Woningmarktonderzoek 2021

Gemeente Heerde en Woonstichting Triada

18 mei 2021

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	18 mei 2021
TITEL	Woningmarktonderzoek 2021
OPDRACHTGEVER	Gemeente Heerde en Woonstichting Triada
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven Vera Elferink
PROJECTNUMMER	2232.102

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

Conclusies en opgaven voor de toekomst **4**

1 Inleiding **8**

2 Demografie Heerde **10**
- 2.1 Inwoners en huishoudens 10
- 2.2 Verhuizingen 12

3 Huidige woningvoorraad Heerde **16**
- 3.1 Woningvoorraad 16
- 3.2 Huidige marktdruk corporatiewoningen Triada 20

4 Behoefte sociale huur Heerde **21**
- 4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 21
- 4.2 Behoefte sociale huur 23

5 Kwalitatieve woningbehoefte Heerde **32**
- 5.1 Verhuisgedrag en woonwensen 32
- 5.2 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte 33
- 5.3 Woningbehoefte per kern 36

Bijlage **38**

Conclusies en opgaven voor de toekomst

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste uitkomsten, opgaven en aanbevelingen voor de woningbehoefte in de kernen van de gemeente Heerde.

Belangrijkste trends en ontwikkelingen woningbehoefte

- **Toenemende marktdruk:** De marktdruk is in alle segmenten hoog. In de huursector zien we het aantal reacties op woningen toenemen, terwijl het aantal verhuringen terugloopt. Met name starters aan het begin van hun wooncarrière ervaren tekorten aan betaalbaar woonaanbod, zowel in de huur- als in de koopsector. In het aanpalend segment in de koopsector nemen de woningprijzen toe als gevolg van het opdrogen van het te koop staande aanbod. Vooral de goedkope en middeldure woningvoorraad is zo steeds minder beschikbaar. De markt is tot nu toe nog onvoldoende in staat gebleken de tekorten op te pakken.
- **Verdringing op de woningmarkt:** Door de toenemende marktdruk zien we verdringing op de woningmarkt. Huishoudens met de laagste inkomens in de maatschappij vinden steeds lastiger een woning. Regulier woningzoekenden en urgent woningzoekenden doen beiden een beroep op de schaars vrijkomende huurwoningen. De vraag is simpelweg groter dan het aanbod. Naast reguliere woningzoekenden is de corporatie er steeds meer voor kwetsbare groepen. De vraag vanuit uitstroom Beschermd Wonen en de woningbehoefte vanuit statushouders nemen naar verwachting de komende jaren verder toe.
- **Behoefte aan sociale huurwoningen, maar plannen voor een deel gemaakt:** De vraag naar sociale huurwoningen groeit, afhankelijk van het economisch scenario, met + 215 tot + 245 woningen tot 2030. Tegelijkertijd zijn er al plannen (deels hard, deels zacht) die voor een deel al in deze behoefte gaan voorzien (totaal 168 woningen hard en zacht). Daardoor komt de totale restopgave aanzienlijk lager uit (80 tot 110 woningen). Er is vooral behoefte aan toevoegingen van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. De aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen is het grootst in de kernen Heerde en Wapenveld. Voor Veessen voorzien we beperkte uitbreidingsmogelijkheden waar het vooral gaat om maatwerk leveren aan woningzoekenden.
- **Verschuiving behoefte van eengezinswoning naar toegankelijke woning:** Er is de komende jaren behoefte aan betaalbare en toegankelijke woningen in plaats van traditionele (ruimere) eengezinswoningen. Dit speelt in sterkere mate in de huursector dan in de koopsector. De vraag naar dit type woningen komt van een groeiende groep kleine huishoudens (jong en oud). De vraag naar toegankelijke woningen concentreert zich rondom voorzieningen. In vergelijking met Epe en Hattem kent gemeente Heerde nog een vraag naar eengezinshuurwoningen. Dit komt door een beperkte beschikbaarheid van dit woningaanbod en een sterkere vraag naar deze woningen vanuit stellen en gezinnen in gemeente Heerde.
- **Tekorten in aanpalende segment vrije sector huur:** We zien een beperkt tekort aan middenhuurwoningen. In de gemeente Heerde ligt het accent van de vraag zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen/toegankelijke woningen. In de vrije sector huur ligt het zwaartepunt van de vraag bij middenhuurwoningen tussen de € 650 en de € 950; deels dus ook binnen het bereik van de sociale huur. Dit komt omdat voor een deel van de middeninkomens een huur boven de € 750 niet haalbaar is. De middenhuur is een belangrijk segment voor doelgroepen (veelal jonge huishoudens en spoedzoekers) die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur is voor deze grootste vragersgroepen een tijdelijke oplossing. In gemeente Heerde richten deze vragersgroepen

zich in sterkere mate op de koopsector, waardoor we een beperkte vraag zien naar dit middenhuursegment in gemeente Heerde.

- **Tekorten in aanpalende segment (goedkope en) middeldure koop:** Voor starters/jonge huishoudens op de markt gaat het vooral om betaalbaar woningaanbod. Bij voorkeur willen zij een grondgebonden woning in de huursector of de koopsector (tot € 275.000). We zien in de gemeente Heerde een sterkere vraag naar koopwoningen tussen de € 200.000 en de € 275.000 vanuit stellen en gezinnen dan in gemeenten Epe en Hattem. Door de gestegen druk op de woningmarkt zijn deze woningen beperkt beschikbaar. Een deel is bereid om voor een eengezinswoning langer te wachten, dat is zowel in de huur- als in de koopsector het geval. Een deel wijkt ook uit naar een appartement als zij daar de beschikking toe hebben.
- **Belang kwaliteit bestaande voorraad:** Het grootste deel van de woningvoorraad in gemeente Heerde staat er al. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. Het aansluiten van de kwaliteit van de bestaande voorraad bij vragersgroepen is dan ook van belang. Het aantal levensloopgeschikte woningen is toegenomen van 25% in 2017 naar 29% in 2020. De stijging komt vooral door toevoeging van levensloopgeschikt nieuwbouwaanbod door Triada in de kern Wapenveld. Desalniettemin is nog 71% van de woningen niet gelijkvloers. De woningvoorraad van Triada kent een grotere opgave om geschikt te maken voor bewoning met een functiebeperking in gemeenten Heerde en Hattem dan in de gemeente Epe.
- **Woningbehoefte vooral in Heerde en Wapenveld:** De kernen Heerde en Wapenveld spelen een belangrijke rol in migratie naar de gemeente. De kernen trekken gezinnen aan die willen doorstromen binnen de koopsector. De kwalitatieve woningbehoefte in deze kernen is afkomstig van starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Dit resulteert in een vraag naar toegankelijke sociale huurwoningen in beide kernen en daarnaast uitbreidingsmogelijkheden voor eengezinswoningen in de sociale huursector in de kern Heerde. De vraag naar toegankelijke woningen concentreert zich rondom voorzieningen in de kernen van Heerde en Wapenveld. Vanuit jongeren is er beperkt behoefte aan middenhuurwoningen. In de koopsector zien we een vraag naar alle prijssegmenten met nadruk op middeldure koopwoningen vanuit jongeren en gezinnen.
- **Maatwerk behoefte in Veessen:** In de kern Veessen zien we beperkte uitbreidingsmogelijkheden gezien de demografische ontwikkeling in de kern. De woningbehoefte is afkomstig van starters/jonge huishoudens die in de eigen kern een woning zoeken. De woningbehoefte in deze kern vraagt om maatwerk. Een kleine uitbreiding kan de kansen voor starters vergroten om in de eigen plaats een woning te vinden. De vraag van gezinnen wordt bediend in de bestaande voorraad. Ouderen richten zich bij verhuizing op toegankelijke woningen in de kernen Heerde of Wapenveld.
- **Rol Heerde opvangen woningtekort regio Zwolle:** Momenteel lopen er in de regio gesprekken om het woningtekort in de regio Zwolle met de regiogemeenten op te pakken. In het voorliggende onderzoek is er met de maximumvariant inzicht geboden in de woningbehoefte vanuit de afspraken met de Cleantech regio. Mogelijke implicaties voor het opvangen van het woningtekort uit de regio Zwolle zijn hierin niet meegenomen. Afhankelijk van de te maken afspraken met de regiogemeenten en de ambities van de gemeente Heerde kan de woningbehoefte rekening houdend met verhoogde vraag regio Zwolle hoger uitpakken.

Belangrijkste opgaven

- **Vergroten aanbod sociale huur:** De vraag naar sociale huurwoningen blijft. Door de transformatieopgave naar andere woonvormen en door onzekerheden vanuit bijvoorbeeld de economie en de komst van

buitenlandse migranten, is uitbreiding van het sociale huuraanbod gewenst.

- **Opgave in tijdig beschikbaar en betaalbaar woonsegment:** Het gaat vooral om toevoegingen van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Nieuwbouw van woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is lastig te realiseren voor de corporatie. Jongeren en uitstromers vanuit Beschermd Wonen zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van dit segment in de bestaande voorraad.
- **Opgaven vergroten kansen aanpalende segmenten:** De behoefte aan sociale huur is afhankelijk van het beschikbare aanbod in de aanpalende segmenten middenhuur en goedkope koop. Zodra woningen in de goedkope koop beschikbaar zijn, zorgt dit voor terugval in de vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Een deel van de woningzoekenden zou immers wel willen kopen, maar kan door de strenge financieringsregels onvoldoende lenen om in de beschikbare dure koopwoningen terecht te komen.
- **Doorstroming stimuleren:** De meeste ouderen willen in de huidige woning oud worden. Een deel kiest voor meer comfort en heeft een verhuiswens voor een toegankelijke woning. Ouderen verhuizen alleen bij een aantrekkelijk woonproduct. Maar dan moet wel alles kloppen; locatie, prijs, oppervlakte, buitenruimte etc. Naast inzetten op doorstroming van ouderen naar toegankelijke woningen ligt er ook een opgave in het bouwen voor de directe vraag van jongeren en gezinnen. Dit is belangrijk zodat voldoende aantrekkelijke koop- en huurwoningen voor deze doelgroepen beschikbaar komen. Voor Heerde vraagt dit vooral extra inzet op toevoegingen van koopwoningen tot € 275.000.
- **Kansen kwaliteit bestaande voorraad:** Naast de nieuwbouwopgave is de opgave voor verduurzaming en levensloopgeschikte woningen in de bestaande voorraad tevens zo belangrijk. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. Dit vraagt ook om acties in de bestaande voorraad. De opgave voor het realiseren van levensloopgeschikte woningen in de woningvoorraad van Triada is groter in gemeenten Heerde en Hattem dan in gemeente Epe. Naast het realiseren van levensloopgeschikte woningen ligt er nog een opgave in het verduurzamen van de koop- en particuliere huurvoorraad.

Aanbevelingen

- **Constante bouwstroom:** Het verzachten van huidige marktdruk vraagt om gericht beleid van corporaties en de gemeente. Een constante bouwstroom in het sociale segment en aanpalende segmenten is daarom nodig. Op een later moment opschalen van plannen voor sociale woningbouw is lastiger dan later plannen terugschroeven. Ook spelen risico’s voor planuitval of -vertraging mee. Het realiseren van betaalbaar aanbod vraagt om creatieve oplossingen van gemeenten en corporaties. De corporatie kan een actieve rol nemen in gesprek met grondeigenaren en ontwikkellaars om sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente kan inzetten op het langdurig betaalbaar houden van de nieuwbouwwoningen in de koopsector. Daarbij valt te denken aan: alternatieve bouwvormen (bijvoorbeeld kleiner bouwen) en financieringsvormen, verkoop van huurwoningen, afspraken maken met ontwikkelaars, en bijvoorbeeld een doelgroepenverordening.
- **Verkennen kansen voor middenhuur:** We zien een vraag naar middenhuurwoningen voor de groep die niet terecht kan in de sociale huur of in de goedkope koop. Door een aanpassing van de Woningwet is per 1 januari 2021 geen markttoets meer nodig alvorens woningcorporaties niet-DAEB investeringen kunnen doen, zoals de bouw van middeldure huur, sociale koop of gemengde projecten. De afschaffing van de markttoets geldt vooralsnog voor een termijn van drie jaar. Het is aan te bevelen voor Triada om te verkennen wat de kansen zijn om in te springen in deze segmenten.

- **Monitoring:** Het tijdig beschikbaar hebben van betaalbaar woningaanbod vraagt om monitoring. Het blijven monitoren van de verschillende demografische-, economische- en maatschappelijke factoren die van invloed zijn op de vraag naar sociale huurwoningen is nodig. Zo kan de opgave in kwantiteit en naar kwaliteit (woonvorm en prijssegment) tijdig naar boven of beneden worden bijgesteld. Dit mede gezien de onzekerheidsmarges bij een aantal trends (Beschermd wonen en statushouders).

1 Inleiding

In 2017 hebben woningcorporatie Triada en de gemeenten Epe, Hattem en Heerde gezamenlijk een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij zowel de vraag- als aanbodkant in beeld is gebracht. Het onderzoek had betrekking op alle segmenten van de woningmarkt, maar met de nadruk op de sociale huursector. Door dit onderzoek en met name het gezamenlijke gesprek over de uitgangspunten en uitkomsten werd een stevige gemeenschappelijke basis gecreëerd om van daaruit met elkaar tot prestatieafspraken te komen.
Sinds het vorige woningmarktonderzoek is de druk op de woningmarkt toegenomen. Daarnaast is er sinds begin 2020 sprake van een Coronacrisis. Het leidt geen twijfel dat deze crisis effect zal hebben op de woningmarkt. Daarom willen de gemeenten en Triada opnieuw onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte in de drie gemeenten. Nog meer dan bij het vorige onderzoek zal de nadruk komen te liggen bij analyses op het vlak van de sociale huursector. Daarnaast is er behoefte om meer inzicht te krijgen in de voorraad particuliere huurwoningen in de gemeenten.

Doel

Geef inzicht in de toekomstige woningbehoefte in de gemeenten Epe, Hattem en Heerde voor de periode tot en met 2040, waarbij de nadruk ligt op het in beeld brengen van de vraag in de sociale huursector.

Vraagstelling

In voorliggend onderzoek zijn de volgende vragen geformuleerd:

- Hoe ziet de verwachte ontwikkeling van de verschillende relevante inkomensgroepen voor zowel sociale- als particuliere huur eruit?
- Hoe is de huidige voorraad particuliere huur samengesteld?
- Welke woningen (type, prijsklasse) dienen de komende jaren toegevoegd te worden om in de woningbehoefte te kunnen voorzien? Wat zijn de accenten per kern?
- Welke trends zien we als het gaat om verhuisbewegingen naar de gemeenten Epe, Hattem en Heerde?
- In welke mate heeft de Corona-crisis effect op vraag en aanbod in de sociale huursector?

Werkwijze

Op basis van bestaande data over de woningvoorraad en de huishoudenssituatie brengen wij de huidige situatie per kern in beeld. Wij plaatsen in onze aanpak de huidige verhuurpraktijk naast het lange-termijn perspectief van de huurvoorraad. De woningbehoefte baseren we enerzijds op de woonvoorkeuren van inwoners uit het landelijke Woononderzoek 2018 (WoON2018). Anderzijds kijken we naar het feitelijke verhuisgedrag in de gemeente en tussen kernen volgens CBS Microdata verhuisgegevens. Wanneer we ons alleen richten op de woonwensen dan overschatten we mogelijk de verhuiswensen van inwoners. Door dit te combineren met de daadwerkelijke verhuizingen krijgen we een beeld van de woonvoorkeuren van de inwoners. Naast de cijfermatige ontwikkelingen zijn er ook trends die minder zichtbaar zijn in de cijfers. Dan gaat het bijvoorbeeld om effecten van de Coronacrisis, de kansen van starters tussen huren en kopen, trek vanuit en naar de stad en de populariteit van kernen. Door gebruik te maken van een mix van cijfers en het perspectief in trends, maken we een schets van de specifieke situatie op de lokale woningmarkt van Heerde, ook specifiek naar de kernen.

Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 staat de demografische ontwikkeling van Heerde centraal. Is de bevolking toe- of afgenomen? Wat waren daar de bepalende factoren in? Welke migratiepatronen zien we voor deze gemeente?

- In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de huidige woningvoorraad van Heerde. Daarbij zoomen we specifiek in op kenmerken van de sociale huurvoorraad en de particuliere huurvoorraad.
- In hoofdstuk 4 werpen we een blik op de toekomst. We maken de bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling tot 2035 inzichtelijk. We richten ons vervolgens op de vraag: Wat is de benodigde sociale huurvoorraad tot 2030 en een doorkijk daarna?
- Hoofdstuk 5 gaat over de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Aan welke woningen is de komende jaren behoefte en wat betekent dat voor de nieuwbouwopgave?

2 Demografie Heerde

In dit hoofdstuk staan we stil bij de demografische ontwikkelingen in de gemeente Heerde in de afgelopen jaren. Hoe zag de bevolkingsontwikkeling eruit? Welke groepen verhuizen en waar komen zij vandaan?

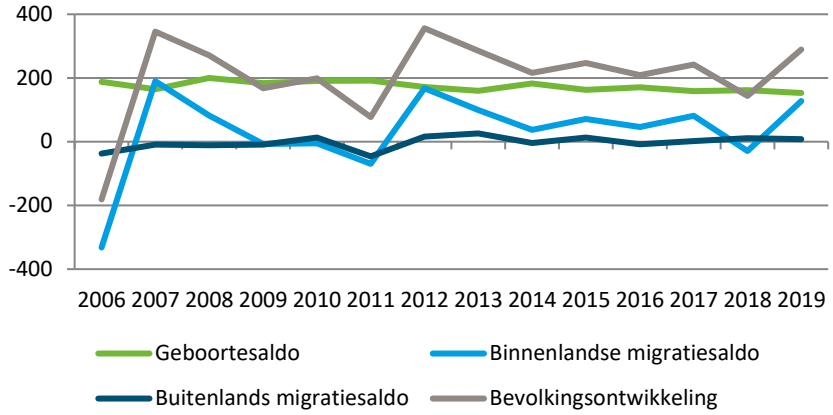
2.1 Inwoners en huishoudens

Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2020 telde gemeente Heerde circa 18.550 inwoners. De 18.550 inwoners vormen samen circa 7.650 huishoudens. Daarmee is het aantal inwoners sinds het vorige woningmarktonderzoek van 2017 licht toegenomen. De gemiddelde huishoudensgrootte is sinds 2017 nagenoeg gelijk gebleven. Wel is het aantal eenpersoonshuishoudens toegenomen (huishoudensverdunning).

De gemeente Heerde groeit voornamelijk door een positief geboortesaldo. Het aantal geboorten ligt in de gemeente hoger dan het aantal sterfgevallen. De verhuizingen tussen gemeente Heerde en andere gemeenten in Nederland (binnenlandse migratie) is licht positief de afgelopen jaren met een dip in 2018. In 2019 stijgt het aantal vestigers in de gemeente. Het aantal personen dat de gemeente verlaat stijgt in gelijke mate mee, waardoor de bevolking licht groeit door binnenlandse migratie. De buitenlandse migratie is minder bepalend voor de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Heerde. Het buitenlandsmigratiesaldo is de afgelopen tien jaar licht positief.

Figuur 2.1: Gemeente Heerde. Demografische trends 2006-2019



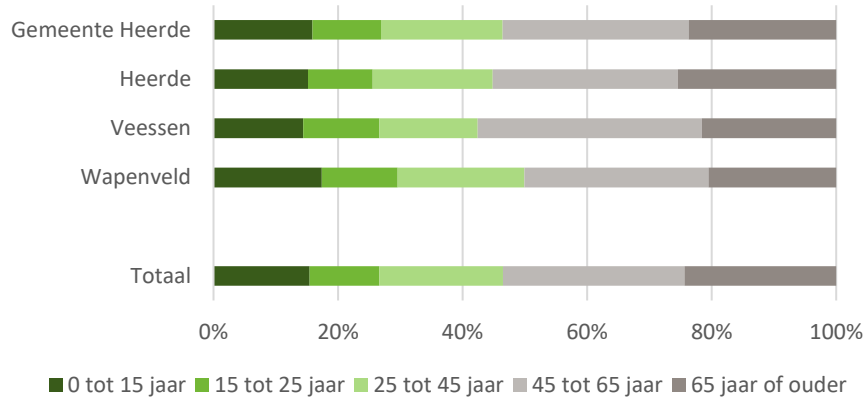
Bron: CBS, 2021

Aantrekkelijk wonen voor gezinnen

De meeste inwoners wonen in de kern Heerde (circa 11.710 inwoners). De tweede grote kern is Wapenveld met circa 6.150 inwoners. De kern Veessen is met 690 inwoners een stuk kleiner.

Net als in veel gemeenten in Nederland, heeft de gemeente Heerde te maken met vergrijzing. Circa een kwart van de inwoners is 65 jaar of ouder. Het aantal en aandeel ouderen ligt in de kern Heerde wat hoger dan in Wapenveld en Veessen. Dit komt omdat ouderen over het algemeen vaker in de kernen met voorzieningen op nabije afstand wonen. In Wapenveld wonen naar verhouding meer jongeren tot 25 jaar dan in Heerde en Veessen.

Figuur 2.2: Gemeente Heerde. Inwoners naar leeftijdsklassen per kern 2020



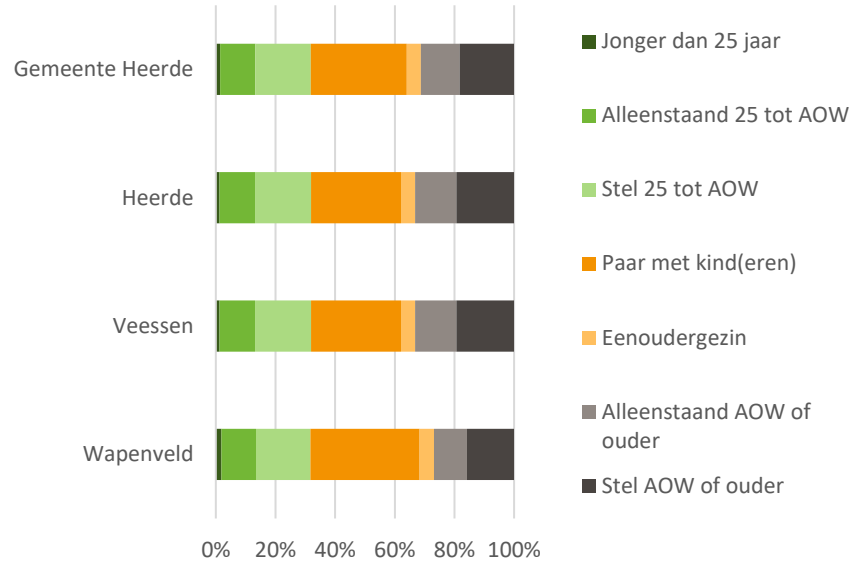
Bron: CBS, 2021

Drie op de tien huishoudens betreft een huishouden in de leeftijd van 65 jaar of ouder. Momenteel is de meerderheid daarvan nog een stel, maar dit gaat de komende jaren door de toenemende vergrijzing veranderen. In de komende jaren is een steeds groter deel van de huishoudens in de gemeente Heerde een eenpersoonshuishouden.

Het is aantrekkelijk wonen voor gezinnen in de gemeente Heerde. Circa 37% van de huishoudens is een stel met kinderen of een eenoudergezin. Vooral in Wapenveld wonen naar verhouding meer gezinnen dan in de andere kernen van de gemeente (42%).

In de gemeente Heerde wonen naar verhouding weinig jongeren tot 25 jaar zelfstandig in een woning. Slechts 1% van de zelfstandige huishoudens is een jong huishouden in de leeftijd tot 25 jaar. Dit zijn vooral jonge startende alleenstaanden of stellen. Jongeren verlaten de gemeente per saldo, vanwege werk of studie. Dit is een herkenbaar beeld in de regio gemeenten Hattem en Epe en de meeste Nederlandse gemeenten (excl. grote steden).

Figuur 2.3: Gemeente Heerde. Huishoudenssamenstelling en leeftijd per kern, 2020



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021

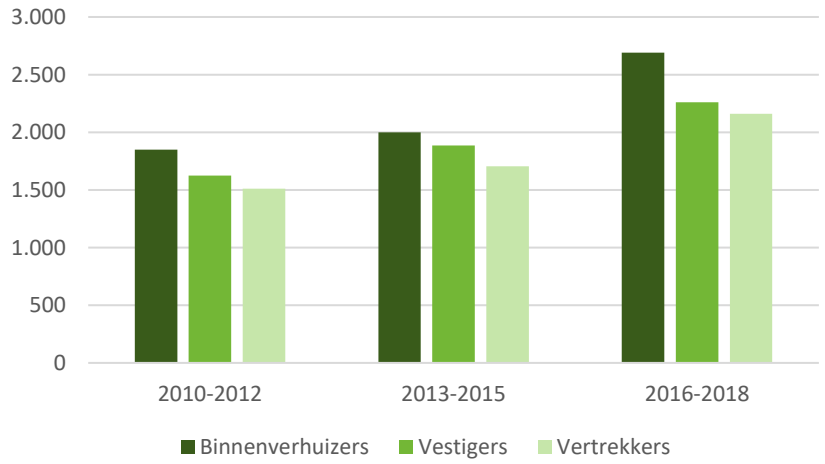
Vergelijk tussen gemeenten

De gemeente Heerde kent, net als de gemeente Hattem, de afgelopen jaren een stabiel positieve bevolkingsontwikkeling. In de gemeente Epe neemt de inkomende migratie in 2019 nog af na jaren van sterke groei. In de gemeenten Hattem en Heerde neemt de inkomende migratie juist in 2019 weer toe. Er zijn nagenoeg geen verschillen waar te nemen in de bevolkings- en huishoudenssamenstelling tussen de gemeenten Epe, Hattem en Heerde. De gemeente Heerde en Hattem hebben naar verhouding wat meer gezinnen dan de gemeente Epe, in Heerde vooral woonachtig in de kern Wapenveld.

2.2 Verhuizingen

Het aantal verhuizingen van en naar de gemeente Heerde is de afgelopen jaren toegenomen. Vooral het aantal verhuizingen binnen de gemeente Heerde (binnenverhuizers) is sterk gegroeid tussen 2016 en 2018 in vergelijking met de jaren 2013 tot en met 2015. Het aantal vestigers vanuit andere gemeenten in Nederland is de afgelopen jaren toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal inwoners dat de gemeente Heerde verlaat ook gestegen. De gemeente Heerde groeit daarmee beperkt door het aantal binnenlandse verhuizingen.

Figuur 2.4: Gemeente Heerde. Verhuizingen binnenverhuizers (binnen de gemeente), vestigers en vertrekkers 2010-2018



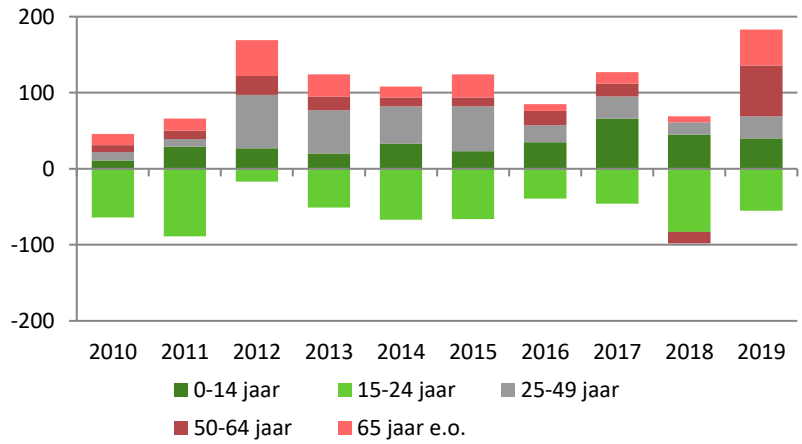
Bron: CBS Microdata, 2021

Aantrekkelijk wonen voor gezinnen en ouderen

Jongeren in de leeftijd tot 25 jaar vertrekken vaker uit de gemeente dan zich vestigen. Dit is een doelgroep die vaak vanwege werk of studie verhuisd. Jongeren laten hun verhuiskeuze minder snel afhangen van het woningaanbod in de gemeente Heerde. De gemeente trekt per saldo personen uit de leeftijd 25 tot 50 jaar aan, de leeftijdsgroep van gezinnen.

De gemeente Heerde is ook aantrekkelijk voor ouderen. Dit is te zien aan het positieve saldo bij 50 tot 65 jarigen en 65-plussers. Dit zien we in mindere mate het geval in de gemeenten Epe en Hattem. In de afgelopen jaren zijn er veel levensloopgeschikte appartementen opgeleverd rondom het centrum. Dit heeft aantrekkingskracht op ouderen uit andere gemeenten. Tot 2018 waren het vooral koopappartementen, daarna is er een inhaalslag gemaakt met het toevoegen van huurappartementen.

Figuur 2.5: Gemeente Heerde. Migratie naar leeftijdsklassen 2010-2019



Bron: CBS, 2021

Trek naar de kern Heerde

Net als in het vorige woningmarktonderzoek van 2017 verhuizen de meeste mensen binnen de eigen kern. De kernbinding in de kern Heerde is groter dan in de kern Wapenveld. We zien een trek van verhuizingen van Wapenveld naar Heerde. Deze trek is groter dan van Heerde naar de kern Wapenveld. In vergelijking met het vorige woningmarktonderzoek van 2017 zijn in de afgelopen jaren meer mensen verhuisd van Wapenveld naar de kern Heerde.

Tabel 2.1: Gemeente Heerde. Verhuisde huishoudens tussen kernen 2010-2018

Naar / Van	Heerde	Wapenveld	Totaal
Heerde*	89%	11%	100%
Wapenveld	30%	70%	100%
Totaal	71%	29%	100%

**Op basis van de beschikbare gegevens en het kleine aantal verhuizingen in Veessen zijn deze verhuizingen samengenomen met de kern Heerde.*
Bron: CBS Microdata, 2021

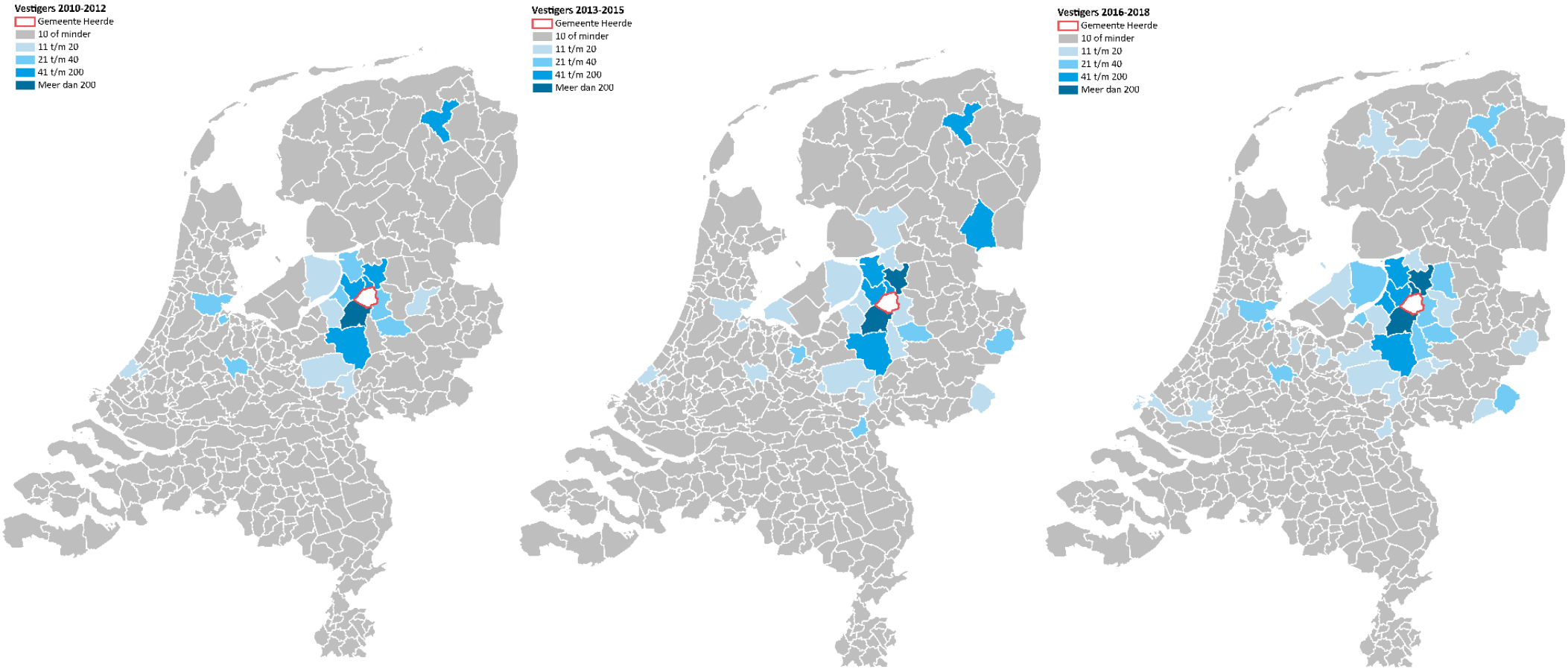
Stabiele verhuizingsrelatie met rest van Nederland

Door de jaren heen is op de volgende kaarten te zien dat de meeste vestigers in de gemeente Heerde afkomstig zijn uit de omliggende gemeenten (met name Epe, Hattem en Zwolle). Per saldo verliest de gemeente Heerde de afgelopen jaren in belangrijke mate inwoners aan Epe en Apeldoorn. De gemeente trekt de afgelopen jaren juist naar verhouding meer vestigers uit Flevolandse gemeenten en nabijgelegen Kampen en Dalfsen. De gemeente Heerde is minder in trek bij vestigers uit de randstadregio dan Epe.

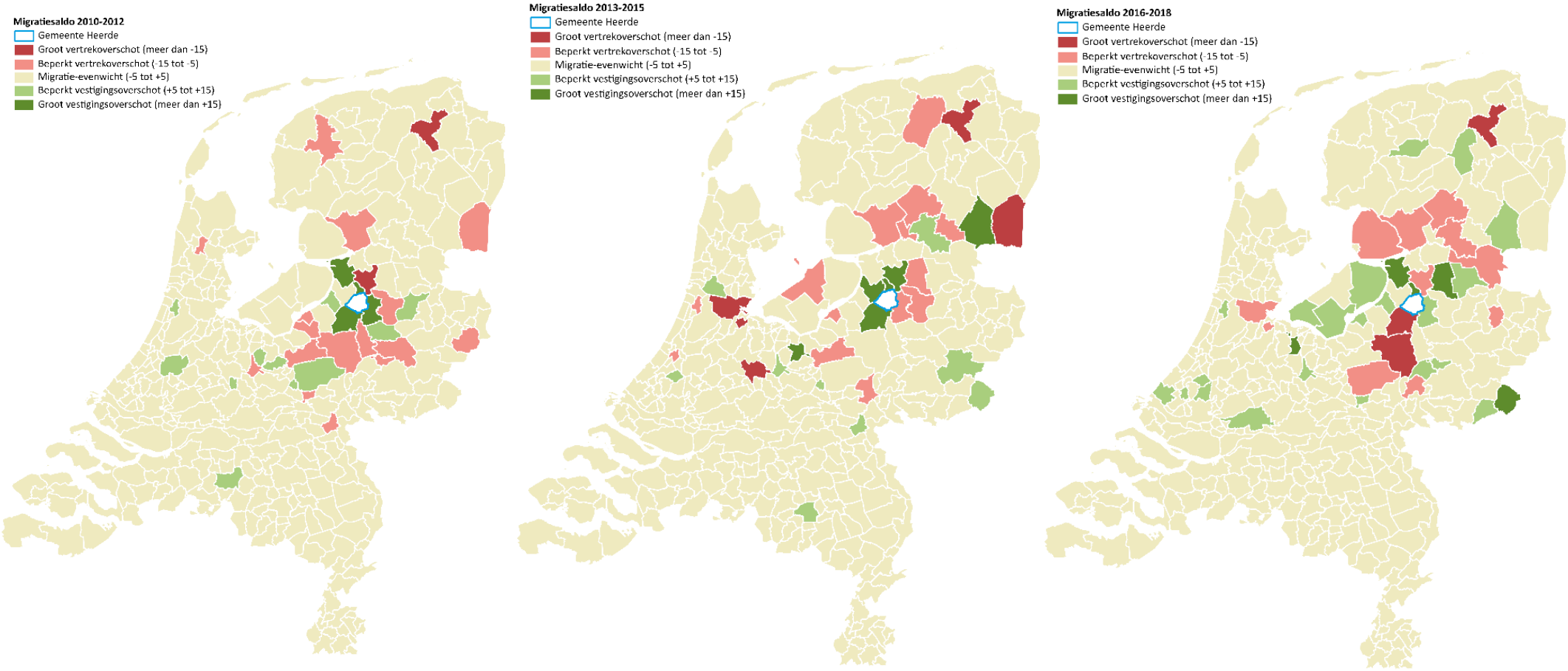
Vergelijk tussen gemeenten

In alle drie de gemeenten is de aantrekkingskracht op vestigende gezinnen groot. In de gemeente Heerde is het daarnaast aantrekkelijk wonen voor ouderen, door recent gebouwde levensloopgeschikte woningen. De gemeente Heerde verliest net als de gemeente Hattem per saldo meer jongeren tot 25 jaar. Dit is minder het geval in de gemeente Epe.
De gemeente Heerde heeft net als de gemeente Hattem vooral een directe verhuisrelatie met omliggende gemeenten. De gemeente Epe trekt daarnaast ook meer vestigers vanuit de randstad.

Figuur 2.6: Gemeente Heerde. Herkomstgemeenten vestigers (personen) 2010-2018



Figuur 2.7: Gemeente Heerde. Migratiesaldo vanuit herkomstgemeenten 2010-2018



3 Huidige woningvoorraad Heerde

Het grootste deel van de woningvoorraad in Heerde staat er al. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt daarmee steeds belangrijker. In dit hoofdstuk brengen we de huidige kwaliteit van de woningvoorraad in beeld. We zoomen hierbij specifiek in op kenmerken van de sociale huurvoorraad.

3.1 Woningvoorraad

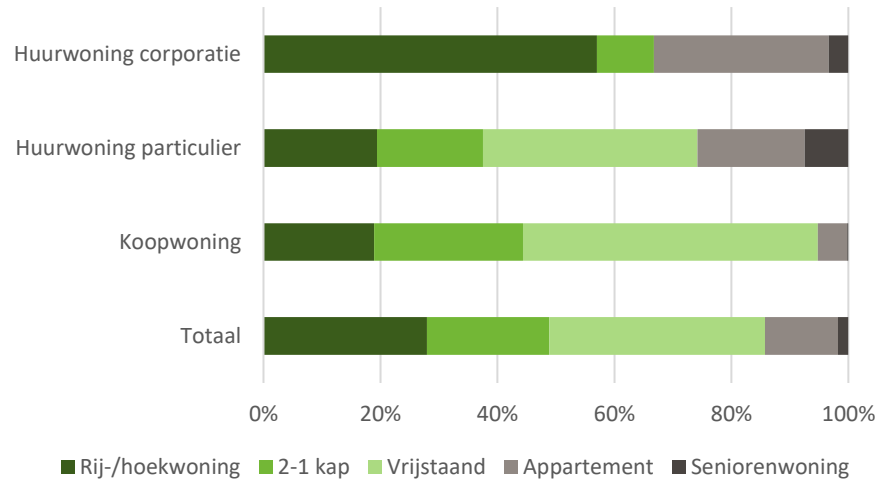
Figuur 3.1: Gemeente Heerde. Woningvoorraad naar eigendom 2020

	Heerde	
Huurvoorraad Triada	1.581	20%
Overige corporatievoorraad	72	1%
Totaal corporatievoorraad*	**1.653**	**21%**
Particuliere huurvoorraad	1.175	15%
Koop	5.145	65%
Totaal	**7.975**	**100%**

** DAEB voorraad Triada en totale (sociale) huurvoorraad overige corporaties*
Bron: Registratie gemeente Heerde en corporatie Triada

Eind 2020 stonden er 7.975 woningen in de gemeente Heerde. Het aantal woningen is hoger dan het aantal huishoudens in de gemeente. De verklaring hiervoor is dat niet elke woning bewoond wordt. Een aantal woningen staat bijvoorbeeld tussen verhuizingen leeg. Ruim zes op de tien woningen was een koopwoning.
Corporatie Triada heeft circa 1.580 woningen in de gemeente Heerde. Het bezit van Triada is afgenomen ten opzichte van het woningmarktonderzoek van 2017. Daarnaast zijn er nog circa 75 woningen van Woonzorg Nederland en Habion geprijsd in het sociale huursegment. Hierbij gaat het vooral om zorgvastgoed. Circa 15% van de woningvoorraad is in het bezit van particuliere verhuurders. Hier vallen ook de woningen van Habion en Woonzorg Nederland onder die buiten het sociale huursegment vallen.
De corporatievoorraad bestaat vooral uit rij-/hoekwoningen en appartementen. De koopvoorraad bevat juist veel tweekappers en vrijstaande woningen. In de particuliere huursector is dit meer verdeeld over de woonsegmenten.

Figuur 3.2: Gemeente Heerde. Huidige samenstelling woningvoorraad naar woningtype en eigendom



Bron: Gemeente Heerde, 2021

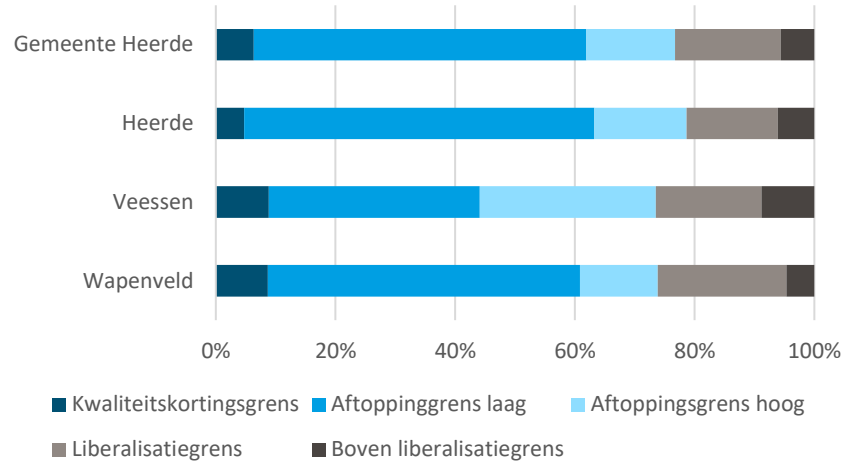
Kenmerken huurvoorraad Triada

De meeste woningen van Triada staan in de kernen Heerde (circa 950 woningen) en Wapenveld (circa 600 woningen). In de kern Veessen staan circa 40 woningen van Triada. Sinds 2017 is het aantal woningen van Triada in Heerde en Wapenveld afgenomen. Het aantal woningen in Veessen is gelijk gebleven.

De huurvoorraad van Triada bestaat voor circa 60% uit woningen geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden met potentieel recht op huurtoeslag. De meeste woningen hebben een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (56%). Dit zijn woningen tussen de € 442 en de € 633 (prijspeil 2021). Op deze woningen doen vooral eenpersoonshuishoudens een beroep. 15% van de woningen heeft een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 633 - € 678). Op deze woningen doen meerpersoonshuishoudens een beroep. Triada heeft beperkt woningen in de gemeente Heerde tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (18% € 678 - € 752) en boven de liberalisatiegrens (6% > € 752). De woningen die nu boven de liberalisatiegrens vallen, worden na mutatie weer bereikbaar verhuurt onder de liberalisatiegrens. In Veessen staan de duurdere woningen van Triada. Dit komt door het kleine aanbod en omdat dit veelal eengezinswoningen betreft.

Het aandeel woningen tot de tweede aftoppingsgrens is in vergelijking met het vorige woningmarktonderzoek licht afgenomen (was 77%, nu 76%). Het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is vooral in de gemeente Heerde afgenomen van circa 190 woningen in 2017 naar circa 100 woningen in 2020. Dit is relatief de sterkste afname in vergelijking met de gemeenten Epe en Hattem.

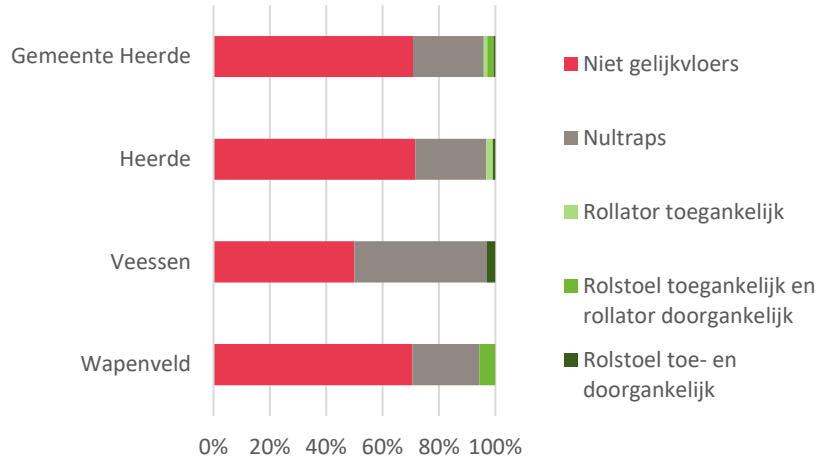
Figuur 3.3: Gemeente Heerde. Huurvoorraad Triada naar prijssegment 2020



Bron: Triada, 2021

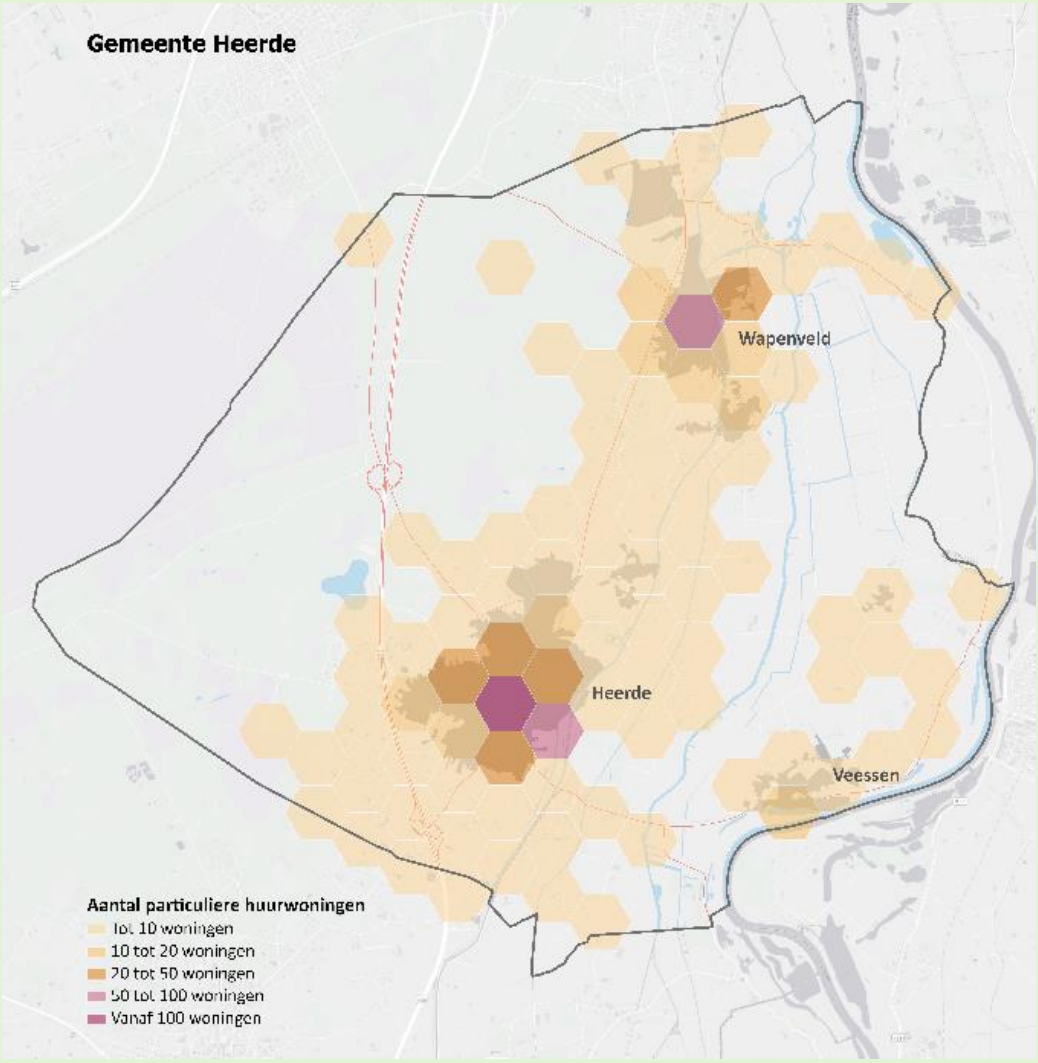
Het aantal levensloopgeschikte woningen is toegenomen van 25% in 2017 naar 29% in 2020. De stijging komt vooral door toevoeging van levensloopgeschikt nieuwbouwaanbod door Triada in de kern Wapenveld. Desalniettemin is nog 71% van de woningen niet gelijkvloers in de gemeente Heerde. Dit is hoger dan gemiddeld in het werkgebied van Triada (68% niet gelijkvloers). Gezien de toenemende vergrijzing in de gemeente ligt er een opgave om de huurvoorraad van Triada aan te laten sluiten bij de groeiende behoefte aan toegankelijke woningen.

Figuur 3.4: Gemeente Heerde. Huurvoorraad Triada naar levensloopgeschiktheid 2020



Bron: Triada, 2021

Kenmerken particuliere huurvoorraad



Het merendeel van de particuliere verhuurders heeft minder dan drie woningen in bezit. Het gaat hier veelal om particulieren die daarnaast een enkele woning verhuren. Er zijn circa 50 verhuurders die drie tot vijf woningen verhuren. Er zijn 15 middelgrote particuliere verhuurders die 5 tot 20 woningen verhuren. Er zijn beperkt grote particuliere verhuurders actief in de gemeente Heerde. Het gaat om drie particuliere verhuurders die 20 tot 50 woningen verhuurd.

Circa zeven van de tien particuliere huurwoningen is geprijsd in het vrije marktsegment boven de € 752. Circa de helft is een middenhuurwoning met een huurprijs tussen de € 737 en de € 950. De particuliere verhuurders zijn ook actief in het sociale huursegment. Circa een derde van de particuliere huurvoorraad is geprijsd tot de € 752.

Particuliere verhuurders zijn vooral actief nabij het centrum van Heerde en Wapenveld.

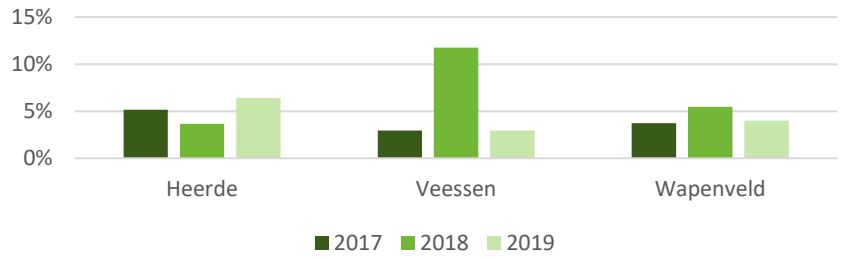
Vergelijk tussen gemeenten

In gemeente Heerde staan naar verhouding minder corporatiewoningen tot de tweede aftoppingsgrens (77%) dan in Epe (81%), maar meer dan in de gemeente Hattem (67%). De afgelopen jaren is het aandeel woningen tot de tweede aftoppingsgrens afgenomen in alle drie de gemeenten. De relatieve afname van het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is in de gemeente Heerde het grootst. De opgave voor Triada om woningen geschikt te maken, is groter in gemeenten Hattem en Heerde dan in de gemeente Epe.

3.2 Huidige marktdruk corporatiewoningen Triada

De mutatiegraad in de gemeente Heerde ligt de afgelopen jaren gemiddeld op 5%. In Veessen zien we uitschieters naar boven door een beperkte woningvoorraad. De mutatiegraad is in de kern Heerde tussen 2018 en 2019 toegenomen, in Wapenveld is deze juist in dezelfde periode afgenomen. Het aantal reacties op woningen van Triada lag in 2017 op gemiddeld 25 reacties op een woning. De afgelopen jaren is het aantal reacties sterk toegenomen met in de piekjaren 2018 en 2019 circa gemiddeld 60 tot 90 reacties op een woning. De stijging van het aantal reacties is in de kern Heerde het grootst.

Figuur 3.5: Gemeente Heerde. Mutatiegraad per kern



Bron: Triada, 2021

Figuur 3.6: Gemeente Heerde. Slaagkans vergeleken met andere gemeenten werkgebied Triada 2017-2020

Slaagkans	2017	2018	2019	2020	2017-2020
Epe	2,8%	3,5%	2,5%	1,3%	-52%
Hattem	3,1%	3,0%	2,5%	1,8%	-43%
Heerde	3,3%	4,4%	2,9%	1,9%	-42%
Totaal	3,0%	3,6%	2,6%	1,6%	-47%

Bron: Triada, 2021

De slaagkans van woningzoekenden is de afgelopen jaren afgenomen in de drie gemeenten. Dit komt in de gemeente Heerde ook deels door het afnemende woningaanbod in de afgelopen jaren. De slaagkans is in de gemeente Heerde en Hattem minder sterk afgenomen dan in de gemeente Epe. Desalniettemin hebben steeds meer woningzoekenden moeite om een sociale huurwoning te vinden.

Vergelijk tussen gemeenten

Woningzoekenden komen steeds lastiger aan een woning in de gemeente Heerde. De mutatiegraad ligt in de gemeente Heerde met 5% gemiddeld wat lager dan in Epe (6%), maar is hetzelfde als in de gemeente Hattem (ook 5%). Het aantal reacties ligt in Hattem en Heerde hoger dan in Epe. De slaagkans van woningzoekenden is in Heerde en Hattem juist hoger dan in Epe. In alle drie de gemeenten duiden de indicatoren erop dat de marktdruk op de sociale huursector stijgt.

4 Behoefte sociale huur Heerde

Als basis voor de woningbehoeftebepaling maken we gebruik van de prognose Gelderse variant Primos 2019. Dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Het vertrekpunt van deze prognose zijn de bekende woningbouwplannen tot 2025. Na 2025 wordt een trend van de afgelopen jaren doorgetrokken. Daarnaast houdt de prognose rekening met demografische ontwikkelingen; geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratieverwachtingen. Op basis van de meest recente bevolkings- en huishoudensprognoses heeft de Cleantech Regio, waar Heerde deel van uitmaakt, nog nadere maatwerkafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. Op basis van deze maatwerkafspraken brengen we twee varianten voor de woningbehoefteontwikkeling in beeld.

4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De gemeente Heerde groeit naar verwachting de komende jaren. De toename van het aantal inwoners komt vooral door de natuurlijke aanwas (geboorte/sterfte) en door binnenlandse migratie. De buitenlandse migratie is minder bepalend voor de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Heerde. Op basis van de prognose stijgt het aantal inwoners tot 2030 met + 70 inwoners. Na 2030 groeit de gemeente nog beperkt door.

Voor de woningbehoefte is niet zozeer de bevolkingsomvang bepalend, maar veel meer de huishoudensontwikkeling. Op basis van de prognose stijgt het aantal huishoudens tot 2030 met + 280 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit verhoudingsgewijs veel sterker dan het aantal inwoners (huishoudens + 4%, inwoners + 0,5%). Dit komt door gezinsverdunning; het aantal kleine huishoudens neemt snel toe. Het aantal alleenstaande huishoudens groeit de komende jaren, mede door de vergrijzing.

De woningbehoeftebepaling van de Cleantech regio en de provincie Gelderland (Woonagenda CTR) ligt hoger dan de huishoudensontwikkeling van de Gelderse variant Primos 2019. Bij de woningbehoeftebepaling uit de Woonagenda CTR zijn recente inzichten over ontwikkeling van woningbouwrealisatie, verwachte woningbouwplannen en het inlopen van een huidig woningtekort meegewogen op basis van Primos prognose 2020. De woningbehoefte is in de Woonagenda CTR vastgelegd in een bandbreedte (minimum- en maximumvariant). In de maatwerkafspraken voor de maximumvariant is rekening gehouden met het eenmalig vertrekoverschot van het verzorgingstehuis (vertekening in prognose) en het inlopen van de achtergebleven woningbouwproductie.

Op basis van de minimumvariant ligt de woningbehoefte tot 2030 op + 200 woningen. Dit kan naar verwachting maximaal oplopen tot + 480 woningen (maximumvariant). In de woningbouwafspraken hanteert de gemeente Heerde het uitgangspunt van de maximumvariant. Als uitgangspunt voor de verdere analyses gebruiken we dan ook de maximumvariant als basis. Deze weerspiegelt een reëel scenario voor de doorrekening van de behoefte aan sociale huur voor Heerde.

Tabel 4.1: Gemeente Heerde. Bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteprognose 2020-2035

	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	Tot 2030
Bevolking	18.550	18.570	18.620	18.760	20	50	70
Huishoudens	7.650	7.780	7.930	8.030	130	150	280
Woningbehoefte (minimumvariant)	**7.650**	**7.750**	**7.850**	**7.950**	**100**	**100**	**200**
Woningbehoefte (maximumvariant)	**7.650**	**7.890**	**8.130**	**8.230**	**240**	**240**	**480**

Bron: Gelderse variant Primos 2019, woningbouwafspraken gemeente Heerde en provincie Gelderland 2021

Opvangen woningdruk Zwolle

De woningdruk in de regio Zwolle loopt op (gemiddeld 2,4% bron: woningtekort ABF regio Zwolle 2020). Het is denkbaar dat de woningvraag in Zwolle mede opgevangen moet worden in de omliggende gemeenten, waaronder Heerde. Momenteel lopen gesprekken om het woningtekort in de regio Zwolle met de regiogemeenten op te pakken. Met de huidige maximumvariant is inzicht geboden in de woningbehoefte vanuit de afspraken met de Cleantech regio (Woonagenda CTR). Mogelijke implicaties voor het opvangen van het woningtekort uit de regio Zwolle zijn hierin niet meegenomen. Afhankelijk van de te maken afspraken met de regiogemeenten en de ambities van de gemeente Heerde kan de woningbehoefte rekening houdend met verhoogde vraag regio Zwolle hoger uitpakken.

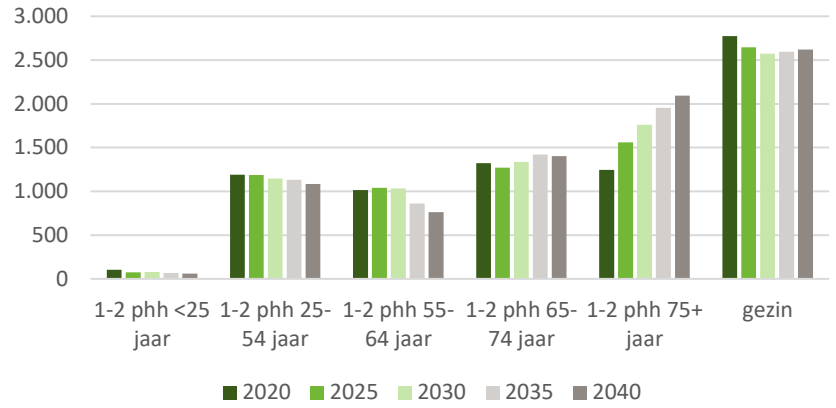
Sterke groei alleenstaanden, afname van gezinnen

Op basis van de prognose verwachten we een toename van het aantal alleenstaanden. Dit komt door de toenemende vergrijzing. Tot 2030 neemt het aantal 75-plushuishoudens toe met circa 500 huishoudens. Na 2030 gaat de babyboomgeneratie in omvang geleidelijk verminderen. Het aantal ouderen gaat dan naar verwachting minder hard groeien.

In de komende jaren zal het aantal en aandeel jongeren naar verwachting afnemen. De vestiging van meer jongeren of behoud van eigen jongeren in de kern in de komende jaren is alleen mogelijk als er voor deze groepen ook woningen zijn. Door de gestegen woningprijzen en de toenemende druk op de huursector is het onzeker of jongeren nog kunnen starten in de gemeente.

Ook het aantal gezinnen zal naar verwachting licht afnemen in Heerde. Dit is in tegenstelling tot de trend bij de andere gemeenten. De gemeente Heerde weet gezinnen van buiten de gemeente aan te trekken, maar ook een deel van de gezinnen verhuist door naar een andere gemeente.

Figuur 4.1: Gemeente Heerde. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling en leeftijd Gelderse variant Primos 2019



Bron: Gelderse variant Primos, 2019

Woningbehoefte per kern

Hoe lager het schaalniveau, des te onzekerder de prognoses. De prognoses per kern zijn daarom met meer onzekerheid omgeven dan de prognoses voor de gehele gemeente Heerde. De woningbehoefte is daarom tot 2030 per kern indicatief opgenomen voor de minimum- en maximumvariant van de woningbehoefte. De doorvertaling naar de kernen is gebaseerd op de achtergrondkenmerken van de kernen, zoals de huidige verdeling van de woningvoorraad en huishoudens, mate van vergrijzing en ontgroening (minder jonge huishoudens) en invloed van verhuizingen.

In de grootste kern Heerde is de grootste woningbehoefte tot 2030 te verwachten. Naar verwachting is de woningbehoefte + 180 tot + 320 woningen. De groei van de kern Heerde is sterker dan in de andere kernen, omdat naar verhouding meer huishoudens in de hoofdkern en dichterbij de voorzieningencentra willen wonen. Het voorzieningenniveau in de kern Heerde is het aantrekkelijkst. Daarnaast voorzien we nog een aanzienlijke behoefte in

Wapenveld met circa + 90 tot + 140 woningen. Ook Wapenveld is een grotere kern in de gemeente en voorziet in een aantrekkelijk woonmilieu met aanwezigheid van voorzieningen. Per saldo verhuizen er echter meer huishoudens van Wapenveld naar Heerde dan andersom, waardoor de woningbehoefte relatief lager ligt. Voor Veessen ligt de woningbehoefte substantieel lager met + 10 tot + 20 woningen. Maatwerk in woningbehoefte is in deze kern van belang. Een goed woningbouwplan wat inzet op toevoeging van nieuwbouwkwaliteit aan de woningvoorraad kan van meerwaarde zijn in Veessen. Tegelijkertijd is behoedzaamheid rondom woningbouwtoevoegingen gewenst. Op lange termijn kan de woningbehoefte terugvallen, gezien de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) in de kern.

Tabel 4.2: Gemeente Heerde. Woningbehoefte totaal tot 2030 per kern

	Woningbehoefte (minimumvariant)	Woningbehoefte (maximum variant)
Heerde	+ 180	+ 320
Veessen	+ 10	+ 20
Wapenveld	+ 90	+ 140
Gemeente Heerde	+ 280	+ 480

Bron: Woningbouwafspraken gemeente Heerde en provincie Gelderland, bewerkingen Companen 2021

Vergelijk tussen gemeenten

In de gemeente Heerde ligt de woningbehoefte met circa + 6% naar verwachting lager dan in Epe en Hattem (circa 8%). Dit komt mede door een sterke vergrijzing in de gemeente Heerde en een lichte afname van het aantal jonge huishoudens en gezinnen. In Epe zien we een gelijkblijvende ontwikkeling van het aantal gezinnen de komende jaren. In Hattem neemt het aantal gezinnen naar verwachting toe. In alle drie de gemeenten speelt vergrijzing een belangrijke rol in de verwachte toename van het aantal benodigde woningen.

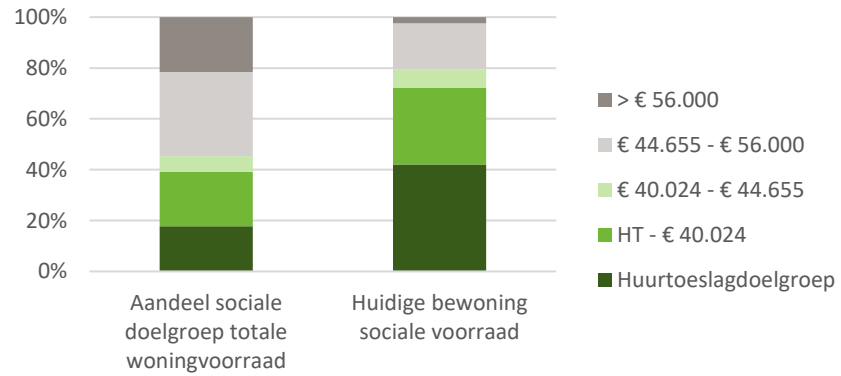
4.2 Behoefte sociale huur

Huidige situatie inkomensgroepen

Om inzicht te krijgen in de toekomstige behoefte aan sociale huur, brengen we eerst de huidige woonsituatie van verschillende inkomensgroepen in beeld. Circa 40% van de huishoudens in de gemeente Heerde heeft op basis van het inkomen recht op een sociale huurwoning. 18% heeft een inkomen met recht op huurtoeslag.

Lang niet ieder die behoort tot de doelgroep van de corporatie woont daadwerkelijk in een sociale huurwoning. De huidige sociale huurvoorraad wordt voor 72% bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). 18% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een middeninkomen (€ 44.655 - € 56.000). De scheefheid (huishoudens met inkomen boven de € 40.024) is vergelijkbaar met de scheefheid in het vorige woningmarktonderzoek van 2017. In 2017 lag de scheefheid op 29% en in 2021 op 28%.

Figuur 4.2: Gemeente Heerde. Links omvang sociale doelgroep in de totale woningvoorraad, rechts bewoning van inkomensgroepen in de sociale voorraad.



Bron: Lokale monitor Wonen, 2021.

Ontwikkeling behoefte sociale huur

Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens maken wij een inschatting van die behoefte. Wij richten ons hierbij allereerst op meetbare economische en demografische trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Hierbij kijken we naar de leeftijdsontwikkeling en huishoudenssamenstelling. In de toekomst zullen steeds meer eenpersoonshuishoudens in een corporatiewoning wonen.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generaties ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen voor deze groep daalt.
- **Effect van welvaartsgroei.** De afgelopen jaren zagen we een gestaag stijgende welvaartsgroei, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitsprak van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. Nederland bevindt zich met de huidige Coronacrisis in een recessie. De verwachting is dat het om een relatief korte periode zal gaan, mede omdat de recessie niet veroorzaakt wordt door economische redenen, maar door het stilleggen van de economie vanwege de volksgezondheid. De grote kosten die de overheid momenteel maakt om bedrijven op de been te houden, leiden op termijn naar verwachting tot grote bezuinigingen. Nu al verliezen veel jongeren en mensen met tijdelijke contracten hun baan. Ook loopt de werkloosheid naar verwachting de komende tijd op. In economisch mindere tijden neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning neemt dan toe. In dit onderzoek nemen we twee scenario's mee (0% en 0,4% koopkrachtontwikkeling). De verwachting is dat de komende jaren het aanhouden van het behoudende koopkrachtscenario van 0% een reëel uitgangspunt is. Op de lange termijn kan de economie (na effecten van bezuinigingen) mogelijk weer wat stabiliseren. Het scenario met 0,4% koopkrachtontwikkeling geeft hiervoor een realistisch beeld.

Tabel 4.3: Gemeente Heerde. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen woonachtig in sociale huur Woningbehoefte maximale woningbehoefteafspraken 2020-2035

	2020	**2030**		**2035**	
	Huidige situatie	0% scenario	0,4% scenario	0% scenario	0,4% scenario
Huurtoeslagdoelgroep	695	755	730	765	735
HT - € 40.024	500	510	505	535	505
€ 40.024 - € 44.655	120	110	110	110	110
€ 44.655 - € 56.000	300	310	310	300	310
> € 56.000	40	50	50	40	50
Totaal	**1.655**	**1.735**	**1.705**	**1.750**	**1.710**

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Op basis van demografisch- en economisch ontwikkelingen zal de groep die behoefte heeft aan sociale huurwoningen in 2030 tussen de 1.705 en de 1.735 huishoudens zijn. In dat geval zal de huidige voorraad met + 50 tot + 80 woningen moeten toenemen. In 2017 lag dit aantal met + 95 tot + 135 woningen tussen 2017 en 2027 op een wat hoger niveau. We zien echter nu een benodigde inloop van het woningtekort met 110 woningen. Deze cijfers zijn nog niet meegenomen in de basisprognose.

De doorkijk naar 2035 laat zien dat bij beide scenario's de vraag naar de benodigde voorraad naar verwachting stabiel blijft. Er is bij het stagnerende

koopkracht scenario een beperkte inkomensstijging en huurders met een hoger inkomen zullen ook langer in een huurwoning blijven wonen. Daarnaast zal de vraag van de primaire doelgroep toenemen.

Naast de economische en demografische trends zijn er ook andere meer maatschappelijke trends van invloed op de woningbehoefte. Daarom scherpen we de toekomstige vraag naar sociale huur aan op basis van de volgende uitgangspunten:

- **Scheefheid.** De mate van scheefheid van inkomensgroepen in de sociale huurvoorraad is van invloed op de benodigde voorraad. Als de scheefheid daalt zijn er meer woningen beschikbaar voor de sociale doelgroep. De afgelopen jaren is de scheefheid in de sociale huurvoorraad afgenomen. De verwachting is echter dat er altijd enige mate van scheefheid in de voorraad zal blijven. Tevens stokt de doorstroming van scheefwoners naar verwachting omdat zij in de huidige markt niet kunnen doorstromen naar betaalbare koopwoningen. Als aanname voor de behoefte aan sociale huurwoningen houden we de scheefheid voor de toekomst dan ook gelijk aan de huidige scheefheid.
- **Statushouders.** Het uitgangspunt voor de toekomst baseren we op de trend in taakstelling statushouders over de afgelopen jaren. Net als in het vorige woningmarktonderzoek van 2017 gaan we ervan uit dat de sociale huur deze taakstelling volledig faciliteert. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling voor de afgelopen jaren het geval te zijn geweest.
- **Uitstroom Beschermd Wonen.** Een deel van de zorgvragers vanuit een intramurale woonvorm zal de komende jaren naar verwachting uitstromen naar een zelfstandige woonruimte. De woonopgave die dit met zich meebrengt is onderzocht in de Regionale opgave BW 2020 voor de gemeenten in Oost-Veluwe. Daarbij is onderscheid gemaakt naar een minimum en een maximum bandbreedte. De minimale behoefte die hieruit voortkomt voor de gemeente Heerde is in dit woningmarktonderzoek meegenomen als opgave voor de sociale huur. Deze doelgroep heeft behoefte aan corporatiewoningen tot de kwaliteitskortingsgrens.
  De vraag naar Beschermd Wonen is onzeker in de toekomst. Het is mogelijk dat de woningbehoefte vanuit deze doelgroep stijgt en zich ontwikkelt volgens de maximumbandbreedte uit de Regionale opgave BW 2020. Het blijven monitoren van de behoefte en het tijdig kunnen bijsturen in de opgave is dan van belang.
- **Inloop lokaal woningtekort.** We lopen het woningtekort voor de gemeente Heerde verhoogd in met 110 woningen. In de afgelopen vier jaar is de sociale huurvoorraad in Heerde afgenomen. De signalen van nu (oplopende woningdruk) laten zien dat deze afname niet aansluit bij de behoefte. De afname van het aantal sociale huurwoningen is daarom opgenomen in de verhoogde woningbehoefte voor de komende jaren. Een deel van dit woningtekort zal een vraag zijn naar sociale huurwoningen. Als aanname voor de benodigde sociale huurvoorraad nemen we de woonwensen van doelgroepen waar dit woningtekort is ontstaan. Het gaat vooral om een woningtekort bij jongeren en jonge gezinnen, die leidend zijn voor de behoeftebepaling aan sociale huurwoningen.

Op basis van de aanvullende uitgangspunten zal de benodigde sociale huurvoorraad in beide economische scenario's hoger uitvallen. In de volgende tabel zijn de effecten weergegeven.

Tabel 4.4: Gemeente Heerde. Benodigde sociale huurvoorraad bij woningbehoefteafspraken maximumvariant 2020-2035

Maximale woningbehoefteafspraken	**2020**	**Tot 2030**		**Tot 2035**	
		Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%	Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%
Huidige corporatievoorraad	1.655				
Toename behoefte					
+ Groei doelgroep in sociale huur		160	130	70	60
Afname behoefte					
- Generatie-effect		-80	-80	-55	-55
Basisprognose		**1.735**	**1.705**	**1.750**	**1.710**
Toename gecorrigeerde behoefte					
+ Behoefte statushouders		30	30	50	50
+ Uitstroom Beschermd wonen (minimaal)		25	25	40	40
+ inloop lokaal woningtekort		110	110	110	110
Behoefte sociale huurvoorraad		**1.900**	**1.870**	**1.950**	**1.910**
Saldo gecorrigeerde behoefte		+ 245	+ 215	+ 295	+ 255
Aandeel sociale huur op totale woningbehoefte*		42%	37%	43%	37%

**inclusief inlopen woningtekort en compensatie voor onttrokken sociale huurwoningen 2017-2021*
Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Op basis van de uitgangspunten zal de benodigde sociale huurvoorraad in beide economische scenario's hoger uitvallen. Dat betekent dat de huidige voorraad van de gemeente Heerde, op basis van de aannames, toe moet nemen met + 215 tot + 245 woningen tot 2030. Na 2030 is er nog behoefte aan + 40 tot +50 woningen. Vooral het inlopen van het lokale woningtekort zorgt voor een verhoogde behoefte aan sociale huurwoningen. De behoefte vanuit statushouders en uitstroom vanuit Beschermd Wonen versterkt daarnaast de vraag naar sociale huurwoningen. De vraag van statushouders is sterk afhankelijk van de ontwikkelingen van internationale migratiebewegingen. Neemt de migratie van het buitenland naar Nederland af, dan zal ook de behoefte aan sociale huur afnemen. Ook de vraag naar Beschermd Wonen is onzeker en vraagt blijvende aandacht om tijdig bij te sturen als de opgave hoger blijkt dan ingeschat. Naast kwantiteit is de kwaliteit van de woningen tevens van belang. Door toenemende vergrijzing onder zorgdoelgroepen is het steeds belangrijker om dichtbij (zorg)voorzieningen te wonen. Ook wordt het steeds belangrijker om zorg geconcentreerd rondom zorglocaties te voorzien. Woningzoekenden richten zich vooral op centrumlocaties in de grotere kernen.

Effect woningbouwafspraken minimumvariant

We hanteren dezelfde aannames over de verdeling van de behoefte aan sociale huur bij de minimumvariant als bij de maximumvariant. Bij de minimumvariant ligt de behoefte aan sociale huurwoning met + 170 tot + 200 sociale huurwoningen tot 2030 een stuk lager (zie tabel hoofdstuk bijlage). Na 2030 is de behoefte aan sociale huurwoningen gelijk met de maximumvariant.

Huidige plannen voor uitbreiding voorraad

Op dit moment zijn er al diverse plannen (deels hard, deels zacht) om in de vraag naar sociale huurwoningen te voorzien. Zo worden er komend jaar 65 sociale huurwoningen opgeleverd in de kern Heerde. Daarnaast zijn er nog diverse zachte plannen bekend die mogelijk tot een verdere uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad in de komende jaren zal leiden. In totaal gaat het daarbij om 103 woningen (met name in de kern Heerde, maar ook in Veessen). Als we deze harde en zachte plannen confronteren met de verwachte vraag, dan blijft er nog een restopgave voor de komende tien jaar van 80 tot 110 woningen[1] voor de maximumvariant over (35 tot 65 woningen in de minimumvariant).

Invloedrijke wet- en regelgeving

De afgelopen tijd zijn meerdere wetsvoorstellen gedaan die van invloed zijn (of gaan worden) op de werking van de sociale huursector. In deze paragraaf zetten we de belangrijkste wetsvoorstellen op een rij en geven aan wat de mogelijke gevolgen voor de kwantitatieve en/of kwalitatieve vraag aan sociale huur zijn.

Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting (2021)

Het Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting maakt het mogelijk om de huurprijs van een zelfstandige woning tijdelijk te bevriezen of te verlagen voor huurders die daarom vragen, bijvoorbeeld als gevolg van inkomensverlies. Zo kunnen woningcorporaties maatwerk leveren aan mensen die tijdelijk minder inkomen hebben of willen doorstromen naar een meer passende woning. Deze huurkorting geldt voor een periode tot maximaal drie jaar. Met deze maatregel kunnen huurders met betalingsproblemen sneller geholpen worden, waardoor

[1] Waarbij we ervan uitgaan dat 100% van harde plancapaciteit en 70% van zachte plancapaciteit binnen de komende tien jaar gerealiseerd zal worden.

wellicht minder huisuitzettingen hoeven plaats te vinden. Mogelijk kan de maatregel tot meer doorstroming leiden, als verhuisgeneigde huurders hiermee een extra stimulans krijgen om toch te verhuizen naar een iets duurdere huurwoning (bijvoorbeeld omdat die woning groter of levensloopgeschikter is dan hun huidige woning).

Wet Eenmalige Huurverlaging (2021)

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Bijvoorbeeld als huurders over langere tijd te maken hebben gehad met inkomensdaling, of doordat zij in de woning kwamen wonen voordat passend toewijzen was ingevoerd. De regeling is van toepassing op huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Een huishouden dat in 2021 een huurverlaging heeft gekregen tot de aftoppingsgrens, mag dus ook geen huurverhoging krijgen per 1 juli 2021. In 2022 mag dat wel weer. Het gevolg van deze wet kan zijn dat de doorstroming wordt afgeremd. Voor dure scheefwoners is er nu minder aanleiding om te verhuizen naar een woning die beter past bij hun financiële mogelijkheden.

Motie huurbevriezing (2021)

In februari is een motie aangenomen om de huren eenmalig te bevriezen. De bevriezing geldt voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties (dus ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen). Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn niet toegestaan. Deze maatregel kan drukken op de investeringsmogelijkheden van corporaties. Om te zorgen dat het gelijk houden van de huren niet ten koste gaat van nieuwbouw of verduurzamingsopgave worden corporaties door het Rijk gecompenseerd. Omdat het om een eenmalige bevriezing gaat, lijkt de motie niet tot grote verschuivingen in kwantitatieve of kwalitatieve vraag te zorgen.

Tijdelijke afschaffing markttoets niet-DAEB investeringen (2021 t/m 2023)

Door een aanpassing van de Woningwet is per 1 januari 2021 geen markttoets meer nodig alvorens woningcorporaties niet-DAEB investeringen kunnen doen, zoals de bouw van middeldure huur, sociale koop of gemengde projecten. De afgelopen jaren is de vraag naar middeldure huur toegenomen, met name bij middeninkomens die vaak teveel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huur, maar te weinig voor een hypotheek. Door de verplichting van een markttoets bouwden corporaties in de praktijk zeer weinig in dit segment, ook als particuliere investeerders geen of weinig interesse toonden, omdat de gemeentelijke procedure vrijwel nooit werd opgestart. De afschaffing van de markttoets geldt vooralsnog voor een termijn van drie jaar. Als corporaties door deze afschaffing ook daadwerkelijk meer gaan investeren in middeldure huur kan dit mogelijk tot minder vraag naar sociale huur boven de aftoppingsgrenzen leiden. Midden- en hogere inkomens met een voorkeur voor huur zouden dan mogelijk eerder geneigd zijn om een middeldure huurwoning te betrekken, mits deze woningen snel beschikbaar zijn, niet te duur (< €1.000) en voorzien van de juiste kwaliteit.

Wetsvoorstel differentiatie inkomensgrenzen toewijzing sociale huur (vanaf 1 januari 2022)

Er ligt een wetsvoorstel om de huidige inkomensgrenzen voor toewijzing van sociale huur te differentiëren naar huishoudenstype. In het voorstel zou de

tijdelijke 80-10-10 regeling[2] vervangen worden door een regeling waarbij 90% van de vrijkomende sociale huur wordt toegewezen aan de sociale doelgroep en 10% vrije ruimte aan overige inkomensgroepen blijft bestaan. De sociale doelgroep bestaat vanaf dan uit eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €35.938 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €43.126. De gedachte hierachter is dat de huishoudensgrootte invloed heeft op de bestedingsruimte. Daarmee houdt het nieuwe voorstel, meer dan het huidige systeem, rekening met de financiële mogelijkheden van bepaalde huishoudenstypen. Zeker voor 2-persoonshuishoudens met een middeninkomen kan dit voorstel uitkomst bieden. Hun kansen op een sociale huurwoning worden hiermee vergroot. Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de €36.000 en €40.000 is de situatie omgekeerd. Zij maken volgens de huidige regeling nog veel kans op een sociale huurwoning, maar zijn vanaf volgend jaar aangewezen op de 10% vrije toewijzingsruimte. Daarnaast is het de vraag of de huidige inkomensgrenzen volstaan voor bijvoorbeeld grote gezinnen met een inkomen net boven de €43.000.

[2] Corporaties moeten 80% van hun vrijkomende sociale huurvoorraad (de woningen met een huurprijs tot €752,33) toewijzen aan huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren (inkomensgroep tot €40.024). Daarnaast mogen corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan de zogenoemde middeninkomens (een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655) en nog eens maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, ongeacht het inkomen.

Tabel 4.5: Invloed van wetsvoorstellen op behoefte sociale huur

Wet(svoorstel)	Wanneer?	Effect kwantitatieve behoefte sociale huur	Effect kwalitatieve behoefte sociale huur
Tijdelijke huurkorting	2021	Geen of beperkt effect	Iets meer vraag woningen > aftoppingsgrens
Eenmalige huurverlaging	2021	Geen of beperkt effect	Iets minder vraag woningen > aftoppingsgrens
Motie huurbevriezing	2021	Geen of beperkt effect	Geen of beperkt effect
Afschaffing markttoets niet-DAEB	2021 t/m 2023	Mogelijk lichte afname (op termijn)	Iets minder vraag woningen > aftoppingsgrens
Differentiatie inkomensgrenzen	Vanaf 1-1-2022	Neemt iets af (doelgroep wordt kleiner)	Minder vraag kleine woningen voor alleenstaanden

Bron: Wetsvoorstellen, 2020-2022

Benodigde sociale huurvoorraad naar prijssegment

De doorvertaling van de benodigde sociale huurvoorraad naar prijssegment baseren we op de volgende uitgangspunten:

- Huidige inkomensverdeling
- Huidige corporatievoorraad naar prijssegment
- Huidige ontwikkeling huurtoeslaggroep en overige corporatiedoelgroep
- Huidig aandeel leeftijdsgroepen in sociale huurwoning
- Ontwikkeling leeftijdsgroepen op basis van demografische prognose

Op basis van deze uitgangspunten stellen we vast dat er de komende jaren geen aanvullende behoefte aan woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens is. De huidige woningvoorraad voorziet naar verwachting in de behoefte vanuit jongeren en de doelgroep die uitstroomt uit Beschermd Wonen. De doelgroep die uitstroomt uit Beschermd Wonen en gebruik maakt van de Opstapregeling is voor circa de helft jonger dan 23 jaar (periode 2019-2021).

De benodigde groei van de kernvoorraad valt in belangrijke mate in het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Corporaties huisvesten in toenemende mate kleine huishoudens met een laag inkomen, een belangrijke doelgroep voor woningen in dit prijssegment. De vraag naar woningen in het prijssegment tussen de aftoppingsgrenzen en tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens neemt in de gemeente Heerde ook toe.

Tabel 4.6: Gemeente Heerde. Benodigde sociale huurvoorraad toevoegingen naar prijssegment tot 2030

	Heerde tot 2030	
	Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%
Tot € 442	0	0
€ 442 - € 633	145	125
€ 633 - € 678	55	50
€ 678 - € 752	45	40
Totaal	**245**	**215**

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Benodigde sociale huurvoorraad per kern

Op basis van de huidige woningvoorraad, gemiddelde reactiegraad, aandeel primaire doelgroep ten opzichte van sociale huur en de economische scenario's, vertalen we de benodigde huurvoorraad naar de kernen. De behoefte aan sociale huurwoningen land in belangrijke mate in de kernen Heerde en Wapenveld. Daar is de doelgroep nu en in de toekomst het grootst. In Veessen is beperkt aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen.

Tabel 4.7: Gemeente Heerde. Benodigde sociale huurvoorraad toevoegingen per kern tot 2030 (maximumvariant)

				2020-2030		2030-2035	
	Huidige verdeling sociale voorraad (2020)	Gemiddelde reactiegraad 2020	Aandeel primaire doelgroep t.o.v. sociale huur	Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%	Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%
Heerde	60%	46	145%	145	135	20	20
Veessen	2%	91	100%	20	10	15	10
Wapenveld	38%	37	133%	80	70	15	10
Gemeente	**100%**	**43**	**139%**	**245**	**215**	**50**	**40**

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Vergelijk tussen gemeenten

In Heerde ligt de behoefte aan sociale huurwoningen op 37 tot 42%. In de gemeente Hattem is de behoefte aan sociale huur hoger (40 tot 44%). In de gemeente Epe ligt de behoefte aan sociale huurwoningen lager met 24 tot 30% van de totale woningbehoefte. In Heerde en Hattem is een inhaalslag nodig in de benodigde sociale huurvoorraad, mede omdat de sociale huurvoorraad de afgelopen jaren is afgenomen. In de gemeente Epe is de sociale huurvoorraad in de afgelopen jaren juist toegenomen. De benodigde groei van de kernvoorraad valt in alle drie de gemeenten in belangrijke mate in het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens.

5 Kwalitatieve woningbehoefte Heerde

Ervaringen uit het verleden tonen aan dat woningzoekenden niet altijd de woning betrekken die ze bij enquêtes aangeven te zoeken. Andersom kunnen woningzoekenden feitelijk geen woning betrekken als dat aanbod niet beschikbaar is. Door feitelijk verhuisgedrag (CBS Microdata) te combineren met de verhuiswensen (WoON2018) krijgen we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente.
Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met de doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens en meer ouderen, krijgen we een beeld van de veranderende verhoudingen van de woningmarkt in gemeente Heerde.

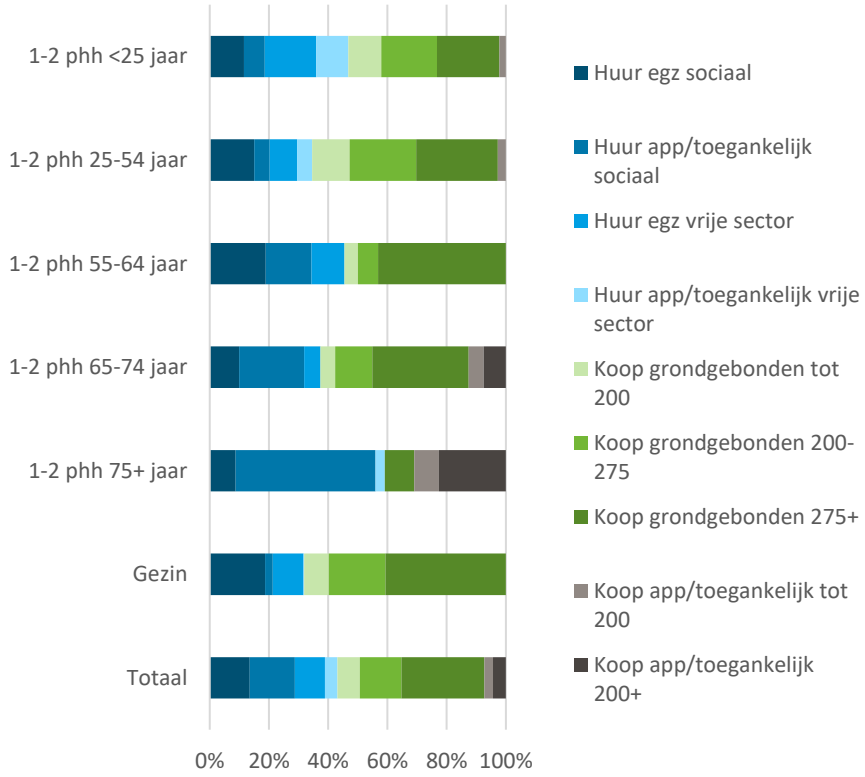
5.1 Verhuisgedrag en woonwensen

Een aantal groepen op de woningmarkt beïnvloeden de woningmarkt in sterke mate; starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen.

Starters/jonge huishoudens tot 25 jaar
De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een eengezinswoning of in mindere mate een appartement in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden koopwoningen tot € 200.000, veelal maximaal € 275.000. Deze woningen zijn door de toegenomen woningdruk steeds beperkter aanwezig in Heerde.

Er zijn ook jongeren die zich richten op een particuliere huurwoning. Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen beperkt. Door de strenge hypotheekregels en het benodigde eigen geld voor de koop van een woning, vallen deze jongeren tussen wal en schip. Ouders kiezen er steeds vaker voor om financieel hun kind(eren) te steunen bij de koop van een woning.

Figuur 5.1: Gemeente Heerde. Gewenst woningprofiel



Bron: CBS Microdata en WoON2018

Gezinnen

Gezinnen geven de voorkeur aan tweekappers of vrijstaande woningen boven de € 275.000 tot circa € 400.000. Dit woningaanbod is al veel aanwezig in de gemeente Heerde. De jonge gezinnen zoeken nog wat vaker een woning tot € 275.000. Deze woningen zijn steeds minder beschikbaar in de gemeente Heerde. We zien in Heerde een sterkere vraag naar koopwoningen tussen de € 200.000 en de € 275.000 vanuit stellen en gezinnen dan in Epe en Hattem. Niet elk gezin kan een koopwoning betalen. Zij doen een beroep op een grondgebonden woning in de corporatiesector of de vrije huursector.

Ouderen

Bij ouderen verschillen verhuiswensen en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd van 55 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil wel naar een toegankelijkere woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler dan de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met en tuintje of een fatsoenlijk balkon. Dan gaat het om appartementen of toegankelijke grondgebonden woning met een tuintje zowel in de huursector als in de koopsector. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning.

Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vrijwel alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan vooral op de huursector in plaats van de koopsector, zowel sociale huur- als vrijesector huurwoningen.

5.2 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte

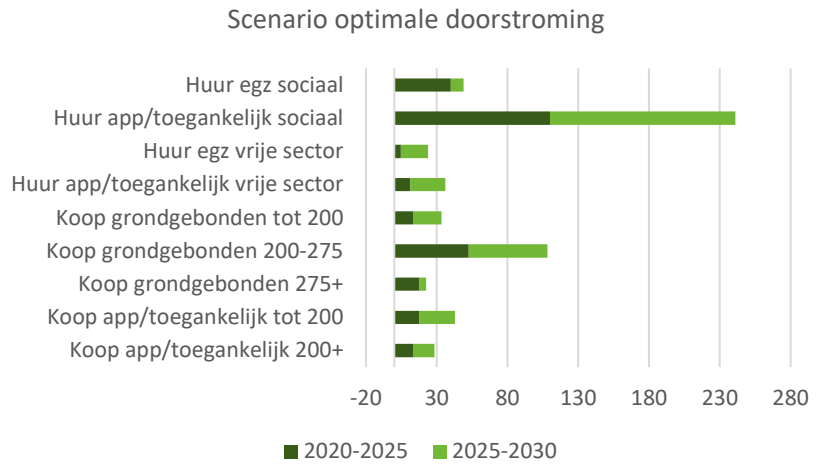
In de voorgaande paragrafen hebben we stilgestaan bij de verwachte kwantitatieve woningbehoefte, de behoefte aan sociale huurwoningen en de woonwensen. Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is vervolgens een doorrekening gemaakt van de verwachte kwalitatieve woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met de doorstroming op de woningmarkt en woningen die vrijkomen door verhuizing of overlijden.

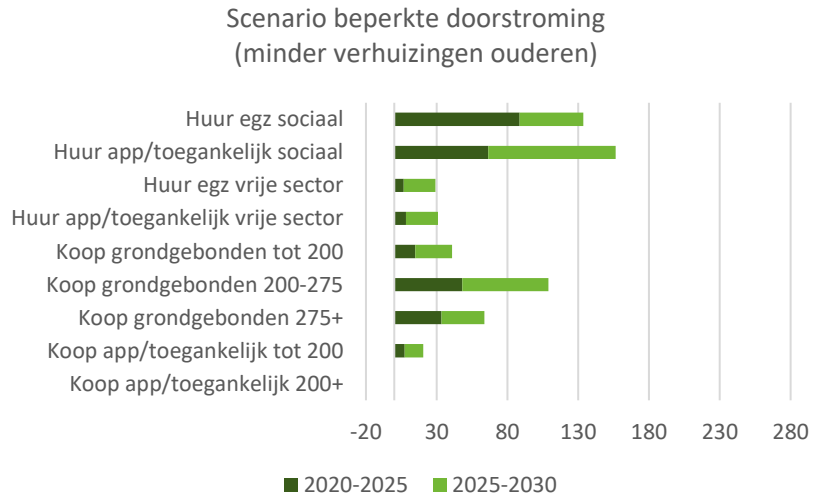
We geven de woningbehoefte weer in twee scenario's;

1. **Optimale doorstroming:** Scenario waarin ouderen verhuizen naar de woning die men wenst. Dit zorgt ervoor dat er meer woningen vrijkomen voor starters, stellen en gezinnen. Dit scenario biedt kansen voor het verlagen van de woningdruk bij starters, stellen en gezinnen.
2. **Beperkte doorstroming:** Scenario waarin een deel van de verhuisgeneigde ouderen toch blijft wonen in de huidige woning. Dit zorgt ervoor dat minder woningen vrijkomen voor starters, stellen en gezinnen. Dit scenario vormt een risico voor het beschikbaar aanbod voor starters, stellen en gezinnen in de gemeente.

In de volgende figuren brengen we de fricties op de woningmarkt per scenario in beeld.

Figuur 5.2: Gemeente Heerde. Fricties vraag en aanbod voor twee scenario's 2020-2030





Bron: CBS Microdata en WoON2018, Woningbouwafspraken Heerde maximumvariant en provincie, bewerking Companen 2021

Scenario optimale doorstroming

- **Kwaliteitsvraag sociale huur:** In de huursector zien we een verschuiving van behoefte van eengezinswoningen naar meer appartementen/toegankelijke woningen. De behoefte aan eengezinswoningen neemt af door de toename van eenpersoonshuishoudens (veelal oudere huishoudens) in de sociale huurvoorraad. In vergelijking met Epe en Hattem kent Heerde nog een beperkte vraag naar eengezinshuurwoningen. Dit komt door een beperkte beschikbaarheid van dit woningaanbod en een sterkere vraag naar deze woningen vanuit stellen en gezinnen in Heerde. Er is daarnaast vooral behoefte aan toegankelijke woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen met een tuintje zijn, als appartementen met balkon, dichtbij voorzieningen. Vooral in de sociale huurvoorraad voorzien we in sterke mate behoefte aan toegankelijk wonen, dan in de koopsector. Dit komt omdat voor de koopsector in sterkere mate de woningbehoefte van jongeren en gezinnen tot uitdrukking komt, die vooral behoefte hebben aan goedkope tot middeldure koopwoningen.
- **Tekorten in aanpalende segment vrije sector huur:** We zien een beperkt tekort aan middenhuurwoningen. In de gemeente Heerde ligt het accent van de vraag zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen/toegankelijke woningen. In de gemeente Epe en Hattem ligt dit accent sterker bij appartementen/toegankelijke woningen. In de vrije sector huur ligt het zwaartepunt van de vraag bij middenhuurwoningen tussen de € 650 en de € 950; deels dus ook binnen het bereik van de sociale huur. Dit komt omdat voor een deel van de middeninkomens een huur boven de € 750 niet haalbaar is. De middenhuur is een belangrijk segment voor doelgroepen (veelal jonge huishoudens en spoedzoekers) die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur is voor deze grootste vragersgroepen een

tijdelijke oplossing. Een kleine groep zoekt het comfort van huren om zo geld vrij te maken om comfortabel van te leven.

- **Beperkt tekort aan betaalbare (koop)woningen:** Voor starters/jonge huishoudens op de markt gaat het vooral om betaalbaar woningaanbod. Bij voorkeur willen zij een grondgebonden woning in de huursector of de koopsector (tot € 200.000). Door de gestegen druk op de woningmarkt zijn deze woningen beperkt beschikbaar. Een deel is bereid om voor een eengezinswoning langer te wachten, dat is zowel in de huur- als in de koopsector het geval. Een deel wijkt ook uit naar een appartement als zij daar de beschikking toe heeft. Op basis van de doorstroming naar appartementen/toegankelijke woningen verwachten we dat de goedkope koopwoningen de komende jaren meer vrijkomen. Dit resulteert voor Heerde dan ook beperkt in een aanvullende behoefte aan woningen tot € 200.000.
- **Tekort aan middeldure koopsegment:** We zien in Heerde een sterkere vraag naar koopwoningen tussen de € 200.000 en de € 275.000 vanuit stellen en gezinnen dan in Epe en Hattem. Door de gestegen woningprijzen ontbreekt dit aanbod in de gemeente.
  Een beperkt aantal gezinnen zoekt een woning tot maximaal € 400.000 met nieuwbouwkwaliteit. Het huidige veelal duurdere woningaanbod voorziet de komende jaren naar verwachting in belangrijke mate in de woningbehoefte. We voorzien daarmee beperkt aanvullende vraag naar dure grondgebonden koopwoningen.
- **Substitutie:** Vanwege het tekort aan aanbod in het ene segment (bijvoorbeeld toegankelijke sociale huurwoningen) en een aantrekkelijk alternatief in een ander segment (toegankelijke woningen in middenhuur of koopsector), kunnen substitutie-effecten spelen. Wanneer woningzoekenden een betere woning kunnen krijgen voor hetzelfde geld, kan de vraag verschuiven van huur naar koop of tussen middenhuur en sociale huur. Deze verschuiving is wel sterk afhankelijk van de financiële mogelijkheden van de woningzoekende. Vooral ouderen hebben de keuzemogelijkheden van huur naar koop vaker gezien het gespaarde vermogen dan jongere huishoudens die primair afhankelijk zijn van het betaalbare huursegment.

Scenario beperkte doorstroming

- **Verschuiving van vraag toegankelijke woningen naar grondgebonden woningen:** Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning wonen (met eventuele aanpassingen aan de woning). Dit beperkt de doorstroming in de woningvoorraad. Jongeren en gezinnen kunnen beperkt doorstromen naar huurwoningen en betaalbare of middeldure koopwoningen. Wanneer ouderen minder door kunnen stromen naar toegankelijke woningen dan neemt de vraag naar ruime grondgebonden woningen toe. Dit aanbod komt immers minder vrij voor de grote vragersgroepen op de woningmarkt; jongeren en gezinnen. Dit zien we in sterke mate terug in de vraag naar eengezinshuurwoningen in de sociale huursector. Ook zien we een verschuiving van de behoefte naar meer middeldure en dure grondgebonden koopwoningen door beperkt vrijkomen van dit woningaanbod.

Vergelijk tussen gemeenten

In alle drie de gemeenten zien we een sterke vraag vanuit jongeren en ouderen naar toegankelijke huurwoningen. In de gemeente Heerde is de vraag naar middeldure koopwoningen naar verhouding sterker aanwezig dan de goedkope koopwoningen, vanuit de doorstromingsvraag van stellen en gezinnen. In de gemeente Hattem ligt het accent van de woningvraag op het goedkope en middeldure koopsegment. In de gemeente Epe zien we daarnaast een sterke behoefte aan duurdere koopwoningen.

5.3 Woningbehoefte per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en achtergronden zoals mate van vergrijzing, aantrekkelijkheid voor vestigers en de huidige woningvoorraad in de kernen, vormen de basis voor de inschatting van de kwalitatieve behoefte per kern. De opgave per kern is richtinggevend. Er kunnen echter nog andere redenen spelen om van deze kwantitatieve opgave per kern af te wijken (bijvoorbeeld een achterstand in de woningbouwproductie van de afgelopen jaren, hernieuwde interesse van woningzoekenden, afname goedkope koopvoorraad). Dan kan er ruimte zijn om meer woningen dan de aangegeven opgave per kern te realiseren, maar dan zal daarmee wel de opgave in de andere kernen wat lager worden.

We zien op basis van de beschikbare gegevens de volgende kwalitatieve woningbehoefte in de kernen:

- **Heerde:** In de kern Heerde voorzien we de meeste additionele woningbehoefte. Dit komt doordat de kern profiteert van migratie vanuit de andere kernen en het aantrekkelijk wonen is voor vestigers van buiten de gemeente. Heerde voorziet ook in belangrijke mate in de functie voor het faciliteren van de behoefte vanuit de toenemende vergrijzing. Nieuwbouwprojecten uit het verleden lieten deze aantrekkingskracht op de kern onder meer zien. Ouderen trekken graag naar kernen waar het voorzieningenniveau aantrekkelijk is. De kwalitatieve woningbehoefte in de kern Heerde is afkomstig van starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. We voorzien een vraag naar sociale huurwoningen, zowel eengezinswoningen als appartementen/toegankelijke woningen. De vraag vanuit starters is gericht op sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Stellen en gezinnen in de gemeente Heerde doen een beroep op de middeldure grondgebonden koopwoningen.
- **Wapenveld:** Net als Heerde speelt Wapenveld een belangrijke rol voor migratie. De kern trekt gezinnen aan die willen doorstromen binnen de koopsector. Vooral jonge gezinnen missen aanbod in het middeldure koopsegment. Daarnaast is beperkte uitbreiding van dure grondgebonden koopwoningen mogelijk vanuit de vraag van gezinnen naar nieuwbouwkwaliteit. Ook in Wapenveld is er een vraag naar appartementen/toegankelijke woningen vanuit ouderen. Zij zoeken vaker dan in de kern Heerde naar grondgebonden toegankelijke woningen (bijvoorbeeld patio of bungalow woningen met een tuintje).
- **Veessen:** In Veessen zien we beperkte uitbreidingsmogelijkheden gezien de demografische ontwikkeling in de kern. De woningbehoefte is afkomstig van starters/jonge huishoudens die in de eigen kern een woning zoeken. De woningbehoefte in deze kern vraagt om maatwerk. Een goed woningbouwplan wat inzet op toevoeging van nieuwbouwkwaliteit aan de woningvoorraad kan van meerwaarde zijn in Veessen. Een kleine uitbreiding van sociale huurwoningen of middeldure koopwoningen kan zorgen voor het vergroten van de kansen voor starters om in de eigen plaats een woning te vinden. Tegelijkertijd is behoedzaamheid rondom woningbouwtoevoegingen gewenst. Op lange termijn kan de woningbehoefte terugvallen, gezien de demografische ontwikkelingen (vergrijzing) in de kern. De vraag van gezinnen wordt met name bediend in de bestaande voorraad. Ouderen richten zich bij verhuizing veelal op toegankelijke woningen in de kern Heerde of Wapenveld.

Tabel 5.1: Gemeente Heerde. Vraag accenten woningbehoefte per kern

	Heerde	Wapenveld	Veessen	Gemeente
Huur egz sociaal	+	0	0	+
Huur app/toegankelijk sociaal	++	++	+	++
Huur egz vrije sector	+	0	0	+
Huur app/toegankelijk vrije sector	+	0	0	+
Koop grondgebonden tot 200	+	0	0	+
Koop grondgebonden 200-275	++	+	+	++
Koop grondgebonden 275+	+	+	0	+
Koop app/toegankelijk tot 200	+	0	0	+
Koop app/toegankelijk 200+	+	+	0	+

Bron: CBS Microdata en WoON2018, Woningbouwafspraken Heerde en provincie, bewerking Companen 2021

Bijlage

Tabel 5.2: Gemeente Heerde. Benodigde sociale huurvoorraad bij woningbehoefteafspraken minimumvariant 2020-2035

Minimale woningbehoefteafspraken	**2020**	**Tot 2030**		**Tot 2035**	
		Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%	Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%
Huidige corporatievoorraad	1.655				
Toename behoefte					
+ Groei doelgroep in sociale huur		160	130	70	60
Afname behoefte					
- Generatie-effect		-80	-80	-55	-55
Basisprognose		**1.735**	**1.705**	**1.750**	**1.710**
Toename gecorrigeerde behoefte					
+ Behoefte statushouders		30	30	50	50
+ Uitstroom Beschermd wonen (minimaal)		25	25	40	40
+ inloop woningtekort en compensatie onttrokken sociale huurwoningen 2017-2021		65	65	65	65
Behoefte sociale huurvoorraad		**1.855**	**1.825**	**1.905**	**1.865**
Saldo gecorrigeerde behoefte		+ 200	+ 170	+ 250	+ 210

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen