Tellers & Benoemers

big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld



Programma Wonen 2.0 gemeente Urk

'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.

Opdrachtgever:	Gemeente Urk
Rapportnummer:	T&B 2201
Rapport versie:	Definitief V1.1
Datum:	24-1-2024
Naam Auteur:	Eric Hol en Ludan Schmid
Bedrijfsgegevens:	Tellers & Benoemers vof Einsteinstraat 12a 7601 PR Almelo
Contactgegevens:	Tel: 06 14066466 Mail: info@tellersenbenoemers.nl

Inhoud

1. Inleiding, doelstelling en werkwijze 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Werkwijze 4
1.2.1 Demografische analyse 5
1.2.2 Sociaaleconomische buurtanalyse 5
1.2.3 Woningmarktanalyse Urk 6
1.2.4 Prognose behoefte woon(zorg)vormen Urk 6
1.2.5 Afstemming planvoorraad 7
1.2.6 Analyse doorstroming 8
1.2.7 Synthese 8
2. Demografische analyse en prognose 9
2.2 Huishoudensopbouw gemeente Urk 11
2.3 Demografische kengetallen gemeente Urk 12
3. Sociaaleconomische structuur 14
3.1 Structuur bevolkingsopbouw 15
3.2 Sociaaleconomisch spectrum 16
3.3 Conclusies buurten analyse 17
4. Acute en lange termijn (koop)woningbehoefte en doorstroming 18
4.1 Toestand van de woningmarkt in Urk 19
4.2 Acute koopwoningbehoefte kwantitatief en kwalitatief 20
4.3 Doorstroming op de woningmarkt in Urk 22
4.4 Doorstroomindicatoren thuiswonende jongeren 24
4.5 Visie Wonen Urk 25
4.5 Lange termijn woningbehoefte bepaling met SENSUB 26
4.6 Wachtlijst bij Patrimonium 30
4.7 Regievariant 1 van het SENSUB-model met een verhoogde verhuismobiliteit van jongeren 20-25 jaar van 33,3% 31
4.8 Regievariant 2 van het SENSUB-model waarbij rekening wordt gehouden met extra statushouders, behoud van jongeren op Urk en terugkeer van Urkers die ongewild elders wonen 34
4.9 Betekenis en conclusie woningmarktanalyse 36
5 Samenvatting en conclusies 37
5.1 Demografie en actuele woningmarkt 38
5.2 Toekomstige Woningbehoefte 39
Bijlagen 40
Bijlage 1; Toelichting SES groepen 41

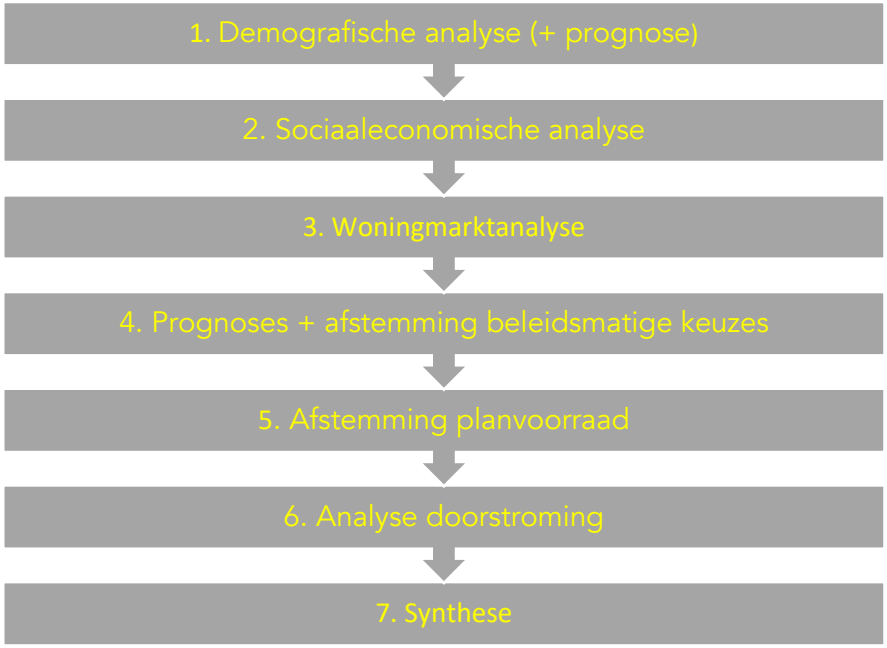
1. Inleiding, doelstelling en werkwijze

1.1 Inleiding

De gemeente Urk heeft aan Tellers & Benoemers opdracht gegeven voor het uitvoeren van een woningbehoefteonderzoek om de toekomstige woningbehoefte zowel kwantitatief als kwalitatief voor de gemeente Urk in beeld te brengen.

1.2 Werkwijze

Onze werkwijze om dit resultaat te bereiken bestaat uit de onderstaande 6 stappen die we in de daaropvolgende paragrafen zullen toelichten.



1.2.1 Demografische analyse

Het vertrekpunt voor het ontwikkelingsperspectief is een demografische analyse van de gemeente Urk waarvoor we ons demografisch model MARK DEMOD inzetten. Dit model hebben we zelf ontwikkeld en in beheer en is zeer stabiel en betrouwbaar gebleken. Omdat we het model zelf hebben ontwikkeld en gebouwd kunnen we ook de effecten van diverse beleidsmatige interventies of verschillende demografische scenario's doorrekenen. Uiteraard is het mogelijk de uitkomsten van ons MARK DEMOD model te vergelijken met de Primos online prognoses voor huishoudens.

In de regel beschouwen we drie demografische scenario's: realistisch (meest waarschijnlijk), optimistisch (95% boven interval) en pessimistisch (95% beneden interval). Als input voor het demografische MARK DEMOD model kijken we naar de demografische ontwikkelingen over een wat langere termijn terug om daarmee vast te stellen of er trendmatige ontwikkelingen zijn (in verhuizingen en emigratie/immigratie) waarmee rekening gehouden moet worden bij de prognose.

1.2.2 Sociaaleconomische buurtanalyse

Met behulp van onze sociaaleconomische analyse brengen we op buurtniveau in beeld hoe de sociale en economische structuur van een gemeente zich heeft ontwikkeld en wat de karakteristieke identiteit is waarmee een buurt gekenschetst wordt. Met behulp van de sociaaleconomische analyse classificeren we de 11 buurten in de gemeente Urk door de meest dominant aanwezige bewonersgroep in die buurten te bepalen. Daarbij hanteren we twaalf verschillende bewonerscategorieën die we hebben vastgesteld met behulp van negen indicatoren; vier sociale indicatoren, vier economische indicatoren en een gezondheidsindicator. De vier sociale indicatoren zijn; gemiddelde leeftijd; percentage gescheiden huishoudens, het aandeel eenpersoonshuishoudens en percentage Nederlanders met een migratieachtergrond. De vier economische indicatoren zijn; gemiddelde WOZ-waarde in de buurt, hoogte inkomen per inkomensontvanger; inkomens scheefheid (aandeel hoge, midden en lage inkomens) en aandeel WW en bijstandsuitkeringen. De gezondheidsindicator betreft het aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen.

Met deze analyse brengen we in beeld hoe een buurt van de gemeente Urk zich in sociaaleconomische zin verhoudt tot de overige buurten in de gemeente Urk, en hoe deze buurten zich in sociaaleconomische zin in de tijd hebben ontwikkeld.

Naast dat we met deze analyse sociaal en economisch gezien de meest dominante bewonersgroep in de buurten van Urk in kaart brengen geeft de analyse ook zicht op de effecten van de doorstroming die de beoogde woningbouwprogrammering teweegbrengt. Door de "score economisch" voor alle buurten af te zetten tegen de "score sociaal" wordt per buurt het sociaaleconomisch spectrum verkregen dat inzicht geeft in de mogelijkheden voor huishoudens om door te stromen binnen de gemeente zelf.

Tevens kan aan de hand van het sociaaleconomisch spectrum worden geïdentificeerd welk type buurt/woonmilieu ontbreekt om de doorstroming binnen de gemeente beter te laten functioneren en de interne verhuismobiliteit (aantal verhuizers uit de gemeente dat binnen de gemeente weer een andere woning vindt en dus niet de gemeente verlaat) te verhogen.

1.2.3 Woningmarktanalyse Urk

Om optimaal invulling te kunnen geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve programmering binnen de gemeente Urk bepalen wij per (koop) woningtype en prijsklasse (kwaliteit) het actuele overschot of het tekort (kwantiteit) op gemeenteniveau. Naast de toekomstige woningtekorten of overschotten als gevolg van de geprognosticeerde groei of krimp van het aantal huishoudens in de gemeente (conform onze demografische prognose) is er in de meeste Nederlands gemeenten ook een acuut tekort aan bepaalde woningtypen en prijsklassen. Wij berekenen daarom per prijsklasse en woningtype het aantal koopwoningen dat nodig is om de koopwoningmarkt weer in balans te brengen. Daarmee bedoelen we een woningmarkt waarop geen sprake is van tekorten (verkopersmarkt) of overschotten (kopersmarkt). Hiermee ontstaat, voor de gemeente Urk, per woningtype en per prijsklasse koopwoningen een overzicht van het huidige (acute) en toekomstige (geprognosticeerde) overschot of tekort.

Daarnaast houden we rekening met de mogelijkheden om te kunnen instromen en doorstromen op de koopwoningmarkt in de gemeente. We brengen in beeld hoe de koopwoningmarkt van Urk als geheel functioneert door te kijken naar de mogelijkheden voor instroom (veelal jongeren), doorstroom (veelal middelbare leeftijd) en terugstroom (veelal senioren die kleiner, goedkoper en/of levensloopbestendig gaan wonen). Daarnaast hebben we berekend wat de kansen zijn voor uitstromende jongeren om een plekje te bemachtigen op de (sociale) huurmarkt en koopmarkt.

Hierbij letten we op een aantal belangrijke onderdelen:

- Hoe zit het met de instapmogelijkheden voor jongeren in de koopwoningenmarkt en (sociale) huurmarkt?
- Hoe zit het met de instapmogelijkheden vanuit de sociale huursector naar de koopsector? Als er onvoldoende instapmogelijkheden zijn, kan de doorstroming in de gehele woningmarkt stagneren.
- Hoe zit het met de doorstromingsmogelijkheden binnen de koopwoningenmarkt? Is er voldoende aanbod voor potentiële doorstromers?
- Kunnen ouderen hun veelal duurdere koopwoning makkelijk kwijt indien ze willen doorstromen naar een kleinere/levensloopbestendige woning?

1.2.4 Prognose behoefte woon(zorg)vormen Urk

Ons SENSUB-model is een geavanceerd prognosemodel waarmee we de behoefte aan verschillende woonvormen op de langere termijn (standaard 10 en 15 jaar vooruit) bepalen.

Het SENSUB-model combineert de uitkomsten uit het demografische MARK DEMOD model (waarmee verschillende bevolkingsgroei scenario's kunnen worden beschouwd, zie 1.2.1) met actuele gegevens over de opname (koop/huur) en afgifte (verkoop/verhuur) van koop en huurwoningen door huishoudens.

Naast dat we bij de behoeftebepaling rekening houden met de verschillende prijssegmenten (goedkoop, midden duur en duur) en we onderscheid maken tussen koop- en huurwoningen brengen we tevens de behoefte in kaart naar levensloopbestendige woningen, en de intramurale zorgwoningen voor de Wlz Zorgprofielen VV04 t/m VV07 (verpleeghuiszorg). Daarnaast onderscheiden we 'thuis wonen' als aparte woonvorm. Thuiswonende kinderen vormen namelijk de "buffervoorraad" van huishoudens die als starters de woningmarkt op willen. Een toename of afname van deze "buffer" aan thuiswonende jongeren is daarom een indicator hoe toegankelijk de woningmarkt is voor starters. In heel Nederland is deze groep thuiswonende jongeren de laatste jaren sterk toegenomen omdat deze doelgroep gezien de prijsontwikkeling lastig op de woningmarkt aan bod kon/kan komen.

De output van SENSUB geeft een beeld van de lange termijn woningbehoefte waarbij we in totaal 14 woonvormen onderscheiden en zes leeftijdscategorieën. Naast dat hiermee een goed beeld ontstaat van de behoefte aan levensloopbestendige woningen (waaronder bungalows en appartementen) en plekken in een verpleeghuis (VV04 t/m VV07) geeft het ook een beeld van de behoefte onder de jongere doelgroepen.

De output van SENSUB geeft daarmee input voor de strategische (lange termijn) planning van de woningvoorraad met als doel de woningmarkt in balans te brengen. In tegenstelling tot veel andere modellen kijkt SENSUB niet alleen naar de huidige problemen op de woningmarkt maar brengt het ook de effecten voor de langere termijn in kaart en is het model gericht op het op gang brengen en optimaliseren van de doorstroming en een gebalanceerde woningmarkt op de langere termijn.

1.2.4.1 Afstemmen beleidsmatige keuzes

De uitkomsten van de SENSUB-analyse gaan uit van de huidige demografische ontwikkelingen zonder dat daarin gemeentelijke beleidsvoornemens, keuzes en visie zijn betrokken. Zowel in het realistische, positieve en negatieve scenario zijn visie en beleid niet verwerkt echter zijn de bestaande demografische ontwikkelingen (geboorten, sterfte, migratie) in meer of mindere mate doorgerekend voor de toekomst.

We zien echter dat veel gemeenten (pro-)actief beleid voeren om bijvoorbeeld jongeren te behouden of te trekken, doorstroming en/of ouderenhuisvesting te bevorderen, etc. Binnen ons SENSUB-model is het mogelijk de impact van beleidsvoornemens/visie te verwerken en de effecten daarvan weer te geven en á priori te evalueren.

1.2.5 Afstemming planvoorraad

Om na te kunnen gaan of er behoefte is aan bepaalde woonvormen zetten we de geprognosticeerde vraag af tegen het huidige en toekomstige woningaanbod.

Daarvoor zullen we de planvoorraad (bij voorkeur hard en zacht) in beeld brengen en vergelijken met de lange termijn behoefte zoals berekend met het SENSUB-model.

1.2.6 Analyse doorstroming

Door verhuizingen en overlijden komen er woningen beschikbaar die weer kunnen worden opgenomen door nieuwe bewoners. Dit kunnen instromers zijn uit de gemeente (zoals jongeren) maar ook instromers van buiten de gemeente zoals doorstromers en terugstromers (senioren die kleiner, goedkoper en/of levensloopbestendig gaan wonen). Bij de analyse houden we rekening met de doorstroming die door verhuizing en overlijdens op gang wordt gebracht en de impact daarvan op bijvoorbeeld de groep thuiswonende jongeren. Hoe is het gesteld met de kansen voor deze groep op de woningmarkt, nu en in de toekomst, en neemt de groep thuiswonende jongeren daardoor toe of af.

1.2.7 Synthese

Het herontwikkelingsperspectief formuleren we door de onderdelen zoals beschreven in paragraaf 1.2.1 t/m 1.2.6 te combineren en de informatie daaruit te verwerken en interpreteren.

Onderdelen 1, 2 en 3 (zie figuur 1 hoofdstuk 1.2) geven zicht op de huishoudensgroei, de specifieke kwaliteiten van de kernen in de gemeente Urk en de acute tekorten op de woningmarkt. Met name de acute tekorten aan bepaalde woningtypen of prijsklassen kunnen substantieel zijn en in veel prognoses en analyses wordt geen rekening gehouden met maatregelen om allereerst de woningmarkt beter in balans te brengen, terwijl dit juist een essentieel aspect is om de doorstroming te verbeteren en bepaalde doelgroepen te faciliteren.

Onderdeel 4 betreft een langere termijn behoefte en geeft zicht op hoe de behoefte aan huur- en koopwoningen zich in drie prijsklassen (goedkoop, midden duur en duur) gaat ontwikkelen. Daarnaast brengen we de ontwikkeling van de vraag naar levensloopbestendige en verpleeghuis plekken in kaart. Een dergelijke analyse is noodzakelijk om de specifieke invulling van behoeften aan woningen op de langere termijn te kunnen onderbouwen. Onderdeel 5 is het toetsingskader waar de planvoorraad wordt afgestemd op de geprognosticeerde behoefte waarna we bij onderdeel 6 de impact op de doorstroming in de kern weergeven.

2. Demografische analyse en prognose

In de volgende paragrafen worden een aantal demografische aspecten van de gemeente Urk stapsgewijs doorlopen waarmee we de kansen en bedreigingen vanuit demografisch perspectief beoordelen.

2.1 Huishoudensprognose gemeente Urk

In tabel 1 zijn de bevolkings- en huishuishoudensprognoses voor de gemeente Urk weergegeven conform ons prognosemodel MARK DEMOD. We hebben een drietal scenario's uitgewerkt. Bij het realistische scenario zijn de gemiddelde verhuis- en migratiesaldo's over de laatste 10 jaar gemeten en naar de toekomst geprognosticeerd. Deze uitkomst betreft, met de kennis van nu, het meest waarschijnlijke scenario. Bij het pessimistische en optimistische scenario hanteren we dat het laagste c.q. hoogste verhuis- en migratiesaldo's over de afgelopen 10 jaar de helft van de tijd worden gerealiseerd. Voor de andere helft hanteren we het gemiddelde verhuis- en migratiesaldo. Ter vergelijking hebben we eveneens de Primos-online prognose in de tabel opgenomen.

Tabel 1: Huishoudenprognose gemeente Urk volgens drie scenario's

Huishoudens	2022	2025	2030	2032	2035	2037	2022-2032	2022-2037
Realistisch	6622	6983	7594	7871	8186	8394	1248	1771
Pessimistisch	6622	6892	7340	7547	7754	7890	925	1268
Optimistisch	6622	7072	7835	8174	8585	8861	1551	2238
PRIMOS	6540	6820	7390		7850			
Inwoners	**2022**	**2025**	**2030**	**2032**	**2035**	**2037**	**2022-2032**	**2022-2037**
Realistisch	21468	22282	23089	24154	24934	25446	2686	3978
Pessimistisch	21468	22007	22846	23158	23589	23984	1690	2516
Optimistisch	21468	22549	24373	25110	26215	26953	3642	5485
PRIMOS	21460	22110	22350		24400			

Bron: CBS Statline bewerkt met MARK DEMOD en PRIMOS online

De drie demografische scenario's (realistisch, pessimistisch en optimistisch) liggen op de lange termijn niet al te ver uit elkaar. De huishoudensprognose van Primos-online ligt ongeveer op het pessimistische scenario en valt daarmee dus binnen de bandbreedte van de prognoses met MARK DEMOD. Daarbij valt op dat de berekende Primos prognose voor 2022 behoorlijk wat te laag lijkt in vergelijking met het werkelijk aantal huishoudens in 2022. Ook het Planbureau voor de Leefomgeving heeft recentelijk de groeiprognoses bekend gemaakt voor de verschillende gemeenten van Nederland. Deze prognose gaat uit van een bevolkingsgroei van ca. 21% tussen 2021 en 2035[1] en correspondeert ongeveer met het realistische MARK DEMOD scenario. Het realistische MARK DEMOD scenario laat een groei zien van 23,6 % tussen 2021 en 2035. Met de Primos prognose wordt de bevolkingsgroei geprognosticeerd op slechts 18,5%. De drie prognoses wijken dus niet al te veel van elkaar af.

Daarnaast heeft de gemeente Urk voor de Visie Wonen Urk en het Programma Wonen 1.0 gebruik gemaakt van de prognoses van Bureau Stedelijke Planning uit het document 'Beleidsscenario's voor de toekomstige ontwikkeling van bevolking en huishoudens op Urk (2020)'. In dit document worden verschillende scenario's gepresenteerd: laag, midden en hoog. De bandbreedte van de prognose ligt voor 2030 tussen de 7581 en 7742 huishoudens. Ter vergelijking: MARK DEMOD prognosticeert voor 2030 tussen 7340 en 7835 huishoudens, een wat ruimere bandbreedte waar de prognoses van Bureau Stedelijke Planning binnen vallen.

Het lijkt verstandig – zeker gelet op de crisis die zich nu op de woningmarkt lijkt te ontwikkelen – om uit te gaan van het realistisch groeiscenario. In dat geval wordt voor de gemeente Urk in de periode tot en met 2032 een groei verwacht van 1248 huishoudens. Naarmate de tijd vordert kan de prognose worden bijgesteld aan de hand van de nieuwste inzichten die we vervolgens modelmatig kunnen verwerken in de MARK DEMOD prognoses.

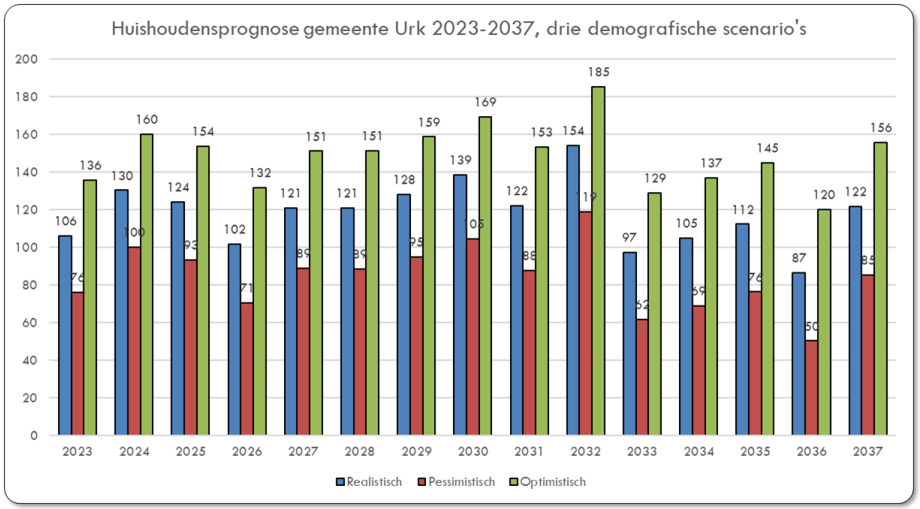
Voor elk van de drie scenario's is de netto jaarlijkse huishoudensgroei van de gemeente Urk tot en met 2037 weergegeven in figuur 1.

[1] *https://themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/*

Hieruit blijkt dat geen van de groeiscenario's de huishoudensgroei op de langere termijn in een stabiele situatie gaat brengen en dat er tot ver na 2037 sprake zal zijn van huishoudensgroei.

Dit betekent dat de bouwopgave de komende 15 jaar (t/m 2037) zowel kwantitatief als kwalitatief van aard is.

Figuur 1: Jaarlijkse huishoudensgroei gemeente Urk 2022-2037, drie scenario's



Bron: CBS Statline bewerkt met MARK DEMOD

In tabel 2 zijn de belangrijkste demografische gegevens per jaar weergegeven voor de periode 2010-2021.

Tabel 2: Primaire demografische kengetallen voor de periode 2010-2021, gemeente Urk

Gemeente Urk	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Geboorte/sterfte saldo	**349**	**307**	**297**	**305**	**281**	**310**	**282**	**326**	**251**	**301**	**256**	**305**
Immigratie IN	33	60	33	29	24	46	32	63	51	81	88	65
emigratie UIT	21	31	27	21	20	35	40	16	17	61	36	55
Saldo emi/immigratie	**12**	**29**	**6**	**8**	**4**	**11**	**-8**	**47**	**34**	**20**	**52**	**10**
Verhuizing IN	251	208	175	203	224	281	276	260	278	267	279	283
Verhuizing UIT	246	272	203	270	274	322	316	328	324	333	391	357
Saldo verhuizingen	**5**	**-64**	**-28**	**-67**	**-50**	**-41**	**-40**	**-68**	**-46**	**-66**	**-112**	**-74**

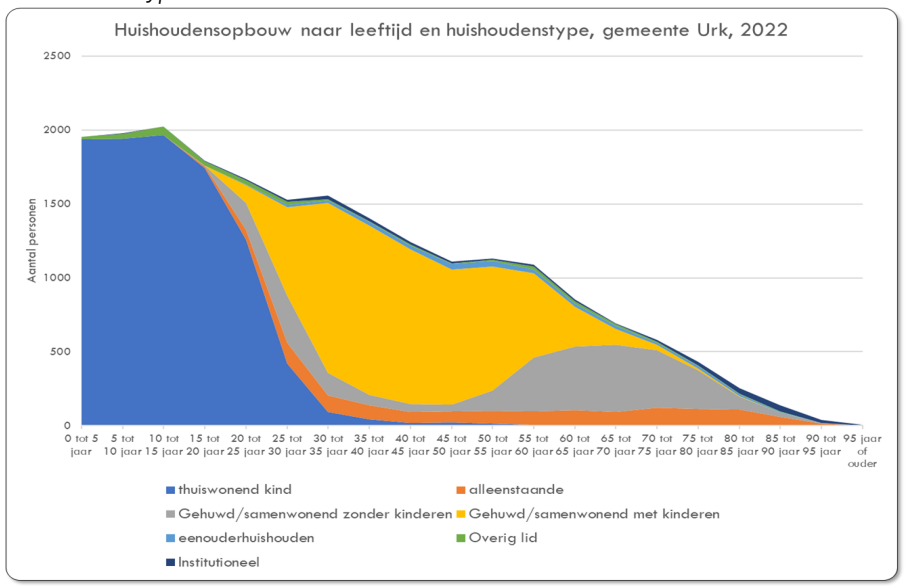
Bron: CBS Statline bewerkt door Invisor KvRA

Het geboorte sterfte saldo blijft over tijd ongeveer constant. Het saldo emi/immigratie neemt wat toe terwijl het saldo verhuizingen steeds negatiever lijkt te worden.

2.2 Huishoudensopbouw gemeente Urk

In figuur 2 is de huishoudensopbouw naar huishoudenstype en leeftijd weergegeven.

Figuur 2: Huishoudensopbouw gemeente Urk, 2022, naar leeftijd en huishoudenstype



Bron: CBS Statline bewerkt Invisor KvRA

In figuur 2 wordt duidelijk met welke demografische opgave de gemeente Urk te kampen heeft.

Er is in het geheel geen sprake van een vergrijzingsgolf, terwijl dat zo kenmerkend is voor de meeste gemeenten in Nederland.

Dit betekent dat de gemeente Urk zichzelf voortdurend blijft "verjongen" en dat de bevolking ook de komende jaren in een gestaag tempo zal blijven doorgroeien.

2.3 Demografische kengetallen gemeente Urk

Voor een complete interpretatie van de bevolkings- en huishoudensprognoses is het handig om ook zicht te hebben op de demografische kengetallen. Hiermee wordt duidelijk welke aspecten de toekomstige groei beïnvloeden en op welke manier men hier beleidsmatig mee om zou kunnen gaan. In figuur 3 zijn de belangrijkste demografische kengetallen als gemiddelde waarden voor de periode 2019-2021 weergegeven (we nemen een gemiddelde over drie jaren om grote fluctuaties te vereffenen).

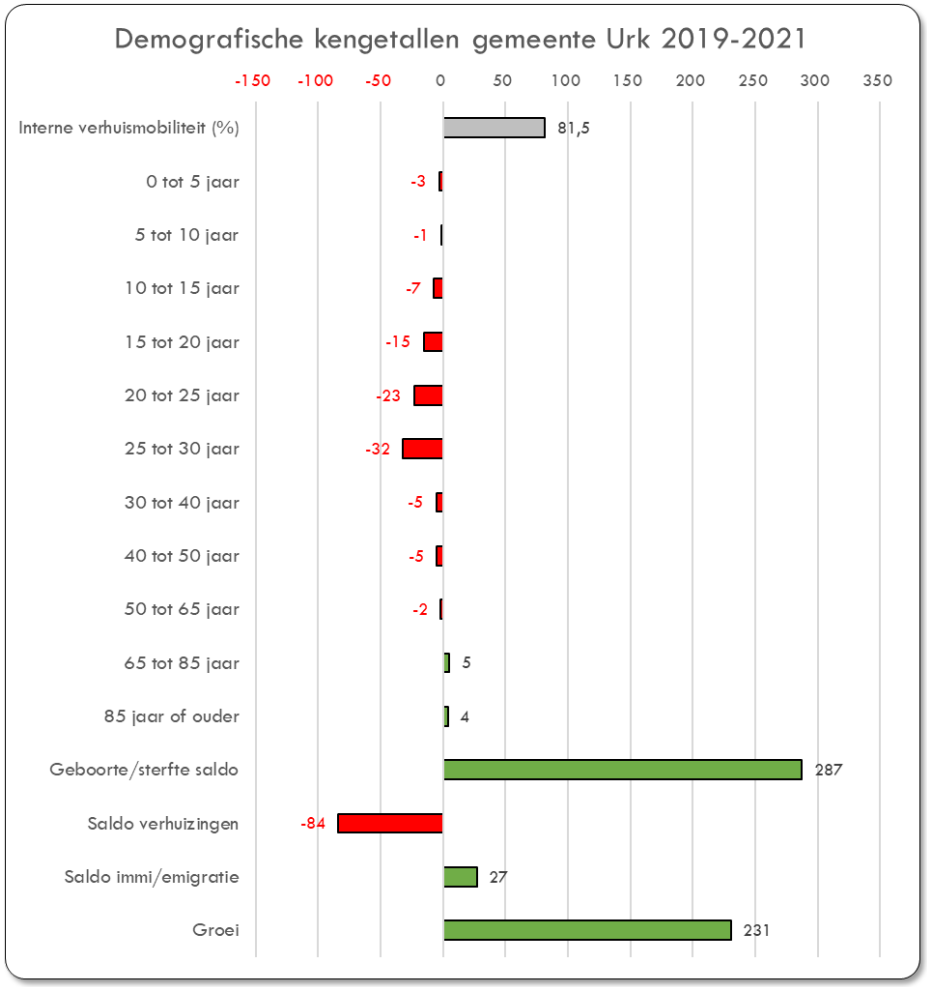
Immigratie speelt in de regel slechts een bescheiden rol. Het saldo emi-/immigratie bedraagt gemiddeld genomen ongeveer 27 personen per jaar. Daarvan is het aantal jongeren 11-20 jaar het grootst.

Statushouders worden gerekend tot "binnenlandse verhuizers" en zijn dus reeds verdisconteerd in het saldo verhuizingen van de verschillende leeftijdscategorieën zoals weergegeven in figuur 3.

Uit deze demografische kengetallen blijkt dat de gemeente Urk de afgelopen drie jaar met gemiddeld 231 inwoners per jaar is gegroeid. Die groei is vooral een gevolg van een sterk positief geboorte-sterfte saldo. Anderzijds is er wel sprake van verlies als gevolg van een negatief saldo verhuizingen, en dan met name in de leeftijdscategorie 15-30 jaar. Voorts valt op dat de interne verhuismobiliteit met 81,5% uitzonderlijk hoog is. Dit betekent namelijk dat ruim 80% van de verhuizers ook weer binnen de gemeente een woning vindt en dus niet naar buiten de gemeente verhuist. Een 'gezonde' interne verhuismobiliteit van een gemeente ligt boven de 60% en daarvan is in Urk dus meer dan ruimschoots sprake.

Onder de groep van 65 tot 85-jarigen is jaarlijks sprake van een positief verhuissaldo (er vestigen zich trendmatig jaarlijks meer mensen uit deze doelgroep in Urk dan dat er vanuit Urk vertrekken).

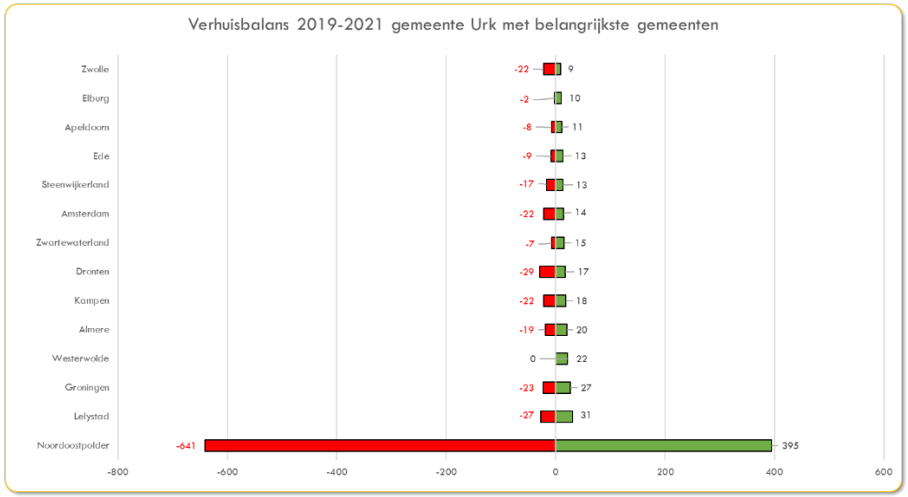
Figuur 3: Demografische kengetallen 2019-2021, gemeente Urk



Bron: CBS Statline bewerkt Invisor KvRA

Figuur 4 geeft inzicht in de verhuisrelaties die de gemeente Urk heeft met andere gemeenten over de periode 2019-2021. De aantallen zijn gesommeerd over de periode van 3 jaar. Hieruit blijkt dat de verhuisrelatie met de Noordoostpolder veruit het grootst is.

Figuur 4: cumulatieve verhuisbalans 2019-2021 met andere gemeenten, gemeente Urk



Bron: CBS Statline bewerkt door Invisor KvRA

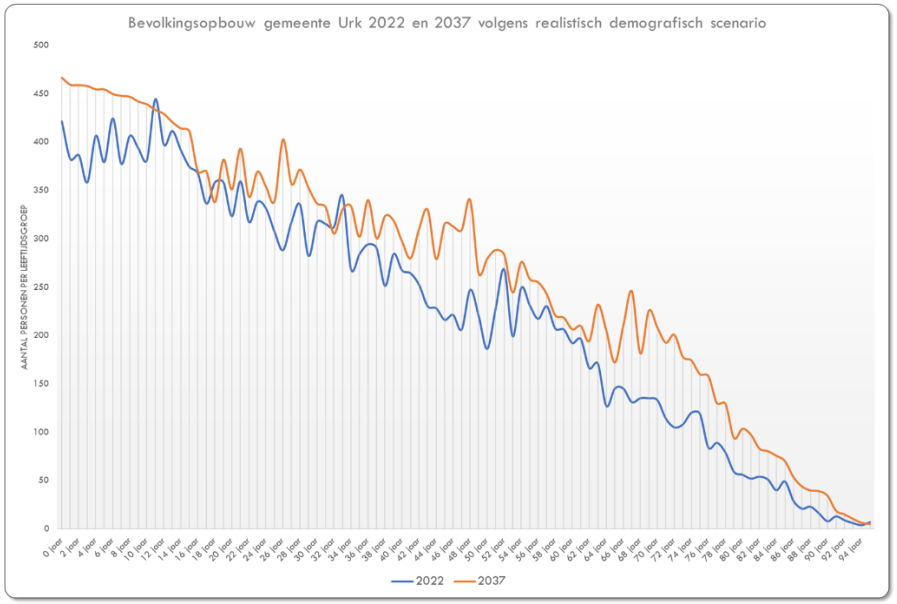
Figuur 5 geeft weer hoe de bevolkingsopbouw er, bij gelijkblijvende omstandigheden, bij het realistische groeiscenario uit zal zien in 2037.

Figuur 5 laat zien dat bij het realistische scenario het aantal kinderen in de toekomst nog verder zal toenemen, hetgeen resulteert in aanhoudende groei van inwoners en van huishoudens.

De komende decennia zal er nog geen sprake zijn van een stabiele situatie. Zolang er genoeg ruimte is om woningen te blijven bouwen is dat niet problematisch.

Periodiek zal bekeken moet worden of het tempo van groei in de toekomst afneemt of juist toeneemt zodat in de toekomst in het juiste tempo woningen kunnen worden toevoegen, voor de juiste doelgroep en dat daarvoor benodigde procedures tijdig kunnen worden doorlopen.

Figuur 5: Toekomstige bevolkingsopbouw bij realistisch groeiscenario, gemeente Urk

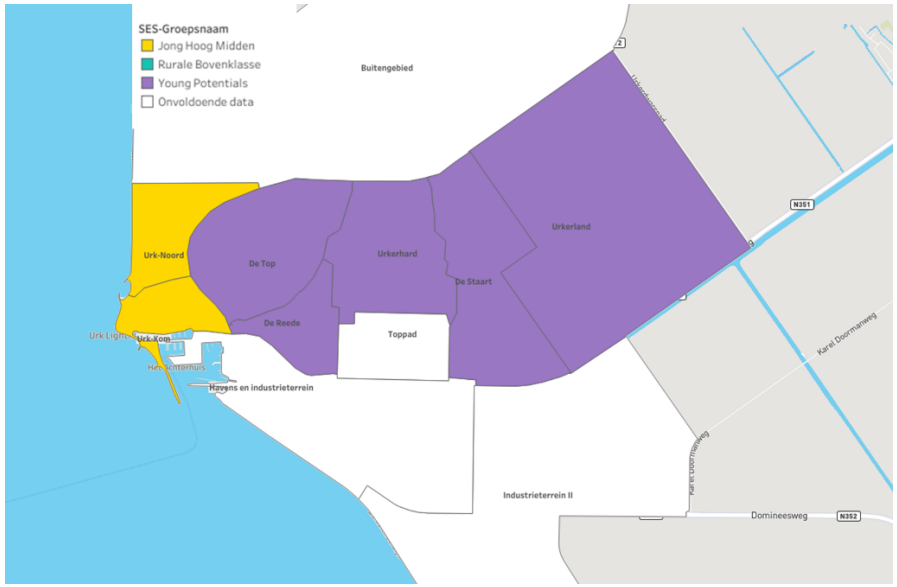


Bron: CBS Statline bewerkt met MARK DEMOD

3. Sociaaleconomische structuur

In figuur 6 is de sociaaleconomische indeling van de buurten van de gemeente Urk weergegeven voor 2021. De sociaaleconomische indeling is tot stand gekomen met behulp van een clusteranalyse van 9 verschillende kenmerken (4 sociaal, 4 economisch en een gezondheidskenmerk) en is uitgevoerd op alle buurten (ca. 9.630 bruikbare buurten in 2021) van Nederland. Voor de betekenis van de verschillende sociaaleconomische groepen wordt verwezen naar hoofdstuk 1.2.2 en bijlage 1, waar de verschillende groepen zijn omschreven en de bijbehorende leefomgeving in beeld is vastgelegd.

Figuur 6: sociaaleconomische buurtindeling, gemeente Urk.



Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA

De in de gemeente Urk meest voorkomende sociaaleconomische groep (5 buurten) zijn de Young Potentials (jonge tweeverdieners met een hoog inkomen). Dit is een sociaaleconomische groep die vaak wat meer stedelijk en suburbaan voorkomt maar ook regelmatig voorkomt in plattelandsgemeenten. Daarnaast zijn er 2 buurten ingedeeld als Jong Hoog Midden (middenklasse jongeren met een middeninkomen). Dit is een sociaaleconomische groep die veelal op het platteland voorkomt. In vier buurten wonen te weinig inwoners (en ontbreken de essentiële gegevens) om deze buurten te kunnen indelen en classificeren.

De combinatie van deze buurten duidt op een jonge redelijk welgestelde plattelandsgemeente die bovendien ook een passende woonomgeving biedt aan de sociaaleconomische groep Young Potentials. Young Potentials is een jonge groep uit het hogere sociaaleconomische segment en brengt in de regel demografische verjonging en ondernemingskracht in een gemeente.

3.1 Structuur bevolkingsopbouw

In tabel 2 is de ontwikkeling van de structuur bevolkingsopbouw (SBO) en de gemiddelde leeftijd weergegeven voor alle buurten in de gemeente Urk. Tabel 2 geeft inzicht in een aantal meer kritische (demografische) indicatoren. De Structuur Bevolkingsopbouw is een indicator die aangeeft in hoeverre ontgroening en vergrijzing in bepaalde kernen aan de orde zijn. Met de Structuur BevolkingsOpbouw wordt de grijze en groene druk in één getal weer gegeven (hierna te noemen SBO).

Grijze druk is de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking. De groene druk is de verhouding tussen het aantal personen van 0 tot 20 jaar en het aantal personen van 20-65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de jeugd tot het werkende deel van de bevolking. Als het aandeel jongeren afneemt en het aantal ouderen toeneemt dan daalt de SBO. Met de SBO kan het risico op demografische krimp beoordeeld worden. Demografische krimp is vaak een voorbode van verpaupering in wijken en buurten. Met een goede woningbouwprogrammering kan worden ingezet op verjonging waardoor de dreigende verpaupering afgewend kan worden. Bij de structuur bevolkingsopbouw kijken weer eerst naar de waarde (kolom 2). Als deze waarde laag is (< 0,25) spreken we van sterke vergrijzing/ontgroening. Bij een waarde > 0,5 is er geen sprake van vergrijzing/ontgroening.

Tabel 2: Gemiddelde leeftijd en Structuur Bevolkingsopbouw buurten in Urk

Buurt	N-inwoners	Gemiddelde leeftijd	Structuur bevolkingsopbouw
Urk-Kom	1910	38,9	0,794
Toppad	0		
Urk-Noord	1085	35,6	0,938
Havens en industrieterrein	330	33,4	2,284
De Reede	1680	33,4	1,592
Urkerhard	4355	34,4	1,577
De Top	4465	34,7	1,148
Buitengebied	145	41,8	0,714
De Staart	5800	27,8	4,380
Urkerland	1645	31,0	2,711
Industrieterrein II	45	31,8	1,800
Niet vergrijzend/ontgroenend			> 0,5
matig vergrijzend/ontgroenend			0,25-0,5
sterk vergrijzend/ontgroenend			< 0,25

Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA

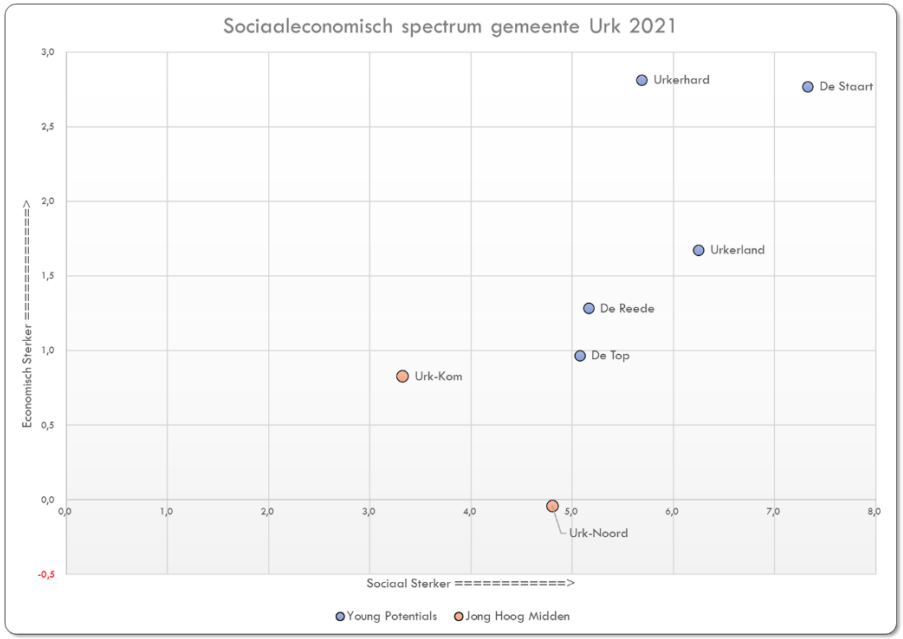
De gemeente Urk kent geen buurten waar de SBO onder de grens van 0,5 ligt of daar zelfs bij in de buurt komt. Ook de gemiddelde leeftijd is in alle buurten ruim lager dan het Nederlands gemiddelde van ca. 42,8 jaar.

3.2 Sociaaleconomisch spectrum

Voor elk van de buurten in de gemeente Urk hebben we de score sociaal afgezet tegen de score economisch. Op die manier krijgen we het sociaaleconomisch spectrum van de gemeente Urk.

Het sociaaleconomisch spectrum geeft inzicht in het gemak waarmee jongeren kunnen instappen op de woningmarkt en de mogelijkheden om door te stromen naar een grotere woning in een andere buurt. In figuur 7 is het sociaaleconomisch spectrum van de gemeente Urk weergegeven.

Figuur 7: sociaaleconomische spectrum, gemeente Urk, 2020



Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA

Het sociaaleconomische spectrum laat zien dat nagenoeg alle buurten in de gemeente Urk sociaal en economische sterker zijn dan het Nederlands gemiddelde (het Nederlands gemiddelde ligt op 0,0 in figuur 7, linksonder in de grafiek). Bijna alle buurten liggen in het meest sterke kwadrant, rechtsboven het nulpunt (sociaal en economisch sterk). In theorie zijn er voldoende instapmogelijkheden in de woningmarkt van Urk voor jongeren en starters echter leert de praktijk dat veel jongeren de gemeente juist verlaten. Urk-noord is de belangrijkste instapbuurt in de gemeente Urk waar koopwoningen betaalbaarder zijn en waar ook nog ca. 30% van de woningvoorraad huurwoningen betreft. De gemiddelde WOZ-waarde in deze buurt was in 2022 € 245.000 en dat valt in de categorie betaalbare koop. De grens van wat in de gemeente Urk als betaalbaar beschouwen is afhankelijk van de woningwaarde in de gemeente en het niveau van de inkomens van de bewoners. Dit hebben we met SENSUB bepaalt en deze grens ligt momenteel op € 325.000.

Degenen die binnen de gemeente Urk doorstromen of van buiten de gemeente instromen, vinden voldoende mogelijkheden binnen de vijf Young Potentials buurten van de gemeente. Er is bovendien behoorlijk wat differentiatie tussen deze vijf buurten zodat doorstomers keuze hebben uit buurten die aansluiten bij de door hen gewenste eigenschappen en kenmerken.

3.3 Conclusies buurten analyse

De gemeente Urk heeft – ondanks een groot aandeel Young Potentials - in veel opzichten de kenmerken van een plattelandsgemeente (zoals een groot aandeel tweeverdieners en gezinnen) en is bovendien een zeer gewilde woongemeente.

De gemiddelde leeftijd van de inwoners ligt veel lager dan het landelijk gemiddelde en ontgroening en/of vergrijzing zijn daarom niet aan de orde.

Het sociaaleconomisch spectrum laat zien dat er voor jongeren mogelijkheden zijn om “in te stappen” op de koopwoningenmarkt, maar uit de demografische kengetallen blijkt dat het aanbod ruim onvoldoende is om de vraag aan te kunnen.

Het saldo verhuizingen voor de groep jongeren tussen 20-30 jaar is behoorlijk negatief wat betekent dat er binnen die leeftijdscategorie meer jongeren de gemeente verlaten dan er in de gemeente komen wonen.

Het gaat hier veelal om jongeren die vanuit de thuissituatie op zichzelf willen gaan wonen, die vaak in de directe omgeving werken en die wellicht wel de voorkeur zouden geven aan wonen in Urk.

Het aanbod van verschillende woonmilieus in de buurten van de gemeente Urk is voldoende divers en aantrekkelijk voor een goede doorstroming en dat zien we dan ook terug in een zeer hoge interne verhuismobiliteit.

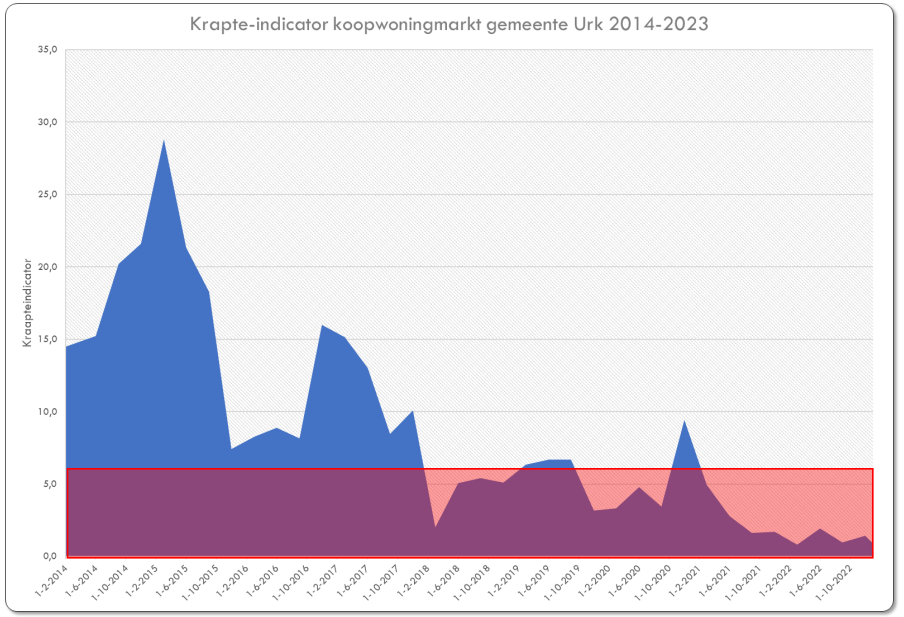
4. Acute en lange termijn (koop)woningbehoefte en doorstroming

De kwantitatieve en kwalitatieve (koop)woningbehoefte voor de korte termijn bepalen we aan de hand van de actuele ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Bijna 80% van de woningvoorraad in de gemeente Urk betreft koopwoningen. Het is daarom van belang zicht te krijgen op de ontwikkelingen op de koopmarkt om te kunnen bepalen aan welke prijssegmenten en woningtypen er behoefte is. Daarnaast is er momenteel (nog) sprake van een overspannen woningmarkt 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. Vervolgens beschouwen we de doorstroomindicatoren die een beeld geven hoe goed de markt in staat is om de gewenste doorstroming te faciliteren.

4.1 Toestand van de woningmarkt in Urk

In figuur 8 is de ontwikkeling van de krapte indicator per kwartaal weergegeven voor de periode 2014 t/m december 2022. Uit deze figuur blijkt dat er tot en met begin 2018 sprake was van weinig krapte met relatief lange verkooptijden als gevolg. Als de krapte indicator onder de 5 ligt is er sprake van een verkopersmarkt. Woningzoekers hebben dan weinig keus in de zoektocht naar een geschikte koopwoning. Boven de 10 is er sprake van een kopersmarkt. Potentiële kopers hebben dan juist veel keuze in de zoektocht naar een koopwoning. Tussen de 5 en de 10 is er sprake van een woningmarkt in balans. De verkooptijden zijn in de navolgende kwartalen geleidelijk afgenomen. Van begin 2017 tot en met begin 2021 was de woningmarkt redelijk optimaal met een krapte indicator rond 6. Dat wil zeggen dat een woningzoeker keuze heeft uit ongeveer 6 te koop staande woningen. Vanaf 2021 werd de markt geleidelijk aan krapper en daalde de krapte indicator geleidelijk tot zelfs onder de 1. Dit is nog steeds de actuele situatie. Een woningzoeker heeft dan maar 1 woning waar hij/zij uit kan kiezen, wat uiteraard te weinig is en wat betekent dat er sprake is van een te krappe koopwoningmarkt.

Figuur 8: Ontwikkeling krapte indicator woningmarkt Urk tussen 2014 en 2023



Bron: CBS en Funda bewerkt door Invisor KvRA

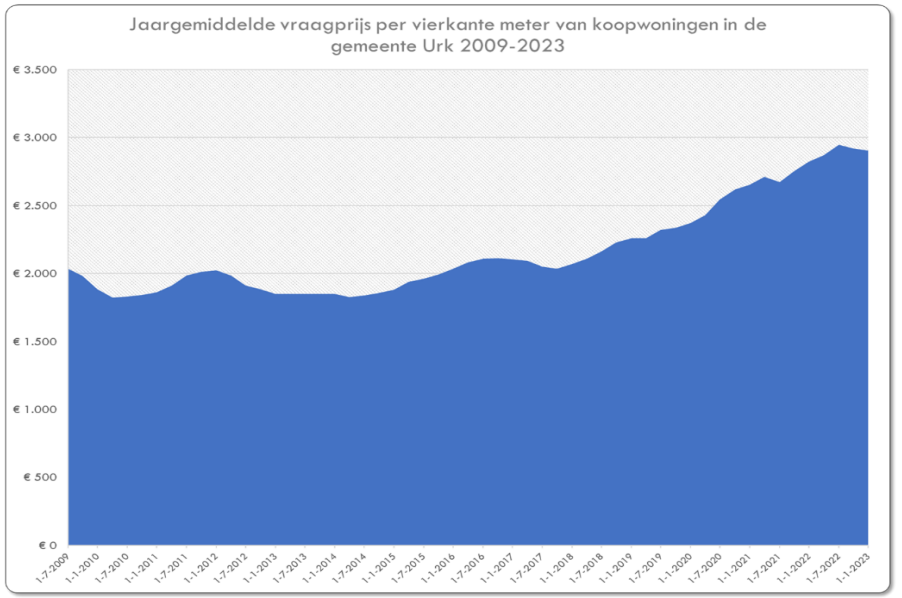
Figuur 9 laat de historische ontwikkeling zien van de gemiddelde woningvraagprijs in de gemeente Urk. De vraagprijs daalt wanneer woningen minder gewild worden en stijgt als de vraag sneller stijgt dan het aanbod van woningen.

De waardeontwikkeling geeft dus een goede indicatie van de ontwikkeling van de kwaliteit van de koopwoningmarkt op de wat langere termijn, tussen 2009 en 2023.

De woningvraagprijs bedraagt €2.036 euro/m^2 als jaargemiddelde in juli 2009 en daalt vervolgens geleidelijk met 10% naar een dieptepunt op 1 juli 2010 (jaargemiddelde van € 1.823 euro/m^2). Vanaf dat moment neemt de vraagprijs in bescheiden mate toe en bedraagt € 2.030 euro/m^2 als jaargemiddelde op 1 oktober 2017. Daarna volgt een sterke stijging met als hoogtepunt 1 juli 2022 met een jaargemiddelde vraagprijs van € 2.948 euro/m^2. De laatste twee kwartalen is de gemiddelde vraagprijs per m^2 weer wat gedaald.

De woningmarkt lijkt, ondanks de afkoeling die landelijk merkbaar is, dus nog in een goede conditie al lijkt het erop dat vooral de krapte op de koopwoningmarkt de oorzaak is voor de relatief grote prijsstijgingen van koopwoningen in Urk. Die ontwikkelingen zijn van invloed op de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt voor jongeren.

Figuur 9: Ontwikkeling woningvraagprijs per m2 Urk tussen 2009 en 2023



Bron: CBS, de Huizenzoeker.nl en Funda bewerkt door Invisor KvRA

4.2 Acute koopwoningbehoefte kwantitatief en kwalitatief

Met behulp van data over de beschikbare voorraad koopwoningen (het aantal te koop staande koopwoningen), het aantal verkooptransacties en de omloopsnelheid (verkoopsnelheid) kunnen we het actuele kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan koopwoningen bepalen voor de gemeente Urk. Per woningtype en per prijsklasse bepalen we hoeveel woningen er nodig zijn om de markt weer in balans te brengen.

Daarmee is dus geen rekening gehouden met het extra aantal woningen dat nodig is als gevolg van de toekomstige huishoudensgroei in de gemeente vanaf 2022.

Een woning in de gemeente Urk heeft in maart 2023 een gemiddelde vraagprijs van bijna €355.000.

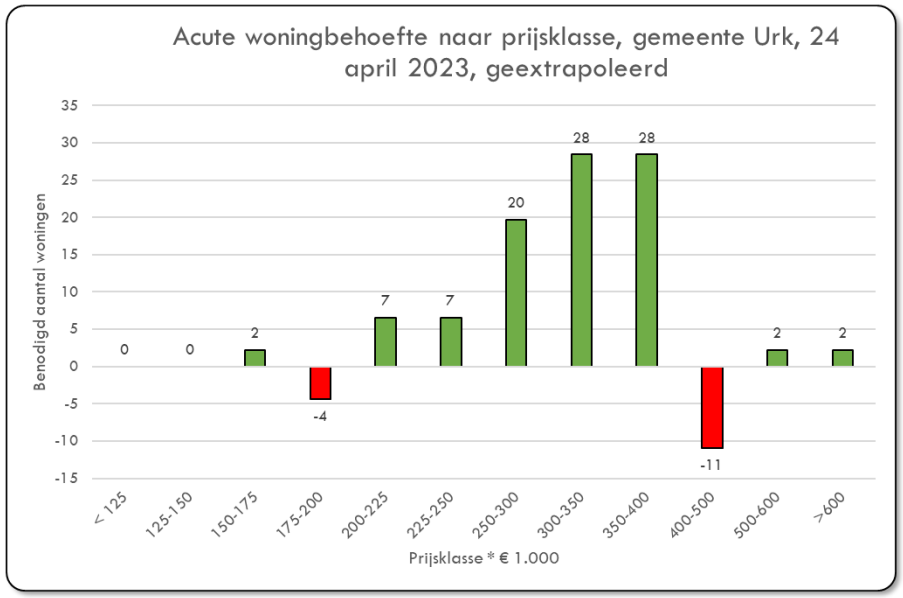
Om te kunnen vaststellen hoeveel woningen er nodig zijn om de huidige tekorten op te lossen en de koopwoningmarkt weer in balans te brengen kijken we naar de optimale gemiddelde verkooptijd. Woningmarktdeskundigen zijn van mening dat de koopwoningmarkt optimaal functioneert bij een gemiddelde verkooptijd van 6 maanden. Bij een gemiddelde verkooptijd van 6 maanden is er namelijk geen sprake van een zeer krappe of té ontspannen koopwoningmarkt en is de markt in balans (optimaal). Daarbij hebben we rekening gehouden met het effect dat extra aanbod ook extra vraag aanwakkert.

Daarvan uitgaande zouden er in de gemeente Urk op dit moment 81 koopwoningen nodig om een optimale/goed gebalanceerde koopwoningmarkt te creëren.

Een van de bijzonderheden van de gemeente Urk is dat een groot deel van de woningbouwtransacties onderhands wordt uitgevoerd, dus zonder dat de te koop staande objecten worden geregistreerd op de openbare verkoopkanalen. Uit vergelijkingen met het werkelijk aantal verkooptransacties hebben we opgemaakt dat slechts ca. 25% van de woningen openbaar (via Funda) worden verkocht. De acute behoefte aan woningen berekenen we met behulp van deze openbare data met als gevolg dat voor de gemeente Urk een belangrijk deel van de relevante verkoopinformatie ontbreekt. Naast Funda hebben we daarom het aanbod op de website www.woningaanbodurk.nl gebruikt om daarmee zo'n compleet mogelijk beeld te krijgen van het beschikbare woningaanbod.

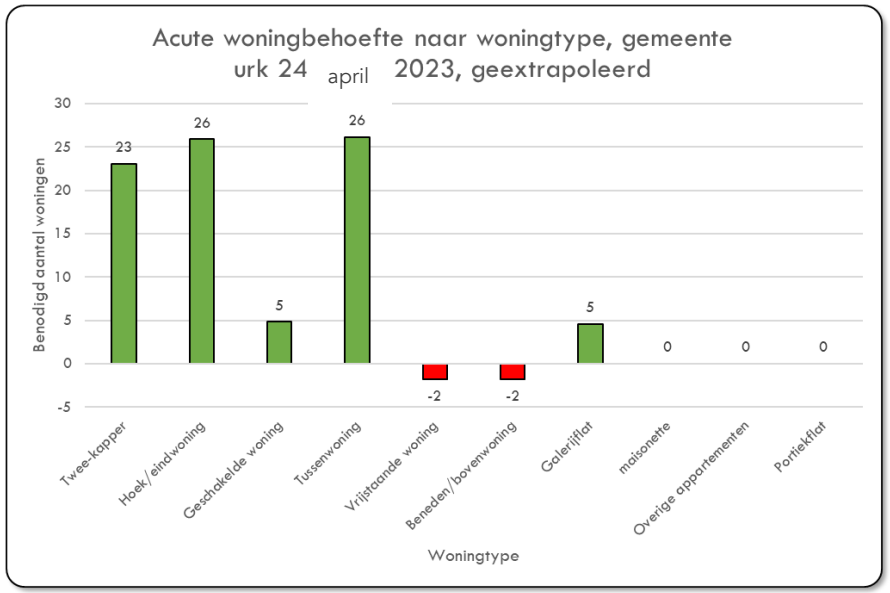
Figuur 10a en 10b laat zien hoe – met de hierboven beschreven extrapolatie - de behoefte aan deze woningen verdeeld is per prijssegment (figuur 10a) en woningtype (figuur 10b). Uit deze afbeeldingen blijkt dat de acute tekorten redelijk evenredig zijn verdeeld over het gehele prijsspectrum van €200.000 tot €400.000. In de prijsklasse daarboven is er sprake van een overschot aan woningen. De grootste tekorten zitten tussen €250.000 en €400.000. Als we kijken naar de woningtypen dan betreft het vooral een tekorten aan tweekappers, hoek/eindwoningen en tussenwoningen (in totaal gaat het om 81 woningen).

Figuur 10a: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte 2023 Urk



Bron: Funda, woningaanbodurk.nl, CBS bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 10b: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte 2023 Urk



Bron: Funda, woningaanbodurk.nl, CBS bewerkt door Invisor KvRA

4.3 Doorstroming op de woningmarkt in Urk

In Figuur 11 zijn de doorstroomindicatoren voor de gemeente Urk weergegeven voor april 2023. Deze doorstroomindicatoren geven van vier groepen woningzoekers (instromers met een laag inkomen, instromers met een middeninkomen, doorstromers en terugstromers[2]) de mogelijkheid aan om door te stromen.

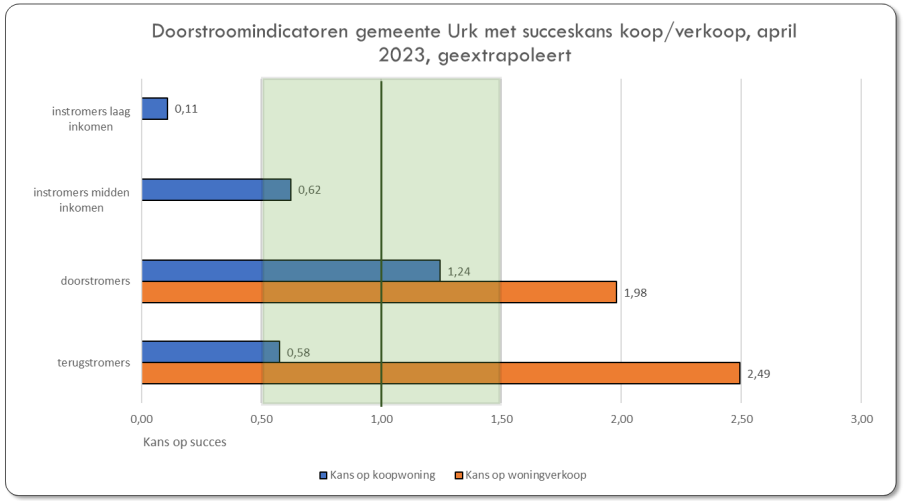
[2] *Terugstromers zijn (voornamelijk) senioren die kleiner, goedkoper en/of levensloopbestendig willen gaan wonen.*

Dit hebben we berekend door met behulp van inkomensgegevens per prijssegment het aantal woningzoekenden te berekenen dat zich een woning in dat specifieke prijssegment kan veroorloven. Het inkomen specifieke woningaanbod is daarmee gematched aan de inkomen specifieke vraag. Voor door- en terugstromers geldt dat ze niet alleen een geschikte woning moeten kunnen kopen maar ze moeten ook hun eigen woning kunnen verkopen. Daarom hebben we voor deze twee groepen ook de mogelijkheden brekend om de huidige woning te kunnen verkopen.

In een helemaal optimale markt staan alle vier indicatoren rond de 1,0. Dan is de kans om een woning te verkopen overal net zo groot als om een woning te kunnen kopen met als gevolg dat er geen belemmeringen zijn voor een vlotte instroom, doorstroom en terugstroom (een terugstromer is een huishouden dat kleiner, goedkoper en/of levensloopbestendiger gaat wonen en betreft veelal senioren).

Ook hier speelt het feit een rol dat de meerderheid van de koopwoningen in Urk niet via het openbare circuit worden verkocht. Berekeningen wijzen uit dat slechts 25% van de verkochte woningen via Funda wordt verkocht. Ondanks dat we naast Funda ook de website www.woningaanbodurk.nl hebben geraadpleegd is de betrouwbaarheid wel wat minder dan wanneer het merendeel van de woningen via openbare kanalen wordt verkocht. Figuur 11 laat zien hoe het met de doorstroming op de woningmarkt van Urk gesteld is.

Figuur 11: Doorstroomindicatoren voor verschillende groepen woningzoekenden gemeente Urk april 2023



Bron: Funda, CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 11 laat zien dat het voor starters met een laag inkomen moeilijk is om in te stappen op de koopwoningmarkt. Voor elke 10 potentiële kopers is er slechts één woning beschikbaar. Voor de instromers met een middeninkomen is de situatie al veel beter. Voor elke 3 instromers zijn er twee koopwoningen beschikbaar. Voor de doorstromers is het makkelijk om een woning te vinden en ook makkelijk om hun huidige woning te kunnen verkopen. Daarom zou kunnen worden verwacht dat de verhuismobiliteit onder deze doelgroep hoog is maar kennelijk zijn de doorstromers wat minder geneigd om de stap ook daadwerkelijk te zetten.

Dit heeft gevolgen voor de terugstromers, die hun woning redelijk makkelijk kwijtraken, maar waarvoor te weinig woningen beschikbaar zijn (2 woningen voor 3 gegadigden).

De doorstroming in de verschillende segmenten van de koopmarkt is niet optimaal maar ook niet slecht als we het vergelijken met andere gemeenten. Met behulp van SENSUB hebben de bouwopgave bepaald waarmee de doorstroming beter gaat functioneren, voor een belangrijk deel ook omdat daarmee de tekorten worden opgeheven.

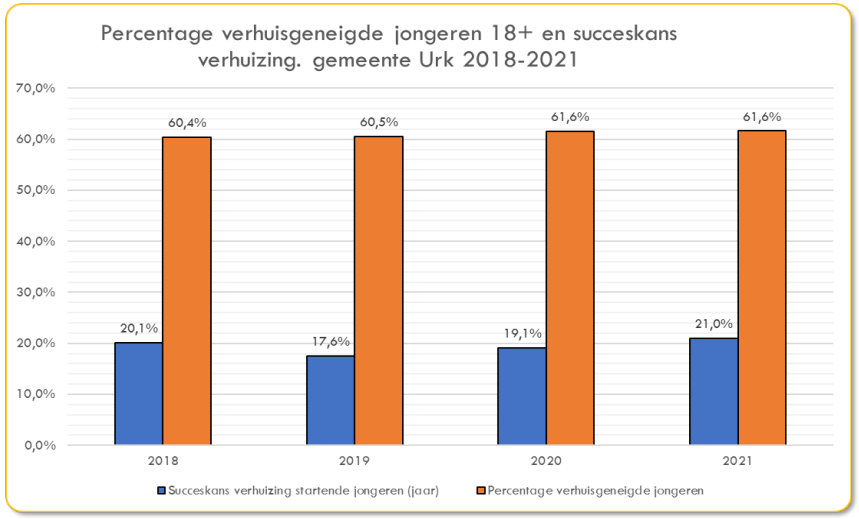
4.4 Doorstroomindicatoren thuiswonende jongeren

Met behulp van gegevens uit de Lokale Monitor Wonen[3] en data van woningbouwcorporatie Patrimonium hebben we de doorstroomindicatoren voor verhuis geneigde thuiswonende jongeren berekend. Deze gegevens zijn niet zo actueel als die van de doorstroomindicatoren uit paragraaf 3 maar geven toch een redelijk goede indicatie hoe het gesteld is met de instroommogelijkheden van jongeren op de lokale woningmarkt. In figuur 12 zijn deze indicatoren berekend voor alle woonvormen voor de periode 2018-2021. Voorts is het percentage verhuis geneigde jongeren (van het totaal aantal jongeren) weergegeven. Uit figuur 12 blijkt dat de verhuiskans van jongeren 18+ rond de 20% (0,2) ligt en het aantal verhuis geneigde jongeren wat toe lijkt te nemen (van 60,4 naar 61,6%), hetgeen dus impliceert dat het aantal ongewild thuiswonende jongeren toeneemt.

In figuur 13 is het percentage jongeren weergegeven dat een woning vindt in de eigen gemeente Urk. Van de jongeren die een woning vinden is het tevens aangegeven welk percentage daarvan in een koopwoning, sociale huurwoning of vrije huurwoning terecht komt.

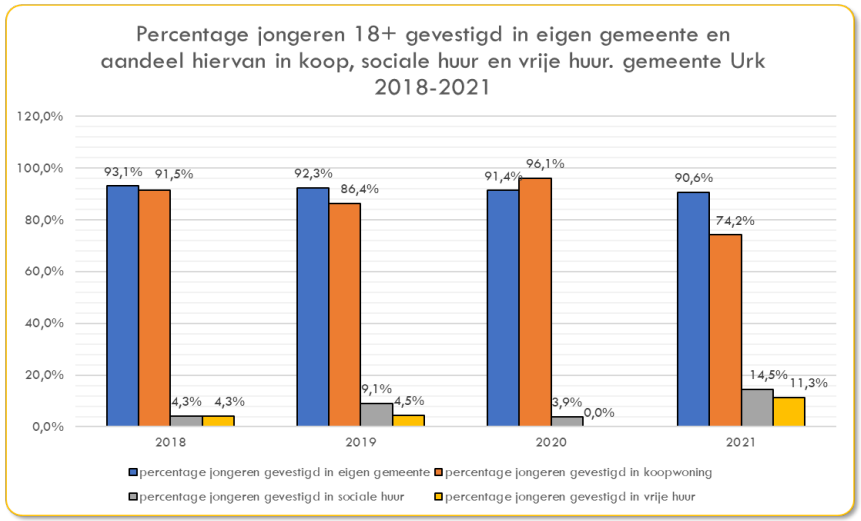
Daarbij vallen drie dingen op. In de eerste plaats dat het percentage jongeren dat in de gemeente Urk een woning vindt afneemt van 93,1% naar 90,6%. Voorts neemt het aandeel koop in 2021 behoorlijk af (van 91,5% naar 74,2%). In toenemende mate wordt een beroep gedaan op de sociale huursector (naar 14,5% in 2021) en op de vrije huursector (11,2% in 2021)

Figuur 12: succeskans vinden woning en verhuis geneigdheid jongeren 2018-2021



[3] *https://www.waarstaatjegemeente.nl/*

Figuur 13: percentage jongeren dat een woning vindt in de eigen gemeente, gedifferentieerd naar woonvorm 2018-2021



Bron: lokale monitor wonen bewerkt door Invisor KvRA

De keuze van jongeren om in Urk te willen blijven wonen is overigens consistent met de uitkomsten van het woonwensenonderzoek 2020. Jongeren voegen dus het woord bij de daad.

4.5 Visie Wonen Urk[4]

De huidige Visie Wonen heeft een horizon tot en met 2040, waarin een aantal beleidsthema's aan de orde komen:

1. Kwantitatieve toevoeging,
2. Urker doelgroepen,
3. Wonen en zorg,
4. Arbeidsmigranten
5. Leefbaarheid en verduurzaming

In de Visie wonen wordt uitgegaan van 900-1050 woningen in de periode 2021-2030 en nog eens 900-1050 woningen in de periode 2030-2040. De prognose lijkt ongeveer in lijn met onze realistische prognose berekend met MARK DEMOD (1771 huishoudens erbij in de periode 2022-2037). De verdeling van de opgave over tijd is echter wat minder "symmetrisch" bij de MARK DEMOD prognose. In de MARK DEMOD prognose lijkt de opgave wat groter in de eerste 10 jaar van de beschouwde periode dan de laatste 5 jaar.

In tabel 3 is de planvoorraad van de gemeente Urk weergegeven voor de periode 2021-2037. Voor de periode 2022-2037 gaat het, in totaal om 1834 woningen. Dat zou voor de betreffende periode volstaan om aan de lokale behoefte te voldoen. Dat correspondeert redelijk goed met het realistische scenario van MARK DEMOD dat een groei met 1771 prognosticeert.

[4] *Visie Wonen Urk*. Companen december 2021

Tabel 3: Planvoorraad woningbouw 2023-2037, gemeente Urk

Locatie	Verwacht jaar van oplevering					Totaal
	2023	2024	2025	2026-2032	2033-2037	
Uitbreidingslocaties						
Oranjewijk fase 2	19					19
Oranjewijk fase 3			16	40		56
Zeeheldenwijk	50	200	125	875	400	1.650[1]
Nieuwe uitbreidingslocaties						n.t.b.
Inbreidingslocaties						
Almerelaan 24		19				19
Noorderzand						90
Nieuwe inbreidingslocaties: • De Noord 11						n.t.b.
Totaal	**69**[2]	**219**[2]	**141**[2]	**915**[2]	**400**[2]	**1.834**

[1] Exclusief zorgwoningen

[2] Exclusief planvoorraad Noorderzand

Bron: Gemeente Urk (2023)

De overige aspecten, doelgroepen, wonen en zorg, arbeidsmigranten en leefbaarheid en verduurzaming zullen, voor zover relevant, nader aan bod komen bij de kwantitatieve en kwalitatieve berekeningen die uitgevoerd worden met het SENSUB-model. Hierbij beschouwen we 14 verschillende woonvormen. Voor elk van die woonvormen kan voor ieder jaar de behoefte worden bepaald en kan tevens worden vastgesteld of de benodigde huisvesting permanent of tijdelijk nodig is.

Wonen en zorg maken integraal onderdeel uit van het SENSUB-model. Het gaan dan om zorg die in de regel intramuraal wordt gegeven en die inmiddels ook via modulaire of volledige pakketten thuis kan worden geleverd.

Daarnaast kijken we naar de behoefte aan levensloopbestendige woningen aan de hand van prognoses ten aanzien van gebreken in de uitvoering van essentiële dagelijkse levensverrichtingen (ADL). De behoeften aan zorg en levensloopbestendige woningen wordt kwantitatief bepaald.

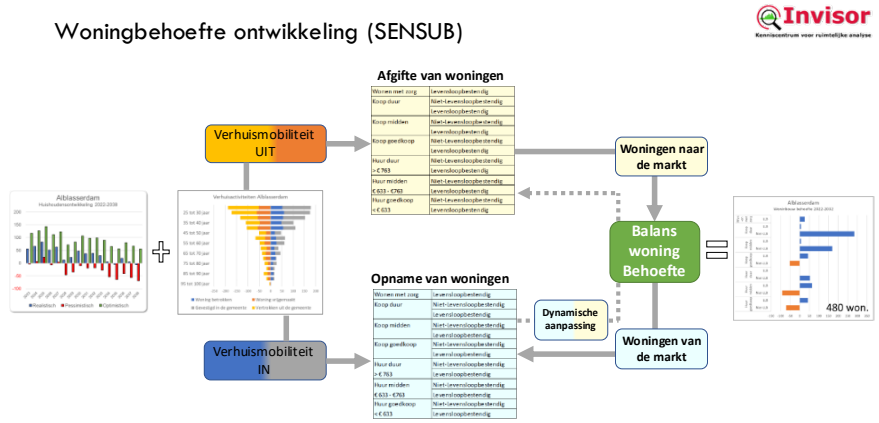
Arbeidsmigranten (die langer dan 4 maanden in Nederland verblijven) maken reeds onderdeel uit van de demografische prognoses. Met eventuele toekomstige pieken of dalen kunnen we gen rekening houden aangezien we niet weten of, wanneer en in welke mate daarvan sprake zal zijn.

4.5 Lange termijn woningbehoefte bepaling met SENSUB

Om een schatting te kunnen maken van de woningbehoefte in 2032 en 2037 hebben we het SENSUB-model ingezet met daarin het realistische demografische groeiscenario als “driver”.

Figuur 12 laat zien hoe het SENSUB-model werkt. Zie eveneens paragraaf 1.1.4 voor een verdere beschrijving van de werking van het model.

Figuur 14: Schematisch diagram van de werking van het SENSUB-model



In tabel 4 (realistisch groeiscenario zonder beleidsmatige interventies) zijn de uitkomsten van de SENSUB-modelberekeningen van de woningbehoefte weergegeven[5].

Tabel 4: Woningbouwopgave tot en met 2032 respectievelijk 2037 voor de gemeente Urk aan de hand van de realistische demografische prognose zonder beleidsaanpassingen (de beleidsarme variant toekomstige woningbouwopgave)

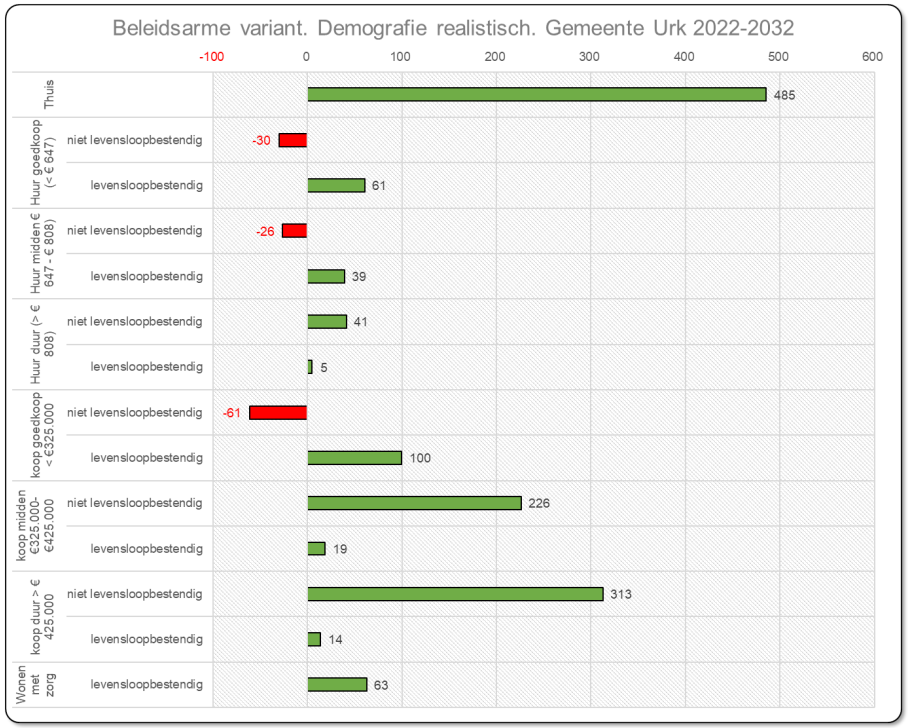
Beleidsarme basis variant		2022-2032			2022-2037		
WOONVORM	**TYPE**	**Totaal**	**Aanpassen/ slopen**	**bouwen**	**Totaal**	**Aanpassen/ slopen**	**bouwen**
Thuis		485			557		
Huur goedkoop (< € 647)	niet levensloop bestendig	-30	-30		-18	-18	
	Levensloop bestendig	61		61	79		79
Huur midden (€ 647 - € 808)	niet levensloop bestendig	-26	-26		-14	-14	
	Levensloop bestendig	39		39	49		49
Huur duur (> € 808)	niet levensloop bestendig	41		41	60		60
	Levensloop bestendig	5		5	7		7
koop goedkoop < €325.000	niet levensloop bestendig	-61	-61		9		9
	Levensloop bestendig	100		100	129		129
koop midden €325.000-€425.000	niet levensloop bestendig	226		226	333		333
	Levensloop bestendig	19		19	24		24
koop duur > € 425.000	niet levensloop bestendig	313		313	446		446
	Levensloop bestendig	14		14	18		18
Wonen met zorg	levensloop bestendig	63		63	94		94
TOTAAL				880			1247

Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

[5] Er is geen rekening gehouden met de huisvesting van aandachtgroepen/urgentiegroepen zoals voortvloeit uit het programma 'Een thuis voor iedereen'.

In figuur 15 zijn de woningbehoefteprognoses voor de beleidsarme variant van het SENSUB-model grafisch weergegeven voor 2032. In figuur 15 wordt de beoogde woningbouwopgave afgezet tegen de huidige woningvoorraad.

Figuur 15: Woningbouwopgave tot en met 2032 voor de gemeente Urk aan de hand van de realistische demografische prognose de beleidsarme variant.



Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

De belangrijkste bevindingen uit deze modelmatige berekeningen op basis van het realistische demografische scenario zijn:

1. Onder de gegeven condities zal het aantal thuiswonende jongeren tot en met 2032 met 485 toenemen. Begin 2023 waren er 1224 thuiswonende jongeren
2. Doordat in deze variant het aantal thuiswonende jongeren sterk toeneemt is er minder druk op de sociale huurmarkt. Het benodigd aantal niet levensloopbestendige goedkope huurwoningen neemt af met 30 en het benodigd aantal levensloopbestendige goedkope huurwoningen neemt toe met 61. Het tekort aan deze 61 levensloopbestendige woningen kan voor een deel worden opgevangen door transformatie van het overschot van de 30 niet levensloopbestendige huurwoningen.
3. De midden dure sociale huur geeft hetzelfde beeld. Een klein overschot aan niet-levensloop bestendige woningen (-26) dat gecompenseerd wordt door een tekort aan levensloopbestendige woningen, hetgeen d.m.v. transformatie grotendeels oplosbaar is.
4. Er is een bescheiden behoefte aan vrije huurwoningen met een tekort van 46 woningen in 2032 en 66 woningen in 2037.
5. Ook de categorie goedkope koop kent een tekort aan levensloopbestendige woningen (100) dat deels gecompenseerd kan worden door het overschot aan niet-levensloop bestendige koopwoningen (61) te transformeren naar levensloopbestendige woningen.

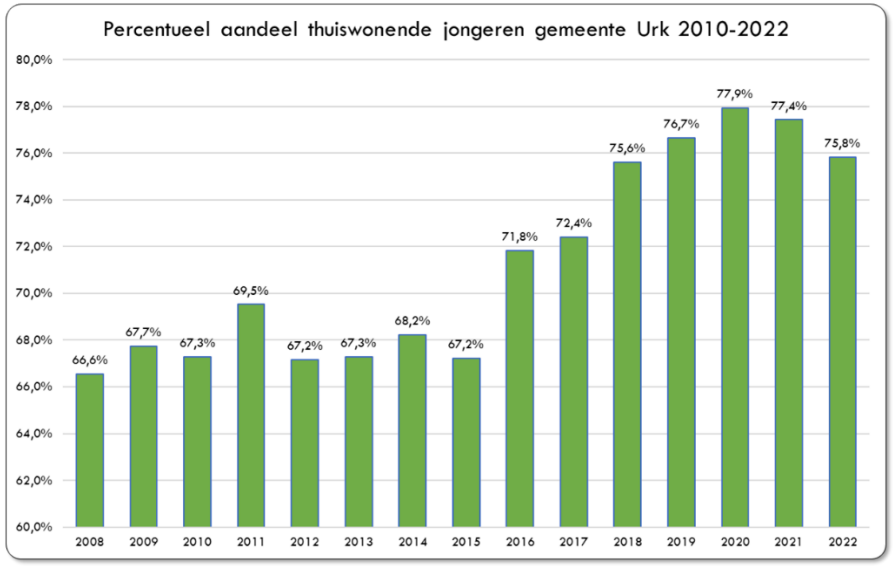
Deze Transformatie is echter niet zo nuttig omdat dit overschot in 2037 is omgeslagen naar een tekort van 9 niet levensloopbestendige woningen.

6. Er is tevens behoefte aan woningen in het midden dure en dure koopsegment (> € 325.000). Het gaat hier in totaal om een tekort van 245 midden dure koopwoningen en 357 dure koopwoningen in 2032 respectievelijk 327 midden dure koopwoningen en 464 dure koopwoningen (> € 425.000) in 2037.
7. Vervolgens neemt de vraag naar intramuraal wonen met zorg (Wlz zorgpakketten VV04 t/m VV07) behoorlijk toe met 63 wooneenheden in 2032 respectievelijk 94 in 2037.
8. Onder de gegeven condities is de woningbouwopgave kleiner dan de demografische huishoudensgroei. Het aantal thuiswonende jongeren derhalve ook neemt sterk toe.

De beleidsarme variant van de toekomstige woningbouwopgave heeft geen positief toekomstig effect op de woningbehoefte in de gemeente Urk. Het aantal thuiswonende jongeren neemt langzamerhand toe waardoor er geen oplossing wordt geboden voor het reduceren van het aantal thuiswonende jongeren in de tijd. In figuur 16 is de ontwikkeling van het aantal thuiswonende jongeren weergegeven. Uit het verloop hiervan (over de periode 2008-2022) kan worden vastgesteld dat het percentage sterk is toegenomen (van 67% naar 78%) in de periode waarin de woningmarkt krapper werd. Een deel van deze jongeren is dus “ongewild thuiswonend”.

De afname van het percentage in de jaren 2021 en 2022 is vooral een gevolg van de hogere verhuismobiliteit naar buiten de gemeente Urk, zo blijkt uit figuur 17.

Figuur 16: percentage thuiswonende jongeren leeftijdscohort 20-25 jaar in de gemeente Urk, 2010-2022.



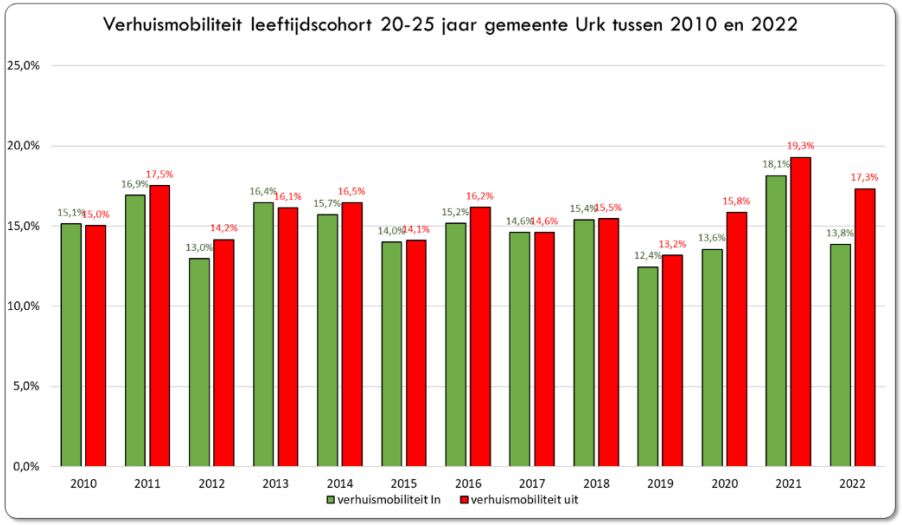
Bron: CBS Statline bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 17 laat precies zien waar het probleem zit. Hier is de verhuismobiliteit voor jongeren 20-25 jaar weergegeven voor de periode 2010-2022. Uit deze figuur blijkt dat de verhuismobiliteit van deze leeftijdscategorie gedurende de hele beschouwde periode laag (< 18%) is geweest naar landelijke standaard (vaak > 25%).

In 2019 bereikt deze zelfs een dieptepunt met 12,4% met als gevolg dat de verhuismobiliteit van jongeren naar buiten de gemeente toeneemt tot ruim 19%. Jongeren die geen woning kunnen vinden op Urk zoeken hun heil elders.

Hierdoor neemt ook het aantal thuiswonende jongeren wat af van 78% naar ongeveer 76% (zie figuur 14).

Figuur 17: Verhuismobiliteit leeftijdscohort 20-25 jaar in en uit de gemeente Urk, 2010-2022.



Bron: CBS Statline bewerkt door Invisor KvRA

De lage beschikbaarheid van geschikte woningen voor jongeren beperkt de verhuismobiliteit onder deze doelgroep aanzienlijk. De lage verhuismobiliteit komt onder andere doordat relatief veel jongeren gelijktijdig op de markt komen. Als potentiële beleidsmatige ingreep (regievariant) simuleren we daarom fictief een bouwprogramma waarbij de verhuismobiliteit onder jongeren 20-25 jaar toeneemt naar 33,3%. Dit is bij Nederlandse stedelijke gemeenten een gebruikelijke waarde op het moment dat de druk op de markt niet al te groot is.

4.6 Wachtlijst bij Patrimonium

Naast het aanpassen van de verhuismobiliteit om de instroom van jongeren te versnellen moet er ook rekening worden gehouden met de actuele stand van zaken voor de sociale huur. Figuur 13 laat zien dat het aandeel sociale huur bij starters toeneemt en het aandeel koop juist afneemt als gevolg van de prijsstijgingen van koopwoningen. Er is dus alle reden om aan te nemen dat deze tendens zich doorzet en dat in de modeloutput rekening moet worden gehouden met de meest recente stand van zaken. In augustus 2023 stonden er 500 actief zoekenden ingeschreven op de wachtlijst van woningbouwcorporatie Patrimonium. De trend die in figuur 13 is weergegeven lijkt zich dus te versterken. Het aandeel starters die een sociale huurwoningen vinden op Urk lijkt dus verder toe te nemen, terwijl het aantal starters dat in een koopwoning terecht komt juist verder afneemt. Uit de verdere analyse van die lijst blijkt dat het aandeel starters 35,7% bedraagt.

Rekening houdend met het gegeven dat een deel van deze starters nu dan wel in de toekomst in staat zal zijn om een woning te kunnen kopen (doorstroomt), gaat het om ca. 120 starters die acuut geholpen zouden moeten worden met een sociale huurwoning. Hierbij gaat het om kleinere woningen waar ze gemiddeld ca. 10 jaar in wonen (verblijftijd).

Dit aantal moet dan worden verdisconteerd in de SENSUB output die gebaseerd is op de inzichten van 2022 en die mogelijk een te laag aantal sociale huurwoningen prognosticeert.

4.7 Regievariant 1 van het SENSUB-model met een verhoogde verhuismobiliteit van jongeren 20-25 jaar van 33,3%

In tabel 5 zijn de resultaten van de regievariant weergegeven waarbij we zijn uitgegaan van het realistische demografische scenario en een verhuismobiliteit van jongeren van 20-25 jaar van 33,3% (een niveau dat binnen grotere steden gebruikelijk is). Verder is deze variant ongewijzigd en komt deze overeen met het realistische demografische scenario. Deze regievariant laat zien wat de benodigde woningbouwopgave is op het moment dat de gemeente Urk sneller woningen oplevert voor de doelgroep jongeren 20-25 jaar. Deze doelgroep heeft normaal gesproken de hoogste verhuismobiliteit van alle leeftijdscategorieën.

Tabel 5: Regievariant 1: woningbouwopgave tot en met 2032 respectievelijk 2037 voor de gemeente Urk aan de hand van de realistische demografische prognose met versnelling instroom jongeren 20-25 jaar. Gecorrigeerd voor de huidige stand van zaken voor sociale huur.

Regievariant 1: verhuismobiliteit jongeren 20-25 jaar 33,3%		2022-2032		2022-2037	
WOONVORM	**TYPE**	**Totaal**	**bouwen**	**Totaal**	**bouwen**
Thuis		3		19	
Huur goedkoop (< € 647)	niet levensloopbestendig	19	140	43	213
	levensloopbestendig	121		169	
Huur midden € 647 - €808)	niet levensloopbestendig	9	48	19	67
	levensloopbestendig	39		49	
Huur duur (> € 808)	niet levensloopbestendig	78	82	103	113
	levensloopbestendig	3		10	
koop goedkoop < €325.000	niet levensloopbestendig	152	251	238	367
	levensloopbestendig	100		129	
koop midden €325.000-€425.000	niet levensloopbestendig	296	315	403	427
	levensloopbestendig	19		24	
koop duur > € 425.000	niet levensloopbestendig	332	346	454	471
	levensloopbestendig	14		18	
Wonen met zorg	levensloopbestendig	63	63	94	94
TOTAAL			1245		1752

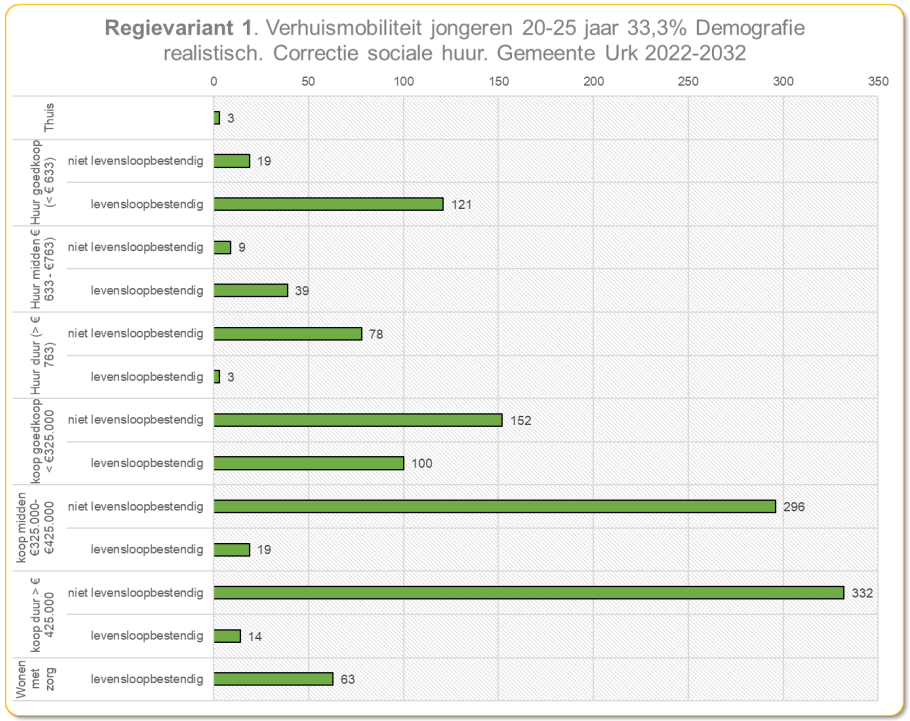
Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

- 2022-2032 = + 60 sociale huurwoningen & - 60 goedkope koopwoningen
- 2022-2037 = + 90 sociale huurwoningen & - 90 goedkope koopwoningen

In eerste instantie is het praktisch om de helft van de behoefte die er is ontstaan als gevolg van meer druk op de wachtlijst sociale huur te realiseren hetgeen neerkomt op het overhevelen van 60 woningen van goedkope koop naar goedkope sociale huur. Deze aantallen zijn reeds verwerkt in tabel 5 en figuur 18.

In figuur 18 is de woningbehoefteprognose van de regievariant 1 in 2032 grafisch weergegeven.

Figuur 18: Regievariant 1: woningbouwopgave tot en met 2032 voor de gemeente Urk aan de hand van de realistische demografische prognose met versnelde uitstroom van jongeren 20-25 jaar. Correctie voor sociale huur.



Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

De belangrijkste bevindingen van deze regievariant 1 zijn:

1 'Bij het volgen van de regievariant neemt het aantal thuiswonende jongeren tot 2032 nauwelijks toe en is het aantal thuiswonende jongeren veel lager dan de beleidsarme variant zonder versnelde uitstroom. Ook tot en met 2037 neemt het aantal thuiswonende jongeren nog iets toe ten opzichte van 2032. Dus zelfs bij een opgehoogde verhuismobiliteit van 33,3% onder jongeren in de leeftijdscategorie 20-25 jaar, blijft het aantal thuiswonende jongeren ongeveer constant. Een verhuismobiliteit van 33,3% onder jongeren 20-25 jaar is in grotere steden geen uitzondering en is daarom als uitgangspunt genomen voor de gemeente Urk. Hierdoor neemt het aantal (ongewild) thuiswonende jongeren niet langer toe echter blijkt het niet voldoende om het aantal ongewild thuiswonende jongeren aanzienlijk te doen afnemen. De reden hiervan is het grote aantal jongeren dat in de gemeente woonachtig is.

2 Er is bij deze variant meer behoefte aan sociale huurwoningen. De vraag naar goedkope sociale huurwoningen bedraagt – gegeven de gehanteerde uitgangspunten - nu 140 sociale huurwoningen netto. Dit zijn vooral levensloopbestendige woningen (121). Ook de vraag naar midden dure sociale huurwoningen is ten opzichte van de voorgaande variant toegenomen.

In totaal gaat het in 2032 om een toevoeging van 48 woningen waarvan 39 levensloopbestendig.

3 Er is een behoefte aan vrije sector huurwoningen van in totaal 82 stuks in 2032, waarvan 78 niet levensloopbestendig.

4 Het belangrijkste verschil ten opzichte van de voorgaande (beleidsarme) variant is de toegenomen vraag naar goedkope koopwoningen. Deze bedraagt nu 252 eenheden in 2032 waarvan 100 levensloopbestendig. Het bijtijds bijbouwen van deze woningen is van groot belang om een betere doorstroming te kunnen realiseren. De vraag naar goedkope koopwoningen blijft ook in 2037 groot, de totale behoefte is dan 367 eenheden.

5 Er is tevens behoefte aan woningen in het midden dure en dure koopsegment (> € 325.000). Het gaat hier in totaal om een tekort van 315 midden dure koopwoningen en 346 dure (> € 425.000) koopwoningen in 2032 respectievelijk 427 midden dure koopwoningen en 471 dure koopwoningen in 2037. Dat aantal is dus wel wat toegenomen ten opzichte van de beleidsarme variant. De toename is een gevolg van de relatief lange periode die beschouwd wordt (10 tot 15 jaar) en de relatief hoge verhuismobiliteit van jongeren die in die periode ook weer deels doorstromen naar een duurdere woning.

6 De vraag naar intramuraal wonen met zorg (Wlz zorgpakketten VV04 t/m VV07) is identiek ten opzichte van de beleidsarme variant.

7 De totale woningbehoefte in 2032 en 2037 is vrijwel identiek aan de berekende huishoudensgroei omdat zelfs bij deze fictief verhoogde verhuismobiliteit onder jongeren 20-25 jaar het aantal (ongewild) thuiswonende jongeren constant blijft.

De door de gemeente Urk opgegeven planvoorraad komt nu redelijk overeen met de geprognosticeerde woningbehoefte. De geprognosticeerde woningbehoefte bedraagt 1245 woningen voor 2032 terwijl er 1344 staan opgenomen in de planvoorraad. Voor 2037 bedraagt de geprognosticeerde woningbehoefte 1752 woningen terwijl er 1834 zijn gepland t/m 2037.

Het aandeel te bouwen sociale huurwoningen van de totale woningbouwopgave bedraagt per jaar ca. 20% inclusief wonen met zorg. Gezien de sterk toegenomen wachtlijst van Patrimonium en het toegenomen aantal aandachtsgroepen wat gehuisvest moet worden, wordt geadviseerd om het aandeel reguliere sociale huurwoningen van de totale planvoorraad de komende jaren te verhogen. Voor inbreidings- en uitbreidingslocaties geldt dat het aandeel sociale huur de eerste jaren verhoogd kan worden naar ca. 25% per jaar. Dit aandeel kan verder worden verhoogd door het toevoegen van huurkoopwoningen. Het effect van het verhoogde aandeel sociale huur zal gemonitord worden. Door middel van monitoring wordt inzichtelijk of het verhoogde aandeel sociale huur van de totale woningbouwopgave langer moet worden voortgezet of dat dit aandeel weer kan worden bijgesteld naar beneden.

4.8 Regievariant 2 van het SENSUB-model waarbij rekening wordt gehouden met extra statushouders, behoud van jongeren op Urk en terugkeer van Urkers die ongewild elders wonen

Er zit nog wat ruimte tussen de berekende woningbehoefte uit de eerste regievariant van SENSUB en de planvoorraad. Tegelijkertijd zien we dat jongeren hun woonwensen minder goed kunnen realiseren en dat veel jongeren en starters zich huisvesten buiten Urk. Het zou daarom een beleidsvoornemen van de gemeente kunnen zijn om jongeren en starters beter in staat te stellen hun wensen te realiseren op Urk. Daarnaast kan de gemeente stimuleren dat huishoudens die nu ongewenst buiten Urk wonen de gelegenheid krijgen om terug te keren en rekening houden met instroom van extra statushouders.

Hiertoe is een regievariant tot stand gekomen met daarin de volgende randvoorwaarden:

1. Het aantal (ongewild) thuiswonende jongeren neemt niet toe. Dit uitgangspunt zit ook in regievariant 1;
2. Per jaar worden er gemiddeld 15 statushouders gehuisvest, bovenop het gemiddelde aantal van de afgelopen jaren;
3. Per jaar wordt 33% van de naar een andere gemeente verhuisde Urkers de gelegenheid geboden om naar Urk terug te keren.

De uitkomsten zijn weergegeven in tabel 6 en figuur 19

Tabel 6: Regievariant 2; woningbouwopgave tot en met 2032 respectievelijk 2037 voor de gemeente Urk aan de hand van het realistische demografische prognose met versnelling instroom jongeren 20-25 jaar, extra statushouders en terugkerende Urkers

Regievariant 2; verhuismobiliteit jongeren 20-25 jaar 33,3%; 15 extra statushouders; 33% terugkerende Urkers uit gemeenten elders		2022-2032		2022-2037	
WOONVORM	**TYPE**	**Totaal**	**bouwen**	**Totaal**	**Bouwen**
Thuis		-3			
Huur goedkoop (< € 647)	niet levensloopbestendig	72	193	111	281
	levensloopbestendig	121		170	
Huur midden € 647 - € 808)	niet levensloopbestendig	5	44	17	66
	levensloopbestendig	39		49	
Huur duur (> € 808)	niet levensloopbestendig	93	98	133	144
	levensloopbestendig	4		11	
koop goedkoop < €325.000	niet levensloopbestendig	179	279	313	442
	levensloopbestendig	100		130	
koop midden €325.000-€425.000	niet levensloopbestendig	410	429	582	607
	levensloopbestendig	19		25	
koop duur > € 425.000	niet levensloopbestendig	490	504	729	748
	levensloopbestendig	14		18	
Wonen met zorg	levensloopbestendig	63	63		95
TOTAAL			1611		2384

Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

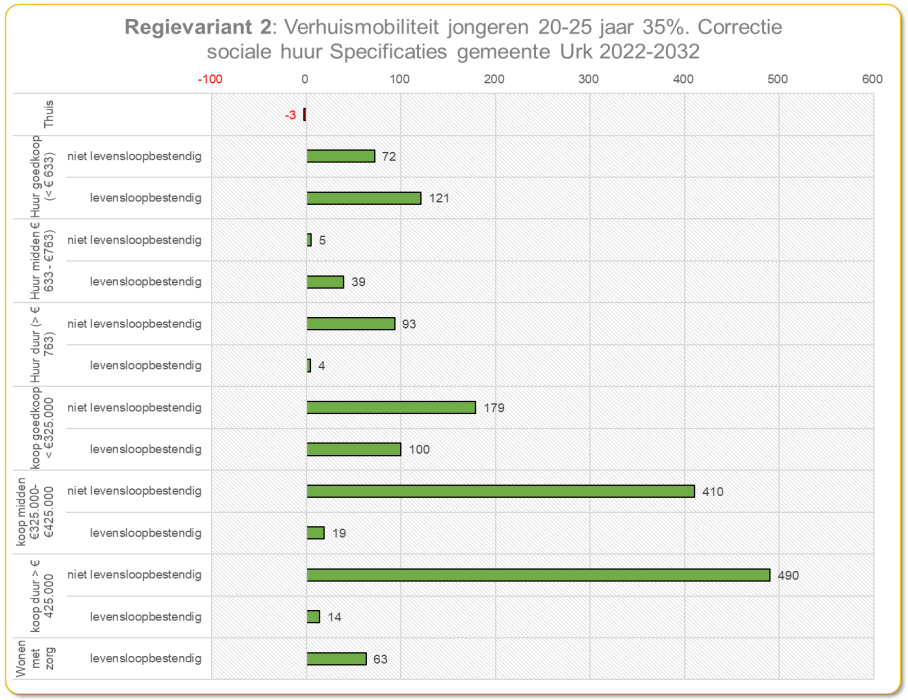
- 2022-2032 = + 60 sociale huurwoningen & - 60 goedkope koopwoningen
- 2022-2037 = + 90 sociale huurwoningen & - 90 goedkope koopwoningen

In eerste instantie is het praktisch om de helft van de behoefte die er is ontstaan als gevolg van meer druk op de wachtlijst sociale huur te realiseren hetgeen neerkomt op het overhevelen van 60 woningen van goedkope koop naar goedkope sociale huur. Deze aantallen zijn reeds verwerkt in tabel 6 en figuur 19.

In figuur 19 is de woningbehoefteprognose van de regievariant 2 in 2032 grafisch weergegeven.

Figuur 19: Regievariant 2: woningbouwopgave tot en met 2032 voor de gemeente Urk aan de hand van de realistische demografische prognose met versnelde uitstroom van jongeren 20-25 jaar, extra statushouders en terugkerende Urkers

.



Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

De belangrijkste bevindingen van deze regievariant 2 zijn:

1. Tot 2032 en 2037 neemt het aantal thuiswonende jongeren iets af, daarmee stabiliseert ook het percentage verhuis geneigde jongeren.
2. Er is bij deze variant meer behoefte aan sociale huurwoningen. De vraag naar goedkope sociale huurwoningen bedraagt nu 193 sociale huurwoningen netto. Dit zijn zowel levensloopbestendige woningen (121) als niet-levensloopbestendige woningen (72). Ook de vraag naar midden dure sociale huurwoningen is ten opzichte van de voorgaande variant toegenomen. In totaal gaat het in 2032 om een toevoeging van 44 woningen waarvan 39 levensloopbestendig.
3. Er is een behoefte aan vrije sector huurwoningen van in totaal 98 stuks in 2032, waarvan 93 niet-levensloopbestendig.
4. De vraag naar goedkope koopwoningen is toegenomen. Deze bedraagt 279 eenheden in 2032 waarvan 100 levensloopbestendig. Het bijtijds bijbouwen van deze woningen is van groot belang om een betere doorstroming te kunnen realiseren. De vraag naar goedkope koopwoningen blijft ook in 2037 groot, de totale behoefte is dan 442 eenheden.
5. Er is tevens behoefte aan woningen in het midden dure en dure koopsegment (> € 325.000).

Het gaat hier in totaal om een tekort van 429 midden dure koopwoningen en 504 dure (> € 425.000) koopwoningen in 2032 respectievelijk 607 midden dure koopwoningen en 748 dure koopwoningen in 2037.

6. De toename is een gevolg van de relatief lange periode die beschouwd wordt (10 tot 15 jaar) en de relatief hoge verhuismobiliteit van jongeren die in die periode ook weer deels doorstromen naar een duurdere woning.
7. De vraag naar intramuraal wonen met zorg (Wlz zorgpakketten VV04 t/m VV07) is identiek ten opzichte van de beleidsarme variant.
8. De totale woningbehoefte in 2032 en 2037 is hoger dan de berekende huishoudensgroei (realistisch scenario) van 1248 extra huishoudens in 2032 en 1771 extra huishoudens in 2037.

Deze variant geeft een behoorlijk grotere bouwopgave dan in de planvoorraad voorzien is. De opgave bedraagt 1611 t/m 2033 terwijl er maar 1344 gepland zijn. In 2037 is het verschil zelfs nog groter: 2384 vs. 1834 gepland. Het grote voordeel is dat met deze variant wel alle woonwensen van de woningzoekenden op Urk (waaronder jongeren) kunnen worden ingewilligd en dat zelfs een deel van de ongewild buiten Urk wonende Urkers kunnen worden "teruggehaald".

Het aandeel te bouwen sociale huurwoningen van de totale woningbouwopgave bedraagt per jaar ca. 20% inclusief wonen met zorg. Gezien de sterk toegenomen wachtlijst van Patrimonium en het toegenomen aantal aandachtgroepen wat gehuisvest moet worden, wordt geadviseerd om het aandeel reguliere sociale huurwoningen van de totale planvoorraad de komende jaren te verhogen. Voor inbreidings- en uitbreidingslocaties geldt dat het aandeel sociale huur de eerste jaren verhoogd kan worden naar ca. 25% per jaar. Dit aandeel kan verder worden verhoogd door het toevoegen van huurkoopwoningen. Het effect van het verhoogde aandeel sociale huur zal gemonitord worden. Door middel van monitoring wordt inzichtelijk of het verhoogde aandeel sociale huur van de totale woningbouwopgave langer moet worden voortgezet of dat dit aandeel weer kan worden bijgesteld naar beneden.

4.9 Betekenis en conclusie woningmarktanalyse

De primaire doelstelling van dit onderzoek is om te bepalen met welke woningbouwopgave de instroom en doorstroming op de woningmarkt op Urk het meest gebaat is. Daarvoor hebben we eerst de totale opgave bepaald voor 2032 en 2037 zowel kwantitatief als kwalitatief onder de huidige condities. Daaruit blijkt dat de huidige verhuismobiliteit van jongeren veel te laag is om de stapeling van thuiswonende jongeren van de afgelopen jaren af te remmen. Het aantal thuiswonende jongeren neemt de komende tijd alleen maar toe en ook neemt de uitstroom van jongeren naar gemeenten elders toe. Bij "regievariant 1" wordt het tempo van uitstroom van jongeren 20-25 jaar flink opgevoerd en wel tot het niveau dat er geen toename meer is van het aantal thuiswonende jongeren.

De behoefte aan goedkope huurwoningen en goedkope koopwoningen neemt hierdoor flink toe en komt in totaal behoorlijk overeen met de planvoorraad van de gemeente. Tenslotte is regievariant 2 in beschouwing genomen waarmee de woningbehoefte van terugkerende Urkers en statushouders kunnen worden ingewilligd. Daarbij zien we dat de woningbehoefte in 2037 toch wel behoorlijk ver boven de huidige planvoorraad zal gaan uitkomen. Het verschil in 2033 is nog enigszins beperkt met 177 woningen.

De consequentie is dat hoe dan ook het bouwtempo van woningen de komende jaren flink omhoog zal moeten ten opzichte van de beleidsarme variant.

Het huisvesten van deze groep jongeren 20-25 jaar lijkt vooralsnog het enige onderdeel van de woningmarkt van Urk dat echt aandacht behoeft. Er ontstaan (bij de beide regievarianten) geen overschotten aan woningen op de korte en/of op de langere termijn. De lange termijn woningbehoefte (2032) is redelijk tot goed in overeenstemming met de lange termijn planvoorraad. In de periode daarna (t/m 2037) zien we dat de planvoorraad nog wel in overeenstemming is met regievariant 1, maar dat de woningbehoefte in regievariant 2 groter wordt dan de planvoorraad. Zolang er in de gemeente voldoende ruimte is om te bouwen dan zijn er dus ook voor deze variant in principe geen belemmeringen.

5 Samenvatting en conclusies

5.1 Demografie en actuele woningmarkt

De demografische situatie van de gemeente Urk wordt gekenmerkt door het grote aantal jongeren en het hoge geboortesaldo. Daardoor neemt het aantal huishoudens de komende jaren ook sterkt toe met +1248 huishoudens tot en met 2032 en +1771 huishoudens tot en met 2037, een en ander conform het realistische scenario. Van vergijzing en ontgroening is in de gemeente Urk geen sprake terwijl de meeste Nederlandse gemeenten daarmee wel te kampen hebben. De afgelopen jaren is de gemeente Urk gemiddeld met ca. 231 inwoners gegroeid en de interne verhuismobiliteit (het aantal verhuizers dat weer een woning binnen de gemeente Urk vindt) is met 81,5% erg hoog. Dat wil zeggen dat veruit de meeste inwoners van Urk die verhuizen ook weer een woning vinden in de gemeente Urk en dus in de gemeente (willen) blijven wonen. Dat de woningen op Urk gewild zijn is af te leiden uit de lage krapte indicator (er staan relatief weinig woningen te koop) en de stijgende woningvraagprijs per m^2. Op dit moment zijn er ruim 80 woningen nodig om de druk van de koopmarkt af te halen en de markt wat meer in balans te brengen. De nadruk ligt daarbij op tussenwoningen, hoek-/eindwoningen en twee-kappers in de prijscategorieën €250.000,- tot en met €400.000,-.

Als we kijken naar de doorstroming dan hebben instromers (met laag en midden inkomen) en terugstromers het moeilijk om een geschikte woning te vinden.

De kansen op de woningmarkt zijn het beste voor de doorstromers omdat er voor deze groep voldoende woningen beschikbaar zijn en er voldoende gegadigden zijn voor de woning die ze achter laten. Het aantal thuiswonende jongeren dat instroomt op de woningmarkt in de gemeente Urk is echter laag waardoor het aantal thuiswonende jongeren de afgelopen jaren sterk is gestegen. Gezien het grote aantal jongeren binnen de gemeente en het hoge geboorteoverschot blijft deze groep de komende jaren groeien. Hier ligt dan ook de grootste opgave voor de gemeente om deze groeiende doelgroep te huisvesten.

Als we kijken naar de sociaaleconomische opbouw van de gemeente dan valt op dat de gemiddelde leeftijd in de gemeente Urk behoorlijk lager ligt dan het Nederlands gemiddelde. De gemeente Urk heeft, ondanks een groot aandeel Young Potentials, in veel opzichten de kenmerken van een plattelandsgemeente (zoals een relatief hoog aandeel tweeverdieners en gezinnen met kinderen), en is bovendien een zeer gewilde woongemeente. Het sociaaleconomisch spectrum laat zien dat er voor jongeren mogelijkheden zijn om “in te stappen” op de koopwoningenmarkt, maar uit de demografische kengetallen blijkt dat het aanbod ruim onvoldoende is om de vraag aan te kunnen. Het saldo verhuizingen voor de groep jongeren tussen 20-25 jaar is behoorlijk negatief wat betekent dat er binnen die leeftijdscategorie meer jongeren de gemeente verlaten dan er in de gemeente komen wonen. Het gaat hier veelal om jongeren die vanuit de thuissituatie op zichzelf willen gaan wonen, die vaak in de directe omgeving werken en die wellicht wel de voorkeur zouden geven aan wonen in Urk.

Het aanbod van verschillende woonmilieus in de buurten van de gemeente Urk is voldoende divers en aantrekkelijk voor een goede doorstroming en dat zien we dan ook terug in een zeer hoge interne verhuismobiliteit.

5.2 Toekomstige Woningbehoefte

Met behulp van het door Tellers & Benoemers ontwikkelde woningmarktmodel SENSUB hebben we berekend dat het benodigd aantal woningen, om de geprognosticeerde huishoudensgroei in de gemeente Urk in 2032 op te vangen, 880 woningen bedraagt en in 2037 1247 woningen. Ook na 2032 stijgt het aantal huishoudens dus nog gestaag door, waar in veel Nederlandse gemeenten de krimp (langzaam) is ingeslagen. Daarnaast zien we dat het aantal thuiswonende jongeren nog steeds stijgt; +485 in 2032 en +557 in 2037.

Een groot deel van deze jongeren heeft de wens de woningmarkt op te stromen binnen de gemeente, maar als de bouwproductie de vraag niet bijhoudt dan zal deze groep thuiswonende jongeren ook de komende 15 jaar in aantal toenemen en/of de gemeente verlaten (zeker als de woningmarkt in andere gemeenten 'ontspant' en daar meer (goedkope) woningen beschikbaar komen). Derhalve hebben we de toekomstige woningbehoefte opnieuw berekend (regievariant 1) echter hebben we de effecten van het beleid om voor de jongere doelgroep te bouwen (20-25 jaar) doorgerekend. We gaan er daarbij vanuit dat door het toevoegen van woningen voor deze doelgroep de verhuismobiliteit onder deze doelgroep stijgt van ca. 14% naar 33,3%. Indien we dit beleidsvoornemen doorrekenen dan zien we dat het totaal aantal te bouwen woningen in 2032 is gestegen van 880 naar 1245 woningen en in 2037 van 1247 naar 1752 woningen. De grootste stijgingen (ten opzichte van de beleidsarme variant) vinden plaats in de categorieën sociale en vrije sector huur en met name in de categorie goedkope koop. Het totaal aantal te bouwen woningen komt nagenoeg overeen met de planvoorraad zoals die door de gemeente is opgegeven waardoor de gemeente kwantitatief nauwelijks aanpassingen hoeft te doen. Als we kijken naar de verdeling van de benodigde woningen over de gemeente dan zien we dat in de huidige planvoorraad bijna alle woningen worden toegevoegd in de Zeeheldenwijk. Een verdeling van het aantal te bouwen woningen over de buurten van de gemeente is derhalve niet zinvol.

In overleg met de opdrachtgever hebben we regievariant 2 doorgerekend. Hierbij hebben we eveneens gerekend met het behoud van jongeren zoals in regievariant 1 en zijn we daarnaast uitgegaan van het mogelijk maken van de terugkeer van Urkers die nu buiten Urk wonen en het extra huisvesten van statushouders. Deze variant geeft een behoorlijk grotere bouwopgave dan in de planvoorraad voorzien is. De opgave bedraagt 1611 t/m 2033 terwijl er maar 1344 gepland zijn. In 2037 is het verschil zelfs nog groter: 2384 vs. 1834 gepland. De toenemende vraag is terug te vinden onder alle categorieën koop en huurwoningen terwijl het aantal thuiswonende jongeren juist wat afneemt.

Met deze variant kunnen alle woonwensen van de woningzoekenden op Urk (waaronder jongeren) worden ingewilligd en kan dus zelfs een deel van de ongewild buiten Urk wonende Urkers worden “teruggehaald”.

Al met al heeft de gemeente een sterke woningmarkt met een grote uitdaging om het aantal thuiswonende jongeren de komende jaren niet te laten groeien en bij voorkeur te laten afnemen. Zelfs als we de verhuismobiliteit onder de doelgroep 20-25 jaar fictief sterk opschroeven van 14% naar 33,3% neemt het aantal thuiswonende jongeren in de gemeente Urk nog toe, echter wel zeer beperkt (19 tot en met 2037). Om deze doelgroep te laten instromen dienen er meer goedkope (sociale) huurwoningen en goedkope koopwoningen te worden gebouwd. Ook in het hogere segment dienen er woningen te worden toegevoegd, waarmee de doorstroming wordt bevorderd. Naast het bouwen van woningen om de geprognosticeerde huishoudensgroei in de gemeente Urk op te vangen, is de verwachting dat er de komende jaren een nieuwe doelgroep ontstaat vanwege de (door) ontwikkeling van de maritieme campus Urk. Het betreft de doelgroep studenten. In de toekomst moet daarom rekening worden gehouden met studentenhuisvesting.

Bijlagen

Bijlage 1; Toelichting SES groepen

OMSCHRIJVING SES-GROEPEN

SES staat voor Sociaal Economische Structuur. Met behulp van onze sociaaleconomische analyse hebben we voor iedere buurt in Nederland de sociale en economische identiteit in kaart gebracht en de ontwikkeling van deze identiteit over de jaren. Hiermee ontstaat een goed beeld van de buurtdiversiteit waaruit een gemeente is opgebouwd en hoe de verschillende buurten van een gemeente zich in sociaaleconomische zin onderling verhouden.

Met behulp van de sociaaleconomische analyse classificeren we buurten door de meest dominant aanwezige bewonersgroep in de buurt vast te stellen. Daarbij hanteren we twaalf verschillende bewonerscategorieën die we bepalen met behulp van negen indicatoren: vier sociale indicatoren, vier economische indicatoren en een gezondheidsindicator. De vier sociale indicatoren zijn: gemiddelde leeftijd; percentage gescheiden huishoudens, het aandeel eenpersoonshuishoudens en percentage Nederlanders met een migratieachtergrond. De vier economische indicatoren zijn: gemiddelde WOZ-waarde in de buurt, hoogte inkomen per inkomensontvanger; inkomens scheefheid (aandeel hoge, midden en lage inkomens) en aandeel WW- en bijstandsuitkeringen. De gezondheidsindicator betreft het aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen.



Tellers Benoemers &
big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld

Absolute Elite



De groep 'Absolute Elite' scoort hoog als we kijken naar het aandeel hoge gemiddelde WOZ-waarden, hoge inkomens en aandeel HBO/WO opleidingsniveau. Ten aanzien van het aantal uitkeringen per duizend inwoners, het aantal arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, het percentage jongeren met jeugdzorg, het aantal personen met WMO-hulp, het aandeel laagopgeleiden en het aandeel laagste inkomens, scoort de groep 'Absolute Elite' juist laag.

Ongeveer 0,7% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de 'Absolute Elite' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich veelal in een suburbane omgeving.

Elite

De groep 'Elite' scoort hoog op de onderdelen gemiddelde WOZ-waarden en het aandeel hoogste inkomens. De groep Elite scoort juist laag als we kijken naar het percentage gescheiden mensen, het aantal personen met een migratieachtergrond, het aandeel alleenstaanden, het aandeel laagste inkomens, het aantal uitkeringen per duizend inwoners, het aantal arbeidsongeschiktheidsuitkeringen en het aantal personen met WMO-hulp.

2,6% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de 'Elite' de dominante groep is. Dit is vaak in de buitenwijken van steden, suburbane omgevingen en soms op het platteland.



Jong Hoog Midden



In de groep 'Jong Hoog Midden' zijn de kenmerken neutraal verdeeld. Deze groep scoort hoog als we kijken naar het aandeel middenopgeleiden. Verder zijn er geen opvallende uitschieters.

25,6% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Jong Hoog Midden' de dominante groep is. Dit is het hoogste percentage als we kijken naar de verdeling van inwoners. De buurten bevinden zich voornamelijk op het platteland.

Jong Laag Midden

De groep 'Jong Laag Midden' is neutraal als we kijken naar de gemiddelde leeftijd en het aandeel middelbaar opgeleiden. Verder scoren ze hoog op de onderdelen percentage scheidingen, aantal personen met een migratieachtergrond, aandeel alleenstaanden, aandeel laagste inkomens, aantal uitkeringen per duizend inwoners, aantal arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, percentage jongeren met jeugdzorg, aantal personen met WMO-hulp en aandeel laagopgeleiden. De groep Jong Laag Midden scoort laag op de onderdelen gemiddelde WOZ-waarden, aandeel hoogste inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO).

9,3% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Jong Laag Midden' de dominante groep is. De buurten bevinden zich vaak in de stad en dan met name in de volksbuurten.



Oud Hoog Midden



De groep 'Oud Hoog Midden' heeft een hoge score ten aanzien van de gemiddelde leeftijd. Als we kijken naar het aantal personen met een migratieachtergrond dan heeft deze groep juist een lage score. Verder is dit een neutrale groep zonder opvallende kenmerken.

5,4% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Oud Hoog Midden' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich voornamelijk op het platteland.

Oud Laag Midden

De groep 'Oud Laag Midden' scoort hoog op de volgende kenmerken: aandeel middelbaar opgeleiden, aantal uitkeringen per duizend inwoners en het percentage jongeren met jeugdzorg. Ten aanzien van de volgende kenmerken scoort de groep Oud Laag Midden juist laag: gemiddelde WOZ-waarden en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO).

21,7% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Oud Laag Midden' de dominante groep is. De buurten bevinden zich veelal in de stad en zijn voornamelijk volksbuurten.



Oudere Minima



De groep 'Oudere Minima' is een vrij neutrale groep zonder opvallende uitschieters. Deze groep heeft een hoge score ten aanzien van de gemiddelde leeftijd, het percentage scheidingen, het aandeel alleenstaanden en het aantal personen met WMO-hulp. Ook als we kijken naar het aandeel hoogste inkomens scoort deze groep hoog.

2,3% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Oudere Minima' de dominante groep is. De buurten bevinden zich meestal in de stad maar ook wel in het centrum van kleinere gemeenten.

Precariaat

De groep 'Precariaat' scoort laag op de onderdelen gemiddelde leeftijd, gemiddelde WOZ-waarden, aandeel hoogste inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO). De groep 'Precariaat' heeft juist een hoge score op de aspecten: het percentage scheidingen, het aantal personen met een migratieachtergrond, het aandeel laagste inkomens, het aantal uitkeringen per duizend inwoners, het aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, het percentage jongeren met jeugdzorg en het aandeel laagopgeleiden.

10,2% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Precariaat' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich vaak in de stad.



Rurale Bovenklasse



De groep 'Rurale Bovenklasse' heeft een hoge score ten aanzien van het percentage gescheiden mensen, het aantal personen met een migratieachtergrond en het aandeel alleenstaanden. Ook het aandeel middenopgeleiden is in deze groep groot.

7,9% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Rurale Bovenklasse' de dominante groep is. Vaak bevinden deze buurten zich op het platteland.

Urban Creators

De groep 'Urban Creators' scoort hoog op de onderdelen aantal personen met een migratieachtergrond, aandeel alleenstaanden, aandeel laagste inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO). Ten aanzien van de volgende kenmerken heeft deze groep juist een lage score: gemiddelde leeftijd, percentage jongeren met jeugdzorg en aandeel laagopgeleiden.

5,5% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Urban Creators' de dominante groep is. De buurten zijn vaak in de stad gelegen en dan met name in het centrum en de eerste ring rond het centrum.



Young Potentials



De groep 'Young Potentials' scoort hoog op de aspecten aandeel hoogste inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO). Ze scoren met de volgende kenmerken juist laag: gemiddelde leeftijd, percentage gescheiden mensen, aandeel alleenstaanden, aandeel laagste inkomens, aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, percentage jongeren met jeugdzorg, aantal personen met WMO-hulp en aandeel laagopgeleiden.

8,6% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Young Potentials' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich in de buitenwijken van de steden en in suburbane omgevingen.

Zorgbehoevenden

De groep 'Zorgbehoevenden' scoort hoog op gemiddelde WOZ-waarden, gemiddelde leeftijd, aantal arbeidsongeschiktheids-uitkeringen, aantal personen met WMO-hulp en aandeel laagopgeleiden. Deze groep scoort laag op 'uitkeringen per duizend inwoners'.

0,1% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Zorgbehoevenden' de dominante groep is. Dit is het laagste percentage inwoners als we het vergelijken met de andere groepen. De buurten zijn vaak gelegen op locaties waar grotere zorgcentra zijn op het gebied van geestelijke zorg en jeugdzorg. Dit is vaak in de buitenwijken van steden, suburbane omgevingen of op het platteland.

