



Woningmarktonderzoek gemeente Voorst

In opdracht van Gemeente
Voorst en IJsseldal Wonen

12 december 2018
eindconcept



DATUM	12 december 2018
TITEL	Woningmarktonderzoek gemeente Voorst
ONDERTITEL	Toekomstige woningbehoefte en woningmarktopgaven
OPDRACHTGEVER	In opdracht van Gemeente Voorst en IJsseldal Wonen
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer (Companen) Wout Westendorp (Companen)
PROJECTNUMMER	285.110
STATUS	eindconcept

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en vraagstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	5
2.1	Huidige situatie en trends op de woningmarkt	5
2.2	Betaalbaarheid huursector	8
2.3	Kwalitatieve woningbehoefte richting 2030-2035	10
2.4	Advies rondom woningmarktopgaven	13
3	Bevolkings- en huishoudensontwikkelingen	15
3.1	Huidige bevolkingssamenstelling	15
3.2	Huishoudenssamenstelling	15
3.3	Demografische ontwikkelingen	17
3.4	Migratiebewegingen	19
4	Woningvoorraad en woonsituatie van mensen	23
4.1	Kenmerken van de woningvoorraad	23
4.2	Sociale huurvoorraad	25
4.3	Woonsituatie van huishoudensgroepen	26
5	Betaalbaarheid huursector	29
5.1	Inkomensprofiel huishoudens in de gemeente	29
5.2	NIBUD-normen voor betaalbaarheid	31
6	Verhuishwensen en woonvoorkeuren	36
6.1	Verhuiskeuzes binnenverhuizers en vestigers in de gemeente	36
6.2	Voorkeuren van huishoudens- en inkomensgroepen	38
7	Toekomstige woningbehoefte	41
7.1	Huishoudensprognose tot en met 2035	41
7.2	Ontwikkeling behoefte aan (sociale) huurvoorraad	43
7.3	Kwalitatieve woningbehoefte op basis van Provinciale prognose	45
7.4	Perspectieven per kern	47
	Bijlage 1: Factsheets per kern	50
	Bijlage 2: Kwalitatieve tekorten en overschotten richting 2035	63
	Bijlage 3: Herkomst en bestemming vestigers en vertrekkers per huishoudtype	64

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Voorst en woningcorporatie IJsseldal Wonen werken samen aan een gedeelde analyse van de woningmarkt in de gemeente Voorst. Hiertoe hebben zij gezamenlijk een woningmarktanalyse uit laten voeren door Companen, om zo zicht te krijgen op de trends op de woningmarkt en de verwachtingen voor de toekomstige woonvraag. De resultaten uit het onderzoek moeten input leveren aan de herijking van de uitvoeringsagenda van de Woonvisie, richting geven aan de vastgoedsturing bij IJsseldal Wonen en input leveren voor de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersbelangenvereniging.

In het onderzoek staan drie onderzoeksvragen centraal:

- Hoe ziet de woningmarkt in de gemeente Voorst en de kernen er uit, in termen van vraag en aanbod, verhuisgedrag, woonvoorkeuren en migratiepatronen?
- Hoe ontwikkelt de huishoudenssamenstelling zich in de gemeente en wat betekent dat voor de kwalitatieve woningbehoefte op termijn tot en met 2035?
- Welke fricties zijn er op termijn te verwachten in de woningvoorraad en wat betekent dit voor de woningmarktopgaven in de gemeente en de kernen?

Bij het concreet maken van bovenstaande onderzoeksvragen hebben de Gemeente Voorst en IJsseldal Wonen aangegeven de volgende aspecten extra te belichten:

- Hoe betaalbaar is de (sociale) huursector gezien vanuit de bestedingsruimte van de huurdersgroepen?
- Hoe ontwikkelt de vraag naar huurwoningen zich vanuit de lagere - en middeninkomensgroepen en wat betekent dat voor de behoefte aan woningen in de lagere prijsklassen en in het prijssegment tussen €600 en €850, rekening houdend met hun bestedingsruimte en de regelgeving binnen de sociale huurmarkt?
- Welke trends zijn zichtbaar en te verwachten ten aanzien van de vestiging van gezinnen en de woonbehoefte van jongeren uit de gemeente?

In ons advies naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek geven we suggesties over de wijze waarop de woningmarktopgaven opgepakt kunnen worden.

1.2 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd. In *Hoofdstuk 2* worden de belangrijkste constateringingen uit het onderzoek op een rij gezet en voorzien van conclusies en adviezen. Het fungeert als samenvatting van het rapport. Het hoofdstuk is per onderzoeksthema uitgewerkt: situatie en trends op de woningmarkt (2.1), betaalbaarheid van de huursector (2.2) en kwalitatieve woningbehoefte richting 2035 (2.3). De resultaten en conclusies zijn vervolgens uitgewerkt in een adviesparagraaf rondom de woningmarktopgaven (2.4).

Hoofdstukken 3 t/m 6 vormen de analysehoofdstukken van het onderzoek. Deze vormen de basis voor de doorrekeningen van de prognoses voor de woningbehoefte en de fricties daarbij richting de toekomst. De kwalitatieve prognoses zijn in *Hoofdstuk 7* uitwerkt en bevatten ook een richtinggevende vertaling op het niveau van de kernen.

2 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

2.1 Huidige situatie en trends op de woningmarkt

Belangrijkste constatering

Samenstelling en ontwikkelingen huishoudens

- De gemeente Voorst is een gezinsrijke gemeente. Het gaat daarbij vaak om gezinnen met oudere kinderen. Jonge gezinnen zijn er in de gemeente wat minder.
- Het aantal ouderen in de gemeente is vrij hoog; 36% van de huishoudens betreft ouderenshuishoudens van 65 jaar of ouder. Hiervan is bijna de helft 75-plus. Daarnaast wonen er in de gemeente veel middelbare stellen en gezinnen waarvan de ouders 45-64 jaar zijn. Deze leeftijdsgroep zal in de toekomst zorgen voor een toename van het aantal 'emptynesters' en vitale ouderen.
- In de afgelopen tien jaar is de gemeente met 880 huishoudens gegroeid. Dat komt neer op 10%, ofwel 1% per jaar.
- De huishoudensgroei is vooral terug te zien in de kern Twello (+680, +14%). In overige kernen is de huishoudensgroei veel lager. Opvallend is de groei van het aantal huishoudens in het buitengebied. De afgelopen tien jaar is dit met 9% toegenomen (+150 huishoudens).
- Het inwoneraantal van de gemeente groeit licht. Uit het onderzoek blijkt dat deze groei vooral samenhangt met een vestigingsoverschot. De natuurlijke aanwas is klein (het jaarlijks aantal sterftegevallen is ongeveer – nog – gelijk aan het aantal geboorten).
- Door de komst van (jonge) gezinnen kan het aantal kinderen in de gemeente redelijk op peil blijven.

Migratiestromen

- In de afgelopen jaren zijn er vanuit de gemeente op jaarbasis 826 starters en doorstromers verhuisd. Iets minder dan de helft van hen kiest voor een (andere) woning in Voorst. Een kleine meerderheid (55%) verlaat de gemeente.
- De grootste groep verhuizers die de gemeente verlaat zijn jongeren en alleenstaanden (resp. 82% en 59%). Zij vormen samen bovendien de meerderheid van alle verhuizers in Voorst. Bij jongeren gaat het vooral om thuiswonenden die op zichzelf gaan wonen. Veel jongeren verlaten het vertrouwde nest om zich te vestigen in de stad, vanwege studie, werk, relatie of het voor hen aantrekkelijke woonmilieu.
- Gezinnen en (jongere) stellen maken samen een kwart uit van alle verhuizingen vanuit Voorst. Gezinnen uit Voorst stromen vaak door binnen de eigen gemeente; 68% verhuist binnen de gemeente, 32% verlaat de gemeente. Jonge stellen en eenoudergezinnen verlaten bij verhuizing de eigen gemeente wat vaker (resp. 50% en 44%).
- Ouderen maken 12% uit van alle verhuizingen per jaar. Als ouderen in gemeente Voorst verhuizen doen zij dat het vaakst binnen de gemeente (oudere stellen 69% en oudere alleenstaanden 77%). Ook blijken zij van alle groepen het vaakst binnen het eigen dorp te verhuizen (48%). Het aandeel van ouderen op de woningmarkt is gelet op hun aandeel in de huishoudenssamenstelling overigens klein. Dat komt doordat ouderen erg honkvast zijn. Zij zijn minder verhuisgeneigd en een nog lager aandeel verhuist daadwerkelijk. Dit is een landelijk fenomeen.
- Gemiddeld stroomt 28% van de verhuizers in de gemeente door binnen het eigen dorp. Naast de reeds genoemde ouderen verhuizen ook gezinnen bovengemiddeld vaak binnen het eigen dorp (41%). Alleenstaanden en eenoudergezinnen verhuizen relatief vaak naar Deventer of Apeldoorn. Daar zijn

meer betaalbare woonmogelijkheden voor hen. Ook heeft het stedelijke woonmilieu aantrekkingskracht op dit type huishoudens.

- Op kernniveau valt op dat in Twello meer binnen het eigen dorp wordt verhuisd. Hier zijn de woonmogelijkheden dan ook het grootst en gevarieerd. Bij de middelgrote kernen is de interne doorstroming kleiner. In Terwolde en Voorst is deze het kleinst (22%).
- De gemeente Voorst blijft een grote aantrekkingskracht houden op gezinnen. Zowel voor, tijdens als na de economische crisis is er sprake van een vestigingsoverschot bij gezinnen. Dit overschot is na de crisis toegenomen.
- Het hoge vertrek van jongeren lijkt na de crisis iets te zijn afgenomen. Stijgende woning- (en kamer)prijzen in de stad kunnen jongeren doen besluiten langer thuis te blijven wonen.
- Het vertrek van alleenstaanden (boven 25 jaar) is na de crisis echter hoger geworden. Dit kan te maken hebben met een uitgesteld vertrek van jongeren, of (op wat latere leeftijd) een toegenomen vertrek na een relatiebreuk (in relatie met de eerder genoemde vertrekredenen van beperkte woonmogelijkheden voor eenverdieners en de aantrekkingskracht van de stad).

Woningvoorraad en woningmarkt

- Van de circa 10.500 woningen in de gemeente Voorst staat het merendeel (55%) in de hoofdkern Twello. Eén vijfde van alle woningen staat in het buitengebied van de gemeente.
- Een groot deel van de woningvoorraad in de gemeente Voorst bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector; tezamen zo'n 55%.
- Het aandeel rij- en hoekwoningen in de koopsector is met 14% bescheiden. Daarvan heeft de meerderheid een WOZ-waarde van meer dan €200.000.
- Veel rij- en hoekwoningen in de gemeente zijn huurwoningen. Niettemin zijn er ook nog altijd zo'n 900 tweekappers en vrijstaande woningen in het huursegment.
- Appartementen in de koopsector zijn er zeer weinig in de gemeente (3%). De appartementen die er zijn, zijn voornamelijk gebouwd na 2010.
- De appartementen (vooral sociale huur) in de gemeente staan vooral in Twello en Voorst.
- Het aandeel woningen dat op de markt een prijs heeft onder de €200.000 is erg klein. De goedkoopste tussenwoningen hebben een prijs van ca. €225.000, en zijn vaak toe een opknapbeurt.
- Voor veel eenverdieners (alleenstaanden en eenoudergezinnen) die nog niet in een eigen koopwoning wonen is een koopwoning moeilijk financieerbaar. Met een inkomen van €37.000 kan een hypotheek van ongeveer €196.000 worden verkregen. (Jonge) stellen hebben vaak een hoger budget en kunnen vaker een hogere hypotheek krijgen.
- De meeste huishoudens in de gemeente wonen in een koopwoning. Van de gezinnen woont 87% in een koopwoning en ook stellen (jong en oud) wonen overwegend in een koopwoning. Alleenstaanden wonen in de gemeente vaak in een huurwoning. Eenoudergezinnen wonen in tegenstelling tot 'volledige' gezinnen vaak in een huurwoning (58% respectievelijk 13%).

Verhuiscriteria en woonvoorkeuren

Verhuiscriteria en daadwerkelijke verhuizingen liggen vaak ver uit elkaar. Op basis van wat men wil en de keuzes die men in de praktijk maakt komen duidelijke woonvoorkeuren naar voren.

- Vooral gezinnen en ouderen verhuizen minder vaak dan je op basis van hun verhuisgedachten zou verwachten. De feitelijke verhuisgraad onder gezinnen is 4%. Bij 65-plussers is dit 3%.
- Wat betreft verhuiscriteria van huishoudensgroepen is een verschil te zien tussen vestigers in de gemeente en huishoudens uit de gemeente zelf. Het belangrijkste is dat vestigers vaker kiezen voor een koopwoning in het wat luxere segment (43%) dan doorstromers uit de gemeente (30%). In het

sociale huursegment worden appartementen vaker betrokken door mensen uit de gemeente, grondgebonden (gezins)woningen juist vaker door vestigers.

- De grootste groep (gezinnen) vindt overwegend een woning in de koopsector. Het gaat vaak om luxere woningtypologieën. Middelbare stellen kopen procentueel vaker vrijstaande woningen dan gezinnen (40% vs. 33%). Het zegt iets over de welvarendheid van deze groep (piek van inkomen, vermogen en overwaarde op een koopwoning).
- Jonge stellen zijn het meest op de koopsector gericht. Zij richten zich het vaakst op rij-/hoekwoningen in de koopsector (33%), maar ook luxere woningen (tweekappers en vrijstaand) worden vaak gekocht (tezamen 40%).
- Jongeren die zich oriënteren op het wonen in Voorst geven vaak de voorkeur aan huren. Regionaal gezien hebben jongeren onder 25 vaak een voorkeur voor een huurappartement. Uit een recent uitgevoerd onderzoek onder jongeren in de gemeente Voorst (Companen, 2017) bleek dat de voorkeur voor een huurappartement wat lager is dan in de regio (zo'n 25% van de jongeren). Zodra jongeren wat ouder worden neemt de voorkeur voor een gezinswoning sterk toe, zowel in de huur- als in de koopsector.
- De (in omvang beperkte) groep ouderen die verhuist komen vaak terecht in huurappartementen (42% t.o.v. 15% gemiddeld). De toekomstige generatie ouderen zal wat vaker woonachtig zijn in een koopwoning en bij verhuizing iets vaker een voorkeur hebben voor een (grondgebonden) koopwoning.
- Verder is opmerkelijk dat alleenstaanden een grote oriëntatie hebben op gezinswoningen. Driekwart van hen verhuist naar een gezinswoning, zowel in de huur- als in de koopsector (resp. 30% en 45%).

Conclusies huishoudens, migratie en trends op de woningmarkt gemeente Voorst

De gemeente Voorst blijft een aantrekkelijke gemeente voor gezinnen. Er is veel vraag naar woningen vanuit de groep gezinnen, vooral van gezinnen vanuit de stad. De groei van het aantal huishoudens hangt hier ook mee samen. Door de vergrijzing en de lage verhuisgraad van ouderen komen minder woningen op de woningmarkt. Als er weinig doorstroming op de markt is, kan groei alleen plaatsvinden als er nieuwe woningen worden gebouwd. Dit is in de laatste jaren ook gebeurd, waardoor Voorst (ook in de crisisjaren) een lichte huishoudensgroei kende. Voor de groei moet Voorst het vooral hebben van de komst van gezinnen van buitenaf. Een deel van hen bestaat uit terugkeerders. Voor hen vormt de kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad en de dorpse woonomgeving een aantrekkelijk woonconcept.

De woningvoorraad in de gemeente is ondanks een groot aandeel vrijstaande woningen goed gevarieerd en er lijken in de basis voldoende rij-/hoekwoningen of andere starterswoningen. De lage doorstroming draagt er wel aan bij dat er weinig goedkopere woningen vrijkomen. Dit kan in de afgelopen jaren hebben bijgedragen aan het vertrek van huishoudens. De belangrijkste vertrekreden blijft echter werk, studie of de liefde. Het vertrek van jongeren wordt bovendien sterk verklaard door de wens om in de (studie)stad te wonen.

Voor eenverdieners (alleenstaanden en eenoudergezinnen) kan het hoge prijspeil van koopwoningen meespelen in het vertrek uit de gemeente. Bij jonge stellen (25-44 jaar), die doorgaans een hoger woonbudget hebben, zullen de gangbare prijzen op de koopmarkt niet vaak een belemmering zijn.

De jongeren die binnen Voorst willen verhuizen, zijn zowel op huur- als koopwoningen gericht. Ongeveer een kwart van de op Voorst georiënteerde jongeren onder de 25 jaar heeft een voor een huurappartement. Vanaf het 25^e levensjaar slaat de voorkeur wel om naar kopen. Getalsmatig is de vraag naar huurappartementen niet zo groot, maar het aanbod van aantal huurappartementen (zonder een ouderenbestemming) in de gemeente is ook beperkt.

2.2 Betaalbaarheid huursector

Op basis van de inkomensverdeling bij de huishoudens in de gemeente en hun woonsituatie is berekend hoeveel mensen rond moeten komen van een bescheiden inkomen. Op basis daarvan zijn uitspraken gedaan over de huurniveaus in de gemeente Voorst.

Belangrijkste constatering

- In de gemeente heeft 41% van de huishoudens een inkomen waarmee men tot de doelgroep van de corporatie wordt gerekend ($\leq$ €36.798 in 2018). Dat komt neer op ongeveer 4.100 huishoudens. Iets meer dan de helft van deze groep bestaat uit ouderen (52%), waarvan de ruime meerderheid alleenstaand/ verweduwd.
- Zo'n 6% van de huishoudens heeft een inkomen op (of onder) het sociaal bestaansminimum. Dat komt neer op zo'n 600 huishoudens.
- Van de lage inkomensgroepen woont 42% in een corporatiehuurwoning (vrijwel allemaal van IJsseldal Wonen) en 8% in een particuliere huurwoning (doorgaans met een huurprijs in de sociale huursector).
- Met de budgetberekeningen van het NIBUD komt naar voren dat vooral minima en gezinnen met lage inkomens een erg krap budget hebben om te wonen. Een sociale huurwoning van onder de aftoppingsgrens van €597 is voor hen vaak al moeilijk betaalbaar. In totaal heeft zo'n 14% van de corporatiehuurders budgetbeperkingen en kan maximaal een woning betalen met een prijs die (ver) onder de aftoppingsbedrag van €597 ligt.
- Het aandeel huurwoningen van IJsseldal Wonen met een huurprijs van €417 of lager bedraagt 14%. Dat aandeel lijkt getalsmatig voldoende voor de omvang huurders met een klein woonbudget. Echter, in de praktijk wonen deze huishoudens niet altijd in de goedkoopste woningen. Het is dan ook waarschijnlijk dat een deel van die groep huurders een betaalbaarheidsprobleem ervaart.
- In de prestatieafspraken tussen Gemeente en IJsseldal is overeengekomen dat tenminste 60% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt verhuurd met een prijs tot aan €597. Qua voorraad heeft momenteel 57% van de sociale huurwoningen van IJsseldal een streefhuur van €597 of lager. Omdat goedkopere woningen vaker vrijkomen wordt momenteel meer dan 60% op jaarbasis aangeboden onder de grens (bron: IJsseldal Wonen).
- In totaal wordt 6% van de woningen aangeboden met een huurprijs tot aan €417. Het aandeel huishoudens met een minimaal woonbudget (minima < 65 jaar en minima-plusgezinnen is hoger).
- Het aandeel middeninkomens (boven de doelgroepgrens van corporaties (€36.798), maar onder €45.000 bedraagt 19%, zo'n 1.900 huishoudens. Van de lage inkomens woont 32% in een (sociale) huurwoning. Bij de groep wat hogere middeninkomens (tussen €41.000 en €45.000) is het aandeel huurders 23%. Bij elkaar opgeteld gaat het om zo'n 500 huurders met een middeninkomen. Zij hebben afhankelijk van hun huishoudenssamenstelling een maximaal budget voor huren van tussen €600 en €850. In de praktijk betalen zij vaak minder, gelet op de gangbare huurprijzen in de gemeente.

Conclusies betaalbaarheid huursector

Op basis van de huishoudens- en inkomenssamenstelling van de huurders wordt ingeschat dat er een beperkte groep huurders bestaat met een huur die voor hen moeilijk betaalbaar is. Het aantal goedkope huurwoningen is getalsmatig wel voldoende, maar niet iedereen met de kleinste portemonnee zal daar in wonen. De grootste groep huurders echter, heeft een budget dat op basis van normuitgaven (ruim) voldoende is om een kale huur van €597 (met huurtoeslag) aan te kunnen.

Met de nieuwe regels voor passend toewijzen kunnen woningzoekenden met lage inkomens zoeken in het woningaanbod tot aan de aftoppingsgrens van €597 (en drie- of meerspessoons huishoudens tot aan €640)*. In de meeste gemeenten is het aandeel lage inkomens onder de woningzoekenden op de sociale huurmarkt beduidend groter dan onder de huidige huurders. Gelet op de inkomenssamenstelling in Voorst schatten wij in dat het aandeel woningzoekenden uit de huurtoeslaggroep hoger is dan 60%. Bovendien komt uit het onderzoek naar voren dat de groep gezinnen met een inkomen *boven* de huurtoeslaggrens vanwege budgetbeperkingen ook zijn aangewezen op woningen onder de €597. De afspraak om tenminste 60% van het sociale huuraanbod op of onder de aftoppingsgrens van €597 aan te bieden, lijkt ons dan ook aan de krappe kant om de groep woningzoekenden met huurtoeslaggerechtigde inkomens *naar rato* te kunnen helpen aan een passende woning.

Het aandeel woningen met een streefhuur (de prijs bij een nieuwe verhuring) tot aan €417 is met 6% beperkt en eigenlijk te klein om de groep woningzoekende minima en minima-plusgezinnen voldoende woonmogelijkheden te bieden op de markt. Hier lijkt een opgave te liggen om meer aanbod in dit segment te krijgen. Een kleine groep minima(plus)gezinnen vraagt daarbij extra aandacht, omdat hun behoefte aan woninggrootte wat hoger is en prijzen van die woningen doorgaans wat hoger liggen. Dit vraagt wellicht om een set aan (lokale) maatregelen die het wonen overstijgt.

Middeninkomens in een huurwoning hebben een budget waarmee zij huur van -maximaal- tussen de €600 en €850 aankunnen. Gezinnen en (jongere) stellen met middeninkomens, die het vaakst de behoefte aan een gezinswoning, zitten aan de onderkant van die marge. Zij hebben een budget onder de €710. Appartementen (voor alleenstaanden en ouderen) kunnen vaker in het vrije huursegment vanaf €711 worden aangeboden, zonder dat dit leidt tot structurele betaalbaarheidsproblemen.

**Corporaties mogen sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 woningzoekenden met de laagste inkomens (huurtoeslaggerechtigden) in principe alleen nog maar bedienen met woningen tot aan een huur van €597 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en €640 voor 3- of meerpersoonshuishoudens. Om voldoende betaalbare woningen op de markt te kunnen brengen verlagen corporaties soms de huurprijzen van duurdere woningen bij het vrijkomen van de woning tot aan deze grens. Dat wordt ook wel aftoppen genoemd. Soms gebeurt dit afhankelijk van de (inkomens-)situatie van de aankomende huurder (huur-op-maat).*

2.3 Kwalitatieve woningbehoefte richting 2030-2035

Verwachte ontwikkelingen in de huishoudensgroei

- De gemeente Voorst blijft de komende vijftien à twintig jaar groeien. Tot 2030 wordt in de meest recente Provinciale prognose (2017) een toename verwacht van het aantal huishoudens van ca. +800 tot 10.750. Daarna vlakt de groei af en neemt het aantal huishoudens in de gemeente tussen 2030 en 2035 toe met ca. +60.
- De vergrijzing binnen de bevolking en de huishoudenssamentelling neemt toe. Het aantal ouderenuishoudens (65 jaar e.o.) groeit de komende jaren flink door van 34% nu tot 45% in 2035. Het aandeel huishoudens met 75-plussers neemt daarbij toe van 17% in 2018 naar 27% in 2035.
- Het aantal alleenstaande ouderen in een (zelfstandige) woning zal groeien. Gemiddeld zal de groep ouderen straks ook een hogere leeftijd hebben.
- In de Provinciale huishoudensprognose wordt verwacht dat het aandeel gezinnen de komende jaren zal dalen. Ook qua aantal wordt een (lichte) daling verwacht. Er zijn in onze ogen twee trends die aan deze afname bijdragen: 1) een laag aantal nieuwe gezinnen dat vanuit Voorst zelf wordt gesticht en belangrijker: 2) het ouder worden van de huidige generatie gezinnen en emptynesters. Na het uitvliegen van de kinderen zullen de ouders nog jaren nog in hun vertrouwde (gezins)woning blijven wonen. Dat zorgt voor een beperkt aanbod van vrijkomende gezinswoningen waar (nieuwe) gezinnen graag naar toe zouden willen verhuizen. Beperkte doorstroming remt de aanwas van gezinnen in de gemeente. Tegelijkertijd ligt in de aantrekkingskracht die de gemeente uitoefent op gezinnen juist ook de grootste kans om meer gezinnen naar de gemeente te trekken. Momenteel is er een grote marktvraag naar gezinswoningen in de gemeente. Als gezinnen (ook terugkeerders) in voldoende mate geacommodeerd kunnen worden (met nieuwbouw) dan geeft dat een ander perspectief op het aantal gezinnen en kan het leiden tot een grotere huishoudensgroei in de gemeente als gevolg daarvan.
- In de gemeente is, net zo als in andere gemeenten in Nederland sprake van een toename van het aantal kleine huishoudens. De toename betekent echter niet één-op-één dezelfde toename van het aantal benodigde kleine woningen. De groei van kleine huishoudens bestaat vooral uit ouderen in hun eigen vertrouwde gezinswoning, die er niet over denken om te verhuizen. De aanwas - en het animo- komt vooral vanuit de groep gezinnen, waardoor - enigszins paradoxaal – de komende twintig jaar vooral extra gezinswoningen nodig zijn voor de groei van het aantal huishoudens.

Benodigd aantal woningen in de sociale huur

- De toename van het aantal huishoudens gaat gepaard met een toename van het aantal benodigde huurwoningen. Het aantal corporatiewoningen dat nodig zal zijn hangt wel af van de economische omstandigheden (werkloosheid, economische groei en de vraag van lagere inkomens). Ook is de ontwikkeling van het benodigde aantal corporatiewoningen afhankelijk van de mate waarin midden- en hoge inkomens toegelaten (mogen) worden in de sociale huurvoorraad van de corporaties. Het prijs- en toewijzingsbeleid is daarmee van invloed op de benodigde omvang aan sociale huurwoningen.
- Momenteel zijn er in de gemeente 2.440 corporatiewoningen, waarvan 2.282 van IJsseldal Wonen.
- In de doorrekening zijn wij uitgegaan van verschillende economische scenario's en qua bewoning van corporatiewoningen door midden- en hogere inkomensgroepen van een gelijk - en een licht teruglopend aandeel. De combinaties van deze scenario's leiden tot de volgende inschatting:
Bij gelijkblijvend prijs- en toewijzingsbeleid neemt de benodigde voorraad corporatiewoningen toe +15 tot +120 in 2030. De bandbreedte wordt bepaald door de economische omstandigheden en – ontwikkelingen: de linkermarge bij een blijvend positieve ontwikkeling, de rechtermarge bij een periode van economische stagnatie.

Bij een beleid waarbij midden- en hogere inkomens minder ruimte krijgen in de sociale huursector zal er *alleen* sprake zijn van een toename van de benodigde sociale huurvoorraad bij economische stagnatie (+40). Bij een blijvend goede economie zal het benodigde aantal corporatiewoningen afnemen met -140 in 2030.

Tekorten en overschotten per woningmarktsegment

- Met de vergrijzing op komst is het de verwachting dat er op totaalniveau minder vaak verhuisd gaat worden. Ouderen verhuizen immers minder vaak dan jongere mensen. Dit kan leiden tot een kleinere doorstroming en een kleinere beschikbaarheid van gewenste gezinswoningen.
- Uit de raming van de kwalitatieve woningbehoefte in 2035 komt een duidelijk tekort aan gezinswoningen in de kwalitatief betere segmenten aan het licht. Veel van de bestaande woningen zullen tegen die tijd bewoond worden door alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd en door ouderen. Om de grote vraag naar gezinswoningen in de dorpse omgeving tegemoet te kunnen komen zijn meer twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen nodig. Het tekort wordt becijferd op zo'n 345 twee-kappers en 350 vrijstaande woningen tot 2035, in verschillende prijsklassen. Het grootste tekort speelt al op korte termijn.
- De trend op de sociale huurmarkt is dat er steeds meer kleine huishoudens behoefte hebben aan een betaalbare huurwoning. Er is een toename van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen, terwijl het aandeel 'volledige' gezinnen in de sociale huursector juist afneemt. De toename van het aantal ouderen (kleine huishoudens) zorgt ook voor een veranderende behoefte aan type sociale huurwoningen: er is een trend naar minder grote, maar wel comfortabele woningen. Dit geldt ook voor grondgebonden woningen in de sociale huursector.
- Ook in de particuliere huursector ontstaat een tekort. Zowel wat betreft gezinswoningen (+80 tot 2035) als appartementen (+25 tot 2035). Deze behoefte is voor een belangrijk deel afkomstig van senioren. Dat betekent dat de 'gezinswoningen' voor een deel grondgebonden nultredenwoningen betreft en dat het bij de appartementen gaat om gelijkvloerse, comfortabele appartementen, bereikbaar met lift.
- Het berekende tekort aan koopappartementen tot aan 2035 lijkt enigszins bescheiden. Becijferd is een behoefte aan koopappartementen van +20 tot 2035. Het kleine tekort heeft enerzijds te maken met de grote voorkeur van de markt voor grondgebonden woningen en -comfortabele- huurappartementen in de gemeente en anderzijds doordat de huidige voorraad koopappartementen bovengemiddeld vaak op de markt komt. Het animo voor te ontwikkelen koopappartementen hangt sterk van de plek en de situering af. Twello is de kern waar de vraag naar koopappartementen zich manifesteert. Voor een goed ontworpen appartementencomplex op een goede (centrale) locatie in Twello zal genoeg belangstelling bestaan. De prognose voor de kwalitatieve behoefte geeft echter wel aan dat de omvang van de vraag niet overschat moet worden.

Behoefte aan middenhuur

- Middeninkomens hebben een redelijk grote oriëntatie op het huursegment, vooral ouderen, alleenstaanden en eenoudergezinnen. Afhankelijk van hun huishoudenssamenstelling ligt hun maximale huurbudget van middeninkomens tussen de €600 en €850.
- De vraag die middeninkomens op de huurmarkt uitoefenen bedraagt naar schatting 34 huurwoningen per jaar. Dat is naar schatting zo'n 10% van de totale jaarlijkse vraag naar huurwoningen in Voorst. De huurvraag vanuit middeninkomens is voor bijna twee derde deel afkomstig van alleenstaanden. Deze groep heeft ruimte om een huur tussen €711 en €850 aan te kunnen.
- De verwachting is dat de belangstelling voor middeldure huur vanuit de groep ouderen in de toekomst zal toenemen. Van de extra benodigde appartementen in de particuliere huursector (+25) ligt het accent op seniorvriendelijke appartementen in het vrije huursegment van €711 tot ca €850. Dat geldt

ook voor de extra behoefte aan grondgebonden woningen in het particuliere huursegment (ca. 75% van de +80). Een deel van deze woningen kan worden ontwikkeld als grondgebonden nultredenwoning in het segment €711-€850. Wooncomfort staat bij deze doelgroep centraal. Dat geldt zowel in het prijssegment boven de €710, als in het segment daaronder. In het sociale segment zijn woningen met een bescheidener omvang nodig.

- Middeninkomens met een voorkeur voor huurwoningen kunnen maar beperkt terecht op de sociale huurmarkt bij corporaties. Zij zijn dan ook in principe aangewezen op het particuliere huursegment. Een deel van de (lage) middeninkomens heeft echter geen budget om een woning boven de €711 aan te kunnen (vooral gezinnen). Het toevoegen van woningen voor deze groep zou kunnen bestaan uit grondgebonden woningen met een bescheiden omvang en een prijs tussen €600 en €710.
- In het segment tussen €600 en €710 lijken multifunctionele, grondgebonden huurwoningen voor zowel ouderen uit de doelgroep als middeninkomens een kansrijk woonproduct. Te denken valt aan kleinere woningen met een tuin, met een slaap- en badkamer beneden en een vrij in delen ruimte in de kap.

Woningbehoefte per kern: groeiperspectieven

- In Twello is de grootste behoefte aan woningbouw in de komende 20 à 25 jaar. Als hoofdkern met een groot wervingspotentieel zowel vanuit de gemeente als vanuit de regio en verder, schatten wij in dat tenminste twee derde van de woningbouw hier zou moeten plaatsvinden. Dit aandeel kan moeiteloos groter zijn (tot zo'n driekwart). Ook in een aantal andere kernen is uitbreiding van de woningvoorraad gewenst.
- In Wilp is ruimte voor nieuwbouw voor zowel de eigen bevolking als voor vestigers (en terugkeerders), zo'n 5 tot 10% van de benodigde uitbreiding van de woningbehoefte zou hier gerealiseerd kunnen worden.
- Klarenbeek heeft veel potentieel om woningen te realiseren. Ook hier is ruimte tot zo'n 10% van de totale nieuwbouw in de komende jaren.
- In Voorst en Terwolde is behoefte aan een kleine uitbreiding van de woningvoorraad, vooral voor de eigen bewoners (en om doorstroming te krijgen) en voor terugkerende gezinnen.
- De nieuwbouw in Teuge is groot in relatie tot de eigen dorpskern en het verwachte wervingspotentieel (ook in relatie tot de andere nieuwbouw in Twello en Apeldoorn). Naast de bestaande woningbouwplannen zijn er voor de komende jaren geen extra bouwplannen nodig in deze kern.
- In de kleine kernen in Nijbroek en De Vecht is de huidige plancapaciteit voldoende om te voorzien in de woningbehoefte. In andere kleine kernen (Posterenk, Wilp-Achterhoek en Bussloo) en in het buitengebied is buiten de huidige bouwplannen incidenteel behoefte aan woningbouw. Deze komt vooral naar voren via particuliere initiatieven (bijvoorbeeld voor het kunnen leveren van mantelzorg). Via maatwerk en gekoppeld aan bijvoorbeeld leefbaarheidsdoelstellingen voor de kleine kernen kan hierin worden voorzien.

2.4 Advies rondom woningmarktopgaven

Op basis van de resultaten van de woningmarktanalyse en de toekomstverkenningen geven wij in deze paragraaf adviezen om de woningmarktopgaven op te pakken.

Huur- toewijzingsbeleid IJsseldal Wonen

- Er is aandacht nodig voor een groep woningzoekenden met een (zeer) beperkt budget voor wonen/huur. Onderzoek of een gerichte toewijzing van goedkope woningen aan de laagste inkomensgroep is te organiseren of bied maatwerk (bijv. via een aanvullende huurkorting bij minima).
- Een beter inzicht in het aandeel mensen met huurtoeslag op de sociale huurmarkt kan behulpzaam zijn bij het sturen op woonmogelijkheden en slaagkansen voor de 'primaire doelgroep' (via passende en betaalbare huurprijzen).
- Aandachtspunt is het aandeel beschikbare eengezinswoningen onder de eerste aftoppingsgrens. De (regionale) toewijzingstabel waarin huishoudens-/inkomensgroepen aan voor hen toegankelijke prijscategorieën zijn gekoppeld, is aan herijking toe. Gezinnen met inkomens boven de huurtoeslag zijn daarbij gebaat bij toegang tot het betaalbare huursegment (<€597).

Betaalbaarheid woonlasten huidige huurders

- Het vraagstuk van betalingsrisico's onder een deel van de huidige huurders kan het best worden opgepakt in een breder perspectief en samen met andere partijen (gemeente), waarbij kwijtschelding van lokale lasten, budgetbeheer of inkomensondersteuning een onderdeel kunnen zijn, naast een huurprijscheck en energiebesparende maatregelen aan de woning.
- Investeer in het signaleren van risicovolle situaties. Dit kan met een gezamenlijke aanpak van gemeente en corporatie, waarna maatwerkoplossingen gezocht kunnen worden (bijv. voorzieningencheck, voorlichting, kwijtscheldingen, (huur)kortingen of toeleiding naar een betere woonsituatie).

Ruimte voor middeldure huur

- Ga na welke partijen warm lopen om invulling te geven aan de behoefte aan huurappartementen in het 'particuliere' huursegment tussen €600 en €850. Het gaat hier voor een belangrijk deel om woningen voor doelgroepen die in de sociale huursector minder goed aan bod komen (lage middeninkomens) of niet iets van hun kwaliteitswens vinden (senioren). Ook voor IJsseldal Wonen liggen hier kansen als ontwikkelende partij.
- De groeiende vraag vanuit spoedzoekers (bijv. na een relatiebreuk) laat de behoefte aan een minder gereguleerd en snel toegankelijk huursegment stijgen. Benut de wettelijke ruimte om middeninkomens boven de €41.056 in het (duurdere) sociale segment toe te laten. Hiervoor is aanpassing van de regionale toewijzingstabel nodig.

Nieuwbouw

- Leg bij woningbouwprojecten meer nadruk op kwalitatief betere marktsegmenten. Belangrijk daarbij is het toevoegen van een doorstroomsegment rond €375.000-€400.000. Dit zorgt er voor dat gezinnen kunnen doorstromen en jongere starters meer kans krijgen. Ook is dit het belangrijkste segment om vestigers (en terugkeerders) te bedienen. Heroverweeg daarom de afspraken rondom de gewenste prijsdifferentiatie bij nieuwbouwprojecten. De huidige norm voor het aandeel woningen in de bereikbare klasse (voor Twello 40% en voor de overige kernen 30%) lijkt, gelet op de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren, te hoog.

- Er is op basis van de prognose ook veel behoefte aan vrijstaande – en twee-onder-een-kapwoningen in het goedkope prijssegment. Het is goed denkbaar dat deze onvoldoende op de markt komen (te weinig en/of te duur). Nieuwbouwprijzen zullen in dit kwaliteitssegment meestal te hoog zijn. Een deel van de woningvragers zal dan zijn kwaliteitswensen bijstellen en genoegen nemen met een rij-/hoekwoning. Dit wordt substitutievraag genoemd. Het zorgt er voor dat ook in de nieuwbouw voldoende woningen als rij-/hoekwoningen nodig zijn. Een marktconform prijsniveau op dit moment zal volgens lokale makelaars liggen rond het niveau vanaf €220.000 voor een simpele tussenwoning.
- Een specifieke opgave bij nieuwbouw ligt bij het creëren van doorstroombmogelijkheden voor ouderen uit bestaande koopwoningen in de kernen. Met de ontwikkeling van kwalitatief goede huurappartementen (m.n. in Twello) en grondgebonden, seniorvriendelijke woningen in de huur snijdt het mes aan twee kanten; meer vrijkomende starterswoningen in de koopsector en meer woonmogelijkheden voor de vragers op de sociale huurmarkt (ouderen en kleine huishoudens). Voor de doorstroming zijn daarnaast ook grotere nultredenwoning in de koopsector in trek bij middelbare stellen en ouderen.
- De uitbreidingsbehoefte van de voorraad sociale huurwoningen concentreert zich in de hoofdkern Twello (groei van het aantal kleinere huishoudens en eenoudergezinnen in de huursector). Voor ouderen zijn hier ook de meeste (zorg)voorzieningen en de beste mogelijkheden voor levering van zorgdiensten. In overige kernen zal de bouw van sociale huur zich meer (moeten) richten op vervangingsbouw van oudere, moeilijk te verduurzamen huurwoningen. Vervangende woningen zijn kleiner van omvang en gericht op de huisvesting van kleinere huishoudens en ouderen.

Aanbod vanuit de bestaande woningvoorraad

- Door de hoge ontwikkelkosten en marktprijzen is ontwikkeling van gezinswoningen tot €200.000 moeilijk realiseerbaar. Met het op gang helpen van doorstroming komen er de komende jaren meer koopwoningen vrij in het voor starters en eenverdieners betaalbare segment.
- (Her)overweeg de verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Om een extra impuls te geven aan het betaalbare koopsegment zou verkoop van oudere, maar wat ruimere gezinswoningen kunnen helpen. Deze sluiten aan bij de woonbehoefte van koopstarters. In het sociale segment zijn deze woningen aan de dure kant en minder nodig voor de doelgroepen op de sociale huurmarkt.
- De opbrengst van deze verkoop kan worden ingezet voor de ontwikkeling van nieuwe grondgebonden huurwoningen, die meer gericht zijn op de kleine huishoudens op de sociale huurmarkt. Multifunctionele woningen met twee slaapkamers (eventueel als nultredenwoning te realiseren) bieden daarbij veel perspectief voor de toekomst.
- Hoewel er uit de kwalitatieve behoefteaming geen groot tekort lijkt voor sociale huurappartementen, lijkt het er op dat er binnen dit segment een vrij groot aanbod is aan goedkopere seniorenappartementen en slechts weinig appartementen voor jongeren/ starters. Met een verschuiving naar comfortabele en wat duurdere (sociale) huurwoningen voor ouderen ontstaan er wellicht mogelijkheden om bestaande appartementencomplexen voor ouderen anders te positioneren. Zonder een leeftijdseis zijn veel appartementen ook prima te verhuren aan jonge starters en alleenstaanden met lage inkomens.

Inspelen op de huidige woonvraag

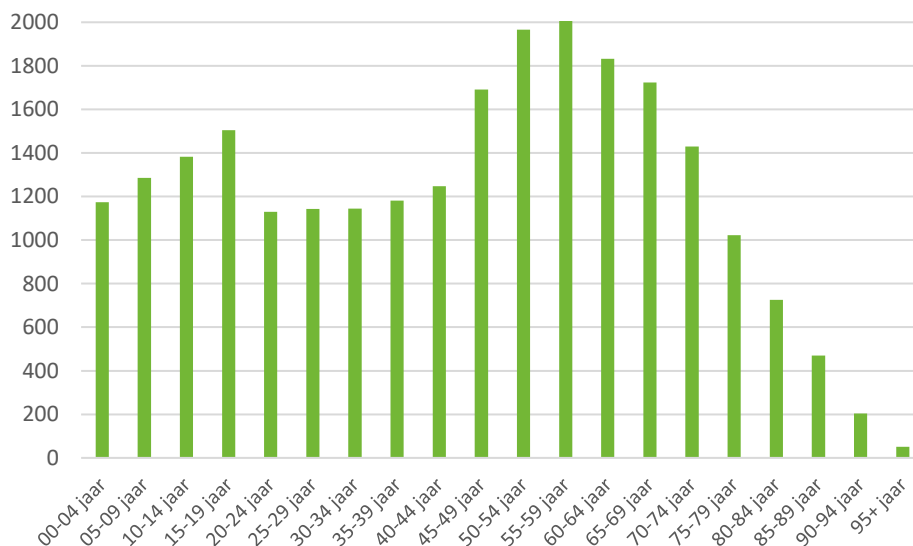
- De vraag op de woningmarkt is momenteel hoog. Zorg er als gemeente voor dat er zo snel mogelijk gebouwd kan worden. Probeer daarbij verwachte huishoudensgroei ook op korte termijn al te accommoderen. Het risico bestaat dat huishoudens bij een klein marktaanbod omzien naar een andere gemeente. Probeer ook te organiseren dat bouwcontingenten een snelle woningproductie niet in de weg staan en sta toe dat verwachte groei in latere jaren nu al gerealiseerd kan en mag worden.

3 Bevolkings- en huishoudensontwikkelingen

3.1 Huidige bevolkingssamenstelling

Volgens de statistieken van het CBS had de gemeente Voorst op 1 januari 2018 24.310 inwoners. Wat betreft de leeftijdsopbouw valt in figuur 3.1 te zien dat de grootste groep zich in de middelbare leeftijdsklasse bevindt met een leeftijd tussen 50 en 69 jaar. Ook wonen er veel kinderen in de gemeente Voorst. Het valt op dat het aantal jonge kinderen kleiner is dan het aantal kinderen in de puberleeftijd en jongvolwassenen. Gesteld kan worden dat er in Voorst relatief weinig jonge gezinnen wonen en juist meer gezinnen met opgroeiende kinderen. Het aantal jonge twintigers in de gemeente is een stuk lager dan de groep 15-19 jaar. Het is de leeftijd dat veel jongeren op zichzelf gaan wonen en verhuizen naar buiten de gemeente (vaak voor studie, maar ook vanwege werk of de liefde). Het aandeel 65-plussers is 23%. Dat is redelijk in lijn in vergelijking met veel landelijke gemeenten in Oost-Nederland. Wel is het zo dat het in de gemeente Voorst in grote mate gaat om jongere (vitale) ouderen (65-74 jaar).

Figuur 3.1 Gemeente Voorst. Aantal inwoners per leeftijdsgroep op 1 januari 2018



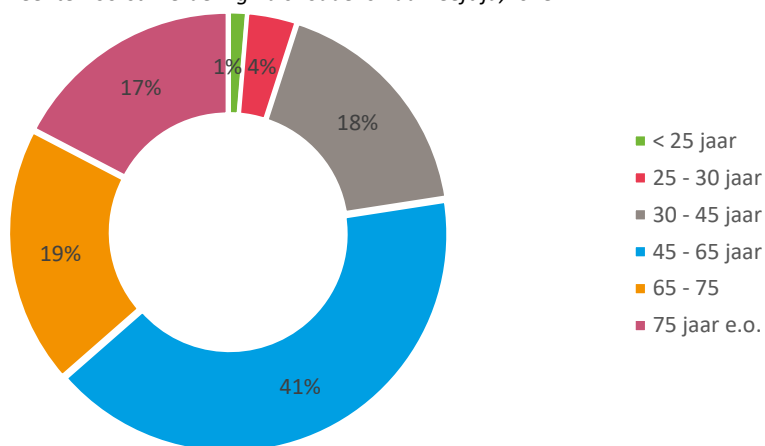
Bron: CBS, Provincie Gelderland, 2018.

3.2 Huishoudenssamenstelling

De leeftijdsopbouw van de bevolking is een reflectie van de huishoudenssamenstelling in de gemeente. Als het gaat om huisvestingsbehoefte is het vooral van belang te kijken naar het aantal en de samenstelling van de huishoudens.

Op 1 januari 2018 telde de gemeente Voorst volgens de statistieken van het CBS 9.967 huishoudens. In figuren 3.2 en 3.3 is de samenstelling van de huishoudens in de gemeente in beeld gebracht. Achtereenvolgens naar leeftijdsklasse en gecombineerd naar huishoudenstype.

Figuur 3.2 Gemeente Voorst. Verdeling huishoudens naar leeftijd, 2018

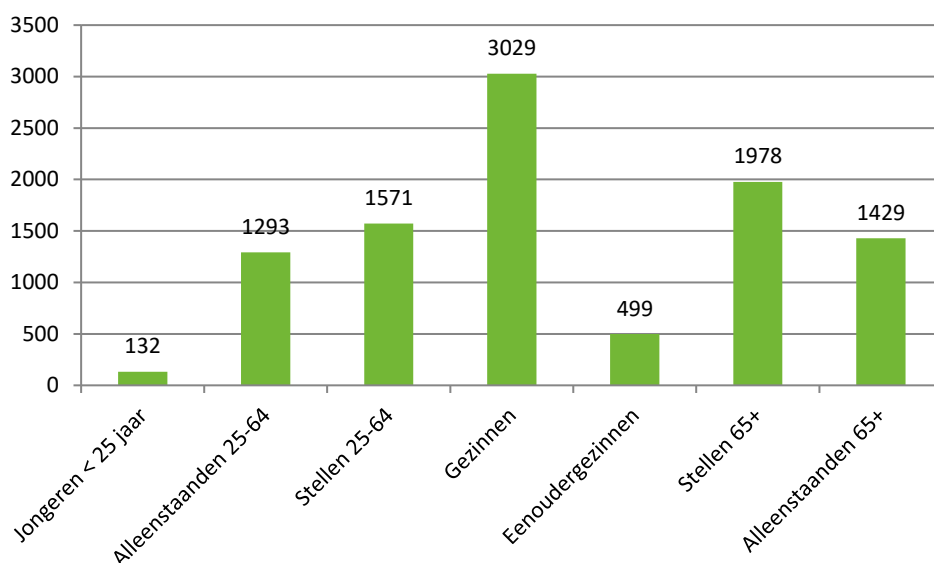


Bron: CBS 2018, bewerking Companen.

In figuur 3.2 zien we dat de grootste groep huishoudens de middelbare leeftijd betreft (41%). Ouderenhuishoudens maken bij elkaar opgeteld 36% uit. Jongerenhuishoudens beneden de 30 jaar maken maar een beperkt deel uit van de huishoudens in de gemeente Voorst (5%).

In figuur 3.3 is de samenstelling van de huishoudens in de gemeente weergegeven, verbijzonderd naar (beschikbare) leeftijdsklassen.

Figuur 3.3 Gemeente Voorst. Aantal huishoudens naar samenstelling en leeftijd, peildatum 1 januari 2018

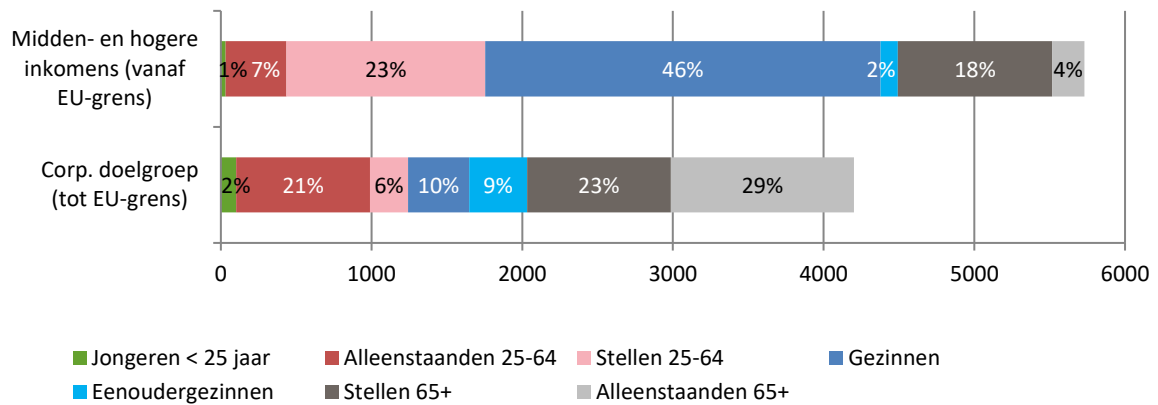


Bron: CBS 2018, bewerking Companen.

Uit bovenstaand figuur komt het grote aantal gezinnen in de gemeente naar voren. De gemeente Voorst herbergt 3.029 gezinnen. Omgerekend is dat 30% van alle huishoudens. Daarnaast zijn er nog eens 499 (5%) eenoudergezinnen. Het aantal oudere stellen van 65 jaar en ouder is groter dan het aantal stellen tussen 25 en 64 jaar. Het aantal alleenstaanden (exclusief jongeren) bedraagt in totaal 2.722 huishoudens (27% van het totaal). Ook hierbij zijn het aantal 65-plussers in de meerderheid met 1.429.

Binnen de huishoudensgroepen lopen de inkomens uiteen. Er valt een onderscheid te maken tussen huishoudens die tot de doelgroep van corporaties behoren (t/m € 36.798 in 2018) en inkomens daarboven. In figuur 3.4 zijn de inkomens van alle huishoudens in de gemeente in beeld gebracht.

Figuur 3.4 Gemeente Voorst. Aantal huishoudens naar samenstelling, leeftijd en doelgroep



Bron: Lokale Monitor Wonen (2016) en CBS (2018), bewerking Companen.

Uit figuur 3.4 is af te leiden dat zo'n 4.200 huishoudens in de gemeente behoren tot de lagere inkomensgroep (tot aan de EU-doelgroep grens van corporaties). Omgerekend is dit 41% van het totaal. De overige huishoudens hebben een hoger inkomen.

Ouderen vormen de grootste groep onder de lage inkomens, vooral de groep alleenstaande ouderen. Onder de midden- en hogere inkomensgroep zijn er bijna geen oudere alleenstaanden.

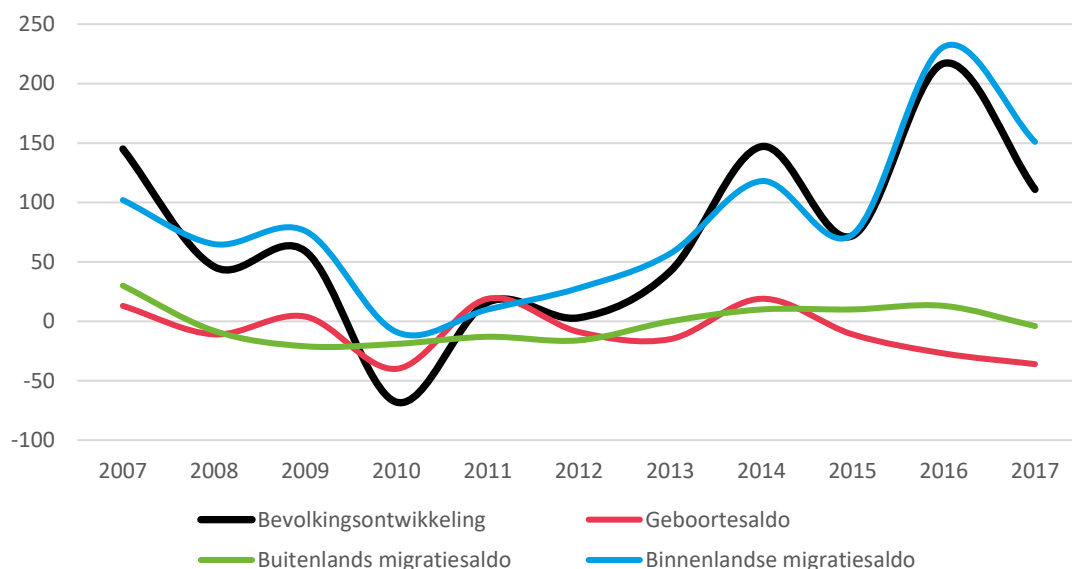
Onder de groep midden- en hogere inkomens is de groep gezinnen het grootst. Ook (jongere) stellen maken vaak onderdeel uit van de groep midden- en hogere inkomen. Onder lagere inkomens is de groep gezinnen en (jonge) stellen juist beperkt.

3.3 Demografische ontwikkelingen

Van de 24.310 inwoners in de gemeente Voorst woont meer dan de helft in de kern Twello, namelijk ca 13.200. In de overige vier grotere kernen (Voorst, Wilp, Klarenbeek en Terwolde) woont gezamenlijk circa 20% van het aantal mensen in de gemeente. Voorst is aan te merken als een landelijke gemeente. Dat is terug te zien aan het grote aantal kleine dorpjes en buurtschappen en het uitgebreide buitengebied. Een derde van de inwoners in de gemeente woont in het buitengebied of in één van de kleine kernen met hooguit een paar honderd inwoners.

Het aantal inwoners in de gemeente Voorst vertoonde in de afgelopen tien jaar een lichte groei van 650 inwoners (+2,75% ten opzichte van 2007). Onderstaand figuur geeft inzicht in de belangrijkste invloeden van deze trend.

Figuur 3.5: Gemeente Voorst. Demografische ontwikkelingen (2007 - 2017)



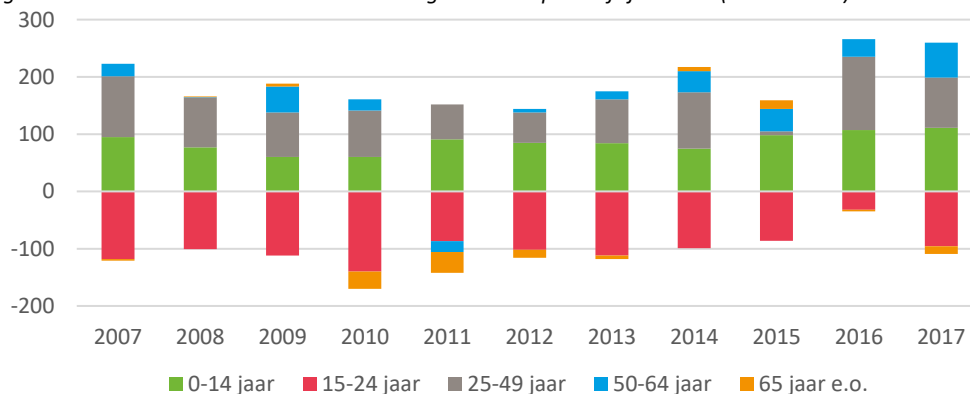
Bron: CBS (2017).

- Het geboortesaldo (ofwel de natuurlijke aanwas) schommelt rond het nulpunt: het ene jaar is het licht positief, het andere jaar licht negatief. Gemiddeld genomen sterven er 9 meer personen in de gemeente dan er worden geboren.
- De invloed van de buitenlandse migratie op de bevolkingsontwikkeling is beperkt. Vestigers en vertrekkers van en naar het buitenland hielden elkaar redelijk in evenwicht.
- Tegenover het licht negatieve geboorte- en buitenlands migratiesaldo staat een duidelijk positief binnenlands vestigingssaldo. Door de jaren heen schommelt dit saldo behoorlijk, maar blijft (op het jaar 2010 na) positief. Het vestigingssaldo heeft verreweg het meeste invloed op de ontwikkeling van de bevolkingsomvang. Voorst weet huishoudens naar zich toe te trekken. Dit compenseert het vertrek van (vaak jonge) huishoudens, zoals ook uit het volgende figuur (3.6) naar voren komt.

Migratiesaldo van personen naar leeftijdsklasse

We zagen al dat in de gemeente sprake was van een positief binnenlands migratiesaldo. We zoomen nu nader in op de binnenlandse migratiebewegingen. We kijken eerst naar de migratie van personen naar leeftijdsklasse.

Figuur 3.6: Gemeente Voorst. Binnenlands migratiesaldo per leeftijdsklasse (2007 - 2017)



Bron: CBS (2017).

- Uit figuur 3.6 komt duidelijk naar voren dat het vestigingsoverschot vooral voortkomt uit de komst van kinderen en hun ouders in de leeftijdsgroep van 25 tot 49 jaar. Ook onder de leeftijdsgroep 50-64 jaar is sprake van een vestigingsoverschot, dat in de jaren na de crisis weer sterker terug te zien is.
- Onder jongeren tussen 15 en 24 jaar is sprake van een sterk vertrekoverschot. Het gaat hierbij vooral om de groep jongvolwassenen die vertrekt vanwege studie, werk of de liefde.

Huishoudensontwikkeling de laatste jaren

Als referentie voor de woningbehoefte is vooral de huishoudensontwikkeling belangrijk. In de afgelopen jaren was de huishoudensontwikkeling in de gemeente en de vijf grote kernen binnen de gemeente als volgt:

Tabel 3.1: Gemeente Voorst. Ontwikkeling aantal huishoudens, uitgesplitst naar de 5 grootste kernen (2007 - 2017)

	2007	2012	2017	2007 - 2017	%
Twello	4.990	5.320	5.670	+680	+14%
Voorst	610	620	630	+20	+3%
Terwolde	460	455	460	+0	+0%
Klarenbeek (ged.)	300	310	310	+10	+3%
Wilp	370	345	390	+20	+5%
Kleine kernen	660	670	660	0	0%
Buitengebied	1.620	1.710	1.770	150	+9%
Gemeente Voorst	9.010	9.430	9890	+880	+10%

Bron: CBS (2018).

Het aantal huishoudens is in de afgelopen tien jaar met 10% gegroeid (zo'n 900 huishoudens ten opzichte van 2007). De groei was het sterkst in de kern Twello, maar alle andere kernen (met uitzondering van de groep kleine kernen en Terwolde) laten ook een lichte groei van het aantal huishoudens zien. De groei van het aantal huishoudens in het buitengebied is met 9% ongeveer gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde.

3.4 Migratiebewegingen

Tabel 3.2: Gemeente Voorst. Migratiestromen en -saldo op jaarbasis naar huishoudensgroep, 2006-2016

Huishoudensgroepen	Totaal verhuizingen vanuit gemeente		Binnenverhuizers		Vertrekkers	
	#	%	#	%	#	%
Jongeren 1-2 phh <25 jaar*	210	25%	38	18%	172	82%
Alleenstaanden 25-64 jaar	227	28%	94	41%	133	59%
Stellen 25-44 jaar	101	12%	51	50%	50	50%
Gezinnen	107	13%	73	68%	35	32%
Eenoudergezinnen	45	5%	25	56%	20	44%
Stellen 45-64 jaar	40	5%	21	53%	20	47%
Oudere stellen 65+	47	6%	36	77%	11	23%
Oudere alleenstaanden 65+	49	6%	34	69%	15	31%
Totaal	826	100%	372	45%	455	55%

*hoofdzakelijk jongeren die voor hun verhuizing nog thuis woonden.

Bron: CBS Microdata, 2006-2016, bewerking Companen.

De grootste groep verhuizers vanuit de gemeente bestaat uit jongeren en alleenstaanden. Samen vormen zij de meerderheid (53%). Het zijn deze twee groepen die ook in meerderheid de gemeente verlaten bij verhuizing; 82% bij de jongeren en 59% bij de alleenstaanden. Ouderen zijn -niet zo verwonderlijk- bij een verhuizing de eigen gemeente het vaakst trouw. Toch valt op dat alleenstaande ouderen nog vrij vaak de eigen woonstek verlaten en verhuizen naar buiten de gemeente (31%).

Vestigingssaldo en vertrek van huishoudensgroepen voor, tijdens en na de crisis

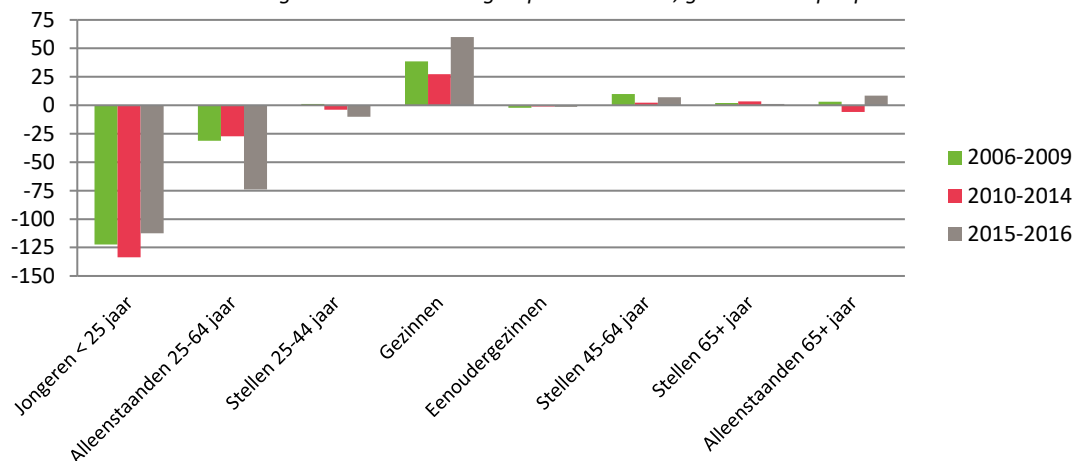
Vestiging en vertrek van huishoudens heeft doorgaans een sterke relatie met de economische omstandigheden (arbeidsmarkt, woningmarkt, consumentenvertrouwen, etc.). Het afgelopen decennium heeft Nederland een grote dynamiek gekend in het economische klimaat. Na een economisch gunstige periode ontstond een diepe recessie die sinds 2014-2015 een duidelijke kentering heeft gemaakt. Momenteel zitten we in een periode van hoogconjunctuur. In hoeverre de economische crisis impact heeft gehad op de vestiging en het vertrek van huishoudens wordt in onderstaand figuur getoond. Het figuur laat de migratiesaldi zien per huishoudensgroep op jaarbasis in de periode vóór, tijdens en na de crisis.

Wat opvalt is dat tijdens de crisisperiode (2010-2014) het vestigingsoverschot bij gezinnen wat kleiner was dan er vóór en na. Het lijkt er zelfs op dat het vestigingsoverschot van gezinnen vanaf 2015 een grote opleving kent.

Bij jongeren lag het vertrekoverschot gedurende de crisis op een iets hoger niveau. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat deze jongeren niet allemaal al een eigen huishouden vormden op het moment dat zij uit gemeente Voorst vertrokken. Absoluut zal het vertrekoverschot voor jongeren kleiner zijn. Ook hierbij geldt dat na de crisis het vertrekoverschot kleiner is geworden. Dit kan er op duiden dat Voorst jongeren beter aan zich weet te binden. In hoeverre dit met de economische omstandigheden samenhangt kan niet worden vastgesteld. Een hogere doorstroming op de markt of de totstandkoming van enkele starterswoningen/jongerencomplexen kan hier ook goed aan hebben bijgedragen. Ook kan het samenhangen met het feit dat de kamerprijzen in studentensteden toenemen, waardoor minder jongeren (op vroege leeftijd) kiezen om op kamers te gaan.

Aan de andere kant is het opvallend dat het vertrek van alleenstaanden tussen 25 en 65 jaar na de crisis aanzienlijk is toegenomen. Het kan zijn dat het bij de groep jonge alleenstaanden (25-29 jaar) samenhangt met een uitgesteld vertrek.

Figuur 3.9: Gemeente Voorst. Migratiesaldo huishoudgroepen 2006-2016, gemiddelden per periode



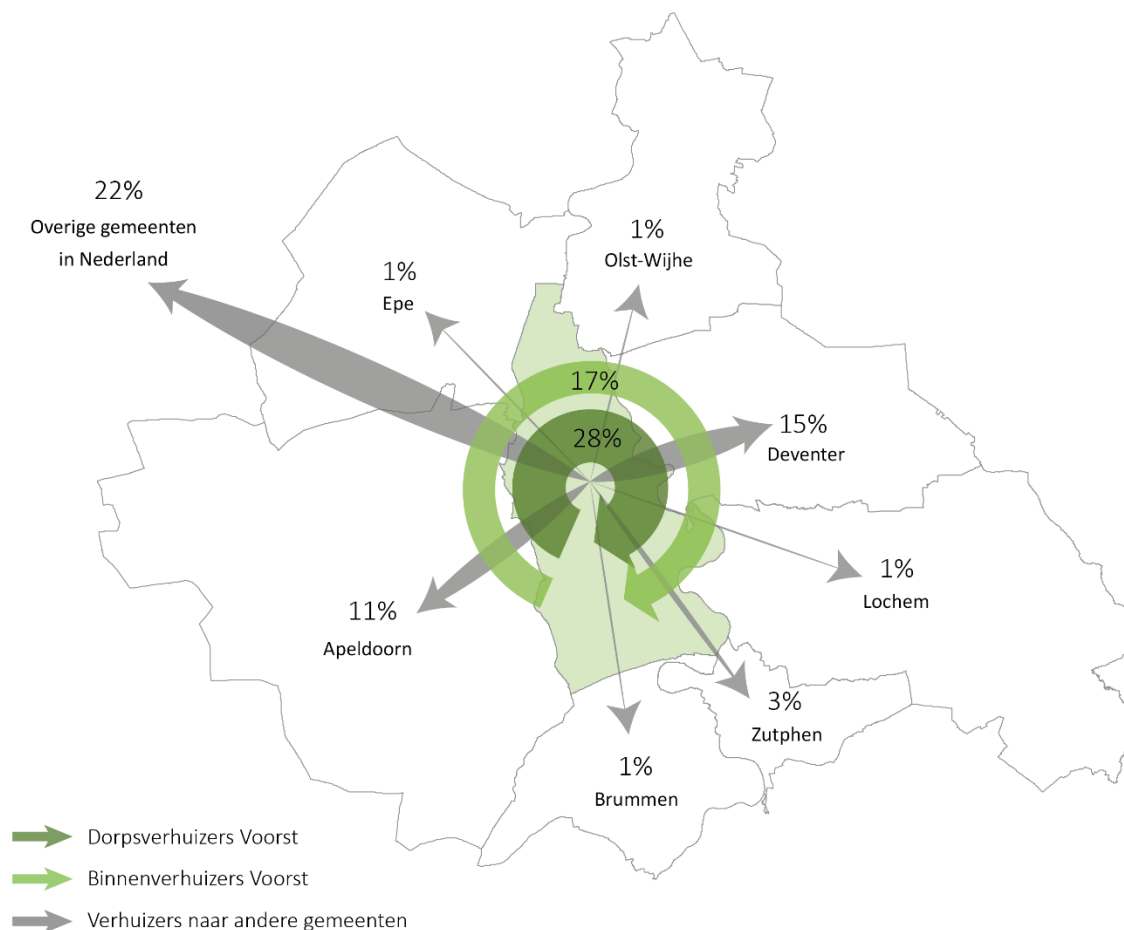
Bron: CBS Microdata, 2006-2016, bewerking Companen.

Verhuisrichting huishoudens uit de gemeente Voorst

Huishoudens uit Voorst kiezen verschillende bestemmingen. Een aantal huishoudens kiest er voor om binnen het eigen dorp te verhuizen of blijven binnen de gemeentegrenzen van Voorst. Anderen verlaten de gemeente maar blijven in de regio of zoeken de stad op in de eigen regio. Weer anderen verlaten de regio om zich te vestigen in een ander deel van Nederland. Deze verhuispatronen verschillen sterk per

huishoudenstype en leeftijd. Onderstaand figuur toont de bestemming van verhuizende huishoudens uit Voorst.

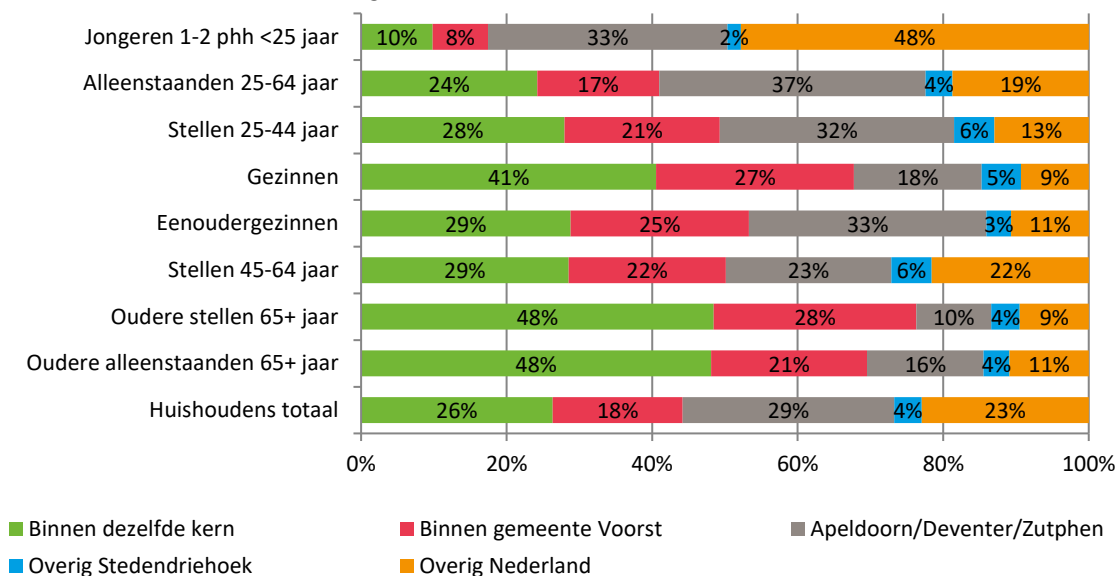
Figuur 3.10: Gemeente Voorst. Migratiebewegingen verhuizers vanuit Voorst



Bron: CBS Microdata, 2006-2016, bewerking Companen.

Ongeveer 45% van alle verhuizers uit Voorst blijft binnen de gemeentegrenzen wonen: de grootste groep (28%) van de verhuizers verhuist binnen de eigen kern (de zogenaamd *Dorpsverhuizers*), terwijl 17% naar een andere kern binnen gemeente Voorst verhuist (de *Binnenverhuizers*). Van de buurgemeenten trekken vooral de grotere steden relatief veel huishoudens. Ditzelfde geldt overigens ook voor de overige gemeenten in Nederland, waarvan Utrecht, Amsterdam, Groningen, Enschede en Nijmegen de meeste (voornamelijk jongere) huishoudens trekken. In bijlage 3 wordt in een tabel de verdeling van de vertrekkers uit gemeente Voorst (exclusief de binnenverhuizers) en vestigers in gemeente Voorst naar huishoudenstype weergegeven.

Figuur 3.11: Gemeente Voorst. Bestemming verhuide huishoudens, 2006-2016



Bron: CBS Microdata, 2006-2016, bewerking Companen.

Uit figuur 3.11 blijkt dat vooral ouderen (48%) en gezinnen (41%) graag binnen het eigen dorp verhuizen. Jongeren verlaten de regio vaak; bijna de helft vertrekt naar buiten de Stedendriehoek en nog eens een derde (33%) verhuist naar de stad in de eigen omgeving en dan met name Deventer en Apeldoorn.

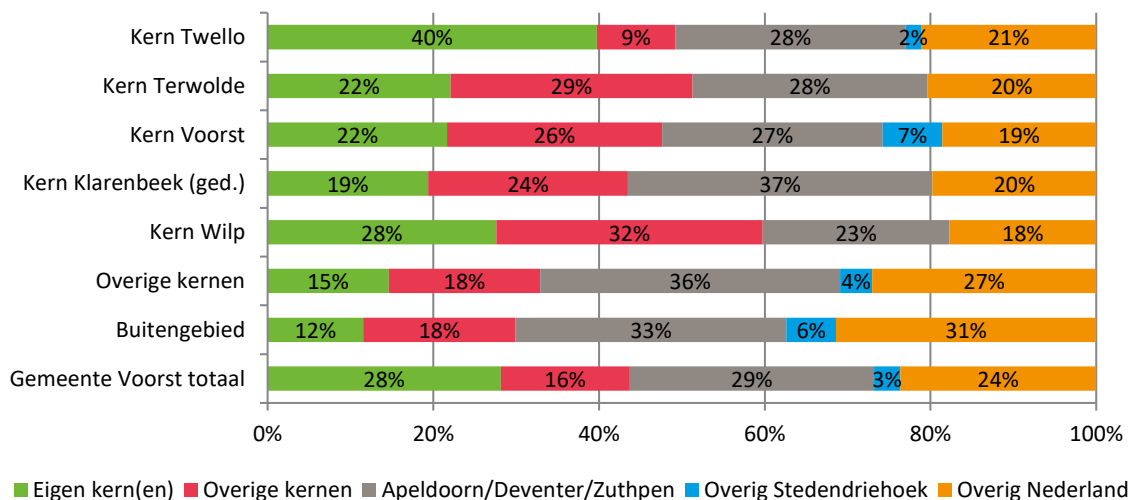
Jonge stellen, maar ook eenoudergezinnen, verhuizen relatief vaak naar de stad in de omgeving (met name naar Deventer en Apeldoorn).

Eenoudergezinnen vestigen zich relatief vaak in de stad binnen de regio (Deventer, Apeldoorn of Zutphen). Dit heeft deels te maken met de wens om te vertrekken uit de eigen omgeving en zich te vestigen op plekken waar snel een (betaalbare) woning te krijgen is. Ook alleenstaanden tussen 25 en 64 jaar vestigen zich vaak in de stad in de buurt (37%).

Verhuizende stellen tussen de 25 en 44 jaar vestigen zich in meerderheid buiten de gemeente. Ook hierbij is de voorkeur voor de stad duidelijk terug te zien.

Migratie per kern

Figuur 3.12: Gemeente Voorst. Migratie naar bestemming, per kern, periode 2006-2016



Bron: CBS Microdata, 2006-2016, bewerking Companen.

4 Woningvoorraad en woonsituatie van mensen

In dit hoofdstuk wordt de woningvoorraad in de gemeente Voorst nader onder de loep genomen en wordt bekeken wat de woonsituatie van verschillende huishoudensgroepen zijn.

4.1 Kenmerken van de woningvoorraad

Op 1 januari 2018 waren er volgens de statistieken van het CBS ongeveer 10.500 woningen en wooneenheden in de gemeente Voorst. Dit is hoger dan het aantal huishoudens in de gemeente. Er is doorgaans sprake van enige leegstaand van woningen (een paar procentpunt), vaak in afwachting van de nieuwe bewoner, soms in afwachting van aanstaande sloop.

Van alle woningen in de gemeente betrekken wij in onze analyses het aantal zelfstandige woningen. Uit het woningbestand van de Gemeente Voorst komt naar voren dat er begin januari 2018 zo'n 9.500 'reguliere' woningen in de gemeente zijn.

Tabel 4.1: Gemeente Voorst. Woningvoorraad per kern en buitengebied, (2018)

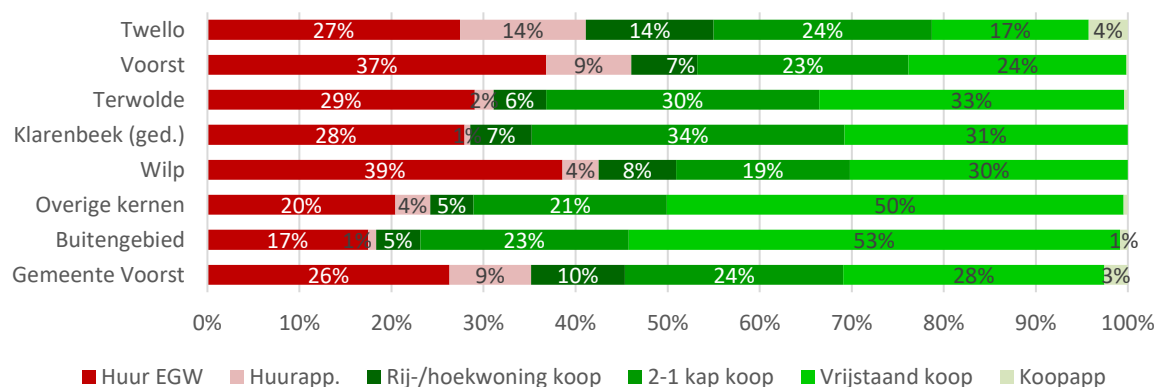
	Kern(en)	Buitengebied	Totaal
Twello	5.760	125	5.885
Voorst	715	260	975
Terwolde	465	585	1.050
Klarenbeek (ged.)	330	260	590
Wilp	405	30	435
Overige kernen	680	880	1.560
Totaal	8.355	2.140	10.495

Bron: CBS 2018, aantallen toebedeeld op basis van CBS buurtindeling.

Van het totale aantal woningen in de gemeente liggen er 5.760 in de hoofdkern Twello (55%). Terwolde heeft als landelijke kern een relatief groot buitengebied. Buiten de dorpskernen zelf bevinden zich 2.140 woningen (20% van de totale voorraad).

Samenstelling woningvoorraad in de gemeente Voorst

Figuur 4.1: Gemeente Voorst. Huidige samenstelling van de woningvoorraad per kern (naar typologie en eigendom)

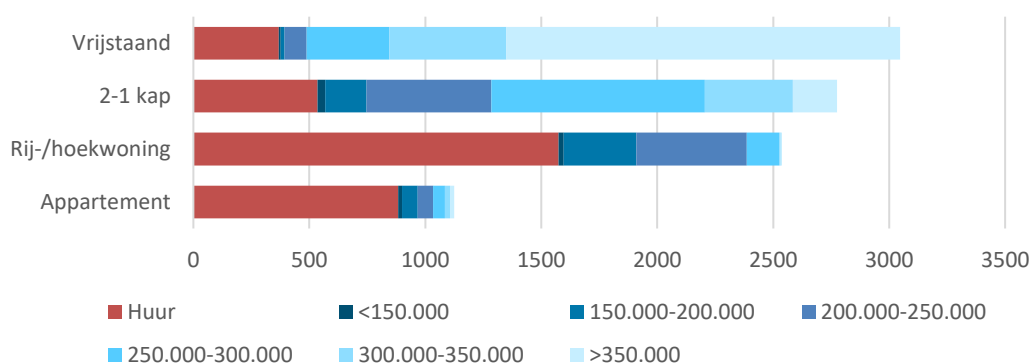


Bron: WOZ administratie gemeente Voorst (2018)

In de gemeente Voorst bestaat 65% van de woningvoorraad uit koopwoningen. De overige 35% bestaat uit huurwoningen, waarvan driekwart wordt gevormd door eengezinswoningen (en boerderijen). Het aandeel appartementen in de gemeente is met 12% bescheiden. Nog geen kwart daarvan is een koopappartement. De huurappartementen zijn vooral gelegen in Twello en Voorst.

Vaak zijn (sociale) huurwoningen geconcentreerd in de grote (hoofd)kernen van de gemeente. Het is opvallend dat in de kernen Voorst en ook in Wilp het aandeel huurwoningen groter is dan in Twello.

Figuur 4.2: Gemeente Voorst. Huidige samenstelling woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklasse.



Bron: WOZ administratie gemeente Voorst (2018).

- De grootste categorie woningen in de gemeente Voorst wordt gevormd door vrijstaande woningen. Het grootste deel hiervan (1.700 woningen) bestaat uit ruime herenhuizen, villa's en (woon-) boerderijen in de duurdere prijsklasse (> WOZ-waarde boven €350.000).
- Bij de grote groep twee-onder-een-kapwoningen is WOZ-waarde gemiddeld aanzienlijk lager. De meeste twee-onder-een-kapwoningen hebben een WOZ-waarde tussen € 250.000 en € 300.000.
- Verder valt op dat er zich in onder de kwalitatief hoogwaardige woningtypen (tweekappers en vrijstaande woningen) nog altijd zo'n 900 in de huursector bevinden.
- De appartementen in de gemeente Voorst bestaan vooral uit huurappartementen.
- Van de rij-/hoekwoningen bevindt zich het merendeel in de huursector.
- De vrijstaande woningen in de gemeente hebben een brede range aan prijssegmenten. De grootste groep vrijstaande woningen bevindt zich in de dure sector (> € 350.000).

De WOZ-waarde geeft een indicatie van de kwaliteit van de woningen. Momenteel is er echter sprake van grote prijsstijgingen op de koopwoningmarkt. De WOZ-waarden lijken momenteel dan ook niet echt een goede reflectie van de marktprijzen op dit moment. Er zijn veel vragers op de markt, het beschikbare aanbod loopt terug en de rentestand is historisch laag. Dit werkt prijsstijgingen in de hand.

Medio november 2018 staan er op Funda.nl in de gemeente 114 woningen te koop, vrijwel allemaal gezinswoningen (zie tabel 4.1). Van dit te koop staande aanbod heeft meer dan de helft een vraagprijs boven de €400.000. Het aanbod tot aan €200.000 is er bijna niet en bestaat uit enkele appartementen. Een lokale makelaar benadrukt dat de marktprijzen voor een bescheiden rijtjeswoning uit de jaren zeventig beginnen bij zo'n €225.000.

Tabel 4.2: Gemeente Voorst. Te koop staande woningaanbod naar prijsklasse (peildatum 5 november 2018)

	Totaal aanbod	t/m €150.000	€150.000-€200.000	€200.000-€250.000	€250.000-€300.000	€300.000-€350.000	> €400.000
Totaal	114	2	1	9	13	27	60
EGW	109	0	0	8	13	26	60
Appartementen	5	2	1	1	0	1	0

Bron: funda.nl. geraadpleegd op 5-11-2018

Het lage aantal beschikbare woningen in de lagere prijsklassen kan een reëel probleem vormen voor woningzoekenden die afhankelijk zijn van één inkomen en die weinig vermogen hebben opgebouwd. Het gaat dan bijvoorbeeld om eenoudergezinnen, jonge (koop-)starters en kostwinnersgezinnen. Met een inkomen van €37.000 kan momenteel een hypotheek worden verkregen van ca. €160.000. Met een (gezamenlijk) inkomen van €45.000 kan een hypotheek worden verkregen van ca. €196.000¹.

4.2 Sociale huurvoorraad

In totaal staan er in de gemeente Voorst 3.361 huurwoningen. Hiervan bestaat het merendeel uit sociale huurwoningen van IJsseldal Wonen (2.282 woningen, 68%). Onderstaande tabel laat zien in welke kernen de huurwoningen terug te vinden zijn.

Tabel 4.3: Gemeente Voorst. Omvang van de huurvoorraad* per kern, uitgesplitst naar verhuurder

	IJsseldal Wonen	% in kern	Overig huur/onbekend	Totaal
Voorst	205	62%	128	333
Twello	1.609	80%	407	2.016
Terwolde	122	80%	31	153
Klarenbeek (ged.)	64	71%	26	90
Wilp	136	86%	27	159
Overige kernen	68	42%	92	160
Buitengebied	78	17%	370	448
Totaal gemeente Voorst	2.282	68%	1.123	3.361

* Zelfstandige woningen, exclusief recreatiewoningen, woonwagens, niet-woningen en overige objecten.

Bron: WOZ- en VHE-bestand gemeente Voorst en IJsseldal Wonen (2018).

IJsseldal Wonen is de enige lokaal verankerde corporatie in de gemeente Voorst en heeft twee-derde deel van de huurvoorraad in haar bezit. De meeste van de woningen van IJsseldal Wonen staan in de kern Twello 1.609. Omgerekend is dat 71%.

De overige 32% van de huurwoningen die niet eigendom zijn van IJsseldal Wonen zijn eveneens grotendeels terug te vinden in Twello, maar ook relatief vaak in het buitengebied. Deze woningen zijn van diverse verhuurders; van particulieren die hun vorige woning (tijdelijk) verhuren en kleine particuliere pandeigenaren, tot grote landelijk actieve corporatie(s) en grotere vastgoedinvesteerders. Een exact beeld van de samenstelling van deze overige huursector is onbekend.

Samenstelling huurvoorraad IJsseldal Wonen naar prijsklasse

Met de invoering van het passend toewijzen wordt het steeds belangrijker om goed zicht te hebben op de omvang van de huurvoorraad naar de verschillende prijsklassen. Voor IJsseldal Wonen geven we nu een overzicht van de samenstelling en prijsopbouw van haar woningvoorraad. We kijken dan naar de huidige huur en naar de huur van de woning als die weer op de markt zou worden aangeboden (de streefhuur).

¹ Bron: NHG.nl, Rabobank.nl (november 2018).

Tabel 4.4: Gemeente Voorst. Prijscategorieën huurwoningen IJsseldal Wonen (huidige kale huur en streefhuur).

		Grondgebonden woning		Appartement		Prijscategorie totaal
		1.690	74%	592	26%	%
Huidige kale huur	< € 417	193	8%	131	6%	14%
	€ 417 - € 597	1.079	47%	214	9%	57%
	€ 597 - € 640	157	7%	58	3%	9%
	€ 640 - € 710	154	7%	104	5%	11%
	> € 710	107	5%	85	4%	8%
Streefhuur (prijs bij nieuwe verhuur)	< € 417	15	1%	109	5%	5%
	€ 417 - € 597	861	38%	209	9%	47%
	€ 597 - € 640	284	12%	81	4%	16%
	€ 640 - € 710	423	19%	105	5%	23%
	> € 710	107	5%	85	4%	8%

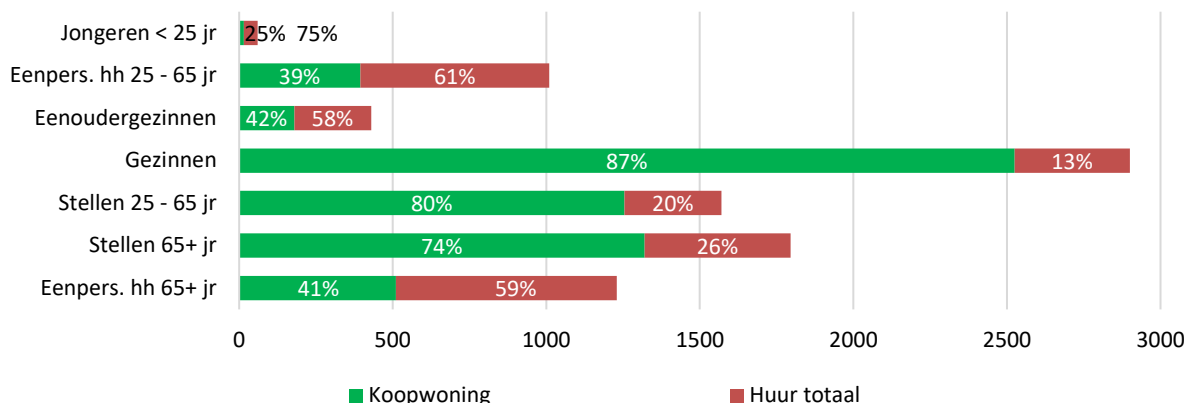
Bron: VHE-bestand IJsseldal Wonen (2018).

- IJsseldal verhuurt 2.282 huurwoningen. De meeste van deze woningen vallen binnen het sociale huursegment tot aan €710,- (2.090 woningen). Acht procent (192 woningen) wordt verhuurd in het vrije huursegment vanaf €711.
- Zo'n driekwart (74%) van de huurvoorraad van IJsseldal bestaat uit grondgebonden woningen (gezinswoningen en seniorenwoningen). Een kwart bestaat uit appartementen, waarvan een deel senior-vriendelijk.
- Momenteel heeft IJsseldal 193 grondgebonden woningen met een kale huur tot aan €417 (goedkoop), 8% van de totale voorraad. Daarnaast zijn er 131 goedkope huurappartementen (6% van de totale voorraad).
- Er zijn 1.617 woningen met een huur tot en met €597 (71% van het totaal). Het aantal woningen met een streefhuur tot aan €597 bedraagt 1.194. In de nieuwe prestatieafspraken hebben de gemeente Voorst en IJsseldal afgesproken dat tenminste 60% van het beschikbare aanbod binnen het sociale huursegment (t/m €710) wordt aangeboden in het prijssegment tot aan de eerste aftoppingsgrens (€597). Op voorraadniveau gaat het bij IJsseldal om $1.194 / 2.090 = 57\%$. Het zal dan ook naar verwachting voor kunnen komen dat een aantal woningen bij mutatie moet worden 'afgetopt'.
- De woningvoorraad van IJsseldal heeft over het algemeen een hoge kwaliteit, afgemeten aan het aantal woningwaarderingpunten. Een deel van de woningen wordt momenteel verhuurd met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen; 247 appartementen hebben een kale huurprijs boven de €597. En van de gezinswoningen hebben er 261 een huurprijs boven de €640. In totaal is dit 22% van de huurvoorraad van IJsseldal Wonen. Bij het opnieuw verhuren van de woningen zal 35% van de voorraad een huurprijs hebben van boven de aftoppingsgrenzen.

4.3 Woonsituatie van huishoudensgroepen

De meeste huishoudens in de gemeente Voorst wonen in een koopwoning. De mate waarin mensen in een koopwoning wonen verschilt sterk per huishoudenscategorie. Met behulp van statistieken uit de Lokale Monitor Wonen kunnen we vaststellen in hoeverre elke categorie momenteel woonachtig is in een koop- dan wel huurwoning. Hieronder wordt dit in absolute en relatieve zin in beeld gebracht.

Figuur 4.3: Gemeente Voorst. Huishoudensgroepen naar eigendomssituatie (2016)

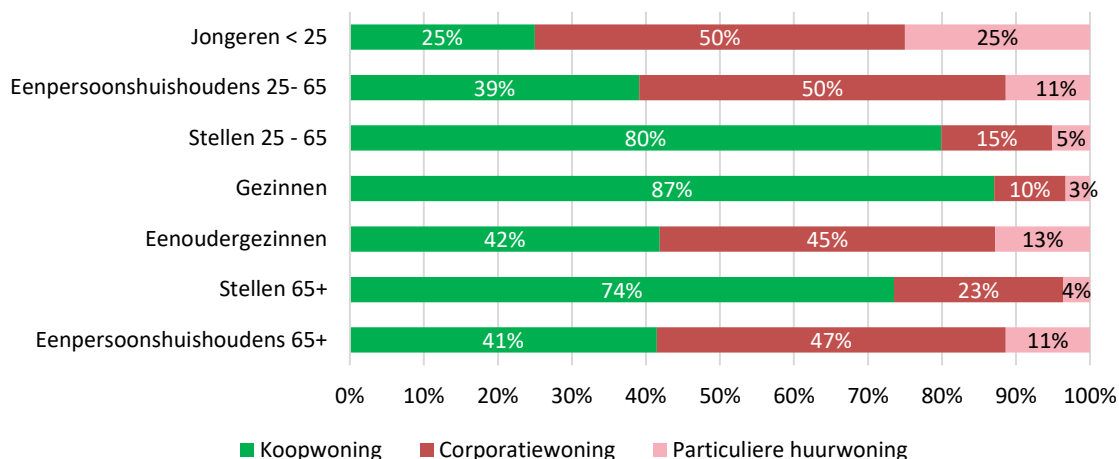


Bron: Lokale Monitor Wonen (2018), bewerking Companen

Uit figuur 4.3 blijkt dat gezinnen (in omvang de grootste groep in de gemeente) verreweg het vaakst in een koopwoning wonen. Van de gezinnen woont 87% in een koopwoning.

Ook de een na grootste groep in de gemeente (oudere stellen van 65 jaar of ouder) woont zeer vaak in een koopwoning. Alleenstaande ouderen wonen juist overwegend vaak in een huurwoning. Zij zijn ook de grootste groep huurders in de gemeente (720 van alle ca 2.800 huurders). Ook andere alleenstaanden in de gemeente (25-65 jaar) wonen vaak in een huurwoning. Dit heeft enerzijds met hun kwaliteitseisen te maken, maar vooral ook met de samenstelling en het prijspeil van koopwoningen in de gemeente. Er zijn relatief weinig kleinere koopwoningen en de prijzen van koopwoningen zijn voor eenverdieners vaak niet op te brengen.

Figuur 4.4: Gemeente Voorst: Verdeling huishoudensgroepen naar eigendom en type huur (2016)

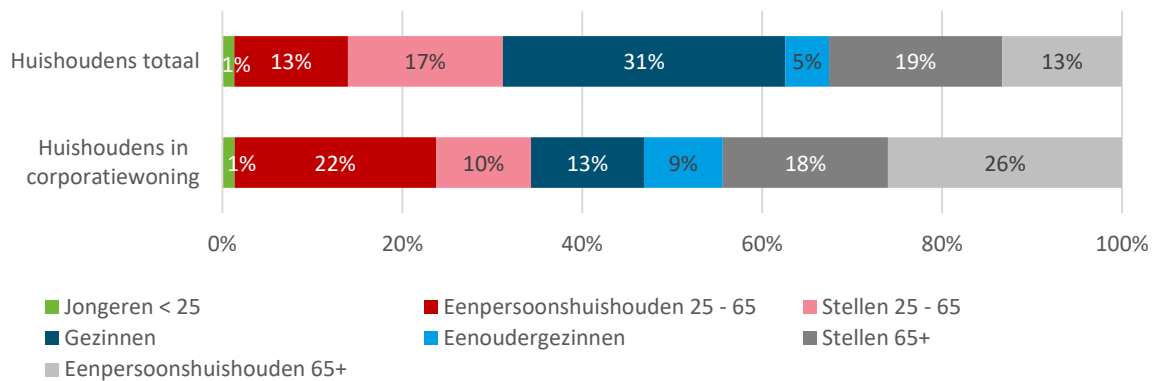


Bron: Lokale Monitor Wonen

Profiel van de corporatiehuurders

Voor IJsseldal Wonen is het interessant te weten wie de huurders zijn van de corporatiewoningen in de gemeenten. Met gegevens uit de Lokale Monitor Wonen kan de huishoudenssamenstelling van de corporatiewoningen nader worden onderzocht. Omdat het aandeel van IJsseldal Wonen in de totale voorraad corporatiewoningen zeer groot is, kan gesteld worden dat het getoonde profiel erg zal overeenkomen met het profiel van de huurders van IJsseldal Wonen.

Figuur 4.5: Gemeente Voorst: Verdeling huishoudensgroepen corporatiewoning en totaal (2016)



Bron: Lokale Monitor Wonen

Uit figuur 4.5 komt het naar voren dat ten opzichte van alle huishoudens in de gemeente er in de corporatie huurwoningen relatief veel alleenstaande ouderen (26% van alle corporatiehuurders) en alleenstaanden wonen. Ook eenoudergezinnen wonen vrij vaak in de sociale huurwoningen. (Volledige) gezinnen vormen echter maar een klein deel uit van de totale huurderspopulatie (10%).

Het is een reflectie van de veranderende functie van corporatiehuurwoningen waarin zeker ten opzichte van vroeger tijden veel minder gezinnen in de huurwoningen wonen. Corporaties leggen zich meer toe op de huisvesting van ouderen (in seniorvriendelijke) woningen, maar huisvesten in de reguliere huurvoorraad steeds vaker kleine huishoudens.

5 Betaalbaarheid huursector

In eerdere jaren zijn vooral woonlasten van huurders gestegen. Huren vertoonden een stijgende lijn en ook energielasten stegen. Na de invoering van de Woningwet in 2015 is er nieuwe regelgeving rondom de toewijzing van woningen aan lage inkomens en aan jaarlijkse huurverhogingen die (te) hoge woonlasten moeten tegengaan. Ook corporaties zijn zich aan het oriënteren op het gewenste prijsbeleid voor hun huidige en toekomstige huurders. In dit hoofdstuk gaan wij na met welke referentieuitgaven het NIBUD berekend om na te gaan of huren niet te hoog zijn of welke ruimte er is voor de maandelijkse huur. Per inkomens- en huishoudensgroep ziet dit uitgavenplaatje en de budgetruimte woonlastenplaatje er anders uit. Door de huurprijzen van IJsseldal Wonen te spiegelen aan de huidige inkomensopbouw in de gemeente en aan de inkomens van huurders kan iets gezegd worden over de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad.

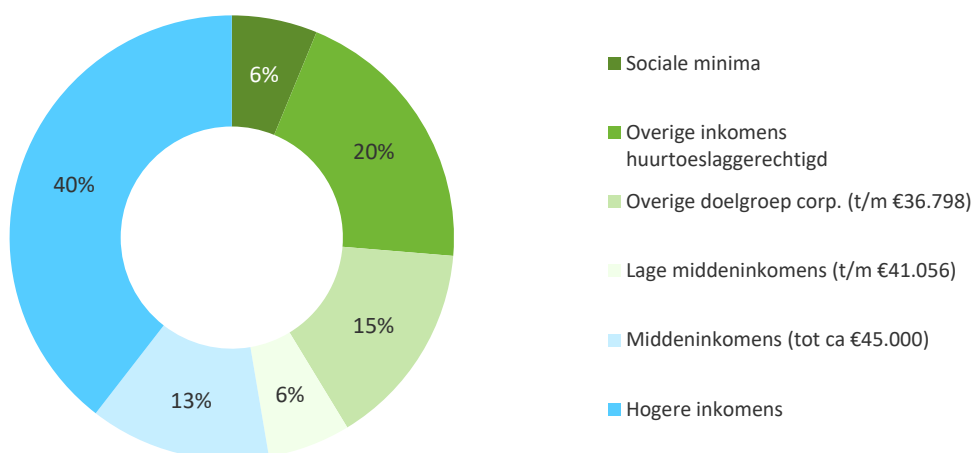
5.1 Inkomensprofiel huishoudens in de gemeente

Als vertrekpunt van de betaalbaarheidsanalyse geven we een beeld van de huishoudinkomens in de gemeente Voorst en hun woonsituatie. Interessante inkomensgrenzen rondom betaalbaarheidsvraagstukken zijn daarbij:

- huishoudens met een zeer laag inkomen (tot het sociaal minimum/bijstandsniveau);
- overige huishoudens met een (verzamel-)inkomen waarbij huurtoeslag mogelijk is (in 2018 bij éénpersoonshuishoudens tot € 22.375 en bij meerpersoonshuishoudens tot € 30.400);
- overige huishoudens behorend tot de kerndoelgroep van corporaties (toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen: in 2018 € 36.798);
- huishoudens met een laag middeninkomen die deels terecht kunnen in de sociale huurmarkt (in 2018 tot € 41.056).
- een groep middeninkomens (tot ca. €45.000, voor wie de koopwoningenmarkt in de gemeente slechts beperkt toegankelijk is).

In het diagram hieronder is een overzicht opgenomen van bovenstaande inkomensgroepen in de gemeente.

Figuur 5.1: Gemeente Voorst. Overzicht inkomensgroepen (2016)



Bron: Lokale Monitor Wonen 2016, WoON 2015, bewerking Companen.

Uit het diagram blijkt dat de inkomensgroepen die deel uit maken van de doelgroepen van corporaties in de gemeente Voorst in totaal 41% van alle huishoudens uitmaken. Een groot deel hiervan heeft een laag inkomen met een inkomen tot aan de grens waarop men in het geval van een huursituatie recht heeft op huurtoeslag. Het aandeel sociale minima in de gemeente is met 6% beperkt.

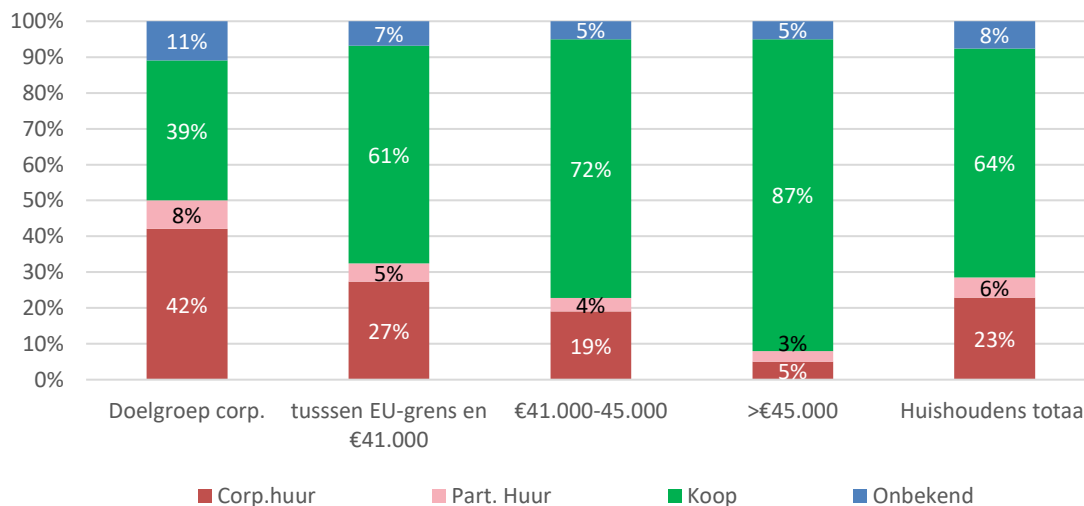
Er is in voorbije periode sprake van een positieve economische groei. De werkloosheid daalt, de koopkracht verbetert iets en een aantal mensen maakt een (financiële) stap in de arbeidscarrière.

Het aantal huishoudens dat van een inkomen op of onder het sociaal minimum leeft is naar schatting zo'n 600. Zij zijn het die het minst te besteden hebben en het laagste woonbudget hebben. Het aantal huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens is naar schatting 2.600. De totale groep huishoudens met een inkomen tot aan de EU-doelgroep is naar schatting 4.100.

Woonsituatie inkomensgroepen

Om de betaalbaarheid van de huurwoningen te onderzoeken is niet alleen inzicht nodig in de omvang van het aantal lage inkomens, maar ook in hun huidige woonsituatie. Niet alle lage inkomens zijn immers woonachtig in een (sociale) huurwoning. Zeker in een landelijke gemeente zijn er veel huishoudens met beperkte inkomens die woonachtig zijn in boerderijen die al generaties in bezit zijn van de familie. Tegelijkertijd woont ook een klein deel van midden- en hogere inkomens wel in een sociale huurwoning. Sommigen van hen wonen er al sinds jaar en dag, anderen hebben in de recente jaren een inkomensontwikkeling doorgemaakt. Onderstaande figuur toont de woonsituatie van diverse inkomensgroepen in de gemeente Voorst.

Figuur 5.2: Gemeente Voorst. Woonsituatie per inkomensgroep



Bron: Lokale Monitor Wonen 2016.

Uit bovenstaande figuur blijkt dat een groot deel van de lagere inkomens (de Doelgroep voor corporatiewoningen) in koopwoningen woont; 39% van hen woont in een koopwoning. De grootste groep van de lage inkomens woont in een corporatiewoning (42%).

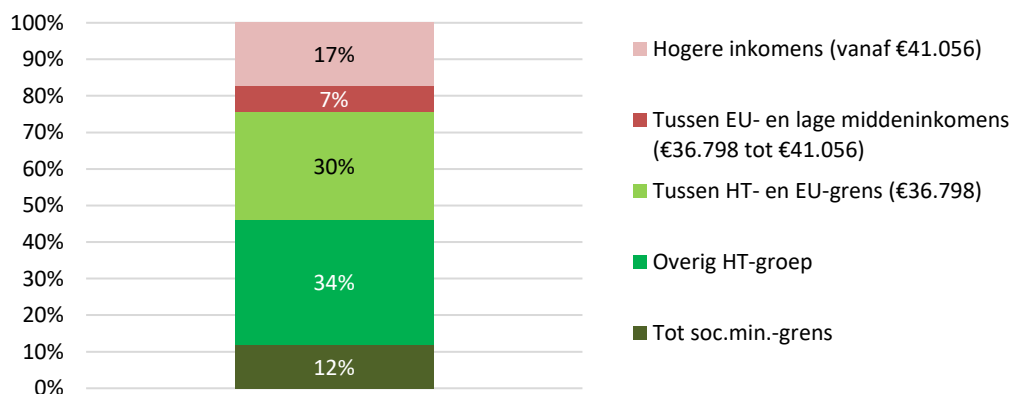
Van de groep huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en de verhoogde doelgroepgrens tot €41.000 woont 27% in een corporatiewoning. De grootste groep van hen (61%) woont in een koopwoning. Middeninkomens tot €45.000 wonen in Voorst voor bijna driekwart in een koopwoning. Deze groep woont

nog maar voor 19% in een corporatiewoning. Een deel van hen zal daarbij wonen in een wat duurdere woning van IJsseldal Wonen. Het aantal hogere inkomens boven de € 45.000 dat in een corporatiewoning woont is klein en bedraagt 5%.

Inkomensprofiel corporatiehuurders

De analyse van de inkomensgroepen en hun woonsituatie is nog niet compleet, als we nog niet het beeld hebben van de inkomensprofiel van alle corporatiehuurders tezamen. Het is belangrijk vertrekpunt van analyses rondom de betaalbaarheid van de (sociale) huursector in de gemeente.

Figuur 5.3: Gemeente Voorst. Inkomensprofiel van huurders in corporatiewoningen



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2016

Van alle corporatiehuurders heeft 46% een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens, waarvan 12% een inkomen heeft op bijstands-/ AOW-niveau.

In totaal heeft 75% van de corporatiehuurders een inkomen tot aan de EU-grens.

Bij nieuwe toewijzingen moet elke corporatie tenminste 80% van de sociale huurwoningen (<€711) verhuren aan de EU-doelgroep. Voor de groep mensen met lage inkomens (tot aan de huurtoeslaggrens) mogen woningen maximaal €597 zijn om de betaalbaarheid te kunnen garanderen en om het beroep op de huurtoeslag niet te groot te laten zijn.

In dit onderzoek bekijken vervolgens wij in hoeverre de prijzen van de woningen aansluiten bij het huurdersprofiel en het bestedingsbudget van huurders.

5.2 NIBUD-normen voor betaalbaarheid

Voor huurders zijn de woonlasten de voorbije jaren toegenomen, ook ten tijde van de economische recessie van een aantal jaren geleden. In de laatste jaren is er sprake van een verbetering van de economische situatie. Tegelijkertijd is in de corporatiesector een toegenomen aandacht voor de gestegen woonlasten van huishoudens en is de focus komen te liggen op het betaalbaar houden van de huren en de energiezuinigheid van de woningen.

De vraag of woonlasten voor huurders betaalbaar zijn hangt van verschillende zaken af. Het gaat om het inkomen van mensen en de hoogte van de huur. Maar daarnaast zijn er nog veel meer zaken die de betaalbaarheid een grote rol spelen; de bijkomende kosten voor energie en de lokale heffingen, de

huishoudenssituatie en de noodzakelijke uitgaven die daarmee gepaard gaan en persoonlijke keuzes van mensen ten aanzien van hun bestedingen om enkele belangrijke te noemen.

Door al die verschillende factoren is het vaststellen van een reële huurquote (een verhouding tussen het inkomen en de huurlast) erg lastig en moeilijk te hanteren als grondslag voor beleid. In de zoektocht naar een antwoord op de vraag welke huren betaalbaar zijn voor mensen, kan het helpen om uit te gaan van een benadering waarbij wordt onderzocht met welke kosten huishoudens sowieso te maken hebben en wat zij met hun besteedbare inkomens dan nog 'over houden' om aan huur en overige zaken te besteden.

Het Nederlands Instituut voor Budgetonderzoek (NIBUD) maakt berekeningen van huishoudens-inkomens en referentieuitgaven voor huishoudens. Daarmee wordt berekend met welke uitgaven huishoudens te maken krijgen en welk inkomen dan nodig is om goed in redelijke mate rond te kunnen komen. Ook rondom het minimabeleid worden dit soort berekeningen gemaakt en toegepast voor inkomensbeleid door de overheid. Het NIBUD heeft in haar berekening onder meer een *niet-veel-maar-toereikend-budget* uitgewerkt (NVMT-budget), waarmee alleen primaire (noodzakelijke) uitgaven van huishoudens zijn doorgerekend en waarbij ook ruimte is gelaten voor maatschappelijke participatie (zoals een post voor recreatie en [sport-]abonnementen).

In onze benadering over wat (nog) betaalbare huurlasten voor huurders zijn gaan wij uit van een *residuele benadering*; alle noodzakelijke uitgaven worden eerst van het besteedbare inkomen afgetrokken en wat over blijft is de overblijvende *vrije bestedingsruimte* waar (ook) de huur van moet worden betaald.

In 2017 heeft Companen volgens deze methodiek een onderzoek uitgevoerd waarin op basis van de referentieuitgaven van NIBUD is berekend wat elke huishoudensgroep maximaal overhoudt voor wonen.

Toelichting berekening vrije bestedingsruimte en maximaal betaalbare huurprijs

Om de vrije bestedingsruimte te bepalen is uitgegaan van het totale netto beschikbare inkomen per maand (inclusief toeslagen, maar nog exclusief evt. huurtoeslag) en de referentieuitgaven uit de NIBUD-rekentool voor huishoudens. Deze referentiebedragen zijn vergelijkbaar met het NVMT-budget, maar houden daarnaast nog rekening met extra uitgaven voor zorg.

De vrije bestedingsruimte bestaat dan uit het Netto beschikbare maandinkomen minus de genormeerde uitgaven voor:

- Vaste lasten (noodzakelijke verzekeringen, incl. aanvullende zorgverzekering, telefoon/internet/tv, vervoer, contributies/abonnementen, kosten voor onderwijs)
- Huishoudelijke uitgaven (boodschappen, persoonlijke verzorging)
- Reserveringen voor uitgaven op jaarbasis/langere termijn (kleding, inventaris, niet-vergoede zorgkosten)
- Overige woongerelateerde lasten (gas, water, elektra, servicekosten, gemeentelijke heffingen en overige lokale lasten), op basis van referentiewoningen

Van de verkregen vrije bestedingsruimte moet onder meer nog de huur worden betaald. Hierbij is nog geen rekening houden met de eventuele huurtoeslag. Die wordt in de vervolgstap meegenomen om o.b.v. de huishouden- en inkomensafhankelijke huurtoeslag te berekenen tot welk kale huurbedrag er voor het huishouden nog een betaalbare huurlast ontstaat, waarmee ook de overige normuitgaven op de andere levenssterreinen kunnen worden betaald.

De onderstaande tabel geeft de resultaten weer van deze analyse. De tabel geeft weer wat verschillende huishoudensgroepen met een bepaald (bruto) jaarinkomen, maximaal kunnen uitgeven aan kale huur per maand volgens een residuele benadering op basis van de uitgavennormen van het NIBUD (niet-veel-maar-toereikend).

Tabel 5.1 Maximaal haalbare huurprijzen bij een nieuwe woningtoewijzing, obv. referentieuitgaven volgens NIBUD-normen (2017)

			Inkomensgroepen corporatiewoningen: 100%				
			Sociaal minimum	Van minima+ t/m grens huurtoeslag gerechtigd inkomen	Tussen Ht-grens en EU-grens	EU t/m €41d.	Boven €41.000
			12%	34%	30%	7%	17%
Huishoudensgroepen corporatiewoningen: 100%	Jonkeren < 23 jaar	1%	€417*	€ 597	€ 710		
	Alleenstaanden 23 - 64 jr	22%	€ 433	€ 597	€ 710		
	Stel 23 - 64 jr	10%	€417**	€ 597	€ 625		
	Gezin	13%	€417**	€ 592	€ 495	€ 640	
	Eenoudergezin (2 kind.)	9%	€ 640	€ 640	€ 710		
	Oudere alleenstaande 65+	18%	€ 597	€ 597	€ 710		
	Ouder stel 65+ jr	26%	€ 597	€ 597	€ 710		

	= prijsbereik t/m €417
	= prijsbereik tussen €417 en €597
	=volledig prijsbereik bij toewijzing t/m aftoppingsgrens
	=volledig prijsbereik bij toewijzing t/m €710

* Boven de €417 krijgen jongeren < 23 jr. geen huurtoeslag

** Minima-stellen en -gezinnen hebben onvoldoende vrije bestedingsruimte over om de huurlast van goedkope woningen te betalen. De minimale zelf te betalen huurlast is in de huidige €225 ('basisnorm'). Op basis van de referentieuitgaven van het NIBUD houden minima-stellen en minima-gezinnen te weinig geld over om dat bedrag maandelijks te betalen. Het bedrag tussen €225 en €417 wordt volledig door huurtoeslag vergoed. Het heeft daarmee voor deze groep geen zin om huurprijzen verder te verlagen tot onder de €417.

Bron: Companen (2017), NIBUD-rekentool 2017

Uit bovenstaande tabel komt het volgende naar voren:

- Ondanks de huurtoeslag-wetgeving hebben niet alle huishoudens rond het Sociaal minimum genoeg inkomen om een kale huurprijs van €597 te kunnen opbrengen. Vooral (twee-ouder)gezinnen houden door een hoog vast uitgavenpatroon op maandbasis zeer weinig budget over om huur van te betalen. De ruimte voor kale huur is maximaal €417, maar ook dat is te betalen minimale huurlast (€225) eigenlijk te hoog. Zij zullen op andere terreinen moeten bezuinigen (bijv. op kleding of inventaris) of op andere manieren moeten worden ondersteund om maandelijks rond te komen.
- Bij minima-ouders en – eenoudergezinnen lijkt er in principe voldoende 'vrije bestedingsruimte' over om de huurlast bij sociale huurwoningen tot aan de eerste aftoppingsgrens (€597) op te brengen. Van de ruimte die daarna nog over blijft zijn vaak nodig voor andere kosten die soms moeilijk vermijdbaar zijn (bijv. niet-vergoede kosten voor kinderopvang of een auto als openbaar vervoer afwezig is).
- Huishoudens aan de grens voor huurtoeslag hebben over het algemeen voldoende budgetruimte om huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens te betalen. Alleen voor gezinnen is er nog sprake van een budgetbeperking. Voor hen is een woning van maximaal €592 nog net op te brengen. Een woning op de

tweede aftoppingsgrens is voor hen niet betaalbaar. Gezinnen met een huurtoeslaggerechtigd inkomen zijn op basis van hun woonbudget in feite niet gebaat als vrijkomende gezinswoningen worden aangeboden tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens €640).

- Met de tabel komt ook een armoedeval bij gezinnen aan het licht. Wanneer het inkomen van gezinnen net hoger is dan de huurtoeslaggrens, dan is er bij hen sprake van een terugval in het maximale budget voor huur. Zonder huurtoeslag kan deze groep dan een maar een kale huur aan van maximaal €495. Naarmate het inkomen iets hoger wordt neemt het budget wat toe. Op de EU-doelgroepgrens (met een inkomen van €36.798 in 2018) kan een gezin een huur van €640 nog net aan. Een huur van tussen de €640 en €710 is voor hen niet betaalbaar.
- Voor alle overige huishoudensgroepen met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EU-doelgroepgrens geldt dat zij in principe voldoende budgetruimte hebben om een sociale huurwoning van boven de aftoppingsgrenzen aan te kunnen (tot aan €710).

Concluderend kan gesteld worden dat er vooral een aandachtspunt ligt bij het in voldoende mate beschikbaar houden van een voorraad goedkope huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens van €417 in 2018) voor de laagste inkomensgroepen onder 65 jaar en aandacht voor de zeer beperkte budgetten voor gezinnen. Gezinnen met huurtoeslag kunnen woningen rond de tweede aftoppingsgrens eigenlijk niet betalen. Ook geldt dat voor gezinnen boven de huurtoeslaggrens gezinswoningen nodig zijn met een huurprijs tussen de €500 en €640.

Op basis van de inkomensverdeling en de huishoudenssamenstelling van corporatiewoningen leiden wij af dat het aantal minima en minima-plusgezinnen dat afhankelijk is van een goedkope huur van maximaal €417 ongeveer 6% is. Nog eens 8% heeft een budgetbeperking, waardoor woningen onder €500 nodig zijn.

Momenteel heeft 14% van de huurwoningen van IJsseldal Wonen een prijs van €417 of lager. Getalsmatig lijkt dat voldoende voor de populatie van sociale minima en gezinnen met een klein huurbudget. In de praktijk zullen deze groepen verspreid wonen en niet allemaal een huur van €417 of lager hebben. Een klein deel van de huurders zal dan ook een betaalbaarheidsprobleem hebben, waarbij bezuinigen op het eigen bestedingspatroon nauwelijks mogelijk is.

Op basis van de streefhuren (de prijs bij een nieuwe verhuring) wordt het aandeel goedkope woningen 6%. Dat percentage lijkt te klein om de aandachtsgroepen onder sociale minima en gezinnen op de markt mee te bedienen. Kwalitatief is er vooral is er een tekort aan goedkope gezinswoningen voor woningzoekende bijstandsgezinnen. Hier zou maatwerk bij toewijzing wellicht een oplossing kunnen bieden.

Met het streefhuurbeleid van IJsseldal heeft 57% van de voorraad een huurprijs tot aan de eerste aftoppingsgrens van €597. De prestatieafspraken garanderen dat tenminste 60% van de vrijkomende woningen wordt verhuurd in dit prijssegment. In 2017 is 64% van haar woningvoorraad door IJsseldal Wonen verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens van €597. Naar verwachting zal dit percentage ook boven de 60% liggen in 2018 (bron: IJsseldal Wonen, november 2018). Is dit genoeg voor de huisvesting van de lage inkomensgroep en gezinnen net boven de huurtoeslaggrens die ook een beperkt huurbudget hebben? Op deze vraag kunnen we slechts globaal antwoord geven, omdat de inkomensverdeling onder woningzoekenden op de sociale huurmarkt onbekend is. Doorgaans is het aandeel lage inkomens onder woningzoekenden aanmerkelijk hoger dan onder huidige huurders. Dat laatste aandeel ligt momenteel op 46% (zie figuur 5.3). Op basis hiervan verwachten wij dat het aandeel woningzoekenden uit de huurtoeslaggroep hoger is dan 60%.

Woningen met een prijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens zijn toegankelijk voor meerpersoonshuishoudens met lage inkomens en voor gezinnen met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Gezinnen kunnen deze woningen echter qua prijs niet aan en zijn qua budget aangewezen op woningen onder de €597. Dit maakt dat een percentage van 60% onder de eerste aftoppingsgrens vrij krap is om alle inkomens met een beperkt budget naar rato keuzemogelijkheden op de woningmarkt te bieden.

6 Verhuishwensen en woonvoorkeuren

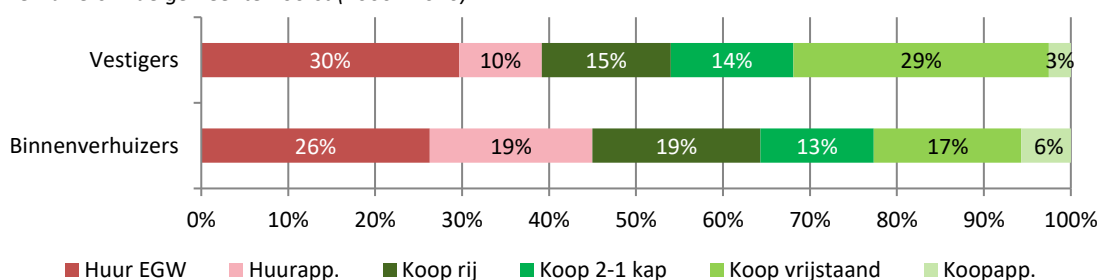
In dit hoofdstuk gaan we in op de verhuishwensen en woonvoorkeuren van huishoudens die vanuit of naar Voorst willen verhuizen. Hierbij kijken we zowel naar gedrag uit het verleden als naar geuite wensen uit enquêteonderzoek. Voor dit laatste maken we gebruik van het grootschalig uitgevoerde WoOn-onderzoek uit 2015. Deze aspecten hebben naast verwachte demografische veranderingen door de jaren heen een grote waarde om ramingen te maken voor de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte.

6.1 Verhuiskeuzes binnenverhuizers en vestigers in de gemeente

Verhuiskeuzes in het recente verleden

We zoomen eerst in op de verhuiskeuzes van de huishoudens die in de voorbije jaren een woning in gemeente Voorst hebben betrokken. Daarmee wordt duidelijk welke woningen voor welke doelgroepen aantrekkelijk bleken. In Figuur 6.1 staan de verhuiskeuzes van huishoudens vermeld, waarbij een onderscheid is aangebracht tussen huishoudens die zich in de gemeente hebben gevestigd en huishoudens die binnen de gemeente Voorst zijn verhuisd. Verschillen in die profielen worden daarbij duidelijk.

Figuur 6.1: Gemeente Voorst. Betrokken woning (naar eigendomstype en woningtype) van vestigers en binnenverhuizers in de gemeente Voorst (2006 - 2016)



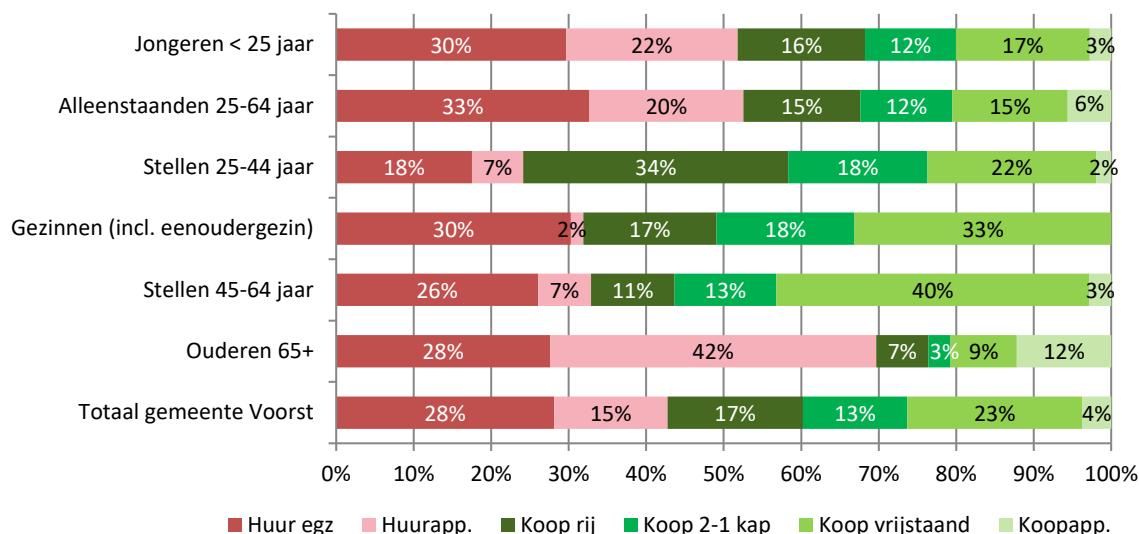
Bron: CBS Microdata 2016, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur wordt duidelijk dat vestigers in de gemeente vaker vrijstaande koopwoningen betrekken dan huishoudens uit Voorst zelf. De gemeente is aantrekkelijk als vestigingsgemeente voor huishoudens met hogere inkomens. Hoe hoger het inkomen is hoe groter de cirkel is van de herkomst van huishoudens. Mensen die in het exclusieve segment zoeken zijn doorgaans ook minder vaak gericht op het wonen op één bepaalde plek. Zij zoeken meestal in een bredere regio.

Vestigers zijn ook iets vaker gericht op eengezinswoningen in de huursector dan huishoudens uit Voorst zelf. Hier betreft het vaak huishoudens uit de Stedendriehoek die (snel) een betaalbare gezinswoning nodig hebben, waaronder eenoudergezinnen.

Figuur 6.2 zoomt in op welke verhuiskeuzes verschillende huishoudensgroepen maken.

Figuur 6.2: Gemeente Voorst. Betrokken woning (naar eigendomstype en woningtype) van vestigers en binnenverhuizers in de gemeente Voorst (2006 - 2016)



Bron: CBS Microdata 2016, bewerking Companen.

In bovenstaande figuur wordt het volgende duidelijk:

- Gemiddeld is 43% van de verhuisde huishoudens in Voorst terecht gekomen in een huurwoning. Huurwoningen komen gemiddeld sneller vrij dan koopwoningen, daarom is het aandeel hoger dan dat je zou verwachten op basis van de samenstelling van de woningvoorraad (35% huur).
- Ouderen hebben een grote oriëntatie op de huurwoningen. Zij verhuisden vaak naar een (seniorvriendelijk) appartement.
- Ook jongeren en alleenstaanden hebben een grote oriëntatie op huurwoningen; meer dan de helft van deze groep komt terecht in een huurwoning. Daarbij valt op dat zij ook vrij vaak in een gezinswoning terechtkomen.
- Jonge stellen (in de gezinsvormende levensfase) kiezen vaak voor een koopwoning en daarbij relatief vaak voor een (betaalbare) rijtjeswoning (34%).
- Gezinnen en middelbare stellen (45-64 jr) zijn in Voorst erg op koop georiënteerd, waarbij opvalt dat middelbare stellen vaak kiezen voor een vrijstaande (en duurdere) koopwoning. Het betreft hier vaak tweeverdieners waarvan de kinderen inmiddels zijn uitgevlogen.

Verhuisgedrag en verhuisgedachten

Er komt een moment dat mensen serieus gaan denken om de overstap te maken naar een andere woning of, bij jongeren op zichzelf te gaan wonen. In het WoOn onderzoek wordt deze verhuigeneigdheid onder huishoudens bloot gelegd. De vraag of mensen daadwerkelijk gaan verhuizen is veel weerbarstiger. Het heeft te maken met bijvoorbeeld persoonlijke omstandigheden op dat moment, het kunnen vinden van een gewenste en betaalbare woning en met de financiële perspectieven. Om het verschil tussen verhuiswens en verhuisgedrag bloot te leggen hebben wij geuite verhuiswensen uit het WoOn vergeleken met daadwerkelijk geconstateerde verhuizingen op basis van CBS-statistieken. Tabel 6.1 toont de verschillen bij verschillende huishoudensgroepen.

Tabel 6.1. Gemeente Voorst. Verhuisgedrag afgezet tegen aantal huishoudens en verhuisgeneigdheid

Huishoudentypen	Verhuisgeneigdheid (% dat aangeeft binnen nu en twee jaar te gaan verhuizen)	Verhuisgraad (% daadwerkelijk verhuist)
Jongeren <25 jaar	53%	23%*
Alleenstaanden 25-64 jaar	39%	19%
Gezinnen (incl. eenoudergezin)	24%	4%
Stellen 25-64	23%	8%
Ouderen 65+	19%	3%
Totaal	25%	9%

*Gebaseerd op het aantal thuiswonende en zelfstandig wonende jongeren tussen 18-25 jr.

Bron: Lokale monitor Wonen, CBS-statline, WoON2015, CBS Microdata, Onderzoek woonvoorkeuren starters Gemeente Voorst (Companen 2017)

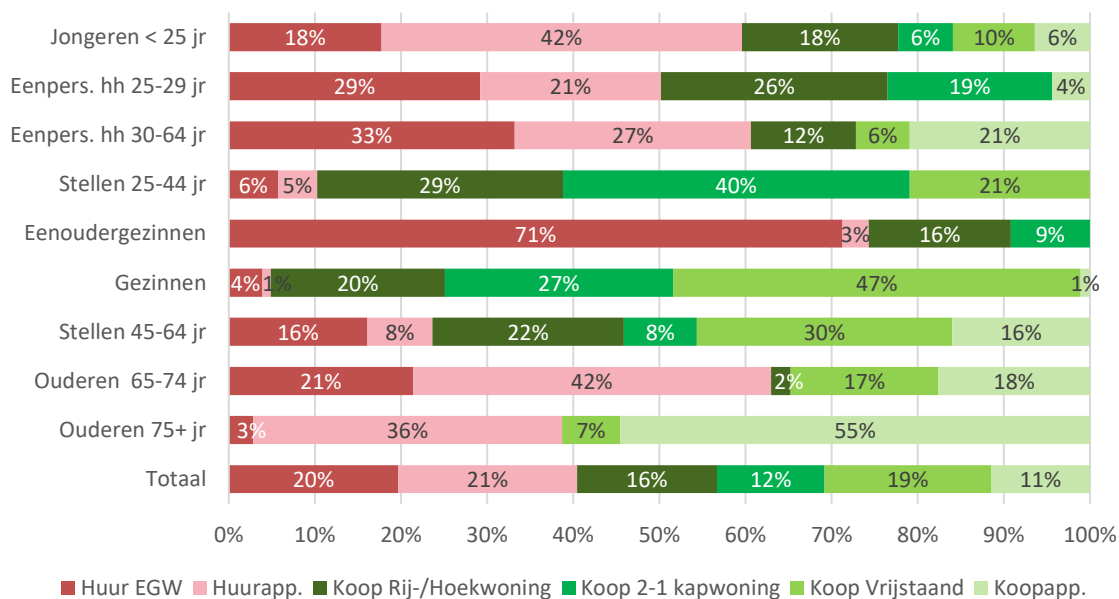
Tabel 6.1. laat zien dat jongeren zeer veel verhuisintenties hebben en dat dit deze afnemen naarmate men ouder wordt. Alleenstaanden zijn ook bovengemiddeld verhuisgeneigd (39%). Ook 65-plussers zijn op zich nog redelijk verhuisgeneigd met 19% ten opzichte van het gemiddelde van 25%. Als dan wordt gekeken naar hoeveel procent van de huishoudens daadwerkelijk verhuist op jaarbasis, dan blijkt dat ouderen bijna niet verhuizen (slechts 3%). Voor ouderen geldt dat zijn ofwel in een vroeg stadium verhuizen naar een geschikte woning waarin zij ook oud kunnen worden, dan wel dat zij dit pas doen als het blijven wonen in de eigen woning niet langer gaat. Hoe dan ook is het aantal 65-plussers dat jaarlijks verhuist klein. Ook gezinnen verhuizen relatief weinig ten opzichte van aangegeven verhuisgedachten.

6.2 Voorkeuren van huishoudens- en inkomensgroepen

Het verhuisgedrag en de keuzes die mensen maken zijn niet alleen ingegeven door hun eigen wensen, maar ook door wat er op de (lokale) woningmarkt voorhanden is. Kwalitatieve tekorten in de bestaande woningvoorraad komen beter aan het licht als ook de primaire woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens worden betrokken. Om hier een beeld van te krijgen, maken we gebruik van het WoOn2015. Om goede uitspraken te kunnen doen per huishoudenscategorie, kijken we niet alleen naar de woningvoorkeuren van ondervraagden uit de gemeente Voorst, maar ook naar respondenten uit vergelijkbare gemeenten. Om een betrouwbare analysebasis te krijgen waarmee woonwensen goed naar voren komen. Het werken met een regionaal referentiepatroon is verantwoord omdat woonwensen tussen verschillende (vergelijkbare) gemeenten niet veel blijken te variëren.

In figuur 6.3 staan de woonvoorkeuren van verschillende huishoudens- /en leeftijdsgroepen naar type en eigendomsverhouding. Het gaat daarbij alleen om mensen die graag binnen een dorpse of landelijke omgeving willen wonen; woonmilieus die de gemeente Voorst te bieden heeft.

Figuur 6.3. Gemeente Voorst. Voorkeur verhuisgeneigden naar leeftijd, woningtype en eigendom.



Bron: WoON 2015.

De woonvoorkeuren van huishoudens uit het WoOn kunnen wat specifieker voor verschillende huishoudensgroepen in beeld worden gebracht. Zo kunnen ook de woonwensen van bijvoorbeeld eenoudergezinnen en 75-plussers specifieke bekeken worden. Uit figuur 6.3 blijkt het volgende:

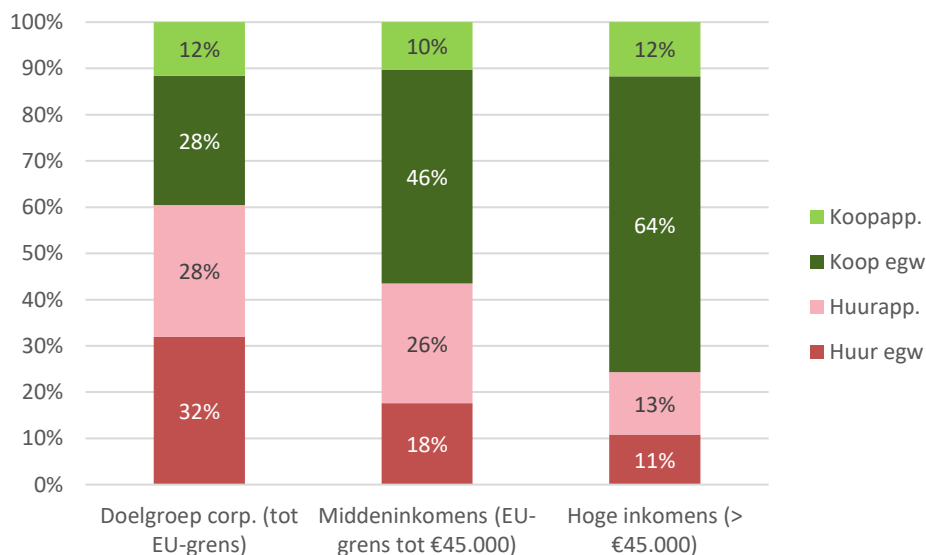
- Verhuisgeneigde eenoudergezinnen hebben een sterke voorkeur voor gezinswoningen in de huursector. Bij (twee-ouder)gezinnen zien we deze voorkeur naar huurgezinswoningen opmerkelijk genoeg nauwelijks. Het is een duidelijk gegeven dat de vraag naar (sociale) huurwoningen vanuit de groep gezinnen naar de achtergrond verdwijnt, maar dat de vraag vanuit eenoudergezinnen (met een urgente woonvraag) juist toeneemt.
- Jongeren onder 25 jaar die zich oriënteren op het wonen in Voorst hebben op basis van hun woonvoorkeuren een opvallend grote wens naar huurappartementen. Uit het recent onderzoek onder starters in de gemeente Voorst² bleek dat jongeren die in Voorst willen verhuizen ongeveer net zo vaak een huur- als een koopwoning willen (*fifty-fifty*). Van alle jongeren had in dat onderzoek 23% tot 26% heeft een voorkeur voor een huurappartement. Dat is wat lager dan in bovenstaand figuur, maar het sluit wel meer aan bij het keuzegedrag van verhuizende jongeren in Voorst (zie figuur 6.2). Als jongeren wat ouder zijn neemt overigens de voorkeur voor een gezinswoning sterk toe blijkt uit figuur 6.3. Dit geldt voor gezinswoningen in zowel de huur- (29%) als de koopsector (45%).
- De voorkeur voor gezinswoningen blijft hoog bij alleenstaanden die ouder zijn dan 30 jaar. De meerderheid (51%) heeft een voorkeur voor een gezinswoning.
- Middelbare stellen richten zich vooral op de koopsector. Dat zien we ook terug bij het daadwerkelijke verhuisgedrag. Er lijkt op basis van de woonvoorkeuren ook enige ruimte te zijn voor appartementen in de koopsector; 16% heeft een voorkeur voor een (comfortabel) koopappartement.
- Door het leeftijds onderscheid bij ouderen wordt duidelijk dat ouderen van 75+ vaak omkijken naar een koopappartement. Bij ouderen tussen 65 en 74 jaar wordt een grondgebonden woning soms nog verkozen. Ook is huren onder deze groep populairder dan bij 75-plussers.

² Woonvoorkeuren van jongeren in de gemeente Voorst (Companen, 2017)

Verhuishwensen naar inkomensgroep

Verhuishwensen verschillen ook per inkomensgroep. Lage inkomensgroepen hebben logischerwijs veel vaker een voorkeur voor huren dan hoge inkomens. Zo'n 60% van de lage inkomens verkiest huren boven kopen. Toch heeft 40% een behoefte om te kopen. Gelet op het prijspeil in de gemeente Voorst kan dit een uitdaging. Eerder zagen we echter al dat een deel van de lage inkomens momenteel ook al in een koopwoning woont. Overwaarde kan dan vaak worden ingezet bij volgende verhuizing. Middeninkomens in de gemeente hebben vaak een voorkeur voor kopen. Toch heeft 44% een voorkeur voor huren. Een deel van deze groep zal een betaalbare huurwoning zoeken, maar uit tabel 5.1 konden we al opmaken dat het grootste deel van de inkomensgroep boven de EU-doelgroep al een budgetruimte voor huur heeft waarmee woningen boven de €710 betaalbaar zijn. Met een huishoudensaandeel van 19% (zie figuur 5.1) kunnen we stellen dat er een substantiële belangstelling vanuit de groep middeninkomens bestaat voor huurwoningen in het prijssegment tussen grofweg €600 en €800.

Figuur 6.4: Gemeente Voorst. Voorkeur verhuiscandidate naar inkomen, woningtype en eigendom.



Bron: WoON 2015

7 Toekomstige woningbehoefte

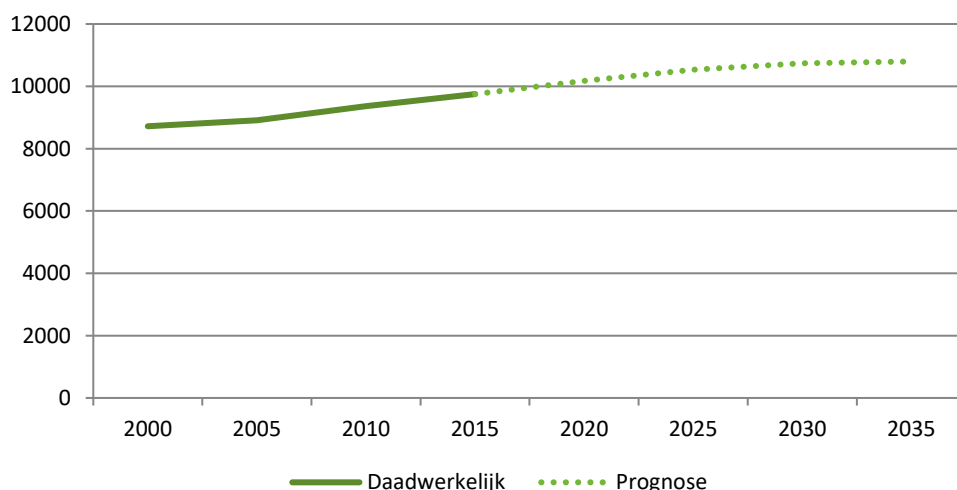
In dit hoofdstuk kijken we naar de woningbehoefte op termijn. We kijken daarbij naar de verwachte huishoudensontwikkeling en de veranderingen in de samenstelling daarbij. Op basis van de woningmarktvoorkeuren in de gemeente en verwachte veranderingen in economie, woonsituatie en inkomenspositie van huishoudens maken wij een vertaling prognose van de benodigde woningvoorraad tot aan het jaar 2035. Verschillen ten opzichte van de huidige woningvoorraadsamenstelling geven de uitbreidingsbehoefte aan.

7.1 Huishoudensprognose tot en met 2035

Volgens de meest recente huishoudensprognose van de Provincie Gelderland uit 2017 zal de gemeente Voorst qua huishoudens de komende tien à vijftien jaar doorgroeien. De huishoudensgroei is gebaseerd op migratietrends uit het verleden, bouwplannen voor de komende jaren en demografische verwachtingen ten aanzien van leeftijd en huishoudensvorming.

Verwacht wordt dat het aantal huishoudens tot 2030 ten opzichte van 2018 toeneemt met +825 huishoudens tot 10.750. Daarna treedt enige stabilisatie en neemt de groei af tot +60 tussen 2030 en 2035.

Figuur 7.1 Gemeente Voorst. Ontwikkeling huishoudens 2000- 2035

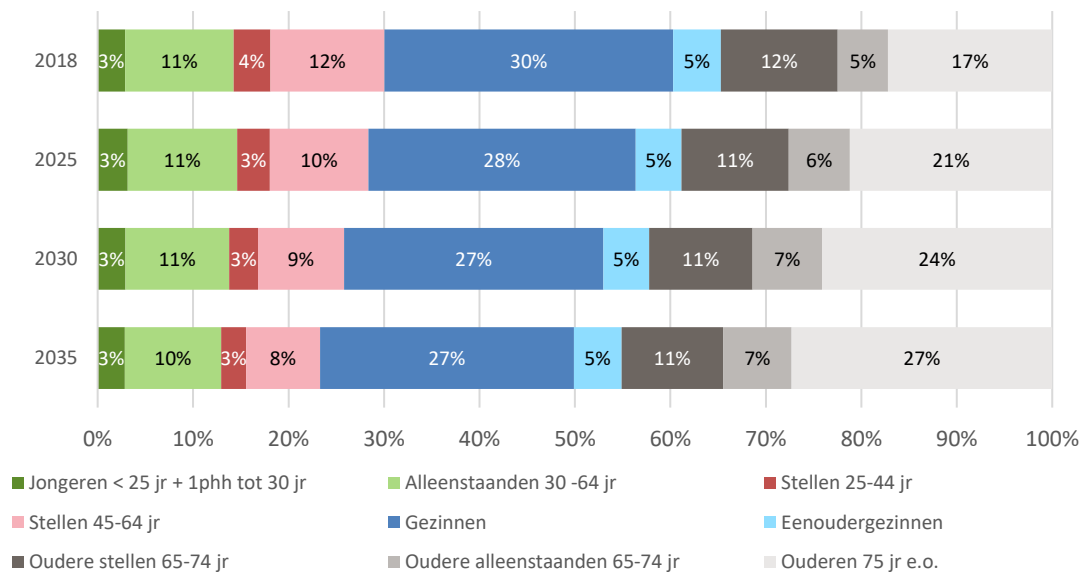


Bron: CBS/Provincie Gelderland 2017, bewerking Companen

De gemeente Voorst blijkt een aantrekkelijke vestigingsgemeente voor vooral gezinnen. (Jonge) stellen verhuizen ook naar de gemeente, maar hun aantal wordt in balans gehouden door vertrekkende stellen. Door een positief vestigingssaldo zal het aantal huishoudens in Voorst met enkele tientallen per jaar kunnen groeien. De grootste groei van het aantal huishoudens komt echter voort vanuit de vergrijzing van de huidige bevolking. Middelbare stellen en gezinnen die nu nog in een (gezins)woning zullen daar straks op latere leeftijd nog steeds wonen. Zij worden gemiddeld ouder en zullen (vanwege overheidsbeleid en hun eigen behoefte) ook langer in de eigen woning blijven wonen. Het zorgt er voor dat er meer ouderenhuishoudens zijn en dat er nieuwe woningen nodig zijn om ook de nieuwe vragers (starters uit de gemeente en vestigers van buitenaf) een woonplek te geven.

In figuur 7.2 is opgenomen hoe de huishoudenssamenstelling in de gemeente Voorst zich zal ontwikkelen.

Figuur 7.2: Gemeente Voorst. Huishoudensprognose naar type en leeftijd, 2018-2035



Bron: Provinciale Prognose Gelderland 2018, bewerking Companen.

In figuur 7.2 wordt duidelijk hoe sterk de vergrijzing zich voordoet.

- Het aantal huishoudens met mensen van 65 jaar of ouder is momenteel 34%. Dit aandeel neemt richting 2035 toe naar 45%. Vooral het aantal 75-plussers daarbij zal sterk toenemen; in 2035 zal meer dan een kwart van het aantal huishoudens bestaan uit ouderen van 75 jaar of ouder. Over het algemeen is deze groep welvarend en woonachtig in een koopwoning.
- Ondanks dat de gemeente gezinnen aantrekt zal het aandeel (en ook het aantal) gezinnen wat afnemen. Dit komt vooral voor de vergrijzing onder de groep gezinnen bij wie de kinderen het huis zullen verlaten. Het aantal nieuw gestichte gezinnen zal dit aantal niet compenseren. Het aandeel jonge stellen in de gezinsvormende fase neemt licht af.
- In de prognose wordt geen verdere daling voorzien van het bescheiden aantal jongerenhuishoudens in de gemeente (3%).
- Ook het aandeel eenoudergezinnen zal stabiel blijven (5%). Afgezet in de trend van de afname het aantal gezinnen en een trend van een toename van het aantal echtscheidingen, lijkt een stabilisatie ook goed te verklaren. Na een echtscheiding blijft de ouder met de kinderen vaak in de eigen omgeving wonen.

Concluderend kan gesteld worden dat in de gemeente een toename is van huishoudens door de groei van ouderenhuishoudens. Omdat zij vaak langer zelfstandig wonen (meestal in de oude woning), zijn aanvullende, nieuwe woningen nodig voor de huishoudens die in Voorst willen gaan wonen.

De prognose wordt in dit onderzoek gemaakt tot en met 2035. Tegen die tijd zal het aantal huishoudens zich stabiliseren. De verwachting is dat de vergrijzingspiek rond 2040-2045 over zijn hoogtepunt is. Tegen die tijd zullen veel woningen vrij komen en zal het moeten blijken in hoeverre er nieuwe huishoudens klaar staan om de woningen te gaan bewonen. De verre toekomst is echter nog erg onzeker. Een nieuwe huishoudensgroei in Nederland zouden de groeiprognozes kunnen aanvullen. Een daling van het aantal huishoudens in de regio is ook een scenario dat in de huidige prognoses voorzien wordt.

7.2 Ontwikkeling behoefte aan (sociale) huurvoorraad

De verwachte huishoudensgroei gaat gepaard met een toename van het aantal benodigde woningen in de gemeente. Een deel hiervan zal in de koop moeten worden gerealiseerd, een deel als huur. Maar hoeveel sociale huurwoningen zijn er straks nodig? Om hier antwoord op te geven is het nodig te kijken naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens dat behoort tot de doelgroep van de woningcorporaties. Samen met de oriëntatie van huishoudensgroepen krijgen we een beeld van de behoefte aan huurwoningen en hun prijsbereik. De behoefte aan sociale huurwoningen wordt verder nog gestuurd door de toewijzingsregels die de overheid stelt. Zo moeten sociale huurwoningen onder €711 voor tenminste 80% en na 2021 mogelijk voor 90% worden toegewezen aan de doelgroep van woningcorporaties (door de EU vastgesteld op een inkomensgrens van €36.798 in 2018.)

In onderstaande analyse werken wij de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen uit door prognoses te maken van het aantal lage inkomens via meerdere economische scenario's. Bij de veranderende oriëntatie van huishoudens op de (sociale) huur houden we rekening met het generatie-effect bij ouderen; een toename van de welvaart onder de ouderen van de toekomst. Deze groep woont vaker dan de ouderen van nu al in een koopwoning en hebben door een hogere arbeidsparticipatie meer pensioen opgebouwd. Ook houden wij rekening met de strengere toewijzingsregels voor midden-(en hogere) inkomens in de sociale huursector, dit kan afhankelijk van de focus van de corporatie (streefhuurbeleid en openstelling van woningen boven de aftoppingsgrenzen van midden- en hogere inkomensgroepen) gepaard gaan met een lichte daling van het aantal midden- en hogere inkomens in de sociale huursector.

Tabel 7.1: Overzicht inkomensgroepen in de gemeente en in de corporatiesector

	Totaal	Waarvan in Corporatie huurwoning
Lage inkomens (EU-grens)	4.010	1.840 (46%)
Lage middeninkomens (€36.798-41.056)	585	
Middeninkomens (€41.-45.000)	1.280	600 (11%)
Hogere inkomens(>€45.000)	3.835	
Totaal	9.710	2.440

Bron: Gemeente Voorst, Lokale Monitor Wonen.

Van de lagere inkomens (EU-doelgroep) in de gemeente woont 46% in een corporatiewoning. Van de midden- en hogere inkomens in de gemeente woont in totaal 11% in een corporatiewoning. Deze groep is in beperkte mate georiënteerd op de sociale huursector.

Tabel 7.2: Gemeente Voorst. Bewoning sociale huurwoningen

Aantal corporatiewoningen in 2018	Waarvan lage inkomens (< EU-grens)	Midden- en hogere inkomens in corporatie-woningen	% midden- en hoge inkomens in corporatiewoningen
2.440	1.841	599	25%

Bron: Gemeente Voorst, Lokale Monitor Wonen.

Bij de behoefteraming van het aantal benodigde corporatiewoningen gaan we uit van een tweetal scenario's van bewoning van corporatiewoningen door midden- en hogere inkomens en van een drietal economische scenario's: een trendscenario (met de huidige economische voorspellingen voor de korte termijn en gemiddelde groei op langere termijn), een 0-scenario met een afwezige economische groei en een positief economisch scenario (met een blijvend goed draaiende economie). De resultaten van deze scenario's leiden tot een bandbreedte van het aantal benodigde sociale huurwoningen in 2030. Deze wordt in tabel 7.3 getoond.

Tabel 7.3: inschatting benodigde sociale huurwoningen in 2030

Scenario scheefheid (% midden – en hoge inkomens in corp. woningen)	Economisch positief scenario			Economisch negatief scenario		
	Benodigd aantal corporatiewoningen	toe-/afname 2018	t.o.v.	Benodigd aantal corporatiewoningen	toe-/afname 2018	t.o.v.
Blijft gelijk (25%)	2.455	+15		2.560	+120	
Neemt af (22%)	2.375	-130		2.480	+40	

Bron: Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen

In tabel 7.3 zien we dat in een situatie dat midden- en hogere inkomens in de toekomst in dezelfde mate als nu woonachtig zijn in corporatiewoningen wonen, dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente toeneemt. In een negatief scenario is dat meer, omdat er dan meer lagere inkomens zijn en de werkloosheid hoger. De bandbreedte is dan +15 in een positief economisch scenario en +120 in een situatie van economische stagnatie.

Als in de toekomst meer focus komt te liggen op de huisvesting van lagere inkomensgroepen in de corporatiewoningen (in prijsstelling en toewijzingsbeleid), dan zal de behoefte richting 2030 wat lager zijn dan nu in een economisch gunstig scenario (-130). Bij een stagnerende economie zal echter ook een toename van het aantal sociale huurwoningen nodig zijn (+40).

Behoefte van huurwoningen voor de groep middeninkomens

Evenals de corporatiedoelgroep heeft een groot deel van de groep middeninkomens een voorkeur voor huren. Op basis van de bestedingsruimte kunnen we vaststellen dat de meeste huishoudensgroepen in dit inkomenssegment in principe de mogelijkheid hebben om woningen van meer dan €710 te kunnen betalen. Ouderen die willen huren zijn op zoek naar kwaliteit en comfortabel wonen en zijn bereid een hogere prijs te betalen. Jongere stellen en alleenstaanden die op zoek zijn naar een woning, maar (nog) geen koopwoning (hypotheek) kunnen krijgen, zijn in staat om een hogere prijs aan te gaan, als het woonduurperspectief niet al te lang is (hooguit enkele jaren).

Het betekent dat op de huidige markt de behoefte zeker ruimte is voor huurwoningen met een wat hogere prijs tot aan €850. Het gaat echter niet alleen om woningen vanaf €711, maar nadrukkelijk ook om woningen vanaf €600 à 650. Dit uit oogpunt van beschikbaarheid (geen concurrentie van 'lagere inkomensgroepen', betaalbaarheid (vooral voor gezinnen) en gebaseerd op het prijspeil van de vrije huursector voor kleinere appartementen (voor alleenstaanden).

De omvang van de potentiële vraag naar huurwoningen in het prijssegment tussen €600 en €850 kunnen we op basis van de huishoudensaantallen, gegevens over de inkomens van de huishoudensgroepen. Door de jaarlijkse verhuisgraad en de oriëntatie van deze groepen op huurwoningen te nemen kunnen we een beeld krijgen van de potentiële jaarlijkse vraag naar huurwoningen in dit prijssegment. Tabel 7.4 geeft de resultaten weer van deze inschatting.

Tabel 7.4: Gemeente Voorst. Inschatting potentiële vraag naar huurwoningen tussen €600 en €850

Huishoudens	Omvang in 2018	vv. midden- inkomens (€36.800- €45.000)	Verhuisgraad op jaarbasis	Oriëntatie op huur	prijsbereik	Omvang (pot.) jaarlijkse vraag
Gezinnen	3.029	350	4%	4%	€600-€700	1
Stellen <65 jr	1.571	275	8%	17%	€600-€850	4
Alleenstaanden <65 jr	1.425	185	19%	57%	€700-€850	21
Eenoudergezinnen	499	45	6%	70%	€700-€850	2
Ouderen (65+ jr)	3.407	410	3%	50%	€700-€850	6
						34

Bron: Lokale Monitor Wonen, WoOn2015, CBS-Microdata (bewerking Companen)

De potentiële vraag van middeninkomens in de gemeente Voorst naar huurwoningen in het prijssegment tussen €600 en €850 bedraagt zo'n 34 huishoudens per jaar. Dit vormt een bescheiden deel van de totale jaarlijkse vraag naar huurwoningen. Op basis van de omvang van lagere inkomens in de gemeente en hun oriëntatie op huurwoningen bij een verhuishwens, schatten wij in dat de vraag naar huur vanuit middeninkomens zo'n 10% is.

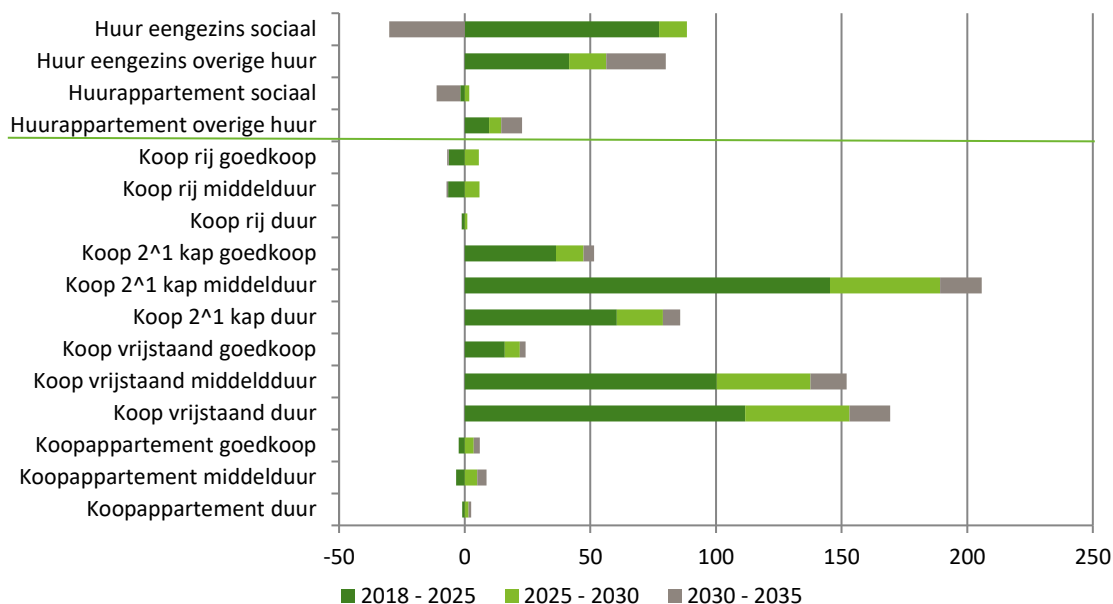
7.3 Kwalitatieve woningbehoefte op basis van Provinciale prognose

We hebben inzicht gekregen in de dynamiek op de woningmarkt, woonvoorkeuren van huishoudens, de verwachte huishoudensgroei en verwachte veranderingen in de huishoudenssamenstelling in de toekomst. Met deze informatie maken wij een prognose van de toekomstige woningbehoefte uitgesplitst naar eigendomsvorm, woningtype en prijssegment.

Door de toekomstige behoefte te spiegelen aan de huidige kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad, wordt een doorrekening gemaakt worden van de overschotten en tekorten van diverse woningtypologieën.

Figuur 7.3 toont het resultaat van de doorrekening van de behoefteprognose. De figuur toont de verwachte tekorten en overschotten per woningmarktsegment vanaf 2018 per periode tot en met 2035.

Figuur 7.3: Gemeente Voorst. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijs, 2018 – 2035.



Nb. Prijsklassenindeling bij koopwoningen gebaseerd op WOZ-waarde: goedkoop tot 200.000 (bij vrijstaand tot €250.000), duur: vanaf €300.000 (€375.000 bij vrijstaand).

Bron: CBS Microdata 2016, Provinciale huishoudensprognose 2018, WoON2015, bewerking Comanen.

Uit de resultaten van de kwalitatieve prognose komt naar voren dat de grootste tekorten ontstaan bij vrijstaande – en twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector. Bij de twee-onder-een-kapwoningen gaat het vooral om woningen in de middeldure prijsklasse (WOZ-waarde tussen €200.-300.000). Hiervan zijn er tot aan 2035 naar schatting ruim 200 extra nodig. Bij de behoefte aan vrijstaande koopwoningen ligt de nadruk op zowel het middeldure als het duurdere segment (ca. 150 middeldure woningen tot ca. €375.000 en ca. 170 duurdere vrijstaande woningen, vanaf €375.000. In de kwalitatieve woningbehoefte gaat het

vooral om woningen in het 'doorstromerssegment'. Enerzijds is dit het segment waar Voorst al jaren groepen van buitenaf mee aantrekt, anderzijds zal de doorstroming vanuit de gemeente ook zorgen voor het vrijkomen van de vele goedkopere koopwoningen in de gemeente. Met het toevoegen van woningen in het middeldure en duurdere segment komen meer betaalbare woningen vrij voor jongeren en koopstarters.

De vergrijzing onder de bevolking in de gemeente zal er toe leiden dat er in de toekomst minder (gezins)woningen zullen vrijkomen. Ouderen blijven immers nog ver nadat hun kinderen zijn uitgevlogen nog in hun vertrouwde woning blijven wonen. Een beperkte doorstroming remt de aanwas van gezinnen in de gemeente. Tegelijkertijd ligt in de aantrekkingskracht die de gemeente uitoefent op gezinnen juist ook de grootste kans om meer gezinnen naar de gemeente te trekken. Om nieuwe (aankomende en doorstromende) gezinnen aan te kunnen blijven trekken zijn er dus vooral woningen nodig. Momenteel is er ook een grote vraag naar gezinswoningen in de gemeente. Als gezinnen (ook terugkeerders) in voldoende mate geaccommodeerd kunnen worden (met nieuwbouw) dan zou een ander perspectief kunnen ontstaan op het aantal gezinnen en een grotere huishoudensgroei in de gemeente als gevolg daarvan.

De trend op de sociale huurmarkt is dat er steeds meer kleine huishoudens komen die behoefte hebben aan een huurwoning. Er is een toename van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen, terwijl het aandeel 'volledige' gezinnen in dit marktsegment afneemt. De toename van het aantal ouderen (kleine huishoudens) zorgt ook voor een veranderende behoefte aan type sociale huurwoningen: er is een tendens naar kleinere en comfortabele woningen. Er zijn minder kamers nodig. Dit geldt ook voor de vragers van gezinswoningen in de sociale huursector. Het toevoegen van kleine grondgebonden woningen met twee slaapkamers en een onbenoemde ruimte zou een type zijn dat veel woningvragers in het sociale segment aanspreekt.

In de toekomst groeit de behoefte gezinswoningen in de huursector. Dit geldt voor zowel de sociale sector (+90) als de particuliere sector (+80). De prijsklassen voor de particuliere sector variëren van een prijs van ca. €600 tot grofweg €850, met wellicht een kleine uitschieter in het luxe segment voor hogere inkomens met een huurwens.

Wat opvalt is dat er in de gemeente niet zoveel noodzaak is voor de uitbreiding van het aantal huurappartementen. Alleen in het particuliere huursegment lijkt enige ruimte voor uitbreiding van de voorraad, maar de aantallen zijn in de prognose beperkt (ca. 25 appartementen). Wel is er sprake van een verschuiving naar meer comfortabele, gelijkvloerse appartementen. Onder invloed van de vergrijzing is het heel goed denkbaar dat de komende jaren een vervangingsbehoefte gaat optreden binnen de huidige voorraad sociale huurappartementen.

Het berekende tekort aan koopappartementen tot aan 2035 is bescheiden. Becijferd is een extra behoefte aan koopappartementen van +20. Dat heeft enerzijds te maken met de grote voorkeur van de markt voor grondgebonden woningen en -comfortabele- huurappartementen in de gemeente, en anderzijds doordat de huidige voorraad koopappartementen bovengemiddeld vaak op de markt komt. Er is echter een kleine voorraad koopappartementen in de gemeente (ca. 3%). Het animo voor te ontwikkelen koopappartementen hangt sterk van de plek en de situering af. Voor een goed ontworpen appartementencomplex op een goede (centrale) locatie zal altijd wel belangstelling bestaan. De prognose voor de kwalitatieve behoefte geeft echter wel aan dat de vraag in omvang niet overschat moet worden.

Voor de lange termijn wordt verwacht dat de behoefte aan sociale huurwoningen zal afnemen. Na 2030 wordt een afname in de benodigde sociale huurvoorraad verwacht. Dit komt vooral doordat de generatie ouderen in die periode vaker woonachtig zal zijn in een koopwoning dan nu het geval is.

Woningbehoefte in relatie tot de huidige marktomstandigheden

De huidige woningmarktsituatie maakt het dat de koopprijzen in de voorbije jaren hard zijn gestegen. De verwachting is dat de prijsstijging ook in de komende paar jaar voortzet. De vraag is in hoeverre de WOZ-waarde momenteel in verhouding staat tot de marktprijzen op dit moment. Het is waarschijnlijk dat wanneer woningen te duur worden voor bepaalde huishoudensgroepen, dat men gaat omkijken naar een woning met een wat lagere kwaliteit en prijs. Dit kan betekenen dat in geval van een aanhoudende prijsstijging op de markt dat er voor de korte termijn meer behoefte zal zijn aan rij- en hoekwoningen in de koopsector. Ook kan het zijn dat een deel van de vraag naar koopwoningen wordt vervangen door een – tijdelijke – vraag naar (middeldure) huurwoningen.

Momenteel is er op de markt een grote vraag naar gezinswoningen in de gemeente. Als gezinnen (ook terugkeerders) in voldoende mate geaccommodeerd kunnen worden (met nieuwbouw) dan zou dat ook kunnen leiden tot een ander groeiperspectief voor de gemeente. De gehanteerde Provinciale Prognose uit 2017 wordt binnenkort weer geactualiseerd. Er zijn signalen dat de nieuwe regionale prognoses een positiever beeld tonen dan de groeicijfers die nu zijn gerapporteerd.

7.4 Perspectieven per kern

De prognose van de kwalitatieve woningbehoefte is op gemeentelijk niveau doorgerekend. De vraag is nu waar binnen de gemeente de woningen het best zouden moeten komen.

In deze paragraaf schetsen we een grof toekomstperspectief van de belangrijke kernen in de gemeente. We gebruiken hiervoor statistische informatie op kernniveau, weergegeven in de rapportage en de *Factsheets* in bijlage 1 en informatie verkregen door gesprekken met de lokale dorpsbelangenverenigingen en lokale marktkenner (Gerard van den Belt van *Van den Belt Makelaars* en Hans Bieze van *Bieze Makelaars*).

Twello

Twello heeft als hoofdkern van de gemeente de afgelopen jaren de grootste bevolkings- en huishoudensgroei gekend. In de voorbije tien jaar groeide het aantal huishoudens in Twello met 14%, terwijl andere kernen veel minder groeiden (+0 tot 5% zie ook tabel. 3.2). Twello heeft de meeste voorzieningen in de gemeente en ligt gunstig ten opzichte van de stad Deventer (15 minuten fietsafstand tot het centrum). De woningmarkrelatie met Deventer is sterk. Maar in de recente jaren (naar verluid sinds de herindeling van de schoolvakantieregio's) lijkt er meer relatie te ontstaan met Apeldoorn.

Mensen die vanuit de steden naar Twello trekken kiezen vooral voor het dorpse, groene karakter in combinatie met meer woning en meer tuin voor je geld.

In Twello wonen relatief meer ouderen en iets minder gezinnen dan in de rest van de gemeente.

Twello huisvest relatief meer lagere inkomens en heeft wat meer appartementen en sociale huur binnen de kern.

Het perspectief van Twello is dat de vergrijzing de komende jaren meer effect heeft op de woningbehoefte. De oudere bevolking van Twello zal nog lang in de huidige woning blijven wonen, waardoor relatief weinig woningen voor verkoop of verhuur beschikbaar komen. Tegelijkertijd concentreert hier een groot deel van de vraag naar woningen in de gemeente zich. Het zorgt voor een behoefte aan woningen in het middeldure tot duurdere segment om de vraag naar 'riant' wonen in Twello te kunnen accommoderen. Ook zal hier de

vraag naar luxere huurappartementen en koopappartementen zich concentreren (afkomstig van oudere stellen en – alleenstaanden, zowel uit Twello zelf als uit nabijgelegen kernen). Daarnaast zal de rol als hoofdkern en de vraag van kleine huishoudens, ouderen en eenoudergezinnen naar sociale huur zich in de ze kern toenemen. De uitbreidingsbehoefte zal zich binnen zich vooral in Twello manifesteren.

Twello herbergt momenteel 54% van alle huishoudens in de gemeente. De huishoudensgroei is bovengemiddeld en zal dat blijven. De ingeschatte toename van het aantal woningen tot en met 2030-2035 is hier dan ook bovengemiddeld. Wij achten het reëel dat tussen de 65% en 75% van de totale woningproductie nodig zal zijn voor de kern Twello.

Wilp

Wilp is centraal gelegen en uitstekend bereikbaar (A1). De nabijheid van Deventer is een pre. Het voorzieningenniveau in de kern staat enigszins onder druk. Zo is de laatste supermarkt recentelijk uit het dorp vertrokken. Er is de afgelopen jaren weinig nieuwgebouwd in de kern. Voor de eigen bevolking was dit een gemis. In Wilp komen veel mensen uit Twello en van buitenaf. Het gaat volgens lokale marktkenner ook om terugkeerders; jongeren die na verloop van tijd (maar nu als gezin) zich weer in Wilp settelen. De goede bereikbaarheid van het dorp maakt deze keuze voor hen extra aantrekkelijk. In Wilp is enige ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad. Onze inschatting is dat zo'n 5 à 10% van de benodigde woningbouw in deze kern kan worden gerealiseerd (exclusief eventuele vervangende bouw na sloop).

Klarenbeek

Klarenbeek is een qua bewoners vrij jong dorp, met veel lintbebouwing. Het is een vitaal dorp met een eigen voorzieningenniveau en een rijk verenigingsleven. Het dorp ligt in twee gemeenten en heeft in totaal zo'n 3.500 inwoners binnen de kern zelf. Veel mensen verhuizen binnen het dorp. Daarnaast is Klarenbeek ook in trek bij vestigers van buitenaf (ook Apeldoorn).

Nieuwbouw in dit dorp heeft veel potentie. In omvang zou in onze optiek tot 10% van de woningbouwopgave in de gemeente hier gerealiseerd kunnen worden. Dit is exclusief de uitbreiding in het Apeldoornse deel van het dorp.

Terwolde

Terwolde is een klein dorp in het noorden van de gemeente. Het ligt wat minder centraal en bereikbaar dan de meeste andere kernen in de gemeente. De stad Deventer ligt op zo'n 10 kilometer afstand. In Terwolde is het aantal huishoudens de laatste jaren nauwelijks gegroeid. Dit komt ook omdat in de voorbije jaren nauwelijks nieuwbouw is gerealiseerd.

Er is ten opzichte van andere dorpen in de gemeente vrij weinig sociale huur (bijna geen huurappartementen). Ook is er weinig doorstroming binnen het dorp zelf. Veel van de mensen die verhuizen verlaten de gemeente. Gelet op de lage woningbouwproductie van de laatste jaren is het goed om een beperkte nieuwbouw toe te voegen aan de kern. Deze woningen zouden vooral gericht moeten zijn op de lokale woningvragers (zoals grondgebonden huurwoningen voor ouderen) en op een beperkte groep van terugkeerders (gezinnen en middelbare stellen). Accent ligt duidelijk in de koopsector.

Voorst

Voorst is een mooi en rustig dorp met een 'eigen' treinstation op de lijn Apeldoorn-Zutphen. In Voorst wonen relatief veel ouderen. Een deel van hen woont in de seniorenappartementen, maar groot deel woont nog in de woning waar zij al decennia geleden naar toe verhuisden. Net zoals in andere kernen in de gemeente zal het dorp Voorst verder vergrijzen. Gelet op de huidige al oudere bevolking zal dit meer impact hebben op de samenstelling in het dorp maar ook voor de dynamiek op de woningmarkt. De komende jaren

zullen er relatief weinig woningen vrij komen. Positief hierbij is wel dat de doorstroombmogelijkheden voor lokale ouderen wat groter zijn dan in overige kernen in de gemeente.

De trek naar Voorst vanuit de rest van de gemeente is relatief klein. Dit beeld wordt bevestigd door makelaars. Enige nieuwbouw in Voorst is gewenst, vooral om de vraag van lokale huishoudens beter te kunnen accommoderen en doorstroming te stimuleren. Te denken valt aan het toevoegen van gezinswoningen in de koopsector en luxere huurwoningen voor ouderen.

Overige kernen en het buitengebied

Teuge is een klein dorp bij het gelijknamige vliegveld. Het heeft weinig eigen voorzieningen en is in dit opzicht aangewezen op Twello. In Teuge staat veel woningbouw gepland. Het animo voor deze woningen moet voor een belangrijk deel afkomen vanuit Apeldoorn. De lokale vraag is wat kleiner (*Teuge* is klein) en vanuit Twello moet de animo ook als alternatieve vestigingslocatie voor Twello zelf worden beschouwd. Apeldoorn voorziet met de nieuwbouwwijk Zuidbroek voor een belangrijk deel aan haar eigen behoefte aan nieuwbouwwoningen. De animo voor Teuge zou dan voort moeten komen vanuit de voorkeuren van mensen voor het landelijke woonkarakter. Het lijkt ons raadzaam om toekomstige (zachte) bouwplannen voor Teuge vooral af te laten hangen bij de verkoopsuccessen van de huidige plannen.

In *Posterink* zijn enige kleinschalige woningbouwprojecten gepland. Er zijn in deze kern ook wensen geuit van particulieren om op de eigen kavel te mogen bouwen. Deels gaat het dan om woningen waar mantelzorg geleverd kan worden. Omdat dit (en zolang dit) op kleinschalig niveau gebeurt, lijkt het ons raadzaam om dit soort initiatieven (binnen de dorpskernen) toe te staan.

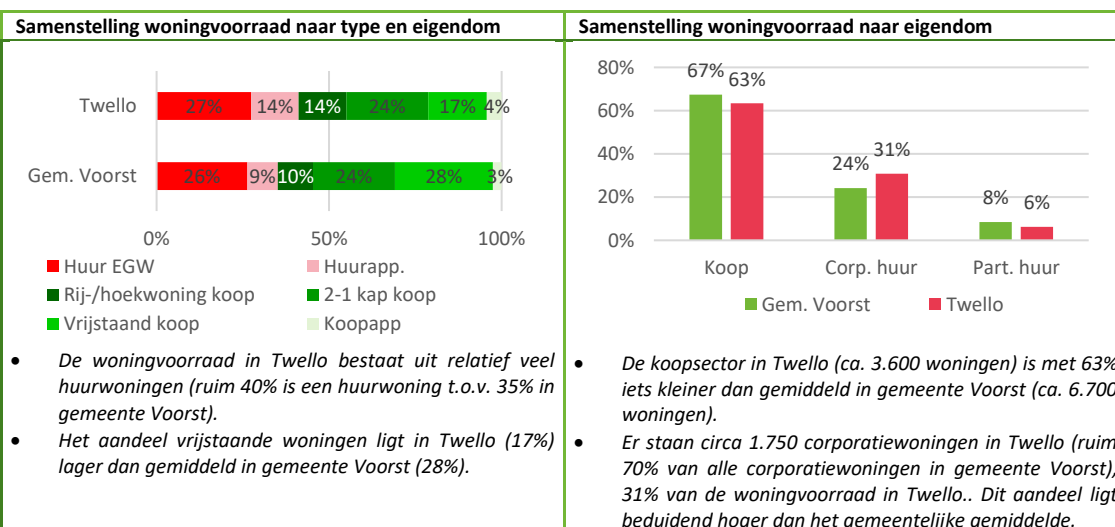
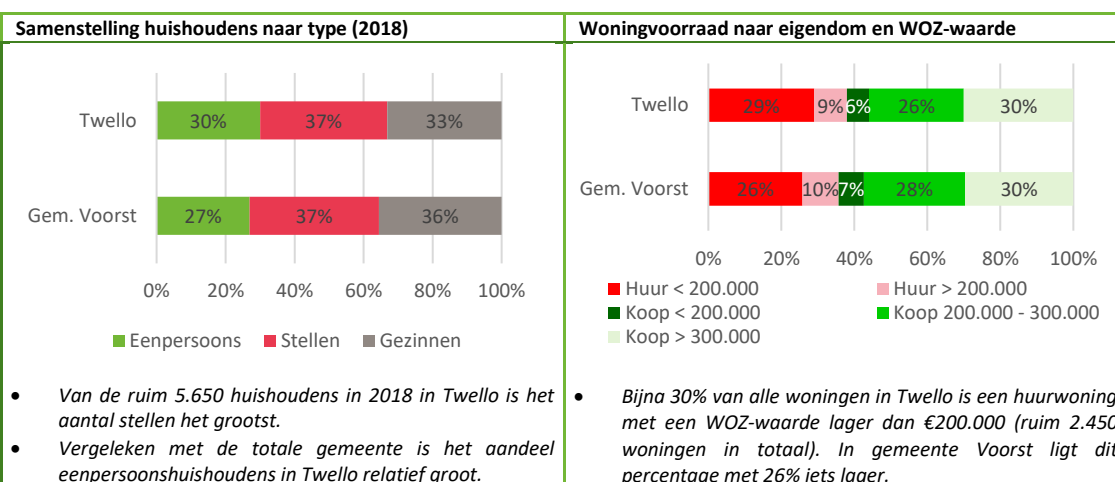
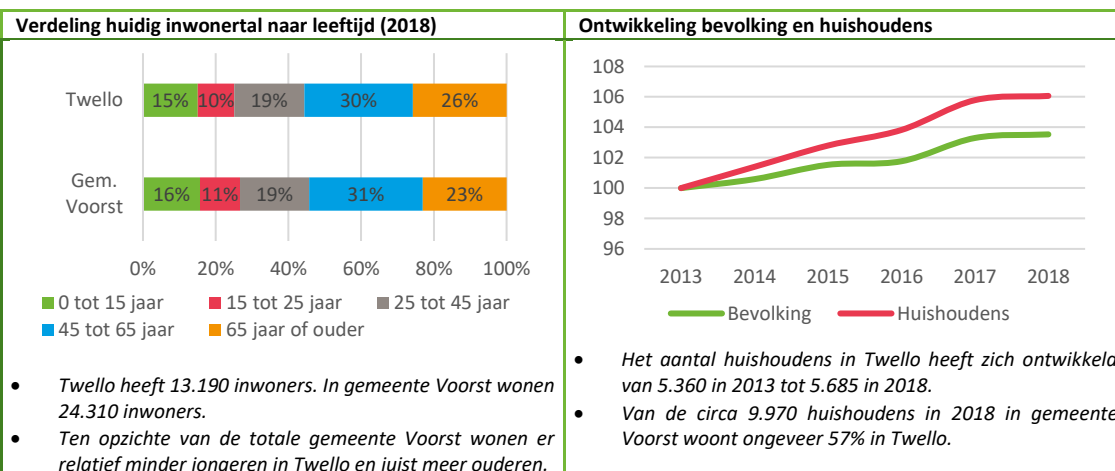
Nijbroek en *De Vecht* kennen een meer protestants-christelijk karakter dan de rest van de gemeente. Er is mede hierdoor niet zo veel migratie tussen het noorden van de gemeente en overige deel. De animo voor nieuwbouw komt vooral vanuit de eigen bevolking en van landelijk wonende huishoudens in buurgemeenten. Naast vervangende nieuwbouw (sloop-/nieuwbouw) lijkt er weinig noodzaak voor verdere uitbreiding van de woningvoorraad op (middellange) termijn.

In het buitengebied is er sprake geweest van een groei van het aantal huishoudens. Een deel komt door woningbouw in en rond de kleine dorpen/buurtschappen (*Wilp-Achterhoek*, *Bussloo*, *Steenenkamer*). Sinds enige jaren staat de gemeente Voorst toe dat er meerdere huishoudens wonen op een adres in het buitengebied van de gemeente. Er is onder sommige bewoners behoefte om te bouwen op eigen grondgebied. Soms als woning waar de ouders naar toe kunnen verhuizen, waarna de kinderen in de oude woonboerderij hun intrek kunnen nemen. Gelet op het grote aandeel van huishoudens woonachtig in het buitengebied lijkt het ons reëel om binnen het beschikbare woningbouwcontingent flexibiliteit te houden voor het toestaan van goede individuele/particuliere initiatieven.

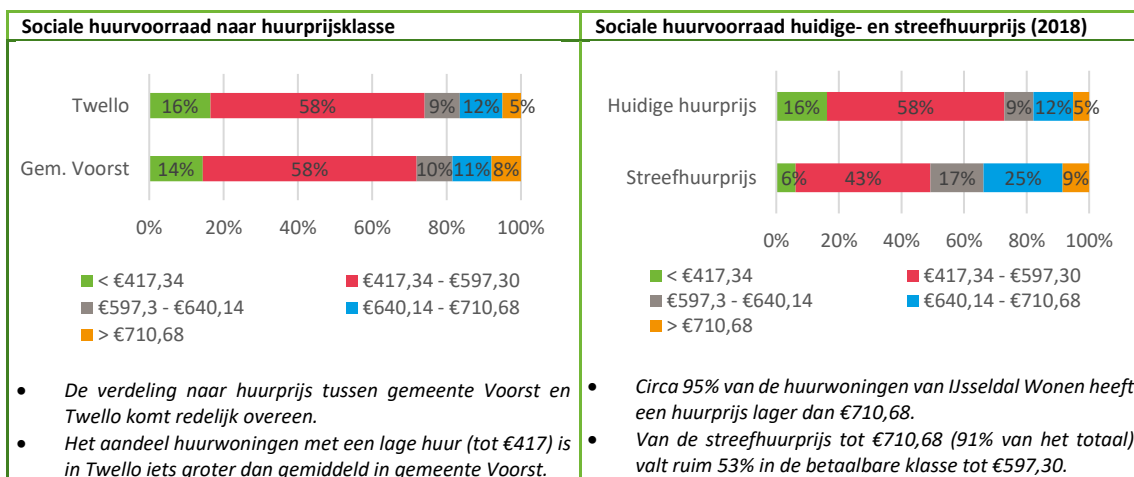
Bijlage 1: Factsheets per kern

Kern Twello

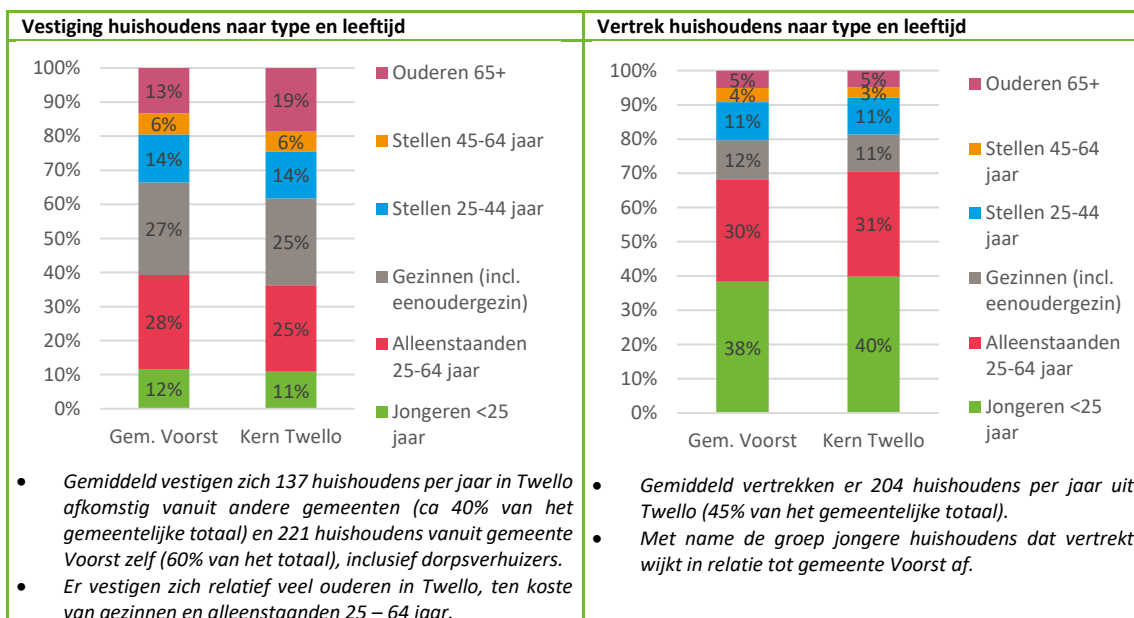
Demografie en woningvoorraad



Samenstelling sociale huurvoorraad (2018)



Recente verhuismbewegingen (2006-2016)

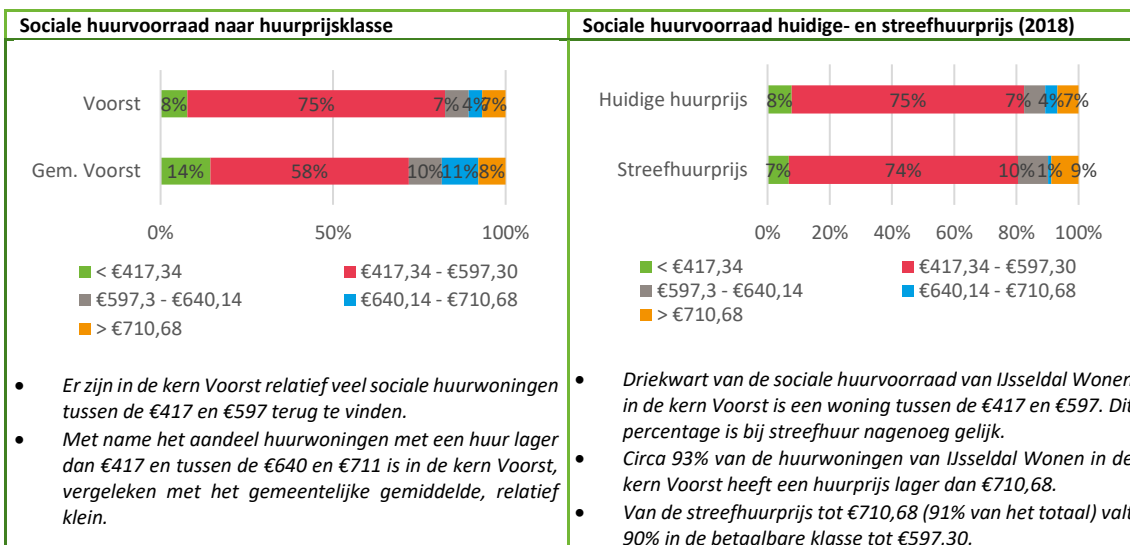


Kern Voorst

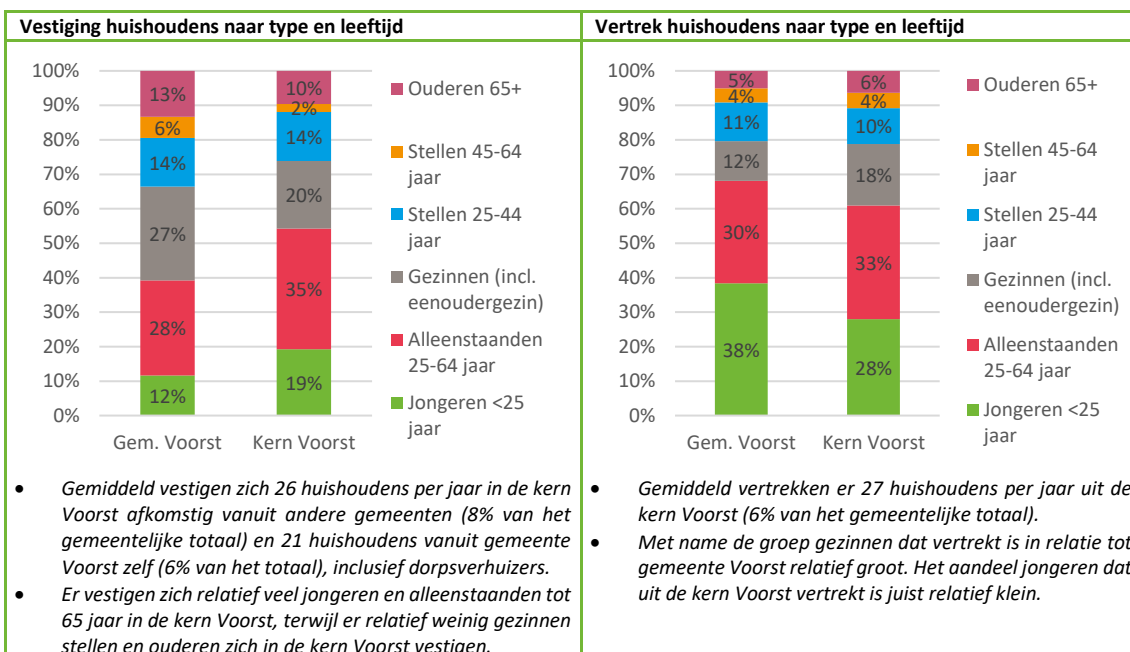
Demografie en woningvoorraad

Verdeling huidige inwonertal naar leeftijd (2018) Voorst 17% 9% 21% 27% 26% Gem. Voorst 16% 11% 19% 31% 23% 0% 20% 40% 60% 80% 100% 0 tot 15 jaar 15 tot 25 jaar 25 tot 45 jaar 45 tot 65 jaar 65 jaar of ouder </

Samenstelling sociale huurvoorraad



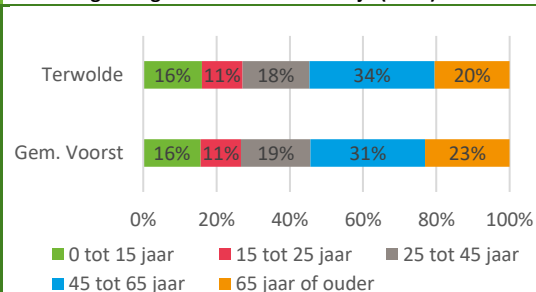
Recente verhuismbewegingen (2006-2016)



Kern Terwolde

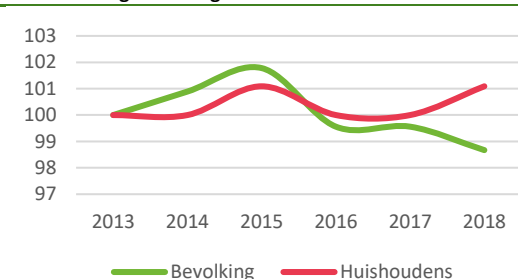
Demografie en woningvoorraad

Verdeling huidige inwonertal naar leeftijd (2018)



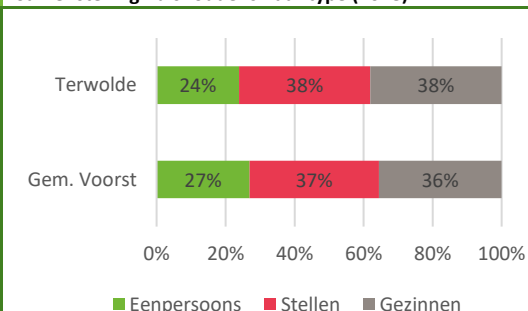
- De kern Terwolde telt ruim 1.100 inwoners. Dit is ongeveer 5% van het aantal inwoners van gemeente Voorst.
- Ten opzichte van de totale gemeente Voorst telt Terwolde relatief veel inwoners van middelbare leeftijd.

Ontwikkeling bevolking en huishoudens



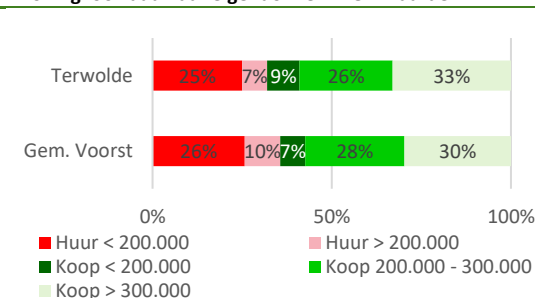
- Tot 2015 stijgt zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens van Terwolde. Daarna neemt het aantal inwoners af en stagneert de huishoudensgroei.
- Het aantal inwoners is in de afgelopen 5 jaar licht gedaald. Het aantal huishoudens is juist licht gestegen. Dit duidt op huishoudensverdunding.

Samenstelling huishoudens naar type (2018)



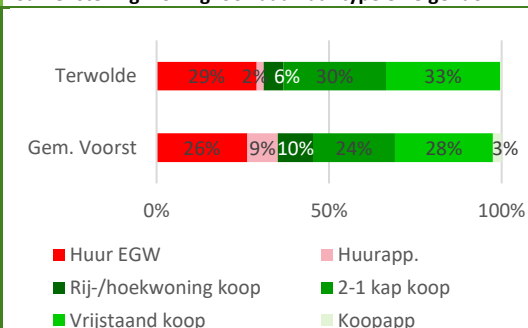
- Van de ca 460 huishoudens in 2018 is het aandeel stellen en gezinnen even groot.
- Vergeleken met de totale gemeente is het aandeel eenpersoonshuishoudens in Terwolde relatief klein.

Woningvoorraad naar eigendom en WOZ-waarde



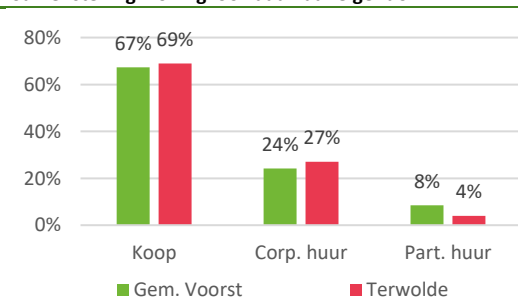
- Bijna een derde van alle woningen in Terwolde is een huurwoning (ruim 150 woningen). In gemeente Voorst ligt dit percentage met 36% iets hoger.
- Vooraf het aandeel dure koopwoningen is relatief groot.

Samenstelling woningvoorraad naar type en eigendom



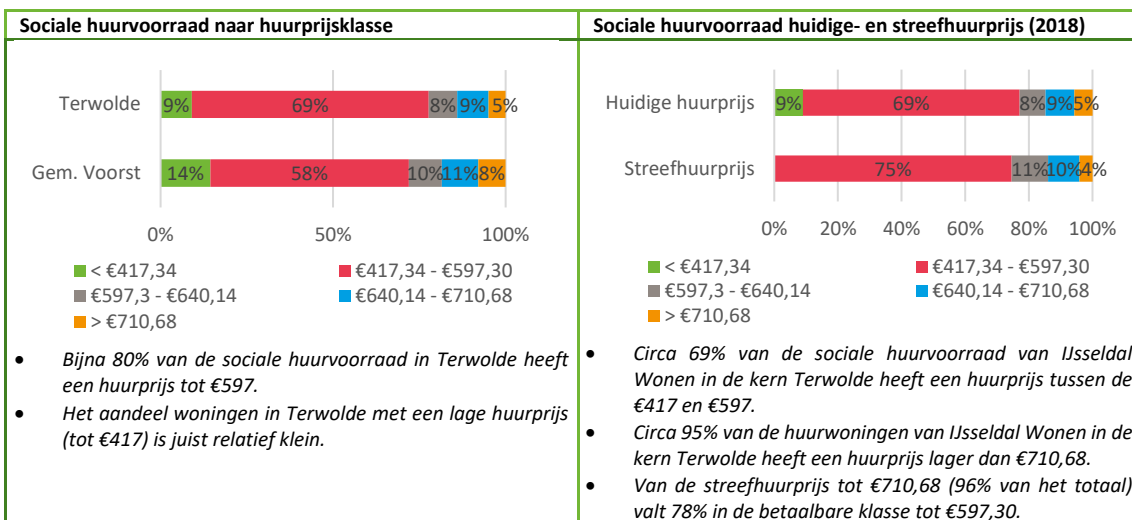
- De woningvoorraad in Terwolde bestaat uit relatief veel koopwoningen (bijna 70% is een koopwoning t.o.v. 65% in gemeente Voorst).
- Het aandeel eengezins koopwoningen ligt in Terwolde met 69% relatief hoog ten opzichte van gemeente Voorst (62%). Er zijn nauwelijks koopappartementen in Terwolde.

Samenstelling woningvoorraad naar eigendom

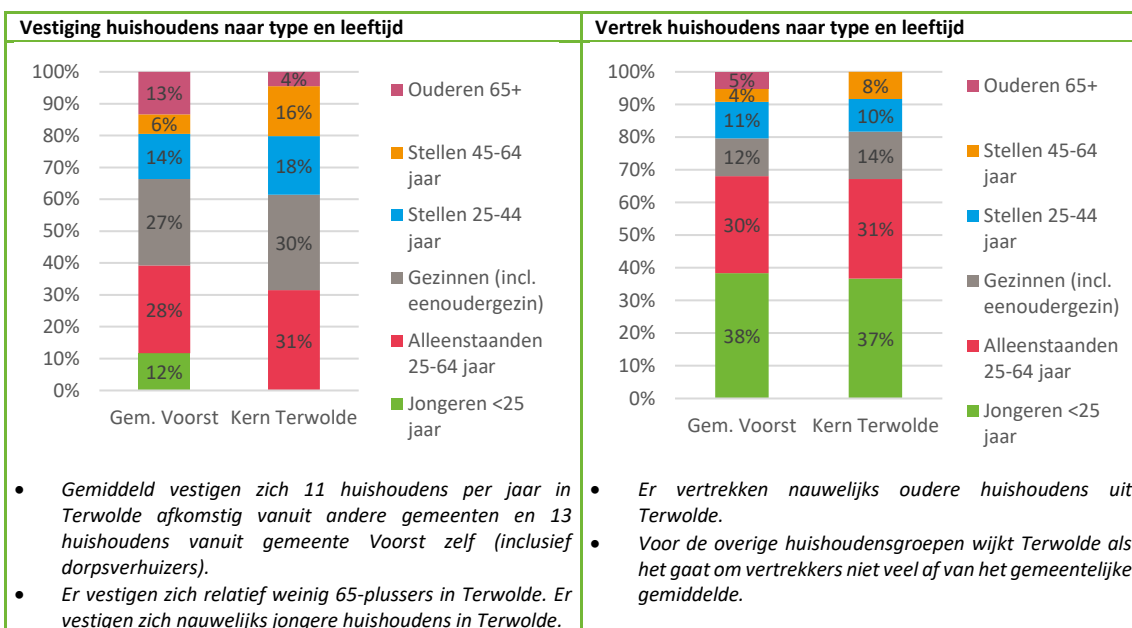


- De koopsector in Terwolde (ca. 320 woningen) is met 69% iets groter dan gemiddeld in gemeente Voorst.
- Er staan circa 270 corporatiewoningen in Terwolde. Dit aandeel ligt hoger dan het gemeentelijke gemiddelde.
- Er zijn relatief weinig particuliere huurwoningen in Terwolde terug te vinden.

Samenstelling sociale huurvoorraad

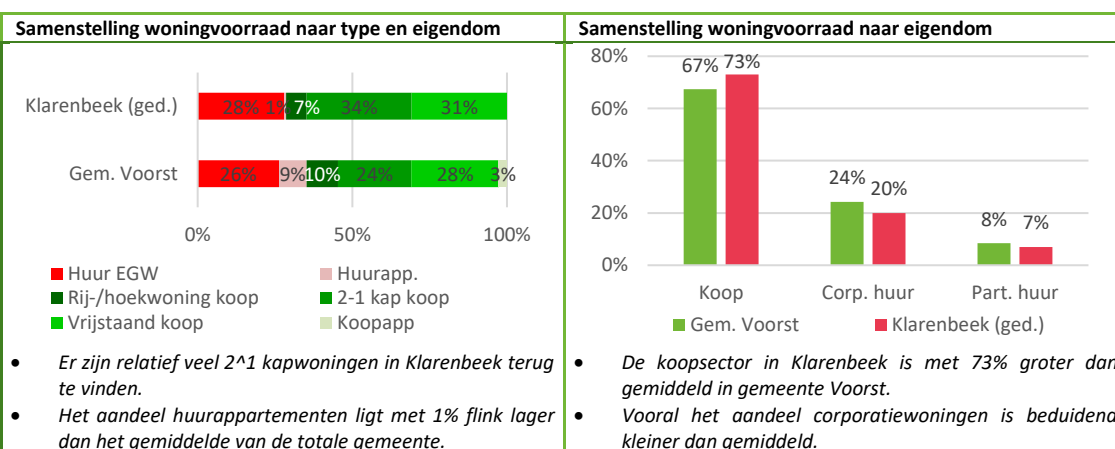
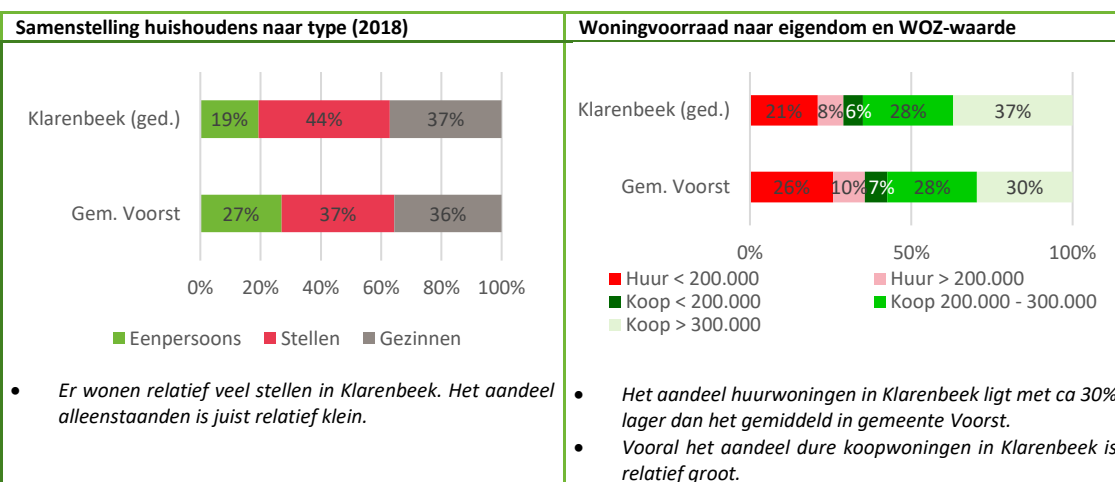
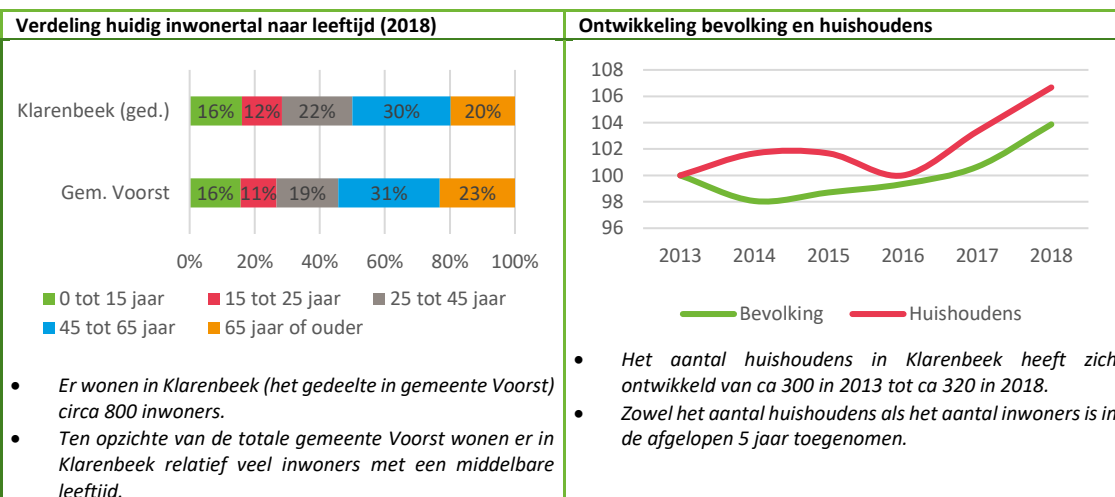


Recente verhuismbewegingen (2006-2016)

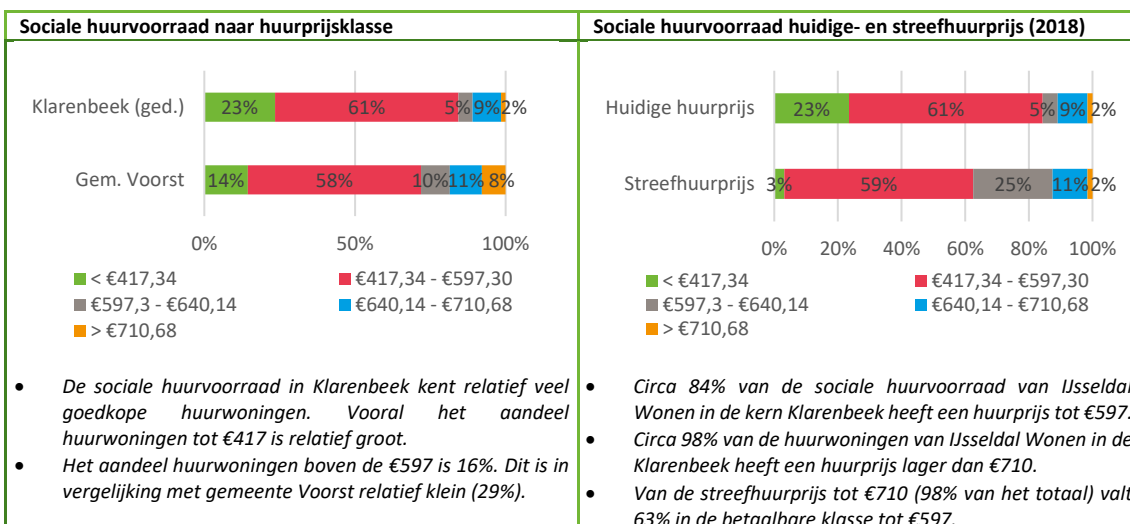


Kern Klarenbeek (ged.)

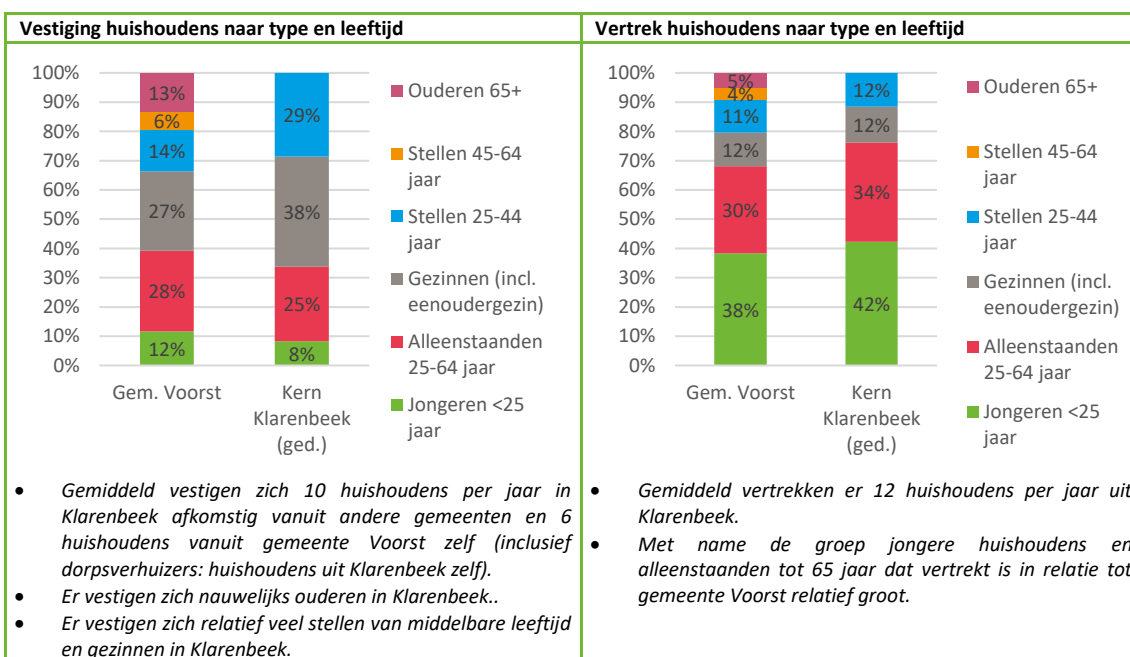
Demografie en woningvoorraad



Samenstelling sociale huurvoorraad

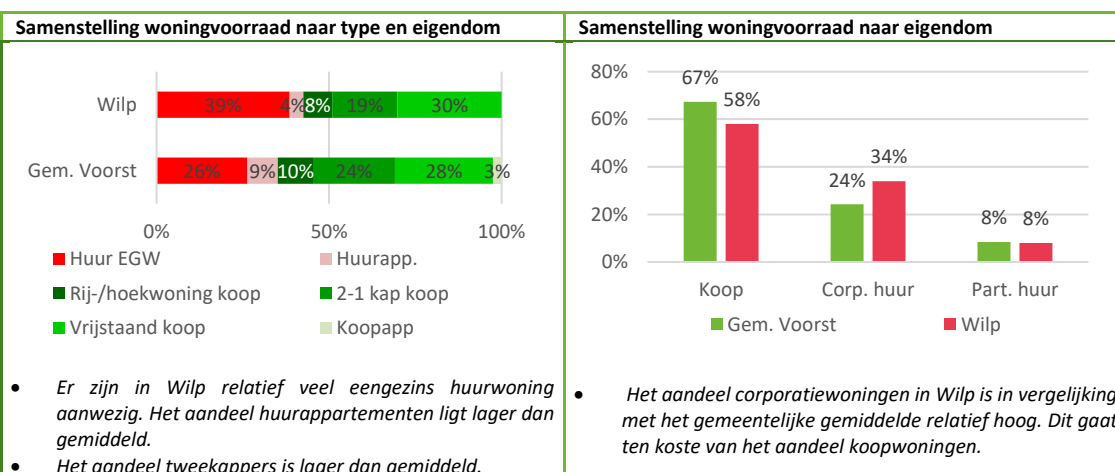
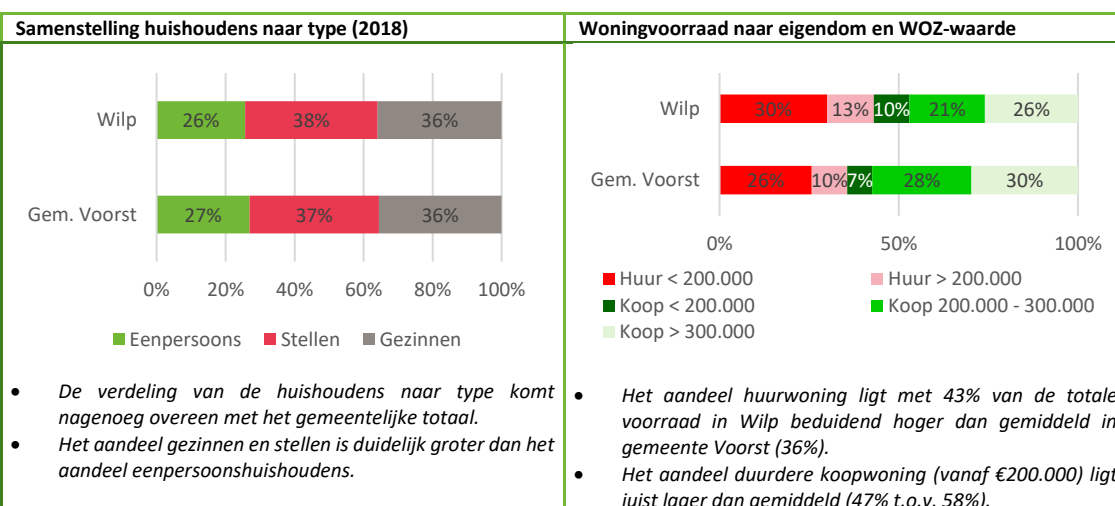
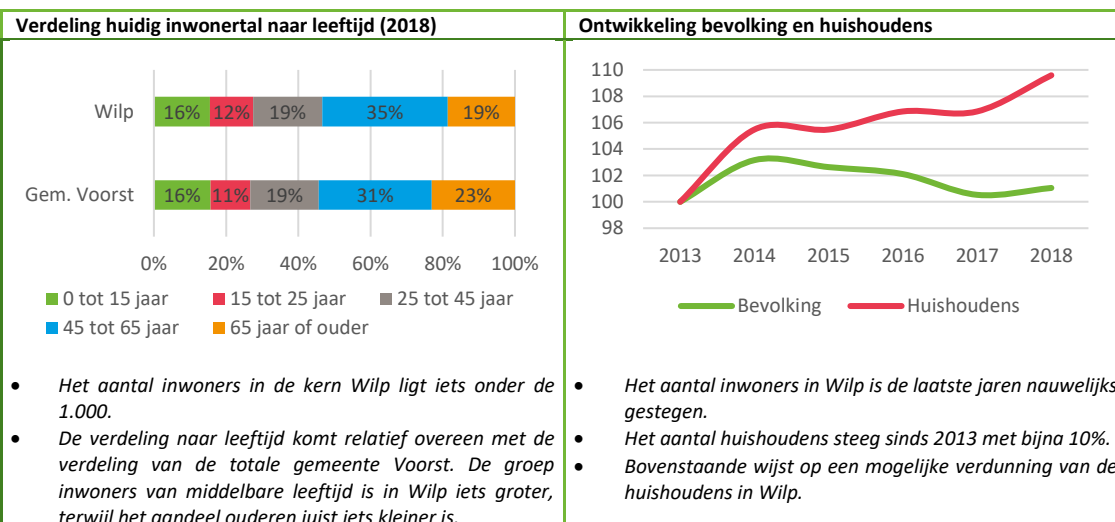


Recente verhuismbewegingen (2006-2016)

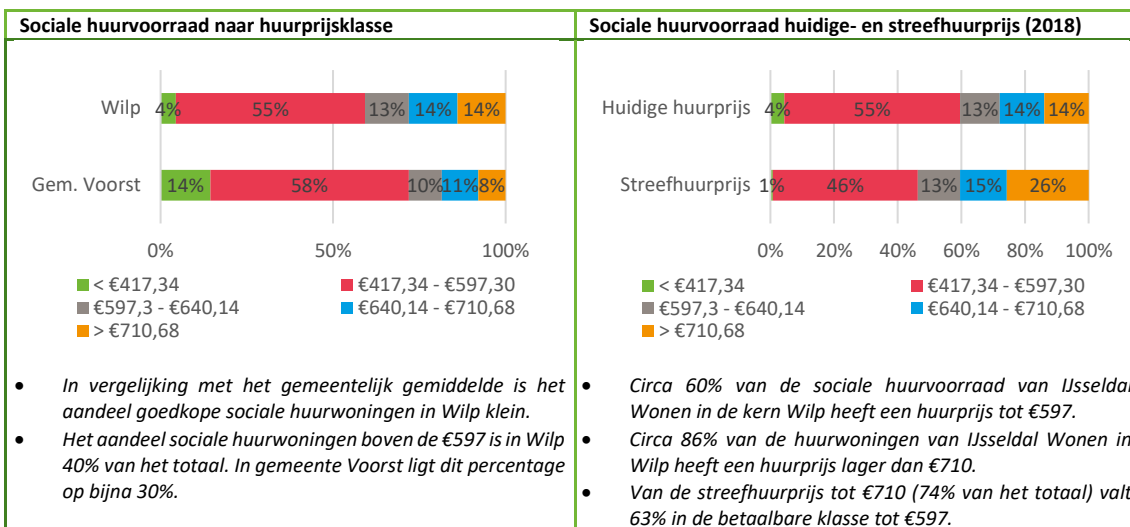


Kern Wilp

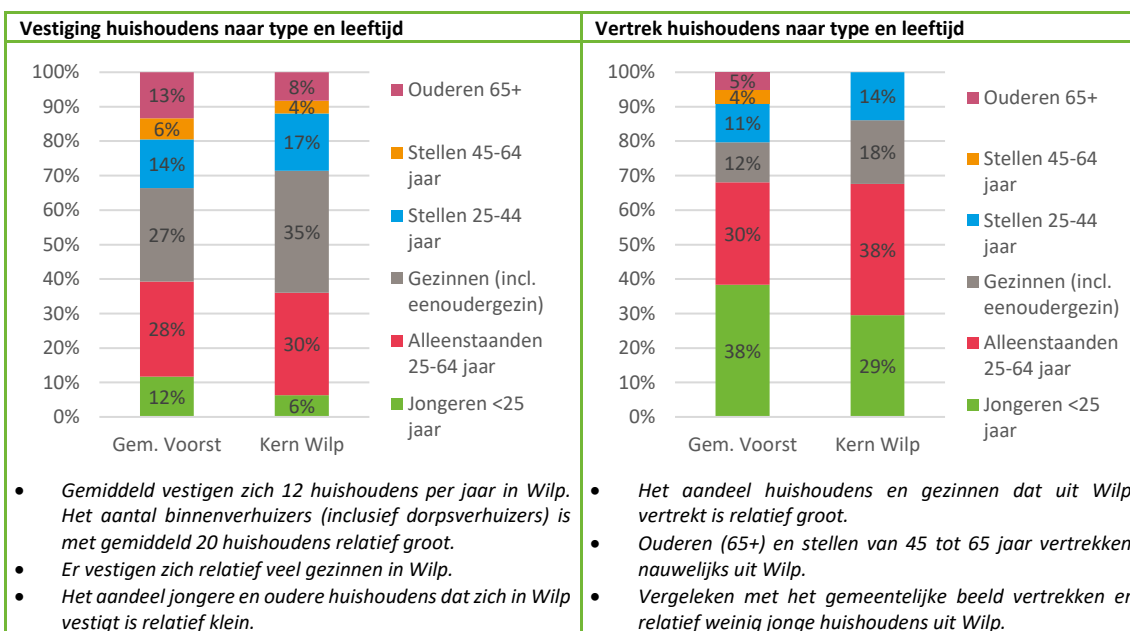
Demografie en woningvoorraad



Samenstelling sociale huurvoorraad

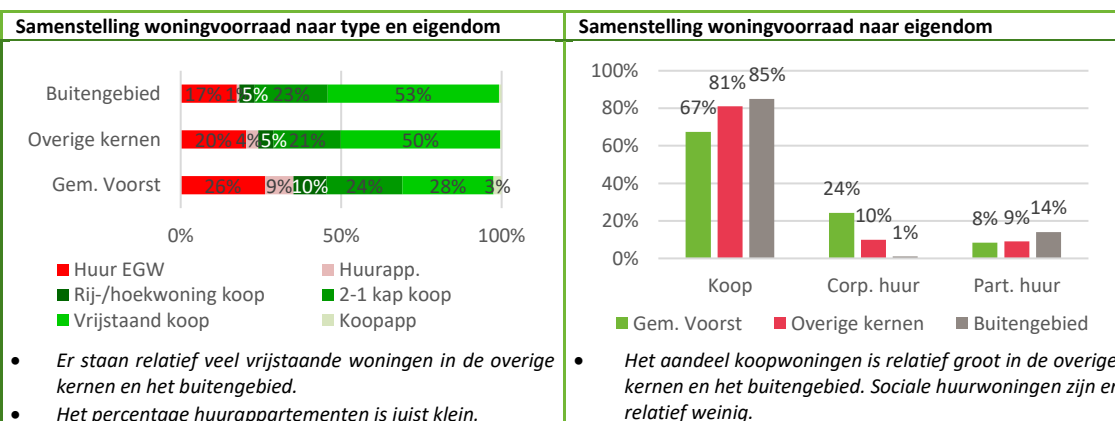
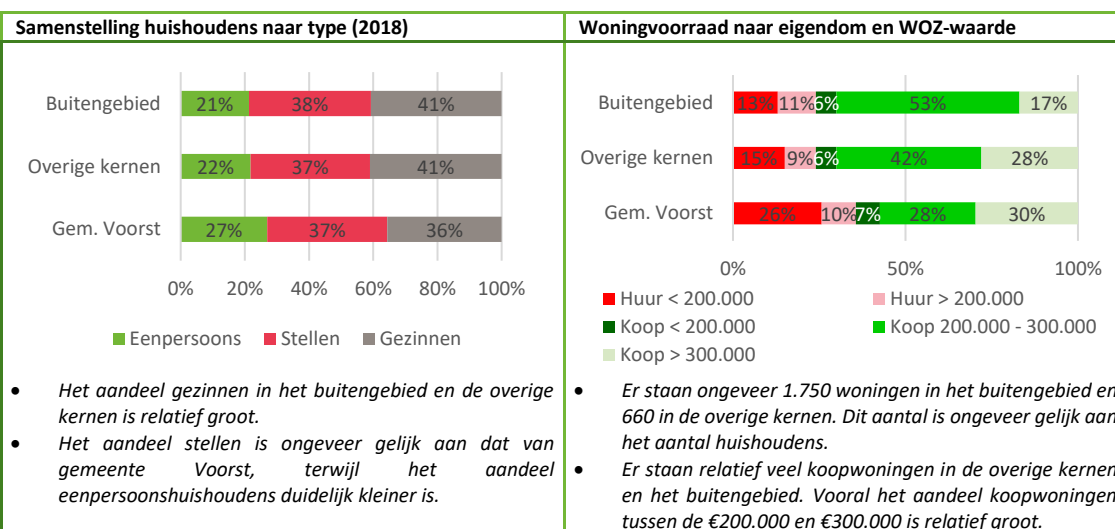
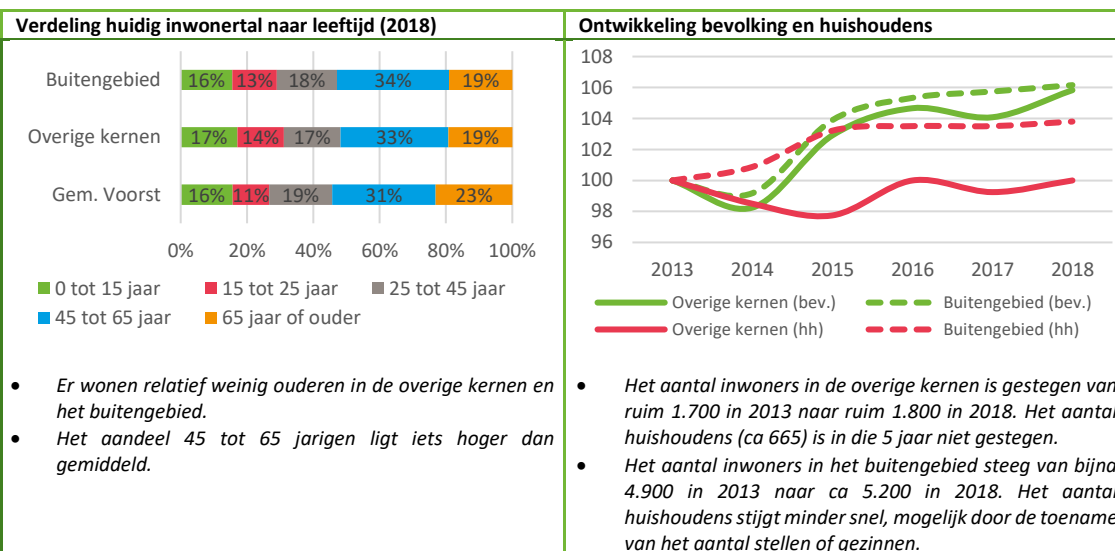


Recente verhuiscbewegingen (2006-2016)

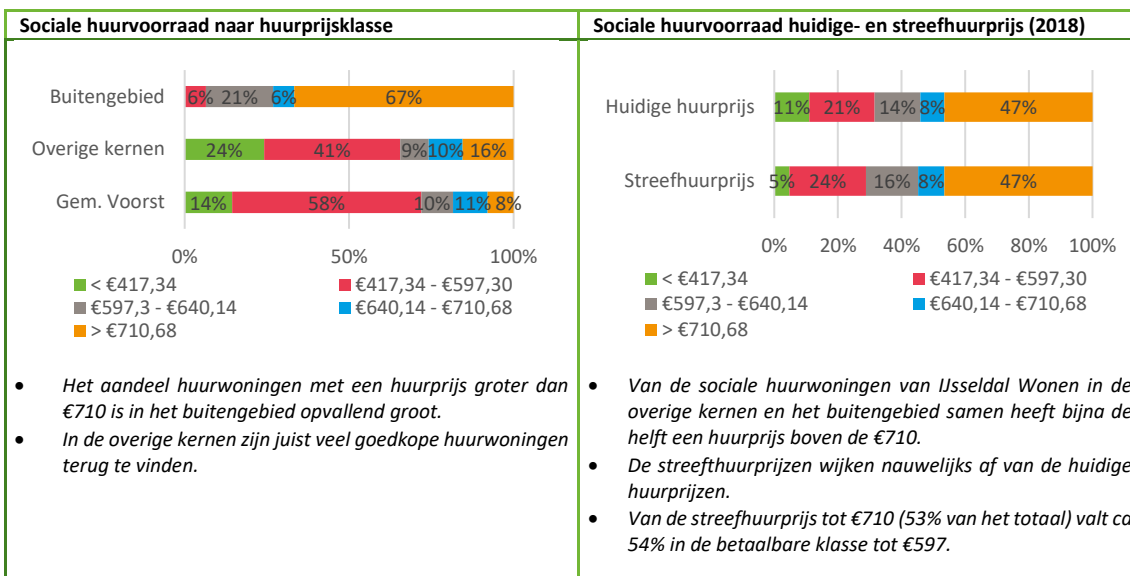


Overige kleine kernen en buitengebied

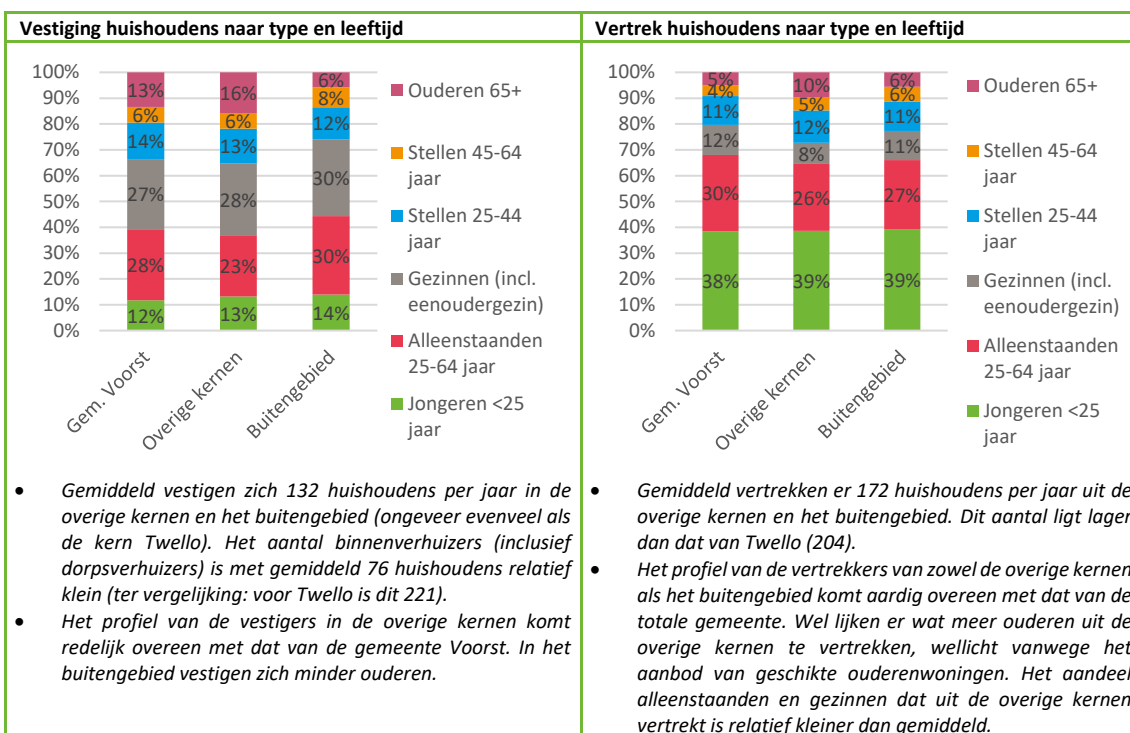
Demografie en woningvoorraad



Samenstelling sociale huurvoorraad



Recente verhuismbewegingen (2006-2016)



Bijlage 2: Kwalitatieve tekorten en overschotten richting 2035

	2018 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035
Huur eengezins sociaal	80	10	-30
Huur eengezins overige huur	40	15	25
Huurappartement sociaal	0	0	-10
Huurappartement overige huur	10	5	10
Koop rij goedkoop	-5	5	0
Koop rij middelduur	-5	5	0
Koop rij duur	0	0	0
Koop 2^1 kap goedkoop	35	10	5
Koop 2^1 kap middelduur	145	45	15
Koop 2^1 kap duur	60	20	5
Koop vrijstaand goedkoop	15	5	0
Koop vrijstaand middelduur	100	40	15
Koop vrijstaand duur	110	40	15
Koopappartement goedkoop	0	5	5
Koopappartement middelduur	-5	5	5
Koopappartement duur	0	0	0
Totaal	580	210	60

Bijlage 3: Herkomst en bestemming vestigers en vertrekkers per huishoudtype

Vertrekkers uit gemeente Voorst naar regio/gemeente van bestemming (2006-2016)

	Apeldoorn	Zutphen	Deventer	Overige gemeenten Stedendriehoek	Overig NL*	Totaal
Absolute jaargemiddelden	93	20	124	30	187	454
Totaal	20%	4%	27%	7%	41%	100%
Jongeren 1-2 phh <25 jaar	14%	2%	24%	2%	58%	100%
Alleenstaanden 25-64 jaar	23%	6%	33%	6%	32%	100%
Oudere alleenstaanden 65+ jaar	22%	8%	23%	12%	36%	100%
Stellen 25-44 jaar	25%	4%	34%	11%	26%	100%
Stellen 45-64 jaar	23%	5%	18%	11%	43%	100%
Oudere stellen 65+ jaar	23%	0%	20%	17%	40%	100%
Gezinnen	29%	5%	20%	17%	29%	100%
Eenoudergezinnen	34%	8%	28%	7%	23%	100%

* jaarlijks vertrekken er 38 huishoudens naar de G4 (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag). Dit is 8% van het totaal aan vertrekkers

Vestigers in gemeente Voorst naar regio/gemeente van herkomst, excl. binnenverhuizers (2006-2016)

	Apeldoorn	Zutphen	Deventer	Overige gemeenten Stedendriehoek	Overig NL**	Totaal
Absolute jaargemiddelden	86	11	89	20	119	325
Totaal	26%	4%	27%	6%	36%	100%
Jongeren 1-2 phh <25 jaar	25%	5%	21%	9%	41%	100%
Alleenstaanden 25-64 jaar	25%	5%	23%	8%	38%	100%
Oudere alleenstaanden 65+ jaar	18%	0%	30%	0%	52%	100%
Stellen 25-44 jaar	24%	3%	34%	10%	28%	100%
Stellen 45-64 jaar	31%	0%	24%	0%	46%	100%
Oudere stellen 65+ jaar	31%	0%	29%	0%	40%	100%
Gezinnen	27%	4%	33%	5%	31%	100%
Eenoudergezinnen	35%	0%	29%	0%	37%	100%

** jaarlijks komen er 12 huishoudens vanuit de G4 (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag). Dit is 4% van het totaal aan vestigers