



Woningmarktonderzoek Oosterwolde

Gemeente Oldebroek

11-01-2019

Concept



DATUM	11-01-2019
TITEL	Woningmarktonderzoek Oosterwolde
ONDERTITEL	[Voer hier een ondertitel in]
OPDRACHTGEVER	Gemeente Oldebroek
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Valentine Reijers
PROJECTNUMMER	269.104
STATUS	Concept

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Achtergronden en centrale vraagstelling	4
1.2	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	5
2	Locatieanalyse en plancapaciteit	6
3	Huidige beleidskaders	9
4	Woningbehoefte	11
4.1	Afbakening woningmarktregio	11
4.2	Kwantitatieve woningbehoefte	12
4.3	Kwalitatieve woningbehoefte	14
5	Conclusies	16

1 Inleiding

1.1 Achtergronden en centrale vraagstelling

Aanleiding onderzoek

In 2017 heeft Companen voor de gemeente Oldebroek een breed woningmarktonderzoek uitgevoerd, waarin onder andere de ontwikkeling van de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren in beeld is gebracht. Het onderzoek is uitgevoerd op het niveau van twee gebieden binnen de gemeente, Oldebroek e.o. en Wezep e.o., gescheiden door de A28. Nu ligt de vraag voor verder in te zoomen op één van de kernen binnen de gemeente, Oosterwolde.

In Oosterwolde wordt de nodige druk ervaren op met name de koopwoningenmarkt. Er zijn diverse plannen voor het toevoegen van woningen in en aan de kern. Maar een scherp beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren op kernniveau ontbreekt nog. Het onderzoek moet niet alleen inzicht bieden in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag, maar ook aantonen in hoeverre de plannen passen binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Dit onderzoek geeft een antwoord op de volgende centrale onderzoeksvragen:

- Hoe groot is de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030?
- Wat is de gewenste samenstelling van de kwalitatieve behoefte naar periode, woningtype en prijssegmenten?
- Hoe verhouden de huidige woningbouwplannen in Oosterwolde zich tot de ontwikkeling van de woningbehoefte?

Opzet van het onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van een uitgebreide analyse van diverse bronnen. Zo zijn de demografische trends en de samenstelling van de woningvoorraad in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens. De ontwikkeling van de koopmarkt zijn gebaseerd op basis van gegevens van het Kadaster (via Woningmarktcijfers.nl). Voor de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse, bestaande uit feitelijke verhuisbewegingen uit de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen hebben betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het WoON2015 onderzoek). Hierbij is een verdiepingsslag gemaakt op de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek gemeente Oldebroek 2017.

Tot slot zijn er een aantal gesprekken gevoerd met lokale marktkenners om de analyses kwalitatief te duiden en de lokale context aan te scherpen. Hiervoor zijn de volgende personen geïnterviewd:

- Gerrit Evink van Evink en Petrovic makelaars
- Hans het Lam van De Passende woning makelaardij
- Joost Pleiter van Pleiter Makelaars

1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘*nieuwe stedelijke ontwikkeling*’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘*bestaand stedelijk gebied*’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro bepalen we of de nieuwbouwplannen worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied. En of er een beperkte laddertoets uitgevoerd moet worden, die uitsluitend ingaat op de behoefte aan de ontwikkeling of dat er een uitgebreide laddertoets moet worden uitgevoerd waarbij ook moet worden bekeken of er alternatieve binnenstedelijke locaties zijn.

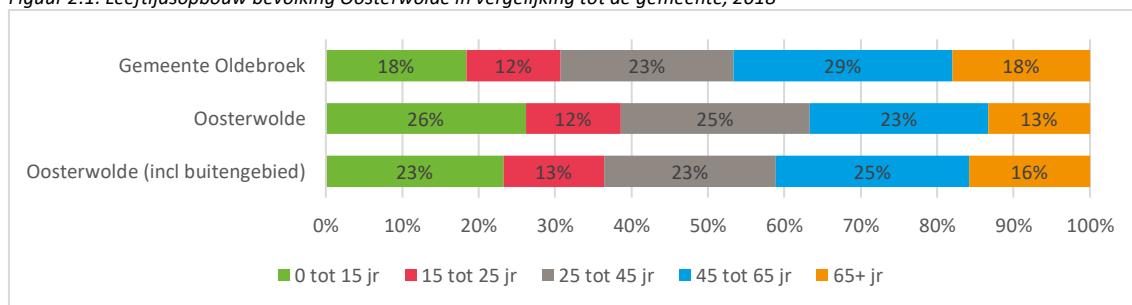
2 Locatieanalyse en plancapaciteit

In dit hoofdstuk zoomen we in op de specifieke achtergronden en kenmerken van Oosterwolde. Hierbij gaan we in het bijzonder in op de samenstelling van de huidige bevolking en woningvoorraad, de ligging, bereikbaarheid van Oosterwolde en de voorgenomen nieuwbouwprojecten.

Oosterwolde heeft een jonge bevolkingsopbouw

Oosterwolde is in omvang de derde kern in de gemeente Oldebroek en is een relatief kleine kern met een groot buitengebied. De inwoners uit het buitengebied doorgaans hebben een sterke binding met Oosterwolde hebben. Inclusief het buitengebied telt Oosterwolde ongeveer 2.140 inwoners. Uit de gesprekken met de marktkenners blijkt dat het een kern is met een sterke sociale cohesie. Kenmerkend voor Oosterwolde is de relatief jonge bevolkingsopbouw. Ongeveer een kwart van de inwoners is jonger dan 15 jaar en dit is beduidend hoger dan het gemiddelde in de gemeente Oldebroek (18%).

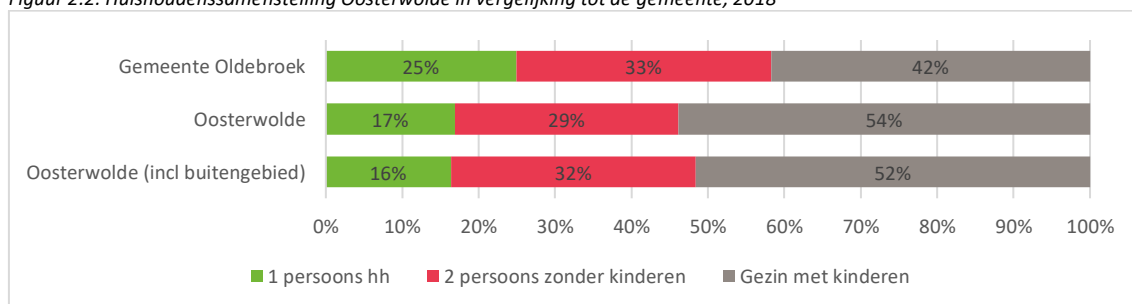
Figuur 2.1: Leeftijdsoopbouw bevolking Oosterwolde in vergelijking tot de gemeente, 2018



Bron: CBS, 2018

Deze jonge bevolkingsopbouw komt ook tot uiting in de huishoudenssamenstelling. Ruim de helft van de huishoudens is een gezin met kinderen en het aantal éénpersoonshuishoudens is beperkt (circa 17%). Het gemiddeld aantal personen per huishoudens (3,1) ligt ook beduidend hoger dan het gemeentelijke gemiddelde (2,5). Vanwege deze jonge bevolkingsopbouw is het geboortesaldo in Oosterwolde relatief hoog. Dit betekent dat de bevolking op basis van natuurlijke groei relatief hard groeit.

Figuur 2.2: Huishoudenssamenstelling Oosterwolde in vergelijking tot de gemeente, 2018



Bron: CBS, 2018

De woningvoorraad: ruime en grote woningen

De woningvoorraad in Oosterwolde telt ruim 700 woningen. De voorraad kenmerkt zich door het grote aandeel grote en ruime woningen. Dit zien we ook terug in het prijsniveau. De gemiddelde woningwaarde bedraagt circa €255.000 en dit is iets hoger dan het gemiddelde in de gemeente (€238.000). Ongeveer 90% van de voorraad zijn eengezinswoningen en het overige deel appartementen. In de afgelopen jaren

heeft er slechts in beperkte mate nieuwbouw plaatsgevonden. In 2017 zijn de laatste woningen in de Eikenhof opgeleverd. Het ging hierbij om een aantal rijwoningen en een twee-onder-een-kapwoning.

Huidige nieuwbouwplannen in Oosterwolde

Op dit moment zijn er vier concrete initiatieven voor woningbouw in Oosterwolde. In totaal gaat het om realisatie van ruim 120 woningen. Het betreft de volgende projecten:

1. Het **plan Hart van Oosterwolde** waarbij het huidige dorpshuis wordt verplaatst naar de het sportpark De Heughte (1a). Op de vrijgekomen locatie (1b) is het plan om rijwoningen te ontwikkelen en om bij het nieuwe dorpshuis appartementen te realiseren. In totaal gaat het om toevoeging van 26 woningen. Relevant voor de Ladder voor Duurzame verstedelijking is dat beide locaties binnen bestaand stedelijk gebied liggen. In dit geval hoeft alleen de behoefte aangetoond te worden.
2. Het **plan Schiksweg** (2) is een uitbreidingslocatie aan de noordzijde van Oosterwolde die moet voorzien in de realisatie van 80 woningen. Het plan bestaat uit een mix van woningtypen met kavels, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, seniorenwoningen en sociale huurwoningen. Dit plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied. In dit geval moet niet alleen de behoefte aangetoond worden, maar ook moet er gekeken worden of er geen (andere) mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied.
3. Aan de **Groote Woldweg 16** (3) ligt een principeverzoek voor de realisatie van een aantal energieneutrale woningen achter de bestaande woning. Dit plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied.
4. Aan de **Oostendorperstraatweg 81 en 83** (4) is een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 12 twee-onder-een-kapwoningen en het realiseren van een ontsluitingsweg tussen de Wijnbergenerve en Oostendorperstraatweg. Ook dit plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Figuur 2.3: Locaties nieuwbouwplannen Oosterwolde



Bron: Gemeente Oldebroek, 2018

Ligging Oosterwolde

De gemeente Oldebroek is te verdelen in twee gebieden: ten oosten van de A28 ligt de kern Wezep en het bijhorende buitengebied, ten westen van deze snelweg ligt de kern Oldebroek met daarom heen het buitengebied en het dorp Oosterwolde. Vanwege de ligging zijn inwoners uit Oosterwolde sterk georiënteerd op Oldebroek, Elburg en in iets mindere mate Kampen. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de verhuisbewegingen. Ondanks de bescheiden omvang van Oosterwolde zijn er toch een aantal basisvoorzieningen aanwezig. Er is een kinderdagverblijf, een basisschool, een fietsenwinkel, een bakker en een slagerij. Voor dagelijkse boodschappen is men voornamelijk aangewezen op supermarkten in de kernen Oldebroek of Elburg.

Oosterwolde is goed te bereiken per auto. De nabijheid van de A28 speelt hier een belangrijke rol in. Binnen 20 minuten rijafstand zijn zowel Kampen als Zwolle te bereiken. Apeldoorn en Amersfoort liggen op respectievelijk 40 en 50 minuten reisafstand. Daar staat tegenover dat de kern niet (goed) te bereiken is met het openbaar vervoer.

3 Huidige beleidskaders

Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014

In 2014 hebben de gemeenten in de Regio Noord-Veluwe de regionale woonvisie opgesteld. In deze visie is beschreven dat gemeenten een lokaal woningbouwprogramma opstellen, binnen de kwantitatieve bandbreedte en op basis van het regionale afwegingskader om het programma inhoudelijk te onderbouwen. Deze woningbouwprogramma's vormen de basis voor de (sub)regionale afstemming. De uitgangspunten van de regionale woonvisie zijn door vertaald in de gemeentelijke woonvisie.

Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020

De vigerende gemeentelijke Woonvisie stelt heldere kaders voor het woonbeleid voor de periode 2016 tot 2020. Centraal staat de doelstelling: Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek. De gemeente wil in de komende periode de komende doelstellingen bereiken:

- De slaagkansen van de verschillende doelgroepen moeten minimaal op het niveau van 2016 blijven.
- Er wordt uitgegaan van een (mogelijk tijdelijke) uitbreiding van de sociale voorraad.
- De doorstroming op de woningmarkt bevorderen.
- Ontwikkelen van (kleinschalige) plannen voor huurwoningen in de vrije sector.
- De woningvoorraad transformeren naar een duurzame, levensloopbestendige en betaalbare voorraad.
- Drie doelgroepen verdienen speciale aandacht:
 - Jongeren (tot 30 jaar): extra aandacht voor woningen en voorzieningen
 - Hoger opgeleiden: aantrekkelijke woningen in een mooie omgeving met divers aanbod aan werkgelegenheid, ruimte voor creatief ondernemerschap
 - Ouderen (55 plus): goede voorzieningen, de juiste zorg en de juiste woonvormen.

Aandacht voor ontwikkeling van de kernen vormen een rode draad in de gemeentelijke woonvisie. hierbij staat de betrokkenheid en inzet van de burger centraal. Het accent voor nieuwbouwontwikkeling ligt op kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling waarbij de marktvraag leidend is. Ten aanzien van Oosterwolde zijn de volgende accenten voor het wonen opgenomen.

- Aandacht voor behoud en kwaliteit van het voorzieningenniveau
- Kleinschalige toevoeging van woningen die ook geschikt zijn voor senioren (sociale huur, betaalbare koop)
- Onderzoek naar betere benutting van het dorps huis en stimuleren bredere inzet voor het dorp, bijvoorbeeld als informatiepunt voor vragen over gezondheidszorg en energiebewustwording.

Regionale woonvisie Noord-Veluwe

In de regionale woonvisie Noord-Veluwe hebben de gemeente Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Hattum en Heerde afspraken gemaakt op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. In deze visie is een kwantitatieve bandbreedte opgenomen voor woningbouw per gemeente. Voor de gemeente Oldebroek betreft het een groei van 420 tot 530 huishoudens in de periode tot 2020. De kwalitatieve opgave ziet er als volgt uit:

- Er is een beperkte uitbreidingsbehoefte aan duurdere huurwoningen.
- Er dreigt een overschot aan gewone koopwoningen (tussenwoningen)
- Groot toekomstig tekort aan duurdere koopwoningen (doorrekening woonwensen naar de toekomst).

- Huisvesten arbeidsmigranten. Het vraagstuk speelt het meest in de gemeente Putten, Oldebroek en in minder mate Nunspeet. Naar schatting gaat het om 2.500 tot 3.000 arbeidsmigranten in de regio wonen maar merendeel buiten regio werkzaam zijn.

4 Woningbehoefte

4.1 Afbakening woningmarktregio

Voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is de afbakening van de marktregio een belangrijke vereiste. Het bepalen van de marktregio is een belangrijkste eerste stap, en dit baseren we op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. De gemeente Oldebroek is een relatief 'open' gemeente en trekt veel mensen vanuit andere gemeenten aan. In de afgelopen periode vond circa 54% van de verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen plaats. De gemeente trekt vooral mensen vanuit Elburg, Zwolle en in iets mindere mate uit Kampen.

Tabel 4.1: Verhuisde personen van en naar de gemeente Oldebroek, 2006-2016

	Gemeente Oldebroek	
	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen gemeente Oldebroek	8.103	54%
Totaal vestiging in gemeente Oldebroek waarvan:	6.983	46%
• Afkomstig uit Elburg	1.229	8%
• Afkomstig uit Zwolle	862	6%
• Afkomstig uit Kampen	462	3%
• Afkomstig uit Hattem	307	2%
• Afkomstig uit Nunspeet	293	2%
• Afkomstig uit andere gemeente in Nederland	3.830	51%
Totaal aantal verhuizingen	15.086	100%

Bron: CBS Microdata, 2017

Als we inzoomen op de Oosterwolde dan valt op dat ongeveer een derde van de verhuisbewegingen plaatsvond binnen de kern en dat circa 15% uit een andere kern binnen de gemeente kwam. Daarnaast valt op dat Oosterwolde een sterke relatie heeft met de gemeente Elburg. Bijna twee op de vijf mensen kwam uit Elburg. Daarnaast zijn de in de afgelopen jaren relatief veel mensen vanuit Kampen in Oosterwolde komen wonen. Op basis van de gesprekken met de marktkenner concludeerden we dat het grotendeels mensen met een sociale binding zijn die in Oosterwolde komen wonen. Het gaat hierbij om mensen die voorheen in de kern hebben gewoond of op een andere manier een link hebben met de kern.

Tabel 4.2: Verhuisde personen van en naar Oosterwolde, 2006-2016

	Oosterwolde	
	Aantal	Percentage
Totaal verhuisd binnen Oosterwolde	406	33%
Vestiging vanuit andere kernen gemeente Oldebroek	187	15%
Totaal vestiging in Oosterwolde en gemeente Oldebroek waarvan:	633	52%
• Afkomstig uit Elburg	233	19%
• Afkomstig uit Kampen	84	7%
• Afkomstig uit Zwolle	30	2%
• Afkomstig uit Nunspeet	32	3%
• Afkomstig uit Harderwijk	15	1%
• Afkomstig uit andere gemeente Nederland	239	19%
Totaal aantal verhuizingen	1.226	100%

Bron: CBS Microdata, 2017

De analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren laten duidelijk zien dat inwoners uit Oosterwolde sterk gericht zijn op Oldebroek en beduidend minder op Wezep. Van alle binnengemeentelijke verhuisbewegingen is vanuit Oosterwolde circa 62% verhuist binnen de kern en 31% naar Oldebroek.

Tabel 4.3: Verhuisbewegingen tussen de kernen in Oldebroek, 2006-2016

		Naar			Totaal
		Oldebroek	Wezep	Oosterwolde	
Vanuit	Oldebroek	78%	15%	6%	100%
	Wezep	7%	92%	1%	100%
	Oosterwolde	31%	8%	62%	100%

Bron: CBS Microdata, 2017

4.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Ontwikkeling op basis van bevolkings- en huishoudensprognose

Voor de kwantitatieve woningbehoefte baseren we ons op de meest recente huishoudensprognose van de Provincie Gelderland (2017). Deze prognose is immers leidend voor het maken van regionale woningbouwafspraken. We kijken hierbij naar de periode 2017-2030-2035. Op basis van de huidige leeftijdsverdeling in Oosterwolde is een kern-specifieke doorrekening gemaakt. In deze doorrekening is dan ook rekening gehouden met het jongere leeftijdssamenstelling en het daarmee samenhangende hogere geboortsaldo.

Tabel 4.4: Huishoudensprognose gemeente Oldebroek en Oosterwolde, 2017-2030

	2017	2020	2025	2030	2035	2017-2025	2017-2030
Gemeente Oldebroek	9.025	9.290	9.670	9.810	9.860	+645 (+7%)	+785 (+9%)
Kern Oosterwolde	700	730	770	790	810	+70 (+9%)	+90 (+13%)

Bron: Provincie Gelderland 2017

Op basis van de provinciale prognose neemt het aantal huishoudens in gemeente Oldebroek de periode tot en met 2025 toe met +645 huishoudens en in de periode tot en met 2030 met +785 huishoudens. Daarna neemt de groei met circa 50 woningen toe. Op basis van de huidige leeftijdsverdeling neemt het aantal huishoudens in Oosterwolde toe met circa 70, en in de periode tot 2030 met circa 90 huishoudens. Dit komt neer op een groei van circa 5 tot 10 woningen per jaar. Vanwege de jonge bevolkingssamenstelling ligt de relatieve groei van het aantal huishoudens in Oosterwolde hoger dan de groei op gemeenteniveau.

Huidige plancapaciteit

Op dit moment bedraagt de totale plancapaciteit in de gemeente Oldebroek 927 woningen. Hiervan vallen 436 woningen onder de noemer 'harde plancapaciteit'. Dit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld of onherroepelijk is. Daarnaast bedraagt de zachte plancapaciteit momenteel 491 woningen. Voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is de harde plancapaciteit leidend in de beoordeling. Op basis van de huidige plancapaciteit concluderen we dat er in de gemeente Oldebroek nog ruimte is voor circa 350 woningen aan extra plancapaciteit in de periode tot 2030.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking heeft als doel om efficiënt om te gaan met het ruimtegebruik en een optimale benutting van de ruimte in 'stedelijke' gebieden. Hierbij is de insteek om nieuwbouw, indien mogelijk, zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Van de huidige plancapaciteit ligt bijna 80% binnen bestaand stedelijk gebied. Van de huidige zachte capaciteit liggen 413 woningen binnen bestaand stedelijk gebied en 92 woningen buiten bestaand stedelijk gebied.

Tabel 4.5: Huidige plancapaciteit gemeente Oldebroek naar binnen en buiten bestaand stedelijk gebied, 2018

	Harde capaciteit	Zachte capaciteit	Capaciteit totaal
Binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding)	322	413	735
Buiten bestaand stedelijk gebied (uitbreiding)	103	92	195
Onbekend	11	0	10
Totaal	436	505	941

Bron: Woningbouwprogramma gemeente Oldebroek, december 2018

De totale plancapaciteit in Oosterwolde bestaat uit 124 woningen en dit is hoofdzakelijk zachte plancapaciteit. Gelet op de woningbehoefte in Oosterwolde is het noodzakelijk om zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit.

Tabel 4.6: Huidige plancapaciteit gemeente Oldebroek per kern, 2018

	Harde capaciteit	Zachte capaciteit	Capaciteit totaal
Oldebroek	67	205	272
't Loo	15	6	21
Wezep	275	109	384
Hattermerbroek	14	39	53
Oosterwolde	2	122	124
Noordeinde	5	0	5
Buitengebied	58	10	68
Totaal gemeente Oldebroek	436	491	927

Bron: Woningbouwprogramma gemeente Oldebroek, december 2018

Als we kijken naar de huidige locaties in Oosterwolde dan zijn 40 woningen gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding) en 80 buiten bestaand stedelijk gebied (uitbreiding). Gelet op de ruimtelijk structuur van Oosterwolde zijn er echter geen mogelijkheden om binnen bestaand stedelijk gebied nieuwbouw te realiseren om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Tabel 4.7: Huidige plancapaciteit Oosterwolde, 2018

	In- of uitbreiding	Harde capaciteit	Zachte capaciteit	Capaciteit totaal
Groote Woldweg 2	Inbreiding	2	0	2
Dorpsplan Hart van Oosterwolde	Inbreiding	0	26	26
Plan locatie Schiksweg	Uitbreiding	0	80	80
Groote Woldweg 14/16	Inbreiding	0	4	4
Oostendorperstraatweg 81 en 83	Inbreiding	0	12	12
Totaal Oosterwolde		2	122	124

Bron: Woningbouwprogramma gemeente Oldebroek, december 2018

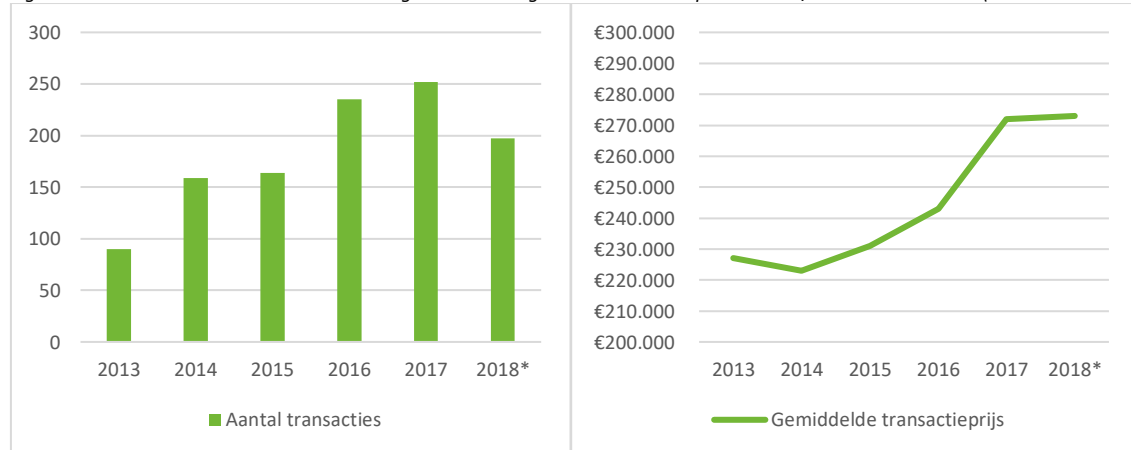
Daarnaast geldt dat het voor Oosterwolde van belang is om de locatie Schiksweg te realiseren om huishoudens te kunnen blijven binden aan de kern. Zoals we eerder constateerde zijn huishoudens uit Oosterwolde gericht op Oldebroek, Elburg en mindere mate Kampen. Als er in de komende jaren onvoldoende aanbod wordt gerealiseerd in Oosterwolde is het zeer reëel om te veronderstellen dat een deel van de (jonge) huishoudens de gemeente zal verlaten.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Verkooprijzen en aantal transacties nemen toe

Vanaf 2013 is het aantal woningtransacties jaarlijks toegenomen in de gemeente Oldebroek. In 2017 zijn er 252 woningen van eigenaar verwisseld. De verwachting is dat in 2018 dit aantal zelfs iets hoger zal liggen. Het prijsniveau en aantal transacties van woningen (exclusief nieuwbouw) in de periode 2013-2018 (let op: 2018 t/m 3^e kwartaal) zijn hieronder weergegeven. Het gemiddelde prijsniveau van een woning bedraagt €273.000.

Figuur 4.1: Gemeente Oldebroek. Ontwikkeling aantal woningtransacties en koopsom 2013 t/m 3^e kwartaal 2018 (excl. nieuwbouw).



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2018)

Ontwikkeling transacties naar type

In alle segmenten is de gemiddelde transactieprijs sterk gestegen. Hierbij valt overigens op dat twee-onder-een-kapwoningen het sterkst zijn gestegen in prijs. Op dit moment bedraagt de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning circa €217.000 en van een hoekwoning €252.000. De prijs voor een twee-onder-één-kap woning bedraagt circa €278.000, en een vrijstaande woning heeft een gemiddelde transactieprijs van €381.000.

Tabel 4.8: Gemeente Oldebroek. Ontwikkeling transactiepreizen naar woningtype, 2013 t/m 3^e kwartaal 2018 (excl. nieuwbouw)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013-2018
Tussenwoning	€172.000	€186.000	€178.000	€200.000	€205.000	€217.000	26%
Hoekwoning	€201.000	€201.000	€186.000	€216.000	€230.000	€252.000	25%
2-1 kap	€209.000	€197.000	€245.000	€251.000	€262.000	€278.000	33%
Vrijstaand	€311.000	€283.000	€308.000	€312.000	€378.000	€381.000	22%

Bron: Woningmarktcijfers.nl (2018)

De ontwikkeling van het aantal transacties naar woningtype ziet er als volgt uit. In alle segmenten is het aantal transacties sterk gestegen.

Tabel 4.9: Gemeente Oldebroek. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype, 2013 t/m 3^e kwartaal 2018 (excl. nieuwbouw)

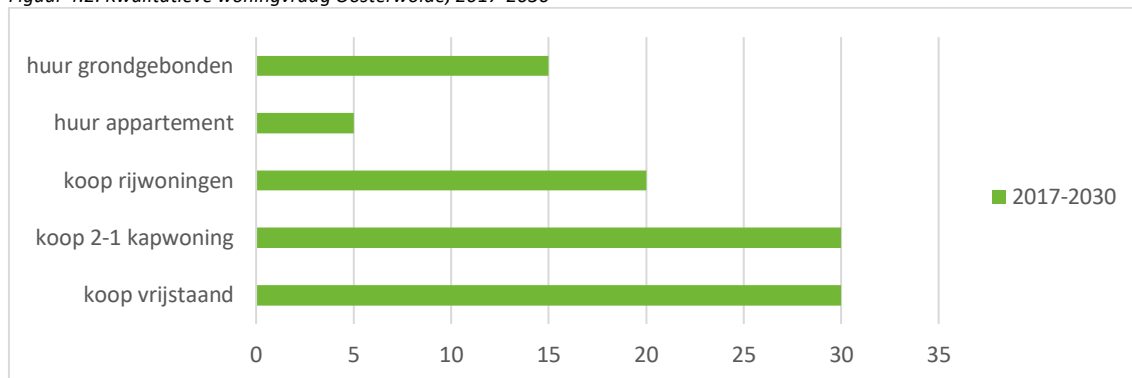
	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Tussenwoning	20	41	56	72	68	57
Hoekwoning	9	15	22	32	34	27
2-1 kap	27	38	34	42	51	35
Vrijstaand	24	53	43	70	78	55

Bron: Woningmarktcijfers.nl (2018)

Kwalitatieve vraag deelgebied Oosterwolde

Het Woningmarktonderzoek gemeente Oldebroek 2017 is als basis gebruikt voor de inschatting van de woningbehoefte in de kern Oosterwolde. In het onderzoek uit 2017 is aan de hand van woonwensen en het daadwerkelijke verhuisgedrag een inschatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in het deelgebied Oldebroek, waar Oosterwolde onder valt. Dit levert het volgende beeld op:

Figuur 4.2: Kwalitatieve woningvraag Oosterwolde, 2017-2030



Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Oldebroek 2017, bewerking Companen 2019

In Oosterwolde ligt de kwalitatieve vraag in de komende jaren sterk op het toevoegen van woningen in de koopsector. Het gaat hierbij met name om twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen en in iets mindere mate rijwoningen. Naast ontwikkeling in projectmatige bouw lijkt er ook grote vraag te zijn naar kavels waar huishoudens zelfstandig een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning kunnen realiseren. In de huursector is er beperkte vraag naar sociale huurwoningen. Op dit moment zijn er weinig tot geen geschikte alternatieven voor senioren in Oosterwolde. Voor deze groep zijn geschikte woningen, gestapeld of grondgebonden, op een centrale locatie een goed alternatief. De vraag naar huurwoningen in het geliberaliseerde marktsegment (boven €711) is niet of nauwelijks aanwezig in Oosterwolde. De vraag naar dit segment ligt vooral in de kernen Oldebroek en Wezep.

Op basis van de transactiecijfers en de gesprekken met de marktkenner komen we tot de volgende prijsniveaus per woningtype:

- Rijwoningen tussen circa €205.000 en €225.000
- Hoekwoning tussen circa €225.000 en €250.000
- Twee-onder-een-kapwoningen tussen circa €330.000 en €360.000
- Vanaf circa €380.000

5 Conclusies

De woningbehoefte tot 2030 bedraagt ongeveer 90 woningen

Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling en de verwachte bevolkingsontwikkeling van de gemeente Oldebroek in de komende jaren bedraagt de woningbehoefte in de periode tot 2030 ongeveer 90 woningen. In de periode tot 2035 gaat het om een groei van circa 110 huishoudens. De woningbehoefte ligt daarmee tussen de 5 a 10 woningen per jaar. Hierbij is het advies om nieuwbouw gefaseerd en gedoseerd te ontwikkelen. Dus niet te grote aantallen tegelijkertijd op de markt te brengen. Zeker in een dorpse setting is het van groot belang om hier zorgvuldig mee om te gaan. Gelet op de laatste nieuwbouwontwikkeling is het mogelijk om te starten met circa 15 tot 20 woningen en daarna te temporiseren naar circa 5 tot 10 woningen per jaar.

Woningvraag sterk op koop georiënteerd

De kwalitatieve woningvraag in Oosterwolde is sterk gericht op de koopmarkt. De vraag richt zich in het koopsegment bijna volledig op grondgebonden woningen: rijwoningen, twee-kappers en vrijstaande woningen. Daarnaast lijkt er een grote behoefte te bestaan aan mogelijkheden voor zelfbouw. Kavels waarbij huishoudens zelfstandig een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning kunnen realiseren. Naast koopwoningen is er ruimte voor toevoeging in het (sociale) huursegment. Hiermee kunnen twee groepen worden bediend: jonge starters en senioren. Met name voor senioren is er momenteel niet of nauwelijks aanbod in de huidige voorraad. Toevoegen van levensloopgeschikte woningen op een centrale locatie (zowel grondgebonden als gestapeld) lijkt daarmee kansrijk. Mogelijk dat dit gecombineerd kan worden met het aanbieden van zorgfaciliteiten.

Hoe verhouden de huidige woningbouwplannen in Oosterwolde zicht tot de ontwikkeling van de woningbehoefte?

Op dit moment zijn er vier woningbouwplannen in Oosterwolde, waarbij ruimte is voor realisatie van circa 120 woningen. Tot en met 2030 ligt de marktvraag iets lager (circa 90 woningen). Het planaanbod van 120 woningen speelt in op de marktvraag op iets langere termijn, namelijk de periode tot ongeveer 2035.

Het huidige planaanbod sluit in kwalitatieve behoefte aan op de marktvraag in de komende jaren. Het plan Hart van Oosterwolde, Groote Woldweg 6 en Oostendorperstraatweg 81 en 83 zijn binnenstedelijke locaties. Dit betekent dat op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking alleen gekeken hoeft te worden naar de woningbehoefte. Op basis van dit onderzoek concluderen we dat ontwikkeling van deze plannen inspeelt op de verwachte marktvraag in de komende jaren.

Het plan Schiksweg ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Bij de beoordeling van dit plan moet niet alleen gekeken worden naar de marktvraag, maar ook worden beoordeeld of er alternatieve mogelijkheden zijn om te ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen de kern Oosterwolde zijn er geen alternatieve locaties voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Om in de komende jaren te kunnen (blijven) voorzien in de woningbehoefte in Oosterwolde is het daarom noodzakelijk om buiten bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen.

Om de laddertoets succesvol te doorstaan strekt het tot de aanbeveling om de ontwikkeling van de Schiksweg te knippen in twee fases: een eerste fase van circa 50 woningen waarmee wordt ingespeeld op de marktvraag in de periode tot en met 2030 en een tweede fase voor de marktvraag in de periode daarna. Op deze manier sluit het totale planaanbod aan op de kwantitatieve behoefte in de komende jaren.