

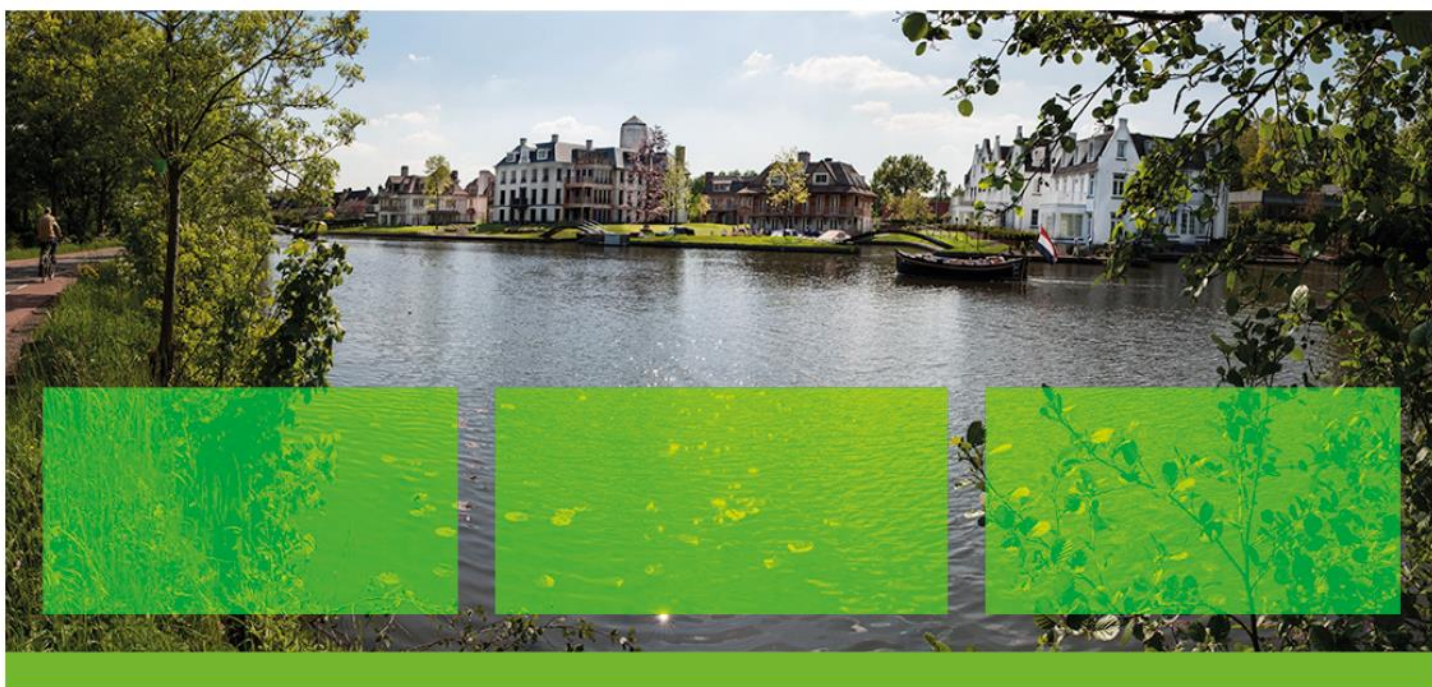


Marktonderbouwing voor ontwikkelpoject Punthorst

Adviesbureau Eelerwoude

11-12-2019

Definitief Rapport



DATUM	11-12-2019
TITEL	Marktonderbouwing voor ontwikkelproject Punthorst
ONDERTITEL	rapportage
OPDRACHTGEVER	Adviesbureau Eelerwoude
AUTEUR(S)	
PROJECTNUMMER	7811.100
STATUS	Definitief Rapport

Inhoud

1	Inleiding	4
	Achtergronden en centrale vraagstelling	4
	Conclusies	5
2	Plan- en locatieanalyse	7
3	Migratiestromen vanuit Staphorst	12
3.1	Verhuisbewegingen Staphorst	12
3.2	Leeftijdsprofiel verhuizers	14
4	Trends en behoefte uit de lokale markt	17
5	Aanbod en analyse koopsector	20
6	Verwachtingen over toekomstige vraag naar landelijk wonen	22

1 Inleiding

Achtergronden en centrale vraagstelling

Nieuwbouwontwikkeling de Meester J.B. Kanlaan, Punthorst

Aan de Meester J.B. Kanlaan in Punthorst beoogt de initiatiefnemer een plan voor 6 eengezinswoningen, in één of meerdere fasen te ontwikkelen in het vrije koopsegment. Deze woningen zullen worden gerealiseerd op het agrarische perceel van de initiatiefnemer ter hoogte van nummer 33. Het gaat om 6 bouw kavels waarop zelfbouw gerealiseerd zal worden. Voor twee van de kavels zijn reeds gegadigden met serieuze interesse dus het daadwerkelijke marktrisico is 4 woningen. De kavelprijs ligt tussen de 130.000 en de 140.000 euro. Het college van de gemeente Staphorst heeft onder voorwaarden positief besloten op de voorgenomen ontwikkeling en ook de provincie Overijssel staat positief tegenover het idee om te bouwen voor starters en terugkeerders in buurtschappen. Voor de bestemmingsplanprocedure hebben de ontwikkelende partijen behoefte aan een gedegen onderbouwing van de vraag van starters alsook de vraag naar dit type woningen. Companen heeft een markttoets uitgevoerd ten behoeve van de onderbouwing van dit project.

Het onderzoek dat wij hebben uitgevoerd heeft betrekking op de analyse van de lokale woningbehoefte. Dit onderzoek geeft een antwoord op de volgende centrale onderzoeksvragen:

- Is er voldoende marktvraag voor de bouw kavels en de geprojecteerde woningen / bouwvolumes op deze locatie in de gemeente Staphorst en voorziet dat naar verwachting ook in een behoefte op de langere termijn?
- In hoeverre sluit de woningbouwbehoefte aan bij de wensen van jongere huishoudens?

Opzet van het onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van een analyse van diverse cijfermatige en statistische bronnen en door gesprekken met lokale marktkenners. Zo zijn de demografische trends en de samenstelling van de woningvoorraad in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens. Analyse van de ontwikkelingen op de koopmarkt zijn gebaseerd op basis van gegevens van de NVM. Voor de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse, bestaande uit feitelijke verhuisbewegingen uit de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen hebben betrokken) en een schets van huidige marktontwikkelingen (gebaseerd op data van het NVM).

Tot slot zijn er een aantal gesprekken gevoerd met Poortman Makelaars uit Staphorst om de analyses kwalitatief te duiden en de lokale context aan te scherpen.

Conclusies

Vraag naar landelijk wonen

- Er is veel animo naar landelijk wonen in Staphorst vanuit de jongere huishoudens. Als we de verhuisstromen bestuderen valt het op dat er een groeiend aantal binnenverhuizers is maar dat er ook steeds meer huishoudens van buiten de gemeente binnenstromen.
- Deze ontwikkeling vormt een contragewicht voor de vergrijzing van de gemeenschap. Om de leefbaarheid binnen de kernen te kunnen waarborgen is van belang dat deze trend wordt voortgezet en dit betekent dat er ook in het buitengebied en de buurtschappen aldaar zal moeten worden geïnvesteerd in kwalitatief goede woningbouw die past bij de wensen van gezinnen en jonge stellen.
- Naast de lokale behoefte van starters uit het buitengebied (rond Punthorst) naar landelijk wonen is er ook vanuit de kern Staphorst een (wat meer bescheiden) animo voor het wonen in landelijk wonen. Daarnaast is er in de regio (zowel vanuit stad als vanuit de dorpen) een substantiële oriëntatie op landelijk wonen, waarbij de nieuwbouw in Punthorst als een van de mogelijkheden zal worden gezien. Een aantrekkelijk woonconcept op een plek die goed bereikbaar is naar werk of familie in de regio heeft dan een belangrijke pré.
- Uit de lokale marktanalyse blijkt dat de dynamiek op de woningmarkt in Staphorst wat toeneemt. Er wordt vaker verhuisd, maar prijsstijgingen en korter wordende verkooptijden duiden nog altijd op een grote spanning op de woningmarkt.
- In deze druk zijn het vooral jongere huishoudens die moeilijker aan een passende woning komen. De ontwikkeling van nieuwbouw in Punthorst zal een kleine bijdrage kunnen leveren aan de woonmogelijkheden van jonge stellen en gezinnen uit de gemeente.
- De potentiële marktomvang van specifiek geïnteresseerde woningzoekenden schatten wij in totaal in op rond de 300 huishoudens.

Geschiktheid plan en locatie

- Voor de landelijk georiënteerde jonge stellen en gezinnen beoordelen wij de locatie als goed. Punthorst zien wij als kindvriendelijke kern, met goede mogelijkheden voor natuurlijk spelen in het staatsbos De Zwarte Dennen. Ook de nabijheid van de basisschool is erg praktisch in het dagelijkse breng- en haalritueel. Het ontwikkelplan voorziet er in om de directe omgeving nog kindvriendelijk en uitdagend in te richten. Daarmee heeft het plan veel in zich om jonge gezinnen aan te trekken.
- De locatie is aantrekkelijk voor mensen die een sterke binding met Staphorst hebben (15 minuten fietsen) en is het een geschikte uitvalsbasis voor mensen die werken in Zwolle en Meppel (15 minuten met de auto).
- Met kavels van ca. 500-600 m² en een mogelijk bouwvolume van maximaal ca. 450 m³ excl. 75 m² zijn woningen te ontwikkelen met een marktwaarde van rond €385.000. Het prijsniveau is daarmee voor een deel van de startersmarkt niet bereikbaar. Er is echter ook binnen de groep jonge woningzoekenden een 'bovenlaag' die een dergelijke prijzen prima kan financieren (al dan niet ondersteund door de hulp van ouders via bijvoorbeeld vermogen uit het [boeren-]bedrijf, of de overwaarde van het ouderlijk huis). Omdat het te ontwikkelen product (nieuwbouw in de landelijke omgeving in dit prijssegment) schaars is op de woningmarkt, vervullen gezinswoningen in Punthorst een gat in de kwalitatieve wensen van de groep jonge huishoudens met wat meer mogelijkheden.

Toevoeging kernkwaliteiten

- De voorliggende plannen lijken goed doordacht voor de doelgroep jonge gezinnen waarbij passend woonconcept is ontworpen om jongere huishoudens mee aan te kunnen trekken. Met de toevoeging van deze woningen komt er bovendien welkome verjonging in de kern Punthorst.
- Binnen het ontwikkelplan is op verschillende manieren rekening gehouden met het verbeteren van de kernkwaliteiten van Punthorst. De aanleg van een oversteekplaats zal de verkeersveiligheid verbeteren en het doorgaande verkeer langzamer door Punthorst laten gaan. Daarnaast zal het aanleggen van een proeftuin en een educatieve wandelroute veel toegevoegde waarde hebben voor de aantrekkelijkheid / leefkwaliteit van de kern Punthorst.

Aansluiting woonwensen doelgroep

- Uit onze analyses komt naar voren dat er voldoende marktvraag is voor de bouwkavels en de geprojecteerde woningen zoals deze in het ontwikkelplan staan beschreven. Er is nauwelijks sprake van een marktrisico voor de ontwikkelaar, gelet op het kleine aantal kavels en de verwachte marktvraag. Bovendien zijn al twee van de zes kavels al in optie vergeven, voordat de ontwikkeling is begonnen. Dat is een duidelijk signaal dat het concept op deze plek aanslaat.
- Ook uit de cijfers van het WoON2018 blijkt dat er ruime animo in Staphorst en de omliggende regio is voor rustig en landelijk wonen. De vraag naar dit soort gebieden focust zich vrijwel alleen maar op koopwoningen.
- Een significant aandeel van groep woningzoekenden met een landelijke woonwens geeft aan de voorkeur te hebben aan of interesse te hebben in nieuwbouw. Bij jonge stellen is dit 68%, bij jonge gezinnen 36%). Bovendien is de animo voor zelfbouw substantieel (bij jonge stellen 43% en bij jonge gezinnen 29%).

Toekomstige vraag naar / perspectieven van de woningen

- Op basis van huishoudensprognoses maken wij op dat Staphorst de komende jaren blijft doorgroeien. Niet alleen het aantal ouderenhuishoudens neemt daarbij toe, maar ook de groep jonge stellen en – gezinnen. Dat laatste is in tegenstelling tot veel gemeenten in Nederland, en houdt verband met de huidige jonge bevolkingsopbouw van Staphorst en het aantal (grote) gezinnen.
- Het ouder worden van een deel van de bevolking (en de toename van het aantal ouderenhuishoudens), zal er voor zorgen dat er straks wat minder gaat worden verhuisd. Ouderen blijven lang (en graag) in hun vertrouwde woning wonen. Dat betekent dat er ook op lange termijn zal moeten worden gezorgd voor voldoende beschikbare woningen op de markt op de vraag van stellen en gezinnen te kunnen accommoderen.
- Toename van jonge huishoudens en een verwachte afname van beschikbare woningen in het buitengebied (door ouderen) zorgen er voor dat ook in de toekomst voor een grote behoefte blijft aan gezinswoningen, niet in de laatste plaats op goede plekken in het buitengebied. Woningkwaliteit en omgevingskwaliteit en bereikbaarheid zijn daarbij belangrijke succesfactoren. Wij denken dat de nieuwe woningen in Punthorst goed scoren op deze factoren en daarmee prima gaan voorzien in de woonvraag van de toekomst.

2 Plan- en locatieanalyse

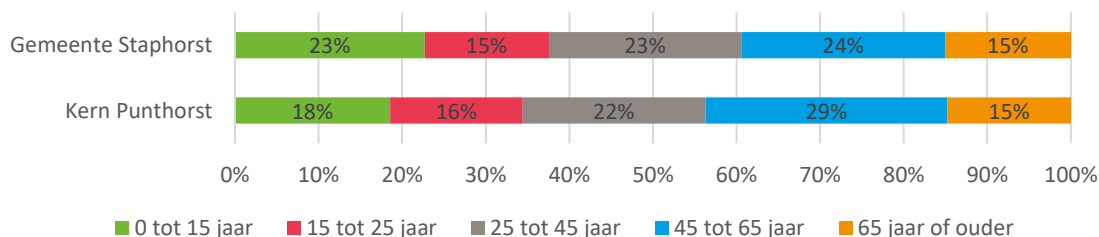
In dit hoofdstuk zoomen we in op de specifieke achtergronden en kenmerken van Punthorst. Hierbij gaan we in het bijzonder in op de samenstelling van de huidige bevolking en woningvoorraad, de ligging, bereikbaarheid van Punthorst en de voorgenomen nieuwbouwprojecten.

Punthorst heeft veel gezinnen met kinderen

Punthorst is een kleine kern in de gemeente Staphorst. Volgens marktkenners hebben inwoners doorgaans een sterke binding met Punthorst. Inclusief het grote buitengebied telt Punthorst ongeveer 925 inwoners. Uit de gesprekken met de marktkenners blijkt dat het een kern is met een sterke sociale cohesie. De bevolkingsopbouw van Punthorst komt sterk overeen met die van de gehele gemeente.

We zien wel dat Staphorst iets meer jonge bewoners tussen de 0 en 15 jaar heeft (23%) in vergelijking met de kern Punthorst (18%). Tevens ligt het aandeel 45 tot 65 jarigen hoger in de kern Punthorst (29%) vergeleken met het gemeentelijk gemiddelde (24%). Verder zien we in de gehele gemeente Staphorst dat de vergrijzing en voortschrijdende trend is (Woonvisie gemeente Staphorst 2016-2020). Ook binnen de kern Punthorst heeft de vergrijzing een impact op de woningmarkt (Woonvisie gemeente Staphorst 2016-2020). Omdat ouderen steeds langer thuis wonen beperkt dit de doorstroom waardoor het aantal verkochte woningen stagneert en de druk op de lokale woningmarkt toeneemt.

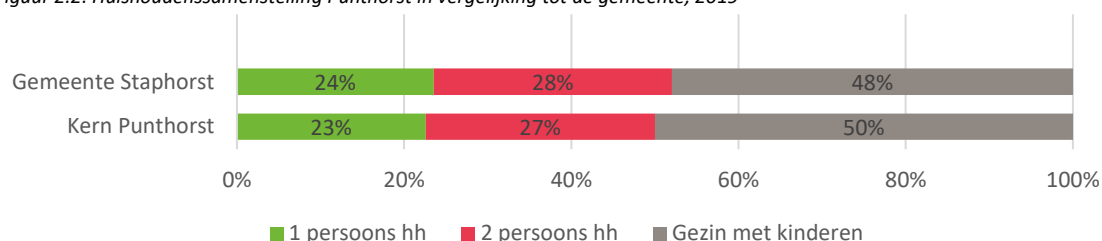
Figuur 2.1: Leeftijdsoopbouw bevolking Punthorst in vergelijking tot de gemeente, 2019



Bron: CBS, 2019

Wat opvalt aan de huishoudenssamenstelling van Punthorst is dat deze in grote lijnen overeenkomt met de verdeling van de gemeente Staphorst. Zowel in de kern Punthorst als in de gehele gemeente Staphorst wonen veel gezinnen met kinderen. We kunnen stellen dat, gezien de hoge kerngebondenheid, hier een potentiële markt ligt die ook in de nabije toekomst relevant zal blijven. Het gemiddelde aantal personen per huishouden in Punthorst (2,9) komt echter overeen met het gemeentelijke gemiddelde (2,9). De mate van vergrijzing is in de gemeente Staphorst in vergelijking met veel andere Nederlandse gemeenten nog relatief laag en dat wordt voor een groot deel verklaard door de grote hoeveelheid gezinnen met kinderen. Daarom is het van groot belang dat deze gezinnen door de gemeente worden behouden, om dit te kunnen bewerkstelligen is het creëren van aantrekkelijk woningaanbod essentieel.

Figuur 2.2: Huishoudenssamenstelling Punthorst in vergelijking tot de gemeente, 2019



Bron: CBS, 2019

De woningvoorraad: ruime en grote woningen in de kern en het buitengebied

De woningvoorraad in Punthorst telt circa 320 woningen. De voorraad kenmerkt zich door een groot aandeel koopwoningen (88% van de totale voorraad). De gemiddelde woningwaarde bedraagt circa €309.000 en dit is hoger dan het gemiddelde in de gemeente (€252.000). Dat is te verklaren door de kwaliteit en de omvang van de woningen (veel vrijstaande woningen en ruimte percelen). Ongeveer 83% van de voorraad zijn eengezinswoningen en het overige deel meergezinswoningen. In de afgelopen jaren heeft er slechts in beperkte mate nieuwbouw plaatsgevonden. Slechts 10% van de totale woningvoorraad van het gebied in en rond Punthorst is vanaf het jaar 2000 opgeleverd (CBS, 2018; Kerncijfers Wijken en Buurten). Het verversen van de woningvoorraad is dus gewenst om de woonkwaliteit binnen Punthorst te kunnen waarborgen. Veel van deze woningen zijn gebouwd in de jaren 30 en zijn bij de verkoop vaak niet goed gemoderniseerd. Dat sluit niet aan op de wensen van veel jongere generaties woningzoekenden, de oplevering van nieuwbouw helpt een kern als Punthorst met het behouden van jongere huishoudens.

In figuur 2.3 zijn de nieuwbouwplannen op een kaart van de kern Punthorst gevisualiseerd. De ontwikkeling past wat betreft schaal en omvang prima binnen de kern en doet geen afbreuk aan het omliggende landschap.

Figuur 2.3: Locatie nieuwbouwplannen Meester J.B. Kanlaan in Punthorst



Bron: Adviesbureau Eelerwoude, 2019

Ligging Punthorst

De ontwikkeling zal plaatsvinden op een agrarisch perceel gelegen aan de Meester J.B. Kanlaan ter hoogte van nummer 33. De kern Punthorst ligt in het rustige buitengebied ten zuidoosten van de kern Staphorst. Vanwege de ligging zijn inwoners uit Punthorst sterk georiënteerd op Staphorst, Nieuwleusen en in iets mindere mate Zwolle. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de verhuiskbewegingen. Gezien de bescheiden

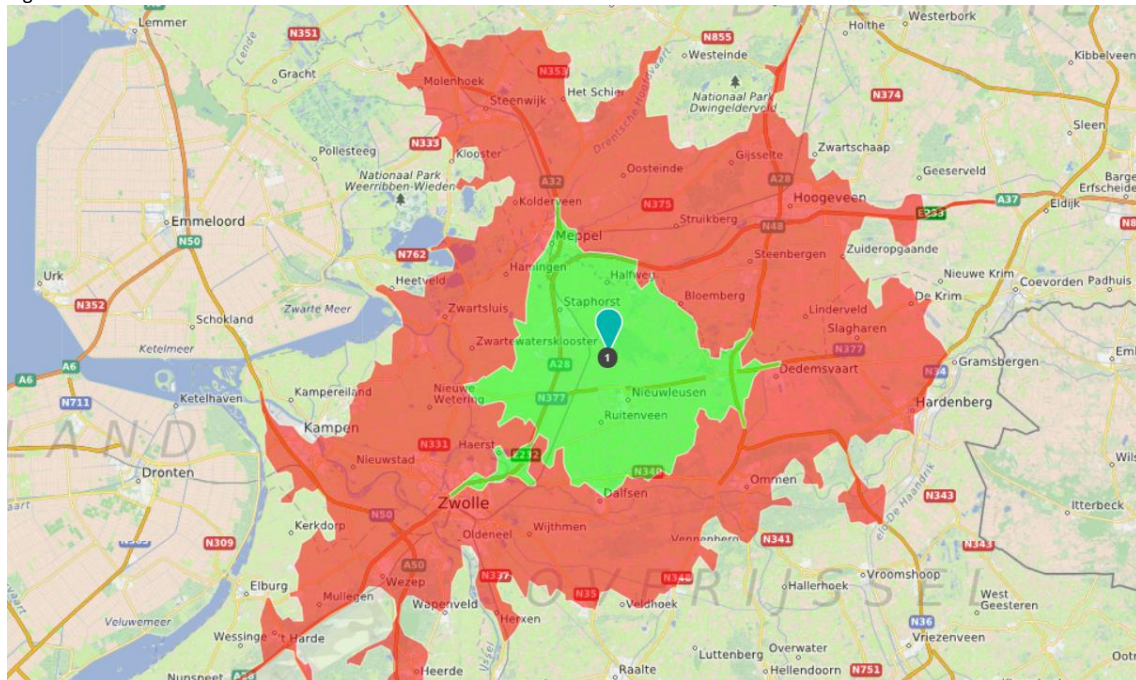
omvang van Punthorst zijn niet alle basisvoorzieningen aanwezig. Wel is er een protestants-christelijke basisschool, de Dr. Maarten Lutherschool. Deze school heeft een belangrijke functie voor gezinnen uit het buitengebied van de gemeente, tot zelfs over de gemeentegrenzen. De nabijheid van deze basisschool kan voor jonge stellen en gezinnen een pluspunt zijn bij het oriënteren op een woonlocatie in het buitengebied. Ook ligt het vlakbij staatsbos De Zwarte Dennen. Voor dagelijkse boodschappen is men voornamelijk aangewezen op supermarkten in de kernen Staphorst of Nieuwleusen, die binnen 10 minuten per auto bereikbaar zijn. Punthorst is goed te bereiken per auto. De nabijheid van de A28 speelt hier een belangrijke rol in. Het is mogelijk om binnen 10 minuten van Punthorst naar Staphorst te rijden wat de ligging van het dorp uiterst geschikt maakt als uitvalsbasis voor bewoners die een sterke binding hebben met de gemeenschap in Staphorst.

Voor jonge gezinnen die landelijk willen wonen zal de nabijheid van staatsbos De Zwarte Dennen erg aantrekkelijk zijn. De aanwezigheid van bos en natuur is een grote pré voor gezinnen omdat de kinderen hier kunnen spelen. Dit stuk natuur is ook ideaal om te wandelen of te spelen en verzekert hen van een rustige woonomgeving. De lokale basisschool van Punthorst zal direct in het oog springen bij jonge gezinnen die naar een woning op zoek zijn. Het is vrij uniek om op een landelijke locatie de mogelijkheid te krijgen om je kinderen naar een school te kunnen laten gaan die zo dichtbij is.

Bereikbaarheid Punthorst

De kern Punthorst is uitermate geschikt voor mensen die op zoek zijn naar een rustige en groene woonomgeving en op zoek zijn naar een geschikte uitvalsbasis voor mensen die werkzaam zijn in andere gemeenten zoals Zwolle, Meppel en Hoogeveen. In de onderstaande kaart zien we de bestemmingen die binnen een halfuur bereikbaar zijn vanuit Punthorst. Met behulp van de N377 en de A28 ben je in een kwartier met de auto in Zwolle, wat een behapbare reistijd zal zijn voor jonge forenzen met de wens om landelijk te wonen.

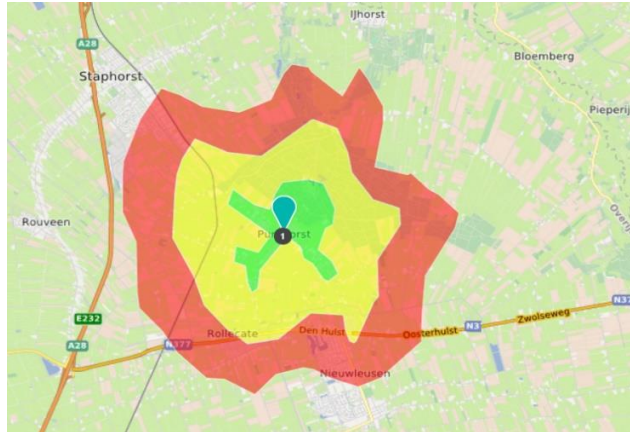
Figuur 2.4: Reisbereik met de auto binnen een halfuur vanaf Punthorst



Bron: Openservicemaps.nl (2019)

Niet alleen de positie ten opzichte van werkgelegenheid is van doorslaggevend belang bij het kopen van een huis, ook de verbindingen ten opzichte van familie en vrienden zijn erg bepalend. De kern Punthorst zal vanuit dit perspectief een sterke binding hebben met Staphorst en een snelle reistijd tussen beide kernen is wenselijk. In de volgende kaart gaan we uit van het reisbereik per fiets met Punthorst als uitgangspunt. Hier zien we dat Staphorst met de fiets bereikbaar is binnen 15 tot 20 minuten en rond de 10 minuten met de auto. Daarnaast ben je binnen een kwartier met de fiets in Nieuwleusen wat de mogelijkheid biedt om de dagelijkse boodschappen zonder auto te doen.

Figuur 2.5: Reisbereik met de fiets binnen een kwartier vanaf Punthorst



Bron: Openservicemaps.nl (2019)

Extra kwaliteitsimpuls kern Punthorst

Naast de komst van nieuwe gezinnen en jonge stellen heeft het project nog andere positieve gevolgen voor de leefbaarheid in de kern Punthorst. Ten eerste heeft de projectontwikkelaar aangegeven een veilige oversteekplaats aan te leggen tussen de Dr. Maarten Lutherschool en de nieuwe huizen om op deze wijze de verkeersveiligheid rondom de school te verbeteren. Vooral jonge gezinnen zullen de extra moeite voor het garanderen van de veiligheid van hun kinderen kunnen waarderen. Tot slot zullen er een proeftuin voor scholieren en een wandelpad met een educatieve route worden aangelegd. Alle bovenstaande maatregelen zijn genomen om het nieuwbouwproject op harmonieuze wijze binnen de groene omgeving van Punthorst op te nemen. Veel van deze elementen vormen ook een waardevolle toevoeging voor de kern Punthorst en verbeteren zijn aantrekkelijkheid voor jonge lokale huishoudens met interesse in landelijk wonen.

Aansluiting nieuwbouwplannen op bestaande woonvisie gemeente Staphorst

Bij de ontwikkeling van de locatie aan de Meester J.B. Kanlaan spelen verschillende beleidskaders met betrekking tot leefomgeving en woonbeleid een belangrijke rol in de onderbouwing. In de Woonvisie van de gemeente zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd van de gemeente Staphorst in de periode 2016 tot en met 2020. In de woonvisie wordt duidelijk aangegeven dat starters en senioren twee belangrijke aandachtsgroepen van het beleid zijn. Ook is de gemeente van plan om zich te richten op terugkerende bewoners, die als gevolg van de krapte op de woningmarkt geen woning konden vinden. De gemeente Staphorst loopt momenteel nog achter op haar woningbouwopgave en kan moeilijk geschikt aanbod zetten tegenover de huidige vraag. Voor het realiseren van nieuwbouw wil de gemeente zich ook

richten op het faciliteren van particuliere initiatieven van inwoners die zich willen inzetten voor het beheer van de openbare ruimte.

Het huidige plan weet op creatieve wijze op verschillende vlakken bij te dragen aan de kernkwaliteiten van Punthorst. De nieuwbouw weet goed aan te sluiten bij de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het landschap: qua schaalgrootte, uitstraling en locatie. Het groene karakter van de gemeente wordt hiermee gewaarborgd. Ten aanzien van nieuwbouw wordt ook specifiek genoemd dat deze zowel kwantitatief als kwalitatief moet aansluiten op de lokale behoefte. De gemeente Staphorst heeft zichzelf de taakstelling gegeven om zo veel mogelijk vraaggestuurd te ontwikkelen. Het project aan de Meester J.B. Kanlaan zal bestaan uit zelfbouw, waarmee het belang van passend bouwen wordt onderstreept. In hoeverre de planontwikkeling aansluit bij de lokale marktvraag verkennen we in de volgende hoofdstukken.

3 Migratiestromen vanuit Staphorst

3.1 Verhuisbewegingen Staphorst

Uit cijfers van het CBS blijkt dat het totale aantal verhuizingen in de gemeente Staphorst sinds 2013 weer toeneemt. Het aantal verhuizingen is in 2018 met 48% toegenomen t.o.v. 2011. (Groeifactor 1,475). Het aantal verhuizingen binnen de gemeente Staphorst is vanaf 2014 elk jaar toegenomen, net als het aantal huishoudens dat zich binnen de gemeente vestigt. Het aantal binnenverhuizers is in 2018 met 59% toegenomen t.o.v. 2011 en het aantal vestigingen steeg in dezelfde periode met 69%. Het is iets lastiger om een trend te ontdekken in het aantal verhuizingen waarbij men de gemeente Staphorst verlaat. Dit aantal lijkt redelijk stabiel al lijkt ook deze stroom in de laatste jaren qua omvang gegroeid te zijn. Als we het migratiesaldo bekijken zien we dat in 2011 het aantal vertrekkers groter was dan het aantal vestigers. De verhoudingen tussen beide groepen komen steeds meer in balans totdat er in 2016 sprake is van een positief migratiesaldo en er dus een vestigingsoverschot ontstaat. Als deze trend voortzet zal de spanning op de lokale woningmarkt alleen maar verder toenemen. Het realiseren van starterswoningen in de kern Punthorst zal de doorstroom in de gehele gemeente Staphorst verbeteren.

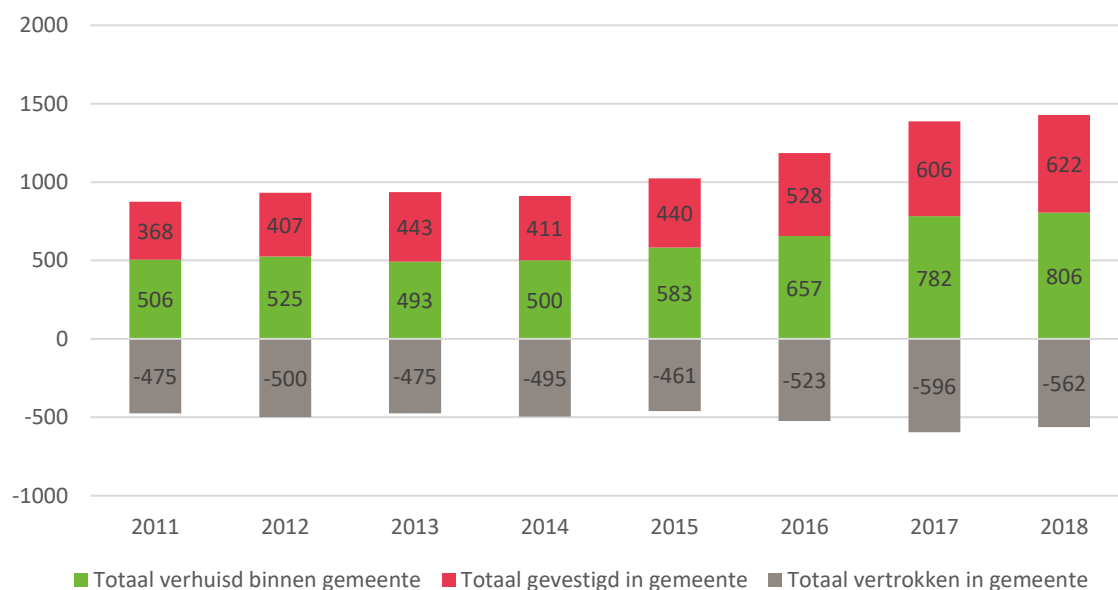
In 2018 blijft 59% van de verhuizers afkomstig uit Staphorst binnen de gemeente wonen. Deze grote groep binnenverhuizers betekent een grote potentiële markt. Het nabije Punthorst vormt een interessante locatie voor mensen die binnen de gemeente willen blijven wonen maar geen passend aanbod kunnen vinden binnen de kern Staphorst. Ook de groeiende groep vestigers behoren tot de potentiële markt van dit project.

Tabel 3.1 Verhuizingen binnen en naar de gemeente Staphorst

	Gemeente Staphorst							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Totaal verhuisd binnen gemeente	506	525	493	500	583	657	782	806
Totaal gevestigd in gemeente	368	407	443	411	440	528	606	622
Totaal vertrokken uit de gemeente	475	500	475	495	461	523	596	562
Migratiesaldo	-107	-93	-32	-84	-21	5	10	60
Totaal aantal verhuizingen	1349	1432	1411	1406	1484	1708	1984	1990

Bron: CBS, 2019

Figuur 3.1: Verhuizingen binnen en naar de gemeente Staphorst



Bron: CBS, 2019

Om een idee te krijgen bij de afbakening van de marktregio kijken we naar de verhuisbewegingen uit het verleden. De gemeente Staphorst wordt vaak gezien als een relatief ‘gesloten’ gemeente maar uit verdere analyse van de lokale verhuisbewegingen blijkt dat de gemeente toch nog een relevant aandeel mensen vanuit andere gemeenten aantrekt. In de afgelopen periode vond circa 56% van de verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen plaats. De overige 44% vond plaats tussen gemeenten; Staphorst trekt vooral mensen uit Meppel en in iets mindere mate uit Zwolle en Dalfsen.

Tabel 3.2: Verhuisde personen van en naar de gemeente Staphorst, 2011-2019

	Gemeente Staphorst	
	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Staphorst	4.852	56%
Totaal vestiging in gemeente Staphorst waarvan:	3.825	44%
• Afkomstig uit Meppel	595	7%
• Afkomstig uit Zwolle	331	4%
• Afkomstig uit Dalfsen	301	3%
• Afkomstig uit De Wolden	264	3%
• Afkomstig uit Zwartewaterland	158	2%
• Afkomstig uit andere gemeente in Nederland	2.176	25%
Totaal aantal verhuizingen	8.677	100%

Bron: CBS, 2019

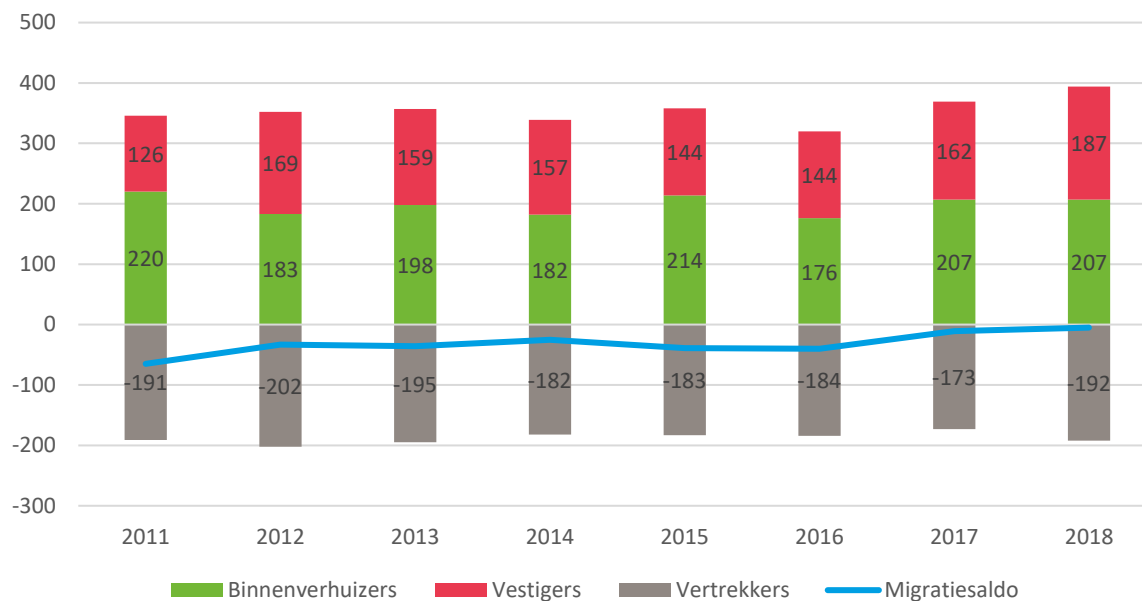
We kunnen dus vaststellen dat huishoudens uit Staphorst graag verhuizen binnen de eigen gemeente. Daarnaast heeft Staphorst ook een groeiend vestigingsklimaat binnen een sterk groeiende regio (zie hoofdstuk 4.2). Op basis van de gesprekken met de marktkenner concluderen we dat niet alleen mensen die een sterke sociale verbintenis met Punthorst hebben in deze kern komen wonen. Veel mensen van buiten de gemeente zien Punthorst vanwege de rustige ligging als de ideale plek om te wonen terwijl ze elders in de regio blijven werken. Het vormt dus de goede uitvalsbasis voor mensen die bijvoorbeeld in Zwolle of Meppel werken maar graag landelijk willen wonen in een rustige en groene omgeving. Gezien de druk op de woningmarkt is de verwachting dat er ook steeds meer overloop plaatsvinden vanuit de andere kernen in de buurt, vooral vanuit Staphorst zullen jongere huishoudens interesse hebben in Punthorst omdat het zo dichtbij ligt.

3.2 Leeftijdsprofiel verhuizers

Om een gedetailleerder beeld te krijgen van de migratiestromen naar en vanaf de gemeente Staphorst zullen we de vertrekkers en vestigers opsplitsen in leeftijdsprofielen. Op deze wijze kunnen we bepalen in welke de leefbaarheid van Staphorst onder druk staat als gevolg van de migratiestromen. In onderstaand figuur zien we de verhuisstromen van kinderen en jongeren onder de 19 jaar. Als we ervan uitgaan dat deze jongeren nog bij hun ouders wonen kunnen we op basis van deze gegevens een indicatie geven van het aantal gezinnen dat zich dit jaar in Staphorst gevestigd heeft en hoeveel er zijn vertrokken. Het gemiddelde aantal kinderen per Nederlands gezin is 1,7 en als we de aanname doen dat er in Staphorst gemiddeld 2 kinderen per gezin zijn kunnen we een bandbreedte berekenen waarmee we een inschatting maken van het aantal gezinnen dat in Staphorst is komen wonen. In 2018 waren er 148 vestigers waren wat zou betekenen dat er tussen de circa 74 en 87 gezinnen in Staphorst zijn komen wonen en circa tussen de 64 en 75 gezinnen zijn vertrokken. Uiteindelijk zijn er in 2018 dus naar schatting 12 gezinnen bijgekomen, een goede trend die vastgehouden zal moeten worden om de gemeente op de lange termijn leefbaar te houden. Als we in het onderstaande figuur het migratiesaldo volgen zien we dat er, na een jarenlang vertrekoverschot, vanaf 2015 een positief migratiesaldo is ontstaan.

In het onderstaande figuur bekijken we de verhuistromen van bewoners tussen de 20 en 29 jaar in de onderstaande figuur. Binnen deze doelgroep zien we een vertrekoverschot dat waarschijnlijk vooral veroorzaakt wordt door jongeren die gaan studeren en op zichzelf gaan wonen. Het is belangrijk om, waar mogelijk, de jongere huishoudens binnen deze leeftijdscategorie een passend aanbod te kunnen bieden zodat men met de gemeente verbonden blijft. Op deze wijze blijft het aantal vestigers in balans met het aantal vertrekkers in deze leeftijdscategorie. Wel weet de gemeente een gedeelte van de jongeren uit Staphorst vast te houden. In 2018 zien we dat van de jongere huishoudens uit Staphorst 52% in de gemeente blijft terwijl 48% naar een andere gemeente vertrekt. Dit is lager dan het gemiddelde percentage blijvers van de totale populatie verhuizers (59%). De bouwkavels die aan de Meester J.B. Kanlaan worden opgeleverd zijn erg aantrekkelijk voor jonge stellen in het algemeen en jonge stellen met een kindwens in het bijzonder. Dit ontwikkelingsproject zou dus een rol kunnen spelen bij het vastleggen van deze doelgroep binnen de gemeente.

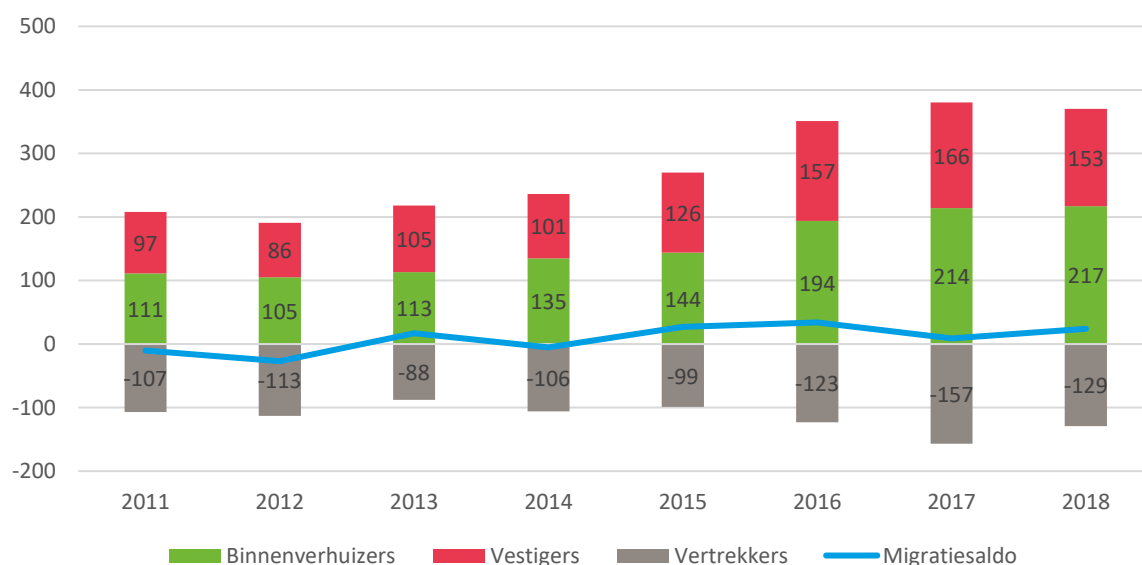
Figuur 3.3: Gemeente Staphorst. Verhuisstromen voor leeftijdscategorie 20-29 jaar



Bron: CBS, 2019

Vervolgens bespreken we de verhuisstromen van bewoners tussen de 30 en 49 jaar. Van de bewoners binnen deze leeftijdscategorie blijft in 2018 63% van de verhuizers in Staphorst wonen en vertrekt 37% naar een andere gemeente. Binnen deze leeftijdscategorie zien we dat er vanaf 2014 een vestigingsoverschot ontstaat. Een gedeelte van de groep vestigers uit deze leeftijdscategorie zal bestaan uit terugkeerders die eerder zijn verhuisd voor hun studie of het begin van hun carrière maar inmiddels weer in de omgeving van Staphorst willen gaan wonen. Gezien de nabijheid van Staphorst zal het nieuwbouwproject in Punthorst een aansprekende optie vormen voor deze terugkeerders. Tevens zullen deze producten ook aansluiting vinden bij vestigers vanuit andere gemeenten die op latere leeftijd landelijk willen gaan wonen.

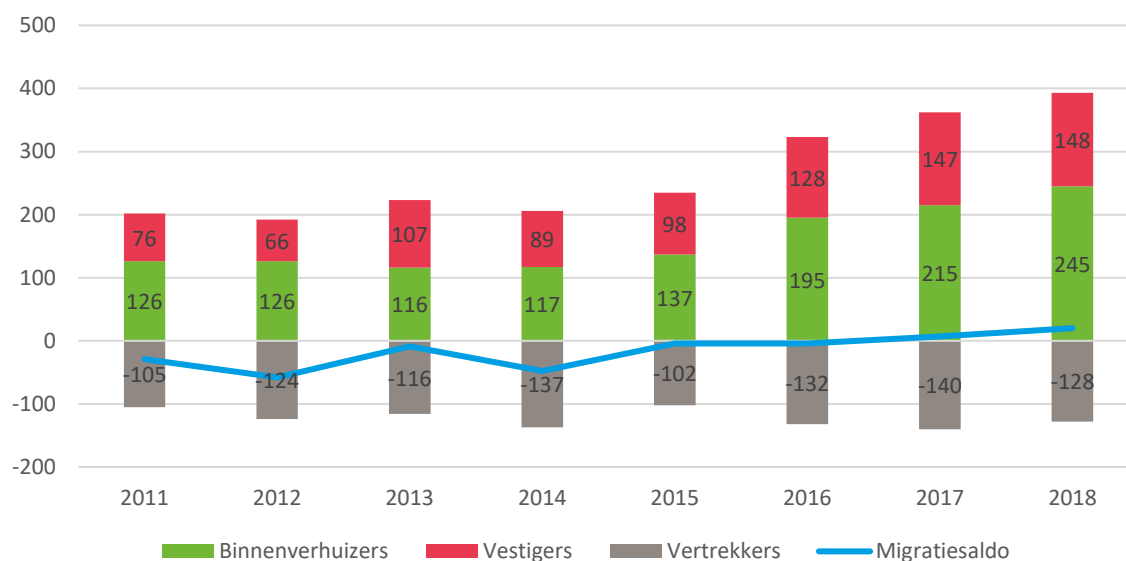
Figuur 3.4: Gemeente Staphorst. Verhuisstromen voor leeftijdscategorie 30-49 jaar



Bron: CBS, 2019

Staphorst wordt steeds aantrekkelijker voor stellen en gezinnen en dit resulteert in een stijgend migratiesaldo vanaf 2016. Dit is een goede ontwikkeling die vastgehouden kan worden door te investeren in passende huisvesting voor jonge gezinnen. Ook is er een stijgende trend waar te nemen voor het aantal gezinnen dat binnen de gemeente verhuist, naar schatting zijn dat in 2018 tussen de 123 en 144 gezinnen. In 2018 blijft 66% van de verhuisde gezinnen afkomstig uit Staphorst binnen de gemeente wonen. Het lukt dus steeds beter om gezinnen aan de gemeente te binden. De nieuwbouw ontwikkeling in Punthorst zal erg interessant zijn voor deze groeiende groep binnenverhuizers en zal de doorstroom binnen de gemeente verbeteren waardoor deze gezinnen worden vastgehouden.

Figuur 3.5: Gemeente Staphorst. Verhuisstromen voor leeftijdscategorie 0-19 jaar



Bron: CBS, 2019

4 Trends en behoefte uit de lokale markt

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON), het grote landelijke onderzoek dat in opdracht van het Ministerie van BZK elke drie jaar door het CBS wordt uitgevoerd, geeft diepgaande informatie over het woningmarktgedrag en de verhuis- en woonwensen van Nederlanders. Omdat wij voor dit onderzoek “inzoomen” op de woonwensen van een specifieke groep inwoners binnen de totale bevolking van de gemeente Staphorst, maken we gebruik van een wat ruimer referentiegebied om de analyses op voldoende geëncquêteerden te kunnen baseren. De gemeente Staphorst maakt uiteraard onderdeel uit van dit referentiegebied. Binnen het referentiegebied geeft 34% van de respondenten aan verhuisgeneigd te zijn, de overige 66% heeft geen verhuisplannen. In het onderstaande figuur zien we dat vooral jongere huishoudens verhuisgeneigd zijn. Vooral onder jonge stellen bestaat vaak de wens om te verhuizen (66% verhuisgeneigd). Van de stellen tussen de 35 en 54 jaar wil 42% verhuizen, van de jonge gezinnen 32% en de gezinnen van 45 jaar en ouder zijn het minst verhuisgeneigd met 20%. Naarmate men ouder wordt is men dus minder snel bereid om te verhuizen wat betekent dat de mobiliteit onder de jonge huishoudens een stuk hoger is.

Tabel 4.1: Referentiegebied Staphorst. Verhuisgeneigdheid doelgroepen.

	Verhuisgeneigd	Niet verhuisgeneigd
Jonge stellen < 35 jaar	66%	34%
Stel 35-54 jaar	42%	58%
Gezin < 45 jaar	32%	68%
Gezin 45+ jaar	20%	81%
Totaal voor alle huishoudens	34%	66%

Bron: WoON 2018.

Bij het raadplegen van WoON 2018 wordt duidelijk dat binnen Staphorst en vergelijkbare gemeenten om Staphorst een groot deel van de woningzoekenden aangeeft in een landelijk of centrum-dorps woonmilieu te willen wonen. Om een idee te krijgen bij de grootte van de afzetmarkt voor de producten in het ontwikkelproject kunnen we maken we een ruwe rekensom. Uit de cijfers zien we dat 34% van de bevolking van Staphorst verhuisgeneigd is. Vervolgens kijken we naar hoe de inwoners van Staphorst verdeeld zijn over de 2 woonmilieus die binnen de gemeentegrenzen aanwezig zijn; centrum-dorps en landelijk wonen. Per populatie kijken we naar het aandeel van deze inwoners dat naar een woning in een landelijke omgeving wil verhuizen. Staphorst heeft in het totaal 5.782 huishoudens, van deze huishoudens wonen er 3.025 (52%) in de kern Staphorst en 2.757 (48%) in de overige kernen en het buitengebied. De kern Staphorst wordt beschouwd als het woonmilieu ‘centrum-dorps’ en de overige kernen en het buitengebied valt onder het ‘landelijk wonen’. Vervolgens berekenen we het aandeel verhuisgeneigde huishoudens (34% is verhuisgeneigd) om daarna te berekenen welk aandeel op basis van het huidige woonmilieu de wens heeft om landelijk te gaan wonen. Als laatste stap doen we een aanname over het aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat zich zal oriënteren op een woning in de kern Punthorst. De jaarlijkse potentiële belangstelling vanuit de kern Staphorst voor het ontwikkelplan in Punthorst schatten wij in op circa 40 tot 60 verhuisgeneigde huishoudens met de specifieke wens om landelijk te gaan wonen. Vanuit de overige buitengebieden zal de potentiële belangstelling tussen de 150 en 170 verhuisgeneigde huishoudens liggen. Vanuit de kern Punthorst zal de potentiële marktomvang rond de 100 verhuisgeneigde huishoudens liggen. De potentiële marktomvang van geïnteresseerde woningzoekenden schatten wij in totaal in op rond de 300 huishoudens.

Vervolgens kunnen we op basis van bovenstaande benadering een inschatting maken van de grootte van de markt onder de specifieke doelgroepen die relevant zijn voor dit ontwikkelproject. Naar schatting zijn

er binnen de gehele gemeente Staphorst ongeveer 110 tot 130 gezinnen die willen verhuizen en landelijk willen blijven wonen en zo zijn er ook circa 120 tot 140 stellen met dezelfde wens.

Mensen die landelijk wonen willen dat vaak blijven doen

Van alle verhuisgeneigde huishoudens in Staphorst en de regio die momenteel landelijk wonen zoekt maar liefst 73% een woning in een landelijk woonmilieu (buitengebied, buurtschappen of kleine dorpjes in het buitengebied). Als we in de onderstaande tabel een uitsplitsing maken naar de beoogde doelgroepen voor de nieuwbouw in Punthorst dan zien we dat (jonge) stellen een bovengemiddelde oriëntatie hebben op landelijk (blijven) wonen. In het buitengebied van de gemeente Staphorst wil meer dan de helft van de mensen landelijk blijven wonen. Uiteindelijk zal dit een grote groep potentiële kopers vormen.

Tabel 4.2: Referentiegebied Staphorst. Gewenste woonmilieu van verhuisgeneigden vanuit landelijk woonmilieu

	Centrum-stedelijk	Buiten-centrum	Groen-stedelijk	Centrum-dorps	Landelijk wonen	Totaal
Jonge stellen < 35 jaar	11%	2%	0%	10%	77%	100%
Stel 35-54 jaar	0%	2%	0%	15%	82%	100%
Gezin < 45 jaar	9%	0%	4%	24%	64%	100%
Gezin 45+ jaar	0%	0%	0%	3%	98%	100%

Bron: WoON 2018.

De vraag naar landelijk wonen vanuit de kern Staphorst is beduidend kleiner. Volgens het WoON is van alle verhuisgeneigde in de regio die wonen een kern als Staphorst (centrum-dorps), maar 8% op zoek naar een woning in een landelijke omgeving. Als we vervolgens inzoomen op de beoogde huishoudens voor de nieuwbouw in Punthorst valt op dat jonge stellen en gezinnen vaker georiënteerd zijn in landelijk wonen zie tabel 4.3.

Tabel 4.3: Referentiegebied Staphorst. Gewenste woonmilieu van verhuisgeneigden vanuit centrum-dorps woonmilieu

	Centrum-stedelijk	Buiten-centrum	Groen-stedelijk	Centrum-dorps	Landelijk wonen	Totaal
Jonge stellen < 35 jaar	2%	2%	6%	74%	15%	100%
Stel 35-54 jaar	0%	6%	4%	89%	1%	100%
Gezin < 45 jaar	0%	0%	2%	86%	11%	100%
Gezin 45+ jaar	0%	1%	5%	79%	15%	100%

Bron: WoON 2018.

Naast de lokale woonvraag vanuit de gemeente is het goed denkbaar dat landelijk georiënteerde woningzoekenden uit de regio ook interesse hebben in het wonen op de locatie Punthorst. Hiervoor geldt in algemene zin, dat een deel van de woningmarkt niet zo lokaal gebonden is en vooral zoekt naar prettige, aantrekkelijke woonlocaties die goed bereikbaar zijn naar werk of familie in de regio. In dit opzicht is er in de sterk groeiende regio rond Zwolle waar momenteel ook grote woningtekorten zijn, een substantiële interesse te verwachten. Deze groep is echter wat minder op de Punthorst alleen gericht, maar kijkt breder.

Koopsector populair binnen het landelijk wonen

In figuur 5.6 kijken we naar de voorkeuren van de respondenten die aangeven landelijk te willen wonen, ongeacht hun huidige woonmilieu. We richtten ons daarbij specifiek op de huishoudentypen die tot de doelgroep van dit ontwikkelproject gerekend worden. Vanuit de data blijkt dat de kwalitatieve vraag van

gezinnen en stellen die landelijk willen wonen sterk gericht is op de koopsector. Vooral de jongere stellen geven aan dat ze nieuwbouwwoningen in overweging nemen (68%) maar ook een betrekkelijk groot aandeel jonge gezinnen is op zoek naar nieuwbouw (36%). Daarnaast is er ook een gedeelte van de respondenten die bij deze vraag hebben aangegeven dat ze nieuwbouwwoningen ‘misschien’ in hun overweging meenemen. Bij een aantrekkelijk aanbod zal ook deze groep te bereiken zijn. Hiervan uitgaande staat meer dan de helft van de huishoudens binnen de doelgroep open voor het kopen van een nieuwbouwwoning. Tevens hebben we informatie over het aandeel respondenten met belangstelling voor een eigen bouwkvavel. Vooral jonge stellen en jonge gezinnen geven aan belangstelling te hebben in een eigen bouwkvavel (jonge stellen, 43%; gezin <45 jaar, 29%). Ook bij deze vraag geeft een deel van de verhuisgeneigden aan dat ze ‘misschien’ belangstelling hebben in zelfbouw. Voor deze groep geldt dat een aantrekkelijk aanbod de vraag creëert.

Tabel 4.4: Referentiegebied Staphorst. Voorkeuren van verhuisgeneigden die landelijk willen gaan wonen

	Voorkeur huur of koop		Overweegt men nieuwbouw?			Belangstelling voor een eigen bouwkvavel		
	Koopwoning	Huurwoning	Ja	Misschien	Zeker niet	Ja	Misschien	Nee
Jonge stellen < 35 jaar	92%	8%	68%	19%	13%	43%	31%	26%
Stel 35-54 jaar	87%	13%	10%	42%	48%	11%	53%	37%
Gezin < 45 jaar	84%	16%	36%	46%	18%	29%	27%	44%
Gezin 45+ jaar	87%	13%	2%	56%	42%	15%	50%	35%

Bron: WoON 2018.

Tot slot zien we in het onderstaande figuur het gewenste woningtype van de groep verhuisgeneigden die zich richt op de koopsector. Vrijstaande woningen blijven bijzonder populair binnen het landelijk wonen gevolgd door twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen, die zijn samen met alle andere koopproducten zijn opgenomen in de categorie ‘overig’.

Tabel 4.5: Gewenste woningtype van verhuisgeneigden op zoek naar een koophuis

	Koop vrijstaand	Koop overig
Jonge stellen < 35 jaar	57%	43%
Stel 35-54 jaar	77%	23%
Gezin < 45 jaar	39%	61%
Gezin 45+ jaar	54%	46%

Bron: WoON 2018.

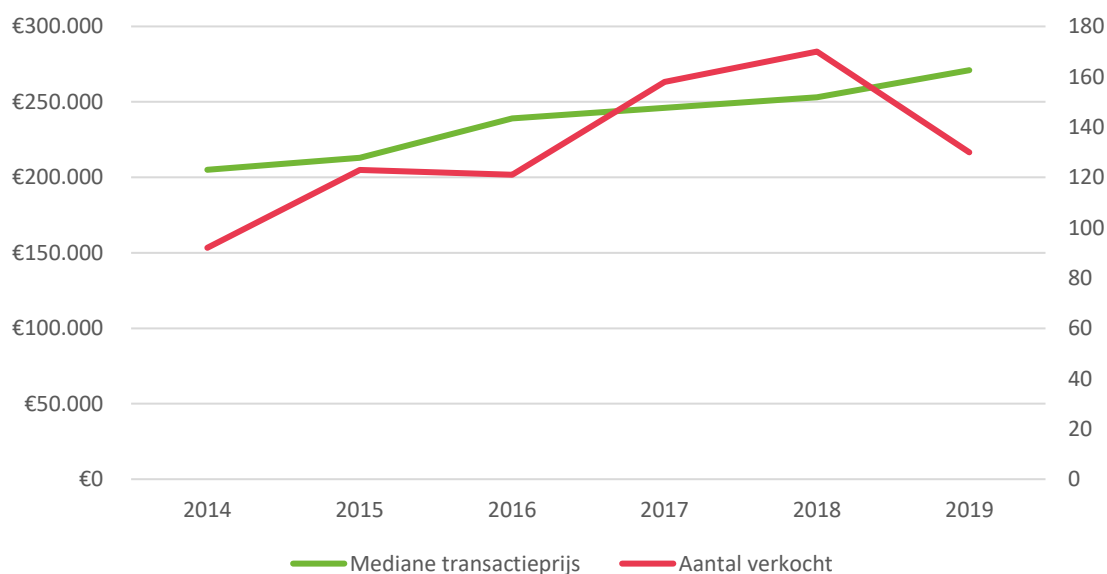
5 Aanbod en analyse koopsector

Verkooprijzen en aantal transacties nemen toe

Het prijsniveau en aantal transacties van woningen in de periode 2014-2019 (let op: 2014 t/m 3^e kwartaal van 2019) zijn hieronder weergegeven. Vanaf 2014 is het aantal woningtransacties jaarlijks toegenomen in de gemeente Staphorst. In 2018 zijn er 170 woningen van eigenaar gewisseld. De verwachting is dat dit aantal in 2019 ongeveer gelijk zal blijven. Het gemiddelde prijsniveau van een woning bedraagt €271.000.

De bouw kavels van het ontwikkelplan in Punthorst hebben een oppervlakte van ca. 500-600 m² en een mogelijk bouwvolume van maximaal ca. 475 m³ excl. garages/bijgebouwen. De kavelprijs zal tussen de 130.000 en 140.000 euro komen te liggen. De prijs per m² zal tussen de 230 en 260 euro uitkomen en ligt in lijn met soortgelijke bouw kavels in de omgeving (bouw kavelsonline.nl). De ontwikkelkosten voor een woning zullen rond de 2 ton liggen. De opgeleverde woningen zullen uiteindelijk een marktwaarde hebben van rond de €385.000 gebaseerd op het gemiddelde van de actuele prijzen van vrijstaande woningen met gelijkwaardige metrages in de gemeente Staphorst (funda.nl). Dit ligt boven het gemiddelde prijsniveau in de gemeente Staphorst wat zal betekenen dat deze woningen voor een deel van de startersmarkt niet bereikbaar zijn. Desalniettemin bestaat er in de gemeente Staphorst een significante groep starters die de financiële mogelijkheden hebben om dit prijsniveau te betalen, zeker gezien de schaarste van het product. Ze zullen bijvoorbeeld hulp inschakelen van familie om de financiering rond te krijgen.

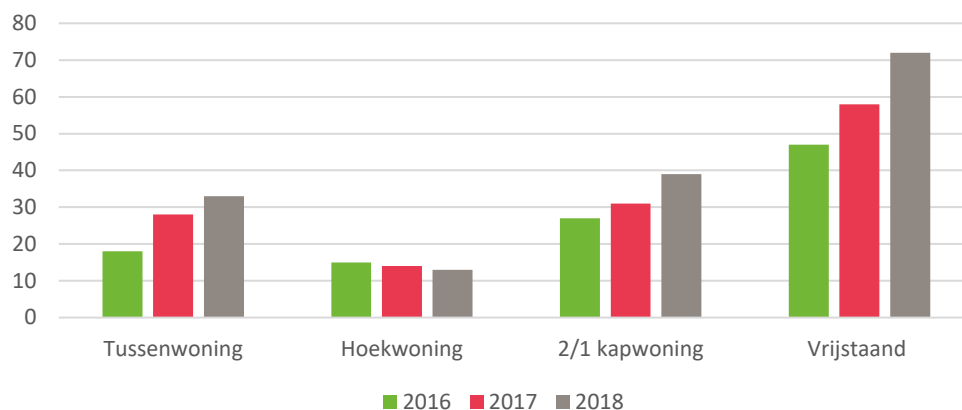
Figuur 5.1: Gemeente Staphorst. Ontwikkeling aantal woningtransacties en koopsom 2014 t/m 3^e kwartaal 2019.



Bron: Woningmarkt cijfers.nl (2019)

Het aantal transacties naar woningtype ziet er als volgt uit voor de periode 2016 -2018. In het segment 'vrijstaand' zijn de afgelopen jaren de meeste huizen verkocht gevolgd door het segment '2-1 kappers'. Bij alle woningtypen is het aantal transacties in de afgelopen jaren toegenomen.

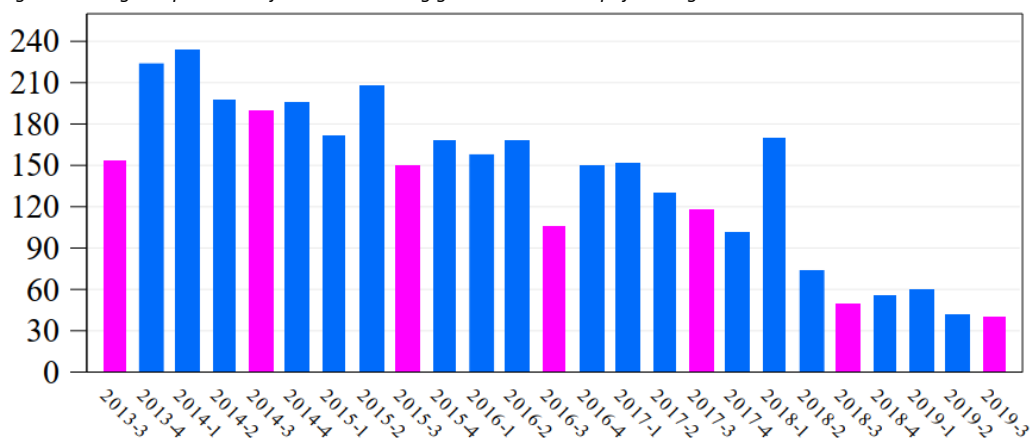
Figuur 5.2: Gemeente Staphorst. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype, 2017 en 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2019)

Als we kijken naar de gemiddelde verkooptijd in dagen binnen de regio kop van Overijssel krijgen we een goed beeld van de toenemende spanning op de markt. Eind 2013 is de gemiddelde verkooptijd nog 225 dagen inmiddels zien we dat de gemiddelde verkooptijd in dagen door de jaren heen terugloopt tot gemiddeld 40 dagen in het derde kwartaal van 2019.

Figuur 5.3: Regio Kop van Overijssel. Ontwikkeling gemiddelde verkooptijd in dagen.



Bron: NVM (2019)

6 Verwachtingen over toekomstige vraag naar landelijk wonen

Ontwikkeling op basis van bevolkings- en huishoudensprognose

Voor de kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op de meest recente huishoudensprognose van Primos (2019). We kijken hierbij naar de periode 2019-2025-2030-2035-2040. Op basis van de huidige leeftijdsverdeling in Punthorst is een kern-specifieke doorrekening gemaakt.

Tabel 6.1: Huishoudensprognose gemeente Staphorst en Punthorst, 2018-2035

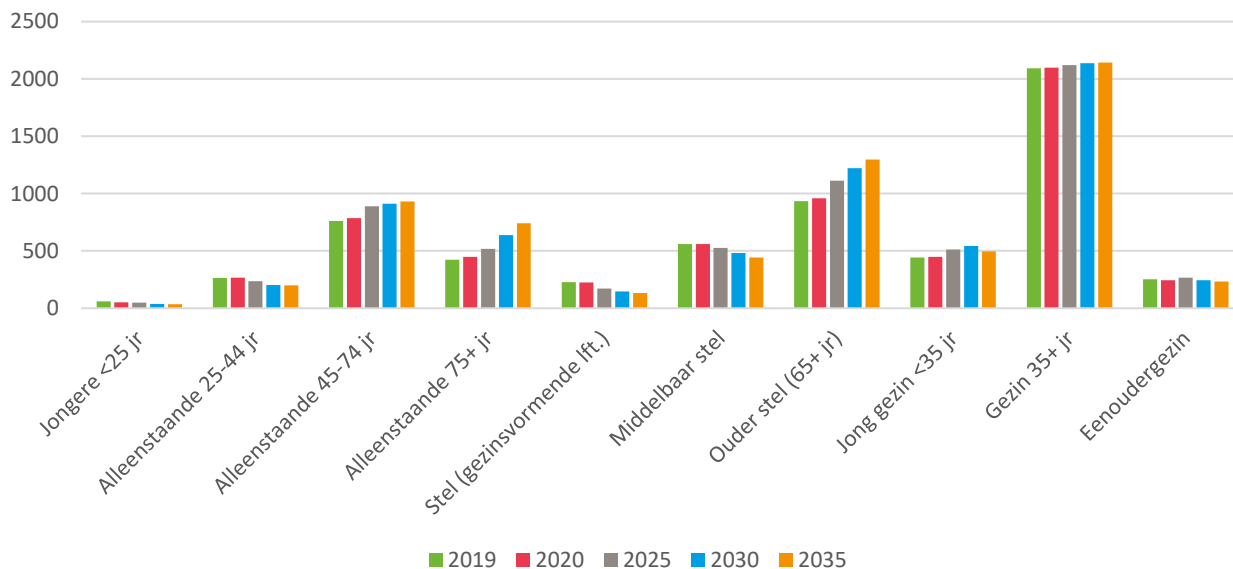
	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2025	2019-2040
Gemeente Staphorst	5.890	6.270	6.500	6.650	6.720	+380 (+6%)	+830 (+14%)
Kern Punthorst	320	335	340	345	350	+15 (+5%)	+25 (+7%)

Bron: Primos 2019

Op basis van de Primos-prognose neemt het aantal huishoudens binnen de gemeente Staphorst voor de periode tot en met 2025 toe met +380 huishoudens (+6,5%) en in de periode 2025 tot en met 2035 nog eens met 380 huishoudens. Dit komt neer op een groei van circa 45-50 woningen per jaar.

Vanwege de vergelijkbare bevolkingssamenstelling gaat de verwachte procentuele groei van het aantal huishoudens in Punthorst vrijwel gelijk op met de groei op gemeenteniveau. Deze groei is gedeeltelijk te verklaren doordat de gemeente Staphorst een vrij jonge bevolking heeft, wat op zijn beurt weer te verklaren is door het grote aandeel (grote) gezinnen in de gemeente. Op basis van de lokale demografische trends zal er voor de kern Punthorst steeds meer nadruk gaan liggen op zijn relatie met Zwolle. Gezien de groei van Zwolle en zijn directe omgeving zal de animo van forenzen om zich in Punthorst wat toenemen omdat hier de mogelijkheid ligt om landelijk te wonen in een gebied dat steeds meer verstedelijkt.

Figuur 6.1: Huishoudensprognose gemeente Staphorst, 2018-2035



Bron: Primos 2019

In bovenstaande prognose zien we dat de gemeente Staphorst langzaam aan het vergrijzen is en dat het aantal jongeren redelijk gelijk blijft of beperkt afneemt. Onze verwachting is dat deze groter wordende

groep ouderen de bestaande woningvoorraad onder druk zullen zetten waardoor het bouwen van woningen voor jonge gezinnen essentieel zal zijn om te voorkomen dat deze uit de gemeente wegtrekken. Het vasthouden van jongere huishoudens is een belangrijke voorwaarde voor het leefbaar houden van de gemeenschap.

Ligging in sterke groeiregio

Zoals eerder genoemd zal de vraag naar koopwoningen niet alleen uit de kern zelf komen maar ook vanuit de regio. Om een idee te geven van de groei in de regio en de mogelijke effecten voor de woningmarkt in Punthorst kijken we naar de prognose van de woningmarktregio Zwolle¹. Binnen de gehele regio vindt een groei van het aantal huishoudens plaats en een gedeelte van deze regionale vraag zal in de kern Punthorst terecht komen gezien de ligging ten opzichte van Zwolle.

Tabel 6.2: Huishoudensprognose woningmarktregio Zwolle, 2018-2035

	2018	2020	2025	2030	2035	2018-2025	2018-2030
WM Zwolle	220.424	224.516	232.193	238.631	243.000	+ 11.770 (+5%)	+ 18.200 (+8%)

Bron: Primos 2019

¹ De volgende gemeenten maken deel uit van deze woningmarktregio; Dalfsen, De Wolden, Elburg, Hardenberg, Hattem, Heerde, Hellendoorn, Kampen, Meppel, Staphorst, Ommen, Staphorst, Twenterand, Zwartewaterland en Zwolle.