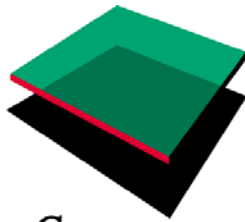


Companen

Regio Noord-Veluwe

Behoeft e en plannen, 2010-2019
Basis voor gemeentelijke afspraken KWP3

29 april 2009



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2243.76

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Regio Noord-Veluwe

Behoeft e en plannen, 2010-2019
Basis voor gemeentelijke afspraken KWP3

29 april 2009

Inhoud

Samenvatting en discussiepunten	1
1. Inleiding	5
2. Beleidskaders	7
2.1. Streekplan	7
2.2. Kwalitatief Woonprogramma 2 (KWP2)	7
3. Terugblik ontwikkelingen 2002-2007	9
3.1. Demografische terugblik: uitstroom heft natuurlijke groei op	9
3.2. Migratie: uitstroom jongeren, aantrekkingskracht gezinnen	11
3.3. Ontwikkelingen woningvoorraad	14
3.4. Conclusies	15
4. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	17
4.1. Natuurlijke huishoudensontwikkeling	17
4.2. Vertaling naar woningbehoefte	19
4.3. Kwalitatieve woningbehoefte (type, huur / koop, prijs)	22
4.4. Conclusies	29
5. Visies op woningbouw en ambities	31
6. Plannen voor woningbouw	33
6.1. Plannen kwantitatief	33
6.2. Plannen kwalitatief	34
6.3. Conclusies	38
7. Vergelijking behoefte, visie, plannen, kaders	39
7.1. Kwantitatieve vergelijking	39
7.2. Kwalitatieve vergelijking	40
7.3. Conclusies	45
Bijlage 1: Migratiegegevens per gemeente	1
Bijlage 2: Bevolkings- en huishoudensprognose	6
Bijlage 3: Visies in detail per gemeente	10
Bijlage 4: Plannen in detail per gemeente	12
Bijlage 5: Programma-adviezen KWP3 per gemeente	15
Bijlage 6: Begrippenlijst	17

Samenvatting en discussiepunten

Deze samenvatting bestaat uit een inhoudelijke samenvatting van deze rapportage, gevolgd door een reeks discussiepunten voor bestuurlijk overleg.

Samenvatting

Doel van deze rapportage: onderlegger voor discussie over invulling KWP3

Deze rapportage dient als onderlegger voor de gemeenten om onderling afspraken te maken over de nadere invulling van het KWP3. Daartoe zijn de volgende stappen gezet:

1. Berekening van de woningbehoefte aan de hand van een huishoudensprognose en analyse van de woonwensen op basis van beschikbaar onderzoeksmateriaal.
2. Inventarisatie van de uitspraken in bestaande woonvisies.
3. Inventarisatie van plannen voor nieuwbouw, sloop en verkoop, in aantal en naar samenstelling.
4. Vergelijking tussen deze drie elementen. Omdat veel visies een beperkte doorlooptijd hebben is het vooral relevant de behoefte volgens de prognose en de woonwensenanalyse te vergelijken met de actuele plannen. Deze vergelijking maakt het mogelijk om conclusies te trekken over de bijdrage die elke gemeente levert (en zou moeten leveren) aan het regionale KWP3.

Behoeft in *aantal* woningen: veel hangt af van de uitgangspunten

Het berekenen van een woningbehoefte is geen zuivere wiskunde. We berekenden een neutrale woningbehoefte als gevolg van natuurlijke demografische ontwikkelingen binnen elke gemeente, zonder rekening te houden met migratie. De behoefte op regioniveau komt dan uit op ruim 3.500 woningen in de periode 2010-2019 (zie de samenvattings-tabel verderop).

Het is mogelijk om daar 'plussen' bij te tellen, zoals inloop van een huidig woningtekort, opvang van statushouders en compensatie van te verwachten extramuralisering¹. Daarmee nadert de woningbehoefte de 6.600 woningen die in het KWP3 zijn opgenomen. KWP3 rekent overigens ook die 'plussen' mee. Bedenk echter wel dat de inloop van een woningtekort deels vraagt om instroom vanuit andere gemeenten. En bedenk dat de meeste andere gemeenten precies diezelfde ambitie hebben...

Voor een consequente berekening moeten bovendien ook de realisaties in de periode 2008-2009 verrekend worden met de woningbehoefte in die periode. Dat heeft forse invloed op de resterende planruimte voor met name Harderwijk, waar in 2008 en 2009 veel woningen gereed komen en kwamen.

Het is uiteindelijk aan de gemeenten zelf om te bepalen hoe ze de 'koek' van 6.600 woningen binnen het KWP3 onderling verdelen. Gezien de noodzaak tot instroom bij 6.600 woningen is het overigens ook denkbaar dat de negen regiogemeenten samen een lagere woningbehoefte hanteren.

¹ Afbouw van grootschalige verpleeg- en verzorgingshuizen.

Woningbehoefte, marktpotentie en ambitie: drie verschillende uitgangspunten!

In deze notitie presenteren we de natuurlijke huishoudensontwikkeling, samen met enkele mogelijke 'plussen', zoals inloop van eerdere tekorten en opvang van statushouders. De uitkomst van deze berekening wijkt af van diverse andere onderzoeken naar aantallen te bouwen woningen. En dat is verklaarbaar, omdat het over verschillende dingen gaat. We schetsen, voor goed begrip van de cijfers, verschillende soorten berekeningen:

- *Natuurlijke huishoudensontwikkeling / woningbehoefte*: het aantal woningen dat nodig is om de natuurlijke groei op te vangen binnen de eigen gemeente.
- *Marktpotentie*: de mogelijke *afzetbaarheid* van woningen. Voor een ontwikkelaar is dit een relevant gegeven. De afzetbaarheid is sterk afhankelijk van concurrerende ontwikkelingen elders. Doorgaans valt deze hoger uit dan de natuurlijke behoefteberekening, omdat gerekend wordt op aantrekken van huishoudens van elders.
- *Ambitie*: het aantal woningen dat een gemeente of andere partij *wil* bouwen. Deze ligt meestal hoger dan de natuurlijke behoefte, rekenend op instroom vanuit andere gemeenten.

Het is dan ook aan de partijen zelf om te bepalen welke aantallen leidend zijn. Besef wel dat vrijwel alle gemeenten en plannenmakers rekenen op instroom vanuit andere gemeenten...

Behoefte in *soort* woningen volgens twee tendensen: vergrijzing en wooncarrière

Niet alleen het aantal woningen, maar ook de soort woningen spelen een belangrijke rol in doorvertaling van het KWP3 naar gemeente. Sommige gemeenten hebben in hun visies uitgangspunten opgenomen voor de komende jaren, gebaseerd op onderzoeksgegevens. Voor de vergelijking met de plannen trokken we de onderzoeksgegevens door voor de periode 2010-2019. Daaruit blijkt als belangrijkste tendensen:

- Er is veel behoefte aan nultrredenwoningen als gevolg van vergrijzing, in huur en koop. Per gemeente zijn er wel accentverschillen: in sommige gemeenten is er vooral behoefte aan grondgebonden nultrredenwoningen, in andere is er meer vraag naar appartementen, in de ene is de vraag naar koop groter dan in de andere. Belangrijk is vooral de nultrredenkwaliteit.
- Daarnaast is in veel gemeenten behoefte aan eengezinskoopwoningen. Dit betreft gezinnen en jonge huishoudens die een kwaliteitsstap willen maken. In sommige gemeenten is de huidige voorraad eengezinskoopwoningen groot en de vergrijzing manifest, waardoor er tegelijk veel vrijkomend aanbod aan eengezinskoopwoningen is. Dit betekent dat niet in elke gemeente nieuwbouw van eengezinskoopwoningen nodig is om de kwaliteitsstap mogelijk te maken.
- Als gemeenten inspelen op de woonwensen, is het effect dat de bestaande huurvoorraad minder in trek raakt, met name als het gaat om verouderde woningen. Sloopnieuwbouw voor senioren en verkoop voor jonge huishoudens met een koopwens draagt bij aan het inspelen op de woonwensen.

Plannen in *aantal* woningen: bijna overal een (te) groot programma

We maakten per gemeente een inventarisatie van de plannen, op basis van de meest recente beschikbare gegevens. Ongeacht de gekozen variant voor de woningbehoefte is er een overschot aan plannen voor nieuwbouw, zelfs als we er rekening mee houden dat 40% van de plannen pas later of zelf helemaal niet gereed komen. In de meest optimistische variant geldt alleen in Elburg, Hattem, Oldebroek en Putten dat er mogelijk meer plannen nodig zijn. Met name in Harderwijk, Epe, Ermelo en Heerde is het aantal geplande woningen fors hoger dan de berekende behoefte. Zie de tabel hierna.

Samenvattingstabel 1: Regio Noord-Veluwe. Vergelijking behoefte, KWP3 en verwachte opleveringen per gemeente, periode 2010-2019

2010-2019	Woningbehoefte			Plannen netto (nieuwbouw minus sloop)	Verwachte oplevering 60% minus sloop
	Natuurlijke aanwas	Met 'plussen'	Na correctie 2008-2009		
Elburg	550	810	940	1.410	845
Epe	-20	740	630	1.850	1.070
Ermelo	60	715	390	1.250	670
Harderwijk	1.210	1.260	250	3.490	2.075
Hatterij	180	470	475	610	345
Heerde	200	395	330	715	355
Nunspeet	490	795	830	1.655	975
Oldebroek	490	815	465	875	520
Putten	390	555	335	880	510
Totaal	3.550	6.555	4.645	12.735	7.365

Plannen in soort woningen: doorgaans in aansluiting op woonwensen

De samenstelling van de woningbouwprogramma's sluit over het algemeen goed aan bij de woonwensen. In sommige gemeenten lijkt het programma matig aan te sluiten bij de woonwensen. Het woonwensenplaatje is echter een ideaalbeeld. Meestal betreft dat een potentiële uitstroom uit eengezinswoningen en een doorstroom naar nultredenwoningen. De praktijk laat altijd een beperktere doorstroming zien: er zijn vaak onvoldoende locaties passend om op de grote vraag naar nultredenwoningen te antwoorden en senioren stellen hun verhuizing doorgaans lang uit. Effect is dat de potentieel vrijkomende eengezinswoningen vooralsnog bezet blijven. Dat rechtvaardigt het opnemen van eengezinswoningen in de programma's, ook als de woonwensen in een andere richting wijzen.

Discussiepunten

Hierna volgen enkele discussiepunten die relevant zijn voor de verdeling en samenstelling van de plannen over de gemeenten. De opsomming is niet uitputtend, maar dient vooral om de belangrijkste dilemma's uit deze notitie voor het voetlicht te brengen:

1. Het KWP3 gaat uit van regionaal 6.600 woningen in de periode 2010-2019. Daarin zitten al enkele 'plussen' verrekend, waarvoor deels ook instroom van buiten de regio nodig is. Andere regio's mikken ook op instroom. Verkeert de regio Noord-Veluwe in de positie om die instroom waar te maken?
2. In de berekening van de behoefte per gemeente hielden we rekening met een bestaand woningtekort. Met name gemeenten die recent relatief weinig bouwden krijgen een fors inloop toebedeeld. Voor Harderwijk betekent deze denklijn: minder bouwen. Dat staat haaks op de ontwikkelingen in het verleden. Een zuivere benadering vraagt om verrekening van de realisaties in 2008 en 2009. Dat verscherpt het beeld nog. Welke verdeling per gemeente is wenselijk?
3. Op regioniveau is het aantal geplande woningen te hoog; afhankelijk van de gekozen benadering zelfs fors te hoog. Met name in Ermelo, Epe, Harderwijk en Heerde is het aantal geplande woningen groot. Liggen daar de beste kansen om het programma bij te stellen? Ook hier de vraag: welke verdeling per gemeente is wenselijk?

4. Sommige aangrenzende regio's kiezen mogelijk voor een groot concurrerend programma. Kan de regio Noord-Veluwe de ontwikkelingen buiten de regio beïnvloeden?
5. In het KWP3 en de analyses in deze notitie maken we onderscheid tussen eengezinswoningen en appartementen / meergezins. De grote kwaliteitsvraag zit met name in het toevoegen van meer nulredenwoningen. Nieuwe appartementen worden doorgaans als in nulredenkwaliteit gebouwd. Is het zinvol om richtlijnen op te stellen voor nieuwbouw? Gaat dat ook op voor eengezinswoningen (zo flexibel mogelijk te bouwen)? Hoe ver moeten die richtlijnen gaan?
6. Als gevolg van vergrijzing ontstaat behoefte aan huurwoningen, liefst in het goedkope of betaalbare segment. Doorvertaald naar een bouwprogramma levert dat een veel hoger aandeel sociale woningbouw op dan voorheen het geval was. Overigens betreft het hier ook huishoudens met een lager inkomen (pensioen), maar met voldoende vermogen (overwaarde). Wat moet dat betekenen voor het programma?
7. De uitkomsten van de analyses geven reden om kritisch naar de planvoorraad te kijken. Als een gemeente tot de conclusie komt dat haar plannen in aantal beperkt moet worden, dan is de 'hardheid' van plannen vaak een doorslaggevende factor. Ter overweging: welke plannen hebben prioriteit? En: wat is 'hardheid'? Grofweg noemen we hier drie soorten redenen om plannen aan te houden:
 - Bij kwalitatieve hardheid: de locatie vraagt om ontwikkeling om de kwaliteit van de woonomgeving of de woningvoorraad een impuls te geven.
 - Bij juridische / procedurele hardheid; plannen staan op punt van bouwen en kunnen redelijkerwijs niet meer bijgesteld worden.
 - Bij financiële hardheid, afspraken met ontwikkelaars liggen vast en / of de gemeente heeft forse voorinvesteringen gedaan.
8. Waar ligt de voorkeur in de toekomst, bij inbreiding of uitbreiding? Met het oog op de vergrijzing lenen inbreidingslocaties zich vaak goed om in te spelen op wonen nabij voorzieningen, met als praktische keerzijde dat dergelijke locaties qua exploitatie vaak lastiger te ontwikkelen zijn.

1. Inleiding

KWP3 als actualisering van het KWP2

Het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2) is door Gedeputeerde Staten in 2005, als deel C in het drieluik van het beleidskader Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid en identiteit' vastgesteld. Het KWP2 is een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005 en maakt sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 2 juli 2008 deel uit van de provinciale ruimtelijke structuurvisie. In dit KWP2 is aangegeven dat in het jaar 2009 een nieuw woonprogramma opgesteld (KWP3) wordt voor de volgende tien jaar (2010-2019).

Deze notitie betreft de gemeenten:

Elburg
Epe
Ermelo
Harderwijk
Hattem
Heerde
Nunspeet
Oldebroek
Putten

Dit advies als basis voor uitwerking KWP3 naar gemeente

De provincie Gelderland werkt momenteel het KWP3 uit. Het doel van deze afspraken is om de woningbouwprogramma's / groeiambities van de Gelderse regio's af te stemmen. De gemeentelijke verdeling valt onder de eigen verantwoordelijkheid van de betreffende regio zelf.

De basis voor het regionale kader is de provinciale prognose en woonwensenonderzoek². Net als in eerdere versies van het KWP stelt de provincie met het KWP3 randvoorwaarden aan gemeentelijke programma's voor nieuwbouw en sloop van woningen. Het gaat over zowel het aantal woningen als de samenstelling van het programma naar type, prijs en verhouding huur / koop. De provincie heeft nu voor de regio Noord-Veluwe als geheel een raamwerk opgesteld met daarin kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden. In dit raamwerk zijn de zes regiogemeenten opgenomen (Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten) en ook de gemeenten Epe, Hattem en Heerde.

Voor een heldere discussie over de invulling van die gemeentelijke programma's binnen het KWP3 hebben de gemeenten behoefte aan een actueel, objectief en neutraal beeld van de woningbehoefte (in aantal en samenstelling). Daarbij gaan we bewust voorbij aan eerder gemaakte afspraken: voorliggend advies is bedoeld als neutrale basis waarmee gemeenten in onderling overleg huidige afspraken kunnen heroverwegen en waar nodig nieuwe afspraken kunnen maken.

Toetsen huidige plannen aan behoefte / markt vraag

De gemeenten hebben ook los daarvan behoefte aan een actueel overzicht van alle ambities en programma's samen. Sluiten de plannen en programma's aan bij een reële markt vraag? Of bouwen de gemeenten samen te veel, te weinig of is een andere samenstelling van het programma slimmer? Er is om die reden ook behoefte aan een beeld van de ambities per gemeente zoals opgenomen in diverse woonvisies en bouwprogramma's, die soms gekleurd worden door andere (maar niet minder relevante) overwegingen dan sec de lokale woningbehoefte en woonwensen. Ook voor de corporaties in de regio levert een helder overzicht nuttige informatie op.

² O.b.v. Primosprognose 2007 en WoON woonwensenonderzoek 2006.

Deze notitie

In deze notitie schetsen we een beeld van de woningbehoefte:

- per gemeente en als regio;
- naar aantal en naar type;
- voor de tijdsvakken 2008-2009, 2010-2014, 2015-2019, aansluiten op het KWP3.

We doen dat door eerst te kijken naar (verklarende) ontwikkelingen in het recente verleden (hoofdstuk 2). Daarna werken we de kwantitatieve woningbehoefte uit op basis van een prognose per gemeente, gebaseerd op het meest actuele onderzoeksmateriaal (hoofdstuk 3). De uitkomsten van de behoefte-raming vergelijken we met de gemeentelijke woonvisies (hoofdstuk 4, voor zover beschikbaar) en de bouwplannen (hoofdstuk 5, voor zover bekend). Resultaat is een advies voor verdere invulling van het KWP3 en een advies bij de huidige plannen van de gemeenten (hoofdstuk 6).

2. Beleidskaders

Hoewel dit advies een neutrale basis vormt voor het samen maken van keuzes op gemeenteniveau, zijn beleidsafspraken uit het recente verleden van belang. Woningbouwontwikkelingen vragen vaak om een lange adem en afspraken die in het kader van het KWP2 gemaakt zijn, komen soms nu pas tot uiting.

We schetsen hier kort de belangrijkste uitgangspunten van het KWP2 en het streekplan dat de onderlegger is voor het KWP, om zo de context van het KWP3 beter in beeld te krijgen.

2.1. Streekplan

In het streekplan (looptijd 2005 tot 2015) van de Provincie Gelderland staan de randvoorwaarden voor het woningbouwprogramma in de regio Noord-Veluwe:

- De bouw van 9.500 woningen in de regio Noord-Veluwe.
- Intensivering van wonen van 40%, dit wil zeggen dat 40% van de woningbouw binnenstedelijk moet plaatsvinden.
- Het handhaven van de bevolkingsomvang van Harderwijk ten opzichte van de hele regio per 1 januari 2000. Dit is de zogenaamde bundelingsopgave. Dit houdt in dat in Harderwijk blijvend 18% van de inwoners van de regio wonen. Dat heeft effect op de verdeling van de woningbouwcapaciteiten op regionaal niveau. Op 1 januari 2009 woonde 18,9% van de inwoners in de regio in Harderwijk (CBS statline).

2.2. Kwalitatief Woonprogramma 2 (KWP2)

De afspraken vanuit het KWP2 hebben een looptijd van 2005 tot en met 2014. Dit is de basis waarop de gemeenten de nieuwbouwplannen in de afgelopen jaren hebben afgestemd.

- Het woningbouwprogramma komt overeen met het streekplan; 9.500 woningen. Dit komt neer op 950 woningen gemiddeld per jaar.
- Ook de bundelingsopgave voor Harderwijk sluit aan op het streekplan: 18%. Dit betekent een bouwopgave van 1.700 woningen voor Harderwijk.

Het streekplan geeft geen kwalitatieve randvoorwaarden voor woningbouw mee; dat is in het KWP2 uitgewerkt. Voor het KWP2 geldt dat de afspraken op regioniveau zijn gemaakt en dat de verdere verdeling overgelaten is aan de negen gemeenten.

Tabel 2.1: Regio Noord-Veluwe. Referentiekader KWP2

Koopprijs (x € 1.000)	Koop 60%	Huurprijs (€ / maand)	Huur 40%
Goedkoop (<170)	17%	Goedkoop (<500)	23%
Betaalbaar (170-250)	14%	Betaalbaar (500-632)	9%
Duur (>250)	29%	Duur (>632)	8%

- De provincie beschouwt het percentage dure koop als maximale behoefte en het percentage goedkope koop als het minimum.

- Het referentiekader van het KWP2 gaat uit van een behoefte aan eengezinswoningen van 48% en van 52% aan meergezins.
- In het KWP2 staan de specifieke aandachtspunten en afspraken die de provincie met de gemeenten maakte. Op regionaal niveau waren de belangrijkste aandachtspunten voor gemeenten en corporaties:
 - Meer woningen goedkope koop, meer woningen goedkope huur, niet te veel dure koop.
 - Hergebruik van woongebouwen in landelijk gebied.
 - Realiseren van (ruim) voldoende levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw of in de bestaande bouw.
 - Meer woningen en projecten binnen de woonservicegebieden.
 - Het ambitieniveau voor duurzaamheid behouden of verhogen.
 - Keuzevrijheid en zeggenschap behouden en waar mogelijk verbreden (particulier opdrachtgeverschap en ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen bij huurwoningen)).
 - Realisatie van 9.500 woningen netto in de periode 2005-2014.

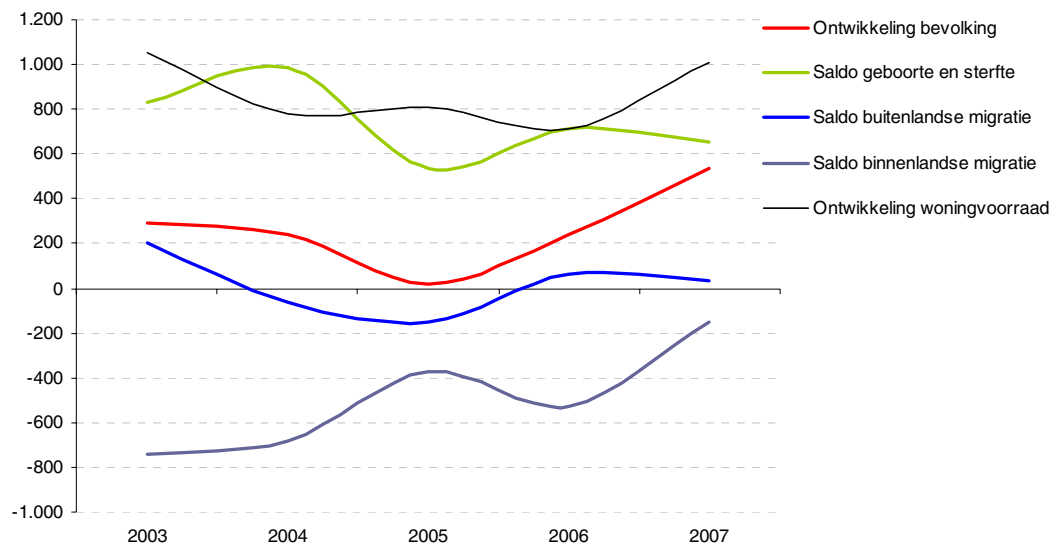
3. Terugblik ontwikkelingen 2002-2007

Een terugblik op de ontwikkelingen op de woningmarkt leert ons veel over wat we in de komende jaren mogen verwachten. Zo zorgt bijvoorbeeld een structurele uitstroom van jonge volwassenen voor minder geboorten en voor minder bevolkingsgroei op langere termijn. Een lage woningproductie dwingt tot uitstroom en grote pieken in de woningproductie maken instroom mogelijk. De figuren hierna schetsen een beeld van de ontwikkelingen in de regio en per gemeente.

3.1. Demografische terugblik: uitstroom heft natuurlijke groei op

De figuur hierna toont op regioniveau de belangrijkste demografische factoren in hun onderlinge samenhang.

Figuur 3.1: Regio Noord-Veluwe. Demografische ontwikkelingen 2003-2007

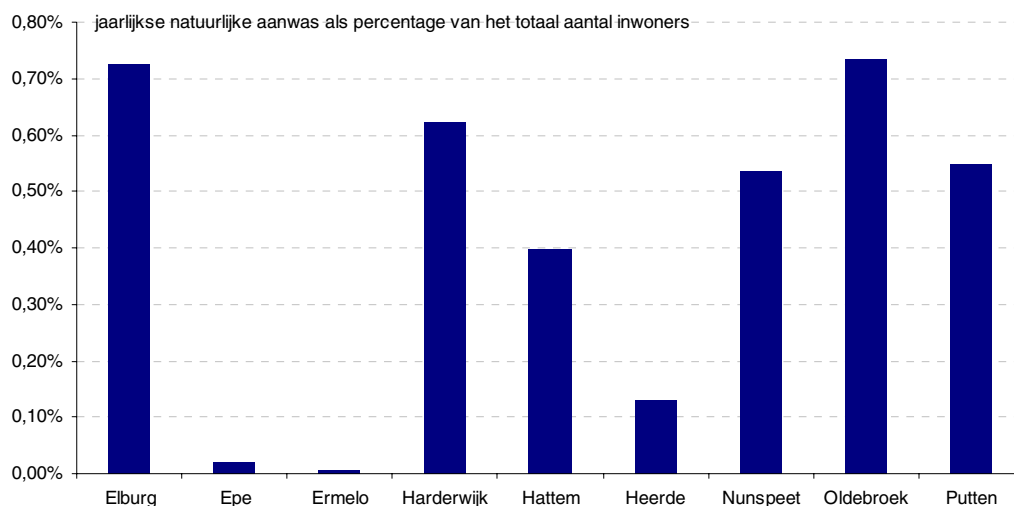


Bron: CBS, 2009.

- De bevolking van de regio als geheel ontwikkelt zich positief, maar in 2005 naderde de groei de 'nul'.
- Doordat er een positief geboortesaldo is (geboorte minus sterfte) groeit de bevolking, maar tegelijk is er een structurele uitstroom uit de regio naar andere gemeenten in Nederland.
- De woningvoorraad groeide elk jaar met ongeveer hetzelfde aantal; op regioniveau waren er geen opvallende pieken of dalen. We zien wel dat in 2007 het aantal opgeleverde woningen relatief hoog is, en dat dit leidt tot minder uitstroom.

De natuurlijke aanwas, de binnenlandse migratie en de woningvoorraadontwikkeling verschilt nogal per gemeente. Zie de paragrafen hierna, waarin we de feitelijke trend in de periode 2003-2007 weergeven.

Figuur 3.2: Regio Noord-Veluwe. Demografische ontwikkelingen 2003-2007



Bron: CBS, 2009.

De gemeenten Elburg, Oldebroek, Harderwijk, Putten en Nunspeet hebben een hoge natuurlijke aanwas, uitgedrukt als percentage van het aantal inwoners. In Epe en Ermelo was de natuurlijke aanwas bijna nul tussen 2003 en 2007 en in Heerde was de aanwas minimaal. De cijfers in de tabel hierna verklaren de verschillen voor een belangrijk deel:

Tabel 3.1: Regio Noord-Veluwe. Huishoudenssamenstelling, 2008

	Elburg	Epe	Ermelo	Harderwijk	Hattem	Heerde	Nunspeet	Oldebroek	Putten	Totaal
Huishoudens										
1-2-phh tot 35 jr	10%	7%	9%	15%	11%	11%	10%	9%	9%	10%
1-2-phh 35-54 jr	11%	11%	14%	14%	11%	11%	11%	10%	11%	12%
Gezinnen* tot 35 jr	7%	4%	3%	6%	5%	5%	6%	7%	5%	5%
Gezinnen* 35+ jr	37%	33%	33%	33%	33%	33%	37%	42%	37%	35%
1-2-phh 55-74 jr	26%	30%	30%	24%	29%	28%	25%	24%	27%	27%
1-2-phh 75+ jr	9%	13%	12%	10%	12%	12%	12%	9%	11%	11%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Minder ontgroening en / of minder vergrijzing dan het regionale gemiddelde ($\pm 2\%$)

Meer ontgroening en / of meer vergrijzing dan het regionale gemiddelde ($\pm 2\%$)

* Gezinnen zijn huishoudens met kinderen.

Bron: CBS, 2009.

Gezinnen en jonge huishoudens vormen de basis onder natuurlijke groei:

- In Epe en Ermelo wonen relatief weinig jonge huishoudens en / of gezinnen en relatief veel senioren. Dat geldt in mindere mate ook voor Heerde en Hattem.
- In Elburg, Nunspeet, Oldebroek en Harderwijk ligt het aandeel jonge huishoudens of het aandeel gezinnen relatief hoog, terwijl het aandeel senioren relatief laag is.

Bouwactiviteiten in het verleden en het effect op toekomstige woningbehoefte

Sommige gemeenten hebben, al dan niet volgens afspraak, relatief veel of weinig woningen gebouwd de afgelopen jaren. Met name Ermelo, Hattem en Epe bouwden minder woningen dan nodig was om de eigen huishoudensgroei op te vangen (conform eerdere prognoses).

Te beperkte groei van de woningvoorraad zorgt voor druk op de lokale markt. Huishoudens die geen geschikte woning kunnen vinden in hun gemeente, vertrekken naar elders, zeker als heel nabij kansen liggen voor een goede woning. Jonge huishoudens hebben vaak minder vermogen en merken de toegenomen druk op de woningmarkt het meest. Juist zij vertrekken. Dat heeft tot gevolg dat de natuurlijke aanwas beperkt blijft, ook in de toekomst.

Dit beïnvloedt de uitkomst van de woningbehoefteprognose en maakt dat deze lager uitvalt. De beperkte bouw in het verleden kan er op deze manier voor zorgen dat ook in de toekomst de woningbouw beperkt blijft.

Mede om die reden is het zaak dat gemeenten tot onderlinge afspraken komen, op basis van meer argumenten dan alleen demografische prognoses.

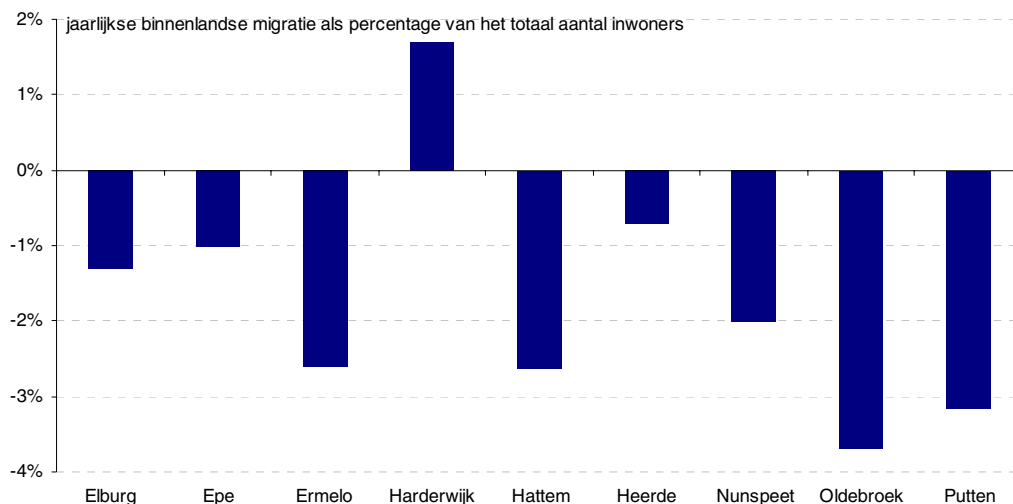
3.2. Migratie: uitstroom jongeren, aantrekkingskracht gezinnen

Naast natuurlijke aanwas is migratie een belangrijke factor in de demografische ontwikkeling. We richten ons alleen op migratie binnen Nederland³.

Migratie per gemeente

Op regionaal niveau is er structureel meer uitstroom van inwoners naar andere gemeenten in Nederland dan dat er instroom is naar de regio. De figuur hierna illustreert dat, als percentage van het totaal aantal inwoners.

Figuur 3.3: Regio Noord-Veluwe. Demografische ontwikkelingen 2003-2007



Bron: CBS, 2009.

- Alleen Harderwijk heeft een positief binnenlands migratiesaldo. Daarin is ook de toestroom uit regiogemeenten opgenomen. In het verleden is afgesproken dat in Harderwijk minstens 20% van de inwoners in de regio blijven wonen en in de overige gemeenten 80%. Daaruit vloeit een bundeling van woningbouw in Harderwijk voort, met instroom vanuit andere gemeenten. Tegelijk geldt voor de regio als geheel migratiesaldo = 0 als uitgangspunt. Met name Oldebroek, Putten, Ermelo en Hattem

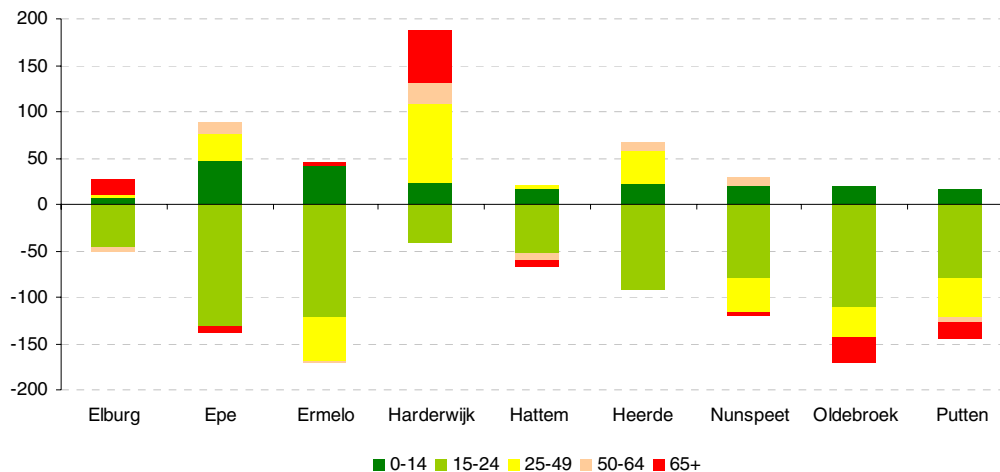
³ Het saldo van instroom en uitstroom van / naar het buitenland nadert regionaal gezien de nul en er zijn geen opvallende pieken en dalen.

kenden een relatief grote saldo uitstroom naar andere Nederlandse gemeenten, waarbij met name de migratie van Ermelo naar Harderwijk relevant is *binnen* de regio.

Meer gegevens over de migratiestromen *per gemeente* staan in bijlage 1.

Om meer begrip te krijgen van de aard van de migratie, presenteren we in de volgende figuur de migratie naar leeftijd.

Figuur 3.4: Regio Noord-Veluwe. Demografische ontwikkelingen 2003-2007



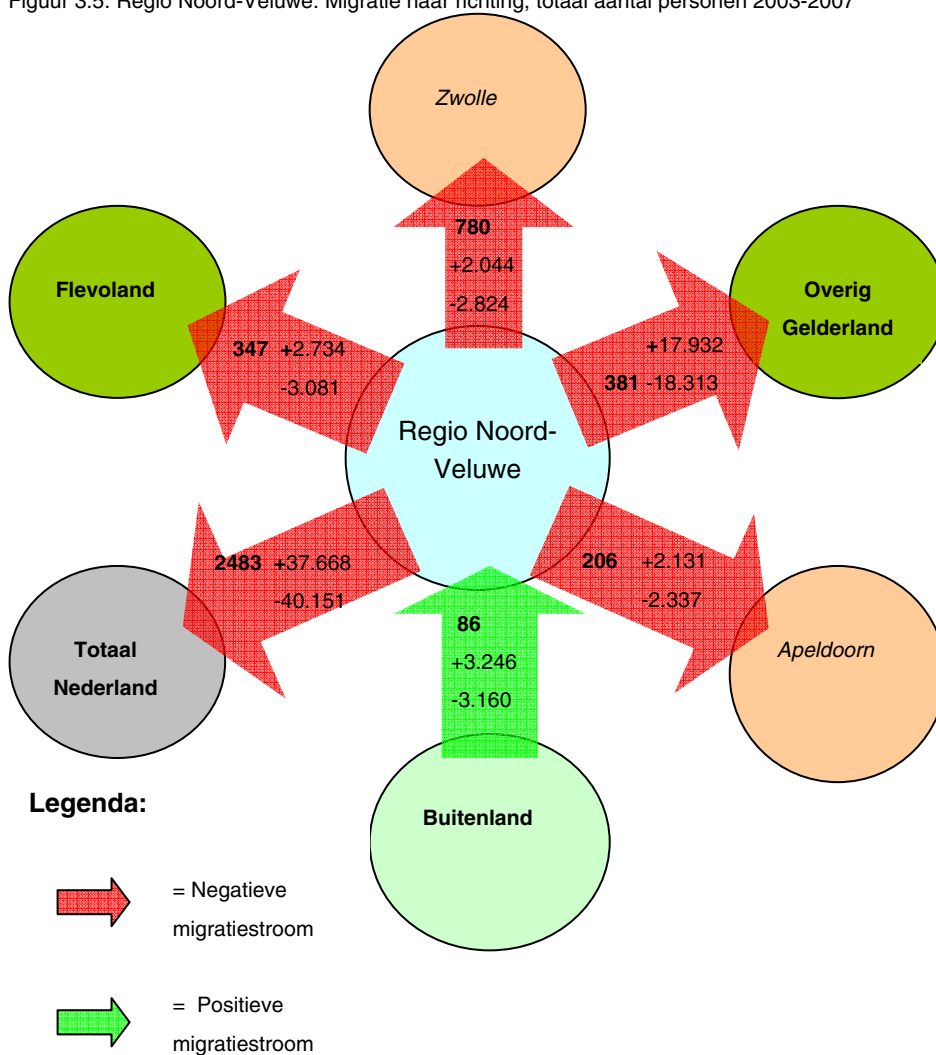
Bron: CBS, 2009.

- In alle negen gemeenten verhuizen jongeren per saldo naar andere Nederlandse gemeenten. Dat geldt ook voor Harderwijk, zij het in mindere mate. Niet opgenomen in de figuur, maar wel relevant: de migratie van jongeren is elk jaar negatief.
 - Voor een deel kan een gemeente dit voorkomen door geschikte (starters)-woningen aan te bieden. Starters die gebonden zijn aan de gemeente kunnen dan blijven.
 - Een deel van de mensen die vertrokken, keert op latere leeftijd terug naar hun oorspronkelijke regio, bijvoorbeeld wanneer zij een gezin gevormd hebben. Dit kan gaan om mensen die voor werk of studie de regio verlieten; een gebruikelijk beeld in bijna alle gebieden in Nederland.
 - Een andere groep keert niet meer terug, omdat zij zich elders gebonden hebben.
- In de meeste regiogemeenten is een instroom van kinderen te zien. Daarbij horen uiteraard hun ouders: meestal inwoners in de leeftijdsklasse vanaf ca. 25 jaar tot ca. 60 jaar. In Epe, Heerde en Harderwijk is dit duidelijk herkenbaar. In de gemeenten Ermelo, Nunspeet, Oldebroek en Putten is evengoed uitstroom van inwoners in de leeftijdsklasse 25-49 jaar. Het betreft hier een relatief grote uitstroom van huishoudens *zonder kinderen* en een relatief kleine instroom van *gezinnen*.
- Op schaal van de regio is er een licht positief migratiesaldo onder huishoudens in de gezinsleeftijd.

Migratie naar richting

In de figuur hierna zien we welke geografische richtingen belangrijk zijn in de migratie. Een plusteken staat voor de instroom in de regio en een minteken voor de uitstroom.

Figuur 3.5: Regio Noord-Veluwe. Migratie naar richting, totaal aantal personen 2003-2007



Bron: CBS 2009, bewerking Companen.

De regio verliest vooral inwoners aan de buurregio's. Zwolle, Apeldoorn en alle gemeenten in Zuid Flevoland vallen op, vooral door instroom vanuit de aangrenzende gemeenten binnen de regio Noord-Veluwe. Maar de grootste uitstroom is naar overige Nederlandse gemeenten. De migratie van jongeren is daarin de belangrijke factor.

De nu volgende tabel zoomt verder in op de regionale en buitenregionale migratiecijfers per gemeente.

Tabel 3.2: Regio Noord-Veluwe: Migratie per gemeente, binnen en buiten de regio 2003-2007

	Binnen regio			Buiten regio			Totaal binnenlandse migratie		
	Vestiging	Vertrek	Saldo	Vestiging	Vertrek	Saldo	Vestiging	Vertrek	Saldo
Elburg	1.606	1.333	273	1.989	2.374	-385	3.595	3.707	-112
Epe	780	814	-34	3.983	4.189	-206	4.763	5.003	-240
Ermelo	1.970	2.412	-442	3.654	3.839	-185	5.624	6.251	-627
Harderwijk	2.774	1.980	794	4.972	5.045	-73	7.746	7.025	721
Hatterm	483	537	-54	1.344	1.525	-181	1.827	2.062	-235
Heerde	1.009	897	112	2.484	2.727	-243	3.493	3.624	-131
Nunspeet	1.375	1.517	-142	2.683	2.995	-312	4.058	4.512	-454
Oldebroek	1.057	1.296	-239	2.415	2.928	-513	3.472	4.224	-752
Putten	780	1.048	-268	2.312	2.695	-383	3.092	3.743	-651
Totaal	11.834	11.834	0	25.836	28.317	-2.481	37.670	40.151	-2.481

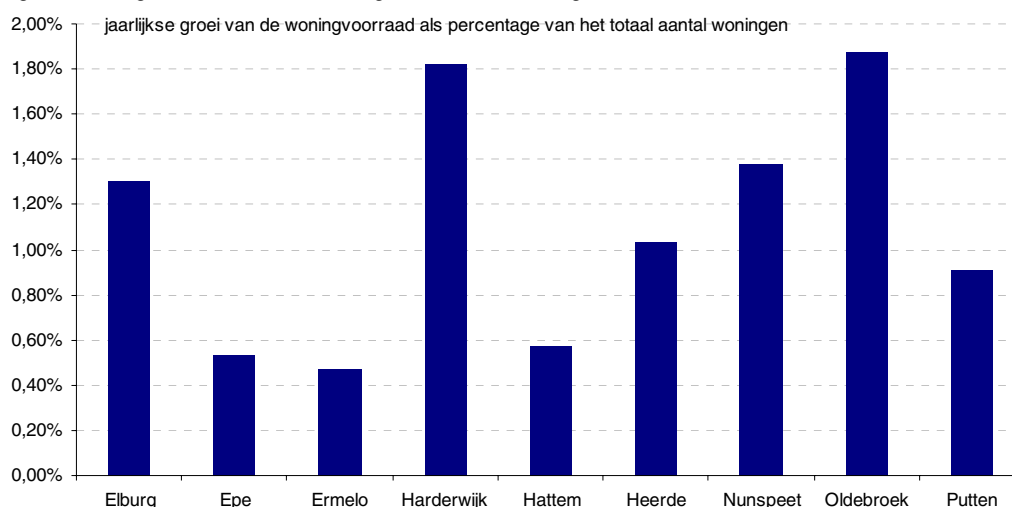
Bron: CBS, 2009.

De bundelingsafspraken zijn te herkennen in het regionale positieve migratiesaldo voor Harderwijk. Deze verhuisstroom wordt ook verklaard door de migratie van 65-plussers vanuit omliggende gemeenten die in Harderwijk een groter zorgaanbod en / of beter passende woonvoorzieningen vinden. In bijlage 1 zijn de migratiegegevens naar leeftijd en richting op gemeenteniveau verder uitgewerkt.

3.3. Ontwikkelingen woningvoorraad

Een tekort aan woningen voor de eigen behoefte zorgt ervoor dat mensen óf hun verhuizing uitstellen óf genoeg nemen met een minder op hun wensen aansluitende woning / woonomgeving. Dit laatste houdt ook in dat men mogelijk verhuist naar een andere gemeente. Een overschot aan woningen in een gemeente maakt instroom mogelijk. Daar zijn uiteindelijk grenzen aan, zeker gezien de teruglopende behoefte aan meer woningen in Nederland. We presenteren in de figuren hierna de relatieve groei van de woningvoorraad per gemeente en de samenstelling van nieuwbouw en sloop per gemeente.

Figuur 3.6: Regio Noord-Veluwe. Demografische ontwikkelingen 2003-2007

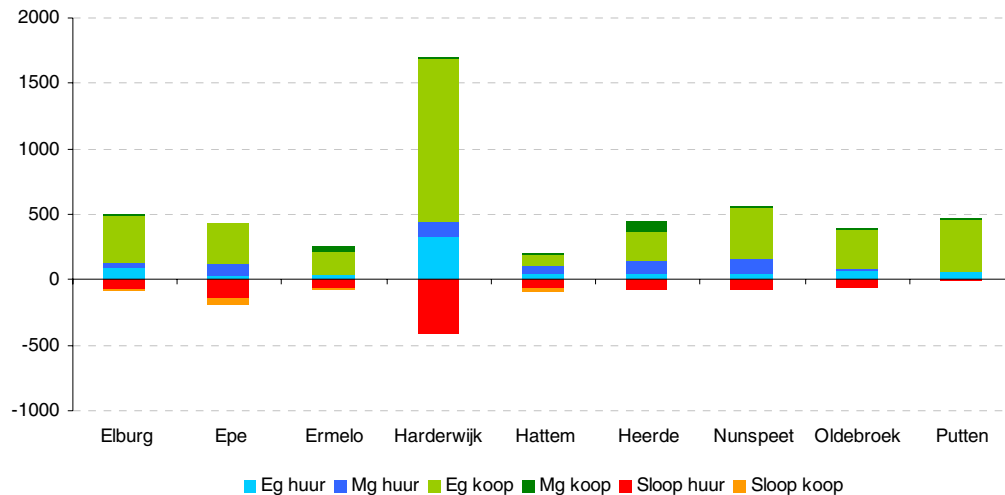


Bron: CBS, 2009.

In Harderwijk, Oldebroek, Elburg en Nunspeet groeide de woningvoorraad relatief sterk.

- In Harderwijk leidde dat tot instroom.
- In Elburg en Nunspeet groeide de voorraad ook relatief snel en de uitstroom was relatief beperkt in die gemeenten.
- In Oldebroek was de migratie per saldo bovengemiddeld negatief, ondanks het relatief grote aantal woningen.

Figuur 3.7: Regio Noord-Veluwe. Ontwikkelingen woningvoorraad 2003-2007



BBron: CBS 2009, bewerking Companen.

- De bouwprogramma's waren in alle gemeenten ongeveer van gelijke aard: een hoog aandeel eengezinskoopwoningen, incidenteel bouw van huurappartementen.
- In Harderwijk was het aandeel huurappartementen relatief en absoluut groter.
- In Heerde kwamen relatief veel koopappartementen gereed.

3.4. Conclusies

De regio als geheel verliest inwoners aan andere gemeenten in Nederland. Door natuurlijke aanwas groeide de bevolking toch nog licht tussen 2003 en 2007, hoewel sommige gemeenten geen substantiële natuurlijke aanwas meer kennen (Epe, Ermelo, Heerde).

De uitstroom valt bijna geheel samen met de groep jongeren; een groep die in alle Nederlandse gemeenten kiest voor wonen in een stad voor studie, werk of het stadsleven. Tegelijk trok de regio per saldo mensen in de gezinsleeftijd aan, maar onvoldoende om de uitstroom te compenseren.

Uitstroom van jongeren is doorgaans niet te keren; instroom (en deels terugkeer) van (aanstaande) gezinnen is beter stuurbaar door voldoende aantrekkelijke woningen. Op regioschaal lijken in aantal voldoende woningen gebouwd te zijn om de niet-jongeren vast te houden. Op gemeentenniveau gaat dat niet altijd op.

Drie gemeenten waar het aantal nieuwe woningen de afgelopen jaren vermoedelijk lager lag dan de eigen behoefte zijn Oldebroek, Ermelo en Hattem.

- In Oldebroek kwamen relatief veel woningen gereed, maar hier is ook de vraag door natuurlijke aanwas het hoogst. Uiteindelijk stroomden toch relatief veel mensen in de gezinsleeftijd uit.
- In Ermelo lag het aantal nieuwe woningen relatief laag, waardoor ook hier relatief veel mensen in de gezinsleeftijd uitstroomden.
- In Hattem lag het aantal nieuwe woningen relatief laag, de uitstroom was relatief hoog en het geboortecijfer is vrij positief.

In Epe werd de laatste jaren ook relatief weinig gebouwd, maar evengoed was tegelijk een relatief forse instroom van huishoudens mogelijk. Dat duidt er op dat er voldoende woningen werden gerealiseerd.

4. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Dit hoofdstuk gaat in op de verwachte woningbehoefte tot 2020. Om deze behoefte te berekenen is eerst een bevolkingsprognose uitgevoerd. Deze prognose vormt de basis voor doorvertaling naar huishoudensontwikkeling (naar leeftijd en samenstelling). Uitgangspunt daarbij is 'migratiesaldo=0': de woningbehoefte alleen voor opvang van de natuurlijke aanwas in de gemeente. Voor een vertaling naar de woningbehoefte zijn aanvullend maatschappelijke ontwikkelingen meegerekend. Voor de woningbehoefte is in dit hoofdstuk vooral de huishoudensprognose van belang. De bevolkingsprognose voor de regio en alle negen gemeenten is te vinden in de bijlage 2.

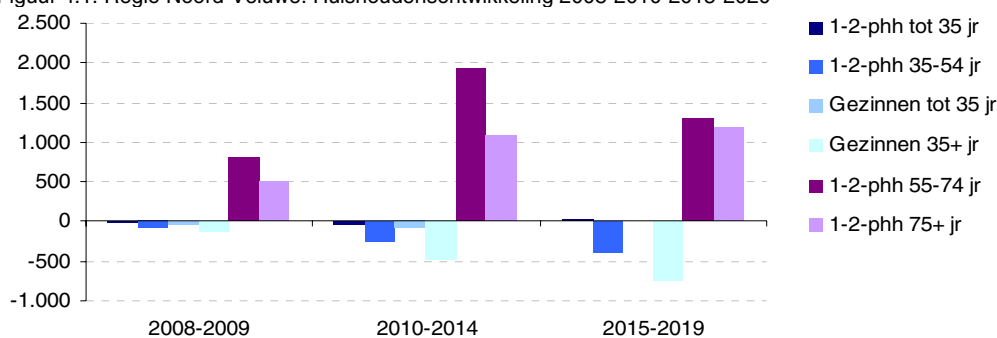
4.1. Natuurlijke huishoudensontwikkeling

De basis voor de berekening van de woningbehoefte ligt in de ontwikkeling van het aantal huishoudens bij migratiesaldo = 0, uitgaande van één woning per huishouden. Om dat in beeld te krijgen voerden we een prognose van de huishoudensontwikkeling uit per regio-gemeente. Kort samengevat herkennen we de volgende hoofdlijnen:

- De groei bestaat volledig uit huishoudens van 55 jaar en ouder. Met name bij huishoudens tussen 35 en 55 jaar en bij gezinnen zien we afname.
- Het aantal huishoudens blijft regionaal groeien, maar vlakt wel af (van ruim 500 huishoudens per jaar nu naar bijna 300 huishoudens in de periode 2015-2019).
- Vanaf het tijdvak 2010-2014 ontstaan grote verschillen in natuurlijke huishoudens-groei: Elburg, Harderwijk, Oldebroek en in mindere mate Putten en Nunspeet groeien relatief snel. In Epe en Ermelo valt de groei duidelijk minder hoog uit. Vanaf 2015 verscherpen de verschillen zich: Elburg, Harderwijk, Oldebroek blijven met afstand de snelste groeiers. In Epe en Ermelo loopt de natuurlijke ontwikkeling van het aantal huishoudens naar verwachting terug.
- Deze ontwikkelingen hebben niet te maken met migratie, maar met vergrijzing van de grote 'babyboomgeneratie' en met de huidige samenstelling van de huishoudens per gemeente. De huidige samenstelling per gemeente is echter wel weer afhankelijk van migratieontwikkelingen in het verleden: sommige gemeenten raakten veel jonge mensen kwijt door bouwplannen elders, en dat vertaalt zich nu door in de prognose.
- Deze ontwikkelingen hebben effect op het benodigde *aantal* woningen, maar zeker ook op de benodigde *typen* woningen (zie daarvoor de volgende paragraaf).

De figuren hierna illustreren deze hoofdlijnen:

Figuur 4.1: Regio Noord-Veluwe. Huishoudensontwikkeling 2008-2010-2015-2020



Bron: CBS, prognose Companen, 2009.

Tabel 4.1: Regio Noord-Veluwe. Huishoudensontwikkeling regio als geheel

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	9.230	9.210	9.170	9.200	-20	-40	30
1-2-phh 35-54 jr	10.285	10.205	9.945	9.555	-80	-260	-390
Gezinnen tot 35 jr	4.775	4.735	4.655	4.665	-40	-80	10
Gezinnen 35+ jr	30.920	30.780	30.290	29.550	-140	-490	-740
1-2-phh 55-74 jr	23.600	24.410	26.340	27.640	810	1.930	1.300
1-2-phh 75+ jr	9.610	10.120	11.200	12.390	510	1.080	1.190
Totaal	88.420	89.460	91.600	93.000	1.030	2.140	1.400
Gemiddeld / jaar					+520	+430	+280

■ Groei van minstens 200 huishoudens in betreffende periode
■ Krimp van minstens 200 huishoudens in betreffende periode

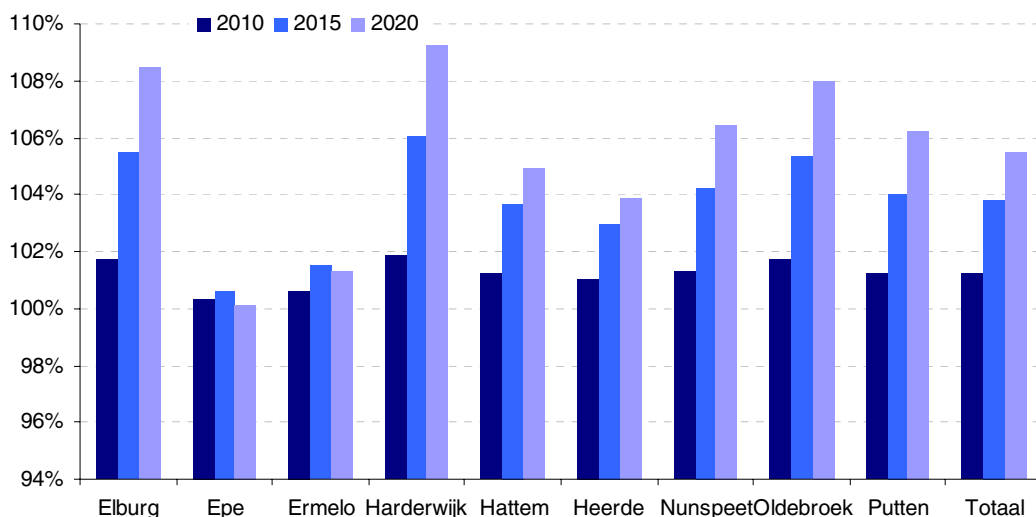
Bron: CBS, prognose Companen, 2009.

Tabel 4.2: Regio Noord-Veluwe. Huishoudensontwikkeling per gemeente

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019	KWP3 2010-2019
Elburg	8.350	8.490	8.790	9.040	140	300	250	550
Epe	13.555	13.595	13.635	13.575	40	40	-60	-20
Ermelo	10.665	10.725	10.805	10.785	60	80	-20	60
Harderwijk	17.345	17.645	18.325	18.855	300	680	530	1.210
Hatterm	4.670	4.720	4.840	4.900	50	120	60	180
Heerde	7.230	7.300	7.440	7.500	70	140	60	200
Nunspeet	9.870	10.000	10.280	10.490	130	280	210	490
Oldebroek	8.070	8.200	8.490	8.690	130	290	200	490
Putten	8.660	8.760	8.980	9.150	100	220	170	390
Totaal	88.415	89.435	91.585	92.985	1.020	2.150	1.400	3.550
Per jaar					510	430	280	355

Bron: CBS, prognose Companen, 2009.

Figuur 4.2: Regio Noord-Veluwe. Relatieve huishoudensontwikkeling per gemeente



Bron: CBS, prognose Companen, 2009.

4.2. Vertaling naar woningbehoefte

Naast natuurlijke ontwikkeling van het aantal huishoudens zijn er aanvullende factoren denkbaar. Het KWP3 gaat in voor het kaderstellende aantal van 6.600 woningen uit van de volgende factoren:

- Inloop van het huidige woningtekort.
- Buitenlandse migratie, waaronder opvang asielzoekers.
- Compensatie van extramuralisering (afbouw grootschalige instellingen voor zorg, met extra vraag naar zelfstandig wonen als effect).

Aanvullende factoren woningbehoefte

We hebben de drie aanvullende factoren berekend voor de afzonderlijke gemeenten. Hierna volgt een overzicht.

Inloop huidig woningtekort: We rekenen met een huidig woningtekort, dat in 2020 is teruggebracht tot 0%. Daarbij hanteren we een methode die een vergelijking maakt tussen een schatting van de woningbehoefte in de afgelopen vijf jaar en het daadwerkelijke gerealiseerde aantal woningen (nieuwbouw minus sloop). De tabel hierna zet de factoren uiteen:

Tabel 4.3: Regio Noord-Veluwe. Indicatie huidig woningtekort

	Elburg	Epe	Ermelo	Harderwijk	Hatterm	Heerde	Nunspeet	Oldebroek	Putten	Regio
A: Voorraad 2003	7.850	12.850	8.950	15.300	4.650	6.600	9.000	7.600	7.550	80.300
B: - Bestaand tekort 2,1%	150	250	175	300	100	125	175	150	150	1.600
- Natuurlijke Behoefte 2003-2007	375	575	425	825	225	325	450	357	375	3.300
Totale behoefte	525	825	600	1.125	325	450	625	525	525	5.550
C: Gerealiseerd	400	250	175	1.300	100	375	500	325	475	3.900
D: Verschil (- = tekort)	-125 -1,5%	-575 -4,5%	-425 -4,5%	+175 +1,0%	-225 -4,5%	-75 -1,0%	-125 -1,5%	-200 -2,5%	-50 -1,0%	-1.650 -2,0%

A en C: Bron is CBS.

B: Huidig tekort 2003 is een aanname. Het ministerie van VROM gaat voor Nederland als geheel uit van een tekort van 2,5% in 1998. Voor de regio Noord-Veluwe komt de Primosprognose uit op 2,1% in 2007. We gaan er van uit dan ca. 2% valide is als maat voor het huidige tekort tussen 2003 en heden. De natuurlijke behoefte is gebaseerd op onderzoek van ABF-research. Herberekening van de natuurlijke ontwikkeling tussen 2004 en 2020.

Het is belangrijk te beseffen wat dit 'tekort' betekent.

- Enerzijds betreft dit mensen binnen de gemeente die nu - tegen hun wens - niet in een zelfstandige woning wonen. Dit zijn vooral starters en permanente bewoners van recreatiewoningen.

- Anderzijds gaat het om mensen die - als gevolg van eerdere tekorten - vertrokken naar een andere gemeente. Een deel van deze groep voelt zich elders gebonden en zal er niet voor kiezen om terug te keren, ook al wordt de mogelijkheid geboden. Bij inloop van het theoretische tekort is instroom van andere huishoudens (zonder binding aan de regio) ook te verwachten.

Het tekort is het grootst in de gemeenten Epe, Ermelo en Hatter. Deze gemeenten bouwden tussen 2003 en 2007 relatief weinig woningen ten opzichte van de natuurlijke huishoudensontwikkeling. Hun huishoudensgroei werd opgevangen door buurgemeenten (in het geval van Ermelo en Harderwijk werden daarover afspraken gemaakt). In de berekening houden we wel rekening met compensatie van deze situatie. Dit betekent voor Harderwijk een 'overschot': de gemeente bouwde in haar rol als centrumgemeente meer woningen dan voor natuurlijke huishoudensgroei noodzakelijk was. In de behoefteberekening houden we er rekening mee dat Harderwijk een ruime voorraad heeft. Uiteraard is het aan de regiogemeenten zelf om in onderling overleg te komen tot een herverdeling van de woningbehoefte.

Gevolgen woningtekort

Wanneer in een gemeente de behoefte aan woningen groter is dan het aanbod heeft dat in beginsel vier gevolgen:

1. De doorstroming stagneert, waardoor mensen noodgedwongen 'second-best' keuzes maken.
2. Mensen vertrekken naar een andere gemeente.
3. Starters blijven noodgedwongen langer thuis wonen.
4. Men zoekt een alternatief zoals een recreatiewoning.

In hoeverre recreatiewoningen hierin een rol spelen is niet exact bekend. We constateren wel dat een relatief groot tekort ook meer mensen richting een alternatief als recreatiewoningen drijft, in de eigen gemeente of in ander regiogemeenten.

Wie trokken weg en waar naartoe?

We vatten kort per gemeente samen welke doelgroepen wegtrokken en waar naartoe. Die kennis duidt het woningtekort nader en maakt het mogelijk om in te schatten welke groepen mogelijk toekomstig te behouden of zelfs terug te halen zijn met een passend woonaanbod.

- Elburg, Harderwijk en Heerde verliezen alleen structureel jongeren tot 25 jaar. Vanuit Elburg is een duidelijke trek naar Zwolle te zien; jongeren uit Harderwijk en Heerde trekken evenredig naar diverse gemeenten in Nederland.
- Vanuit Epe zien we uitstroom van jongeren tot 25 jaar naar Apeldoorn en overige Gelderland. Daarnaast stroomden senioren uit, vermoedelijk ook naar Apeldoorn en deels naar Heerde.
- In Hatter zien we jongeren tot 25 jaar naar Zwolle vertrekken en ouderen vooral naar diverse buurgemeenten (inclusief Zwolle).
- In Ermelo, Nunspeet en Putten zien we de ruime keuze in Harderwijk terug: uitstroom van mensen in de gezinsleeftijd 25-49 jaar. Vanuit Putten vertrekken ook mensen van 50 jaar en ouder.
- Vanuit Oldebroek zien we uitstroom van bijna alle leeftijdsklassen. Er is een sterke beweging naar Zwolle en Elburg.

Huisvesting van statushouders: De taakstelling van statushouders is voor elke gemeente bekend voor de jaren 2008 en 2009. Voor de prognose nemen we aan dat deze woningvraag voor de periode 2010-2019 gelijk blijft. Voor het uitdrukken van de woningbehoefte door migratie hanteren we als aanname een gemiddelde woningbezetting van 2⁴.

⁴ Dit is een aanname, in overleg met de projectgroep. Een preciezer gemiddeld is niet voorhanden. Statushouders komen soms alleen, soms als gezin.

Tabel 4.4: Regio Noord-Veluwe. Verwachting taakstelling statushouders, omgezet naar huishoudens

	Elburg	Epe	Ermelo	Harderwijk	Hatterm	Heerde	Nunspeet	Oldebroek	Putten
2008-2009	10	20	20	25	10	15	15	15	15
2010-2014	40	60	45	75	20	35	50	40	40
2015-2019	40	60	45	75	20	35	50	40	40
Totaal	90	140	110	175	50	85	115	95	95

Bron: Ministerie van Justitie, Circulaire taakstelling huisvesting statushouders 2^o helft 2008, Companen.

Compensatie van extramuralisering: De provincie Gelderland gaat in de regio Noord-Veluwe uit van 540 woningen in de periode 2010-2019. De precieze plannen voor extramuralisering zijn niet exact in beeld. Aanname is dat in gemeenten met veel intramurale capaciteit ook de meeste kans op extramuralisering is. We hebben de 540 woningen naar rato van het huidige aantal bedden toebedeeld aan de gemeenten.

Tabel 4.5: Regio Noord-Veluwe. Tehuisbevolking en verwachte benodigde compensatie voor extramuralisering

	Elburg	Epe	Ermelo	Harderwijk	Hatterm	Heerde	Nunspeet	Oldebroek	Putten	Regio
Huidige instellingsbevolking	330	405	865	445	130	295	470	290	220	3.450
Verwachte compensatie	50	65	135	70	20	45	75	45	35	540
In 2010-2014	35	40	90	45	15	30	50	30	25	360
In 2015-2019	15	20	45	25	5	15	25	15	10	175

Bron: CBS 2008, Provincie Gelderland 2009.

Totale woningbehoefte per gemeente: sluit aan op KWP3

Hierna volgt een totaaloverzicht van de woningbehoefte, inclusief de drie aanvullende factoren.

Tabel 4.6: Regio Noord-Veluwe. **Totale** woningbehoefte per gemeente

WONINGBEHOEFTE	2008-2009	2010-2014	2015-2019	2010-2019
Elburg	150	440	370	810
Epe	60	430	310	740
Ermelo	80	430	285	715
Harderwijk	325	715	545	1.260
Hatterm	60	270	200	470
Heerde	85	245	150	395
Nunspeet	145	445	350	795
Oldebroek	145	460	355	815
Putten	115	310	245	555
Totaal	1.165	3.745	2.810	6.555
Gemiddelde per jaar	585	750	560	655

Bron: CBS, prognose Companen, 2009.

De optelsom van gemeentelijke woningbehoeften, inclusief de 'plussen' sluit aan bij de aantallen die de provincie Gelderland hanteert. Ook zij nemen in die berekening soortgelijke 'plussen' mee.

Verrekenen bouwactiviteiten 2008-2009?

Een zuivere berekening van de behoefte na 2010 vraagt om verrekening van de aantallen uit de tabel. We kennen de woningbehoefte in 2008 en 2009 en weten bij benadering hoeveel woningen in die jaren gepland zijn. We gaan op deze korte termijn uit van 100% realisatie van het resterende deel van 2009. Dat leidt tot het volgende beeld:

Tabel 4.7: Regio Noord-Veluwe. Woningbehoefte na realisatie plannen 2008-2009

	Behoeft 2008-2009	Realisatie 2008, plannen 2009	Te verrekenen 2010-2019 (+ betekent extra behoefte)	Oorspronkelijke behoefte 2010- 2019	Behoeft 2010- 2019 na verrekening 2008-2009
Elburg	150	20	130	810	940
Epe	60	170	-110	740	630
Ermelo	80	405	-325	715	390
Harderwijk	325	1.335	-1.010	1.260	250
Hattem	70	65	5	470	475
Heerde	85	150	-65	395	330
Nunspeet	145	110	35	795	830
Oldebroek	135	485	-350	815	465
Putten	115	335	-220	555	335
Totaal	1.165	3.075	-1.910	6.555	4.645

Bron: CBS, prognose Companen, 2009, regiogemeenten 2009.

De verrekening van de realisaties uit 2008 en plannen voor 2009 heeft nuancering:

- Enerzijds is het logisch om de ontwikkelingen in 2008-2009 af te zetten tegen de berekende behoefte in die jaren.
- Anderzijds betreft het woningen die deel uitmaken van eerdere afspraken: het KWP2 gaat uit van 9.500 woningen. Dat is beduidend meer dan de nieuwe behoefteberekening. Lopend beleid rechtvaardigt dus grotere nieuwbouwaantallen per gemeente en de aantallen moeten bovendien in verband gebracht worden met nieuwbouwontwikkelingen in de hele KWP2-periode. Heel praktisch: deze woningen staan niet leeg en de bewoners maken nu deel uit van de 'eigen' populatie.

De verrekening van de realisaties in 2008 en 2009 heeft vooral effect op de resterende woningbehoefte in Harderwijk. Het forse aantal woningen voor 2008-2009 neemt een belangrijk deel van de behoefte voor 2010 en verder weg. Volgens deze berekening zijn het vooral Elburg en Nunspeet waar de meeste woningen nodig zijn. Ook hier geldt weer: het is aan de gemeenten zelf om te komen tot een nadere onderverdeling.

Trendvariant: migratie van Nederlandse huishoudens

Om een idee te krijgen van de regionale potentie om huishoudens aan te trekken, is het berekenen van een migratievariant relevant. Dat houdt in: een woningbehoefteprognose waarin de migratietrend van de afgelopen jaren is meegenomen. We nemen daarin echter alleen de migratie van inwoners ouder dan 25 jaar mee. Omdat de uitstroom van jongeren geen vrijkomende woningen oplevert, rekenen we deze niet mee.

In de periode 2003-2007 was de gemiddelde jaarlijkse instroom van huishoudens ouder dan 25 jaar ongeveer 10 per jaar op regioniveau. Dat is een marginaal verschil met de berekende woningbehoefte. We hebben daarom deze variant niet verder uitgewerkt.

4.3. Kwalitatieve woningbehoefte (type, huur / koop, prijs)

Op basis van diverse woningmarktonderzoeken in de gemeenten bepaalden we wat de kwalitatieve woningbehoefte per gemeente is. Dat wil zeggen: de samenstelling van de

woningbehoefte naar woningtype, huur of koop en prijsklasse. Het *aantal* woningen is hier niet aan de orde; zie daarvoor de vorige paragraaf.

We komen in hoofdstuk 6 terug op de kwalitatieve woningbehoefte per gemeente, wanneer we de vergelijking maken tussen de kwalitatieve behoefte en de samenstelling van de plannen.

Methode van onderzoek verschilt per gemeente

Elk van de regiogemeenten heeft onderzoeksmateriaal beschikbaar gesteld. De onderzoeken zijn niet altijd direct door te vertalen naar een onderlinge vergelijking:

- Het ene onderzoek heeft een langere doorlooptijd dan de andere. We trekken voor het KWP3 alle trends door tot 2019.
- De periode van enquêtering wisselt: sommige woonwensgegevens stammen uit 2005, sommige uit 2008 of andere jaren. Bij onderzoeksgegevens van een oudere datum is het denkbaar dat één deel van de destijds gemeten behoefte al is ingevuld. We houden daar in dit hoofdstuk geen rekening mee. In de conclusies doen we dat wel, op basis van signalen uit de gemeenten zelf.
- Definities van prijsklassen en woningtypen wisselen. Wanneer onderzoeksprijsklassen niet aansluiten op de prijsklassen van het KWP3, herverdelen we de categorieën zo reëel mogelijk.

De uitkomsten uit de onderzoeken hebben we zo goed mogelijk passend gemaakt op de indeling die in het KWP3 gebruikt wordt:

Koopprijs (x € 1.000)	Koop		Huurprijs (€ / maand)	Huur	
	Eengezins	Appartement		Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)			Goedkoop (<500)		
Betaalbaar (170-250)			Betaalbaar (500-632)		
Duur (>250)			Duur (>632)		

Met oog op de vergrijzing nemen we bij de categorie appartementen aan, dat nieuwbouw vrijwel altijd in nultreden kwaliteit is. Voor eengezinswoningen is levensloopgeschikt bouwen vaak een reële ambitie.

Richtinggevende signalen voor de woningmarkt

Voor vertaling naar een realistisch bouwprogramma is het vooral relevant om richtinggevende ontwikkelingen op de woningmarkt te kennen. We presenteren hier alleen de belangrijkste signalen voor de woningmarkt. Dat maakt de kwalitatieve vergelijking tussen de gemeentelijke onderzoeksgegevens beter mogelijk.

Voor alle woningmarktonderzoeken geldt in beginsel dezelfde gedachte: de huidige woningvoorraad wordt vergeleken met de gewenste woningvoorraad in de toekomst. Daaruit kan blijken:

- de toekomstige vraag naar een woningtype is groter is dan het huidige aanbod: een theoretisch tekort;
- de toekomstige vraag naar een woningtype is kleiner dan het huidige aanbod: een theoretisch overschot;
- de toekomstige vraag is ongeveer gelijk aan het huidige aanbod: evenwicht.

'Theoretische' tekorten en 'werkelijke' tekorten

De overschotten en tekorten presenteren we nadrukkelijk als 'theoretisch'. Een voorbeeld: in een gemeente wensen veel oudere huishoudens te verhuizen van een eengezinskoopwoning naar een nultredenhuurwoning⁵. Mogelijk is het aanbod aan eengezinskoopwoningen groter dan de vraag naar dat woningtype van jongere huishoudens in de gemeente. Dat leidt dan tot een theoretisch overschot aan eengezinskoopwoningen. Om drie redenen is dit een theoretische situatie:

1. Soms kan een gemeente niet volledig aan de woonwensen voldoen, bijvoorbeeld als de bouwlocaties daar geen ruimte voor bieden of niet geschikt zijn voor dat woningtype. Als de nultredenhuurwoningen niet worden aangeboden, komt de doorstroming niet op gang en is de uitstroom uit eengezinskoopwoningen navenant kleiner. Op zo'n moment kan het theoretische overschot zelfs omslaan in een klein tekort.
2. Soms zijn de mogelijkheden er wel om in te spelen op de woonwensen. Mensen verhuizen echter pas uit hun koopwoningen op het moment dat deze verkocht is. Als het aanbod aan eengezinskoopwoningen groter wordt dan de vraag, is de verkoopbaarheid lastig. In dat geval komt doorstroming niet op gang. In krimpregio's zijn daar praktijkvoorbeelden van.
3. Een theoretisch overschot betekent: binnen de eigen gemeente is er minder vraag dan aanbod. In de praktijk verhuizen huishoudens ook tussen gemeenten. Een overschot in de ene gemeente kan een oplossing zijn voor een tekort in een buurgemeente. Wanneer meerdere gemeenten een zelfde 'overschot' hebben, gaat deze uitruil overigens niet meer op.

We drukken de tekorten en overschotten uit als percentage van de totale woningvoorraad. Dit maakt interpretatie enigszins complex, maar het vergemakkelijkt de vergelijkbaarheid tussen gemeenten en met de bouwplannen. Het schema hierna toont de wijze van uitdrukken:

Figuur 4.3: Regio Noord-Veluwe. Wijze van uitdrukken woning

Evenwicht	-0,5% tot +0,5%		
Beperkte vraag	+ 0,5% tot + 2,5%	Beperkt potentieel overschot	- 0,5% tot - 2,5%
Grote vraag	+ 2,5% tot + 7,5%	Groot potentieel overschot	- 2,5% tot - 7,5%
Zeer grote vraag	> + 7,5%	Zeer groot potentieel overschot	> - 7,5%

Ter verduidelijking nog een rekenvoorbeeld: *Gemeente X heeft nu 10.000 woningen. Uit hun woningmarktonderzoek blijkt behoefte aan 600 extra nultredenhuurwoningen. Dat is 6% ten opzicht van de huidige totale voorraad. We omschrijven dat als: "Grote vraag", omdat de behoefte valt in de range van +2,5% tot +7,5%.*

Elburg: De uitkomsten voor Elburg zijn gebaseerd op het woningmarktonderzoek 2007-2011. Elburg is een gemeente met relatief veel jonge huishoudens en gezinnen met kinderen en derhalve een relatief grote natuurlijke huishoudensontwikkeling. Dat vertaalt zich in de volgende woningbehoefte:

- Grote vraag naar dure eengezinskoopwoningen en betaalbare huurappartementen.
- Beperkte vraag naar betaalbare eengezinskoopwoningen, dure koopappartementen, betaalbare eengezinshuurwoningen en goedkope huurappartementen.
- Andere segmenten: vraag een aanbod zijn ongeveer in balans (kleine aantallen toevoegen is geen bezwaar).

⁵ Zie eventueel de begrippenlijst.

Elburg ⁶	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)				+
Betaalbaar (170-250)	+		+	++
Duur (>250)	++	+		
			Goedkoop (<500)	
			Betaalbaar (500-632)	
			Duur (>632)	

Epe: De uitkomsten voor Epe zijn gebaseerd op het Woonwensenonderzoek voor Triada uit 2008. De gemeente Epe kent een relatief 'vergrijste' huishoudenssamenstelling. Er was de laatste jaren instroom van mensen tussen 25 en 50 jaar naar Epe; dit zorgt voor enige vraag naar dure eengezinskoopwoningen. Preciezer:

- Er is vraag naar nultredenappartementen: goedkope of betaalbare huur en betaalbare of dure koop.
- Veel huishoudens wensen een eengezinshuurwoning te verruilen voor een nultredenhuurwoning, maar wel grondgebonden (zie eengezinshuur betaalbaar).
- Een potentieel overschot aan bestaande eengezinshuurwoningen en eengezinskoopwoningen. Er is alleen nog een kleine vraag naar dure eengezinskoopwoningen.

Epe ⁷	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	-		--	+
Betaalbaar (170-250)	-	+	++ (a)	+
Duur (>250)	+	+		
			Goedkoop (<500)	
			Betaalbaar (500-632)	
			Duur (>632)	

(a) betreft alleen nultredenwoningen.

Ermelo: De uitkomsten voor de gemeente Ermelo zijn gebaseerd op het WoON uit 2005. De behoefte van jonge huishoudens aan eengezinskoopwoningen is de laatste jaren vooral opgevangen in Harderwijk, zeer recentelijk overigens ook weer in Ermelo. De behoefte aan nultredenwoningen voor senioren is en wordt vooral binnen de eigen gemeente opgevangen. Preciezere onderzoeksuitkomsten:

- Grote vraag naar betaalbare en dure eengezinskoopwoningen, betaalbare koopappartementen, goedkope huurappartementen.
- Beperkte vraag naar goedkope koop (eengezins en appartementen), betaalbare huur (eengezins en appartementen).
- Dure huur (eengezins en appartementen): vraag en aanbod zijn ongeveer in balans (kleine aantallen toevoegen is geen bezwaar).
- Een fors potentieel overschot aan goedkope eengezinshuurwoningen.

Ermelo ⁸	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	+	---	++
Betaalbaar (170-250)	++	++	+	+
Duur (>250)	++	+		
			Goedkoop (<500)	
			Betaalbaar (500-632)	
			Duur (>632)	

⁶ Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006. Rekenmethode: Woonwensenprofiel (huur / koop, prijsklassen en woningtypen) conform woningmarktonderzoek 2007-2011 (SGBO 2008). Doortrekken trend 2007-2011 tot 2019 + actuele prognose.

⁷ Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006. Rekenmethode: Herberekening vraag-aanbodbalansen Woonwensenonderzoek Triada 2008 (Companen 2008)+ actuele prognose.

⁸ Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006. Rekenmethode: Vraag-aanbodbalans o.b.v. woonwensenprofiel Noord-Veluwe exclusief Harderwijk (WoON 2006) + prognose.

Harderwijk: De uitkomsten voor de gemeente Harderwijk zijn gebaseerd op het WoON uit 2005. Harderwijk trok de afgelopen jaren veel jonge huishoudens aan. Dit vertaalt zich in een blijvende vraag op de markt voor eengezinswoningen. Daarnaast is er vraag naar nieuwe appartementen. Preciezer onderzoeksuitkomsten:

- Zeer grote vraag naar dure eengezinskoopwoningen en aanvullend beperkte vraag naar goedkope eengezinskoopwoningen. In het segment betaalbare eengezinskoopwoningen is een potentieel overschot. Dat segment is ruim vertegenwoordigd in de voorraad van Harderwijk.
- Potentieel een groot overschot aan goedkope huurappartementen, maar wel vraag naar betaalbare en dure huurappartementen. Dit betreft enerzijds een stap in de wooncarrière van jonge huishoudens, anderzijds een kwaliteitswens van senioren.
- Beperkte vraag naar goedkope eengezinshuurwoningen, maar een klein potentieel overschot aan dure eengezinshuurwoningen.

Harderwijk ⁹	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	++	+	--
Betaalbaar (170-250)	--			+
Duur (>250)	+++		-	+

Hatterem: De uitkomsten voor Hatterem zijn gebaseerd op het Woonwensenonderzoek voor Triada uit 2008. In de gemeente Hatterem wonen relatief iets meer senioren en iets minder gezinnen met kinderen dan in de regio als geheel. Hoewel Hatterem dus niet bijzonder sterk afwijkt van het regiogemiddelde, is er wel forse behoefte aan woningen in nultreden-kwaliteit (huur en koop). Daar staat een potentieel overschot aan eengezinswoningen tegenover. Preciezer:

- Grote vraag naar betaalbare en soms dure koopappartementen.
- Zeer grote vraag naar betaalbare nultredenwoningen (grondgebonden / eengezins), beperkte vraag naar goedkope huurappartementen. Zeer grote vraag naar dure eengezinskoopwoningen.
- Potentieel een groot overschot aan betaalbare eengezinskoopwoningen en aan goedkope eengezinshuurwoningen.

Hatterem ¹⁰	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	---		--	+
Betaalbaar (170-250)		++	++ (a)	+
Duur (>250)	+++	+		

(a) betreft alleen nultredenwoningen.

Heerde: De uitkomsten voor Heerde zijn gebaseerd op het Woonwensenonderzoek voor Triada uit 2008. Heerde kent een vergelijkbaar beeld als Hatterem, maar minder uitgesproken en kent niet de kwaliteitsvraag onder gezinnen. Preciezer:

- Grote vraag naar betaalbare koopappartementen.
- Vraag naar goedkope en betaalbare huurappartementen.

⁹ Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006. Rekenmethode: Vraag-aanbodbalans op basis van woonwensenprofiel Harderwijk (Oversampling WoON 2006) + prognose.

¹⁰ Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006. Rekenmethode: Herberekening vraag-aanbodbalansen Woonwensenonderzoek Triada 2008 (Companen 2008) + prognose.

- Potentieel een groot overschot aan goedkope eengezinshuurwoningen, ten gunste van betaalbare nultredenhuurwoningen (grondgebonden!).
- Een potentieel klein overschot aan goedkope of juist dure eengezinskoopwoningen.

Heerde ¹¹	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	-		Goedkoop (<500)	+
Betaalbaar (170-250)		++	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	-		Duur (>632)	

(a) betreft alleen nultredenwoningen.

Nunspeet: De uitkomsten voor Nunspeet zijn gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek Nunspeet uit 2007. Nunspeet heeft een relatief jonge huishoudenssamenstelling, maar zag de afgelopen jaren per saldo wel mensen in de leeftijd 25-49 jaar vertrekken. De huidige woningvoorraad sluit qua samenstelling nu al aan op de toekomstige woningbehoefte. De extra behoefte is verspreid over enkele segmenten:

- Grote vraag naar dure eengezinskoopwoningen, beperkte vraag naar betaalbare eengezinskoopwoningen.
- Beperkte vraag naar betaalbare koopappartementen.
- Beperkte vraag naar betaalbare huurappartementen.

Nunspeet ¹²	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)			Goedkoop (<500)	
Betaalbaar (170-250)	+	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	++		Duur (>632)	

Oldebroek: De uitkomsten voor Oldebroek zijn gebaseerd op het woonwensenonderzoek Oldebroek / Delta Wonen uit 2007. Oldebroek heeft een relatief jonge bevolking. Uit Oldebroek vertrokken de laatste jaren per saldo mensen tussen 25 en 50 jaar en mensen van 65 jaar en ouder. Evengoed is ook in Oldebroek vergrijzing een thema, naast de wensen van de grote groep gezinnen. Precieze vertaling naar woningmarktsegmenten:

- Grote vraag naar dure eengezinskoopwoningen, beperkte vraag naar goedkope eengezinskoopwoningen. In het betaalbare segment is potentieel een klein overschot.
- Grote vraag naar koopappartementen (geldt voor goedkoop en betaalbaar, beperkt voor duur).
- Beperkte vraag naar goedkope huurappartementen.
- Een potentieel groot overschot aan goedkope eengezinshuurwoningen en beperkt in het dure segment. Daar staat deel een beperkte vraag in het betaalbare segment tegenover.

¹¹ Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006. Rekenmethode: Herberekening vraag-aanbodbalansen Woonwensenonderzoek Triada 2008 (Companen 2008) + prognose.

¹² Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006. Rekenmethode: Herberekening Woningbehoefteonderzoek Nunspeet (Rigo 2007) + prognose.

Oldebroek ¹³	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	++	---	+
Betaalbaar (170-250)	-	++	+	
Duur (>250)	++	+	-	

Putten: De uitkomsten voor Putten zijn gebaseerd op de Woningmarktverkenning Putten uit 2008. In de gemeente Putten wijkt de samenstelling van de huishoudens niet bijzonder af van het regionale beeld. Dat leidt tot een relatief stabiel beeld voor de woningmarkt. Preciezer:

- Grote vraag naar dure eengezinskoopwoningen.
- Vraag naar goedkope en betaalbare huurappartementen; vraag naar goedkope en betaalbare koopappartementen (samen een belangrijk deel van de woningbehoefte).
- Potentieel een klein overschot aan goedkope eengezinshuurwoningen.

Putten ¹⁴	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)			-	+
Betaalbaar (170-250)		+		+
Duur (>250)	++	+		

Second opinion: woonwensgegevens WoON 2006

Omdat de onderzoeksmethoden verschillen, toetsen we de uitkomsten van de diverse onderzoeken aan de woonwensgegevens uit het WoON 2006. De enquêtegegevens uit het WoON stammen uit 2005 - en zijn dus niet per definitie actueler - maar zijn wel onderling vergelijkbaar en op maat (gemaakt) voor de categorieën van het KWP3¹⁵. Harderwijk tonen we hier niet: hierboven presenteerden we al gegevens uit het WoON en actuelere data is voor Harderwijk niet beschikbaar. Voor de overige regiogemeenten brachten we de marktsituatie in beeld, op basis van

- de kwantitatieve woningbehoefte;
- de verschuiving in de woonwensen conform het WoON 2006;
- de leeftijdsontwikkeling.

Zie de figuur hierna:

Figuur 4.4: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve fricties Overig Noord Veluwe, 2008-2010-2014-2019

Overig Noord-Veluwe	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	+	---	++
Betaalbaar (170-250)	++	+	+	+
Duur (>250)	+			

Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006.

Uit de analyse van het WoON blijkt één afwijkend signaal: vraag naar eengezinswoningen in het betaalbare koopsegment. Uit de individuele analyses blijkt dat juist in het

¹³ Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006. Rekenmethode: Herberekening vraag-aanbodbalansen Woonwensenonderzoek Oldebroek / Delta Wonen (Companen 2007) 2008 + prognose.

¹⁴ Bron: CBS, prognose Companen, Provincie Gelderland, Primos 2007, WoON 2006. Rekenmethode: Herberekening Woningmarktverkenning Putten (Rigo 2008) + prognose.

¹⁵ De alternatieve bron WoonQuest blijkt ongeschikt als alternatieve bron, omdat de steekproef (nog) te klein is om betrouwbare uitspraken te doen.

goedkope en dure segment vaak nog extra behoefte is en in sommige - sterk vergrijsde - gemeenten is de behoefte aan eengezinskoopwoningen in alle prijsklassen marginaal.

4.4. Conclusies

Kwantitatieve conclusies

De totale woningbehoefte - inclusief 'plussen' - komt in de periode 2010-2019 uit op ca. 6.675 woningen. Daarmee sluit de uitkomst vrijwel exact aan op de prognose van waarmee de provincie Gelderland werkt in het kader van het KWP3.

In alle gemeenten is nog groei te verwachten, maar de verschillen zijn groot. Epe en Ermelo kennen netto geen natuurlijke huishoudensontwikkeling meer, omdat de uitval van huishoudens groter is dan aanwas van starters. Deze situatie is mede ontstaan door beperkte nieuwbouw in eerdere jaren, met uitstroom van jonge huishoudens als gevolg. Hun groei bestaat uit de berekende 'plussen', die juist hier relatief groot zijn, gezien de lage bouwproductie eerder. Andere gemeenten trokken juist structureel veel jonge huishoudens aan. Dat vertaalt zich door in blijvende groei, maar weer in een lagere inloop van het woningtekort. Dit speelt met name in Harderwijk.

Er is een groot verschil tussen de woningbehoefte natuurlijke huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte inclusief 'plussen' (werkwijze kader KWP3). Het is aan de gemeenten zelf welke variant zij het meest realistisch (of wenselijk) achten.

KWP3-periode (2010-2019)	Behoefte voor huishoudensgroei	Woningbehoefte met 'plussen'
Elburg	550	810
Epe	-20	740
Ermelo	60	715
Harderwijk	1.210	1.260
Hatterij	180	470
Heerde	200	395
Nunspeet	490	795
Oldebroek	490	815
Putten	390	555
Totaal	3.550	6.555

Kwalitatieve conclusies

Harderwijk

De belangrijkste kwalitatieve signalen voor de woningmarkt van Harderwijk zijn:

- Gezinnen: kwaliteitsslag in de dure eengezins koopsector, groep als geheel krimpt.
- Senioren: grote behoefte aan huurappartementen in alle prijsklassen tot en met 'betaalbaar', aanvullend koopappartementen tot en met 'betaalbaar'.
- Starters / jonge doorstromers: betaalbare en goedkope eengezinskoopwoningen en goedkope koopappartementen, betaalbare eengezinshuurwoningen.

Bij volledige doorstroming is er binnen de gemeente vraaguitval bij 'betaalbare' eengezins koopwoningen (€ 170.000 - € 250.000) en bij goedkope huurappartementen. Let wel: werkelijke vraaguitval ontstaat alleen bij daadwerkelijke doorstroming en bij uitblijven van instroom vanuit andere gemeenten. In de praktijk komt werkelijke vraaguitval alleen voor in de allerzwakste marktsegmenten.

Acht overige regiogemeenten

De belangrijkste kwalitatieve signalen voor de woningmarkt van de acht gemeenten met een meer landelijk karakter in de regio Noord-Veluwe zijn:

- *Gezinnen: een kwaliteitsslag in de dure eengezins koopsector.* Uitzonderingen: Hatterij en Heerde. Samen met Ermelo en Epe zijn dit relatief sterk vergrijsde gemeenten. In Ermelo en Epe houden we in de woningbehoeftebepaling rekening met een groot woningtekort om in te lopen. Dat vertaalt zich in blijvende vraag naar dure eengezinskoopwoningen. In de andere gemeenten is het huidige aantal gezinnen groot genoeg om deze kwaliteitsvraag te verklaren.

- *Senioren: behoefte aan huurappartementen, vaak ook koopappartementen.* In alle gemeenten is behoefte aan extra huurappartementen, meestal goedkoop of betaalbaar. Accentverschillen: in Hattem en Heerde is de behoefte naar verhouding erg groot. In Elburg, Nunspeet en Putten is de markt voor koopappartementen beperkt. Met name in Heerde, Oldebroek, Hattem en Ermelo is er juist grote vraag naar koopappartementen. Daarbij vallen Heerde en Hattem opnieuw op, door een sterke vraag naar dure koopappartementen. Dit hangt samen met de relatief grote potentiële uitstroom uit dure eengezinskoopwoningen.
- *Starters / jonge doorstromers: goedkope eengezinskoopwoningen en goedkope koopappartementen.* In bijna alle gemeente is behoefte aan een beperkte hoeveelheid goedkope eengezinskoopwoningen. In Hattem en Heerde is de behoefte aan goedkope koopwoningen minimaal; dit hangt samen met de huidige huishoudenssamenstelling. In Elburg en Putten is de behoefte aan goedkope koopappartementen niet aanwezig.

Bij volledige doorstroming is er binnen de gemeente vraaguitval bij goedkope eengezins huurwoningen. We zien dit vooral in Epe, Ermelo, Hattem, Heerde en Oldebroek, maar niet in Elburg en Nunspeet. De vraaguitval is een gevolg van de kwaliteitswens van gezinnen, maar met name de wens van senioren om te verhuizen naar een nultredenwoning. Let wel: werkelijke vraaguitval ontstaat alleen bij daadwerkelijke doorstroming en bij uitblijven van instroom vanuit andere gemeenten. In de praktijk komt werkelijke vraaguitval alleen voor in de zwakste marktsegmenten.

5. Visies op woningbouw en ambities

Zes van de negen regiogemeenten hebben een woonvisie vastgesteld. Zij bevatten (onder meer) kaders voor:

- Het aantal te bouwen woningen.
- Het type te bouwen woningen.

Gemeenten met een woonvisie zijn Elburg, Epe, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet en Putten. De gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek hebben geen recente woonvisie.

De ambities in een woonvisie komen niet per definitie overeen met uitkomsten van woningmarktonderzoek. Andere factoren spelen mee in het maken van keuzes, zoals:

- Beschikbare locaties en de meest geëigende invulling daarvan.
- Ambities om doelgroepen aan te trekken.
- Afspraken met of toezeggingen aan andere partijen.

We brengen de visies in beeld om te kunnen vergelijken in hoeverre zij aansluiten bij de woningbehoefte volgens onderzoek, en op welke vlakke er andere keuzes zijn gemaakt.

De woonvisies gebruiken soms andere tijdsperioden of andere definities dan waar in het KWP mee gewerkt wordt. We hebben de visies zo goed mogelijk geïnterpreteerd binnen de kaders van het KWP. Eventuele aannames zijn terug te vinden in de voetnoten.

De tabel hierna geeft de kwantitatieve woningbouwambities weer, voor zover te herleiden uit de visies:

Tabel 5.1: Regio Noord-Veluwe. Woningbehoefte uit de gemeentelijke woonvisies

	2008-2009		2010-2014		2015-2019	
	Visie	Behoefte (a)	Visie	Behoefte (a)	Visie	Behoefte (a)
Elburg ¹⁶	345	150	520 (b)	440		370
Epe ¹⁷	320	60	800	430		310
Ermelo ¹⁸	200	80	500	430	175	285
Harderwijk	700	325	.	715	.	545
Hattem	.	60	.	270	.	200
Heerde	.	85	.	245	.	150
Nunspeet ¹⁹	215	145	545	445	545	350
Oldebroek	.	145	.	460	.	355
Putten ²⁰	270	115	675	310	.	245

(a) conform prognose, zie hoofdstuk 4

(b) tot 2012

Bron: Woonvisies gemeenten Noord-Veluwe.

Alle woonvisies gaan uit van een grotere woningbouwambitie dan de berekende behoefte. We gaan hierna in op de visie op het aantal te bouwen woningen in relatie tot de berekende behoefte. Daarnaast is er een vergelijking van de kwalitatieve ambitie in vergelijking tot de analyse van de woonwensen.

¹⁶ Tot en met 2012, totale behoefte 863.

¹⁷ De woonvisie van Epe loopt tot 2015. De woningbehoefte is 160 woningen per jaar.

¹⁸ 800 woningen tussen 2008 en 2013, daarna 35 per jaar.

¹⁹ Nunspeet geeft in de woonvisie aan 1.300 woningen te willen bouwen in de periode 2008-2020. Dit is gelijkmatig over de jaren verspreid.

²⁰ 1.350 woningen tussen 2005 en 2015, gelijkmatig verdeeld.

Elburg: De woonvisie gaat niet expliciet uit van instroom van huishoudens, maar speelt in op het berekende woningtekort in het woningmarktonderzoek. De berekening komt fors hoger uit dan de prognose in deze notitie. De kwalitatieve verdeling sluit nauw aan bij de uitkomsten van de woonwensenanalyse.

Epe: De gemeente gaat in haar visie uit van 1.600 extra woningen in 10 jaar. Dat is fors hoger uit dan de prognose in deze notitie. De visie gaat niet expliciet uit van instroom van huishoudens, maar deze aantallen leiden daar wel toe, mits afzetbaar. De kwalitatieve invulling van de woonvisie maakt geen onderscheid tussen eengezins- en meergezinswoningen. De kwalitatieve randvoorwaarden bij het programma gaan uit van extra behoefte aan huurwoningen (met name appartementen?), goedkope koopwoningen (met name eengezins?) en transformatie van huurwoningen naar koopwoningen. Daarmee sluit het de visie op de samenstelling van het bouwprogramma in hoofdlijn aan op de woonwensenanalyse.

Ermelo: De woonvisie van Ermelo gaat tot 2015 expliciet uit van instroom, ter compensatie van eerder opgelopen bouwachterstanden. Dat verklaart de fors hogere ambitie ten opzicht van de berekende behoefte in deze notitie. Na 2015 blijkt de ambitie (35 woningen per jaar) aan de lage kant ten opzichte van de prognose in deze notitie. De woonvisie speelt in op de woonwensen conform analyse van het WoON 2005 en de kaders van het KWP2. Het programma geldt tot 2013.

Harderwijk: De woonvisie Harderwijk loopt af. Tot 2010 lag de ambitie duidelijk hoger dan de eigen behoefte zoals berekend in deze notitie. Deze hogere ambitie vloeide voort uit het streven om het relatief grote woningtekort (5% in 2002) in te lopen en om de regionale functie van Harderwijk voor wonen, werken en voorzieningen te versterken. Harderwijk heeft in het verlengde daarvan een deel van de regionale woningbehoefte opgevangen. Het surplus aan woningbouw (bovenop de eigen behoefte) is overigens vrijwel geheel ten goede gekomen aan de woningbehoefte vanuit de regio (getuige de migratiestromen). De gemeente Harderwijk werkt aan een actuele woonvisie.

Nunspeet: De woonvisie Nunspeet gaat uit van ca. 110 woningen per jaar voor eigen behoefte én inloop van het tekort (ca. 85 per jaar) en instroom van huishoudens (ca. 25 per jaar). De ambitie voor alleen de eigen aanwas inclusief inloop van een tekort sluit overigens in hoofdlijn aan op de prognose van 2009. De kwalitatieve samenstelling van het indicatieve programma in de woonvisie sluit goed aan op de woonwensenanalyse.

Putten: De woonvisie van Putten gaat uit van de eigen behoefte + inloop van het woningtekort. De berekening van die behoefte komt duidelijk hoger uit dan de prognose uit 2009 in deze notitie en ligt bovendien ongeveer tweemaal hoger dan de bouwproductie in het verleden. In de woonvisie zijn randvoorwaarden opgenomen voor de kwalitatieve samenstelling van plannen. Daaruit spreekt enerzijds de ambitie om goedkope en betaalbare huurwoningen in nultredenkwaliteit te bouwen en anderzijds de behoefte aan dure eengezins koopwoningen. Dat sluit aan op de woonwensenanalyse, hoewel er ook vraag is naar nultredenkoopwoningen. Recente signalen uit de gemeente wijzen er op dat de behoefte aan dure koopwoningen inmiddels grotendeels is ingevuld. Dat maakt op termijn bijstelling van het programma naar minder dure koopwoningen voor de hand liggend.

6. Plannen voor woningbouw

Sluiten de huidige plannen voor woningbouw goed aan op de behoefte, zowel in aantal als in samenstelling? In de volgende paragrafen zetten we de huidige plannen op een rij.

6.1. Plannen kwantitatief

Landelijke ervaringscijfers leren dat in de praktijk slechts ongeveer 60% van de woningbouwplannen (op tijd) gereed komt. Dit percentage verschilt echter per gemeente en vooral per locatie!

Een zekere overmaat aan plannen is verstandig om gestaag en voldoende woningbouw zo goed mogelijk te waarborgen. Maar evengoed geldt, dat een te grote overmaat aan plannen kan leiden tot moeilijke afzetbaarheid of anders concurrentie met plannen in buurgemeenten.

In de twee tabellen en de figuur hierna presenteren we de plannen voor nieuwbouw en sloop en de verwachte opleveringen, per gemeente en per periode.

Tabel 6.1: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw en sloop, 2008-2010-2015-2019

PLANNEN	2008-2009			2010-2014			2015-2019			Totaal 2010-2019		
	Nieuw -bouw	Sloop*	Netto	Nieuw -bouw	Sloop*	Netto	Nieuw -bouw	Sloop*	Netto	Nieuw -bouw	Sloop*	Netto
Elburg (1)	20		20	700		700	710		710	1.410	0	1410
Epe (1)	170		170	1.200	-50	1.150	750	-50	700	1.950	-100	1.850
Ermelo (1)	405		405	970	-70	900	475	-125	350	1.445	-195	1.250
Harderwijk (1)	1.335		1.335	2.130	-25	2.105	1.410	-25	1.385	3.540	-50	3.490
Hatterem (2)	65		65	420	-50	370	240		240	660	-50	610
Heerde (3)	150		150	825	-165	660	70	-15	55	895	-180	715
Nunspeet (4)	110		110	1.145	-10	1.135	545	-25	520	1.690	-35	1.655
Oldebroek (5)	485		485	385	-15	370	505		505	890	-15	875
Putten (6)	350	-15	335	710	-45	665	215		215	925	-45	880
Totaal	3.090	-15	3.075	8.485	-430	8.055	4.920	-240	4.680	13.405	-670	12.735

(1) opgave gemeente maart 2009

(2) opgave gemeente april 2009

(3) opgave gemeente maart 2009, opgeleverd 2008 netto 123 woningen, 27 gepland in 2009

(4) opgave gemeente april 2009: 110 woningen

(5) opgave gemeente maart 2009

(6) opgave gemeente april 2009. In aanbouw per 31-12-2007: 213 woningen. In aanbouw per 31-12-2008: 113 woningen. Geagendeerd voor 2008: 26 (waaronder 15 sloop). Optelsom gehanteerd als aantal voor 2008-2009. Totaal 352 woningen.

* Voor zover opgegeven bij de provincie Gelderland; betreft vaak een schatting.

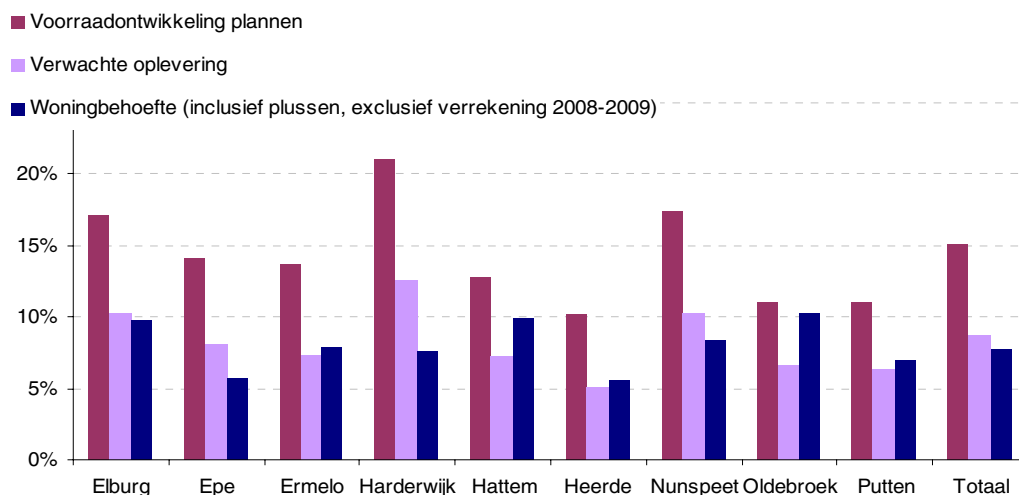
Tabel 6.2: Regio Noord-Veluwe. Verwachte opleveringen, 2008-2010-2015-2019

PLANNEN	2008-2009			2010-2014			2015-2019			Totaal 2010-2019		
	Realisatie 100%			Realisatie 60%			Realisatie 60%					
	Nieuw -bouw	Sloop*	Netto	Nieuw -bouw	Sloop*	Netto	Nieuw -bouw	Sloop*	Netto	Nieuw -bouw	Sloop*	Netto
Elburg	20		20	420	0	420	425	0	425	845	0	845
Epe	170		170	720	-50	670	450	-50	400	1.170	-100	1.070
Ermelo	405		405	580	-70	510	285	-125	160	865	-195	670
Harderwijk	1.335		1.335	1.280	-25	1.255	845	-25	820	2.125	-50	2.075
Hatterem	65		65	250	-50	200	145	0	145	395	-50	345
Heerde	150		150	495	-165	330	40	-15	25	535	-180	355
Nunspeet	110		110	685	-10	675	325	-25	300	1.010	-35	975
Oldebroek	485		485	230	-15	215	305	0	305	535	-15	520
Putten	350	-15	335	425	-45	380	130	0	130	555	-45	510
Totaal	3.090	-15	3.075	5.085	-430	4.655	2.950	-240	2.710	8.035	-670	7.365

Bron: regiogemeenten.

* Voor zover opgegeven bij de provincie Gelderland; betreft vaak een schatting.

Figuur 6.1: Regio Noord-Veluwe. Benodigde procentuele voorraadgroei, geplande en verwachte procentuele voorraadgroei na nieuwbouw en sloop, 2010-2019



6.2. Plannen kwalitatief

Hierna geven we een overzicht van de plannen, ingedeeld naar woningtype, prijsklassen en huur / koop. Van sommige gemeenten is niet alle informatie bekend. Daar laten we de overzichten leeg.

In de overzichten is sloop en verkoop van woningen niet opgenomen. Daarvan is onbekend om welke typen het exact gaat. Doorgaans betreft het overigens (verouderde) sociale huurwoningen, vaak appartementen, maar beperkt ook grondgebonden.

We komen in hoofdstuk 6 terug op de plannen per gemeente, wanneer we de vergelijking maken tussen de kwalitatieve behoefte en de samenstelling van de plannen. Bijlage 4 bevat de plannen in absolute aantallen.

Samenstelling van de plannen per gemeente

We drukken de plannen uit als percentage van de totale woningvoorraad. Dit maakt interpretatie enigszins complex, maar het vergemakkelijkt de vergelijkbaarheid tussen ge-

meenten en met de woningbehoefte conform marktonderzoek. Het schema hierna toont de wijze van uitdrukken:

Figuur 6.2: Regio Noord-Veluwe. Verklaring van kleuren in de tabellen hierna: procentuele ontwikkeling ten opzichte van de totale huidige woningvoorraad

Beperkte toename	+ 0,5% tot + 2,5%
Grote toename	+ 2,5% tot + 7,5%
Zeer grote toename	> + 7,5%

Ter verduidelijking nog een rekenvoorbeeld: *Gemeente X heeft nu 10.000 woningen. Ze hebben plannen voor 600 extra eengezinskoopwoningen. Dat is 6% ten opzichte van de huidige totale voorraad. We omschrijven dat als: "Grote toename", omdat de behoefte valt in de range van +2,5% tot +7,5%.*

Elburg: Het programma van de gemeente Elburg is een mix van woningtypen, maar de focus ligt op eengezinskoopwoningen in het betaalbare en dure segment.

Figuur 6.3: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve samenstelling plannen, gemeente Elburg

Elburg	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	+	Goedkoop (<500)	+
Betaalbaar (170-250)	++	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	++	+	Duur (>632)	

Verwachte en gerealiseerde verkoop van huurwoningen:

Uwoon: verwachting 2008-2009: 10 eengezinswoningen (5 duur, 5 betaalbaar).

Bron: opgave plannen gemeente, maart 2009.

Epe: Het programma van de gemeente Epe is een mix van woningtypen, met name gericht op de koopsector.

Figuur 6.4: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve samenstelling plannen, gemeente Epe

Epe	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	+	Goedkoop (<500)	+
Betaalbaar (170-250)	+	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	+	+	Duur (>632)	

Verwachte verkoop van huurwoningen:

2008-2009: 45 woningen

2010-2014: 67 woningen

2015-2019: 62 woningen

Bron: opgave plannen gemeente, Triada, maart 2009.

Ermelo: Het programma van de gemeente Ermelo bevat woningen in alle marktsegmenten. De nadruk ligt op eengezinskoopwoningen in diverse prijsklassen.

Figuur 6.5: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve samenstelling plannen, gemeente Ermelo

Ermelo	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	+	Goedkoop (<500)	+
Betaalbaar (170-250)	++	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	++	+	Duur (>632)	+

Verwachte en gerealiseerde verkoop van huurwoningen:

Uwoon: verwachting 2008-2009: 15 eengezinswoningen, 2010-2014 275 eengezinswoningen, 85 appartementen, 2015-2019 15 eengezinswoningen, 5 appartementen.

Bron: opgave plannen gemeente, maart 2009.

Harderwijk: Het programma van de gemeente Harderwijk bevat woningen in alle marktsegmenten. De nadruk ligt op eengezinskoopwoningen in het middeldure en dure segment.

Figuur 6.6: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve samenstelling plannen, gemeente Harderwijk

Harderwijk	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	+	Goedkoop (<500)	+
Betaalbaar (170-250)	++	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	++	+	Duur (>632)	+

Verwachte en gerealiseerde verkoop van huurwoningen:

Omnia: 2008 1 eengezinswoning verkocht, gelabeld voor verkoop: 37 appartementen goedkoop

Uwoon: verwachting 2008-2009: 2 eengezinswoningen, 2010-2014: 35 eengezinswoningen, 2015-2019: 35 eengezinswoningen.

Bron: opgave plannen gemeente, Omnia Wonen, maart 2009.

Hatterm: Het programma van de gemeente Hatterm is voornamelijk gericht op koopwoningen. Daarbij ligt de focus op goedkope en dure eengezinskoopwoningen.

Figuur 6.7: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve samenstelling plannen, gemeente Hatterm

Hatterm	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	++	+	Goedkoop (<500)	
Betaalbaar (170-250)	+	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	++	+	Duur (>632)	+

Verwachte verkoop van huurwoningen:

2008-2009: 34 woningen

2010-2014: 50 woningen

2015-2019: 46 woningen

Bron: opgave plannen gemeente, Triada, april 2009.

Heerde: Het programma van de gemeente Heerde is een mix van woningtypen. De focus ligt op dure eengezinskoopwoningen, betaalbare huurappartementen en eengezinshuurwoningen.

Figuur 6.8: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve samenstelling plannen, gemeente Heerde

Heerde	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	+	Goedkoop (<500)	+
Betaalbaar (170-250)	+	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	+	+	Duur (>632)	+

Verwachte verkoop van huurwoningen:

2008-2009: 43 woningen

2010-2014: 63 woningen

2015-2019: 59 woningen

Bron: opgave plannen gemeente, Triada, februari 2009.

Nunspeet: Het programma van de gemeente Nunspeet is voornamelijk gericht op koopwoningen. Daarbij ligt de focus op eengezinskoopwoningen in alle prijsklassen.

Figuur 6.9: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve samenstelling plannen, gemeente Nunspeet

Nunspeet	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	++	+	Goedkoop (<500)	+
Betaalbaar (170-250)	++	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	++	+	Duur (>632)	+

Verwachte en gerealiseerde verkoop van huurwoningen:

2008: 7 eengezinswoningen, 6 appartementen

Gelabeld voor verkoop:

- 391 eengezinswoningen goedkoop

- 12 eengezinswoningen betaalbaar

- 8 eengezinswoningen duur

- 72 appartementen goedkoop

Verwachte verkoop ca. 25 per jaar

Bron: opgave plannen gemeente, Omnia Wonen, maart 2009.

Oldebroek: Het programma van de gemeente Oldebroek is sterk gericht op koopwoningen, verdeeld over alle vormen en prijsklassen.

Figuur 6.10: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve samenstelling plannen, gemeente Oldebroek

Oldebroek	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	+	Goedkoop (<500)	
Betaalbaar (170-250)	+	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	+	+	Duur (>632)	

Bron: opgave plannen gemeente, maart 2009.

Putten: Het programma van de gemeente Putten is vooral gericht op koopwoningen, verdeeld over alle vormen en prijsklassen, maar met een focus op betaalbare eengezinskoopwoningen.

Figuur 6.11: Regio Noord-Veluwe. Kwalitatieve samenstelling plannen, gemeente Putten

Putten	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	+	+	Goedkoop (<500)	
Betaalbaar (170-250)	++	+	Betaalbaar (500-632)	+
Duur (>250)	+	+	Duur (>632)	+

Bron: opgave plannen gemeente, april 2009.

6.3. Conclusies

Kwantitatieve conclusies:

- De gemeente Harderwijk neemt ongeveer een kwart van de woningbouwproductie voor haar rekening. Ook als percentage van de huidige woningvoorraad kent Harderwijk een snelle groei. Dat geldt ook voor de gemeenten Ermelo en met name Epe.
- Alle gemeenten hebben in beginsel ruim voldoende woningen in planning om te voldoen aan de woningbehoefte, óók als we de 'plussen' op de woningbehoefte meerekenen.
- Het beeld verandert als we aannemen dat slechts 60% van de plannen gereed komt binnen de periode 2010-2019. Voor de gemeenten Oldebroek en Putten lijkt de voorraad bouwplannen dan mogelijk onvoldoende om voldoende te realiseren, maar deze gemeenten hebben (samen met veel andere) voor de periode 2008-2009 een relatief groot woningbouwprogramma. Verrekenen we die woningen, dan gaat het 'tekort' in Oldebroek en Putten niet meer op. Volgens die redenering is alleen in Elburg de planvoorraad mogelijk iets te krap.

Kwalitatieve conclusies:

- De bouwplannen in de gemeenten bestaan over de hele periode van het KWP3 voor een relatief groot deel uit eengezinskoopwoningen. Op kortere termijn, tot en met 2014, zijn er relatief veel appartementen gepland.
- Vooral Elburg, Ermelo, Harderwijk en Hattem en Nunspeet richten zich in hun plannen voor een groot deel op eengezinskoopwoningen.

7. Vergelijking behoefte, visie, plannen, kaders

In dit hoofdstuk brengen we de woningbehoefte, visies en de plannen met elkaar in verband. De conclusies die hier uit voortkomen vormen de basis voor de discussiepunten, zoals die zijn opgenomen in de samenvatting. Tot slot nemen we een voorstel op voor de kwalitatieve uitwerking van het KWP3 per gemeente.

7.1. Kwantitatieve vergelijking

In de tabel hierna presenteren we op hoofdlijnen de verhouding tussen

- de woningbehoefte volgens drie benaderingen;
- het kwantitatieve kader van het KWP3;
- de plannen en de verwachte opleveringen.

Tabel 7.1: Regio Noord-Veluwe. Vergelijking behoefte, KWP3 en verwachte opleveringen

Regio Noord-Veluwe	2010-2014	2015-2019	KWP3 periode 2010-2019
Woningbehoefte volgens prognose zonder 'plussen'	2.150	1.400	3.550
Woningbehoefte volgens prognose met 'plussen'	3.745	2.810	6.555
Woningbehoefte volgens prognose met 'plussen', na verrekening 2008-2009			4.710
Uitgangspunt KWP3			6.600
Totaal aantal plannen (nieuwbouw minus sloop)	8.055	4.680	12.735
Verwachte oplevering (60%, nieuwbouw minus sloop)	4.655	2.710	7.365

- Als we rekening houden met inloop van woningtekorten, compensatie van extramuralisering en huisvesting van statushouders, komt het uitgangspunt voor het KWP3 vrijwel overeen met de berekende woningbehoefte.
- De woningbehoefte door alleen natuurlijke ontwikkeling ligt een flink stuk lager.
- Rekening houdend met de opleveringen en concrete plannen voor 2009 betekent een nog verdere bijstelling van de behoefte, hoewel dit voor enkele gemeenten juist een 'plus' betekent.
- Het aantal plannen is fors hoger dan elk van de behoeftescenario's. Als we vanaf 2010 rekenen met 40% planuitval en -vertraging en uitgaan van de hoogst mogelijk woningbehoefte, dan ligt de verwachte oplevering ca. 20% hoger dan de behoefte.

De tabel hierna geeft een overzicht van de verhouding per gemeente:

Tabel 7.2: Regio Noord-Veluwe. Vergelijking behoefte, KWP3 en verwachte opleveringen per gemeente, 2010-2019

2010-2019	Woningbehoefte			Verwachte oplevering
	Natuurlijke aanwas	Met 'plussen'	Na correctie 2008-2009	
Elburg	550	810	940	845
Epe	-20	740	630	1.070
Ermelo	60	715	390	670
Harderwijk	1.210	1.260	250	2.075
Hatterm	180	470	475	345
Heerde	200	395	345	560
Nunspeet	490	795	830	980
Oldebroek	490	815	465	520
Putten	390	555	335	510
Totaal	3.550	6.555	4.660	7.575

- Uitgaan van een maximale woningbehoefte en 40% planuitval en -vertraging vanaf 2010, ontstaat er een tekort aan woningbouwplannen in Oldebroek, Hatterm, Elburg en Putten. Nota bene: dat is de variant waarin de gemeenten de grootste planvoorraad kunnen berekenen.
- In andere scenario's is er sprake van een grote planvoorraad. Met name in Epe, Ermelo, Harderwijk en Heerde is de geplande nieuwbouw fors.

De ene 'behoefte' is de andere niet: Epe als voorbeeld

De gemeente Epe gaat in haar beleid uit van een woningbehoefte die ongeveer aansluit bij de verwachte opleveringen in het schema hiervoor. Daarbij baseert de gemeente Epe zich op een recente berekening van ABF. In die prognose is echter een ambitie opgenomen van instroom van huishoudens uit andere gemeente. Deze berekening presenteert vooral het effect van een grote bouwstroom, maar brengt niet de 'eigen behoefte' in beeld.

Uitgaan van instroom van buiten de gemeenten en het realiseren van veel woningen is soms een valide ambitie. Van Epe is bekend dat er in het verleden te weinig nieuwbouw was, met uitstroom als gevolg. Daarom houden we in de prognose rekening met inloop van een relatief groot woningtekort.

Bedenk echter wel dat bijna alle gemeenten in de regio ambiëren om huishoudens uit andere gemeenten aan te trekken. Wie trekt het hardst?

7.2. Kwalitatieve vergelijking

In de volgende schema's trekken we een vergelijking tussen de kwalitatieve behoefte volgens het marktonderzoek enerzijds, en de samenstelling van de plannen voor nieuwbouw anderzijds. Zie voor toelichting op de plussen en minnen en het kleurgebruik de figuren 3.3 en / of 5.2.

Elburg

		Onderzoek	Plannen
Koop	Eengezins		
	Goedkoop		+
	Betaalbaar	+	++
	Duur	++	++
	Appartement		
	Goedkoop		+
	Betaalbaar		+
	Duur	+	+
	Huur	Eengezins	
Goedkoop			+
Betaalbaar		+	+
Duur			
Appartement			
Goedkoop		+	
Betaalbaar		++	+
Duur			
AANTAL		550-945 (a)	845 (b)

(a) minimale en maximale woningbehoefte, zie hoofdstuk 4

(b) verwachte oplevering, zie hoofdstuk 6

De plannen van Elburg haken op hoofdlijnen aan op de behoefte (zowel aantal als samenstelling), al lijkt er ruimte voor iets meer huurappartementen en iets minder eengezinskoopwoningen. Het aantal woningen sluit op hoofdlijn aan op de berekende behoefte, mits uitgegaan wordt van de meest optimistische variant van de woningbehoefte.

Epe

		Onderzoek	Plannen
Koop	Eengezins		
	Goedkoop	-	+
	Betaalbaar	-	+
	Duur	+	+
	Appartement		
	Goedkoop		+
	Betaalbaar	+	+
	Duur	+	+
	Huur	Eengezins	
Goedkoop		--	
Betaalbaar		++	+
Duur			
Appartement			
Goedkoop		+	+
Betaalbaar		+	+
Duur			
AANTAL		-20 – 740 (a)	1.070 (b)

(a) minimale en maximale woningbehoefte, zie hoofdstuk 4

(b) verwachte oplevering, zie hoofdstuk 6

De plannen van Epe haken qua samenstelling op hoofdlijnen aan op de behoefte, hoewel er bij goede doorstroming weinig behoefte is aan meer goedkope en betaalbare eengezinskoopwoningen. Dit gaat echter alleen op als Epe volledig inspeelt op de behoefte aan nultredewoningen. In Epe blijkt uit onderzoek verder een transformatieopgave in de sociale eengezins huurvoorraad. Er staat een behoorlijke transformatie van woningen gepland (zowel sloop als verkoop). Het aantal geplande woningen ligt fors hoger dan de berekende woningbehoefte.

Ermelo

		Onderzoek	Plannen
Koop	Eengezins		
	Goedkoop	+	+
	Betaalbaar	++	++
	Duur	++	++
	Appartement		
	Goedkoop	+	+
	Betaalbaar	++	+
	Duur	+	+
Huur	Eengezins		
	Goedkoop	---	+
	Betaalbaar	+	
	Duur		
	Appartement		
	Goedkoop	++	+
	Betaalbaar	+	+
	Duur		+
AANTAL		60-715 (a)	1.250 (b)

(a) minimale en maximale woningbehoefte, zie hoofdstuk 4

(b) verwachte oplevering, zie hoofdstuk 6

De plannen van Ermelo haken qua samenstelling op hoofdlijnen aan op de behoefte. In Ermelo blijkt uit onderzoek overigens wel een transformatieopgave in de sociale eengezins huurvoorraad. Er staat een behoorlijke transformatie van woningen gepland (zowel sloop als verkoop). Het aantal geplande woningen is fors groter dan de berekende woningbehoefte.

Harderwijk

		Onderzoek	Plannen
Koop	Eengezins		
	Goedkoop	+	+
	Betaalbaar	--	++
	Duur	+++	++
	Appartement		
	Goedkoop	++	+
	Betaalbaar		+
	Duur		+
Huur	Eengezins		
	Goedkoop	+	+
	Betaalbaar		+
	Duur	-	+
	Appartement		
	Goedkoop	--	+
	Betaalbaar	+	+
	Duur	+	+
AANTAL		250-1.260 (a)	2.075 (b)

(a) minimale en maximale woningbehoefte, zie hoofdstuk 4

(b) verwachte oplevering, zie hoofdstuk 6

Harderwijk heeft een gevarieerd programma voor nieuwbouw. Plannen en behoefte sluiten op twee punten minder op elkaar aan: uit onderzoek blijkt dat er geen extra vraag is naar betaalbare eengezinskoopwoningen. Er zijn wel plannen voor dat type. Deze zijn met KoopGarant of soortgelijke constructies mogelijk toch interessant, zij het in minder grote aantallen. Er is een ruime voorraad goedkope huurappartementen. Hier is vooral een kwaliteitsvraag relevant als / gevolg van vergrijzing. Het aantal geplande woningen is fors groter dan de berekende woningbehoefte.

Hattem

		Onderzoek	Plannen
Koop	Eengezins		
	Goedkoop	+	++
	Betaalbaar	--	+
	Duur	+++	++
	Appartement		
	Goedkoop	++	+
	Betaalbaar		+
	Duur		+
	Huur	Eengezins	
Goedkoop		+	
Betaalbaar			+
Duur		-	
Appartement			
Goedkoop		--	
Betaalbaar		+	+
Duur		+	+
AANTAL		180-475 (a)	345 (b)

(a) minimale en maximale woningbehoefte, zie hoofdstuk 4

(b) verwachte oplevering, zie hoofdstuk 6

Hattem heeft een gevarieerd programma voor nieuwbouw, dat op hoofdlijnen aansluit op de wensen conform onderzoek. Het programma betaalbare eengezinskoopwoningen lijkt minder aan te sluiten op de behoefte. Verder is het belangrijk om de vraag naar dure koopappartementen goed te blijven volgen; dit is een gevoelig marktsegment. Er is een potentieeloverschot aan goedkope huurappartementen. Dit zijn jonge huishoudens die willen kopen en senioren die meer kwaliteit wensen. Er ontstaat alleen ruimte als die alternatieven geboden worden. Het aantal woningen sluit - rekening houdend met planuitval - redelijk aan op de behoefte.

Heerde

		Onderzoek	Plannen
Koop	Eengezins		
	Goedkoop	-	+
	Betaalbaar		+
	Duur	-	++
	Appartement		
	Goedkoop		+
	Betaalbaar	++	+
	Duur		+
	Huur	Eengezins	
Goedkoop		--	+
Betaalbaar		++	
Duur			+
Appartement			
Goedkoop		+	
Betaalbaar		+	+
Duur			+
AANTAL		200-395 (a)	560 (b)

(a) minimale en maximale woningbehoefte, zie hoofdstuk 4

(b) verwachte oplevering, zie hoofdstuk 6

Heerde heeft een gevarieerd programma voor nieuwbouw, maar uit onderzoek blijkt een benodigd programma met meer focus. De behoefte richt zich voornamelijk op koopappartementen en grondgebonden nultredenuur (zie eengezinsuur). Beide categorieën komen in de plannen goed aan bod, zij het in meer gevarieerde prijssegmenten. Belangrijker is dat het aantal plannen voor eengezins koopwoningen groot is, terwijl daaraan geen behoefte lijkt te zijn. Het aantal geplande woningen is fors groter dan de berekende woningbehoefte.

Nunspeet

		Onderzoek	Plannen
Koop	Eengezins		
	Goedkoop		++
	Betaalbaar	+	++
	Duur	++	++
	Appartement		
	Goedkoop		+
	Betaalbaar	+	+
	Duur		+
	Huur	Eengezins	
Goedkoop		+	
Betaalbaar		+	
Duur			
	Appartement		
Goedkoop			
Betaalbaar	+	+	
Duur			
AANTAL		490-830 (a)	980 (b)

(a) minimale en maximale woningbehoefte, zie hoofdstuk 4

(b) verwachte oplevering, zie hoofdstuk 6

Nunspeet heeft een gevarieerd programma voor nieuwbouw, met een focus op eengezinskoopwoningen en aanvullend huur- en koopappartementen. Dat sluit in hoofdlijn aan op de onderzoeksuitkomsten.

Het aantal geplande woningen is beduidend groter dan de berekende woningbehoefte.

Oldebroek

		Onderzoek	Plannen
Koop	Eengezins		
	Goedkoop	+	+
	Betaalbaar	-	+
	Duur	++	+
	Appartement		
	Goedkoop	++	+
	Betaalbaar	++	+
	Duur	+	+
	Huur	Eengezins	
Goedkoop	---		
Betaalbaar	+		
Duur	-		
	Appartement		
Goedkoop	+		
Betaalbaar		+	
Duur			
AANTAL		465-815	520

(a) minimale en maximale woningbehoefte, zie hoofdstuk 4

(b) verwachte oplevering, zie hoofdstuk 6

De plannen voor nieuwbouw lijken niet helemaal aan te sluiten bij de woonwensen. Nadere bestudering leert dat de aansluiting er op hoofdlijnen toch is: de woonwensenanalyse en de plannen wijken vooral af op prijsniveau. Bijvoorbeeld: waar de analyse uitgaat van goedkope (nultreden) huurappartementen, zijn er plannen voor betaalbare appartementen. Door prijssegmenten samen te voegen, wordt zichtbaar dat de verdeling toch goed aansluit.

Wel is er op termijn een sterke uitstroom te verwachten uit de voorraad eengezinshuurwoningen (mits alternatieven in nultredenkwaliteit gereedkomen). Dat biedt kansen voor verkoop van huurwoningen, zodat het programma voor goedkope eengezins koopwoningen kan afnemen.

Het aantal woningen sluit - rekening houdend met planuitval - redelijk aan op de behoefte.

Putten

		Onderzoek	Plannen
Koop	Eengezins		
	Goedkoop		+
	Betaalbaar		++
	Duur	++	+
	Appartement		
	Goedkoop		+
Huur	Eengezins		
	Goedkoop	-	
	Betaalbaar		+
	Duur		
	Appartement		
	Goedkoop	+	
	Betaalbaar	+	
	Duur		+
AANTAL		335-555 (a)	510 (b)

(a) minimale en maximale woningbehoefte, zie hoofdstuk 4

(b) verwachte oplevering, zie hoofdstuk 6

Het nieuwbouwprogramma van Putten is gevarieerd. Uit woonwensenonderzoek uit 2005 blijkt een grote behoefte aan dure eengezinskoopwoningen. In die behoefte is volgens de gemeente inmiddels groten-deels voorzien. Met die kanttekening sluit het programma op hoofdlijnen aan op de behoefte. Het potentiële overschot aan eengezinshuurwoningen is te ondervangen met verkoop van woningen. Het aantal woningen sluit - rekening houdend met planuitval - redelijk aan op de behoefte.

7.3. Conclusies

Kwantitatief

De keuze van de uitgangspunten voor woningbehoefte heeft veel invloed op de conclusies. Wanneer de gemeenten er voor kiezen om te werken met alleen de 'natuurlijke' behoefte, betekent dat in elke gemeente een forse overmaat aan plannen voor nieuwbouw, ook als we rekening houden met planuitval en -vertraging. Met name de gemeenten Harderwijk, Epe, Ermelo en Heerde hebben een groot aantal plannen ten opzichte van de berekende behoefte.

Houden de gemeenten rekening met de berekende 'plussen' (inloop tekort, compensatie extramuralisering, opvang statushouders), dan komen behoefte en plannen dicht bij elkaar. Die rekenmethode is ook gehanteerd voor bepaling van de 6.600 woningen in het KWP3. Maar ook dan blijft op regioniveau een overschot bestaan van ca. 20% ten opzichte van de woningbehoefte.

Voor een consequente berekening moeten bovendien ook de realisaties in de periode 2008-2009 verrekend worden. Dat heeft forse invloed op de resterende planruimte voor met name Harderwijk, waar in 2008 en 2009 veel woningen gereed komen en kwamen. Enkele andere gemeenten hebben volgens deze denklijn juist een kleine inhaalslag te maken, maar op regioniveau is de realisatie in de jaren 2008-2009 beduidend hoger dan de berekende behoefte.

Kwalitatief

Een algemene tendens in de meeste gemeenten is: behoefte aan nultredenwoningen als gevolg van vergrijzing en soms een kwaliteitsslag onder gezinnen en jonge huishoudens. Als gemeenten daar op inspelen, is het effect dat de bestaande huurvoorraad minder in trek raakt, met name als het gaat om verouderde woningen. Sloop-nieuwbouw voor senioren en verkoop voor jonge huishoudens met een koopwens draagt bij aan het inspelen op de woonwensen. In de meeste gemeenten staat dit op de agenda en vaak zijn er ook concrete plannen voor. In het algemeen sluit ook de rest van de plannen goed aan op de woonwensen, uitzonderingen daargelaten. Per gemeente zijn daarover opmerkingen gemaakt in de analyse.

In bijlage 5 is een overzicht opgenomen met daarin programma-adviezen per gemeente voor het KWP3. In deze adviezen is met deze nuances rekening gehouden.

Bijlage 1: Migratiegegevens per gemeente

Migratie naar leeftijd en naar richting

Voor inzicht in de migratieontwikkelingen is het van belang om deze ook op gemeentenniveau te laten zien. In de nu volgende tabellen is weergegeven wat de leeftijd is van mensen die verhuizen, waar zij vandaan komen of waar zij naar toe gaan. Deze migratiecijfers zijn een optelsom van de jaren 2003-2007 en zijn afkomstig van CBS-Statline.

Elburg

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeftijd					
0-14 jaar	556	15%	524	14%	32
15-24 jaar	962	27%	1.190	32%	-228
25-49 jaar	1.516	42%	1.494	40%	22
50-64 jaar	242	7%	266	7%	-24
65+	319	9%	233	6%	86
Totaal	3.595	100%	3707	100%	-112
Richting					
Epe	69	2%	71	2%	-2
Ermelo	70	2%	67	2%	3
Harderwijk	91	3%	115	3%	-24
Hatterem	29	1%	28	1%	1
Heerde	28	1%	35	1%	-7
Nunspeet	612	17%	517	14%	95
Oldebroek	674	19%	485	13%	189
Putten	33	1%	15	0%	18
Apeldoorn	68	2%	92	2%	-24
Gelderland	1.858	52%	1.651	45%	207
Zwolle	206	6%	338	9%	-132
Flevoland	297	8%	336	9%	-39
Totaal Nederland	3.595	100%	3.707	100%	-112
Buitenland	188		181		7

Epe

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeftijd					
0-14 jaar	762	16%	526	11%	236
15-24 jaar	934	20%	1.591	32%	-657
25-49 jaar	2.135	45%	1.985	40%	150
50-64 jaar	546	11%	482	10%	64
65+	384	8%	419	8%	-35
Totaal	4.761	100%	5.003	100%	-242
Richting					
Elburg	71	1%	69	1%	2
Ermelo	35	1%	13	0%	22
Harderwijk	18	0%	47	1%	-29
Hatterem	67	1%	57	1%	10
Heerde	419	9%	504	10%	-85
Nunspeet	73	2%	67	1%	6
Oldebroek	68	1%	49	1%	19
Putten	29	1%	8	0%	21
Apeldoorn	1.187	25%	1.300	26%	-113
Gelderland	2.526	53%	2.759	55%	-233
Zwolle	209	4%	237	5%	-28
Flevoland	158	3%	94	2%	64
Totaal Nederland	4.763	100%	5.003	100%	-240
Buitenland	447		442		5

Ermelo

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeftijd					
0-14 jaar	904	16%	695	11%	209
15-24 jaar	1.664	30%	2.275	36%	-611
25-49 jaar	2.111	38%	2.344	37%	-233
50-64 jaar	545	10%	556	9%	-11
65+	400	7%	381	6%	19
Totaal	5.624	100%	6.251	100%	-627
Richting					
Elburg	67	1%	70	1%	-3
Epe	13	0%	35	1%	-22
Harderwijk	1.223	22%	1.633	26%	-410
Hattem	5	0%	5	0%	0
Heerde	14	0%	17	0%	-3
Nunspeet	161	3%	190	3%	-29
Oldebroek	35	1%	26	0%	9
Putten	452	8%	436	7%	16
Apeldoorn	112	2%	137	2%	-25
Gelderland	2.706	48%	3.146	50%	-440
Zwolle	111	2%	116	2%	-5
Flevoland	520	9%	623	10%	-103
Totaal Nederland	5.624	100%	6.251	100%	-627
Buitenland	439		332		107

Harderwijk

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeftijd					
0-14 jaar	997	13%	881	13%	116
15-24 jaar	2.217	29%	2.428	35%	-211
25-49 jaar	3.228	42%	2.796	40%	432
50-64 jaar	698	9%	596	8%	102
65+	606	8%	324	5%	282
Totaal	7.746	100%	7.025	100%	721
Richting					
Elburg	115	1%	91	1%	24
Epe	47	1%	18	0%	29
Ermelo	1.633	21%	1.223	17%	410
Hattem	16	0%	14	0%	2
Heerde	27	0%	18	0%	9
Nunspeet	434	6%	350	5%	84
Oldebroek	71	1%	44	1%	27
Putten	431	6%	222	3%	209
Apeldoorn	163	2%	154	2%	9
Gelderland	3.644	47%	2.773	39%	871
Zwolle	168	2%	173	2%	-5
Flevoland	926	12%	1.024	15%	-98
Totaal Nederland	7.746	100%	7.025	100%	721
Buitenland	616		695		-79

Hatterm

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeftijd					
0-14 jaar	314	17%	232	11%	82
15-24 jaar	458	25%	725	35%	-267
25-49 jaar	803	44%	785	38%	18
50-64 jaar	145	8%	175	8%	-30
65+	107	6%	145	7%	-38
Totaal	1.827	100%	2.062	100%	-235
Richting					
Elburg	28	2%	29	1%	-1
Epe	57	3%	67	3%	-10
Ermelo	5	0%	5	0%	0
Harderwijk	14	1%	16	1%	-2
Heerde	226	12%	247	12%	-21
Nunspeet	13	1%	10	0%	3
Oldebroek	139	8%	161	8%	-22
Putten	1	0%	2	0%	-1
Apeldoorn	31	2%	42	2%	-11
Gelderland	589	32%	683	33%	-94
Zwolle	488	27%	564	27%	-76
Flevoland	55	3%	41	2%	14
Totaal Nederland	1.827	100%	2.062	100%	-235
Buitenland	132		97		35

Heerde

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeftijd					
0-14 jaar	599	17%	490	14%	109
15-24 jaar	904	26%	1.368	38%	-464
25-49 jaar	1.495	43%	1.316	36%	179
50-64 jaar	291	8%	243	7%	48
65+	204	6%	207	6%	-3
Totaal	3.493	100%	3.624	100%	-131
Richting					
Elburg	35	1%	28	1%	7
Epe	504	14%	419	12%	85
Ermelo	17	0%	14	0%	3
Harderwijk	18	1%	27	1%	-9
Hatterm	247	7%	226	6%	21
Nunspeet	22	1%	26	1%	-4
Oldebroek	159	5%	141	4%	18
Putten	7	0%	16	0%	-9
Apeldoorn	171	5%	178	5%	-7
Gelderland	1.649	47%	1.499	41%	150
Zwolle	356	10%	418	12%	-62
Flevoland	126	4%	102	3%	24
Totaal Nederland	3.493	100%	3.624	100%	-131
Buitenland	552		578		-26

Nunspeet

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeftijd					
0-14 jaar	745	18%	641	14%	104
15-24 jaar	968	24%	1.366	30%	-398
25-49 jaar	1.671	41%	1.851	41%	-180
50-64 jaar	391	10%	350	8%	41
65+	283	7%	304	7%	-21
Totaal	4.058	100%	4.512	100%	-454
Richting					
Elburg	517	13%	612	14%	-95
Epe	67	2%	73	2%	-6
Ermelo	190	5%	161	4%	29
Harderwijk	350	9%	434	10%	-84
Hattem	10	0%	13	0%	-3
Heerde	26	1%	22	0%	4
Oldebroek	135	3%	136	3%	-1
Putten	80	2%	66	1%	14
Apeldoorn	265	7%	224	5%	41
Gelderland	2.032	50%	2.198	49%	-166
Zwolle	141	3%	230	5%	-89
Flevoland	286	7%	393	9%	-107
Totaal Nederland	4.058	100%	4.512	100%	-454
Buitenland	361		373		-12

Oldebroek

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeftijd					
0-14 jaar	586	17%	489	12%	97
15-24 jaar	1.223	35%	1.777	42%	-554
25-49 jaar	1.301	37%	1.463	35%	-162
50-64 jaar	241	7%	236	6%	5
65+	121	3%	259	6%	-138
Totaal	3.472	100%	4.224	100%	-752
Richting					
Elburg	485	14%	674	16%	-189
Epe	49	1%	68	2%	-19
Ermelo	26	1%	35	1%	-9
Harderwijk	44	1%	71	2%	-27
Hattem	161	5%	139	3%	22
Heerde	141	4%	159	4%	-18
Nunspeet	136	4%	135	3%	1
Putten	15	0%	15	0%	0
Apeldoorn	49	1%	124	3%	-75
Gelderland	1.367	39%	1.681	40%	-314
Zwolle	372	11%	695	16%	-323
Flevoland	179	5%	138	3%	41
Totaal Nederland	3.472	100%	4.224	100%	-752
Buitenland	187		225		-38

Putten

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Leeftijd					
0-14 jaar	494	16%	414	11%	80
15-24 jaar	712	23%	1.116	30%	-404
25-49 jaar	1.379	45%	1.584	42%	-205
50-64 jaar	327	11%	353	9%	-26
65+	180	6%	276	7%	-96
Totaal	3.092	100%	3.743	100%	-651
Richting					
Elburg	15	0%	33	1%	-18
Epe	8	0%	29	1%	-21
Ermelo	436	14%	452	12%	-16
Harderwijk	222	7%	431	12%	-209
Hattem	2	0%	1	0%	1
Heerde	16	1%	7	0%	9
Nunspeet	66	2%	80	2%	-14
Oldebroek	15	0%	15	0%	0
Apeldoorn	85	3%	86	2%	-1
Gelderland	1.561	50%	1.923	51%	-362
Zwolle	33	1%	53	1%	-20
Flevoland	187	6%	330	9%	-143
Totaal Nederland	3.092	100%	3.743	100%	-651
Buitenland	324		234		90

Bijlage 2: Bevolkings- en huishoudensprognose

De bevolkings- en huishoudensprognose hierna zijn gebaseerd op enkel de 'natuurlijke' ontwikkelingen

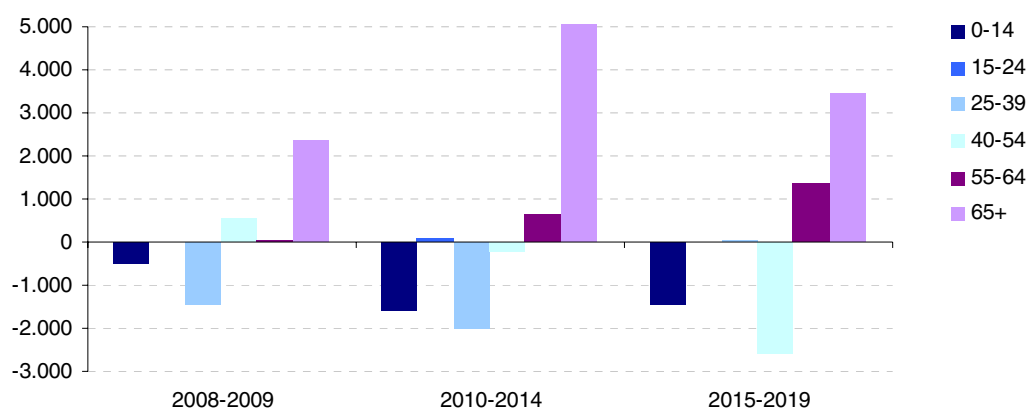
Bevolkingsontwikkeling

Enkele belangrijke aannames bij de uitgevoerde bevolkingsprognose zijn:

- We nemen de situatie in 2008 als basis voor berekening van de prognose.
- We rekenen met 'migratiesaldo = 0': een prognosevariant die alleen de eigen behoefte aan woningen in beeld brengt.

De figuur hierna laat zien hoe de bevolking zich regionaal ontwikkelt naar leeftijdsklasse.

Figuur B.1: Regio Noord-Veluwe. Bevolkingsontwikkeling 2008-2010-2015-2020



Bron: CBS, prognose Comanen, 2009.

- De bevolking als geheel groeit minimaal.
- Het aantal inwoners tot 55 jaar neemt af en het aantal ouderen neemt zichtbaar toe.

Tabel B.2: Regio Noord-Veluwe. Bevolkingsontwikkeling regio als geheel

Bevolking	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
0-14	43.250	42.790	41.240	39.780	-460	-1.550	-1.460
15-24	27.980	27.990	28.130	28.170	10	140	30
25-39	41.020	39.550	37.470	37.470	-1.470	-2.080	0
40-54	49.130	49.680	49.440	46.840	550	-240	-2.600
55-64	29.410	29.470	30.110	31.480	60	640	1.360
65+	35.430	37.780	42.820	46.290	2.350	5.030	3.470
Totaal	226.220	227.260	229.210	230.030	1.040	1.940	800
Gemiddeld per jaar					+520	+380	+160

Bron: CBS, prognose Comanen, 2009.

De tabel hierna geeft inzicht in de verschillen per gemeente:

Tabel B3: Regio Noord-Veluwe. Bevolkingsontwikkeling per gemeente

Bevolking	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
Elburg	22.240	22.450	22.910	23.280	210	460	370
Epe	32.970	32.880	32.530	31.980	-90	-350	-550
Ermelo	26.270	26.260	26.140	25.900	-10	-120	-240
Harderwijk	42.340	42.730	43.560	44.090	390	830	530
Hatterij	11.660	11.700	11.770	11.780	40	70	10
Heerde	18.220	18.200	18.100	17.890	-20	-100	-210
Nunspeet	26.570	26.730	27.100	27.400	160	370	300
Oldebroek	22.780	22.980	23.450	23.840	200	470	390
Putten	23.190	23.330	23.630	23.860	140	300	230
Regio	226.240	227.260	229.190	230.020	1.020	1.930	830

Bron: CBS, prognose Complanen, 2009.

De trends uit het verleden vertalen zich door naar de komende jaren: in Epe, Ermelo en Heerde neemt de bevolking naar verwachting af. Nota bene: we houden daarbij geen rekening met eventuele migratie; de afname komt geheel door natuurlijke ontwikkelingen. In Hatterij vlakkt de groei af tot ca. nul. Andere gemeenten kennen een blijvende groei.

Huishoudensontwikkeling

Om een beeld te krijgen van de woningbehoefte is vooral de huishoudensontwikkeling naar doelgroep relevant. De tabellen hierna geven een overzicht op gemeenteniveau:

Tabel B4: Regio Noord-Veluwe. Huishoudensontwikkeling gemeente Elburg

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	873	873	873	883	0	0	10
1-2-phh 35-54 jr	893	893	893	883	0	0	-10
Gezinnen tot 35 jr	585	585	585	585	0	0	0
Gezinnen 35+ jr	3.071	3.071	3.061	3.041	0	-10	-20
1-2-phh 55-74 jr	2.146	2.216	2.386	2.476	70	170	90
1-2-phh 75+ jr	780	840	970	1.140	60	130	170
Totaal	8.349	8.479	8.769	9.009	130	290	240
Gemiddeld per jaar					70	60	50

Huishoudensontwikkeling gemeente Epe

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	1.006	986	956	956	-20	-30	0
1-2-phh 35-54 jr	1.550	1.530	1.450	1.350	-20	-80	-100
Gezinnen tot 35 jr	555	545	515	505	-10	-30	-10
Gezinnen 35+ jr	4.515	4.435	4.225	3.995	-80	-210	-230
1-2-phh 55-74 jr	4.106	4.196	4.426	4.526	90	230	100
1-2-phh 75+ jr	1.823	1.893	2.043	2.223	70	150	180
Totaal	13.554	13.584	13.614	13.554	30	30	-60
Gemiddeld per jaar					20	10	-10

Huishoudensontwikkeling gemeente Ermelo

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	929	929	929	909	0	0	-20
1-2-phh 35-54 jr	1.440	1.410	1.330	1.260	-30	-80	-70
Gezinnen tot 35 jr	357	357	357	357	0	0	0
Gezinnen 35+ jr	3.500	3.450	3.320	3.180	-50	-130	-140
1-2-phh 55-74 jr	3.214	3.294	3.474	3.554	80	180	80
1-2-phh 75+ jr	1.226	1.276	1.386	1.516	50	110	130
Totaal	10.666	10.716	10.796	10.776	50	80	-20
Gemiddeld per jaar					30	20	0

Huishoudensontwikkeling gemeente Harderwijk

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	2.553	2.513	2.443	2.453	-40	-70	10
1-2-phh 35-54 jr	2.341	2.331	2.311	2.261	-10	-20	-50
Gezinnen tot 35 jr	1.017	997	947	927	-20	-50	-20
Gezinnen 35+ jr	5.657	5.687	5.717	5.647	30	30	-70
1-2-phh 55-74 jr	4.079	4.309	4.849	5.259	230	540	410
1-2-phh 75+ jr	1.695	1.805	2.045	2.295	110	240	250
Totaal	17.343	17.643	18.313	18.843	300	670	530
Gemiddeld per jaar					150	130	110

Huishoudensontwikkeling gemeente Hattem

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	517	527	557	567	10	30	10
1-2-phh 35-54 jr	497	497	497	477	0	0	-20
Gezinnen tot 35 jr	249	239	239	259	-10	0	20
Gezinnen 35+ jr	1.531	1.521	1.491	1.451	-10	-30	-40
1-2-phh 55-74 jr	1.362	1.382	1.432	1.472	20	50	40
1-2-phh 75+ jr	517	557	627	677	40	70	50
Totaal	4.672	4.722	4.842	4.902	50	120	60
Gemiddeld per jaar					30	20	10

Huishoudensontwikkeling gemeente Heerde

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	789	779	759	749	-10	-20	-10
1-2-phh 35-54 jr	799	789	759	729	-10	-30	-30
Gezinnen tot 35 jr	354	354	344	334	0	-10	-10
Gezinnen 35+ jr	2.417	2.407	2.367	2.297	-10	-40	-70
1-2-phh 55-74 jr	2.033	2.103	2.263	2.323	70	160	60
1-2-phh 75+ jr	840	880	970	1.100	40	90	130
Totaal	7.232	7.312	7.462	7.532	80	150	70
Gemiddeld per jaar					40	30	10

Huishoudensontwikkeling gemeente Nunspeet

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	986	996	1.016	1.026	10	20	10
1-2-phh 35-54 jr	1.069	1.059	1.039	999	-10	-20	-40
Gezinnen tot 35 jr	623	623	623	633	0	0	10
Gezinnen 35+ jr	3.612	3.602	3.572	3.522	-10	-30	-50
1-2-phh 55-74 jr	2.439	2.539	2.769	2.949	100	230	180
1-2-phh 75+ jr	1.142	1.182	1.262	1.352	40	80	90
Totaal	9.870	10.000	10.280	10.480	130	280	200
Gemiddeld per jaar					70	60	40

Huishoudensontwikkeling gemeente Oldebroek

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	770	780	790	790	10	10	0
1-2-phh 35-54 jr	780	780	760	730	0	-20	-30
Gezinnen tot 35 jr	554	554	564	574	0	10	10
Gezinnen 35+ jr	3.368	3.368	3.348	3.298	0	-20	-50
1-2-phh 55-74 jr	1.920	2.000	2.210	2.410	80	210	200
1-2-phh 75+ jr	678	728	818	898	50	90	80
Totaal	8.070	8.210	8.490	8.700	140	280	210
Gemiddeld per jaar					70	60	40

Huishoudensontwikkeling gemeente Putten

Huishoudens	2008	2010	2015	2020	2008-2009	2010-2014	2015-2019
1-2-phh tot 35 jr	794	794	814	834	0	20	20
1-2-phh 35-54 jr	946	946	926	886	0	-20	-40
Gezinnen tot 35 jr	457	457	457	467	0	0	10
Gezinnen 35+ jr	3.220	3.200	3.150	3.080	-20	-50	-70
1-2-phh 55-74 jr	2.328	2.388	2.548	2.698	60	160	150
1-2-phh 75+ jr	914	964	1.074	1.174	50	110	100
Totaal	8.658	8.748	8.968	9.138	90	220	170
Gemiddeld per jaar					50	40	30

Bron: CBS, prognose Companen, 2009.

Bijlage 3: Visies in detail per gemeente

De tabellen hierna vatten de programma's in de visies van de gemeenten samen, voor zover beschikbaar.

Tabel B.5: Regio Noord-Veluwe. Woningbehoefte uit de gemeentelijke woonvisies

ELBURG		2008-2012					
	Eengezins		Meergezins		Totaal		
Huur							
Goedkoop	3%	30	22%	193	26%	223	
Betaalbaar	0%	0	8%	66	8%	66	
Duur	6%	56	0%	0	6%	56	
Koop							
Goedkoop	0%	0	3%	23	3%	23	
Betaalbaar	16%	136	8%	68	24%	204	
Duur	26%	224	8%	67	34%	291	
Totaal	52%	446	48%	417	100%	863	

EPE²¹		2008-2019					
	Eengezins		Meergezins		Totaal		
Huur							
Goedkoop					19%	181	
Betaalbaar					25%	235	
Duur					9%	91	
Koop							
Goedkoop					28%	272	
Betaalbaar					13%	127	
Duur					6%	54	
Totaal					100%	960	

ERMELO²²		2008-2014					
	Eengezins		Meergezins		Totaal		
Huur							
Goedkoop	6%	55	17%	148	23%	203	
Betaalbaar	0%	0	9%	77	9%	77	
Duur	0%	0	8%	71	8%	71	
Koop							
Goedkoop	9%	81	8%	66	17%	147	
Betaalbaar	8%	66	6%	55	14%	121	
Duur	25%	219	4%	39	29%	257	
Totaal	48%	421	52%	455	100%	875	

HARDERWIJK²³							
	Eengezins		Meergezins		Totaal		
Huur							
Goedkoop	5%	35	10%	70	15%	105	
Betaalbaar	5%	35	5%	35	10%	70	
Duur	5%	35	5%	35	10%	70	
Koop							
Goedkoop	5%	35	0%	0	5%	35	
Betaalbaar	30%	210	0%	0	30%	210	
Duur	30%	210	0%	0	30%	210	
Totaal	80%	560	20%	140	100%	700	

²¹ Epe, uitgangspunt; 80 woningen per jaar.

²² Ermelo, uitgangspunt; tot 2015 100 woningen per jaar, daarna 35 per jaar.

²³ Harderwijk, de aantallen gelden voor 2008-2009, de procentuele verdeling loopt tot 2020.

NUNSPEET ²⁴ 2008-2020						
	Eengezins		Meergezins		Totaal	
Huur						
Goedkoop	3%	39	18%	235	21%	274
Betaalbaar	2%	26	4%	52	6%	78
Duur						
Koop						
Goedkoop	15%	196	1%	13	16%	209
Betaalbaar	13%	170	4%	52	17%	222
Duur	40%	522	0%	0	40%	522
Totaal	73%	953	27%	352	100%	1305

PUTTEN 2008-2014						
	Eengezins		Meergezins		Totaal	
Huur						
Goedkoop					15%	142
Betaalbaar					16%	151
Duur					6%	57
Koop						
Goedkoop					8%	76
Betaalbaar					11%	104
Duur					44%	416
Totaal	70%	662	30%	284	100%	945

Bron: woonvisies gemeenten Noord-Veluwe.

²⁴ Nunspeet, uitgangspunt; gelijkmatige toevoeging van 1300 woningen in de periode 2008-2020.

Bijlage 4: Plannen in detail per gemeente

Elburg

Tabel B.6: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw naar type, 2008-2010-2015-2019, gemeente Elburg

	2008-2009			2010-2014			2015-2019		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
Elburg									
Huur									
Goedkoop	0	0	0	21	0	21	79	20	99
Betaalbaar	2	0	2	67	48	115	69	30	99
Duur	0	0	0	33	28	61	9	5	14
Koop									
Goedkoop	0	0	0	62	7	69	52	40	92
Betaalbaar	11	6	17	129	64	193	81	75	156
Duur	10	0	10	211	32	243	215	35	250
Totaal	23	6	29	523	179	702	505	205	710

Bron: gemeente Elburg.

Epe

Tabel B.7: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw naar type, 2008-2010-2015-2019, gemeente Epe

	2008-2009			2010-2014			2015-2019		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
Epe									
Huur									
Goedkoop	0	0	0	50	84	134			
Betaalbaar	16	54	70	77	75	152			
Duur	0	0	0	48	56	104			
Koop									
Goedkoop	45	0	0	55	60	115			
Betaalbaar	25	20	45	170	96	266			
Duur	41	16	57	300	129	429			
Totaal	127	90	172	700	500	1.200	450	300	750

Bron: gemeente Epe, opgave maart 2009.

Ermelo

Tabel B.3: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw naar type, 2008-2010-2015-2019, gemeente Ermelo

	2008-2009			2010-2014			2015-2019		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
Ermelo									
Huur									
Goedkoop	0	44	44	0	87	87	106	31	137
Betaalbaar	10	68	78	0	113	113	0	46	46
Duur	4	0	4	3	78	81	0	20	20
Koop									
Goedkoop	23	50	73	58	65	123	0	15	15
Betaalbaar	26	72	98	149	105	254	118	46	164
Duur	52	56	108	256	58	314	90	5	95
Totaal	115	290	405	466	506	972	314	163	477

Bron: gemeente Ermelo, opgave april 2009.

Harderwijk

Tabel B.9: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw naar type, 2008-2010-2015-2019, gemeente Harderwijk

	2008-2009			2010-2014			2015-2019		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
Harderwijk									
Huur									
Goedkoop	37	112	149	45	175	220	32	65	97
Betaalbaar	111	56	167	44	149	193	33	32	65
Duur	41	120	161	88	114	202	53	142	195
Koop									
Goedkoop	28	45	73	56	100	156	33	0	33
Betaalbaar	291	12	303	332	256	588	276	64	340
Duur	480	0	480	566	205	771	639	40	679
Totaal	988	345	1.333	1.131	999	2.130	1.066	343	1.409

Bron: gemeente Harderwijk, opgave maart 2009.

Hattem

Tabel B.4: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw naar type, 2008-2010-2015-2019, gemeente Hattem

	2008-2009			2010-2014			2015-2019		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
Hattem									
Huur									
Goedkoop	0	0	0	0	20	20	0	0	0
Betaalbaar	0	47	47	30	70	100	20	0	20
Duur	0	0	0	0	41	41	6	0	6
Koop									
Goedkoop	0	0	0	100	6	106	90	30	120
Betaalbaar	0	1	1	42	30	72	34	16	50
Duur	13	4	17	74	56	130	50	40	90
Totaal	13	52	65	246	223	469	200	86	286

Bron: gemeente Hattem, opgave april 2009.

Heerde

Tabel B.5: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw naar type, 2008-2010-2015-2019, gemeente Heerde

	2008-2009			2010-2014			2015-2019		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
Heerde									
Huur									
Goedkoop				81	15	96	19	0	19
Betaalbaar				14	158	172	6	0	6
Duur				34	58	92	0	0	0
Koop									
Goedkoop				93	56	149	0	0	0
Betaalbaar				49	58	107	0	0	0
Duur				132	75	207	36	0	36
Totaal			150	403	420	823	61	10	71

Bron: gemeente Heerde. 2008-2009: netto toevoeging 2008 = 123, plannen 2009 = 27.

Nunspeet

Tabel B.6: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw naar type, 2008-2010-2015-2019, gemeente

Nunspeet

	2008-2009			2010-2014			2015-2019		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
Nunspeet ²⁵									
Huur									
Goedkoop				63 *	17 *	80			0
Betaalbaar				173 *	46 *	219			41
Duur				30 *	8 *	38			40
Koop									
Goedkoop				152 *	41 *	193	195	36	275
Betaalbaar				264 *	71 *	335	6		99
Duur				241 *	64 *	305	4		90
Totaal			110	904	266	1.146			545

* ingevuld naar rato o.b.v. verdeling randtotalen

Bron: gemeente Nunspeet, opgave maart 2009.

Oldebroek

Tabel B.7: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw naar type, 2008-2010-2015-2019, gemeente

Oldebroek

	2008-2009			2010-2014			2015-2019		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
O'broek									
Huur									
Goedkoop	68	114	182	0	0	0	0	0	0
Betaalbaar	19		19	0	42	42	25	50	75
Duur	0	11	11	0	10	10	25	25	50
Koop									
Goedkoop	46	10	56	61	84	145	105	40	145
Betaalbaar	96	18	114	39	63	102	121	16	137
Duur	88	16	104	37	51	88	79	20	99
Totaal	317	169	486	137	198	387	355	151	506

Bron: gemeente Oldebroek.

Putten

Tabel B.8: Regio Noord-Veluwe. Plannen voor nieuwbouw naar type, 2008-2010-2015-2019, gemeente Putten

	2008-2009			2010-2014			2015-2019		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
Putten ²⁶									
Huur									
Goedkoop				31 *	17 *	48	0 *	0 *	0
Betaalbaar				97 *	51 *	148	35 *	13 *	48
Duur				15 *	8 *	23	4 *	1 *	5
Koop									
Goedkoop				63 *	34 *	97	22 *	8 *	30
Betaalbaar				161 *	85 *	246	63 *	24 *	87
Duur				96 *	51 *	147	32 *	12 *	44
Totaal			Ca. 350	463	246	709	156	58	214

* ingevuld naar rato o.b.v. verdeling randtotalen

Bron: gemeente Putten, opgave aan provincie 2009.

²⁵ Alleen onderverdeling bekend van de te verkopen huurwoningen.

²⁶ Aantallen zijn voor de periode 2010-2019 in totaal.

Bijlage 5: Programma-adviezen KWP3 per gemeente

Op basis van de denkstappen in deze rapportage geven we hier een eerste voorstel voor de invulling van het KWP3. Dit is geen letterlijke doorvertaling van de woonwensen:

- De Woonwensen en de realiseerbaarheid daarvan zijn niet altijd in overeenstemming te brengen, als gevolg van bijvoorbeeld projecthaalbaarheid en een ondoorzichtige woningmarkt voor consumenten.
- Huishoudens maken 'secondbest' keuzes of stellen een verhuizing uit. Dit verandert het profiel van doorstroming en daarmee het totale behoefteplaatje.
- In de praktijk is een reëel bouwprogramma doorgaans minder extreem dan de woonwensen, dat ook rekening houdt met mogelijkheden op de beschikbare locaties.

Dit voorstel is nadrukkelijk voor eigen inzichten vatbaar. Praktische overwegingen zoals exploitaties of ligging van locaties maken andere keuzes soms heel logisch.

De procentuele verdeling is toepasbaar op de woningbehoefte waarover de gemeenten afspraken maken.

Elburg	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	0-5%	0-5%	Goedkoop (<500)	10-15%
Betaalbaar (170-250)	10-15% (a)	5-10%	Betaalbaar (500-632)	25-30%
Duur (>250)	25-30%	5-10%	Duur (>632)	0-5%

(a) aanbod goedkope koop vergroten door verkoopprogramma eengezinshuur

Aandeel sociale huur/koop (goedkope koop, goedkope+betaalbare huur): 40-50%

Epe	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	(a)	5-10%	Goedkoop (<500)	(a)
Betaalbaar (170-250)	(a)	15-20%	Betaalbaar (500-632)	10-15% (b)
Duur (>250)	15-20%	5-10%	Duur (>632)	5-10%

(a) aanbod goedkope koop ruim voldoende bij verkoopprogramma eengezinshuur

(b) uitsluitend nultredenkwaliteit

Aandeel goedkoop huur/koop (goedkope koop, goedkope+betaalbare huur): 45-50%

Ermelo	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	(a)	5-10%	Goedkoop (<500)	(a)
Betaalbaar (170-250)	15-20%	10-15%	Betaalbaar (500-632)	0-5% + (a)
Duur (>250)	10-15%	5-10%	Duur (>632)	20-25%

(a) aanbod goedkope koop vergroten via verkoopprogramma eengezinshuur

Aandeel goedkoop huur/koop (goedkope koop, goedkope+betaalbare huur): 40-45%

Harderwijk	Koop		Huur	
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement
Goedkoop (<170)	5-10% (a)	10-15%	Goedkoop (<500)	5-10% (a)
Betaalbaar (170-250)	5-10%		Betaalbaar (500-632)	(a)
Duur (>250)	30-40%		Duur (>632)	10-15% (b)

(a) aanbod goedkope koop vergroten via verkoopprogramma eengezinshuur

(b) nieuwbouw nultredenkwaliteit, tegelijk transformatieopgave bestaande voorraad

Aandeel goedkoop huur/koop (goedkope koop, goedkope+betaalbare huur): 35-45%

Hatterm	Koop		Huur		
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement	
Goedkoop (<170)	0-5% (a)	0-5%	Goedkoop (<500)	(a)	10-15%
Betaalbaar (170-250)	0-5%	15-20%	Betaalbaar (500-632)	20-30% (b)	10-15%
Duur (>250)	20-30%	10-15%	Duur (>632)		5-10%

(a) aanbod goedkope koop vergroten via verkoopprogramma eengezinshuur

(b) uitsluitend nultredenkwaliiteit

Aandeel goedkoop huur/koop (goedkope koop, goedkope+betaalbare huur): 40-45%

Heerde	Koop		Huur		
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement	
Goedkoop (<170)	0-5% + (a)		Goedkoop (<500)	(a)	15-20%
Betaalbaar (170-250)	10-15%	15-20%	Betaalbaar (500-632)	15-20% (b)	15-20%
Duur (>250)	5-10%	10-15%	Duur (>632)	5-10%	

(a) aanbod goedkope koop voldoende bij verkoopprogramma eengezinshuur

(b) uitsluitend nultredenkwaliiteit

Aandeel goedkoop huur/koop (goedkope koop, goedkope+betaalbare huur): 45-50%

Nunspeet	Koop		Huur		
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement	
Goedkoop (<170)	0-5% + (a)	0-5%	Goedkoop (<500)	(a)	0-5%
Betaalbaar (170-250)	20-25%	20-25%	Betaalbaar (500-632)		20-25%
Duur (>250)	30-45%		Duur (>632)		0-5%

(a) verkoopprogramma eengezinshuur

(b) uitsluitend nultredenkwaliiteit

Aandeel goedkoop huur/koop (goedkope koop, goedkope+betaalbare huur): 25-30%

Oldebroek	Koop		Huur		
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement	
Goedkoop (<170)	5-10%+ (a)	15-20%	Goedkoop (<500)	(a)	10-15%
Betaalbaar (170-250)	(a)	15-20%	Betaalbaar (500-632)	0-5%(b)+ (a)	10-15%
Duur (>250)	15-20%	5-10%	Duur (>632)	(a)	

(a) verkoopprogramma eengezinshuur

(b) uitsluitend nultredenkwaliiteit

Aandeel goedkoop huur/koop (goedkope koop, goedkope+betaalbare huur): 40-45%

Putten	Koop		Huur		
	Eengezins	Appartement	Eengezins	Appartement	
Goedkoop (<170)	5-10%+(a)		Goedkoop (<500)	0-5% + (a)	20-25%
Betaalbaar (170-250)	15-10%	5-10%	Betaalbaar (500-632)	0-5% (b)	15-20%
Duur (>250)	15-20%	5-10%	Duur (>632)		0-5%

(a) verkoopprogramma eengezinshuur

(b) uitsluitend nultredenkwaliiteit

Aandeel goedkoop huur/koop (goedkope koop, goedkope+betaalbare huur): 45-50%

In Putten wijken we bewust fors af van de woonwensenanalyse. In deze gemeente is de berekende behoefte aan dure koopwoningen (meetmoment 2005) inmiddels ingevuld.

Bijlage 6: Begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden)
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
Dure scheefheid	Dit betreft huishoudens behorende tot de aandachtsgroep, gehuisvest in een huurwoning boven de aftoppingsgrens (€ 527, prijspeil 2008).
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Volgens VROM gelden de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2008): Alleenstaande tot 65 jaar tot € 20.600 Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar tot € 27.950 Alleenstaande boven 65 jaar tot € 18.525 Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar tot € 24.625
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eigen behoefte	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat.
Eengezinswoning (definitie WoON)	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
Goedkope scheefheid	Huishoudens niet behorende tot de aandachtsgroep, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot de aftoppingsgrens: tot € 492 voor één- of tweepersoonshuishoudens en tot € 527 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2008).
Huurtoeslag	Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; uitbetaald door de belastingdienst.
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep. Het betreft alle huurwoning in de sociale sector tot de 2 ^e aftoppingsgrens in het kader van de huurtoeslag van € 527 (prijspeil 1 juli 2007).
Levensloopbestendig	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Plancapaciteit	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot

	realisatie.
Seniorenwoningen	Woningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren. Vergelijk: nultredenwoning.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Woonservicegebieden of woonservicezones	Een woonservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
Woonzorgcomplex	Cluster van zelfstandige zorgwoningen waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien van multifunctionele ruimten voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en dienstverlening behoren tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree.
Zorgwoning	Woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. Deze woningen zijn minimaal rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk. Het sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk. In de slaapkamer en badkamer kan zo nodig gebruik worden gemaakt van tilliften. De woningen zijn doorgaans voorzien van alarmering en Domotica.