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

RAPPORT

Woningbehoefte Scherpenzeel

Doorkijk tot 2030

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

Woningbehoefte Scherpenzeel

Doorkijk tot 2030

Opdrachtgever

Gemeente Scherpenzeel

Contactpersoon

Hans Polinder

Projectnummer

P39990

Datum

4 december 2019

Auteurs

Aafke Heringa; aafke.heringa@rigo.nl; 020 522 11 25

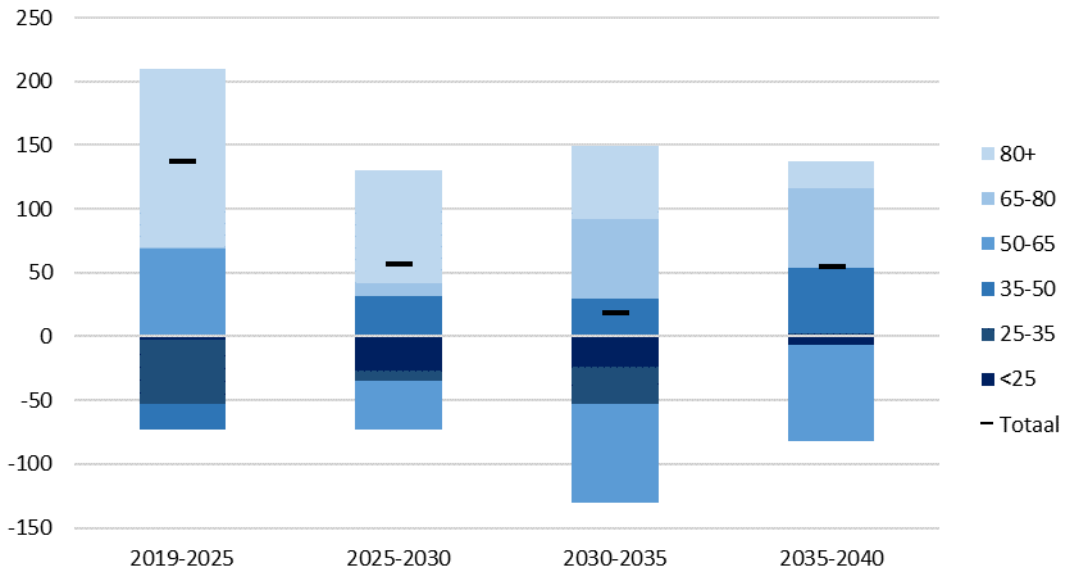
Inhoud

0.	**Samenvatting**	**1**
1	**Inleiding**	**3**
1.1	Toelichting methodiek	3
1.2	Leeswijzer	4
2	**Actuele huisvesting huishoudens**	**5**
2.1	Samenstelling huishoudens naar type	5
2.2	Woningen naar eigendom en type	5
2.3	Huisvesting naar koopprijsklasse	6
2.4	Huisvesting naar huurprijsklasse	6
3	**Actuele fricties vraag-aanbod**	**8**
3.1	Actuele fricties binnen koopsector	8
3.2	Actuele fricties binnen huursector	9
3.3	Niet alleen vrijkomende woningen door verhuizingen	10
4	**Bevolkings- en huishoudensprognose**	**11**
4.1	Uitgangspunten Primos-prognose	11
4.2	Bevolkingsprognose	12
4.3	Huishoudensprognose	12
4.4	Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd	13
5	**Trendmatige Woningbehoefteraming**	**15**
5.1	Woningbehoefte naar type en eigendom	15
5.2	Trendmatige behoefte naar koopprijsklasse	16
5.3	Trendmatige behoefte naar huurprijsklasse	17
6	**Bandbreedte vraag naar woningen**	**19**
6.1	Bandbreedte woningbehoefte naar type	20
6.2	Bandbreedte woningbehoefte naar prijsklasse	20
6.3	Herhuisvesting huishoudens in niet-reguliere voorraad	20
Bijlage: Verhuizingen van en naar de Randstad		**21**

Samenvatting

Scherpenzeel telt momenteel zo'n **9.980 inwoners** en **3.970 huishoudens**. Naast zo'n 6% eenoudergezinnen zijn er ongeveer evenveel paren met kinderen als paren zonder kinderen en alleenstaanden. Tot 2030 neemt het aantal huishoudens met zo'n **235** toe volgens de Primos-prognose (2019). Dit zijn vooral oudere, kleinere huishoudens. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de huishoudensprognose naar leeftijdsklasse.

Prognose groei leeftijdsklassen huishoudens voor Scherpenzeel



Bron: Primos 2019

Tweederde van de bestaande huishoudens woont in een ééngezinskoopwoning. Koopappartementen vormen met 5% het kleinste segment. Ook ongeveer 5% van de huishoudens woont niet in een reguliere woning, maar woont bijvoorbeeld in bij ouders of in andere typen vastgoed (recreatiewoningen, winkelpand etc.) of roerend goed (woonwagens, woonboten). Dit doen zij niet altijd vrijwillig. Een groot deel van hen heeft behoefte aan een reguliere woning.

Op basis van de woonwensen van verhuisgeneigden (bron: WoON 2018) concluderen we dat er vooral vraag is naar meer koopappartementen. Ook uit de trendmatige behoefte op basis van de toekomstige huishoudensontwikkeling volgt een grote vraag naar koopappartementen. Hierbij moet vooral gedacht worden aan gelijkvloerse typen die geschikt zijn voor ouderen. Dit kunnen eventueel ook grondgebonden seniorenwoningen zijn. Ook is er nog enige vraag naar eengezinskoopwoningen en huurappartementen.

Wat betreft de prijsklassen zit de vraag in de koopsector vooral aan de onderkant van de markt. In de huursector zien we vooral een vraagverschuiving naar de duurdere huurprijsklassen. De volgende tabel geeft een overzicht van de toekomstige woningbehoefte op basis van de actuele huisvestingstrends en de behoefte als gecorrigeerd wordt voor actuele fricties in vraag in aanbod. Tussen de fricties in de huurprijsklassen en koopprijsklassen zit

enige overlap van woningzoekenden die geen voorkeur voor huur of koop hebben. De koopprijsklasse 180.000-260.000 is daarbij wat betaalbaarheid betreft min of meer uitwisselbaar met de vrije huursector (huur > €720 per maand)

Bandbreedte woningbehoefte tot 2030 per segment

	trendmatig	met verrekening fricties
eengezins koop	60	30
appartement koop	120	260
eengezins huur	-25	-10
appartement huur	125	65
overige huisvesting/ onzelfstandig	-45	-115
Totale huishoudensgroei	**235**	**235**

	trendmatig	met verrekening fricties
<180.000	50	70
180.000-260.000	140	190
260.000-350.000	-15	-5
350.000-500.000	5	-40
>500.000	0	15
Totaal koop	**185**	**230**

	trendmatig	met verrekening fricties
<€425	35	25
€425-€607	-10	-70
€608-€720	0	130
>€720	40	115
Totaal Huur	**65**	**190**

Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

N.B. De Primos-prognose gaat ervanuit dat er maar weinig vestigers naar Scherpenzeel kunnen komen. De prognose lijkt ervanuit te gaan dat er (te) weinig woningen in Scherpenzeel gebouwd gaan worden tot 2025 om dit te faciliteren. Vestigers komen doorgaans af op eengezinskoopwoningen. Doordat de prognose uitgaat van netto vertrek zien we in de behoefteraming deze categorie weinig terug. Plannen voor eengezinskoopwoningen hoeven niet noodzakelijk geschrapt te worden, maar kunnen beschouwd worden als een aanvulling op de behoefte vanuit de eigen ouder wordende bevolking en huishoudens.

1 Inleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Woonvisie in Scherpenzeel heeft RIGO een analyse gemaakt van de woningbehoefte. In deze rapportage worden de bevindingen daarvan uiteengezet.

1.1 Toelichting methodiek

Als basis voor de woningbehoefte-analyse maken we gebruik van de gegevens uit het Woononderzoek Nederland 2018 (WoON 2018). Deze driejaarlijkse enquête bevat informatie over de woonsituatie van ruim 60.000 huishoudens in Nederland. Voor de analyse van Scherpenzeel is daarbij uitgegaan van de steekproef uit Oost-Nederland en het Utrechtse deel van de Food Valley-regio waar Scherpenzeel deel van uitmaakt.

Aanvullend is op basis van aanvullende gegevens van de woningcorporatie, gemeente en CBS een simulatie gemaakt van de actuele Scherpenzeels woningmarkt. Die gegevens omvatten onder meer informatie over het aantal huur- en koopwoningen, aanbod van corporatiewoningen naar type en prijsklasse, leeftijd huurders corporatiewoningen, WOZ-waarde, inkomensgroepen en huishoudenssamenstelling.

'Trendmatige behoefte'

De actuele situatie is vervolgens geëxtrapoleerd naar de toekomst op basis van de huishoudensprognose: de zogenaamde 'trendmatige behoefte'. Hierbij gaan we ervan uit dat dezelfde typen huishoudens in 2025 en 2030 op dezelfde manier gehuisvest zijn als huishoudens nu. Daar is een tweetal correcties op uitgevoerd:

- **Koopkrachtcorrectie.** Op basis van de gemiddelde koopkrachtontwikkeling tussen 2000 en 2017 wordt ervan uitgegaan dat de koopkracht gemiddeld genomen iets toeneemt. Daarbij maken we onderscheid tussen inkomen uit arbeid en inkomen uit uitkering of pensioen. Bij werkenden is die koopkrachtstijging iets groter dan bij uitkeringsontvangers of gepensioneerden.
- **Correctie voor toenemend woningbezit ouderen**. Nieuwe generaties ouderen zijn vaker woningbezitter dan eerdere generaties. Op dit moment wonen nog veel ouderen in sociale huurwoningen, maar de generaties na hen zijn vaak woningeigenaar. De kans dat zij overstappen naar een huurwoning is vrij klein. Daarom is een correctie gemaakt voor de trend dat huren vaker in een koopwoning wonen en minder vaak in een huurwoning.

Actuele frictie vraag-aanbod

De trendmatige behoefte geeft nog geen correctie voor het feit dat huishoudens nu niet altijd passende huisvesting hebben. Denk bijvoorbeeld aan gezinnen in krappe of te dure woningen, ouderen die een appartement zoeken dat geschikt is voor hen, jongeren die noodgedwongen bij hun ouders blijven inwonen omdat ze niets betaalbaars kunnen vinden of huishoudens die uitwijken naar recreatiewoningen waar wonen formeel niet is toegestaan. Daarom kijken we ook naar de fricties tussen vraag en aanbod. Dat wil zeggen: hoeveel huishoudens hebben een dringende verhuiswens, wat voor woning zoeken zij en wat komt er beschikbaar als zij daadwerkelijk verhuizen. Het verschil tussen het gevraagde aanbod en wat er vrijkomt noemen we de 'actuele fricties'.

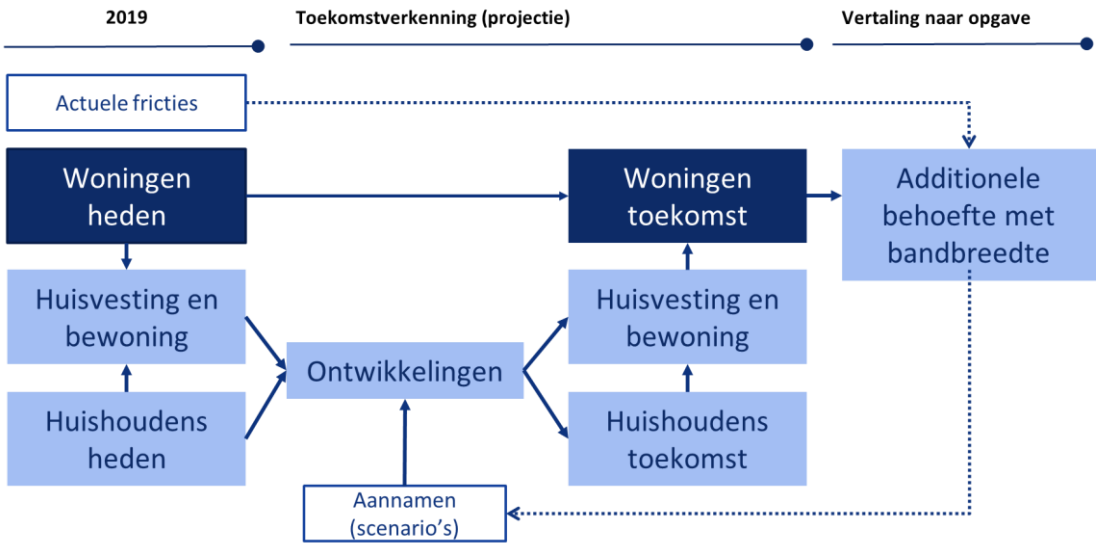
Woningbehoefte met bandbreedte

De trendmatige woningbehoefte in combinatie met de actuele fricties geeft een bandbreedte voor de woningbehoefte. Als enkel wordt uitgegaan van de trendmatige behoefte bestaat het risico dat ongewenste huisvestingssituaties worden voortgezet. Denk aan jongere die onvrijwillig lang bij hun ouders blijven wonen, of huishoudens die noodgedwongen hun toevlucht zoeken tot recreatiewoningen, of huishoudens die in te dure of ongeschikte woningen wonen.

Alleen uitgaan van de woonwensen geeft soms een overschatting van de behoefte aan bepaalde segmenten, omdat wat huishoudens uiteindelijk doen, vaak afwijkt van wat ze als wens hebben opgegeven. De wensen kunnen onrealistisch blijven of hun situatie en wensen veranderen. Ongeplande ontwikkelingen als verlies van baan, echtscheiding, invaliditeit, gezinsuitbreiding of overlijden zorgen ervoor dat huishoudens vaak iets anders doen dan wat ze als wens hebben aangegeven. Met name woningen van ouderen komen relatief vaak vrij door onverwachts overlijden. De trendmatige behoefte baseert zich wel op het feitelijk verhuisgedrag, maar heeft dus enige bijsturing nodig om beter aan te sluiten op de wensen en het oplossen van ongewenste situaties.

In figuur 1-1 geven we schematisch weer hoe we van de actuele huisvestingssituatie van huishoudens komen tot een raming van de toekomstige woningbehoefte.

figuur 1-1 Schematisch overzicht raming woningbehoefte



1.2 Leeswijzer

We beginnen met een analyse van de actuele huisvestingsituatie van huishoudens in Scherpenzeel. Vervolgens laten we zien wat de actuele fricties tussen vraag en aanbod in Scherpenzeel zijn. Daarna kijken we vooruit naar de toekomst: hoe zien de demografische prognoses eruit? Hoeveel huishoudens van welk type komen erbij? In hoofdstuk 4 gaan we in op de trendmatige woningbehoefte tot 2030. Hoeveel woningen van welk type en welk prijssegment zijn nodig tot 2030 als we de huidige huisvestingstrends doortrekken op basis van de huishoudensprognose? Tot slot presenteren we een bandbreedte van de woningbehoefte op basis van de trendmatige behoefte tot 2030 en actuele fricties in vraag en aanbod.

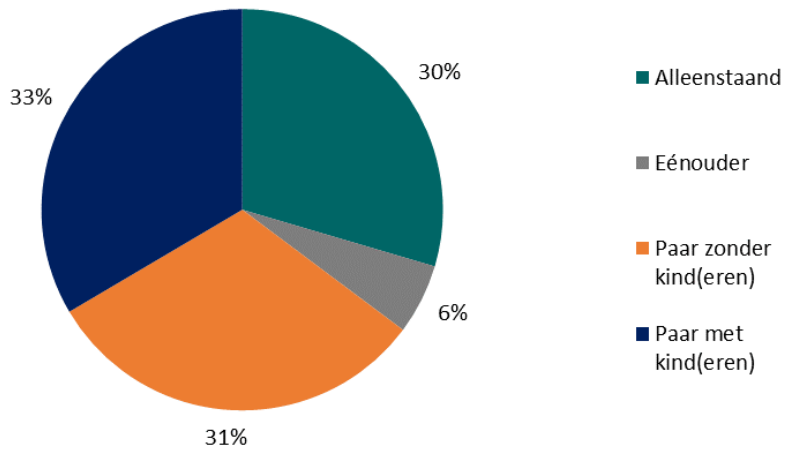
2 Actuele huisvesting huishoudens

In dit hoofdstuk laten we zien hoe huishoudens in Scherpenzeel nu wonen. Deze trend wordt vervolgens in hoofdstuk 5 grotendeels geëxtrapoleerd naar de toekomst.

2.1 Samenstelling huishoudens naar type

Bijna een derde van alle huishoudens in Scherpenzeel betreft een paar met kind(eren). Het aantal Paren zonder kinderen en alleenstaanden is net iets lager. Bij de alleenstaanden en paren zonder kinderen gaat het voornamelijk om oudere huishoudens. Een klein aandeel van alle huishoudens betreft (6%) betreft éénoudergezinnen. Zie figuur 2-1.

figuur 2-1 Samenstelling huishoudens in Scherpenzeel (2019)



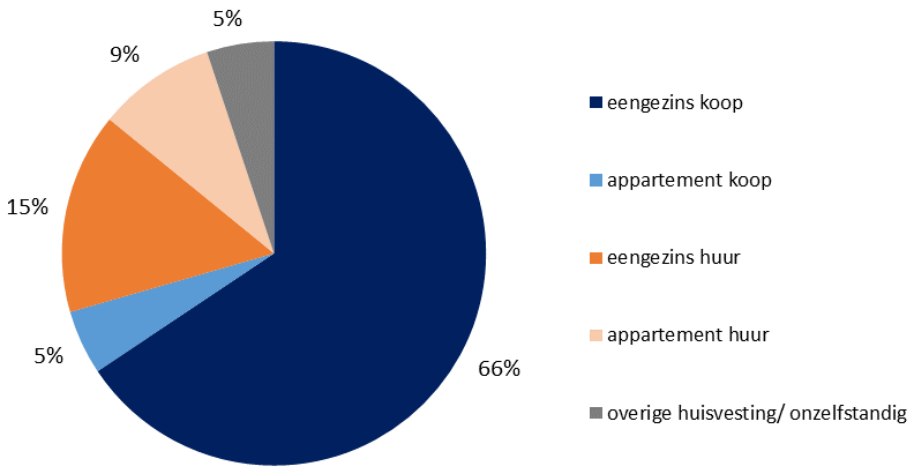
Bron: CBS

2.2 Woningen naar eigendom en type

Bijna tweederde van de Scherpenzeelse huishoudens (66%) woont in een ééngezinskoopwoning. Eén op de twintig woont in een koopappartement. Bijna een kwart (24%) woont in een huurwoning: 15% in een ééngezinshuurwoning en 9% in en huurappartement. Het gaat hierbij zowel om huurwoningen van de woningcorporatie als van andere verhuurders. 60% van de huurwoningen is in het bezit van de corporatie. Van de eengezinshuurwoningen is dat circa 73%. Huurappartementen worden relatief vaak verhuurd door andere verhuurders (59% van de huurappartementen). Dit kunnen particulieren zijn, maar bijvoorbeeld ook zelfstandige wooneenheden van zorginstellingen.

Dan zijn er ook nog huishoudens die niet in een reguliere woning wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om jongeren die bij ouders inwonen of andere huisvesting zoals woonwagens, woonboten of recreatiewoningen. Dat geldt voor 5% van alle huishoudens in Scherpenzeel. Zie figuur 2-2.

figuur 2-2 In wat voor woning wonen huishdoeuns in Scherpenzeel in 2019?

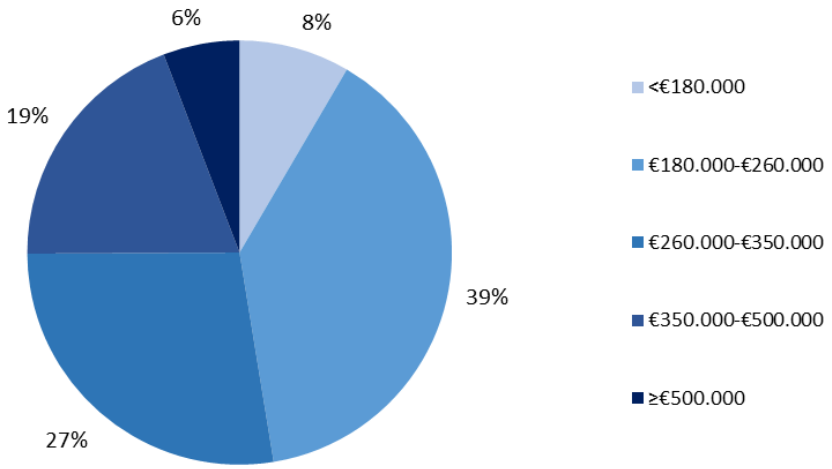


Bronnen: WoON 2018, CBS, bewerking RIGO

2.3 Huisvesting naar koopprijsklasse

Opgever 71% van de huishoudens in Scherpenzeel woont in een koopwoning. Aan de onderkant en bovenkant van de koopsector zijn de categorieën klein. Ongeveer 8% woont in een woning met een WOZ-waarde van minder dan €180.000 en 6% in een woning van meer dan €500.000. Het lage middensegment (€180.000-€260.000) is met bijna 2 op de 5 woningen het grootst. Zie figuur 2-3.

figuur 2-3 Aandeel prijsklassen in de koopsector (2019)



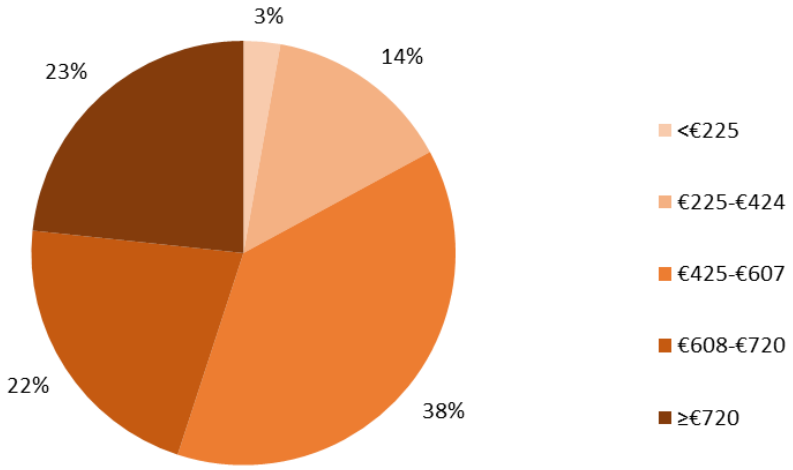
Bronnen: WoON 2018, CBS, gemeente Scherpenzeel, bewerking RIGO

2.4 Huisvesting naar huurprijsklasse

Het overgrote deel van de huurwoningen (77%) betreft een huurwoning in de sociale sector. Bijna een kwart (23%, 270 woningen) valt onder de vrije huursector. Deze worden bijna allemaal door andere verhuurders dan de corporatie verhuurd. Ongeveer 55% heeft een huur

onder de eerste aftoppingsgrens (€607 euro of lager), waarvan bijna een derde onder de kwaliteitskortingsgrens van €425. Zie figuur 2-4.

figuur 2-4 Aandeel huurwoningen per huurprijsklasse 2019 (corporatie en overige verhuurders)



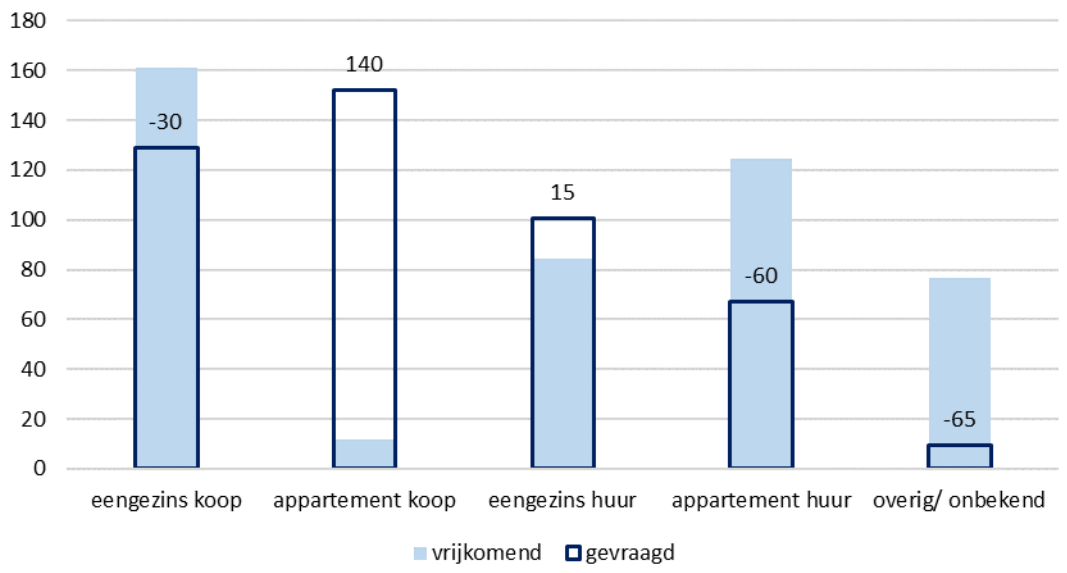
Bronnen: WoON 2018, CBS, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

3 Actuele fricties vraag-aanbod

Hoe huishoudens nu wonen, is niet altijd volgens wens. Ongeveer 12% van alle huishoudens wil binnen twee jaar beslist verhuizen. Als zij hun verhuiswens realiseren, laten zij doorgaans ook weer een woning achter, die beschikbaar komt voor andere woningzoekenden. Maar het aanbod van vrijkomende woningen hoeft niet een-op-een aan te sluiten op de vraag.

In figuur 3-1 zien we bijvoorbeeld dat er veel vraag is naar koopappartementen. Hiervan komen er weinig beschikbaar. Ook aan eengezinshuurwoningen lijkt een licht tekort te bestaan. Omgekeerd komen er bijna twee keer zoveel huurappartementen beschikbaar als waar vraag naar is. Ook het aanbod van bestaande eengezinskoopwoningen lijkt wat groter te zijn dan de vraag. Verder blijkt een groot aantal huishoudens die niet in een reguliere woning wonen (maar bijvoorbeeld bij ouders of in een recreatiewoning), dat wel te wensen. Dat betekent een tekort van ongeveer 65 reguliere woningen.

figuur 3-1 Gevraagde en vrijkomende woningen bij realisatie verhuiswensen naar eigendom en type, actuele fricties in cijfers.



Bronnen: WoON 2018, CBS, bewerking RIGO

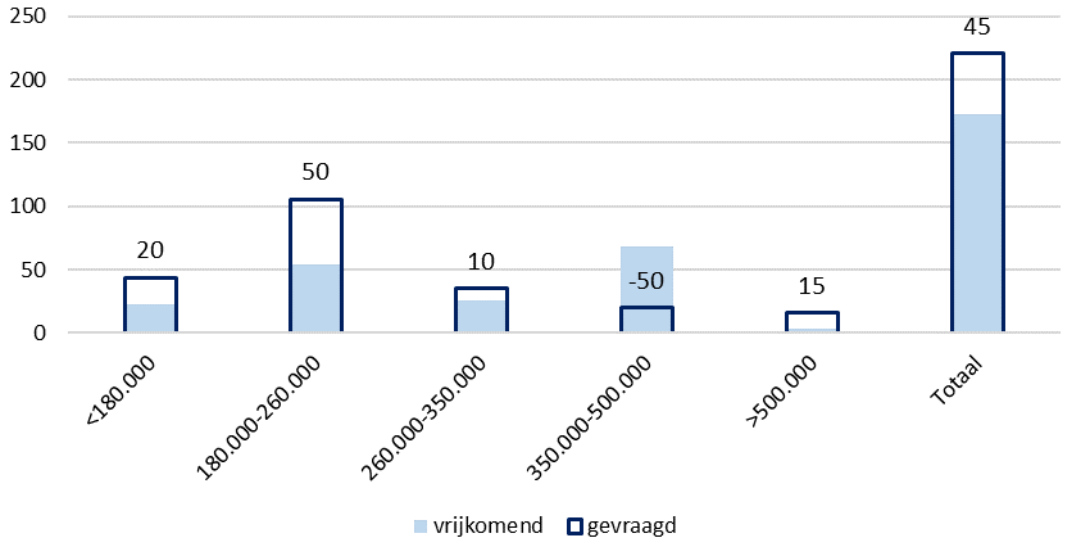
N.B. Het betreft hier vraag-aanbod verhouding van de bestaande huishoudens in Scherpenzeel. Daarnaast kan er nog vraag zijn van vestigers van buitenaf. Segmenten waar 'overschot' ontstaat hoeven dus niet noodzakelijk leeg te komen staan, maar worden waarschijnlijk 'gevuld' door huishoudens van buiten de gemeente.

3.1 Actuele fricties binnen koopsector

In de koopsector blijkt er vooral een tekort aan de goedkopere koopprijsklassen. De vraag naar woningen met een prijs tot €260.000 is ongeveer twee keer zo groot als het potentiële

aanbod uit de bestaande voorraad. Aan woningen met een prijs tussen de €350.000 en €500.000 is er een potentieel overaanbod. Zie figuur 3-2.

figuur 3-2 Gevraagde en vrijkomende koopwoningen naar prijsklasse bij realisatie verhuiswensen, actuele fricties in cijfers.

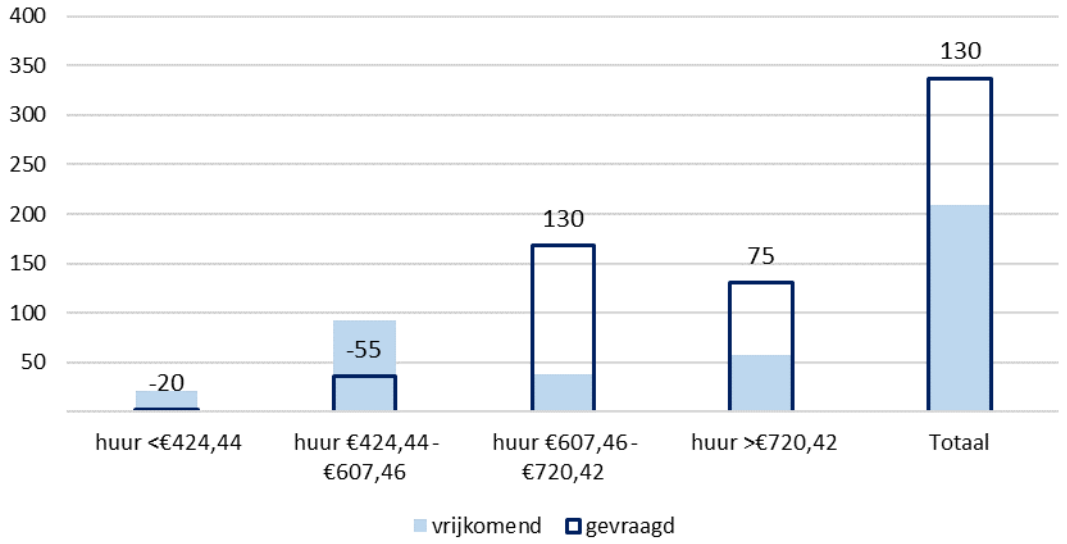


Bronnen: WoON 2018, CBS, gemeente Scherpenzeel, bewerking RIGO

3.2 Actuele fricties binnen huursector

In de huursector lijken tekorten vooral aan de bovenkant van de markt te bestaan, met name in het segment tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€608-€720). Ook in de vrije sector is de vraag groter dan het potentiële aanbod. Zie figuur 3-3.

figuur 3-3 Gevraagde en vrijkomende huurwoningen naar prijsklasse bij realisatie verhuiswensen, actuele fricties in cijfers.



Bronnen: WoON 2018, CBS, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

N.B. In het Woononderzoek kunnen respondenten die geen voorkeur voor huur of koop hebben voor beiden een voorkeur voor de prijsklasse opgeven. De koopprijsklasse 180.000-260.000 correspondeert min of meer met de huurprijsklasse €720-€1000 euro, goedkopere koopwoningen met een huur in de sociale huursector en duurdere koopwoningen met huurprijzen boven de 1000 euro.

3.3 Niet alleen vrijkomende woningen door verhuizingen

Woningen komen niet alleen vrij doordat de bewoner verhuist. Vooral bij woningen van oudere alleenstaanden is het vaak zo dat veel woningen beschikbaar komen bij het overlijden van de bewoner. Woningen die nu door oudere alleenstaanden bewoond worden, komen dus vaker vrij dan op basis van de verhuiswensen van ouderen verwacht kan worden.

4 Bevolkings- en huishoudensprognose

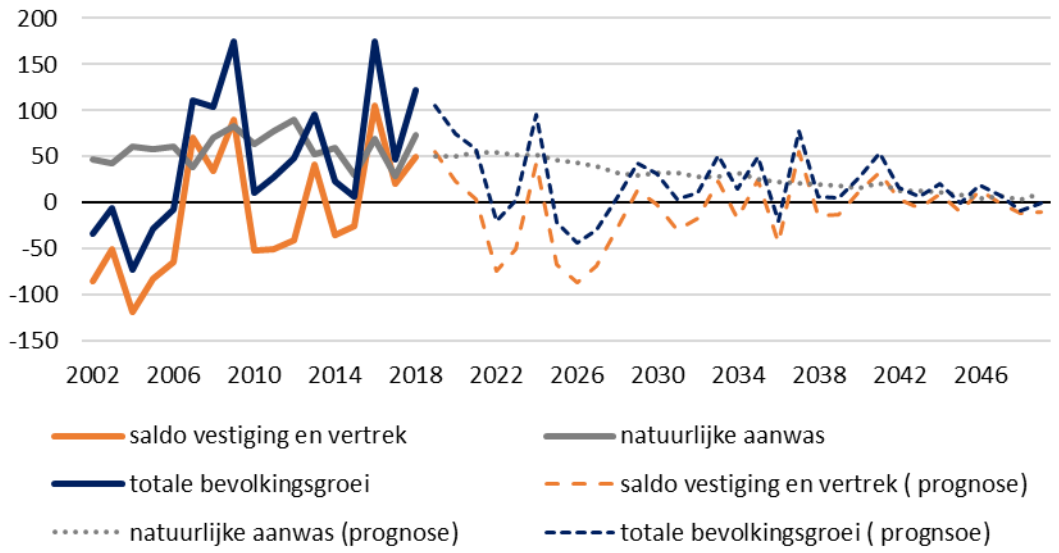
Voor het ramen van de woningbehoefte gebruiken we de Primos-prognose uit 2019 (Primos 2019). Dit is de meest gebruikte prognose voor woningprogrammering in Nederland.

4.1 Uitgangspunten Primos-prognose

De Primos-prognose houdt onder meer rekening met gemeente-specifieke trends wat betreft kansen op geboorte, overlijden, huishoudensvorming, en kansen op vertrek naar het buitenland of een ander gemeente. De bevolkingsprognose van het CBS voor Nederland als geheel wordt daarbij als randtotaal gebruikt. Wat betreft verhuisbewegingen baseert de prognose zich op 8-jaars periode (2010 t/m 2017) waarbij de recente jaren zwaarder tellen dan jaren die verder terug liggen.

Daarnaast houdt de prognose rekening met bestaande woningbouwplannen tot 2025. Dat wil zeggen dat als er volgens de aannamen te weinig woningen beschikbaar zijn in de gemeente, en in buurgemeenten wel voldoende woningaanbod is, een deel van de huishoudens in buurgemeenten wordt gehuisvest en vice versa. De prognose houdt dus rekening met verschillen in krapte binnen de regionale woningmarkt, de toegenomen vestiging uit andere gemeenten en regio's (zie de bijlage voor een overzicht van deze verhuisbewegingen). De periode 2010-2017 was voor Scherpenzeel een periode met relatief weinig vestiging van buiten de gemeente. In de prognose wordt deze trend doorgetrokken. Dit komt neer op een verwacht netto vertrek van 235 inwoners tussen 2019 en 2030. (Zie figuur 4-1 en ook figuur 6-3 in de bijlage). **In het kort betekent dit dat de prognose ervan gaat dat er in Scherpenzeel onvoldoende woningen worden gebouwd om de toestroom vanuit de Randstad en andere regio's te huisvesten.**

figuur 4-1 Historische en verwachte bevolkingsgroei door natuurlijke aanwas (geboorten-sterften) en saldo vestiging en vertrek.



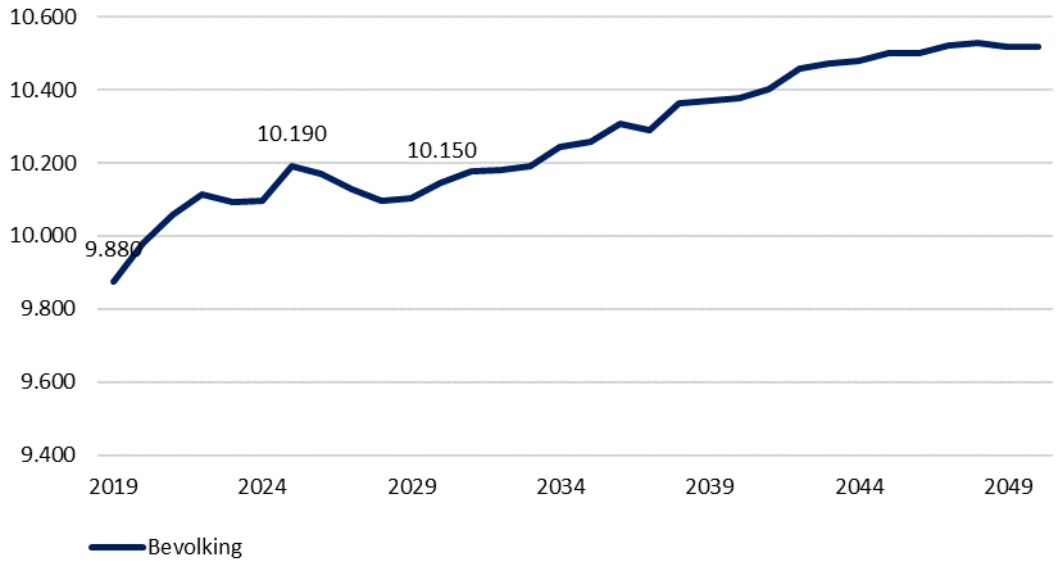
Bronnen: CBS (2002-2018, Primos 2019 (prognose), bewerking RIGO

4.2 Bevolkingsprognose

Volgens de prognose van Primos 2019 zal de bevolking van Scherpenzeel met ongeveer 270 inwoners groeien tot 2030. Het aantal inwoners zal rond 2030 ongeveer 10.150 bedragen. Die groei verloopt niet rechtlijnig. Rond 2025 wordt er een kleine piek verwacht, waarna het aantal inwoners kortstondig afneemt alvorens verder te groeien.

Deze fluctuaties hebben waarschijnlijk te maken met de bevolkings- en huishoudenssamenstelling. Door de vergrijzing worden huishoudens steeds kleiner: naarmate de gezinsleden van een huishouden ouder worden, zien we op een gegeven moment dat kinderen het ouderlijk huis verlaten hebben. Als ook één van de partners overlijdt, blijft dan een alleenstaande oudere over. Door het toenemend aantal ouderen neemt dus ook de gemiddelde gezinsgrootte af. Zolang die alleenstaande oudere in leven blijft en op zichzelf blijft wonen, blijft de woning 'bezet' en kunnen zich daar geen nieuwe huishoudens vestigen. Het kan dan zijn dat de totale afname van het aantal gezinsleden in deze oudere huishoudens groter is dan de optelsom van leden van nieuwe gezinnen. Er vindt dan (tijdelijk) bevolkingskrimp plaats. Op het moment dat veel van de alleenstaande ouderen overlijden of naar een instelling verhuizen, kunnen hun woningen betrokken worden door jongere, grotere huishoudens en neemt het aantal inwoners weer toe. De fluctuaties in de bevolkingsgroei hebben dus te maken met de vergrijzing, de leeftijdssamenstelling en de gezinsfase die daarmee gepaard gaat. Daarnaast kunnen ook pieken en dalen in de woningproductie tot een kortstondige groeispurt leiden.

figuur 4-2 Prognose bevolkingsgroei Scheprenzeel, 2019, 2025 en 2030 in cijfers afgerond op tientallen.



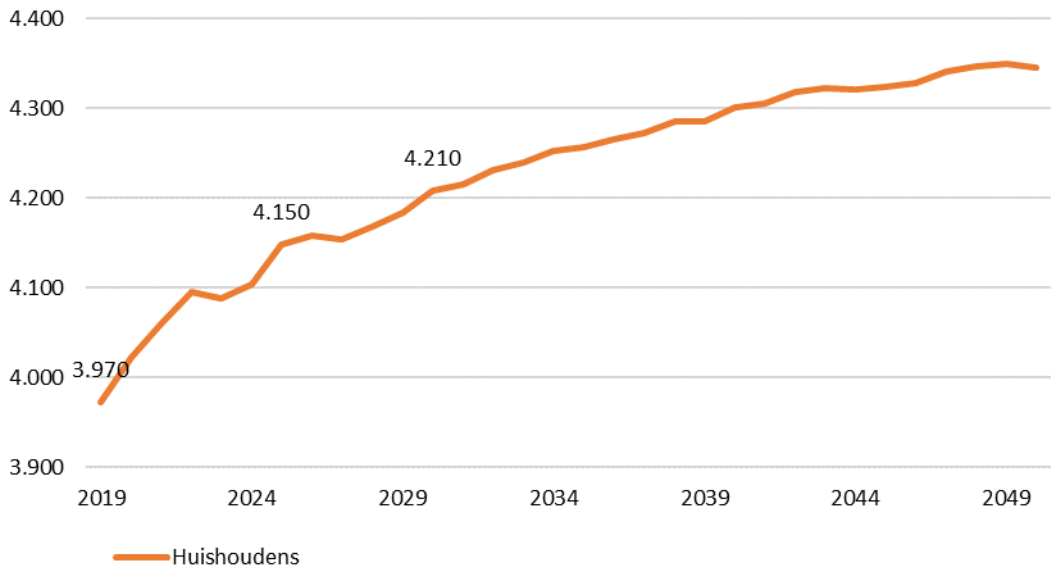
Bron: Primos 2019

4.3 Huishoudensprognose

Het aantal huishoudens in Scherpenzeel bedraagt momenteel ongeveer 3970. Naar verwachting neemt dat aantal tot 2030 met ongeveer 235 toe. De groei van het aantal huishoudens fluctueert wat minder sterk dan dat van het aantal inwoners. In de prognose wordt tot 2025

rekening gehouden met de huidige woningbouwplannen. Eventuele uitschieters in de groei hebben te maken met de verwachte opleveringsdatum van bestaande projecten.

figuur 4-3 Prognose aantal huishoudens in Scherpenzeel, 2019, 2025 en 2030 in cijfers afgerond op tientallen.

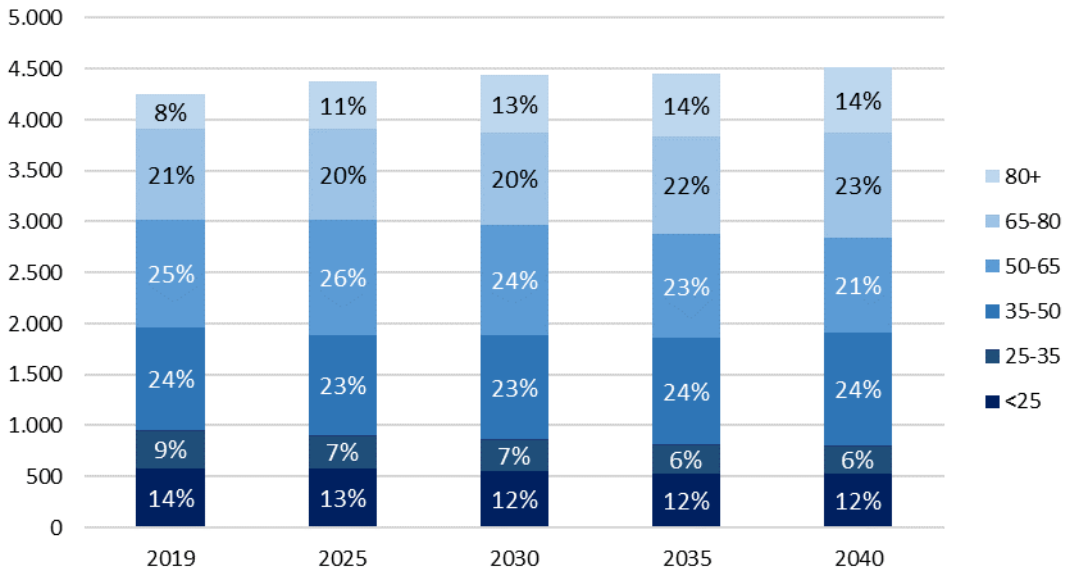


Bron: Primos 2019

4.4 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd

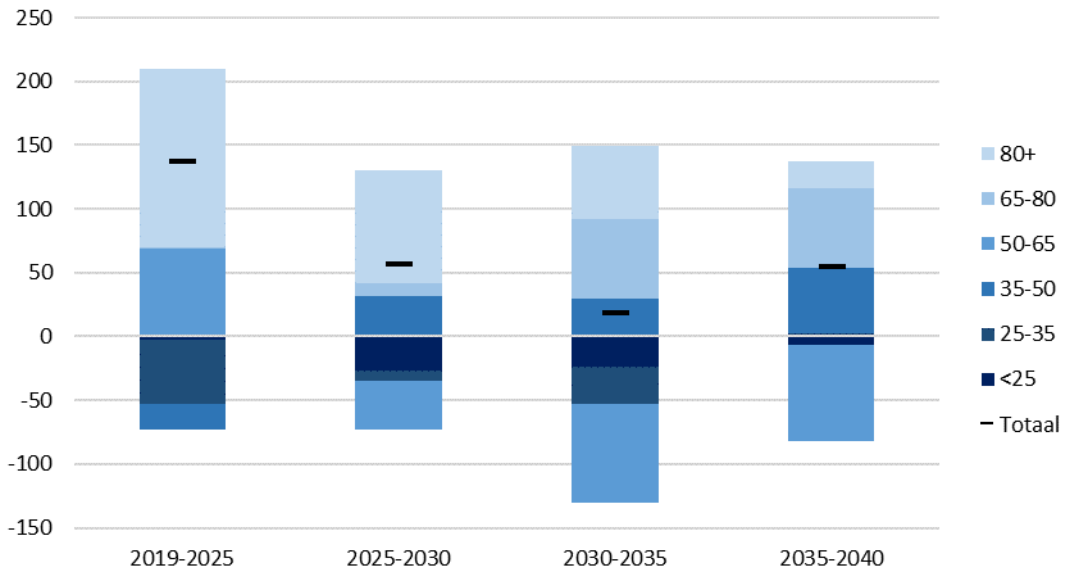
Het is vooral het aantal oudere huishoudens dat toeneemt, met name die van 80-plussers. Het gaat dan vooral om bestaande huishoudens waarvan de bewoners deze hoge leeftijd bereiken. Het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar neemt af. De leeftijdsgroep 50-65 groeit de eerstkomende vijf nog om daarna af te nemen. In de groep 35-50 jaar is de eerstkomende vijf jaar nog een afname, waarna die leeftijdsgroep weer wat toeneemt. Zie figuur 4-4 en figuur 4-5.

figuur 4-4 Prognose samenstelling huishoudens naar leeftijd voor Scherpenzeel, aantallen en percentages.



Bron: Primos 2019

figuur 4-5 Prognose groei leeftijdsklassen huishoudens voor Scherpenzeel



Bron: Primos 2019

5 Trendmatige Woningbehoefteraming

Op basis van de actuele huisvestingspatronen en de huishoudensprognoses kunnen we een prognose maken van de woningbehoefte in de toekomst.

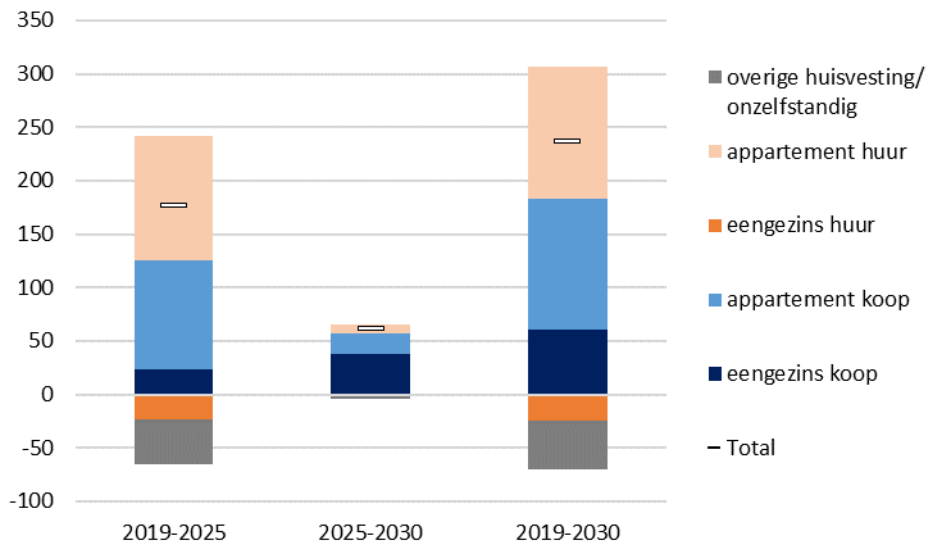
We doen twee correcties. Ten eerste gaan we uit van een trendmatige koopkrachtstijging, gebaseerd op de ontwikkelingen tussen 2000 en 2017. Ten tweede corrigeren we voor verschillen in woningbezit tussen verschillende generaties. Nieuwe ouderen zijn vaker in het bezit van een koopwoning dan bestaande ouderen.

5.1 Woningbehoefte naar type en eigendom

Wat opvalt als we kijken in figuur 5-1 is dat er tot 2030 vooral behoefte is aan meer appartementen, zowel in de huur- als in de koopsector. Bij elkaar gaat het om 180 van de 235 woningen (ruim driekwart) waaraan behoefte is. Hierbij moet vooral gedacht worden aan gelijkvloerse typen die geschikt zijn voor ouderen. Het gaat niet noodzakelijk om gestapelde bouw; dit kunnen bijvoorbeeld ook grondgebonden seniorenwoningen zijn. Ook aan meer eengezinskoopwoningen is behoefte. De vraag naar eengezinshuurwoningen neemt trendmatig af in absolute zin. Ook aan woonruimte buiten de reguliere woningvoorraad ontstaat minder behoefte. Zie ook tabel 5-1.

De vraag naar woningen concentreert zich in de eerstkomende 5 jaar. Na 2025 is de behoefte veel lager omdat er veel minder huishoudens bijkomen na 2025. Veel oudere huishoudens zullen ophouden te bestaan, terwijl er minder nieuwe huishoudens gevormd worden door jongere generaties. De optelsom van nieuwe huishoudens en opgeheven huishoudens valt dan veel lager uit. Ook in de rest van Nederland neemt de huishoudensgroei na 2025 af. In Scherpenzeel kan deels meespelen dat er ook een netto vertrek van inwoners wordt voorspeld door een verondersteld woningtekort.

figuur 5-1 Trendmatige Woningbehoefte tot 2030 naar type en eigendom



Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, bewerking RIGO

tabel 5-1 Trendmatige Woningbehoefte tot 2030 naar type en eigendom

	2019	2019-2025	2025-2030	2019-2030
eengezins koop	2605	25	40	60
appartement koop	195	100	20	120
eengezins huur	610	-25	0	-25
appartement huur	355	115	10	125
overige huisvesting/ onzelfstandig	205	-40	-5	-45
Totaal	**3970**	**175**	**60**	**235**

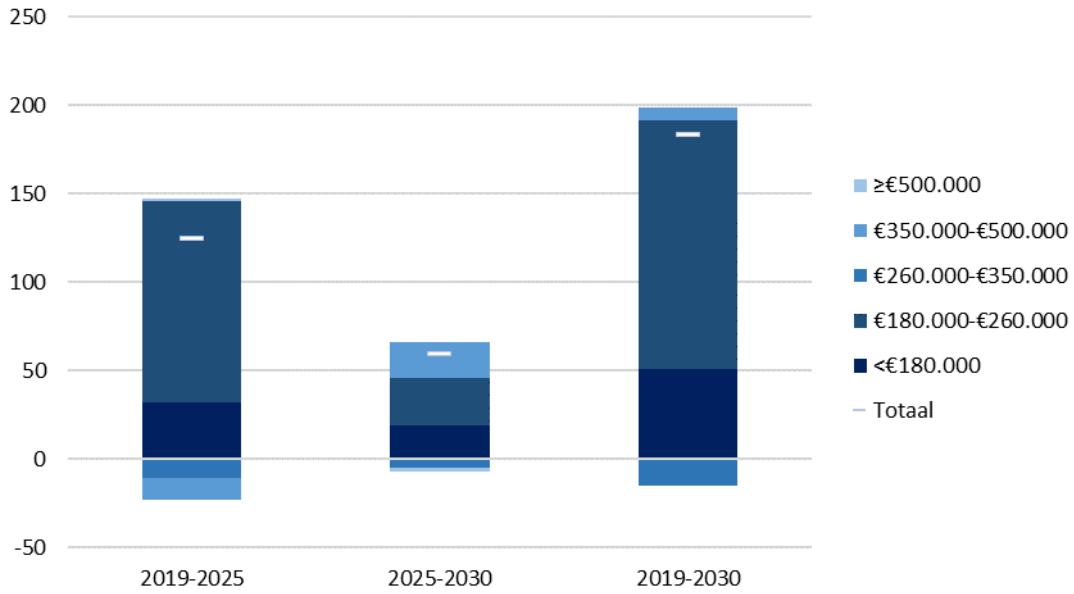
Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, bewerking RIGO

N.B. De Primos-prognose gaat ervanuit dat er maar weinig vestigers naar Scherpenzeel kunnen komen. Vestigers komen doorgaans af op eengezinskoopwoningen. Doordat de prognose uitgaat van netto vertrek zien we in de behoefteraming deze categorie weinig terug. Plannen voor eengezinskoopwoningen hoeven niet noodzakelijk geschrapt te worden, maar kunnen beschouwd worden als een aanvulling op de behoefte vanuit de eigen ouder wordende bevolking en huishoudens.

5.2 Trendmatige behoefte naar koopprijsklasse

In de koopsector is tot 2030 behoefte aan zo'n 185 extra woningen op basis van de huidige trends. Dit betreft vrijwel alleen behoefte aan woningen in de prijsklasse tot €260.000, waarvan ongeveer een kwart onder de €180.000. Aan duurdere koopwoningen is niet of nauwelijks behoefte op basis van de huidige trends. Zie figuur 1-1 en tabel 5-2.

figuur 5-2 Trendmatige Woningbehoefte tot 2030 naar koopprijsklasse



Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, bewerking RIGO

tabel 5-2 Trendmatige Woningbehoefte tot 2030 naar koopprijsklasse

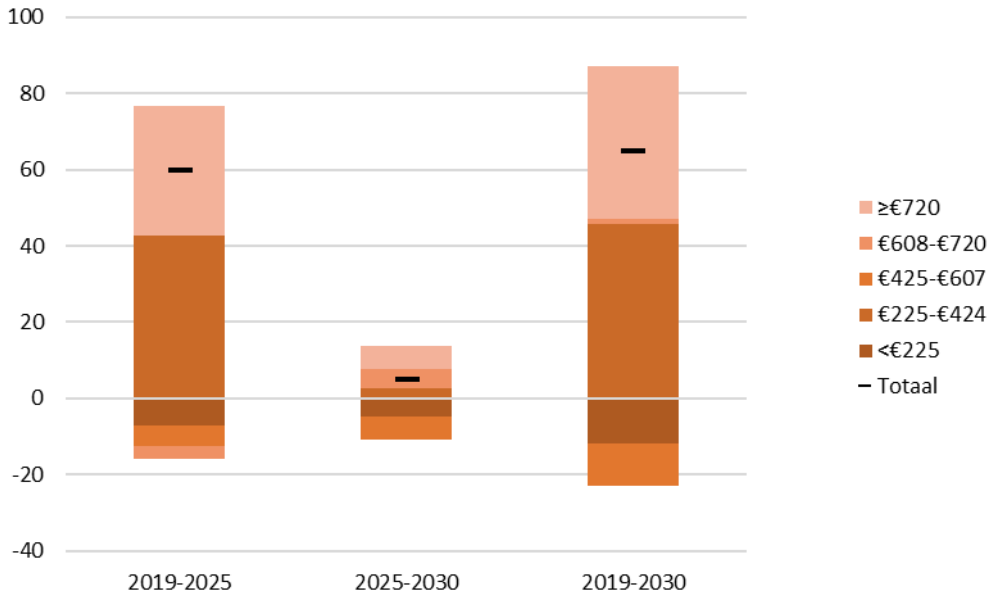
Koopklasse	2019	2019-2025	2025-2030	2019-2030
<180.000	235	30	20	50
180.000-260.000	1095	115	25	140
260.000-350.000	770	-10	-5	-15
350.000-500.000	540	-15	20	5
>500.000	165	0	0	0
Totaal	**2805**	**125**	**60**	**185**

Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, bewerking RIGO

5.3 Trendmatige behoefte naar huurprijsklasse

In de huursector is trendmatig vooral behoefte aan meer woningen aan de onderkant en aan de bovenkant van de huursector. Het gaat om sociale huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€425 per maand) of juist in de vrije sector (>€720 per maand). Bij elkaar gaat het om zo'n 65 woningen tot 2030. Zie figuur 5-3 en tabel 5-3.

figuur 5-3 Trendmatige Woningbehoefte tot 2030 naar huurprijsklasse



Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

tabel 5-3 Trendmatige Woningbehoefte tot 2030 naar huurprijsklasse

Huurprijsklasse	2019	2019-2025	2025-2030	2019-2030
<€225	30	-5	-5	-10
€225-€424	165	45	5	45
€425-€607	440	-5	-5	-10
€608-€720	250	-5	5	0
>€720	270	35	5	40
Totaal	**1160**	**60**	**5**	**65**

Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

6 Bandbreedte vraag naar woningen

Op basis van de actuele fricties in vraag en aanbod (zie hoofdstuk 0) en de trendmatige behoefte als gevolg van de huishoudensontwikkelingen (zie hoofdstuk 5) valt een bandbreedte te definiëren van de woningbehoefte.

In tabel 6-1 is te zien hoe de behoefte trendmatig is en hoe de behoefte eruit ziet als we rekening houden met actuele fricties in vraag en aanbod. In grote lijnen kunnen we concluderen dat de vraag naar koopappartementen wat groter is dan alleen op basis van de trendmatige behoefte verondersteld kan worden. Aan eengezinshuurwoningen is meer dan voldoende aanbod, voor huurappartementen is er nog wel enige vraag.

In de koopsector is er vooral meer behoefte aan de goedkopere segmenten, in de huursector zit de vraag vooral aan de bovenkant van de markt en nog wat onder de kwaliteitskortingsgrens.

tabel 6-1 Bandbreedte woningbehoefte tot 2030 per segment.

	trendmatig	met verrekening fricties
eengezins koop	60	30
appartement koop	120	260
eengezins huur	-25	-10
appartement huur	125	65
overige huisvesting/ onzelfstandig	-45	-115
Totale huishoudensgroei	**235**	**235**

	trendmatig	met verrekening fricties
<180.000	50	70
180.000-260.000	140	190
260.000-350.000	-15	-5
350.000-500.000	5	-40
>500.000	0	15
Totaal koop	**185**	**230**

	trendmatig	met verrekening fricties
<€425	35	25
€425-€607	-10	-70
€608-€720	0	130
>€720	40	115
Totaal Huur	**65**	**190**

Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

6.1 Bandbreedte woningbehoefte naar type

Nu woont tweederde van alle huishoudens in een ééngezinskoopwoning. Door de vergrijzing zal tot 2030 echter de vraag naar appartementen domineren. Hierbij moet vooral gedacht worden aan gelijkvloerse typen die geschikt zijn voor ouderen. Het gaat niet noodzakelijk om gestapelde bouw. Ook grondgebonden seniorenwoningen kunnen hieronder geschaard worden. Doordat de nieuwe generatie ouderen vaker woningeigenaar zijn dan bestaande ouderen, landt de vraag naar geschikte woningen vooral in de koopsector. Op basis van de huishoudensgroei is er behoefte aan in **ieder geval zo'n 120 koopappartementen**. Omdat het actuele tekort voor dit segment ook groot is, loopt de **bandbreedte op tot 260** koopappartementen tot 2030. De bandbreedte voor eengezinskoopwoningen bedraagt **30-60 woningen**. Voor huurappartementen is die bandbreedte **65-125 woningen.** Aan meer eengezinshuurwoningen is geen behoefte.

De Primos-prognose veronderstelt dat er zich maar weinig huishoudens van buiten de gemeente in Scherpenzeel kunnen vestigen. Vestigers komen doorgaans af op eengezinskoopwoningen. Als de gemeente meer vestiging wil faciliteren, zouden meer woningen van dit type gebouwd kunne worden, aanvullend op de 235 woningen in bovenstaand overzicht.

6.2 Bandbreedte woningbehoefte naar prijsklasse

Wat prijsklasse betreft domineert in de koopsector vooral de vraag naar de goedkopere prijsklassen (tot €260.000). De bandbreedte is 50-70 woningen in de prijsklasse tot €180.000 en 140 tot 190 woningen in de prijsklasse €180.000-€260.000. Ook is er nog een kleine vraag (maximaal 15 woningen) naar dure koopwoningen (>€500.000).

In de huursector is dit heel anders: daar domineert de vraag naar duurdere prijsklassen. Zowel in de vrije huursector (huurprijs > €720 per maand) als in het segment tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (€608-€720 per maand) is er de komende tien jaar een grote vraag naar huurwoningen. De bandbreedte is respectievelijk 0-130 en 40-115 woningen. Ook aan de onderkant van de huurmarkt is er nog een kleine vraag naar 25 tot 35 woningen met een huur tot €425 per maand.

N.B. In het Woononderzoek kunnen respondenten die geen voorkeur voor huur of koop hebben voor bieden een voorkeur voor de prijsklasse opgeven. Door overlap is de optelsom van de vraag per huurprijsklasse bij verrekening van de actuele fricties hoger dan de totale vraag naar woningen) De koopprijsklasse 180.000-260.000 correspondeert min of meer met de huurprijsklasse €720-€1000 euro, goedkopere koopwoningen met een huur in de sociale huursector en duurdere koopwoningen met huurprijzen boven de 1000 euro.

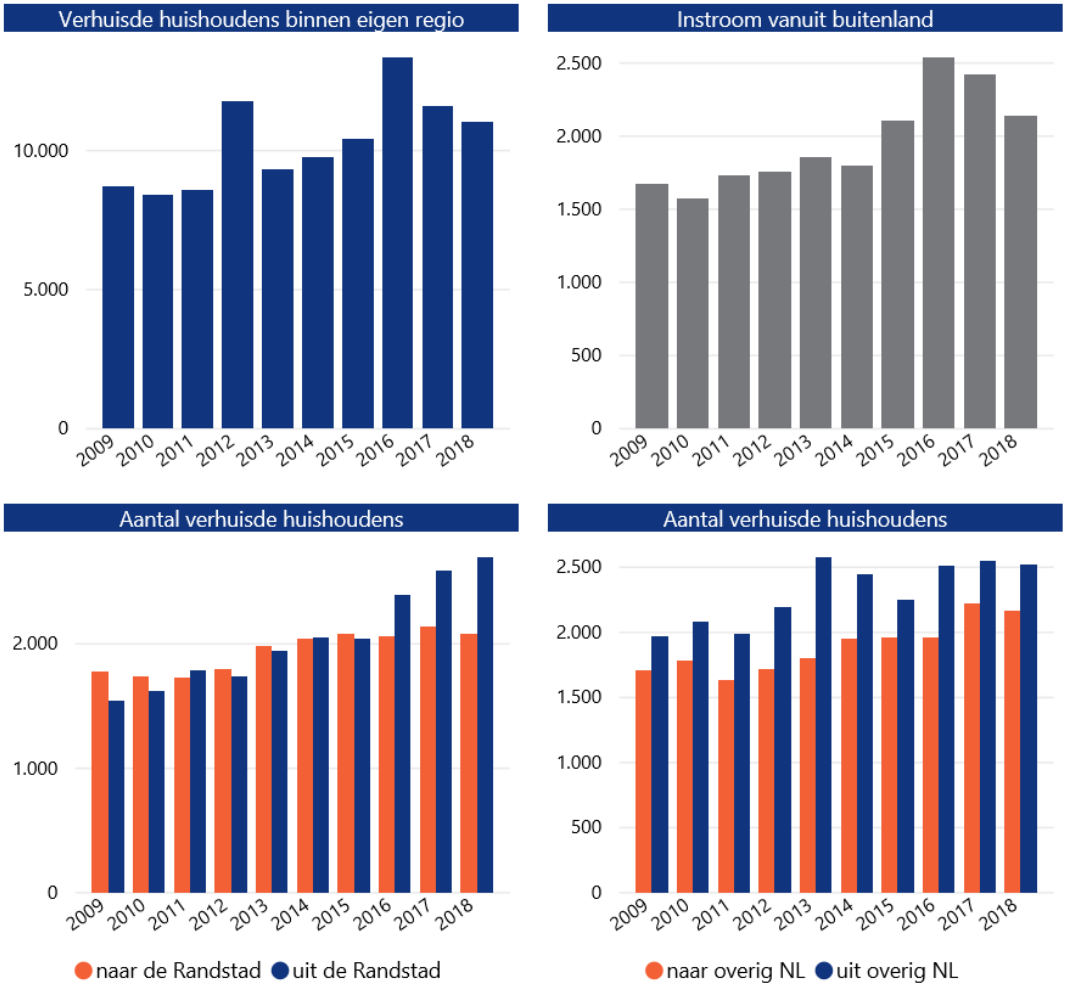
6.3 Herhuisvesting huishoudens in niet-reguliere voorraad

Zo'n 5% van de huishoudens woont niet in een reguliere woning, maar woont bijvoorbeeld in bij ouders, in 'roerend' vastgoed (woonboten, woonwagens) of vastgoed zonder woonbestemming (zoals recreatiewoningen). Dit doen zij niet altijd vrijwillig. Naar schatting zo'n 40% van hen (80 huishoudens) is wel dringend op zoek naar reguliere huisvesting. Hun huisvestingsbehoefte is verdisconteerd in de totale woningbehoefte van 235 woningen, waarbij de vraag naar huisvesting buiten de reguliere woningvoorraad met minimaal 45 en maximaal 115 afneemt.

Bijlage: Verhuizingen van en naar de Randstad

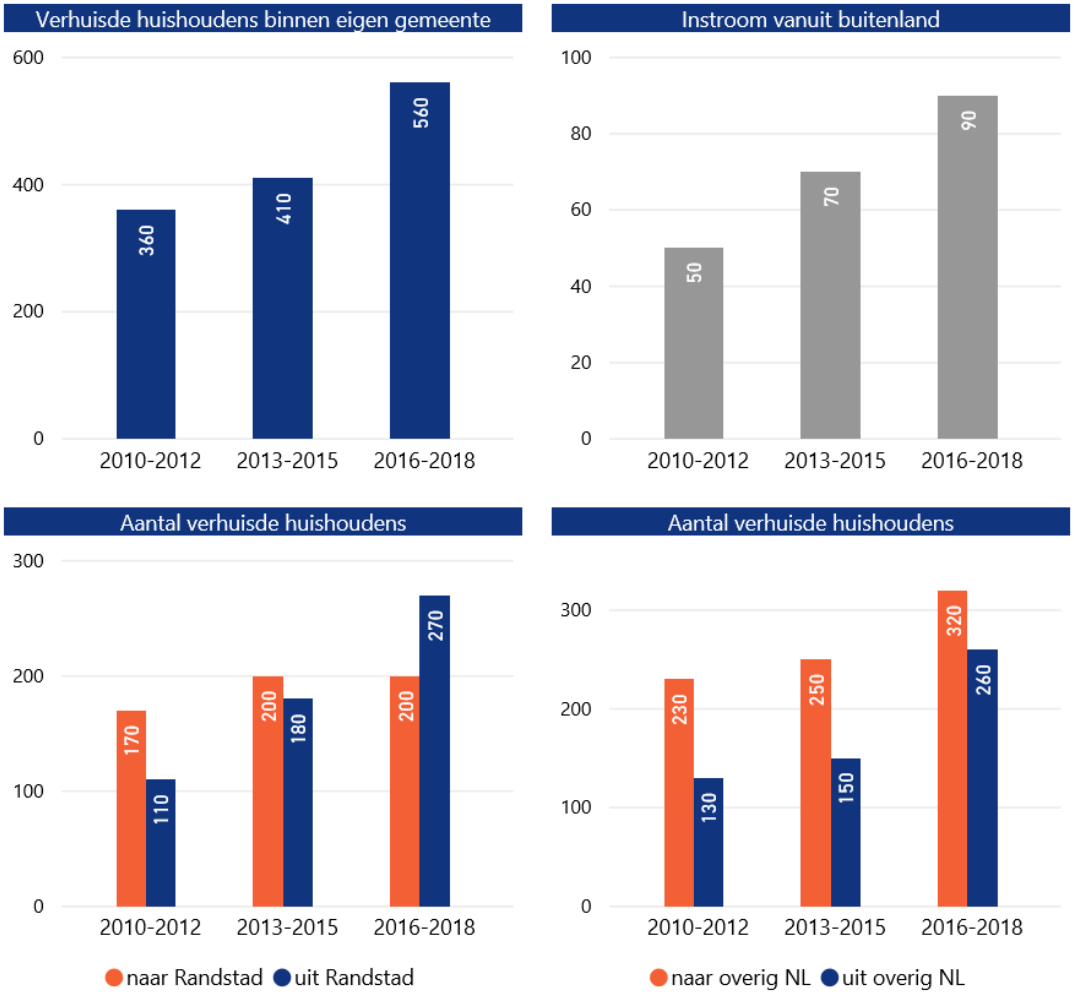
Historische verhuistrends worden meengenomen in de prognoses. In Primos 2019 is dat de periode 2010 t/m 2017. Met de toegenomen krapte op de woningmarkt in met name de Randstad, zien we 'overloop' vanuit de Randstad naar de Food Valley-regio waar Scherpenzeel deel van uitmaakt (zie figuur 6-1 en figuur 6-2) . Ook is er toegenomen vestiging uit andere regio's (onder meer van vergunninghouders afkomstig uit opvangcentra voor asielzoekers in het noorden van het land). Hieronder is een overzicht te zien van de binnenlandse verhuisstromen, afkomstig uit het onderzoek 'Komen en Gaan' dat voor de Provincies Gelderland en Overijssel is uitgevoerd (zie volledige rapportage). De toename van vestigers uit de Randstad in 2018 is dus niet verwerkt in de prognose. Naast de historische verhuistrends houdt de prognose ook rekening met de woningbouwplannen tot 2025. Bij onvoldoende woningbouwplannen zien we die toegenomen vestiging uit de Randstad dus niet terug in de prognoses. In het geval van de prognoses voor Scherpenzeel lijkt dit het geval te zijn. Het aantal geplande woningen is in sommige jaren laag. We zien dan per saldo een vertrek aan inwoners ontstaan. (zie figuur 6-3)

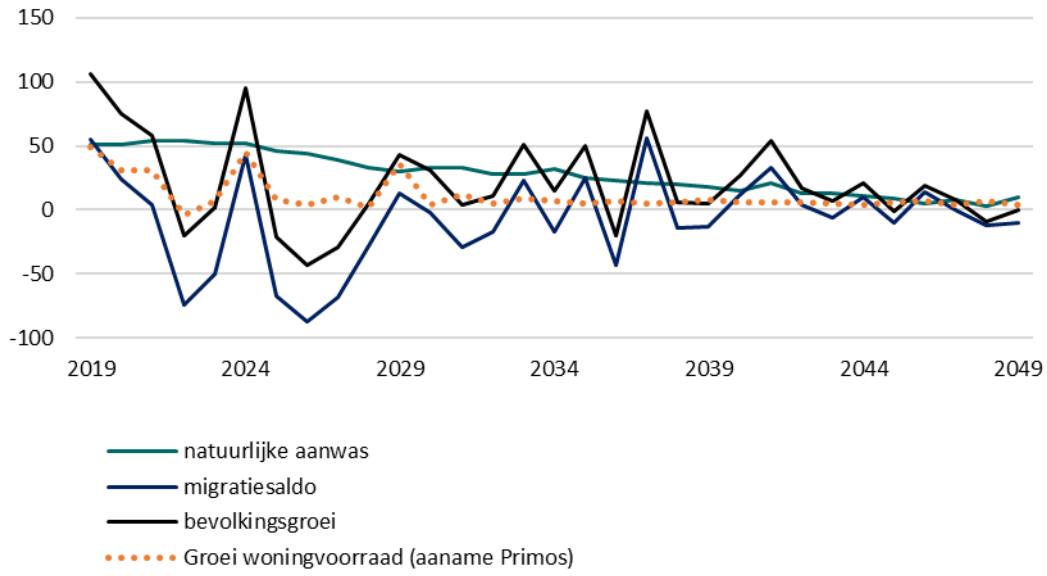
figuur 6-1 Overzicht van verhuisstromen van en naar de regio Food Valley (Gelderse deel).



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 6-2 Overzicht van verhuisstromen van en naar Scherpenzeel vanuit andere regio's.



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 6-3 Groeiaannames Primos 2019 voor Scherpenzeel.