RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Quickscan woningbouwbehoefte

Gemeente Laren

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Quickscan woningbouwbehoefte

Gemeente Laren

Opdrachtgever

Gemeente Laren

Contactpersoon

Huub de Jong

Projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling

BEL Combinatie

t. 035 – 75 13 164

E-mail: Huub.deJong@Belcombinatie.nl

Projectnummer

P38510

Datum

29-8-2018

Auteurs

Hans van der Reijden hans.vander.reijden@rigo.nl 020 5221151

Liselotte Hagen liselotte.hagen@rigo.nl; 020 5221111

Inhoud

0.	**Samenvattende conclusies**	**1**
1	**Inleiding**	**3**
2	**Woning(bouw)behoefte**	**5**
2.1	Laren in de regio	5
2.2	Woningbehoefte regionaal	6
2.2.1	Huishoudensontwikkeling	6
2.2.2	Kwalitatieve regionale woningbehoefte	8
2.3	De actuele lokale behoefte op basis van woonwensen (Wimra)	9
2.4	De actuele lokale behoefte volgens makelaars	11
3	**Woningbouwplannen en resterende behoefte**	**12**
3.1	Kwantitatief	12
3.2	Kwalitatief	14

Samenvattende conclusies

De woningmarkt te Laren is alles behalve een lokale markt te noemen. Er vinden relatief veel verhuizingen plaats tussen de gemeente Laren en omliggende gemeenten.

Er wordt in de regio een verdere toename van het aantal huishoudens verwacht. Er vindt enerzijds een verschuiving plaats van middelbare gezinnen naar middelbare en oudere stellen en naar oudere alleenstaanden. Anderzijds zien we enige nieuwe aanwas van jonge huishoudens (en gezinnen).

Wanneer we kijken naar de gewenste uitbreiding van de voorraad zien we:

- Een grote vraag naar appartementen in Laren. Voor een groot deel in de duurdere categorie (doelgroep ouderen uit Laren).
- Tekorten in de sociale huur.
- Vraag naar grondgebonden woningen in alle prijsklassen.

Naar verhouding bevatten de woningbouwplannen - die in de regio reeds op stapel staan - minder appartementen dan de geraamde uitbreidingsbehoefte. Een nadruk op de bouw van appartementen te Laren zal dus goed passen binnen de behoefte, ook indien we rekening houden met ‘concurrerende’ plannen in de regio.

1 Inleiding

Op 31 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Laren ingestemd met de bestuursopdracht voor de bouw van appartementen op de (her)ontwikkelingslocatie Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat nr. 1 (Rabolocatie). Tevens is besloten te onderzoeken of de locatie Rabobank het meest geschikt is voor de bouw van appartementen.

Het ruimtelijke beleid en het woonbeleid van de gemeente zijn in verschillende documenten vastgelegd. Het betreft o.a. de Ruimtelijke Structuurvisie Laren 2008-2023, de Woonvisie Laren 2017-2022, de Welstandsnota 2013 en het Centrumplan. Nieuwbouw en herontwikkeling dienen aan te sluiten bij de vraag van de Larense bevolking, waarbij er een balans moet zijn tussen diverse woningtypen en prijscategorieën.

De gemeente Laren heeft RIGO gevraagd een quickscan uit te voeren naar de behoefte aan nieuwbouwwoningen. Deze quickscan dient tevens breder te kunnen worden ingezet dan alleen voor de genoemde specifieke nieuwbouwlocatie.

Aanpak

Er is gelet op, onder meer het korte tijdsbestek, gekozen om geen uitgebreid nieuw woningbehoefteonderzoek uit te voeren voor Laren. Ook speelt mee dat de Larense woningmarkt zich niet houdt aan gemeentegrenzen en heeft te maken met een regionale dynamiek. Gezien RIGO momenteel al onderzoek uitvoert in de regio is een deel van de Quik scan gebaseerd op een analyse van actuele gegevens die RIGO reeds in huis heeft. Deze zijn aangevuld met interviews.

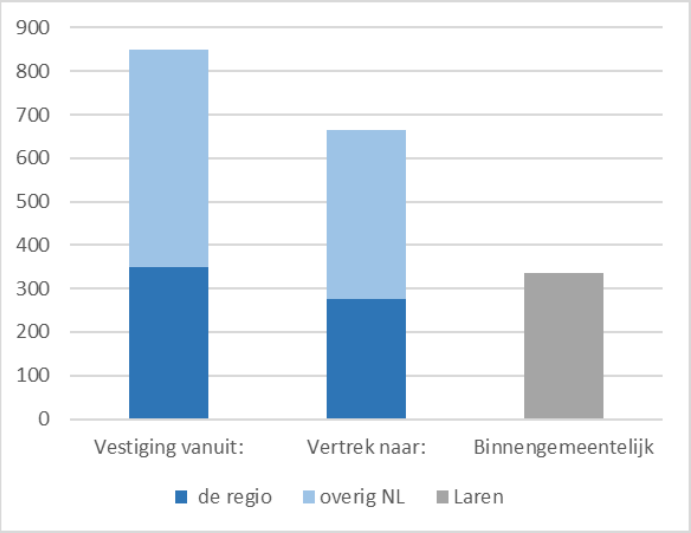
2 Woning(bouw)behoefte

2.1 Laren in de regio

Laren maakt formeel deel uit van de regio Gooi- en Vechtstreek en de Metropoolregio Amsterdam. Woningmarkttechnisch staat Laren alles behalve op zichzelf. Van het totaal aantal verhuizingen is 31% een binnengemeentelijke verhuizing terwijl dit aandeel in een gemiddelde Nederlandse gemeente veel hoger ligt (58%)[1].

De relatie met de regio maar ook steden als Amsterdam en Utrecht is groot (zie ook figuur 2.2 op de volgende pagina). We zien de laatste jaren een vestigingsoverschot van bijna 200 personen per jaar. Van belang is te beseffen dat vetrekkers doorgaans vaak jongeren zijn die vaak geen woning achterlaten.

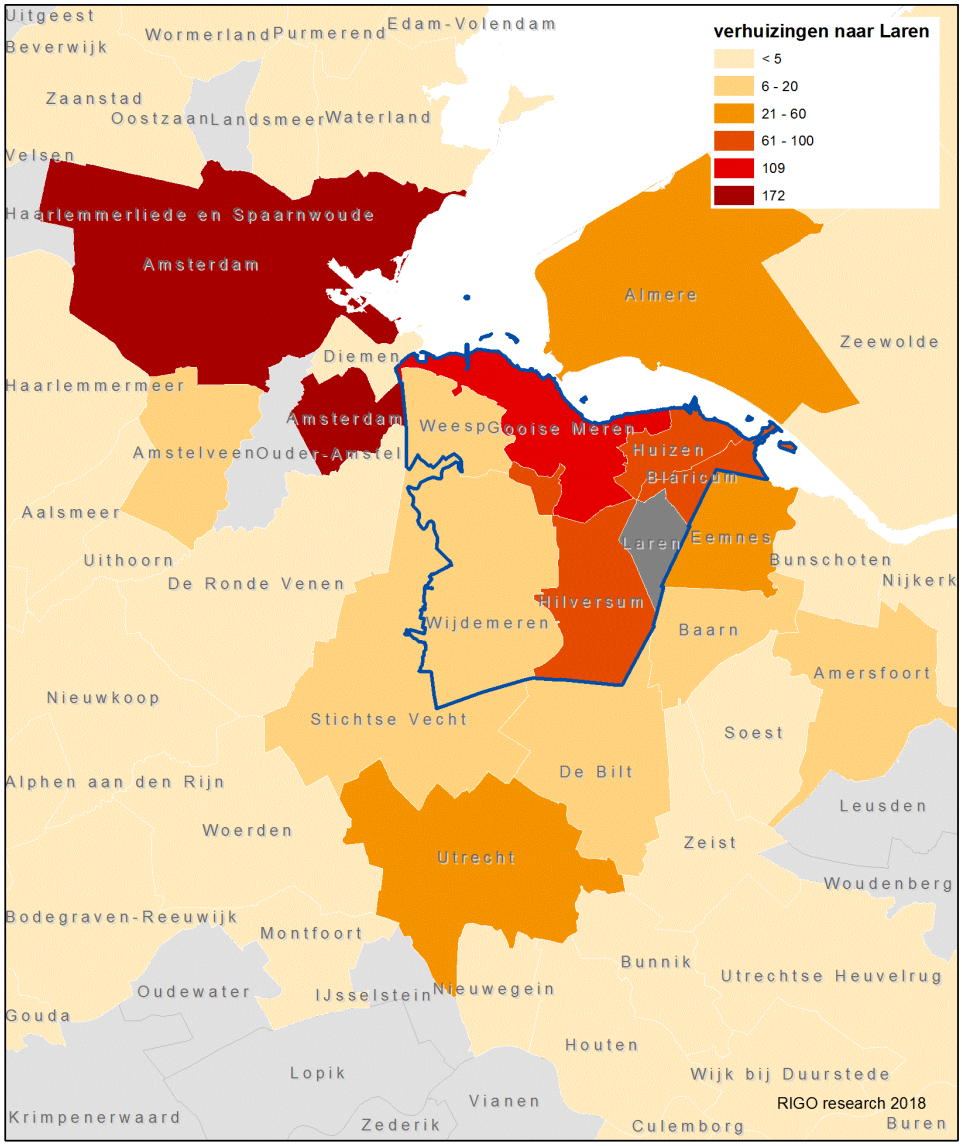
figuur 2-1 Aantal jaarlijkse verhuizingen naar Laren naar herkomstgebied (gemiddelde afgelopen 3 jaar)



De woningmarkt houdt zich niet aan gemeentegrenzen en heeft dus te maken met een regionale dynamiek. Hierom is het volgens ons bij het schetsen van de woningbehoefte niet zinvol om de bij nieuwbouw enkel uit te gaan van een lokale woningmarkt/behoefte. Om een beeld te krijgen van de woningbehoefte dient men breder (regionaal) te kijken.

[1] We tellen bij het bepalen van dit percentage de interne verhuizingen dubbel gezien het hier gaat om zowel vestiging als vertrek. Dit komt overeen met de definitie van “verhuismobiliteit” zoals gehanteerd door het CBS.

figuur 2-2 Aantal jaarlijkse verhuizingen naar Laren naar herkomstgemeente (gemiddelde afgelopen 3 jaar)



2.2 Woningbehoefte regionaal

2.2.1 Huishoudensontwikkeling

Bij het bepalen van de woningbehoefte spelen tal van factoren een rol. RIGO heeft onlangs de woningbehoefte voor de regio modelmatig bepaald. Een van de relevante elementen is de bevolkingsprognose. Het gaat hier om huishoudensgroei als gevolg van geboorte, sterfte en migratie. Deze prognose wordt ieder jaar opgesteld door de provincie.

Kwantitatieve uitbreidingsbehoefte

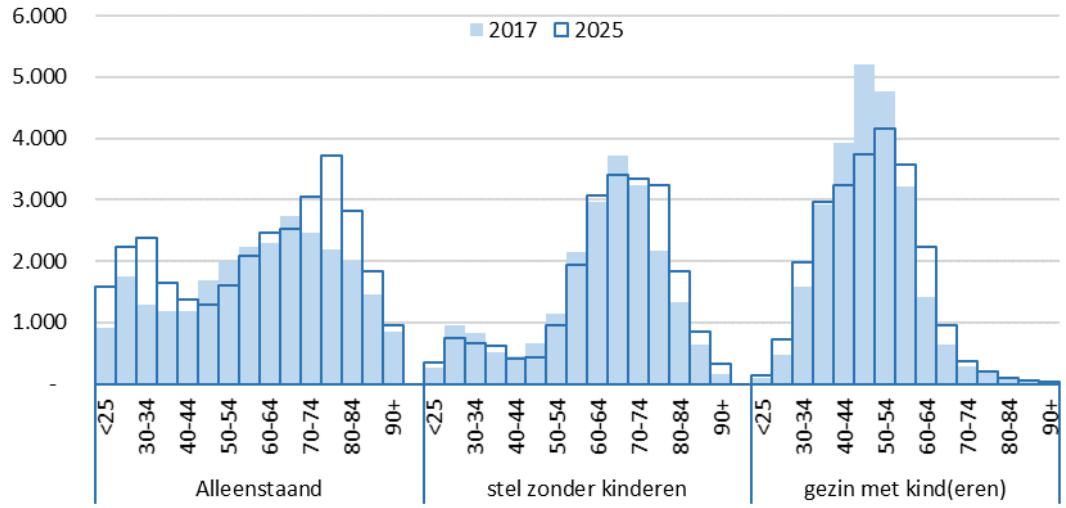
Per saldo zal het aantal huishoudens volgens de prognose in de regio toenemen. Binnen de regio Gooi en Vechtstreek gaat het om een additionele behoefte van bijna 6.000 woningen tot 2025 waarvan 4.300 buiten de gemeente Hilversum.

figuur 2-3 Prognose additionele regionale woningbehoefte (uitbreiding van de voorraad)

	2018-2025	2025-2030	2030-2040
MRA totaal	84.120	50.780	82.170
Gooi en Vechtsreek (totaal)	5.970	2.784	3.218
Hilversum	1.670	866	937
overig regio	4.300	1.920	2.280

Wanneer we kijken naar het type huishoudens binnen deze groei zien we dat er een verschuiving plaatsvindt van middelbare gezinnen naar middelbare en oudere stellen en naar oudere alleenstaanden. Veel huishoudens beginnen de komende jaren (verder) uit de kinderen te raken, hetgeen overigens niet betekent dat hun woning niet meer voldoet. Tegelijkertijd zien we enige nieuwe aanwas van jonge huishoudens al is het aantal gering.

figuur 2-4 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de regio Gooi en Vechtstreek; Exclusief Hilversum, 2017-2025



2.2.2 Kwalitatieve regionale woningbehoefte

In samenspraak met de Metropoolregio Amsterdam heeft RIGO onlangs een kwalitatieve woningbehoefte bepaald voor de regio Gooi en Vechtstreek. De methode wordt in bijlage 1 verder toegelicht. In figuur 2.5 Is de ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijssegmenten.

Samenvatting methode behoefteraming:

1. Trendmatige raming van de additionele behoefte

Basis van de raming is een toekomstprojectie, waarbij aannamen zijn gedaan over de huishoudens in de toekomst (omvang en samenstelling) en over de manier waarop zij, gegeven hun levensfase en inkomen, in de toekomst zullen zijn gehuisvest. Hieruit resulteert een woningvoorraad, die past bij de huishoudens van de toekomst. Het verschil tussen de woningen van in dit geval de toekomst en de woningen van 2017 is de trendmatige additionele woningbehoefte.

2. Analyse van actuele fricties

Los van de additionele behoefte kan met behulp van het onderzoek Wonen in de Metro-poolregio Amsterdam (WiMRA) worden geconstateerd dat anno 2017 niet iedereen naar wens woont. De actuele vraag sluit niet naadloos aan op het aanbod.

3. Behoefteraming met verrekening van woonwensen

Beide voorgaande stappen gecombineerd tot een geïntegreerde behoefteraming. Hierbij wordt de additionele behoefte kwalitatief gecorrigeerd voor woonwensen.

figuur 2-5 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijssegmenten (uitbreiding van de voorraad in aantal woningen 2017-2025)

Woningtype	Gooi en Vechtsreek (totaal)		Hilversum		overig regio	
Appartementen	4.940	(66%)	1.360	(62%)	3.590	(68%)
Eengezinswoningen	2.490	(34%)	840	(38%)	1.660	(32%)
Totaal	7.430	(100%)	2.190	(100%)	5.250	(100%)

Prijs	Gooi en Vechtsreek (totaal)		Hilversum		overig regio	
Huur						
tot en met €711	2.670	(36%)	860	(39%)	1.770	(34%)
€711 - €971	550	(7%)	310	(14%)	360	(7%)
meer dan €971	-470	-(6%)	-120	-(5%)	60	(1%)
Totaal huur	2.750	(37%)	1.050	(48%)	2.190	(42%)
koop						
tot €250.000	1.200	(16%)	220	(10%)	1.150	(22%)
€250.000 - €363.000	1.990	(27%)	780	(36%)	850	(16%)
meer dan €363.000	1.490	(20%)	140	(6%)	1.050	(20%)
Totaal koop	4.690	(63%)	1.150	(53%)	3.060	(58%)
totaal	7.430	(100%)	2.190	(100%)	5.240	(100%)

Vraag naar appartementen relatief groot

Als gevolg van met name de huishoudensontwikkeling zien we dat van de uitbreidingsbehoefte in de regio voor een groot deel appartementen betreft (meer dan 60%). Dit is direct te relateren aan de huishoudensontwikkeling in de regio. Het gaat daarbij in de gemeenten buiten Hilversum vooral om de doelgroep senioren en alleenstaanden onder de 30. Ook zien we behoefte aan eengezinswoningen (32% van de uitbreidingsbehoefte).

Ook sociale huur

We zien in de regio een behoefte aan zowel koop- als huurwoningen. Als het gaat om de koopsector zien we vraag in alle prijsklassen. In de huursector ligt het accent op het sociale segment, tot een huurprijs van 711 euro[2].

Vrije sector huur

De behoefteraming laat wel enige additionele behoefte aan huurwoningen in de vrije sector zien, maar toch bescheiden in vergelijking met de behoefte aan andere segmenten. In de 'duurdere' vrije sector (boven de €872 en €971) is er niet of nauwelijks sprake van een behoefte. Dit beeld zien we vaker terug komen. De gedachte doelgroep voor de vrije sector huur geeft in enquêtes vaak een voorkeur aan koop.

In het woonbeleid wordt momenteel sterk ingezet op de toevoeging van huurwoningen in het prijssegment tussen 711 en 971 euro per maand, ook wel middensegment-huur genoemd of daarboven. Ook bij beleggers is dit segment momenteel in trek. De t behoefteraming laat wel enige additionele behoefte aan huurwoningen in deze prijsklasse zien, maar toch bescheiden in vergelijking met de behoefte aan andere segmenten.

Het beeld van het middensegment verandert als bij het middensegment niet alleen huurwoningen, maar ook koopwoningen worden betrokken. In de regio is ook een aanzienlijke behoefte te verwachten aan koopwoningen tot een WOZ-waarde van 250.000 euro, zeker op korte termijn. In de praktijk is hier sprake van communicerende vaten. Dezelfde (doel)groep die behoefte krijgt aan koopwoningen in het middensegment is mogelijk ook geholpen met huurwoningen in het middensegment, al was het maar omdat ze hun hypotheek niet rond krijgen. In de behoefte aan middensegment kan dus zowel met koopwoningen als met huurwoningen worden voorzien, mits de kwaliteit vergelijkbaar is.

2.3 De actuele lokale behoefte op basis van woonwensen (Wimra)

Zoals eerder genoemd wordt de nieuwbouwbehoefte niet zozeer lokaal bepaald maar gaat het om een regionale markt. Belangrijke reden hiervoor is dat woningzoekenden zich niet houden aan de gemeentegrenzen. Een uitzondering hierop vormt vaak de doelgroep ouderen (75+) die, als ze al verhuizen, dat veelal doen binnen hun eigen woonplaats. Hierom hebben wij met

[2] Mogelijk is de behoefte aan sociale huur (met huurprijzen tot 711 euro) enigszins overschat ten nadele van de andere segmenten, waaronder het middensegment. De toegankelijkheid van de sociale huursector is namelijk recent ingeperkt door het beleid ten aanzien van passend toewijzen. Het effect hiervan op de bewoning in het jaar 2025 is lastig te voorspellen. Dit hangt niet alleen af van de toegankelijkheid van de sociale huur, maar ook met de bereidheid / mogelijkheid / prikkel om bij een gestegen inkomen uit de sociale huur door te stromen. In 2017 treffen we midden- en hogere inkomensgroepen aan in de sociale huur. Aangenomen mag worden dat dit ook in de toekomst het geval zal zijn.

behulp van het achterliggend enquetebestand Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) getracht hier indicatieve uitspraken over te doen.

Veel ouderen

In Laren wonen 4.915 huishoudens. Vijf procent van deze huishoudens is jonger dan 35 jaar. Ongeveer 1/3 van de Larense huishoudens is tussen de 35 tot 55 jaar. Zo'n 62% van de huishoudens valt onder de noemer ouderen, waarvan 41% tussen 55 en 75 jaar oud is en 21% 75 jaar of ouder is.

Relatief weinig response

Aan het WiMRA onderzoek hebben 7 huishoudens meegedaan in de leeftijd tot 35 jaar en 56 huishoudens in de leeftijd 35 tot 55 jaar. In totaal hebben 161 'oudere' huishoudens de vragenlijst ingevuld. Van deze huishoudens vallen er 115 in de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar en 46 huishoudens zijn 75 jaar en ouder. Dat betekent dat 6% van de huishoudens in de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar hebben deelgenomen aan en WiMRA onderzoek. In de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder is dit 4%.

Verhuisgeneigdheid ouderen

Van de oudere respondenten die hebben deelgenomen aan het WiMRA onderzoek hebben 157 aangegeven in hoeverre zij verhuisgeneigd zijn. In de leeftijd 55 tot 75 jaar hebben 5 respondenten aangegeven zeker te willen verhuizen binnen twee jaar. 36 respondenten in deze leeftijd zijn dit misschien van plan. Van de respondenten van 75 jaar en ouder hebben 7 aangegeven zeker te willen verhuizen binnen twee jaar en 14 respondenten hebben aangegeven misschien te willen verhuizen.

Aan de respondenten die zeker of misschien willen verhuizen is ook gevraagd waarom zij (mogelijk) willen verhuizen. Van de 62 verhuisgeneigde respondenten hebben 50 respondenten aangegeven waarom zij (mogelijk) willen verhuizen. De meest genoemde redenen zijn de gezondheid, een niet geschikte woning (niet gelijkvoers/teveel trappen) en de wens om kleiner te wonen.

Gewenst woningtype

Aan de verhuisgeneigde respondenten is ook gevraagd wat het gewenste woningtype is. In totaal hebben 50 oudere respondenten deze vraag beantwoord. In zowel de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar als in de leeftijdscategorie 75+ geeft een meerderheid aan dat een meergezinswoning het gewenste woningtype is.

Vervolgens is ook aan de respondenten gevraagd het gewenste woningtype verder te specificeren. Het meest genoemde woningtype is ook hier een appartement.

De respondenten in de leeftijdscategorie 55 tot 75 jaar hebben een voorkeur voor een koopwoning. Een groot deel van deze respondenten heeft aangegeven dat hun voorkeur uit gaat naar een koopwoning met een prijs boven de €363.000. De voorkeur van de respondenten van 75 jaar en ouder ligt meer verspreid.

2.4 De actuele lokale behoefte volgens makelaars

Makelaars kennen de lokale markt als het gaat om de actuele stand van zaken. Hierom heeft RIGO name waar het gaat om de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw hen telefonisch geïnterviewd. Ook is het van belang dat de bevindingen van RIGO, herkend worden door de makelaars. Geïnterviewd zijn:

- Kapelle Onroerend Goed Laren
- Voorma-Walch
- Van Trigt makelaars
- Saegaert makelaars

In deze paragraaf geven we een samenvatting van de bevindingen.
Een samenvatting van de interviews is weergegeven in bijlage 2

Vraag naar Appartementen te Laren:

De vraag naar appartementen is volgens alle vier de geïnterviewde makelaars heel groot en de verwachting is dat dit ook zo in de nabije toekomst zal zijn.

Aanbod aan appartementen Laren

Te weinig aanbod. En wat er is, is erg duur (mede door schaarste).

Doelgroep appartementen (die de makelaar benaderd):

Leeftijd:

- Vooral ouderen 70+ paren,
- Maar ook jongeren of gescheiden

Inkomen:

- Veel genoemd zijn de ouderen met een hoog inkomen (Hypotheekvrije woning
- Daarnaast ook ouderen met alleen pensioen en jonge mensen met lager inkomen.

Huishoudenssamenstelling:

- Oudere stellen, jonge stellen of gescheiden mensen.
- Huidige woonplaats:
- Vooral uit Laren zelf of die terug naar het Gooi willen

Soort appartement gezocht:

Ofwel duur > 120m2 ; 3 kamerappartementen.
Ofwel 125.000 en 300.000 vanaf 60m2
Centrumlocatie is erg in trek

Actuele prijs per m2 van verkochte appartementen in Laren:
Door 2 van de 4 makelaars ingeschat:
Nieuwbouw rond de 6.000 per m2

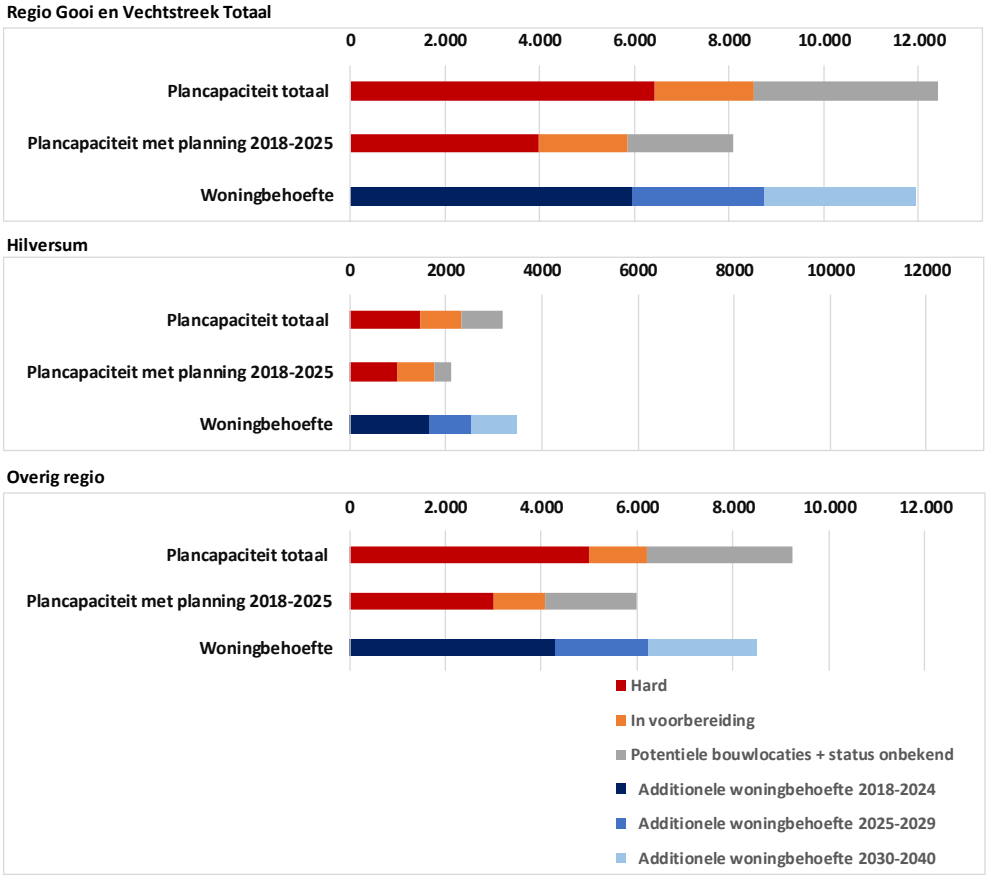
3 Woningbouwplannen en resterende behoefte

Hoe verhoudt zich de behoefte tot de mogelijkheden aan de aanbodkant? Deze vraag kan, althans indicatief, worden beantwoord door te kijken naar de plancapaciteit. Een integraal overzicht van potentiele bouwlocaties per augustus 2018 is afgeleid uit de Monitor Plancapaciteit, waarin alle gemeenten hun plannen bijhouden (zie ook figuur 3.2) .

3.1 Kwantitatief

In figuur 3.1 is te zien dat plannen en additionele behoefte op de schaal van de totale regio kwantitatief voor de lange termijn aardig met elkaar sporen. Van belang is dat we hier zowel harde als zachte plannen weergeven. Naast de hardheid van plannen geven gemeenten ook op wanneer men denkt dat woningen tot productie kunnen komen. We hebben hier ook aangegeven hoeveel woningen in de periode 2018-2025 naar verwachting van de gemeenten tot productie komen. Dit is dus exclusief uitval en vertraging.

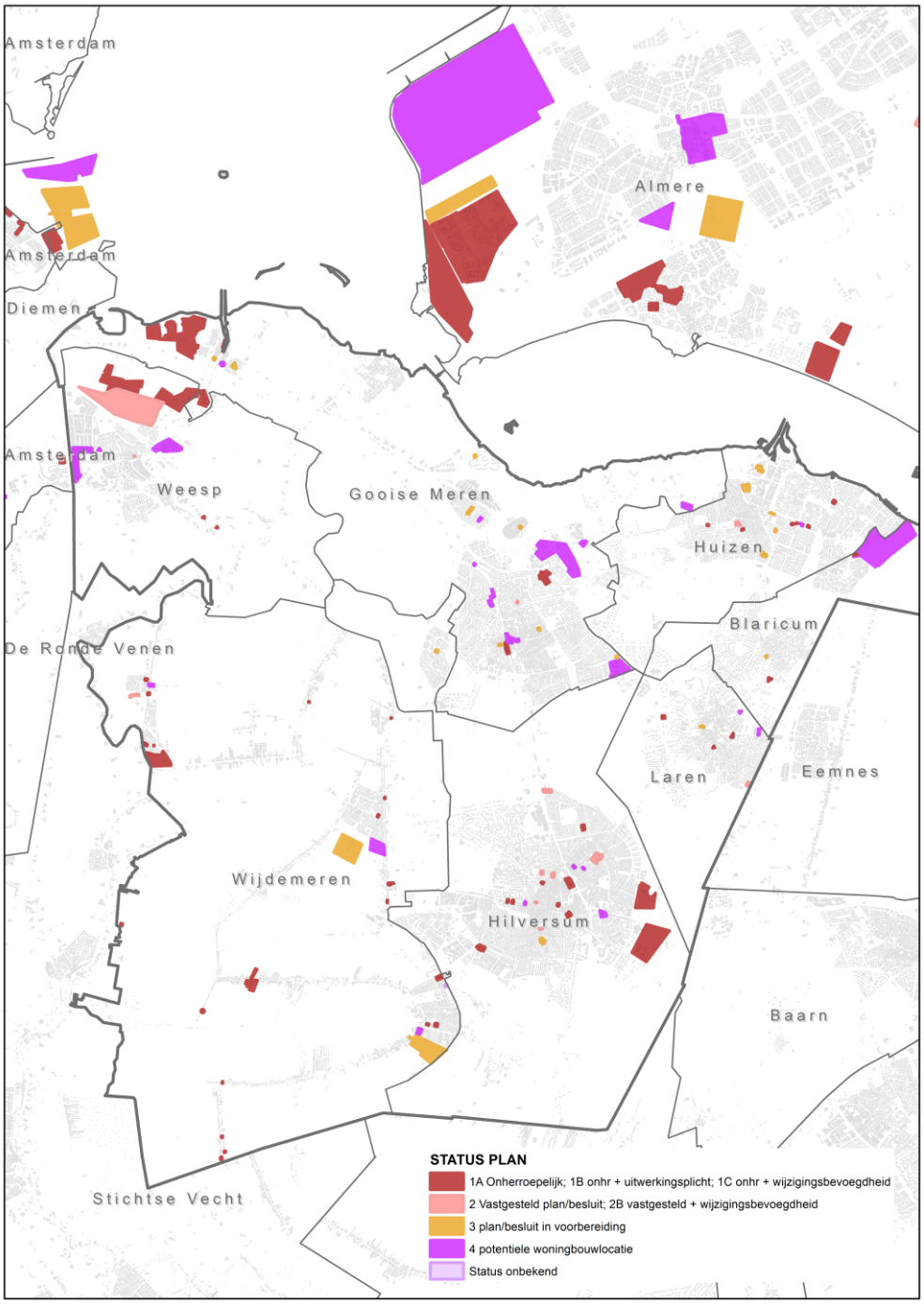
figuur 3-1 Woningbehoefte afgezet tegen de plancapaciteit (stand juni 2018)



Er lijkt voldoende plancapaciteit aanwezig om aan de additionele vraag op lange termijn te voldoen. Wanneer we echter kijken naar de status en planning kijken kunnen we concluderen dat er weliswaar theoretisch voldoende harde plannen zijn om aan de behoefte voor de korte termijn te voldoen. Deze zullen echter maar deels voor 2025 tot productie komen. Uitgaande van de planning van de gemeenten is er momenteel een tekort aan harde plannen tot 2025. Er dient dus nog een aanzienlijk deel van de plannen binnenkort verder ontwikkeld te worden. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat aangezien er in de praktijk altijd plannen uit-

vallen of vertraging oplopen het niet verkeerd is een zekere overmaat in de plannen te hebben. Daarbij geldt dat die additionele behoefte slechts de behoefte betreft die nodig is om de verwachte toename van het aantal huishoudens te accommoderen. Meer bouwen dan deze behoefte is in een gespannen markt geen probleem. Sterker nog, alleen door meer te bouwen dan alleen om de groei op te vangen zal de druk op de markt kunnen afnemen.

figuur 3-2 Woningbouwplannen in de regio (stand juni 2018)



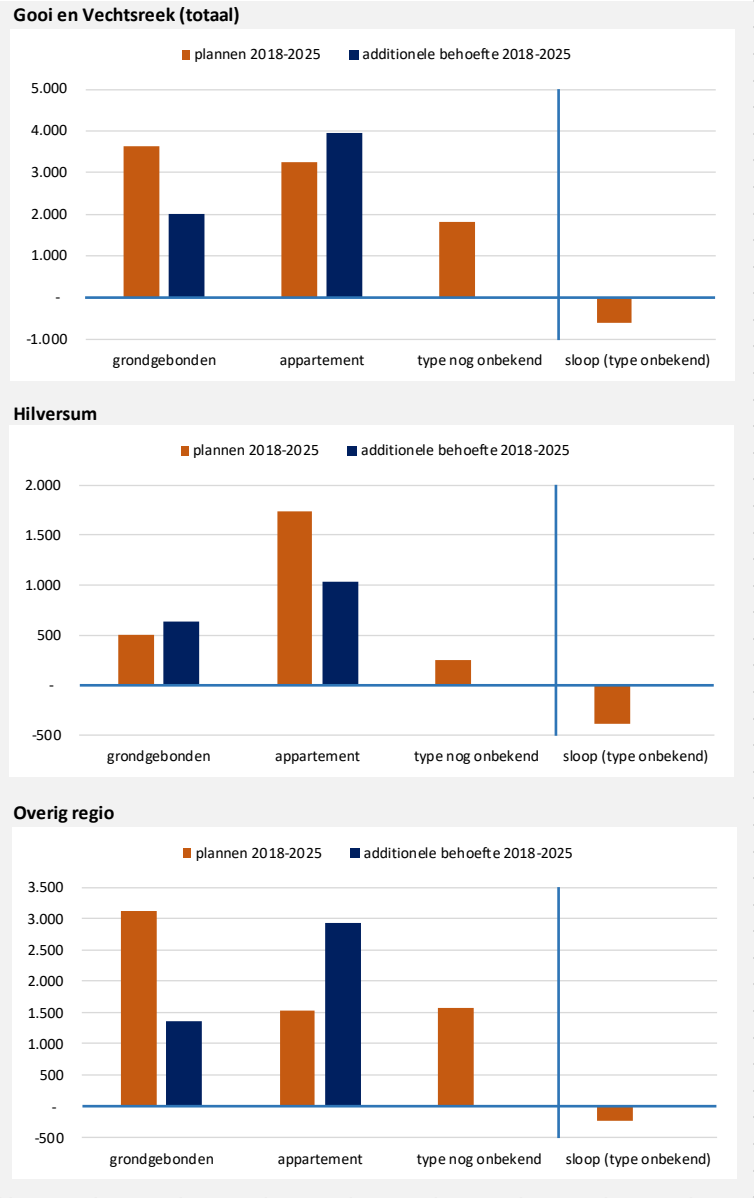
Bron: RIGO Research 2018

3.2 Kwalitatief

Van veel plannen is nog niet bekend hoe ze er uit komen te zien. Dat geldt zeker voor plannen die pas op lange termijn zullen worden opgeleverd. Veel van die plannen bevinden zich nog in een vroeg stadium van ontwikkeling. Over de korte termijn, tot 2025, is al wel in veel gevallen iets te zeggen over de geplande invulling in termen van woningtype.

In figuur 3.3 is plancapaciteit met verwachte oplevering tot 2025 geplaatst naast de additionele woningbehoefte, uitgesplitst naar appartementen en eengezinswoningen (grondgebonden woningen). Het gaat dan om de woningbehoefte zoals die is afgeleid in het vorige hoofdstuk. Wat de plannen betreft blijkt dat van een deel nog niet bekend is hoe die er uit komen te zien. Ook van de sloopplannen is dit niet bekend.

figuur 3-3 Woningbouwplannen in de regio afgezet tegen de behoefte (stand juni 2018)



Bron: Monitor plancapaciteit en behoefteraming; RIGO 2018

Appartementen ondervertegenwoordigd in de plannen

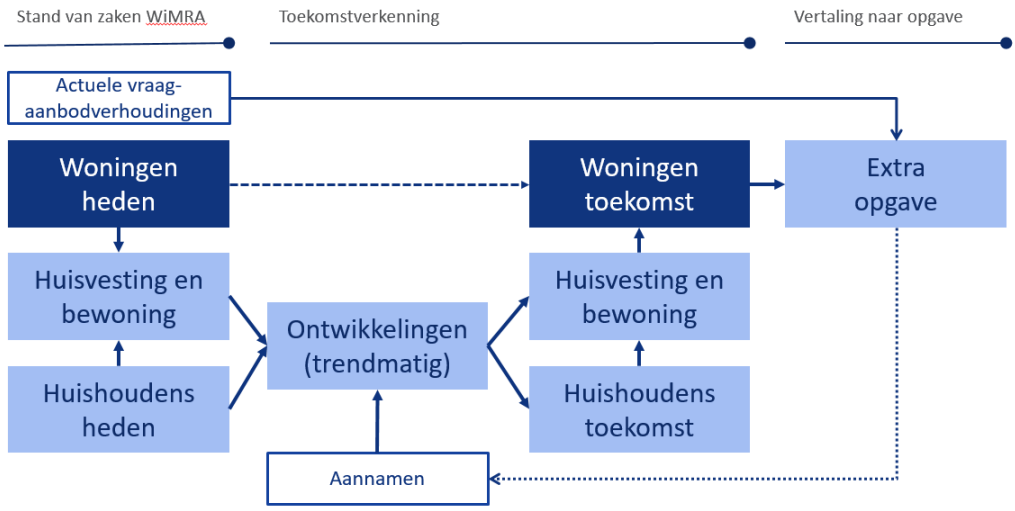
In de woningbouwplannen waarvoor het woningtype reeds bekend is zien we in de regio meer grondgebonden woningen dan appartementen (periode 2018-2025). Dit ondanks dat in Hilversum relatief veel appartementen in de planning zitten. Naar verhouding bevatten de plannen waarvoor verwacht wordt dat deze voor 2025 opgeleverd worden dus minder appartementen dan de geraamde behoefte. De bouw van appartementen te Laren zal dus goed passen binnen de behoefte ook indien we rekening houden met 'concurrerende' plannen in de regio.

Bijlage 1 Methode woningbehoefte

We gebruiken twee bronnen voor het onderzoek, het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA 2017) en de recente huishoudensprognose van de Provincie Noord-Holland. WiMRA is een grote enquête onder de bewoners van de MRA op woongebied. Op basis van beide bronnen brengen we de woningbehoefte in beeld in drie stappen:

1. Ontwikkeling van de woningbehoefte op middellange termijn;
2. Actuele vraag / aanbodverhoudingen;
3. Combinatie van beide bovenstaande elementen.

Schematisch komt het behoefte onderzoek er zo uit te zien:



1. Toekomstverkenning; Inschatten van de extra opgave

Het uitgangspunt bij het inschatten van de toekomstige woningbehoefte en de extra opgave die daar uit kan voort vloeien is het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) uit 2017. We doen net alsof dit onderzoek is afgenomen onder de toekomstige bevolking op basis van enkele aannamen over de toekomst. Bijvoorbeeld over de toekomstige bevolking (aantal huishoudens en samenstelling naar leeftijd en type) op basis van een huishoudensprognose, de toekomstige koopkracht en de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen (willen en kunnen) wonen. Dit laatste worden ook wel de woonpatronen genoemd.

We stellen voor om aannamen over de toekomstige bevolking te doen op basis van de huishoudensprognoses van de Provincie Noord-Holland. Hieronder beschrijven we de wijze waarop we omgaan met koopkracht en woonpatronen.

Aannamen over de koopkracht

Wij sluiten in het doen van aannamen over de koopkracht aan bij de cijfers van het Centraal Planbureau en de aanname die we hebben gedaan in het kader van ons onderzoek voor de MRA. In het MRA onderzoek is gerekend met een gemiddelde reële koopkrachtstijging van alle huishouden van 0,35% per jaar. Dit is het gemiddelde van de jaarlijkse ontwikkeling in de

jaren 2012 tot en met 2017[3]. Over een langere periode bezien wisselen positieve en negatieve ontwikkelingen elkaar af en houden elkaar in evenwicht zo is de ervaring.

Aannamen over woonpatronen

Wij houden in eerste instantie de woonpatronen constant, dat betekent dat de manier waarop huishoudens in de toekomst zullen (willen en kunnen) wonen overeenkomt met de huidige woonpatronen. Als de bevolking verandert, verandert de woningvoorraad mee volgens de huidige maatstaven en wensen. Dit houdt in dat hetzelfde 'soort' huishoudens (qua levensfase en inkomen) in de toekomst net zo zal (kunnen en willen) wonen als hun 'soortgenoten' in 2017. Simpel gezegd gaan we er dus vanuit dat wat in 2017 acceptabel of wenselijk is, ook in 2025 of 2035 acceptabel of wenselijk zal zijn voor huishoudens in het betreffende gebied in een vergelijkbare levensfase en met een vergelijkbaar inkomen. Wel wordt rekening gehouden met het feit dat de toekomstige generatie ouderen vaker in een koopwoning zal (blijven) wonen dan de huidige en met het feit dat toekomstige jongeren minder (snel) dan in het verleden (willen en kunnen) doorstromen naar een koopwoning. De trends op dit gebied worden doorgetrokken naar de toekomst.

2. Analyse van actuele vraag / aanbodverhoudingen

Naast de hierboven beschreven toekomstverkenning kunnen we met behulp van het WiMRA-onderzoek bekijken in hoeverre iedereen anno 2017 naar wens woont. Hoogstwaarschijnlijk komt de actuele vraag niet helemaal overeen met het actuele aanbod. Deze verschillen brengen we ook in beeld. Dit doen we door te kijken naar de gevraagde en mogelijk aangeboden woningen van mensen uit de WiMRA-enquete die hebben aangegeven verhuiswensen te hebben. We schrijven mogelijk aangeboden woningen omdat het verhuiswensen betreft en geen werkelijke verhuizingen.

Onder *vraag* verstaan we de door woningzoekenden gevraagde woningen. Het gaat hier om woningzoekenden die hebben aangegeven beslist binnen twee jaar willen verhuizen. Met WiMRA is uitsluitend de vraag van doorstromers gemeten. De vraag van starters en van woningzoekenden van buiten de gemeente/ regio komt daar nog bij en schatten we in, zodat we de totale vraag, inclusief die van starters en vestigers weergeven. De manier van inschatten zal overeenkomen met de manier die wij voor het MRA onderzoek hebben toegepast. Onder *aanbod* verstaan we de woningen die de doorstromers zouden vrijmaken indien zij hun verhuiswensen realiseren. Doorstromers die aangeven de regio te willen verlaten tellen wel mee als aanbieders, maar niet als vragers.

Het verschil tussen vraag en aanbod geeft een indicatie van de huidige (extra) woningbehoefte. We spreken van een indicatie omdat we weten dat veel verhuisplannen in de praktijk niet tot stand, om uiteenlopende redenen. Daarnaast zijn met een enquête als het WiMRA niet alle vormen van vraag en aanbod evengoed te meten. Denk bijvoorbeeld aan aanbod als gevolg van overlijden of vraag die ontstaat na een scheiding. Vraag en aanbod zijn daarnaast gevoelig voor economische ontwikkelingen. Tijdens de crisis zagen verhuisplannen er anders uit dan nu, over twee jaar kan het er weer anders uitzien. Helaas is het vrijwel onmogelijk om hiervoor te corrigeren of uitspraken te doen over het realiteitsgehalte van de woonwensen. De ervaring leert wel dat woningzoekenden in financieel opzicht redelijk inzicht hebben in hun mogelijkheden.

[3] bron: Centraal Planbureau

3. Totaal beeld van de huidige en de toekomstige behoefte

Tot slot worden voorgaande stappen gecombineerd, waarbij we de huidige behoefte op basis van de verschillen tussen vraag en aanbod en de toekomstige behoefte op basis van de toekomstverkenning combineren. Zodoende houden we in de berekening van de extra opgave tegelijk rekening met de actuele verschillen tussen vraag en aanbod én de toekomstige behoefte. Met andere woorden, als de extra opgave vervolgens gerealiseerd wordt zal een deel van de actuele verschillen tussen vraag en aanbod verdwijnen, maar zal de woningvoorraad ook blijven aansluiten bij de samenstelling en woonwensen van de toekomstige huishoudens.

Bijlage 2 Interviews Makelaars

Samenvatting gespreksverslagen met 4 makelaars. Gegroepeerd op onderwerp.

Geïnterviewd zijn:

- Kapelle Onroerend Goed Laren
- Voorma-Walch
- Van Trigt makelaars
- Saegaert makelaars

De tekst is geanonimiseerd.

Vraag naar Appartementen te Laren:	
	De vraag naar appartementen is heel groot en de verwachting is dat dit ook zo in de nabije toekomst zal zijn. Op dit moment is de vraag vooral groot naar koopappartementen. Naar huurwoningen is vooral vraag in het hogere segment. Deze vraag komt van ouderen die geen woning meer willen kopen, maar wel geld uit willen geven aan een wat luxer huurappartement. De vraag komt van ouderen die een ruime koophuis willen inruilen voor een kleiner appartement. Zij willen dit omdat het meer veiligheid en comfort (weinig onderhoud meer) biedt.
	Er zijn veel mensen die kleiner willen gaan wonen en zelf ook nog iets aan de verkoop van hun woning willen overhouden. Er is dus veel behoefte naar betaalbare huur- en koop appartementen. Verwachting is dat de vraag in de nabije toekomst zal aanblijven
	Veel vraag naar appartementen en dan met name mensen die nu in een groter huis wonen die kleiner willen wonen. Deze mensen willen een huis met minder onderhoud en willen de huidige woning verkopen voor volgende generatie. Zij willen bijvoorbeeld veel reizen maar wel een paid a terre in Laren om dichtbij kinderen en kleinkinderen te wonen.
	Enorm grote vraag, vooral onder ouderen die kleiner willen wonen en in het centrum willen wonen. Appartementen zijn heel welkom in Laren. Vraag naar appartementen blijft aanwezig in de toekomst
Aanbod van Appartementen Laren:	
	Niet in balans met de vraag, magere aanbod. Enorm hoge prijzen wordt er voor appartementen betaald, omdat aanbod laag is
	Op dit moment is er weinig aanbod en het aanbod wat er is, is vrij duur tussen de 500.000 en 700.000 euro. In Huizen heeft dit makelaarskantoor onlangs appartementen verhuurd. Hier reageerde huishoudens uit verschillende leeftijdscategorieën op. Deze appartementen worden gemiddeld verhuurd voor 900 euro exclusief per maand. Bij dit kantoor is het niet duidelijk in hoeverre er op dit moment bouwplannen voor appartementen in de pijpleiding zitten.
	Er is niet veel aanbod, er worden wel nieuwe appartementen gebouwd op de Rijksweg in Laren. Makelaar zelf bouwt in oude gemeentehuis in Blaricum, maar dat is top segment. Ook in Blaricum zijn er twee appartementen boven Rabo. Op dit moment zitten er niet veel bouwplannen voor appartementen in de pijpleiding, eentje is nu Rabogebouw, ander Chinees in Laren (nog niet zo ver met de plannen), andere plek in centrum waar men een hotel van plan is te bouwen. Wellicht wel met appartementen?
	Bij Vreedenburgh zijn appartementen waar voornamelijk ouderen wonen, maar dat verjongt nu wel. Ook boven de Jumbo zijn appartementen. Verder zijn er in het centrum alleen appartementen van particuliere verhuurders en die verhuren vaak voor hoge huurprijzen. Als de gemeente besluit appartementen te realiseren is het wel belangrijk dat die appartementen worden gekocht door de mensen die er uiteindelijk in gaan wonen. Anders lopen de huurprijzen weer erg op. Bij de Zijtak (oude houtzagerij) worden nu waarschijnlijk appartementen gerealiseerd en ook zelf is de makelaar bezig met een appartementencomplex. Dat complex ligt wel buiten het centrum. Verwachting is dat er ook in de toekomst niet voldoende aanbod zal zijn om in de vraag te voorzien.
Doelgroep:	
	- leeftijd: 70+ paren, - inkomen: Ruim voldoende inkomen/vermogen. Vaak wonen zij nu in een woning van 1 miljoen of duurder en vrijstaande woning met een oppervlakte van meer dan 250m2. - huishoudenssamenstelling: paren - huidige woonplaats: Vooral in Laren wonend

	- leeftijd: Het zijn toch vooral de ouderen, maar ook wel starters of mensen die (tijdelijk) uit elkaar gaan. Toch is de groep ouderen die een appartement zoekt het grootst. - inkomen: Wisselend, de ouderen hebben soms geen inkomen meer maar alleen pensioen. De jonge mensen die verdienen teveel voor sociaal en moeten in de vrije sector gaan huren en dat kan lastig zijn. Bij het vaststellen van de huurprijs of koopprijs selecteer je al op voor welke groepen het appartement geschikt is. - huishoudenssamenstelling: Oudere stellen, jonge stellen of gescheiden mensen. - huidige woonplaats: De mensen komen zowel uit Laren, de regio en daarbuiten. Je merkt dat de woningnood hoog is, er komen bijvoorbeeld ook mensen uit Almere, Alphen aan de Rijn en Amersfoort.
	- leeftijd: Met name ouderen, maar ook wel jongere ouderen. Zij wonen in een huis dat afbetaald is en willen meer reizen. Zij willen een huis dat makkelijker is in het onderhoud. Dat zijn niet perse hulpbehoevenden. - inkomen: Hypotheekvrije woning en zonder hypotheek kopen. - huishoudenssamenstelling: juist wat (jonge) oudere echtparen - huidige woonplaats: Ook wel van buiten Laren en die oorspronkelijk in het Gooi gewoond hebben en weer terug willen. Ook veel mensen die niet weg willen, maar weinig alternatieven hebben voor appartementen. Deze mensen wijken nu uit naar omliggende gemeenten.
	- leeftijd: Jongeren kunnen niet in Laren wonen, want prijzen zijn te hoog. Alleen ouderen kunnen het wonen in Laren betalen. Dus op dit moment zijn het vooral de ouderen die op zoek zijn naar een appartement. Als advies geeft deze makelaar aan de gemeente om juist ook voor jongeren of gescheidenen te bouwen. Zij kunnen op dit moment niets in Laren vinden omdat de prijzen te hoog zijn. - inkomen: Om in Laren te kunnen wonen moet het inkomen wel hoog zo'n, namelijk rond de 60.000 per jaar en voor appartement misschien 50.000. Eenpersoonshuishoudens moet wel goed verdienen om dat te kunnen betalen. Laagdrempeligere appartementen zijn daarom zeer welkom. Eerder zijn er wel laagdrempelige appartementen gerealiseerd in het van Erven Dorenspark. - huishoudenssamenstelling: Of twee oudere mensen die grote huis uitgaan of een weduwe alleen of gescheiden mensen of een jong stel van begin 30 jaar. - huidige woonplaats: Ouderen die op zoek zijn naar een appartement wonen veelal in Laren. Jongeren komen vaak van buiten, omdat zij elders gestudeerd hebben.
Soort appartement gezocht:	
	- prijsklasse: tussen 700.000 en 1,3 miljoen - grootte: 150-200 m2 - locatie: Balkon zo goed mogelijk op zuidwest en niet te klein. Verruilen voor tuin. Larenaars weten heel goed wat leuke plekjes zijn om naar uit te kijken, maar tegelijkertijd veel privacy. Loopafstand zo dicht mogelijk bij faciliteiten, kroeg, supermarkt, zorgvoorzieningen.
	- prijsklasse: Ligt er aan, geen eenduidig antwoord op te geven. Voor alle prijsklassen is wel behoefte. In Laren is toch wel vaak behoefte naar de wat hogere prijsklasse, dan in de omliggende gemeenten. - grootte: De meeste vraag naar 3 kamerappartementen, 2 goede slaapkamers en goede woonkamer. - locatie: In het centrum, ook daar buiten wel vraag. Voor ouderen is vooral centrum heel interessant. Het Rabogebouw ligt vrij centraal.
	- prijsklasse: soms maakt de prijs niet uit - grootte: 120-150m2 plus, maar ook wel groter. En dan in te delen zoals ze zelf willen en die nemen eigen binnenhuis architect mee. - locatie: Centrum locatie is super in trek. Er zijn enkele jaren geleden woningen aan de Naarderstraat gebouwd. Mensen willen toch met name een appartement op loopafstand van het centrum, maar wel zij wel de auto kwijt kunnen.
	- prijsklasse: Tussen 125.000 en 300.000, daar is echt heel weinig van. - grootte: vanaf 60m2 - locatie: Centrum locaties, vooral echte ouderen in centrum en wat jongere mensen zoeken ook daar buiten
Actuele prijs per m2 van verkochte appartementen in Laren:	
	6.000 per m2, vrij op naam voor nieuwbouw. hoe groter het appartement hoe hoger de m2 prijs. Grote appartementen steeds zeldzamer en willen daar best wat voor neerleggen. Rabo is unieke plek en kunnen grote appartementen gerealiseerd worden 6.000-9.000 per m2 bandbreedte.
	-
	-
	Rond 4.000 euro. Ligt ook aan staat van de woning, nieuwhuis duurder dan woning waar nog van alles aan moet gebeuren.