



Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede

Stec Groep aan gemeente Ede

Marvin Thomasia, Job Wevers & Esther Geuting
30 september 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw vraag.....	4
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Conclusies	6
2.1	Vooraf behoefte aan betaalbare koopwoningen (met MGE) in gemeente Ede.....	6
2.2	Behoeftte aan nultredenwoningen voor ouderen over de hele linie.....	7
2.3	Invulling levensloopbestendig samenhangend met huidige structuur in de kernen.....	8
2.4	Middenhuur als bouwsteen voor een flexibele schil	9
3	Opzet en uitgangspunten kernanalyse	11
	Bijlage A: woningbehoefte gemeente Ede	13
	A1. Huishoudensgroei, onderliggend sterke toename aantal ouderen	13
	A2. Vooraf behoefte aan reguliere grondgebonden koop en nultreden	13
	A3. Vooraf behoefte aan betaalbare grondgebonden koopwoning	15
	Bijlage B: Analyse Bennekom	16
	B.1 Locatieprofiel	16
	B.2 Demografische ontwikkeling	17
	B.3 Huishoudensprognose	18
	B.4 Situatie op de woningmarkt	19
	B.5 Woningbehoefte in beeld.....	21
	B.6 Kwalitatieve verdieping Bennekom	23
	Bijlage C: Analyse kern Ede	25
	C.1 Locatieprofiel kern Ede	25
	C.2 Demografische ontwikkeling	26
	C.3 Huishoudensprognose	27
	C.4 Situatie op de woningmarkt	28
	C.5 Woningbehoefte in beeld.....	30
	C.6 Kwalitatieve woningopgave kern Ede	31
	Bijlage D Analyse Ederveen	34
	D.1 Locatieprofiel	34
	D.2 Demografische ontwikkeling	35
	D.3 Huishoudensprognose	36
	D.4 Situatie op de woningmarkt	37
	D.5 Woningbehoefte in beeld	39
	D.6 Kwalitatieve woningopgave Ederveen	40

Bijlage E: Analyse Harskamp 42

E.1 Locatieprofiel	42
E.2 Demografische ontwikkeling	43
E.3 Huishoudensprognose	44
E.4 Situatie op de woningmarkt	45
E.5 Woningbehoefte in beeld	47
E.6 Kwalitatieve woningopgave Harskamp	48

Bijlage F: De Klomp 50

F.1 Locatieprofiel	50
F.2 Demografische ontwikkeling	51
F.4 Situatie op de woningmarkt	53
F.5 Woningbehoefte in beeld	55
F.6 Kwalitatieve woningopgave De Klomp	56

Bijlage G: Analyse Lunteren 58

G.1 Locatieprofiel	58
G.2 Demografische ontwikkeling	59
G.3 Huishoudensprognose	60
G.4 Situatie op de woningmarkt	61
G.5 Woningbehoefte in beeld	63
G.6 Kwalitatieve woningopgave Lunteren	64

Bijlage H: Analyse Otterlo 66

H.1 Locatieprofiel	66
H.2 Demografische ontwikkeling	67
H.3 Huishoudensprognose	68
H.4 Situatie op de woningmarkt	69
H.5 Woningbehoefte in beeld	71
H.6 Kwalitatieve woningopgave Otterlo	72

Bijlage I: Wekerom 74

I.1 Locatieprofiel	74
I.2 Demografische ontwikkeling	75
I.3 Huishoudensprognose	76
I.4 Situatie op de woningmarkt	77
I.5 Woningbehoefte in beeld	79
I.6 Kwalitatieve woningopgave Wekerom	80

1 Inleiding

1.1 Uw vraag

Als gemeente Ede werkt u aan uw Omgevingsvisie. De uitbreiding van nieuwe woningen in uw gemeente is hier een belangrijk onderdeel van. U vraagt zich daarbij af hoe de woonbehoefte zich kwantitatief en kwalitatief per kern ontwikkelt.

Hierbij gaan wij specifiek in op de volgende kernen:

- Bennekom
- Ede
- Ederveen
- Harskamp
- De Klomp
- Lunteren
- Otterlo
- Wekerom

1.2 Onze aanpak

In dit rapport komen we zowel kwantitatief als kwalitatief tot een helder beeld van de woningbehoefte op korte en middellange termijn. Ook de behoefte aan innovatieve woonvormen (deels in een betaalbaar segment voor ouderen en jongeren) krijgt daarbij aandacht.

We werken in dit rapport met twee scenario's (migratie hoog en migratie laag), in de lijn met de uitgangspunten zoals eerder in de regionale verkenning 'Regionale Woningbehoefte Foodvalley, de actuele woningbehoefte en de inhaalvraag in beeld' (Stec Groep, december 2020). Wel hebben we deze uitgangspunten geactualiseerd op basis van de nieuwste demografische prognose. Deze analyse is ook gebruikt als onderlegger voor de Contourennotitie en het traject van de Verstedelijkingstrategie Arnhem-Nijmegen-Regio Foodvalley. In hoofdstuk 3 lichten we deze aanpak verder toe.

Begin september zijn de conceptresultaten van deze analyse ter beschikking gesteld aan makelaars en zijn zij in de gelegenheid gesteld op de resultaten te reflecteren. Herin der in het rapport zijn opmerkingen uit deze bijeenkomst verwerkt.

1.3 Leeswijzer

Op de volgende pagina geven we per kern de kwantitatieve en kwalitatieve opgave beknopt weer in een tabel. Vervolgens geven we de belangrijkste conclusies uit de analyses per kern in hoofdstuk 2 (H2). In hoofdstuk 3 bespreken we de opzet en uitgangspunten van de kernanalyse. De analyses per kern zelf staan in de bijlagen.

Tabel 1: Concluderende tabel: kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte per kern in de gemeente Ede, 2021-2041

Kern	2021-2041 (20 jaar) *	Waar is behoefte aan?
Bennekom	Lokaal: 570 – 710 woningen (in potentie is verdubbeling denkbaar, in relatie tot bovenregionale trekkracht en ontwikkeling van de Kennisas)	- grondgebonden koopwoningen voor starters (met MGE zoals Koopgarant) - grondgebonden koopwoningen voor gezinnen met kinderen (betaalbaar / met MGE) - nultredenconcepten voor ouderen, kwalitatief goed aansluitend (kleinschalig appartementencomplex, patiowoning)
Ede	8.450 – 9.170 woningen	- grondgebonden koopwoningen voor starters (met MGE zoals Koopgarant) - nultredenconcepten voor ouderen, kwalitatief goed aansluitend (kleinschalig appartementencomplex, patiowoning). - middenhuur voor ouderen. (onderhoudsvrij en luxe concept) - mix ouderen en flexibele doelgroepen met een intrinsieke voorkeur voor middenhuur (geen studenten)
Ederveen	310 – 335 woningen	- nultredenconcepten op maat voor ouderen (hofjeswoningen, knarrenhofje). - kleinschalige woon-zorg villa
Harskamp	290 – 315 woningen	- grondgebonden koopwoningen voor starters (met MGE zoals Koopgarant) - Nultredenconcepten voor ouderen (Hofjeswoningen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). - Kleinschalige woon-zorg villa
De Klomp	Lokaal: 10 – 20 woningen (in potentie aanzienlijke bovenregionale behoefte)	- grondgebonden koopwoningen voor brede doelgroep vanuit regio en de Randstad - nultredenconcepten op maat voor ouderen (knarrenhofje, zorglandgoed). - bijzondere woonconcepten (transformatiepand, zelfbouw)
Lunteren	875 – 975 woningen	- nultredenconcepten voor ouderen (Seniorenappartement in het centrum van de kern) - startblokken, micro-appartementen of een XXSwoning (Modulaire tijdelijke bouwvormen mogelijk interessant, woningen op termijn verplaatsen indien elders meer behoefte is) - grondgebonden koopwoningen voor starters (met MGE zoals Koopgarant) - Ruime en luxere grondgebonden koopwoning voor meer vermogende starters en doorstromers
Otterlo	230 – 255 woningen	- Hofjeswoningen voor ouderen nabij dorpscentrum - grondgebonden koopwoningen voor starters (met MGE zoals Koopgarant) - ruimere eengezinswoningen voor gezinnen (eventueel met MGE) - Aanpassen bestaande voorraad naar levensloopgeschikt
Wekerom	305 – 320 woningen	- Hofjeswoningen voor ouderen nabij voorzieningen - Aanpassen bestaande voorraad naar levensloopgeschikt - ruimere eengezinswoningen voor gezinnen (eventueel met MGE) - Duurdere grondgebonden koopwoning voor meer vermogende starters en doorstromers
Totaal	11.040 – 12.100 woningen	

* Migratie laag – Migratie hoog

2 Conclusies

In dit hoofdstuk geven we een beknopte samenvatting van de analyses per kern (zie tabel 1 op pagina 5) en trekken we de voornaamste conclusies voor de gemeente Ede ten aanzien van de toekomstige woningbehoefte. De uitgebreide analyses per kern staan in de bijlagen.

2.1 Vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen in gemeente Ede

Er is sterk behoefte aan betaalbare koopwoningen in de gemeente Ede. Hoe meer u de betaalbaarheid waarborgt, des te beter u aansluit op de lokale behoefte. U creëert nieuw aanbod voor starters om in te groeien. Tegelijkertijd bevordert u op deze manier de doorstroming. Nieuw betaalbaar aanbod moet wel goed aansluiten bij de woonvoorkeuren van de overwegend vergrijzende bevolking. Woningen die vrijkomen bij de doorstroming van ouderen zijn vaak zeer geschikt voor het faciliteren van de woonwensen van huishoudens in uw gemeente, maar ook voor huishoudens vanuit de (grotere) regio.

“Men blijft nu lang in de huidige woning zitten omdat er geen alternatief is. Ook worden mensen gezonder oud dan vroeger, waardoor ze langer thuis blijven wonen. Laatst verkocht ik nog een nieuwbouw grondgebonden woning aan een vrouw van boven de 90 jaar.”

~ Makelaar in de gemeente Ede

Middeninkomens in de knel door tekort aan betaalbare koopwoningen

Het huidige aanbod betaalbare koopwoningen is schaars. De groeiende groep (lage-)middeninkomens valt daardoor tussen wal en schip. Onderliggende maatschappelijke en demografische trends, zoals flexibilisering van de arbeidsmarkt, vergrijzing, de toename van éénpersoonshuishoudens en de gebruikseconomie wakkeren deze behoefte in de toekomst alleen maar verder aan.

Door het tekort aan betaalbare koopwoningen dreigt Ede een sociaaleconomisch belangrijke doelgroep te verliezen voor de gemeente. Starters, zorgpersoneel, zzp'ers, politieagenten met een middeninkomen (€ 40.000 tot circa € 50.000 à € 60.000, mede afhankelijk van de huishoudenssamenstelling) of flexibel arbeidscontract kunnen zonder betaalbare toevoegingen steeds moeilijker landen in gemeente Ede. Dit geldt over de hele linie, in de stad en de kernen.

Maatschappelijk gebonden eigendom (bijv. koopgarant) als ventiel voor de hoge prijzen

U maakt afspraken met verschillende ontwikkelaars om op diverse bouwlocaties in de gemeente sociale koopwoningen te bouwen. Deze woningen wil u gaan omzetten naar Koopgarantwoningen. Met korting op de aankoop worden woningen met hogere marktwaarde toch bereikbaar voor lage en middeninkomens. Ook heeft u recht op een deel van de toekomstige waardeontwikkeling. Deze strategie sluit uitstekend aan bij de marktbehoefte die in de stad en een groot deel van de kernen waarnemen.

Overweeg om Koopgarant (of andere vormen van MGE) grootschaliger in te zetten als middel om meer betaalbare koopwoningen in Ede te realiseren. Met de **terugkoopregeling** blijven de koopgarantwoningen ook op lange termijn betaalbaar. Als terugkopen partij heeft u het recht (én de plicht) om de woning binnen een bepaalde termijn terug te kopen. Zo voorkomt u dat de prijs omhoog schiet bij verkoop op de vrije markt. De woning kunt u opnieuw aanbieden in een betaalbare prijsklasse.

2.2 Behoefte aan nultredenwoningen voor ouderen over de hele linie

De gemeente Ede vergrijst. Onderliggend verschuiven de kwalitatieve woonbehoeften van de doelgroep. Een wezenlijk deel wil (op termijn) doorstromen naar een nultredenconcept.

Aanbod is nu nog gering

Er is op dit moment weinig levensloopbestendig aanbod in de stad en de kernen. Ouderen kunnen geen stap zetten. Met het oog op de dubbele vergrijzing (meer huishoudens zijn ouder, en oudere huishoudens worden steeds ouder) verwachten we een sterke toename in de vraag naar levensloopbestendig wonen.

Aansluiten op specifieke behoefte doelgroep cruciaal in relatie tot doorstroming

Voldoende doorstroming is cruciaal wanneer u inzet op de bouw van nultredenwoningen en appartementen voor de oudere doelgroep. Om de kans op doorstroming zo groot mogelijk te maken moet u de specifieke woonwensen en voorkeuren van ouderen helder voor ogen hebben. Als woningen niet aanspreken tot de doelgroep, of als de prijs/kwaliteit verhouding niet kloppend is, blijven ouderen liever in de huidige grondgebonden woning. Bij onvoldoende doorstroming loopt u het risico dat in dit nieuwe aanbod leegstand ontstaat. Daarnaast zal er in de toekomst alsnog te weinig aanbod zijn in het grondgebonden segment, voornamelijk door een stijgende vraag vanuit gezinnen. In dat geval zal er alsnog sprake zijn van een tekort aan grondgebonden (koop)woningen.

“Het aanbod moet kwalitatief hoogwaardig genoeg zijn om te zorgen voor doorstroming. Essentieel daarbij zijn **voldoende kamers** – minimaal drie – en een **goede buitenruimte met ruim balkon** van minimaal 15 vierkante meter vloeroppervlak.” ~ Makelaar in de gemeente Ede

Meerderheid ouderen heeft koopwens

Ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning in de huur hebben vaak een koopwens. Door verkoop van de huidige (vaak grondgebonden) woning beschikken zij doorgaans over relatief veel budget. Een woning in de vrijesectorhuur is vooral geschikt als tijdelijke oplossing wanneer een koopwoning die voldoet aan de woonwensen niet beschikbaar is.



“Op de kazerneterreinen in Ede betrekken ouderen nieuwbouw huurappartementen. Vaak werd voor hen het onderhoud aan de vorige woning met tuin fysiek te zwaar. Deze mensen moesten echt wat anders hebben, maar konden geen geschikte koopwoning vinden. Daarom huren ze nu tijdelijk in de vrijesectorhuur, terwijl ze doorzoeken naar een geschikte koopwoning.” ~ Makelaar in de gemeente Ede

Deel ouderen heeft intrinsieke voorkeur voor woning in de Middenhuur

We zien ook een groeiende groep ouderen die voorkeur geeft aan een woning in de middenhuur. Deels vanwege de onderhoudsvrijheid die deze woning biedt, deels vanwege het vrijkomende vermogen door verkoop van de huidige woning. Vaak zijn het ouderen die doorstromen vanuit een relatief ruime gezinswoning naar een kleinere en onderhoudsvrije huurwoning. De woning moet levensloopbestendig zijn, of een verzorgd wonen concept in combinatie met middenhuur. Een bijkomend voordeel is dat gezinswoningen zo worden vrijgespeeld voor andere doelgroepen op de woningmarkt.

“Vaak zijn het oudere stellen, alleenstaanden voldoen meestal niet aan de inkomenseis. Het zijn veelal oudere stellen waarvan de kinderen uit huis zijn, of die noodgedwongen de woning moeten verlaten als het fysiek niet meer gaat. Bij verkoop van de huidige woning kiezen ze soms voor een klein appartement en kopen ze daarnaast een vakantiehuis, camper of iets soortgelijks.” ~ Makelaar in de gemeente Ede

2.3 Invulling levensloopbestendig samenhangend met huidige structuur in de kernen

Hoe u de vraag naar nultredenwoningen en appartementen het beste kunt invullen hangt samen met de omvang en samenstelling van de verschillende kernen. Daarbij zien we met name verschil tussen de kern Ede en de overige kernen binnen de gemeente.

Ede: levensloopbestendig wonen in grotere appartementencomplexen

Grotere appartementencomplexen voor ouderen vinden we kansrijke toevoegingen in de kern Ede. In absolute aantallen is de 65-plusdoelgroep nu al relatief groot binnen de kern. Ook het aandeel ouderen groeit de komende jaren relatief hard in Ede. Richting de toekomst stijgt hierdoor de behoefte aan nultredenwoningen. Daarnaast kernen verwachten we – mede door een gebrek aan (zorg)voorzieningen in de kleinere kernen – dat ook vanuit elders binnen de gemeente in toenemende mate ouderen op zoek gaan naar een levensloopbestendige woning in de kern Ede.

Kleinere kernen: kleinschalige concepten op inbreidingslocaties nabij dorpscentra

Overweeg in de kleinere kernen om levensloopgeschikte woningen voor ouderen toe te voegen in de omgeving van de kerncentra. Zet in op kleinschalige complexen met enkele zelfstandige woonunits of patio's en hofjes voor senioren. Dit is beter voor de fasering. Zo voorkomt dat de nieuwe woningen de structuur binnen de kern te veel beïnvloeden en verkleint u de kans op opnameproblemen. Met nultredenconcepten in de dorpscentra kunt u de huidige winkelstraten en locaties met voorzieningen compacter maken, bijvoorbeeld door transformatie in momenteel leegstaand vastgoed.

“Alleenstaande ouderen hebben in toenemende mate behoefte aan sociale contacten in de buurt. Probeer ondanks het beperkte aantal Inbreidingslocaties in de gemeente Ede vooral op deze plekken geclusterde woonvormen voor senioren toe te voegen.” ~ Makelaar in de gemeente Ede

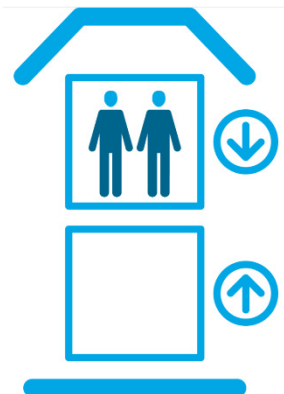
Eisen aan de levensloopgeschikte woning

U kunt de behoefte aan levensloopbestendig wonen op verschillende wijzen invullen. Denk aan (kleinschalige en middelgrote) appartementencomplexen, maar ook grondgebonden woningen met slaap- en badkamer op de begane grond zijn interessant. Bijvoorbeeld een gelijkvloerse bungalow, patio's of hofjeswoningen. Buitenruimte is belangrijk, dus een ruim balkon bij een appartement, of een tuintje bij een grondgebonden (levensloopbestendige) woning is een vereiste.

Het ministerie van BZK¹ publiceert aanvullende eisen waaraan een levensloopgeschikte woning zou moeten voldoen. Het gaat daarbij om eisen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Denk bijvoorbeeld aan draaicirkels voor rollators en rolstoelen, drempelloze overgangen, traploze toegang, maar ook de aanwezigheid van voldoende verlichting. Dit vermindert het risico op struikelen en verhoogd het gevoel van veiligheid. Met brede deuropeningen kunnen senioren zich daarnaast gemakkelijker met een rollator door het huis bewegen.



Traplopen is voor minder mobiele personen een heikel punt. Een appartement in een complex met lift of een grondgebonden woning of benedenwoning zonder trappen en drempels is daarom beter. Portiekwoningen en bovenwoningen zonder lift zijn vaak ongeschikt. Naast eisen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid formuleert het ministerie van BZK ook eisen op het vlak van veiligheid. Zo wordt een anti-slipvloer in de badkamer en wanneer mogelijk een toilet op de slaapverdieping geadviseerd.



¹ Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/seniorenwoningen/vraag-en-antwoord/woning-toekomstbestendig-maken>

2.4 Middenhuur als bouwsteen voor een flexibele schil

Er zijn nog te weinig vrijesectorhuurwoningen in Ede, vooral in de middenhuur (€ 752 tot circa € 1.000). Onder andere door de hoge prijzen, de lage rente en strenge financieringsvoorwaarden is de koopmarkt minder toegankelijk voor bepaalde doelgroepen. Met name starters, jonge gezinnen en zzp'ers met een middeninkomen vinden nu lastig een geschikte woning. Deze doelgroep kan vaak vanwege het inkomen ook niet terecht in de sociale voorraad. Zij vallen nu tussen wal en schip. Naast de Koopgarant kan ook middenhuur voor een deel van hen soelaas bieden, zeker wanneer snelheid in het vinden van een woning geboden is (wachttijden zijn fors minder dan in andere segmenten), en flexibiliteit gewenst is.

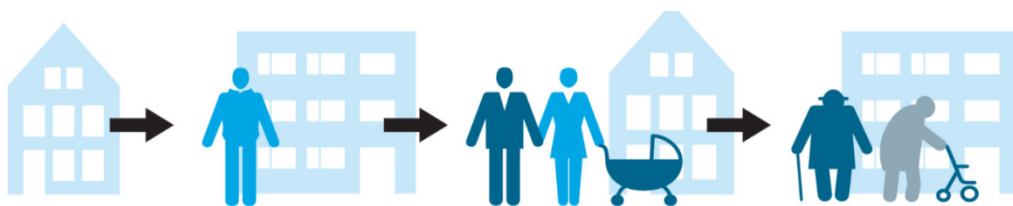
Vooraf behoefte aan Middenhuur in stedelijke kern Ede

Mensen met een middeninkomen begeven zich regionaal in andere segmenten van de woningmarkt. Zo zijn huurders met een middeninkomen vooral te vinden in de meer stedelijke gebieden, zoals Ede. Het eigenwoningbezit ligt hoger op niet-stedelijke locaties. Niet-stedelijke plekken kennen vaker een minder overspannen woningmarkt. Middenhuur is op deze plekken minder geschikt. In de kern Ede liggen huizenprijzen gemiddeld hoger, een woning in de middenhuur is hier meer passend om mensen met een middeninkomen te huisvesten. In minder stedelijke kernen kan men eerder zelf de keuze maken tussen koop of huur. Middeninkomens in de kern Ede hebben deze keuze vaak niet en zijn aangewezen op middenhuur of de Koopgarant.

"In Ede is zonder meer behoefte aan (midden)huur. Het aanbod moet echter wel kwalitatief passend zijn bij de prijs. Huur kan alleen als ventiel voor de hoge druk op de koopmarkt werken als woningen én betaalbaar én aantrekkelijk zijn." ~ Makelaar in de gemeente Ede

Juiste aanbod in de middenhuur kan bijdragen aan doorstroming

De gemeente Ede is gebaat bij de doorstroomfunctie die middenhuur kan vervullen. Middenhuur biedt scheefhuurders de mogelijkheid door te stromen naar een huurwoning die past bij hun inkomen. De doorstroming komt nu nog maar moeizaam op gang. We adviseren om de mogelijkheden te onderzoeken voor nieuwbouwwoningen in de middenhuur tot maximaal € 1.000 die *kwalitatief* aanspreken tot de doelgroep. Door doorstroming blijft de kernvoorraad beschikbaar voor de primaire (sociale) doelgroep.



Middenhuur voor (tijdelijke) opvang van woonurgenden

We zien een steeds grotere groep *woonurgenden* ontstaan op de woningmarkt. Woonurgenden zijn personen zonder urgentieverklaring maar met wel een dringende woningbehoefte. Dit kunnen net gescheiden personen zijn, mensen die de periode tussen verhuizen van de oude koopwoning naar de nieuwe moeten overbruggen of voor wie de afstand tot het (nieuwe) werk te groot is. Ook mantelzorgers die ver van een familielid wonen en kenniswerkers/expats zijn voorbeelden van woonurgenden waarvoor een flexibele schil van middenhuurwoningen uitweg kan bieden.

Middenhuur voor flexibele doelgroepen met een intrinsieke voorkeur

Naast ouderen (paragraaf 2.2) zien we nog een groeiende doelgroep met een intrinsieke voorkeur voor een woning in de middenhuur, vanwege de flexibiliteit en/of onderhoudsvrijheid van een dergelijke woning. Het zijn bijvoorbeeld jongeren die bewust kiezen voor de flexibiliteit van huren. Bijvoorbeeld omdat ze voor het eerst gaan samenwonen. Daarnaast wisselen jongeren steeds vaker van baan, waardoor zij minder gebonden zijn aan een vaste woonplek. De flexibiliteit van middenhuur sluit aan bij hun woonwensen.

3 Opzet en uitgangspunten kernanalyse

In de bijlagen hierna staan de uitgebreide analyses per kern. In dit hoofdstuk bespreken we kort de opzet van de analyse. Ook gaan we kort in op de gehanteerde uitgangspunten voor het in kaart brengen van de toekomstige woningbehoefte per kern.

Kernanalyse: met zes stappen inzicht krijgen in de toekomstige woningopgave

We bouwen de kernanalyses op aan de hand van zes onderdelen:

- 1) We beginnen met een beknopt overzicht van de kern met een locatieprofiel. We geven de ligging van de kern en de aanwezige voorzieningen grafisch weer.
- 2) We brengen de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in beeld.
- 3) We kijken vooruit richting de toekomst. We brengen de verwachte huishoudensontwikkeling in kaart op basis van de nieuwste Primos (2021).
- 4) Met inzicht op de historische en verwachte demografische ontwikkelingen zoomen we per kern in op de huidige situatie op de woningmarkt. Daarbij leggen we focus op de (verdeling en leeftijd van) verschillende woningtypen binnen de bestaande voorraad.
- 5) We vertalen de demografische inzichten en huidige situatie op de woningmarkt naar kwantitatieve woningopgaven. Daarbij komen we voor de komende twintig jaar tot kwantitatieve tekorten of overschotten voor verschillende segmenten. We gebruiken hiervoor ons Stec-Doorstroommodel. Zie onderstaand tekstkader voor een nadere toelichting van dit model.
- 6) We maken een kwalitatieve verdiepingsslag op de kwantitatieve opgave die voortkomt uit ons doorstroommodel. We leggen de wisselwerking tussen de behoefte aan verschillende type woningen en segmenten bloot. Daarbij kijken we per kern kwalitatief naar kansrijke strategieën om te komen tot een toekomstbestendig aanbod dat goed aansluit bij de (toekomstige) woonbehoefte van inwoners per kern.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen van huishoudens in uw gemeente en de kernen daarbinnen) en demografische ontwikkelingen (op basis van de nieuwste Primos 2021 prognose) liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON2015 en WoON2018²). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken (2030-2040).

² Het WoonOnderzoek Nederland. Dit is het grootste landelijk dekkende woonwensenonderzoek dat één keer per drie jaar plaatsvindt.

Migratie onzekere factor: bandbreedte voor lange termijn huishoudensprognose³

Migratie is een onzekere factor binnen de huishoudensontwikkeling. Migratiestromen laten zich lastig voorspellen. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven van de huishoudensontwikkeling tot 2041 op kernniveau, en de invloed van recente migratietrends daarop, houden we in de analyses rekening met twee scenario's. Deze aanpak vormt ook de basis voor de getallen in de verstedelijkingsstrategie en de regio Foodvalley.

- Scenario '**migratie hoog**': voor de periode 2021-2041 gaan we uit van een voortzetting van de migratietrend uit 2015-2020.
- Scenario '**migratie laag**': voor de periode 2021-2031 gaan we uit van een voortzetting van de migratietrend uit 2015-2020, gevolgd door een afvlakking van het regionale migratiesaldo voor de regio Foodvalley naar 1.000 voor de periode 2031-2041.

Als basis voor de beide scenario's hanteren we de meest recente Primos-prognose uit 2021 van ABF-research. De huishoudensprognoses van Primos houden rekening met de invloed van migratiestromen over een langere periode op de bevolkingsontwikkeling.

Migratie hoog - opzet

Voor een scenario '**migratie hoog**' berekenen we het verschil tussen de gemiddelde binnenlandse migratiestromen in Ede voor de periode 2013-2019 – de periode waarop ABF-research binnenlandse migratie baseert in de Primos – en de gemiddelde binnenlandse migratiestromen voor de periode 2015-2020. We baseren ons op CBS-gegevens over binnenlandse migratie. Op basis van deze twee gemiddelden vinden we het aantal personen dat jaarlijks extra instroomt door migratie. Op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte per kern vinden we de verwachte instroom van huishoudens.

Het verschil tussen de jaarlijkse ontwikkeling op basis van de gemiddelde migratiecijfers tussen 2013-2019 (ABF) en de gemiddelde migratiecijfers tussen 2015-2020 (Stec) tellen we op bij de huidige cijfers uit de Primos, en rekenen we jaar op jaar door tot 2041.

Migratie laag - opzet

Voor een scenario '**migratie laag**' hanteren we voor de periode tot 2031 (10 jaar) dezelfde methode als in het scenario 'migratie hoog'. Voor de periode na 2031 nemen we aan dat het migratiesaldo jaarlijks circa +1.000 personen per jaar bedraagt voor de gehele regio Foodvalley, en circa +330 voor de gemeente Ede. Dit aantal verdelen we naar rato over de verschillende kernen op basis van historische migratiecijfers. Ook dit aantal rekenen we op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte om naar aantal huishoudens. Het verschil ten opzichte van de prognose van ABF tellen we wederom op bij de cijfers in Primos.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is dus zowel in scenario 'migratie hoog' als 'migratie laag' hetzelfde voor de periode tot 2031. Voor de jaren daarna (2031-2041) gaan we uit van een hoog en laag scenario, en hanteren we dus een bandbreedte.

De daadwerkelijke huishoudensontwikkeling hangt sterk samen met de mate waarin woonbeleid het binnenlands migratiesaldo gaat beïnvloeden. Beleidskeuzes gericht op het vergroten van kansen voor jongeren kunnen bijvoorbeeld de uitstroom van deze doelgroep verkleinen en zo het totale binnenlands migratiesaldo op termijn verhogen.

³ De uitgangspunten voor beide scenario's zijn in de uitvraag van dit onderzoek vastgelegd door de regio Foodvalley.

Bijlage A: woningbehoefte gemeente Ede

A1. Huishoudensgroei, onderliggend sterke toename aantal ouderen

Het aantal huishoudens in de gemeente Ede groeit de komende twintig jaar gestaag door. Daarbij is de komende tien jaar sprake van een snellere stijging dan in de periode na 2031. In de bijlagen hierna gaan we afzonderlijk in op de verschillende kernen in Ede. Daarbij is de beperkte groei in Bennekom opvallend.

De sterkste groei in relatieve zin vindt naar verwachting plaats in Wekerom. In absolute aantallen groeit vooral het huishoudensaantal binnen de kern Ede hard. Op gemeenteniveau verwachten we uiteindelijk een huishoudenstoename van 22% tot 24% tot 2041.

Tabel A1: Huishoudensontwikkeling per kern

Kern	Huishou- dens 2021	Huishou- dens 2026	Ontw. 2021- 2026	Huishou- dens 2031	Ontw. 2021- 2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021-2041 (in bandbreedte)
Bennekom	6.835	6.800	0%	6.805	0%	7.375-7.515	+8% tot +10%
Ede	33.765	36.855	+9%	39.525	+17%	42.255-42.980	+25% tot +27%
Ederveen	1.220	1.310	+8%	1.390	+14%	1.530-1.550	+26% tot +27%
Harskamp	1.235	1.315	+6%	1.400	+13%	1.570-1.590	+27% tot +29%
De Klomp	215	220	+3%	225	+5%	225-230	+5% tot +7%
Lunteren	5.125	5.410	+6%	5.600	+9%	5.995-6.090	+17% tot +19%
Otterlo	925	965	+4%	1.090	+18%	1.160-1.180	+25% tot +27%
Wekerom	895	950	+7%	1.090	+22%	1.205-1.210	+35% tot +36%
Totaal	50.175	53.770	+7%	57.045	+14%	61.220-62.245	+22% tot +24%

Bron: Primos2021, bewerking Stec Groep (2021). Bandbreedte gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en 'migratie hoog'. * Door afronding wijken de totalen licht af van de optelling op kernniveau.

De huishoudensgroei treedt tot 2031 op in alle doelgroepen. Daarbij verwachten we de grootste toenames in de doelgroep ouder dan 65 jaar. In de periode na 2031 groeit het aantal gezinnen en ouderen verder door. Het aantal alleenstaanden en stellen jonger dan 65 neemt juist af tussen 2031 en 2041.

Tabel A2: Huishoudensontwikkeling naar doelgroep gemeente Ede

Doelgroep	Huishou- dens 2021	Huishou- dens 2026	Ontw. 2021- 2026	Huishou- dens 2031	Ontw. 2021- 2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021-2041 (in bandbreedte)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	7.435	7.730	+4%	7.585	+2%	6.875-6.990	-8% tot -6%
Gezinnen	17.585	18.240	+4%	19.235	+9%	21.310-21.665	+21% tot +23%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	11.380	11.740	+3%	11.840	+4%	11.480-11.675	+1% tot +3%
Alleenstaanden & stellen 65-75 jaar	7.115	7.695	+8%	8.340	+17%	8.395-8.535	+18% tot +20%
Alleenstaanden & stellen 75-plus	6.430	8.165	+27%	9.845	+53%	12.930-13.145	+101% tot +104%
Overig	235	205	-14%	205	-13%	230-235	-3% tot -1%
Totaal	50.175	53.770	+7%	57.045	+14%	61.220-62.245	+22% tot +24%

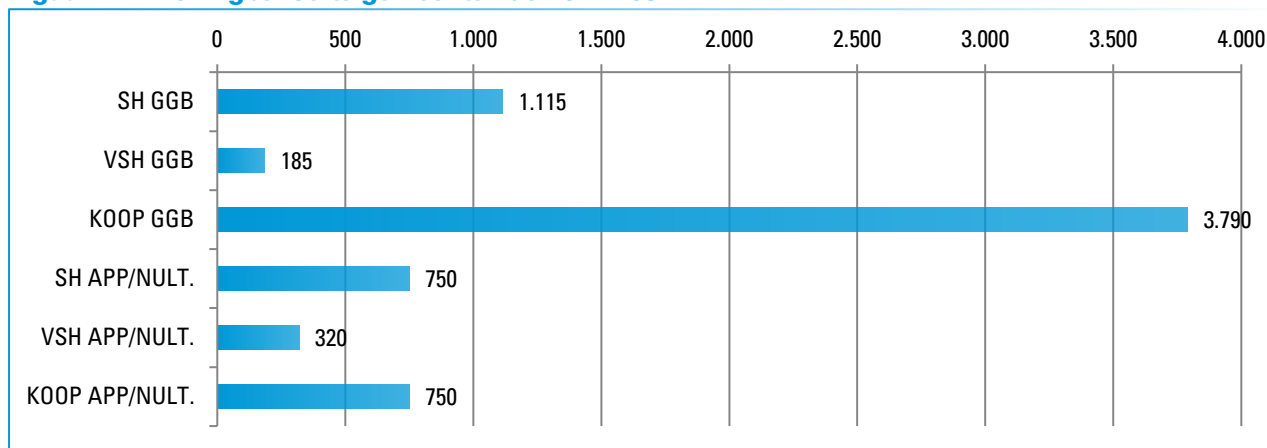
Bron: Primos2021, bewerking Stec Groep (2021). Bandbreedte 2041 gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en scenario 'migratie hoog'.

A2. Vooral behoefte aan reguliere grondgebonden koop en nultreden

Op basis van het Stec-doorstroommodel ontstaat in de gemeente Ede de komende twintig jaar een uitbreidingsbehoefte voor **circa 11.040 tot 12.100 woningen**. Deze behoefte ontstaat met name in het reguliere grondgebonden koopsegment. Onderliggend verwachten we vooral vraag vanuit gezinnen op zoek naar een passende grondgebonden woning. Betaalbaarheid speelt daarin een belangrijke rol. Ook vanuit de oudere doelgroepen neemt de vraag naar grondgebonden koopwoningen toe.

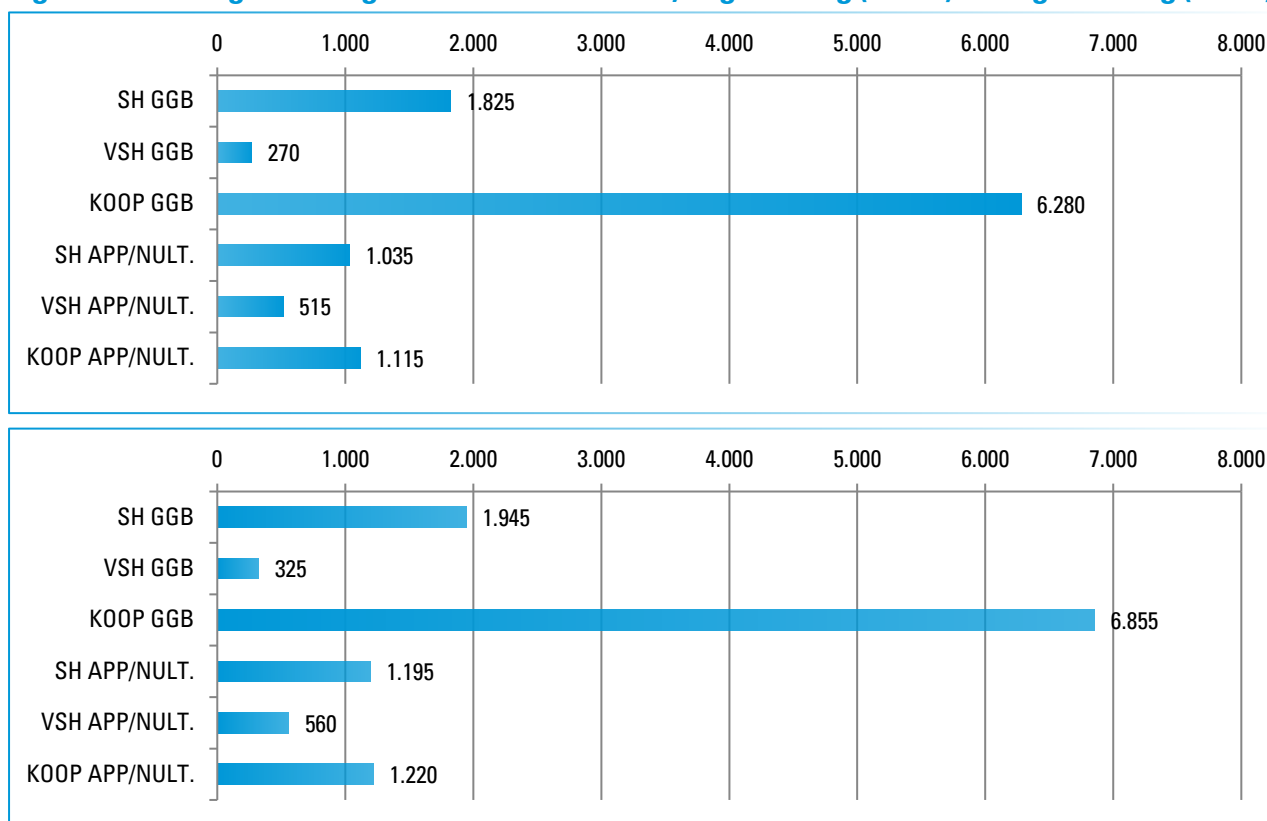
Ouderen hebben ook in toenemende mate een verhuishwens. Voorkeur gaat uit naar een gelijkvloerse woning in het nultredensegment. Als de doorstroming bij ouderen op gang komt wordt het aanbod reguliere grondgebonden koopwoningen groter. Deze verschuiving kan de opgave in het grondgebonden koopsegment deels opvangen. De mate van doorstroming beïnvloedt dus de uitbreidingsbehoefte. Samen met de betaalbaarheid is doorstroming de cruciale factor in het oplossen van de huidige mismatch binnen de woningvoorraad. De grootste opgaven zitten in het voldoen aan de kwalitatieve wooneisen, en dan met name voor ouderen.

Figuur A1: Woningbehoefte gemeente Ede 2021-2031



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Figuur A2: Woningbehoefte gemeente Ede 2021-2041, migratie laag (boven) en migratie hoog (onder)

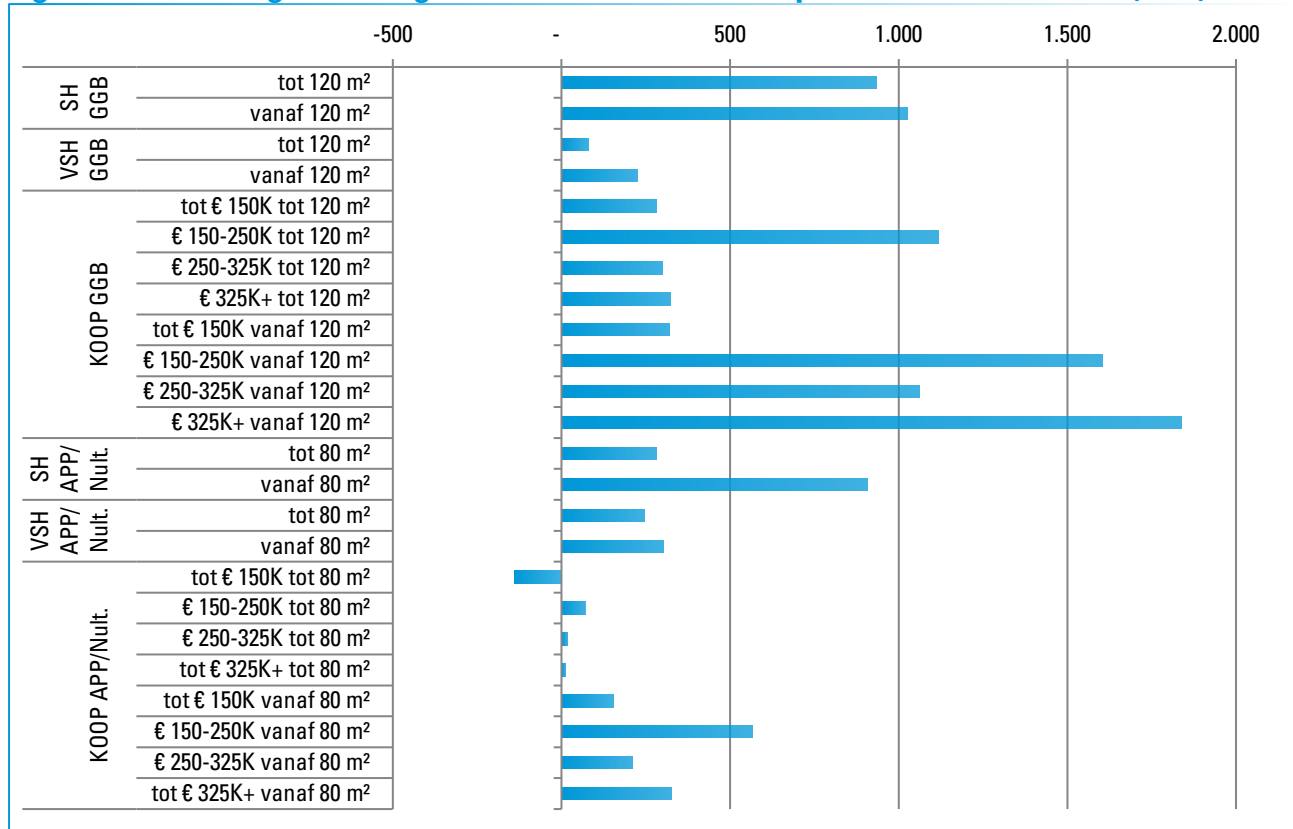


Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

A3. Vooral behoefte aan betaalbare grondgebonden koopwoning

We maken een indicatieve verdeling van de toekomstige uitbreidingsbehoefte naar product-marktcombinaties. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan.

Figuur A5: uitbreidingsbehoefte gemeente Ede 2021-2041 naar product-marktcombinaties (PMC)



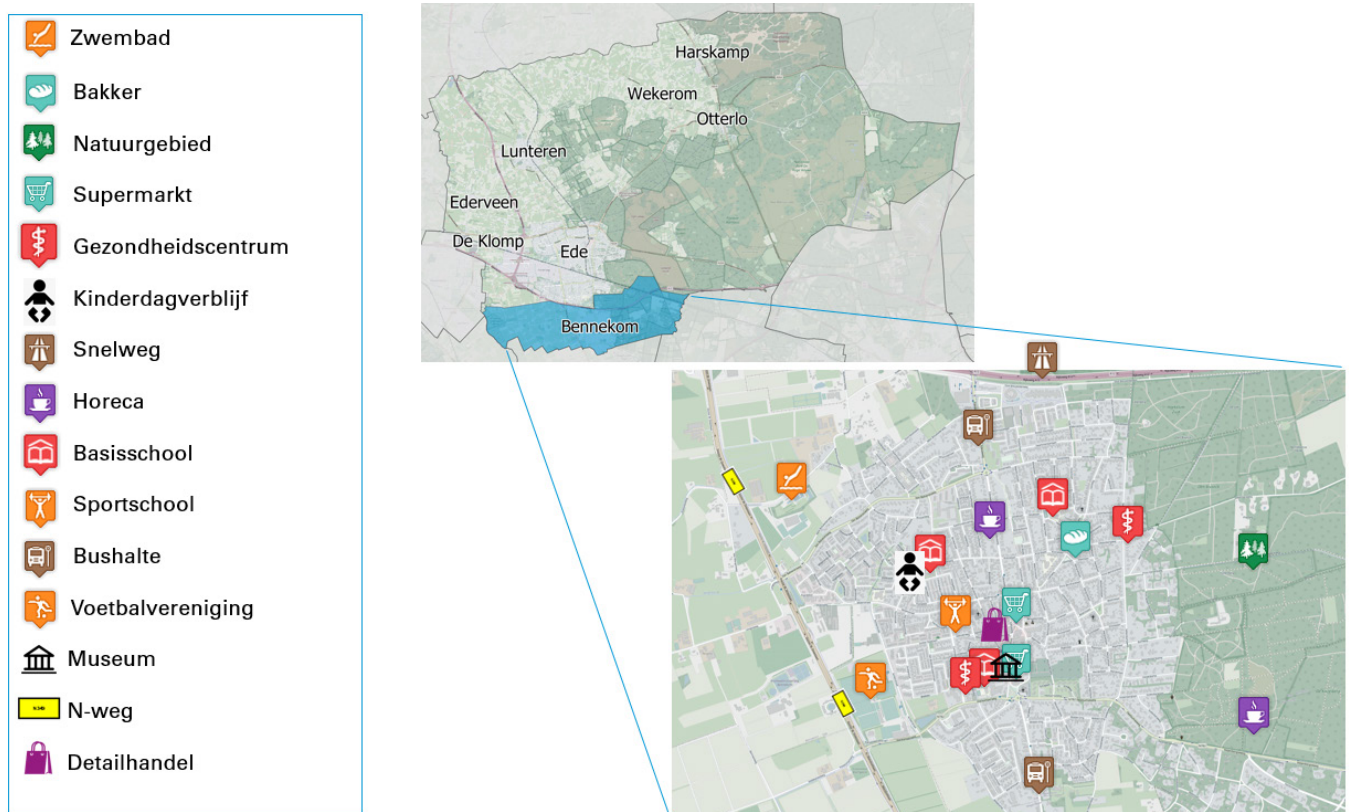
Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Bijlage B: Analyse Bennekom

B.1 Locatieprofiel

Bennekom bevindt zich in het zuidelijke deel van de gemeente Ede. Aan de noordkant van het dorp grenst Bennekom aan de kern Ede. De snelweg A12 vormt daarbij een fysieke afscheiding tussen de twee kernen. Verder grenst Bennekom ten zuiden aan de gemeente Wageningen en ligt het ten oosten tegen de Veluwe en de gemeente Renkum aan.

Figuur B1: ligging en voorzieningen Bennekom



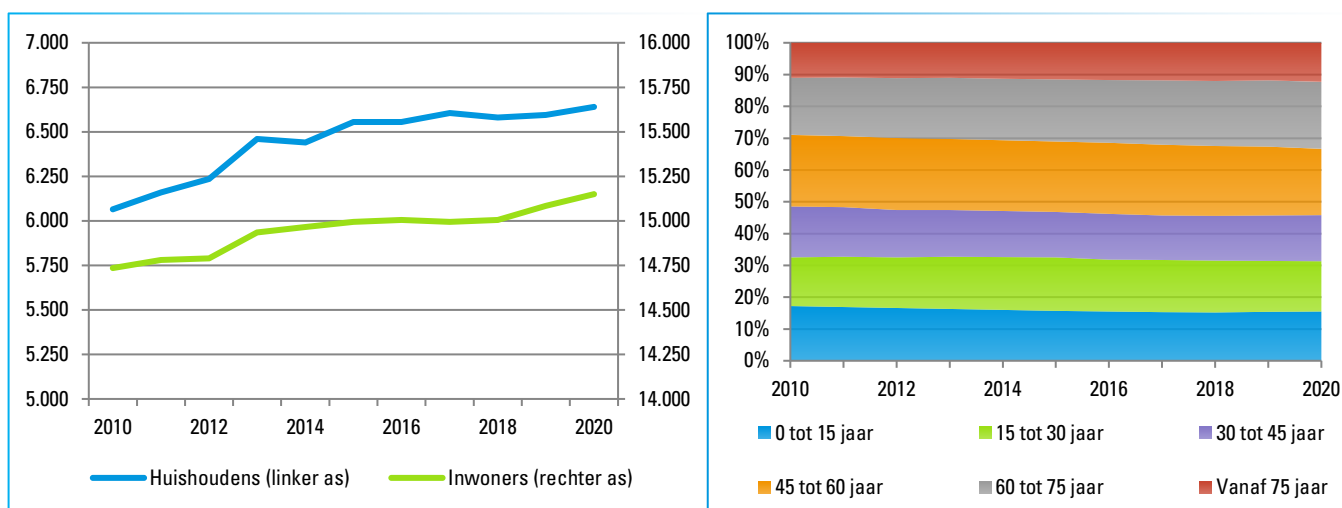
Bron: Stec Groep (2021).

B.2 Demografische ontwikkeling

Bennekom telt circa 15.255 inwoners, verdeeld over 6.835 huishoudens (CBS, 2021). Daarmee is Bennekom de op een na grootste kern binnen de gemeente Ede. Het aantal huishoudens in Bennekom groeide de afgelopen jaren met 9%. Een confrontatie met de ontwikkeling van het aantal inwoners in dezelfde periode duidt op huishoudensverdunding. Het aantal inwoners groeide met 3% per jaar een stuk minder hard.

De groep 65- en 75-plussers namen het meest toe de afgelopen jaren, met respectievelijk circa 21% en 15%. In totaal kwamen er de laatste tien jaar 780 65-plussers bij in Bennekom. Hun aandeel ten opzichte van het totaal aantal inwoners nam met 4% toe. De groep 30- tot 45-jarigen werd in dezelfde periode juist kleiner. Het aantal mensen binnen deze leeftijdsgroep daalde met 170 inwoners (-7%). In 2020 was 14% van de inwoners in Bennekom tussen de 30 en 45 jaar. Het aandeel jongeren tot 30 jaar en personen tussen de 45 en 65 jaar bleven min of meer gelijk.

Figuur B2: historische ontwikkeling huishoudens in verschillende leeftijdsgroepen kern Bennekom

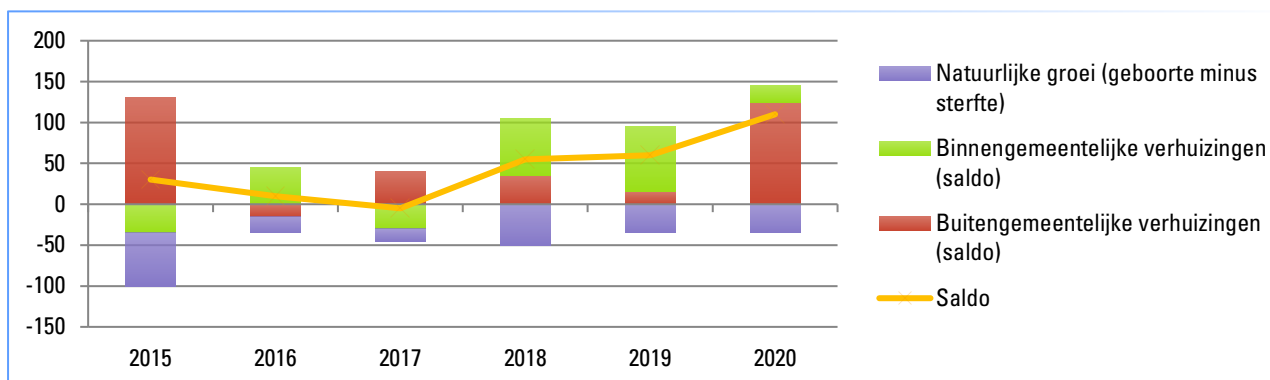


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Inwonersgroei Bennekom uitsluitend door migratie

In de periode 2015-2020 steeg het aantal inwoners in Bennekom. Uit onderstaande figuur blijkt dat de bevolking uitsluitend toenam dankzij migratie. De afgelopen jaren was Bennekom een populaire vestigingsplaats, zowel voor personen vanuit elders binnen de gemeente Ede als voor mensen afkomstig van buiten de gemeente (zowel binnen Nederland als daarbuiten). De ligging ten opzichte van de Kennisas speelt hier een rol in, naast de aantrekkelijkheid van Bennekom als vestigingskern voor bovenregionale vestigers. Tussen 2016 en 2019 was de buitengemeentelijke instroom relatief laag. Dit komt met name door een gebrek aan passend aanbod.

Figuur B3: demografiemodel Bennekom, 2015-2020



Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Interne bevolkingsdynamiek sterfteoverschot, daarnaast vooral instroom vanuit de kern Ede

De bevolkingsgroei wordt geremd door een sterfteoverschot. Dit betekent dat in Bennekom meer inwoners per jaar overlijden dan dat er door geboorte bij komen. De relatief oudere bevolkingssamenstelling is hiervoor een mogelijke reden. Binnen de gemeente Ede zien we vooral instroom vanuit de kern Ede. Ook personen die vanuit Bennekom verhuizen binnen de gemeente landen grotendeels in de kern Ede. Zie onderstaande tabel. We zien kansen om de natuurlijke bevolkingsontwikkeling te kantelen voor nieuwe instroom.

Tabel B1: verhuisdynamiek tussen Bennekom en overige kernen in gemeente Ede, 2015-2020

Kern	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Ede	1.760	1.595	+165
Ederveen	30	15	+15
Harskamp	10	20	-10
De Klomp	0	5	-5
Lunteren	70	85	-15
Otterlo	10	10	0
Wekerom	20	20	0
Totaal	1.900	1.750	+150

Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

B.3 Huishoudensprognose

Forse daling jonge huishoudens in Bennekom, aantal gezinnen neemt juist toe

Op basis van huidige en recente ontwikkelingen daalt het aantal huishoudens in Bennekom de komende jaren licht, tot 2031 gaat het om een afname van circa 30 huishoudens. In de periode daarna stijgt het aantal huishoudens naar verwachting juist, zowel bij lage als hoge migratie. Afhankelijk van de uiteindelijke migratiestroom verwachten we een groei van 8 tot 10% tot 2041. Wat valt op?

- **Gezinnen vormen momenteel de grootste doelgroep in Bennekom.** Dit blijft zo richting de toekomst. De komende tien jaar is sprake van stagnatie. In de periode daarna groeit het aantal gezinnen naar verwachting verder door. Tot 2041 gaat het om een toename van circa 21% tot 24%, tot circa tussen de 2.585 en 2.635 gezinnen.
- **Het aantal jonge huishoudens daalt sterk.** Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar wordt de komende tien jaar bijna de helft kleiner. In 2031 telt Bennekom op basis van de prognoses circa 385 huishoudens. In de jaren daarna neemt het aantal jongeren naar verwachting verder af.
- **De komende jaren is sprake van sterke vergrijzing.** Met name het aantal 75-plussers stijgt fors de komende jaren. Tot 2031 gaat het om een toename van circa een derde. Tussen 2021 en 2041 gaat het zelfs om 61 tot 64% groei.

Tabel B2: ontwikkeling doelgroepen Bennekom

Doelgroep	Huishou- dens 2021	Huishou- dens 2026	Ontw. 2021- 2026	Huishou- dens 2031	Ontw. 2021- 2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021- 2041 (in bandbreedte)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	730	520	-29%	385	-47%	320 tot 325	-56% tot -55%
Gezinnen	2.130	2.145	+1%	2.145	+1%	2.585 tot 2.635	+21% tot +24%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	1.440	1.390	-4%	1.310	-9%	1.285 tot 1.310	-11% tot -9%
Alleenstaanden & stellen 65-75 jaar	1.210	1.175	-3%	1.180	-2%	1.115 tot 1.135	-8% tot -6%
Alleenstaanden & stellen 75-plus	1.285	1.555	+21%	1.770	+38%	2.060 tot 2.100	+61% tot +64%
Overig	35	15	-51%	10	-65%	5 tot 10	-74% tot -86%
Totaal	6.835	6.800	0%	6.805	0%	7.375-7.515	+8% tot +10%

Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. Bandbreedte 2041 gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en scenario 'migratie hoog'.

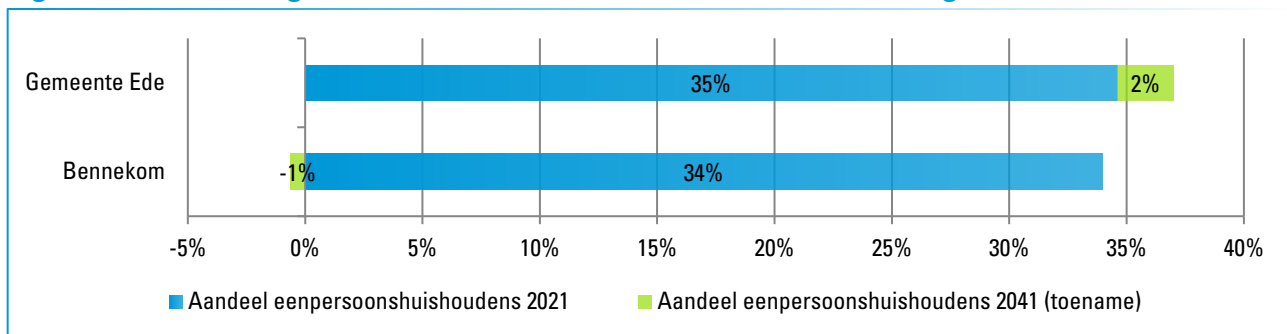
HUIDIGE KRIMP DEELS EEN GEVOLG VAN DE ACHTERGEBLEVEN BOUWPRODUCTIE

De afgelopen jaren bleef de bouwproductie in Bennekom achter bij de vraag. Vooral jonge huishoudens vinden lastig een woning. Ook het aanbod voor gezinnen (al dan niet afkomstig van buiten de gemeente) was beperkt. Als de komende jaren voldoende plannen worden gerealiseerd, en de ontwikkeling van de Kennisas voorspoedig verloopt, verwachten we fors meer huishoudensgroei in Bennekom.

Afname in aandeel alleenstaande huishoudens

Het aandeel alleenstaande huishoudens daalt in Bennekom. Circa 34% van de huishoudens in Bennekom is momenteel alleenstaand, zo'n 2.320 in totaal. In 2041 telt Bennekom naar verwachting zo'n 2.470 alleenstaande huishoudens. Ondanks deze stijging in absolute aantallen daalt het aandeel alleenstaanden naar verwachting licht. Dit lagere aandeel komt vooral door het grote aantal en de naar verwachting relatief sterke stijging in het aantal gezinnen. Vergeleken met de gemeente Ede als geheel is het aandeel alleenstaanden relatief klein, zie onderstaande figuur.

Figuur B4: ontwikkeling aandeel alleenstaande huishoudens Bennekom en gemeente Ede



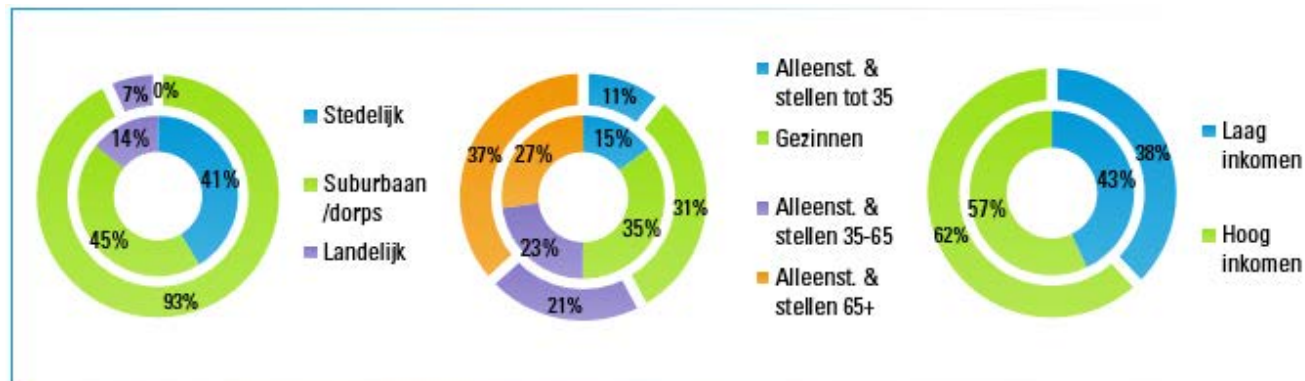
Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2021).

B.4 Situatie op de woningmarkt

Relatief veel dorpse ouderen en mensen met een hoger inkomen

De situatie in Bennekom wijkt (licht) af van het beeld op gemeenteniveau. De meeste huishoudens binnen de kern geven de voorkeur aan een dorps woonmilieu, uitgaande van de huidige situatie. Er wonen daarnaast relatief veel 65-plussers. Gemiddeld gezien beschikken veel huishoudens in Bennekom daarnaast over een hoog inkomen.

Figuur B5: woonmilieu en samenstelling huishoudens en inkomensverdeling Bennekom (buiten) en gemeente Ede (binnen)

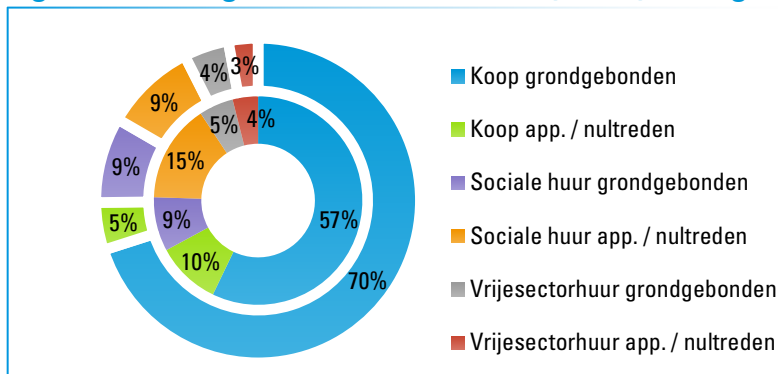


Bron: ABF (2020), CBS (2021), LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Grondgebonden koopwoningen domineren de woningmarkt in Bennekom

We zoomen in op de huidige woningvoorraad in Bennekom. Circa 70% van de voorraad is een grondgebonden koopwoning, tegenover slechts 57% in de hele gemeente. Appartementen en/of nultredenwoningen zijn er juist relatief weinig, zowel in de koop, sociale- en vrijesectorhuur.

Figuur B6: woningvoorraad van Bennekom (buiten) en de gemeente Ede (binnen)



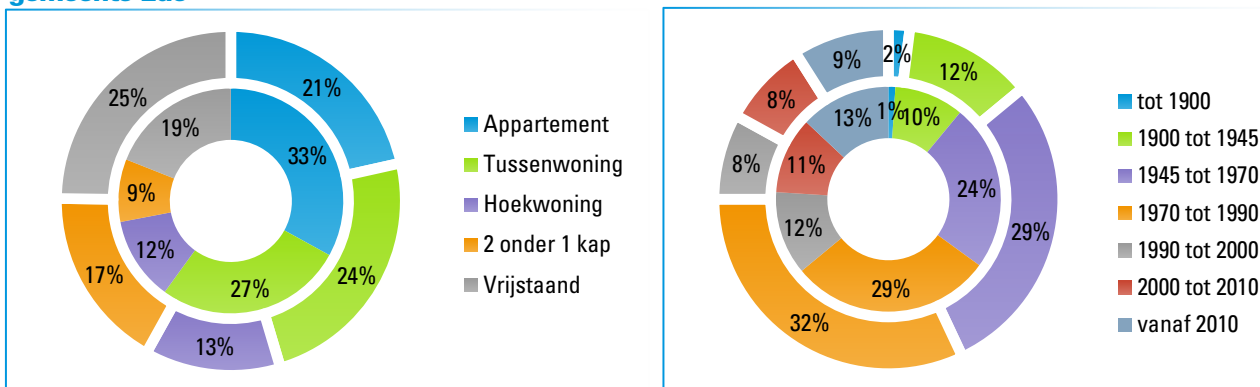
Bron: LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Relatief veel eengezinswoningen in Bennekom, circa 61% voorraad uit naoorlogse periode (tot 1990)

In Bennekom staan relatief veel 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen. Ongeveer een kwart van de woningen is vrijstaand, zo'n 17% is een 2 onder 1 kapper.

61% van de woningen in Bennekom dateert uit de periode tussen 1945 en 1990. Dit aandeel is hoger dan gemiddeld in de gemeente Ede. Doorgaans worden woningen uit de naoorlogse periode minder aantrekkelijk gevonden dan woningen van eerdere of latere bouw. Ook zijn zij kwalitatief en energetisch gezien vaak minder. In Bennekom zijn sinds 1990 relatief iets minder woningen gebouwd vergeleken met de gemeente. Gezien de ligging van Bennekom ten opzichte van de Kennisas en de aantrekkelijkheid voor bovenregionale instroom, zien we mogelijkheden om nieuwe plannen toe te voegen.

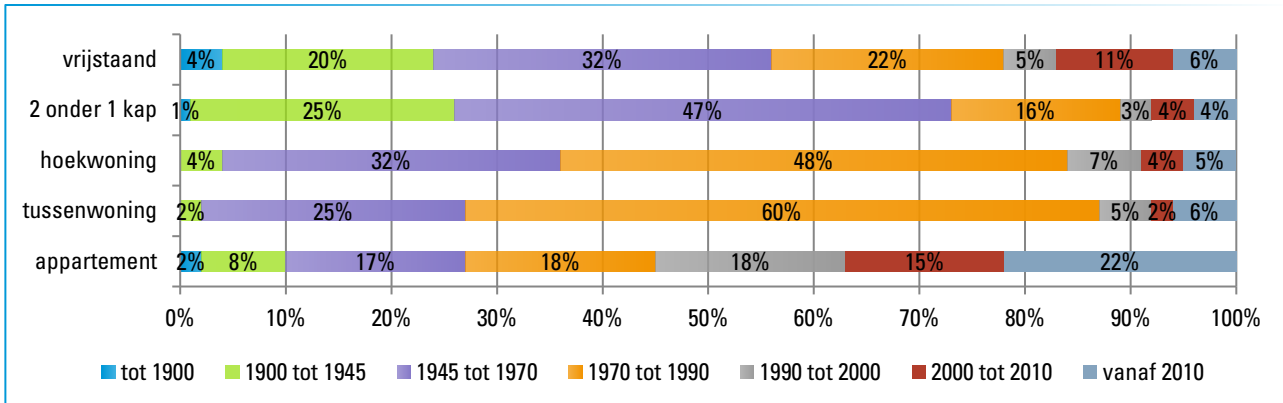
Figuur B7: woningtype (links) en bouwperiode (rechts), buitenste ring Bennekom, binnenste ring gemeente Ede



Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Relatief veel grondgebonden rijwoningen komen uit naoorlogse periode

In onderstaande figuur splitsen we de verschillende woningtypen in Bennekom uit naar bouwperiode. Met name hoek- en tussenwoningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1990 en daarmee vaak minder aantrekkelijk. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers dateren relatief vaak van voor de oorlog. Dergelijke woningen hebben doorgaans een grotere historische en architectonische waarde. De voorraad appartementen is relatief jong. Ruim een derde van de appartementen in Bennekom dateert van na 2000. Ook relatief veel vrijstaande woningen zijn na 2000 gebouwd. Zie de figuur hierna.

Figuur B8: woningtypen en bouwperioden, Bennekom

Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

B.5 Woningbehoefte in beeld

We vertalen de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. Zie hoofdstuk 3 voor een nadere toelichting van de werking van dit model.

Vooral behoefte aan nultreden, op termijn ook kwantitatieve uitbreidingsvraag in Bennekom

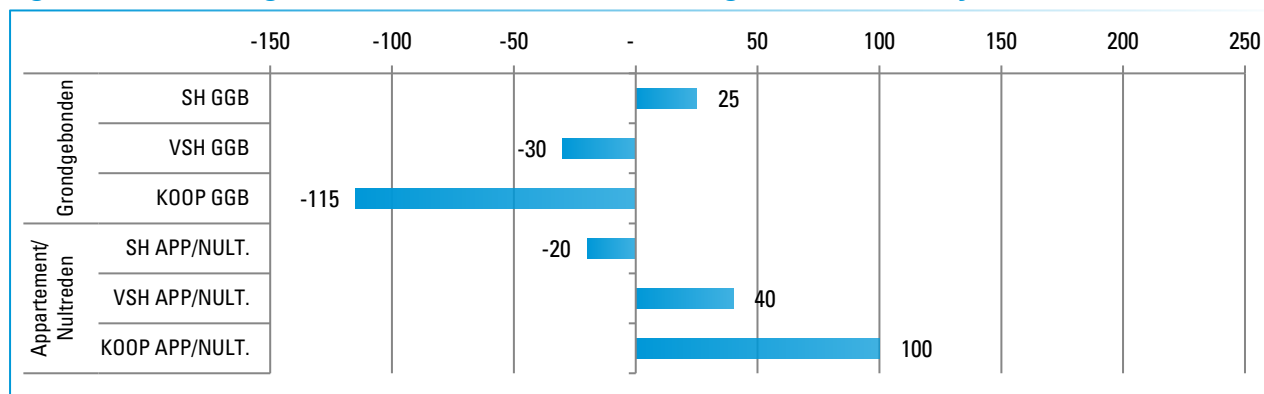
Op basis van het Stec-doorstroommodel ontstaat de komende twintig jaar behoefte aan **circa 570 tot 710 woningen in Bennekom**. Deze raming gaat uit van de huidige situatie, zonder aanvullende planvorming. De kwantitatieve opgave ontstaat op basis van het model pas na 2031. De komende 10 jaar ontstaan juist in potentie overschotten op de woningmarkt in Bennekom, met name in het grondgebonden segment.

In de praktijk verwachten we dat deze overschotten goed ingevuld zullen worden door bovenregionale instroom enerzijds, en instroom op basis van de verdere ontwikkeling van de Kennisas anderzijds. Zonder extra planvorming die daarop gericht is, blijkt de lokale vraag echter als volgt:

- De komende jaren ontstaat al behoefte aan meer nultredenwoningen, zowel in de koop als (vrijesector)huur. Deze behoefte ontstaat vooral door de stijging in het aandeel ouderen. Veel van hen wonen nu nog in een reguliere grondgebonden koopwoning, maar willen op termijn doorstromen naar een nultredenwoning.
- Voor de korte termijn zien we op basis van het model *risico's* voor overschotten in het grondgebonden koopsegment. De voornaamste reden hiervoor is de relatief grote huidige voorraad koopwoningen, in combinatie met een vergrijzende en ontgroenende bevolking.
- Op de wat langere termijn blijkt uit het model aanvullend behoefte aan grondgebonden (koop)woningen. Met name de verwachte stijging van het aantal gezinnen lijkt een stuwend effect te hebben op de behoefte. De vraag kan deels worden opvangen in vrijkomende woningen van ouderen die doorstromen naar een nultredenwoning.

Bennekom is een charmante en sociaal toegankelijke kern, met een gunstige ligging. Met de realisatie van nieuwe plannen en het op gang brengen van de doorstroming zien we belangrijke kansen in deze kern. Jonge huishoudens trekken nu mede door een gebrek aan passend aanbod weg. Ook heeft Bennekom een goede marktpotentie voor de instroom van huishoudens van buiten de gemeente.

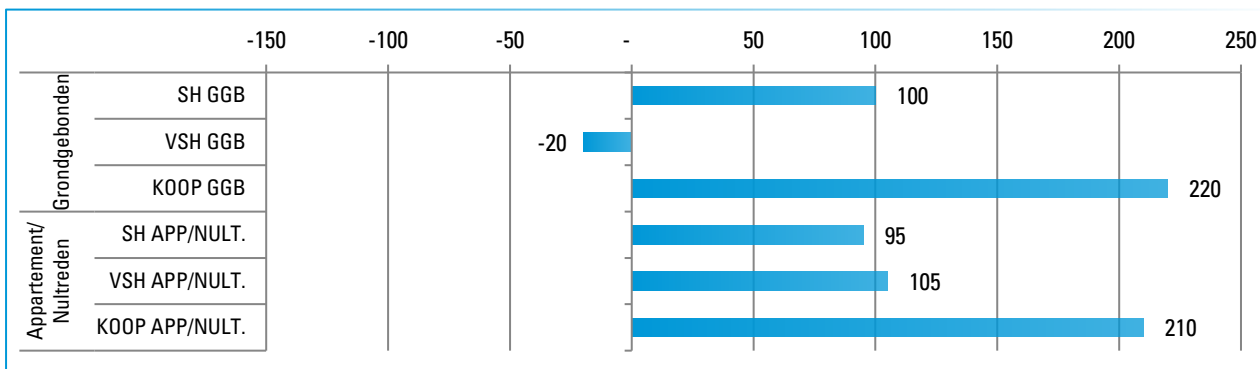
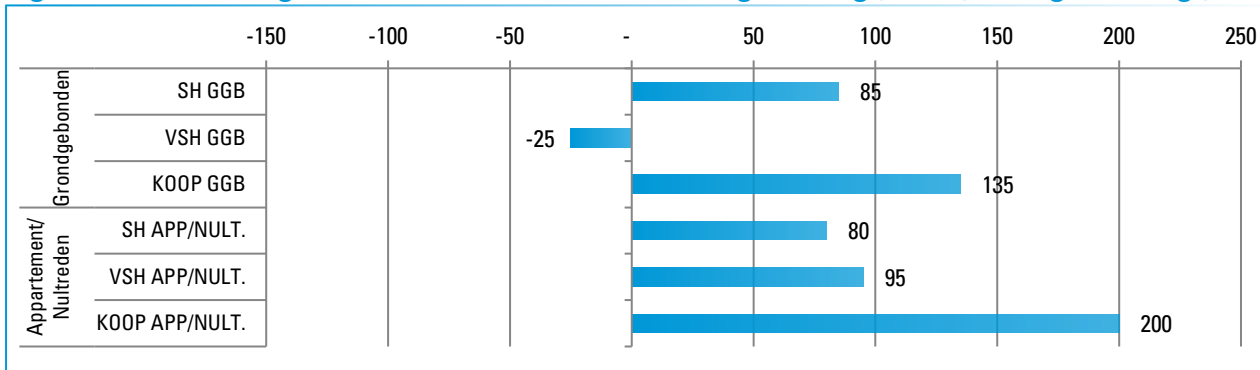
Figuur B9: uitbreidingsbehoefte Bennekom 2021-2031 (migratie o.b.v. BRP-cijfers 2015-2019)*



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

*De huidige prognose doet geen recht aan de marktpotentie. De afgelopen jaren weinig is bijgebouwd. Wij zien een behoorlijke inhaalvraag. Deze uit zich ook in de potentiële uitbreidingsruimte op langere termijn.

Figuur B10: uitbreidingsbehoefte Bennekom 2021-2041, migratie laag (boven) en migratie hoog (onder)

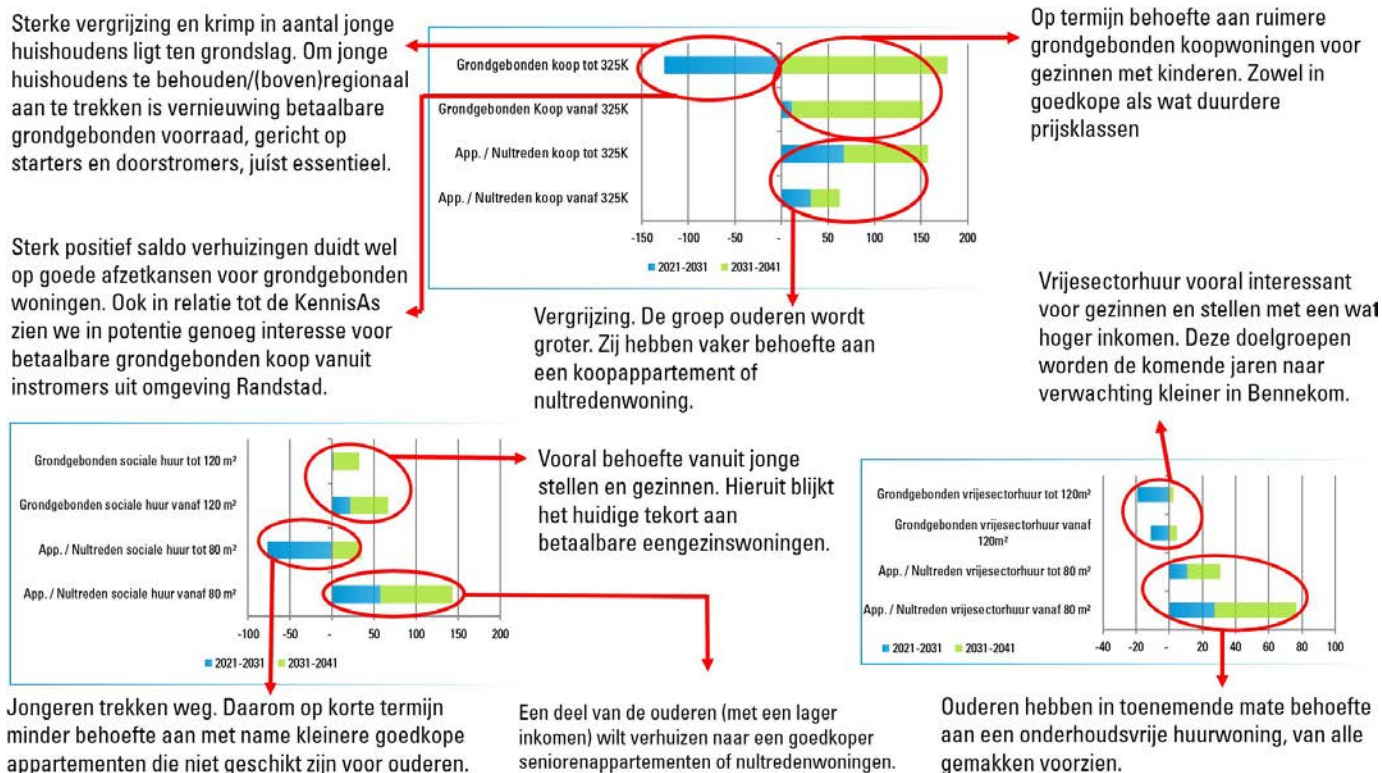


Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

B.6 Kwalitatieve verdieping Bennekom

Op basis van de voorgaande analyses komen we tot een kwalitatieve woningopgave voor Bennekom. In onderstaande figuur maken we een confrontatie van de behoefte aan verschillende woningtypen en segmenten. Een kwalitatieve beschrijving volgt daarna.

Figuur B11: confrontatie uitbreidingsbehoefte Bennekom (migratie hoog)



Betaalbare woningen: sociale huur en/of grondgebonden koopwoningen (met MGE)

Bennekom vergrijst sterk. De oudere doelgroep neemt toe in omvang. Het aantal jonge huishoudens wordt op basis van de huidige prognoses juist kleiner. Actuele inzichten laten zien dat de behoefte aan starterswoningen groot is in Bennekom, met name voor jonge mensen. Daarbij blijkt uit recente verhuiscijfers dat Bennekom een populair vestigingsdorp is, zowel voor mensen afkomstig van elders binnen de gemeente en daarbuiten.

Het toevoegen van betaalbare grondgebonden woningen draagt bij aan het behoud en de instroom van (jonge) starters in Bennekom. Momenteel liggen de woonwensen en mogelijkheden op de markt te ver uit elkaar. **Let op:** een fors grotere behoefte aan woningen in alle prijssegmenten en eigendomsvormen is mogelijk gekoppeld aan de ontwikkeling van de Kennisas en (extra) bovenregionale instroom. We achten afhankelijk van het aanbod, dat de uitbreidingsbehoefte zelfs kan verdubbelen (tot circa 1.200 – 1.400 woningen).

Behoeft aan nultredenconcepten en/of appartementen voor ouderen

Op basis van toekomstige ontwikkelingen zien we kansen voor het toevoegen van nultredenwoningen of appartementen voor de oudere doelgroep. De ouderen (van de toekomst) wonen nu nog overwegend in een grondgebonden koopwoning. Naarmate zij ouder worden ontstaat meer behoefte aan een onderhoudsvriendelijke en gelijkvloerse woning. Ook hebben ouderen doorgaans behoefte aan sociale contacten in de buurt. Denk voor Bennekom aan kleinschalige appartementencomplexen en patiowoningen voor senioren, om zo de doorstroming aan te wakkeren. Een deel van de ouderen verkiest het aanpassen van de huidige woning boven verhuizen naar een nieuwe nultredenwoning of seniorenappartement.

Goede aansluiting op behoeften belangrijk indien u besluit te bouwen voor ouderen

Voldoende doorstroming is cruciaal wanneer u inzet op de bouw van nultredenwoningen en appartementen voor de oudere doelgroep. Om de kans op doorstroming zo groot mogelijk te maken moet u de specifieke woonwensen en voorkeuren van ouderen helder voor ogen hebben. Als woningen niet aanspreken tot de doelgroep, of als de prijs/kwaliteit verhouding niet kloppend is, blijven ouderen liever in de huidige grondgebonden woning. Bij onvoldoende doorstroming loopt u het risico dat in dit nieuwe aanbod leegstand ontstaat. Daarnaast zal er in de toekomst alsnog te weinig aanbod zijn in het grondgebonden segment, voornamelijk door een stijgende vraag vanuit gezinnen. In dat geval zal alsnog sprake zijn van een tekort aan grondgebonden (koop)woningen.

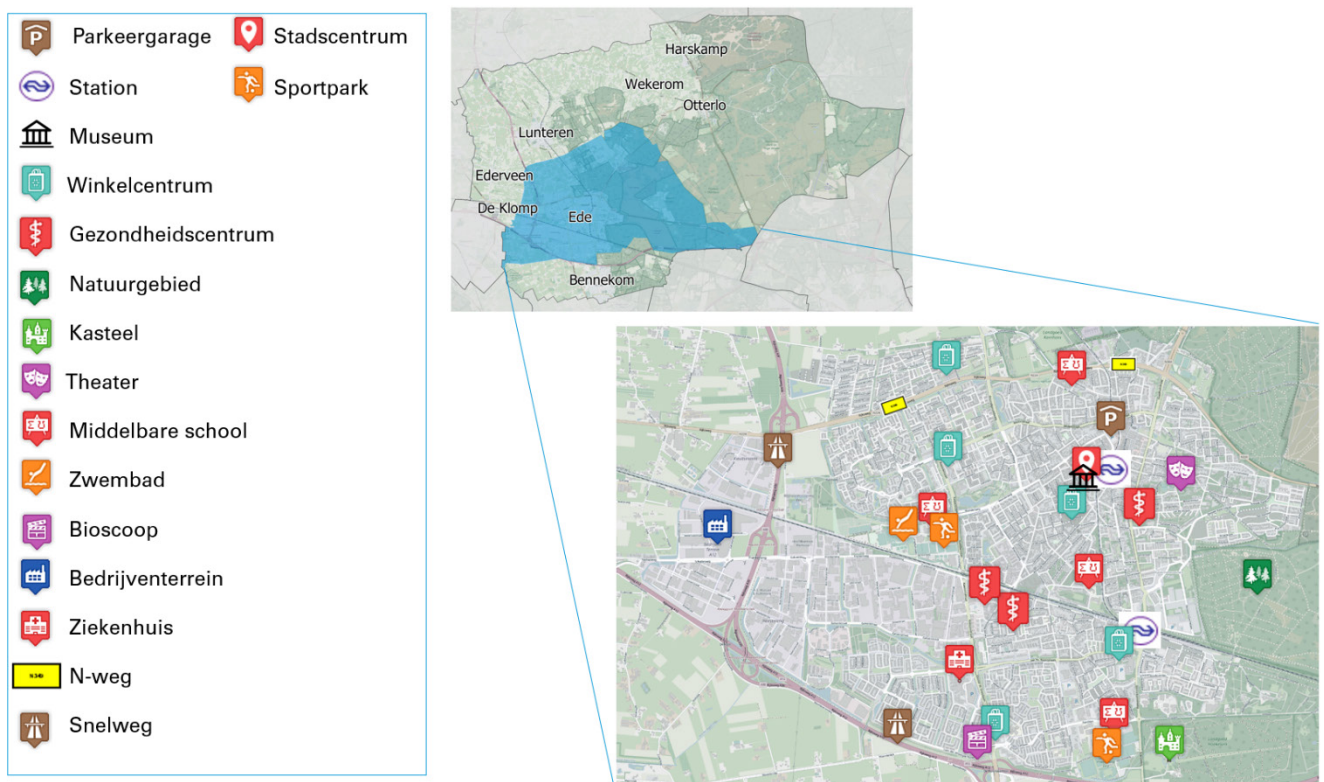


Bijlage C: Analyse kern Ede

C.1 Locatieprofiel kern Ede

De kern Ede is centraal gelegen binnen de gemeente. Ederveen (ten westen) en Lunteren (ten noorden) liggen vlakbij. In het oosten grenst de kern Ede aan de Veluwe. Aan de zuidkant van de tussengelegen snelweg A12 ligt Bennekom.

Figuur C1: ligging en voorzieningen kern Ede



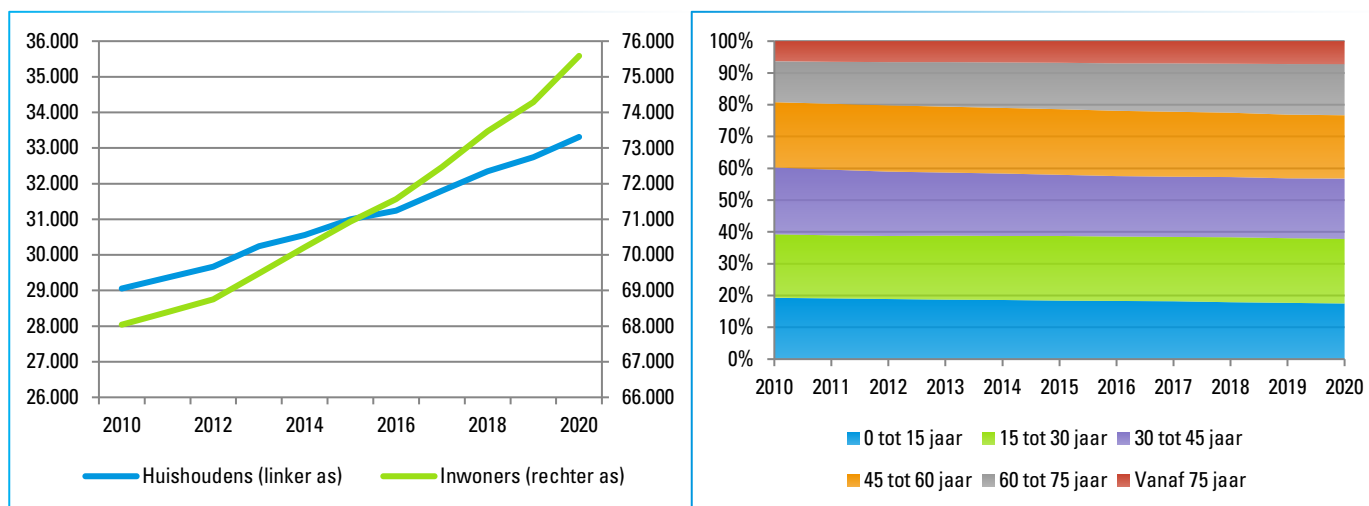
Bron: Stec Groep (2021).

C.2 Demografische ontwikkeling

De kern Ede telt in totaal circa 76.775 inwoners, verdeeld over 33.765 huishoudens (CBS, 2021). Daarmee is de kern bij uitstek de grootste binnen de gemeente Ede. De afgelopen tien jaar groeide het aantal huishoudens met zo'n 4.250 huishoudens (jaarlijks +1,4%). De vergelijking met inwonerstoe name in dezelfde periode wijst ook hier op huishoudensverdunding. Het aantal inwoners groeide minder snel (+1,1% per jaar). Wat valt op?

- Alle leeftijdsgroepen namen toe in omvang. Met name de groep 65- en 75-plussers groeiden sterk, respectievelijk met maar liefst 39% en 27%. In totaal kwamen er de laatste tien jaar ruim 4.530 65-plussers bij in de kern Ede.
- Het aandeel 65-plussers binnen de totale bevolking binnen de kern groeide minder hard, van 19% naar 23%. Reden hiervoor is de eveneens relatief sterke toename in het aantal jongeren tussen de 15 en 30 jaar. Het aantal 15- tot 30-jarigen steeg met ruim 1.720 personen (circa +1%).
- De groep 30- tot 45-jarigen nam het minst toe in relatieve zin. Het aantal mensen binnen deze leeftijdsgroep groeide met circa 100 inwoners (+0,7%).

Figuur C2: historische ontwikkeling huishoudens in verschillende leeftijdsgroepen kern Ede

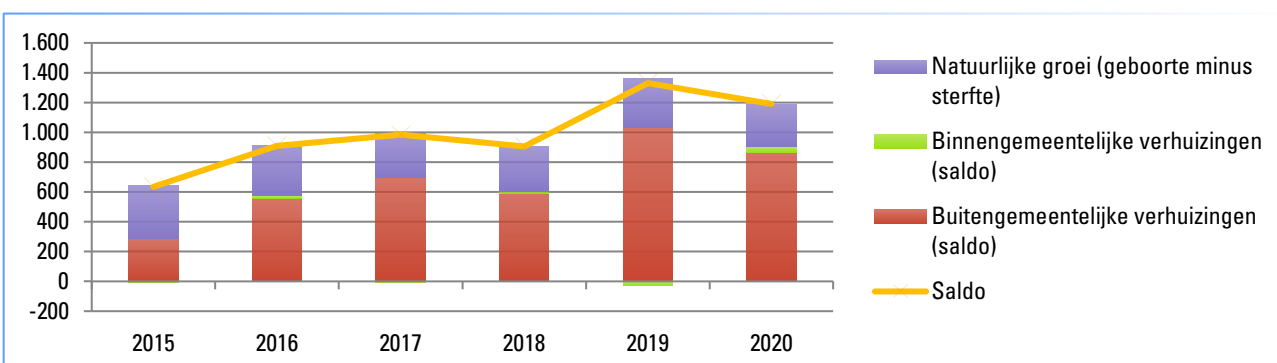


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Inwonersgroei Ede uitsluitend door migratie

Het binnengemeentelijke verhuissaldo is laag in de kern Ede. Jaarlijks verhuizen bijna net zoveel mensen naar een locatie elders binnen de gemeente als dat er mensen naar de kern Ede verhuizen vanuit elders binnen de gemeente. Uit onderstaande figuur blijkt daarnaast juist een groot vestigingsoverschot van buiten de gemeente. De kern Ede is een populaire vestigingsplaats voor personen afkomstig van gemeenten elders of vanuit het buitenland.

Figuur C3: demografiemodel Ede, 2015-2020



Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Interne bevolkingsdynamiek positief geboortesaldo, intern vooral uitstroom naar Bennekom

In de kern Ede worden aanzienlijk meer kinderen geboren dan dat er mensen sterven. Niet onverwachts, gezien de relatief jonge samenstelling van de bevolking. Door het positieve geboortesaldo is de kern minder afhankelijk van migratiestromen om te groeien.

Het saldo voor binnengemeentelijke verhuizingen was de afgelopen jaren positief. Binnengemeentelijke verhuizingen dragen echter significant minder bij aan de bevolkingsgroei binnen de kern. Het migratiesaldo met Bennekom en Lunteren was negatief tussen 2015 en 2020. Opvallend is daarbij de relatief grote uitstroom naar Bennekom. Voor deze uitstroom wordt gecompenseerd door inkomende verhuizingen vanuit de overige kernen. Zie onderstaande tabel.

Tabel C2: verhuisdynamiek tussen de kern Ede en overige kernen, 2015-2020

Kern	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Bennekom	1.595	1.760	-165
Ederveen	185	180	+5
Harskamp	155	115	+40
De Klomp	50	30	+20
Lunteren	1.120	1.125	-5
Otterlo	275	195	+80
Wekerom	215	160	+55
Totaal	3.595	3.565	+30

Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

C.3 Huishoudensprognose

Alle doelgroepen groeien in de kern Ede, huishoudenstoename vlak af op termijn

In absolute aantallen groeit het aantal huishoudens in de kern Ede sterker dan in de overige kernen samen. Naar verwachting neemt het aantal huishoudens tot 2031 toe met zo'n 5.760 huishoudens (+17%). In de periode daarna vlakkt de groei enigszins af. Tussen 2031 en 2041 komen daar nog eens circa tussen de 2.730 en 3.455 huishoudens bij, afhankelijk van migratie. Wat valt verder op?

- Gezinnen vormen ook in de kern Ede de grootste doelgroep. De komende jaren groeit het aantal gezinnen verder door. In 2031 telt Ede naar verwachting ruim 13.000 gezinnen.
- Vooral het ouderen –met name 75-plussers – groeit relatief hard. De komende tien jaar groeit de groep 75-plussers met circa 58%. In 2041 is het aantal 75-plushuishoudens zelf met ruim 100% toegenomen ten opzichte van nu.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) groeit de komende jaren ook behoorlijk. In totaal komen er zo'n 630 bij de komende tien jaar. Na 2031 wordt de groep tot 35 jaar naar verwachting weer kleiner in omvang. Op termijn heeft deze ontgroening een versterkend effect op de vergrijzing. Desalniettemin blijft het aandeel jongere huishoudens relatief groot.

Tabel C3: ontwikkeling doelgroepen Ede

Doelgroep	Hh. 2021	Hh. 2026	Ontw. 2021-2026	Hh. 2031	Ontw. 2021-2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021-2041 (in bandbreedte)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	5.765	6.345	+10%	6.400	+11%	5.770 tot 5.870	0% tot +2%
Gezinnen	11.465	12.145	+6%	13.050	+14%	14.585 tot 14.840	+27% tot +29%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	7.990	8.290	+4%	8.470	+6%	8.270 tot 8.410	+4% tot +5%
Alleenstaanden & stellen 65-75 jaar	4.605	5.040	+9%	5.475	+19%	5.410 tot 5.500	+17% tot +19%
Alleenstaanden & stellen 75-plus	3.780	4.870	+29%	5.960	+58%	8.020 tot 8.155	+112% tot +116%
Overig	160	160	0%	165	+4%	200	+25%
Totaal	33.765	36.855	+9%	39.525	+17%	42.255 tot 42.980	+25% tot +27%

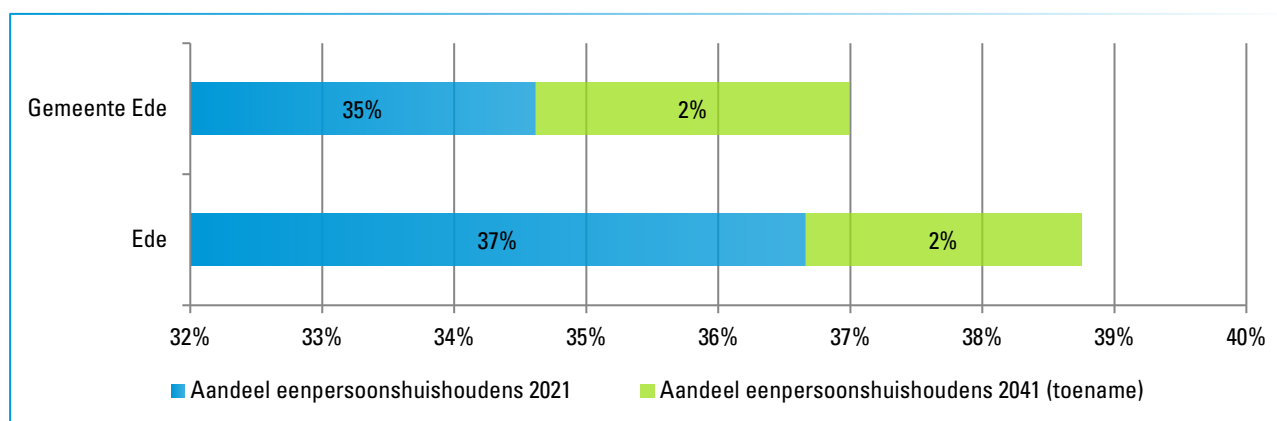
Bron: Primos2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. Bandbreedte 2041 gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en scenario 'migratie hoog'.

Aandeel alleenstaande huishoudens neemt toe

Het aandeel alleenstaande huishoudens stijgt in de kern Ede. Circa 37% van de huishoudens is op dit moment alleenstaand, zo'n 12.670 in totaal. In 2041 telt de kern Ede naar verwachting zo'n 16.450 alleenstaande huishoudens. Het aandeel alleenstaanden stijgt daarmee naar verwachting met circa 2%. Zie de figuur op de volgende pagina.

De stijging in het aantal alleenstaanden gaat hand in hand met de groei van het aantal oudere huishoudens. Door extramuralisering wonen ouderen langer zelfstandig. In veel gevallen zijn dit eenpersoonshuishoudens.

Figuur C4: ontwikkeling aandeel alleenstaande huishoudens kern Ede en gemeente



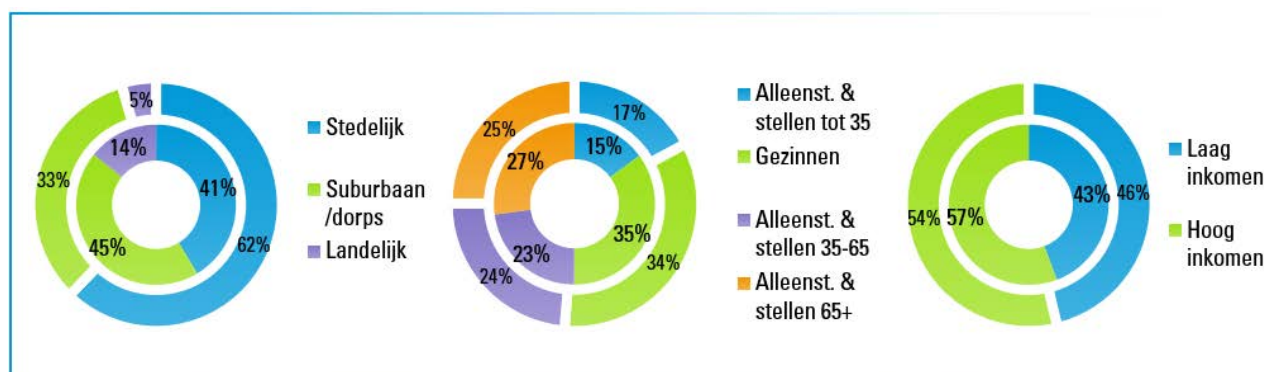
Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2021).

C.4 Situatie op de woningmarkt

Relatief veel jongeren en mensen met een laag inkomen, stedelijk woonmilieu is dominant

Ede kent relatief veel huishoudens die woonachtig zijn in een stedelijk woonmilieu. Daarnaast zijn er relatief veel jonge huishoudens. Huishoudens in Ede hebben gemiddeld vaker een laag inkomen. De verschillen met de gemeente als geheel zijn echter klein. Het feit dat Ede veruit de meeste huishoudens binnen de gemeente huisvest speelt hierin mee. De situatie in de kern Ede drukt een behoorlijke stempel op de woningmarkt van de gemeente Ede als geheel.

Figuur C5: huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in Ede (buiten) en de gemeente Ede (binnen)

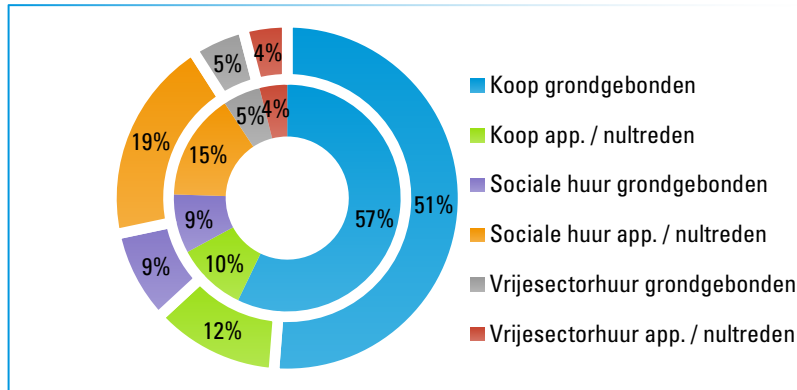


Bron: ABF (2020), CBS (2021), LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Kern Ede telt relatief veel appartementen

In onderstaande figuur maken we een uitsplitsing van de woningvoorraad naar woningtype. Ongeveer de helft van de woningen is een grondgebonden koopwoning. Gemeente breed ligt dit aandeel iets hoger. Aan de andere kant telt de kern Ede relatief veel appartementen, met name in de sociale huur. Circa 19% van de woningen in de kern Ede is een sociaal huurappartement, tegenover 15% op gemeenteniveau.

Figuur C6: woningvoorraad van Ede (buiten) en de gemeente Ede (binnen)



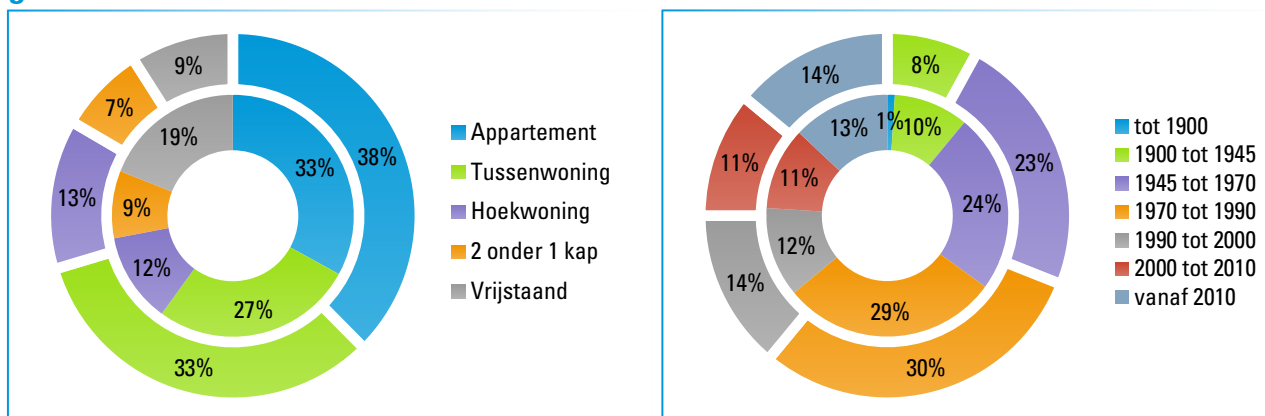
Bron: LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Kern Ede heeft relatief jonge woningvoorraad

De woningvoorraad in de kern Ede is relatief jong. Er zijn slechts circa 100 woningen daterend van voor 1900 (minder dan 1%). Het aandeel woningen gebouwd tussen 1900 en 1945 is daarnaast relatief klein. Het aandeel woningen gebouwd na 1990 is daarentegen juist relatief groot.

Omdat de kern Ede het grootste deel uitmaakt van de gemeente zijn de verschillen met de gemeente als geheel echter klein. Circa 39% van de voorraad binnen de kern Ede dateert uit de periode na 1990, tegenover 36% op gemeenteniveau.

Figuur C7: woningtype (links) en bouwperiode (rechts), buitenste ring kern Ede, binnenste ring gemeente Ede



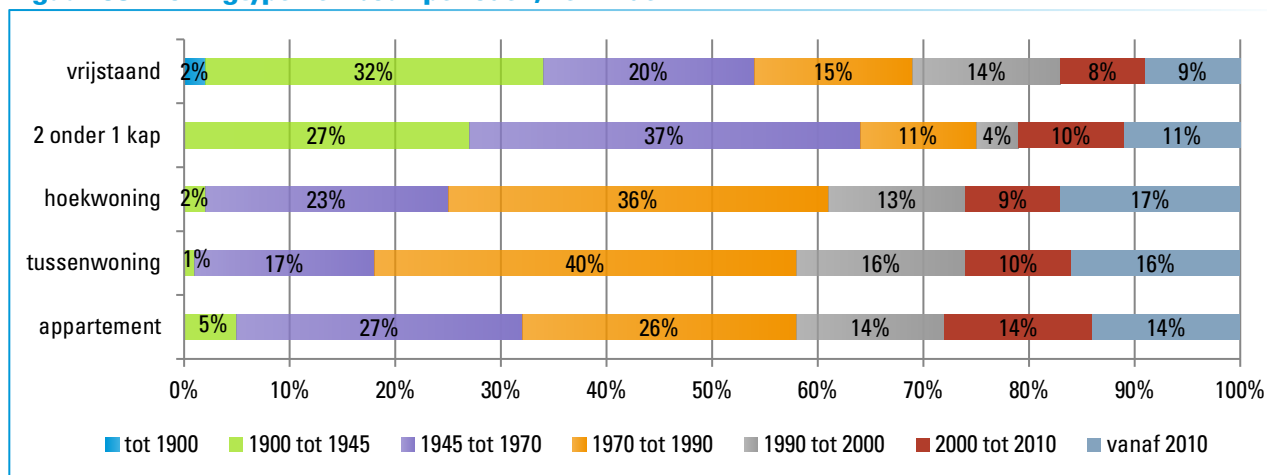
Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Ondanks jonge voorraad relatief veel naoorlogse appartementen in kern Ede

Hiervoor zagen we dat de kern Ede beschikt over een relatief jonge woningvoorraad. Verder viel op dat er relatief veel appartementen zijn. Uit onderstaande figuur blijkt dat een aanzienlijk deel van de appartementen zijn gebouwd in de naoorlogse periode. Ruim de helft dateert uit de periode tussen 1945 en 1990.

Ook hoek- en tussenwoningen zijn relatief vaak gebouwd tussen 1945 en 1990 en daarmee vaak minder aantrekkelijk. Echter valt ook op dat een aanzienlijk deel van de rijwoningen en appartementen in de kern Ede dateert uit de periode na 2000. Zie de figuur hierna.

Figuur C8: woningtypen en bouwperiodes, kern Ede



Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

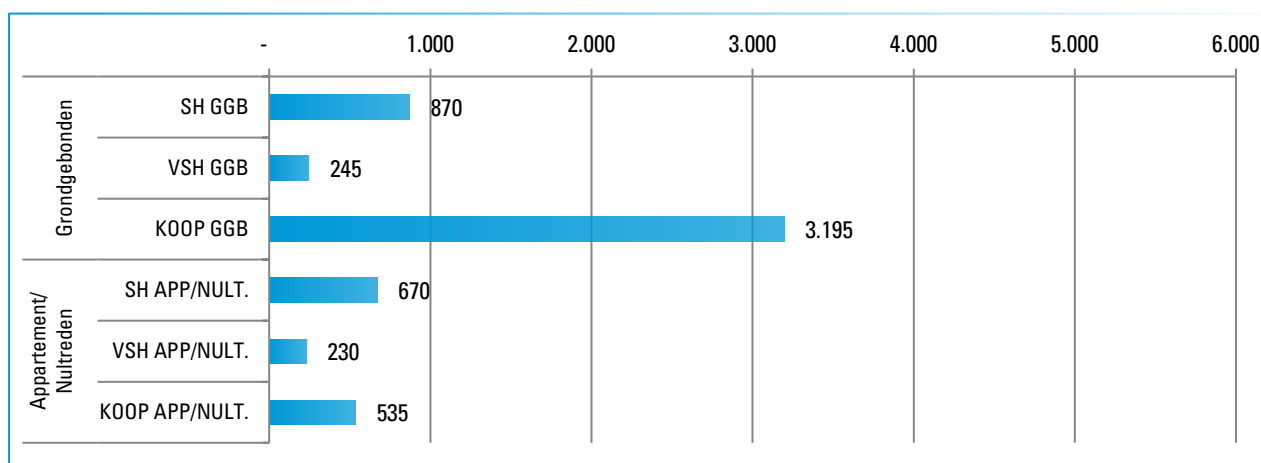
C.5 Woningbehoefte in beeld

We vertalen de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. Zie hoofdstuk 3 voor een nadere toelichting van de werking van dit model.

Grote behoefte aan grondgebonden koopwoningen

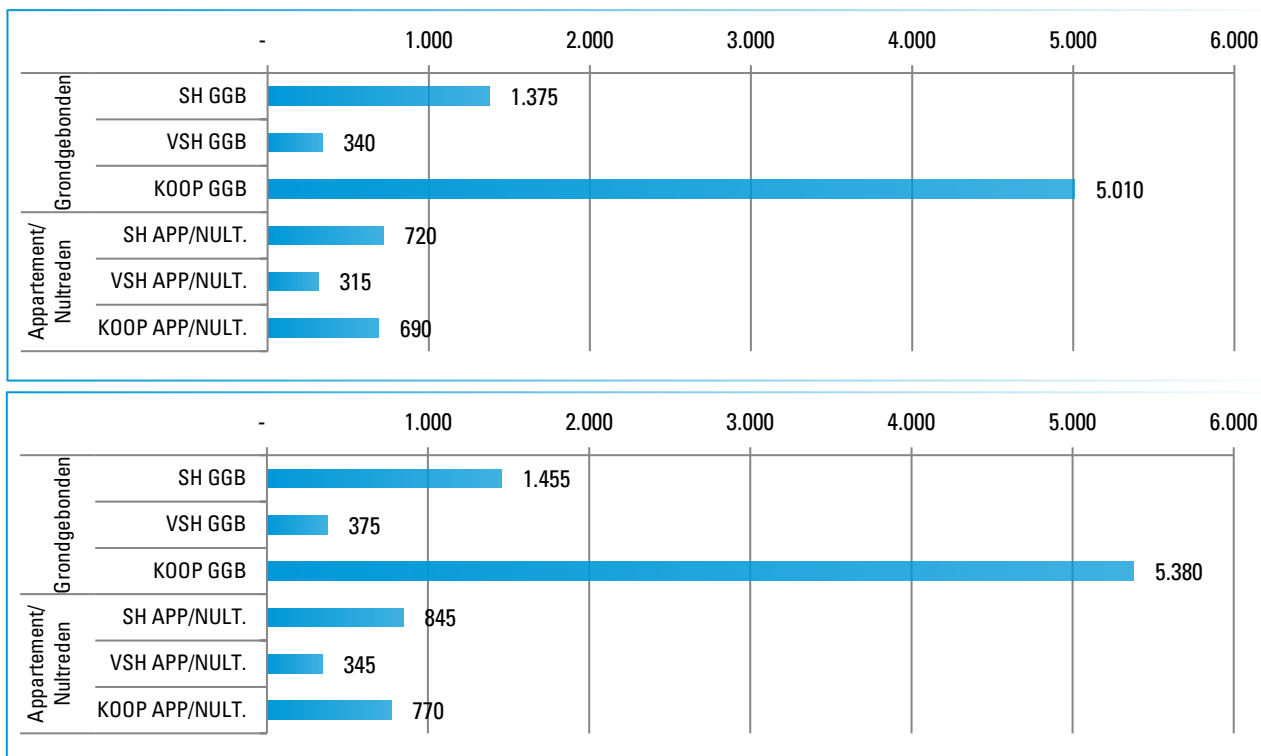
We confronteren de jaarlijkse woningvraag met het toekomstige aanbod. We gebruiken wederom het Stec-doorstroommodel. Tot 2041 ontstaat **een tekort aan 8.450 tot 9.170 woningen in de kern Ede**. Ruim de helft van de toekomstige behoefte gaat uit naar een grondgebonden woning in het koopsegment. De komende tien jaar gaat het om zo'n 3.195 woningen. In de periode daarna komt daar nog een additionele vraag naar circa 1.815 tot 2.185 grondgebonden koopwoningen bij. Zie onderstaande figuren C9 en C10.

Figuur C9: uitbreidingsbehoefte Ede 2021-2031 (migratie o.b.v. BRP-cijfers 2015-2019)



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Figuur C10: uitbreidingsbehoefte Ede 2021-2041, migratie laag (boven) en migratie hoog (onder)

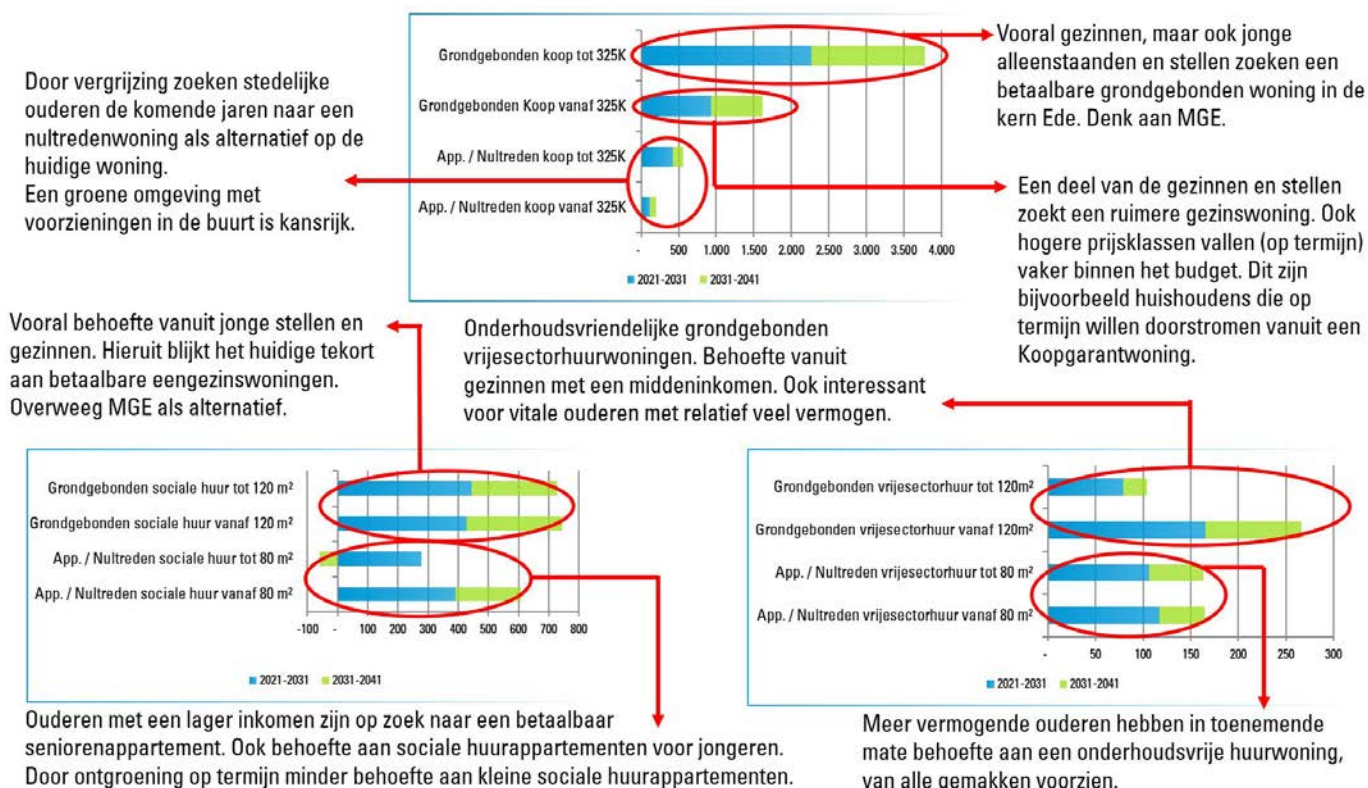


Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

C.6 Kwalitatieve woningopgave kern Ede

Op basis van de voorgaande analyses komen we tot een kwalitatieve woningopgave voor de kern Ede. In onderstaande figuur maken we een confrontatie van de behoefte aan verschillende woningtypen en segmenten. Een kwalitatieve beschrijving volgt daarna.

Figuur C11: kwalitatieve uitbreidingsbehoefte Ede (migratie hoog)



Verhouding prijs-kwaliteit cruciale factor voor toekomstig aanbod in kern Ede

De vraag naar grondgebonden koopwoningen komt vooral vanuit een groeiende doelgroep gezinnen. Ook starters en jonge alleenstaanden en stellen zijn op zoek naar een betaalbare koopwoning. Binnen de kern is sprake van een groot tekort aan koopwoningen in het grondgebonden segment. Dit tekort vormt een extra föhn op de al oververhitte woningmarkt.

Bevorder betaalbaarheid met maatschappelijk grondgebonden eigendom (bijv. Koopgarant)

De afgelopen jaren bleek betaalbaarheid een groot probleem in Ede. Met MGE (Koopgarant of alternatieve vormen) maakt u woningen beschikbaar voor doelgroepen die ze nu niet kunnen betalen in Ede. Met korting op de aankoop worden woningen met een voor de doelgroep te hoge marktwaarde toch bereikbaar. Met de terugkoopregeling voorkomt u daarnaast dat de woningen op de vrije markt worden doorverkocht in een hoger prijssegment. Zo garandeert u ook op lange termijn de betaalbaarheid en wordt voorkomen dat woonconsumenten te hoge leningen aangaan.

Middenhuur interessante optie voor ouderen

We zien een groeiende groep ouderen met een voorkeur voor een woning in de middenhuur, vanwege de onderhoudsvrijheid die deze woning biedt. Het zijn vaak ouderen die doorstromen van een relatief ruime gezinswoning naar een kleinere en onderhoudsvrije huurwoning. De woning moet levensloopbestendig zijn, of een verzorgd wonen concept in combinatie met middenhuur. Een bijkomend voordeel is dat gezinswoningen zo worden vrijgespeeld voor andere doelgroepen op de woningmarkt.

Mix ouderen en flexibele doelgroepen met een intrinsieke voorkeur voor middenhuur

Overweeg middenhuurwoningen waar zowel ouderen als meer jonge doelgroepen (lees: geen studenten) neerstrijken. Naast ouderen is er een groeiende doelgroep met een intrinsieke voorkeur voor een woning in de middenhuur, vanwege de flexibiliteit en/of onderhoudsvrijheid van een dergelijke woning. Het zijn jongeren die bewust kiezen voor de flexibiliteit van huren. Bijvoorbeeld omdat ze voor het eerst gaan samenwonen. Daarnaast wisselen jongeren steeds vaker van baan, waardoor zij minder gebonden zijn aan een vaste woonplek. De flexibiliteit van middenhuur sluit aan bij hun woonwensen.



Bijlage D Analyse Ederveen

D.1 Locatieprofiel

Ederveen ligt in het westen van de gemeente Ede. De kern heeft een landelijke uitstraling. Ten oosten grenst Ederveen aan de kern Ede en ten zuiden aan Veenendaal. Ten noorden van de kern liggen Lunteren en iets verderaf Barneveld. Ten westen grenst Ederveen aan de gemeente Scherpenzeel in de provincie Utrecht.

Figuur D1: ligging en voorzieningen Ederveen



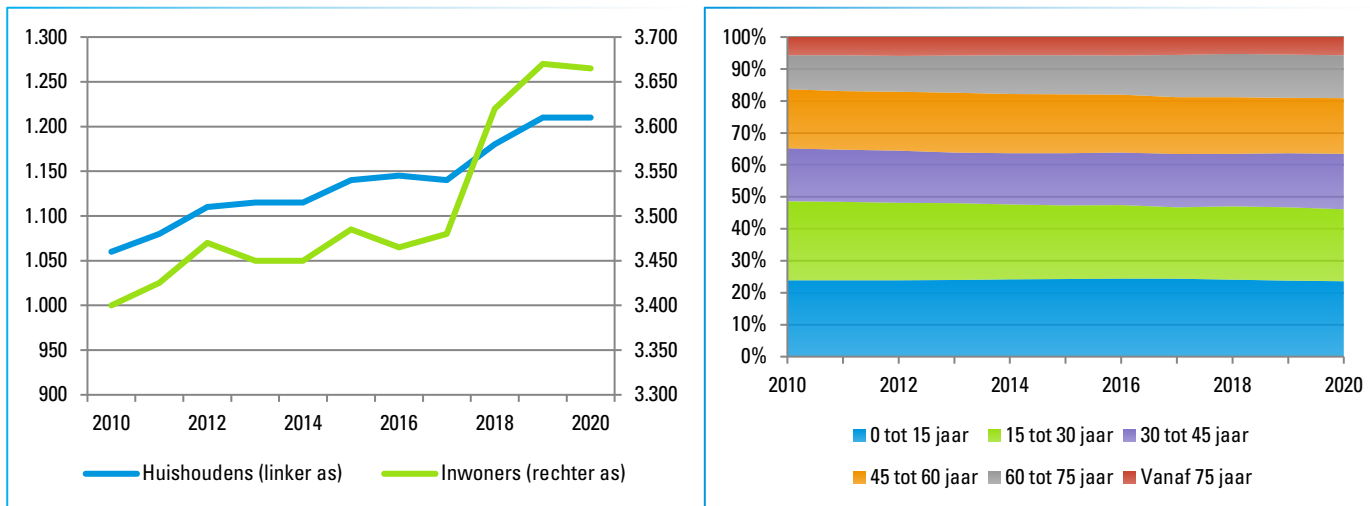
Bron: Stec Groep (2021).

D.2 Demografische ontwikkeling

Ederveen telt in totaal 3.690 inwoners, verdeeld over zo'n 1.220 huishoudens (CBS, 2021). De afgelopen tien jaar groeide het aantal huishoudens met zo'n 4.250 huishoudens (jaarlijks +1,4%). De vergelijking met inwonerstoeiname in dezelfde periode wijst ook hier op huishoudensverdunding. Het aantal inwoners groeide minder snel (+1,1% per jaar). Wat valt op?

- Alle leeftijdsgroepen namen toe in omvang. Met name de groep 65- en 75-plussers groeiden sterk, respectievelijk met maar liefst 39% en 27%. In totaal kwamen er de laatste tien jaar ruim 4.530 65-plussers bij in de kern Ede.
- Het aandeel 65-plussers binnen de totale bevolking binnen de kern groeide minder hard, van 19% naar 23%. Reden hiervoor is de eveneens relatief sterke toename in het aantal jongeren tussen de 15 en 30 jaar. Het aantal 15- tot 30-jarigen steeg met ruim 1.720 personen (circa +1%).
- De groep 30- tot 45-jarigen nam het minst toe in relatieve zin. Het aantal mensen binnen deze leeftijdsgroep groeide met circa 100 inwoners (+0,7%).

Figuur D2: historische ontwikkeling huishoudens, inwoners en leeftijdsgroepen in Ederveen

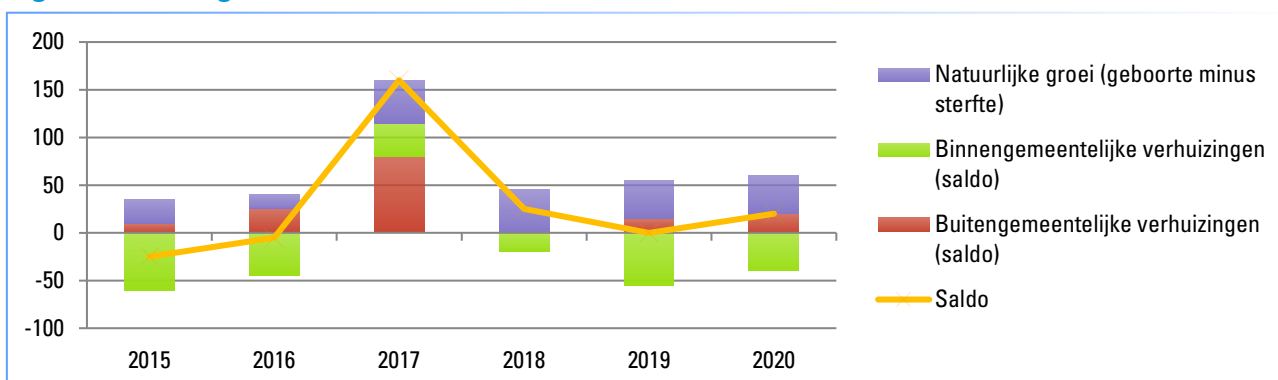


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Instroom van buiten de gemeente draagt bij aan bevolkingsgroei

In de periode 2015-2020 groeide de bevolking van Ederveen. Deze groei kwam vooral door een positief saldo in het aantal geboren personen tegenover de sterftegevallen. Jaarlijks worden in Ederveen meer mensen geboren dan dat er overlijden. Tegelijkertijd was de afgelopen jaren meestal sprake van een positief buitengemeentelijk migratiesaldo. In andere woorden, jaarlijks vestigen zich meer mensen vanuit elders buiten de gemeente in Ederveen, dan dat er mensen vanuit Ederveen vertrekken naar een andere gemeente (of het buitenland).

Figuur D3: demografiemodel Ederveen, 2015-2020



Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Interne verhuisdynamiek relatief veel uitstroom naar andere kernen

Het binnengemeentelijke migratiesaldo was de afgelopen jaren telkens (met uitzondering van 2017) negatief. Jaarlijks vertrekken meer mensen vanuit Ederveen naar andere kernen in de gemeente Ede dan andersom. Uit onderstaande tabel blijkt vooral een forse uitstroom naar de kern Lunteren. Voor Ederveen was het migratiesaldo de afgelopen jaren echter met alle overige kernen negatief.

Tabel D2: verhuisdynamiek tussen Ederveen en overige kernen in de gemeente Ede, 2015-2020

Kern	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Bennekom	15	30	-15
Ede	180	185	-5
Harskamp	5	5	0
De Klomp	30	40	-10
Lunteren	140	270	-130
Otterlo	5	5	0
Wekerom	10	35	-25
Totaal	385	570	-185

Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

D.3 Huishoudensprognose**Komende jaren groei in alle doelgroepen, op termijn sterke vergrijzing**

Naar verwachting stijgt het aantal huishoudens in Ederveen de komende tien jaar, tot 1.390 huishoudens in 2031 (+14%). Ook in de periode daarna groeit het aantal huishoudens behoorlijk. In 2041 telt Ederveen naar verwachting circa tussen de 1.530 en 1.550 huishoudens. In absolute aantallen is de groei beperkt. Wat valt verder op?

- Gezinnen zijn ook in Ederveen de grootste doelgroep in omvang. De komende jaren blijft het aantal gezinnen nagenoeg gelijk. Voor de lange termijn verwachten we een toename in gezinshuishoudens.
- De komende jaren is sprake van sterke vergrijzing. Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 65 en 75 jaar en het aantal 75-plussers groeien sterk. Binnen de groep 75-plussers is de tot 2041 zelfs sprake van een verdubbeling in het aantal ouderen.
- In de overige doelgroepen verwachten we tot 2041 stabilisatie of een lichte daling in aantallen huishoudens.

Tabel D3: ontwikkeling doelgroepen Ederveen

Doelgroep	Huishoudens 2021	Huishoudens 2026	Ontw. 2021- 2026	Huishoudens 2031	Ontw. 2021- 2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021-2041 (in bandbreedte)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	100	105	+1%	110	+5%	100	-1% tot 0%
Gezinnen	575	575	0%	600	+4%	660 tot 670	+15% tot +16%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	240	260	+8%	245	+2%	235	-2% tot -1%
Alleenstaanden & stellen 65-75 jaar	155	185	+19%	210	+36%	215 tot 220	+40% tot +42%
Alleenstaanden & stellen 75-plus	140	180	+28%	225	+61%	315 tot 320	+123% tot +126%
Overig	5	5	0%	5	-50%	0 tot 5	-17% tot -16%
Totaal	1.220	1.310	+8%	1.390	+14%	1.530 tot 1.550	+26% tot +27%

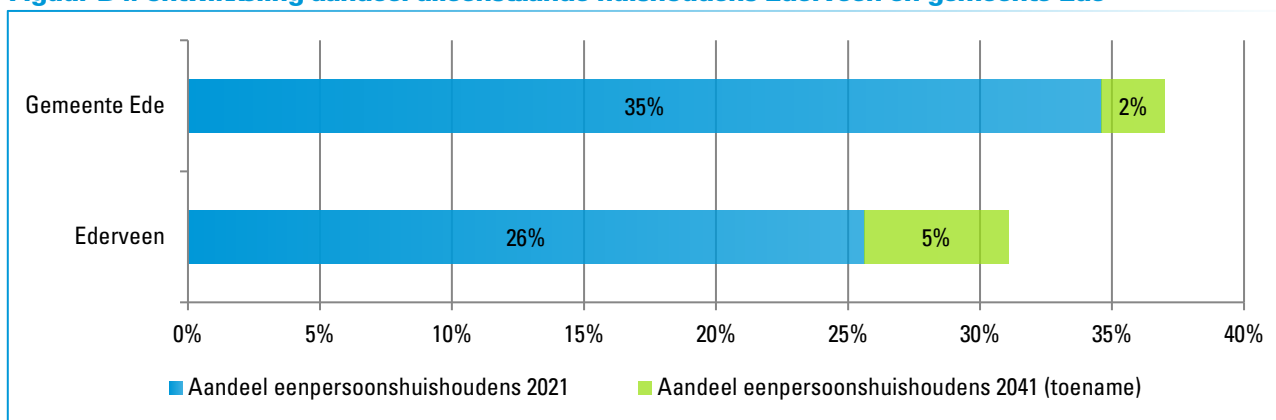
Bron: Primos2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. Bandbreedte 2041 gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en scenario 'migratie hoog'.

Aandeel alleenstaande huishoudens stijgt relatief hard

Het aandeel alleenstaande huishoudens stijgt sterk in Ederveen. Circa 26% van de huishoudens is op dit moment alleenstaand, zo'n 310 in totaal. In 2041 telt de Harskamp naar verwachting zo'n 475 alleenstaande huishoudens. Het aandeel alleenstaanden stijgt daarmee naar verwachting met circa 5%. Vergeleken met de gemeente Ede als geheel is sprake van een relatief sterke stijging van alleenstaande huishoudens. Zie de figuur hieronder.

De stijging in het aantal alleenstaanden gaat hand in hand met de groei van het aantal oudere huishoudens. Door extramuralisering wonen ouderen langer zelfstandig. In veel gevallen zijn dit eenpersoonshuishoudens.

Figuur D4: ontwikkeling aandeel alleenstaande huishoudens Ederveen en gemeente Ede



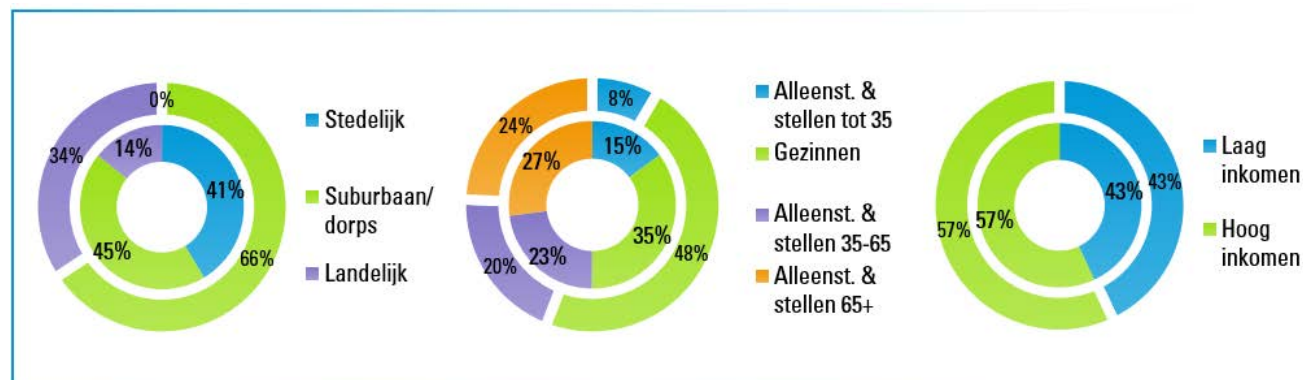
Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2021).

D.4 Situatie op de woningmarkt

Relatief veel gezinnen, woonmilieu is uitsluitend landelijk of suburbaan

In Ederveen wonen uitsluitend huishoudens in een dorps of landelijk woonmilieu. Daarbij zijn er relatief veel gezinnen. Het aandeel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar is daarentegen juist opvallend laag. De verdeling tussen lage en hoge inkomens is vergelijkbaar met de verdeling van het inkomen op gemeenteniveau.

Figuur D5: huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in Ederveen (buiten) en de gemeente Ede (binnen)

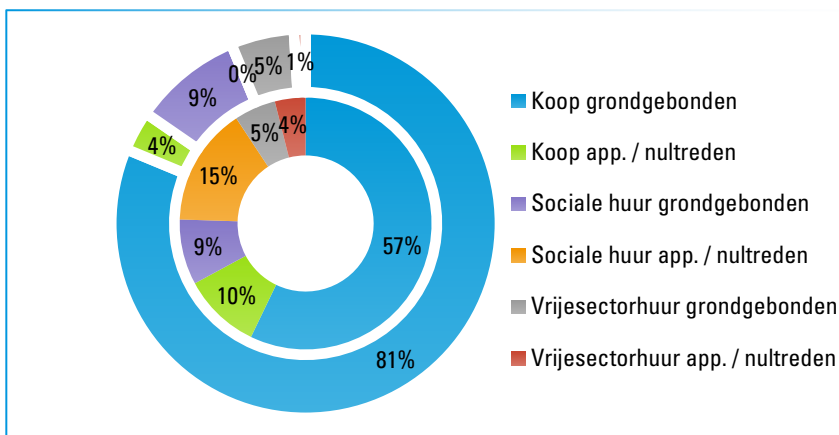


Bron: ABF (2020), CBS (2021), LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Aanbod appartementen/nultredenwoningen zeer gering in Ederveen

De woningmarkt in Ederveen wordt gekenmerkt door een groot aantal koopwoningen. Met name grondgebonden koopwoningen zijn veel aanwezig, circa 81% behoort tot dit segment. Het aanbod sociale huurwoningen en woningen in de vrijesectorhuur is juist relatief klein. Daarnaast is het aandeel appartementen en nultredenwoningen zeer gering. In Ederveen is slechts 5% van de voorraad een appartement of nultredenwoning. Op gemeenteniveau is 29% van de voorraad een appartement of een woning in het segment nultreden.

Figuur D6: woningvoorraad van Ederveen (buiten) en de gemeente Ede (binnen)



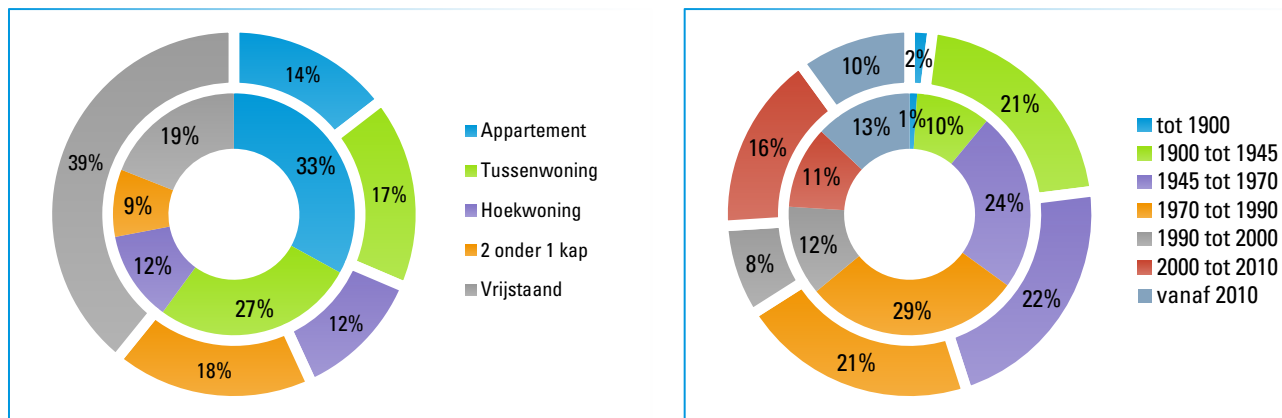
Bron: LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Veel vrijstaande woningen in Ederveen, relatief veel woningen van voor de oorlog in Ederveen

Ederveen wordt gekenmerkt door een grote voorraad vrijstaande woningen. Circa 40% van de woningvoorraad in Ederveen is een vrijstaande woning. In Ederveen staan daarnaast relatief veel vooroorlogse woningen. Circa 23% van de voorraad dateert van voor de oorlog. Op gemeenteniveau is slechts 11% van de woningen in deze periode gebouwd. Het aandeel woningen daterend uit de periode na de oorlog is juist relatief klein.

Het aandeel nieuwere woningen (na 1990) komt overeen met de situatie op gemeenteniveau. Daarbij valt wel op dat relatief veel woningen in Ederveen zijn gebouwd tussen 2000 en 2010. De laatste tien jaar werden juist relatief minder woningen gebouwd in Ederveen. Zie onderstaande figuur.

Figuur D7: woningtype (links) en bouwperiode (rechts), buitenste ring Ederveen, binnenste ring gemeente Ede

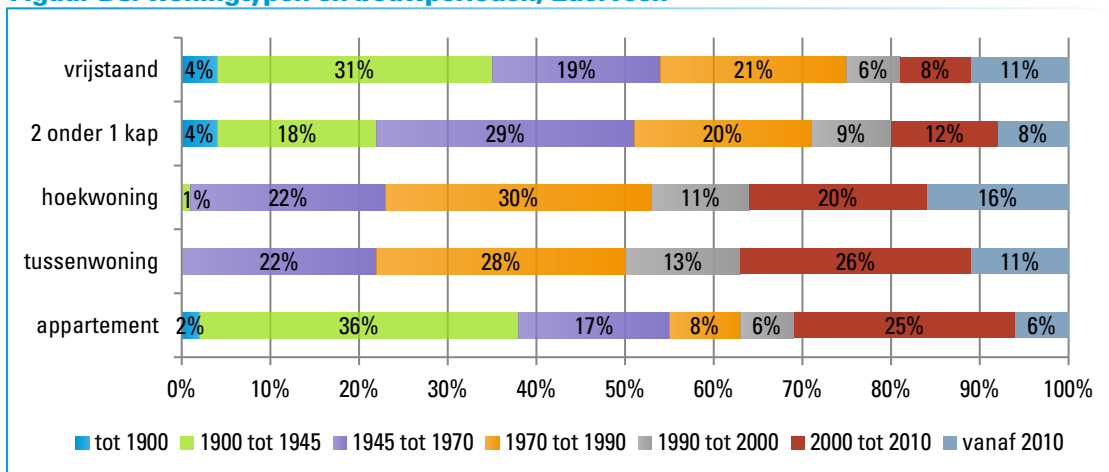


Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Vooraf rijwoningen zijn relatief nieuw

In de figuur hierna splitsen we de verschillende woningtypen uit naar bouwperiode. Hieruit blijkt dat met name rijwoningen (zowel hoek- als tussenwoningen) vaak relatief jonger gebouwd zijn. Zo'n een derde van de voorraad hoek- en tussenwoningen dateert uit de periode na 2000.

Figuur D8: woningtypen en bouwperiodes, Ederveen



Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

D.5 Woningbehoefte in beeld

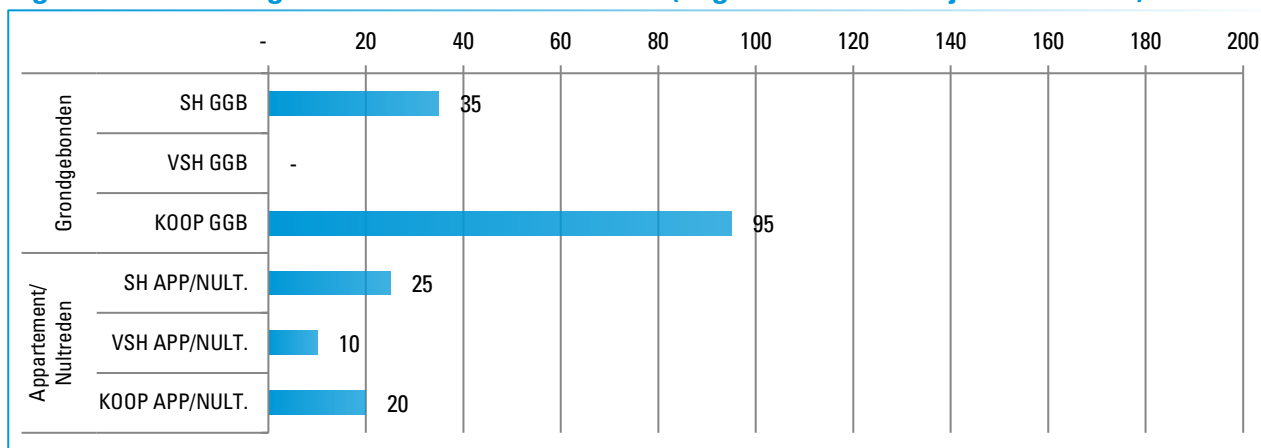
We vertalen de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. Zie hoofdstuk 3 voor een nadere toelichting van de werking van dit model.

Vooraf behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen, ondanks relatief grote voorraad

Op basis van de demografische ontwikkelingen schetsen we een beeld van de toekomstige woningbehoefte in Ederveen. We gebruiken weer het Stec-Doorstroommodel. De komende twintig ontstaat een uitbreidingsbehoefte voor circa 310 tot 335 woningen in Ederveen.

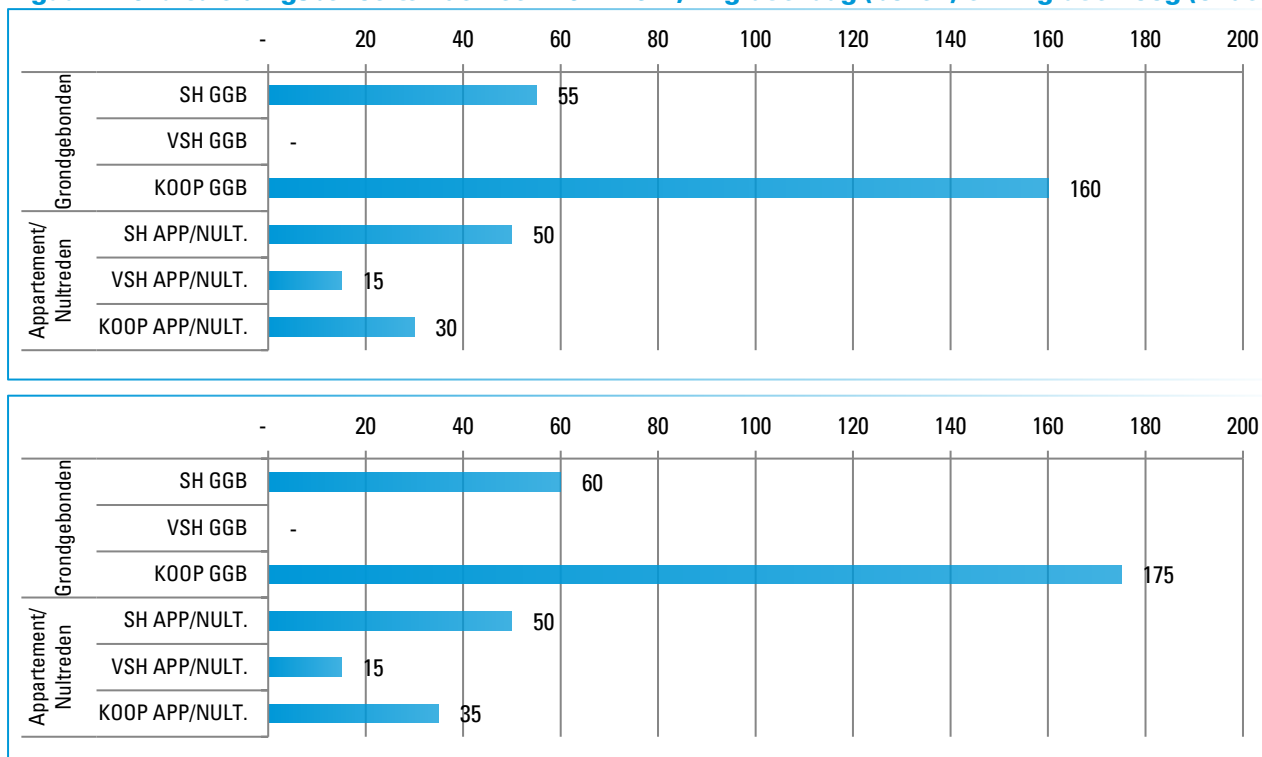
De behoefte bestaat voor ruim de helft uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit komt vooral door de relatief sterke voorkeur voor grondgebonden koop onder mensen met voorkeur voor een dorps of landelijke woonmilieu. Ook het relatief grote aantal gezinnen en de verwachte toename binnen deze doelgroep speelt mee.

Figuur D9: uitbreidingsbehoefte Ederveen 2021-2031 (migratie o.b.v. BRP-cijfers 2015-2019)



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Figuur D10: uitbreidingsbehoefte Ederveen 2021-2041, migratie laag (boven) en migratie hoog (onder)



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

D.6 Kwalitatieve woningopgave Ederveen

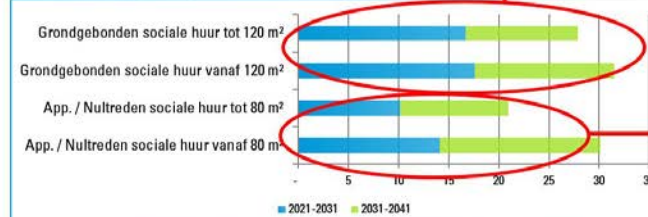
Op basis van de voorgaande analyses komen we tot een kwalitatieve woningopgave voor Ederveen. In onderstaande figuur maken we een confrontatie van de behoefte aan verschillende woningtypen en segmenten. Een kwalitatieve beschrijving volgt daarna.

Figuur D11: confrontatie uitbreidingsbehoefte Ederveen (migratie hoog)

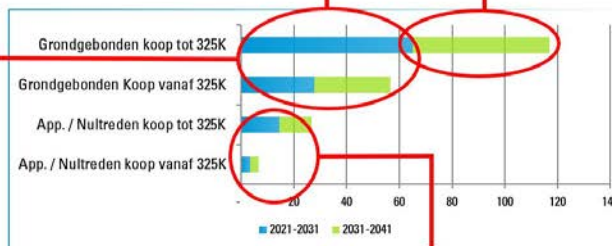
Landelijke ouderen op zoek naar een alternatieve grondgebonden woning met anderen in de buurt. Ze wonen nu vaak in een vrijstaande woning. De nieuwe woning moet levensloop geschikt zijn. Denk aan hofjeswoningen.

Ook (jonge) starters op zoek naar een betaalbare koopwoning. Overweeg MGE.

Behoeft vanuit ouderen en gezinnen met een lager inkomen. Door voorkeur landelijk woonmilieu vaak behoefte aan een ruimere grondgebonden woning.



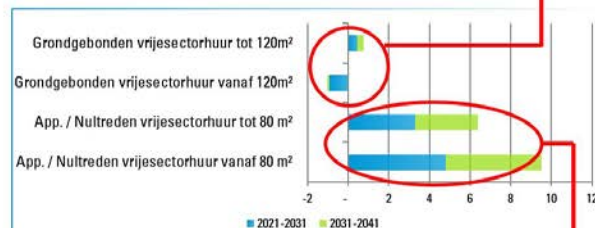
Vooral ouderen met voorkeur voor een suburbaan woonmilieu met een lager inkomen. Behoeft aan een betaalbaar seniorenappartement. Ook vraag vanuit gezinnen met een lager inkomen.



Beperkt behoefte. Appartement of nultredewoning kopen is doorgaans minder aantrekkelijk alternatief voor de huidige ruime (vrijstaande) woning.

Relatief veel gezinnen in Ederveen. Op langere termijn additionele behoefte door verdere groei. Bij voldoende doorstroming van ouderen kan deze behoefte deels worden opgevangen in de huidige voorraad.

Weinig tot geen behoefte aan grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur.



Beperkt behoefte aan vrijesectorhuur voor ouderen. Toch potentie: aanbod is nu zeer gering in Ederveen. Doorstroming van ouderen kan daarbij het aanbod sociale huur voor gezinnen vergroten.

Invullen woningbehoefte Ederveen vraagt om maatwerk

De kwantitatieve woningbehoefte voor de komende twintig jaar is relatief klein in Ederveen. Dit biedt kansen om de specifieke woonwensen en behoeften van de verschillende doelgroepen in kaart te brengen. Op basis van de voorkeuren kunt u vervolgens concreet en gericht woningen toevoegen in de juiste segmenten.

Bouwen voor ouderen draagt mogelijk bij aan doorstroming

Naar verwachting hebben met name ouderen in Ederveen behoefte aan een alternatieve woning. Vaak wonen ze nu in een (te) ruime grondgebonden koopwoning. Een deel wil verhuizen naar een zelfstandige grondgebonden woning dicht bij voorzieningen, anderen zijn op zoek naar een rustige levensloopgeschikte woning met anderen in de buurt. Hofjeswoningen, een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor ouderen (zoals een knarrenhof) of kleine stripjes met patiowoningen zijn zeer interessant.

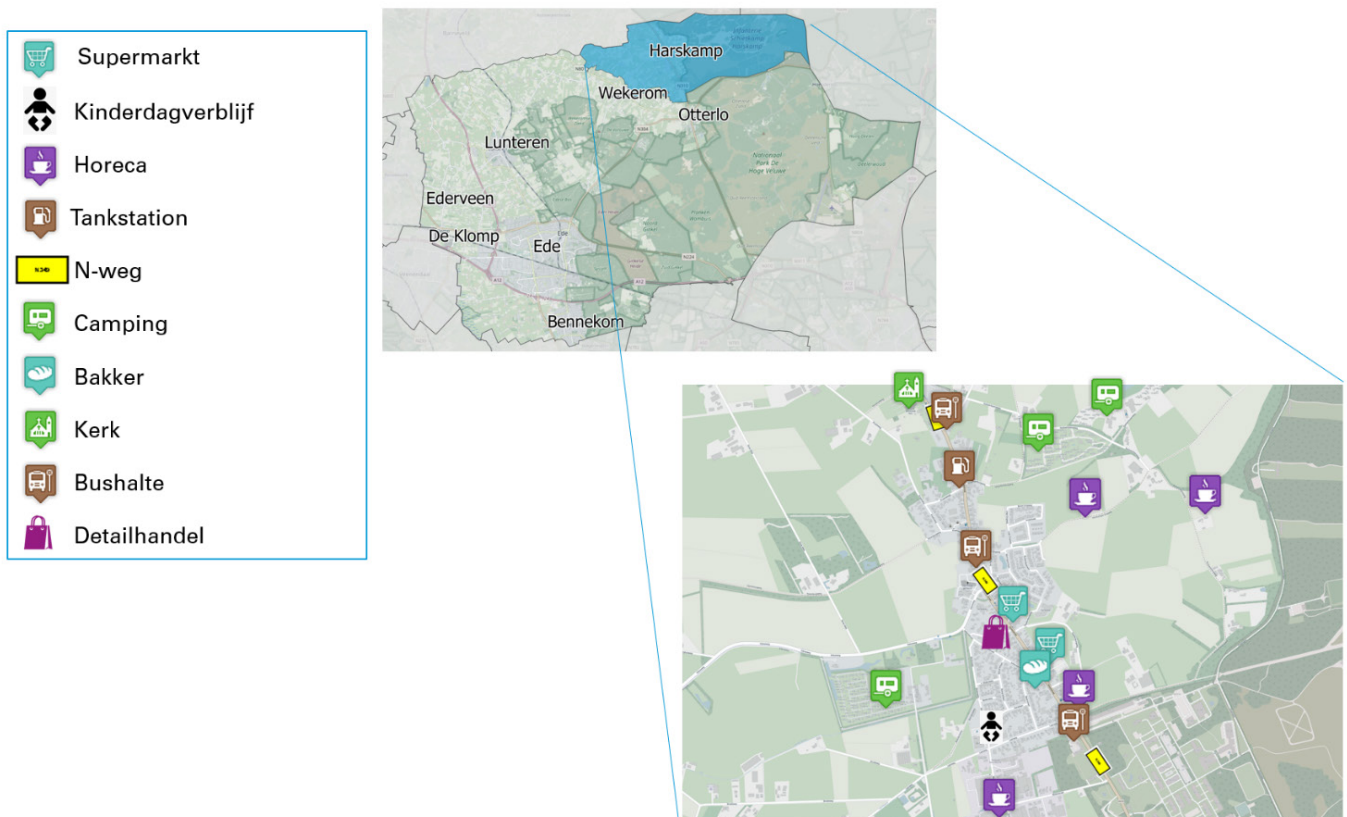


Bijlage E: Analyse Harskamp

E.1 Locatieprofiel

Harskamp ligt in het noordoosten van de gemeente Ede, grenzend aan de Veluwe. Harskamp wordt verder omringd door de kernen Otterlo en Wekerom. In het noorden grenst de kern aan de gemeente Barneveld en richting het oosten aan de gemeente Apeldoorn. De steden zelf (Barneveld en Apeldoorn) zijn verder weg gelegen.

Figuur E1: ligging en voorzieningen Harskamp



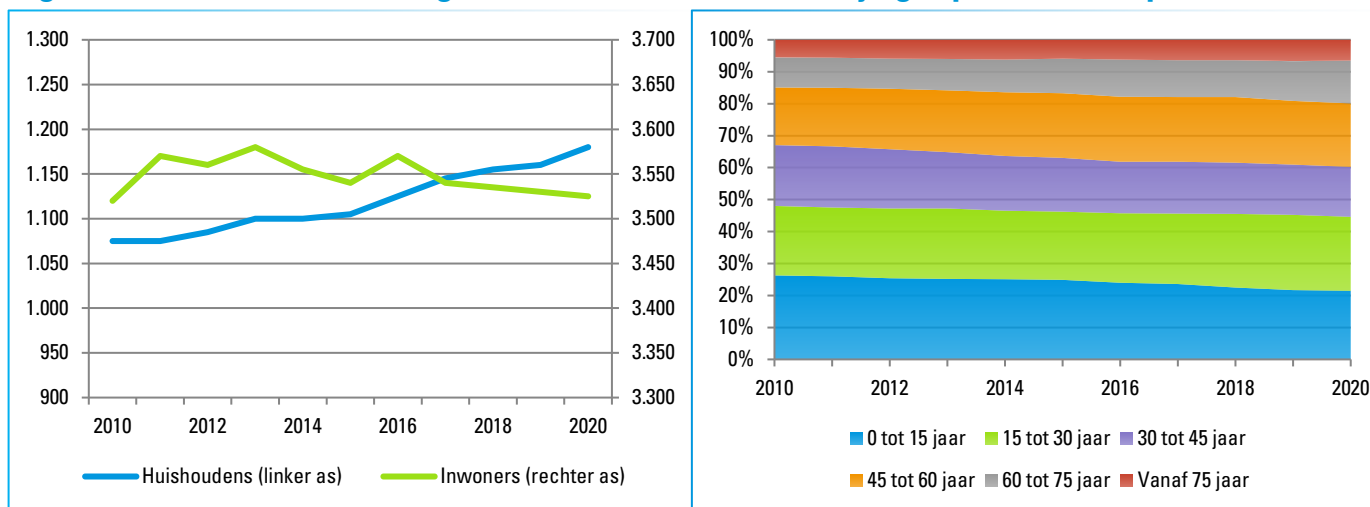
Bron: Stec Groep (2021).

E.2 Demografische ontwikkeling

Harskamp telt in totaal 3.550 inwoners, verdeeld over 1.236 huishoudens (CBS, 2021). De afgelopen tien jaar groeide het aantal huishoudens met ruim 100 huishoudens (circa +10%). Het aantal inwoners bleef nagenoeg gelijk. Dit wijst erop dat ook in Harskamp sprake is van huishoudensverdunding.

Binnen de verschillende leeftijdsgroepen traden de afgelopen jaren verschuivingen op. We zien een duidelijke trend van vergrijzing. Het aantal inwoners tot 30 jaar daalde in Harskamp de afgelopen jaren met 120 personen (circa -3%). Gelijktijdig is het aantal ouderen (van boven de 60) behoorlijk gestegen, met 175 personen (circa +5%). Zie onderstaande figuur.

Figuur E2: historische ontwikkeling huishoudens, inwoners en leeftijdsgroepen in Harskamp

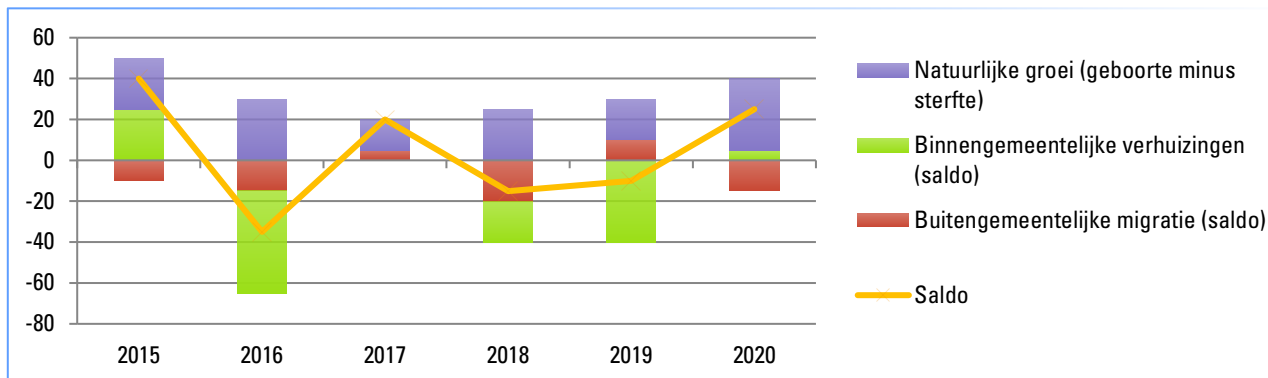


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Geboorteoverschot compenseert voor negatief migratiesaldo

De afgelopen jaren bleef het aantal inwoners in Harskamp nagenoeg gelijk, ondanks een sterk negatief migratiesaldo. Dit komt omdat er jaarlijks aanzienlijk meer mensen worden geboren dan dat er mensen overlijden in Harskamp. Op termijn kan aanhoudende vergrijzing resulteren in een behoorlijke krimp in het aantal huishoudens.

Figuur E3: demografiemodel Harskamp, 2015-2020



Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Sterke interne verhuisdynamiek vooral trek richting grotere kernen

In onderstaande tabel geven we de verhuisdynamiek weer tussen Harskamp en de overige kernen. Met name het relatief hoge negatieve migratiesaldo met de grotere kernen Ede en Lunteren valt op. Daarnaast is ook de uitstroom naar het nabijgelegen Wekerom relatief fors.

Tabel E2: verhuisdynamiek tussen Harskamp en overige kernen in de gemeente Ede, 2015-2020

Kern	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Bennekom	20	10	+10
Ede	115	155	-40
Ederveen	5	5	0
De Klomp	0	10	-10
Lunteren	50	80	-30
Otterlo	70	60	+10
Wekerom	100	120	-20
Totaal	360	440	-80

E.3 Huishoudensprognose

Forse stijging aantal ouderen

Naar verwachting stijgt het aantal huishoudens in Harskamp, met circa 165 huishoudens tot 2031 (+13%). In de jaren daarna zet de groei verder door. In 2041 telt Harskamp naar verwachting circa 1.570 tot 1.590 huishoudens, afhankelijk van migratie. In absolute aantallen is de groei beperkt. Wat valt verder op?

- Gezinnen vormen nu de grootste groep in Harskamp. De komende jaren groeit het aantal gezinnen verder. In 2041 zijn er naar verwachting zo'n 660 tot 670 gezinnen in Harskamp, een toename van 15% tot 17%.
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 65 en 75 jaar groeit sterk, vooral de komende tien jaar.
- Het aantal 75-plussers groeit nog sterker. De komende tien jaar gaat het om een groei van circa 61%. Over twintig jaar is het aantal 75-plussers in Harskamp zelfs meer dan verdubbeld.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) daalt naar verwachting de komende tien jaar. Voor de periode na 2031 gaat Primos weer uit van een stijging in het aantal jonge huishoudens. In 2041 is de groep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met circa 13 tot 15% gestegen ten opzichte van nu.

Tabel E4: ontwikkeling doelgroepen Harskamp

Doelgroep	Huishou- dens 2021	Huishou- dens 2026	Ontw. 2021- 2026	Huishou- dens 2031	Ontw. 2021- 2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021-2041 (in bandbreedte)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	115	115	0%	105	-10%	135-135	+13% tot +15%
Gezinnen	575	575	0%	600	+4%	660-670	+15% tot +17%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	245	250	+3%	255	+5%	240-245	0% tot +1%
Alleenstaanden & stellen 65-75 jaar	155	185	+19%	210	+36%	215-220	+40% tot +42%
Alleenstaanden & stellen 75-plus	140	180	+28%	225	+61%	315-320	+123% tot +126%
Overig	5	5	0%	5	0%	5-5	0%
Totaal	1.235	1.315	+6%	1.400	+13%	1.570-1.590	+27% tot +29%

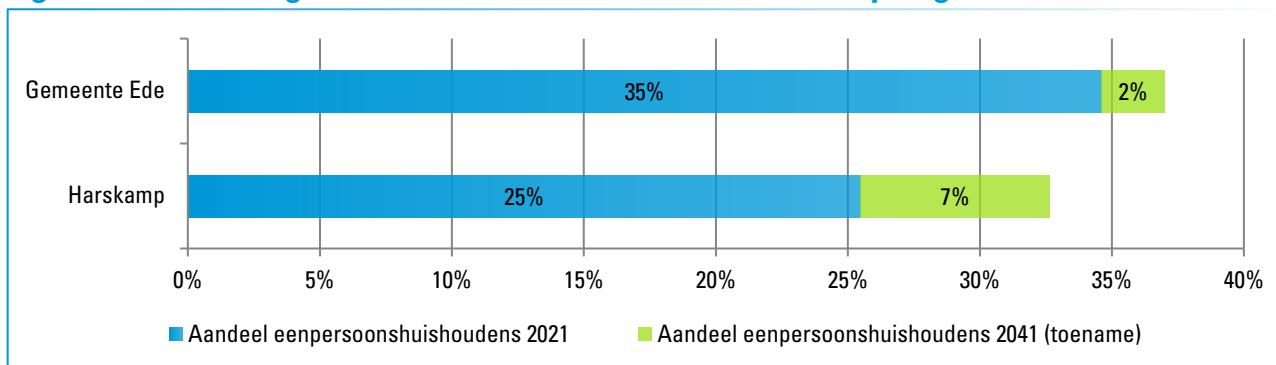
Bron: Primos2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. Bandbreedte 2041 gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en scenario 'migratie hoog'.

Relatief weinig alleenstaande huishoudens in Harskamp, explosieve stijging de komende jaren

Vergeleken met de gemeente Ede als geheel zijn er momenteel relatief weinig alleenstaande huishoudens in Harskamp. Circa 25% van de huishoudens is op dit moment alleenstaand, zo'n 315 in totaal. Het aandeel alleenstaande huishoudens binnen de kern stijgt enorm de komende jaren. In 2041 telt Harskamp naar verwachting zo'n 515 alleenstaande huishoudens, een toename van 7%. Vergeleken met de gemeente Ede als geheel is sprake van relatief sterke huishoudingsverduunning. Zie de figuur hieronder.

De stijging in het aantal alleenstaanden gaat hand in hand met de exponentiële groei in het aantal 75-plushuishoudens. Door extramuralisering van de zorg wonen ouderen langer zelfstandig. Gemiddeld zijn dit vaker eenpersoonshuishoudens.

Figuur E4: ontwikkeling aandeel alleenstaande huishoudens Harskamp en gemeente Ede



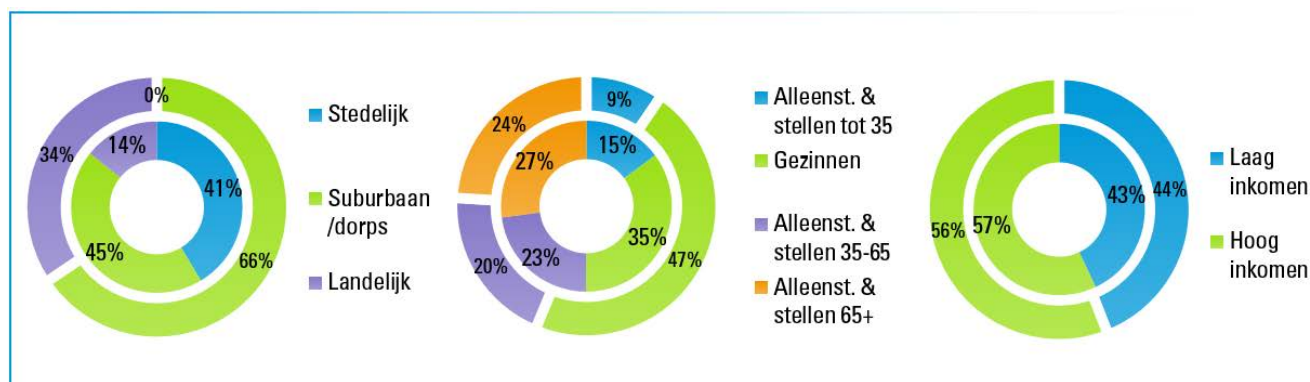
Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2021).

E.4 Situatie op de woningmarkt

Relatief veel gezinnen in een dorps of landelijk woonmilieu

In de kern Harskamp wonen relatief gezien veel huishoudens in een dorps of landelijk woonmilieu. Ook gezinnen zijn in verhouding met de verdeling op gemeenteniveau oververtegenwoordigd. Het aandeel jonge huishoudens tot 35 jaar is daarentegen juist opvallend laag. De inkomensverdeling is vergelijkbaar met de verdeling op niveau van de gemeente.

Figuur E5: huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in Harskamp (buiten) en de gemeente Ede (binnen)

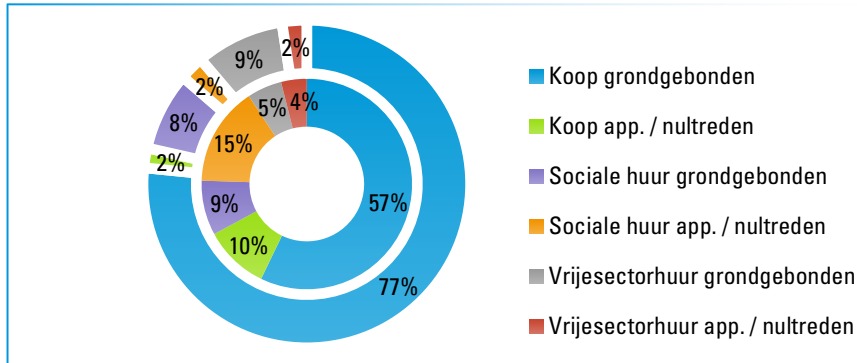


Bron: ABF (2020), CBS (2021), LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Grondgebonden woningen overheersend in Harskamp, ook relatief veel vrijesectorhuur

We zoomen in op de woningtypen in Harskamp. Er zijn relatief veel reguliere grondgebonden woningen (94%). Met name het koopsegment is daarbij dominant aanwezig. Maar liefst 77% van de woningen in Harskamp behoort tot het grondgebonden koopsegment. Op gemeenteniveau is dit maar 57%. Verder is opvallend het relatief grote aandeel grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur: 9% tegenover slechts 5% op gemeenteniveau.

Figuur E6: woningvoorraad van Harskamp (buiten) en de gemeente Ede (binnen)



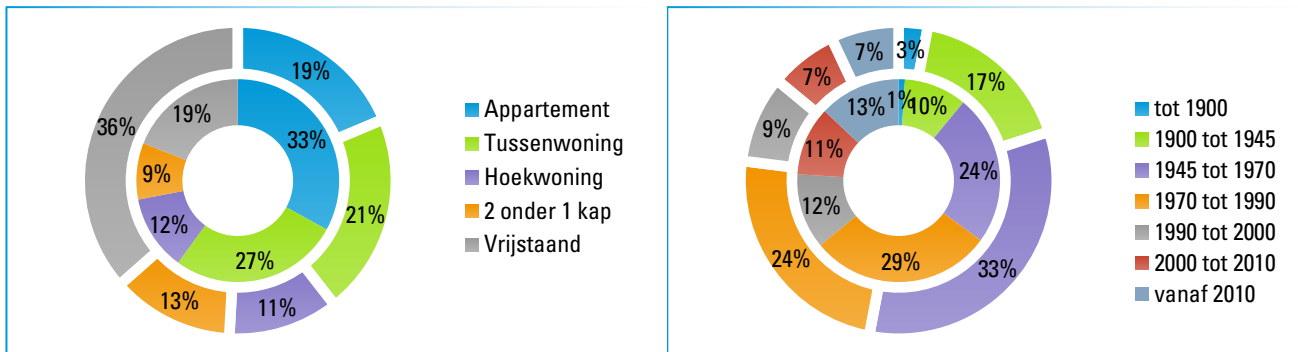
Bron: LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Woningvoorraad Harskamp is relatief verouderd

De woningen in Harskamp zijn relatief oud. Circa 20% van de voorraad dateert uit de vooroorlogse periode. Op gemeenteniveau ligt dit aandeel met 11% een stuk lager. Ook de naoorlogse periode (tot 1990) is relatief dominant aanwezig in Harskamp.

Het aandeel woningen gebouwd in de periode na 1990 is met circa 23% juist relatief klein. In de hele gemeente Ede is ongeveer 36% van de woningen na 1990 gebouwd. Zie de figuur hierna.

Figuur E7: woningtype (links) en bouwperiode (rechts), buitenste ring Harskamp, binnenste ring Ede

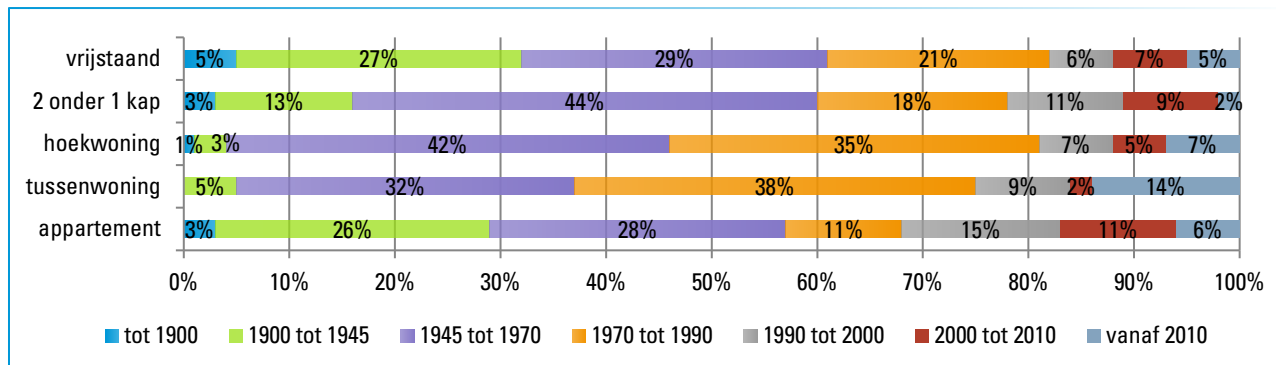


Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Relatief veel naoorlogse rijwoningen in Harskamp

Vrijstaande woningen zijn dominant in Harskamp. Circa een derde van de voorraad is vrijstaand. Daarnaast telt de kern vooral rijwoningen. Daarbij valt op dat een zeer groot deel van de rijwoningen dateert uit de (doorgaans minder aantrekkelijke) naoorlogse periode. Circa 77% van de tussenwoningen en 70% van de hoekwoningen in Harskamp dateert uit de naoorlogse periode.

Figuur E8: woningtypen en bouwperiodes, Harskamp



Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

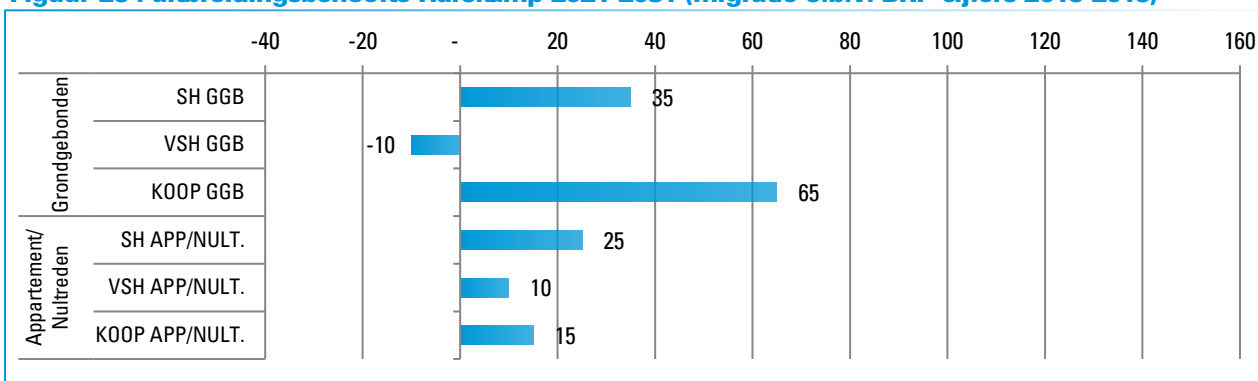
E.5 Woningbehoefte in beeld

We vertalen de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. Zie hoofdstuk 3 voor een nadere toelichting van de werking van dit model.

Vooral vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen

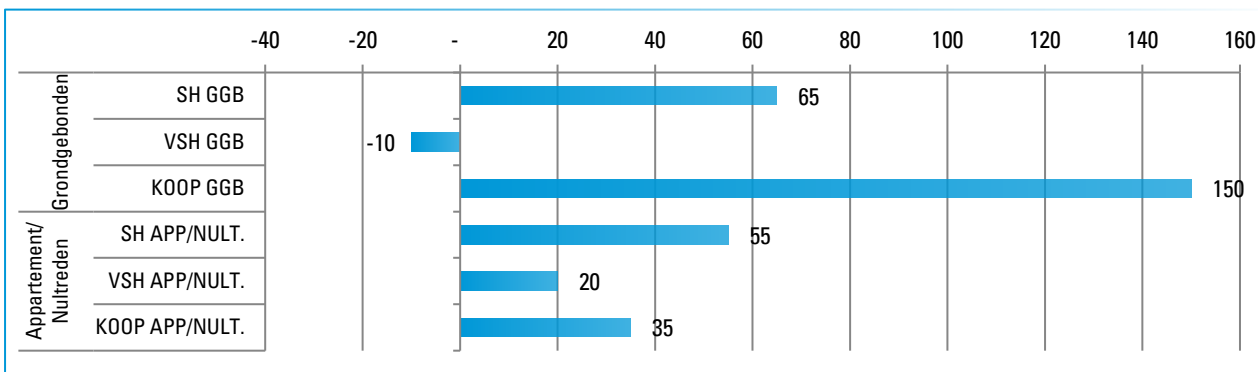
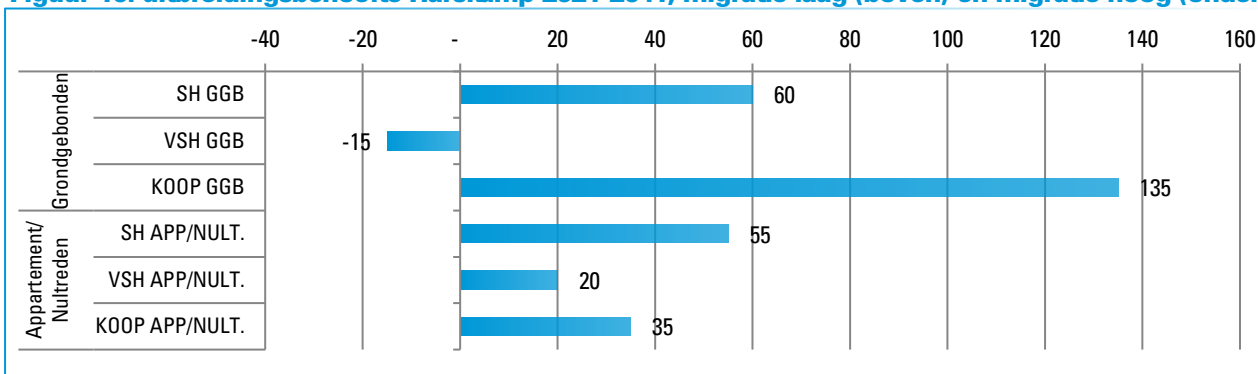
Op basis van het Stec-Doorstroommodel ontstaat tot 2041 een tekort aan **circa 290 tot 315 woningen in Harskamp**. De behoefte bestaat grotendeels uit reguliere grondgebonden woningen in het koopsegment. Behoeft vanuit dorps- en landelijke woonmilieus voor een grondgebonden koopwoning ligt hier vooral aan ten grondslag. Ook de verwachte stijging van het aantal gezinnen heeft een stuwende werking op de vraag. Door vergrijzing ontstaat daarnaast behoefte aan woningen in het nultredensegment, zij het in beperkte mate. Zie onderstaande figuren.

Figuur E9 : uitbreidingsbehoefte Harskamp 2021-2031 (migratie o.b.v. BRP-cijfers 2015-2019)



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Figuur 10: uitbreidingsbehoefte Harskamp 2021-2041, migratie laag (boven) en migratie hoog (onder)

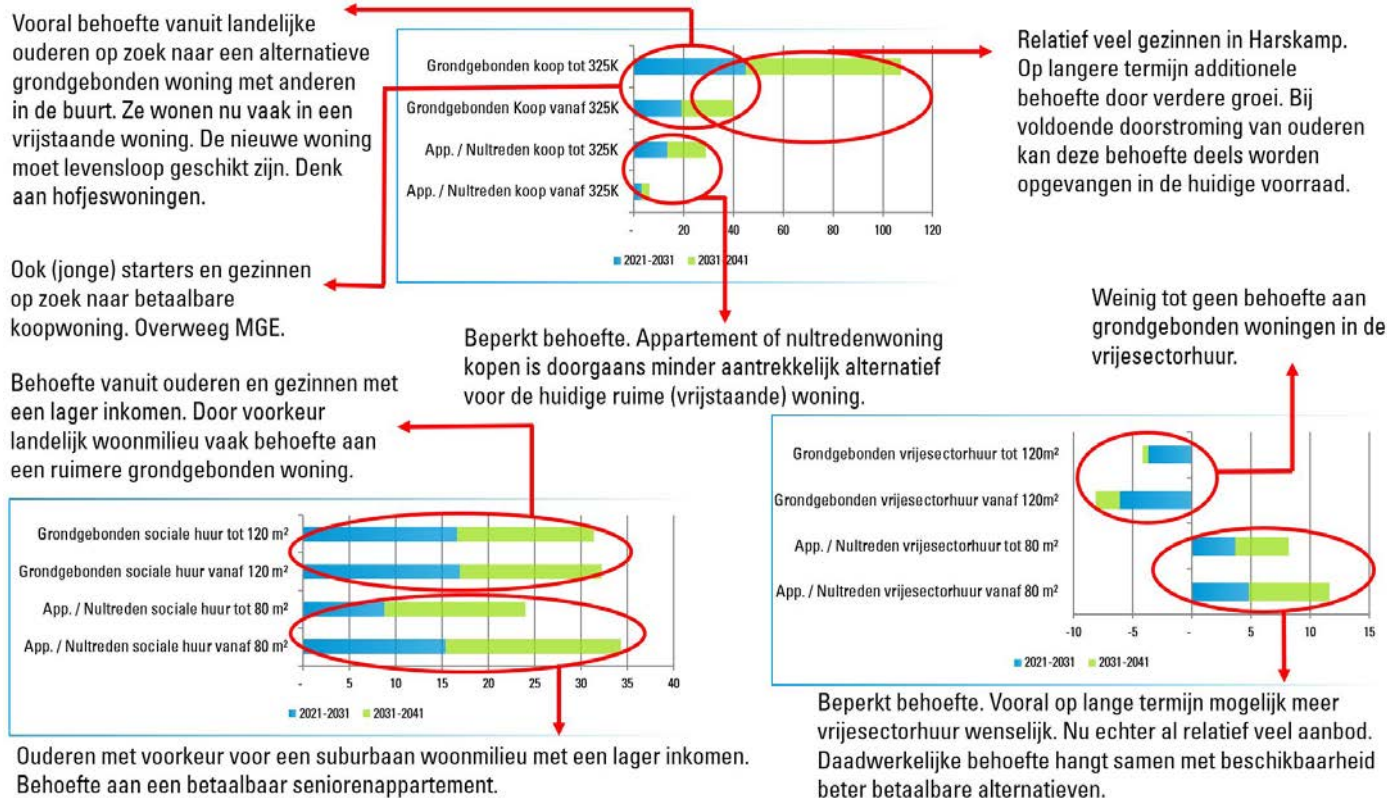


Bron: Primos (2021), WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

E.6 Kwalitatieve woningopgave Harskamp

Op basis van de voorgaande analyses komen we tot een kwalitatieve woningopgave voor Harskamp. In onderstaande figuur maken we een confrontatie van de behoefte aan verschillende woningtypen en segmenten. Een kwalitatieve beschrijving volgt daarna.

Figuur E11: confrontatie uitbreidingsbehoefte Harskamp (migratie hoog)



Inzetten op betaalbare woningen voor starters en (jonge) gezinnen

Jaarlijks werden de afgelopen jaren aanzienlijk meer mensen geboren dan dat er mensen zijn overleden in Harskamp. Zonder deze natuurlijke aanwas zou de bevolking in Harskamp sterk krimpen door een relatief sterk negatief migratiesaldo, zowel binnen- als buiten gemeentelijk. Op termijn kan aanhoudende vergrijzing en als gevolg hiervan een daling in het aantal geboren personen en stijging in het aantal overlijdens resulteren in een behoorlijke huishoudenskrimp. Om grote leegloop op termijn te voorkomen kunt u overwegen om juist hier in te zetten op betaalbare woningen voor starters en jonge mensen.

Goede afweging woonvoorkeuren en betaalbaarheid is noodzakelijk

Om de betaalbaarheid te waarborgen zijn relatief kleinere woningen zeer interessant. Denk aan startblokken, micro-appartementen of een XXSwoning. Modulaire bouwvormen (eventueel van tijdelijke aard) zijn daarbij mogelijk interessant. Als elders meer behoefte blijkt te zijn aan dit woningtype kunt u ze op termijn verplaatsen. De jonge doelgroep verkiest echter mogelijk een kleine woning in een grotere kern (zoals Ede) boven een kleine woning in Harskamp. Mogelijk is daarom een vorm van MGE een beter alternatief om wat ruimere woningen beter betaalbaar te maken voor jonge mensen.

Hofjeswoningen en kleinschalige zorgvilla's voor ouderen

Naar verwachting hebben met name ouderen in Harskamp behoefte aan een alternatieve woning. Vaak wonen ze nu in een (te) ruime grondgebonden koopwoning. Een deel wil verhuizen naar een zelfstandige grondgebonden woning dicht bij voorzieningen, anderen zijn op zoek naar een rustige levensloopgeschikte woning met anderen in de buurt. Hofjeswoningen, een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor ouderen (zoals een knarrenhof) of een (zorg)villa met aparte woonunits zijn zeer interessant.

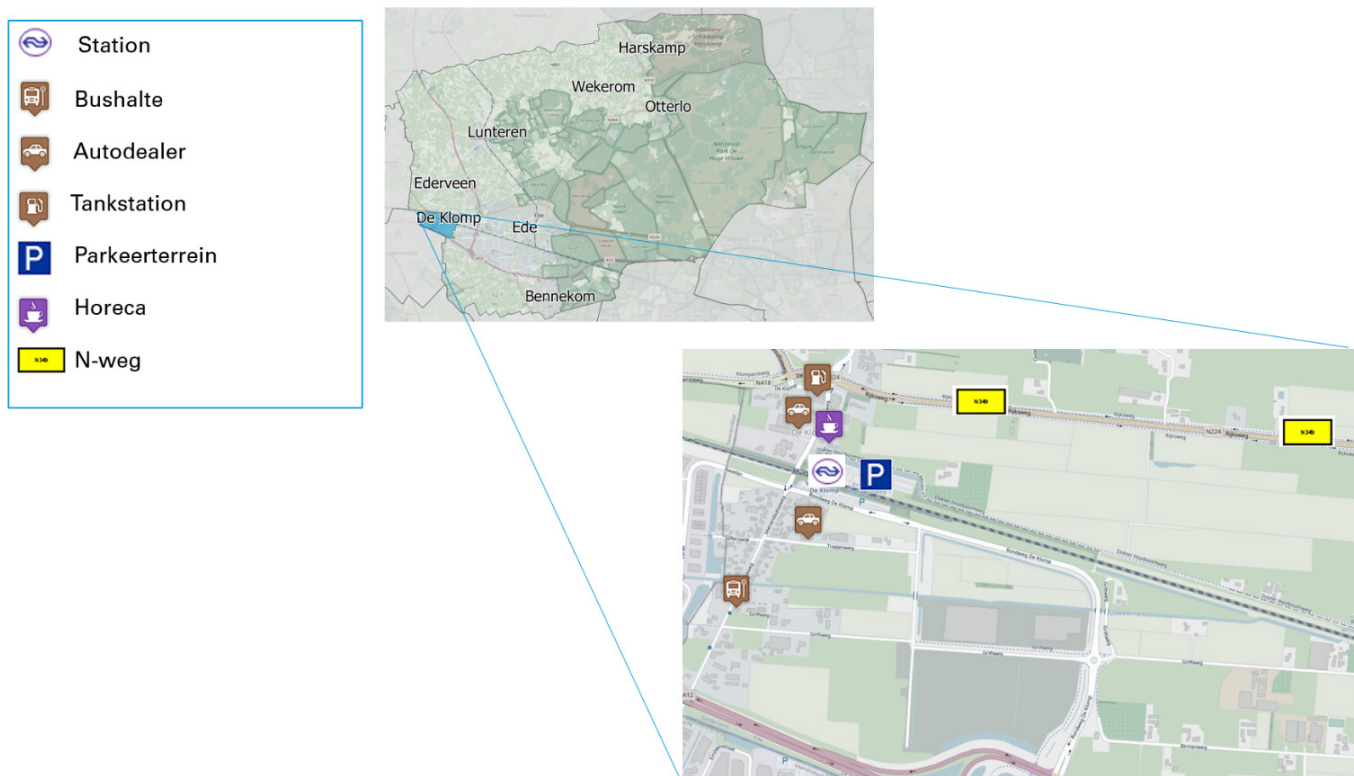


Bijlage F: De Klomp

F.1 Locatieprofiel

De Klomp is een kleine woonkern in het westen van de gemeente Ede, dichtbij de provincie Utrecht. Het dorp bevindt zich tussen de grotere plaatsen Ede en Veenendaal. Ook Ederveen ligt relatief vlakbij.

Figuur F1: ligging en voorzieningen De Klomp

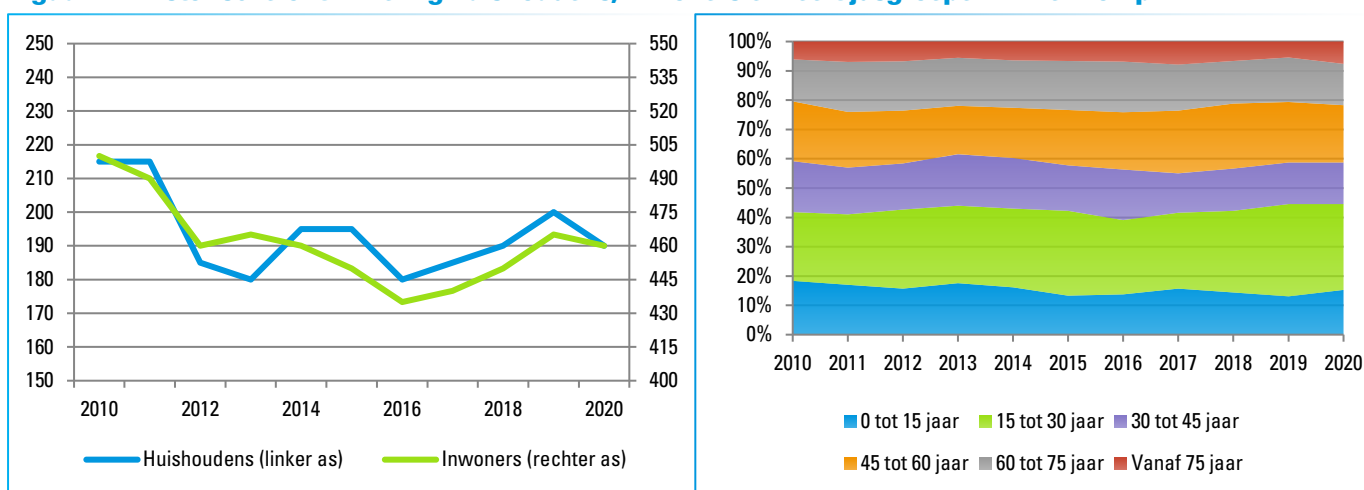


Bron: Stec Groep (2021).

F.2 Demografische ontwikkeling

De Klomp telt in totaal 460 inwoners, verdeeld over circa 190 huishoudens (CBS, 2021). De afgelopen tien jaar daalde het aantal huishoudens met ongeveer 25 (circa -12%). Het aantal inwoners werd eveneens kleiner. De krimp in het aantal huishoudens was relatief sterker dan de krimp in bevolking. Dit duidt op een toename in de gemiddelde huishoudensgrootte in De Klomp. Uit onderstaande figuur (rechts) blijkt dat de laatste tien jaar vooral het aandeel 30- tot 45-jarigen jaar relatief sterk afnam. Het aandeel 15- tot 30-jarigen werd daarentegen juist aanzienlijk groter. De ligging van De Klomp en de OV-ontsluiting bij intercitystation Veenendaal-De Klomp in combinatie met de actuele marktdruk, maakt De Klomp echter in potentie (zeer) aantrekkelijk voor nieuwe planontwikkeling.

Figuur F2: historische ontwikkeling huishoudens, inwoners en leeftijdsgruppen in De Klomp

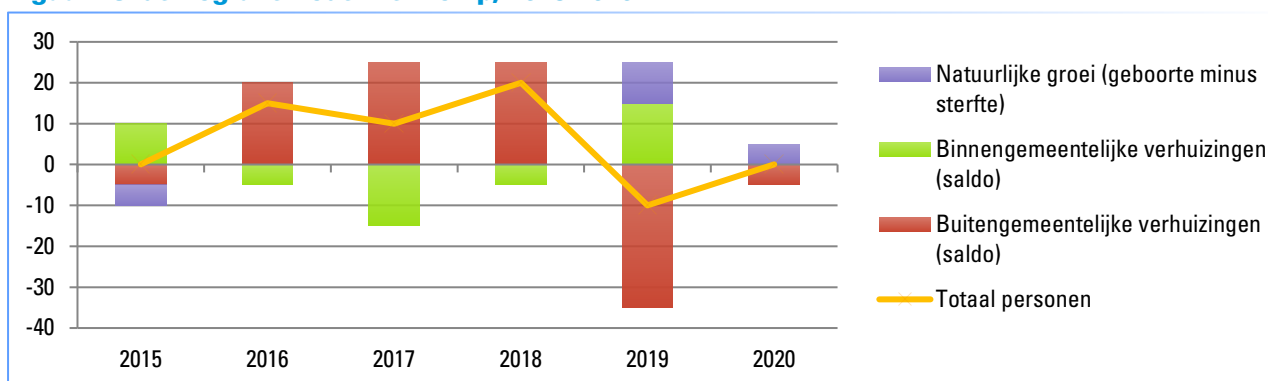


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Bevolkingsontwikkeling hangt vooral samen met buitengemeentelijke verhuizingen

In de periode 2015-2018 nam het aantal inwoners toe in De Klomp. Deze groei kwam bijna uitsluitend door migratie van personen vanuit elders buiten de gemeente. In 2019 en 2020 was het buitengemeentelijke migratiesaldo negatief. Als gevolg hiervan daalde de bevolking in De Klomp licht. Sinds 2019 is voor het eerst in lange tijd weer sprake van een positief saldo natuurlijke groei in De Klomp. Zie onderstaande tabel.

Figuur F3: demografiemodel De Klomp, 2015-2020



Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Interne verhuisdynamiek negatief binnengemeentelijk verhuissaldo, vooral richting Ede en Ederveen

Tussen 2015 en 2020 was sprake van een negatief verhuissaldo tussen De Klomp en de overige kernen binnen de gemeente Ede. Met name de uitgaande verhuizingen naar de kernen Ede en Ederveen hebben hier aan bijgedragen. Zie de tabel op de volgende pagina.

Tabel F1: verhuisdynamiek tussen De Klomp en overige kernen in de gemeente Ede, 2015-2020

Kern	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Bennekom	5	0	+5
Ede	30	50	-20
Ederveen	10	30	-20
Harskamp	10	0	+10
Lunteren	10	15	-5
Otterlo	0	0	0
Wekerom	0	0	0
Totaal	65	95	-30

Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

F.3 Huishoudensprognose

Aantal jongeren daalt naar verwachting, overige doelgroepen worden groter

Zonder aanvullende planvorming is het de verwachting dat het aantal huishoudens in De Klomp de komende tien jaar met circa 7% (+225 huishoudens) stijgt. In de periode daarna blijft dit aantal naar verwachting redelijk gelijk. Afhankelijk van migratie (en zonder aanvullende planvorming) stijgt het aantal huishoudens in De Klomp naar verwachting naar zo'n 225 tot 230 huishoudens in 2041 (circa +5 tot 7% groei). Wat valt op?

- Alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar vormen samen met gezinnen de grootste doelgroepen binnen De Klomp. In absolute zin gaat het om beperkte aantallen.
- De komende jaren groeit met name het aantal 75-plushuishoudens sterk. De komende tien jaar verwachten we circa +40 extra alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar.
- Op basis van de huidige prognoses worden - met uitzondering van jonge huishoudens - alle doelgroepen groter in omvang. De groei vlakt echter wel af op de wat langere termijn. Alleen de groep 75-plussers stijgt ook na 2031 naar verwachting verder door.
- Het aantal jongeren daalt op basis van de laatste prognoses flink. Naar verwachting zijn er in 2041 nog maar 10 jonge huishoudens over in De Klomp, een daling met maar liefst 77%.

Tabel F2: ontwikkeling doelgroepen De Klomp

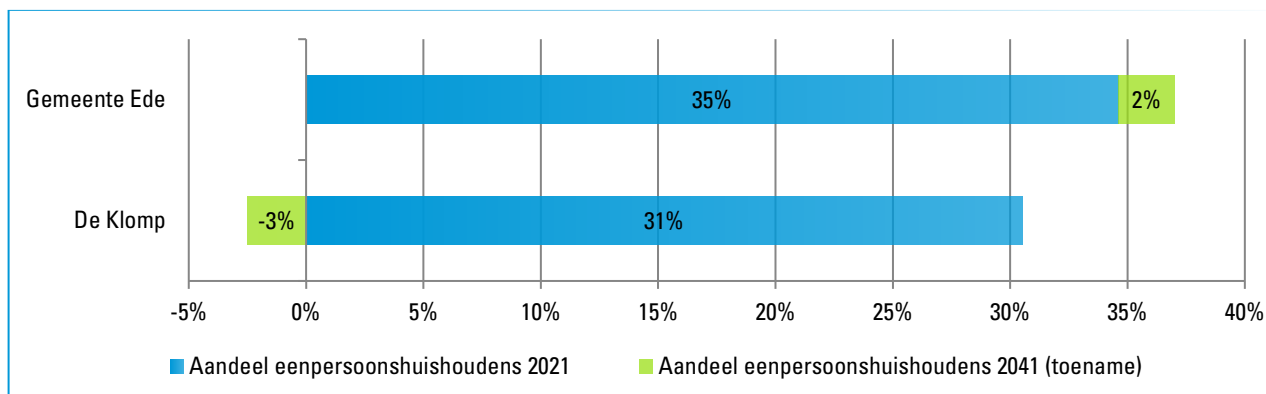
Doelgroep	Huishoudens 2021	Huishoudens 2026	Ontw. 2021-2026	Huishoudens 2031	Ontw. 2021-2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021-2041 (in bandbreedte)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	45	25	-45%	15	-68%	10-10	-77% tot -77%
Gezinnen	65	65	+4%	75	+18%	65-65	+3% tot +4%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	65	70	+7%	75	+15%	65-70	+4% tot +6%
Alleenstaanden & stellen 65-75 jaar	20	30	+41%	30	+37%	25-25	+9% tot +10%
Alleenstaanden & stellen 75-plus	20	30	+53%	35	+80%	60-60	+204% tot +209%
Overig	0	0	0%	0	+1%	0-0	0% tot +1%
Totaal	215	220	+3%	225	+7%	225-230	+5% tot +7%

Bron: Primos2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. Bandbreedte 2041 gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en scenario 'migratie hoog'.

Aantal alleenstaanden neemt af in De Klomp

Momenteel is circa 31% van de huishoudens in De Klomp alleenstaand. Het aandeel alleenstaande huishoudens daalt de komende jaren naar verwachting. Dit is een ander beeld dan in de meeste overige kernen binnen de gemeente, waar vaak juist sprake is van huishoudensverduunning. De afname kan grotendeels worden verklaard door de sterke daling in het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Deze doelgroep is relatief vaak alleenstaand. Zie onderstaande figuur.

Figuur F4: ontwikkeling aandeel alleenstaande huishoudens De Klomp en gemeente Ede



Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2021).

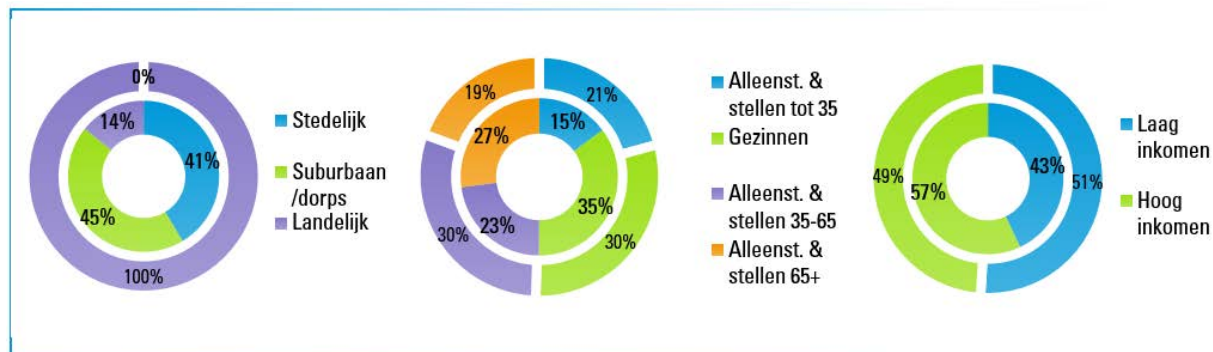
F.4 Situatie op de woningmarkt

Relatief veel alleenstaanden en stellen tot 65 jaar in een landelijk woonmilieu

Ruim de helft van de huishoudens behoort tot de groep alleenstaanden en stellen tot 65 jaar. Gemeente breed behoort slechts een derde tot de groep alleenstaanden en stellen jonger dan 65 jaar. Het aandeel 65-plushuishoudens is daarentegen vrij laag, zie onderstaande figuur.

De Klomp kent enkel huishoudens met een voorkeur voor wonen in een landelijk woonmilieu. Daarnaast heeft circa de helft een laag inkomen, tegenover 43% op gemeenteniveau. Daarbij speelt ook het geringe aantal huishoudens mee, en daar aan gekoppeld het relatief hoge aandeel jonge huishoudens binnen de kern.

Figuur G5: huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in De Klomp (buiten) en de gemeente Ede (binnen)

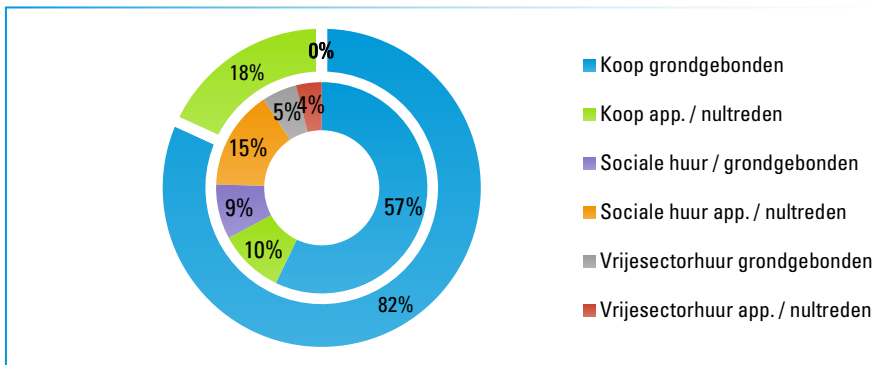


Bron: ABF (2020), CBS (2021), LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Voorraad bestaat grotendeels uit grondgebonden koopwoningen, geen huurwoningen

We zoomen in op de woningtypen in De Klomp. De volledige voorraad binnen de kern bestaat uit woningen in het koopsegment. Het merendeel is een grondgebonden woning (82%), het overige deel (18%) betreft koopappartementen en nultredenwoningen. Zie figuur F6 op de volgende pagina.

Figuur F6: woningvoorraad van De Klomp (buiten) en de gemeente Ede (binnen)

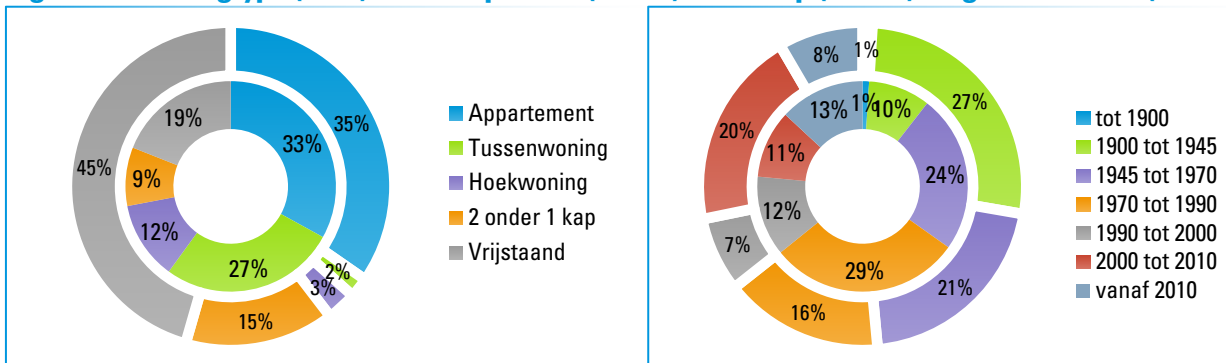


Bron: LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Relatief grote voorraad vrijstaande woningen

De voorraad in De Klomp bestaat voor bijna de helft uit vrijstaande woningen. Grondgebonden rijwoningen zijn er juist relatief weinig in De Klomp. Ook zien we een relatief groot aandeel vooroorlogse woningen (28%). Met name de bouwstijl van vooroorlogse vrijstaande woningen draagt bij aan de historische en architectonische waarde in de kern.

Figuur F7: woningtype (links) en bouwperiode (rechts) De Klomp (buiten) en gemeente Ede (binnen)

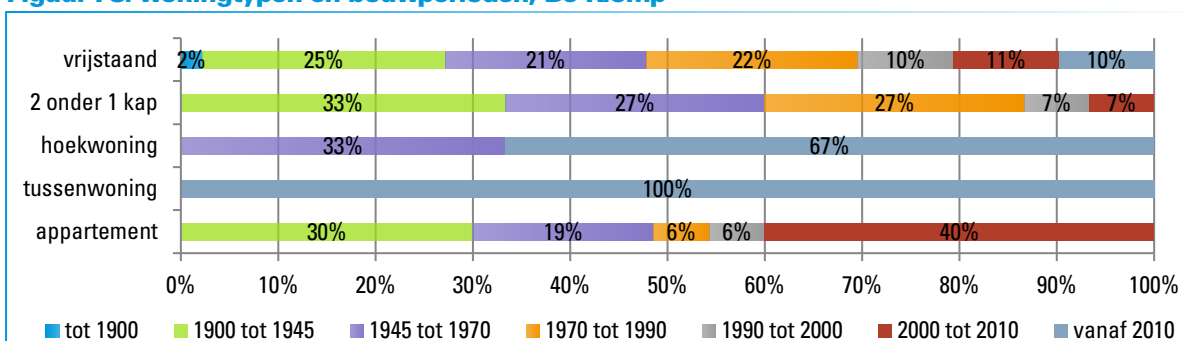


Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Relatief meer focus op rij- en hoekwoningen de afgelopen jaren

In onderstaande figuur splitsen we de verschillende woningtypen in De Klomp uit naar bouwjaar. Hieruit blijkt dat met name de laatste jaren meer grondgebonden rijwoningen (zowel hoek- als tussenwoningen) zijn toegevoegd. De huidige voorraad tussenwoningen (slechts 2% van de totale voorraad) dateert volledig uit de periode na 2010. Van de hoekwoning dateert een derde uit de naoorlogse periode. Het overige twee derde deel is eveneens na 2010 gebouwd. Zie onderstaande figuur.

Figuur F8: woningtypen en bouwperiodes, De Klomp



Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

F.5 Woningbehoefte in beeld

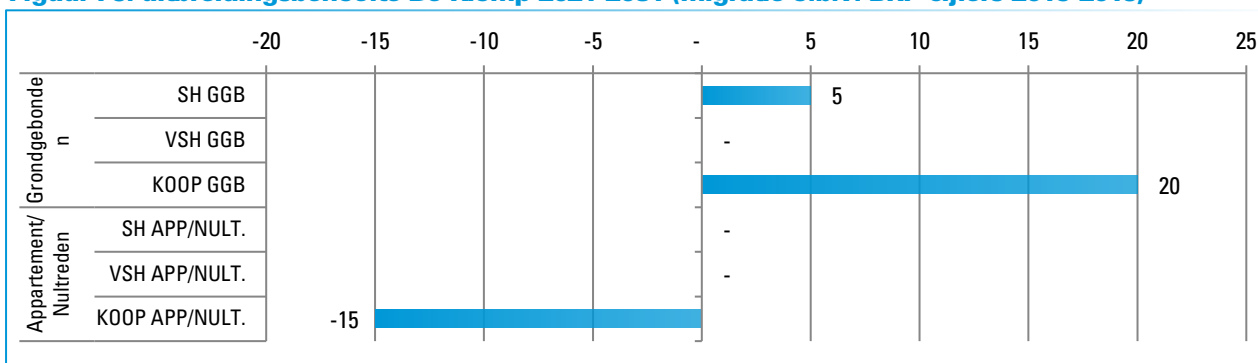
We vertalen de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, uitgaande van de huidige situatie (dus zonder nieuwe planvorming)⁴. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. Zie hoofdstuk 3 voor een nadere toelichting van de werking van dit model.

Behoeftes is beperkt door relatief kleine bevolking, kansen in het grondgebonden koopsegment

In De Klomp wonen relatief weinig huishoudens. Op basis van de huidige prognoses ontstaat de komende twintig jaar dan ook een beperkte woningbehoefte in De Klomp: circa 10 woningen in de periode tot 2031. De komende twintig jaar ontstaat behoefte aan **circa 10 tot 20 woningen**. Wat valt op?

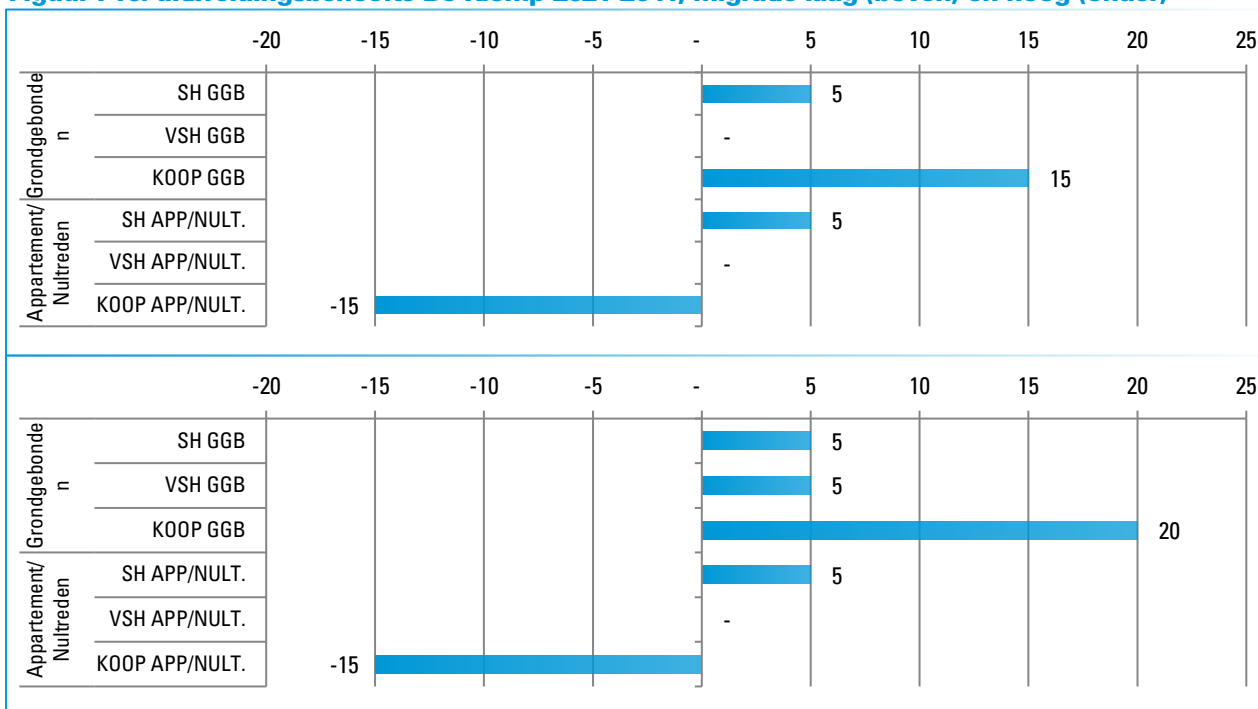
- De behoefte bestaat vooral uit reguliere grondgebonden koopwoningen.
- De vraag naar appartementen neemt juist af. Dit komt vooral door het afnemend aantal jongere huishoudens. Zij wonen nu relatief vaak in de kleinere appartementen in de kern.

Figuur F9: uitbreidingsbehoefte De Klomp 2021-2031 (migratie o.b.v. BRP-cijfers 2015-2019)



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Figuur F10: uitbreidingsbehoefte De Klomp 2021-2041, migratie laag (boven) en hoog (onder)



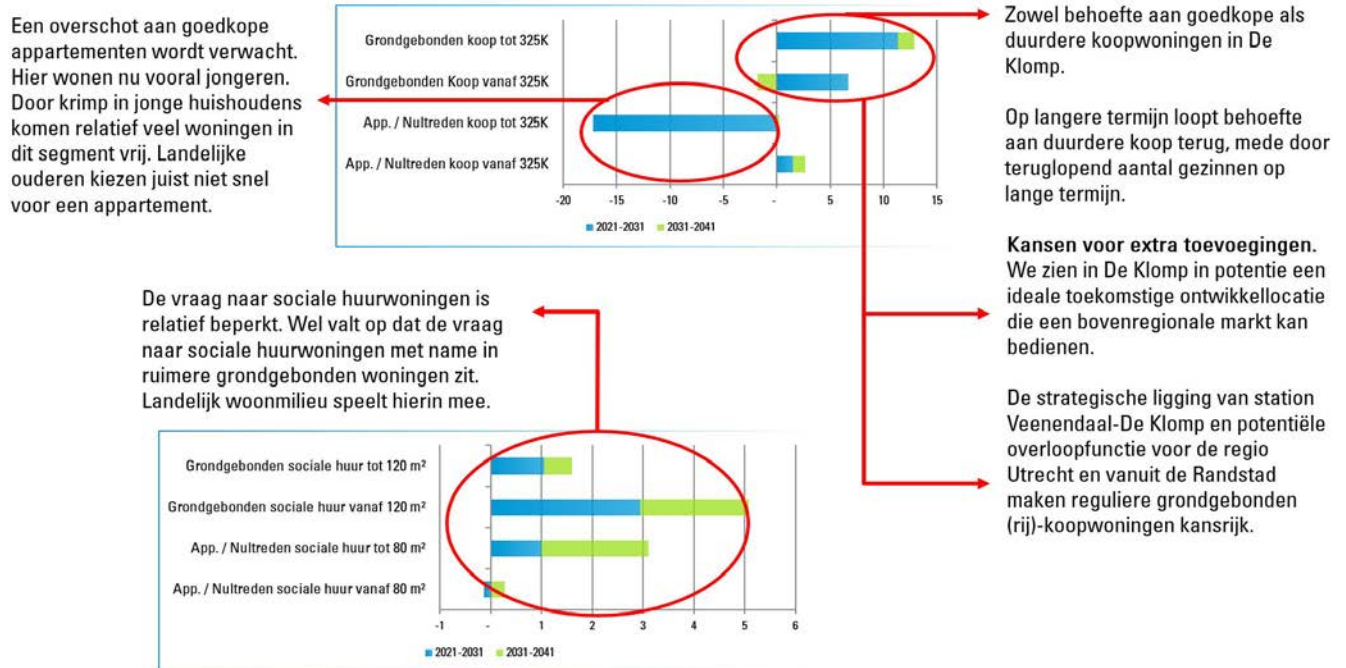
Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

⁴ Eerder stelden we al dat de kern in potentie buitengewoon aantrekkelijk kan zijn voor nieuwe planvorming, in verband met ligging nabij intercystation en de grote marktdruk vanuit de omliggende gemeenten en de grotere regio.

F.6 Kwalitatieve woningopgave De Klomp

Op basis van de voorgaande analyses komen we tot een kwalitatieve woningopgave voor De Klomp, uitgaande van de huidige lokale behoefte. In onderstaande figuur maken we een confrontatie van de behoefte aan verschillende woningtypen en segmenten. Een kwalitatieve beschrijving volgt daarna.

Figuur F11: confrontatie uitbreidingsbehoefte De Klomp (migratie hoog)



Zet in op bijzondere woonconcepten en grondgebonden koop voor vangen deel bovenregionale vraag

Op basis van de behoefteraming (paragraaf F.5) lijkt slechts beperkt ruimte voor nieuwe toevoegingen in de Klomp. We zien echter ook hier ruimte voor extra toevoegingen in alle prijssegmenten en eigendomsvormen, inclusief grondgebonden koop. We zien in De Klomp in potentie een ideale toekomstige ontwikkellocatie die een bovenregionale markt kan bedienen. De strategische ligging van station Veenendaal-De Klomp en de potentiële overlooppunt van De Klomp voor de regio Utrecht en vanuit de Randstad maken reguliere grondgebonden (rij)-koopwoningen kansrijk. Momenteel zijn er ook relatief weinig rijwoningen in De Klomp.

Bijzondere woonconcepten die goed aansluiten bij de woonwensen van huishoudens in de regio dragen mogelijk ook bij aan verjonging van de kern.

Overweeg Maatschappelijk Gebonden Eigendom (bijv. Koopgarant) en alternatieve woonconcepten

In de huidige markt is het doorgaans lastig om betaalbare grondgebonden koopwoningen te realiseren. Overweeg daarom ook een vorm van Maatschappelijk Grondgebonden Eigendom aan te bieden in De Klomp om de betaalbaarheid beter te waarborgen. Overweeg daarnaast tijdelijke concepten zoals Tiny Houses en micro-concepten. Met tijdelijke woningen bent u meer flexibel of kunt u toekomstige (permanente) gebiedsontwikkeling branden.

Nultredenwoningen moeten aansluiten op specifieke woonwensen ouderen

Naar verwachting stijgt het aantal 75-plus huishoudens in De Klomp de komende jaren fors. Hierdoor stijgt op termijn de behoefte aan een levensloopbestendige woning. Deels kans dit door aanpassingen aan de huidige woning, deels biedt nieuwbouw een passende uitkomst. Door het toevoegen van de juiste concepten op de juiste plekken brengt u de verhuisketen op gang. U bevordert zo de doorstroming onder verschillende doelgroepen. Concepten die aansluiten bij een landelijke woonwens zoals een 'knarrenhof' of een zorgboerderij lijken vooral geschikt.

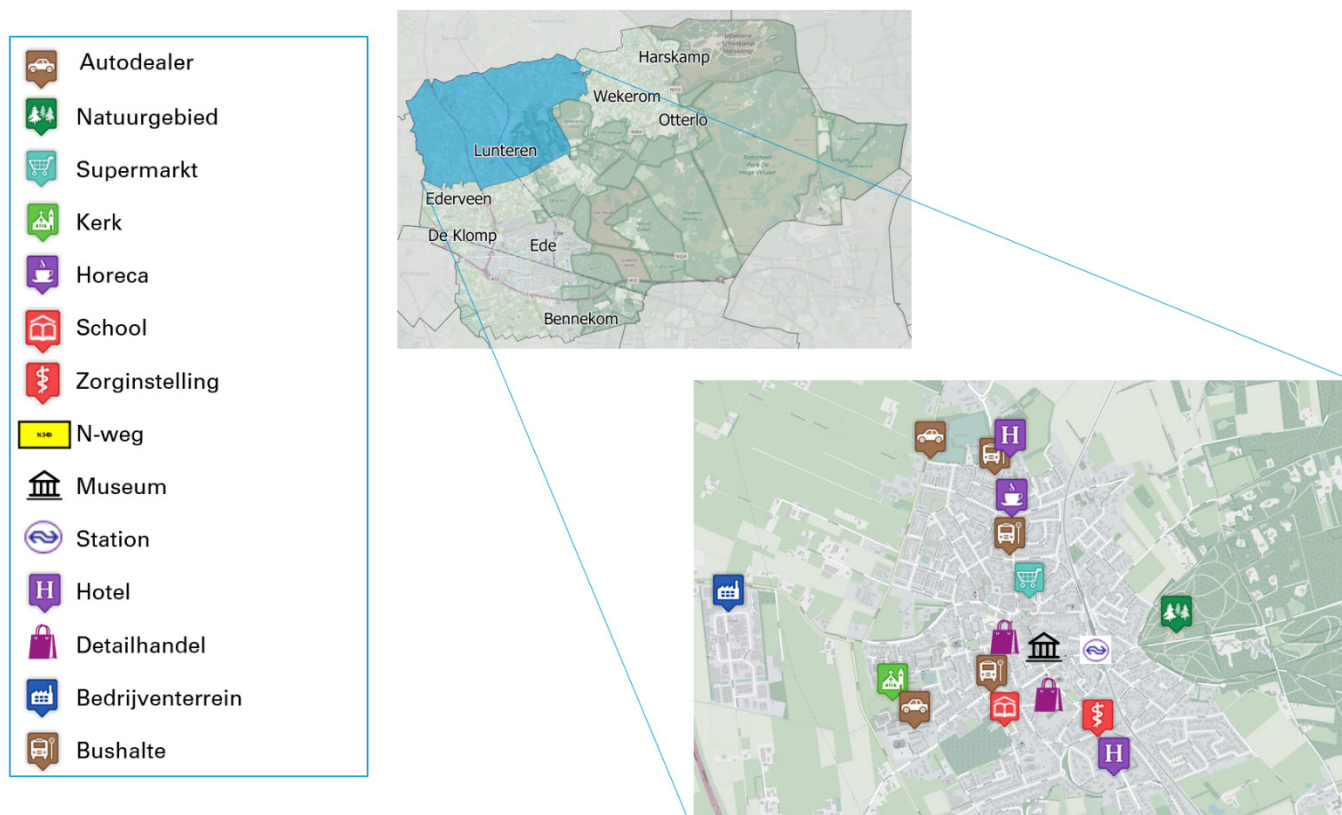


Bijlage G: Analyse Lunteren

G.1 Locatieprofiel

Lunteren ligt in het noordwesten van de gemeente Ede. De kern bevindt zich tussen de grotere plaatsen Ede en Barneveld. Ten westen grenst Lunteren aan de gemeente Scherpenzeel in de provincie Utrecht. Binnen de gemeente liggen de kernen Ederveen en Wekerom relatief dichtbij.

Figuur G1: Ligging en voorzieningen Lunteren



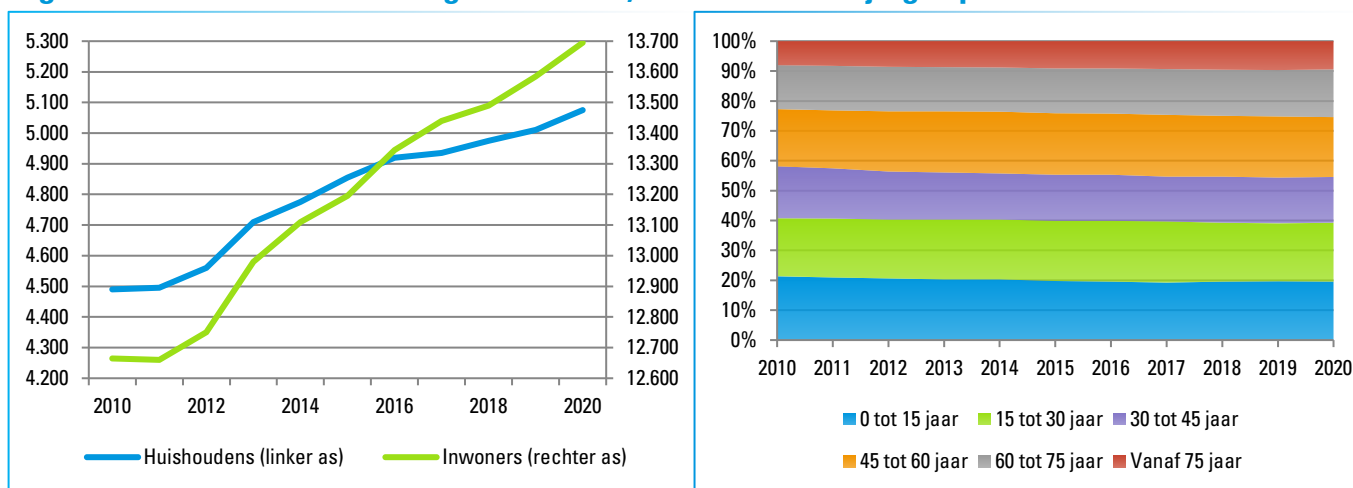
Bron: Stec Groep (2021).

G.2 Demografische ontwikkeling

Lunteren heeft in totaal 13.760 inwoners, verdeeld over 5.125 huishoudens (CBS, 2021). De afgelopen tien jaar groeide het aantal huishoudens met ruim 580 huishoudens (circa +13%). Het aantal inwoners steeg eveneens, met circa 8%. De sterkere toename in het aantal huishoudens ten opzichte van de bevolkingsgroei wijst op huishoudensverdunding.

Op basis van de historische ontwikkeling van verschillende leeftijdsgroepen blijkt de afgelopen jaren al sprake van behoorlijke vergrijzing in Lunteren. Zie onderstaande figuur, rechts. De afgelopen tien jaar groeide de groep 60-plussers jaarlijks met gemiddeld 1,9%. De jonge bevolking (tot 30 jaar) groeide met 0,4% per jaar, een stuk minder hard. Ook de groep van mensen tussen de 30 en 60 jaar groeide jaarlijks met 0,4%.

Figuur G2: Historische ontwikkeling huishoudens, inwoners en leeftijdsgroepen in Lunteren

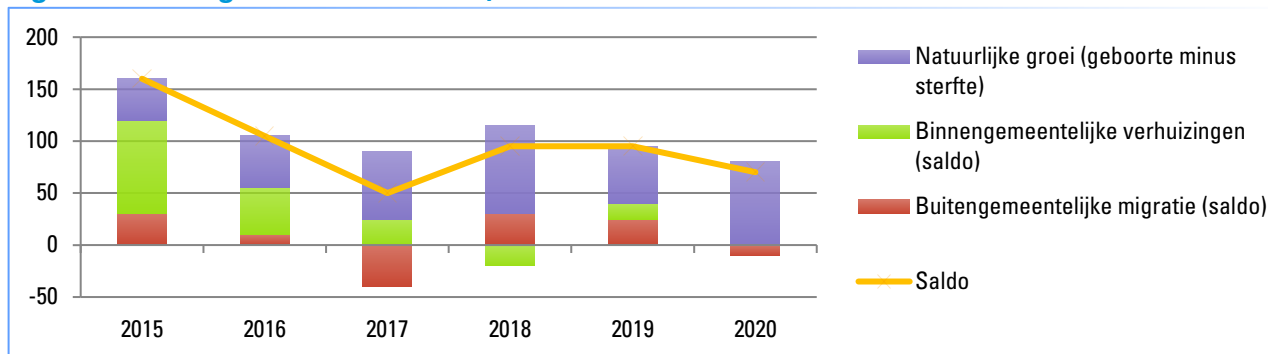


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Bevolkingsgroei vooral door binnengemeentelijk verhuizen en positief geboortesaldo

De bevolkingsgroei van de afgelopen jaren werden vooral veroorzaakt door een positief geboortesaldo. Er werden jaarlijks meer mensen geboren dan dat er overleden in Lunteren. Het migratiesaldo was de afgelopen jaren positief.

Figuur G3: demografiemodel Lunteren, 2015-2020



Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Interne verhuisdynamiek Lunteren is populaire vestigingsplaats binnen Ede, uitstroom naar Wekerom

Lunteren blijkt op basis van onderstaande tabel een populaire kern onder Edenaars. Vooral vanuit Ederveen was er een behoorlijke aanwas. Ook vanuit de kern Ede verhuisden veel mensen naar Lunteren. Echter hebben in dezelfde periode bijna net zoveel mensen de omgekeerde weg bewandeld. Opvallend is verder het negatieve migratiesaldo met Wekerom.

Tabel G1: verhuisdynamiek tussen Lunteren en overige kernen in de gemeente Ede, 2015-2020

Kern	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Bennekom	85	70	+15
Ede	1.125	1.120	+5
Ederveen	270	140	+130
Harskamp	80	50	+30
De Klomp	15	10	+5
Otterlo	65	35	+30
Wekerom	70	130	-60
Totaal	1.710	1.555	+155

Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

G.3 Huishoudensprognose

Groei aantal oudere huishoudens, op termijn ook toename in aantal gezinnen

Naar verwachting stijgt het aantal huishoudens in Lunteren de komende tien jaar met circa 9%. In de periode daarna zet deze trend verder door, tot zo'n 5.995 tot 6.090 huishoudens in 2041 (circa +17% tot +19% groei). Wat valt op?

- De groei komt vooral door een forse stijging van het aantal alleenstaanden en stellen ouder 65 jaar. De komende tien jaar verwachten we circa 520 extra 65-plushuishoudens.
- Gezinnen zijn nu de grootste doelgroep in Lunteren. De komende jaren is sprake van een daling. Op lange termijn wordt echter een lichte stijging verwacht in het aantal gezinnen.
- Jonge huishoudens zijn er juist relatief weinig in Lunteren. Ook de komende jaren daalt het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar naar verwachting.

Tabel G2: ontwikkeling doelgroepen Lunteren

Doelgroep	Huishou- dens 2021	Huishou- dens 2026	Ontw. 2021- 2026	Huishou- dens 2031	Ontw. 2021- 2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021- 2041 (in bandbreedte)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	515	510	-1%	480	-7%	475-485	-8% tot -6%
Gezinnen	2.030	2.025	0%	2.005	-1%	2.050-2.085	+1% tot +3%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	1.045	1.085	+4%	1.065	+2%	1.010-1.025	-3% tot -2%
Alleenstaanden & stellen 65-75 jaar	730	785	+7%	870	+19%	955-970	+31% tot +33%
Alleenstaanden & stellen 75-plus	795	1.000	+26%	1.175	+47%	1.495-1.520	+88% tot +91%
Overig	5	5	0%	5	0%	5-5	0%
Totaal	5.125	5.410	+6%	5.600	+9%	5.995-6.090	+17% tot +19%

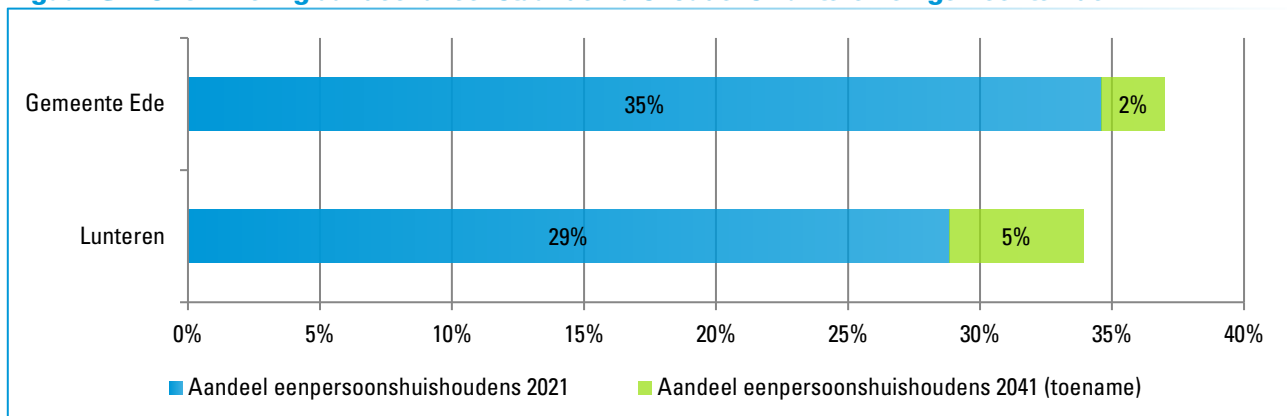
Bron: Primos2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. Bandbreedte 2041 gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en scenario 'migratie hoog'.

Forse stijging aantal alleenstaanden in Lunteren

Circa 29% van de huishoudens in Lunteren is op dit moment alleenstaand, zo'n 1.475 huishoudens in totaal. Het aandeel alleenstaande huishoudens stijgt de komende jaren behoorlijk. In 2041 telt Lunteren naar verwachting zo'n 2.040 alleenstaande huishoudens, een toename van 5%. Vergeleken met de gemeente Ede als geheel is sprake van relatief sterke huishoudingsverdunding. Zie de figuur hieronder.

De stijging in het aantal alleenstaanden gaat hand in hand met de exponentiële groei in het aantal 75-plushuishoudens. Door extramuralisering van de zorg wonen ouderen langer zelfstandig. Gemiddeld zijn dit vaker eenpersoonshuishoudens.

Figuur G4: Ontwikkeling aandeel alleenstaande huishoudens Lunteren en gemeente Ede



Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2021).

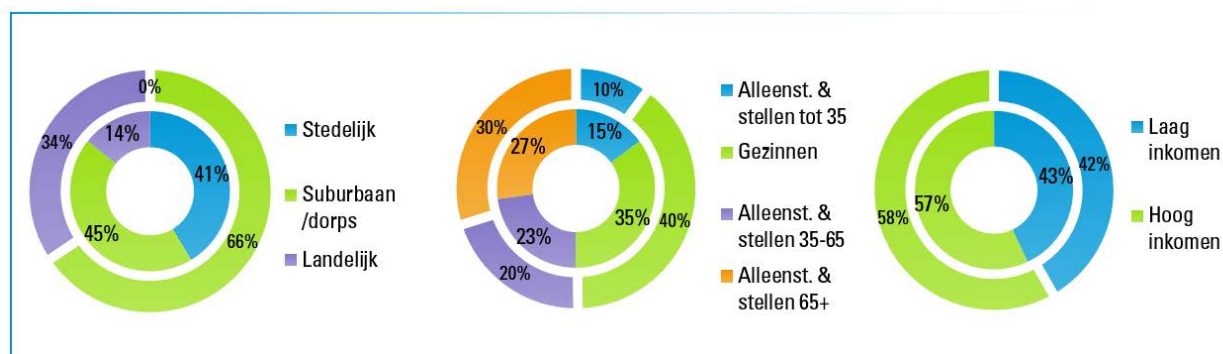
G.4 Situatie op de woningmarkt

relatief veel gezinnen en ouderen in een dorps of landelijk woonmilieu

In Lunteren wonen relatief veel gezinnen. Circa 40% van de huishoudens in Lunteren betreft een gezin. Daarnaast telt de kern relatief weinig jonge huishoudens. Ouderen zijn daarentegen juist oververtegenwoordigd ten opzichte van de gemeente als geheel.

In Lunteren wonen huishoudens uitsluitend in een dorps of landelijk milieu. Er zijn relatief gezien iets meer hoge inkomens dan gemiddeld in de gemeente Ede.

Figuur G5: huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in Lunteren (buiten) en de gemeente Ede (binnen)



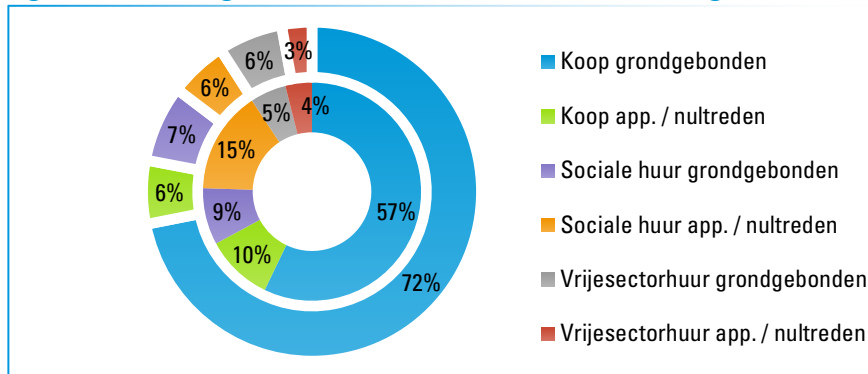
Bron: ABF (2020), CBS (2021), LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Relatief weinig sociale huur, grondgebonden koop juist dominant aanwezig

In Lunteren wonen veel mensen in een reguliere grondgebonden woning. 85% van de totale voorraad is een grondgebonden woning. Daarbij behoort 72% tot het grondgebonden koopsegment, een behoorlijk aandeel ten opzichte van het beeld op gemeenteniveau (57%). Wel wonen er meer mensen in een appartement/nultredenwoning in Lunteren dan in de kleinere kernen binnen de gemeente zoals Harskamp en Edeveen.

Verder valt op dat Lunteren een relatief kleine voorraad heeft in de sociale huur. Slechts 13% van de voorraad is een grondgebonden woning of (nultreden)appartement in de sociale huur. Op gemeenteniveau is dit ruim 24%.

Figuur G6: woningvoorraad van Lunteren (buiten) en de gemeente Ede (binnen)

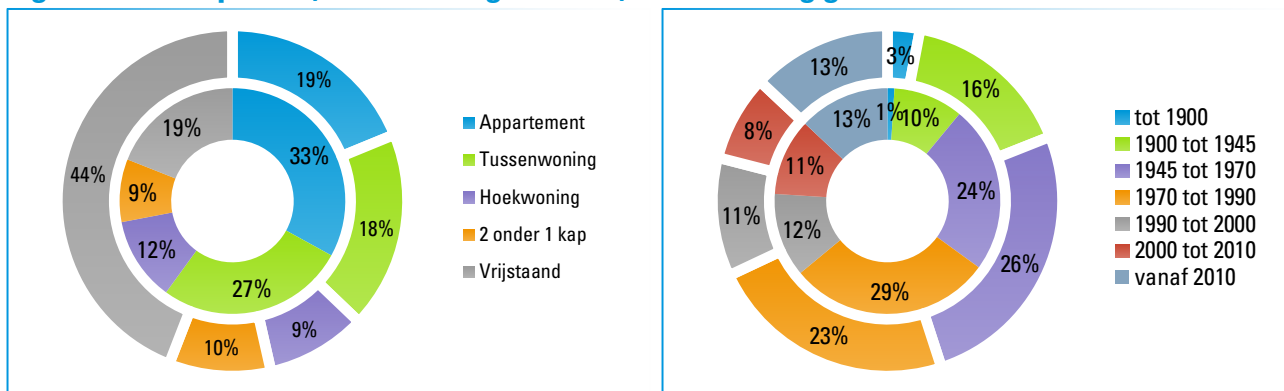


Bron: LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Relatief grote voorraad (vrijstaande) vooroorlogse woningen

In Lunteren staan relatief veel vooroorlogse woningen. Dit hangt samen met een dominante aanwezigheid van vrijstaande woningen. Maar liefst 44% van de woningen in Lunteren is vrijstaand. Vaak is de bouwstijl van dit soort woningen historisch en architectonisch gezien van grote waarde.

Figuur G7: Bouwperiode, buitenste ring Lunteren, binnenste ring gemeente Ede

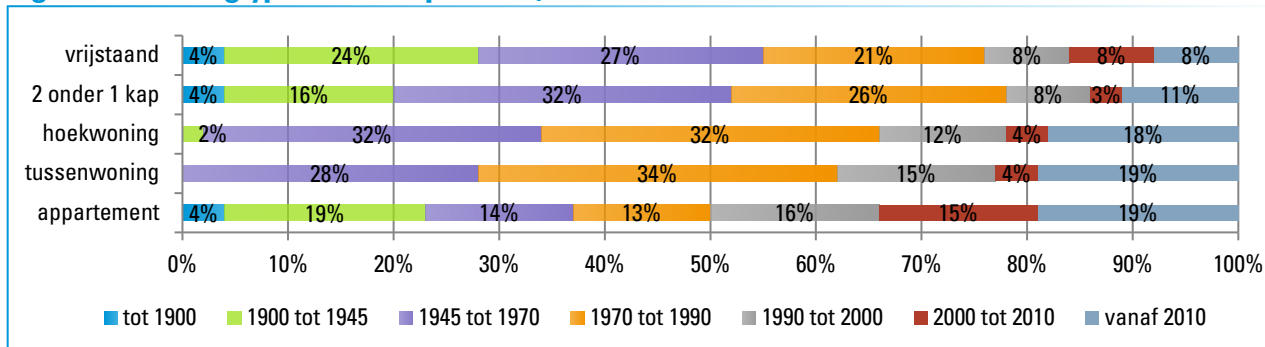


Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Rijwoningen overwegend uit naoorlogse bouwperiode in Lunteren

Het aandeel woningen daterend uit de naoorlogse bouwperiode is relatief laag in Lunteren. Circa 49% van de voorraad is gebouwd tussen 1945 en 1990. Voor de gemeente Ede ligt dit aandeel op circa 53%. Een confrontatie van de verschillende woningtypen met het bouwjaar laat echter zien dat de meerderheid van zowel tussen- als hoekwoningen juist dateert uit deze vaak minder aantrekkelijke naoorlogse periode. Circa 62% van de tussenwoningen en 64% van de hoekwoningen in Lunteren dateert uit de naoorlogse periode.

Figuur G8: woningtypen en bouwperiodes, Lunteren



Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

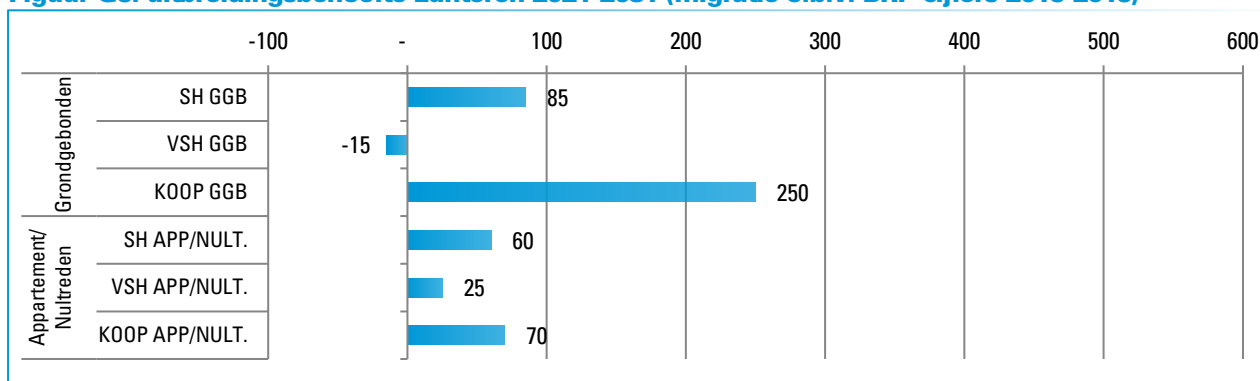
G.5 Woningbehoefte in beeld

We vertalen de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. Zie hoofdstuk 3 voor een nadere toelichting van de werking van dit model.

Met name vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen

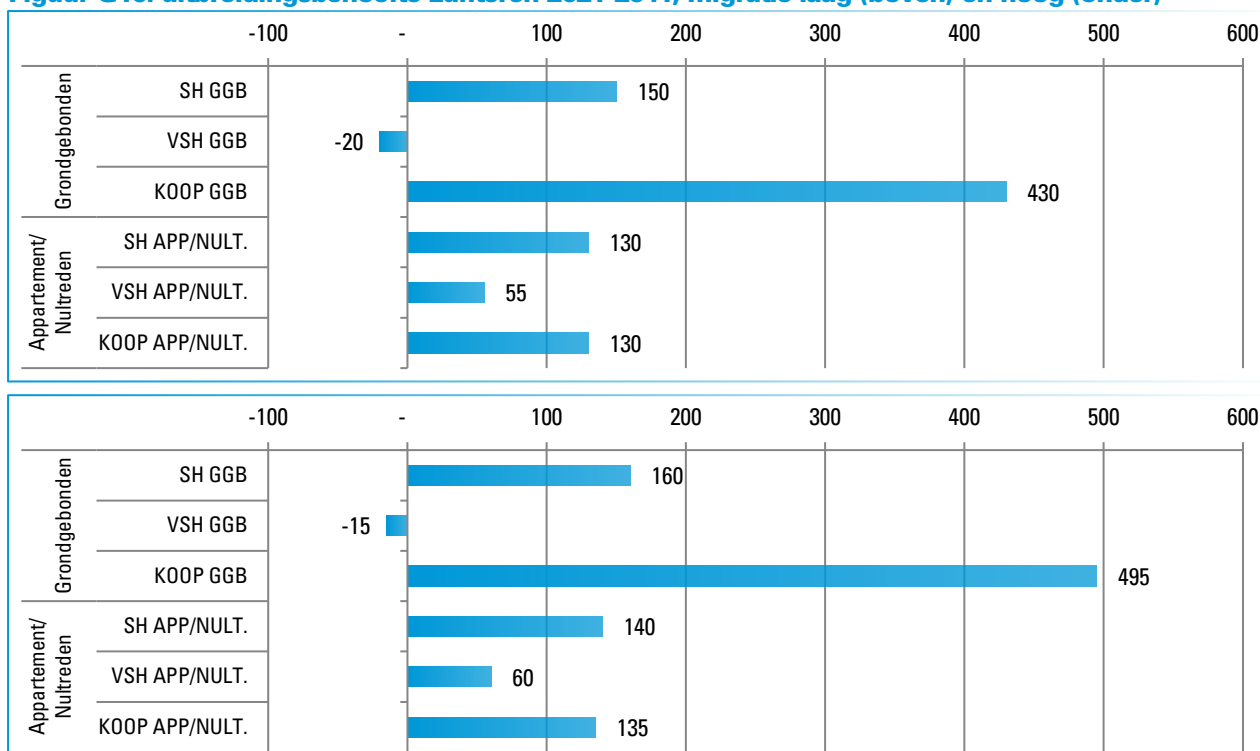
We vertalen de hiervoor beschreven demografische transitie naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De komende twintig jaar is behoefte aan **circa 875 tot 975 woningen in Lunteren**. Deze behoefte bestaat voor ongeveer de helft uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Deels is deze vraag afkomstig van ouderen op zoek naar een woning meer in de buurt van anderen en van voorzieningen. De relatief grote stijging in het aantal ouderen zorgt daarnaast voor een additionele vraag naar nultredenwoningen.

Figuur G9: uitbreidingsbehoefte Lunteren 2021-2031 (migratie o.b.v. BRP-cijfers 2015-2019)



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Figuur G10: uitbreidingsbehoefte Lunteren 2021-2041, migratie laag (boven) en hoog (onder)

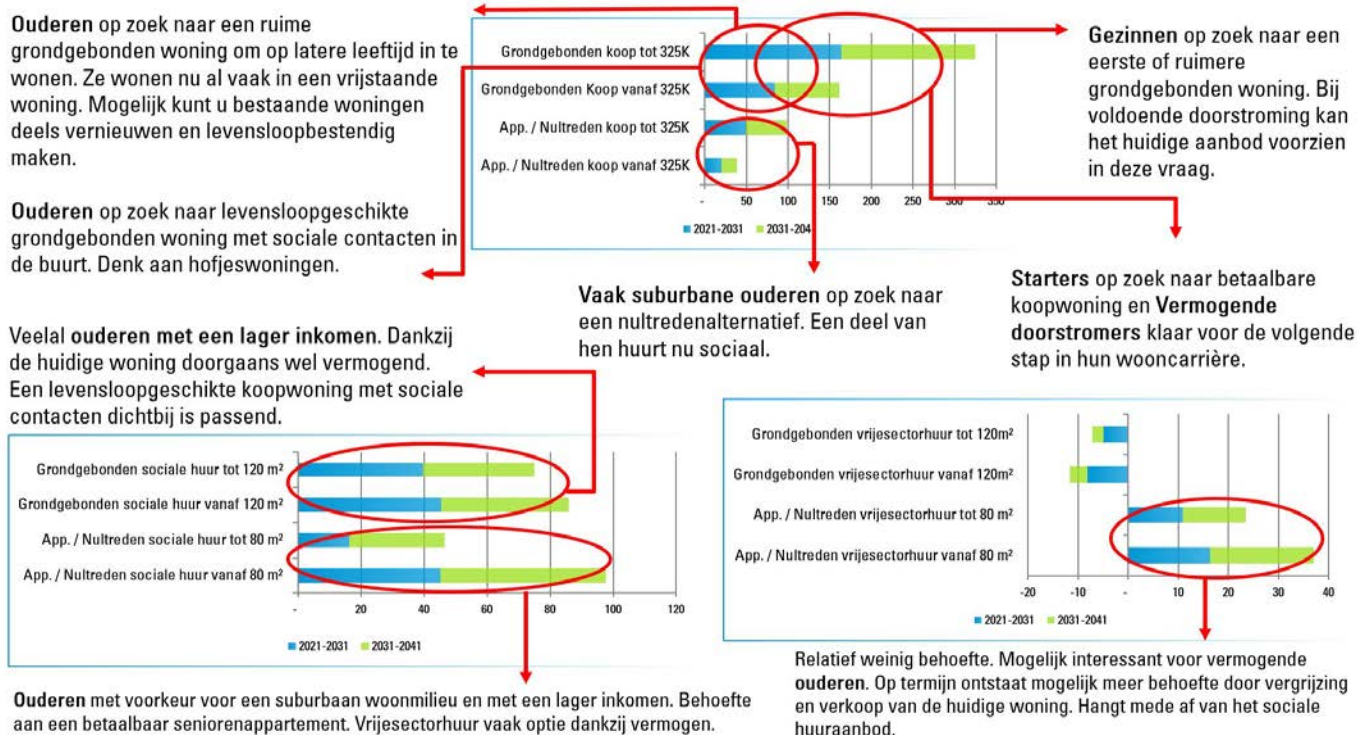


Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

G.6 Kwalitatieve woningopgave Lunteren

Op basis van de voorgaande analyses komen we tot een kwalitatieve woningopgave voor Lunteren. In onderstaande figuur maken we een confrontatie van de behoefte aan verschillende woningtypen en segmenten. Een kwalitatieve beschrijving volgt daarna.

Figuur G11: confrontatie uitbreidingsbehoefte Lunteren (migratie hoog)



Starters: betaalbare koopwoning (mogelijk met Koopgarant of andere vorm van MGE)

Een belangrijk deel van de vraag in Lunteren komt van (jonge) starters. Zij zoeken veelal een betaalbare koopwoning. Een goede afweging tussen woonvoorkeuren en betaalbaarheid is cruciaal. Relatief kleinere modulaire woningen – startblokken, micro-appartementen of een XXSwoning – zijn daarbij vooral interessant als tijdelijke oplossing. De jonge doelgroep kiest echter waarschijnlijk eerder een kleine woning in een van de grotere kernen zoals Ede of Bennekom. In Lunteren vinden we vooral een vorm van MGE (zoals Koopgarant) kansrijk. Zo kunt u ruimere woningen aanbieden, die toch goed betaalbaar zijn voor (jonge) starters.

Relatief veel vermogende jongeren in Lunteren: ruime grondgebonden woning met meer luxe kansrijk

In Lunteren wonen relatief veel vermogende jongeren. Het gaat om harde werkers met veel spaargeld. Vaak wonen ze nog thuis. Deze groep is veelal op zoek naar een ruimere grondgebonden woning met een garage en een luxe uitstraling.

Overweeg in te zetten op appartementen en nultredenconcepten om doorstroming te bevorderen

Het aanbod nultredenwoningen is zeer beperkt in Lunteren. Door sterke vergrijzing zijn ouderen in toenemende mate op zoek naar een alternatieve woning met (zorg)voorzieningen meer dichtbij. Een seniorenappartement meer gelegen in het centrum van de kern is mogelijk kansrijk. Bouwen voor deze doelgroep heeft een smerend effect op de verhuisketen. De vrijkomende woning is vaak ruim en (al dan niet als kluswoning) geschikt voor de vermogende starters in Lunteren.

Aanpassen bestaande voorraad mogelijk kostbaar

Op basis van de analyses lijken ouderen in Lunteren ook op latere leeftijd vooral geïnteresseerd in een grondgebonden woning. Het aanpassen van een deel van deze woningen is dus mogelijk een oplossing. Houd daarbij echter wel rekening met een behoorlijke impact op WMO-budget.

Het aanpasbaar maken van bestaande woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking kan door een traplift aan te brengen, sanitaire aanpassingen te doen of een lager aanrechtblad aan te brengen. TNO classificeert een woning als 'aanpasbaar' als deze aanpassingen mogelijk zijn met een budget tot € 10.000. Dit zijn kosten voor de gemeente (WMO) budget.



Bijlage H: Analyse Otterlo

H.1 Locatieprofiel

Otterlo ligt in het oosten van de gemeente Ede. De kern wordt omgeven door de Veluwe en grenst ten oosten aan Het Nationale Park De Hoge Veluwe. De kern is via de N310 verbonden met de kern Harskamp, via de N304 met de kern Ede en via de N801 met Wekerom.

Figuur H1: Ligging en voorzieningen Otterlo



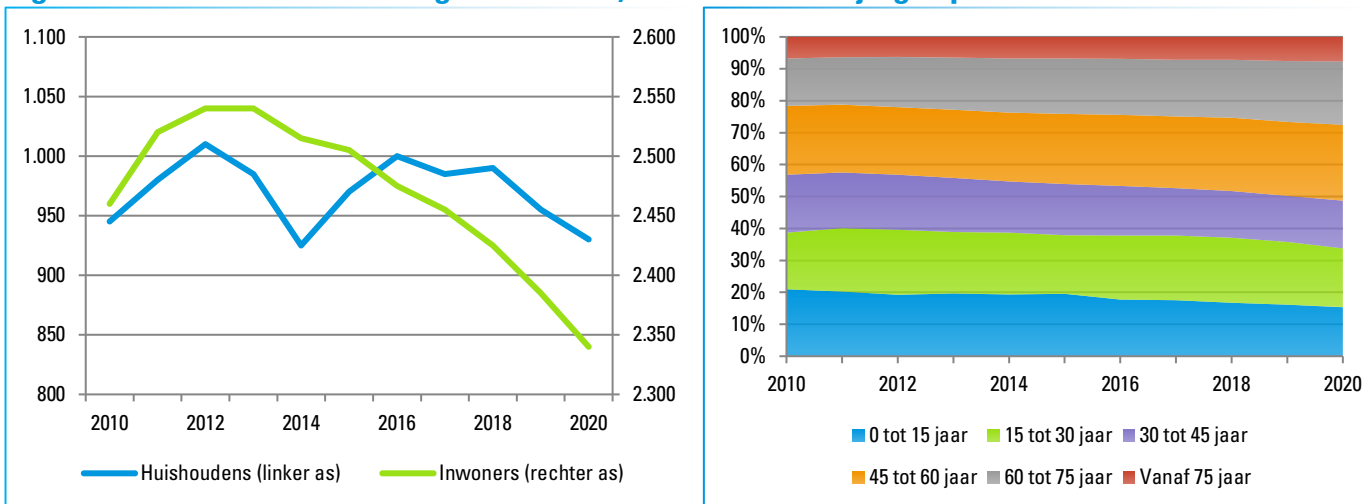
Bron: Stec Groep (2021).

H.2 Demografische ontwikkeling

Otterlo heeft 2.305 inwoners, verspreid over 927 huishoudens (CBS, 2021). De afgelopen tien daalde het aantal huishoudens met 15 (circa -2%). Het aantal inwoners daalde met 5%, een krimp van 120 inwoners. Een bevolking die harder krimpt dan het aantal huishoudens wijst op huishoudensverduunning.

De afgelopen jaren was al verregaande vergrijzing zichtbaar in Otterlo. Het aantal inwoners tot 30 jaar daalde de afgelopen jaren met circa -1,8% per jaar. Vooral de laatste paar jaren was sprake van een forse daling in het aantal jonge mensen. Het aantal mensen tussen de 30 en 60 daalde eveneens, jaarlijks met circa -0,7%. Gelijktijdig nam het aantal ouderen vanaf 60 jaar juist fors toe. Jaarlijks groeide het aantal ouderen gemiddeld met 2%. Gelijktijdig is het aantal ouderen (van boven de 60) behoorlijk gestegen, met 175 personen (circa +5%). Zie onderstaande figuur.

Figuur H2: Historische ontwikkeling huishoudens, inwoners en leeftijdsgroepen in Otterlo

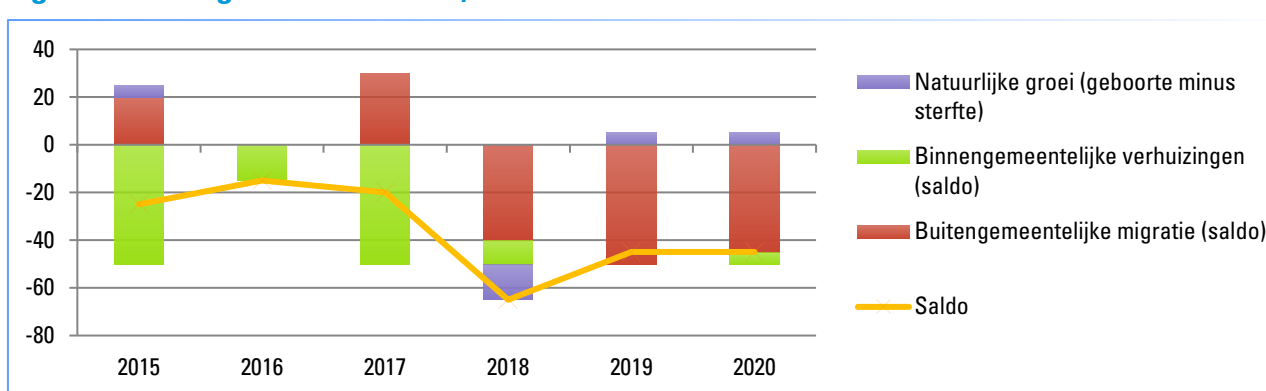


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Natuurlijke groei kan uitstroom onvoldoende compenseren

Otterlo was de afgelopen jaren als enige kern binnen de gemeente Ede waar de bevolking afnam. De sterke bevolkingskrimp is vooral het gevolg van een sterk negatief migratiesaldo. Het migratiesaldo is negatief voor zowel binnengemeentelijke- als buitengemeentelijke verhuizingen. De verhouding tussen geboorten en sterftegevallen bleef min of meer in evenwicht.

Figuur H3: demografiemodel Otterlo, 2015-2020



Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Interne verhuisdynamiek met name kern Ede is populair onder Otterloërs

Mensen die binnen de gemeente Ede verhuisden vanuit Otterlo landden de afgelopen jaren vooral in de kern Ede. De meeste instroom kwam ook uit de kern Ede. De kernen Harskamp en Wekerom waren ook populaire vestigingsplaatsen voor vertrekkende Otterloërs. Omgekeerd was ook vanuit deze kernen sprake van relatief veel instroom naar Otterlo. Lunteren lijkt de zogenaamde 'verhuisslag' de laatste jaren te winnen. Aanzienlijk meer mensen trokken vanuit Otterlo naar Lunteren dan andersom.

Tabel H1: verhuisdynamiek tussen Otterlo en overige kernen in de gemeente Ede, 2015-2020

Kern	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Bennekom	10	10	0
Ede	195	275	-80
Ederveen	5	5	0
Harskamp	60	70	-10
De Klomp	0	0	0
Lunteren	35	65	-30
Wekerom	60	70	-10
Totaal	365	495	-130

Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

H.3 Huishoudensprognose

De komende jaren zeer sterke vergrijzing verwacht

Naar verwachting groeit het aantal huishoudens in Otterlo de komende tien jaar. Dit is een trendbreuk ten opzichte van de afgelopen jaren. In 2031 zijn er naar verwachting 1.090 huishoudens in Otterlo, zo'n 130 meer dan nu (+18%). In de periode hierna groeit het aantal huishoudens verder. In 2041 telt Otterlo naar verwachting zo'n 1.160 tot 1.180 huishoudens (+25% tot +27%), afhankelijk van migratie. Wat valt op?

- De komende jaren stijgt het aantal oudere huishoudens explosief in Otterlo. De komende tien jaar groeit de groep 65- tot 75-plussers met zo'n 33% en tot 2041 met ruim 50%. De 75-plusdoelgroep groeit nog veel sterker: tot 2031 met 88% en de komende twintig jaar met circa 171% tot 176%. Naar verwachting telt Otterlo over twintig jaar circa 370 75-plushuishoudens, ongeveer 200 meer dan nu.
- Behalve de oudere doelgroepen worden op lange termijn alle doelgroepen kleiner in omvang. In absolute aantallen gaat het echter om relatief weinig personen.

Tabel H2: ontwikkeling doelgroepen Otterlo

Doelgroep	Huishoudens 2021	Huishoudens 2026	Ontw. 2021-2026	Huishoudens 2031	Ontw. 2021-2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021-2041 (in bandbreedte)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	70	45	-35%	40	-43%	35-35	-52% tot -52%
Gezinnen	360	335	-7%	355	-1%	340-345	-6% tot -4%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	200	215	+8%	230	+14%	180-180	-10% tot -9%
Alleenstaanden & stellen 65-75 jaar	160	190	+19%	210	+33%	245-245	+52% tot +54%
Alleenstaanden & stellen 75-plus	135	175	+32%	250	+88%	365-370	+171% tot +176%
Overig	5	5	-25%	5	-25%	1-1	-75% tot -75%
Totaal	925	965	+4%	1.090	+18%	1.160-1.180	+25% tot +27%

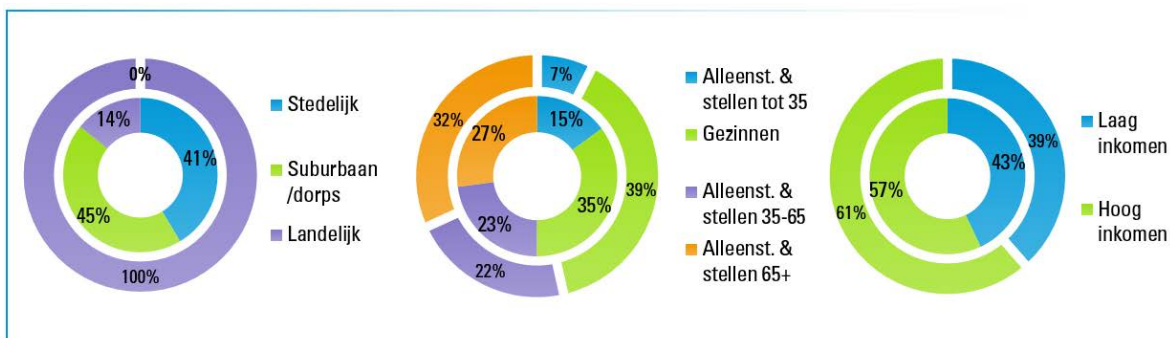
Bron: Primos2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. Bandbreedte 2041 gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en scenario 'migratie hoog'.

H.4 Situatie op de woningmarkt

Landelijk woonmilieu met weinig jongeren en relatief veel hoge inkomens

Otterlo is een landelijke kern. Verhoudingsgewijs wonen er zeer weinig jongeren in Otterlo. Circa 7% van de huishoudens betreft alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Vergeleken met de gemeente Ede als geheel zijn er juist veel gezinnen en oudere huishoudens. Verder zijn er relatief veel huishoudens met een hoog inkomen.

Figuur H5: huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in Otterlo (buiten) en de gemeente Ede (binnen)



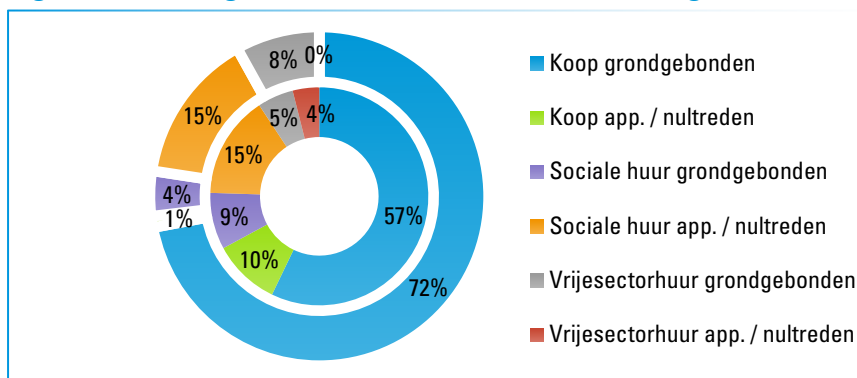
Bron: ABF (2020), CBS (2021), LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Aantal appartementen/nultredenwoningen in de koop en vrijesectorhuur is zeer gering

In Otterlo wonen mensen veelal in een grondgebonden koopwoning (circa 72%). Ook zijn er relatief veel grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur. In de sociale huur zien we juist relatief weinig woningen in het grondgebonden segment. Echter staat daar een behoorlijk aandeel sociale huurappartementen tegenover.

Vooraf appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment en in de vrijesectorhuur zijn er amper in Otterlo. In de gehele kern staan slechts circa 10 koopappartementen/nultredenwoningen. In de vrijesectorhuur is op dit moment helemaal geen aanbod.

Figuur H6: woningvoorraad van Otterlo (buiten) en de gemeente Ede (binnen)

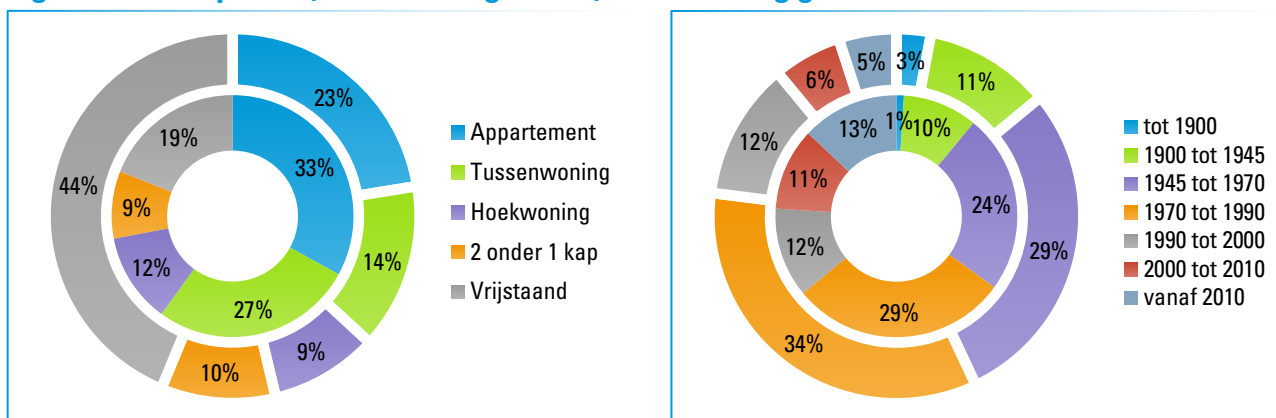


Bron: LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Vooraf vrijstaande woningen in Otterlo, relatief veel naoorlogse bouw

In Otterlo staan relatief veel vrijstaande woningen, 44% van de voorraad is vrijstaand. Dit gaat samen met het landelijke woonmilieu binnen de kern. Daarbij valt op dat een relatief groot deel van de voorraad is gebouwd in de naoorlogse periode (tot 1990). Woningen uit deze bouwperiode worden vaak minder aantrekkelijk gevonden.

Figuur H7: Bouwperiode, buitenste ring Otterlo, binnenste ring gemeente Ede

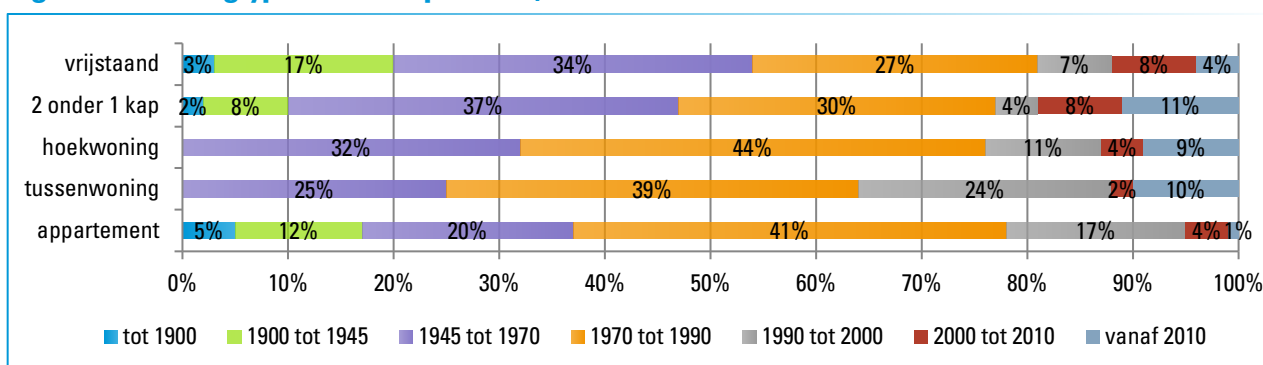


Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Afgelopen jaren amper nieuwe appartementen, vooral woningen uit jaren '70 tot jaren '90 in Otterlo

Uit onderstaande figuur blijkt de dominante aanwezigheid van woningen uit de naoorlogse periode, ongeacht het woningtype. Daarnaast valt op dat relatief veel rijwoningen zijn gebouwd na 1990. De afgelopen tien jaar werden amper appartementen bijgebouwd in Otterlo.

Figuur H8: woningtypen en bouwperiodes, Otterlo

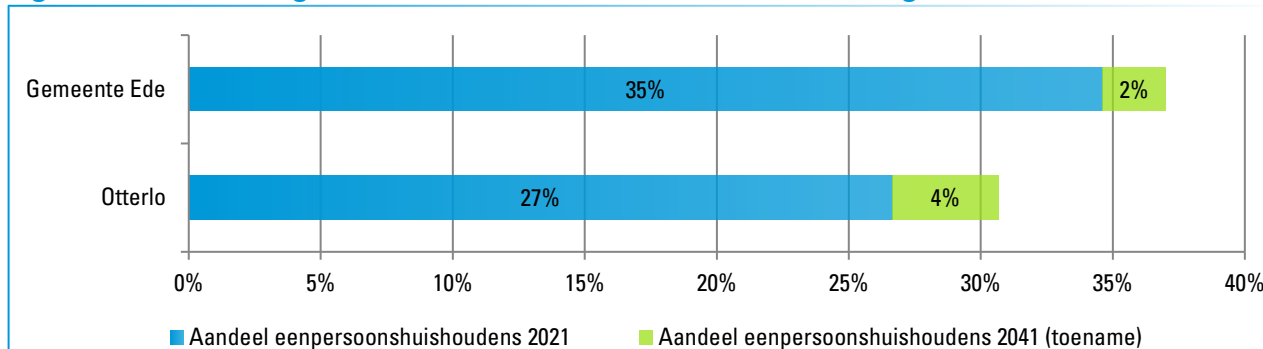


Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Toename in aantal alleenstaande huishoudens

In Otterlo is momenteel circa 27% van de huishoudens alleenstaand, zo'n 245 in totaal. Het aandeel alleenstaande huishoudens stijgt de komende jaren met zo'n 4%. In 2041 telt Otterlo naar verwachting zo'n 355 alleenstaande huishoudens. Op basis van de grote stijging in het aantal oudere huishoudens vinden we een toename van 4% nog meevallen. Houd de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten.

Figuur H4: Ontwikkeling aandeel alleenstaande huishoudens Otterlo en gemeente Ede



Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2021).

H.5 Woningbehoefte in beeld

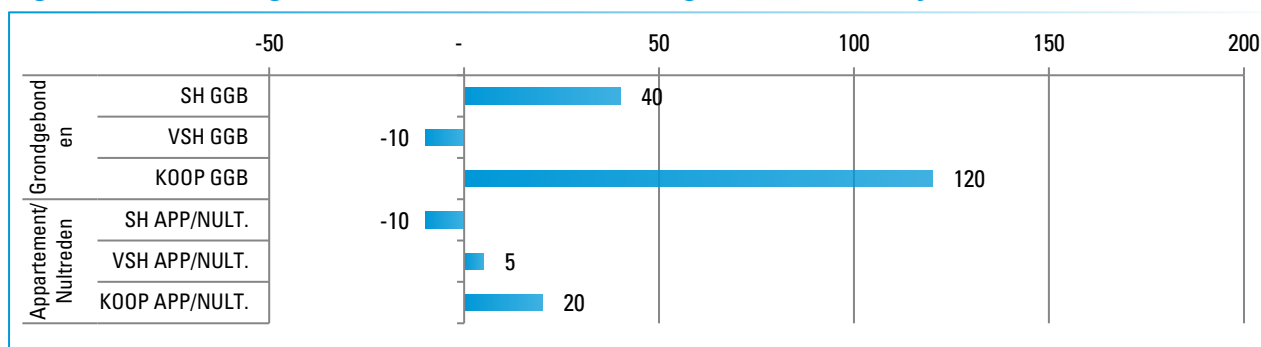
We vertalen de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. Zie hoofdstuk 3 voor een nadere toelichting van de werking van dit model.

Behoeftte aan 235 tot 255 woningen, vooral behoefte aan grondgebonden koop

De hiervoor beschreven demografische transitie vertalen we weer naar een toekomstige woningopgave. Uit de jaarlijkse woningvraag voor de komende twintig jaar blijkt **een uitbreidingsbehoefte voor 230 tot 255 woningen in Otterlo**. Deze behoefte bestaat voor ruim de helft uit woningen in het reguliere grondgebonden koopsegment.

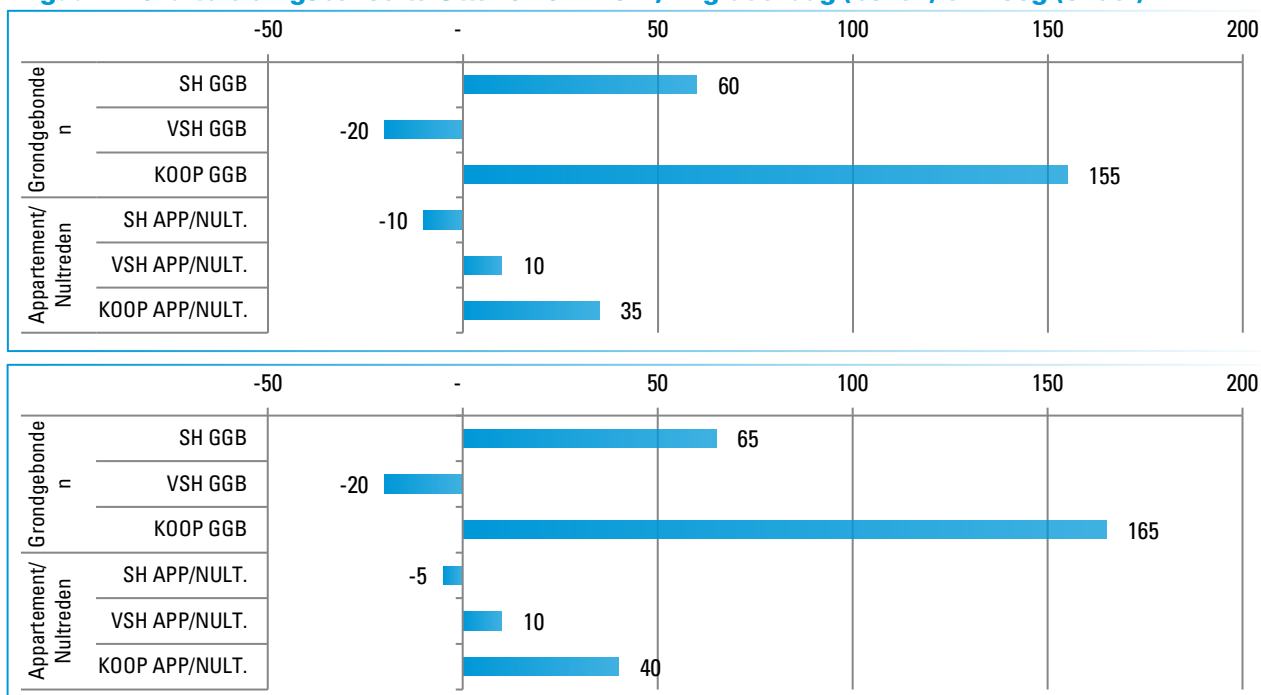
De behoefte aan grondgebonden koop komt vooral door de wens vanuit landelijke woonmilieus om in een grondgebonden koopwoning te wonen. Deels zijn dit ouderen, op zoek naar een alternatief op de huidige (vaak te ruime) woning. Deels zijn het ook gezinnen die op zoek zijn naar een betaalbare (ruimere) grondgebonden woning.

Figuur H9: uitbreidingsbehoefte Otterlo 2021-2031 (migratie o.b.v. BRP-cijfers 2015-2019)



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Figuur H10: uitbreidingsbehoefte Otterlo 2021-2041, migratie laag (boven) en hoog (onder)

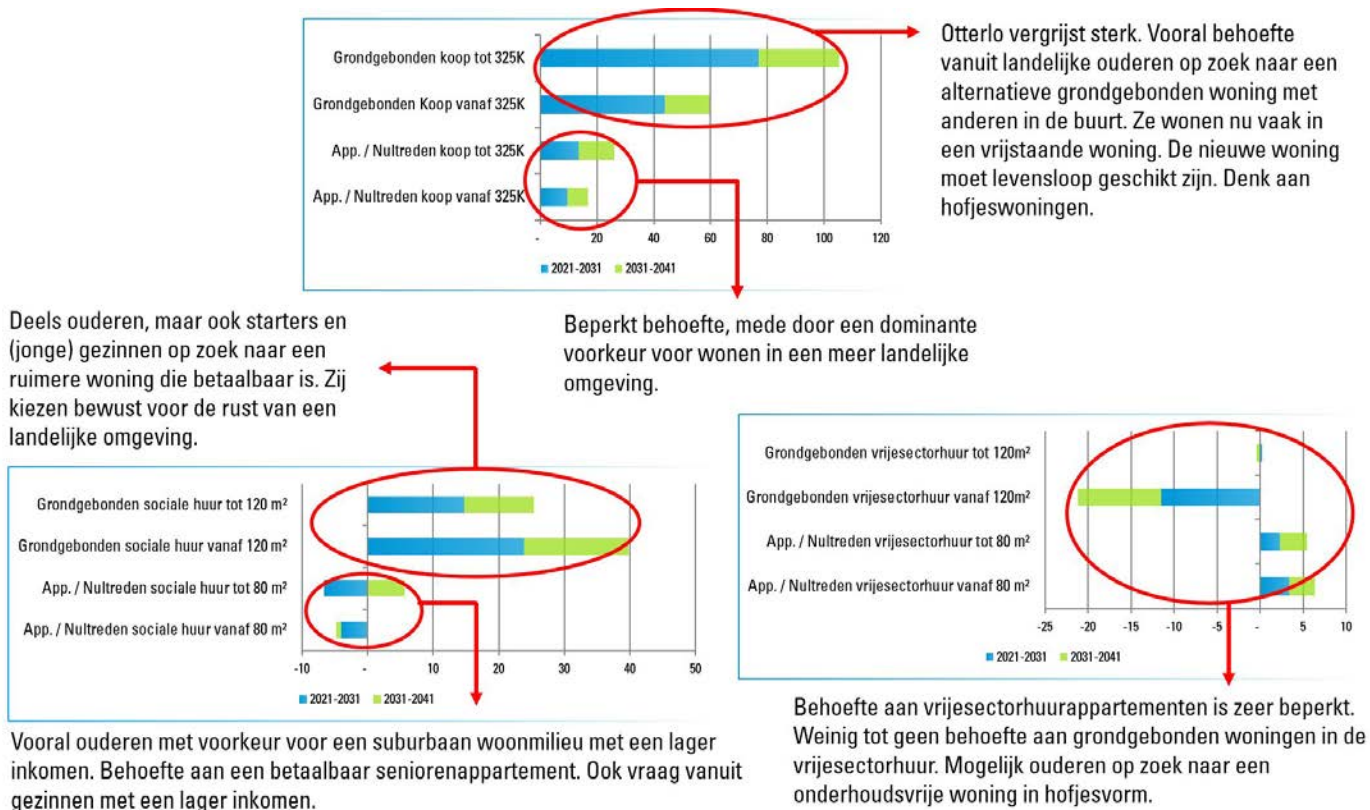


Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen

H.6 Kwalitatieve woningopgave Otterlo

Op basis van de voorgaande analyses komen we tot een kwalitatieve woningopgave voor Otterlo. In onderstaande figuur maken we een confrontatie van de behoefte aan verschillende woningtypen en segmenten. Een kwalitatieve beschrijving volgt daarna.

Figuur H11: confrontatie uitbreidingsbehoefte Otterlo (migratie hoog)



Dominante voorkeur wonen in landelijk milieu: grote behoefte in grondgebonden segment

In Otterlo wonen vooral en willen vooral mensen wonen die een voorkeur hebben voor een landelijk woonmilieu. Zij kiezen bewust voor de ruimte van het platteland. Een klein appartement of kleine rijwoning in een drukke straat past doorgaans niet bij hun voorkeuren.

Behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen onderstreept belang betaalbaarheid

Uit de aanzienlijke vraag naar grondgebonden woningen in de sociale huur blijkt een roep om betaalbare woningen, ook in Otterlo. Mogelijk kunt u MGE inzetten om woningen in Otterlo beter betaalbaar te krijgen.

In behoefte nultreden wordt grotendeels voorzien

De relatief grote stijging van het aantal ouderen zorgt voor een stijging in de vraag naar woningen in het segment nultreden. Deze vraag is echter gering. Daarnaast staan nu al relatief veel sociale huurappartementen / nultredenwoningen in Otterlo in verhouding met de overige kernen.

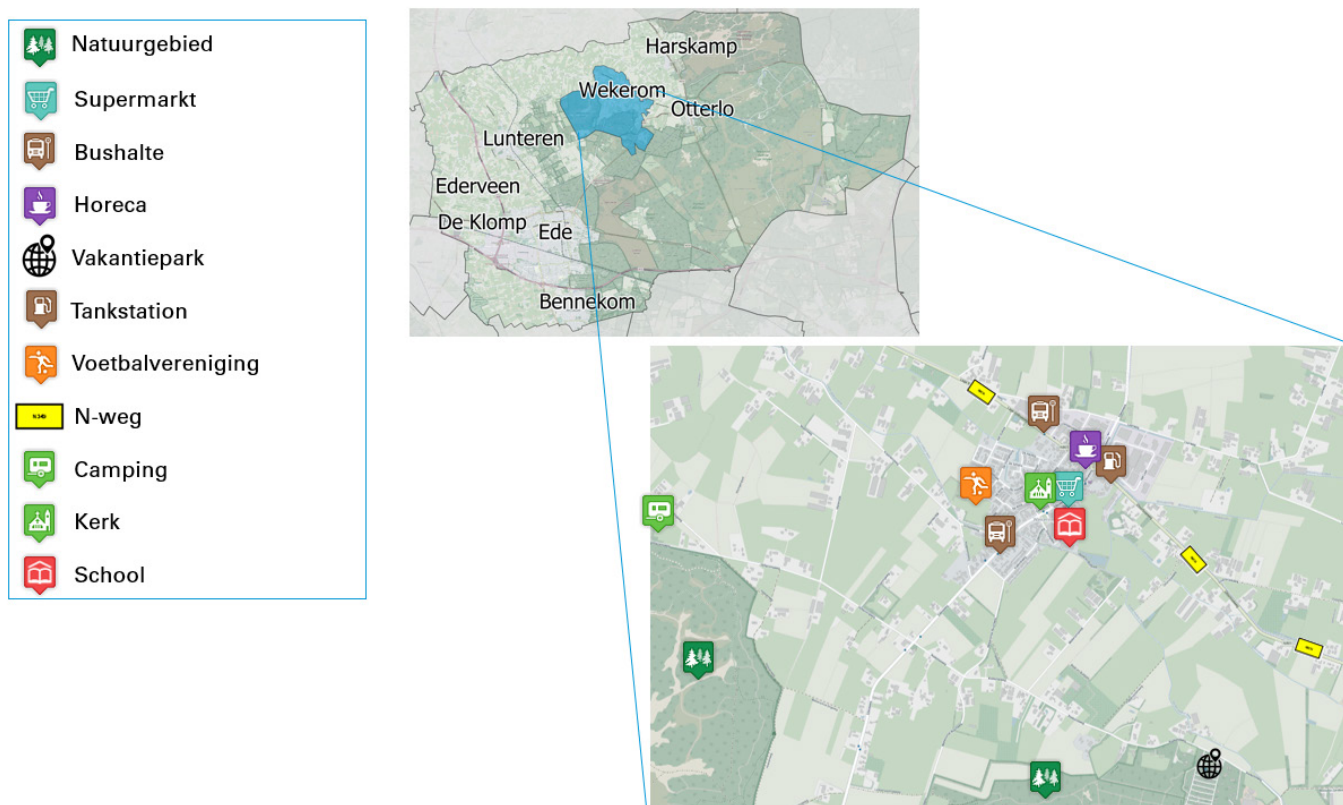


Bijlage I: Wekerom

I.1 Locatieprofiel

Wekerom ligt in het noorden van de gemeente Ede. Het dorp grenst in het oosten aan Harskamp en Otterlo. Aan de zuidkant grenst Wekerom aan de Veluwe. In het dorpscentrum dorkruisen de N801 en Edeseweg elkaar. De N801 loopt in de richtingen Barneveld (oostelijk) en Otterlo, de Edeseweg in de richtingen Ede en Harskamp.

Figuur I1: Ligging en voorzieningen Wekerom



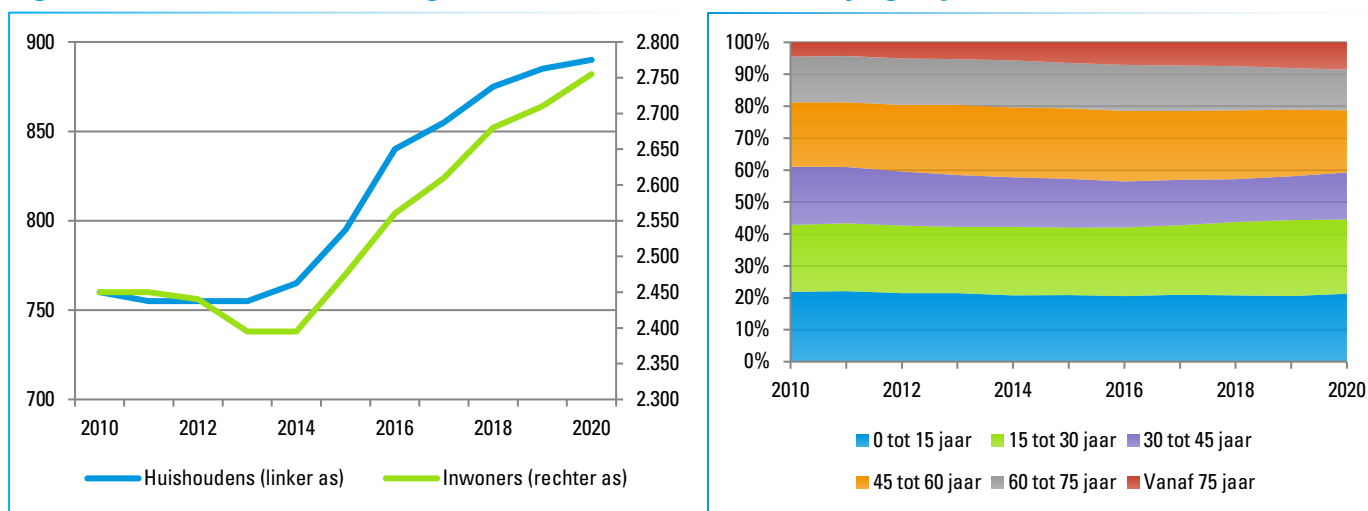
Bron: Stec Groep (2021).

I.2 Demografische ontwikkeling

Wekerom telt 2.715 inwoners, verspreid over 875 huishoudens (CBS, 2021). De afgelopen tien jaar groeide het dorp met circa +130 huishoudens (+17%). Het aantal inwoners nam eveneens toe, met circa +305 inwoners (+12%).

De bevolking in Wekerom vergrijsst. De groep 65-plussers groeide de afgelopen jaren met circa 2,5%. Vooral het aantal senioren ouder dan 75 jaar steeg relatief hard. Het aantal 75-plussers nam sinds 2010 jaarlijks met circa 8% toe in Wekerom. Het dorp telt nu echter ook meer jongeren dan tien jaar geleden. gemiddeld steeg het aantal jongeren in de leeftijd 15 tot 30 jaar jaarlijks met ruim 2%. Het aantal 30 tot 60 jarigen bleef nagenoeg gelijk.

Figuur I2: Historische ontwikkeling huishoudens, inwoners en leeftijdsgroepen in Wekerom

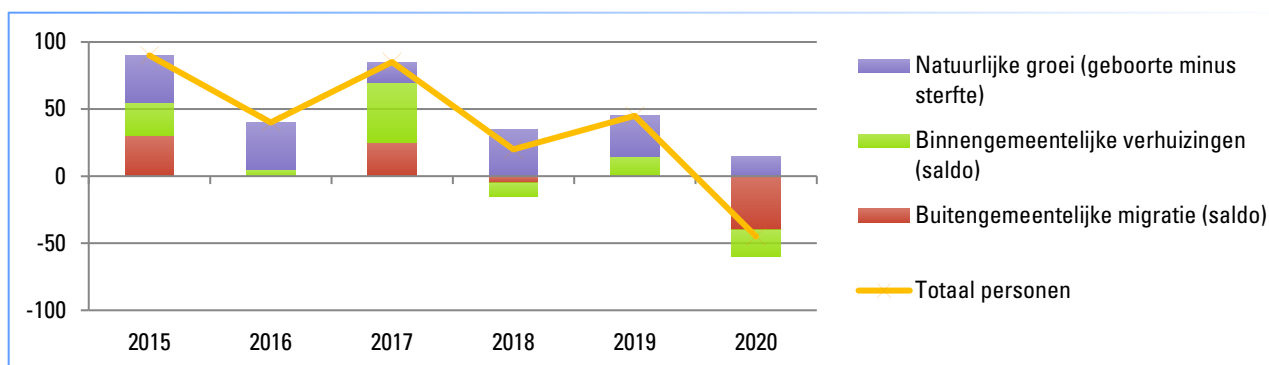


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Positief geboortesaldo, relatief weinig instroom vanuit andere gemeenten

Wekerom kent een positief geboortesaldo. Er worden meer mensen geboren dan dat er mensen komen te overlijden. Migratie vanuit elders binnen of buiten de gemeente is relatief beperkt. De afgelopen jaren was het binnengemeentelijke migratiesaldo positief. In 2020 kende Wekerom echter een negatief migratiesaldo. Vooral de netto uitstroom naar andere gemeenten was relatief groot.

Figuur I3: demografiemodel Wekerom, 2015-2020



Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Interne verhuisdynamiek uitstroom richting Ede, positief migratiesaldo met bijna alle andere kernen

Mensen die vanuit Wekerom naar elders binnen de gemeente verhuizen vertrekken met name naar de kern Ede. Het migratiesaldo met deze kern is negatief, ondanks dat ook de meeste instroom afkomstig is uit de kern Ede. Wekerom is verder een populaire vestigingskern voor mensen woonachtig in andere kernen binnen de gemeente. Vooral de instroom uit het nabijgelegen Lunteren was relatief groot de afgelopen jaren, onder andere vanwege de huidige druk op de woningmarkt aldaar.

Tabel I1: verhuisdynamiek tussen Wekerom en overige kernen in de gemeente Ede, 2015-2020

Kern	Inkomend	Uitgaand	Saldo
Bennekom	20	20	0
Ede	160	215	-55
Ederveen	35	10	+25
Harskamp	120	100	+20
De Klomp	0	0	0
Lunteren	130	70	+60
Otterlo	70	60	+10
Totaal	535	475	+60

Bron: BRP gemeente Ede (2021), bewerking Stec Groep (2021).

I.3 Huishoudensprognose

Vergrijzing zet de komende jaren door

Het aantal huishoudens in Wekerom groeit naar verwachting. In 2031 telt Wekerom bijna 1.100 huishoudens, zo'n 200 meer dan nu. Een toename van bijna een kwart. In de periode daarna groeit het aantal huishoudens gestaag door. In 2041 telt Wekerom naar verwachting zo'n 1.205 tot 1.215 huishoudens (+35% tot +36% t.o.v. 2021), afhankelijk van migratie. Wat valt op?

- Vooral de groep ouderen groeit hard. Het aantal 65- tot 75-plussers groeit de komende tien jaar met zo'n 77% en tot 2041 met ruim 130%. De 75-plusdoelgroep groeit eveneens sterk, met circa 39% tot 2031 en ruim 90% de komende twintig jaar. In 2041 telt Wekerom naar verwachting circa 480 alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar, zo'n 270 meer dan nu.
- Op basis van de prognose groeit ook het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar. Het aantal gezinnen neemt eveneens toe.
- Het aantal jongeren tot 35 jaar daalt flink. Naar verwachting is het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) over twintig jaar gekrompen tot nog maar een derde van de huidige aantallen.

Tabel I2: ontwikkeling doelgroepen Wekerom

Doelgroep	Huishou- dens 2021	Huishou- dens 2026	Ontw. 2021- 2026	Huishou- dens 2031	Ontw. 2021- 2031	Huishoudens 2041 (in bandbreedte)	Ontw. 2021-2041 (in bandbreedte)
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	90	65	-25%	45	-46%	30-30	-66% tot -66%
Gezinnen	395	405	+2%	475	+20%	485-490	+22% tot +23%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	175	195	+10%	215	+21%	210-215	+19% tot +21%
Alleenstaanden & stellen 65-75 jaar	90	115	+31%	155	+77%	205-205	+131% tot +134%
Alleenstaanden & stellen 75-plus	140	170	+22%	195	+39%	270-275	+93% tot +95%
Overig	5	5	0%	5	0%	5	0%
Totaal	895	955	+7%	1.095	+23%	1.205-1.215	+35% tot +36%

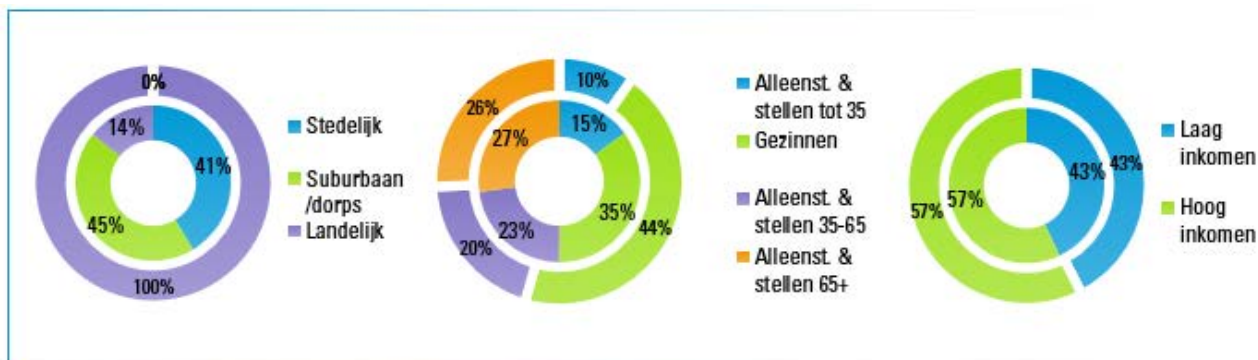
Bron: Primos2021, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen. Bandbreedte 2041 gebaseerd op basis van uitkomsten scenario's 'migratie laag' en scenario 'migratie hoog'.

I.4 Situatie op de woningmarkt

Wekerom: landelijk woonmilieu en relatief veel gezinnen

Wekerom kent een landelijk woonmilieu. Er zijn relatief veel gezinnen (44%) vergeleken met de gemeente als geheel (35%). Jongeren (tot 35 jaar) zijn er daarentegen juist relatief weinig. De verdeling van inkomens ligt in lijn met het beeld op gemeenteniveau.

Figuur H5: huishoudens naar woonmilieu, samenstelling en inkomen in Wekerom (buiten) en de gemeente Ede (binnen)

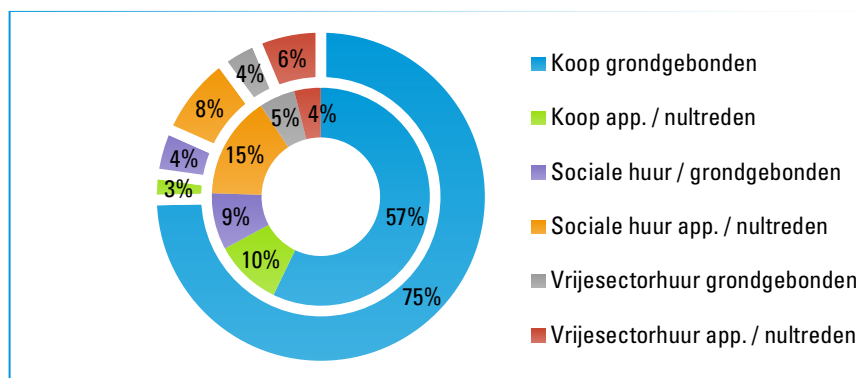


Bron: ABF (2020), CBS (2021), LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Woningvoorraad bestaat vooral uit reguliere grondgebonden koopwoningen

De woningvoorraad in Wekerom bestaat grotendeels uit reguliere grondgebonden koopwoningen (75%). Het aandeel appartementen- en nultredenwoningen is juist relatief laag. Slechts 17% van de voorraad is een appartement of nultredenwoning. Opvallend is dat het aandeel woningen in de vrijesectorhuur (10%) boven het gemeentelijk gemiddelde (9%) ligt.

Figuur H6: woningvoorraad van Wekerom (buiten) en de gemeente Ede (binnen)

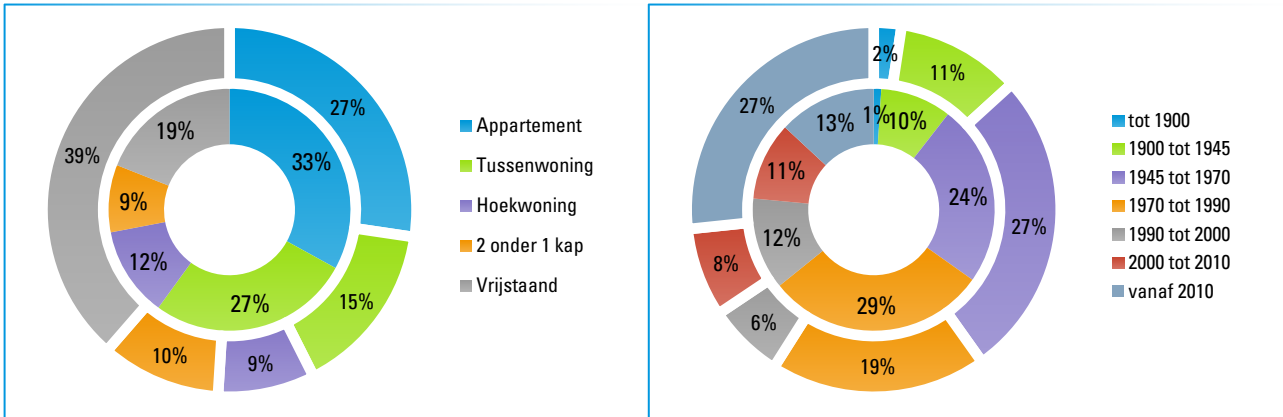


Bron: LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Veel vrijstaande woningen en nieuwbouw na 2010 in Wekerom

In Wekerom staan relatief veel vrijstaande woningen (39%). Dit ligt in lijn met het beeld van een landelijk woongebied. Relatief veel woningen dateren uit de naoorlogse periode 1945-1970. Woningen uit deze periode zijn over het algemeen minder aantrekkelijk van aard. Verder is de relatief jonge woningvoorraad opvallend. De afgelopen jaren zijn verschillende nieuwbouwprojecten gerealiseerd in Wekerom. Ruim een kwart van de woningen in Wekerom is na 2010 gebouwd. Zie de figuur op de volgende pagina.

Figuur H7: Bouwperiode, buitenste ring Wekerom, binnenste ring gemeente Ede

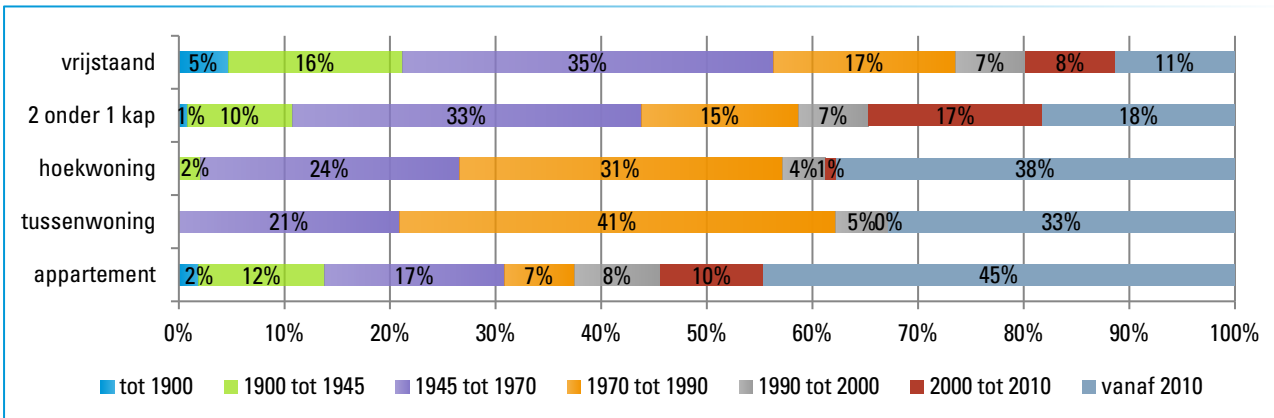


Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

De afgelopen tien jaar vooral appartementen en rijwoningen toegevoegd in Wekerom

Van de appartementen in Wekerom is bijna de helft na 2010 gebouwd. Ook het aandeel rijwoningen met bouwjaar vanaf 2010 is relatief groot. Zie onderstaande figuur.

Figuur H8: Woningtypen en bouwperiodes, Wekerom

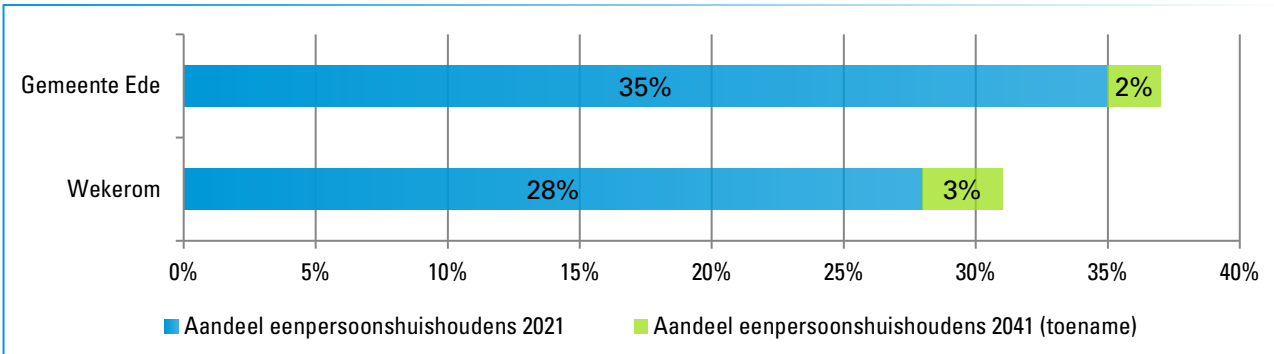


Bron: BAG (2021), bewerking Stec Groep (2021).

De komende jaren meer eenpersoonshuishoudens in Wekerom

Het huidige aandeel eenpersoonshuishoudens ligt in Wekerom lager dan in de gemeente Ede als geheel. Naar verwachting stijgt dit aandeel de komende jaren met circa 3%. Deze toename is procentueel gezien groter dan de stijging op gemeenteniveau. De toename in het aantal alleenstaanden komt vooral door de aanhoudende vergrijzing. Ouderen zijn vaker alleenstaand.

Figuur H9: ontwikkeling aandeel alleenstaanden Wekerom en gemeente Ede



Bron: Primos (2021), bewerking Stec Groep (2021).

I.5 Woningbehoefte in beeld

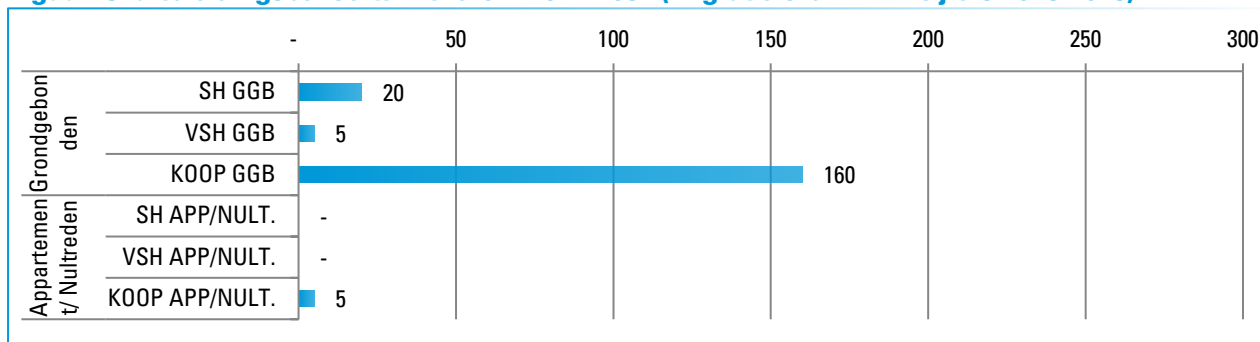
We vertalen de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. Zie hoofdstuk 3 voor een nadere toelichting van de werking van dit model.

Behoeftte aan 305 tot 320 woningen, met name in het grondgebonden koopsegment

De hiervoor beschreven demografische transitie vertalen we wederom naar een toekomstige woningopgave. Uit de jaarlijkse woningvraag blijkt tot 2041 **een uitbreidingsbehoefte voor 305 tot 320 woningen in Welerom**. Deze behoefte bestaat voor het grootste deel uit reguliere grondgebonden koopwoningen.

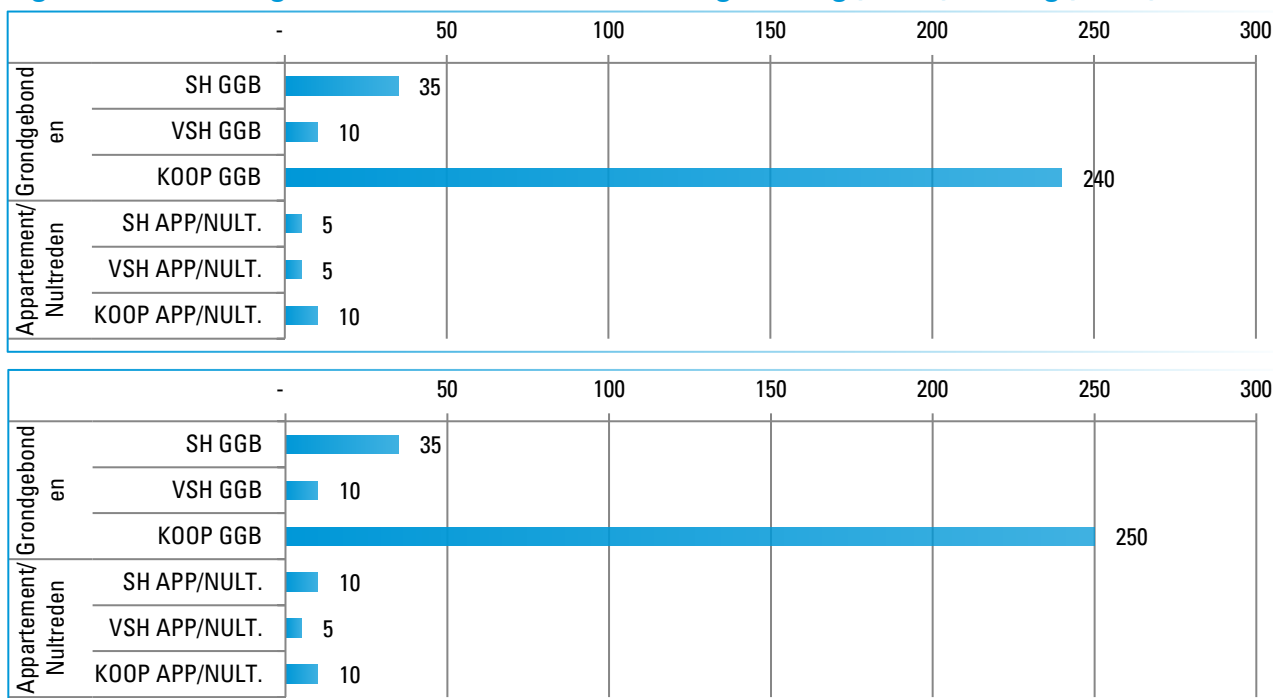
De behoefte aan grondgebonden koop is afkomstig van huishoudens met voorkeur voor een landelijk woonmilieu. Deels zijn dit ouderen op zoek naar een alternatief op de huidige (vaak te ruime) woning. Deels zijn het gezinnen op zoek zijn naar een betaalbare (of ruimere) grondgebonden woning. Zie onderstaande figuren.

Figuur I9: uitbreidingsbehoefte Welerom 2021-2031 (migratie o.b.v. BRP-cijfers 2015-2019)



Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Figuur I10: uitbreidingsbehoefte Welerom 2021-2041, migratie laag (boven) en hoog (onder)

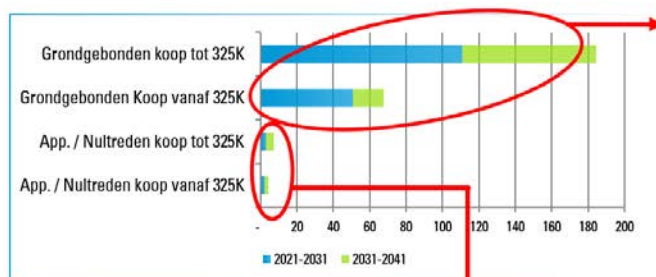


Bron: Primos2021, WoOn2015 & WoOn2018, LMW (2019), bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

I.6 Kwalitatieve woningopgave Wekerom

Op basis van de voorgaande analyses komen we tot een kwalitatieve woningopgave voor Wekerom. In onderstaande figuur maken we een confrontatie van de behoefte aan verschillende woningtypen en segmenten. Een kwalitatieve beschrijving volgt daarna.

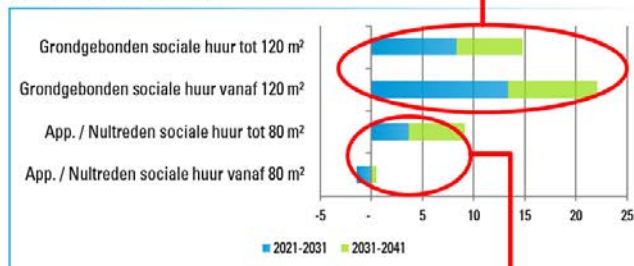
Figuur I11: confrontatie uitbreidingsbehoefte Wekerom (migratie hoog)



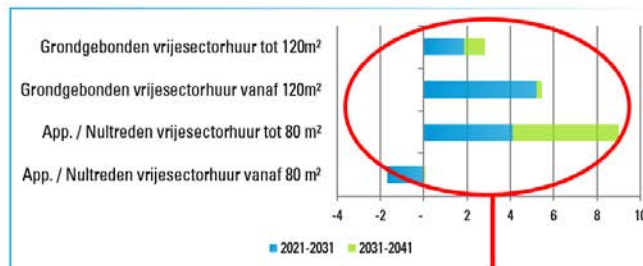
Wekerom vergrijs. Vooral behoefte vanuit landelijke ouderen op zoek naar een alternatieve grondgebonden woning met anderen in de buurt. Ze wonen nu vaak in een vrijstaande woning. De nieuwe woning moet levensloop geschikt zijn. Denk aan hofjeswoningen.

Deels ouderen, maar ook starters en (jonge) gezinnen op zoek naar een ruimere woning die betaalbaar is. Zij kiezen bewust voor de rust van een landelijke omgeving.

Slechts beperkt behoefte, mede door een dominante voorkeur voor wonen in een meer landelijke omgeving. Daarnaast zijn de afgelopen jaren al relatief veel appartementen toegevoegd.



Vooral ouderen met een wat lager inkomen. Behoefte aan een betaalbaar seniorenappartement.



Behoefte aan vrijesectorhuurappartementen is zeer beperkt. Weinig tot geen behoefte aan grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur. Mogelijk ouderen op zoek naar een onderhoudsvrije woning in hofjesvorm.

Dominante voorkeur wonen in landelijk milieu: grote behoefte in grondgebonden segment

In Wekerom wonen vooral en willen vooral mensen wonen die een voorkeur hebben voor een landelijk woonmilieu. Zij kiezen bewust voor de ruimte van het platteland. Een klein appartement of kleine rijwoning in een drukke straat past over het algemeen niet bij hun voorkeuren.

Behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen onderstreept belang betaalbaarheid

Uit de aanzienlijke vraag naar grondgebonden woningen in de sociale huur blijkt een roep om betaalbare woningen, ook in Wekerom. Mogelijk kunt u een vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (zoals Koopgarant) inzetten om woningen beter betaalbaar te krijgen.

Toeloop vanuit kleinere kernen stuwt vraag naar duurdere grondgebonden woning

De toeloop van woningzoekenden vanuit de kleinere kernen in Ede stuwt de vraag naar grondgebonden koopwoningen in Wekerom. Veelal zijn het starters, maar ook vermogende (jonge) huishoudens die een volgende stap willen zetten in de wooncarrière hebben interesse. De uiteindelijke vraag vanuit deze doelgroep is mede afhankelijk van ontwikkelingen elders in de gemeente.

In behoefte nultreden wordt grotendeels voorzien

De relatief grote stijging van het aantal ouderen zorgt voor een stijging in de vraag naar woningen in het segment nultreden. De vraag is echter gering. Daarnaast zijn de afgelopen jaren al relatief veel appartementen gebouwd in Wekerom.

