



Woningbehoefteonderzoek Olst-Wijhe



'Onze dynamische analysemodellen dragen bij aan de gewenste meerjarige visie op de woning- en woonzorgmarkt. Accuraat, actueel en bestendig. Tevens goed onderbouwd en richtinggevend. Daar staat Tellers & Benoemers voor.

Woningbehoefteonderzoek Olst-Wijhe

Opdrachtgever:	Gemeente Olst-Wijhe
Versie:	V2.0
Datum:	30-6-2021
Naam Auteur:	ir E.H.A. Hol
Bedrijfsgegevens:	Tellers & Benoemers vof Einsteinstraat 12a 7601 PR Almelo
Contactgegevens:	Tel: 06 42960668 Mail: info@tellersenbenoemers.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Doelstelling van het onderzoek	4
1.2	Onderzoeksprogramma	4
2	Verhuisbewegingen	6
2.1	Geografische verhuisanalyse	6
2.2	Leeftijdsgebonden verhuisanalyse	8
2.3	conclusies verhuisanalyse.....	9
3	Demografie	10
4	Actuele stand van zaken (koop)woningmarkt	12
4.1	Woningvraagprijsontwikkeling	13
4.2	Actuele koopwoningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief.....	15
5	Lange termijn woningbehoefte met het SENSUB-model	19
5.1	Het SENSUB model op hoofdlijnen	19
5.2	Output van het SENSUB-model	20
5.4	Pessimistische en optimistische variaties op de voorkeursvariant.....	21
5.5	Maximale variant woningbehoefte	22
6.	Samenvatting en conclusie	24
6.1	Verhuisbewegingen en demografie	24
6.2	Actuele koopwoningbehoefte	25
6.3	Lange termijn woningbehoefte.....	26
6.4	Conclusie en aanbeveling.....	28
	Bijlagen	30
	B1: uitwerking van de gekozen SENSUB variant	31
	B1.1: Symmetrisch realistisch scenario.....	31
	B1.2 Gemodificeerd realistisch scenario (met impact trends)	33
	B2. Controle van de SENSUB uitkomsten met het SCOTTY-model	34
	B3. Begrippenblad Tellers & Benoemers.....	35

1 Inleiding

De huidige woonvisie van gemeente Olst-Wijhe 2016-2020 dient te worden geactualiseerd. Als input voor de woonvisie 2021-2025 heeft de gemeente Olst-Wijhe Tellers & Benoemers gevraagd een woningbehoefteonderzoek te doen op basis van werkelijk woon- en verhuisgedrag van de inwoners van de gemeente. Hiermee hebben we inwoners dus niet gevraagd naar hoe ze zouden willen wonen maar hebben we op basis van het daadwerkelijke woon- en verhuisgedrag van de verschillende doelgroepen (met behulp van data-analyse) gekeken naar hoe men daadwerkelijk woont. Een woonwens kan niet los worden gezien van de financiële mogelijkheid om die wens ook te realiseren. Bij het ondervragen van mensen naar hun woonwens is het onbekend in hoeverre de betaalbaarheid voldoende in de geuite wens wordt meegenomen. Bij het analyseren van het daadwerkelijke woon- en verhuisgedrag wordt hiermee uiteraard wel in de juiste mate rekening mee gehouden.

1.1 Doelstelling van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is met behulp van data-analyse zicht te krijgen op de behoefte aan woonvormen en woningtypen voor de periode 2021 tot en met 2030.

1.2 Onderzoeksprogramma

Vaak wordt een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd aan de hand van woonwensenonderzoeken. De praktijk leert echter dat minder van 30% van de ondervragende die woonwensen ook daadwerkelijk realiseren (zie hiervoor onder meer de Groot et al (2009)¹ en de twee jaarlijkse WoOn-onderzoeken). De Groot et al (2009) twijfelt aan het nut van woonwensenonderzoeken als middel om de verhuiscapaciteit te bepalen. Om die reden zetten we voor dit onderzoek het SENSUB-model in. Dit model berekent te verwachten tekorten en overschotten aan woonvormen en woningtypen op basis van enerzijds de demografie en anderzijds de woningsamenstelling van de verschillende leeftijdscategorieën. Hierbij hanteren we een horizon van tien jaar. Daarnaast brengen we een aantal woningmarkt kengetallen in beeld (zoals verkoopsnelheid, krapte maar ook verhuisdynamiek) waarvan de trendmatige ontwikkeling de uiteindelijke modelmatige analyse ondersteunt/verduidelijkt.

In overleg met de gemeente Olst-Wijhe is het volgende onderzoeksprogramma op gemeenteniveau opgesteld:

1. Ontwikkeling krapte-indicator per woningtype en prijsklasse over de afgelopen jaren
2. Prijsontwikkeling per woningtype over de afgelopen jaren
3. Verkoopsnelheid per woningtype en prijsklassen over de afgelopen jaren
4. Verhuisbewegingen binnen de gemeente en van/naar andere gemeenten (onderscheid tussen buurgemeenten als Zwolle, Raalte en Deventer en bijvoorbeeld de Randstad).
5. Per woningtype en prijsklasse het actuele overschot en tekort
6. De toekomstige woningbehoefte kwantitatief en kwalitatief bij verschillende demografische (groei) scenario's

Ad. 1 t/m 5 (ondersteunende onderdelen)

Deze onderdelen spreken voor zich en geven de koopmarktontwikkeling binnen de gemeente Olst-Wijhe over de afgelopen jaren goed weer zoals t.a.v. de prijs, het aantal transacties, de verkoopsnelheid, de krapte, de verhuisbewegingen etc.

¹ Groot, C. de, D. Manting en S. Bosman (2009) *Het Individu telt in Woonwensen Onderzoek*. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting 9 (6) pp 43-49

Ad. 6 (modelmatige analyse)

De toekomstige woningbehoefte wordt in kaart gebracht door het feitelijk woongedrag binnen de gemeente te beschouwen. Daarbij wordt gekeken naar het type woningen (koop/huur en woningtype) dat de verschillende leeftijdscategorieën in Olst-Wijhe daadwerkelijk bewonen. Door uit te gaan van hoe de verschillende leeftijdscategorieën nu in Olst-Wijhe wonen en door dat in verband te brengen met de demografische prognoses (waarbij ook verschillende groeiscenario's kunnen worden meegenomen) wordt in beeld gebracht naar welk type en prijsklasse woningen er in de toekomst vraag zal ontstaan. Door de huidige woonsituatie als uitgangspunt te nemen kijken we naar hoe mensen zich feitelijk op de woningmarkt bewegen in plaats van naar de woonwensen die men heeft. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen koop, huur, duur, middelduur, goedkoop, de verschillende woningtypes, etc. Deze methode vervangt een duur en tijdrovend woonbehoefteonderzoek en blijkt ook veelal nauwkeuriger te zijn omdat onrealistische woonwensen hierin geen plek krijgen. Daarnaast worden de financiële mogelijkheden met deze methode op de juiste manier meegenomen aangezien een woonwens niet bij de portemonnee hoeft te passen. Feitelijk woongedrag past over het algemeen wel bij de portemonnee. Daarnaast kan het effect van demografische onzekerheid worden berekend en kunnen ook eventuele trendmatige ontwikkelingen worden doorgerekend aan de hand van kleine aanpassingen het in het model gesimuleerde opnamegedrag van woningen door woningconsumenten. De woningmarkt is voor een gemeente een mogelijkheid om regie te voeren op de identiteit van een gemeente. Het SENSUB-model geeft inzicht in de mogelijkheid om de identiteit te versterken of aan te passen.

2 Verhuisbewegingen

In dit hoofdstuk kijken we naar zowel de geografische verhuisbewegingen (paragraaf 2.1) als leeftijdsafhankelijke verhuisbewegingen (paragraaf 2.2). De geografische verhuisbeweging geeft inzicht in de verhuisbewegingen van en naar andere regio's. Met de leeftijdsafhankelijke verhuisbewegingen wordt duidelijk welke leeftijdscategorieën overwegend vertrekken en welke zich juist in Olst-Wijhe vestigen. Tevens worden hierbij andere relevante demografische kengetallen in beeld gebracht.

2.1 Geografische verhuisanalyse

Om de verhuisbewegingen goed te kunnen beoordelen en trends te kunnen signaleren hebben we de verhuisbewegingen van en naar de gemeente Olst-Wijhe in eerste instantie niet per jaar op gemeenteniveau in kaart gebracht maar per drie jaar op COROP-niveau. Dit hebben we gedaan omdat de verhuisbewegingen tussen verschillende gemeenten jaarlijks erg fluctueren. Om een betrouwbaar toekomstbeeld te kunnen schetsen is het nodig een trend te kunnen herleiden, op basis van de data uit het verleden, die kan worden doorgetrokken naar de toekomst. Door de verhuisbewegingen op een groter schaalniveau te bekijken (zowel geografisch als in tijd) is er meer data beschikbaar waardoor het beter mogelijk is de trend in beeld te brengen. De gemeente Olst-Wijhe maakt overigens deel uit van de COROP-regio Zuidwest Overijssel. Het aantal verhuizingen wat in de tabel met de COROP-regio Zuidwest Overijssel is opgenomen betreft het aantal verhuizingen vanuit de gemeente Olst-Wijhe naar de andere gemeenten in die COROP-regio (zijnde Deventer en Raalte). Hierin zijn dus niet de interne verhuizingen binnen Olst-Wijhe opgenomen.

- Geografische zijn de verhuisgegevens op COROP-niveau weergegeven. In Nederland worden 40 COROP-gebieden gekenmerkt die min of meer autonoom economisch functioneren. Een COROP-gebied heeft veelal een grotere stad als kerngemeente.
- Qua tijdsperiode zijn de gegevens onderverdeeld in drie tijdsegmenten van elk drie jaar:
 - 2011-2013: einde economische crisis
 - 2014-2016: voorzichtig economisch herstel, optimale woningmarkt
 - 2017-2019: gespannen tot overspannen woningmarkt in Randstad en Zwolle

In tabel 1 is onder "absoluut" het daadwerkelijke verhuissaldo weergegeven tussen de gemeente Olst-Wijhe en de betreffende COROP-Regio over een periode van 3 jaar. Een positief getal betekent dat er meer mensen vanuit die betreffende regio naar Olst-Wijhe verhuizen dan dat er vanuit Olst-Wijhe naar die betreffende regio vertrekken.

In de kolom "relatief" zijn de absolute aantallen in een percentage uitgedrukt ten opzichte van het totaal aantal verhuizingen van en naar de gemeente Olst-Wijhe in de betreffende periode. Hiermee is er bij bepaalde COROP-regio's duidelijk sprake van een trend² en dat hebben we in de tabel weergegeven.

² Door de drie punten in de tijd zijn trendlijnen getrokken. Pas als er sprake is van een zeer duidelijke trend (R-kwadraat van de trendlijn > 0,85) is deze als "structureel" beschouwd. Bij een beperkt aantal waarnemingen moet er ook sprake zijn van een sterk verband om trends als "structureel" te kunnen beschouwen. In de laatste kolom "trend" is vervolgens weergegeven of de trend dalend of stijgend is.

Tabel 1: verhuisbalans van Olst-Wijhe met 40 COROP-regio's in Nederland

Verhuisbalans met Olst-Wijhe	Absoluut			TOTAAL	Relatief			Trend
	2011	2014	2017		2011	2014	2017	
van	2011	2014	2017		2011	2014	2017	
tot en met	2013	2016	2019		2013	2016	2019	
Oost-Groningen (CR)	-2	0	-1	-3	-0,013	0,000	-0,003	
Delfzijl en omgeving (CR)	1	-2	2	1	0,006	-0,009	0,006	
Overig Groningen (CR)	-27	-10	-22	-59	-0,170	-0,044	-0,062	
Noord-Friesland (CR)	-3	3	5	5	-0,019	0,013	0,014	
Zuidwest-Friesland (CR)	1	-1	7	7	0,006	-0,004	0,020	
Zuidoost-Friesland (CR)	3	5	-7	1	0,019	0,022	-0,020	
Noord-Drenthe (CR)	-2	11	5	14	-0,013	0,049	0,014	
Zuidoost-Drenthe (CR)	-3	11	-8	0	-0,019	0,049	-0,023	
Zuidwest-Drenthe (CR)	3	4	5	12	0,019	0,018	0,014	Dalend
Noord-Overijssel (CR)	111	112	134	357	0,698	0,498	0,379	Dalend
Zuidwest-Overijssel (CR)	51	27	26	104	0,321	0,120	0,073	Dalend
Twente (CR)	5	-7	15	13	0,031	-0,031	0,042	
Veluwe (CR)	-25	49	71	95	-0,157	0,218	0,201	
Achterhoek (CR)	-15	-17	5	-27	-0,094	-0,076	0,014	Stijgend
Arnhem/Nijmegen (CR)	-17	-29	3	-43	-0,107	-0,129	0,008	
Zuidwest-Gelderland (CR)	3	0	-3	0	0,019	0,000	-0,008	Dalend
Utrecht (CR)	30	0	22	52	0,189	0,000	0,062	
Kop van Noord-Holland (CR)	-5	-4	7	-2	-0,031	-0,018	0,020	Stijgend
Alkmaar en omgeving (CR)	-7	0	12	5	-0,044	0,000	0,034	Stijgend
IJmond (CR)	3	8	7	18	0,019	0,036	0,020	
Agglomeratie Haarlem (CR)	5	0	5	10	0,031	0,000	0,014	
Zaanstreek (CR)	4	0	-1	3	0,025	0,000	-0,003	
Groot-Amsterdam (CR)	-3	8	28	33	-0,019	0,036	0,079	Stijgend
Het Gooi en Vechtstreek (CR)	5	16	0	21	0,031	0,071	0,000	
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek (CR)	-3	8	0	5	-0,019	0,036	0,000	
Agglomeratie 's-Gravenhage (CR)	2	7	-2	7	0,013	0,031	-0,006	
Delft en Westland (CR)	2	2	0	4	0,013	0,009	0,000	Dalend
Oost-Zuid-Holland (CR)	0	3	13	16	0,000	0,013	0,037	Stijgend
Groot-Rijnmond (CR)	10	8	-1	17	0,063	0,036	-0,003	Dalend
Zuidoost-Zuid-Holland (CR)	0	0	-1	-1	0,000	0,000	-0,003	
Zeeuwsch-Vlaanderen (CR)	1	4	-1	4	0,006	0,018	-0,003	
Overig Zeeland (CR)	0	1	3	4	0,000	0,004	0,008	Stijgend
West-Noord-Brabant (CR)	3	2	6	11	0,019	0,009	0,017	
Midden-Noord-Brabant (CR)	1	-4	3	0	0,006	-0,018	0,008	
Noordoost-Noord-Brabant (CR)	-5	2	-5	-8	-0,031	0,009	-0,014	
Zuidoost-Noord-Brabant (CR)	7	-14	-6	-13	0,044	-0,062	-0,017	
Noord-Limburg (CR)	2	1	2	5	0,013	0,004	0,006	
Midden-Limburg (CR)	0	0	2	2	0,000	0,000	0,006	
Zuid-Limburg (CR)	-4	4	2	2	-0,025	0,018	0,006	
Flevoland (CR)	27	17	22	66	0,170	0,076	0,062	
TOTAAL	159	225	354	738				+ca 30/jaar
Deventer	35	61	37	133	-0,011	0,016	-0,008	
Zwolle	40	83	122	245	0,019	0,034	0,047	Stijgend
HEV (Heerde, Epe, Voorst)	14	-32	17	-1	0,006	-0,022	0,004	
TOTAAL LOKAAL	89	112	176	377				

Bron: CBS Statline bewerking door Invisor KvRA

Het eerste wat in tabel 1 opvalt is dat het absolute verhuissaldo voor Olst-Wijhe steeds positiever wordt in de tijd en gedurende de periode 2011-2019 met ongeveer 30 per jaar toeneemt. Dit betekent dat er in die periode jaarlijks ca. 30 huishoudens meer bijkomen dan er vertrekken uit Olst-Wijhe. De instroom van verhuizers naar Olst-Wijhe neemt dus toe. De grootste positieve bijdrage leveren Zuidwest-Overijssel (hier maakt Olst-Wijhe zelf deel van uit en betreft dus de gemeenten Deventer en Raalte), Noordwest-Overijssel, Flevoland, Veluwe en Utrecht.

De COROP-regio's met de meest negatieve verhuisbalans zijn Groningen (te verklaren door de universiteit en hogescholen), Achterhoek en Arnhem/Nijmegen.

Het relatieve verhuissaldo laat zien dat het belang van de eigen COROP-regio (Zuidwest-Overijssel) en naastgelegen COROP-regio Noordwest-Overijssel binnen het totaal aantal verhuizingen van en naar Olst-Wijhe in de tijd structureel afneemt. Dit ondanks het feit dat het absoluut aantal verhuizingen maar licht afneemt of min of meer gelijk blijft. Deze relatieve afname komt doordat het totaal aantal verhuizers, dus ook uit andere regio's, van en naar Olst-Wijhe in de tijd toeneemt. Desondanks blijven de regio's Zuidwest- en Noordwest-Overijssel de grootste "leveranciers" van verhuizers naar de gemeente Olst-Wijhe. Daarnaast is er sprake van trendmatige daling van het aandeel verhuizers vanuit Zuidwest-Drenthe, Zuidwest-Gelderland, Delft- en Westland en Groot-Rijnmond naar Olst-Wijhe toe.

Ook is er sprake van een aantal regio's van waaruit het aantal verhuizingen naar Olst-Wijhe trendmatig stijgt. Het gaat daarbij om de Achterhoek, Zeeland en om de Randstad regio's Kop van Noord-Holland, Alkmaar, Groot-Amsterdam en Oost-Zuid-Holland. De bijdrage van verhuizingen uit de Randstad (Noord-Holland in het bijzonder) lijkt aan belang te winnen ten opzichte van die uit de eigen regio.

Uit de analyse van de bijdrage van gemeenten in de omgeving blijkt dat de helft van de toestroom naar Olst-Wijhe vanuit Deventer en Zwolle komt. Echter alleen de toestroom vanuit Zwolle nam de afgelopen jaren trendmatig toe. De verhuisbalans met de gemeenten op de westoever van de IJssel (Heerde, Epe, Voorst) is redelijk neutraal en laat geen trend zien. Ook voor de verhuizingen van een naar Deventer schommelen jaarlijks waardoor geen sprake is van een trend.

2.2 Leeftijdsgebonden verhuisanalyse

In tabel 2 is het leeftijdsgebonden verhuissaldo weergegeven voor verschillende leeftijdscategorieën, alsmede enkele andere belangrijke demografische kengetallen zoals percentage interne verhuizingen, het geboorte/sterftesaldo en het buitenlands verhuissaldo (migratie). Ook hier zijn er drie tijdspannen gehanteerd van 3 jaar per periode en is het relatieve aandeel van de verschillende leeftijdscategorieën berekend voor een trendanalyse. De resultaten hiervan zijn weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Demografische kengetallen Olst-Wijhe 2011-2019

Demografisch kengetal	Absoluut			Totaal	Relatief			Trend
	2011	2014	2017		2011	2014	2017	
Van	2013	2016	2019		2013	2016	2019	
Tot en met								
Intern verhuizingen %	50,5%	50,5%	49,8%	50,3%				
< 5 jaar	13	20	24	172	0,2453	0,2711	0,2034	
5-10 jaar	7	11	6	71	0,1384	0,1422	0,0480	
10-15 jaar	0	-4	5	4	0,0000	-0,0533	0,0452	
15-20 jaar	-28	-37	-14	-236	-0,5283	-0,4933	-0,1158	Stijgend
20-25 jaar	-8	-11	-20	-119	-0,1572	-0,1511	-0,1695	
25-30 jaar	-1	1	-17	-51	-0,0126	0,0089	-0,1441	
30-40 jaar	24	38	49	333	0,4528	0,5067	0,4153	
40-50 jaar	29	12	34	224	0,5472	0,1600	0,2853	
50-65 jaar	8	20	41	208	0,1572	0,2622	0,3503	Stijgend
65-85 jaar	6	14	4	73	0,1132	0,1911	0,0339	
> 85 jaar	2	12	6	59	0,0440	0,1556	0,0480	
Totaal	53	75	118	738				Stijgend
Geboorte/Sterfte saldo	23	-20	-22					
Buitenlands verhuissaldo	48	41	57					
Groei	123	96	153					
Bevolking 1 januari	17637	17832	18017					Stijgend

Bron: CBS Statline bewerking door Invisor KvRA

Wat in de eerste plaats opvalt is dat jongeren tussen 15 en 30 jaar de gemeente in overschot verlaten. De grootste negatieve bijdrage zit in de leeftijdscategorie 15-20 jaar (totaal -236 in 9 jaar tijd, dat is ca. 25 jongeren per jaar). Dat is logisch, het gaat meestal om studie op een HBO of universitaire instelling. Als we kijken naar het relatieve aandeel dan neemt het aandeel jongeren in de leeftijdscategorie 15-20 dat uit Olst-Wijhe vertrekt wel af. Uit tabel 1 blijkt dat Groningen en Arnhem/Nijmegen de COROP-regio's zijn waar deze jongeren naar toe gaan, hier zijn ook de Hogescholen en Universiteiten die het dichtst in de buurt zijn.

De groep 20-25 jaar vertrekt veelal vanwege werk of omdat er geen passende woonruimte beschikbaar is. Ondanks er over de afgelopen jaren geen duidelijke trend zichtbaar is loopt het saldo verhuizingen wel op naar de negatieve kant. Dat geldt inmiddels ook voor het cohort 25-30 jaar. De krapte in de markt begint ook nadelig te werken voor dat cohort. Het leeftijdscategorieën 30-40 jaar neemt in absolute zin wel toe maar trendmatig is er geen sprake van een structurele toename. Dat geldt echter wel voor het cohort 50-65 jaar, waarbij sprake is van een duidelijke structurele groei van het aantal verhuizingen naar Olst-Wijhe, zowel absoluut als relatief. Voor de overige cohorten kan geen duidelijke trend worden vastgesteld.

In absolute zin is er sprake van een trendmatige toename van het saldo verhuizingen naar Olst-Wijhe, hetgeen ook al is vastgesteld in tabel 1. Dit resulteert in een trendmatige bevolkingsgroei. Geboorte/sterfte saldo is in de periode 2011-2013 nog positief maar is de laatste jaren omgeslagen naar negatief. Dat betekent dat er meer mensen zijn gestorven dan er zijn geboren. Het buitenland verhuissaldo en het percentage interne verhuizingen verandert niet structureel in de tijd.

2.3 conclusies verhuisanalyse

De ontwikkeling van het saldo verhuizingen laat zien dat er in Olst-Wijhe sprake is van een structurele groei van het saldo verhuizingen met ca. 30 personen per jaar. Geografisch gezien wordt deze winst vooral geboekt in de Randstad regio's en terwijl de bijdrage vanuit de eigen en nabijgelegen regio's wat terugloopt. Qua leeftijden gaat het vooral om een toename van de leeftijdscategorie 50-65 jaar. Als we naar omliggende gemeenten kijken als Zwolle, Deventer en Heerde/Epe/Voorst dan valt op dat de aanwas vanuit Zwolle jaarlijks toeneemt. Zowel ten opzichte van de gemeente Deventer als Heerde/Epe/Voorst is er in Olst-Wijhe geen sprake van een jaarlijkse trendmatige stijging.

Deze trendmatige ontwikkeling verwerken we in het optimistische scenario van de drie demografische prognoses (optimistisch, neutraal en pessimistisch) die we berekenen met het MARK DEMOD model (hoofdstuk 3). Daarnaast zal deze trendmatige ontwikkeling als een van de varianten worden gebruikt in de berekening van de behoefte aan woningen met het SENSUB-model (zie hoofdstuk 5).

3 Demografie

Met behulp van het demografisch prognosemodel MARK DEMOD³ hebben we drie scenario's voor de huishoudensgroei van Olst-Wijhe doorgerekend, die als input zullen dienen voor het woningbehoeftemodel SENSUB (hoofdstuk 5). Zoals uit de analyse van hoofdstuk 2 is gebleken is er sprake van een trendmatige toevloeiing van huishoudens vanuit de Randstad (met name Noord-Holland) en is er behoefte aan (goedkope) woonruimte voor jongeren tussen de 20-25 jaar. Deze trends worden op drie verschillende manieren (pessimistisch, realistisch en optimistisch) doorgerekend in de scenario's met MARK DEMOD. Tabel 3 geeft inzicht in de verschillende scenario's. Hierin zijn tevens de uitkomsten van de vier groeiscenario's opgenomen die in 2020 voor de gemeente Olst-Wijhe zijn uitgewerkt⁴. In figuur 1 zijn de verschillende scenario's grafisch weergegeven als de jaarlijkse groei van het aantal huishoudens bij de berekende drie actuele scenario's.

Tabel 3: Demografische groeiscenario's berekend met MARK DEMOD

Actuele Scenario's	Uitgangspunten scenario	Basisgroei	Trendmatige groei	Groei huishoudens
Pessimistisch	COVID-maatregelen blijven duren. Als gevolg hiervan langdurige economische crisis. Bouwvolume > 75.000 woningen/jaar om economie aan te jagen	115	0 personen/jaar	692 (2021-2030)
Realistisch	COVID wordt geleidelijk opgelost. Na enkele jaren komt Nederland uit de crisis en is er weer economische groei. Bouwvolume woningen 75.000/jaar	115	15 personen per jaar in cohort 41-55 jaar	763 (2021-2030)
Optimistisch	COVID is einde 2021 opgelost. Geen extra maatregelen meer. Economie presteert weer als in 2019. Bouwvolume 75.000 woningen per jaar	115	30 personen per jaar in cohort 41-55 jaar	833 (2021-2030)
Scenario's anno 2020*	Uitgangspunten scenario			Groei huishoudens
Basisscenario	MARK DEMOD prognose 2021-2030			588 (2021-2030)
Maximaal scenario; combinatie van de realistische prognose 2021 + de gecumuleerde effecten van de 3 groeiscenario's; Randstad*; Deventer/Zwolle* en interne verhuismobiliteit* uit 2020	Extra toestroom verhuizers uit de Randstad naar Olst-Wijhe én Olst-Wijhe profiteert van de groei van Zwolle/Deventer én Olst-Wijhe verbetert wooncapaciteit voor jongeren en daardoor neemt het percentage interne verhuizingen toe			1073 (2021-2030)

* uit: 'Demografische Groeiscenario's Gemeente Olst-Wijhe en de betekenis hiervan voor de woningmarkt'

Tabel 3 laat zien dat de drie actuele scenario's allen gunstiger uitpakken dan het basisscenario dat in 2020 werd geprognosticeerd m.b.t. de groei van het aantal inwoners van Olst-Wijhe. Uit de analyse die is uitgewerkt in hoofdstuk 2 blijkt echter dat vooral de aantrekkingskracht vanuit de Randstad momenteel verantwoordelijk is voor de extra groei. Dit heeft te maken met ongunstige(re) woningmarkt omstandigheden in de Randstad, het grote woningprijsverschil met Olst-Wijhe en de relatief gunstige ligging van Olst-Wijhe ten opzichte van de Randstad maar ook ten opzichte van steden als Deventer en Zwolle. De toenemende mogelijkheden om thuis te werken kunnen dit effect versterken. Een economische crisis heeft een temperend effect op de verhuismobiliteit. De pessimistische variant is gebaseerd op afname van deze extra instroom als gevolg van het optreden van een dergelijke terugval. Bij de optimistische variant gaan we ervan uit dat het huidige verhuissentiment aanhoudt.

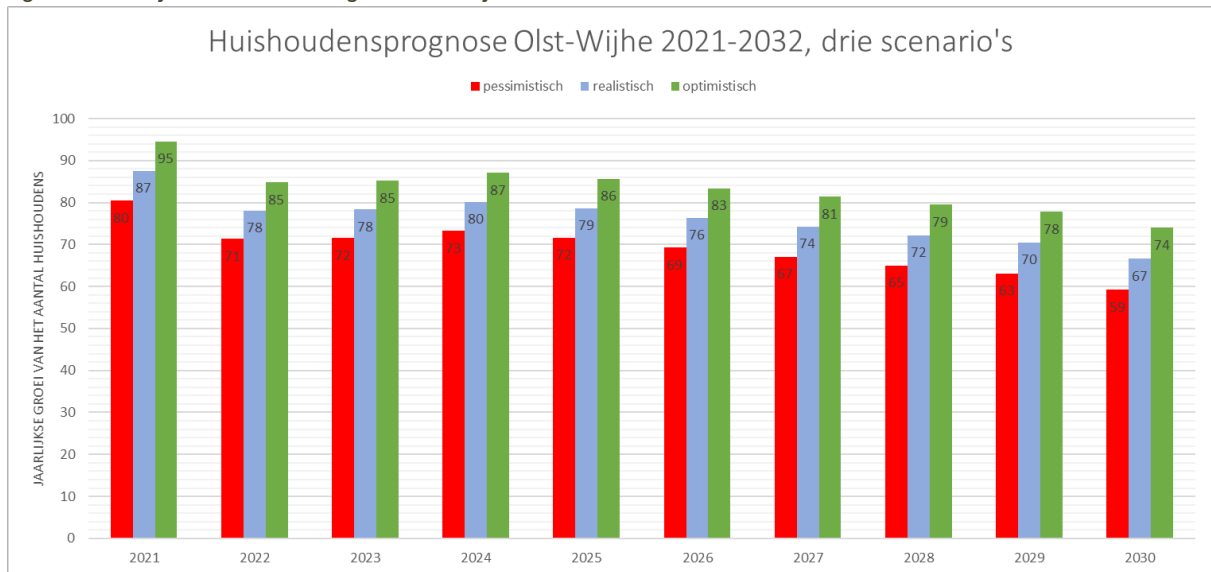
³ MARK DEMOD is een door Invisor KvRA ontwikkeld demografisch prognosemodel dat met de kennis van nu een drietal demografische prognoses berekend. De realistische variant is de meest waarschijnlijke uitkomst. De pessimistische of conservatieve variant correspondeert ongeveer met de 95% betrouwbaarheid ondergrens. De optimistische variant geeft ongeveer de 95% betrouwbaarheid bovengrens weer. MARK DEMOD houdt rekening met veranderende mortaliteit, veranderende huishoudens omvang, verhuizingen en emi/immigratiepatronen.

⁴ Tellers & Benoemers (2020) Demografische Groeiscenario's Gemeente Olst-Wijhe en de betekenis hiervan voor de woningmarkt

Daarnaast hebben we een gecombineerd groeiscenario opgesteld. Daarbij hebben we de realistische prognose 2021 als uitgangspunt genomen en zijn we er vanuit zijn gegaan dat Olst-Wijhe gelijktijdig extra profiteert van de 3 groeiscenario's die we reeds in 2020 voor de gemeente hebben berekend (zie ³). Dit betreft de scenario's; inwonertoeename door de optimalisering van de interne verhuismobiliteit, groei vanuit de Randstad regio's en de gemeente Zwolle, en groei vanuit Deventer en Zwolle. Uitgaande van de realistische prognose van 2021, gemaximaliseerd met de gecumuleerde extra groei uit de drie groeiscenario's 2020, is er een groei mogelijk van ca.1073 huishoudens tot en met 2030.

Figuur 1 laat zien dat de groei van het aantal huishoudens over tijd afneemt. Dat heeft te maken met de netto uitstroom van jongeren en de netto instroom van oudere huishoudens met als gevolg dat er een risico is op vergrijzing op de langere termijn. Met de verbetering van het woningaanbod voor jongeren kan dit aspect voor een belangrijk deel worden opgelost.

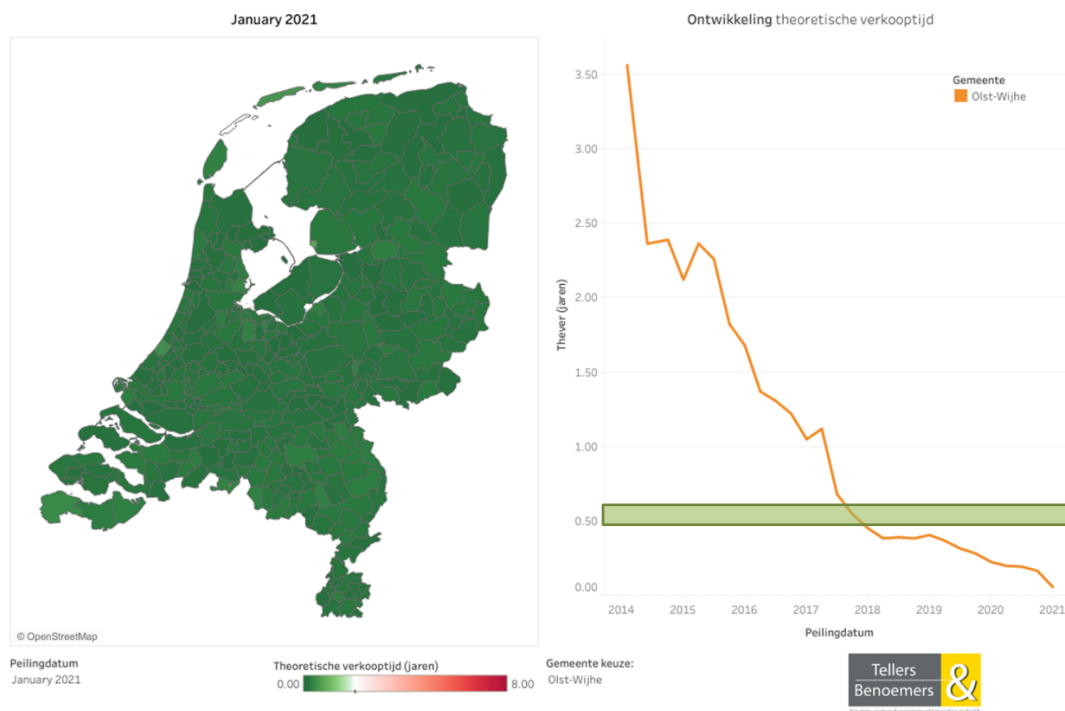
Figuur 1: Jaarlijkse huishoudensgroei Olst-Wijhe berekend met MARK DEMOD



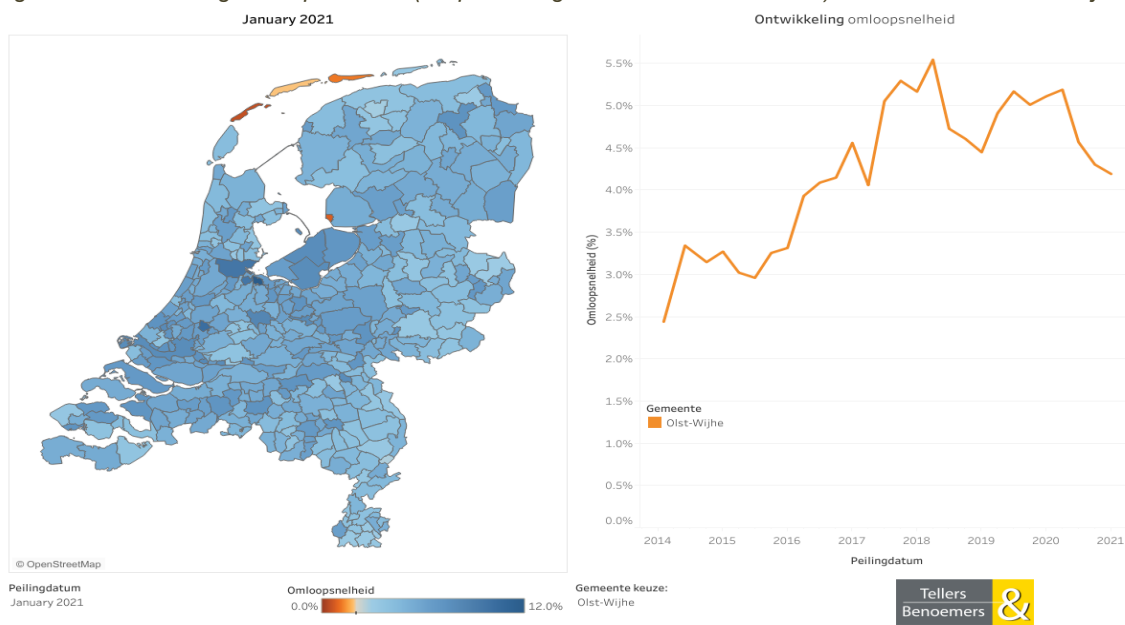
4 Actuele stand van zaken (koop)woningmarkt

De figuren 2 t/m 4 geven een beeld van de ontwikkeling van een drietal woningmarktkengetallen in de periode tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2021. Figuur 2 geeft de theoretische verkooptijd⁵ weer. Dit is de ratio van enerzijds de omloopsnelheid (figuur 3) en de beschikbare voorraad (figuur 4).

Figuur 2: Ontwikkeling theoretische verkooptijd 2014-2021 voor Olst-Wijhe

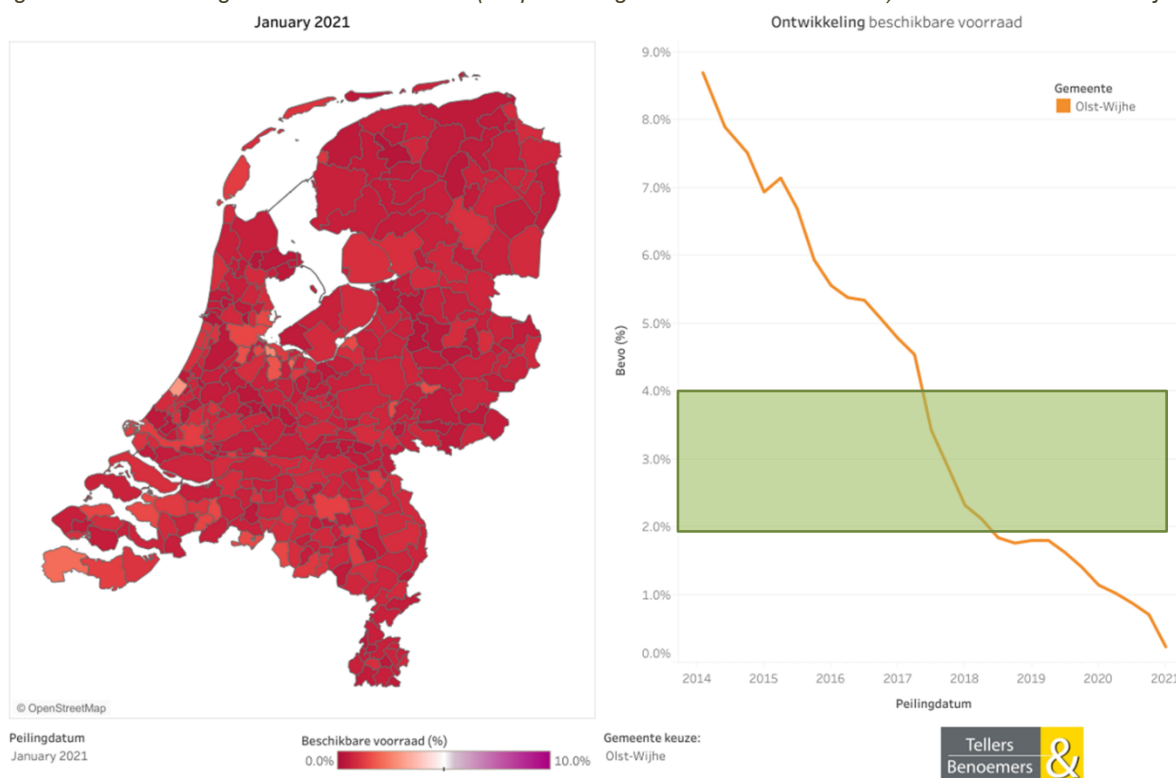


Figuur 3: Ontwikkeling omloopsnelheid (als percentage van de totale voorraad) 2014-2021 voor Olst-Wijhe



⁵ De theoretische verkooptijd geeft weer hoelang het duurt voordat de op dat moment te koop staande voorraad woningen zou zijn uitverkocht (als er geen nieuw aanbod wordt toegevoegd). Dit brengen we per woningtype en prijsklasse in beeld en laat de verhouding zien tussen de snelheid van verkoop en het aantal woningen dat er nog te koop staat.

Figuur 4: Ontwikkeling beschikbare voorraad (als percentage van de totale voorraad) 2014-2021 voor Olst-Wijhe



De figuren 2 en 4 laten zien dat zowel de Theoretische Verkooptijd (THEVER) als de beschikbare voorraad momenteel ver beneden het optimum (het groene vlak in beide figuren) liggen. De kleur van de bijbehorende kaartbeelden van Nederland sprake is van een suboptimale, sterk overspannen woningmarkt. In het geval van Olst-Wijhe was de woningmarkt in 2017 optimaal voor koper en verkoper. Inmiddels is het een verkopersmarkt geworden waarbij de woningprijzen in toenemende mate onderhevig zijn aan opwaartse druk. Het effect van de suboptimale woningmarkt komt tot uiting in figuur 3. Bij toenemende vraag zou de omloopsnelheid ook moeten toenemen. De omloopsnelheid geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen en de gehele voorraad koopwoningen. Dat is tot eind 2018 ook het geval. Daarna vlakt deze groei af om vervolgens af te nemen. Dit heeft niets te maken met uitval van de vraag maar heeft alles van doen met het feit dat er onvoldoende woningen op de markt beschikbaar zijn, waardoor de omloopsnelheid afvlakt en vervolgens afneemt. De plaatjes laten dus zien dat er momenteel een chronisch tekort is aan koopwoningen waardoor de markt stagneert. In hoofdstuk 4.2 zal het actuele tekort aan koopwoningen worden berekend.

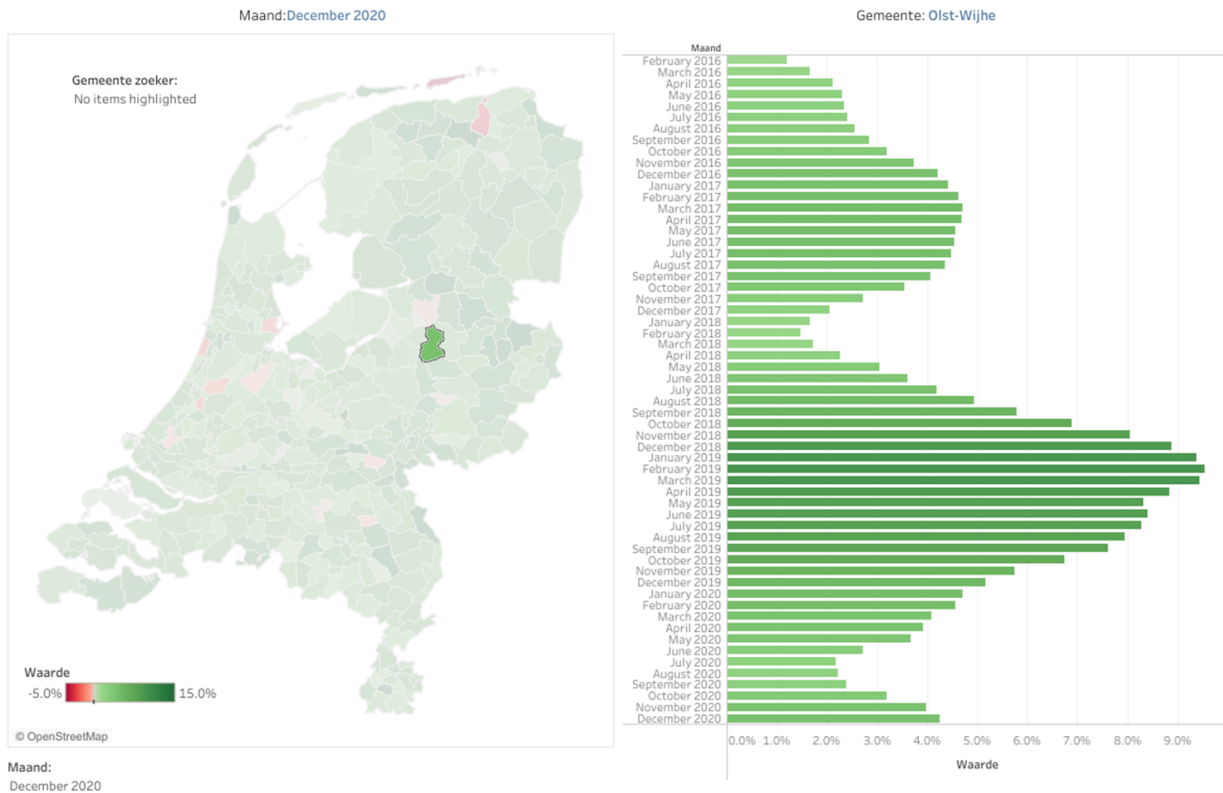
4.1 Woningvraagprijsontwikkeling

De ontwikkeling van de woningprijs laat zien hoe sterk de koopwoningmarkt van een gemeente is in economische opzicht maar het zegt ook veel over leefbaarheid en attractiviteit. Als de woningprijzen dalen is er sprake van uitval van de vraag. Als de woningprijzen stijgen dan is er over het algemeen sprake van toenemende populariteit van een gemeente en overstijgt de vraag het aanbod. Momenteel geldt er echter voor bijna alle Nederlandse gemeenten dat de vraag veel groter is dan het aanbod en dat prijzen overwegend in de lift zitten. Om toch te kunnen beoordelen hoe de specifieke situatie van de koopwoningmarkt in Olst-Wijhe is beschouwen we niet alleen de prijsontwikkeling van woningen in Olst-Wijhe, maar zetten we dat af tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland. Hiermee kunnen we beoordelen of de koopwoningmarkt van Olst-Wijhe bovengemiddeld of juist onder het gemiddelde presteert.

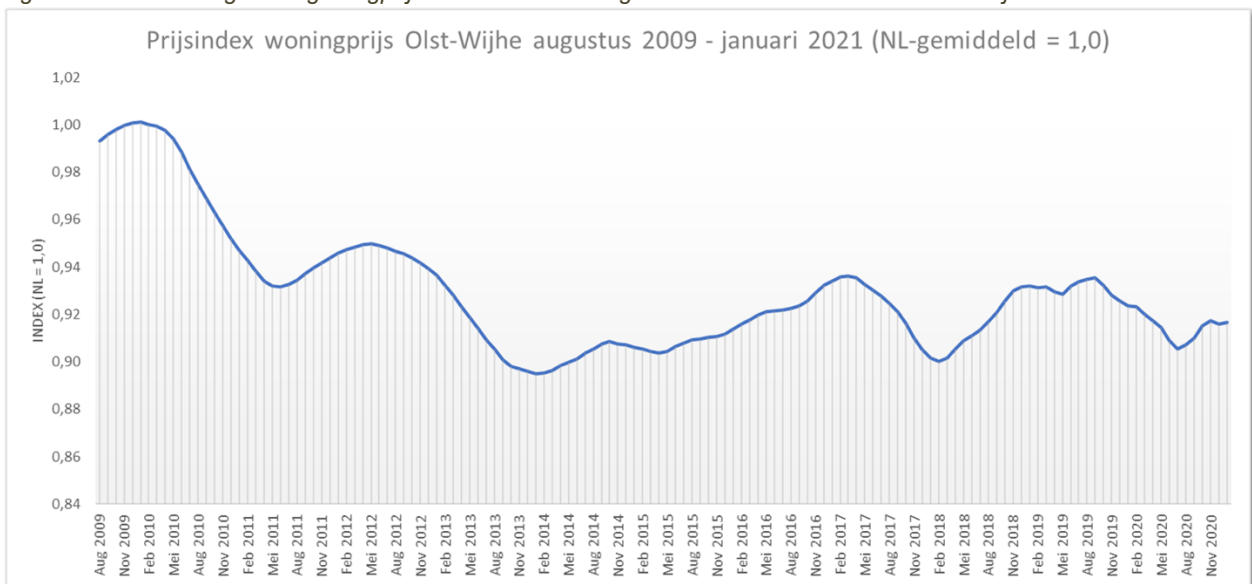
Hiermee krijgen we inzicht in de robuustheid en de kracht van de koopwoningmarkt in Olst-Wijhe. Dit geeft ook een goede indicatie hoe ‘crisisbestendig’ de koopmarkt van Olst-Wijhe is en hoe afhankelijk de markt is van de conjunctuur.

Figuur 5 geeft weer hoe de huidige prijsontwikkeling is (prijzverschil met dezelfde maand in het voorgaande jaar in de periode 2016-2021). Figuur 6 geeft de prijsindex weer (waardeontwikkeling ten opzichte van het Nederlands gemiddelde tussen 2009 en 2021).

Figuur 5: Ontwikkeling woningvraagprijs t.o.v. 12 maanden eerder 2016-2021 voor Olst-Wijhe



Figuur 6: Ontwikkeling woningvraagprijs t.o.v. Nederlands gemiddelde 2009-2021 voor Olst-Wijhe



Uit figuur 5 blijkt dat de woningvraagprijzen tussen 2016 en 2021 voortdurend zijn gestegen. Het groeipercentage fluctueert sterk tussen 2% en ruim 9% in februari 2019 en verloopt cyclisch. Dit soort cyclische ontwikkeling geeft aan dat de bereidheid om te betalen aan een maximum is gebonden.

Doordat de vraag tijdelijk minder wordt als het prijsplafond wordt bereikt passen de prijzen zich weer aan aan datgene wat men bereid is te betalen. Als de vraagprijzen weer lager worden dan datgene dat men bereid is te betalen neemt de prijs weer toe als gevolg van overbieding op de woningen. Die informatie wordt dan door makelaars en taxateurs verwerkt met als gevolg dat de vraagprijzen weer toenemen.

Figuur 6 geeft weer hoe de woningvraagprijzen in Olst-Wijhe zich verhouden tot het landelijk gemiddelde. Rond 2009, net in het begin van de bankencrisis, lag de woningprijs in Olst-Wijhe op het niveau van het landelijk gemiddelde (het landelijk gemiddelde is gesteld op 1,0). Vanaf dat moment is er sprake van een neerwaartse correctie van de prijs tot ongeveer begin 2014. Het is goed mogelijk dat vóór 2008, vanwege de toen eveneens overspannen woningmarkt, huishoudens uit de Randstad ook hun woonplaats in onder meer Olst-Wijhe vonden. Tijdens de crisis nam de vraag vanuit de Randstad af en was er dus sprake van een prijscorrectie naar ca. 0,90. Vanaf dat moment (begin 2014) zijn de prijzen, met uitzondering van een dip begin 2018 en tijdens de eerste Coronagolf, ten opzichte van het Nederlands gemiddelde weer licht toegenomen tot de huidige waarde van 0,917.

De conclusie is dat de woningmarkt in Olst-Wijhe redelijk sterk is maar ook wel gevoelig is voor veranderingen in het economisch sentiment. Dat valt op te maken uit enerzijds de duidelijke begrensde hoogte van de vraagprijzen. Anderzijds omdat de ontwikkeling van de woningwaarde na de bankencrisis maar nauwelijks het landelijk gemiddelde kan volgen. Dit is ook de aanleiding waarom we de drie demografische groeiscenario's, zoals opgenomen in tabel 3, relatief voorzichtig hebben ingestoken. Het is namelijk niet uit te sluiten dat een economische dip een behoorlijke impact heeft op het verhuisgedrag naar Olst-Wijhe en dat het migratiesaldo dan minder positief uitpakt.

4.2 Actuele koopwoningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief

De kwantitatieve en kwalitatieve (koop)woningbehoefte voor de korte termijn bepalen we aan de hand van de actuele ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt. Bijna 70% van de woningen in Olst-Wijhe zijn koopwoningen. Het is daarom van belang zicht te krijgen op de ontwikkelingen van de markt en te kunnen bepalen aan welke prijssegmenten en woningtypen er behoefte is. Daarnaast is er momenteel sprake van een overspannen markt en zijn er, boven op de geprognosticeerde vraag, een extra aantal woningen nodig om de huidige krapte op te heffen en de koopwoningmarkt in een meer ontspannen situatie te brengen.

Met behulp van de data over de beschikbare voorraad koopwoningen, het aantal verkooptransacties en de omloopsnelheid (verkoopsnelheid) kunnen we het actuele kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan koopwoningen bepalen. Per woningtype en per prijsklasse kunnen we bepalen hoeveel woningen er nodig zijn om de markt weer in balans te brengen. Vervolgens kijken we (per type en prijsklasse) naar het benodigd aantal woningen om de demografische groei van 2021 op te vangen. Hiermee kunnen we de korte termijn behoefte nauwkeurig bepalen. Met behulp van deze gegevens kan door de gemeente een keuze worden gemaakt welke woningbouwplannen als eerste uitgevoerd zouden moeten worden om goed aan te sluiten op de behoefte van de markt en de ambitie van de gemeente.

Voor de bepaling van deze korte termijnbehoefte hanteren we dus 3 stappen:

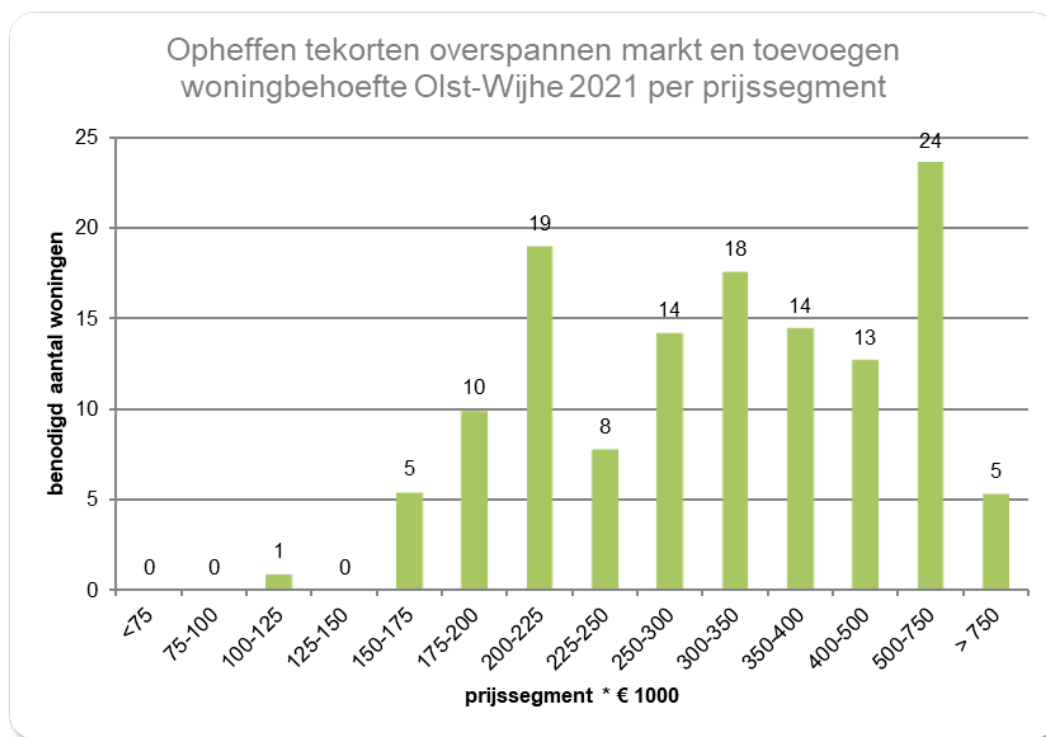
1. Bepalen van het benodigd aantal woningen om de markt van de huidige overspannen toestand meer in balans te brengen (waarbij er dus geen sprake is van een woningoverschot of -tekort). Deze toevoeging van koopwoningen is per direct nodig om het actuele tekort te neutraliseren. Daarmee is geen rekening gehouden met het extra aantal woningen dat nodig is als gevolg van de huishoudensgroei in de gemeente dat jaar (2021).
2. Bepalen van het benodigd aantal woningen om de extra woningbehoefte als gevolg van de huishoudensgroei in 2021 te kunnen opvangen. Dit hebben we berekend met behulp van de prognose in hoofdstuk 2.
3. Het benodigd aantal woningen uit stap 1 en 2 onderverdelen naar benodigde woningtypen en prijsklassen.

Ad 1: Om te kunnen vaststellen hoeveel woningen er nodig zijn om de huidige tekorten op te lossen en de koopwoningmarkt weer in balans te brengen kijken we naar de optimale gemiddelde verkooptijd. Deskundigen zijn van mening dat de woningmarkt optimaal functioneert bij een gemiddelde verkooptijd van 6 maanden. Bij een gemiddelde verkooptijd van 6 maanden is er namelijk geen sprake van een zeer krappe of té ontspannen woningmarkt en is de markt in balans (optimaal). Daarbij hebben we rekening gehouden met het effect dat extra aanbod ook extra vraag aanwakkert. Uitgaande van deze gemiddelde verkooptijd van 6 maanden zijn er in Olst-Wijhe 70 koopwoningen nodig om een optimale/goed gebalanceerde woningmarkt te creëren. Hierbij houden we dus nog geen rekening met de extra vraag wegens demografische veranderingen en trends.

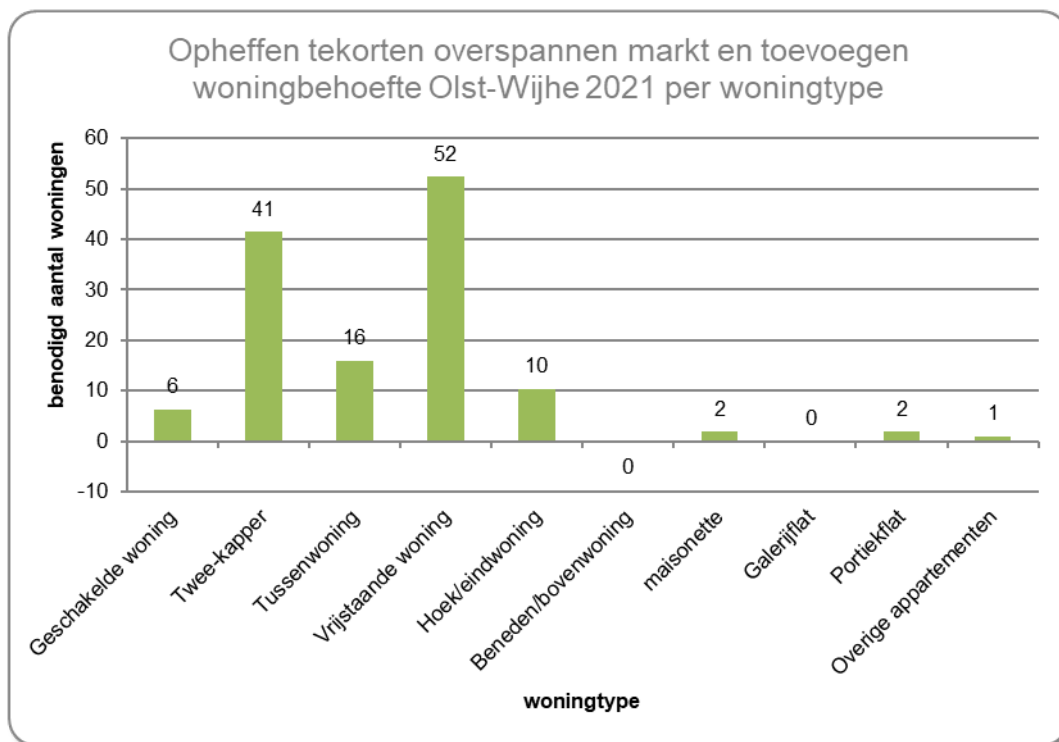
Ad 2: Het aantal benodigde woningen in 2021 (als gevolg van demografische groei) hebben we met het realistische scenario reeds vastgesteld in hoofdstuk 2 (figuur 1). Dit aantal bedraagt voor 2021 87 woningen. Aangezien ca. 70% koopwoning betreft, gaat het om in 2021 om ca. 61 koopwoningen als gevolg van de demografische groei.

Ad 3: Bij elkaar is er tot en met eind 2021 behoefte aan 131 koopwoningen. In figuur 7 en 8 is het aantal toe te voegen woningen per prijssegmenten (figuur 7 en woningtypen (figuur 8) weergegeven om de markt in balans te brengen en de demografische groei van 2021 op te vangen.

Figuur 7: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte 2021 Olst-Wijhe



Figuur 8: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte 2021 Olst-Wijhe



Uit voorgaande afbeeldingen blijkt dat de verdeling van het benodigde woningaanbod over de verschillende prijssegmenten is (zeker tussen € 200.000 en € 750.000) in Olst-Wijhe redelijk evenwichtig over de verschillende prijsklassen verdeeld is. In totaal dienen er 131 woningen te worden toegevoegd waaronder 16 starterskoopwoningen, 59 koopwoningen in het middensegment en 56 koopwoningen in het duurdere segment om de woningmarkt weer in balans te brengen. Het gaat daarbij dan om vrijstaande woningen (duurdere segment), tweekappers (midden en duurdere segment) en geschakelde, rij- en hoekwoningen in het startersegment. Kijkend naar zowel de benodigde prijsklassen als woningtypen is wordt duidelijk dat het toe te voegen aanbod een grote diversiteit dient te kennen. Vanwege de forse stijging van bouwrijzen en bouwgrond is het waarschijnlijk niet meer mogelijk om alle gewenste woningtypes binnen de genoemde prijscategorieën aan te bieden waardoor er mogelijk meer rij- en hoekwoningen dienen te worden toegevoegd.

5 Lange termijn woningbehoefte met het SENSUB-model

Het SENSUB (senioren substitutie) model is oorspronkelijk ontwikkeld om de impact van extramuralisering op de woningbehoefte van senioren te kunnen prognosticeren. Het model is het verder doorontwikkeld als integraal woningbehoeftemodel, onder andere met inzet van 4^{de}-jaars business ICT studenten van de Saxion Hogeschool. Inmiddels is het een volwaardig draaiend model dat voor lange termijn woningbehoefte bepaling wordt ingezet. De korte termijn woningbehoefte is vastgesteld in hoofdstuk 4 en in dit hoofdstuk kijken we naar de lange termijn woningbehoefte.

5.1 Het SENSUB model op hoofdlijnen

SENSUB bestaat uit twee “motoren” waarop het model draait. Enerzijds is dat de demografische ontwikkeling die voor Olst-Wijhe in hoofdstuk 3 is uitgewerkt in meerdere scenario's (pessimistisch, realistisch, optimistisch en maximaal). De tweede motor is de zogenaamde transitie matrix die is het daadwerkelijk woongedrag van de huidige inwoners van Olst-Wijhe weergeeft. De gemeente Olst-Wijhe heeft per woonvorm (totaal 8) het aantal bewoners per leeftijdscategorie binnen de gemeente aangeleverd (AVG-proof). Hiermee hebben we in beeld gebracht hoe de verschillende leeftijdscategorieën binnen Olst-Wijhe wonen, verdeeld over deze 8 woonvormen; koop of huur en het prijssegment (duur, middelduur of goedkoop). Dit hebben we opgenomen in de zogenaamde transitie matrix (tabel 4) waarin we dus per leeftijdscategorie procentueel weergeven hoe er in de gemeente Olst-Wijhe wordt gewoond, verdeeld over acht woonvormen. De transitie matrix is uitgewerkt aan de hand van de ter beschikking gestelde gegevens van Olst-Wijhe is weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Transitie matrix Olst-Wijhe

Leeftijd cohort	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Op kamers of anders
20-25 jaar	8,2%	4,5%	0,5%	13,4%	1,6%	1,2%	0,0%	70,6%
26-35 jaar	14,3%	42,5%	5,4%	21,5%	5,9%	1,8%	0,2%	8,3%
35-45 jaar	13,9%	51,0%	13,7%	16,9%	3,3%	0,2%	0,0%	1,1%
46-55 jaar	11,3%	48,0%	22,8%	13,2%	3,2%	1,3%	0,1%	0,0%
56-65 jaar	7,7%	47,3%	26,1%	13,8%	3,7%	1,3%	0,0%	0,0%
66-75 jaar	6,2%	48,4%	21,2%	16,8%	4,0%	2,7%	0,8%	0,0%
> 75 jaar	6,7%	32,0%	11,2%	18,9%	8,2%	22,1%	0,9%	0,0%

Tabel 4 geeft dus weer hoe huishoudens in Olst-Wijhe momenteel wonen. Er zijn 7 leeftijdscategorieën onderscheiden, waarbij de leeftijd van de hoofdkostwinner of -winster bepalend is voor de indeling. Er zijn 8 woonvormen gehanteerd, waarvan de laatste (kamers of anders) het meest onduidelijk is omdat hiervan de onderverdeling niet bekend is. Het gaat hierbij om jongeren op kamers in Olst-Wijhe of buiten Olst-Wijhe die niet zijn uitgeschreven op het ouderlijk adres en allerlei andere denkbare woonvormen. Dit gaat om ca. 5% (ca. 380 wooneenheden) van het totaal aantal huishoudens in Olst-Wijhe en behelst daarmee een relatief klein aantal.

Onder goedkope koop worden woningen verstaan tot €200.000, middelduur tussen €200.000 en €400.000 en duur vanaf €400.000. Onder goedkope huurwoningen wordt verstaan de woningen tot €633,25 (aftoppingsgrens), midden duur tussen de €633,25 en €752,33 (liberalisatiegrens) en duur boven de €752,33.

De transitie matrix in tabel 4 geeft tevens weer welke woningen vrijkomen bij verhuizing. Met behulp van de verhuismobiliteit van elke van deze leeftijdscategorieën hebben we per woonvorm bepaald hoeveel woningen er beschikbaar komen/te koop worden aangeboden. Indien er sprake is van een interne verhuizing (een verhuizing binnen de gemeente) en bij verhuizingen vanuit andere gemeenten naar Olst-Wijhe toe, worden er weer woningen binnen Olst-Wijhe opgenomen.

5.2 Output van het SENSUB-model

Met het SENSUB-model bereken we per woonvorm het woningtekort tot en met 2030. We zijn er daarbij vanuit gegaan dat de gemeente de regie neemt om op de twee genoemde trends in te spelen door zowel jongeren als woningzoekenden uit de Randstad (maar ook Deventer en Zwolle) aan Olst-Wijhe te binden⁶. Hierdoor is er meer vraag naar goedkope koop voor de jongeren en luxere koopwoningen voor de woningzoekenden uit de Randstad. Tabel 5 geeft het resultaat weer van dit woningbehoeftemodel waarbij we er rekening mee hebben gehouden dat de gemeente inspeelt op de twee genoemde trends door voor jongeren en woningzoekenden uit de Randstad (Deventer en Zwolle) naar verhouding wat meer koopwoningen toe te voegen.

Tabel 5: Woningbehoefte 2021-2030 bij realistische groeiscenario, anticiperend op trends (voorkeursvariant)

Realistisch-gemiddificeerd	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Kamers	TOTAAL
2021	31	0	27	38	0	-13	-1	6	88
2022	26	0	24	30	-1	-12	-1	11	77
2023	20	5	8	36	1	-5	2	11	78
2024	25	9	25	24	2	-5	0	1	81
2025	22	-5	15	24	5	12	0	8	81
2026	21	16	24	20	1	-8	0	2	76
2027	21	15	20	19	3	-1	0	-2	75
2028	20	19	22	16	3	-1	0	-6	73
2029	18	21	22	14	3	0	0	-7	71
2030	15	18	18	13	3	1	0	1	69
TOTAAL	219	98	205	234	20	-32	0	25	769
Koop									522
Huur									247
Verhouding									67,9%

Met betrekking tot de koopwoningmarkt laat tabel 5 zien dat in 2030 de grootste vraag ligt bij goedkope koopwoningen (219 woningen) en dure koopwoningen (205 woningen). Deze lange termijn woningbehoefte komt naar verhouding behoorlijk overeen met de benodigde prijsklassen van de korte termijn woningbehoefte, zoals weergegeven in figuur 7. Met deze extra te bouwen goedkope koopwoningen worden de kansen voor jongeren op de koopwoningenmarkt binnen Olst-Wijhe verbeterend en wordt dit segment aangejaagd. Met de extra toe te voegen dure koopwoningen kan worden ingespeeld op de overloop vanuit de Randstad, Zwolle en Deventer. Als we kijken naar de huurmarkt dan zien we dat de extra behoefte aan goedkope huurwoningen groot is (234 woningen), zeker ook in verhouding tot de duurdere segmenten. Hiermee kan onder andere worden ingespeeld op de huishoudensverdunning en eveneens jongeren die de wens hebben om in Olst-Wijhe te blijven wonen maar geen woning willen/kunnen kopen. De behoefte aan de laatste drie woonvormen (senioren huur goedkoop, senioren huur duur en kamers) verandert de komende jaren niet sterk. Omdat we met deze variant rekening houdt met de twee gesignaleerde trends en de controles op de uitkomsten van deze variant een valide beeld opleveren noemen we dit 'realistische groeiscenario, anticiperend op trends' onze 'voorkeursvariant'.

Daarnaast is er een kleine afname voorzien van de behoefte aan seniorenwoningen huur. Ondanks de toename van het aantal senioren kiezen meer oudere huishoudens voor een regulier appartement in plaats van een seniorenwoning, dan wel blijven langer thuis wonen in de eigen woning. Het gevolg is dat een deel van de seniorenwoningen worden gehuurd door jongeren.

⁶ Ter voorbereiding hierop hebben we eerst de symmetrische (neutrale) variant tot 2030 doorgerekend, en de aangepaste transitie matrix bepaald, zie bijlage 1.

Volgens zorgopdekaart.nl is 85% van de woningen in Olst-Wijhe al levensloopbestendig is, wat verhuizen naar een seniorenwoning voor een grote deel van de groep senioren minder noodzakelijk maakt. Het aantal eenheden kamers/anders blijft nagenoeg identiek.

Tabel 6 laat zien hoe, bij deze 'voorkeursvariant', de woningbehoefte in 2030 verdeeld is over de verschillende leeftijdscategorieën.

Tabel 6: Woningbehoefte 2030 (voorkeursvariant) uitgesplitst naar leeftijdscategorie

Leeftijds categorie	Koop goedkoop	Koop middel duur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middel duur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Kamers	TOTAAL
20-25 jaar	54	8	1	142	2	1	0	-180	29
26-35 jaar	42	-61	-8	-31	-5	1	0	165	102
36-45 jaar	8	-24	-39	33	16	9	1	30	33
46-55 jaar	0	-134	-64	2	-6	-10	0	9	-202
56-65 jaar	57	-44	97	9	-2	1	1	0	119
66-75 jaar	31	104	104	8	6	-8	-5	0	241
> 75 jaar	27	248	114	71	10	-26	3	0	447
TOTAAL	219	98	205	234	20	-32	0	25	769

We zien dat de groei van de woningbehoefte in de leeftijdscategorie 20-25 nagenoeg neutraal is, ondanks dat we er in dit model vanuit zijn gegaan dat de gemeente Olst-Wijhe deze doelgroep wat beter weet te binden. De leeftijdscategorieën tussen 26-45 jaar nemen toe. Voor de leeftijdscategorie 46-55 jaar is de afname het grootst. Vanaf 56 jaar is er toename van de woningbehoefte met totaal maar liefst 881 woningen. Daarmee is de groei van de woningbehoefte > 55 jaar groter dan de totale behoefte van 769 woningen. Dus de netto groei van de behoefte aan woningen tot 2030 komt dus geheel voor rekening van de leeftijdscategorieën > 55 jaar. Dit betekent dat het van belang is levensloopgeschikte en aanpasbare woningen voor deze doelgroep toe te voegen zodat deze doelgroep lang zelfstandig thuis kan blijven wonen. De afnemende behoefte aan de seniorenwoningen huur (goedkoop en middelduur), zal samenhangen met de kwaliteit van deze woningen (vooral in bezet van de woningcorporatie) die niet overeenkomt met de wensen en portemonnee van de doelgroep senioren waarvan een groot deel over een (duurdere) eigen woning beschikt.

5.3 Pessimistische en optimistische variaties op de voorkeursvariant

De toekomst verloopt veelal anders dan gedacht en daarom hebben we naast het realistische scenario ook het optimistische en pessimistische groeiscenario voor Olst-Wijhe doorgerekend. Daarbij hebben we rekening gehouden met de twee genoemde trends (jongeren en Randstad). Voorzichtigheid is echter geboden bij de optimistische variant gelet op de relatieve kwetsbaarheid van de woningmarkt in Olst-Wijhe, zeker in deze onzekere tijden. Het pessimistische scenario lijkt echter ook onwaarschijnlijk omdat men in de Randstad op korte termijn het woningtekort niet zal oplossen. Desalniettemin is het goed om inzicht te hebben in hoe deze varianten uitwerken en het geeft een goede bandbreedte waarbinnen de woningbehoefte zich naar alle waarschijnlijkheid zal ontwikkelen. Tabellen 8 en 9 geven de pessimistische (tabel 8) en optimistische (tabel 9) woningbehoefte weer, rekening houdend met extra aanbod koopwoningen voor jongeren en woningzoekenden uit de Randstad, Zwolle en Deventer.

Tabel 8: Woningbehoefte 2021-2030 bij pessimistisch groeiscenario, anticiperend op trends

Pessimistisch-gemodificeerd	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Kamers	TOTAAL
2021	30	-4	25	36	0	-13	-1	6	79
2022	25	-3	23	29	-1	-12	-1	11	71
2023	19	2	7	35	1	-5	2	11	72
2024	24	7	23	23	2	-5	0	1	75
2025	21	-10	13	23	5	12	0	8	72
2026	21	13	23	19	1	-9	0	2	70
2027	20	10	18	18	3	-1	0	-2	66
2028	19	16	21	15	3	-1	0	-6	67
2029	17	18	20	13	3	0	0	-7	64
2030	14	13	16	12	3	1	0	1	60
TOTAAL	210	62	189	223	20	-33	0	25	696
Koop									461
Huur									235
Verhouding									66,2%

Tabel 9: Woningbehoefte 2021-2030 bij optimistische groeiscenario, anticiperend op trends

Optimistisch-gemodificeerd	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Kamers	TOTAAL
2021	32	4	28	39	0	-13	-1	6	95
2022	27	3	25	31	0	-12	-1	11	84
2023	21	8	10	37	2	-5	2	11	86
2024	26	13	26	25	2	-5	0	1	88
2025	23	-3	16	25	5	12	0	8	86
2026	22	19	26	21	1	-8	0	2	83
2027	21	17	22	20	4	-1	0	-2	81
2028	21	22	24	17	3	-1	0	-6	80
2029	18	24	24	15	4	0	0	-7	78
2030	15	20	20	14	3	1	0	1	74
TOTAAL	226	127	221	244	24	-32	0	25	835
Koop									574
Huur									261
Verhouding									68,7%

Deze beide groeiscenario's hebben vooral impact op het koop-midden duur segment. Met betrekking tot de andere woningtypes is de samenstelling daarvan voor de drie groeivarianten redelijk robuust: de aantallen ontlopen elkaar niet zo heel veel. Dus indien de regieruimte voor jongeren en instromers uit de Randstad wordt benut, zoals dit in de voorgaande hoofdstukken is onderbouwd, dan ligt het risico voor over- of onderschatting vooral bij de variatie van de woningbehoefte voor het segment "koop-midden duur".

5.4 Maximale variant woningbehoefte

Voor de maximale variant woningbehoefte hebben het maximaal scenario uit tabel 3 aangehouden. In dit scenario hebben we het realistische scenario als basis genomen en rekening gehouden met een extra woningbehoefte in Olst-Wijhe als gevolg van het optimaliseren van de interne verhuisbehoefte en de extra toestroom vanuit de Randstad, Deventer en Zwolle. Hierin wordt een totale groei van 1073 huishoudens tot 2030 voorzien indien Olst-Wijhe maximaal profiteert van de aanwezige trends. De output van SENSUB voor dit maximale scenario is weergegeven in tabel 10.

Tabel 10: Woningbehoefte 2021-2030 voor het maximaal-scenario

Optimistisch-gemodificeerd	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Kamers	TOTAAL
2021	34	12	30	43	1	-13	-1	8	115
2022	30	13	28	35	1	-12	-1	12	106
2023	25	17	13	41	3	-5	2	11	107
2024	30	23	29	30	3	-5	0	3	113
2025	27	7	19	29	6	12	0	7	108
2026	26	30	29	26	3	-8	0	1	106
2027	26	29	25	25	5	0	0	0	109
2028	25	34	27	22	5	-1	0	-5	107
2029	23	36	28	20	5	1	0	-6	106
2030	20	32	24	19	5	1	0	-5	95
TOTAAL	266	232	253	290	35	-29	-2	28	1073
Koop									750
Huur									322
Verhouding									70,0%

6. Samenvatting en conclusie

De huidige woonvisie van gemeente Olst-Wijhe 2016-2020 dient te worden geactualiseerd. Als input voor de woonvisie 2021-2025 heeft de gemeente Olst-Wijhe Tellers & Benoemers gevraagd een woningbehoefteonderzoek te verrichten op basis van werkelijk woon- en verhuisgedrag van de inwoners van de gemeente. Hiermee hebben we inwoners dus niet gevraagd naar hoe ze zouden willen wonen maar hebben we op basis van het daadwerkelijke woon- en verhuisgedrag van de verschillende doelgroepen (met behulp van data-analyse) gekeken naar hoe men daadwerkelijk is gaan wonen. Een woonwens kan niet los worden gezien van de financiële mogelijkheid om die wens ook te kunnen realiseren. Bij het ondervragen van mensen naar hun woonwens blijft het de vraag in hoeverre de ondervraagden de betaalbaarheid voldoende in de geuite woonwens hebben meegenomen. Bij het analyseren van het daadwerkelijke woon- en verhuisgedrag, zoals we in dit onderzoek hebben gedaan, wordt hiermee uiteraard wel in de juiste mate rekening gehouden aangezien het feitelijk woongedrag hierbij als uitgangspunt wordt genomen. Het doel van dit onderzoek is om met behulp van data-analyse zicht te krijgen op de behoefte aan woonvormen en woningtypen voor de periode 2021 tot en met 2030, waarbij verschillende groeiscenario's worden gehanteerd.

6.1 Verhuisbewegingen en demografie

Het jaarlijkse 'saldo verhuizingen' wordt berekend door het aantal inwoners dat in een jaar vanuit een andere gemeente in de gemeente Olst-Wijhe is gaan wonen te verminderen met het aantal inwoners dat de gemeente Olst-Wijhe heeft verlaten om juist in een andere gemeente te gaan wonen. De ontwikkeling van het saldo verhuizingen van Olst-Wijhe laat zien dat er in Olst-Wijhe sprake is van een structurele groei van het saldo verhuizingen met ca. 30 personen per jaar. Er vertrekken dus jaarlijks ca. 30 personen minder dan er in Olst-Wijhe komen wonen. Als we kijken waar de toestroom vandaan komt dan zien we dat de winst vooral geboekt vanuit de Randstedelijke regio's, terwijl de bijdrage vanuit de eigen en nabijgelegen regio's wat terugloopt. Als we naar de leeftijdscategorieën kijken dan zien we dat het vooral gaat om een toename van de leeftijdscategorie 50-65 jaar vanuit deze Randstedelijke gemeenten. Als we naar omliggende gemeenten kijken als Zwolle, Deventer en Heerde/Epe/Voorst dan valt op dat de aanwas vanuit Zwolle ook jaarlijks toeneemt. Vanuit de gemeente Deventer als Heerde/Epe/Voorst is er echter geen sprake van een jaarlijkse stijging maar is de toestroom jaarlijks wisselender.

Daarnaast hebben we gesignaleerd dat er jaarlijks meer jongeren (15-30 jaar) uit Olst-Wijhe vertrekken dan er in Olst-Wijhe komen wonen. De afgelopen 10 jaar betrof dit ruim 400 jongere inwoners (gemiddeld vertrekken er dus ca. 40 jongere inwoners per jaar). Een groot deel hiervan zal vertrekken wegens werk of studie maar het er is in Olst-Wijhe ook niet/nauwelijks geschikt/betaalbaar woningaanbod voor deze doelgroep beschikbaar.

Bovenstaande trendmatige ontwikkeling hebben we met het MARK DEMOD model doorgerekend in drie demografische scenario's (optimistisch, neutraal en pessimistisch zie hoofdstuk 3). De bandbreedte van het aantal extra huishoudens voor de gemeente Olst-Wijhe in 2030 ligt tussen 692 (pessimistisch) en 835 huishoudens (optimistisch) waarbij een groei van 769 huishoudens volgens ons het meest realistisch is. Zoals hierboven en in hoofdstuk 2 genoemd blijkt dat vooral de aantrekkingskracht vanuit de Randstad regio's en de gemeente Zwolle momenteel verantwoordelijk is voor de extra groei. Dit heeft te maken met ongunstige(re) woningmarkt omstandigheden in de Randstad en Zwolle, het grote woningprijverschil met Olst-Wijhe en de relatief gunstige ligging van Olst-Wijhe ten opzichte van de Randstad maar ook ten opzichte van steden als Deventer en Zwolle. De toenemende mogelijkheden om thuis te werken (gestimuleerd door corona) kunnen dit effect versterken.

In 2020 hebben we voor de gemeente Olst-Wijhe een aantal groeiscenario's doorgerekend waaronder het verhogen van de interne verhuismobiliteit (minder verhuizingen naar buiten de gemeente), toenemende groei vanuit de Randstad en groei door vanuit gemeente Deventer en Zwolle. In het 'maximaal scenario' hebben we de extra groei uit deze drie groeiscenario's cumulatief opgeteld bij het realistische scenario. Daarmee is in de gemeente Olst-Wijhe een extra woningbehoefte mogelijk van 1073 huishoudens tot en met 2030.

6.2 Actuele koopwoningbehoefte

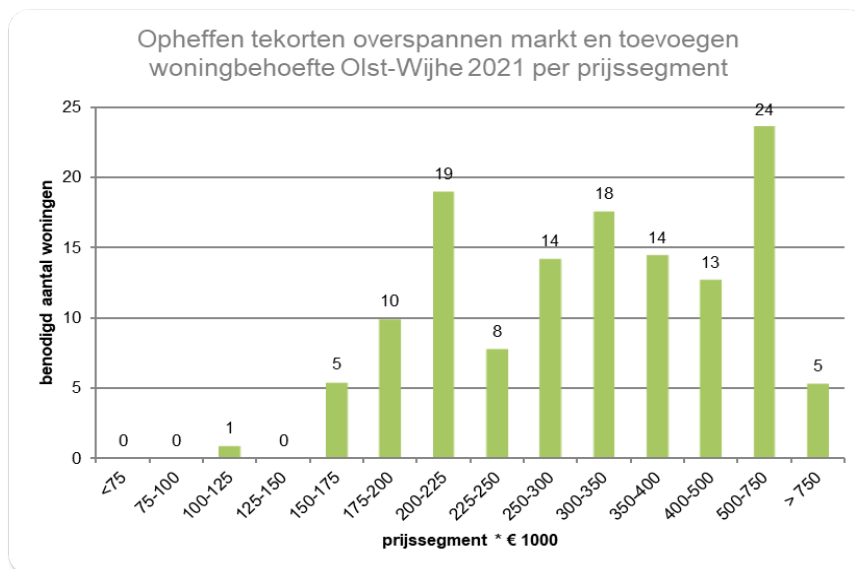
Net als andere gemeenten in Nederland is de vraag op de woningmarkt van Olst-Wijhe veel groter dan het aanbod aan koopwoningen. De verkooptijden gaan omlaag, de beschikbare voorraad (aantal te koop staande woningen) daalt en de prijzen stijgen. Opvallend is dat de omloopsnelheid (de verhouding tussen het aantal verkochte woningen en de gehele voorraad koopwoningen) vanaf eind 2018 toch afvlakt en daarna zelfs daalt. Dit heeft echter niets te maken met een afnemende vraag naar woningen maar heeft alles van doen met het feit dat er onvoldoende woningen op de markt beschikbaar zijn, waardoor de omloopsnelheid afvlakt en vervolgens afneemt. De plaatjes laten dus zien dat er momenteel een chronisch tekort is aan koopwoningen waardoor de markt stagneert.

Om het actuele woningtekort te kunnen bepalen (waarmee de woningmarkt weer in balans wordt gebracht en er geen sprake is van tekorten of overschotten) hebben we 3 stappen gehanteerd:

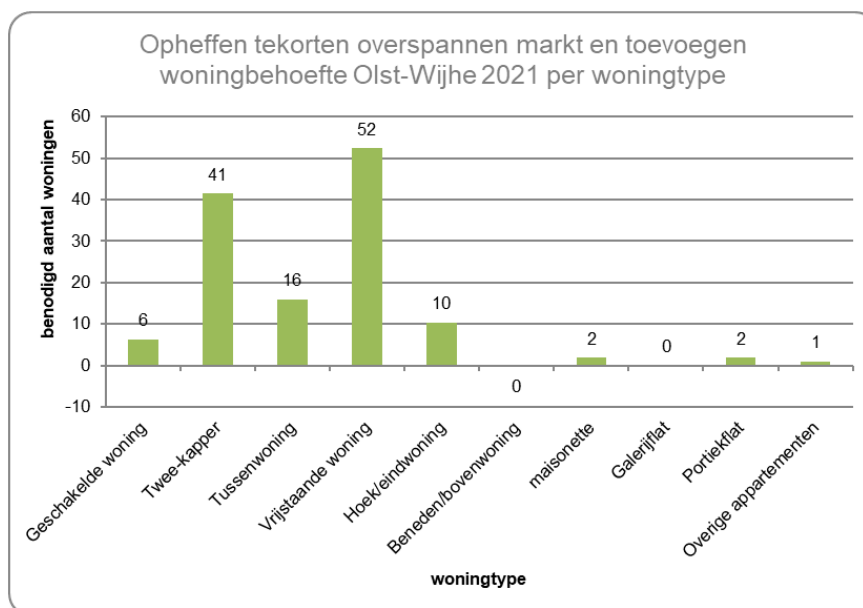
1. Bepalen van het benodigd aantal woningen om de markt van de huidige overspannen toestand meer in balans te brengen (waarbij er dus geen sprake is van een woningoverschot of -tekort). Deze toevoeging van koopwoningen is per direct nodig om het actuele tekort te neutraliseren. Daarmee is geen rekening gehouden met het extra aantal woningen dat nodig is als gevolg van de huishoudensgroei in de gemeente dat jaar (2021).
2. Bepalen van het benodigd aantal woningen om de extra woningbehoefte als gevolg van de huishoudensgroei in 2021 te kunnen opvangen. Dit hebben we berekend met behulp van de prognose in hoofdstuk 2.
3. Het benodigd aantal woningen uit stap 1 en 2 onderverdelen naar benodigde woningtypen en prijsklassen.

De uitkomsten van deze analyse zijn weergegeven in figuur 9 en 10.

Figuur 9: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte 2021 Olst-Wijhe



Figuur 10: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte 2021 Olst-Wijhe



Uit bovenstaande afbeeldingen blijkt dat de verdeling van het benodigde woningaanbod over de verschillende prijssegmenten is (zeker tussen € 200.000 en € 750.000) in Olst-Wijhe redelijk evenwichtig over de verschillende prijklassen verdeeld is. In totaal dienen er 131 woningen te worden toegevoegd waaronder 16 starterskoopwoningen, 59 koopwoningen in het middensegment en 56 koopwoningen in het duurdere segment om de woningmarkt weer in balans te brengen. Het gaat daarbij om vrijstaande woningen (duurdere segment), tweekappers (midden en duurdere segment) en geschakelde, rij- en hoekwoningen in het startersegment. Kijkend naar zowel de benodigde prijklassen als woningtypen is wordt duidelijk dat het toe te voegen aanbod een grote diversiteit dient te kennen. Vanwege de forse stijging van bouwrijzen en bouwgrond is het waarschijnlijk niet meer mogelijk om alle gewenste woningtypes binnen de genoemde prijscategorieën aan te bieden waardoor er mogelijk meer rij- en hoekwoningen dienen te worden toegevoegd.

6.3 Lange termijn woningbehoefte

De lange termijn woningbehoefte hebben we bepaald met behulp van het SENSUB-model. SENSUB bestaat uit twee “motoren” waarop het model draait. Enerzijds is dat de demografische ontwikkeling die in hoofdstuk 3 voor Olst-Wijhe is uitgewerkt in meerdere scenario’s (pessimistisch, realistisch, optimistisch en maximaal). De tweede motor is de zogenaamde transitie matrix. In de transitie matrix geven we het daadwerkelijk woongedrag van de huidige inwoners van Olst-Wijhe weer. De gemeente Olst-Wijhe heeft hiervoor per woonvorm (totaal 8) het aantal bewoners per leeftijdscategorie binnen de gemeente AVG-proof) aangeleverd. De transitie matrix geeft weer hoe de verschillende leeftijdscategorieën binnen Olst-Wijhe wonen, verdeeld over deze 8 woonvormen (koop goedkoop, koop middelduur en koop duur, huur goedkoop, huur middelduur, senioren huur goedkoop, senioren huur middelduur en kamers⁷).

⁷ Onder goedkope koop verstaan we woningen tot €200.000, middelduur tussen €200.000 en €400.000 en duur vanaf €400.000. Onder goedkope huurwoningen wordt verstaan de woningen tot €442,46 (kwaliteitskortingsgrens), midden duur tussen de €442,46 en €752,33 (liberalisatiegrens) en duur boven de €752,33.

Met het SENSUB-model bereken we per woonvorm (8 woonvormen) het woningtekort tot en met 2030. We zijn er daarbij vanuit gegaan dat de gemeente regie neemt door op de twee actuele trends in te spelen door zowel extra jongeren als extra woningzoekenden uit de Randstad (maar ook Deventer en Zwolle) aan Olst-Wijhe te binden⁸. Hierdoor ontstaat er meer vraag naar goedkope koopwoningen voor de jongeren en luxere koopwoningen voor de woningzoekenden uit de Randstad. Tabel 11 geeft per woonvorm het benodigd aantal woningen in 2030, uitgaande van het realistische demografische scenario.

Tabel 11: Woningbehoefte 2021-2030 bij realistische groeiscenario, anticiperend op trends (voorkeursvariant)

Realistisch-gemodificeerd	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Kamers	TOTAAL
2021	31	0	27	38	0	-13	-1	6	88
2022	26	0	24	30	-1	-12	-1	11	77
2023	20	5	8	36	1	-5	2	11	78
2024	25	9	25	24	2	-5	0	1	81
2025	22	-5	15	24	5	12	0	8	81
2026	21	16	24	20	1	-8	0	2	76
2027	21	15	20	19	3	-1	0	-2	75
2028	20	19	22	16	3	-1	0	-6	73
2029	18	21	22	14	3	0	0	-7	71
2030	15	18	18	13	3	1	0	1	69
TOTAAL	219	98	205	234	20	-32	0	25	769
Koop									522
Huur									247
Verhouding									67,9%

Met betrekking tot de koopwoningmarkt laat tabel 11 zien dat in 2030 de grootste vraag ligt bij goedkope koopwoningen (219 woningen) en dure koopwoningen (205 woningen). Deze lange termijn woningbehoefte komt naar verhouding behoorlijk overeen met de benodigde prijsklassen van de korte termijn woningbehoefte, zoals weergegeven in figuur 9 van deze samenvatting. Met deze extra te bouwen goedkope koopwoningen worden de kansen voor jongeren op de koopwoningenmarkt binnen Olst-Wijhe verbeterd en wordt dit segment aangejaagd. Met de extra toe te voegen dure koopwoningen kan worden ingespeeld op de overloop vanuit de Randstad, Zwolle en Deventer. Als we kijken naar de huurmarkt dan zien we dat de extra behoefte aan goedkope huurwoningen groot is (234 woningen), zeker ook in verhouding tot het duurdere huursegment. De reden van deze toename zal te maken hebben met de huishoudensverdunding en eveneens jongeren die de wens hebben om in Olst-Wijhe te blijven wonen maar geen woning willen/kunnen kopen.

Als we verder inzoomen op de leeftijdscategorieën (tabel 6 in de rapportage) dan zien we dat de groei van de woningbehoefte voor het grootste deel is toe te wijzen aan de leeftijdscategorieën van 55 jaar en ouder. Desondanks voorspellen we een licht afnemende behoefte aan goedkope en middel dure seniorenwoningen huur (veelal in bezit van de woningcorporatie). Ondanks de toename van het aantal senioren blijken oudere huishoudens veelal voor een regulier appartement of een wat meer bijzondere (CPO) woonvorm zoals een hofjeswoning te kiezen in plaats van een goedkope of middel dure seniorenwoning in de huursector. Daarnaast blijft een grote groep senioren zo lang mogelijk in de eigen woning wonen. Volgens zorgopdekaart.nl is 85% van de woningen in Olst-Wijhe aanpasbaar, wat verhuizen naar een seniorenwoning voor een grote deel van de groep senioren minder noodzakelijk maakt.

⁸ Ter voorbereiding hierop hebben we eerst de symmetrische (neutrale) variant tot 2030 doorgerekend, en de aangepaste transitie matrix bepaald, zie bijlage 1.

De huur seniorenwoningen in Olst-Wijhe sluiten daarmee kwalitatief en financieel niet voldoende aan op de veeleisende doelgroep die veelal een (duurdere) eigen woning hebben te verkopen. Het gevolg is dat een deel van de seniorenwoningen worden gehuurd door jongeren.

In tabel 12 hebben we de uitkomsten van het maximaal scenario weergegeven. In dit scenario zijn totaal 1073 woningen nodig in 2030.

Tabel 12: Woningbehoefte 2021-2030 voor het maximaal-scenario

Optimistisch-gemodificeerd	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Kamers	TOTAAL
2021	34	12	30	43	1	-13	-1	8	115
2022	30	13	28	35	1	-12	-1	12	106
2023	25	17	13	41	3	-5	2	11	107
2024	30	23	29	30	3	-5	0	3	113
2025	27	7	19	29	6	12	0	7	108
2026	26	30	29	26	3	-8	0	1	106
2027	26	29	25	25	5	0	0	0	109
2028	25	34	27	22	5	-1	0	-5	107
2029	23	36	28	20	5	1	0	-6	106
2030	20	32	24	19	5	1	0	-5	95
TOTAAL	266	232	253	290	35	-29	-2	28	1073
Koop									750
Huur									322
Verhouding									70,0%

In dit scenario hebben we rekening gehouden met een extra woningbehoefte in Olst-Wijhe als gevolg van de drie groeiscenario's; het optimaliseren van de interne verhuisbehoefte, de extra toestroom vanuit de Randstad en de extra toestroom vanuit Deventer en Zwolle (zoals opgenomen in tabel 3). Bij dit scenario profiteert Olst-Wijhe maximaal van de drie genoemde ontwikkelingen door daarvoor het juiste woningaanbod te ontwikkelen. We zien dat dit scenario met name een groot verschil oplevert met het realistische scenario ten aanzien van de vraag naar middel dure koopwoningen. In het maximale scenario is deze vraag ruim is verdubbeld ten opzichte van het realistische scenario. Met deze middel dure koopwoningen (tussen €200.000,- en €400.000,-) kunnen woningzoekenden uit bijvoorbeeld Deventer en Zwolle worden bediend aangezien aanbod in deze prijsklasse daar schaars is. Daarnaast kan het aanbod in deze prijsklasse zorgen voor doorstroming op de woningmarkt van Olst-Wijhe.

6.4 Conclusie en aanbeveling

De woningmarkt in Olst-Wijhe kenmerkt zich als een verkopersmarkt, net als in veel andere Nederlandse gemeenten. Dit houdt in dat de vraag veel groter is als het aanbod met hogere prijzen en kortere verkooptijden als gevolg. Dit woningtekort speelt ook in omliggende gemeenten als Deventer, Zwolle en Raalte maar ook in regio's zoals de Randstad waar de woningmarkt nog een veel meer overspannen beeld vertoont. De gemeente Olst-Wijhe ziet dan ook de instroom van vanuit Zwolle en De Randstad (veelal huishoudens in de leeftijdscategorie 50+) structureel toenemen de afgelopen jaren en daarnaast zien we dat veel jongeren de gemeente verlaten. Studie (HBO/WO) elders is een verklaring voor dit vertrek maar daarnaast zien we dat er in Olst-Wijhe niet of nauwelijks goedkope huur- en koopwoningen beschikbaar zijn waardoor deze doelgroep min of meer gedwongen wordt elders te kijken. Om de groeiende groep senioren binnen de gemeente Olst-Wijhe voldoende doorstrommogelijkheden te kunnen bieden en vanwege de extra toestroom van 50+ huishoudens vanuit de Randstad en Zwolle adviseren wij de toe te voegen woningen zoveel mogelijk gelijkvloers/levensloopgeschikt dan wel eenvoudig aanpasbaar te maken.

Gezien de gunstige geografische ligging van Olst-Wijhe ten opzichte van Zwolle en Deventer maar ook ten opzichte van (delen van) de Randstad liggen er voor Olst-Wijhe kansen om extra huishoudens aan de gemeente te binden indien daarvoor het gewenste woningaanbod beschikbaar is. Olst-Wijhe heeft daarmee de potentie om langzaam van plattelandsgemeente te muteren naar een meer sub-urbane gemeente. Daarnaast is het de verwachting dat het thuiswerken ook na de coronacrisis meer wordt geaccepteerd of mogelijk zelfs gestimuleerd wat deze potentie ten goede komt. Hierdoor wordt het voor veel mensen immers minder belangrijk om dichtbij het werk te wonen. Een meer landelijk gelegen gemeente als Olst-Wijhe biedt veel groen en ruimte, terwijl alle voorzieningen in de nabije omgeving aanwezig zijn, de bereikbaarheid (auto en openbaar vervoer) goed is en de woningen goed betaalbaar zijn, zeker in vergelijking met de Randstad.

De instroom van oudere gezinnen uit de Randstad en Zwolle kan op termijn ook effect hebben op de bedrijvigheidsstructuur van Olst-Wijhe. Deze bedrijvigheidsstructuur kan daardoor veranderen naar een meer “stedelijke” bedrijvigheid. Vaak zijn de kostwinners van deze huishoudens zelf ondernemers. Dit betekent dat de huidige “plattelandseconomie” van Olst-Wijhe, die nu erg zwaar leunt op landbouw, op termijn kan veranderingen in de richting van een meer stedelijke economie (zoals zakelijke dienstverlening), vergelijkbaar met sub-urbane gemeenten. Daarmee kan ook de huidige identiteit van de gemeente wat veranderen, en wordt de gemeentelijke economie meer divers en minder kwetsbaar. Indien Olst-Wijhe de groeipotentie wenst te verzilveren adviseren wij om in te spelen op de twee huidige trends; behouden van jongeren en huisvesten instroom vanuit Zwolle en de Randstad.

Om jongeren beter te voor de gemeente te kunnen behouden dienen er met name goedkope koop- en huurwoningen extra te worden toegevoegd aan de voorraad koopwoningen van Olst-Wijhe. Om in te kunnen spelen op de extra instroom vanuit Zwolle en de Randstad dienen vooral dure en middel dure koopwoningen te worden toegevoegd aan de voorraad⁹. Het aantal benodigde extra woningen tot en met 2030 ligt tussen de ca. 700 en 1100 woningen afhankelijk van het gekozen demografische scenario (pessimistisch, realistisch, optimistisch of maximaal). Daarnaast zijn 131 woningen nodig, met een grote diversiteit aan prijklassen en woningtypen, om de woningmarkt van Olst-Wijhe meer in balans te brengen en de mogelijkheden voor instroom en doorstroom op de huidige koopwoningmarkt te verbeteren.

Bovenstaande maakt duidelijk dat het voor Olst-Wijhe van belang is een heel gedifferentieerd woningaanbod toe te voegen om te kunnen inspelen op zowel de huidige als toekomstige vraag en te kunnen inspelen op de extra vraag vanuit bijvoorbeeld de Randstad en Zwolle alsmede het behoud van jongeren. Wel willen we daarbij opmerken dat de mogelijkheden van Olst-Wijhe om deze extra inwoners aan te trekken sterk afhankelijk is van het bieden van het juiste aanbod op het juiste moment en de conjunctuur. Conjuncturele veranderingen (bijvoorbeeld een economische crisis) kunnen deze toestroom doen afnemen.

⁹ Onder goedkope koop verstaan we woningen tot €200.000, middelduur tussen €200.000 en €400.000 en duur vanaf €400.000. Onder goedkope huurwoningen wordt verstaan de woningen tot €633,25 (aftoppingsgrens), midden duur tussen de €633,25 en €752,33 (liberalisatiegrens) en duur boven de €752,33.

Bijlagen

B1: uitwerking van de gekozen SENSUB variant

Voor de uitwerking van de verschillende varianten presenteren we allereerst de zogenaamde symmetrische variant waarin het uitgangspunt is dat de woningwensen van de huidige generaties niet afwijken van die van de voorgaande generaties. De Opnameverhouding is identiek aan afgifteverhouding van woningen. In paragraaf B1.1 is deze variant uitgewerkt. Vervolgens modifieren we de opname transitie matrix dusdanig dat deze al rekening houdt met een verbeterd aanbod van woningen voor de doelgroepen die in de hoofdstukken 2 en 3 zijn geïdentificeerd. Hoe die transitie matrix tot stand is gekomen en er concreet uitziet is weergegeven in paragraaf B1.2

In het kort komt het er op neer dat we hierbij allereerst het symmetrische realistische scenario's in kaart brengen. Symmetrisch betekent dat per leeftijdscategorie de opname van woningen (aantal verkochte woningen) identiek is aan de afgifte van woningen (aantal te koop gezette woningen). Hierdoor stuurt alleen de geprognosticeerde demografische ontwikkeling de verandering van de woningbehoefte aan en is geen rekening gehouden met de invloeden van andere trends en ontwikkelingen. Dit scenario is voor de gemeente Olst-Wijhe minder aantrekkelijk en minder realistisch omdat het een afname in het percentage koopwoningen prognosticeert.

B1.1: Symmetrisch realistisch scenario

In tabel 5 hebben we het realistische scenario symmetrisch doorgerekend. Dit symmetrisch realistisch scenario is feitelijk de basisvariant van het SENSUB-model.

Tabel B1: Woningbehoefte 2021-2032 bij symmetrisch realistisch demografisch groeiscenario

Realistisch	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Kamers	TOTAAL
2021	15	21	6	55	0	-13	-1	6	89
2022	13	21	5	43	-1	-12	-1	12	80
2023	9	25	-11	47	1	-5	2	11	79
2024	16	29	7	34	2	-5	0	1	84
2025	15	11	-3	31	5	12	0	8	79
2026	15	33	8	26	1	-8	0	2	77
2027	15	29	4	24	3	-1	0	-2	72
2028	16	34	7	20	3	-1	0	-6	73
2029	14	35	8	17	3	0	0	-7	70
2030	12	29	5	15	3	1	0	1	66
TOTAAL	140	267	36	312	20	-32	0	26	769
Koop									443
Huur									326
Verhouding									57,6%

Tabel B1 laat een extra behoefte zien van 769 woningen tot en met 2030. De behoefte aan 'Koop-midden duur' is hierbij het grootst (267 woningen tot en met 2030) en de behoefte aan 'Koop-duur' is naar verhouding met 36 woningen bescheiden. Verder is er een behoorlijk behoefte aan 'Goedkoop huur' (312 woningen tot en met 2030) en een geringe behoefte aan 'Midden dure huur' (20 woningen). Daarnaast is er een kleine afname voorzien van de behoefte aan seniorenwoningen huur. Ondanks de toename van het aantal senioren blijken minder oudere huishoudens te kiezen voor een senioren huurwoning maar kiezen ze vaker voor bijvoorbeeld voor een regulier appartement of voor langer thuis wonen in de eigen woning. Het aantal eenheden kamers/anders blijft nagenoeg identiek.

In dit symmetrisch realistische scenario verschuift de vraag in de periode van tien jaar wat van koop naar huurwoningen waardoor het aandeel koopwoningen van de nieuw toe te voegen woningen in Olst-

Wijhe in die tien jaar daalt van 69% daalt naar 57,6%. Deze verschuiving van koop naar huur lijkt ons, gelet op de historische ontwikkeling van het percentage koopwoningen in de gemeente Olst-Wijhe in de periode 2010-2020, wat onwaarschijnlijk mede gelet op de toenemende belangstelling vanuit de Randstad en jongeren voor koopwoningen in Olst-Wijhe. Deze symmetrische basisvariant representeert het gedrag van woningconsumenten daarmee volgens ons onvoldoende en is daardoor geen passend model voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in Olst-Wijhe.

B1.2 Gemodificeerd realistisch scenario (met impact trends)

Bij dit scenario houden we eveneens rekening met de demografische impact van de twee trends; instroom vanuit de randstad en jongeren die vertrekken vanwege het gebrek aan geschikte/betaalbare woonruimte in Olst-Wijhe. Daarnaast houden we in dit scenario rekening met het effect van deze twee trends op de verhouding koop-/huurwoningen per prijsklasse en leeftijdscategorie. We gaan er daarbij vanuit van de beleidsmatige keuze van de gemeente Olst-Wijhe om extra koopwoningen voor deze doelgroepen aan te bieden, te weten goedkope koop voor de jongeren tussen 20-35 jaar en dure koop voor toetreders vanuit de Randstad in de leeftijdscategorie 45-65 jaar, extra vraag/transacties oplevert. Dit heeft effect op de verhouding koop-/huurwoningen binnen de gemeente, wat we hebben opgenomen in de 'opname transitie matrix' (tabel 6). Door de behoefte aan "koop duur" als gevolg van deze instroom voor twee de leeftijdscategorieën (45-55 en 56-65 jaar) naar verhouding wat te verhogen (resp. +10% en +15%) en het aandeel "koop midden duur" voor deze categorieën wat naar beneden bij te stellen (resp. -10% en -15%) houden we met deze Randstad trend rekening bij onze prognose. De woningen

Daarnaast bleek dat de krapte op de woningmarkt (zeker aan de onderkant) mogelijk belemmerend is om jongeren in de leeftijdscategorie 20-25 jaar vast te kunnen houden. Door de opname van "koop goedkoop" voor de leeftijdscategorieën 20-25 en 26-35 jaar naar verhouding wat naar boven bij te stellen (resp. +10% en +5%) en het aandeel "huur goedkoop" wat naar beneden (resp. -10% en -5%), bewerkstelligen we het effect dat er door deze leeftijdscategorie wat meer goedkope woningen worden gekocht en wat minder worden gehuurd. Deze aanpassingen hebben we weergegeven in tabel B2.

Tabel B2: gemodificeerde opname transitie matrix Olst-Wijhe (alleen modificaties zijn weergegeven)

Leeftijd cohort	Koop goedkoop	Koop middelduur	Koop duur	Huur goedkoop	Huur middelduur	Senioren huur goedkoop	Senioren huur middelduur	Op kamers of anders
20-25 jaar	+10,0%			-10,0%				
26-35 jaar	+5,0%			-5,0%				
35-45 jaar								
46-55 jaar		-10,0%	+10,0%					
56-65 jaar		-15,0%	+15,0%					
66-75 jaar								
> 75 jaar								

De modificaties in tabel B2 lijken willekeurig maar dat zijn ze niet. De woningmarkt wordt immers voor een deel gestuurd door aanbod. Aanbod kan vraag creëren. Het extra toevoegen van dure en goedkope koopwoningen kan derhalve extra vraag creëren onder de genoemde doelgroepen. Het bouwprogramma geeft dus mogelijkheden om regie te nemen en trends daadwerkelijk te stimuleren. In dit geval wordt er geanticipeerd op een doelgroep "vermogennde ouderen uit de Randstad" en wordt het aanbod betaalbare koopwoningen vergroot waardoor jongeren meer keuze hebben binnen hun eigen woongemeente Olst-Wijhe.

B2. Controle van de SENSUB uitkomsten met het SCOTTY-model

Om de validiteit van de uitkomsten van het SENSUB-model te controleren hebben we het voorkeurscenario (realistisch groeiscenario, anticiperen op trends) nagerekend met het SCOTTY-model. Het SCOTTY-model is een alternatief woningbehoefte model, eveneens ontwikkeld door Invisor KvRA in samenwerking met 4^{de}-jaars studenten business ICT van Saxion Hogeschool. Daar waar SENSUB uitgaat van huishoudens is SCOTTY juist object-gericht en wordt gekeken naar de doorstroming van woningen. SCOTTY is wat eenvoudiger opgezet met als gevolg dat de behoefte per leeftijdscategorie niet kan worden bepaald, maar wel de eindtotalen. Aan de hand van de doorstromingsgegevens die geleverd zijn door Salland-Wonen voor de sociale huurmarkt en gebruik makend van de demografisch trends zoals eerder beschreven in dit rapport wordt de in tabel 11 weergegeven woonbehoefte voor 2030 berekend

Tabel 11: Woningbehoefte 2021-2030 voor de voorkeursvariant uitgerekend met het SCOTTY-model

Woningbehoefte t/m 2030	Aantal woningen SENSUB	Aantal woningen SCOTTY
Sociale huur goedkoop	234	204
Sociale huur betaalbaar > € 610/maand	20	97
Vrije huur > € 735/maand		-23
Koop goedkoop < € 200.000	219	237
Koop midden duur € 200.000-€ 400.000	208	114
Koop duur > € 250.000	95	127
Woning met zorg/verzorgd wonen		18
TOTAAL	769	772

Met het SCOTTY-model wordt -aan de hand van een verschillend model met een andere structuur - de behoefte aan woningen ongeveer in dezelfde orde van grootte geprognosticeerd. Wel zien we hier een wat lagere prognose voor koop-midden duur, waarbij het verschil deels ten gunste komt van sociale huur betaalbaar, koop duur en koop-goedkoop.

B3. Begrippenblad Tellers & Benoemers

Omloopsnelheid

De omloopsnelheid geeft weer hoe snel woningen van een bepaald type of prijsklasse worden verkocht en wordt berekend door het percentage verkochte woningen te nemen van de totale voorraad aan koopwoningen. Boven de 2% worden de woningen snel verkocht en onder de 2% duurt de verkoop lang.

Theoretische verkooptijd

Dit onderdeel combineert de omloopsnelheid (met de grootte van de beschikbare voorraad). Hiermee geven we weer hoe lang het duurt voordat de voorraad te koop staande woningen zou zijn uitverkocht (als er geen nieuw aanbod wordt toegevoegd) en laat de verhouding zien tussen de snelheid van verkoop en het aantal woningen dat er nog te koop staat. Hierbij is het omslagpunt een halfjaar, dat wil zeggen dat huidige te koop staande woningvoorraad met de huidige verkoopsnelheid in een halfjaar jaar is verkocht. Boven het halfjaar jaar wordt de theoretische verkooptijd lang en onder het halfjaar is deze kort.

Marktpotentie en mismatch

Dit onderdeel combineert per woningtype het verschil tussen vraag en aanbod met de omloopsnelheid. Hierdoor ontstaat op gemeenteniveau per woningtype en prijsklasse een nauwkeurig beeld van de actuele woningbehoefte.

Krapte gematched

Dit betreft een analyse van de belemmeringen voor de doorstroming op de woningmarkt. Naast de koopmarkt betrekken we hierin ook de doorstroommogelijkheden vanaf de sociale en de particuliere huurmarkt. Een goed functionerende woningmarkt beschikt over aanbod in alle prijsklassen. Dit bevordert de doorstroommogelijkheden binnen de woningmarkt. Ervaringscijfers hebben geleerd dat er sprake is van een evenwichtige vraag-/aanbod verhouding bij een gemiddelde verkooptijd van 6 maanden. Is deze verkooptijd langer dan is er sprake van een overschot in het betreffende prijssegment, is deze verkooptijd korter dan worden de woningen snel verkocht en is er sprake van een tekort in dit prijssegment.

Woningtekort/-overschot bij huidig en bij laag consumentenvertrouwen

De conjunctuur is van grote invloed op het koopgedrag van mensen. Dat geldt ook voor de aankoop van woningen.

Bij dit onderdeel geven we per gemeenten het tekort en overschot van woningen aan in de huidige economische situatie (hoogconjunctuur). Daarnaast hebben we het tekort of overschot weergegeven in een situatie dat het consumentenvertrouwen is gedaald naar nul (conjunctuur is neutraal).

Woningverblijftijd

Hoe lang men in een woning/ buurt blijft wonen zegt veel over de tevredenheid in de buurt, het woongenot dat men ervaart en de sociale cohesie.

Bij dit onderdeel onderscheiden we 3 typen buurten;

- Meegroeibuurt; lange verblijfsduur, laag dynamisch, grote sociale cohesie, en de in de buurt aanwezige voorzieningen moeten meegroeien met de bewoners die in deze buurt (blijven) wonen.
- Overgangsbuurt; buurt die aan verandering onderhevig is, zoals senioren die de buurt verlaten of overlijden en daarmee plaats maken voor jongere generaties.
- Doorstroombuurt; korte verblijfsduur, hoog dynamisch mensen wonen hier niet zo lang en stromen naar elders door.