | Eengezins | | 95% | 52% |
| | Appartement | | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | | 0% | 39% |
| | tot 200.000 | | 11% | 19% |
| | 200-300.000 | | 30% | 32% |
| vanaf 300.000 | | 54% | 39% | |

Belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld te kunnen brengen zijn de huidige woningen waar de verhuisgeneigde huishoudens in wonen. Deze woningen komen vrij bij een eventuele verhuizing.

Huishoudens tot 55 jaar wonen voor het overgrote deel in eengezinskoopwoningen. Meer dan de helft van deze woningen heeft een WOZ-waarde vanaf € 300.000.

Oudere huishoudens die willen verhuizen wonen hoofdzakelijk nog in eengezinskoopwoningen. Deze woningen hebben vooral een waarde vanaf € 200.000.

Gewenste woning verhuiscapaciteit huishoudens

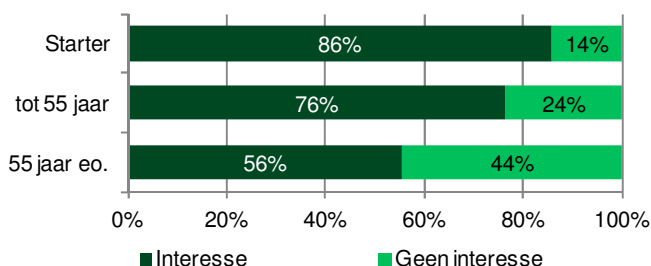
| | Starter | Gewenst | |
|--------------------|---------------|-------------|------------|
| | | tot 55 jaar | 55 jaar eo |
| Huur totaal | 23% | 0% | 38% |
| HUUR | Eengezins | 23% | 0% |
| | Appartement | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | 0% | 0% |
| | tot 650 | 23% | 0% |
| | vanaf 650 | 0% | 0% |
| | | | |
| Koop totaal | 77% | 100% | 62% |
| KOOPT | Eengezins | 77% | 100% |
| | Appartement | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | 0% | 0% |
| | tot 200.000 | 46% | 13% |
| | 200-300.000 | 31% | 60% |
| | vanaf 300.000 | 0% | 27% |

Bijna driekwart van de starters geeft aan een woning te willen gaan kopen. Een groot deel van de starters wil een woning tot € 200.000. De rest vanaf € 200.000 (vrijwel allemaal tot € 250.000). In de huursector gaan zij voor een betaalbare eengezinswoning.

Alle huishoudens tot 55 jaar die willen verhuizen, gaan voor een eengezinskoopwoning. Het accent qua prijs ligt op de categorie tussen € 200.000 en € 300.000. Ruim een kwart van de huishoudens is bereid meer dan € 300.000 te betalen.

Oudere huishoudens hebben nog een sterke voorkeur voor een koopwoning. Het liefst een grondgebonden woning of eventueel een appartement.

Interesse in Kavels



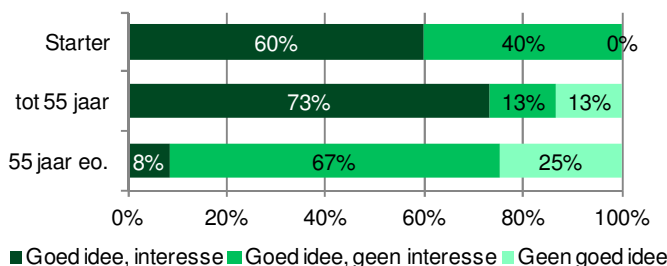
Er is veel interesse in het zelf realiseren van een woning op kavels in deze kern. Vrijwel alle starters en driekwart van de jonge huishoudens geeft aan interesse te hebben. Ruim de helft van de senioren heeft interesse in een bouwkaavel.

Gewenste grootte kavels

| | |
|--------------|--------------------------|
| Starters: | 250 – 350 m ² |
| Tot 55 jaar: | 250 – 850 m ² |
| 55 jaar eo: | 250 – 350 m ² |

Starters gaan voor betaalbaarheid en willen een kavel tot 350 m², huishoudens tot 55 jaar hebben interesse in alle kavelgroottes: hoe meer men bereid is te besteden aan een nieuwe woning, hoe groter de gewenste kavel.

Collectief Particulier opdrachtgeverschap



Naast interesse in kavels is er ook interesse in CPO. Vooral huishoudens tot 55 jaar hebben interesse (maar liefst driekwart van de huishoudens). Senioren hebben geen interesse in CPO.

Alternatief

| | |
|--------------|---|
| Starters: | Op zoek in een andere plaats / gemeente |
| Tot 55 jaar: | Blijf voorlopig in mijn huidige woning wonen |
| 55 jaar eo: | Blijf in mijn huidige woning wonen & Ander woningtype & naar andere plaats / gemeente |

Als de starters niet de woning kunnen krijgen die zij willen, gaan zij op zoek naar een woning in een andere plaats of gemeente. Huishoudens die op dit moment al zelfstandig wonen, blijven in de huidige woning wonen, maar ook de oudere huishoudens geven aan naar een andere plaats / gemeente te verhuizen.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Wij hebben in onze analyses de vraag van verhuigeneigden en het aanbod dat zij bij verhuizing achterlaten tegen elkaar afgezet. Hierdoor ontstaat zicht op vraag-aanbodverhoudingen. Door vergelijking van vraag en aanbod krijgen we zicht op potentiële fricties op de woningmarkt: zowel voor de bestaande voorraad als voor nieuwbouw. In geval van 'marktsegment onder druk' is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een 'ontspannen marktsegment' is sprake als het vrijkomende aanbod groter is dan de vraag. De dynamiek op de woningmarkt kwantificeren we op basis van: verhuigeneigheidspercentages, prognosegegevens, opgegeven woonwensen per doelgroep (zie voorgaande paragrafen) en aanbod bij doorstroming. We hebben de omvang van de doelgroepen getoetst aan de gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen jaren, zodat een zo realistisch mogelijk beeld van de woningmarktdynamiek ontstaat. We sluiten aan bij de omvang van de lokale woningbehoefte van de kern, zoals hiervoor gepresenteerd.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt welke marktsegmenten in de komende tien jaar onder druk kunnen gaan staan of juist ontspanning geven.

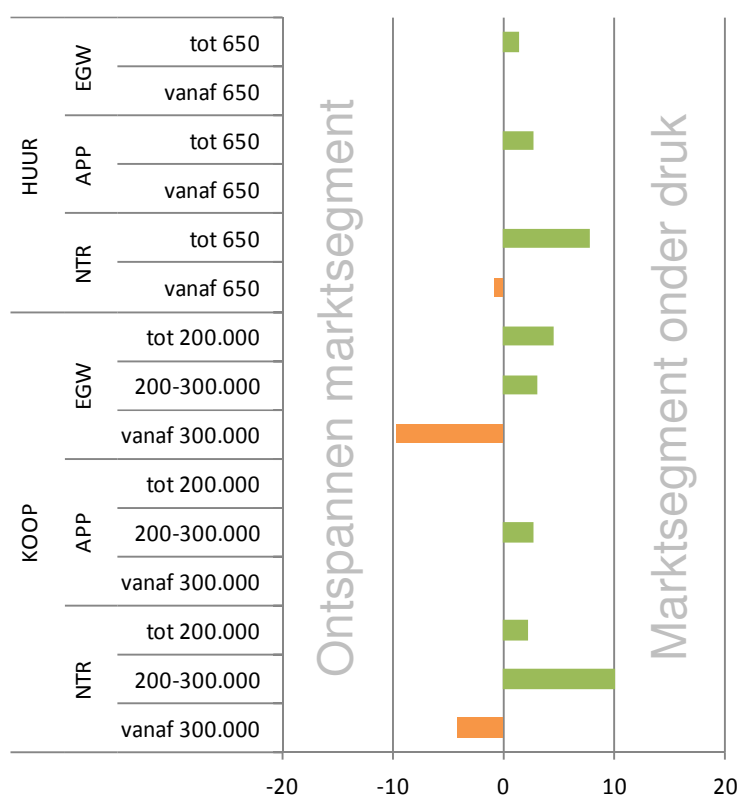
Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

Bij deze analyse gaan we ervan uit dat een aangeboden woning bij doorstroming voorziet in een vraag naar een gelijke woning. In de werkelijkheid is dit niet altijd het geval. Mensen passen hun woonwensen aan op basis van het beschikbare aanbod, of verhuizen niet omdat het beschikbare aanbod bepaalde specifieke kwaliteiten mist. Dit geldt nog meer in de huidige economisch onzekere tijden.

In de figuur zien we duidelijk de vergrijzing terug: gewenste toevoegingen op de woningmarkt zien we vooral bij de seniorenwoningen. Zowel in de huur- als in de koopsector.

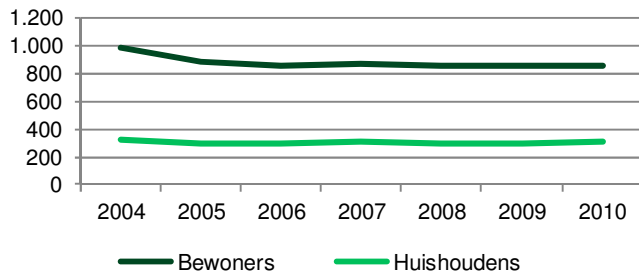
Ook de woonwens van jongere huishoudens zien we (beperkt) terug. Er is behoefte aan enkele goedkope en middeldure eengezinskoopwoningen.

Ontspanning op de woningmarkt zien wij bij de woningen die vooral door de senioren bij verhuizing worden achter gelaten, dure eengezinswoningen.



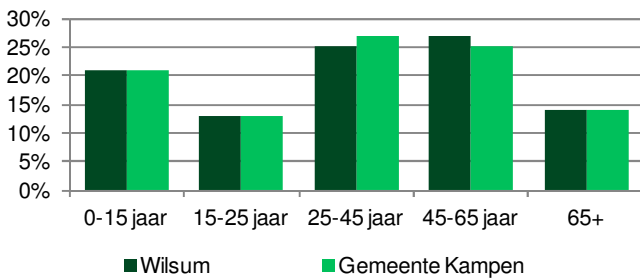
Wilsum

Ontwikkeling bevolking en huishoudens



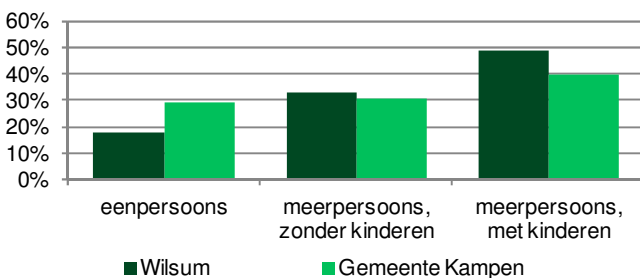
Voordat we voor Wilsum naar de enquêteresultaten kijken, gaan we kijken hoe de kern is opgebouwd en wat de verwachte ontwikkeling naar de toekomst toe is. De kern Wilsum heeft ruim 800 inwoners en ruim 300 huishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte is met 2,76 persoon per huishouden hoger dan het gemiddelde in de gemeente (2,5 in de gemeente). De omvang van de bevolking en van de huishoudens is stabiel geweest in het recente verleden, met uitzondering van 2004 / 2005.

Opbouw bevolking



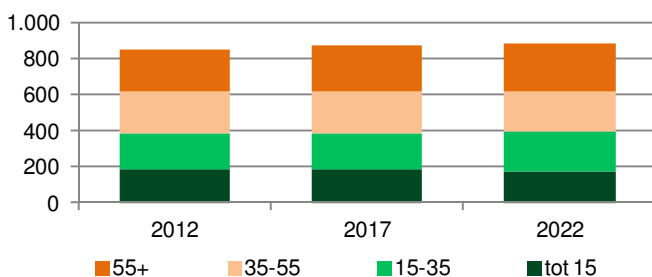
De opbouw van de bevolking in de gemeente is vergelijkbaar met de opbouw gemiddeld in de gemeente.

Opbouw huishoudens



Bij de opbouw van de huishoudens zien we wat meer verschil ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde; er wonen relatief wat meer gezinnen met kinderen. Er wonen relatief weinig één-persoonshuishoudens.

Prognose komende jaren - Bevolking



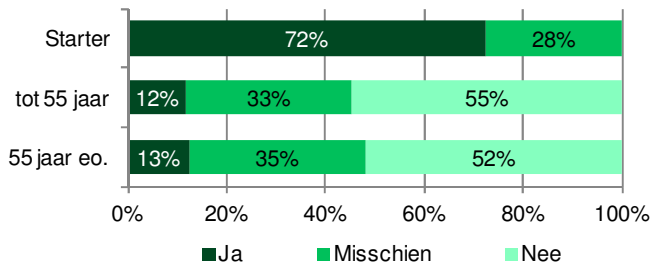
De bevolking van Wilsum neemt de komende jaren nog iets toe. We zien in de kern duidelijk de vergrijzing: de bevolking van 55 jaar en ouder neemt in omvang toe. Het aantal kinderen in de kern neemt licht af.

Prognose komende jaren - Huishoudens

| | 2012 | 2017 | 2022 |
|----------------|------------|------------|------------|
| 1-2 phh tot 55 | 70 | 70 | 70 |
| Gezinnen | 140 | 135 | 135 |
| 1-2 phh 55 eo | 100 | 115 | 125 |
| Totaal | 310 | 320 | 330 |

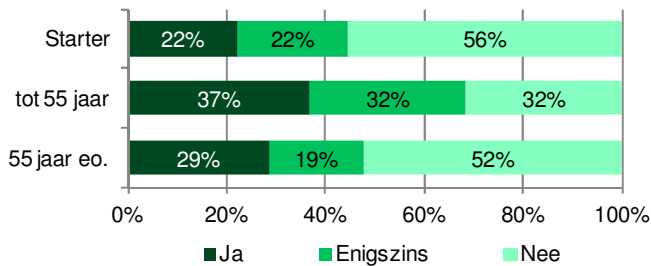
Een belangrijk onderdeel van dit onderzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van de huishoudens in de kern. Het aantal huishoudens neemt, uitgaande van een migratiesaldo van 0, de komende jaren met 20 toe. Het aantal kleine huishoudens tot 55 jaar is stabiel, het aantal gezinnen licht af en het aantal seniorenhuishoudens neemt toe.

Verhuisgeneigdheid



In de enquête hebben we gevraagd of huishoudens aangeven te willen verhuizen in de komende jaren. Starters geven vrijwel allemaal aan (misschien) te willen verhuizen. De verhuiscens van de huishoudens tot 55 jaar en van huishoudens van 55 jaar en ouder lijken sterk op elkaar. (Maar) één op de acht huishoudens geeft aan te willen verhuizen, een derde geeft aan misschien te willen verhuizen.

Invloed van de crisis



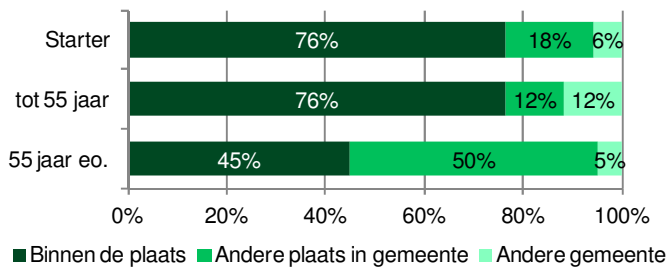
Minder dan een kwart van de starters geeft aan dat de crisis van invloed is op de verhuiscens. Bij de huishoudens tot 55 jaar geeft tweederde aan dat de crisis de verhuiscens beïnvloed. Dit is voor de helft van de seniorenhuishoudens ook het geval.

Wijze invloed crisis

- Starters: Wacht prijsontwikkeling af
- Tot 55 jaar: Wacht prijsontwikkeling af & Wacht totdat huidige woning verkocht is
- 55 jaar eo: Wacht totdat huidige woning verkocht is

Starters en huishoudens tot 55 jaar geven aan te willen wachten met verhuizen in verband met de prijsontwikkeling van koopwoningen. Zelfstandige huishoudens willen logischerwijs ook wachten totdat de huidige woning verkocht is.

Kernbinding



Driekwart van de starters en huishoudens tot 55 jaar geeft aan bij verhuizing in de huidige kern te willen blijven wonen. Seniorenhuishoudens willen voor meer dan de helft de kern verlaten. Dit zal te maken hebben met de wens om dichterbij de voorzieningen te wonen.

Huidige woning verhuisgeneigde huishoudens

| | | Huidig | | |
|---------------|--------------------|---------|-------------|------------|
| | | Starter | tot 55 jaar | 55 jaar eo |
| HUUR | Huur totaal | | 18% | 24% |
| | Eengezins | | 11% | 10% |
| | Appartement | | 4% | 0% |
| | Ggb Nultreden | | 2% | 14% |
| | tot 650 | | 16% | 22% |
| | vanaf 650 | | 2% | 2% |
| KOOPT | Koop totaal | | 82% | 76% |
| | Eengezins | | 82% | 36% |
| | Appartement | | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | | 0% | 40% |
| | tot 200.000 | | 16% | 10% |
| | 200-300.000 | | 33% | 38% |
| vanaf 300.000 | | 33% | 28% | |

Belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld te kunnen brengen zijn de huidige woningen waar de verhuisgeneigde huishoudens in wonen. Deze woningen komen vrij bij een eventuele verhuizing.

Huishoudens tot 55 jaar wonen voor het overgrote deel in eengezinskoopwoningen. Meer dan een derde van deze woningen heeft een WOZ-waarde vanaf € 300.000.

Oudere huishoudens die willen verhuizen wonen hoofdzakelijk (ruim driekwart) in grondgebonden nultredenwoningen en eengezinskoopwoningen. Deze woningen hebben vooral een waarde vanaf € 200.000.

Gewenste woning verhuiscapaciteit huishoudens

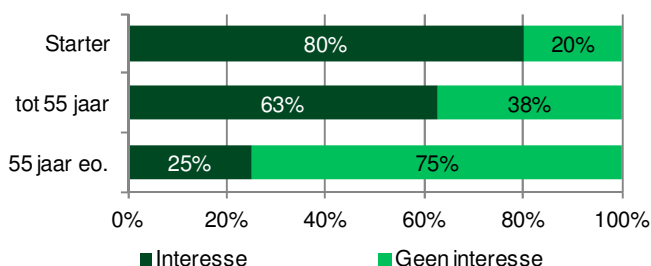
| | | Gewenst | | |
|---------------|--------------------|------------|-------------|------------|
| | | Starter | tot 55 jaar | 55 jaar eo |
| HUUR | Huur totaal | 56% | 22% | 75% |
| | Eengezins | 38% | 17% | 0% |
| | Appartement | 19% | 0% | 25% |
| | Ggb Nultreden | 0% | 6% | 50% |
| | tot 650 | 50% | 22% | 60% |
| | vanaf 650 | 6% | 0% | 15% |
| KOOPT | Koop totaal | 44% | 78% | 25% |
| | Eengezins | 44% | 67% | 0% |
| | Appartement | 0% | 6% | 0% |
| | Ggb Nultreden | 0% | 6% | 25% |
| | tot 200.000 | 25% | 33% | 5% |
| | 200-300.000 | 19% | 28% | 10% |
| vanaf 300.000 | 0% | 17% | 10% | |

Ruim de helft van de starters geeft aan een woning te willen gaan huren. Een groot deel van de starters wil een eengezinshuurwoning met een huur tot € 650. Starters die een woning willen kopen, gaan voor een eengezinswoning (merendeel tot € 200.000).

Ruim driekwart van de huishoudens tot 55 jaar wil verhuizen naar een koopwoning (minder dan dat er nu in een koopwoning willen). Zij willen wat goedkoper gaan wonen dan dat zij nu wonen.

Oudere huishoudens hebben een sterke voorkeur voor een huurwoning. Het liefst een grondgebonden woning of eventueel een appartement. Oudere huishoudens die naar een koopwoning willen, hebben een voorkeur voor een grondgebonden nultredenwoning.

Interesse in Kavels



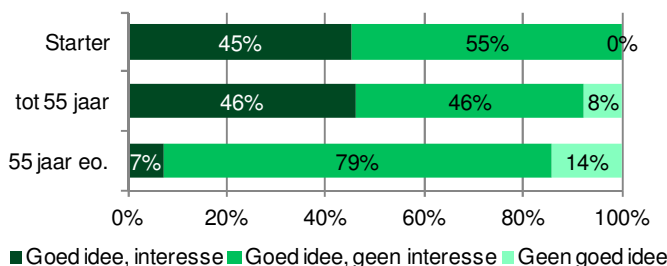
Er is veel interesse in het zelf realiseren van een woning op kavels in deze kern. 80% van de starters en tweederde van de jonge huishoudens geeft aan interesse te hebben. Maar een kwart van de senioren heeft interesse in een bouwkaavel.

Gewenste grootte kavels

Starters: 250 – 350 m²
 Tot 55 jaar: 250 – 350 m²
 55 jaar eo: -

Starters en jonge huishoudens tot 55 jaar hebben de voorkeur voor een kleine kavel (tot 350 m²).

Collectief Particulier opdrachtgeverschap



De interesse in CPO is wat kleiner dan de interesse in kavels. Minder dan de helft van de starters en huishoudens tot 55 jaar hebben interesse.

Alternatief

Starters: Blijf thuis wonen & Zoek goedkopere woning & Ga huren i.p.v. kopen
 Tot 55 jaar: Blijf voorlopig in mijn huidige woning wonen
 55 jaar eo: Blijf voorlopig in mijn huidige woning wonen

Als de starters niet de woning kunnen krijgen die zij willen, blijven zij thuis wonen, zoeken zij een goedkopere woning of gaan zij huren in plaats van kopen. gaan zij op zoek naar een woning in een andere plaats of gemeente. Huishoudens die op dit moment al zelfstandig wonen, blijven in de huidige woning wonen.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Wij hebben in onze analyses de vraag van verhuigeneigden en het aanbod dat zij bij verhuizing achterlaten tegen elkaar afgezet. Hierdoor ontstaat zicht op vraag-aanbod-verhoudingen. Door vergelijking van vraag en aanbod krijgen we zicht op potentiële fricties op de woningmarkt: zowel voor de bestaande voorraad als voor nieuwbouw. In geval van 'marktsegment onder druk' is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een 'ontspannen marktsegment' is sprake als het vrijkomende aanbod groter is dan de vraag. De dynamiek op de woningmarkt kwantificeren we op basis van: verhuigeneigheidspercentages, prognosegegevens, opgegeven woonwensen per doelgroep (zie voorgaande paragrafen) en aanbod bij doorstroming. We hebben de omvang van de doelgroepen getoetst aan de gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen jaren, zodat een zo realistisch mogelijk beeld van de woningmarktdynamiek ontstaat. We sluiten aan bij de omvang van de lokale woningbehoefte van de kern, zoals hiervoor gepresenteerd.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt welke marktsegmenten in de komende tien jaar onder druk kunnen gaan staan of juist ontspanning geven.

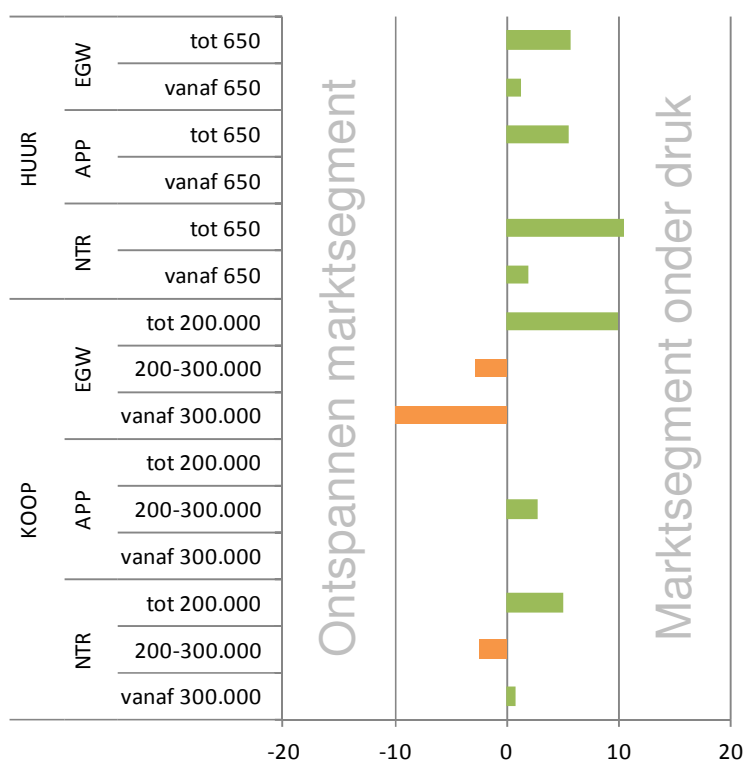
Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

Bij deze analyse gaan we ervan uit dat een aangeboden woning bij doorstroming voorziet in een vraag naar een gelijke woning. In de werkelijkheid is dit niet altijd het geval. Mensen passen hun woonwensen aan op basis van het beschikbare aanbod, of verhuizen niet omdat het beschikbare aanbod bepaalde specifieke kwaliteiten mist. Dit geldt nog meer in de huidige economisch onzekere tijden.

Ook in deze kern zien we duidelijk de vergrijzing: gewenste toevoegingen op de woningmarkt zien we vooral bij de seniorenwoningen; vooral in de huursector.

De woonwens van jongere huishoudens zien we in deze kern sterker terug dan in de andere kernen. Er is behoefte aan goedkope eengezins-huur- en koopwoningen.

Ontspanning op de woningmarkt zien wij bij de woningen die vooral door de senioren bij verhuizing worden achtergelaten, dure eengezinswoningen.



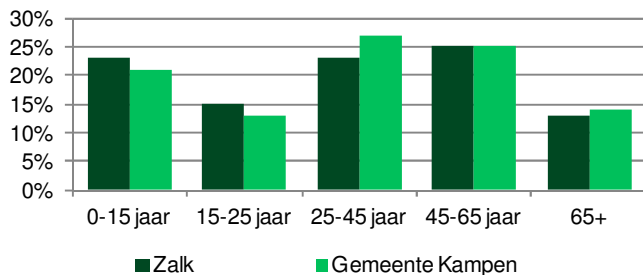
Zalk

Ontwikkeling bevolking en huishoudens



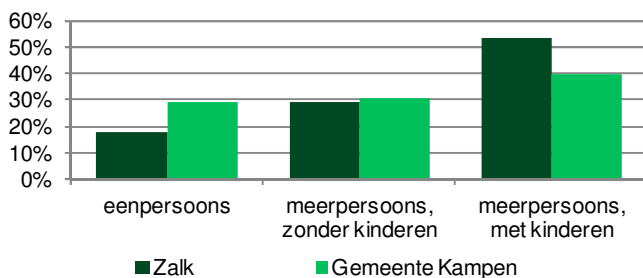
Voordat we voor Zalk naar de enquêteresultaten kijken, gaan we kijken hoe de kern is opgebouwd en wat de verwachte ontwikkeling naar de toekomst toe is. De kern Zalk heeft 800 inwoners en ruim 200 huishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte is met drie personen per huishouden hoger dan het gemiddelde in de gemeente (2,5 in de gemeente). De afgelopen jaren is de bevolking in omvang licht afgenomen.

Opbouw bevolking



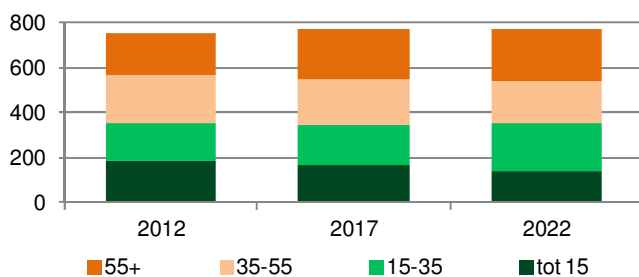
De hoge gemiddelde huishoudensgrootte zien we terug bij de opbouw van de bevolking. Deze hebben we afgezet tegen het gemeentelijk gemiddelde. Er wonen relatief veel kinderen en jongeren en relatief weinig senioren in de kern. De verschillen zijn echter klein.

Opbouw huishoudens



Ook bij de opbouw van de huishoudens zien we terug dat de kern veel gezinnen met kinderen huisvest. Er zijn veel minder éénpersoonshuishoudens dan gemiddeld in de gemeente.

Prognose komende jaren - Bevolking



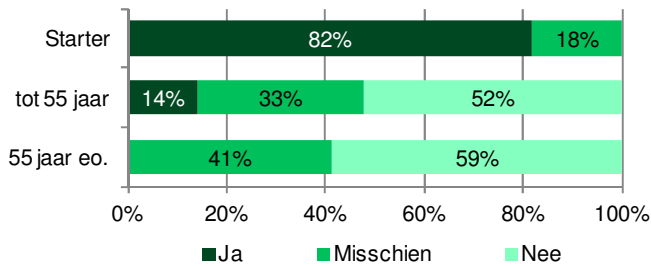
De bevolking van de kern neemt de komende jaren nog een fractie toe. We zien in de kern een lichte vergrijzing: de bevolking van 55 jaar en ouder neemt in omvang toe, het aantal kinderen neemt af.

Prognose komende jaren - Huishoudens

| | 2012 | 2017 | 2022 |
|----------------|------|------|------|
| 1-2 phh tot 55 | 55 | 60 | 60 |
| Gezinnen | 130 | 120 | 120 |
| 1-2 phh 55 eo | 75 | 85 | 95 |
| Totaal | 260 | 265 | 275 |

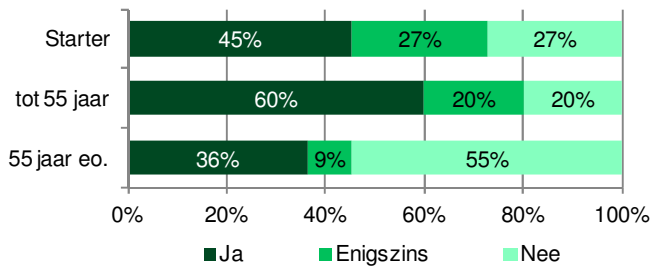
Een belangrijk onderdeel van dit onderzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van de huishoudens in de kern. Het aantal huishoudens neemt, uitgaande van een migratiesaldo van 0, de komende jaren met 15 toe. Het aantal kleine huishoudens tot 55 jaar en seniorenhuishoudens neemt toe, het aantal gezinnen licht af.

Verhuisgeneigdheid



In de enquête hebben we gekeken welke huishoudens aangeven te willen verhuizen in de komende jaren. Starters geven allemaal aan (misschien) te willen verhuizen. Huishoudens tot 55 jaar die al een woning bewonen geven maar minimaal aan zeker te willen verhuizen. Geen van de seniorenhuishoudens geeft aan zeker te willen verhuizen. Ruim 40% wil misschien verhuizen.

Invloed van de crisis



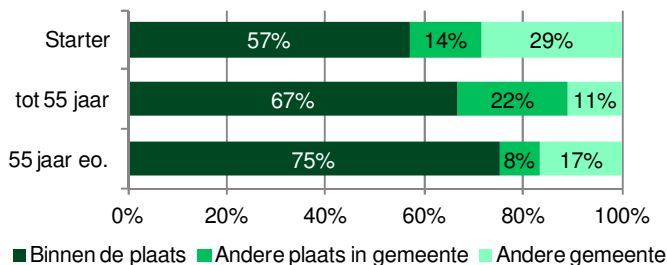
We hebben de huishoudens gevraagd of de crisis van invloed is op de verhuiscens van de huishoudens. Vooral huishoudens tot 55 jaar geven aan dat dit het geval is. Bijna driekwart van de starters geeft aan dat de crisis van invloed is op de verhuiscens. Voor senioren geldt dit in veel mindere mate.

Wijze invloed crisis

Starters: Wacht prijsontwikkeling af
 Tot 55 jaar: Wacht totdat huidige woning verkocht is
 55 jaar eo: Wacht totdat huidige woning verkocht is & Stel de verhuizing uit

Starters geven vooral aan dat zij de prijsontwikkeling afwachten. Huishoudens tot 55 jaar en seniorenhuishoudens geven aan te willen wachten totdat de huidige woning verkocht wordt. Senioren geven ook aan dat zij de verhuizing uit willen stellen.

Kernbinding



Ruim de helft van de starters en tweederde van de huishoudens tot 55 jaar geeft aan binnen de kern te willen verhuizen.

Senioren zijn het meest gebonden aan de kern: driekwart van deze huishoudens wil binnen Zalk blijven.

Huidige woning verhuisgeneigde huishoudens

| | | Huidig | | |
|---------------|--------------------|---------|-------------|------------|
| | | Starter | tot 55 jaar | 55 jaar eo |
| HUUR | Huur totaal | | 5% | 17% |
| | Eengezins | | 5% | 3% |
| | Appartement | | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | | 0% | 14% |
| | tot 650 | | 5% | 7% |
| | vanaf 650 | | 0% | 10% |
| KOOPT | Koop totaal | | 95% | 83% |
| | Eengezins | | 95% | 41% |
| | Appartement | | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | | 0% | 41% |
| | tot 200.000 | | 10% | 3% |
| | 200-300.000 | | 45% | 31% |
| vanaf 300.000 | | 40% | 48% | |

Belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld te kunnen brengen zijn de huidige woningen waar de verhuisgeneigde huishoudens in wonen. Deze woningen komen vrij bij een eventuele verhuizing.

Huishoudens tot 55 jaar wonen voor het overgrote deel in eengezinskoopwoningen. Deze woningen hebben vrijwel allemaal een waarde vanaf € 200.000.

Oudere huishoudens die willen verhuizen wonen momenteel voor een beperkt deel in huurwoningen. De grootste groep ouderen woont echter in een koopwoning, veelal nog een reguliere eengezinskoopwoning of nultredenwoning.

Gewenste woning verhuisingeigide huishoudens

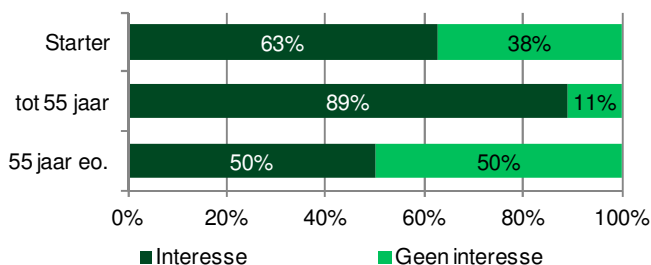
| | Starter | Gewenst | | |
|--------------------|--------------------|-------------|------------|------------|
| | | tot 55 jaar | 55 jaar eo | |
| Huur totaal | 30% | 10% | 67% | |
| HUUR | Eengezins | 10% | 0% | 0% |
| | Appartement | 20% | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | 0% | 10% | 67% |
| | tot 650 | 20% | 10% | 67% |
| | vanaf 650 | 10% | 0% | 0% |
| | Koop totaal | 70% | 90% | 33% |
| KOOPT | Eengezins | 70% | 80% | 0% |
| | Appartement | 0% | 10% | 17% |
| | Ggb Nultreden | 0% | 0% | 17% |
| | tot 200.000 | 50% | 10% | 0% |
| | 200-300.000 | 20% | 40% | 25% |
| | vanaf 300.000 | 0% | 40% | 8% |

Drie van de tien starters geven aan een woning te willen gaan huren. Zij gaan dan vooral voor betaalbaar. Starter geven aan een benedenwoning of bovenwoning te willen betrekken (goedkoop) of eengezinswoning (duurder). In de koopsector wil een groot deel van de starters een woning tot € 200.000.

Het profiel van gewenste woningen van huishoudens tot 55 jaar lijkt op het huidige profiel.

Oudere huishoudens willen voor tweederde naar de huursector. Opvallend is dat veel van deze huishoudens een inkomen hebben boven de € 33.000 (toelatingsgrens sociale huursector) en zij komen merendeels niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Dit betekent: zij verhuizen uiteindelijk niet of zij verhuizen naar een dure huurwoning elders.

Interesse in Kavels



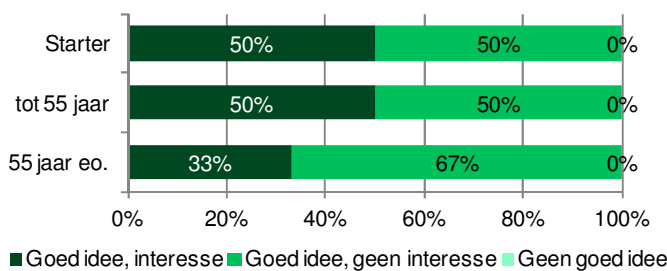
Naast de vraag wat voor woning huishoudens willen betrekken, hebben we gevraagd of huishoudens interesse hebben in het zelf (laten) bouwen van een woning op een kavel. Tweederde van de starters heeft interesse. Huishoudens tot 55 jaar hebben vrijwel allemaal interesse in een bouwplot.

Gewenste grootte kavels

| | |
|--------------|--------------------------|
| Starters: | 350 – 450 m ² |
| Tot 55 jaar: | 250 – 600 m ² |
| 55 jaar eo: | 250 – 600 m ² |

Starters willen een kavel tot 450 m² (groot ten opzichte van de wensen in de andere kernen). Andere huishoudens willen verschillende kavels.

Collectief Particulier opdrachtgeverschap



In de kern Zalk is, net als de interesse in kavels, behoorlijk wat interesse in CPO. De helft van de starters en kleine huishoudens tot 55 jaar geeft aan CPO een goed idee te vinden én interesse te hebben.

Alternatief

| | |
|--------------|--|
| Starters: | Ga op zoek naar een ander woningtype |
| Tot 55 jaar: | Blijf voorlopig in mijn huidige woning wonen |
| 55 jaar eo: | Blijf voorlopig in mijn huidige woning wonen & Zoek een woning in een andere plaats / gemeente |

Als starters niet de woning kunnen krijgen die zij wensen, gaan zij op zoek naar een ander woningtype. Huishoudens die op dit moment al zelfstandig wonen, blijven dan vooral in de huidige woning wonen. Seniorenhuishoudens zijn ook bereid naar een andere plaats te verhuizen.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Wij hebben in onze analyses de vraag van verhuigeneigden en het aanbod dat zij bij verhuizing achterlaten tegen elkaar afgezet. Hierdoor ontstaat zicht op vraag-aanbod-verhoudingen. Door vergelijking van vraag en aanbod krijgen we zicht op potentiële fricties op de woningmarkt: zowel voor de bestaande voorraad als voor nieuwbouw. In geval van 'marktsegment onder druk' is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een 'ontspannen marktsegment' is sprake als het vrijkomende aanbod groter is dan de vraag. De dynamiek op de woningmarkt kwantificeren we op basis van: verhuigeneigheidspercentages, prognosegegevens, opgegeven woonwensen per doelgroep (zie voorgaande paragrafen) en aanbod bij doorstroming. We hebben de omvang van de doelgroepen getoetst aan de gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen jaren, zodat een zo realistisch mogelijk beeld van de woningmarktdynamiek ontstaat. We sluiten aan bij de omvang van de lokale woningbehoefte van de kern, zoals hiervoor gepresenteerd.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt welke marktsegmenten in de komende 10 jaar onder druk kunnen gaan staan of juist ontspanning geven.

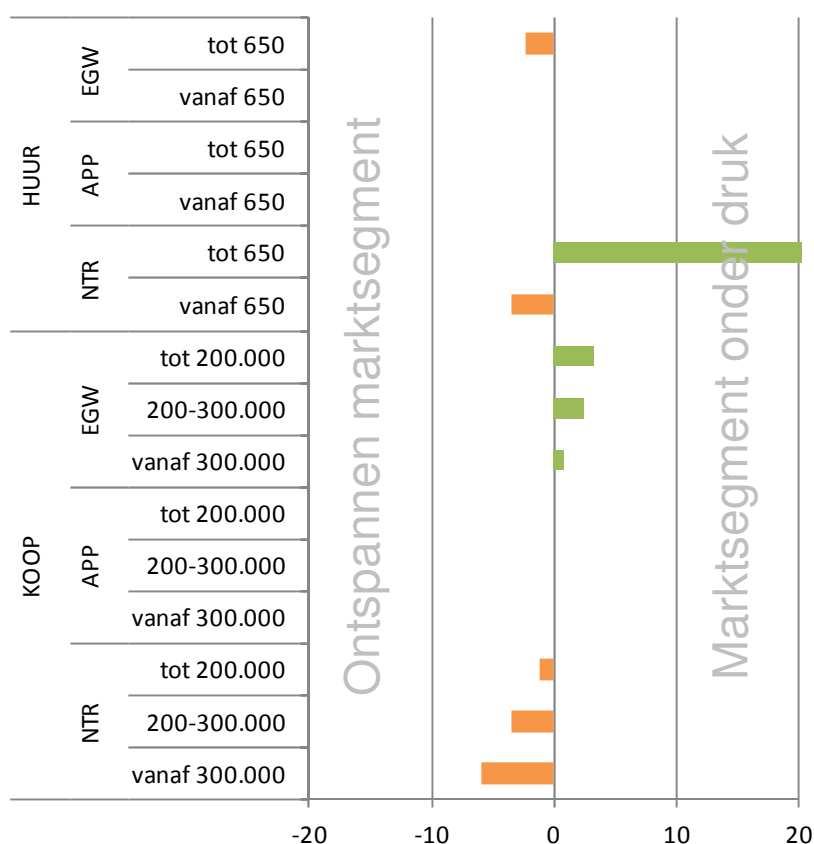
Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

Bij deze analyse gaan we ervan uit dat een aangeboden woning bij doorstroming voorziet in een vraag naar een gelijke woning. In de werkelijkheid is dit niet altijd het geval. Mensen passen hun woonwensen aan op basis van het beschikbare aanbod, of verhuizen niet omdat het beschikbare aanbod bepaalde specifieke kwaliteiten mist. Dit geldt nog meer in de huidige economisch onzekere tijden.

Ook in deze kern zien we duidelijk de vergrijzing: gewenste toevoegingen op de woningmarkt zien we vooral bij de seniorenwoningen, in de huursector.

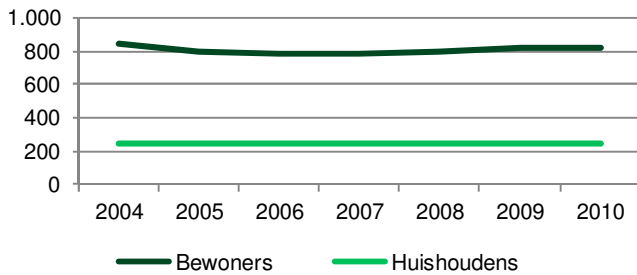
De woonwens van jongere huishoudens zien we in deze kern terug bij de goedkope eengezinskoopwoningen.

Opvallend is de ontspanning op de woningmarkt bij de woningen die in de andere kernen ook bij senioren in trek zijn; nultredenkoopwoningen.



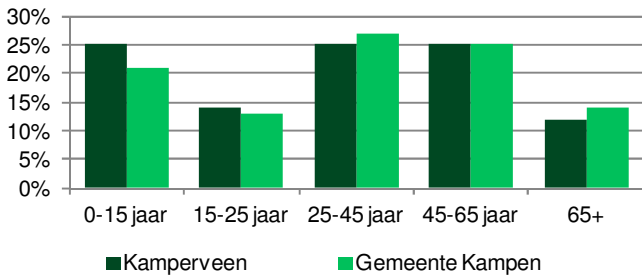
Kamperveen

Ontwikkeling bevolking en huishoudens



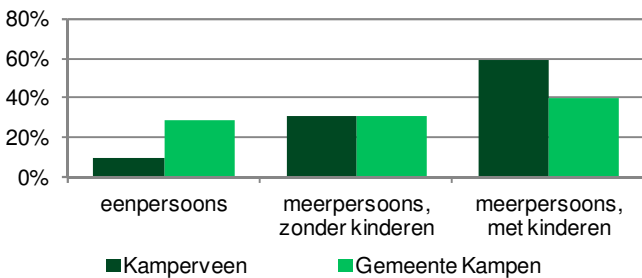
Voordat we naar de enquêteresultaten kijken, gaan we kijken hoe de kern is opgebouwd en wat de verwachte ontwikkeling naar de toekomst toe is. De kern Kamperveen heeft ruim 800 inwoners en 270 huishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte is met drie personen per huishouden hoog (2,5 in de gemeente). De omvang van de bevolking en van de huishoudens is stabiel geweest in het recente verleden.

Opbouw bevolking



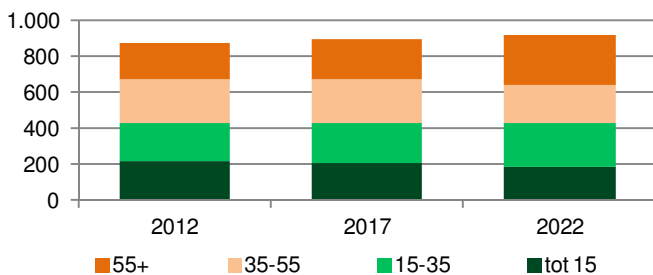
De hoge gemiddelde huishoudensgrootte zien we terug bij de opbouw van de bevolking. Deze hebben we afgezet tegen het gemeentelijk gemiddelde. Er wonen relatief veel kinderen tot 15 jaar en weinig senioren in de kern.

Opbouw huishoudens



Ook bij de opbouw van de huishoudens zien we terug dat de kern veel gezinnen met kinderen huisvest, 20% meer dan gemiddeld in de gemeente. Er zijn veel minder éénpersoonshuishoudens dan gemiddeld in de gemeente.

Prognose komende jaren – Bevolking



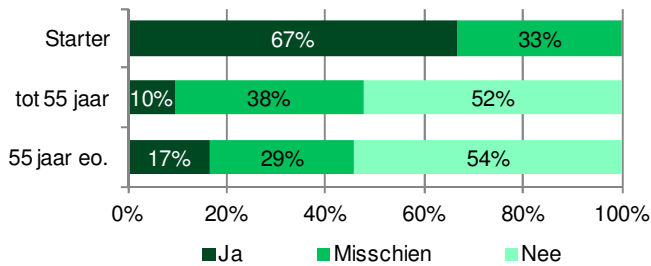
De bevolking van de kern Kamperveen neemt de komende jaren nog iets toe. We zien in de kern een lichte vergrijzing: de bevolking van 55 jaar en ouder neemt in omvang toe, het aantal kinderen neemt af.

Prognose komende jaren – Huishoudens

| | 2012 | 2017 | 2022 |
|----------------|------------|------------|------------|
| 1-2 phh tot 55 | 55 | 55 | 55 |
| Gezinnen | 150 | 145 | 140 |
| 1-2 phh 55 eo | 65 | 75 | 95 |
| Totaal | 270 | 275 | 290 |

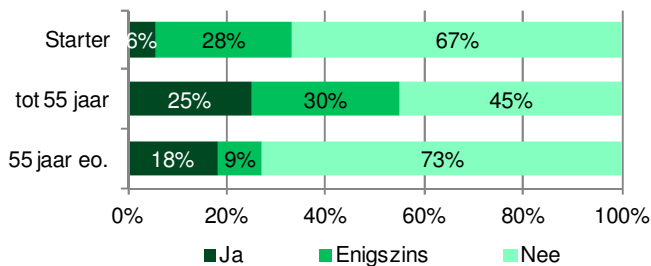
Een belangrijk onderdeel van dit onderzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van de huishoudens in de kern. Het aantal huishoudens neemt, uitgaande van een migratiesaldo van 0, de komende jaren met 20 toe. Het aantal kleine huishoudens tot 55 jaar blijft stabiel, het aantal seniorenhuishoudens neemt toe en het aantal gezinnen licht af.

Verhuisgeneigdheid



In de enquête hebben we gekeken welke huishoudens aangeven te willen verhuizen in de komende jaren. Starters geven allemaal aan (misschien) te willen verhuizen. Huishoudens tot 55 jaar willen maar minimaal zeker verhuizen. Bijna 40% van deze huishoudens geeft aan misschien te willen verhuizen. Bijna de helft van de seniorenhuishoudens wil verhuizen, maar een groot deel misschien.

Invloed van de crisis



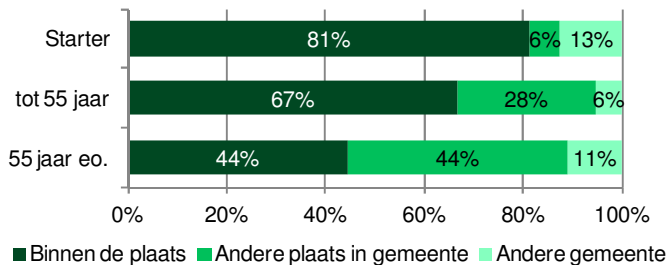
Huishoudens in de kern Kamperveen geven, in vergelijking met de andere kernen, maar minimaal aan dat de crisis van invloed is op de verhuiscens. Huishoudens tot 55 jaar geven nog het meest aan dat de crisis van invloed is (ruim de helft van de huishoudens).

Wijze invloed crisis

- Starters: Ga huren in plaats van kopen
- Tot 55 jaar: Wacht totdat huidige woning verkocht is & Zoek een goedkopere woning dan voor de crisis
- 55 jaar eo: Wacht totdat huidige woning verkocht is

Starters geven vooral aan dat zij huren in plaats van kopen. Huishoudens die al zelfstandig wonen, geven aan te wachten met verhuizen tot de huidige woning verkocht is. Jongere huishoudens geven ook nog aan een goedkopere woningen te zoeken dan voor de crisis.

Kernbinding



Ruim 80% van de starters geeft aan bij verhuizing in de eigen kern te willen blijven wonen.

Huishoudens tot 55 jaar geven voor tweederde aan binnen de eigen kern te willen verhuizen. Senioren zijn minder honkvast, meer dan de helft wil bij verhuizing de kern verlaten. Mogelijk heeft dit te maken met de wens om dicht bij voorzieningen te wonen.

Huidige woning verhuisgeneigde huishoudens

| | | Huidig | |
|------------|--------------------|---------|------------|
| | | Starter | 55 jaar eo |
| HUUR | Huur totaal | | 14% |
| | Eengezins | | 7% |
| | Appartement | | 2% |
| | Ggb Nultreden | | 5% |
| | tot 650 | | 9% |
| | vanaf 650 | | 5% |
| KOOPTOTAAL | Koop totaal | | 86% |
| | Eengezins | | 86% |
| | Appartement | | 0% |
| | Ggb Nultreden | | 0% |
| | tot 200.000 | | 5% |
| | 200-300.000 | | 23% |
| | vanaf 300.000 | | 54% |

Belangrijk om de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld te kunnen brengen zijn de huidige woningen waar de verhuisgeneigde huishoudens in wonen. Deze woningen komen vrij bij een eventuele verhuizing.

Huishoudens tot 55 jaar wonen voor het overgrote deel in eengezinswoningen. Ruim de helft van de woningen heeft een waarde vanaf € 300.000.

Oudere huishoudens die willen verhuizen, hebben vrijwel hetzelfde profiel als de jongere huishoudens. Zij wonen wat vaker in woningen die alle basisvoorzieningen gelijkvloers hebben (nultredenwoningen).

Gewenste woning verhuiscapaciteit huishoudens

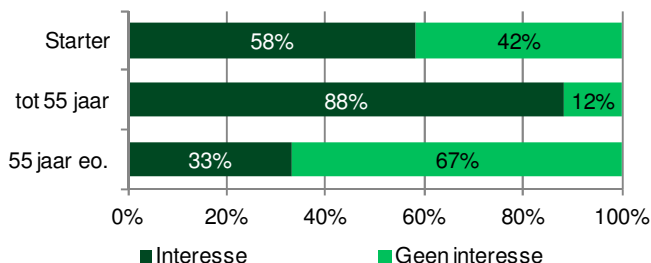
| | | Gewenst | | |
|---------------|--------------------|------------|-------------|------------|
| | | Starter | tot 55 jaar | 55 jaar eo |
| HUUR | Huur totaal | 53% | 17% | 50% |
| | Eengezins | 35% | 11% | 0% |
| | Appartement | 18% | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | 0% | 6% | 50% |
| | tot 650 | 47% | 17% | 40% |
| | vanaf 650 | 6% | 0% | 10% |
| KOOPT | Koop totaal | 47% | 83% | 50% |
| | Eengezins | 47% | 83% | 0% |
| | Appartement | 0% | 0% | 0% |
| | Ggb Nultreden | 0% | 0% | 50% |
| | tot 200.000 | 24% | 22% | 0% |
| | 200-300.000 | 24% | 28% | 30% |
| vanaf 300.000 | 0% | 33% | 20% | |

Ruim de helft van de starters geeft aan een woning te willen gaan huren. Zij gaan dan vooral voor betaalbaar. Een enkele starter gaf aan een benedenwoning of bovenwoning te willen betrekken. In de koopsector wil een groot deel van de starters een woning tot € 200.000. Het andere deel wil een woning tussen de € 200.000 en € 300.000 (vooral net boven de € 200.000).

Het profiel van gewenste woningen van huishoudens tot 55 jaar lijkt op het huidige profiel; alleen een slag minder luxe (goedkoper).

Oudere huishoudens willen voor meer dan de helft naar de huursector. De helft van deze huishoudens heeft een inkomen boven de € 33.000 (toelatingsgrens sociale huursector).

Interesse in Kavels



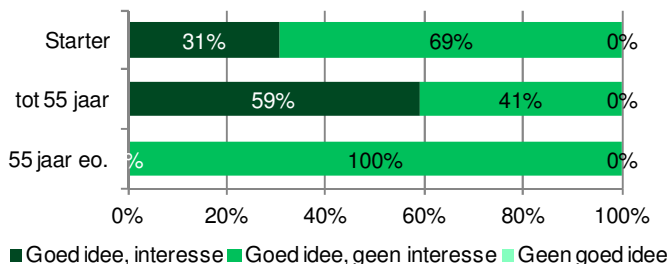
Naast de vraag wat voor woning huishoudens willen betrekken, hebben we gevraagd of huishoudens interesse hebben in het zelf (laten) bouwen van een woning op een kavel. Bijna 60% van de starters en bijna 90% van de huishoudens tot 55 jaar geeft aan interesse te hebben voor een bouwkaavel.

Gewenste grootte kavels

| | |
|--------------|---------------------------|
| Starters: | Weet niet |
| Tot 55 jaar: | 350 – >850 m ² |
| 55 jaar eo: | - |

Kijken we naar de gewenste kavelgrootte, dan zien we dat starters nog geen idee hebben hoe groot de kavel zou moeten zijn. Huishoudens tot 55 jaar willen een variatie aan kavelgrootten: tussen de 350 en 850 m².

Collectief Particulier opdrachtgeverschap



In de kern Kamperveen is weinig interesse voor Collectief Particulier opdrachtgeverschap onder starters. Ongeveer één op de drie starters heeft interesse. Huishoudens jonger dan 55 jaar hebben meer interesse: meer dan de helft van de huishoudens vindt het een goed idee én heeft interesse.

Alternatief

| | |
|--------------|--|
| Starters: | Op zoek naar een ander woningtype |
| Tot 55 jaar: | Blijf voorlopig in mijn huidige woning wonen |
| 55 jaar eo: | Blijf voorlopig in mijn huidige woning wonen |

Als starters niet de woning kunnen krijgen die zij wensen, gaan zij op zoek naar een ander woningtype. Huishoudens die op dit moment al zelfstandig wonen, blijven dan in de huidige woning wonen.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Wij hebben in onze analyses de vraag van verhuigeneigden en het aanbod dat zij bij verhuizing achterlaten tegen elkaar afgezet. Hierdoor ontstaat zicht op vraag-aanbod-verhoudingen. Door vergelijking van vraag en aanbod krijgen we zicht op potentiële fricties op de woningmarkt: zowel voor de bestaande voorraad als voor nieuwbouw. In geval van 'marktsegment onder druk' is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een 'ontspannen marktsegment' is sprake als het vrijkomende aanbod groter is dan de vraag. De dynamiek op de woningmarkt kwantificeren we op basis van: verhuigeneigheidspercentages, prognosegegevens, opgegeven woonwensen per doelgroep (zie voorgaande paragrafen) en aanbod bij doorstroming. We hebben de omvang van de doelgroepen getoetst aan de gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen jaren, zodat een zo realistisch mogelijk beeld van de woningmarktdynamiek ontstaat. We sluiten aan bij de omvang van de lokale woningbehoefte van de kern, zoals hiervoor gepresenteerd.

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt welke marktsegmenten in de komende 10 jaar onder druk kunnen gaan staan of juist ontspanning geven.

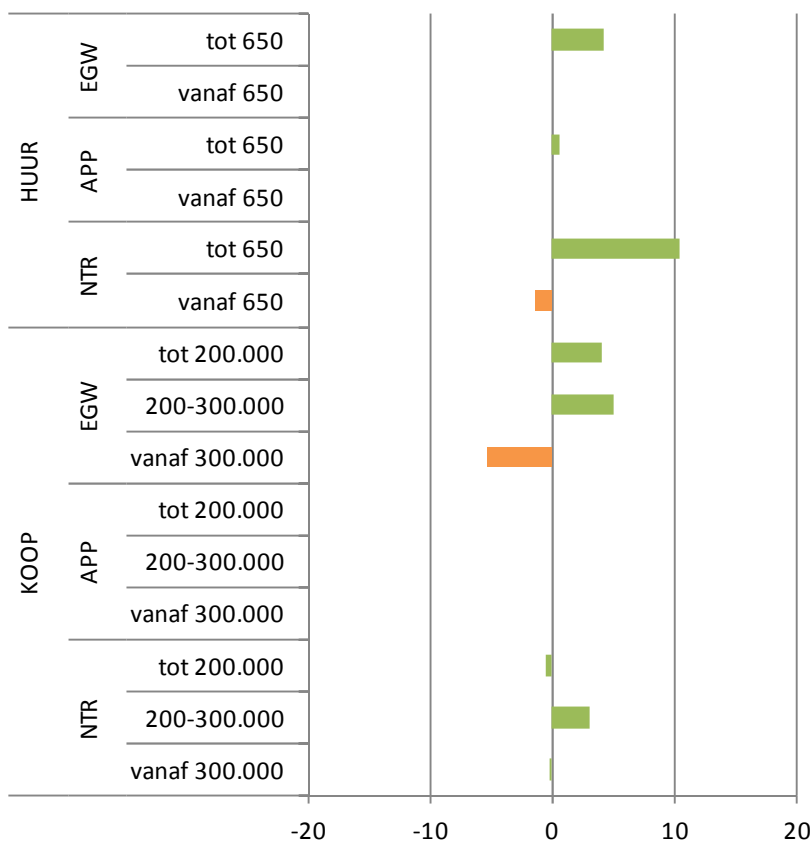
Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

Bij deze analyse gaan we ervan uit dat een aangeboden woning bij doorstroming voorziet in een vraag naar een gelijke woning. In de werkelijkheid is dit niet altijd het geval. Mensen passen hun woonwensen aan op basis van het beschikbare aanbod, of verhuizen niet omdat het beschikbare aanbod bepaalde specifieke kwaliteiten mist. Dit geldt nog meer in de huidige economisch onzekere tijden.

Ook in deze kern zien we duidelijk de vergrijzing: gewenste toevoegingen op de woningmarkt zien we vooral bij de senioren-woningen. Vooral in de huursector.

De woonwens van jongere huishoudens zien we in deze kern ook duidelijk terug. Er is behoefte aan goedkope eengezinshuur- en koopwoningen.

Ontspanning op de woningmarkt zien wij bij de woningen die vooral door de senioren bij verhuizing worden achtergelaten, dure eengezinswoningen.



3. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we, op basis van de onderzoeksgegevens en de discussie die we hebben gevoerd met de vertegenwoordigers uit de dorpen, de belangrijkste bevindingen voor de kernen. Deze bevindingen gaan uit van de gewenste ontwikkeling naar de toekomst toe vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Wij hebben hier geen rekening gehouden met eventuele bouwplannen binnen de kernen en grondexploitaties.

Nuancering aantal te bouwen woningen

In het vorige hoofdstuk hebben we per kern het aantal te bouwen woningen berekend. Dat lag voor de kernen tussen de 15 en 25 woningen voor de komende 10 jaar, uitgaande van een migratiesaldo = 0 (vertrek en vestiging zijn met elkaar in evenwicht). Dit zijn, per jaar bekeken, kleine aantallen. Kijken we echter naar de huidige omvang van de kernen, dan betekent het een uitbreiding van 6 tot 9% ten opzichte van de huidige omvang en dit is relatief gezien hoog. Dat hangt samen met de relatief jonge leeftijdsopbouw van de kernen en het betreft maximale aantallen. Er zijn diverse trends aan te wijzen waardoor zelfs de afzetbaarheid van deze op het oog kleine aantallen (voor de eigen bevolking) onder druk kan komen te staan.

Starters geven voor een bepaald deel aan, te willen blijven wonen in de huidige kern. Bekijken we echter de verhuisbewegingen in het verleden van deze groep voor de kleine kernen, dan zien we dat veel starters verhuizen om niet-woningredenen. Zij verlaten de kern niet zo zeer omdat er geen geschikte woningen zijn, maar vooral om persoonlijke redenen (studie, werk, trouwen / samenwonen). Wij verwachten dan ook dat de aanwas van onderaf de komende jaren kleiner is dan de prognoses laten zien.

In het onderzoek hebben veel **senioren** aangegeven bij verhuizing in de huidige kern te willen blijven wonen. In de praktijk zien we (landelijke trend) dat senioren veel minder verhuizen, dan dat zij aangeven bij woonwensonderzoeken. Ook corporaties ervaren dat veel senioren zich wel preventief inschrijven, maar slechts beperkt verhuizen. Senioren gaan (ook al is het aanbod aanwezig in de kleine kern) pas verhuizen wanneer de zorg “aan de man” komt en dat moment is niet te voorspellen voor senioren tijdens een woonwensonderzoek. Wanneer men dan kiest om (vaak met spoed) te verhuizen, geeft men de voorkeur aan verhuizing

naar de hoofdkern van de (voormalige) gemeente waar een uitgebreider aanbod aan wonen-met-zorg voorzieningen beschikbaar is. Deze tendens van uitstel van verhuizing onder senioren heeft tot gevolg dat er minder wordt doorgestroomd dan uit het woonwensenonderzoek zou blijken. Bij de analyse hebben wij er dan ook rekening mee gehouden dat senioren slechts voor 50% hun woonwens gaan realiseren. Dit betekent dat er in de kernen, omdat er minder woningen vrijkomen, meer woningen voor starters moeten worden gebouwd.

Bij deze analyses is geen rekening gehouden met de vraag vanuit **vestigers** van buiten de gemeente. Het onderzoek is ingestoken om de eigen behoefte van de huidige bewoners van de dorpen (en eventueel enkele spijtoptanten – huishoudens die in het verleden zijn vertrokken en terug willen keren) te onderzoeken. Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar de vestigingspotentie van de kleine kernen.

Op grond van deze overwegingen is de lokale woningbehoefte dan ook lager dan de in hoofdstuk 2 gepresenteerde huishoudensprognoses die uitgaan van migratiesaldo = 0. Die uitkomsten zijn in onderstaande tabel (in kolom 2) samengevat. In de onderstaande tabel hebben we ook de kernbinding van starters weergegeven. Deze (bewuste) kernbinding van starters is, naast het feit dat een deel van de starters nog niet weet dat zij de kern gaan verlaten (samenwonen / studie), een belangrijke reden om de kwantitatieve behoefte van de kleine kernen te temperen. Hoe meer potentiële starters de kern verlaten, hoe minder woningen nodig zijn om in de lokale woningbehoefte te voorzien.

| | Kwantitatieve woningbehoefte komende 10 jaar | Starters die de kern willen verlaten | Advies omvang lokale woningbehoefte komende 10 jaar |
|----------------|--|---|---|
| Grafhorst | 25 | 75% | 15 |
| Kamperveen | 20 | 19% | 15 |
| 's-Heerenbroek | 20 | 15% | 15 |
| Wilsum | 20 | 24% | 15 |
| Zalk | 15 | 43% | 10 |

Voor alle kernen geldt dat de **fasering** van de woningbouw een buitengewoon aandachtspunt is. Het is vanuit volkshuisvestelijk oogpunt belangrijk om met de genoemde aantallen en differentiatie niet op één moment op de markt te komen. De woningbehoefte doet zich niet op één moment in de tijd voor, maar geleidelijk. Idealiter zou er elk jaar zeer beperkt gebouwd moeten worden, maar de omvang van de lokale woningbehoefte is zodanig klein, dat dit niet goed mogelijk is. Het is denkbaar om de productie voor twee of drie jaar “op te bossen”, maar dan moet niet vooruitlopend op de woningbehoefte gebouwd worden; er moet een zekere manifeste wachtlijst van woningzoekenden aanwezig zijn. Wordt er vooruitlopend op de woningbehoefte gebouwd, dan is er een kans op leegstand en prijsdaling in

de bestaande woningvoorraad. Ook de vertegenwoordigers uit de dorpen hebben benadrukt dat de dorpen gebaat zijn bij een gefaseerde woningbouw.

In de volgende paragrafen geven we per kern de gewenste samenstelling van het bouwprogramma op basis van de uitkomsten van onze analyses.

Grafhorst

Gewenste samenstelling bouwprogramma voor de komende jaren:

| Type woning | Aantal |
|--------------------------------------|----------|
| Multifunctionele huur | 25 - 30% |
| Eengezinswoningen koop tot € 200.000 | 20% |
| Eengezinswoningen € 200 - 300.000 | 25 - 30% |
| Eengezinswoningen vanaf € 300.000 | 25 - 30% |

Omdat een aanzienlijk deel van de starters het voornemen heeft de kern in de nabije toekomst te verlaten en ook senioren veelal aangeven de kern te willen verlaten, ligt het accent voor deze kern wat meer op woningen voor doorstromers (middeldure en dure eengezinswoningen), maar ook voor starters en eventueel senioren (goedkope koopwoningen voor starters en huurwoningen voor starters of senioren).

Belangrijk bij de voorgestelde woningtypen is de opmerking dat een deel van de huishoudens interesse heeft in het bouwen van een woning op een **kavel**. Voor de woningen in het koopsegment is de uitgifte van kavels aan te raden. De grootte van de verschillende kavels zou moeten variëren om aan te sluiten bij de wens naar goedkope, middeldure en dure woningen.

's-Heerenbroek

Gewenste samenstelling bouwprogramma voor de komende jaren:

| Type woning | Aantal |
|--------------------------------------|----------|
| Multifunctionele huur | 20% |
| Eengezinswoningen koop tot € 200.000 | 40% |
| Eengezinswoningen € 200 - 300.000 | 25 - 30% |
| Eengezinswoningen vanaf € 300.000 | 10 - 15% |

Omdat starters voor een groot deel voornemens zijn binnen de kern te verhuizen en senioren veel minder (binnen de kern) verhuizen dan zij aangeven in dit

onderzoek, ligt het accent voor deze kern op betaalbare woningen voor jongeren en op woningen voor doorstromers.

Belangrijk bij de voorgestelde woningtypen is de opmerking dat het overgrote deel van de huishoudens interesse heeft in het bouwen van een woning op een **kavel**. Voor de woningen in het koopsegment is de uitgifte van kavels aan te raden. De grootte van de verschillende kavels zou moeten variëren om aan te sluiten bij de wens naar goedkope, middeldure en dure woningen (accent op goedkope kavels). Ook het stimuleren van een project onder collectief particulier opdrachtgeverschap is, gelet op de getoonde belangstelling in het woonwensenonderzoek, een realistische optie.

Wilsom

Gewenste samenstelling bouwprogramma voor de komende jaren:

| Type woning | Aantal |
|--------------------------------------|----------|
| Multifunctionele huur | 20% |
| Eengezinswoningen koop tot € 200.000 | 25 - 30% |
| Eengezinswoningen € 200 - 300.000 | 25 - 30% |
| Eengezinswoningen vanaf € 300.000 | 25 - 30% |

Voorals starters en doorstromers geven aan bij verhuizing binnen de huidige kern te willen verhuizen. Het programma gaat dan ook in op de wensen van deze doelgroepen. Er is zowel gedacht aan starters (huur en goedkope koop) als aan doorstromers (middeldure en duur).

Belangrijk bij de voorgestelde woningtypen is de opmerking dat een zeer groot deel van de huishoudens interesse heeft in het bouwen van een woning op een **kavel**. Voor de woningen in het koopsegment is de uitgifte van kavels aan te raden. De grootte van de verschillende kavels zou moeten variëren om aan te sluiten bij de wens naar goedkope, middeldure en dure woningen.

Ook het stimuleren van een project onder collectief particulier opdrachtgeverschap is, gelet op de getoonde belangstelling in het woonwensenonderzoek, een realistische optie.

Zalk

Gewenste samenstelling bouwprogramma voor de komende jaren:

| Type woning | Aantal |
|--------------------------------------|--------|
| Multifunctionele huur | 20% |
| Eengezinswoningen koop tot € 200.000 | 30% |
| Eengezinswoningen € 200 - 300.000 | 30% |
| Eengezinswoningen vanaf € 300.000 | 20% |

De lokale woningbehoefte voor Zalk wordt geraamd op 10 woningen voor de komende 10 jaar. Starters willen voor bijna de helft de kern verlaten bij verhuizing. Het accent voor deze kern ligt op doorstromers én starters.

Belangrijk bij de voorgestelde woningtypen is de opmerking dat een groot deel van de huishoudens interesse heeft in het bouwen van een woning op een **kavel**. Voor de woningen in het koopsegment is de uitgifte van kavels aan te raden. De grootte van de verschillende kavels zou moeten variëren en vooral moeten aansluiten bij de wensen van doorstromers tot 55 jaar.

Kamperveen

Gewenste samenstelling bouwprogramma voor de komende jaren:

| Type woning | Aantal |
|--------------------------------------|--------|
| Multifunctionele huur | 20% |
| Eengezinswoningen koop tot € 200.000 | 30% |
| Eengezinswoningen € 200 - 300.000 | 30% |
| Eengezinswoningen vanaf € 300.000 | 20% |

Voorals starters en doorstromers geven aan bij verhuizing binnen de huidige kern te willen verhuizen. Het programma gaat dan ook in op de wensen van deze doelgroepen. Er is zowel gedacht aan starters (huur en goedkope koop) als aan doorstromers (middelduur en duur).

Belangrijk bij de voorgestelde woningtypen is de opmerking dat een groot deel van de huishoudens interesse heeft in het bouwen van een woning op een **kavel**. Voor de woningen in het koopsegment is de uitgifte van kavels aan te raden. De grootte van de verschillende kavels zou moeten variëren om aan te sluiten bij de wens naar goedkope, middeldure en dure woningen.

De belangstelling voor bouwen onder collectief particulier opdrachtgeverschap in Kamperveen is beperkt en vermoedelijk niet een realistische optie.