



ONDERZOEKSRESULTATEN

GEMEENTE STAPHORST

16-12-2019

Koen Laarman
Gerrit van Vegchel

ONDERZOEKSRISULTATEN TEN BEHOEVE VAN DE WOONVISIE STAPHORST 2020-2024

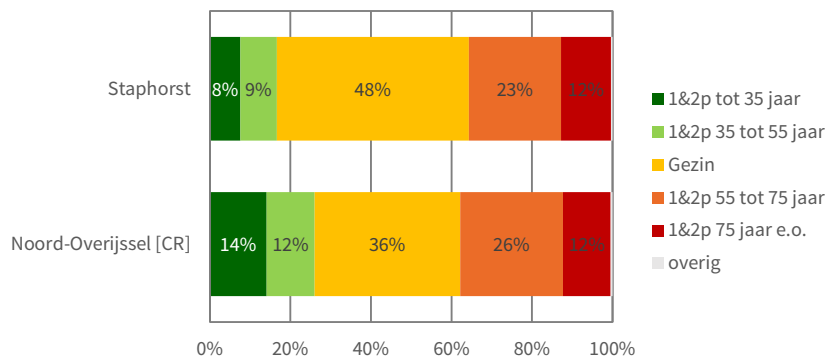
De gemeente Staphorst wil de bestaande woonvisie actualiseren. Adviesbureau Atrivé ondersteunt de gemeente bij dit traject. Om te komen tot een actualisering van de woonvisie zullen we een beeld geven van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Dat zullen we doen op basis van het landelijke woonbehoefteonderzoek waarin ook gegevens van de gemeente Staphorst en de regio zijn verwerkt. Daarnaast is er ook bestaande data gebruikt van secundaire databronnen, zoals het CBS, gegevens van Vechthorst en Kadaster.

1.1 Samenstelling woningmarkt Staphorst

De gemeente Staphorst is een echte kopersmarkt; 77% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, terwijl de particuliere – en sociale huursector beide respectievelijk 11% van de woningvoorraad in Staphorst beslaan. De woningvoorraad bestaat daarnaast overwegend uit ruime eengezinswoningen. Daarbij zijn er verschillen zichtbaar tussen de kernen. IJhorst en Staphorst kennen een groter percentage sociale huur en Punthorst kent een relatief dure woningvoorraad met een gemiddelde WOZ-waarde van €310.000.

De woningvoorraad in Staphorst wordt met name bewoond door gezinnen: 48% van de huishoudensamenstelling bestaat uit gezinnen (Figuur 1). Vergeleken met de regio Noord-Overijssel [CR] is dit een groot aandeel. Het aandeel jongere 1&2 persoonshuishoudens is juist lager in vergelijking met de regio. Binnen de kernen verschilt de bevolkingssamenstelling ook: IJhorst kent een relatief groot aandeel mensen met een leeftijd van 65+, terwijl Rouveen en Staphorst een wat jongere bevolking kennen. De bevolkings – en huishoudensopbouw is niet statisch en verandert voortdurend, in belangrijke mate door verhuizingen.

Figuur 1: Huishoudensopbouw Staphorst naar huishoudenstype

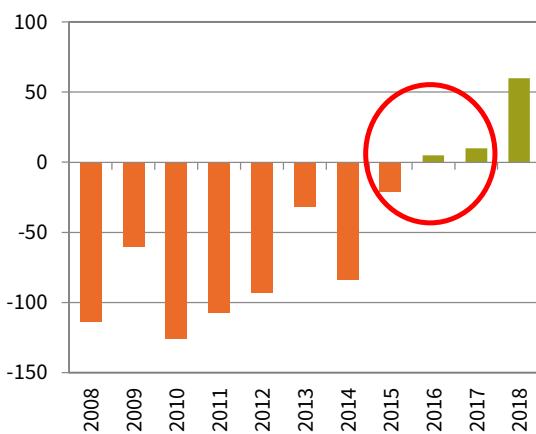


Bron: CBS, 2019

1.2 Verhuisbewegingen

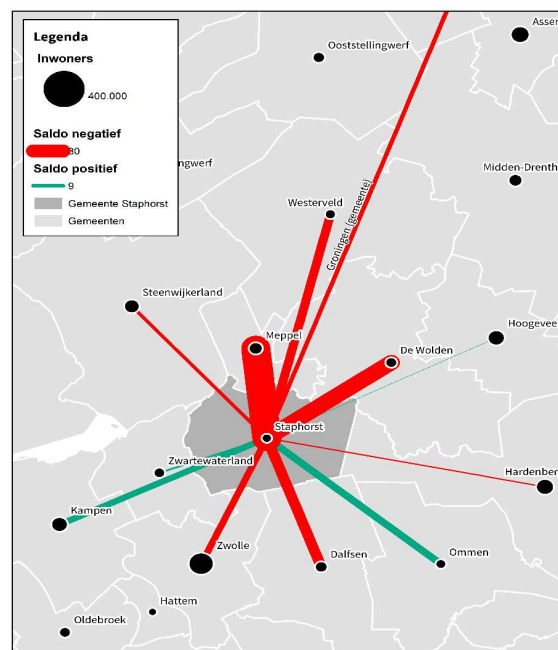
Voor een beter begrip van de woningmarkt hebben we daarom ook gekeken naar verhuisbewegingen van – en naar Staphorst. Uit deze verhuisbewegingen wordt zichtbaar dat Staphorst na een jarenlang negatief verhuissaldo (er vertrokken meer mensen, dan dat er naar Staphorst toe verhuisden) sinds 2016 een positief verhuissaldo kent. Uit een analyse naar de verhuisbewegingen naar richting (Figuur 3), blijkt dat er met name sprake is van een regionale woningmarkt. Er zijn tussen 2015-2017 negatieve verhuissaldo's naar Meppel, De Wolden en Zwolle en positieve verhuisrelaties met de gemeenten Ommen, Kampen en Zwartewaterland. Het verhuissaldo van 2018 laat echter ook zien dat de huizenmarkt in Staphorst aantrekt. De vraag is of Staphorst deze nieuwe huishoudens kan blijven opvangen.

Figuur 2: Verhuissaldo Staphorst 2008-2018



Bron: CBS, 2019

Figuur 3: Verhuissaldo's Staphorst 2015-2017

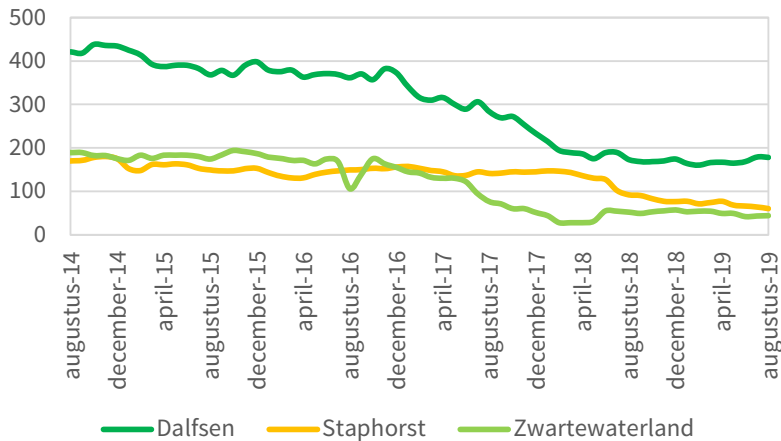


Bron: CBS, 2018; bewerking Atrivé

1.3 Druk op de woningmarkt

De huizenmarkt trekt namelijk ook in Staphorst aan. Het aanbod aan koopwoningen vermindert al enkele jaren (Figuur 4), terwijl de prijs per m² toeneemt. In augustus 2019 is de gemiddelde vraagprijs van koopwoningen in Staphorst €310.000,-. Een vraagprijs die voor minder vermogende huishoudens, bijvoorbeeld starters, moeilijker te financieren is.

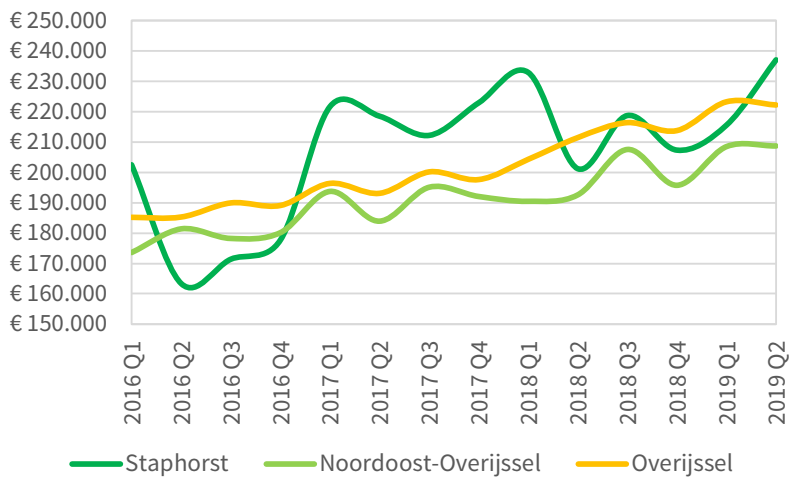
Figuur 4: Aanbod koopwoningen in Staphorst



Bron: Huizenzoeker, 2019

Daarnaast blijkt uit de (transactie)prijsontwikkeling dat een populair woningtype voor starters, de tussen- of rijtjeswoning, een sterke prijsstijging kent (Figuur 5) en in het tweede kwartaal gemiddeld €237.000 kost. De gemiddelde prijs voor een tussenwoning in Staphorst ligt daarmee hoger dan gemiddeld in Noordoost-Overijssel of Overijssel. Uit een gesprek met een focusgroep van jongeren uit Staphorst blijkt dat zij een prijs van €200.000 voor een eerste starterswoning financieel haalbaar achten.

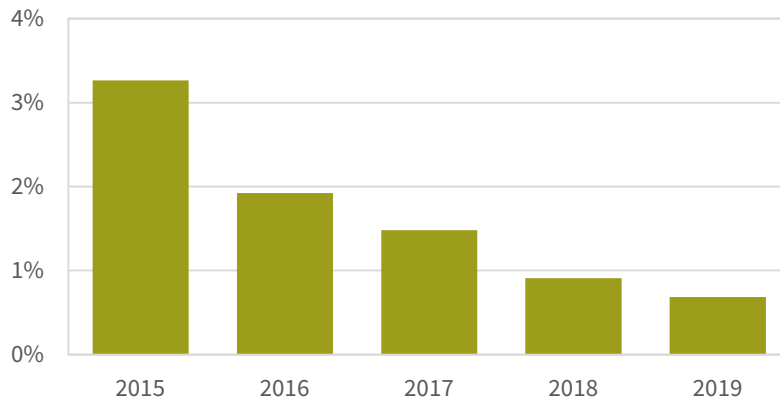
Figuur 5: Ontwikkeling transactieprijs van tussenwoningen in Staphorst



Bron: Woningmarktcijfers, 2019

Hoewel er maar een gering deel van de woningvoorraad in Staphorst uit sociale huurwoningen bestaat, zijn deze een belangrijke optie voor huishoudens met een lager inkomen. Uit de gegevens van woningcorporatie Vechthorst blijkt dat ook de druk op de sociale woningvoorraad in Staphorst toeneemt. Het aantal woningzoekenden op de circa 40 woningen per jaar die Vechthorst verhuurt neemt toe, waardoor de slaagkans al enkele jaren daalt (Figuur 6).

Figuur 6: Ontwikkeling slaagkans op sociale huurwoningen in Staphorst

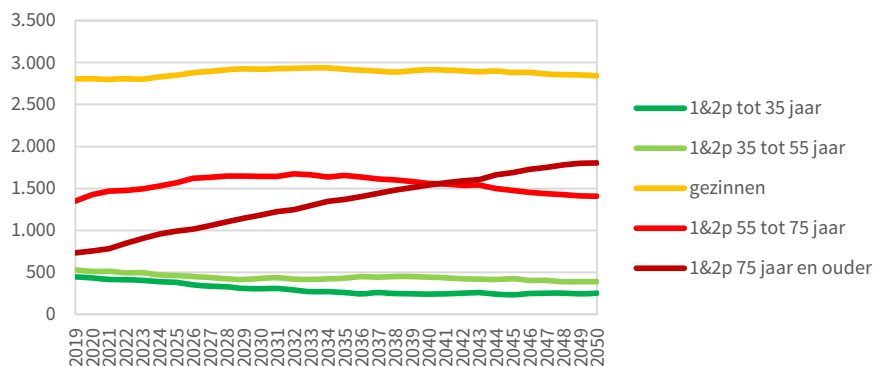


Bron: Vechthorst, 2019

1.4 Demografische ontwikkeling Staphorst

De ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de huidige woningmarkt van Staphorst bieden ook inzicht in de toekomstige opgave van de gemeente. Het aantal huishoudens in Staphorst zal de komende jaren blijven groeien (5.890 in 2019 naar 6.500 in 2030 en 6.720 in 2040) De huishoudenssamenstelling van de gemeente zal de komende jaren wel veranderen. Figuur 7 laat zien dat hoewel het aantal gezinnen tot 2050 groot blijft, het aantal oudere een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder de komende jaren sterk zal stijgen. In 2050 bestaat naar verwachting bijna 30% uit een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder.

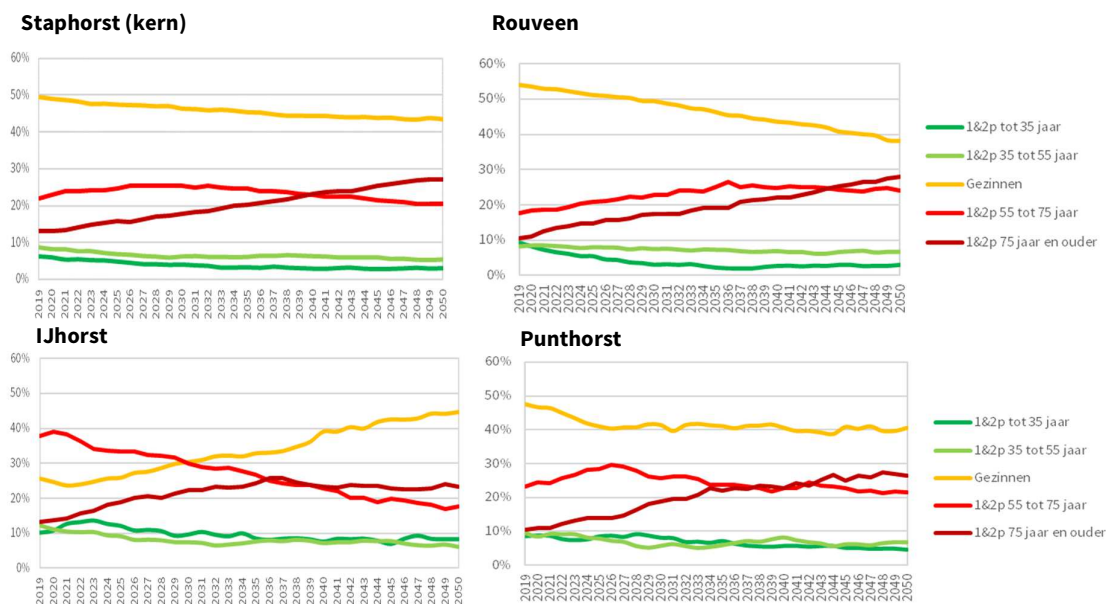
Figuur 7: Huishoudensprognose gemeente Staphorst



Bron: Primos2019

Per kern zal de huishoudenssamenstelling verschillen (Figuur 8). De kernen Staphorst en Punthorst laten een vergelijkbare trendmatige ontwikkeling in het aantal huishoudens zien als de gemeentelijke trend; het aandeel gezinnen daalt licht, terwijl het aandeel ouderen van 75 jaar en ouder de komende jaren toeneemt. In Rouveen neemt het aantal gezinnen de komende jaren af, terwijl het aandeel oudere huishoudens sterk toeneemt.

Figuur 8: Huishoudensprognose gemeente Staphorst per kern



Bron: Primos2019

Door middel van de afzetbaarheid van woningen en de feitelijke ontwikkelingen van de vraag van de afgelopen jaren, is een indicatie van de kwantitatieve woonbehoefte voor de komende jaren aangegeven. Uit de prognoses van Primos 2019 volgt op basis van het huidig aantal huishoudens in gemeente Staphorst in 2019, een kwantitatieve woonbehoefte van 610 extra woningen tot 2030 en een behoefte van circa 830 woningen tot 2040. De confrontatie tussen vraag en aanbod is verwerkt in de woonvisie.

1.5 Wonen en zorg

Het zorglandschap in Nederland verandert. Van ouderen wordt verwacht dat zij langer thuis wonen en zelf zorg organiseren of ontvangen van kennis of familie. Er vindt extramuralisering plaats: mensen die eerder in een zorgwoning woonden, moeten hun plek vinden in de reguliere woningvoorraad. Tegelijkertijd wordt van gemeenten verwacht dat zij een sterkere regie pakken in het verdelen van zorg. Dit vraagt wat van burger en gemeente, zo ook in Staphorst. Deze opgaven vragen om goed zicht op de (toekomstige) opvang van verschillende doelgroepen (ouderen, verstandelijk gehandicapten, GGZ) en voldoende sociale draagkracht en goede zorginfrastructuur in wijken en kernen.

Daarnaast gaven ouderen in een focusgroep aan een goed begaanbare openbare omgeving, kleinschalige woonvormen en een kleine, eenvoudig te onderhouden tuin.

1.6 Verduurzaming: het adagium

Ten aanzien van duurzaamheid wil de gemeente 2050 energieneutraal zijn, woningcorporatie Vechthorst streeft naar minimaal B in 2025. Daarbij is de ambitie om de energietransitie vanuit de samenleving zelf -via gedrag, houding en acceptatie- te bewerkstelligen, in plaats van dit aan de samenleving op te leggen. Door de verantwoordelijkheid en uitvoering in de samenleving terug te leggen, kan er draagvlak worden gevonden. Dit willen wij samen oppakken met de provincies en waterschappen om in de regio de verbindingen met de inwoners en het bedrijfsleven te leggen. Daarbij is van belang om nu al zorgvuldig en spaarzaam om te gaan met energie. Daarom investeert de gemeente in bewustwording van inwoners en ondernemers, om hen te inspireren om maatregelen te treffen die leiden tot energiebesparing of andere verduurzaming. De gemeente Staphorst zal hierbij aansluiten bij de plannen van de provincie.

De gemeente stelt een actieplan op om te bezien op welke wijze de gemeente (overheids)gebouwen, zoals het gemeentehuis, scholen en sportaccommodaties gaat verduurzamen. Dit doet de gemeente in samenspraak met de gebruikers en andere belanghebbenden.

1.7 Concluderend

De gemeente Staphorst is dus bij uitstek een koopmarkt met relatief weinig sociale huur. Ook in Staphorst neemt echter de druk op de woningmarkt toe. Door hogere huizenprijzen en een beperkt aanbod kunnen doelgroepen als ouderen en starters in de knel komen. Daarnaast brengen een veranderde huishoudenssamenstelling, in combinatie met langer zelfstandig thuis wonen haar eigen uitdagingen met zich mee. De woonvisie 'Samen met Elkaar' biedt voor de gemeente Staphorst een beleidskader voor de komende vier jaar.