AFZETBAARHEIDSONDERZOEK ROUVEEN-ZUID

Gemeente Staphorst

drs. Joost Wegstapel
dr. Gerrit van Vegchel

14 april 2021

Orteliuslaan 1000, 3528 BD Utrecht
030 693 60 00
info@atrive.nl
www.atrive.nl
KvK: 17106411

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Samenvatting en conclusies 1

1.1 Inleiding 1

1.2 Conclusies 1

1.3 Gewenste woningbouwprogramma 3

Hoofdstuk 2 Achtergrond 4

2.1 Inleiding 4

2.2 Onderzoeksvraag 4

Hoofdstuk 3 Analyse 6

3.1 Behoefte naar beneden bijgesteld 6

3.2 Achterblijvende bouwproductie 6

3.3 Relatief weinig plancapaciteit 8

3.4 Nog steeds een tekort aan plancapaciteit, maar wel kleiner 9

3.5 Kwalitatieve behoefte 10

3.6 Verhuismobiliteit neemt toe en inmiddels vestigingsoverschot 10

3.7 Ontwikkeling verkopen en woningprijzen 11

3.8 Profiel van de kopers 13

Hoofdstuk 1

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

1.1 Inleiding

De gemeente Staphorst heeft woningen nodig. De gemeente is daarom van plan om in het dorp Rouveen woningen te bouwen. Hoeveel woningen het worden en welke vorm ze krijgen, is nu nog niet te zeggen, maar het wordt volgens wethouder Lucas Mulder van Ruimtelijke Ordening van de gemeente Staphorst een aanzienlijke uitbreiding, waarbij kopers van kavels ook weer de ruimte krijgen om zelf te bouwen onder Collectief, Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)[1].

De gemeente wil dit jaar het bestemmingsplan gereedmaken voor locatie Rouveen-Zuid zodat volgend jaar de eerste schop de grond in kan. Om te komen tot een gedegen bestemmingsplan wil de gemeente duidelijkheid hebben over het gewenste woningbouwprogramma: de aantallen en de verschillende type woningen, koop/huur en de prijsklassen. Met andere woorden: Aan welke type woningen hebben de woningzoekenden behoefte en hoeveel woningen zijn afzetbaar.

De gemeente Staphorst heeft Atrivé daarom gevraagd om een specifieke en actuele onderbouwing te geven van de woonbehoefte in Rouveen ten behoeve van de plannen voor de nieuwbouwwijk in Rouveen-Zuid. Hiervoor zijn diverse bronnen en documenten geanalyseerd en enkele interviews gehouden met sleutelpersonen. Zo zijn de meest actuele huishoudensprognoses (Primos2020), bouwproductie (CBS), plancapaciteit voor de komende jaren (provincie, gemeente Staphorst en gemeente Meppel), de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt (woningmarktcijfers.nl) en de positie van Staphorst in de regio geanalyseerd (CBS). De sleutelfiguren die zijn geïnterviewd zijn Robert Waarsing, directeur VechtHorst en Carmen Boertjes van Boertjes Makelaardij.

1.2 Conclusies

Met name behoefte aan vrijstaande koopwoningen

Staphorst kent een koopcultuur. Uit de analyse blijkt dat er in Rouveen vooral behoefte is aan vrijstaande koopwoningen en een beperkt aantal tweekappers in het koopsegment op ruime kavels (circa 400 m2). Daarbij gaat het om vrijstaande woningen in de prijsklasse €400.000-€450.000. De tweekappers zitten in een prijsklasse van €320.000-€350.000. Er is geen behoefte aan extra rijwoningen in het koopsegment. In de bestaande voorraad van Rouveen zijn deze in voldoende mate aanwezig. Daarnaast ziet Woningcorporatie Vechthorst mogelijkheden voor circa 15 sociale huurwoningen in het plangebied. Er is geen behoefte aan huurwoningen in het middeldure of dure segment.

[1] Rouveen groeit met 'Rouveen-Zuid' verder - Meppeler Courant

Ruimte voor 75 à 100 woningen

Het plangebied voor Rouveen-Zuid bestaat uit circa 6 hectare. Voor landelijke uitleglocaties met (een groot deel) vrijstaande woningen wordt normaal gesproken gerekend met een dichtheid van circa 15 woningen per hectare. Aangezien uit de analyse blijkt dat woningzoekenden in de gemeente Staphorst bij voorkeur vrijstaande woningen wensen met ruime kavels (circa 400m2), moet die norm iets naar beneden worden bijgesteld. Voor 6 hectare betekent dit dat er ruimte is voor circa 75 vrijstaande woningen in Rouveen-Zuid. Wanneer je iets meer gaat verdichten door ook tweekappers en enkele sociale huurwoningen te bouwen dan is er ruimte voor circa 100 woningen. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan kan nauwkeuriger worden aangegeven hoeveel woningen daadwerkelijk in Rouveen-Zuid gebouwd kunnen worden. Het een en ander hangt immers ook samen met ontsluitingsmogelijkheden en groenstructuur.

Rouveen-Zuid biedt ook ruimte voor behoefte uit de kern Staphorst

Volgens de meest actuele huishoudensprognose ligt de toekomstige behoefte in de kern Rouveen tot 2040 (tekort van circa 40 woningen) wel lager dan wat er aan woningen in Rouveen-Zuid gebouwd kan worden, maar omdat binnen de gemeente als geheel met de huidige plancapaciteit niet in de geraamde behoefte kan worden voorzien (tekort van circa 360 woningen), biedt Rouveen ook voor deze woningzoekenden uit met name de kern Staphorst een goed alternatief. Ook vanuit Nieuwleusen kan een vraag worden verwacht. De mentaliteit van deze woningzoekenden sluit aan bij die in Rouveen.

Fasering is essentieel

Omdat de woningproductie in het project ‘De Slagen’ in de kern Staphorst eindelijk op stoom komt, is fasering belangrijk. De verwachting is dat in Rouveen-Zuid in de tweede helft van 2022 gestart kan worden met het bouwrijp maken. De eerste woningen zullen waarschijnlijk niet voor begin 2024 worden opgeleverd. Voorkomen moet worden dat op een bepaald moment te veel woningen tegelijk te koop worden aangeboden in Rouveen-Zuid en De Slagen. Wij bevelen dan ook aan om de ontwikkeling van Rouveen-Zuid zodanig te plannen dat de verkoop van bouwkavels gedoseerd op de markt komt en de verkoop direct volgt op die in De Slagen. Op deze wijze is er voor de doorstromers die een dergelijke kavel willen kopen voldoende tijd en marktruimte om hun huidige bestaande woning te verkopen. Met deze aanpak blijven vraag en aanbod op de woningmarkt in balans.
Grootste risico wordt echter gevormd door de ontwikkelingen in buurgemeente Meppel. Uit de verhuisanalyse blijkt dat dit een belangrijke concurrerende markt is en in Meppel wordt momenteel het eerste deelplan van het project ‘Nieuwveense Landen’ ontwikkeld. Ook de komende jaren worden er op die locatie nog veel woningen bijgebouwd. Het is van belang dat hier afstemming over plaatsvindt. Dit moet in de verdere ontwikkeling worden meegewogen.

Vrijstaande koopwoningen zorgen voor doorstroming

Er is in de gemeente Staphorst grote behoefte aan vrijstaande woningen en Rouveen-Zuid is daarvoor een goede locatie. Zoals reeds aangegeven betreft het een behoefte aan vrijstaande woningen in een prijsklasse van €400.000 tot maximaal €450.000 en aan enkele twee-onder-een-kapwoningen van circa €320.000 tot €350.000. In de regel zijn dit woningen voor doorstromers. Die doorstromers wonen nu met name in een rij- en hoekwoning in de bestaande bouw van Rouveen en de kern Staphorst en willen graag een stap maken op de woningmarkt. Bij verhuizing komen daarmee in de bestaande woningvoorraad courante tweekappers en rijwoningen in bijvoorbeeld Rouveen-West vrij voor starters op de woningmarkt. Daarnaast zouden in het plangebied vanuit de transformatieopgave van woningcorporatie VechtHorst ook circa 15 sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd om zo het bezit te vernieuwen en geschikt te maken voor ouderen en kleine huishoudens. Hierdoor komt ook

doorstroming tot stand en kunnen de bestaande, relatief grote, huurwoningen in Rouveen worden verkocht. Dit draagt daarmee ook bij aan het nieuw aanbod voor starters in de koopmarkt.

CPO past minder goed

Aan vrije kavels (Particulier Opdrachtgeverschap) is grote behoefte, al zal een deel van de woningzoekenden ook behoefte hebben aan projectbouw. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zoals destijds is gerealiseerd in Rouveen-West ligt in Rouveen-Zuid minder voor de hand. Dit werkt goed bij rij- en hoekwoningen, maar woningzoekenden van vrijstaande woningen voelen zich in een dergelijke constructie vaak te veel beperkt in hun vrijheid.

1.3 Gewenste woningbouwprogramma

De analyse van de woningmarkt in Staphorst en in het bijzonder in Rouveen, levert een duidelijk gewenst woningbouwprogramma op voor de ontwikkelingen in Rouveen-Zuid:

- Circa 15 sociale huurwoningen (tot de eerste aftoppingsgrens);
- Circa 60 vrijstaande woningen (€400-€450.000);
- Circa 20 tweekappers (€320-€350.000).

Zoals eerder aangegeven is de exacte invulling van het plangebied ook afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden. Van de 15 sociale huurwoningen kan worden gesteld dat deze in beginsel afzetbaar zijn. Tussen de verhouding vrijstaand en tweekappers zit schuifruimte waarbij in acht moet worden genomen dat de behoefte aan vrijstaande woningen veel groter is dan aan tweekappers.

Als referentiebeeld voor Rouveen-Zuid kan worden gekeken naar de ontwikkeling van AM Wonen en Bam in het project Berggierslanden[2]: “De Berggierslanden is een nieuwbouwwijk aan de zuidwestkant van Meppel. Het is een ruim opgezette kindvriendelijke wijk met een landelijke uitstraling. De voornamelijk twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen worden omringd door veel groen en waterpartijen met bruggetjes”.

[2] Wonen in Berggierslanden | Nieuwbouw Meppel (nieuwbouw-berggierslanden.nl)

Hoofdstuk 2

ACHTERGROND

2.1 Inleiding

De gemeente Staphorst heeft woningen nodig. De gemeente is daarom van plan om in het dorp Rouveen woningen te bouwen. Hoeveel woningen het worden en welke vorm ze krijgen, is nu nog niet te zeggen, maar het wordt volgens wethouder Lucas Mulder van Ruimtelijke Ordening van de gemeente Staphorst een aanzienlijke uitbreiding, waarbij kopers van kavels ook weer de ruimte krijgen om zelf te bouwen onder Collectief, Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)[3].

De gemeente Staphorst heeft Atrivé gevraagd om een specifieke en actuele onderbouwing te geven van de woonbehoefte in Rouveen ten behoeve van de plannen voor de nieuwbouwwijk in Rouveen-Zuid. In 2019 is de woonvisie geactualiseerd. Daarvoor zijn ramingen gemaakt van de woonbehoefte en is de woonbehoefte afgezet tegen de beschikbare plancapaciteit. Dat leverde toen het onderliggende beeld op:

Figuur 1 Vergelijking plancapaciteit en prognose behoefte aantal woningen per wijk/kern

	Woonbehoefte		Plannen	Tekort
	2019-2030	2019-2040	Aantal	
Staphorst kern	530	720	396	324
Rouveen	40	60	27	33
IJhorst	30	30	11	19
Punthorst	20	30	3	27
Totaal	610	830	437	393

Bron: Primos2019, gemeente Staphorst. Door de afronding op tientallen verschilt de totale behoefte van de gemeente ten opzichte van de opstelsom van de behoefte naar kern.

Bovenstaand beeld is een momentopname en doordat de productie van nieuwbouw in de kern Staphorst achterblijft vindt een verschuiving plaats in de behoefte, omdat woningzoekenden naar alternatieven zoeken. Nieuwbouwwoningen in Meppel blijken voor een deel een alternatief te zijn en dat kan mogelijk ook gelden voor Rouveen-Zuid.

2.2 Onderzoeksvraag

Net als in veel gemeenten is ook in de gemeente Staphorst een tekort aan woningen. Rouveen-Zuid is aangewezen als uitbreidingsgebied. Het plangebied bedraagt een oppervlakte van circa 6 hectare en is gelegen ten zuiden van de kern Rouveen in de driehoek tussen de Oude Rijksweg, de Korte

[3] Rouveen groeit met 'Rouveen-Zuid' verder - Meppeler Courant

Kerkweg en de Stadsweg. De gemeente wil dit jaar het bestemmingsplan gereedmaken zodat volgend jaar de eerste schop de grond in kan.

Figuur 2 Plangebied Rouveen-Zuid



In de woonvisie is aangegeven dat ook in Rouveen behoefte is aan nieuwbouwwoningen. Daarbij is ook aangegeven dat er ook behoefte is aan kavels waar kopers de ruimte krijgen om zelf te bouwen onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zoals destijds ook is gebeurd in Rouveen-West.

Om te komen tot een gedegen bestemmingsplan wil de gemeente duidelijkheid hebben over het gewenste woningbouwprogramma: de aantallen en de verschillende type woningen, koop/huur en de prijsklassen. Met andere woorden: Aan welke type woningen hebben de woningzoekenden behoefte en hoeveel woningen zijn afzetbaar.

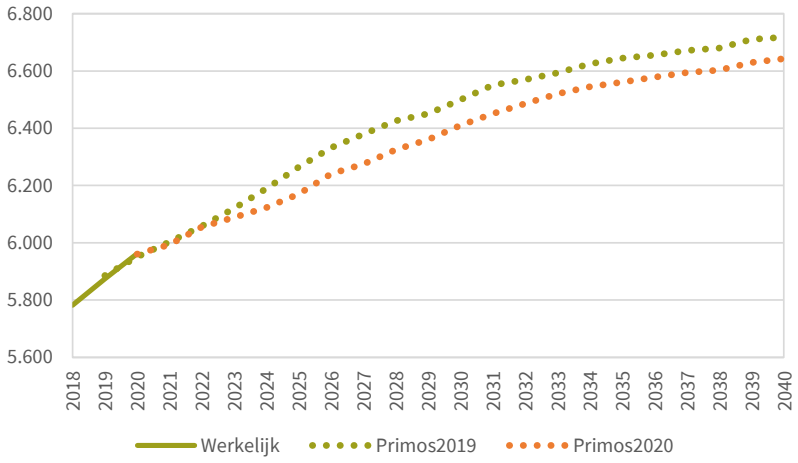
Hoofdstuk 3

ANALYSE

3.1 Behoefte naar beneden bijgesteld

De basis van de behoefteramingen uit de woonvisie waren de huishoudensprognoses van Primos2019. De actuele huishoudensprognose van Primos2020 blijkt voor de gemeente Staphorst naar beneden te zijn bijgesteld. Ondanks deze bijstelling wordt ook in de actuele prognose tot 2040 nog steeds een behoorlijke groei van het aantal huishoudens verwacht in de gemeente.

Figuur 3 Actuele huishoudensprognose versus prognose woonvisie



Bron: CBS, Primos2019 en Primos2020

3.2 Achterblijvende bouwproductie

Het naar beneden bijstellen heeft te maken met een achterblijvende bouwproductie, waardoor woningzoekenden in Staphorst worden gedwongen om naar alternatieven uit te wijken. Bijvoorbeeld naar nieuw gerealiseerde woningen in buurgemeente Meppel.

In Staphorst zijn volgens het CBS de afgelopen 3 jaar 158 woningen gebouwd. Er hebben zich echter ook andere ontwikkelingen in de woningvoorraad voorgedaan (sloop en overige toevoeging), waardoor per saldo de woningvoorraad met 135 is toegenomen. Een toename van 2,3% van de woningvoorraad. Daarmee is Staphorst één van de minst snelgroeiende gemeenten in de regio.

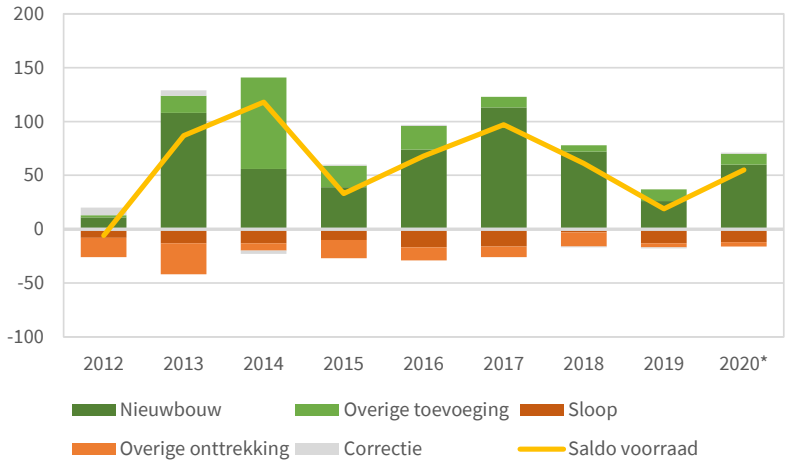
Figuur 4 Ontwikkeling woningvoorraad in gemeenten in de regio in 2018-2020

	nieuwbouw		ontwikkeling voorraad	
	aantal	%	aantal	%
Zwolle	2.315	4,1%	2.896	5,1%
Dalfsen	550	4,8%	545	4,7%
Kampen	866	4,0%	942	4,3%
Ommen	313	4,3%	312	4,3%
Hardenberg	769	3,2%	861	3,5%
Meppel	508	3,3%	520	3,3%
De Wolden	270	2,7%	310	3,1%
Hoogeveen	662	2,7%	629	2,5%
Staphorst	158	2,7%	135	2,3%
Zwartewaterland	217	2,5%	196	2,2%
Steenwijkerland	390	2,0%	325	1,6%
Westerveld	20	0,2%	99	1,2%

Bron: CBS

In Meppel bijvoorbeeld zijn er in dezelfde periode 508 woningen gebouwd en is de voorraad zelfs met 520 woningen toegenomen. Een toename van 3,3%. Daarmee bouwt Meppel dus niet alleen in absolute zin meer woningen, maar ook relatief. Wat ook opvalt is dat de nieuwbouwproductie in Meppel de laatste jaren toeneemt. In 2020 lag de productie op het hoogste niveau in 7 jaar tijd. Met name in het project 'Nieuwveense Landen' zijn de laatste jaren veel woningen gebouwd. Ook de komende jaren worden er op die locatie nog veel woningen bijgebouwd. Hiermee is Meppel een belangrijke concurrerende markt voor de ontwikkelingen in Rouwveen-Zuid.

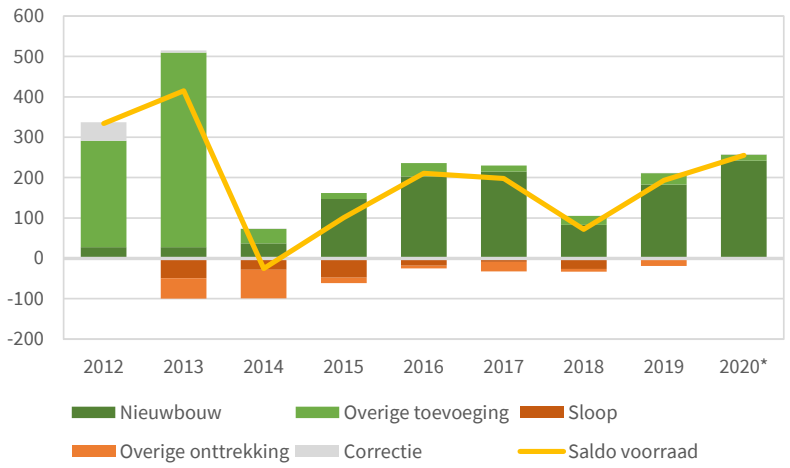
Figuur 5 Ontwikkeling woningvoorraad in de gemeente Staphorst, 2011-2020



Bron: CBS (= voorlopige cijfers)*

Ook in de meeste andere gemeenten in de regio ligt de nieuwbouwproductie de laatste jaren op een hoger niveau dan in Staphorst. Van de 12 onderzochte gemeente scoort Staphorst qua uitbreiding van de voorraad een 9e positie (zie figuur 4). Wel kan worden geconstateerd dat de woningproductie in het project 'De Slagen' in de kern Staphorst nu eindelijk op stoom begint te komen. Dit wordt waarschijnlijk zichtbaar in cijfers over de ontwikkeling van de voorraad in 2021.

Figuur 6 Ontwikkeling woningvoorraad in de gemeente Meppel



Bron: CBS (= voorlopige cijfers)*

De verwachting is dat in Rouveen-Zuid in de tweede helft van 2022 gestart kan worden met het bouwrijp maken. De eerste woningen zullen waarschijnlijk niet voor begin 2024 worden opgeleverd. Het is dus essentieel dat er afstemming plaatsvindt tussen de projecten. Voorkomen moet worden dat op een bepaald moment te veel woningen tegelijk te koop worden aangeboden in Rouveen-Zuid en De Slagen. Het is zaak om de ontwikkeling van Rouveen-Zuid zodanig te plannen dat de verkoop van bouwkavels gedoseerd op de markt komt en de verkoop direct volgt op die in De Slagen. Op deze wijze is er voor de doorstromers die een dergelijke kavel willen kopen voldoende tijd en marktruimte om hun huidige bestaande woning te verkopen. Met deze aanpak blijven vraag en aanbod op de woningmarkt in balans.

3.3 Relatief weinig plancapaciteit

Een andere reden voor het naar beneden bijstellen van de prognose is de verhouding in plancapaciteit tussen Staphorst en de andere gemeenten in de regio. Wanneer we naar de plancapaciteit kijken zoals opgegeven in de Planmonitor van de provincie Overijssel, dan blijkt dat de gemeente Staphorst in vergelijking met de andere gemeenten in de regio relatief weinig woningbouwplannen kent. Alleen de gemeente Steenwijkerland heeft nog minder plannen in de pijplijn. Wel blijkt dat Staphorst relatief gezien op korte termijn de meeste harde plancapaciteit kent van de regio, maar dus nauwelijks zachte plannen op termijn.

In het Primos-model worden deze nieuwbouwprogramma's als input gebruikt om de binnenlandse migratie te ramen. Doorgaans zal in de prognose het migratiesaldo toenemen naarmate de woningproductie groter is. Dat geldt echter niet onbeperkt en overal. Er wordt namelijk ook rekening gehouden met concurrerend aanbod op andere plaatsen. Dat concurrerend aanbod is dus voor Staphorst groot, waardoor Staphorst in de prognose ook een minder groot 'stuk van de taart' krijgt toebedeeld. Daarnaast blijkt uit informatie van de gemeente dat Staphorst ook nog plannen heeft die men nog niet heeft gedeeld met de provincie. Hierdoor is in de prognose de relatieve positie van Staphorst binnen het woningmarktgebied minder dan in de werkelijkheid.

Figuur 7 Totale plancapaciteit (hard en zacht) volgens Planmonitor provincie en gemeente Meppel

	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	Totaal	voorraad	aandeel 2021 t/m 2024	aandeel 2025 t/m 2029	aandeel totaal
Zwolle	5.859	5.996	11.856	58.492	10%	10%	20%
Kampen	1.573	2.000	3.574	22.517	7%	9%	16%
Hardenberg	1.262	1.379	2.642	24.810	5%	6%	11%
Meppel	1.058	432	1.490	15.851	7%	3%	9%
Dalfsen	603	392	995	11.889	5%	3%	8%
Zwartewaterland	331	368	699	8.942	4%	4%	8%
Staphorst	271	113	384	5.933	5%	2%	6%
Steenwijkerland	313	377	690	20.172	2%	2%	3%

Bron: Provincie Overijssel en gemeente Meppel, bewerking Atrivé

3.4 Nog steeds een tekort aan plancapaciteit, maar wel kleiner

Volgens de meest actuele prognose wordt voor de hele gemeente Staphorst voor de periode 2020-2040 een huishoudensgroei verwacht van zo'n 680 extra huishoudens. Samen met de huishoudensgroei in 2019 van 88 huishoudens is dat samen goed voor 768 extra huishoudens in de periode 2019-2040. Dit aantal is lager dan de geraamde woningbehoefte van 830 huishoudens volgens de woonvisie. Deze bijstelling naar beneden geldt met name voor de kern Staphorst. In de woonvisie betrof het een woonbehoefte van 720 om 605 nu. Dit heeft wellicht te maken met de al eerder geconstateerde beperkte productie in de kern Staphorst de afgelopen jaren, waardoor woningzoekenden worden gedwongen om naar alternatieven uit te wijken. Voor Rouveen en IJhorst is de behoefte juist naar boven bijgesteld (Rouveen: 60 naar 80 en IJhorst: 30 naar 55).

Figuur 8 Geactualiseerde vergelijking harde plancapaciteit en prognose behoefte per wijk/kern

	huishoudens	Woonbehoefte		Plannen	Tekort
	2019-2020	2020-2030	2020-2040	Aantal	
Staphorst kern	*25*	360	580	302	278
Rouveen	*30*	30	50	9	41
IJhorst	*15*	50	40	11	29
Punthorst	*5*	20	20	1	19
Totaal	*88*	450	680	323	357

Bron: Primos2020, CBS, gemeente Staphorst.

Qua plancapaciteit kent de gemeente volgens de Planmonitor een resterende harde plancapaciteit voor 323 woningen. Daarnaast zijn er ook nog zachte plannen voor 67 extra woningen in de gemeente. Wanneer we de geactualiseerde woonbehoefte afzetten tegen de geactualiseerde harde plancapaciteit dan blijkt dat er nog steeds een flink tekort aan plannen bestaat in de gemeente, al is het tekort wel wat kleiner dan de raming uit de woonvisie (zie figuur 1)
De tekorten zitten nog steeds met name in de kern Staphorst, al is deze wel kleiner dan de raming uit de woonvisie. Ook in Punthorst is het tekort kleiner dan eerder geraamd. Voor Rouveen en IJhorst geldt juist het omgekeerde.

3.5 Kwalitatieve behoefte

In de woonvisie is ook een raming gemaakt van de kwalitatieve uitbreidingsbehoefte in de gemeente tot 2030 naar prijssegment. Deze analyse is nog steeds actueel. Staphorst kent een koopcultuur. Er is in Rouveen vooral behoefte aan vrijstaande koopwoningen en een beperkt aantal tweekappers in het koopsegment op ruime kavels (circa 400 m2). Daarbij gaat het om vrijstaande woningen in de prijsklasse €400.000-€450.000. De tweekappers zitten in een prijsklasse van €320.000-€350.000. Er is geen behoefte aan extra rijwoningen in het koopsegment. In de bestaande voorraad van Rouveen zijn deze in voldoende mate aanwezig. Daarnaast ziet Woningcorporatie Vechthorst mogelijkheden voor circa 15 sociale huurwoningen in het plangebied. Er is geen behoefte aan huurwoningen in het middeldure of dure segment.

De bouw van deze woningen in Rouveen-Zuid past bij de geraamde kwalitatieve behoefte uit de woonvisie. Bovendien draagt het bij aan de doorstroming op de woningmarkt en daarmee ook aan een kwalitatieve verbetering van de woningmarkt. Door dit programma kunnen woningzoekenden in een tweekapper en een rijwoning doorstromen naar een vrijstaande woning en komen door de doorstroming rijwoningen en tweekappers vrij voor de starters op de woningmarkt. In de sociale huursector kunnen door toevoeging van kleinere sociale huurwoningen de grote sociale huurwoningen worden verkocht en zorgen daardoor voor aanbod voor starters in de koopmarkt.

3.6 Verhuismobiliteit neemt toe en inmiddels vestigingsoverschot

De verhuismobiliteit in Staphorst is de laatste jaren flink toegenomen. In de periode 2011-2013 verhuisden er gemiddeld 59 personen per 1.000 inwoners. Inmiddels is dit toegenomen tot 80 personen per 1.000 inwoners. Deze toename geldt voor nagenoeg alle leeftijdsgroepen, behalve de jongeren/starters en de alleroudsten van 85 jaar en ouder. Die groepen zijn juist minder gaan verhuizen in de loop van de jaren. Starters hebben niet meer het rijk voor hun alleen zoals tijdens de financiële crisis. Ze hebben veel concurrentie van de doorstromers en de gestegen woningprijzen.

Figuur 9 Verhuissaldo en verhuismobiliteit per 1.000 inwoners naar leeftijd in Staphorst, 2011-2019

	saldo			Verhuismobiliteit relatief		
Leeftijd	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2011-2013	2014-2016	2017-2019
0 tot 5 jaar	6	39	44	62	89	96
5 tot 10 jaar	5	2	33	35	47	83
10 tot 15 jaar	4	6	2	23	32	57
15 tot 20 jaar	-111	-91	-67	57	48	57
20 tot 25 jaar	-98	-57	-53	177	155	154
25 tot 30 jaar	-36	-47	-12	174	184	193
30 tot 40 jaar	-15	41	35	74	98	114
40 tot 50 jaar	-5	15	12	34	44	70
50 tot 65 jaar	16	13	27	24	26	46
65 tot 85 jaar	-1	7	20	31	27	42
85 jaar of ouder	3	2	-2	82	84	56
Totaal	-232	-100	35	59	64	80

Bron: CBS

Na een jarenlang vertrekoverschot laat Staphorst de laatste jaren een vestigingsoverschot zien. Met name gezinnen met kinderen en ‘empty-nesters’ vestigen zich per saldo. Robert Waarsing van VechtHorst en Carmen Boertjes van Boertjes Makelaardij verwachten ook dat realisatie van nieuwbouw in Rouveen-Zuid huishoudens uit andere gemeenten zal aantrekken door de ligging ten

op zicht van Zwolle en de druk op de woningmarkt daar. Rouwveen-Zuid biedt voor hen een goed alternatief. Ook vanuit Nieuwleusen kan een vraag worden verwacht. De mentaliteit van deze woningzoekenden sluit aan bij die in Rouveen.

Figuur 10 **Verhuissaldo in Staphorst met andere gemeenten, 2011-2019**

	saldo		
gemeente	2011-2013	2014-2016	2017-2019
Meppel	-99	-18	-88
Dalfsen	-41	-26	7
Zwolle	-33	-5	-8
De Wolden	-5	-36	-11
Zwartewaterland	-19	-1	25
Hardenberg	-16	-8	-2
Groningen	-17	-24	-2
Steenwijkerland	-21	-14	10
Hoogeveen	14	-4	-11
Westerveld	8	-1	-24
Kampen	-8	18	-9
Ommen	13	14	21
Overige gemeenten	-8	5	127
Totaal	-232	-100	35

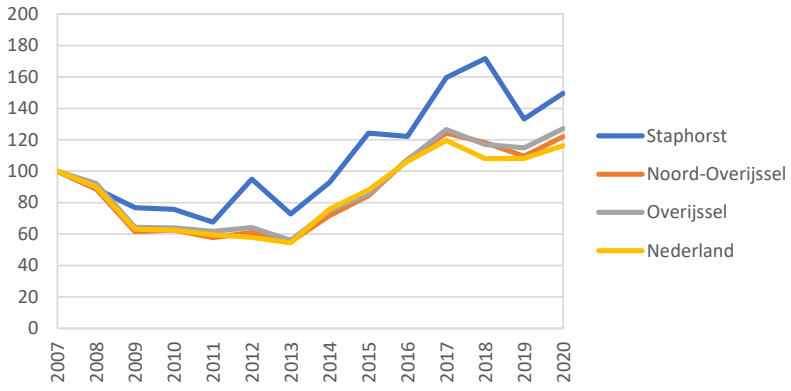
Bron: CBS

Jongeren tot 30 jaar laten nog steeds een vertrekoverschot zien, al is deze in de loop van de jaren wel kleiner geworden. Zij verhuizen vaak vanwege studie en/of werk naar grotere steden zoals Zwolle of Groningen. Staphorst verliest met name inwoners aan de gemeente Meppel. Zoals eerder reeds opgemerkt blijken nieuwbouwwoningen in Meppel een alternatief om in de woningbehoefte van Staphorsters te voorzien. Opvallend is dat Staphorst de laatste jaren met name inwoners aantrekt van buiten de regio. Er zijn overigens geen specifieke gemeenten die daarbij opvallen.

3.7 Ontwikkeling verkopen en woningprijzen

Het aantal transacties is de afgelopen jaren in Staphorst iets harder toegenomen dan regionaal of landelijk.

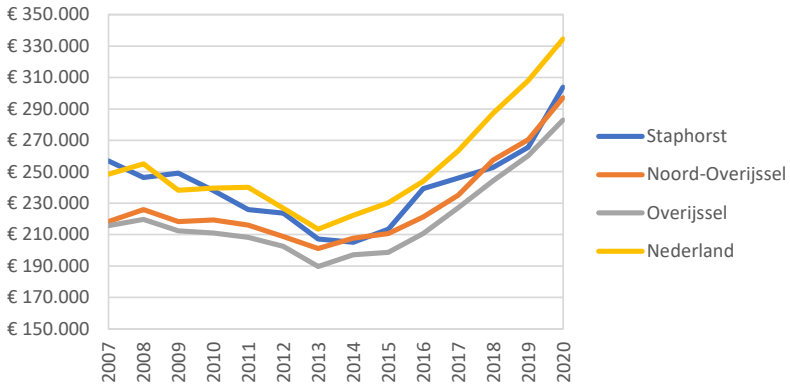
Figuur 11 **Geïndexeerde ontwikkeling in aantal verkopen in de gemeente Staphorst (2007=100)**



Bron: Woningmarktcijfers.nl (Kadaster)

De ontwikkeling van de verkoopprijzen in Staphorst vertonen grotendeels het landelijke patroon. Wel valt op dat voor de crisis de prijzen in Staphorst rond het landelijke niveau lagen en aanmerkelijk hoger dan in de regio. Na de crisis loopt de prijsontwikkeling in Staphorst nagenoeg synchroon met die in de regio.
De website woningmarktcijfers.nl heeft de best presterende gemeenten van 2020 in kaart gebracht. Alle gemeenten zijn op zeven belangrijke woningmarktcriteria vergeleken (zoals de koopsom, transacties, verkooptijden en aanbod). De ranking wordt elk kwartaal opnieuw vastgesteld, waarbij regelmatig van positie wordt gewisseld. Op de laatste ranglijst (4e kwartaal 2020) scoorde de gemeente Staphorst een 25ste en laatste plaats van alle gemeenten in de provincie Overijssel.

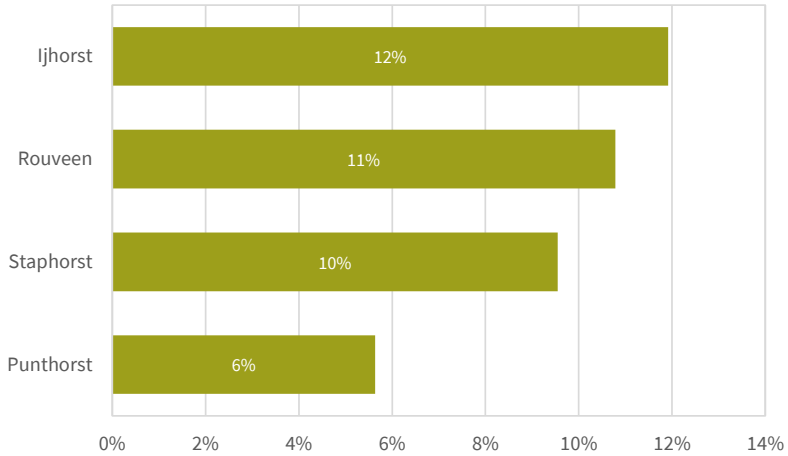
Figuur 12 Ontwikkeling van de gemiddelde koopsom sinds 2007 in de gemeente Staphorst



Bron: Woningmarktcijfers.nl (Kadaster)

In de periode 2018-2020 zijn er volgens het Kadaster in de gemeente Staphorst 450 woningen verkocht, waarvan 207 in de kern (postcodegebied) Staphorst, 118 in Rouveen, 46 in IJhorst en 16 in Punthorst. Relatief gezien zijn de meeste woningen verkocht in IJhorst en Rouveen.

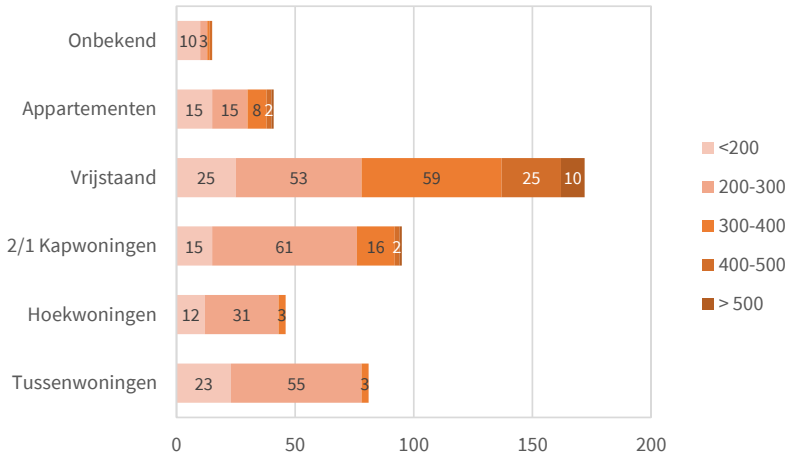
Figuur 13 Aandeel verkochte koopwoningen per postcode in de periode 2018-2020



Bron: Woningmarktcijfers.nl (Kadaster)

Uitgesplitst naar type en prijsklasse valt op dat met name vrijstaande woningen en tweekappers zijn verkocht. Ook uit data van de makelaar blijkt dat de actuele vraag in Rouveen naar vrijstaande woningen/tweekappers ongeveer 4 keer zo groot is als aan rijwoningen. De helft van alle verkopen valt in de klassen tussen de 2 en 3 ton. Alleen vrijstaande woningen gaan vaak voor meer over de toonbank.

Figuur 14 **Verkochte koopwoningen in gemeente Staphorst naar type en prijssegment, 2018-2020**



Bron: Woningmarktcijfers.nl (Kadaster)

3.8 Profiel van de kopers

Wat betreft het profiel van de kopers blijkt dat in absolute zin de meeste woningen worden gekocht door kopers in de leeftijd van 25 tot 34 jaar. Relatief gezien valt op dat met name de jongste huishoudens het meeste kopen. Met het toenemen van de leeftijd wordt er steeds minder vaak een woning gekocht.

Figuur 15 **Leeftijdsverdeling van de kopers in Staphorst 2017-2020**

Leeftijd	2017	2018	2019	2020	totaal	huishoudens	aandeel
0-24	34	33	25	31	123	96	32%
25-34	56	58	49	48	211	826	6%
35-44	21	33	20	21	95	1.004	2%
45+	47	46	38	48	179	4.034	1%
Totaal	158	170	132	148	608	5.960	3%

Bron: Woningmarktcijfers.nl (Kadaster)

De allerjongste kopers betalen ook gemiddeld genomen het minste voor hun volgende woning. Zij zijn de afgelopen jaren ook nauwelijks meer gaan betalen, ondanks de gestegen prijzen. Hetzelfde geldt voor de leeftijdsklasse 35 tot 45 jaar. De andere leeftijdsklassen zijn wel aanzienlijk meer gaan betalen dan een paar jaar terug.

Figuur 16 Gemiddelde koopsom in Staphorst naar leeftijd, 2017-2020

	2017	2018	2019	2020	ontw.
0-24	€ 232.485	€ 237.924	€ 246.344	€ 239.500	3%
25-29	€ 228.992	€ 235.325	€ 265.483	€ 293.074	28%
30-34	€ 238.251	€ 234.435	€ 263.664	€ 358.000	50%
35-44	€ 288.190	€ 266.058	€ 278.153	€ 292.732	2%
45-59	€ 276.134	€ 267.107	€ 265.737	€ 362.452	31%
60+	€ 205.375	€ 290.646	€ 280.241	€ 293.077	43%
Totaal	€ 245.935	€ 252.767	€ 265.594	€ 303.884	24%

Bron: Woningmarktcijfers.nl (Kadaster)

Jonge kopers tot 25 jaar kopen met name een tweekapper, hoek- of tussenwoning. In de andere leeftijdsklassen is de vrijstaande woning het meest populair. Zelfs onder de 60-plussers.

Figuur 17 Aantal verkopen 2019 naar leeftijd en woningtype

Leeftijd	Tussen.	Hoek.	2/1 Kap.	Vrijst.	App.	Onb.	Totaal
0-24	6	6	8	3	1	1	25
25-29	6	3	3	9	3	0	24
30-34	4	1	4	11	4	1	25
35-44	2	4	2	8	2	2	20
45-59	4	1	4	8	0	2	19
60+	0	4	3	7	4	1	19
Totaal	22	19	24	46	14	7	132

Bron: Woningmarktcijfers.nl (Kadaster)

Hetzelfde patroon valt op wanneer we naar de starters en doorstromers kijken. Starters kopen relatief vaak een tweekapper, hoek- of tussenwoning (en ook appartement). Doorstromers daarentegen kopen juist relatief vaak een vrijstaande woning. Hoewel starters dus relatief gezien minder vaak een vrijstaande woning kopen is dit woningtype wel het populairste onder deze doelgroep. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de helft van alle koopwoningen in Staphorst ook vrijstaande woningen betreft.

Figuur 18 Aantal verkopen 2019 naar starter/doorstromer en woningtype

Type	Tussen.	Hoek.	2/1 Kap.	Vrijst.	App.	Onb.	Totaal
Doorstromer	9	4	11	27	5	5	61
Starter	13	15	13	19	9	2	71
Totaal	22	19	24	46	14	7	132

Bron: Woningmarktcijfers.nl (Kadaster)

Met de bouw van met name vrijstaande woningen in Rouveen-Zuid worden de meeste woningzoekenden bedient. Het brengt de doorstroming op gang. Woningzoekenden in een tweekapper en een rijtjeshuis krijgen de kans om te verhuizen naar een vrijstaande woning en daarmee komen er rijwoningen en tweekappers vrij voor de starters.