COMPANEN

Resultaten woningmarktonderzoek Gemeente Heerde



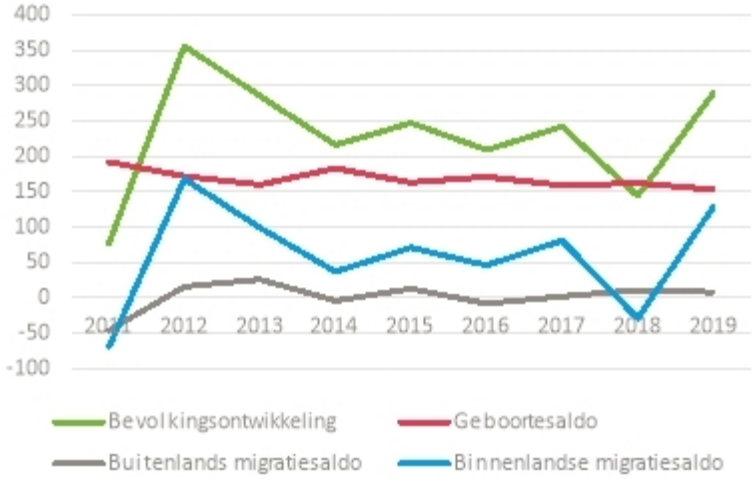
Aanpak

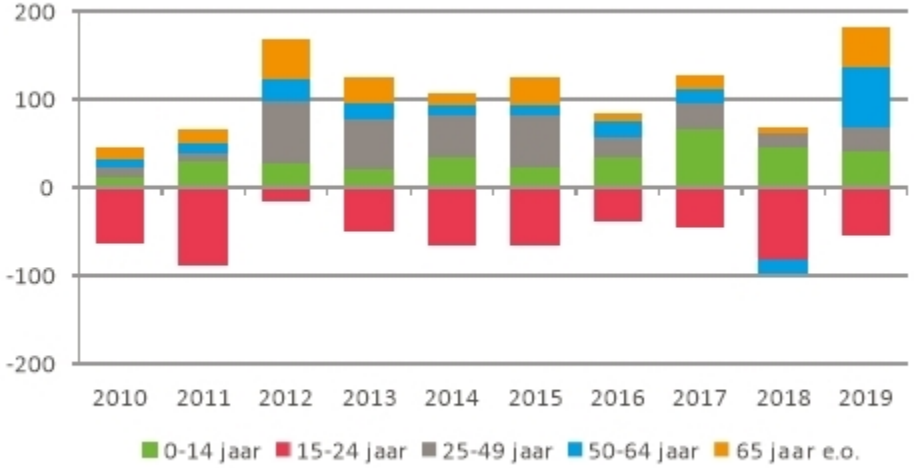
Hoofdvraag:
Hoe ziet toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte eruit?

- specifieke aandacht voor sociale huursector

Belangrijkste bronnen
- Recente verhuisbewegingen
- WoON2018
- Bevolkingsprognoses

Demografie afgelopen jaren

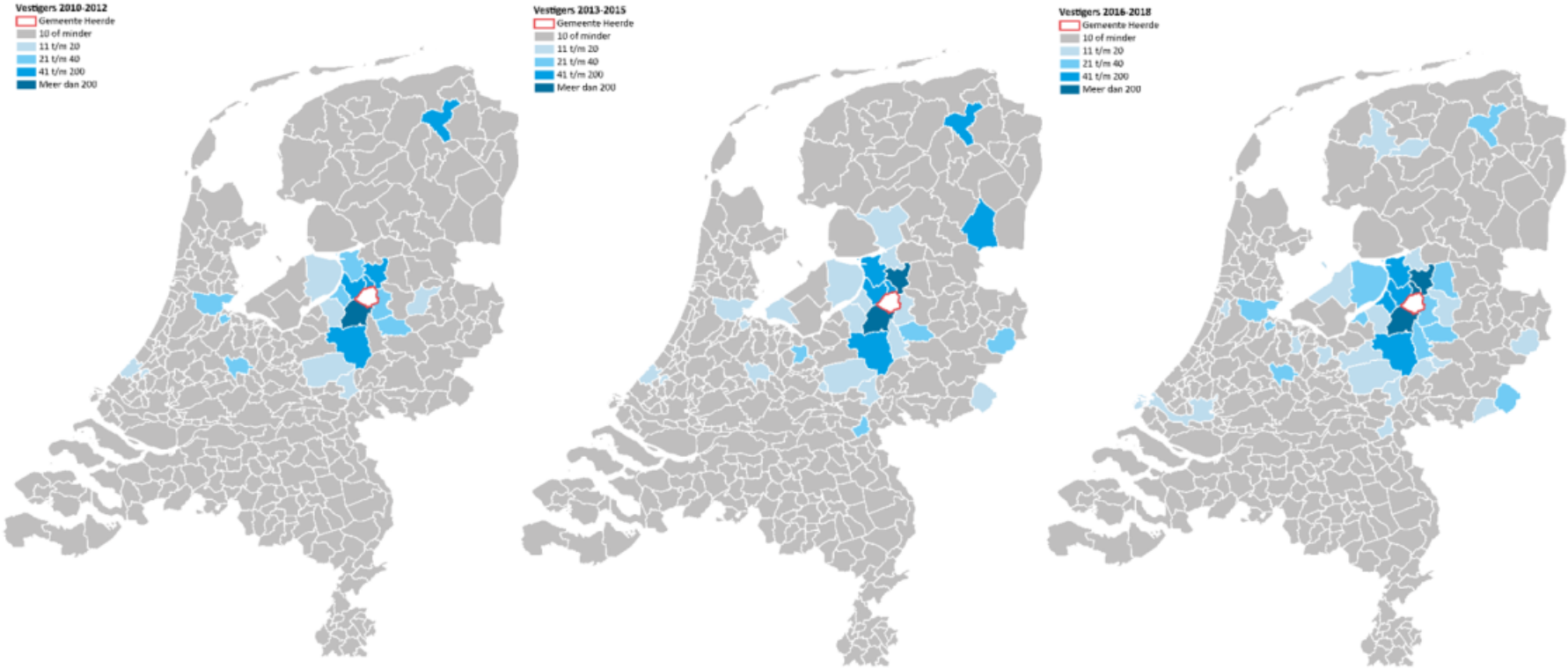




- Aantal inwoners afgelopen jaren toegenomen
- Vooral door sterk positief geboortesaldo
- ….maar ook vestigingsoverschot

- Vooral instroom gezinnen
- Laatste jaren ook steeds meer 50-plussers

Herkomst vestigers in Heerde

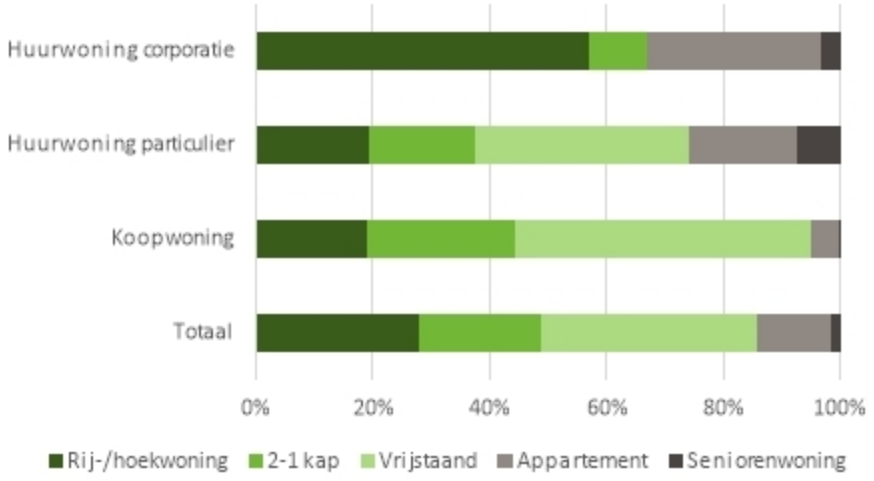


Kenmerken woningvoorraad

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

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

Sterke nadruk op grondgebonden woningen:
- Koop = 2-onder-1 kap / vrijstaand
- Sociale huur = rij-/hoekwoning



Kwantitatieve woningbehoefte

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

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

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

Per kern (2020-2030):
- Heerde: 180 tot 320 woningen
- Wapenveld: 90 tot 140 woningen
- Veessen: 10 tot 20 woningen

Let op: op basis van geboorte, sterfte, gezinsverdunning, verhuizingen. Maar er kunnen andere factoren een rol gaan spelen (bijv. ruimtelijke mogelijkheden)

- Woonagenda Cleantech regio: woningbehoefte in bandbreedte minimum en maximumvariant
- Rekening houdend met verwachte realisatie, plannen en inlopen tekort
- Maximumvariant basis voor woningbouwafspraken (en verdere analyses)

- Niet meegenomen: opvangen deel woningbehoefte regio Zwolle

Behoefte aan sociale huur

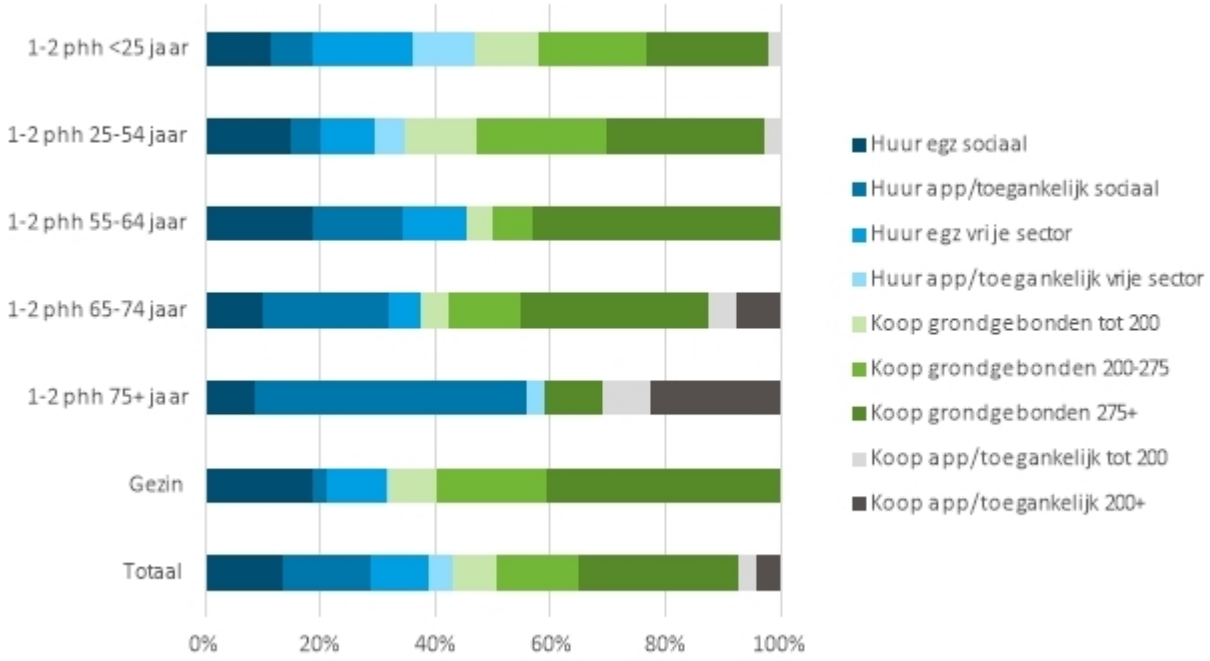
Tabel 4.4: Gemeente Heerde. Benodigde sociale huurvoorraad bij woningbehoefteafspraken maximumvariant 2020-2035

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

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

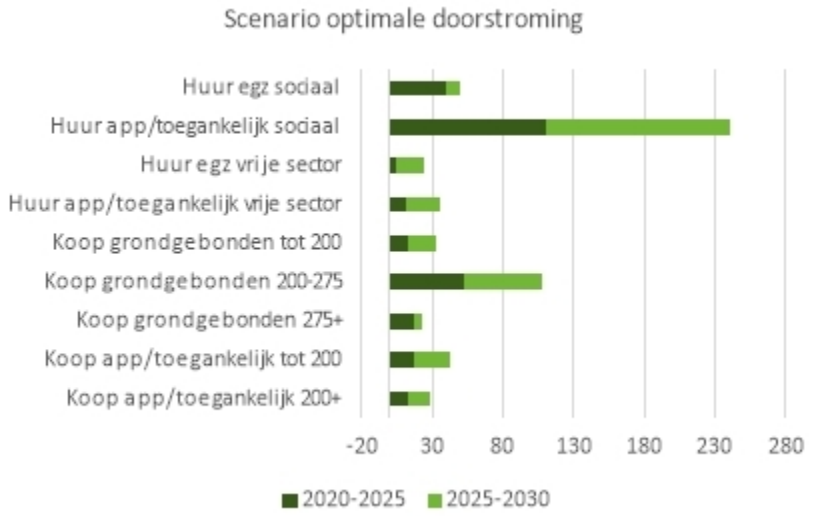
Reeds 65 woningen gerealiseerd, 90 in de planning → restopgave: 60 tot 90 woningen

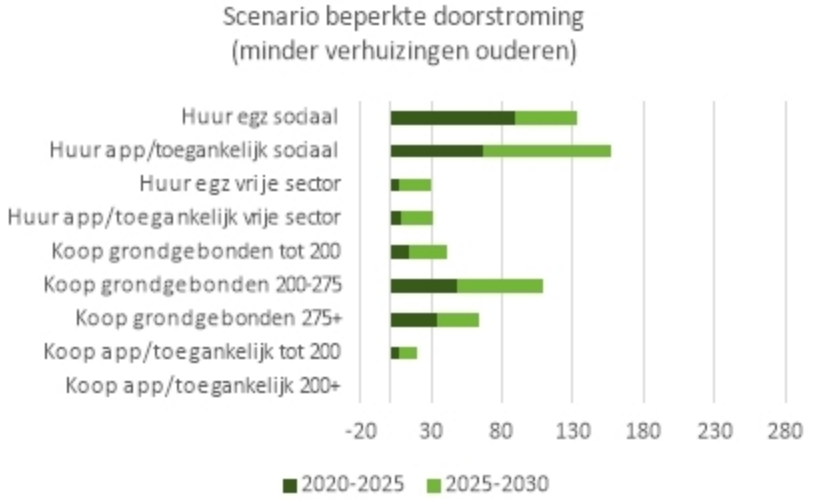
Kwalitatieve woningbehoefte



- 57% zoekt een koopwoning (vooral gezinnen, 1+2 phh 25-54 jaar)
- 14% zoekt particuliere huur (vooral jonge 1+2 phh)
- 1+2 phh 55-75 jaar nog sterk op koop gericht (wel meer op zoek naar toegankelijke woning. 1e plaats grondgebonden, beperkt appartement).

Verwachte tekorten 2020-2030





- Vraag naar toegankelijke huurwoningen van 1+2 phh (vooral ouderen)
- Betaalbare koopwoningen (starters, jonge 1+2 phh)

- Blijvend grote vraag naar eengezinswoningen (door beperkte doorstroming)
- Meer vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen

Accenten per kern

Tabel 5.1: Gemeente Heerde. Vraag accenten woningbehoefte per kern

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

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

Conclusies

Ten opzichte van vorig woningmarktonderzoek (2017):

- Meer mensen van buiten Heerde vestigen zich in gemeente (gezinnen, maar ook 50plussers)
- Druk op de woningmarkt is sterk toegenomen: consequenties voor woningbouwopgave: van 40 naar 50 woningen per jaar
- …en kan nog hoger uitvallen (woningbehoefte Zwolle)
- Aandeel sociale huur binnen totale woningvraag is sterk toegenomen (2017: 30%, 2021: 40%)
- Sociale huur: veel meer vraag naar levensloopgeschikte woningen
- Koopsector: vraag naar goedkope / middeldure koop toegenomen