abf Trendsettend in cijfers

Woonbehoefte-onderzoek Staphorst 2023

Toelichting



In opdracht van	Datum
Gemeente Staphorst	november 2023
Auteur(s)	Kenmerk
Wim Faessen	r2023-0045WFA

ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2023 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

01 **De woningmarkt in de afgelopen jaren** 5

1.1 Woningmarkt in beweging 6

1.2 Rijksbeleid 9

02 **Woonagenda en Woondeal voor West Overijssel** 11

2.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 12

2.2 Woondeal West-Overijssel 14

03 **Ontwikkelingen bevolking, huishoudens en woningvoorraad** 16

3.1 Bevolking 17

3.2 Woningvoorraad 24

04 **Toekomstige ontwikkeling bevolking, huishoudens en doelgroepen** 27

4.1 Bevolking 28

4.2 Huishoudens en doelgroepen 30

05 **Optimale nieuwbouwprogramma** 35

06 **Lokale inzichten** 41

6.1 Rondetafelgesprek om lokale inzichten op te halen 42

6.2 Beleid en plannen vakantieparken 45

6.3 Huidige bouwplannen gemeente 46

07 **Aanbevelingen** 47

Bijlagen 49

Bijlage A: Woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt 50

Bijlage B: Lokale input: uitnodiging rondetafelgesprek 62

ABF Research
Verwersdijk 8 • 2611 NH Delft • +31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

01
De woningmarkt in de afgelopen jaren

De woningmarkt is voortdurend in beweging. Vraag en aanbod zijn verwikkeld in een permanent afstemmingsproces, waarbij de actoren (huishoudens en personen, woningaanbieders, woningontwikkelaars, woningfinanciers, en overheden) reageren op de economische en demografische omstandigheden en verwachtingen, op de woningprijzen en op de geldende en voorgenomen beleidsregels voor de woningmarkt.

1.1 Woningmarkt in beweging

De woningmarkt is voortdurend in beweging. Vraag en aanbod zijn verwikkeld in een permanent afstemmingsproces, waarbij de actoren (huishoudens en personen, woningaanbieders, woningontwikkelaars, woningfinanciers, en overheden) reageren op de economische en demografische omstandigheden en verwachtingen, op de woningprijzen en op de geldende en voorgenomen beleidsregels voor de woningmarkt.

Sterke toename (statistisch) woningtekort

In 2022 kende Nederland een exceptionele bevolkingsgroei.[1] Mede daarom heeft het CBS haar nationale bevolkingsprognose bijgesteld. Naast de hogere verwachte bevolkingsomvang en een snellere daling van de gemiddelde huishoudensgrootte, zorgt ook het beleid inzake de maximering van de verpleeghuiscapaciteit voor een grotere huishoudensgroei. In het nieuwe WOZO-programma van het Ministerie van VWS mag het aantal institutionele plaatsen voor 65-plussers niet verder oplopen dan 135.000 plaatsen. Dat betekent dat in de toekomst minder mensen in een 'instelling' zullen gaan wonen en de zogeheten institutionele bevolking minder snel toeneemt. Het aantal huishoudens neemt daardoor extra toe.

Het statistisch woningtekort is daarmee in één jaar tijd met 75.000 woningen toegenomen tot 390.000 woningen (4,8% van de woningvoorraad). Dit is niet alleen het gevolg van de sterke bevolkingsgroei maar ook van een betere meting van de beschikbare langdurige leegstand van woningen die heeft geleid tot een lagere inschatting van het aantal beschikbare woningen met 40.000. Bij een tekortpercentage van 2% is er sprake van een normale spanning op de woningmarkt. Om dat te bereiken zouden (per direct) 223.000 woningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden.

Naast het inlopen van het tekort zal de woningvoorraad ook uitgebreid moeten worden om de verwachte toename van het aantal huishoudens op te vangen. De woningbouwverwachtingen voor de eerstkomende jaren zijn echter niet positief. Op basis van het aantal woningen in aanbouw en het aantal verleende bouwvergunningen wordt geschat dat de nieuwbouw de komende jaren gaat afnemen, waarna er vanaf 2025 een inhaalslag in de woningproductie gaat plaatsvinden. Het statistisch woningtekort loopt daarmee de eerste jaren naar verwachting niet of nauwelijks terug en wordt voor 2027 op 4,7% geraamd. In 2031 zal volgens de verwachtingen het tekort licht gedaald zijn tot 3,8%.

De uitbreiding van de woningvoorraad heeft kortom geen gelijke tred gehouden met het groeiende aantal huishoudens en met de volgens de prognoses te verwachten grotere bevolkings- en huishoudensgroei dan eerder voorspeld blijft het inlopen van het woningtekort een lastige opgave, zeker in een tijd waarin de crises zich aaneenrijgen en elkaar beïnvloeden (stikstofcrisis, energiecrisis, klimaatcrisis, personeelscrisis, economische crisis, etc.).

[1] https://abfresearch.nl/publicaties/primos-2023/

Economie en koopwoningmarkt

Sinds begin 2022 is de hypotheekrente sterk gestegen en de maximale leencapaciteit van huishoudens gedaald. Hierdoor zijn in de loop van 2022 de prijzen van bestaande koopwoningen gedaald, na een sterke stijging in de jaren daarvoor. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn echter niet gedaald, waardoor de financierbaarheid van nieuwbouw is verslechterd en er minder nieuwbouwwoningen worden verkocht. De onzekerheden ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de economie, hypotheekrente en huizenprijzen zijn groot.

Woningwaarde sterk gestegen

Op 1 januari 2023 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Nederland 369 duizend euro. Dat is 16,4% meer dan een jaar eerder en de hoogste waarde ooit.[2]

De WOZ-waarde voor 2023 is de door de gemeenten vastgestelde marktwaarde van alle woningen per 1 januari 2022. De WOZ-waarde wordt door de overheid gebruikt om de hoogte van een aantal belastingen en heffingen te bepalen, zoals de onroerendzaakbelasting (OZB), inkomstenbelasting en waterschapsbelasting. De WOZ-waarde volgt de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen met een jaar vertraging.
De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen en WOZ-waarde zijn niet één op één vergelijkbaar. Bij de berekening van de ontwikkeling van de WOZ-waarde worden alle woningen meegenomen, ook huurwoningen en niet verkochte koopwoningen. Daarnaast verandert de woningvoorraad door nieuwbouw en sloop, wat over het algemeen zorgt voor een hogere WOZ-waarde. Meestal hebben nieuwbouwwoningen een hogere WOZ-waarde dan de woningen die verdwijnen door sloop.

In Staphorst is de gemiddelde woningwaarde iets lager dan nationaal maar iets hoger dan in de provincie (326 duizend euro) en de COROP-regio Noord-Overijssel (333 duizend euro). Voor 2023 komt deze uit op 350 duizend euro, tegenover 317 duizend in 2022, een stijging van ruim 10%. Ten opzichte van 2015 is de WOZ-waarde van woningen in Staphorst met 45% gestegen, een geringere stijging dan in de overige gebieden.

[2] Gemiddelde WOZ-waarde woningen 16,4 procent hoger (cbs.nl)

Tabel 1-1: Gemiddelde WOZ-waarde woningen (2015-2023) Bron: CBS KWB

WOZ-waarde - Staphorst	Gemeente Staphorst	COROP-gebied Noord-Overijssel	Provincie Overijssel	Nederland
	x €1.000			
2015	241	202	192	206
2016	241	205	192	209
2017	245	210	196	216
2018	252	218	205	230
2019	264	230	217	248
2020	276	248	235	271
2021	291	264	251	290
2022	317	291	280	317
2023	350	333	326	369
Toenane 2015-2023 in %	45%	65%	70%	79%

Grote vraag naar betaalbare koopwoningen

Door de stijging van de woningprijzen is de bereikbaarheid van een koopwoning voor veel huishoudens uit het zicht geraakt. Voor veel starters en andere woningzoekenden met een lager of middeninkomen is de maximale hypotheek ontoereikend om de gevraagde woningprijs op te hoesten, laat staan te overbieden. De vraag naar betaalbare koopwoningen is daarmee sterk gestegen, zoals ook blijkt uit de resultaten van de ABF Woningmarktverkenning 2022-2037[3], pagina's 2 en 26. Het beschikbare aanbod van betaalbare koopwoningen is door de stijging van de WOZ-waarde echter sterk gedaald.

Grote druk op (sociale) huurmarkt

Voor veel huishoudens is het dus moeilijk zo niet onmogelijk een woning te kopen. Ook naar huurwoningen is de vraag echter groot. Voor huishoudens die zijn aangewezen op een sociale huurwoning is het aanbod gering en is de wachttijd groot. De wachtlijsten zijn lang en de diverse specifieke aandachtsgroepen (statushouders, buitenlandse arbeidskrachten, uitstromers instellingen) die al dan niet met voorrang worden geplaatst beperken de toegang tot de sociale huurmarkt nog verder. Particuliere huurwoningen zijn ook schaars en vaak (te) duur. Potentiële kopers die voor wie de koopsector te duur is geworden richten zich vervolgens op de huursector waardoor de concurrentie daar nog groter is geworden.

Volgens informatie van Woningstichting VechtHorst, de enige woningcorporatie in Staphorst, is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Staphorst circa 2 jaar. Het aantal huurwoningen in Staphorst is echter zeer gering en het aantal mutaties is beperkt, zo'n 40 per jaar.

[3] https://open.overheid.nl/documenten/ronl-56cff98369bf1167f31fba7cd7b474152166062f/pdf

1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is van grote invloed op de woningvraag en het gedrag van aanbieders van woningen. Zo hebben de volgende maatregelen invloed op het functioneren van de huursector:

- Wijziging woningwet 2022, met onder andere richtlijnen voor huurprijzen, huurtoeslag, en het toewijzen van huurwoningen
- Afschaffing verhuurdersheffing vanaf 2023 waarmee corporaties weer meer financiële middelen krijgen om te investeren en nieuwe woningen te bouwen
- Wet goed verhuurderschap (2023) om huurmisstanden te voorkomen

Voor de koopsector zijn de volgende recente maatregelen van belang:

- Opkoopbescherming (2022), om woningzoekenden meer kans te geven op een betaalbare koopwoning, in gebieden met schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of in buurten waarin de leefbaarheid onder druk staat door het opkopen van woningen voor verhuur
- Afschaffen jubelton (2023), waarmee de mogelijkheden van financiële ondersteuning door ouders of andere weldoeners (de zogenaamde 'jubelton') worden beperkt[4] en er een gelijker speelveld ontstaat voor starters die geen ondersteuning kunnen krijgen.

De site van de Rijksoverheid biedt meer informatie over deze wijzigingen[5].

In 2022 is minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) met de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA)[6] en zes onderliggende beleidsprogramma's gekomen:

1. Programma Betaalbaar wonen
2. Programma Een thuis voor iedereen
3. Programma Wonen en zorg voor ouderen
4. Programma Woningbouw
5. Programma Verduurzaming gebouwde omgeving
6. Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

De beleidsvoornemens die in die programma's zijn aangekondigd – zoals de regulering middenhuur – zijn niet meegenomen in deze woningmarktverkenning[7] . Enkele van de beleidsvoornemens hebben mogelijk in de toekomst wel invloed op de omvang van vraag en aanbod per segment in Staphorst. Deze zouden daarmee ook invloed kunnen hebben op de gewenste (kwalitatieve) invulling van het bouwprogramma.

[4] https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/03/08/kabinet-verlaagt-schenkingsvrijstelling-eigen-woning-per-1-januari-2023
[5] BZK: nieuwe wetten en wijzigingen per 1 januari 2022 | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl
[6] Nationale Woon- en Bouwagenda | Home | Volkshuisvesting Nederland
[7] Het woningmarktmodel Socrates 2023 (waarmee deze verkenning is uitgevoerd) is in oktober 2023 opgeleverd. Ten tijde van het opstellen van het model waren de beleidsplannen nog onvoldoende uitgewerkt om mee te kunnen nemen. Op het moment van afronden van deze rapportage is ook nog niet zeker of de aangekondigde plannen allemaal in ongewijzigde vorm doorgaan of niet, mede door de val van het Kabinet Rutte IV.

- Als gevolg van de regulering middenhuur[8] en de hervorming van het woningwaarderingsstelsel (WWS)[9] zou een deel van de huidige voorraad dure huurwoningen (boven € 1.030) in Staphorst en de rest van de regio – bij mutatie – naar het (gereguleerde) middenhuursegment kunnen verschuiven. Ook zijn er huidige vrijesectorhuurwoningen die bij mutatie in het sociale huursegment verhuurd zouden moeten worden.
- Aan de andere kant zullen private verhuurders waarschijnlijk ook meer woningen gaan verkopen (uitponden) waardoor het aantal omzettingen van huur naar koop zal toenemen. Dit zou kunnen leiden tot een daling van het aantal vrijesectorhuurwoningen en sociale huurwoningen van private verhuurders en dus tot een groter tekort aan woningen in deze segmenten. Ook de stapeling van fiscale maatregelen kan bijdragen aan een toename van het aantal omzettingen van huur naar koop.
- Hoe dit precies uitpakt op de woningmarkt in Staphorst en de rest van de regio valt nu echter niet te zeggen. Dit is afhankelijk van de precieze kenmerken van de huurvoorraad, gedragsreacties bij verhuurders en de economische omstandigheden.
- De vrije huursector in Staphorst – met een huur boven de liberalisatiegrens – vormt slechts een beperkt deel van de totale woningvoorraad (ca. 4%)[10]. Eventuele verschuivingen tussen prijsklassen binnen dit segment of verschuivingen van huur naar koop zullen dus slechts beperkt gevolgen hebben voor de samenstelling van de lokale woningvoorraad als geheel.

Vanwege deze onzekerheden is in deze woningmarktverkenning geen rekening gehouden met de regulering middenhuur, hervorming van het WWS en de fiscale maatregelen.

[8] De maximale aanvangshuurprijzen volgens het WWS worden volgens het wetsvoorstel Betaalbare huur van toepassing op alle woningen tot en met 186 punten.
[9] Het gaat daarbij niet alleen om de aanpassingen aan de puntentelling zelf (meer punten voor gunstige energielabels en buitenruimte) maar ook om het dwingend maken van het WWS.
[10] De totale private huurvoorraad, dat wil zeggen alle huurwoningen (ongeacht huurprijs) niet van corporaties, maakt 11% van de totale woningvoorraad in Staphorst uit.

02
Woonagenda en Woondeal voor West Overijssel

Tussen Rijk, provincie, regio en gemeenten worden afspraken gemaakt over de woningbouw. Het doel hiervan is de woningbouw te versnellen en het woningtekort terug te dringen, In de Woonagenda West-Overijssel en de Woondeal West-Overijssel zijn de ambitie van de regio en de afspraken tussen het Rijk en de gemeenten in de regio benoemd.

2.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

Op 24 februari 2021 is de regionale Woonagenda West-Overijssel 2021-2025[11] vastgesteld. In deze Woonagenda schetsen gemeenten en provincie, gevoed door woningcorporaties, marktpartijen en andere partners zoals bouwers en ontwikkelaars, hun gezamenlijke inzet voor een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. Daarbij wordt ruim baan gegeven voor de lokale woningbehoefte en tekorten.

De regio wil een groei van 35.000 – 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen. De toenmalige opgave van de plancapaciteit reikte tot zo'n 26.000 woningen in harde en zachte plannen, resulterend in een gewenste toevoeging van extra plancapaciteit voor 9.000 tot 14.000 woningen in West-Overijssel tot 2030.

Tabel 2-1: Inventarisatie plancapaciteit West-Overijssel in Woonagenda West-Overijssel 2021-2025, pag.12) (najaar 2020)

Figuur 3: Opgave West-Overijssel: harde en zachte plancapaciteit en extra opgave/ambitie.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030[3]	Netto zachte plancapaciteit tot 2030[4]	Totale plan-capaciteit tot 2030[5]
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	**10.292**	**15.511**	**25.803**

Voor Staphorst bedroeg de totale plancapaciteit tot 2030 dus 465 woningen. Volgens de planmonitor voorjaar 2023, door de provincies per gemeente aangeleverd aan ABF Research ten behoeve en

[11] Regionale-woonagenda-West-def.PDF (d3v5xt11159cxv.cloudfront.net)

gebruikt [12] is de plancapaciteit tot en met 2030 inmiddels toegenomen tot 655 woningen, ruim voldoende voor het huidige woningbouwprogramma van de gemeente van minstens 330 woningen. Dit woningbouwprogramma van augustus 2023 is opgenomen in de volgende tabel.

Tabel 2-2: Bouwprogramma* Staphorst (augustus 2023) Bron: Gemeente Staphorst

Inbreiding en transformatie (meer dan vijf wooneenheden)		
Kern	**Aantal toevoeg**	**Soort**
Staphorst	14	Huur-flexwoningen
Staphorst	25	Herstructurering S03, Sociale huurwoningen en – appartementen
Staphorst	23	Dienstencentrum, sociale huurappartementen
Staphorst	9	Rijksweg 2: 4 appartementen, 5 woningen
Rouveen	8	Sociale huur app. (Plus 20 wonen en zorg)
Projecten		
Staphorst	116	De Slagen, 11 sociaal en de rest koop
Rouveen	80	Rouveen-Zuid fase 1, 10 sociaal en de rest koop
Rouveen	?	Versnellen bouw sociale huur
IJhorst	36	Poeleweg IJhorst, koop en particuliere huur
Extra nieuwbouwlocaties wanneer daar vraag naar blijkt te zijn.		
Rouveen	?	Fasen 2 en 3 Rouveen-Zuid
Staphorst	?	Een volgende fase van De Slagen
Staphorst	?	Transformatielocaties
IJhorst	?	Eventuele nieuwe locatie voor inbreiding en/of uitbreiding

'* Inbreiding, transformatie en projecten > 5 woningen

[12] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/07/06/inventarisatie-plancapaciteit-voorjaar-2023

2.2 Woondeal West-Overijssel

Het Rijk wil met regionale Woondeals het landelijk woningtekort oplossen en de woningbouw versnellen. De woondeals zorgen voor een versterking van de samenwerking rond volkshuisvesting, zodat alle betrokken partijen (Rijk, provincie, gemeente, woningcorporaties en marktpartijen, precies weten hoeveel, voor wie en waar er gebouwd kan worden. Twee derde van de te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. Per gemeente wordt een eerlijk deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente.

De Woondeal voor West-Overijssel[13] is getekend op 2 december 2022[14]:



De regio West-Overijssel zat zich , in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 28.200 woningen tot en met 2030 (twee derde van de opgave in de hele Provincie Overijssel. In de regionale woonagenda is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 40.000 woningen toe te voegen. Hoewel deze ambitie overeind blijft worden in de Woondeal echter afspraken over minder woningen, namelijk 28.200.

Elke gemeente neemt daarbij een eerlijk deel, een 'fair share' van de regionale opgave. Dat betekent dat elke gemeente een bijdrage levert aan de regionale opgave die past bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente. Een aandeel van 2,4% in de huidige regionale woningvoorraad zou voor Staphorst uitkomen op ongeveer 675 woningen.

[13] West-Overijssel bestaat uit de gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle.
[14] Woondeal West-Overijssel | Rapport | Rijksoverheid.nl

De gemeente dragen daarbij zorg voor voldoende plancapaciteit (130% van de te realiseren woningen) voor de realisatie van de met de provincie afgesproken woningbouwopgave in de regio. Op de woningbouwopgave te realiseren is het noodzakelijk de zachte plannen worden omgezet naar harde plannen. Bij een aantal van 675 woningen zou de plancapaciteit volgens deze regel dus 880 moeten bedragen.

Daarbij zijn twee aandachtspunten genoemd:

1) Externe factoren zoals stikstof- en CO2-regelegeving, stijgende prijzen en wachttijden in de bouw en een eventuele economische of woningmarktcrisis beïnvloeden het realiteitsgehalte van de opgave en plannen. Dit vraagt volgens de regio om flexibiliteit in de aantallen en op een focus op uitvoering en realisatie.
2) Gemeenten ervaren een groot tekort aan ambtelijke capaciteit in de planprocedures. De mate waarin vergunningen sneller kunnen worden verleend en zachte plannen hard gemaakt kunnen worden is sterk afhankelijk van het vergroten van de ambtelijke capaciteit.

Door de regio zijn sleutelprojecten aangewezen, die 88% van de opgave herbergen. Dit zijn projecten met een significante impact op de betreffende stad of kern, projecten die onderdeel zijn van de verstedelijkingsstrategie, die bijdragen aan de ambities van de woonagenda en aan versnelling van de woningbouw door vóór 2026 te starten met de bouw. Al deze sleutelprojecten liggen buiten de gemeente Staphorst.

De Woondeal vermeldt ook dat In de Provincie Overijssel flexwonen een belangrijke rol kan spelen in de opgave. Flexwonen wordt gezien als een middel om versnelling, doorstroming en vernieuwing op gang te brengen. Flexwonen is daarbij meer dan tijdelijk gebruik van locaties. Transformatie van een bestaand gebouw, een (tijdelijk) andere benutting van de voorraad (bijvoorbeeld woningsplitsing of vakantieparken) en het gebruik van permanente gebouwen voor tijdelijke bewoning (waaronder huurcontracten voor bepaalde tijd) vallen hier ook onder.

03 Ontwikkelingen bevolking, huishoudens en woningvoorraad

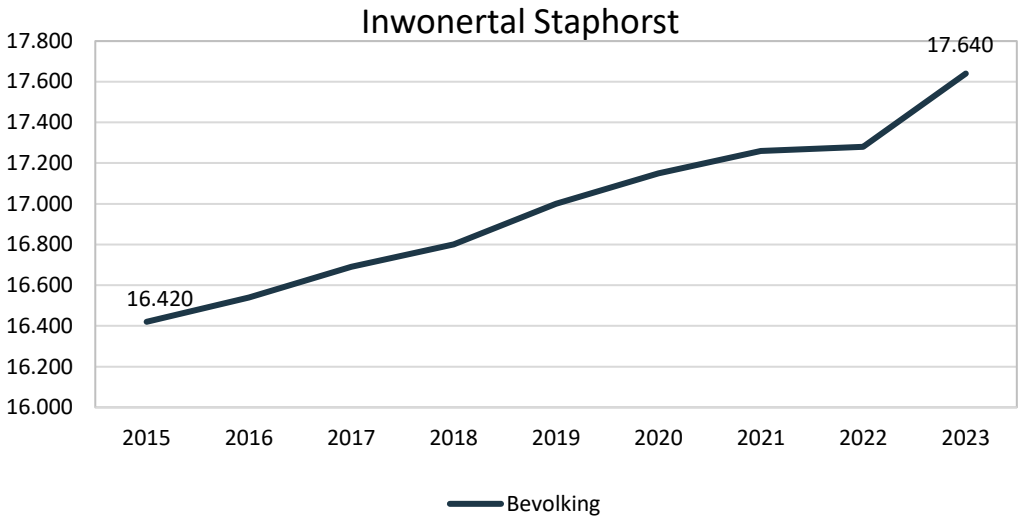
Een vooruitblik van de woningmarkt wordt gebaseerd op de ontwikkelingen in het recente verleden. Daarom belichten we in dit hoofdstuk de ontwikkelingen op het vlak van bevolking, huishoudens en woningvoorraad in Staphorst tussen 2015 en 2022. Deze hebben immers geleid tot de startsituatie in 2022 van waaruit de toekomst wordt verkend.

3.1 Bevolking

3.1.1 Inwoners

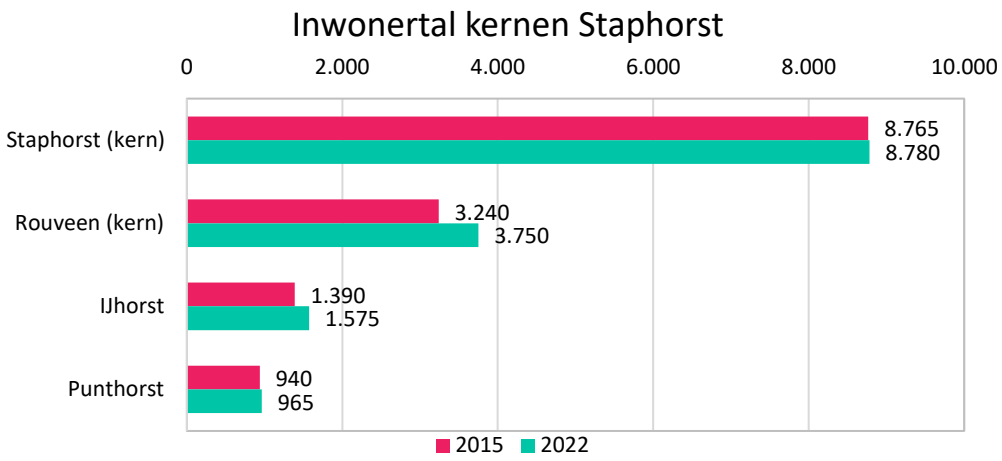
Het inwonertal van de gemeente Staphorst is sinds 2015 met 1.220 personen toegenomen. Er is sprake geweest van een gestage groei, met een dip in het jaar 2021.

Figuur 3-1: Ontwikkeling bevolking gemeente Staphorst (2015 tot 2023) Bron: CBS



De groei van de bevolking vanaf 2015 is niet gelijk verdeeld over de kernen in de gemeente. Zoals te zien is in onderstaande Figuur 3-2 is vooral de bevolking in de kernen Rouveen en IJhorst gestegen, terwijl die in de kernen Staphorst en Punthorst sinds 2015 nauwelijks is gegroeid. Voor een belangrijk deel heeft de groei te maken met de uitbreiding van de woningvoorraad, waarover meer in paragraaf 3.2.

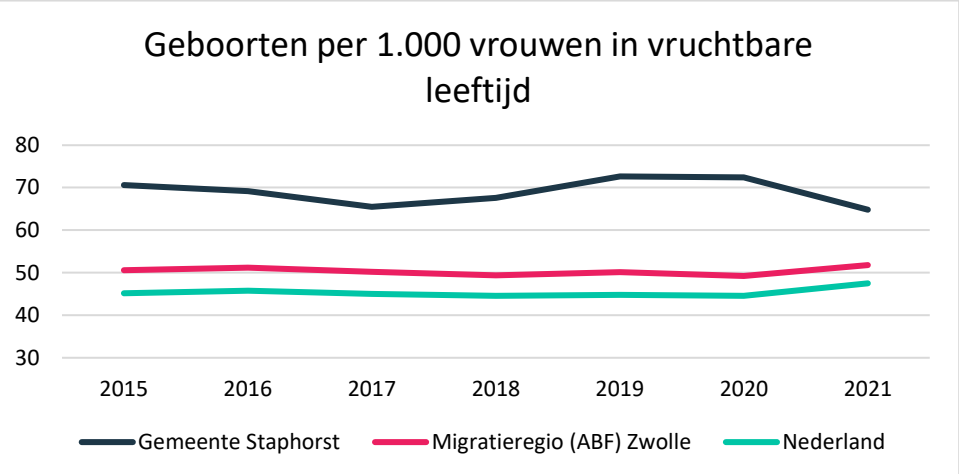
Figuur 3-2: Ontwikkeling bevolking grootste kernen Staphorst (2015 tot 2022) Bron: CBS



3.1.2 Componenten bevolkingsontwikkeling

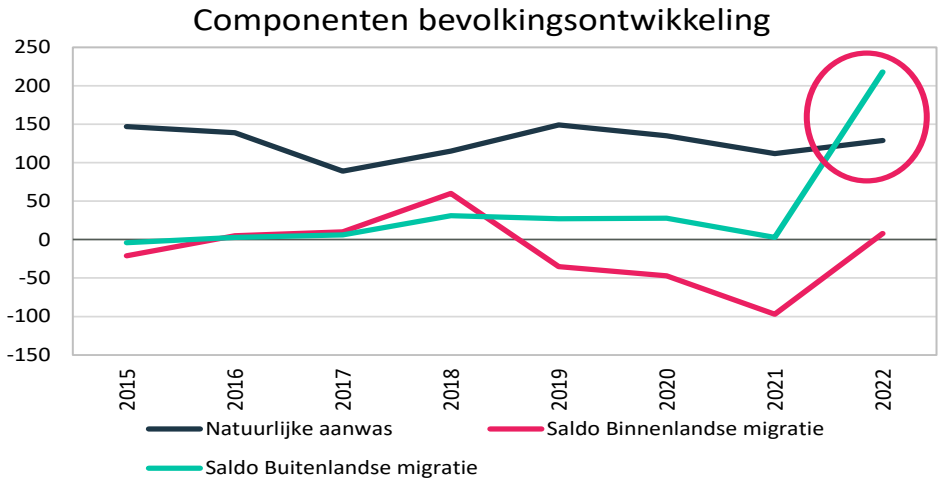
De bevolking van een gemeente ontwikkelt zich langs drie lijnen: natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte), binnenlandse migratie (binnenlandse vestiging minus binnenlands vertrek) en buitenlandse migratie (immigratie minus emigratie). Voor Staphorst vormt de natuurlijke aanwas de belangrijkste factor, zie Figuur 3-4. Met een jaarlijks aantal levendgeborenen van gemiddeld bijna 250, tegenover zo'n 120 overledenen is er sprake van een groot geboorte-overschot van bijna 130 personen per maand. Zoals te zien is in Figuur 3-3 ligt de vruchtbaarheid van vrouwen, uitgedrukt als het aantal geboorten per 1.000 vrouwen in de vruchtbare leeftijd, in Staphorst nog steeds op een relatief hoog niveau ten opzichte van die voor de regio Zwolle of Nederland.

Figuur 3-3: Geboorten per 1.000 vrouwen in vruchtbare leeftijd



Tussen 2016 en 2018 is het aantal vestigers groter geweest dan het aantal vertrekkers maar vanaf 2019 zijn er meer vertrekkers dan vestigers geweest. Gemiddeld zijn er zo'n 540 vestigers en zo'n 560 vertrekkers per jaar. In 2022 is het aantal vestigers sterk toegenomen en het aantal vertrekkers sterk gedaald, met een klein vestigingsoverschot tot gevolg. De buitenlandse migratie heeft door de jaren heen een klein positief saldo gekend maar is in 2022 sterk gestegen. Dit komt vooral door de inschrijving van Oekraïners in Staphorst dat jaar.

Figuur 3-4: Componenten bevolkingsontwikkeling, gemeente Staphorst (2015 t/m 2022) Bron: CBS



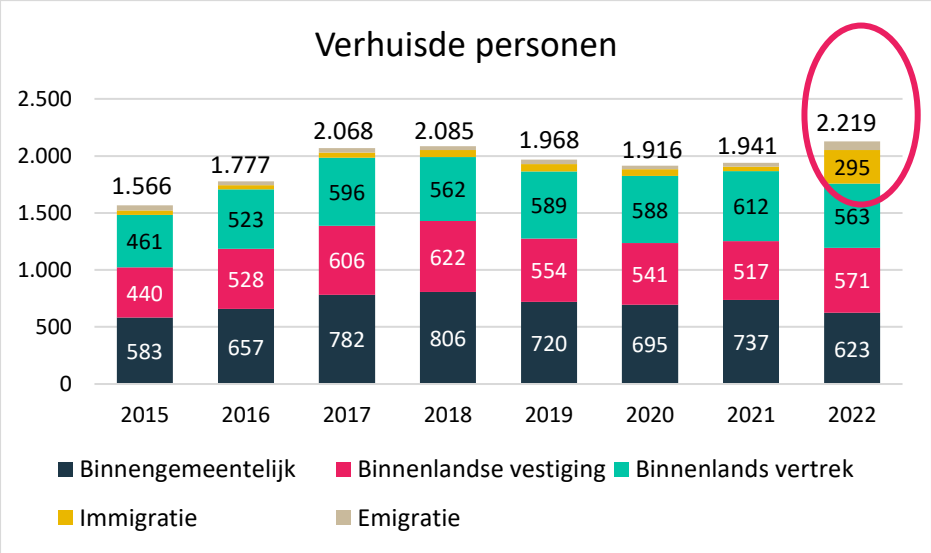
Tabel 3-1: Componenten bevolkingsontwikkeling, gemeente Staphorst (2015 t/m 2022) Bron: CBS

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Som	Gemiddelde
Natuurlijke aanwas	147	139	89	115	149	135	112	129	1.015	127
Saldo Binnenlandse migratie	-21	5	10	60	-35	-47	-97	8	-117	-15
Saldo Buitenlandse migratie	-4	3	6	31	27	28	3	218	312	39
Bevolking totaal	16.421	16.544	16.691	16.797	17.003	17.145	17.261	17.282		
Levendgeborenen	251	248	235	243	262	260	231	251	1.981	247
Overledenen	104	109	146	128	113	125	119	122	966	121
Binnenlandse vestiging	440	528	606	622	554	541	513	571	4.375	543
Binnenlands vertrek	461	523	596	562	589	588	610	563	4.492	561
Immigratie	39	36	45	63	66	60	39	295	643	50
Emigratie incl admin. Correcties	43	33	39	32	39	32	36	77	331	36

3.1.3 Verhuizingen

Verhuizingen vinden niet alleen over de gemeentegrenzen plaats maar vooral ook binnen de gemeentegrenzen. Het CBS spreekt in dat geval van binnenverhuizingen. Het aantal personen dat jaarlijks binnen de gemeente verhuist is doorgaans groter dan het aantal personen dat vanuit een andere gemeente naar Staphorst verhuist of het aantal personen dat vanuit Staphorst naar een andere gemeente verhuist. Het aantal immigranten in Staphorst is jaarlijks relatief beperkt, behalve in 2022 toen zoals aangegeven veel Oekraïners zich in de gemeente hebben ingeschreven.

Figuur 3-5: Verhuisde personen, gemeente Staphorst (2015 t/m 2022) Bron: CBS



Het binnenlandse migratiesaldo, het verschil tussen vestiging en vertrek voor Staphorst met andere gemeenten, naar leeftijd laat zien dat een belangrijk deel van het vertrekoverschot (een negatief saldo) in de leeftijdsgroep van 15-29 jaar is besloten, een leeftijdsgroep waarin veel jonge mensen de gemeente verlaten voor een opleiding of voor werk. De meeste personen verhuizen binnen de regio en dan vormen personen van 30-64 jaar de grootste groep. Verhuizingen in deze leeftijds-groep hebben vaak te maken met relatievorming en/of geschikt aanbod op de woningmarkt. In de periode 2015 t/m 2020 heeft Staphorst te maken gehad met een vestigingsoverschot van personen van 30-64 jaar.

Tabel 3-2: Saldo binnenlandse migratie naar leeftijd, gemeente Staphorst (2015 t/m 2021)
Bron: CBS

Met Nederland	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal saldo	**-21**	**5**	**10**	**60**	**-35**	**-47**	**-97**
0-14 jaar	11	28	22	48	5	1	-1
15-29 jaar	-54	-72	-26	-33	-73	-74	-38
30-64 jaar	28	48	19	31	24	44	-29
65 jaar en ouder	-6	1	-5	14	9	-18	-29

Met migratieregio Zwolle	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal saldo	**-8**	**-16**	**-70**	**27**	**-27**	**-68**	**-85**
0-14 jaar	13	19	-5	18	7	-11	1
15-29 jaar	-32	-49	-55	-13	-47	-34	-41
30-64 jaar	24	20	-7	9	24	2	-26
65 jaar en ouder	-13	-6	-3	13	-11	-25	-19

Met overige regio's	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal saldo	**-13**	**21**	**80**	**33**	**-8**	**21**	**-12**
0-14 jaar	-2	9	27	30	-2	12	-2
15-29 jaar	-22	-23	29	-20	-26	-40	3
30-64 jaar	4	28	26	22	0	42	-3
65 jaar en ouder	7	7	-2	1	20	7	-10

In
Tabel 3-3 is alleen de binnenlandse vestiging opgenomen, zodat duidelijk wordt welke aantallen achter de saldi zitten.

Tabel 3-3: Binnenlandse vestiging naar leeftijd, gemeente Staphorst (2015 t/m 2021) Bron: CBS

Vanuit Nederland	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal vestiging	**440**	**528**	**606**	**622**	**554**	**541**	**513**
0-14 jaar	68	100	112	114	86	84	79
15-29 jaar	174	172	197	221	183	171	183
30-64 jaar	171	220	261	235	229	227	213
65 jaar en ouder	27	36	36	52	56	59	38

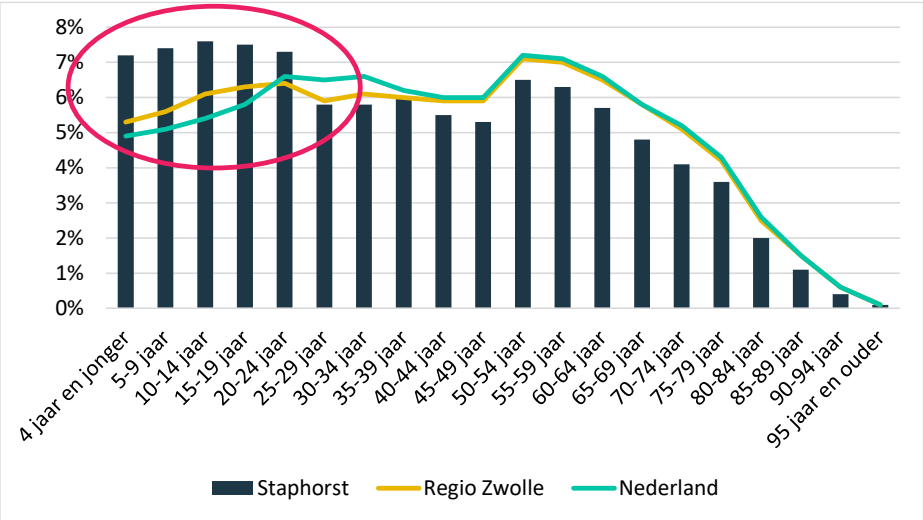
Vanuit migratieregio Zwolle	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal vestiging	**252**	**292**	**324**	**370**	**316**	**286**	**276**
0-14 jaar	51	61	68	73	53	51	44
15-29 jaar	79	79	76	119	87	87	94
30-64 jaar	110	135	157	143	153	121	117
65 jaar en ouder	12	17	23	35	23	27	21

Vanuit overige regio's	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal vestiging	**188**	**236**	**282**	**252**	**238**	**255**	**237**
0-14 jaar	17	39	44	41	33	33	35
15-29 jaar	95	93	121	102	96	84	89
30-64 jaar	61	85	104	92	76	106	96
65 jaar en ouder	15	19	13	17	33	32	17

3.1.4 Leeftijdsopbouw

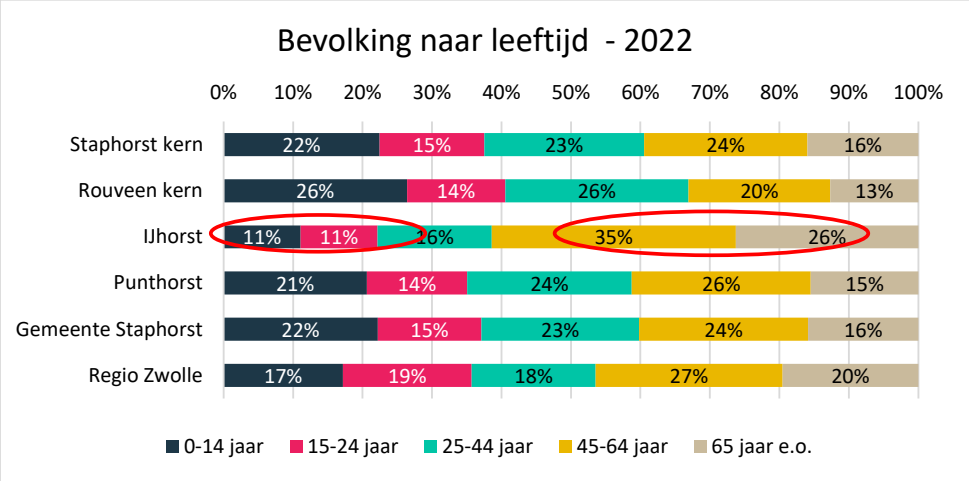
De demografische processen beïnvloeden niet alleen de omvang maar ook de samenstelling van de bevolking. De invloed van het geboorte-overschot en het hogere gemiddelde kindertal in Staphorst is duidelijk zichtbaar in de leeftijdsopbouw van Staphorst en met name in de aantallen van de jongere leeftijdsgroepen. Ten opzichte van de regio Zwolle en landelijk is het aandeel van de leeftijdsgroepen tot 25 jaar in Staphorst beduidend hoger en zijn de relatieve aandelen van de leeftijdsgroepen daarboven lager.

Figuur 3-6: Leeftijdsopbouw bevolking, Staphorst, regio Zwolle en Nederland (2023) Bron: CBS



In vergelijking met de regio laat de leeftijdsverdeling van Staphorst dus een iets jongere bevolking zien. Bijna 60% van de bevolking is jonger dan 45 jaar, tegenover 54% in de regio. Kijken we naar de vier grootste kernen in Staphorst dan laten de leeftijdsverdelingen in Staphorst kern, Rouveen kern en Punthorst min of meer hetzelfde beeld zien. (Figuur 3-7 Van deze drie kernen is de bevolking in Rouveen het jongste, met iets hogere aandelen 0-14- respectievelijk 25-44 jarigen. Het meest opvallend echter is de leeftijdsverdeling in IJhorst, dat naar verhouding veel minder jongere personen tot 25 jaar telt en veel personen vanaf 45 jaar, zowel onder als boven de 65 jaar.

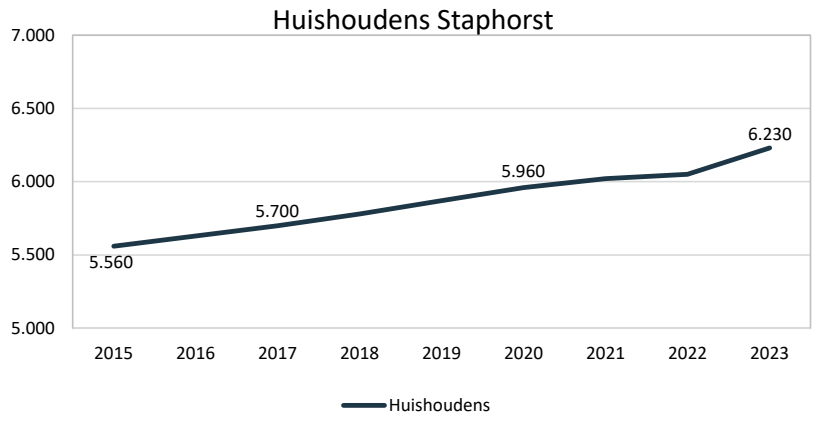
Figuur 3-7: Bevolking naar leeftijd in grootste kernen Staphorst in vergelijking met gemeente en regio (2022) Bron: CBS



3.1.5 Huishoudens

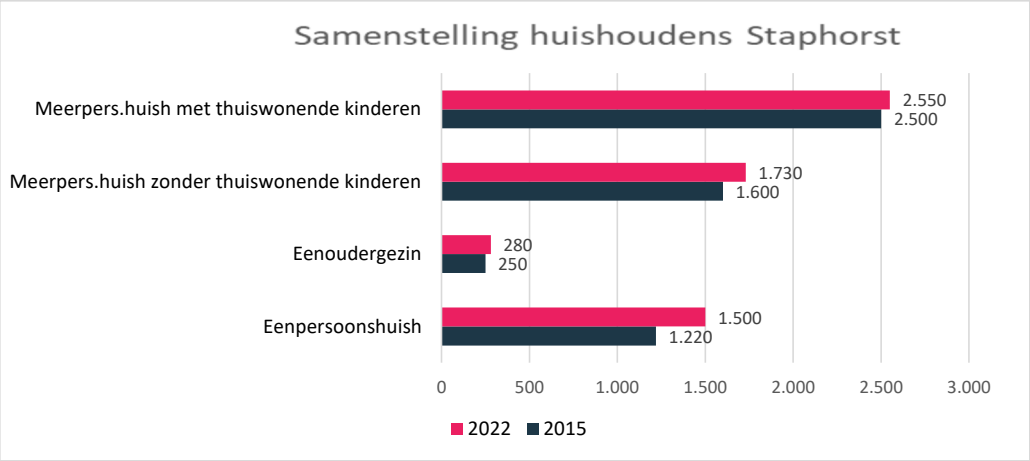
Met de stijging van het inwonertal is ook het aantal huishoudens gestegen, van 5.560 in 2015 naar 6.230 in 2023.

Figuur 3-8: Ontwikkeling huishoudens gemeente Staphorst (2015-2023) Bron: CBS



Gezinnen met thuiswonende kinderen vormen in 2022 veruit de grootste groep van huishoudens in Staphorst (42% van alle huishoudens), gevolgd door meerpersoonshuishoudens zonder thuiswonende kinderen (overwegend paren, 29%). Een kwart van de huishoudens bestaat uit één persoon. Ten opzichte van 2015 zijn eenpersoonshuishoudens het sterkst toegenomen.

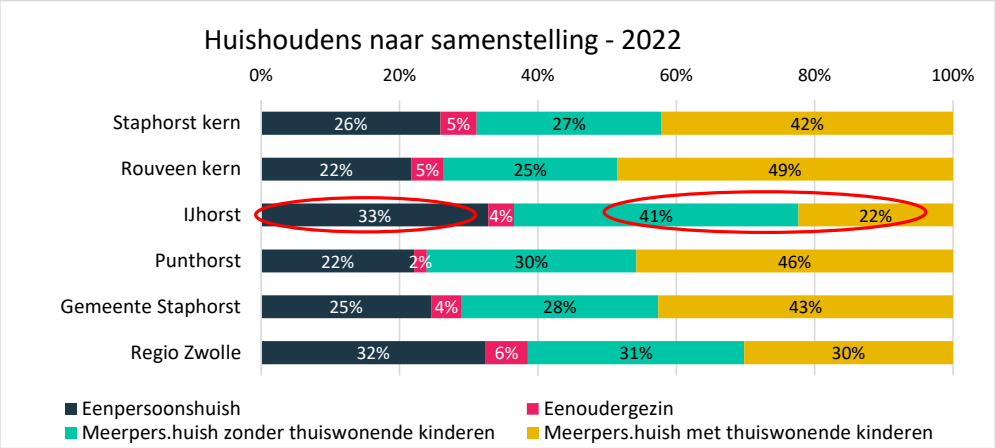
Figuur 3-9: Samenstelling huishoudens, Staphorst (2015 en 2022) Bron: CBS



In vergelijking met de regio heeft Staphorst duidelijk meer gezinnen met kinderen en minder eenpersoonshuishoudens. Conform de bevindingen in Figuur 3-7 over de leeftijdsverdeling wijkt ook de samenstelling van de huishoudens in IJhorst het meest af van die in de andere kernen en de

gemeente. IJhorst telt ten opzichte van de andere kernen duidelijk meer eenpersoonshuishoudens, meer paren zonder kinderen en veel minder gezinnen met kinderen.

Figuur 3-10: Samenstelling huishoudens in grootste kernen Staphorst in vergelijking met gemeente en regio (2022) Bron: CBS



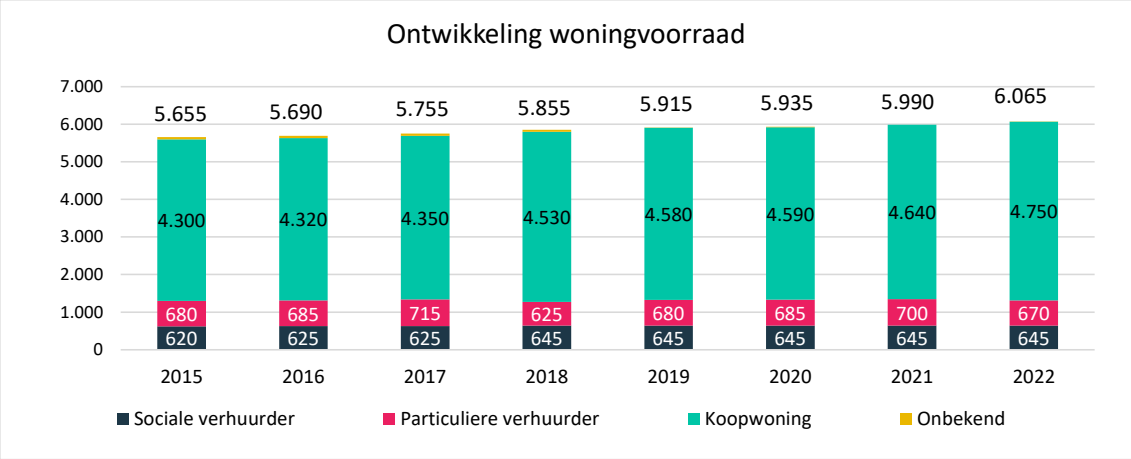
3.2 Woningvoorraad

3.2.1 Samenstelling woningvoorraad

Staphorst telt in 2023 meer dan 6.000 woningen. (Figuur 3-11) Ten opzichte van 2015 zijn er circa 410 woningen bijgekomen, een groei van zo'n 7%. Het aantal koopwoningen is met 10% het sterkst gestegen, tegenover een toename van slechts 4% onder sociale huurwoningen, een toename die al in 2017 tot stand is gekomen.

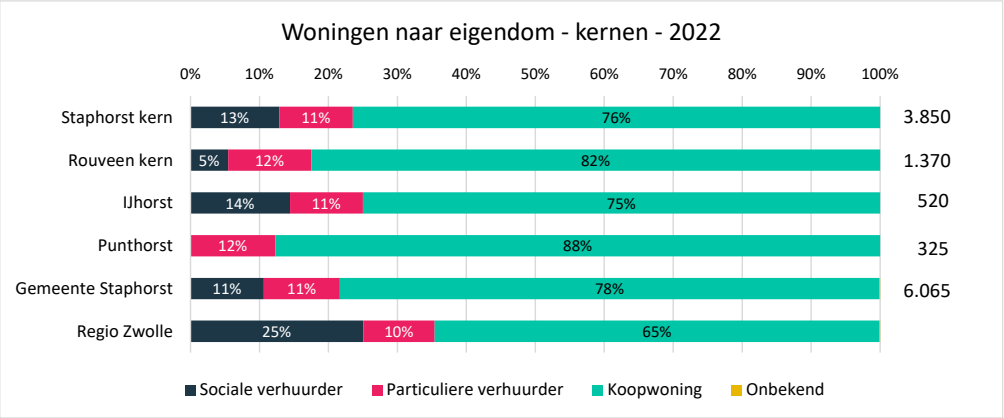
Bijna 4 van elke 5 woningen in Staphort zijn koopwoningen. De sociale huursector is met een aandeel van 11% in de totale voorraad relatief gering. Ter vergelijking: het aandeel sociale huur in de hele regio Zwolle bedraagt 25% en in Nederland 29%.

Figuur 3-11: Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendom, Staphorst (2015-2022)
Bron: ABF, Primos Woningvoorraad



Binnen de gemeente is het aandeel sociale huurwoningen iets hoger in de kernen Staphorst en IJ-horst, terwijl in Rouveen (82%) en Punthorst (88%) naar verhouding nog meer koopwoningen staan dan gemiddeld in de hele gemeente (78%). Het aandeel koopwoningen in de gemeente en ook in alle kernen is hoger dan in de hele regio Zwolle.

Figuur 3-12: Woningvoorraad naar eigendom in grootste kernen Staphorst in vergelijking met gemeente en regio (2022) Staphorst (2015-2022) Bron: ABF, Primos Woningvoorraad



De meeste woningen in Staphorst zijn (grondgebonden) eengezinswoningen. Meergezinswoningen vormen slechts 16% van de voorraad. Onder koopwoningen is het aandeel eengezinswoningen bijna 90%, maar ook onder sociale huurwoningen is het aandeel

Tabel 3-4: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype, Staphorst (2022) Bron: ABF, Primos Woningmarkt

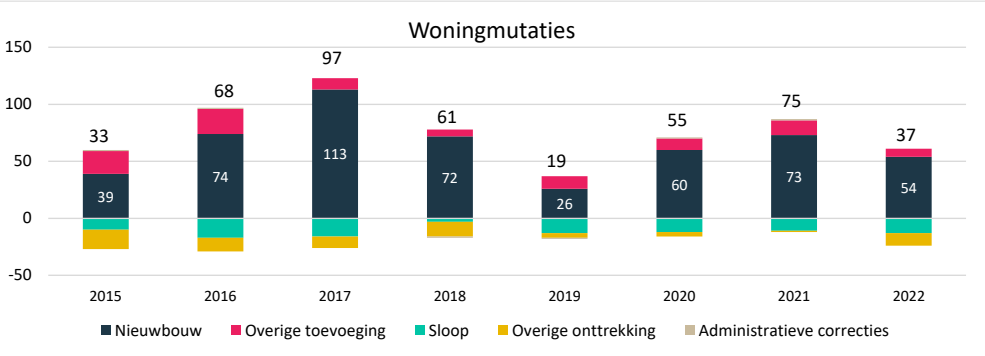
	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Totaal
Sociale verhuurder	560	85	**645**
Particuliere verhuurder	300	370	**670**
Koopwoning	4.230	515	**4.750**
Totaal (incl. eigendom onbekend)	**5.095**	**970**	**6.065**

3.2.2 Mutaties in de woningvoorraad

De woningvoorraad wijzigt door het saldo van nieuwbouw, overige toevoegingen (bijvoorbeeld door transformatie of herbestemming), sloop en overige onttrekkingen (bijvoorbeeld door herbestemming of onbewoonbaarverklaring). Nieuwbouw is de belangrijkste factor voor uitbreiding van de woningvoorraad.

Evenals in de regio en in de rest van het land is in Staphorst de woningvoorraad minder toegenomen dan het aantal huishoudens. Daarmee is het woningtekort (verder) opgelopen. Gerelateerd aan de totale woningvoorraad is de nieuwbouw in Staphorst echter zeker niet lager geweest dan in regio Zwolle of nationaal. Nieuwbouw vormt in de periode 2015-2002 jaarlijks ongeveer 1% van de woningvoorraad. In Staphorst was dat aandeel licht hoger, landelijk iets lager. Zoals Figuur 3-13 laat zien zijn er echter flinke schommelingen in de voorraadgroei, met voor de beschouwde periode 2017 als uitschieter naar boven en 2019 als uitschieter naar beneden.

Figuur 3-13: Uitbreiding van de woningvoorraad naar type mutatie, Staphorst (2015-2022)
Bron: ABF, Primos Woningvoorraad



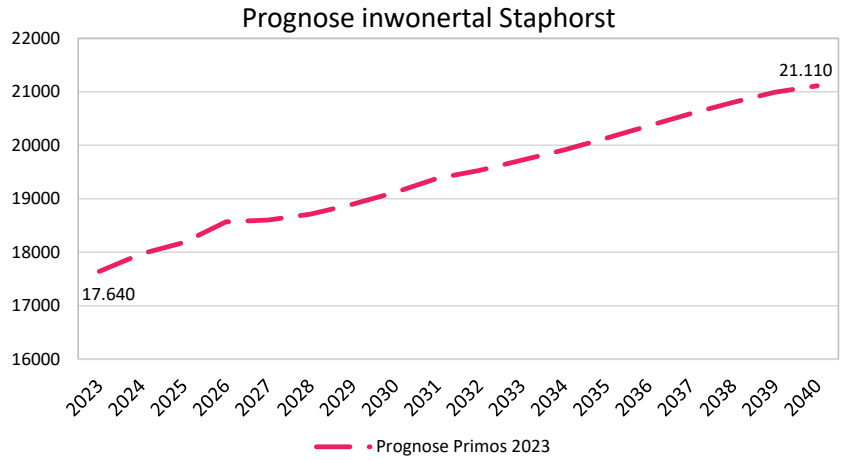
04
Toekomstige ontwikkeling bevolking, huishoudens en doelgroepen

Demografische processen als geboorte, sterfte, huishoudensvorming of -ontbinding, verhuizingen en migratie en het verstrijken van de tijd beïnvloeden de samenstelling van de bevolking en van de huishoudens. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op de verwachte omvang en samenstelling van bevolking en huishoudens in Staphorst in de toekomst. Deze bepalen immers mede met welke omvang en type woningen de huidige woningvoorraad zou kunnen worden uitgebreid.

4.1 Bevolking

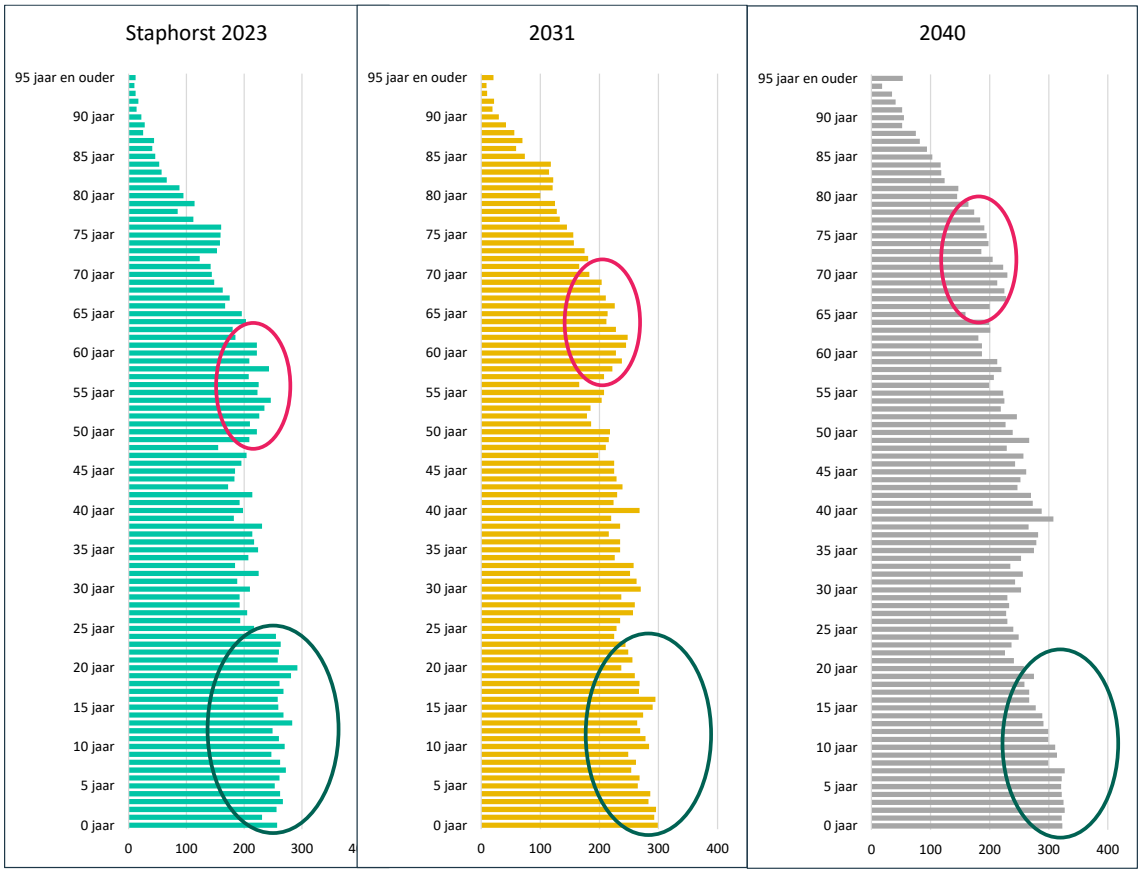
Volgens de meest recente Primos-prognose uit 2023 kan de bevolking van Staphorst doorgroeien naar ruim 21.100 personen in 2040. De relatief grote natuurlijke aanwas in Staphorst draagt bij aan een gestage groei. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de woningvoorraad meegroeit en deze bevolkings- en huishoudensgroei ondersteunt.

Figuur 4-1: Prognose inwonertal Staphorst (2023-2040) Bron: ABF, Primos 2023



Het opschuiven van de generaties, de veroudering van personen, is goed te zien in een vergelijking van de leeftijdsopbouw van verschillende jaren, zoals afgebeeld in Figuur 4-2. De rode cirkel accentueert de groep van 50- tot 60-jarigen in Staphorst in 2023, met een zwaartepunt op leeftijd 54. Dit zwaartepunt verschuift naar leeftijd 62 in 2031 en naar leeftijd 71 in 2040. Op die manier is goed te zien dat het aantal ouderen in Staphorst gaat toenemen en ook na 2040 nog een sterke aanwas van het aantal 80-plussers tegemoet kan zien.
Daarnaast kenmerkt Staphorst zich vooral door de relatief jonge bevolking met veel personen tot 20 à 25 jaar, gevat in de groene cirkel. En hoewel de vorm van de leeftijdsopbouw iets gaat verschuiven blijft de aanwas van de bevolking door geboorte en verhuizingen ook in de toekomst in stand en nemen de aantallen nog verder toe. Het aantal kinderen tot 10 jaar is in 2040 naar verwachting groter dan de vergelijkbare aantallen in 2023 en 2031.

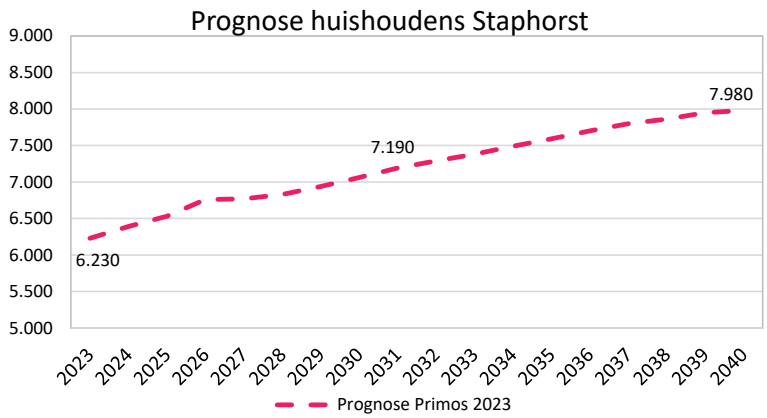
Figuur 4-2: Prognose bevolking naar leeftijd, Staphorst (2023-2040) Bron: ABF, Primos 2023



4.2 Huishoudens en doelgroepen

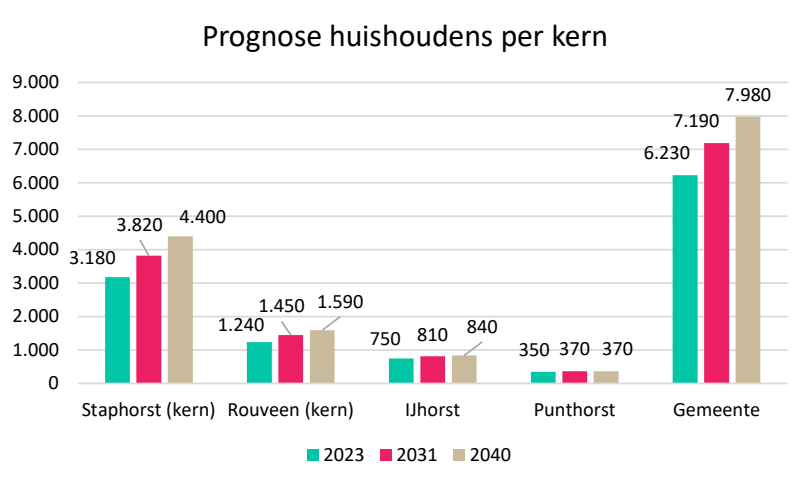
Met de verwachte bevolkingsgroei gaat ook het aantal huishoudens in Staphorst toenemen, tot mogelijk zo'n 8.000 in 2040.

Figuur 4-3: Prognose huishoudens Staphorst (2023-2040) Bron: ABF, Primos 2023



In Figuur 4-4 is weergegeven welke groei van het aantal huishoudens per kern wordt voorzien. De grootste kern Staphorst kan ook de grootste groei tegemoet zien. De stijging van het aantal huishoudens per kern moet uiteraard worden gefaciliteerd door een uitbreiding van de woningvoorraad per kern met min of meer dezelfde omvang.

Figuur 4-4: Prognose huishoudens per kern Staphorst (2023-2040) Bron: ABF, Primos 2023



4.2.1 Samenstelling huishoudens

Het woningmarktmodel biedt zicht op de verwachte ontwikkeling van de huishoudens naar leeftijd, samenstelling en besteedbaar inkomen. De weergegeven aantallen zijn afkomstig uit de Primos-prognose of zijn daar mee in overeenstemming gebracht.[15]

Tabel 4-1 laat zien dat het aantal huishoudens de komende 8 jaar sterk gaat toenemen. In 2031 worden er ongeveer 960 huishoudens extra verwacht in de gemeente Staphorst. Het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar gaat het meest toenemen, met 580 huishoudens tot 2031 en met 470 huishoudens tot 2040. Binnen die groep stijgt vooral het aantal huishoudens van minimaal 75 jaar sterk. Ook wordt er een sterke stijging verwacht van het aantal huishoudens van 30 tot 45 jaar. Het aantal huishoudens van 45 tot 65 jaar zal tot 2031 nauwelijks veranderen maar daarna gaan toenemen.

In samenhang met de toename van het aantal oudere huishoudens gaat ook het aantal alleenstaanden sterk stijgen. In 2031 zullen er al meer alleenstaanden dan paren zonder (thuiswonende) kinderen zijn. Paren met kinderen vormen in Staphorst de grootste groep en blijven dat ook.

Op basis van de inkomensverwachtingen die in het woningmarktmodel zijn opgenomen zullen in Staphorst tot 2031 vooral de aantallen huishoudens in de laagste inkomensklasse en in de hoogste inkomensklasse gaan toenemen. Op basis van een gemiddelde jaarlijkse inkomensstijging van 0,3% blijft op de langere termijn het aantal huishoudens met een besteedbaar jaarinkomen vanaf 57 duizend euro sterk toenemen, en ook nemen vanaf dan de aantallen huishoudens met een jaarinkomen tussen 18,9 en 39,7 duizend euro sterker toe. Het aantal huishoudens in de laagste inkomensklasse zal dan nog maar beperkt stijgen, evenals het aantal huishoudens met een jaarinkomen tussen 39,7 en 57 duizend euro.

[15] De Primos-prognose is zuiver een trendprognose; in het Socrates-model bepaalt de (verwachte) samenstelling van de woningvoorraad in de hele regio mede waar huishoudens zich vestigen. Hierdoor kunnen de aantallen uit beide modellen iets van elkaar afwijken. Voor het onderzoek in Staphorst vormen de Primos-aantallen het uitgangspunt.

Tabel 4-1: Huidige en verwachte aantal huishoudens naar leeftijd, samenstelling en inkomensgroep, Staphorst (2023, 2031, 2040) Bron: ABF, Primos/Socrates-Midden 2023

	stand			mutatie	
	2023	2031	2040	2023-2031	2031-2040
Leeftijd					
Tot 30 jaar	470	570	530	100	-40
30 - 44 jaar	1.540	1.820	1.990	280	170
45 - 64 jaar	2.380	2.380	2.570	0	190
65 - 74 jaar	930	1.190	1.260	260	70
Vanaf 75 jaar	910	1.230	1.630	320	400
Samenstelling					
Alleenstaand	1.590	2.070	2.430	480	360
Eenouder	270	310	340	40	30
Paar zonder kind + ov. hsh.	1.780	1.990	2.110	210	120
Paar met kind(eren)	2.590	2.820	3.100	230	280
Besteedbaar inkomen					
< 18,9 dzd	890	1.160	1.220	270	60
18,9-27,8 dzd	1.030	1.190	1.390	160	200
27,8-39,7 dzd	1.150	1.310	1.500	160	190
39,7-57,0 dzd	1.680	1.710	1.750	30	40
≥ 57,0 dzd	1.480	1.820	2.120	340	300
Totaal	**6.230**	**7.190**	**7.980**	**960**	**790**

4.2.2 Doelgroepen van het huurbeleid

Met behulp van het WoON 2021 zijn op basis van de besteedbare inkomensklassen, de samenstelling van het huishouden, leeftijd van het huishouden en de woonsituatie van huishoudens (huur of koop) de doelgroepen van het huurbeleid geschat. (NB Voor de wettelijke regelingen worden deze afgeleid van het belastbare inkomen.) Strikt genomen zijn deze alleen van belang voor de huursector en dan met name de corporatiesector, maar in Tabel 4-2 zijn zowel de huishoudens in de huursector als die in de koopsector onderscheiden. In de koopsector is een toename van de doelgroep passend toewijzen dan wel de overige corporatiedoelgroep vaak het effect van pensionering, waardoor er meestal sprake is van een terugval in inkomen (ongeacht het vermogen). De uitbreiding van de huur- en koopvoorraad naar de jaren 2031 en 2040 toe zoals afgebeeld reflecteert de resultaten van het woningmarktmodel (zie ook hoofdstuk 6).

In Tabel 4-2 is te zien dat de meeste huishoudens in Staphorst kunnen worden gerekend tot de hoge inkomensgroep. De doelgroep passend toewijzen en de overige corporatiedoelgroep vormen samen de zogenaamde corporatiedoelgroep. Deze wordt gevormd door huishoudens met een inkomen beneden de toewijzingsgrens van sociale huurwoningen. Binnen deze groep vormt de doelgroep passend toewijzen nog een aparte doelgroep. Dit zijn de huishoudens met een laag inkomen die ook nog in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. Naar verwachting zal de corporatiedoelgroep tot 2031 iets sterker stijgen dan de hoge inkomens, en zal daarna – als wordt uitgegaan van een jaarlijkse stijging van het inkomen met gemiddeld 0,3% – het aantal huishoudens met een

hoog inkomen iets sterker toenemen. De aandelen van de vier groepen op alle huishoudens veranderen maar weinig in de beschouwde periode.

In de huursector is de toename van het aantal huishoudens tot 2031 voor het grootste deel te danken aan de doelgroep passend toewijzen. Na 2031 vlakt deze toename af. Het aantal midden- en hoge inkomens in een huurwoning zal slechts beperkt toenemen. In de koopsector is de toename juist sterker onder midden- en hoge inkomens.

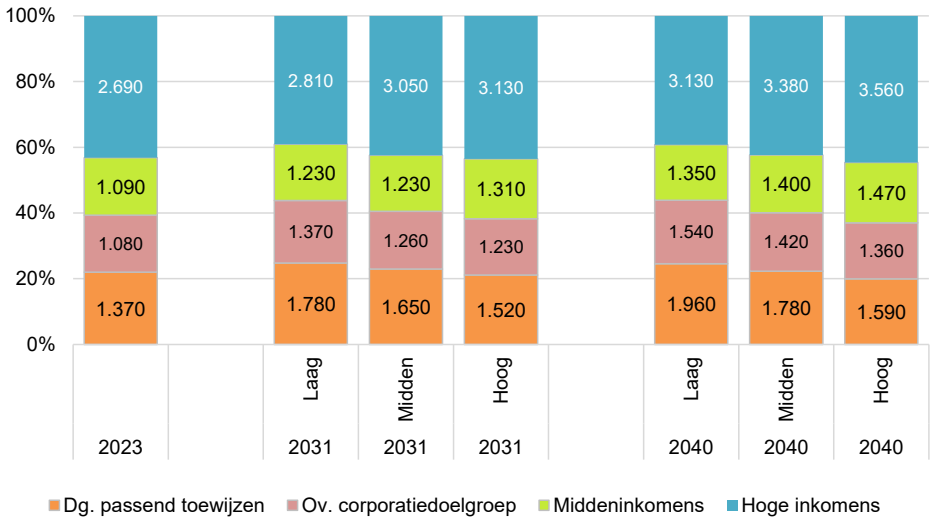
Tabel 4-2: Huidige en verwachte omvang van de doelgroepen van het huurbeleid naar woonsituatie, Staphorst (2023, 2031, 2040) Bron: ABF, Socrates-Midden 2023

	Aantal huishoudens				
	2023	2031	2040	2023-2031	2031-2040
Huur					
Dg. passend toewijzen	560	730	820	170	90
Ov. corporatiedoelgroep	300	370	440	70	70
Middeninkomens	190	220	260	30	40
Hoge inkomens	160	180	200	20	20
Totaal huur	1.210	1.500	1.720	290	220
Koop					
Dg. passend toewijzen	620	660	730	40	70
Ov. corporatiedoelgroep	700	800	890	100	90
Middeninkomens	840	960	1.090	120	130
Hoge inkomens	2.450	2.800	3.120	350	320
Totaal koop	4.610	5.220	5.830	610	610
Totaal (incl. BAR*)					
Dg. passend toewijzen	1.370	1.650	1.780	280	130
Ov. corporatiedoelgroep	1.080	1.260	1.420	180	160
Middeninkomens	1.090	1.230	1.400	140	170
Hoge inkomens	2.690	3.050	3.380	360	330
Totaal (incl. BAR)	6.230	7.190	7.980	960	790

* Huishoudens die verblijven in een andere woonruimte (geen woning volgens de BAG) of onzelfstandige woonruimte, en inwonende huishoudens

Dat de inkomensverwachtingen een belangrijke rol spelen voor de omvang van de doelgroepen blijkt uit de resultaten van de scenario's met negatiever (scenario Laag) respectievelijk positiever inkomensverwachtingen (scenario Hoog) tot 2031. Bij een positiever inkomensontwikkeling zal de corporatiedoelgroep minder sterk toenemen dan bij een negatiever inkomensontwikkeling, terwijl dit voor de hoge inkomensgroep juist andersom is.

Tabel 4-3: Huidige en verwachte omvang van de doelgroepen van het huurbeleid per scenario, Staphorst (2023, 2031, 2040) Bron: ABF, Socrates 2023



De vraag naar huurwoningen is mede afhankelijk van de inkomenssituatie van huishoudens. Samenhangend met de sterkere ontwikkeling van de corporatiedoelgroep worden bij een negatiever inkomensscenario dan ook meer huurwoningen gevraagd dan bij een positiever inkomensscenario. In het volgende hoofdstuk in Tabel 5-2 wordt dit gekwantificeerd.

05
Optimale nieuwbouw-programma

Het “optimale” nieuwbouwbouwprogramma uit het woningmarktmodel houdt rekening met de ontwikkeling van de (toekomstige) vraag van huishoudens (consumentgericht) en heeft de bestaande woningvoorraad van de gemeente als vertrekpunt. De kwalitatieve inkleuring van het nieuwbouwprogramma vormt geen directe vertaling van de woonwensen van starters en doorstromers uit Staphorst en van huishoudens die zich in de gemeente vestigen omdat in het woningmarktmodel de doorstroming van huishoudens wordt meegenomen en geoptimaliseerd. De nieuwbouw draagt er zo aan bij dat er een keten van verhuizingen kan ontstaan waardoor zoveel mogelijk huishoudens volgens hun woonwensen kunnen wonen. Het nieuwbouwprogramma uit het woningmarktmodel biedt aldus vanuit de woonwensen bezien de meest wenselijke toevoeging aan de bestaande voorraad.

Het is natuurlijk mogelijk dat vanuit beleidsmatig of financieel oogpunt tot een andere verdeling van de nieuwbouw wordt besloten. Hiermee wordt immers in het model geen rekening gehouden.

In het nieuwbouwprogramma zijn de overige toevoegingen aan de woningvoorraad, bijvoorbeeld door transformatie of herbestemmingen, inbegrepen.

Dit consumentgerichte, optimale nieuwbouwprogramma voor de gemeente Staphorst wordt hieronder weergegeven, in Tabel 5-1.

Van de 1.030 woningen die tot en met 2030 in het zogenaamde consumentgerichte programma zijn opgenomen, tegemoetkomend aan de mogelijke huishoudensgroei in Staphorst, zouden er 800 als eengezinswoning en 230 als meergezinswoning kunnen worden toegevoegd. In het kader op de volgende pagina zijn de termen eengezinswoning en meergezinswoning toegelicht.

In totaal zou bijna een derde van de nieuwbouw in de huursector mogen worden gebouwd en twee derde in de koopsector. In beide sectoren is de vraag naar goedkopere woningen het grootst. Tellen we het aandeel sociale huurwoningen bij het aandeel koopwoningen tot 355.000 euro (NHG-grens, prijspeil 2022), dan komen we op een aandeel van bijna 60% “sociale” nieuwbouw in Staphorst tot en met 2030. Nieuwbouw in de koopsector bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen, terwijl de nieuwbouw in de huursector voor het merendeel uit meergezinswoningen bestaat.

Tabel 5-1: Consumentgericht nieuwbouwprogramma gemeente Staphorst (2023 t/m 2030 resp. 2031 t/m 2039)
Bron: ABF, Socrates-Midden 2023

	2023 t/m 2030			2031 t/m 2039		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	10%	62%	**21%**	9%	59%	**21%**
tot liberalisatiegr.	0%	15%	**3%**	1%	17%	**4%**
middenhuur (tot 1.030)	4%	6%	**4%**	2%	4%	**3%**
dure huur	3%	3%	**3%**	0%	4%	**1%**
Totaal huur	17%	86%	**32%**	13%	84%	**29%**
	130	***200***	***330***	***85***	***170***	***260***
≤ 355 dzd	42%	7%	**34%**	41%	11%	**34%**
355-480 dzd	14%	3%	**11%**	16%	4%	**13%**
480-600 dzd	9%	3%	**8%**	14%	0%	**11%**
600-800 dzd	13%	0%	**10%**	10%	0%	**8%**
≥ 800 dzd	6%	0%	**5%**	5%	0%	**4%**
Totaal koop	83%	14%	**68%**	87%	16%	**71%**
	665	***30***	***700***	***605***	***35***	***640***
Totaal nieuwbouw	**800**	**230**	**1.030**	**690**	**205**	**895**

Woningtype

Eengezinswoningen Een eengezinswoning is een grondgebonden woning, bijvoorbeeld een tussenwoning, hoekwoning, tweekapper (twee-onder-één kap), patiowoning, boerenwoning, villa of landhuis.

Meergezinswoningen Een meergezinswoning is een (gestapelde) woning in een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.

In de woningvraag naar deze twee typen zijn de eigenschappen grondgebonden of gestapeld niet zaligmakend maar gaat het ook om (gewenste) andere kenmerken van de woning. Zo hebben eengezinswoningen doorgaans meer buitenruimte dan meergezinswoningen en zijn ze gemiddeld groter. Meergezinswoningen zijn vaker nultredenwoningen (intern en extern toegankelijk en daardoor aantrekkelijk voor ouderen), gemiddeld kleiner en daarmee ook goedkoper. In de lokale context kan dus worden bekeken hoe, via welk type woningbouw, deze woningvraag het beste kan worden beantwoord en is het verstandig rekening te houden met specifieke woonvoorkeuren in de eigen gemeente, bijvoorbeeld van oudere huishoudens die liever in een kleinere, levensloopbestendige eengezinswoning met een tuintje wonen dan in een appartementencomplex. (Bij levensloopbestendige woningen is naast het kenmerk nultreden ook de maatvoering van belang; idealiter zijn deze woningen ook rollator- en rolstoeltoe- en doorgankelijk.)

Zoals eerder aangegeven is de verdeling van de nieuwbouw mede afhankelijk van de economische ontwikkeling, in de uitgangspunten van het woningmarktmodel weergegeven via de gemiddelde inkomensontwikkeling. Er is reeds aangegeven dat in het scenario Laag meer huurwoningen zijn vereist (40% van de nieuwbouw) dan in de scenario's Midden en Hoog (32% resp. 24%). Daarnaast laat Tabel 5-2 duidelijk zien dat in scenario Laag ook een groter aandeel van de nieuwbouw in de huursector tot de aftoppingsgrens zou moeten worden gerealiseerd, tegenover 19% en 16% in de scenario's Midden en Hoog.

Tabel 5-2: Consumentgericht nieuwbouwprogramma per scenario, gemeente Staphorst (2023 t/m 2030)
Bron: ABF, Socrates 2023

	2023 t/m 2030					
	Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
Totaal huur	**410**	**330**	**250**	**40%**	**32%**	**24%**
tot aftoppingsgr.	260	190	170	26%	19%	16%
tot liberalisatiegr.	60	40	30	6%	3%	3%
middenhuur (tot 1.030)	30	40	10	3%	4%	1%
dure huur	40	30	40	4%	3%	4%
Totaal koop	**620**	**700**	**780**	**60%**	**68%**	**76%**
≤ 325 dzd	340	350	240	33%	34%	24%
325-400 dzd	100	120	150	9%	11%	14%
400-510 dzd	70	80	80	6%	8%	8%
510-675 dzd	90	100	170	9%	10%	16%
≥ 675 dzd	30	50	140	3%	5%	14%
Totaal	**1.030**	**1.030**	**1.030**	**100%**	**100%**	**100%**

5.1.1 Nieuwbouw per kern

In de volgende tabellen wordt de verdeling voor de vier grootste kernen gegeven. Daarbij zijn de aantallen nieuwe woningen afgestemd op de potentiële huishoudensgroei per kern zoals aangegeven in Figuur 4-4. In de nieuwbouw is ook rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort en met sloop of andere onttrekkingen aan de voorraad. De aantallen nieuw te bouwen woningen hoeven daarmee per definitie niet gelijk te zijn aan de verwachte huishoudensgroei.

Tabel 5-3: Huidige woningvoorraad in gemeente Staphorst en vier grootste kernen en gewenste nieuwbouw (2023 t/m 2030 resp. 2031 t/m 2039) Bron: ABF, Primos 2023

	Woningvoorraad 2023	Nieuwbouw 2023 t/m 2030	2031 t/m 2039
Gemeente Staphorst	**6.100**	**1.030**	**895**
Staphorst-kern	3.250	670	635
Rouveen-kern	1.250	215	170
IJhorst	570	65	50
Punthorst	330	20	0
Overig gebied	700	60	40

De verdeling van de nieuwbouw over de woningtypen en prijsklassen in huur en koop is afkomstig uit het woningmarktmodel Socrates 2023.

Tabel 5-4: Consumentgericht nieuwbouwprogramma Staphorst-kern (2023 t/m 2030 resp. 2031 t/m 2039)
Bron: ABF, Socrates-Midden 2023

	2023 t/m 2030			2031 t/m 2039		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	4%	49%	**19%**	6%	49%	**17%**
tot liberalisatiegr.	0%	18%	**6%**	0%	22%	**6%**
middenhuur (tot 1.030)	1%	10%	**4%**	1%	6%	**2%**
dure huur	8%	4%	**7%**	0%	6%	**2%**
Totaal huur	13%	82%	**36%**	7%	82%	**27%**
	55	***185***	***240***	***35***	***140***	***170***
≤ 355 dzd	40%	6%	**29%**	36%	13%	**30%**
355-480 dzd	14%	5%	**11%**	19%	4%	**15%**
480-600 dzd	12%	5%	**10%**	18%	1%	**14%**
600-800 dzd	12%	0%	**8%**	13%	0%	**10%**
≥ 800 dzd	9%	1%	**6%**	7%	1%	**5%**
Totaal koop	87%	18%	**64%**	93%	18%	**73%**
	385	***40***	***430***	***435***	***30***	***465***
Totaal nieuwbouw	**445**	**225**	**670**	**465**	**170**	**635**

Tabel 5-5: Consumentgericht nieuwbouwprogramma Rouveen-kern (2023 t/m 2030 resp. 2031 t/m 2039)
Bron: ABF, Socrates-Midden 2023

	2023 t/m 2030			2031 t/m 2039		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	12%	67%	**26%**	13%	72%	**26%**
tot liberalisatiegr.	0%	11%	**3%**	1%	4%	**2%**
middenhuur (tot 1.030)	4%	19%	**8%**	4%	4%	**4%**
dure huur	9%	0%	**7%**	0%	0%	**0%**
Totaal huur	25%	96%	**44%**	18%	80%	**32%**
	40	***55***	***95***	***25***	***30***	***55***
≤ 355 dzd	52%	0%	**38%**	52%	4%	**41%**
355-480 dzd	7%	4%	**6%**	13%	16%	**14%**
480-600 dzd	4%	0%	**3%**	9%	0%	**7%**
600-800 dzd	8%	0%	**6%**	6%	0%	**5%**
≥ 800 dzd	4%	0%	**3%**	2%	0%	**2%**
Totaal koop	75%	4%	**56%**	82%	20%	**68%**
	120	***0***	***120***	***110***	***10***	***115***
Totaal nieuwbouw	**160**	**55**	**215**	**130**	**40**	**170**

Tabel 5-6: Consumentgericht nieuwbouwprogramma IJhorst (2023 t/m 2030 resp. 2031 t/m 2039)
Bron: ABF, Socrates-Midden 2023

	2023 t/m 2030			2031 t/m 2039		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	15%	94%	**25%**	14%	88%	**26%**
tot liberalisatiegr.	1%	0%	**1%**	2%	4%	**2%**
middenhuur (tot 1.030)	6%	0%	**5%**	4%	0%	**3%**
dure huur	1%	0%	**1%**	0%	0%	**0%**
Totaal huur	22%	94%	**32%**	20%	92%	**31%**
	10	***10***	***20***	***10***	***5***	***15***
≤ 355 dzd	48%	0%	**41%**	46%	8%	**40%**
355-480 dzd	10%	0%	**9%**	14%	0%	**11%**
480-600 dzd	6%	6%	**6%**	9%	0%	**8%**
600-800 dzd	10%	0%	**9%**	8%	0%	**6%**
≥ 800 dzd	5%	0%	**4%**	4%	0%	**3%**
Totaal koop	78%	6%	**68%**	80%	8%	**69%**
	45	***0***	***45***	***35***	***0***	***35***
Totaal nieuwbouw	**55**	**10**	**65**	**45**	**10**	**50**

Tabel 5-7: Consumentgericht nieuwbouwprogramma Punthorst (2023 t/m 2030 resp. 2031 t/m 2039)
Bron: ABF, Socrates-Midden 2023

	2023 t/m 2030		
	Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	16%	100%	**28%**
tot liberalisatiegr.	0%	0%	**0%**
middenhuur (tot 1.030)	5%	0%	**5%**
dure huur	0%	0%	**0%**
Totaal huur	22%	100%	**33%**
	5	***5***	***5***
≤ 355 dzd	49%	0%	**42%**
355-480 dzd	9%	0%	**8%**
480-600 dzd	5%	0%	**5%**
600-800 dzd	11%	0%	**9%**
≥ 800 dzd	4%	0%	**3%**
Totaal koop	78%	0%	**67%**
	15	***0***	***15***
Totaal nieuwbouw	**20**	**5**	**20**

06
Lokale inzichten

Het woningmarktmodel van ABF Research is ingericht op uitkomsten op gemeentelijk niveau en waar mogelijk op het niveau van kernen of wijken. Daarvoor wordt gebruikgemaakt van statistische gegevens op gemeentelijk en mogelijk binnengemeentelijk niveau. Op die manier probeert het model zoveel mogelijk rekening te houden met lokale ontwikkelingen op demografisch en woningmarkt. De uitkomsten blijven echter het resultaat van een modelmatige benadering. Daarom is ervoor gekozen de resultaten met lokale inzichten te verrijken en in te kleuren, zodat de aanbevelingen zo goed mogelijk aansluiten bij de werkelijkheid van Staphorst.

Ook heeft de gemeente informatie verstrekt over het beleid ten aanzien van vakantieparken en de plannen voor uitstroom van op deze parken ingeschreven bewoners.

Tot slot heeft de gemeenten een overzicht gegeven van de huidige bouwplannen in de gemeente.

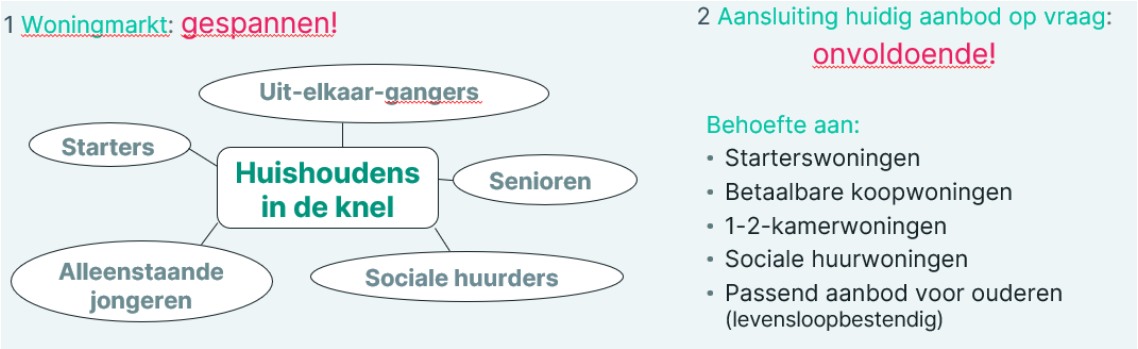
6.1 Rondetafelgesprek om lokale inzichten op te halen

De lokale inzichten zijn opgehaald tijdens een rondetafelgesprek op 13 juli 2023 waarvoor vertegenwoordigers van Woonstichting VechtHorst, huurdersvereniging TOEK, de makelaars Boertjes en Poortman, de Dorpsraden IJhorst/Lankhorst, Rouveen e.o. en Punthorst en de Stichting Wijkraad Staphorst-Noord en van de gemeente Staphorst zijn uitgenodigd. De uitnodiging, per e-mail verstuurd op 6 juli 2023, ging vergezeld van een formulier met een aantal vragen over de woningmarkt, zie bijlage B. Door het ingevulde formulier toe te sturen aan ABF werd elke partij in de gelegenheid gesteld een bijdrage te leveren, ook als de betrokkenen niet aanwezig kon zijn op het voorgestelde tijdstip. Het rondetafelgesprek is gehouden in het gemeentehuis van Staphorst.[16]

Bij de afronding van het rondetafelgesprek is aangegeven dat het conceptrapport met alle betrokkenen wordt gedeeld en dat eventuele aanvullingen of reacties nog worden meegenomen in de definitieve rapportage.

6.1.1 Inzichten vragenformulier

De antwoorden op de vragen van het vragenformulier[17] zijn hieronder samengevat in de vorm van steekwoorden en geven zo een beeld van de meningen en visies van betrokken partijen in Staphorst.



[16] Aanwezig: Mw. Boertjes (Boertjes Makelaardij BV), mw. Kuiers (Poortman Makelaars), dhr. Brattinga (Huurdersvereniging TOEK), mw. Hoekman en dhr. De Vries (Woonstichting VechtHorst), dhr. Bakker, dhr. Oosterbaan en wethouder Lucas Mulder

[17] Gereageerd: Mw. Boertjes (Boertjes Makelaardij BV), mw. Kuiers (Poortman Makelaars), dhr. Van der Beek (Dorpsraad IJhorst-Lankhorst), dhr. Brattinga (Huurdersvereniging TOEK), mw. Foppen (Wijkraad Staphorst-Noord), mw. Kattenberg (Dorpsraad Rouveen en omgeving).



6.1.2 Inzichten rondetafelgesprek

De gedeelde meningen en visies en verworven inzichten zijn hieronder zoveel mogelijk per onderwerp ingedeeld.

Woningmarkt

In Staphorst is er een sterke voorkeur om te kopen, van generatie op generatie wordt dit doorgegeven. Deze mentaliteit is nog steeds sterk, indien nodig wordt hulp gevraagd van ouders of familie om een woning te kunnen kopen.
Staphorsters willen vaak in de eigen gemeente blijven wonen of terugkeren naar Staphorst op het moment dat ze zich willen nestelen (samen huis kopen, kinderen etc.).

Nu de hypotheekrente weer lijkt te zijn gestabiliseerd is bestaande bouw weer meer in trek. Het aantal verhuizingen lijkt ook weer toe te nemen.
Verhuizingen van Staphorst naar IJhorst komen nu vaker voor dan vroeger. Mogelijk is er meer animo en bereidheid om naar een andere kern te verhuizen, misschien vanwege de toegenomen druk op de markt.

De private huur in de gemeente is relatief groot. In Staphorst gaat het dan veelal om kleine particuliere beleggers, lees vermogende huishoudens, die hun woning of deel van de woning verhuren

In Staphorst is er vraag naar samenwonen van ouderen met (volwassen) kinderen, bijvoorbeeld via voorhuis-achterhuisconstructies, maar hier is weinig aanbod van.

Ouderen

Ook voor ouderen is locatie belangrijk; zo ligt volgens de makelaars de nieuwe wijk De Slagen te ver van winkels en het centrum.
Ouderen in Staphorst willen laagbouw: bijvoorbeeld 1 woonlaag en dan een kap erop. Ze willen geen hoogbouw, maar ze willen graag grondgebonden wonen met een klein(er) tuintje.
Ouderen in een koopwoning willen/gaan niet snel naar een huurwoning; eenmaal in de koopsector blijven ze in de koopsector.
Geschikte woningen voor senioren hoeven niet enkel via nieuwbouw te worden toegevoegd; uitbreiding van geschikte woningen kan ook via splitsing van bestaande woningen of boerderijen.
Huishoudens van 50+/60+ sorteren soms al voort op verslechterde mobiliteit in toekomst.
Graag aandacht in rapport voor geschiktheid van woningen voor ouderen in bouwprogramma: in welke mate moet bouwprogramma bestaan uit woningen geschikt voor ouderen (met beperkingen)?

De corporatie geeft aan dat er sprake is van een grote mismatch tussen het aanbod aan zorggeschikte woningen en de vraag vanuit de doelgroep, ouderen met mobiliteitsbeperkingen.
VechtHorst probeert de doorstroming van ouderen (vanuit ruime woningen naar meer geschikte woningen) te stimuleren, onder meer via gesprekken en de inzet van een verhuismakelaar.
Onder een deel van de ouderen is er wel vraag naar 'Knarrenhof-achtige' geclusterde woonvormen, waarvan er nu slechts weinig zijn.
Er zijn weinig Intramurale plekken in de gemeente Staphorst waar ouderen die zorg behoeven terecht kunnen.

Starters:

De makelaars geven aan dat er in Staphorst sprake is van een hoge druk op met name starterswoningen. Er is bijvoorbeeld veel interesse voor tussenwoningen. Er zijn veel bezichtigingen en weer meer overbiedingen, uiteindelijk leidend tot een hoge m^2-prijs.

Starters in Staphorst willen het liefst ook een woning kopen. Huren vinden ze geld weggooien. Betaalbare koop voor/in Staphorst is ongeveer een ton hoger dan de NHG-grens.

In de huidige markt gaan starters toch ook op zoek naar of zijn ze bereid de keuze te maken voor een huurwoning. Nu worden huurwoningen voor starters (soms) nog aangeboden met tijdelijk huurcontract, vanaf volgend jaar mag dat niet meer
Ook VechtHorst geeft aan dat er veel animo is en reacties zijn van jongeren op huurwoningen, soms ook op huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

In Rouveen zijn er te weinig starterswoningen beschikbaar en zijn er te veel dure koopwoningen.
Wethouder: in nieuwe plannen moet geen overmaat komen van kleine en goedkope woningen.

Splitsen van woningen/boerderijen

Splitsing van woningen is – mede door het ruimhartige beleid van de gemeente op dit punt – al veel toegepast, dus rijst de vraag of er nog (voldoende) potentieel is hiervoor? Wellicht is het mogelijk in het rapport een overzicht op te nemen van het aantal woningsplitsingen in de afgelopen jaren, via CBS-gegevens of via de gemeente, en mogelijk in te gaan op het toekomstig potentieel. Het beleid van de gemeente is er in elk geval op gericht splitsen maximaal mogelijk te maken maar in Rijksmonumenten mag het in principe niet. Splitsingen komen vaak voor na transformatie van pand/vastgoed van bedrijf naar woonbestemming.

Sociale huurmarkt

VechtHorst geeft aan dat 2/3 van alle huishoudens (incl. bijzondere doelgroepen) aan wie een sociale huurwoning wordt toegewezen afkomstig is uit de gemeente Staphorst en 1/3 van buiten de gemeente komt. De mutatiegraad van woningen is met 6,7% vrij laag.

6.2 Beleid en plannen vakantieparken

In 2022 is de gemeente Staphorst gestart met het project 'Vitale vakantieparken'. In dit project werkt de gemeente samen met de eigenaren en ondernemers op de vakantieparken. Het doel van dit project is dat de vakantieparken (weer) aantrekkelijk worden, zijn én blijven voor bezoekers. Het tijdelijk of permanent wonen op een vakantiepark is niet toegestaan. Op de parken rust immers geen woonbestemming.

Toch blijken er meer dan 300 personen in de BRP van Staphorst te zijn ingeschreven op het adres van een vakantiepark, waarvan bijna driekwart ouder is dan 50 jaar en een kwart ouder is dan 70 jaar[18]. In overleg met de beheerders van de parken zoekt de gemeente naar een oplossing voor deze personen.

Volgens de informatie van de gemeente werken de parken nu zelf aan een plan voor toekomstbestendigheid. Op basis van de in te dienen plannen gaat de gemeente het proces verder vormgeven. Op basis van deze informatie is het nog niet mogelijk een beeld te geven van de mogelijke uitstroom van vakantieparken naar de gewone woningmarkt in Staphorst en de mogelijke bestemming daarvan.

[18] Bron: Gemeente Staphorst

6.3 Huidige bouwplannen gemeente

Het huidige bouwprogramma van de gemeente is hieronder weergegeven. De grootste uitbreidingen zijn voorzien in de projecten De Slagen in de kern Staphorst (116 woningen) en Rouveen-Zuid fase 1 (80 woningen).

Tabel 6-1: Bouwprogramma gemeente Staphorst (augustus 2023) Bron: gemeente Staphorst

Bouwprogramma* gemeente Staphorst (augustus 2023)

	Totaal	Staphorst	Rouveen	IJhorst
Koop	**205**	105	70	30
Huur				
Particuliere huur	**6**			6
Flexwoningen	**14**	14		
Sociale huurappartementen	**77**	67	10	
Eigendom onbepaald				
Appartementen	**4**	4		
Grondgebonden woningen	**5**	5		
Wonen en zorg	**20**		20	
Totaal	**331**	**195**	**100**	**36**

* Inbreiding, transformatie en projecten > 5 woningen

Woningstichting VechtHorst heeft de volgende projecten in de planning, die al zijn opgenomen in het programma van de gemeente.

Tabel 6-2: Bouwprogramma VechtHorst (september 2023) Bron: Vechthorst

Hard	Soort project	Aantal	Oplevering	Woningtype
Staphorst				
Ebbinge Wubbenlaan	flex wonen	14 stuks	juli 2023	starters – 1/2 p hh (10 jaar hier, daarna elders)
Ebbinge Wubbenlaan	sloop-nieuwbouw	2 sloop 9 nieuw	raad van state procedure (oplevering 2025-	appartement, 75m2
Julianastraat e.o.	sloop- nieuwbouw	40 sloop – 61 nieuw	2025 – 2026	ca. helft appartement / helft grond gebonden (levensloop, 3 en 2 slp)
Berkenlaan 1	app. + mog	23 app.	2025	appartement
De Slagen	nieuwbouw	5 + 5	2024 – 2025	grondgebonden 3 slp kamer woningen
Zacht	**Soort project**	**Aantal**	**Oplevering**	**Woningtype**
Staphorst				
De Slagen volgende fase	gemeente koerst op 30%	sociaal; grondeigendom van ontwikkelaar		
Rouveen				
Levensboom locatie	zorg app+ app	8 regulier / 20 zorg	2024	appartement (zorgdeel ook app. 24 uurszorg)
Rouveen Zuid	rijwoning nw	10	2024	2 slp woningen
Rouveen Zuid	in ontwikkeling	16	2025	mix rijwoningen 2 en 3 slp kamer (versnellingsproject)

07
Aanbevelingen

Vanuit de onderzoeksbevindingen inclusief de lokale input worden in dit hoofdstuk enkele hoofdconclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. Duidelijk is dat de gemeente Staphorst sterk kan groeien en om deze potentiële huishoudensgroei te faciliteren zal ook de woningvoorraad moeten worden uitgebreid. Het is aan de gemeente(raad) te bepalen op welke groei wordt ingezet!



Vanuit het onderzoek en de lokale input worden de volgende aanbevelingen gedaan:

Kwantitatief

- Schaal de plancapaciteit en de woningbouwplannen tot 2031 verder op! Hoeveel exact is een KEUZE (waar wil de gemeente naar toe, wat voor gemeente wil Staphorst zijn?) Aangetoond is dat de behoefte voldoende groot is! Hoe meer woningen worden toegevoegd, hoe meer kansen er zijn voor starters, doorstromers, terugkeerders en aandachtsgroepen om in Staphorst een geschikte woning te vinden.

Kwalitatief:

- Benut de verdeling vanuit het woningmarktmodel, omdat deze goed aansluit op de bestaande voorraad en tevens rekening houdt met de vraag en woonwensen in de toekomst.
- Bouw minimaal 60% van de uitbreiding in de goedkope segmenten (koop tot NHG-grens en sociale huur) zodat huishoudens met een lager inkomen en ook starters voldoende kansen krijgen een woning te betrekken.
- Voldoende sociale huur is van belang om de vraag naar huurwoningen vanuit de corporatiedoelgroep en om de diverse aandachtsgroepen te kunnen blijven huisvesten.
- Zet flexwoningen en tijdelijke woningen in om de gewenste uitbreiding te realiseren. De provincie ondersteunt dergelijke initiatieven om het woningtekort sneller in te lopen.
- Bouw gevarieerd, zodat verschillende groepen huishoudens aan bod komen en de doorstroming wordt vergroot. De nieuwbouwverdeling volgens het consumentgerichte bouwprogramma uit het woningmarktmodel ondersteunt deze doorstroming. Met een gevarieerde nieuwbouw, in verschillende segmenten wordt bovendien sociaal draagvlak in de kernen versterkt.

Bijlagen

Bijlage A: Woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt

Het woningmarktmodel van ABF Research is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de woningmarkt simuleert. Het woningmarktmodel brengt de huidige en toekomstige woonsituatie van huishoudens in beeld, door het aanbod (de woningvoorraad) af te stemmen op de vraag (huishoudens met hun woonwensen, de woningbehoefte). Het model levert zo een kwalitatief, naar verschillende kenmerken onderscheiden, woningbouwprogramma op, waarmee zoveel mogelijk huishoudens hun woonwens kunnen vervullen, via nieuwbouw of doorstroming naar een bestaande woning.

In het woningmarktmodel worden de regionale en lokale vraag en het aanbod op de woningmarkt van jaar op jaar gesimuleerd. Dat gebeurt aan de hand van de volgende bouwstenen:

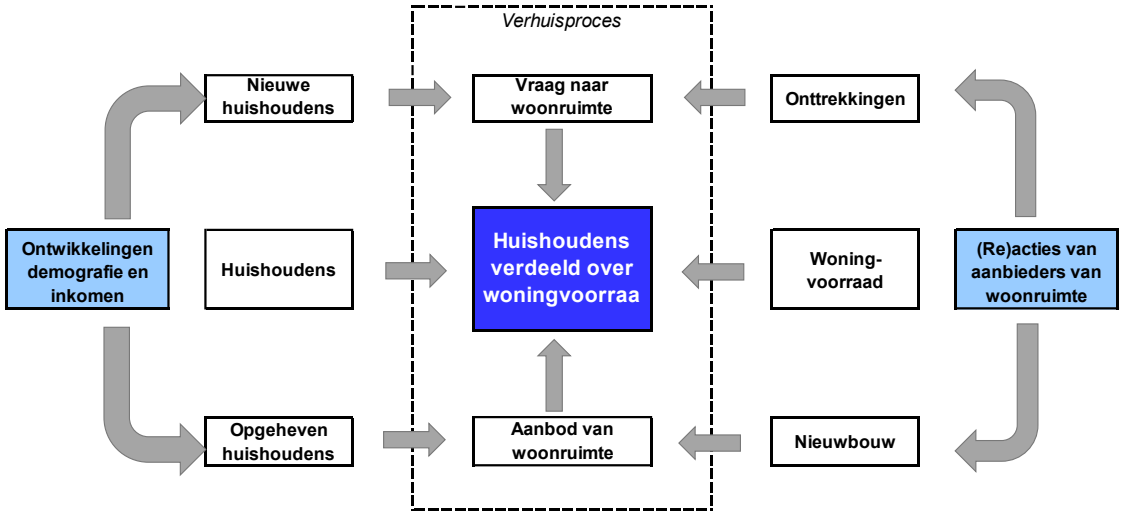
- Huidige samenstelling van huishoudens en woningvoorraad: tot op buurtniveau betrouwbaar in beeld op basis van de meest actuele registratiegegevens (BRP, BAG, Belastingdienst)
- Huidige woonsituatie van huishoudens, ofwel de verdeling van huishoudens over woningen: idem
- Verhuis- en woonwensen: afkomstig uit het WoON 2021 en toegespitst op de regio
- Toekomstige ontwikkeling van huishoudens naar leeftijd en type: afkomstig uit de bevolkings- en huishoudensprognose Primos 2023
- Inkomensontwikkeling: variërend tussen inkomensscenario's
- Kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw (overgenomen van Primos 2023) versus sloop (herstructurering), en verkopen van corporatiewoningen (beide trendmatig ingeschat)
- Huurprijsbeleid van verhuurders

Het prognosemodel is een scenariomodel, wat inhoudt dat met de uitgangspunten in het model kan worden gevarieerd. Voor de verkenningen in 2023 is gevarieerd op de inkomensontwikkeling door naast het scenario Midden twee andere scenario's door te rekenen, een op basis van een lagere economische ontwikkeling (scenario Laag) en een op basis van een hogere economische groeiverwachting (scenario Hoog).

De exacte verschillen tussen de scenario's zijn opgenomen in de volgende paragraaf B1.1.

In het woningmarktmodel worden huishoudens, onderscheiden naar leeftijdsgroep, samenstelling en inkomensklasse, gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, onderscheiden naar eigendomsverhouding, prijsklasse en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11+1 typen woonmilieus (zie paragraaf B1.2 van deze bijlage) worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar (in welk woningtype en in welke prijsklasse) woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau (paragraaf B1.3) vanuit het Woon-Onderzoek Nederland 2021 bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden van jaar op jaar gesimuleerd. De simulatie vindt in enkele 'etappes' per jaar plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

Figuur B1: Werking Socrates-model; Bron: ABF



B1.1 Verschillen in uitgangspunten tussen scenario's

Voor Socrates 2023 zijn drie standaard scenario's samengesteld. De **huishoudensontwikkeling** is dit jaar in drie scenario's – Laag, Midden en Hoog – gebaseerd op Primos 2023 Trend. Primos Trend gaat uit van de standaard nationale CBS-bevolkingsprognose en voor Primos Hoog vormt de bevolkingsontwikkeling volgens de bovengrens van het 67% prognose-interval van de nationale prognose de basis.

In de scenario's Laag, Midden en Hoog wordt gevarieerd met de **inkomensontwikkeling**. In het Socrates-model wordt bij de verhuisgeneigdheid en de voorkeur voor type woonmilieu, type woning en prijsklasse rekening gehouden met het huishoudinkomen. De reële inkomensontwikkeling van huishoudens verschilt tussen de scenario's om tegemoet te komen aan de onzekerheden over de

economische ontwikkeling. Achter deze inkomensontwikkeling gaan verwachtingen schuil over bijvoorbeeld veranderingen in de arbeidsparticipatie, de loonontwikkeling en de ontwikkeling van de werkloosheid. Hoewel in de overzichten alleen de gemiddelde inkomensontwikkeling over alle huishoudens wordt gepresenteerd, is het achterliggende inkomensmodel uitgebreider. Er wordt gerekend met de inkomensverdeling en -ontwikkeling van zes typen huishoudens, waarvan vier jonger dan 65 jaar (alleenstaanden, eenoudergezinnen, samenwonenden zonder kind en samenwonenden met kind(eren)) en twee vanaf 65 jaar (alleenstaanden en samenwonenden).

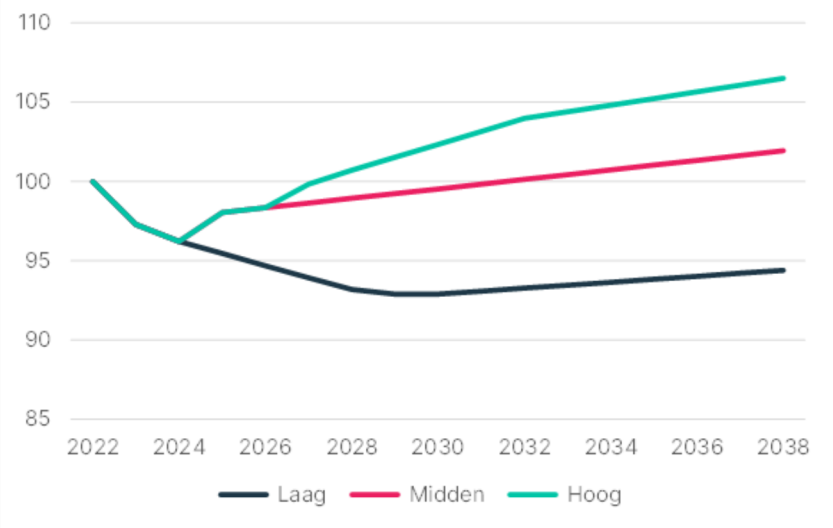
De gemiddelde inkomensontwikkeling voor 2022 t/m 2024 is gebaseerd op de raming van de verandering van de statische koopkracht[19] zoals gepubliceerd in de augustusraming van het CPB (concept-MEV 2024). Uitzondering vormt het scenario Laag waarin voor het jaar 2024 de raming van gemiddeld -0,8% uit het CPB-scenario 'Strenge winter' (CEP, maart 2023) is aangehouden.
In het lage scenario houdt de afname van het gemiddeld reële inkomen aan in de jaren 2025 t/m 2028. Over de totale periode 2022-2038 neemt het gemiddeld inkomen in dit scenario in reële termen met 5,6% af.
In het Midden-scenario nemen de inkomens vanaf 2025 met gemiddeld 0,3% per jaar toe. In de periode 2022 t/m 2038 neemt het gemiddeld inkomen in reële termen met 2,0% toe.
In scenario Hoog varieert de inkomensgroei op een gemiddeld genomen aanzienlijker hoger niveau. In de periode 2022 t/m 2038 neemt het gemiddeld inkomen in dit scenario in reële termen met 6,5% toe.

Tabel B1: Gemiddelde reële inkomensontwikkeling per jaar per scenario in Socrates 2023 (2022-2038)
Bron: ABF, Socrates 2023

	Scenario Laag	Scenario Midden	Scenario Hoog
Inkomens per jaar (reëel)			
2022	-2,7%	-2,7%	-2,7%
2023	-1,1%	-1,1%	-1,1%
2024	-0,8%	1,9%	1,9%
2025	-0,8%	0,3%	0,3%
2026	-0,8%	0,3%	1,5%
2027	-0,8%	0,3%	0,9%
2028	-0,3%	0,3%	0,8%
2029	0,0%	0,3%	0,8%
2030	0,2%	0,3%	0,8%
2031	0,2%	0,3%	0,8%
Vanaf 2032	0,2%	0,3%	0,4%

[19] De raming van statische koopkrachtcijfers houdt uitsluitend rekening met externe invloeden (inflatie, loonontwikkeling, overheidsbeleid). Er wordt geen rekening gehouden met veranderingen in persoonlijke omstandigheden (promotie, werkloosheid, baanwisseling, gaan samenwonen, kinderen krijgen, etc.). Gegeven de verwachting dat de werkloosheid niet sterk toeneemt lijkt dit voor de korte termijn een goede benadering van de te verwachten inkomensontwikkeling.

Figuur B2: (Gecumuleerde) reële inkomensontwikkeling per scenario in Socrates 2023, indexcijfers met jaar 2022=100; bron: ABF, Socrates 2023



De effecten van verschillen in inkomensontwikkeling zijn in de resultaten van het Socrates-model het meest zichtbaar in de ontwikkeling van de omvang van de doelgroepen van het huurbeleid en de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw naar prijsklasse. Een lagere inkomensontwikkeling gaat gepaard met meer huishoudens in de corporatiedoelgroep en dus een grotere vraag naar sociale huurwoningen. Een hogere economische groei heeft tot gevolg dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zijn die een grotere vraag naar koopwoningen uitoefenen.

In samenhang met demografie en economie spelen **woonvoorkeuren** een belangrijke rol op de woningmarkt. In het Socrates-model wordt hiertoe gebruik gemaakt van de resultaten van het meest recente WoonOnderzoek Nederland (WoON). Er is een duidelijk onderscheid tussen aan de ene kant starters en huurders, die vaak nog niet beschikken over vermogen of in een woning opgebouwd kapitaal, en aan de andere kant eigenaar-bewoners. Op de woningmarkt zijn anno 2022 de verschillen in uitgangspositie tussen beide groepen pregnanter dan ooit. In Socrates wordt een relatie verondersteld tussen de macro-economische verwachtingen en het vertrouwen in de koopsector. Om die reden is in pessimistischer inkomensscenario's de voorkeur voor een koopwoning naar beneden bijgesteld. In het geval van een optimistischer inkomensscenario wordt de koopvoorkeur wat groter verondersteld. Met het oog op de huidige economische en woningmarktsituatie (medio 2022) zijn de woonvoorkeuren uit het WoON 2021 voor Socrates 2023 gekoppeld aan het hoge inkomensscenario en niet, zoals in eerdere jaren, aan het Middenscenario. In het Middenscenario van Socrates is de koopvoorkeur, het percentage woningzoekenden met voorkeur voor een

koopwoning, dus naar beneden bijgesteld ten opzichte van WoON 2021. In het lage scenario geldt dat nog in sterkere mate.
De reden om voor het Middenscenario niet uit te gaan van de WoON-voorkeuren hangt samen met de ontwikkelingen die zich na het afnemen van de enquêtes hebben voorgedaan: de sterk gestegen hypotheekrente en de onzekere economische situatie vanwege onder meer de oorlog in Oekraine en de sterk opgelopen inflatie. In de scenario's wordt verondersteld dat de huidige hypotheekrentes (medio 2023) ongeveer gelijk blijven in de toekomst.

Tabel B2: Koopvoorkeur per scenario in Socrates 2023; bron: ABF

UITGANGSPUNTEN SCENARIO's SOCRATES 2023	Laag	Midden	Hoog
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's		**WoON 2021**	
Voorkeur koop t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-6,5 %-punt	-4 %-punt	-
Verhuisgeneigdheid t.o.v. WoON 2021 (%-punt)	-10%-punt	-5%-punt	-

Een belangrijk onderdeel van de scenario's is de veronderstelde **kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad** (aantallen nieuwbouw en sloop) per regio en gemeente. Deze verwachtingen worden overgenomen uit de Primos-prognose. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op trends in de woningproductie in het jongste verleden, het aantal afgegeven bouwvergunningen, de ontwikkeling van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensontwikkeling, veranderingen in het beleid van overheden, juridische ontwikkelingen en de algemene economische vooruitzichten. Er liggen geen modelberekeningen ten grondslag aan de woningbouwverwachtingen op nationaal niveau, het gaat om beredeneerde aantallen. De verwachtingen op regionaal en lokaal niveau worden vervolgens op basis van harde plancapaciteit, zachte plancapaciteit, verwachte huishoudensontwikkeling en veronderstellingen met betrekking tot het inlopen van het regionale woningtekort berekend.

Onder termen als 'nieuwbouw', 'woningproductie' en 'bouwprogramma' wordt in Primos en Socrates overal hetzelfde verstaan: nieuwbouw inclusief overige toevoegingen[20], zoals transformaties van niet-woongebouwen naar woningen en splitsing van woningen. Het is ook inclusief flexwoningen. Op deze 'nieuwbouw conform de Primos-definitie', is het beleidsmatige gewenste aantal van 100.000 woningen per jaar in de periode tot en met 2030 gebaseerd. Voor meer informatie over de totstandkoming van het kwantitatieve bouwprogramma wordt verwezen naar de meest recente Primos-rapportage[21]. De scenario's Laag, Midden en Hoog gaan alle drie uit van het hierboven beschreven kwantitatieve nieuwbouw- en sloopprogramma uit de Primos-prognose 2023. Het aantal

[20] Om precies te zijn: het gaat om nieuwbouw (volgens de CBS-definitie) plus het saldo van overige toevoegingen en overige onttrekkingen. Meer informatie is te vinden in rapportage over Primos-prognose 2023 (zie volgende noot).
[21] Primos 2023: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. De rapportage is te downloaden via https://abfresearch.nl/publicaties/primos-2023/

woningen dat in de scenario's gebouwd en gesloopt wordt verschilt onderling niet. De drie scenario's kennen ook een identieke huishoudensontwikkeling (Primos Trend).

Tabel B3: Woningproductie in Socrates 2023; bron: ABF

	Scenario's Laag, Midden en Hoog			
	Nieuwbouw	Sloop	Netto groei woningvoorraad	Verkoop corporatiewoningen
2023	95.000	11.800	83.200	4.700
2024	88.000	11.900	76.100	4.700
2025	78.000	12.100	65.900	4.700
2026	84.000	12.100	71.900	4.700
2027	101.000	12.300	88.700	4.700
2028	98.000	12.400	85.600	4.700
2029	101.000	12.500	88.500	4.700
2030	99.000	12.600	86.400	4.700
2031	96.000	12.800	83.200	4.700
2032	91.000	12.800	78.200	4.700
2033	87.000	13.000	74.000	4.700
2034	82.000	13.100	68.900	4.700
2035	76.000	13.200	62.800	4.700
2036	65.000	13.300	51.700	4.700
2037	58.000	13.300	44.700	4.700
Totaal periode 2023 t/m 2037	**1.299.000**	**189.200**	**1.109.800**	**70.400**

De omvang van de sloop is trendmatig bepaald, waarbij onder andere realisaties in het verleden en ouderdom van de woningvoorraad een rol spelen. Vanwege die afhankelijkheid van de ouderdom ligt de sloop vast op buurtniveau en naar woningtype (huur/koop en eengezins/meergezins). Met andere woorden: sloop is dus grotendeels input voor het Socrates-model[22].

Daarnaast is in bovenstaande tabel het saldo van het aangenomen aantal 'omzettingen' tussen huur en koop opgenomen, onder de noemer Verkoop corporatiewoningen. Het betreft het aantal huurwoningen dat door corporaties wordt verkocht aan eigenaren-bewoners. Dit aantal is trendmatig bepaald op basis van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi) die corporaties jaarlijks aanleveren. Er wordt uitgegaan van gemiddeld circa 4.700 van dergelijke verkopen per jaar. Deze woningen worden omgezet van huur naar koop en komen als (veelal betaalbare) koopwoning beschikbaar.

Er wordt nog geen rekening gehouden met de eventuele invoering van het wetsvoorstel voor regulering van de middenhuur (Wet betaalbare huur) en in reactie daarop de mogelijke per saldo afname van het aantal middenhuurwoningen als gevolg van uitponden.

[22] De onderverdeling van de sloop naar prijsklassen (binnen huur en binnen koop) wordt niet trendmatig bepaald (overgenomen uit de Primos-prognose), maar wordt door Socrates zelf bepaald op basis van de kwalitatieve tekorten en overschotten die volgen uit de confrontatie tussen vraag en aanbod.

Veranderingen in de woningvoorraad komen in Socrates op vier manieren tot stand: nieuwbouw, sloop, verkoop van corporatiewoningen aan particulieren en huurprijsaanpassingen. De woningdifferentiatie in de nieuwbouw wordt door het Socrates-model berekend op basis van het uitgangspunt dat de kwalitatieve tekorten aan woningen zo gelijkmatig mogelijk wordt verminderd. Tekorten in een bepaald segment ontstaan wanneer de door leegstand of doorstroming beschikbare bestaande voorraad in een bepaald segment niet aan de vraag van bestaande of nieuw te vormen huishoudens kan voldoen.

In de kwalitatieve uitwerking van het bouwprogramma kan gewerkt worden met wel of geen voorrang voor verschillende groepen woningzoekenden. Socrates 2023 hanteert in alle drie de scenario's het uitgangspunt dat er **geen voorrangsbeleid** wordt gehanteerd. De woonvoorkeuren van starters, doorstromers en vestigers[23] in een woningmarktgebied wegen naar verhouding even zwaar bij de bepaling van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma. Met 'invulling' wordt bedoeld: de samenstelling naar huur/koop, eengezins/meergezins, prijsklassen en woonmilieu.

Hierdoor hebben starters en vestigers grotere slaagkansen dan wanneer alleen naar de vraag van doorstromers zou worden gekeken (wat de verhuisketens en doorstroming het meest zou bevorderen). Dat in evenredige mate rekening wordt gehouden met de vraag van starters, vestigers en doorstromers vertaalt zich overigens niet per se in gelijke slaagkansen van deze groepen voor een nieuwbouwwoning. Die zijn namelijk ook afhankelijk van de grootte van de omvang van de vraag per groep en de verdeling van de vraag naar segment ten opzichte van het bestaande (doorstroom)aanbod.

Tot slot wordt in het Socrates-model rekening gehouden met het **toewijzingsbeleid en huurprijsbeleid** van verhuurders. Dat gebeurt op basis van een combinatie van het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren.

Invloed Programma Betaalbaar wonen

In het eerste halfjaar van 2022 zijn er diverse ontwikkelingen geweest ten aanzien van het huurbeleid. Zo heeft de minister voor VRO in mei 2022 het Programma Betaalbaar wonen uitgebracht waarin de voornemens zijn gebundeld. De meest ingrijpende voornemens zijn:

- Regulering middenhuur door het verhogen van de liberalisatiegrens (per 2024).
- Vereenvoudiging huurtoeslag: schrappen van de maximale huurprijsgrens[24] waardoor huurders met een laag inkomen in de geliberaliseerde huursector ook recht krijgen op huurtoeslag.

[23] Starters laten geen zelfstandige woning in het woningmarktgebied waar ze willen gaan wonen achter die opnieuw bewoond kan worden, doorstromers laten wel een zelfstandige woning achter in het woningmarktgebied waarbinnen ze willen verhuizen. Vestigers komen uit andere woningmarktregio's binnen Nederland of uit het buitenland en laten daar mogelijk een zelfstandige woning achter die bewoond kan worden.
[24] Tevens wordt de vergoeding voor servicekosten in de huurtoeslag geschrapt en wordt de leeftijdsgrens voor jongeren van 23 naar 21 jaar verlaagd.

Van de regulering middenhuur is op het moment van schrijven niet zeker of dit voorstel wordt aangenomen en zo ja in welke vorm precies. De vereenvoudiging huurtoeslag is uitgesteld tot 2025. Beide hervormingen zijn daarom niet meegenomen in Socrates 2023.

Nationale prestatieafspraken en eenmalige huurverlaging 2023

Het kabinet heeft op 30 juni 2022[25] zogenoemde Nationale prestatieafspraken (NPA) gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG. De belangrijkste punten uit de Nationale prestatieafspraken ten aanzien van huurbeleid zijn:

- In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren spreken partijen af dat de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging. In Socrates 2023 krijgen de lagere inkomens (corporatiedoelgroep) in de gereguleerde huursector in reële termen een huurverhoging van 0%[26].
- In 2023 kregen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen onder 120% van het sociaal minimum[27] én een kale huur hoger dan € 575 (prijspeil 2023) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. In Socrates 2023 wordt deze eenmalige huurverlaging conform het beleid in 2023 doorgevoerd.
- Partijen spreken af dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt. In Socrates 2023 is dit vertaald door van woningen met een huur onder € 550 te eisen dat na mutatie de nieuwe huur niet hoger is dan € 550.

DAEB-inkomensgrens en inkomensafhankelijke huurverhogingen

In Socrates 2023 wordt daarnaast, net als in Socrates 2022, rekening gehouden met de volgende wijzigingen in het huurbeleid die al per 2022 zijn ingegaan.

- Hogere DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens: vanaf 2022 is de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger dan de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens. Uitgedrukt in prijspeil 2023 geldt voor meerpersoonshuishoudens de grens van € 48.625 en voor eenpersoonshuishoudens € 44.035. Overigens is bij de invoering door de wetgever bepaald dat deze wijziging na drie jaar wordt geëvalueerd. In Socrates 2023 is aangenomen dat de invoering een permanent karakter heeft.
- Nieuwe systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen: per 2022 is de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen voor huurders met een inkomen boven de DAEB-

[25] https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/30/kabinet-sluit-nationale-prestatieafspraken-volkshuisvesting-met-aedes-woonbond-en-vng .

[26] Het kan zijn dat in specifieke jaren (zoals naar verwachting in 2024) de daadwerkelijke gemiddelde huurverhoging (gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling) hoger ligt dan de inflatie (CPI) maar in het Socrates-model moet een modelinstelling worden gekozen voor een langjarige periode en dan lijkt een gemiddelde huurverhoging in reële termen van 0% voor de lagere inkomens een redelijk uitgangspunt. Bovendien wordt in de jaren na 2025 waarschijnlijk weer overgestapt op een inflatievolgend huurbeleid.

[27] Sociaal minimum is daarbij gedefinieerd als de minimuminkomensgrens uit de huurtoeslagregeling.

inkomensgrenzen veranderd. In de nieuwe systematiek kunnen hoge middeninkomens maximaal € 50 en hoge inkomens maximaal € 100 huurverhoging krijgen. In Socrates 2023 wordt gewerkt met deze nieuwe systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen, rekening houdend met de praktijk dat slechts een deel van de corporaties deze toepast.

Toewijzingsregels huurwoningen

Daarnaast zijn in het Socrates-model enkele beleidsregels verwerkt die grenzen stellen aan de invulling volgens de woonvoorkeuren. Corporaties moeten minimaal 92,5%[28] van de vrijkomende woningen in hun DAEB-bezit toewijzen aan de corporatiedoelgroep (tot DAEB-inkomensgrens). Daarnaast dient minstens 95% van de verhuringen aan huishoudens behorend tot de doelgroep passend toewijzen een woning tot de aftoppingsgrens te betreffen. Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor private verhuurders. Binnen het Socrates-model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren om zogenaamde goedkope en dure 'scheefheid' bij toewijzing te vermijden, vooral in het gereguleerde huursegment. Overigens zullen ook veel private (ver)huurders dure scheefheid bij nieuwe verhuring proberen te vermijden. De voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen binnen de gereguleerde huursector zijn daarmee ingeperkt. Dit geldt in beginsel niet voor de voorkeuren voor geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen.

Zoals eerder aangegeven zijn de parameters gebaseerd op het wettelijke kader en het 'gemiddelde' beleid van verhuurders in de praktijk van de laatste jaren. Hiervoor kijken we naar de uitkomsten van de CBS Huurenquête 2022 en 2021[29].

[28] Corporaties mogen dus standaard 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter (via prestatieafspraken) worden verhoogd naar maximaal 15%. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.
[29] De CBS Huurenquête 2023 was ten tijde van het samenstellen van Socrates 2023 nog niet beschikbaar.

Tabel B4: Uitwerking huurbeleid in Socrates 2023; bron: ABF

UITGANGSPUNTEN SCENARIO's SOCRATES 2023	Laag	Midden	Hoog
Huuraanpassingen			
2023	Huurders tot 120% sociaal minimum in corporatiesector huurverlaging naar 550 euro		
2022 en verder:			
Gereguleerde sector, lage inkomens	0,0%	0,0%	0,0%
Gereguleerde sector, boven inkomensgrens			
Eenpersoons met hoog middeninkomen € 45.938 - € 55	€ 12,50	€ 12,50	€ 12,50
Eenpersoons met hoog inkomen > € 55.550 (1,5x moda	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00
Meerpersoons met hoog middeninkomen € 53.126 - € 7	€ 12,50	€ 12,50	€ 12,50
Meerpersoons met hoog middeninkomen > €74.000 (2x	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00
Geliberaliseerde sector	0,2%	0,2%	0,2%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee	nee	nee
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment			
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	70%	70%	70%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WWS)	81%	81%	81%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja	ja	ja
Aandeel van prijsklasse 3 waarvan bij mutatie een overgang over aftoppingsgrens naar prijsklasse 4 wordt tegengehouden	25%	25%	25%
Aandeel dat onder aftoppinsgrens gebracht wordt	19%	19%	19%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja	ja	ja
Toewijzing gereguleerde huursector			
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja	ja	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja	ja	ja

B1.2 Overzicht woonmilieus

In het woningmarktmodel van ABF spelen woonmilieus een belangrijke rol. Het woonmilieu is een definiëring van de locatie- en fysieke buurtkenmerken die mede de woonaantrekkelijkheid bepalen. Het woonmilieu wordt bepaald per buurt (volgens de CBS-indeling) en is een van de kenmerken die mede de aantrekkelijkheid van een woning voor een huishouden bepalen. De voorkeuren voor het type woonmilieu zijn afgeleid uit het WoonOnderzoek Nederland 2021. De jaarlijkse confrontatie tussen vraag en aanbod in het model vindt per woningmarktgebied plaats op het niveau van de afzonderlijke woonmilieus. Bij het bepalen van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma spelen kwalitatieve overschotten en tekorten per type woonmilieu dus een belangrijke rol.

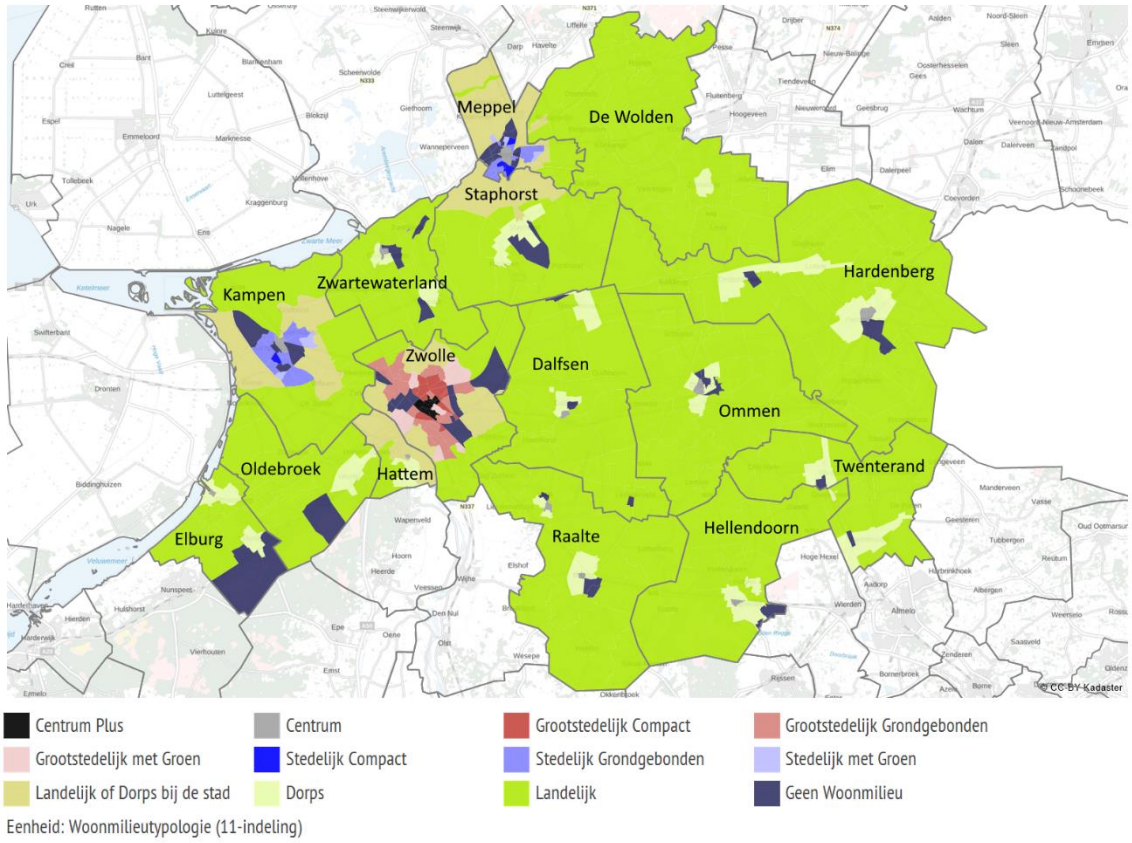
Met ingang van dit jaar is een geheel nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus (plus de categorie “geen woonmilieu”) die jaarlijks kan worden bijgewerkt. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: ‘te verwachten’) woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd of een bedrijventerrein is terwijl er op termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen, is niet de huidige maar de toekomstige situatie bepalend. In de nieuwe indeling worden woonmilieus onderscheiden op basis van de volgende vier elementen:

- Grootte bebouwde kom: voor het onderscheid tussen Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk.
- Aanwezigheid van centrumvoorzieningen en verhouding tussen eengezins- en meergezinswoningen: voor het onderscheid tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.

- Mate van groen en water in de omgeving: voor welke woonmilieus “Grootstedelijk met Groen” en “Stedelijk met Groen” zijn.
- Afstand tot (grote) stad: voor het onderscheid tussen de woonmilieus “Landelijk” en “Dorps” enerzijds en het woonmilieu “Landelijk of Dorps bij de Stad” anderzijds.

In Staphorst komen alleen de landelijke en dorpse woonmilieus voor.

Figuur B3: Woonmilieus in woningmarktregio Zwolle en Staphorst



B1.3 Woningmarktgebieden

In het woningmarktmodel wordt een indeling in 31 zogenoemde functionele woningmarktgebieden (regio's) gehanteerd. Deze regio's zijn vastgesteld op basis van de intensiteit van verhuisrelaties tussen gemeenten.



Bijlage B: Lokale input: uitnodiging rondetafelgesprek

Vragenlijst lokale input Woningbehoefteonderzoek Staphorst 2023 door ABF Research

Hieronder volgen enkele vragen over de woningmarkt in de gemeente Staphorst. U wordt verzocht de vragen te beantwoorden vanuit uw eigen perspectief of dat van uw organisatie. Het gaat daarbij uitdrukkelijk om uw beeld, uw mening of inzichten!

Wanneer uw reactie slechts betrekking heeft op één kern of wanneer u specifieke verschillen ziet tussen de kernen, dan kunt u dat bij de vierde vraag aangeven. Een reactie in korte bewoording volstaat.

De Word-file na invulling graag vóór 7 juli retourneren aan: wim.faessen@abf.nl.

1. **Is er in gemeente Staphorst volgens u sprake van een gespannen woningmarkt, waarbij de vraag aanzienlijk groter is dan het beschikbare aanbod?**

   Zo ja, wie (welke groepen of huishoudens) hebben daar volgens u het meest last van?

2. **Sluit volgens u het beschikbare aanbod goed aan op de vraag van de verschillende doelgroepen?**

   Zo nee, van welke woningen (eigendom, type, prijsklasse, etc.) zou het aanbod dan volgens u moeten worden vergroot?

3. **Wat zijn volgens u de belangrijkste aandachtspunten voor de woningmarkt in Staphorst?**

4. **Heeft uw reactie betrekking op de hele gemeente of op een specifieke kern, zo ja welke?**

   Het is mogelijk dat kernen op een of meer van deze aandachtspunten van elkaar verschillen. Als dat volgens u het geval is, om elke aandachtspunten en om welke kernen gaat het dan?

Tot slot: U bent van harte uitgenodigd deel te nemen aan het rondetafelgesprek op 13 juli dat van 13:00-14:00 uur wordt gehouden in locatie gemeentehuis Staphorst. Graag hoor ik of u daarbij aanwezig wilt zijn. ABF zal daar een korte toelichting geven op het onderzoek waarna u in de gelegenheid wordt gesteld uw mening of inzichten te delen. Wanneer u dat wel nog wilt doen maar de datum niet schikt kunt u dat ook hieronder aangeven.

NB Deze uitnodiging geldt alleen voor u of uw vervanger! Het rondetafelgesprek is géén informatiebijeenkomst vanuit de gemeente!

Graag met "Ja" of "Nee" aangeven wat voor u van toepassing is:

A. Ik neem graag deel aan het overleg op donderdag 13 juli
B. Ik kan niet op 13 juli maar zoek zelf nog even contact met ABF om vragen of inzichten te bespreken
C. Ik heb op dit moment geen behoefte aan verdere toelichting en zal op 13 juli niet aanwezig zijn en neem ook geen contact op met ABF.