

**WONINGMARKTVERKENNING TBV TAG-WEST  
GENEMUIDEN**

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE GENEMUIDEN

22 maart 2011



# Inhoud

<b>1 Inleiding &amp; samenvatting</b>	2
<b>2 Woningmarktprofiel Genemuiden</b>	5
2.1 Samenstelling woningvoorraad	5
2.2 Bevolkingsopbouw en huishoudensamenstelling	6
<b>3 Woningmarktontwikkelingen</b>	9
3.1 Demografische ontwikkelingen 2002-2010	9
3.2 Woningmarktontwikkelingen	11
<b>4 Woningbehoefte 2010-2025</b>	14
4.1 Kwantitatieve ontwikkelingen	14
4.2 Kwalitatieve vraag: vraagprofielen doelgroepen	15

# 1 HOOFDSTUK

## Inleiding & samenvatting

### Inleiding

In deze notitie wordt een verkenning gepresenteerd van de woningbehoefte in Genemuiden in de periode 2010-2025. Het dient ter onderbouwing van het bestemmingsplan Tag West in Genemuiden dat voorziet in de bouw van in totaal circa 450 woningen in de periode 2012-2022. Centraal in de woningmarktverkenning staat een raming van de woningbehoefte in de komende 15 jaar. Deze periode is wat ruimer genomen dan de voorgenomen looptijd van het bestemmingsplan om actuele woningtekorten en de woningbehoefte-ontwikkeling na afronding van het bestemmingsplan in beeld te brengen.

### Bevolking en woningen 2011

Genemuiden is met circa 10.000 inwoners en circa 3.400 woningen de grootste kern van de gemeente Zwartewaterland. Circa 46% van de bevolking van de gemeente woont in Genemuiden

Genemuiden heeft een zeer jonge bevolking. Het geboortecijfer is daardoor hoog, wat nog wordt versterkt door de hoge vruchtbaarheid. Beide liggen in Genemuiden 75%-80% boven het landelijk gemiddelde. Door deze jonge bevolking heeft Genemuiden vanouds een grote natuurlijke bevolkingsgroei en intrinsieke woningbehoefte.

Genemuiden kent een hoog eigen woningbezit: 82% koopwoningen (circa 2.800 woningen, landelijk 56%). Dit duidt op een grote zelfredzaamheid. De huursector (circa 600 woningen) speelt feitelijk alleen een rol van betekenis bij de huisvesting van ouderen en de 10%-15% huishoudens in de lagere inkomensgroepen. Zelfs onder de jonge huishoudens tot 30 jaar woont meer dan 80% van de huishoudens in een koopwoning. De koopmarkt bestaat voor 36% uit goedkope woningen tot € 200.000, 45% uit middeldure woningen tussen € 200.000 en € 300.000 en 18% uit dure woningen boven € 300.000.

### Trends 2005-2009/10

Ondanks een migratieverlies van 368 personen is het inwonertal van Genemuiden in de periode 2005-2009 met 300 personen gegroeid van 9.755 naar 10.055 personen. Het aantal huishoudens nam in deze periode toe met 185. De uitbreiding van de woningvoorraad bedraagt de laatste jaren circa 38 woningen per jaar.

De bevolkingsgroei wordt sterk gestuurd door een hoge natuurlijke aanwas. Het geboortecijfer is hoog en ligt op dit moment op circa 21 per 1000 inwoners (landelijk 11). Bovendien is het sterftecijfer van circa 6 per 1000 inwoners laag (landelijk circa 8). Hoewel ook in Genemuiden sprake is van vergrijzing, gaat deze niet gepaard met een gelijktijdige afname van gezinshuishoudens zoals elders in landelijk Nederland.

Het migratieverlies betreft naast jongeren 15-24 jaar hoofdzakelijk jonge gezinnen met kinderen. Het migratieverlies in de leeftijdsgroep 15-24 jaar (circa 20 personen per jaar) is een vrij normaal verschijnsel in landelijke kernen, omdat een deel van de jongeren voor studie en werk naar elders vertrekt. Ten opzichte van de totale groep jongeren is dit migratieverlies niet hoog. De nabijheid van Zwolle met veel MBO en HBO opleidingen en de relatief grote eigen werkgelegenheid spelen hierbij

waarschijnlijk een belangrijke rol. Het migratieverlies in de andere leeftijdsgroepen kan meerdere oorzaken hebben (o.a. tekort aan passend woningaanbod, concurrerend woningaanbod elders, geen passende werkgelegenheid). In het licht van de traditioneel sterke kernbinding is het niet denkbeeldig dat de wisselende nieuwbouwproductie in de koopsector, die bovendien in omvang achterbleef bij die in voorafgaande jaren, niet voldoende was om de behoefte op te vangen.

De sterke kernbinding in Genemuiden hangt vanouds samen met de voor een kleine kern omvangrijke lokale economie. In 2010 zijn er, met uitzondering van de landbouwsector, 5.330 personen werkzaam in Genemuiden<sup>1</sup>. Dit is 54% van het totale werkgelegenheid in Zwartewaterland. In Genemuiden is er gemiddeld 1,5 baan per huishouden. De lokale economie is sterk georiënteerd op de secundaire sector: (tapijt)industrie, bouwnijverheid en de daarmee samenhangende handelssector. (71% van alle banen). Het aantal werkzame personen fluctueert in de periode 2005-2010 tussen circa 5.200 en circa 5.700 en is vanaf 2008 wel licht gekrompen..

### Woningtransacties en lokale binding

Genemuiden kent een sterke lokale binding. Slechts in 18% van de woningtransacties zijn personen van buiten Zwartewaterland betrokken. In Hasselt en Zwartsluis ligt dit aandeel rond de 26%. Het woningaanbod (nieuwe en bestaande woningen) schommelt in Genemuiden jaarlijks tussen de 5% en 6%: 175 woningen per jaar in 2005-2008 en 195 woningen per jaar in 2008-2010. Het jaarlijkse aanbod koopwoningen bedraagt circa 130 woningen per jaar. De kredietcrisis heeft tot nu toe weinig effect gehad op het aantal transacties in de koopsector dat voor en na 2008 op een vergelijkbaar niveau ligt. Opmerkelijk is verder dat de vraag in de duurere koopsector redelijk op peil blijft terwijl landelijk sprake is van grote vraaguitval. Uitschieters zijn de sterke toename van de transacties in transacties in de goedkope twee-onder-één kappers en de terugval in appartementen boven € 200.000.

### Kwantitatieve woningbehoefte 2010-2025<sup>2</sup>

Genemuiden heeft een jonge bevolking met een grote intrinsieke groeipotentie die tot de hoogste van het land behoort. Hierdoor zullen verschillen in de toekomstige woningbehoefte vooral worden bepaald door de mate waarin de Genemuiders op hun eigen woonplaats gericht. Er is geen reden om aan te nemen dat deze oriëntatie in de nabije toekomst sterk zal veranderen. De afgelopen vijf jaar heeft Genemuiden een aanzienlijk migratieverlies geleden. Het is niet denkbeeldig dat een deel hiervan te maken heeft met een bij de huishoudenvorming achtergebleven uitbreiding van de voorraad koopwoningen. Omdat dit moeilijk aantoonbaar is, is bij het ramen van de toekomstige bevolking en woningbehoefte gewerkt met verschillende scenario's. Er zijn vier varianten met betrekken tot de migratie doorgerekend:

- § Scenario 1 migratie = trend 2005-2010: -75 per jaar
- § Scenario 2 migratie = 50% trend 2005-2010: circa -40 per jaar.
- § Scenario 3 migratie = 25% trend 2005-2010: circa -20 per jaar.
- § Scenario 4 migratie = 125% trend 2005-2010: circa - 95 per jaar.

De scenario's geven een bandbreedte voor de toekomstige ontwikkeling

Indien de kernbinding zich wat herstelt van de dip in de afgelopen jaren wordt een woningbehoefte-ontwikkeling conform scenario 2 ( migratiesaldo 50% van die in de jaren 2005-2010: circa - 40 personen per jaar, uitbreiding woningvoorraad in 2010-2025: circa 465 woningen) als een reëel

<sup>1</sup> Dit betreft alle werkzame personen, ook parttimers en kleine zelfstandigen. De landbouwsector, die relatief klein is, is buiten beschouwing gelaten omdat de wijze van inventarisatie van deze gegevens in de onderzoeksperiode is veranderd waardoor geen consistent beeld ontstaat.

<sup>2</sup> Referentiebeeld: in de jaren '90 groeide het inwonertal van Genemuiden met 20%, bij een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van 65 woningen per jaar. In die jaren was sprake van een evenwichtige migratiebalans (migratiesaldo = 0). In de periode 2002-2009 bedroeg de groei circa 7,5% bij een netto toename van de woningvoorraad met circa 35-40 woningen per jaar. Het migratiesaldo bedroeg afgerond circa -75 personen per jaar.

uitgangspunt voor toekomstige woningbouwontwikkeling gezien. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren negatief is beïnvloed door bij de behoefte achterblijvende bouw van koopwoningen.

Bij een trendmatige bevolkingsontwikkeling (scenario 1) bedraagt de woningbehoefte 2010-2025 circa 365 woningen. Als de kernbinding zich sterker herstelt dan voorzien in scenario 2 bedraagt de netto woningbehoefte circa 560 woningen. Als de binding aan Genemuiden verder achteruitloopt en het vertrek toeneemt komt de woningbehoefte uit op circa 260 woningen.

### **Kwalitatieve vraag**

De mate waarin de bewoners aan Genemuiden gebonden kunnen worden hangt ook samen met de mate waarin het woningaanbod in kwalitatieve zin tegemoet komt aan de woonwensen van verhuisgeneigde bewoners en huishoudens.

Starters/jonge gezinnen hebben vooral belangstelling voor rijwoningen tot € 250.000 (71%) en in mindere mate 2 o/e kappers (17%).

De jonge gezinnen 30-44 jaar kennen eveneens veel belangstelling voor rijwoningen (55%), maar ook voor duurdere 2 o/e kappers > € 200.000 (22%) en vrijstaande woningen > € 300.000 (12%).

Bij de gezinnen met oudere kinderen verschuift de vraag naar 2 o/e kappers > € 200.000 (22%) en vrijstaande woningen (21%), vooral het dure segment. Ook is er belangstelling voor appartementen (19%). De vraag naar rijwoningen ligt veel lager (27%) maar is ook nog substantieel.

De senioren 60-74 jaar kiezen vooral voor middeldure en dure appartementen (51%). Hierbij moet worden aangetekend dat dit profiel waarschijnlijk beïnvloed is door de forse nieuwbouw in dit segment in de afgelopen jaren. Dit kan betekenen dat er marktverzadiging kan gaan optreden. Aan de andere kant is het zo dat deze groep de komende jaren nog sterk in omvang toeneemt.

Het aantal 75-plussers dat naar een koopwoning verhuisd is gering en het vraagprofiel heeft dus beperkte waarde. Ouderen die verhuizen in de koopsector richten zich vooral op appartementen.

# 2 HOOFDSTUK

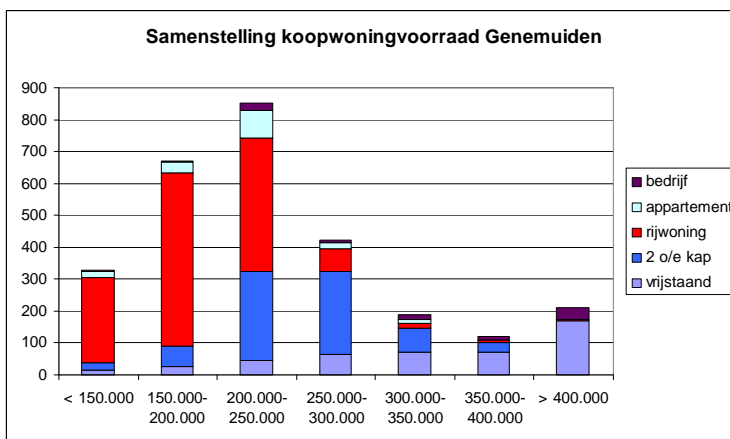
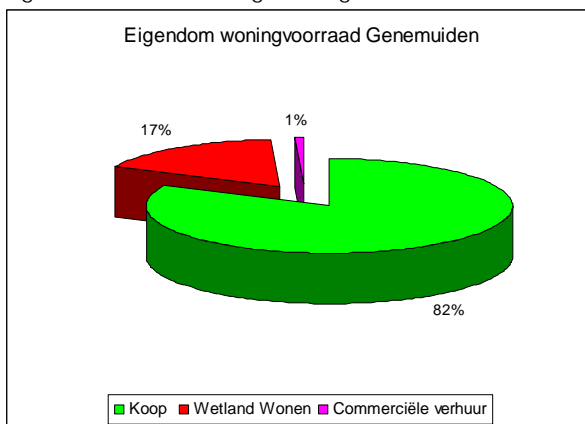
## Woningmarktprofiel Genemuiden

Genemuiden is in 2010 met circa 10.000 inwoners en circa 3.400 woningen de grootste kern van de gemeente Zwartewaterland. Circa 46% van de bevolking van de gemeente woont in Genemuiden. Dit aandeel is de afgelopen jaren toegenomen omdat Genemuiden de enige kern is met substantiële bevolkingsgroei (zie hoofdstuk 3).

### 2.1 SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD 2011

Het eigen woningbezit is in Genemuiden met 82% fors groter dan in Hasselt (77%) en Zwartsluis (68%). Ten opzichte van het landelijke gemiddeld (56%) ligt het eigen woningbezit in Zwartewaterland (77%) sowieso veel hoger.

Figuur 2.1 Samenstelling woningvoorraad Genemuiden 2011



Bron: Gemeente Zwartewaterland (prijs = WOZwaarde 2010)

De koopsector in Genemuiden bestaat voor bijna de helft uit rijwoningen tot € 250.000. Circa een kwart van de koopvoorraad betreft twee-onder-één-kapwoningen (15% tot € 200.000, 35% € 200/250.000, 35% 250/300.000 en 15% > € 300.000). Vrijstaande woningen hebben een aandeel van 16%, voornamelijk in de duurdere prijsklassen.

Overall bestaat de koopmarkt voor 36% uit goedkope woningen tot € 200.000, 45% uit middeldure woningen tussen € 200.000 en € 300.000 en 18% uit dure woningen boven € 300.000.

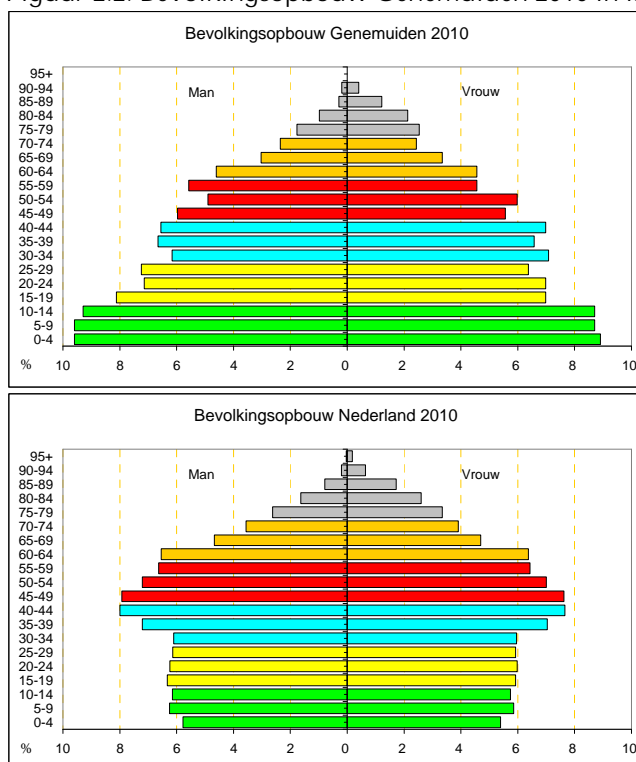
Het relatief grote aandeel rijwoningen > € 200.000 en Twee-onder-één-kappers > € 250.000 heeft te maken met de relatief jonge samenstelling van de voorraad o.a. in de plannen Greente en Tag-Oost. Blijkbaar sluit dit aanbod goed aan op de lokale vraag..

## 2.2 BEVOLKINGSOPBOUW EN HUISHOUDENSAMENSTELLING

### Bevolkingsopbouw

Genemuiden kent een zeer jonge bevolking. Zoals figuur 2.2 toont ligt met name het aantal 0-29 jarigen ver boven het landelijk gemiddelde.

Figuur 2.2. Bevolkingsopbouw Genemuiden 2010 in landelijk perspectief



Het geboortecijfer is daardoor hoog, wat nog wordt versterkt door de hoge vruchtbaarheid. Beide liggen in Genemuiden 75%-80% boven het landelijk gemiddelde en dalen slechts licht. Door deze jonge bevolking kent Genemuiden vanouds een grote natuurlijke bevolkingsgroei en intrinsieke woningbehoefte.

Figuur 2.3 Geboortecijfer en vruchtbaarheid

Jaar	Geboortecijfer *)			Vruchtbaarheid**)		
	Genemuiden	ZWL	NL	Genemuiden	ZWL	NL
2005	21	15	12	95	65	48
2006	20	16	11	89	69	48
2007	19	15	11	88	64	47
2008	19	15	11	86	67	48
2009		15	11		68	48

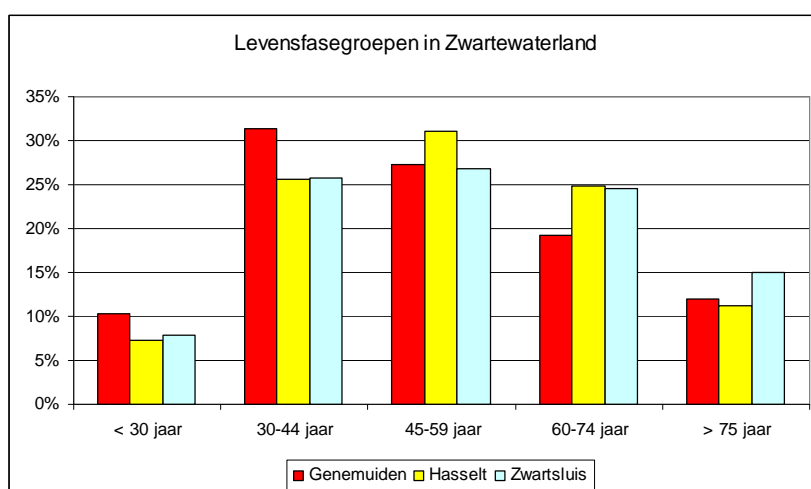
\*) geboorten per 1000 inwoners    \*\*) geboorten per 1000 vrouwen 15-45 jaar

Bron: CBS

### Huishoudensamenstelling

De jonge leeftijdsopbouw in Genemuiden weerspiegelt zich ook in de huishoudensamenstelling. Circa 40% van de huishoudens is jonger dan 45 jaar. Daarmee verschilt Genemuiden van de beide andere kernen die sterker vergrijsd zijn.

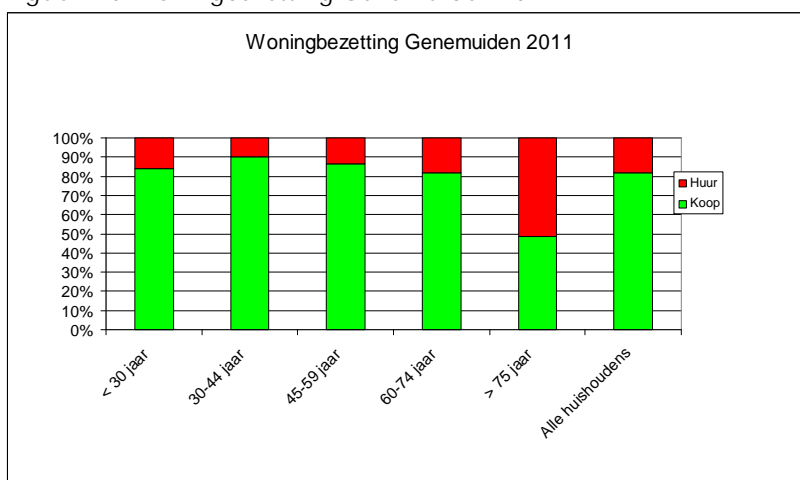
Figuur 2.4 Huishoudensamenstelling in Zwartewaterland 2011



Bron: CBS

Ruim 80% van de huishoudens woont in een koopwoningen. De huursector (circa 600 woningen) speelt feitelijk alleen een rol bij de huisvesting van ouderen en de 10%-15% huishoudens in de lage inkomensgroepen. Zelfs onder huishoudens tot 30 jaar woont meer dan 80% in een koopwoning.

Figuur 2.5 Woningbezetting Genemuiden 2011



Bron: Gemeente.

De grafiek betreft per 1-1-2011 administratief bewoonde woningen.



## Conclusie

Genemuiden is in 2010 met circa 10.000 inwoners en circa 3.400 woningen de grootste kern van de gemeente Zwartewaterland. Circa 46% van de bevolking van de gemeente woont in Genemuiden. Genemuiden kent een zeer jonge bevolking. Het geboortecijfer is daardoor hoog, wat nog wordt versterkt door de hoge vruchtbaarheid. Beide liggen in Genemuiden 75%-80% boven het landelijk gemiddelde. Door deze jonge bevolking heeft Genemuiden vanouds een grote natuurlijke bevolkingsgroei en intrinsieke woningbehoefte.

Genemuiden kent met 82% (circa 2.800 woningen) een hoog eigen woningbezit (landelijk 56%). Dit duidt op een grote zelfredzaamheid. De huursector (circa 600 woningen) speelt feitelijk alleen een rol van betekenis bij de huisvesting van ouderen en de 10%-15% huishoudens in de lagere inkomensgroepen. Zelfs onder huishoudens tot 30 jaar woont meer dan 80% in een koopwoning. De koopmarkt bestaat voor 36% uit goedkope woningen tot € 200.000, 45% uit middeldure woningen tussen € 200.000 en € 300.000 en 18% uit dure woningen boven € 300.000.

# 3 HOOFDSTUK

## Woningmarktontwikkelingen

### 3.1 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN 2005-2010

#### Groei, ontgroening en vergrijzing

Genemuiden is binnen Zwartewaterland de kern met de sterkste groei. Het inwonertal is met 300 toegenomen. Genemuiden onderscheidt zich vooral door de positieve ontwikkeling van huishoudens met kinderen (30-44 jaar en 0-14 jaar). Dit hangt samen met de jonge bevolkingsopbouw met een hoog aantal geboorten en een relatief beperkt migratieverlies.

Figuur 3.1 Verandering bevolkingsamenstelling in Zwartewaterland in 2005-2009

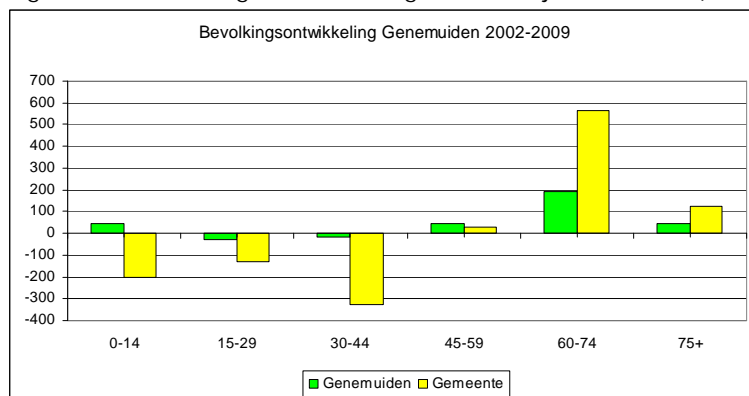
	Inwoners naar leeftijd																				
	inwonertal	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95+
Gemeente 2005	21.877	1.852	1.811	1.725	1.616	1.399	1.358	1.589	1.586	1.505	1.426	1.393	1.333	982	667	619	456	345	162	46	7
Gemeente 2010	21.935	1.643	1.769	1.772	1.582	1.347	1.316	1.297	1.503	1.551	1.474	1.376	1.332	1.288	931	611	520	335	205	77	6
Groei gemeente 2005-2009	58	-209	-42	47	-34	-52	-42	-292	-83	46	48	-17	-1	306	264	-8	64	-10	43	31	-1
Waarvan Genemuiden:																					
Genemuiden 2005	9.755	960	920	825	770	705	710	715	695	620	575	525	485	340	245	240	210	135	70	15	0
Genemuiden 2010	10.055	930	915	905	760	710	690	670	665	680	580	540	510	460	320	235	215	150	80	30	0
Groei Genemuiden 2005-2009	300	-30	-5	80	-10	5	-20	-45	-30	60	5	15	25	120	75	-5	5	15	10	15	0
Specificatie groeicomponenten Genemuiden*):																					
Geboren	945	945																			
Sterfte	277	4	1	1	1	2	1	2	2	2	2	6	6	8	15	19	21	33	70	43	35
Migratie	-368	-11	-44	-14	-54	-53	-14	-38	-48	-13	-34	-29	-7	-10	-1	11	8	10	-12	-5	-8

\*) de specificatie groeicomponenten is een rekenkundige benaderingen (ontbreken van kernspecifieke cijfers)

Bron: CBS

De bevolkingsgroei van Genemuiden wordt sterk bepaald door de hoge natuurlijke aanwas. Tussen 2005 en 2010 is de bevolkingsgroei in Genemuiden als volgt opgebouwd: geboorte 945, sterfte 277, migratieverlies 368. Deze ontwikkeling is tot stand gekomen bij een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 35-40 woningen per jaar<sup>3</sup>.

Figuur 3.2 Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2005-2009 (aantallen personen)

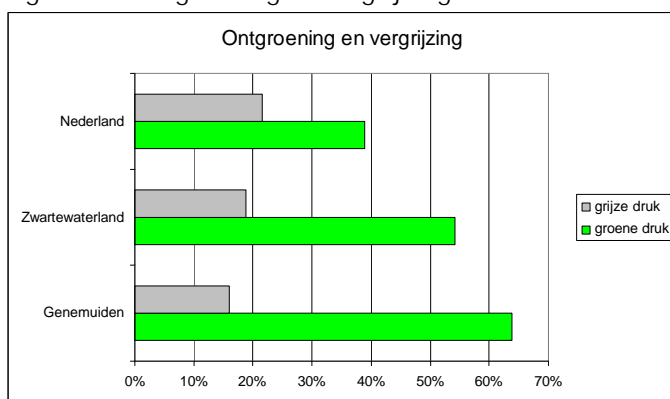


<sup>3</sup> Feitelijk netto toename van de woningvoorraad 2005-2009 is nog niet bekend door verschillende administratieve correcties.

In Genemuiden is het aantal huishoudens in de jaren 2005-2009 met 185 gegroeid, circa 37 per jaar. Figuur 3.2 laat zien dat de landelijke trend van afname van gezinnen met (jonge) kinderen die ook in de gemeente als geheel speelt, in Genemuiden nauwelijks van belang is. Het aantal gezinnen met opgroeiende kinderen is in deze periode zelfs licht toegenomen.

Ontgroening<sup>4</sup> van de bevolking is in Genemuiden dan ook nauwelijks aan de orde. De groene druk (het aantal 0-19 ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking 20-64 jaar) ligt met 64% ver boven het landelijk gemiddelde van 39%. Ook de vergrijzing is minder ver doorgezet, hoewel het verschil met het landelijk gemiddelde veel kleiner is. Deze samenstelling van de bevolking betekent dat Genemuiden een sterke natuurlijke groeipotentie kent. Dit is goed zichtbaar in de bevolkingspiramide met grote brede basis in de jonge leeftijdsgroepen.

Figuur 3.3 Ontgroening en vergrijzing van de samenleving



Bron: CBS

### Migratieontwikkeling

De toename van het aantal huishoudens in 2005-2009 met 185, gemiddeld 37 per jaar geeft een indicatie van de woningbehoefte bij een migratieverlies van circa 75 personen per jaar. Het migratieverlies in de leeftijdsgroep 15-24 jaar (circa 20 personen per jaar) is een vrij normaal verschijnsel in landelijke kernen omdat een deel van de jongeren voor studie en werk naar elders vertrekt. Ten opzichte van de totale groep jongeren is het verlies in Genemuiden niet groot. De nabijheid van Zwolle met veel MBO en HBO opleidingen en de relatief grote eigen werkgelegenheid spelen hierbij waarschijnlijk een niet onbelangrijke rol. Het migratieverlies in de andere leeftijdsgroepen kan meerdere oorzaken hebben (o.a. tekort aan passend woningaanbod, concurrerend woningaanbod elders, geen passende werkgelegenheid). In het licht van de traditioneel sterke kernbinding is het niet denkbeeldig dat door de wisselende nieuwbouwproductie in de koopsector, die bovendien in omvang achterbleef bij die in voorafgaande jaren, een deel van het migratieverlies op conto komt van de bouwproductie.

Figuur 3.4 Ontwikkeling samenstelling huishoudens 2005-2009

	Huishoudens 2005				Huishoudens 2010				Groei 2005-2009			
	huishoudens	1-p	2p+ zonder kind	2p+ met kind	huishoudens	1-p	2p+ zonder kind	2p+ met kind	huishoudens	1-p	2p+ zonder kind	2p+ met kind
Gemeente	7.669	1.681	2.231	3.757	7.990	1.905	2.419	3.666	321	224	188	-91
Waarvan :												
Genemuiden	3.150	605	825	1.720	3.335	720	855	1.755	185	115	30	35

Bron: gemeente Zwartewaterland

<sup>4</sup> Ontgroening is afname van het aantal jongeren en staat tegenover vergrijzing: de toename van het aantal ouderen.

## Conclusie

Genemuiden kende de afgelopen vijf jaar een substantiële groei van bevolking en huishoudens. De groei wordt sterk gestuurd door een relatief hoge natuurlijke aanwas. Ondanks een fors migratieverlies van 368 personen is het inwonertal met 300 gegroeid van 9.755 naar 10.055 personen. Het aantal huishoudens nam in deze periode toe met 185. Hoewel ook in Genemuiden sprake is van vergrijzing gaat deze niet gepaard met een gelijktijdige afname van gezinshuishoudens zoals elders in landelijk Nederland. Het migratieverlies betreft naast jongeren 15-24 jaar vooral jonge gezinnen met kinderen. Het migratieverlies in de leeftijdsgroep 15-24 jaar (circa 20 personen per jaar) is een vrij normaal verschijnsel in landelijke kernen omdat een deel van de jongeren voor studie en werk naar elders vertrekt. Ten opzichte van de totale groep jongeren is dit migratieverlies niet groot. De nabijheid van Zwolle met veel MBO en HBO opleidingen en de relatief grote eigen werkgelegenheid spelen hierbij waarschijnlijk een niet onbelangrijke rol. Het migratieverlies in de andere leeftijdsgroepen kan meerdere oorzaken hebben (o.a. tekort aan passend woningaanbod, concurrerend woningaanbod elders, geen passende werkgelegenheid). In het licht van de traditioneel sterke kernbinding is het niet denkbeeldig dat de wisselende nieuwbouwproductie in de koopsector, die bovendien in omvang achterbleef bij die in voorafgaande jaren, niet voldoende was om de behoefte op te vangen.

## 3.2 WONINGMARKTONTWIKKELINGEN

### Woningbouw

De netto uitbreiding van de woningvoorraad<sup>5</sup> in Genemuiden bedraagt sinds 2005 circa de gemeentelijke herindeling gemiddeld circa 35 woningen per jaar. In de afgelopen jaren 2007-2010 bedroeg de nieuwbouwproductie volgens gemeentelijke opgave 155 woningen, waarvan 115 koopwoningen en 40 huurwoningen. Omgerekend circa 29 koopwoningen per jaar.

### Kernbinding

Van alle in 2005-2010 vrijgekomen (nieuwe en bestaande) woningen is 82% betrokken door starters en huishoudens uit Zwartewaterland. Van de vrijgekomen woningen is dus 18% betrokken door bewoners van buiten de gemeente. Dit is een laag aandeel en ook beduidend lager dan in Hasselt en Zwartsluis waar dit percentage rond de 26% ligt.

Figuur 3.5 Woningaanbod en herkomst bewoners die in 2005-2010 in Genemuiden een vrijgekomen woning hebben betrokken

2005-2007				
Herkomst bewoners				
	Uit Zwartewaterland	Van elders	totaal	
Koopwoningen	327	67	394	74%
Huurwoningen	113	22	135	26%
Totaal	440	89	529	100%
	83%	17%	100%	
Woningvoorraad				3209
Mutatiegraad per jaar				5%

2008 -2010				
Herkomst bewoners				
	Uit Zwartewaterland	Van elders	totaal	
Koopwoningen	314	74	388	66%
Huurwoningen	167	35	202	34%
Totaal	481	109	590	100%
	82%	18%	100%	
Woningvoorraad				3370
Mutatiegraad per jaar				6%

Bron: gemeente Zwartewaterland

<sup>5</sup> Nieuwbouw minus woningonttrekking/sloop

## Transacties

Figuur 3.5 geeft een overzicht van de woningtransacties in de periode 2005-2010. Het woningaanbod schommelt in Genemuiden tussen de 5% en 6% per jaar. Dit betreft woningaanbod uit nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad, in totaal 175 woningen per jaar in 2005-2008 en 195 woningen per jaar in 2008-2010. Het jaarlijkse aanbod koopwoningen bedraagt circa 130 woningen per jaar. Dit betekent een verhouding nieuwbouwaanbod : aanbod uit bestaande woningvoorraad van circa 1:4.

Opvallend is dat de kredietcrisis vanaf 2008 weinig effect heeft gehad op het aantal geslaagde transacties in de koopsector. Wel is de doorstroming in de huursector flink toegenomen. Hierbij speelt een rol dat in 2009 voor het eerst in lange tijd weer huurwoningen zijn gebouwd, wat de doorstroming zal hebben gestimuleerd.

Uit figuur 3.6 blijkt ook dat de krediet crisis in Genemuiden ook een beperkt effect heeft gehad op de transacties in de afzonderlijke marktsegmenten. Landelijk zien we een grote vraaguitval onder de duurdere koopwoningen en relatief meer transacties in de goedkope sector. In Genemuiden is wel enige toename in de transacties in de goedkope sectoren zichtbaar, maar ook in de duurdere segmenten is sprake van groei. Opvallend is de sterke groei van transacties in het segment goedkope twee-onder-één kappers en de terugval in appartementen boven € 200.000. Terugval zit vooral in de middeldure sector, maar ook hier is deze relatief beperkt.

Figuur 3.6 Transacties koopsector 2005-2010

Marktsegment		Transacties			woning- voorraad	Transacties 2005-2007*)	2008-2010	2005-2010
		2005-2007	2008-2010	2005-2010				
Vrijstaand	< 150.000	2	3	5	14	4,8%	7,1%	6,0%
	150.000-200.000	5	3	8	26	6,4%	3,8%	5,1%
	200.000-250.000	3	3	6	45	2,2%	2,2%	2,2%
	250.000-300.000	6	4	10	63	3,2%	2,1%	2,6%
	300.000-400.000	11	8	19	142	2,6%	1,9%	2,2%
	> 400.000	14	31	45	168	2,8%	6,2%	4,5%
Twee-onder-één-kap	< 150.000	2	8	10	22	3,0%	12,1%	7,6%
	150.000-200.000	7	9	16	64	3,6%	4,7%	4,2%
	200.000-250.000	26	23	49	279	3,1%	2,7%	2,9%
	250.000-300.000	24	30	54	262	3,1%	3,8%	3,4%
	300.000-400.000	16	13	29	106	5,0%	4,1%	4,6%
	> 400.000	0	3	3	3	0,0%	33,3%	16,7%
Rijwoning	< 150.000	51	73	124	270	6,3%	9,0%	7,7%
	150.000-200.000	66	71	137	542	4,1%	4,4%	4,2%
	200.000-250.000	72	51	123	416	5,8%	4,1%	4,9%
	250.000-300.000	12	11	23	70	5,7%	5,2%	5,5%
	300.000-400.000	0	1	1	24	0,0%	1,4%	0,7%
	> 400.000	0	2	2	4	0,0%	16,7%	8,3%
Beneden-/bovenwoning/ flat/appartement	< 150.000	1	7	8	18	1,9%	13,0%	7,4%
	150.000-200.000	11	13	24	33	11,1%	13,1%	12,1%
	200.000-250.000	43	10	53	89	16,1%	3,7%	9,9%
	250.000-300.000	6	3	9	21	9,5%	4,8%	7,1%
	300.000-400.000	4	3	7	10	13,3%	10,0%	11,7%
	> 400.000	0	0	0	0			
Bedrijfswoning	< 150.000	0	1	1	2	0,0%	16,7%	8,3%
	150.000-200.000	2	0	2	7	9,5%	0,0%	4,8%
	200.000-250.000	1	4	5	21	1,6%	6,3%	4,0%
	250.000-300.000	0	0	0	7	0,0%	0,0%	0,0%
	300.000-400.000	2	2	4	26	2,6%	2,6%	2,6%
	> 400.000	4	1	5	35	3,8%	1,0%	2,4%
Totaal 2011		391	391	782	2789	4,7%	4,7%	4,7%

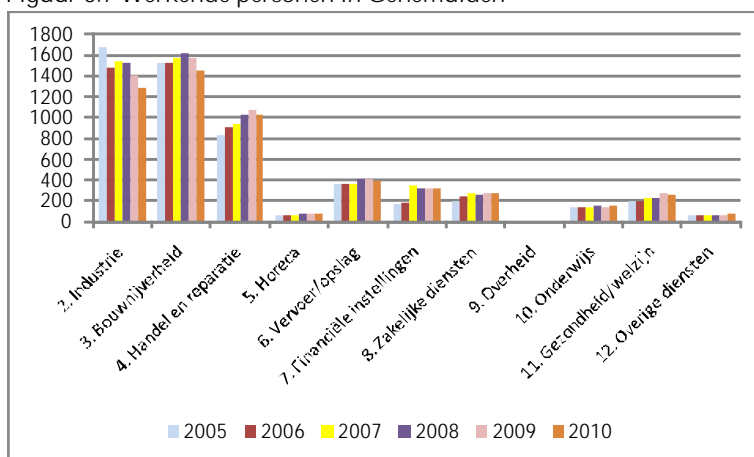
\*) percentages zijn op onderdelen licht vertekend omdat gewogen is op woningvoorraad 2011. Deze cijfers zijn niet bekend over voorgaande jaren.

Bron: gemeente Zwartewaterland

## Werkgelegenheid

De sterke kernbinding in Genemuiden hangt vanouds samen met de voor een kleine kern omvangrijke lokale economie. In 2010 zijn er, met uitzondering van de landbouwsector, 5.330 personen werkzaam in Genemuiden<sup>6</sup>. Dit is 54% van het totale werkgelegenheid in Zwartewaterland. Dit is hoog in relatie tot het aantal huishoudens: 3.335. In Genemuiden is er gemiddeld 1,5 baan per huishouden. De lokale economie is sterk georiënteerd op de secundaire sector: (tapijt)industrie, bouwnijverheid en de daarmee samenhangende handelssector. (71% van alle banen). Het aantal werkzame personen fluctueert in de periode 2005-2010 tussen circa 5.200 en circa 5.700 en is vanaf 2008 licht gekrompen.

Figuur 3.7 Werkende personen in Genemuiden



## Conclusie

Genemuiden kent een sterke lokale binding. Slechts in 18% van de woningtransacties zijn personen van buiten Zwartewaterland betrokken. In Hasselt en Zwartsluis ligt dit aandeel rond de 26%. Het woningaanbod schommelt in Genemuiden jaarlijks tussen de 5% en 6%: 175 woningen per jaar in 2005-2008 en 195 woningen per jaar in 2008-2010. Het jaarlijkse aanbod koopwoningen bedraagt circa 130 woningen per jaar. De kredietcrisis heeft tot nu toe weinig effect gehad op het aantal transacties in de koopsector dat voor en na 2008 op een vergelijkbaar niveau ligt. Opmerkelijk is dat de vraag in de duurdere koopsector redelijk op peil blijft terwijl landelijk sprake is van grote vraaguitval. Uitschieters zijn de sterke toename van de transacties in transacties in de goedkope twee-onder-één kappers en de terugval in appartementen boven € 200.000.

<sup>6</sup> Dit betreft alle werkzame personen, ook parttimers en kleine zelfstandigen. De landbouwsector, die relatief klein is, is buiten beschouwing gelaten omdat de wijze van inventarisatie van deze gegevens in de onderzoeksperiode is veranderd waardoor geen consistent beeld ontstaat.

# 4 HOOFDSTUK

## Woningbehoefte 2010-2025

### 4.1 KWANTITATIEVE ONTWIKKELINGEN

#### Methodiek

De kwantitatieve woningbehoefte is berekend aan de hand van de cohortsurvival methode op kernniveau en een huishoudenvorming conform de door de provincie gehanteerde Primosprognose 2009. Bij de migratie wordt gewerkt met scenario's. Op basis van een uitgebreide demografische en doorstromingsanalyse<sup>7</sup> worden scenario's geschetst hoe de bevolkingsontwikkeling en de huishoudenvorming in de periode 2010-2025 kan verlopen.

De prognoseperiode is wat ruimer genomen dan de looptijd van het bestemmingsplan (2012-2022) om actuele woningtekorten en de woningbehoefte-ontwikkeling na afronding van het bestemmingsplan in beeld te brengen.

#### Kader en scenario's

Binnen de woningmarktregio bedient Zwartewaterland als randgemeente van Zwolle-Kampen vooral de vraag naar dorps- en landelijk wonen. Binnen de gemeente neemt Genemuiden een bijzondere plaats omdat de woningmarkt sterk op de eigen behoefte is gericht. De vestiging van buiten af is, zoals we hiervoor zagen, relatief beperkt. Naast het confessionele karakter heeft dit ook te maken met de relatief grote lokale werkgelegenheid. Bovendien ligt Genemuiden bezijden doorgaande verkeersroutes waardoor woonforensen meer georiënteerd zijn op bijvoorbeeld Hasselt.

Doordat Genemuiden een jonge bevolking met een grote intrinsieke groeipotentie heeft die tot de hoogste van het land behoort, zullen verschillen in de toekomstige woningbehoefte vooral worden bepaald door de mate waarin de Genemuiders op hun eigen woonplaats gericht blijven. Er is geen reden om aan te nemen dat deze oriëntatie in de nabije toekomst sterk zal veranderen. De afgelopen vijf jaar heeft Genemuiden een aanzienlijk migratieverlies geleden. Het is niet denkbeeldig dat een deel hiervan te maken heeft met een bij de huishoudensvorming achtergebleven uitbreiding van de voorraad koopwoningen. Omdat dit moeilijk aantoonbaar is, is bij het ramen van de toekomstige bevolking en woningbehoefte gewerkt met verschillende scenario's. Er zijn vier varianten met betrekken tot de migratie doorgerekend:

- § Scenario 1 migratie = trend 2005-2010: -75 per jaar
- § Scenario 2 migratie = 50% trend 2005-2010: circa -40 per jaar.
- § Scenario 3 migratie = 25% trend 2005-2010: circa -20 per jaar.
- § Scenario 4 migratie = 125% trend 2005-2010: circa - 95 per jaar.

De scenario's geven een bandbreedte voor de toekomstige ontwikkeling.

<sup>7</sup> De analyse van de woningvoorraad en huishoudens heeft als peildatum 1-1-2011. De doorstromingsanalyse betreft de periode 2005-2010, dat wil zeggen 3 jaar voor de economische crisis, die in 2008 begon, en drie jaar erna. Bij de analyse van de bevolkingsontwikkeling wordt gewerkt met gegevens uit de periode na de gemeentelijke herindeling (2002-2009/10) met een verdieping voor de periode 2005-2009 (peildata: 1-1-2005 en 1-1-2010).

Figuur 4.1 Toekomstige bevolking en huishoudens Genemuiden 2010-2025

Periode	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
<b>Inwonertal</b>				
Inwoners 2010	10.055	10.055	10.055	10.055
Inwoners 2015	10.303	10.395	10.487	10.211
Inwoners 2020	10.497	10.680	10.864	10.314
Inwoners 2025	10.652	10.927	11.202	10.377
<b>2010-2025</b>	<b>597</b>	<b>872</b>	<b>1.147</b>	<b>322</b>
<b>Huishoudens</b>				
huishoudens 2010	3.310	3.310	3.310	3.310
huishoudens 2015	3.401	3.429	3.457	3.373
huishoudens 2020	3.532	3.593	3.655	3.470
huishoudens 2025	3.673	3.774	3.876	3.572
<b>2010-2025</b>	<b>363</b>	<b>464</b>	<b>566</b>	<b>262</b>

### Referentie bij beoordeling toekomstscenario's

Om de verschillende scenario's goed te kunnen beoordelen is het van belang zicht te hebben op de kengetallen van de ontwikkelingen in het (recente) verleden. In de jaren '90 groeide het inwonertal van Genemuiden met 20%, bij een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van 65 woningen per jaar. In die jaren was sprake van een evenwichtige migratiebalans (migratiesaldo = 0). In de periode 2002-2009 bedroeg de groei circa 7,5% bij een netto toename van de woningvoorraad met circa 35-40 woningen per jaar. Het migratiesaldo bedroeg afgerond circa -75 personen per jaar.

### Toekomstscenario's

Bij een trendmatige bevolkingsontwikkeling (migratietrend 2005-2010: -75 personen per jaar) bedraagt de woningbehoefte in de periode 2010-2025 363 woningen.

Scenario 2 (migratiesaldo -40 personen per jaar) betekent een licht herstel van de kernbinding waardoor het inwonertal in de periode 2010-2025 met circa 6% groeit bij een netto woningproductie van circa 464 woningen.

De scenario's 3 en 4 geven een indicatie van meer extreme ontwikkelingen. In scenario 3 is sprake van een sterker herstel van de kernbinding en een relatief laag vertrekoverschot. Dit leidt tot een woningbehoefte in de periode 2010-2025 van 566 woningen. In scenario 4 daarentegen neemt de dorpsbinding ten opzicht van die in de jaren 2005-2010 verder af wat leidt tot een lagere uitbreidingbehoefte: 262 woningen.

## 4.2 KWALITATIEVE VRAAG: VRAAGPROFIELEN DOELGROEPEN

### Huidige woonsituatie

De wijze waarop de huishoudens nu wonen geeft een eerste indicatie hoe de reeds zelfstandig wonende huishoudens in Genemuiden in hun woningbehoefte voorzien. Niet iedereen zal in de meest gewenste woning wonen, maar door de bank genomen is in het algemeen gemiddeld 90% niet op korte termijn verhuisgeneigd. Figuur 4.2 geeft per levensfase aan hoe de Genemuiders die in de koopsector wonen (82% van alle huishoudens) nu gehuisvest zijn.

Zoals te verwachten valt wonen starters/jonge huishoudens tot 30 jaar vooral in koopwoningen tot € 200.000. Toch woont een derde al in een duurdere woning. De leeftijdsgroep 30-59 jaar woont in de duurste woningen. De 60-plussers wonen verhoudingsgewijs wat goedkoper. Dit zullen veelal bewoners van oudere kleinere woningen zijn. Ouderen zijn nogal honkvast.



Figuur 4.2 Huidige bewoning koopsector in Genemuiden

Levensfasegroep	< 200.000	200.000 250.000	250.000 300.000	300.000 350.000	> 350.000	Totaal
< 30 jaar	64%	23%	9%	2%	4%	100%
30-44 jaar	31%	32%	18%	7%	12%	100%
45-59 jaar	27%	33%	17%	8%	15%	100%
60-74 jaar	36%	29%	13%	8%	14%	100%
> 75 jaar	38%	32%	13%	7%	9%	100%
Totaal	35%	31%	15%	7%	12%	100%

Bron: gemeente Genemuiden, prijsklasse = WOZ-waarde 2010

### Actuele vraagprofielen

Figuur 4.3 geeft aan welke woningen de onderscheiden groepen in de afgelopen hebben betrokken. Dit geeft een goed beeld van de gerealiseerde vraag: de woonwensen afgezet tegen de mogelijkheden op de Genemuider woningmarkt.

Figuur 4.3 Vraagprofielen in de koopsector

Levensfasegroep		< 30	30-44	45-59	60-74	75+	Totaal
		Starters jong gezin	jong gezin	gezin oudere kinderen	senioren	ouderen	
Aantal gemiddeld per jaar 2005-2010		43	54	17	12	5	130
Vrijstaand	< 200.000	2%	2%	3%	1%	0%	2%
	200.000- 300.000	2%	2%	3%	0%	3%	2%
	300.000-400.000	0%	4%	3%	3%	0%	2%
	> 400.000	2%	8%	12%	4%	0%	6%
Twee-onder-één-kap	< 150.000	3%	1%	0%	0%	0%	1%
	150.000-200.000	3%	2%	1%	0%	0%	2%
	200.000-250.000	6%	8%	6%	4%	0%	6%
	250.000-300.000	3%	9%	11%	6%	10%	7%
	> 300.000	2%	5%	8%	1%	7%	4%
Rijwoning	< 150.000	27%	15%	6%	0%	0%	16%
	150.000-200.000	27%	16%	8%	7%	7%	18%
	200.000-250.000	17%	20%	11%	7%	0%	16%
	> 250.000	3%	4%	2%	4%	0%	3%
Beneden-/bovenwoning/ flat/appartement	< 150.000	1%	2%	0%	0%	3%	1%
	150.000-200.000	1%	2%	9%	7%	10%	3%
	200.000-250.000	0%	1%	8%	38%	52%	7%
	> 250.000	0%	0%	5%	13%	3%	2%
Bedrijfs-/praktijk-/boerderijw	< 200.000	0%	0%	0%	1%	0%	0%
	200.000- 300.000	0%	1%	0%	1%	3%	1%
	300.000-400.000	0%	0%	1%	1%	0%	1%
	> 400.000	1%	0%	2%	1%	0%	1%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%

Starters/jonge gezinnen hebben vooral belangstelling voor rijwoningen tot € 250.000 (71%) en in veel mindere mate 2 o/e kappers in alle prijsklassen (17%).

De jonge gezinnen 30-44 jaar kennen eveneens veel belangstelling voor rijwoningen (55%), maar ook voor duurdere 2 o/e kappers > 200.000 (22%) en vrijstaande woningen > 300.000 (12%).

Bij de gezinnen met oudere kinderen verschuift de vraag naar duurdere 2 o/e kappers > 200.000 (22%) en vrijstaande woningen (21%), vooral het dure segment. Ook is er belangstelling voor appartementen (19%). De vraag naar rijwoningen ligt veel lager (27%), maar is ook nog substantieel.

De senioren kiezen vooral voor middeldure en dure appartementen (51%). Hierbij moet worden aangetekend dat dit profiel waarschijnlijk beïnvloed is door de forse nieuwbouw in dit segment in de afgelopen jaren. Dit kan betekenen dat er marktverzadiging kan gaan optreden. Aan de andere kant is het zo dat deze groep de komende jaren nog sterk in omvang toeneemt.

Het aantal 75-plussers dat naar een koopwoning verhuisd is gering en het vraagprofiel heeft dus beperkte waarde. Ouderen die verhuizen in de koopsector richten zich vooral op appartementen.

## Conclusie

Genemuiden heeft een jonge bevolking met een grote intrinsieke groeipotentie die tot de hoogste van het land behoort. Hierdoor zullen verschillen in de toekomstige woningbehoefte vooral worden bepaald door de mate waarin de Genemuiders op hun eigen woonplaats gericht blijven. Er is geen reden om aan te nemen dat deze oriëntatie in de nabije toekomst sterk zal veranderen. De afgelopen vijf jaar heeft Genemuiden een aanzienlijk migratieverlies geleden. Het is niet denkbeeldig dat een deel hiervan te maken heeft met een bij de huishoudensvorming achtergebleven uitbreiding van de voorraad koopwoningen. Omdat dit moeilijk aantoonbaar is, is bij het ramen van de toekomstige bevolking en woningbehoefte gewerkt met verschillende scenario's. Er zijn vier varianten met betrekken tot de migratie doorgerekend:

- § Scenario 1 migratie = trend 2005-2010: -75 per jaar
- § Scenario 2 migratie = 50% trend 2005-2010: circa -40 per jaar.
- § Scenario 3 migratie = 25% trend 2005-2010: circa -20 per jaar.
- § Scenario 4 migratie = 125% trend 2005-2010: circa -95 per jaar.

De scenario's geven een bandbreedte voor de toekomstige ontwikkeling

Indien de kernbinding zich wat herstelt van de dip in de afgelopen jaren wordt een woningbehoefte-ontwikkeling conform scenario 2 (migratiesaldo 50% van die in de jaren 2005-2010: circa -40 personen per jaar, uitbreiding woningvoorraad circa 465 woningen) als een reëel uitgangspunt voor toekomstige woningbouwontwikkeling gezien. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren negatief is beïnvloed door bij de behoefte achterblijvende bouw van koopwoningen.

Bij een trendmatige bevolkingsontwikkeling (scenario 1) bedraagt de woningbehoefte 2010-2025 circa 365 woningen. Als de kernbinding zich sterker herstelt dan voorzien in scenario 2 bedraagt de netto woningbehoefte circa 560 woningen. Als de binding aan Genemuiden verder achteruitloopt en het vertrek toeneemt komt de woningbehoefte uit op circa 260 woningen.

## Kwalitatieve woningbehoefte

De mate waarin de bewoners aan Genemuiden gebonden kunnen worden hangt ook samen met de mate waarin het woningaanbod in kwalitatieve zin tegemoet komt aan de woonwensen van verhuisgeneigde bewoners en huishoudens.

Starters/jonge gezinnen hebben vooral belangstelling voor rijwoningen tot € 250.000 (71%) en in veel mindere mate 2 o/e kappers in alle prijsklassen (17%).

De jonge gezinnen 30-44 jaar kennen eveneens veel belangstelling voor rijwoningen (55%), maar ook voor duurdere 2 o/e kappers > 200.000 (22%) en vrijstaande woningen > 300.000 (12%).

Bij de gezinnen met oudere kinderen verschuift de vraag naar duurdere 2 o/e kappers > 200.000 (22%) en vrijstaande woningen (21%), vooral het dure segment. Ook is er belangstelling voor appartementen (19%). De vraag naar rijwoningen ligt veel lager (27%) maar is ook nog substantieel.

De senioren kiezen vooral voor middeldure en dure appartementen (51%). Hierbij moet worden aangetekend dat dit profiel waarschijnlijk beïnvloed is door de forse nieuwbouw in dit segment in de afgelopen jaren. Dit kan betekenen dat er marktverzadiging kan gaan optreden. Aan de andere kant is het zo dat deze groep de komende jaren nog sterk in omvang toeneemt.

Het aantal 75-plussers dat naar een koopwoning verhuisd is gering en het vraagprofiel heeft dus beperkte waarde. Ouderen die verhuizen in de koopsector richten zich vooral op appartementen.