

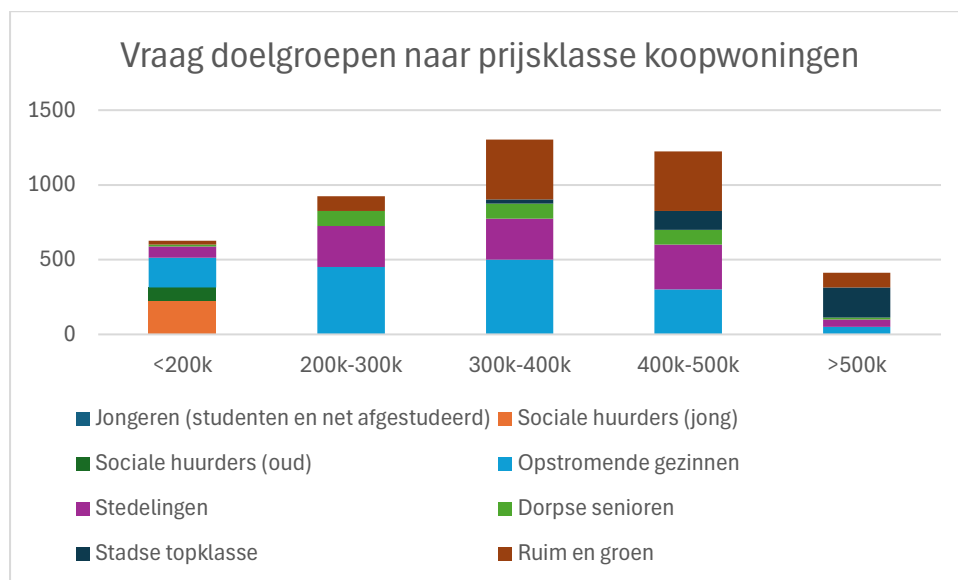
Notitie schaarste en effecten

Met de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Het uitgangspunt van de Huisvestingswet is de vrijheid van vestiging. Dit kan alleen worden beperkt ten behoeve van het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Bij het instellen van een huisvestingsverordening geldt voor gemeenten een onderzoeksplicht om dit aan te tonen. De wet bevat geen exacte definitie van wat schaarste precies is. In deze notitie is de schaarste in de gemeente Deventer en zijn de effecten daarvan in beeld gebracht. Tenzij anders vermeld, heeft de notitie betrekking op de gehele gemeente Deventer.

Vraag en aanbod

Van de totale woningvoorraad in de gemeente Deventer is 55,3% een koopwoning. Als we kijken naar de bestaande voorraad, dan zien we dat de WOZ-waarde van de koopwoningen in Deventer iets lager ligt dan het landelijk gemiddelde. Er is met name veel aanbod in de categorie tussen 260.000-355.000 euro. Zo'n 30% van de woningen heeft een WOZ-waarde van hoger dan 445.000 euro. (Bron: waarstaatjegemeente.nl, over 2022)

In het woningmarktonderzoek van KAW (2021) is gekeken naar de woonvraag. In grafiek 1 is de autonome vraag van de verschillende doelgroepen in de koopsector anno 2021 in beeld gebracht. Ondanks dat er al veel van deze prijsklassen woningen in Deventer aanwezig is, doet de grootste vraag zich voor in de categorie tussen de 300.000 en 400.000 euro. De laagste vraag doet zich voor in de categorie duurder dan 500.000 euro. Daarnaast is er nog een vraag van ongeveer 2.500 huishoudens in de sociale en particuliere huursector. In algemene zin hebben koopstarters het moeilijk door stijgende huizenprijzen en strengere hypotheekregels. Daarnaast hebben zij vaak te maken met studieschulden en een gebrek aan eigen kapitaal, wat het lastig maakt om een eerste woning te kopen.



Grafiek 1. autonome vraag van de verschillende doelgroepen in de koopsector (bron: Woningmarktonderzoek KAW, 2021)

Eind 2023 kwam de woningmarkt weer in beweging (door gestabiliseerde hypotheekrente en daardoor toegenomen consumentenvertrouwen in combinatie met gestegen inkomens) en nam de druk op de woningmarkt opnieuw toe, omdat het woningtekort nog steeds erg groot is. De relatieve woningdruk nam het meest toe in onder andere de regio rondom Deventer (bron: Hittekaart BPD 2024). Als we kijken naar de actuele vraag in Deventer op basis van zoekgegevens bij makelaars, dan zien we dat de vraag tot de NHG-grens (€ 450.000 prijspeil 2025) groot is. Daarnaast valt op dat de vraag zich ook steeds vaker voordoet in de hogere prijsklassen.

Op dit moment staan er in de gemeente Deventer 128 koopwoningen te koop op Funda. 47% hiervan (60 woningen op 16 april 2025) heeft een vraagprijs onder € 450.000,-. In de laatste twee maanden van 2024 en eerste twee maanden van 2025 waren er 4.747 serieuze zoekers in Deventer (exclusief de dorpen). In deze periode werden er 360 woningen verkocht en aan het einde van deze periode stonden er 248 te koop. De vraag is in alle segmenten groter dan het aanbod. Dat geldt ook voor de dorpen. Wel is te zien dat de vraag in de dorpen het aanbod nog veel verder overstijgt (zie ook tabel 1). In met name Bathmen is het aanbod ten opzichte van de vraag beperkt. In Deventer dient de vraag zich aan bij een lagere prijs categorie dan in de dorpen. Ook ligt de vraagpiek in de dorpen hoger dan in Deventer.

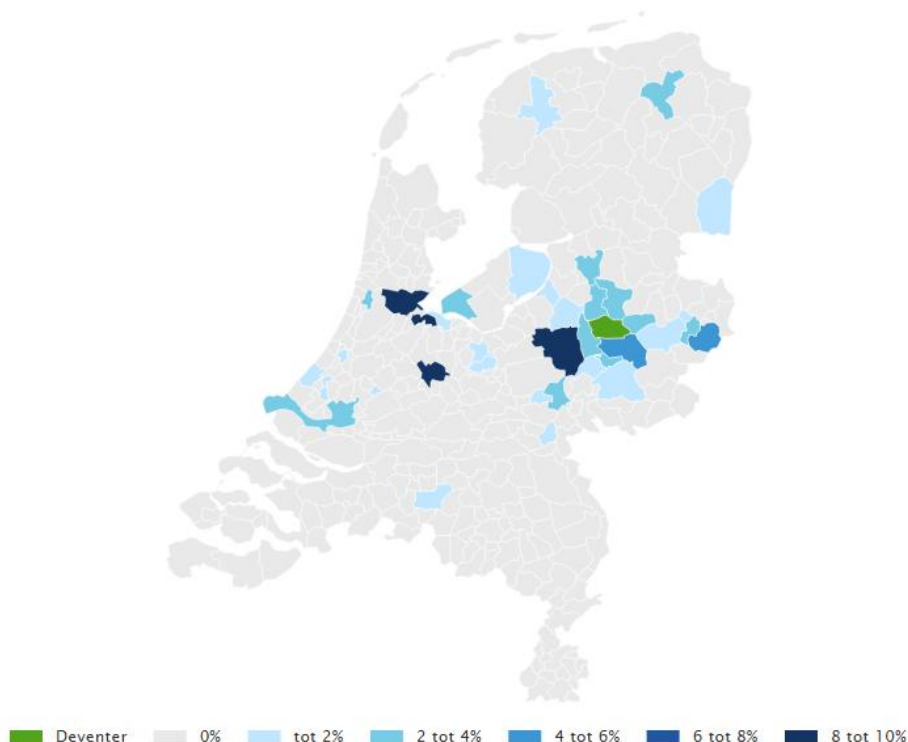
Plaats	Serieuze zoekers (4 mnd)	Verkocht (4 mnd)	Nu te koop	Verhouding verkocht en te koop/zoekers	Vanaf	Vraagpiek
Deventer	4.747	360	248	0,128	150.000	400.000
Schalkhaar	594	16	26	0,071	300.000	575.000
Lettele	65	2	2	0,062	425.000	575.000
Diepenveen	515	18	14	0,062	425.000	725.000
Bathmen	801	14	17	0,039	350.000	575.000

Tabel 1. Vraagscan Deventer en dorpen (zie ook bijlage 1)
(bron: Vraagscan Funda, februari 2025)

Woningen in de regio staan relatief kort te koop. In het vierde kwartaal van 2024 stond 67,8% van de woningen die verkocht zijn, korter dan een kwartaal te koop. Een groot deel van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht, met name bij de categorie tussenwoning is dit percentage zeer hoog (90%). Dat betekent dat er veel concurrentie is in dit segment. Gemiddeld wordt er 10,7% boven de vraagprijs betaald voor dit type woning. De krapte op de woningmarkt zorgt dus voor een prijsopdrijvend effect. (bron: NVM – marktoverzicht & regionale analyse 4e kwartaal 2024)

Als we voor de koopwoningmarkt kijken naar de verhuisstromen van en naar Deventer, zien we in 2022 dat zich 50 volwassen personen meer gevestigd hebben, dan zijn vertrokken. In totaal gaat het om 1.290 vestigingen van buiten de gemeente (1.135 vanuit een andere Nederlandse gemeente en 155 uit het buitenland). Er zijn daarnaast 1.340 personen tussen wijken verhuisd in Deventer en 535 personen binnen wijken verhuisd in Deventer. Het grootste deel van de mensen dat zich vanuit een andere gemeente vestigde in een koopwoning was afkomstig uit Amsterdam (110), Apeldoorn (85) en Utrecht (85) of het buitenland (155) (zie kaart 1).

Van alle in 2022 in Deventer gevestigde personen, betrokken 115 personen een nieuwbouwwoning (huur en koop). Hiervan waren er 5 afkomstig uit het buitenland (Bron: CBS verhuisbewegingen 2017-2022).



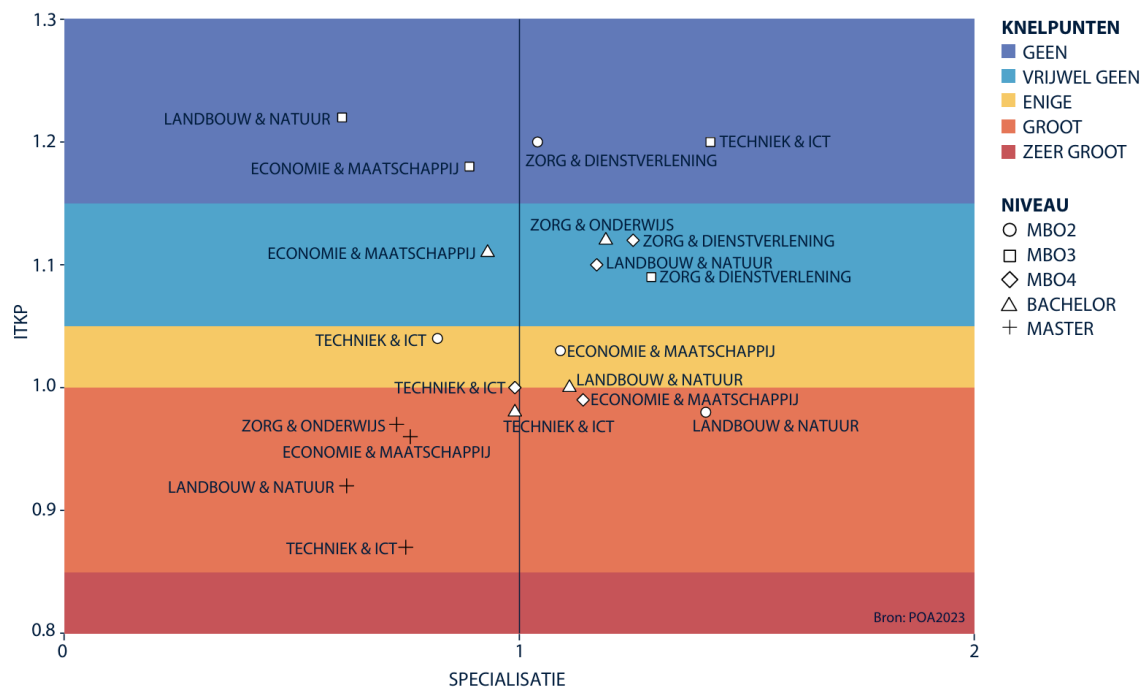
Kaart 1. In 2022 verhuisden binnen Nederland naar een koopwoning.
(bron: CBS Verhuisbewegingen 2017-2022)

Om te kijken naar het effect van de krapte is gekeken naar de ontwikkeling van het aantal goedkope scheefwoners in de sociale huur in Deventer. Van goedkope scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. De meeste mensen die meer gaan verdienen, gaan zelf op zoek naar een groter huurhuis of een koophuis. In een overspannen markt hebben mensen echter weinig alternatieven. Als we kijken naar de cijfers van scheefwonen in Deventer, dan zien we dat het aantal goedkope scheefwoners (14,3%) vergelijkbaar is met dat in de rest van Nederland. Wel is het aandeel in 2022 flink gegroeid ten opzichte vorige jaren (2021 was dit 11,6%). Doordat deze sociale huurwoningen woningen bezet worden gehouden, is er in feite sprake van verdringing van de doelgroep van corporaties. (Bron: *Waarstaatjegemeente.nl* - dashboard - Lokale Monitor Wonen). Het aantal woningzoekenden dat actief reageert op een sociale huurwoning in de regio Stedendriehoek is de afgelopen jaren toegenomen met 21% tot 20.649. Een toename is ook zichtbaar bij het gemiddeld aantal reacties per advertentie. Hierdoor neemt de slaagkans van woningzoekenden af. (Bron: *Jaarrapportage Woonkeus Stedendriehoek 2024*)

Arbeidsmarktknelpunten en vitale beroepen

Door de schaarste aan woonruimte kunnen ook de mensen uit de vitale beroepsgroepen onvoldoende passende woonruimte vinden in de gemeente. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat ze elders op zoek gaan naar werk en er lokaal een tekort ontstaat aan deze beroepsgroepen. Het is noodzakelijk en in het algemeen belang om dit effect te voorkomen.

Landelijk is er sprake van een krappe arbeidsmarkt, in toenemende mate ook voor vitale beroepen waarbij “nabijheid” van werk en wonen van groot belang is. De verwachting is dat hier op korte termijn niet snel verandering in komt. Uit de regionale arbeidsmarktprognose Veluwe Stedendriehoek voor de periode 2023-2028 blijkt dat dat er de komende jaren met name tekorten worden verwacht van masteropgeleiden. In figuur 2 zijn de arbeidsmarktknelpunten naar sectoren uitgesplitst. Voor wat betreft de vitale beroepsgroepen, zien we hierin dat in de sector zorg & onderwijs op master niveau grote knelpunten te verwachten zijn. Niettemin zijn de tekorten voor techniek en ICT nog nijpender. Daarnaast worden knelpunten verwacht in de sectoren economie en maatschappij en landbouw en natuur. Deze sectoren zijn ook van groot belang voor sterke regionale en lokale ontwikkeling.



Figuur 2. Arbeidsmarktknelpunten tot 2028 (ITKP) versus specialisatie naar opleidingssector, Veluwe Stedendriehoek
(Bron: ROA Factsheet, arbeidsmarktprognoses Veluwe Stedendriehoek 2023-2028).

In het rapport 'Gelderse arbeidsmarkt naar opleiding en beroep 2023- 2028' wordt ingezoomd op beroepsklassen en -groepen. Hieruit komt bij de 'pedagogische beroepen' en de beroepsklassen 'zorg en welzijn' en 'openbaar bestuur, veiligheid en juridische beroepen' het volgende naar voren. De vitale beroepen¹ zijn in onderstaande teksten onderstreept.

Pedagogische beroepen

De verwachte knelpunten voor de pedagogische beroepen zijn groot. In het bijzonder voor docenten beroepsgerichte vakken secundair onderwijs, leerkrachten basisonderwijs en onderwijskundigen en overige docenten worden **zeer grote knelpunten** verwacht. Ook bij docenten hoger onderwijs en hoogleraren en docenten algemene vakken secundair onderwijs voldoet het aanbod naar verwachting niet aan de vraag; hier verwachten we **grote knelpunten**. Enkel voor de sportinstructeurs en (pedagogisch) medewerkers kinderopvang en onderwijsassistenten hoeven werkgevers **vrijwel geen knelpunten** tegemoet te zien.

Zorg en welzijn

Binnen de zorg en welzijn beroepen zijn de knelpunten over het algemeen groot met niettemin behoorlijke verschillen tussen de beroepsgroepen. Voor gespecialiseerd verpleegkundigen, fysiotherapeuten, maatschappelijk werkers, psychologen en sociologen en sociaal werkers, groeps- en woonbegeleiders zijn de verwachte **knelpunten** zelfs **zeer groot**; naar verwachting zullen werkgevers grote problemen hebben om hun vacatures te vullen met geschikt personeel. Ook bij artsen, laboranten en verzorgenden zijn de **knelpunten** groot. Voor apothekersassistenten, verpleegkundigen (mbo) en medisch praktijkassistenten zijn er daarentegen naar verwachting **vrijwel geen knelpunten**.

Openbaar bestuur, veiligheid en juridische beroepen

Binnen de beroepsklasse openbaar bestuur, veiligheid en juridische beroepen zijn er vrijwel geen verwachte knelpunten in de periode tot 2028 (zie tabel 2). Echter voor overheidsbestuurders en - ambtenaren alsook beveiligingspersoneel zijn er **grote verwachte knelpunten**. Voor juristen hoeven werkgevers **geen knelpunten** te verwachten in de personeelsvoorziening. In onderstaande tabel is de Toekomstige Knelpunten in de Personeelsvoorziening naar Beroepsgroep (ITKB) voor deze beroepsklasse te zien.

¹ Van een vitaal beroep is sprake als de continue uitvoering lokaal als onmisbaar wordt beschouwd en dat, bijvoorbeeld tijdens een lockdown of andere crisis, niet stopgezet kan worden.

Beroepsklasse	Beroepsgroep	ITKB	Typering ITKB
Openbaar bestuur, veiligheid en juridische beroepen		0,83	vrijwel geen
	Overheidsbestuurders	0,87	groot
	Overheidsambtenaren	0,85	groot
	Juristen	0,79	geen
	Politie-inspecteurs	0,83	enige
	Politie en brandweer	0,81	vrijwel geen
	Beveiligingspersoneel	0,85	groot
	Militaire beroepen	0,82	vrijwel geen

Tabel 2. Toekomstige Knelpunten in de Personeelsvoorziening naar Beroepsgroep
(bron: Rapport Gelderse arbeidsmarkt naar opleiding en beroep 2023- 2028).

Conclusie

De Huisvestingswet kent geen precieze definitie van schaarste: het is aan gemeenten zelf om te beredeneren of hier sprake van is op de lokale woningmarkt. In economische termen is sprake van schaarste als er meer vraag is dan aanbod, en dat is vrijwel op de gehele Nederlandse woningmarkt het geval. Uit de verkenning van vraag en aanbod blijkt dat er in Deventer in de betaalbare koop (€ 405.000 prijspeil 2025) schaarste aangetoond kan worden. Hoewel het lastig is om de exacte effecten van de schaarste te duiden, is verdringing wel degelijk waarneembaar. De situatie op de woningmarkt staat in die zin sturing via een huisvestingsverordening niet in de weg. Voor sturing op wijkniveau is onvoldoende informatie beschikbaar om uitspraken te doen.

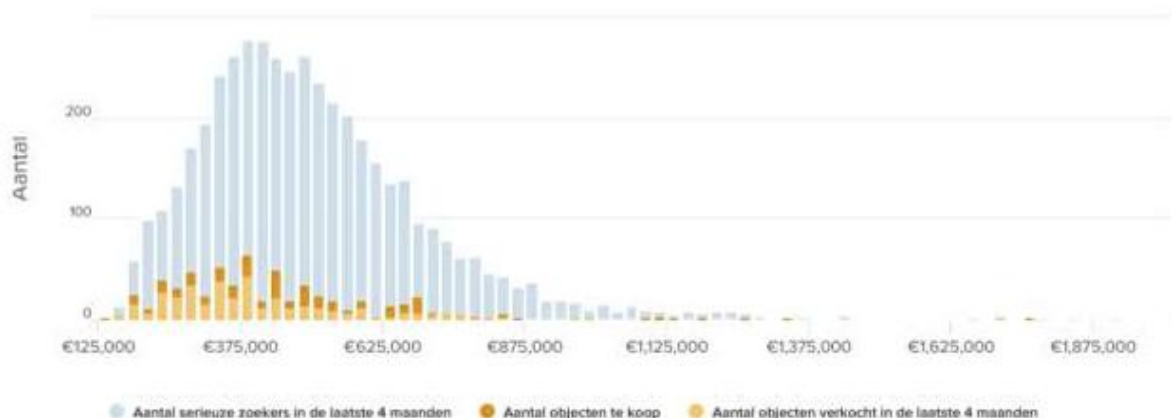
Er is ook gekeken naar beroepsgroepen waarin een tekort is aan personeel voor nu en in de nabije toekomst én die van vitaal belang zijn voor de lokale samenleving. Daarvan is sprake bij de beroepsgroepen zorg, welzijn en onderwijs. Niettemin zijn er ook tekorten in andere sectoren. Deze beroepsgroepen zijn ook van groot belang voor een sterke regionale ontwikkeling van Deventer. Economische binding in algemene zin is daarom zinvol. Indien gebruik wordt gemaakt van specifieke voorrang voor vitale beroepsgroepen, zal in een nadere regel behorend bij de huisvestingsverordening worden afgebakend welke beroepen binnen deze sectoren precies in aanmerking komen en aan welke criteria zij moeten voldoen.

Bijlage:

1. Vraagscan per dorp

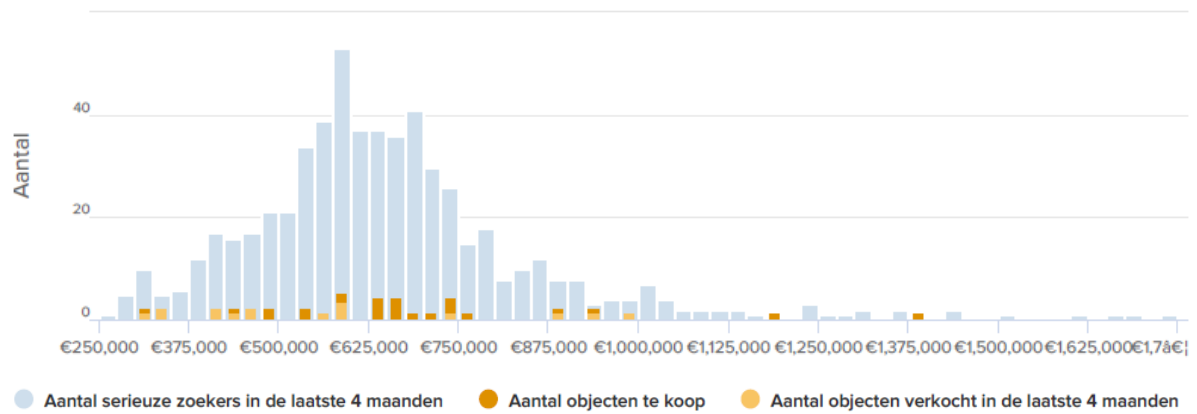
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?

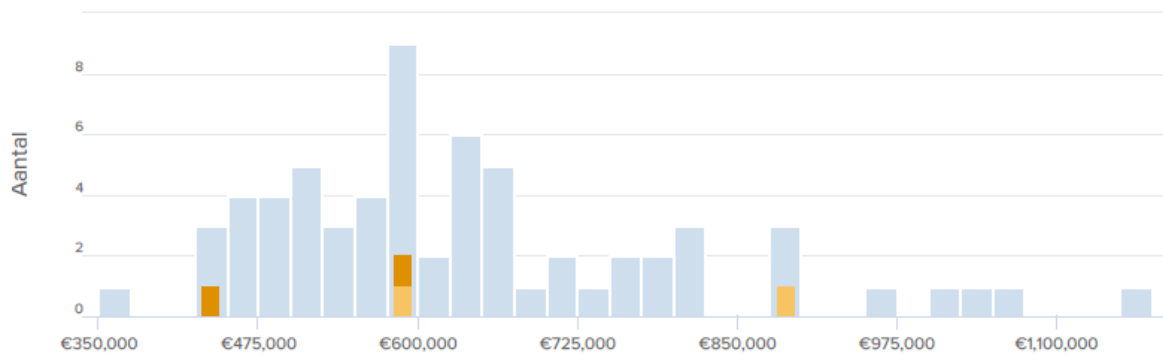


Deventer (exclusief de dorpen)

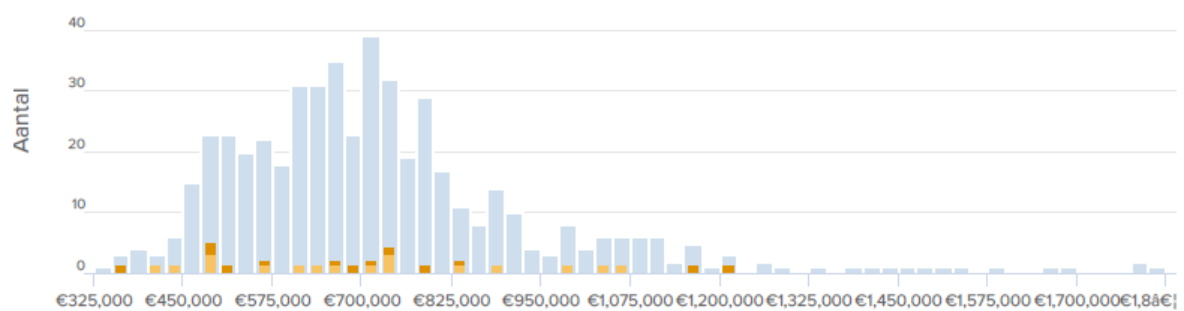
Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



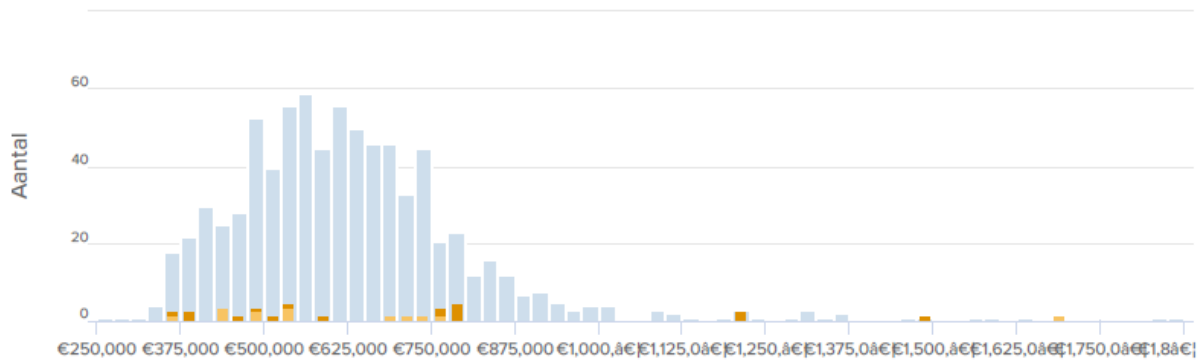
Schalkhaar



Lettele



Diepenveen



Bathmen

Bron: Vraagscan Deventer, Schalkhaar, Lettele, Diepenveen en Bathmen (feb 2025)

