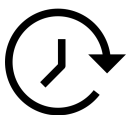


Actualisatie marktbeeld Wekerom – maart 2020



Studie Companen 2017

- Companen adviseert een groei van 10 woningen per jaar (ofwel 100 woningen in de periode 2017-2027). Dit als afgeleide van de gemeentelijke groei en op basis van de lokale Primos-prognose.
- Na 2027 neemt de vraag af.
- In de eerste jaren is er marktruimte voor meer woningen, 15-20 woningen per jaar.

2018 Kwalitatief programmeringskader dorpen – feiten en woondialoog

- Wekerom telt ruim 2.600 inwoners in 850 huishoudens. Er wonen veel gezinnen met kinderen en de bevolking is er in gemeentelijk perspectief jong en welvarend.
- De Primos-prognose tot 2030 voorziet een verdere groei van het aantal gezinnen met kinderen, maar ook wel van oudere huishoudens. De gemeentelijke prognose bevestigt dit beeld.
- De woningvoorraad bestaat grotendeels uit eengezinswoningen (veel vrijstaande woningen, veel in de hogere segmenten). Starten lijkt hierdoor niet eenvoudig.
- De binding met het dorp is hoog (starters willen blijven). Er zijn ook ‘spijtoptanten’ die noodgedwongen naar elders zijn vertrokken (weinig betaalbaar aanbod) en weer terug zijn gekomen/willen komen.
- Circa 60-70% van woningen die zijn verkocht in het recente verleden zijn gekocht door mensen uit het dorp (soms met partner van ‘buiten’).
- Voor starters zouden eigenlijk diverse producten (egw, koop) moeten worden toegevoegd: ‘echte starterswoningen’, onder 2 ton (klein, bijvoorbeeld rug-aan-rug, weer verhuizen als er gezinsuitbreiding komt). En ook: rij- en hoekwoningen, 2-2,5 ton.
- Er is zeker behoefte aan seniorenwoningen (bijvoorbeeld vanuit het buitengebied), maar in Wekerom lijken nu wel veel projecten op deze doelgroep te worden gericht (appartementen). Senioren die willen verhuizen, hebben vaak wat te besteden en zoeken vooral een grondgebonden seniorenwoning (bungalow-achtige woningen, vooral ook in een hofje!), of eventueel een appartement (maar dan wel ruim en met ruime buitenruimte, portiekontsluiting, lift auto ook onder dak).
- Zelfbouw past binnen de cultuur (veel zzp'ers in de bouw).

Nu op Funda

- 8 woningen te koop in Wekerom. Gemiddelde vraagprijs 6,6 ton voor 172 meter: 4.000 euro per meter. Afgelopen 12 maanden verkocht: 16 woningen. Gemiddelde vraagprijs 4,6 ton voor 128 meter. 4.100 euro per meter.
- Zeer kleine markt, vooral aanbod aan de bovenkant.
- Starten bijna niet mogelijk, doorstromen alleen voor (zeer) welgestelden.
- Bolthof van den Top Makelaardij: vorig jaar 7 2-kamerappartementen Edeseweg verhuurd (rond 800 euro). Snel verhuurd. Een woning wat duurder, kostte wat meer tijd om te verhuren (kan dus niet veel duurder). Voornamelijk huurders tussen 35 en 50 (kleine huishoudens, redelijk welgesteld vanwege inkomenseis, uit regio, wel enige binding met Wekerom). Ook vraag vanuit Ede door krapte daar. Marktruimte voor meer, zeker nu vanwege de regionale krapte.

Recente ontwikkelingen

	huishoudens	inwoners	gem. huishoudensgrootte
2012	755	2.440	3,2
2013	755	2.395	3,2
2014	765	2.395	3,1
2015	795	2.475	3,1
2016	840	2.560	3,0
2017	855	2.610	3,1
2018	875	2.680	3,1
2019	885	2.710	3,1

ontwikkeling huishoudens naar type, 2012-2019 (bron: gemeente Ede)

Type	2012	2019	verschil
Eenpersoonshuishoudens	25%	21%	-4%
Huishoudens zonder kinderen	25%	24%	-1%
Huishoudens met kinderen	45%	42%	-3%

ontwikkeling inwoners Wekerom naar leeftijd, 2012-2019 (bron: gemeente Ede)

Leeftijd	2012	2019	verschil
0-20	30%	28%	-2%
20-30	15%	18%	3%
30-40	10%	12%	2%
40-50	18%	15%	-3%
50-60	15%	18%	3%
60-70	12%	10%	-2%
70-80	8%	10%	2%
80+	5%	8%	3%

verhuisstromen saldo vestiging en vertrek Wekerom (bron: gemeente Ede)

Jaar	binnen gemeente	andere gemeenten
2010	-15	-5
2011	-20	-5
2012	-20	-15
2013	0	-10
2014	25	30
2015	20	30
2016	10	0
2017	45	25

Woningbouwplanning

- 2020-2021 afbouw Wekerom West (ca 16 woningen, grondgebonden, voornamelijk middeldure koop (6 rij, 4 hoek) + 6 tweekappers (duur).
- 2021-2026: Wekerom Oost, 51 woningen (gemengd programma 8 grondgebonden sociale koop (rug-aan-rug) tot 185k (of 200k bij extra duurzaamheidsingrepen), seniorenwoningen (3) rijtjes (25), tweekappers (10) en vrijstaand (5) (koop, diverse prijssegmenten).
- Silolocatie: 27 appartementen, waarvan 15 sociale huur, rest koop/dure huur.
- op langere termijn: locatie supermarkt Edeseweg 18 (ca 15 woningen, waarvan 4 rijwoningen, 9 appartementen, 2 tweekappers)
- diverse binnendorpse transformatielocaties (voornamelijk leegstaande retail); Het gaat hier vaak om gestapelde bouw.

Totaal ruim 100 woningen in gemengd programma vanaf 2020.

Demografische toekomst

Prognose gegevens voor de kern Wekerom:

- Eerst een belangrijke kanttekening: prognoses op dit lage schaalniveau dienen met veel voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd! Het gaat om de beweging, niet zozeer om de letterlijke getallen! Zeker op korte termijn zorgt het voorziene woningbouwaanbod voor een toename van het aantal huishoudens. Ook is in prognoses altijd sprake van een kip-ei fenomeen: door woningbouw ontstaat instroom, waardoor weer meer woningbouw nodig is.

periode	gebaseerd op	totaal	gemiddeld per jaar
2020-2025	ingerekende woningbouw	145	24
2026-2030	woningbouw/demografie	68	14
2031-2035	demografie	67	13
2036-2040	demografie	53	11

- De groei zit tot 2030 vooral in alleenstaande huishoudens (95), paren met kinderen (74) en ook wel paren zonder kinderen (40).
- Naar leeftijd: vooral een toename van huishoudens tussen 25 en 45 jaar, en tussen 65 en 85. We zien dus zowel vergrijzing als jonge aanwas.
- Gecombineerd: er wordt een toename verwacht van jonge alleenstaanden (tot 35) en van oudere alleenstaanden (65+). Paren met kinderen: tussen 25 en 45 jaar. Tweepersoonshuishoudens: 55+.

Conclusie

- De feitelijke ontwikkelingen en prognose laten in aanvulling op de signalen uit de Woondialoog zien dat de groei van Wekerom structureel is - wanneer in aanbod wordt voorzien. Dit komt door de aanwezigheid van relatief grote gezinnen met kinderen en een sterke binding met de kern. Men wil hier starten of weer terugkomen. Hiermee heeft Wekerom de potentie zich -ondanks vergrijzing- zichzelf te blijven verjongen.
- De prognose laat een verwachte groei zien van 213 huishoudens tot en met 2030. Als we de daadwerkelijk gerealiseerde groei van huishoudens in de afgelopen jaren doortrekken naar 2030, komen we op een vergelijkbare 220 woningen.
- Qua doelgroep en segmentering geeft de prognose (en de kwalitatieve analyse) aan dat er vraag is vanuit jonge alleenstaanden (dus: koopstarters, sociale huur). Ook zorgt de vergrijzing voor een aanvullende woningvraag (alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens). Het is dan ook raadzaam om circa de helft van het woningbouwprogramma te richten op –voor Wekerom- relatief nieuwe woonvormen voor kleinere huishoudens en zeker niet alleen in te zetten op de traditionele (ruime) gezinswoning – ook al is daar ook vraag naar. Gezien bovenstaande kan het aandeel sociale koop beter wat hoger worden ingestoken (circa: 15%), en het aandeel middeldure koop richting 30% worden gebracht.
- Hierbij is het advies om het beeld van de vraag (kwantitatief en kwalitatief) regelmatig te toetsen bij o.a. de makelaardij, zodat de juiste woonproducten worden toegevoegd (voor koopstarters of juist voor ouderen). Ook is het raadzaam om ‘hollen en stilstaan’ te voorkomen, beter is een continue uitbreiding.

Analyse door Amayanda in opdracht van de gemeente Ede, maart 2020. Hoewel dit met de grootste mogelijke zorgvuldigheid tot stand is gekomen, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.