

Gemeente Dronten en Oost Flevoland Woondiensten



Woningmarktonderzoek 2016

Basis voor woonbeleid

Vastgesteld door de gemeenteraad dd 30 juni 2016



gemeente

dronten



AUTEUR(S) Bureau Companen: Jeroen Wissink, Roeland Kreeft

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Onderzoeksopzet	1
2	Beeld van de huidige woningmarkt	2
2.1	Demografische ontwikkelingen	2
2.2	Samenstelling woningvoorraad	7
2.3	Huidige bewoning woningvoorraad	13
2.4	Geschiktheid huidige woningvoorraad	16
2.5	Ontwikkelingen huurmarkt	20
2.6	Ontwikkelingen koopmarkt	23
2.7	Leefbaarheid in de kernen	28
3	Ontwikkelingen komende jaren	31
3.1	Bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2035	31
3.2	Huisvesting arbeidsmigranten	36
3.3.	Huisvesting studenten	34
3.4.	Behoefte aan wonen en zorg	37
3.5.	Inkomensontwikkeling en sociale voorraad	40
3.6.	Kwalitatieve woningvraag	43
3.7.	Uitkomsten bewonerspanel	48
	Bijlage 1: Kaartbeelden Dronten	52
	Bijlage 2: Kaartbeelden Swifterbant	60
	Bijlage 3: Kaartbeelden Biddinghuizen	66
	Bijlage 4: Begrippenlijst	72

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Dronten heeft behoefte aan een actueel inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente wil dit gebruiken als basis voor het opstellen van de nieuwe woonvisie. Ook woningcorporatie OFW heeft dit inzicht nodig voor o.a. haar portefeuillebeleid. Samen willen de gemeente en corporatie komen tot prestatieafspraken.

De woningmarkt is op dit moment flink in beweging en er spelen diverse ontwikkelingen die de vraag naar woningen bepalen of gaan bepalen. Er zal in de komende jaren moeten worden geanticipeerd op de vergrijzing en de toenemende huishoudensverdunding. Van mensen met een zorgbehoefte wordt verwacht dat men langer zelfstandig thuis blijft wonen. Daarnaast is de huisvesting van statushouders een actueel thema en heeft de gemeente te maken met de huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten en studenten. Daar komt bij dat per 1 juli 2015 de herziene Woningwet is vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regels vastgesteld ten aanzien van passend toewijzen en (tijdelijke) verruiming van de inkomensdoelgroep in de sociale huursector. Al deze ontwikkelingen vragen om een actueel inzicht in de woningmarkt.

1.2 Onderzoeksopzet

Onderzoeksvragen

De centrale vragen in dit onderzoek luiden als volgt:

1. Wat is de woningbehoefte in Dronten, zowel in aantallen als naar samenstelling (kwantitatief en kwalitatief) voor de periode tot 2030?
2. Welke kansen zijn er om vraag van elders aan Dronten te binden, bijvoorbeeld met aanbod van niches?
3. Sluit de samenstelling en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad aan bij de behoefte?
4. Hoe ontwikkelt de behoefte aan sociale huur zich?
5. Wat is de verwachte behoefteontwikkeling van enkele bijzondere doelgroepen zoals studenten, arbeidsmigranten, en wonen met zorg?

Onderzoeksopzet

- Het onderzoek is grotendeels uitgevoerd op basis van analyse van bestaande gegevens. Hiervoor is gebruik gemaakt van bronnen als het CBS, Kadaster, verhuurgegevens van OFW, de WOZ- en de GBA-registratie van de gemeente Dronten. Door de huidige woonsituatie van huishoudens en verhuisbewegingen van de afgelopen jaren in beeld te brengen en te koppelen aan demografische ontwikkelingen ontstaat een beeld van de woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt.
- Om de cijfers beter te kunnen duiden op basis van de lokale praktijk heeft er een marktkennerspanel plaatsgevonden. In dit panel is met een lokale makelaar, ontwikkelaars, huurdersbelangenvereniging, OFW en een aanbieder van particuliere huurwoningen doorgepraat over de huidige en mogelijk toekomstige ontwikkelingen op de Drontense woningmarkt. De uitkomsten uit dit panel zijn verwerkt in deze rapportage.
- Inwoners van Dronten hebben via een internetpanel hun mening over het wonen in de gemeente Dronten aan kunnen geven. In totaal hebben 301 respondenten deelgenomen aan de bewonerspoll.

2 Beeld van de huidige woningmarkt

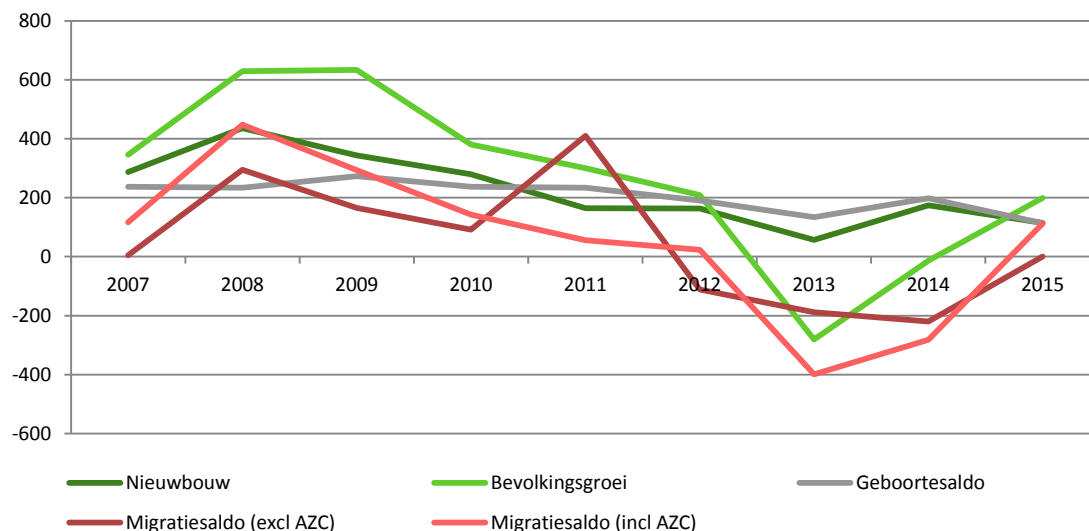
In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het functioneren van de Drontense woningmarkt. Welke ontwikkelingen hebben zich de afgelopen jaren voorgedaan? Hoe zien de migratiepatronen eruit? Hoe ziet de bevolkingsopbouw eruit? Maar ook welke kenmerken heeft de huidige woningvoorraad?

2.1 Demografische ontwikkelingen

Ontwikkeling bevolking, migratie en nieuwbouw 2007-2015

De gemeente Dronten telde op 1 januari 2016 ruim 40.580 inwoners. Ten opzichte van 2007 is de bevolking gegroeid met 2.400 inwoners. Gemiddeld is dit een groei van circa 265 personen per jaar. De jaren 2013 en 2014 zijn hierop een uitzondering. Dit zijn de enige twee jaren waarin de bevolking is afgenomen.

Figuur 2.1: Gemeente Dronten. Ontwikkeling nieuwbouw, bevolking, geboortesaldo en migratie 2007-2015



Bron: CBS, O&S Dronten 2016

In de afgelopen periode was het migratiesaldo positief. Gemiddeld ligt het saldo op ongeveer +55 personen per jaar. In 2013 en 2014 zijn er juist per saldo mensen vertrokken. De gemiddelde nieuwbouwproductie in de periode 2007-2015 bedroeg circa 225 woningen per jaar. Vanaf 2008 is er sprake van een dalende lijn in de nieuwbouwproductie met als dieptepunt 2013, waarin 57 woningen zijn opgeleverd. In 2014 en 2015 is er sprake van een verbetering van de situatie op de woningmarkt en is de nieuwbouwproductie weer toegenomen.

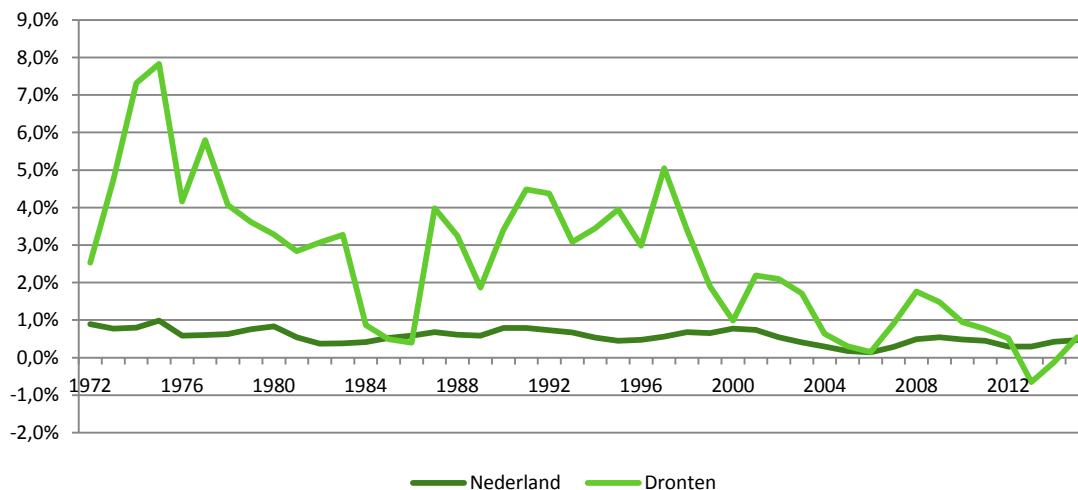
Inloed AZC en instroom Arbeidsmigranten op binnen- en buitenlandse migratie

De gemeente Dronten heeft een buitenlands vestigingsoverschot en een binnenlands vertrekoverschot. De aanwezigheid van het AZC speelt hierin een belangrijke factor. Mensen vestigen zich vanuit het buitenland in het AZC en als ze een status krijgen verhuizen ze door naar andere gemeenten in het land. In de periode 2007-2015 was het buitenlands migratiesaldo +4.685 en het binnenlands migratiesaldo -4.238. De totale migratie komt daarmee uit op +447 in de periode 2007 tot en met 2015.

Jaarlijkse groei van de bevolking neemt af

Hoewel Dronten in de afgelopen jaren nog steeds is gegroeid is duidelijk de trend te zien dat de groei afvlakt. Historisch gezien kende Dronten haar hoogste groeipercentages in de jaren zeventig en daarna in de jaren negentig. In de afgelopen 16 jaar ligt de groei beduidend lager en schommelt deze tussen de -0,7% en +2,2%. Het verloop van de bevolkingsgroei is vanaf 1972 zeer grillig en kent sterke schommelingen per jaar. Dit beeld is niet vergelijkbaar met de meeste Nederlandse gemeenten, omdat deze groei vaak meer geleidelijk gaat.

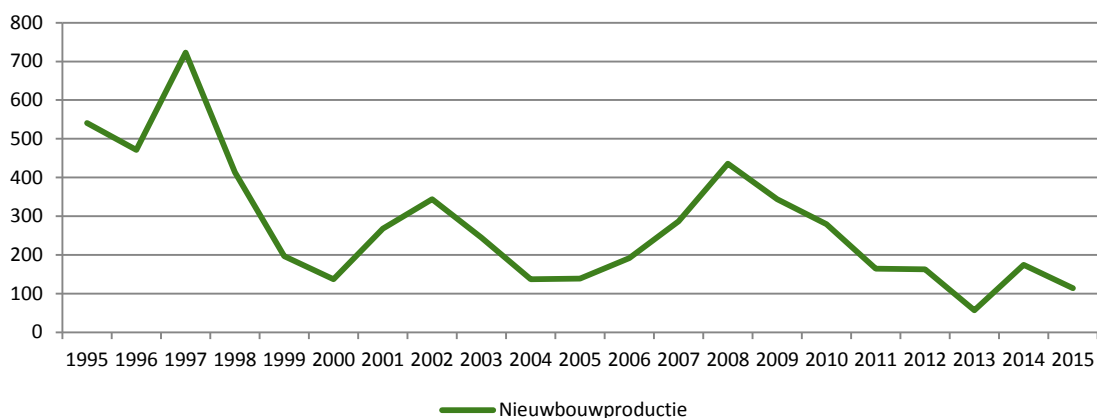
Figuur 2.2: Gemeente Dronten. Bevolkingsontwikkeling 1972-2015



Bron: CBS, O&S Dronten 2016

In onderstaande figuur is de nieuwbouw per jaar weergegeven voor de periode 1995-2015. (Er is geen informatie beschikbaar van de bouwproductie in de jaren daarvoor.). We zien dat de nieuwbouwproductie duidelijk in lijn loopt met de bevolkingsontwikkeling. Dat in sommige jaren de productie ineens terugvalt, heeft meerdere oorzaken. Soms heeft dit te maken met een afname van de vraag (periode vanaf 2008), soms echter ook met het niet beschikbaar zijn van voldoende aanbod. We zien dat bijvoorbeeld in de periode 2003-2006 toen er nog beperkt aanbod was in met name het plan De Munten terwijl de Gilden nog niet beschikbaar was.

Figuur 2.3: Gemeente Dronten. Nieuwbouwproductie 1995-2015



Bron: CBS, O&S Dronten 2016

Migratie naar richting

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste relaties weer tussen Dronten en andere Nederlandse gemeenten. Let op: het betreft hier alleen de binnenlandse migratie naar richting en zoals eerder geconstateerd is deze negatief. Het totale migratiesaldo (binnenland en buitenland) is positief.

Tabel 2.1: Gemeente Dronten. Binnenlandse migratie naar richting 2007-2014

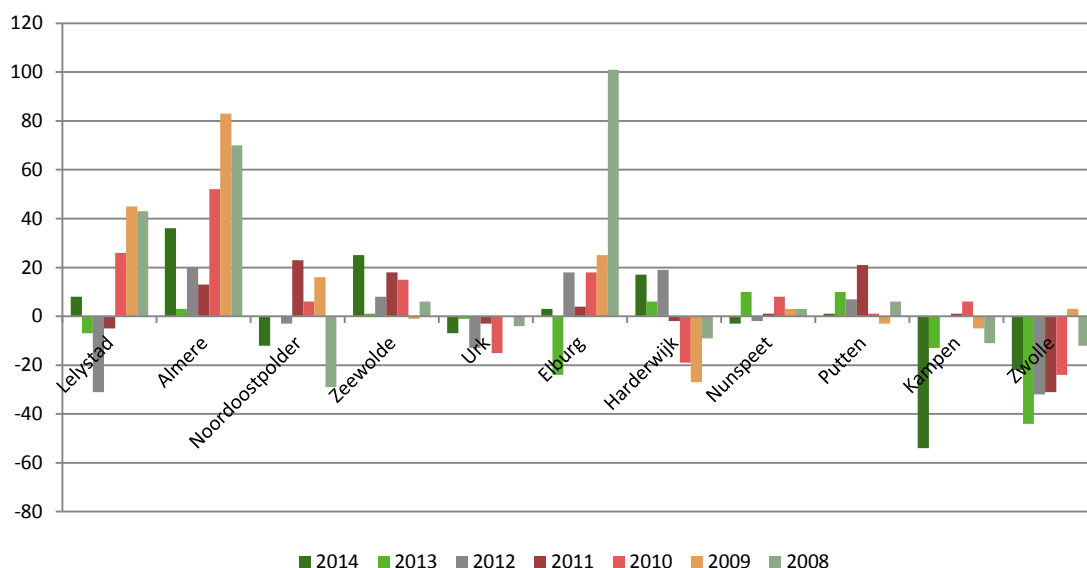
Gemeente	Vestiging in Dronten		Vertrek uit Dronten		Saldo
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Lelystad	1.527	11%	1.426	8%	101
Almere	945	7%	654	4%	291
Noordoostpolder	462	3%	501	3%	-39
Zeewolde	292	2%	202	1%	90
Urk	28	0%	75	0%	-47
<i>Provincie Flevoland</i>	<i>3.254</i>	<i>24%</i>	<i>2.858</i>	<i>17%</i>	<i>396</i>
Kampen	479	4%	523	3%	-44
Zwolle	470	3%	686	4%	-216
Overig provincie Overijssel	887	7%	1.089	6%	-202
<i>Provincie Overijssel</i>	<i>1.836</i>	<i>14%</i>	<i>2.298</i>	<i>14%</i>	<i>-462</i>
Elburg	417	3%	210	1%	207
Harderwijk	309	2%	332	2%	-23
Nunspeet	206	2%	148	1%	58
Ermelo	118	1%	136	1%	-18
Putten	111	1%	47	0%	64
Overig provincie Gelderland	1.192	9%	1.649	10%	-457
<i>Provincie Gelderland</i>	<i>2.353</i>	<i>17%</i>	<i>2.522</i>	<i>15%</i>	<i>-169</i>
Overig Nederland	6.025	45%	9.299	55%	-3.274
Totaal Nederland	13.468	100%	16.977	100%	-3.509

Bron: CBS 2016

- Kijken we naar de gemeenten vanwaar Dronten de grootste aantrekkingskracht op uitoefent dan staan Lelystad, Almere, Kampen, Zwolle en Noordoostpolder bovenaan. Bij de belangrijkste vertrekgemeenten staan ook steden als Amsterdam, Groningen, Rotterdam, Utrecht en Den Haag.
- Per saldo trekt Dronten mensen aan uit Almere (+291), Elburg (+207) en Lelystad (+101) en 'verliest' Dronten mensen aan Zwolle (-216).

De bovenstaande tabel geeft de trend over een langere periode weer. Kijken we naar ontwikkelingen binnen deze termijn dan valt op dat in 2011-2013 juist meer mensen vertrokken naar Lelystad dan andersom. Daarnaast vast op dat met name in 2008 relatief veel vestigers uit Elburg kwamen wonen in Dronten. Vanuit Harderwijk heeft Dronten juist mensen aangetrokken in de periode 2012-2014. Let wel in absolute zin gaat het om kleine aantallen.

Figuur 2.4: Gemeente Dronten. Saldo vestiging en vertrek omliggende gemeenten 2008-2014



Bron: CBS 2016

De deelnemers in het marktkennerspanel bevestigen dit beeld en zien de grootste kansen in het aantrekken van huishoudens uit Almere en Lelystad en in mindere mate uit Zwolle en Kampen. Daarnaast verwacht men dat de instroom vanuit de regio Noord-Veluwe mogelijk toeneemt omdat de bouw mogelijkheden in deze gemeenten beperkt zijn en het prijsverschil hoog blijft. Dronten is dan een voordelig alternatief. Vanuit het verleden bleek al dat Elburg sterk georiënteerd is op Biddinghuizen.

Migratie tussen de kernen

Ruim 60% van de verhuisde personen in Swifterbant en Biddinghuizen is binnen de kern verhuisd. Het overige deel verhuisde naar Dronten. In Dronten is de kernbinding het hoogst (91%). Het aantal verhuizing naar één van de twee kleinere kernen is beperkt. De onderste rij geeft het totaal aantal verhuizingen per kern weer. Van alle binnengemeentelijke verhuisbewegingen vond in totaal 77% in Dronten plaats.

Tabel 2.2. Gemeente Dronten. Migratie tussen kernen 2012-2015

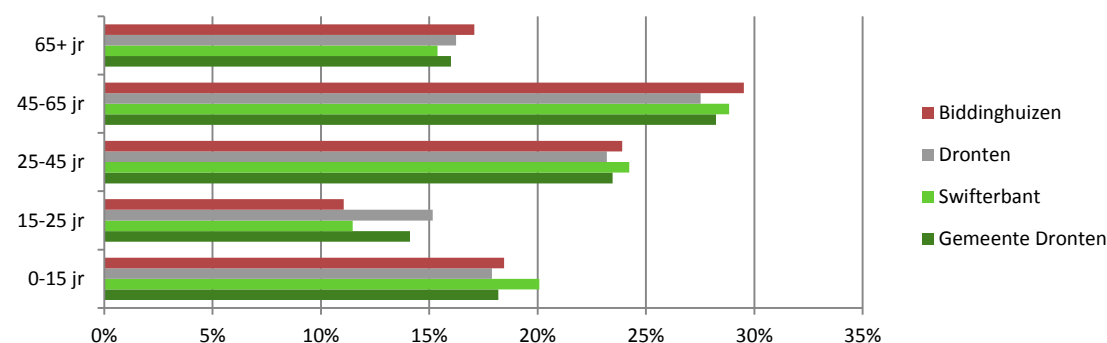
	Gemeente	Vestiging in			Gemeente Dronten
		Swifterbant	Biddinghuizen	Dronten	
Vertrek	Swifterbant	64%	3%	33%	100%
	Biddinghuizen	2%	61%	37%	100%
	Dronten	4%	5%	91%	100%
	Gemeente Dronten	11%	13%	77%	100%

Bron: GBA, gemeente Dronten 2015

Dronten heeft een relatief jonge bevolkingsopbouw

De gemeente Dronten heeft een relatief jonge bevolkingsopbouw. Het aandeel 65-plussers bedraagt ongeveer 16% van de bevolking. In vergelijking tot Nederland (18%) telt Dronten iets minder 65-plussers, maar het aandeel ligt hoger dan gemiddeld in de provincie Flevoland (12%). De verschillen tussen de kernen zijn klein. In Swifterbant wonen naar verhouding iets meer kinderen in de leeftijd 0 tot 15 jaar en in Dronten is het aandeel jongeren in de leeftijd 15 tot 25 jaar wat hoger.

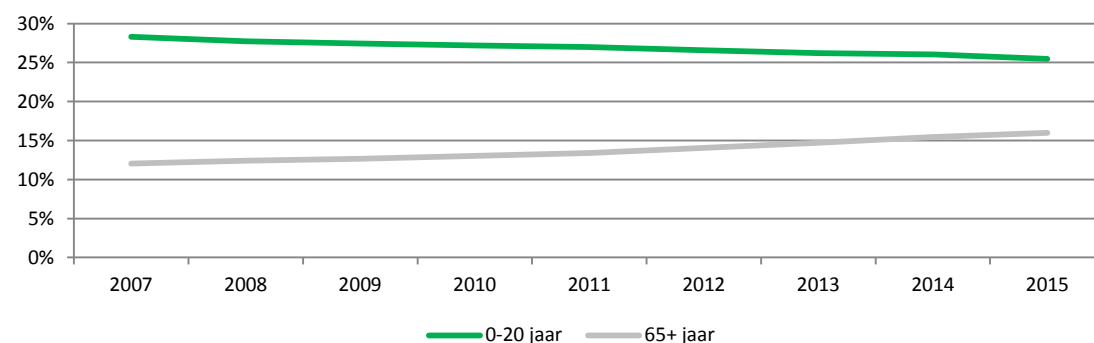
Figuur 2.5: Gemeente Dronten. Leeftijdsverdeling per kern, 1-1-2015



Bron: CBS 2016

Toch ontkomt ook Dronten niet aan de ontwikkeling van 'ontgroening' en 'vergrijzing'. Het aandeel personen in de leeftijdsklasse 0 tot 20 jaar is in de afgelopen jaren afgenomen. Van 28% in 2007 naar 25% in 2015. In dezelfde periode is het aandeel 65-plussers toegenomen van 12% naar 16%. Deze trend zal in de komende jaren verder doorzetten.

Figuur 2.6: Gemeente Dronten. Ontwikkeling aandeel 0-20 jarigen en 65-plussers 2007-2015



Bron: CBS 2016

Jongeren blijven langer thuis wonen

Een opvallend verschijnsel is dat jongeren op steeds latere leeftijd uit huis gaan en op kamers of zelfstandig gaan wonen. In Dronten woonde in 2010 42% van de 20 tot 25 jarigen thuis. In 2015 is dit opgelopen naar 50%. Bij de groep 25 tot 30 jaar is dit toegenomen van 11% naar 17%. Deze trend zien we ook op landelijk niveau terug.

Tabel 2.3: Gemeente Dronten. Aandeel thuiswonende jongeren naar leeftijdsklasse

Leeftijdsklasse	2010	2012	2015
15 tot 20 jaar	87%	86%	85%
20 tot 25 jaar	42%	47%	50%
25 tot 30 jaar	11%	13%	17%

Bron: CBS 2016

2.2 Samenstelling woningvoorraad

Aandeel sociale huur, particuliere huur en koop

De gemeente Dronten telt per 1 januari 2016 circa 16.460 woningen. Hiervan is ongeveer 27% bezit van OFW en naar schatting 62% is een koopwoning. Het aandeel huurwoningen van overige huurders bedraagt ongeveer 11%. Het gaat hierbij om particuliere verhuurders die één of meerdere woningen verhuren (bijvoorbeeld aan studenten) of om beleggers en dit cijfer geeft een indicatie van de omvang van de particuliere huur. Dit cijfer is een schatting en wordt bepaald door te kijken wie de hoofdbewoner van een adres is en wie de eigenaar van de woning is. In Dronten tellen ook de 135 woningen van het AZC mee in deze cijfers.

Tabel 2.4: Gemeente Dronten. Woningvoorraad naar eigendomsvorm

	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	Gemeente Dronten
Huur OFW	925 (37%)	2.775 (24%)	680 (26%)	4.380 (27%)
Huur overig	180 (7%)	1.530 (13%)	155 (6%)	1.865 (11%)
Koop	1.375 (55%)	7.075 (62%)	1.765 (68%)	10.215 (62%)
Totaal	2.480 (100%)	11.380 (100%)	2.600 (100%)	16.460 (100%)

Bron: CBS 2016, Kadaster 2016, OFW 2016

In Swifterbant is de koopvoorraad naar verhouding het grootst (68%) en in Biddinghuizen het laagst (55%). In Biddinghuizen heeft OFW relatief veel woningbezit.

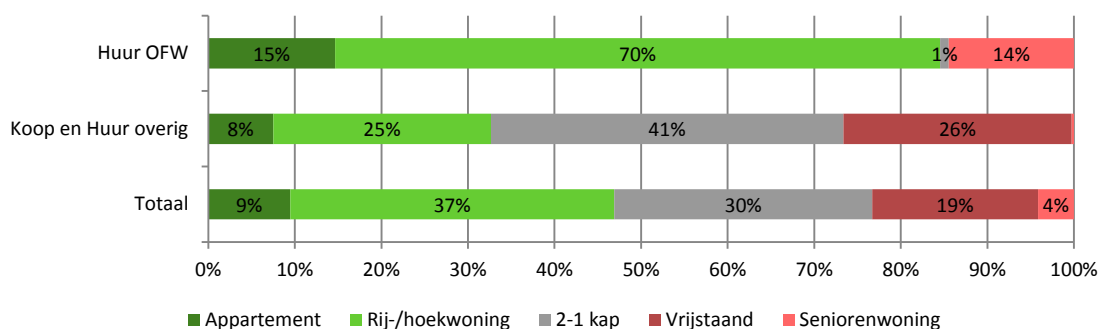
Definitiewijziging: Bepaling woningvoorraad

Tot 1 januari 2012 heeft het CBS gegevens over de woningvoorraad gepubliceerd vanuit het Woningregister. Vanaf 1 januari 2012 baseert het CBS de woningvoorraad op de Basisregistraties Adressen en Gebouwen, de BAG. Deze overgang heeft een trendbreuk tot gevolg; het aantal woningen in Nederland is op basis van de BAG hoger dan op basis van de vorige wijze van registreren. Met name in gemeenten met veel zorgaanbod of veel recreatiewoningen kunnen de verschillen groot zijn. Daarnaast zijn er in 2014 en 2015 diverse correcties doorgevoerd. Hierdoor is het goed mogelijk dat de omvang van de woningvoorraad verschilt van aantallen uit eerdere onderzoeken. Voor de bepaling van de toekomstige woningbehoefte heeft dit verder geen invloed omdat hierbij uit wordt gegaan van de ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens.

Samenstelling woningvoorraad naar eigendom

Op basis van de WOZ-registratie en de voorraadregistratie van OFW is de samenstelling naar eigendom in beeld gebracht. Het is op basis van de WOZ-registratie niet mogelijk om de categorie Huur overig apart te onderscheiden.

Figuur 2.7: Gemeente Dronten. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, relatief

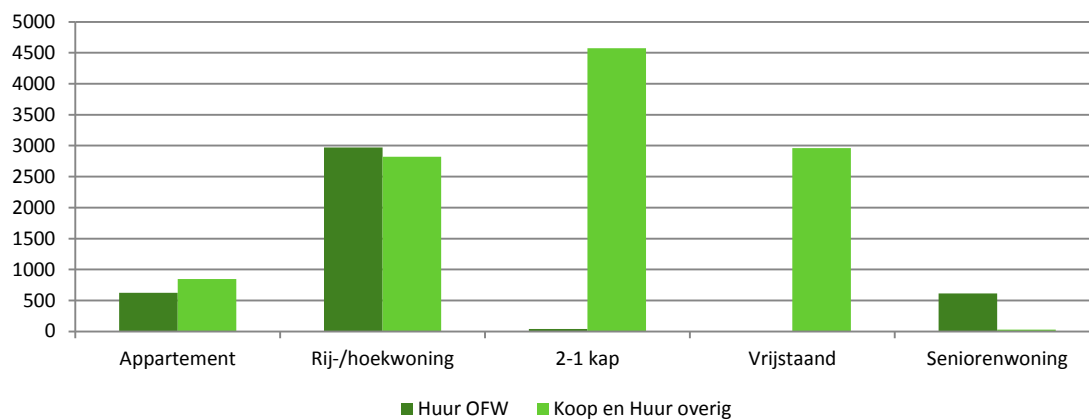


Bron: Woz-registratie gemeente Dronten 2016

De woningvoorraad van Dronten kenmerkt zich door het grote aandeel grote woningen. Bijna de helft van de woningvoorraad is een twee-onder-een-kap of een vrijstaande woning. Circa 37% is een rij- of een hoekwoning. Het aandeel appartementen (9%) en seniorenwoningen (4%) is beperkt aanwezig in de gemeente. De definitie seniorenwoning is gebaseerd op de definitie die gebruikt wordt in de WOZ-registratie en dit kunnen zowel grondgebondenwoningen als appartementen zijn. Voorbeelden zijn appartementen aan de Regenboog en de Lijzijde (beide Dronten) maar ook De Garve in Biddinghuizen. Het bezit dat OFW heeft gelabeld voor senioren ligt overigens iets hoger. In totaal zijn circa 328 woningen gelabeld als aangepaste woning, levensloopwoning, seniorenwoning of senioren 50+ woning die in de bovenstaande figuur getypeerd zijn als appartement of rij-/hoekwoning.

In de onderstaande figuur is de samenstelling van de woningvoorraad in absolute aantallen weergegeven.

Figuur 2.8: Gemeente Dronten. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, absoluut



Bron: Woz-registratie gemeente Dronten 2016

De onderstaande tabel geeft de samenstelling van de koopvoorraad naar type per kern weer. De samenstelling. De samenstelling van de voorraad is gebaseerd op de WOZ-registratie. Er zitten verschillen tussen de opgave van het kadaster en het aantal woningen in de WOZ-registratie. Dit verschil is aangeduid als 'onbekend'.

Tabel 2.5: Gemeente Dronten. Samenstelling koopvoorraad naar kern

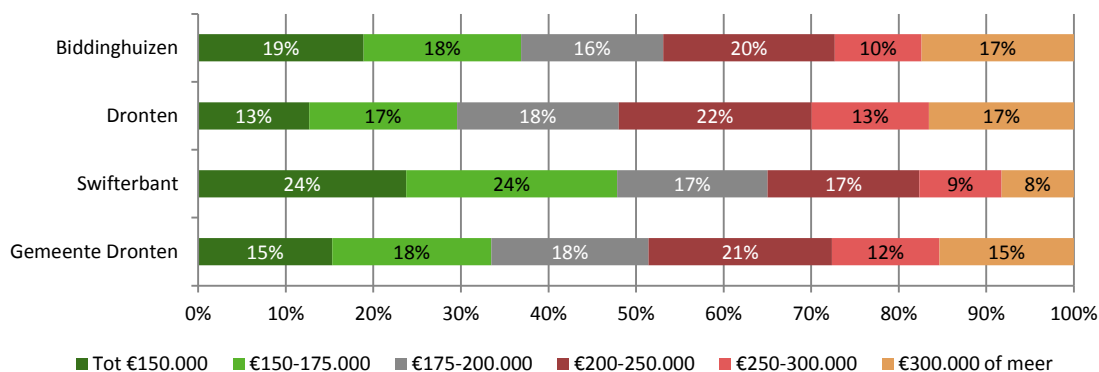
	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	Gemeente Dronten
Appartement	220 (14%)	585 (7%)	40 (2%)	845 (7%)
Rij-/hoekwoning	365 (23%)	1985 (23%)	480 (25%)	2825 (23%)
2-1 kap	635 (41%)	3120 (36%)	815 (42%)	4575 (38%)
Vrijstaand	325 (21%)	2165 (25%)	470 (24%)	2960 (25%)
Seniorenwoning	0 (0%)	30 (0%)	0 (0%)	30 (0%)
Onbekend	10 (1%)	720 (8%)	115 (6%)	845 (7%)
Totaal	1555 (100%)	8605 (100%)	1920 (100%)	12.080 (100%)

Bron: CBS 2016, Kadaster 2016, OFW 2016

Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse

De gemeente Dronten heeft een relatief goedkope woningvoorraad. Ruim de helft van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde lager dan €200.000 en ongeveer een derde heeft zelfs een waarde lager dan €175.000. Het aandeel dure woningen (woningen boven de €300.000) bedraagt ongeveer 15%.

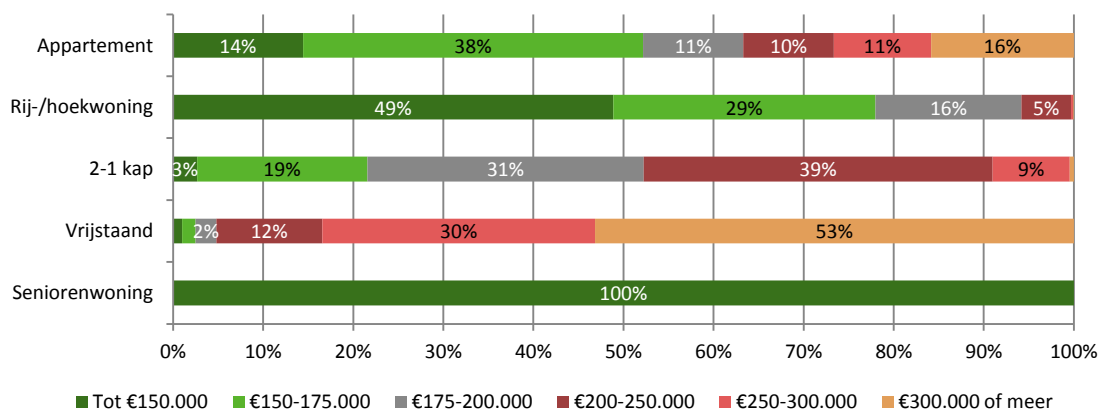
Figuur 2.9: Gemeente Dronten. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse



Bron: Woz-registratie gemeente Dronten 2016

In de onderstaande figuur is de samenstelling van de koopvoorraad naar prijsklasse weergegeven. Hieruit blijkt dat rij- en hoekwoning naar verhouding het goedkoopst zijn. Ongeveer de helft van de woningen heeft een WOZ-waarde tot €150.000 en circa 29% een waarde tussen de €150.000 en €175.000. Bij appartementen is er meer differentiatie in prijsklasse. Ongeveer een derde van de twee-onder-een-kap woningen heeft een waarde tussen de €175.000 en €200.000 en bijna 40% een waarde tussen de €200.000 en €250.000. De prijzen van vrijstaande woningen liggen (uiteraard) iets hoger. Ongeveer 30% heeft een waarde tussen de €250.000 en €300.000 en ruim de helft boven de €300.000.

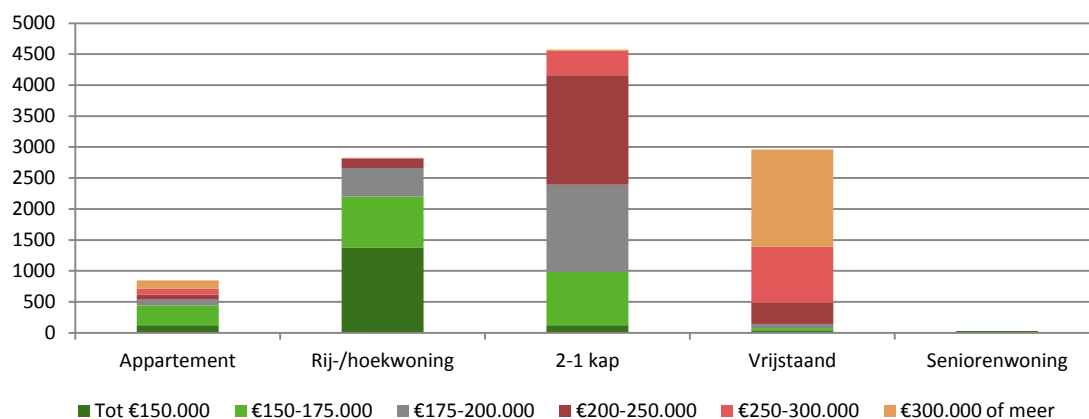
Figuur 2.10: Gemeente Dronten. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse



Bron: Woz-registratie gemeente Dronten 2016

In de onderstaande figuur is de samenstelling van de koopvoorraad naar prijsklasse in absolute aantallen weergegeven. Het aantal specifieke seniorenwoningen (ook weer op basis van de WOZ) in de koop is beperkt, namelijk circa 30 woningen. Dit betekent overigens niet dat de overige woningtypen niet geschikt zijn voor bewoning door senioren. In hst. 2.4. komt dit aspect verder aan de orde.

Figuur 2.11: Gemeente Dronten. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse, absoluut

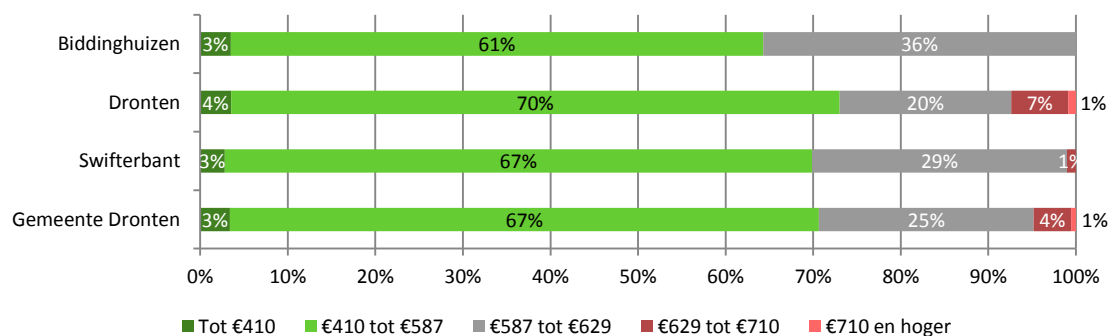


Bron: Woz-registratie gemeente Dronten 2016

Samenstelling corporatiehuurvoorraad naar prijsklasse

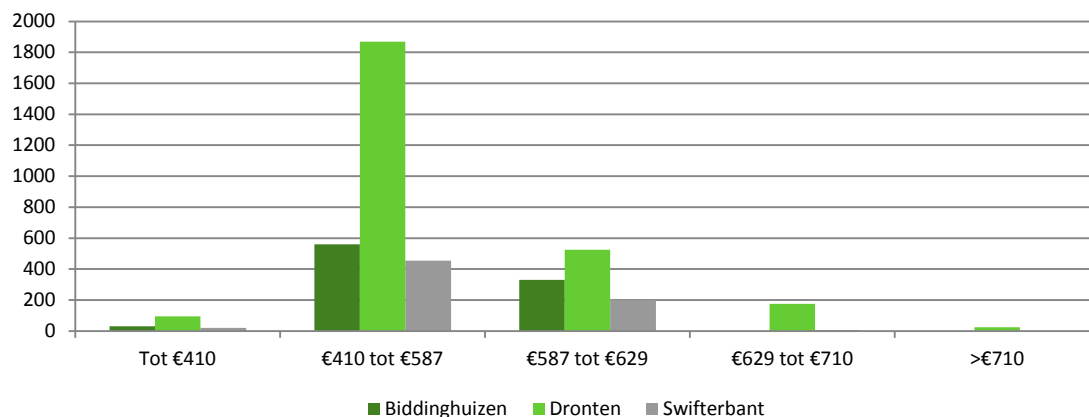
Het merendeel van de huurvoorraad van OFW heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van €629 per maand. Dit betreft ongeveer 95% van de voorraad. Ruim driekwart heeft een huurprijs tussen de €410 (kwaliteitskortingsgrens) en €587 (eerste aftoppingsgrens). Het aandeel corporatiehuurwoningen met een huurprijs in het geliberaliseerde segment (boven €710) is beperkt, namelijk ongeveer 1% (21 woningen).

Figuur 2.12: Gemeente Dronten. Samenstelling voorraad OFW naar prijsklasse naar kern, relatief



Bron: OFW 2016

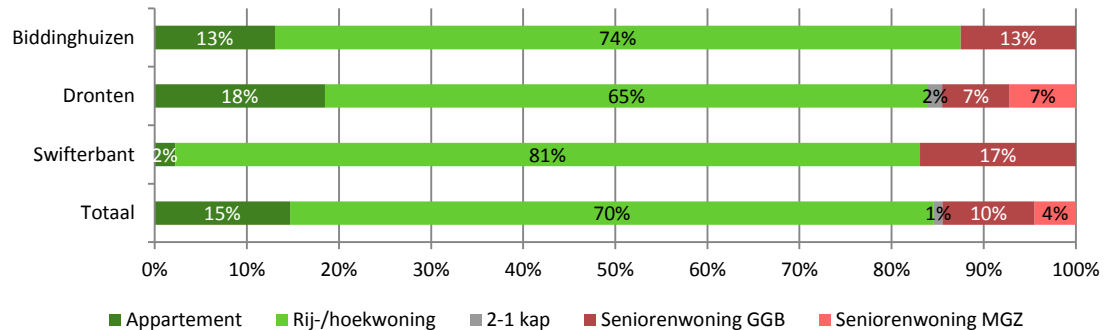
Figuur 2.13: Gemeente Dronten. Samenstelling voorraad OFW naar prijsklasse naar kern, absoluut



Bron: OFW 2016

Het merendeel van de voorraad van OFW is een rij- of een hoekwoning, ongeveer 70%. Daarnaast is ongeveer 14% een seniorenwoning (volgens definitie WOZ-registratie) en 15% een appartement.

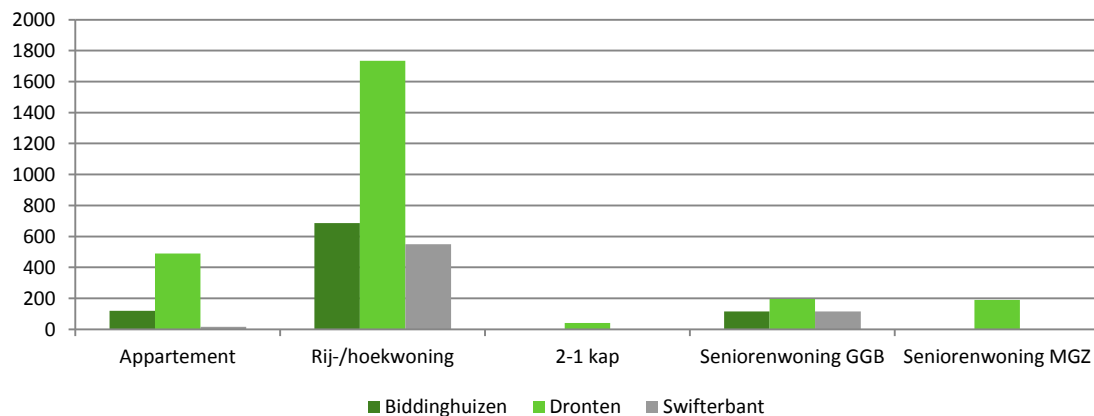
Figuur 2.14: Gemeente Dronten. Samenstelling voorraad OFW naar woningtype naar kern, relatief



Bron: OFW 2016

In de onderstaande figuur is de voorraad van OFW naar woningtype naar kern weergegeven in absolute zin.

Figuur 2.15: Gemeente Dronten. Samenstelling voorraad OFW naar woningtype naar kern, absoluut



Bron: OFW 2016

Passend toewijzen per 1 januari 2016

In de nieuwe Woningwet is opgenomen dat corporaties vanaf 1 januari 2016 woningen moeten toewijzen volgens het principe van passend toewijzen. Passend toewijzen is bedoeld om dure scheefheid tegen te gaan (een huishoudens woont op basis van zijn inkomen te duur). Dit houdt in dat tenminste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moet worden toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Bij één- en tweepersoonshuishoudens gaat het om een huurprijs van maximaal €586,68 en bij drie- of meerpersoonshuishoudens maximaal €628,76 per maand (prijspeil 2016). Om hier goed op in te kunnen spelen is het belangrijk om inzicht te hebben in het aandeel woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en de mate waarin corporaties in het verleden passend toe hebben gewezen. Corporatie in Perspectief biedt informatie over toewijzingen in het verleden op corporatieniveau. Daarin wordt ook informatie gepresenteerd over passend toewijzen.

Toewijzing aan huishoudens met inkomen tot de huurtoeslag

In de periode 2012 tot en met 2014 heeft OFW steeds meer woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. In 2012 ging het om 66% van de toewijzingen en in 2014 is dit opgelopen naar 71% van de toewijzingen.

Tabel 2.6: Gemeente Dronten. Toewijzing huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens 2012-2014

OFW	2012	2013	2014	Gem. 2012-2014
Tot huurtoeslaggrens	308 (66%)	287 (68%)	309 (71%)	301 (68%)
Boven huurtoeslaggrens	162 (34%)	138 (32%)	125 (29%)	142 (32%)
Totaal	470 (100%)	425 (100%)	434 (100%)	443 (100%)

Bron: CIP 2015, verslagjaar 2014.

In vergelijking tot referentiecorporaties (corporaties van vergelijkbare omvang) en het landelijke beeld ligt het aandeel toewijzingen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens iets lager (71%).

Tabel 2.7: Gemeente Dronten. Toewijzing huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens in vergelijking tot referentiecorporaties en Nederland 2014

	OFW	Referentie	Landelijk
Tot huurtoeslaggrens	71%	74%	75%
Boven huurtoeslaggrens	29%	26%	25%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CIP 2015, verslagjaar 2014.

Passend toewijzen afgelopen jaren: Aandeel te dure toewijzingen is iets opgelopen

Bij passend toewijzen gaat het om de hoogte van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huurprijs. Een te dure toewijzing is een toewijzing aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens en een huurprijs boven de aftoppingsgrens (in 2014 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 556,82 en meerpersoonshuishoudens € 596,65). Een te goedkope toewijzing is een toewijzing aan een huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens en een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (in 2014 € 389,05). Let op: in deze definitie van passend toewijzen wordt het verhuren van dure woningen aan hoge inkomens ook meegeteld. Dit is breder dan de definitie die gehanteerd wordt voor passend toewijzen. Desondanks geeft dit een goede indicatie van passend toewijzen en de relatie tussen inkomen en betaalbaarheid.

Tabel 2.8: Gemeente Dronten. Mate van passend toewijzen 2012-2014

OFW	2012	2013	2014	Gem. 2012-2014
Passend	391 (83%)	359 (84%)	360 (83%)	370 (84%)
Te duur	60 (13%)	61 (14%)	68 (16%)	63 (14%)
Te goedkoop	19 (4%)	5 (1%)	6 (1%)	10 (2%)
Totaal	470 (100%)	425 (100%)	434 (100%)	443 (100%)

Bron: CIP 2015, verslagjaar 2014.

Het aantal te dure toewijzingen is in de afgelopen jaren iets toegenomen: van 13% in 2012 naar 16% in 2014. Dit komt door de stijging van het aantal toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en een stijging van de huurprijzen in dezelfde periode.

In vergelijking tot referentiecorporaties en het landelijk beeld wijst OFW relatief veel woningen passend toe. Concreet betekent dit dat de verhouding tussen inkomen en huurprijs beter in evenwicht is.

Tabel 2.9: Gemeente Dronten. Passend toewijzing in vergelijking met referentie corporaties en Nederland 2014

OFW	OFW	Referentie	Landelijk
Passend	83%	76%	77%
Te duur	16%	22%	22%
Te goedkoop	1%	2%	2%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CIP 2015, verslagjaar 2014.

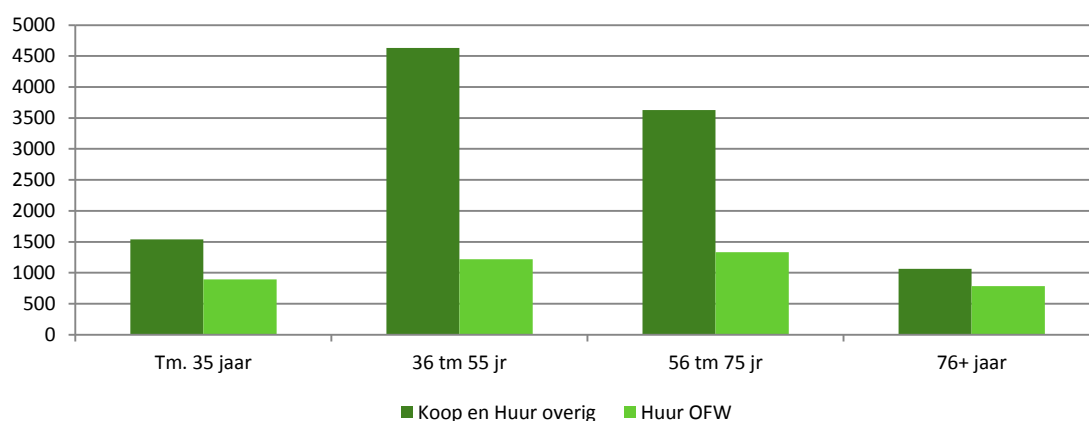
2.3 Huidige bewoning woningvoorraad

In deze paragraaf gaan we verder in op de huidige bewoning van de woningvoorraad. Welke huishoudens wonen in welke woningen?

Bewoning huidige voorraad naar eigendomsklasse

In de onderstaande figuur is de bewoning naar eigendom weergegeven voor verschillende leeftijdsklassen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen huishoudens in een huurwoning van OFW en huishoudens die in een koopwoning of in een woning van een andere verhuurder wonen. Op basis van de WOZ-registratie is het niet mogelijk om 'huur overig' nader te specificeren.

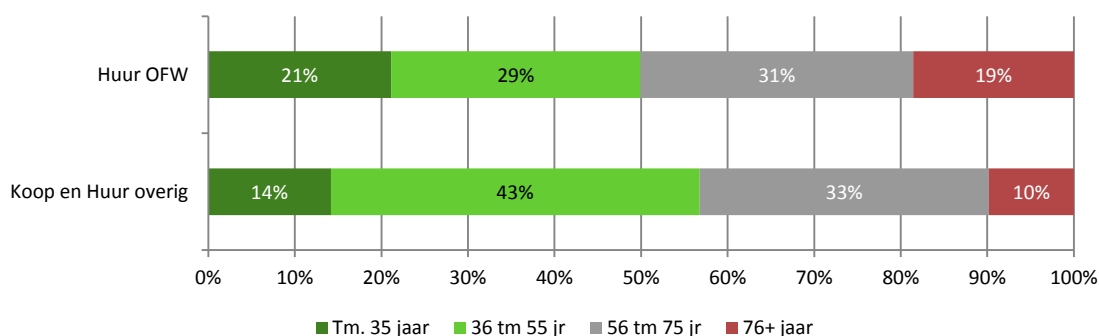
Figuur 2.16: Gemeente Dronten. Bewoning woningvoorraad naar leeftijdsklasse naar eigendom, absoluut



Bron: WOZ-registratie en GBA gemeente Dronten 2016

In de onderstaande figuur is de huurvoorraad van OFW en voor koopwoningen en overige huurwoningen naar leeftijd gespecificeerd. Hieruit blijkt dat de voorraad van OFW een belangrijke functie heeft in de huisvesting van met name jonge huishoudens tot 35 jaar (21%) en 76-plussers (19%). Deze leeftijdsgroepen zijn sterk vertegenwoordigd in de huursector.

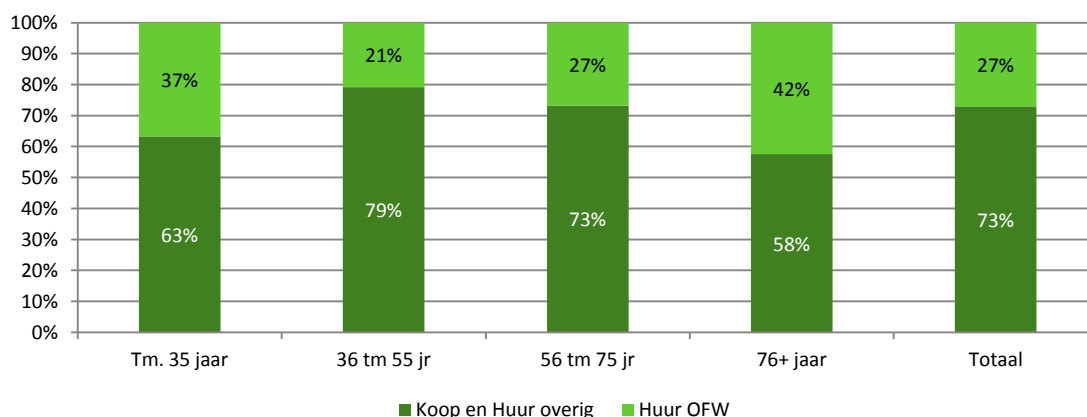
Figuur 2.17: Gemeente Dronten. Bewoning woonvoorraad naar leeftijdsklasse en eigendom.



Bron: WOZ-registratie, GBA gemeente Dronten 2016, OFW 2016

Zowel jonge huishoudens (tot en met 35 jaar) als oudere huishoudens (76-plus) wonen relatief vaak in een huurwoning van OFW. Van alle huishoudens in de leeftijdsklasse tot en met 35 jaar woont 37% in een huurwoning van OFW. Bij 76-plussers is dit 42%. Ongeveer vier op de vijf huishoudens in de leeftijdsgroep 36 tot en met 55 jaar woont in een koopwoning. Bij de groep 56 tot en met 75 jaar is dit bijna driekwart.

Figuur 2.18: Gemeente Dronten. Bewoning woningvoorraad naar leeftijdsklasse naar eigendom, relatief

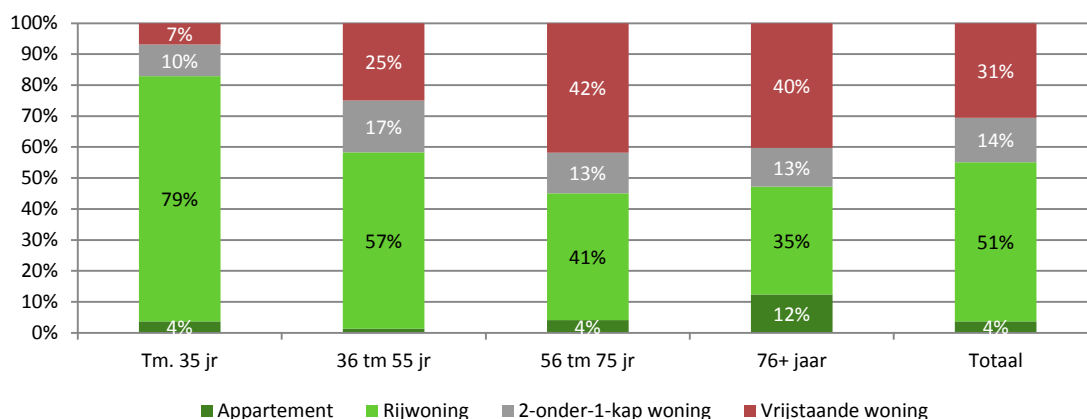


Bron: WOZ-registratie, GBA gemeente Dronten 2016, OFW 2016

Bewoning koopsector

In de onderstaande figuur is de bewoning van de koopvoorraad weergegeven naar woningtype. Hieruit is op te maken dat jonge huishoudens (tot en met 35 jaar) grotendeels in rijwoningen wonen. Hoe ouder men is, hoe groter het aandeel dat in een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning woont. Van alle 76-plussers woont ongeveer 40% in een vrijstaande woning en circa 13% in een twee-onder-een-kapwoning. Bij huishoudens van 56 tot en met 75 jaar zien we hetzelfde beeld.

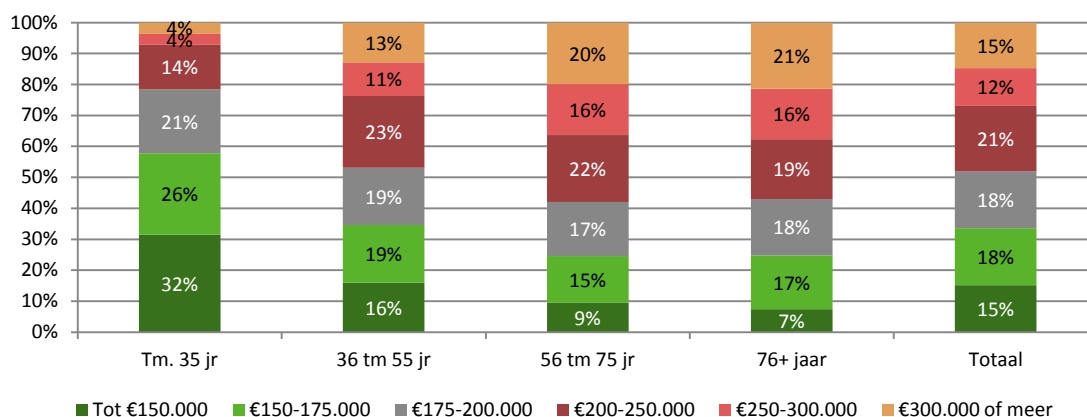
Figuur 2.19: Gemeente Dronten. Bewoning koopsector, woningtype naar leeftijdsklasse.



Bron: Kadaster woningmarktrapportage 2016

Het feit dat oudere huishoudens in grotere koopwoningen wonen, vertaalt zich ook in de woz-waarde. Hoe ouder men is, hoe hoger de waarde van de woning. Van alle 56-plussers in een koopwoning woont ongeveer 36% in een woning met een waarde van €250.000 of meer. Jonge huishoudens tot en met 36 jaar wonen doorgaans in het goedkopere deel van de voorraad. Circa 58% woont in een koopwoning met een waarde tot €175.000. 21% in de klasse €175.000 tot en met €200.000.

Figuur 2.20: Gemeente Dronten. Bewoning koopsector, prijsklasse naar leeftijdsklasse

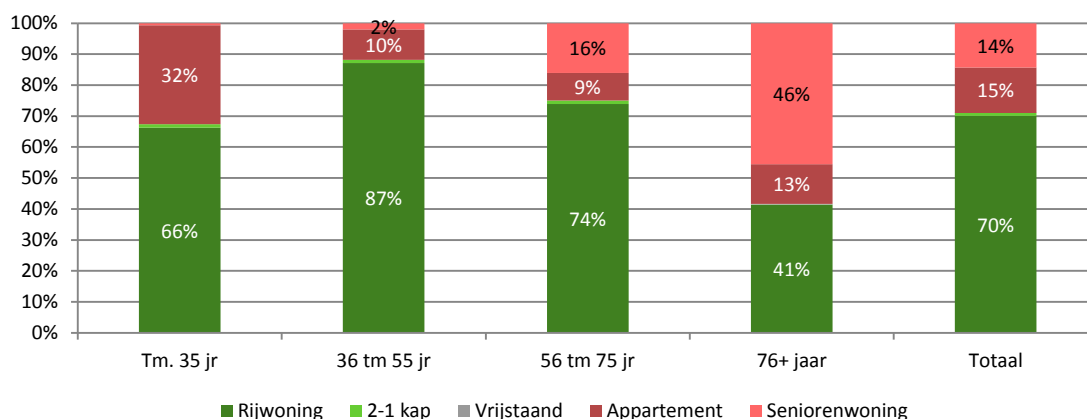


Bron: Kadaster woningmarktrapportage 2016, WOZ-registratie en GBA gemeente Dronten 2016

Bewoning huurvoorraad OFW

In onderstaande figuur lichten we de bewoning van de voorraad van OFW eruit. Hieruit is op te maken dat jonge huishoudens die huren bij OFW naar verhouding veel in appartementen wonen en dat een groot deel van de huishoudens van 76 jaar en ouder in een seniorenwoning woont.

Figuur 2.21: Gemeente Dronten. Bewoning huurvoorraad OFW, woningtype naar leeftijdsklasse.



Bron: Woningvoorraad OFW 2016, WOZ-registratie en GBA gemeente Dronten 2016

Huishoudens tot en met 35 jaar hebben over het algemeen een lagere huurprijs dan de overige huishoudensgroepen. Ongeveer een kwart heeft een huurprijs tussen €410 en €587 en circa 9% heeft een huur tot €410 per maand. Ook een groot deel van de 76-plussers heeft een relatief lage huur. Ongeveer driekwart van deze groep heeft een huurprijs tot €587 per maand. Opvallend is wel dat ook een relatief grote groep 76-plussers een huur heeft tussen de €629 en €710 per maand. Mogelijk dat het hier gaat om huishoudens die recent zijn verhuisd naar een geschikte seniorenwoning.

Figuur 2.22: Gemeente Dronten. Bewoning huurvoorraad OFW, prijsklasse naar leeftijdsklasse



Bron: Woningvoorraad OFW 2016, WOZ-registratie en GBA gemeente Dronten 2016

2.4 Geschiktheid huidige woningvoorraad

De gemeente Dronten heeft in 2011 deelgenomen aan het experiment van de SEV en Aedes om een breed gedragen model te ontwikkelen voor vraagraning en een aanbodinventarisatie van geschikte woningen voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Dit is het zogenaamde pyramidemodel. In 2011 is, als experiment, een deel van de woningvoorraad doorgelicht en in 2014 is dezelfde exercitie voor het overige deel van de voorraad gedaan. Hierbij is niet alleen een doorrekening gemaakt op basis van databestanden zoals de WOZ of BAG-registratie, maar er heeft voor een deel van de woningen ook een daadwerkelijke schouw plaatsgevonden. Daarmee is er een goed inzicht in de mate van geschiktheid van de woningvoorraad in Dronten.

Het pyramidemodel onderscheidt appartementen op basis van haar geschiktheid naar woningen zonder ster (0), met 1 ster (*), met 2 sterren (**) en met 3/4 sterren (***). Ook de eengezinswoningen zijn ingedeeld naar geschiktheid, namelijk met 1 dakje, 2 dakjes of drie dakjes. Hierbij geldt dat 1 ster/dakje geschikt is voor een 'stokloper', 2 sterren/dakjes voor een 'rollatorgebruiker' en 3 sterren/dakjes voor een 'rolstoelgebruiker'. De mate van geschiktheid wordt voor een belangrijk deel bepaald door maatvoering, hoogteverschillen en het al dan niet aanwezig zijn van een toilet op de verdieping. Een woning die wordt betiteld als 'ongeschikt' is bijvoorbeeld niet zonder hoogteverschil te bereiken (te hoge drempels of trap) of de ruimte in de woning is te klein. Een nultrede-woning is een woning met een gelijkvloers woonprogramma en zonder trap bereikbaar. Niet alle nultrede-woningen zijn echter ook geschikt voor een 'rolstoelgebruiker', door onvoldoende maatvoering (draaicirkels etc.) kan zelfs een nultredewoning voor hen ongeschikt zijn. De toegankelijkheid is dan wellicht wel in orde, maar de doorgankelijkheid niet.

De woningvoorraad in Dronten bestaan overigens uit relatief grote woningen. Veel eengezinswoningen hebben een beukmaat van 6 meter. Hierdoor zijn er extra mogelijkheden voor het geschikt(er) maken van de woningvoorraad. Het kan daarmee bijvoorbeeld eenvoudiger zijn om een tweede toilet op de eerste verdieping te plaatsen, of de badkamer aan te passen. Ook maakt het grote aandeel tweekappers en vrijstaande woningen een uitbouw op de begane grond mogelijk.

Tabel 2.10: Gemeente Dronten. Beoordeling geschiktheid woningvoorraad naar eigendom

		Huur OFW		Koop		Totaal	
Appartement	1 ster	173	4%	178	1%	351	2%
	2 sterren	0	0%	42	0%	42	0%
	3/4 sterren	121	3%	29	0%	150	1%
Eengezins-woning	1 dakje	1.488	34%	6.690	55%	8.178	50%
	2 dakjes	19	0%	3	0%	22	0%
	3 dakjes	30	1%	2	0%	32	0%
	Ongeschikt	2.339	53%	3.897	32%	6.236	38%
	Onbekend	210	5%	1.229	10%	1.439	9%
	Totaal	4.380	100%	12.070	100%	16.450	100%

Bron: WOZ-registratie Dronten 2016, Pyramidemodel 2014

- In Dronten zijn er ongeveer 351 appartementen die te typeren zijn als nultredenwoning. Daarnaast zijn 42 appartement nu al rollatorgeschikt en 150 woningen rolstoelgeschikt.
- Daarnaast zijn er circa 8178 eengezinswoningen zonder niveauverschillen > dan 18,5 cm (boven 18,5 cm is sprake van een traptrede) te betreden en hebben zij een toilet en slaapkamer op dezelfde verdieping. Deze woningen hebben wel een binnentrap. Er zijn 22 eengezinswoningen die rollatorgeschikt zijn, en 32 woningen die rolstoelgeschikt zijn.

•

Tabel 2.11: Gemeente Dronten. Beoordeling geschiktheid woningvoorraad naar kern

		Biddinghuizen		Dronten		Swifterbant	
Appartement	1 ster	89	4%	226	2%	36	1%
	2 sterren	14	1%	28	0%	0	0%
	3/4 sterren	0	0%	150	1%	0	0%
Eengezins-woning	1 dakje	1.389	56%	5.135	45%	1.654	64%
	2 dakjes	13	1%	9	0%	0	0%
	3 dakjes	0	0%	32	0%	0	0%
	Ongeschikt	936	38%	4.519	40%	781	30%
	Onbekend	39	2%	1.281	11%	129	5%
	Totaal	2.480	100%	11.380	100%	2.600	100%

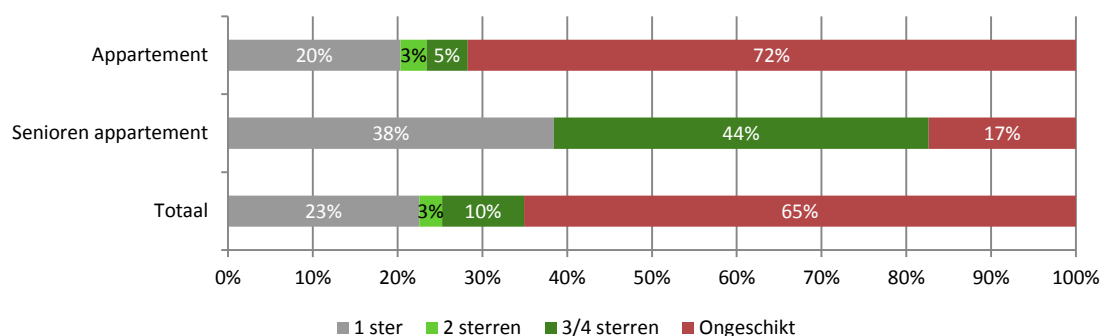
Bron: WOZ-registratie Dronten 2016, Pyramidemodel 2014

In Swifterbant staat in vergelijking tot Dronten en Biddinghuizen het grootste aandeel woningen met 1 ster / 1 dakje. Het gaat om circa 1654 eengezinswoningen en 36 appartementen. In Dronten is dit aandeel iets lager, maar hier staan wel meer woningen die geschikt zijn voor rollator- en rolstoelgebruikers.

Geschiktheid woningvoorraad naar woningtype

In de onderstaande figuur is gekeken naar de geschiktheid van appartementen en seniorenappartementen, volgens de definitie van het Pyramidemodel. Hierbij valt op dat een deel van de woningen die worden getypeerd als seniorenappartement (17%) worden aangeduid als ongeschikt, in dit geval betreft het woningen aan de Regenboog in Dronten. Mogelijk gaat het hier om de maatvoering van deze woningen. Van de 'normale' appartementen is naar schatting 72% ongeschikt. Het gaat hierbij veelal om appartementen zonder lift.

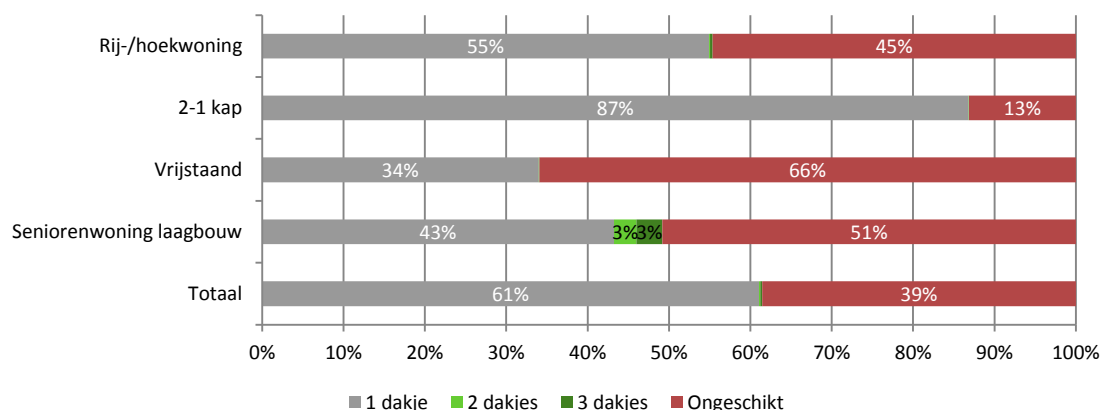
Figuur 2.23: Gemeente Dronten. Beoordeling geschiktheid appartementen naar type



Bron: WOZ-registratie Dronten 2016, Pyramidemodel 2014

Bij de eengezinswoningen valt op dat veel vrijstaande woningen worden aangeduid als ongeschikt (66%) en in mindere mate rij- en hoekwoningen (45%). Van alle twee-onder-een-kapwoningen wordt circa 87% aangeduid met 1 dakje en is daarmee geschikt voor een 'stokloper'.

Figuur 2.24: Gemeente Dronten. Beoordeling geschiktheid eengezinswoningen naar type



Bron: WOZ-registratie Dronten 2016, Pyramidemodel 2014

Bewoning geschikte voorraad

Als we kijken naar de woonsituatie naar leeftijd dan zien we dat hoe ouder men is, hoe vaker men in een meer geschikte woning woont. Van de 65-75 jarigen woont ongeveer 42% in een ongeschikte woning en bij 85-plussers is dat 33%. Ongeveer 40% van alle 65-plussers woont in een niet-geschikte woning. In absolute zin gaat het om ruim 1.600 huishoudens. Het is uiteraard niet noodzakelijk dat alle 65-plussers in een geschikte woning wonen. Niettemin zal bij het ontstaan van beperkingen de bewoning van deze woningen gepaard gaan met belemmeringen, die in veel gevallen met een kleine woningaanpassing op te lossen zijn. De opgave zit in de komende jaren dan ook in het benutten van de kansen in de potentieel geschikte woningvoorraad door het verhogen van het aandeel woningen met 2 sterren / 2 dakjes. Daarnaast blijft er uiteraard een opgave om nieuwbouw toe te voegen d.m.v. nulredenwoningen (met woonprogramma volledig gelijkvloers).

Tabel 2.12: Gemeente Dronten. Bewoning (leeftijd oudste bewoner) geschiktheid woningvoorraad

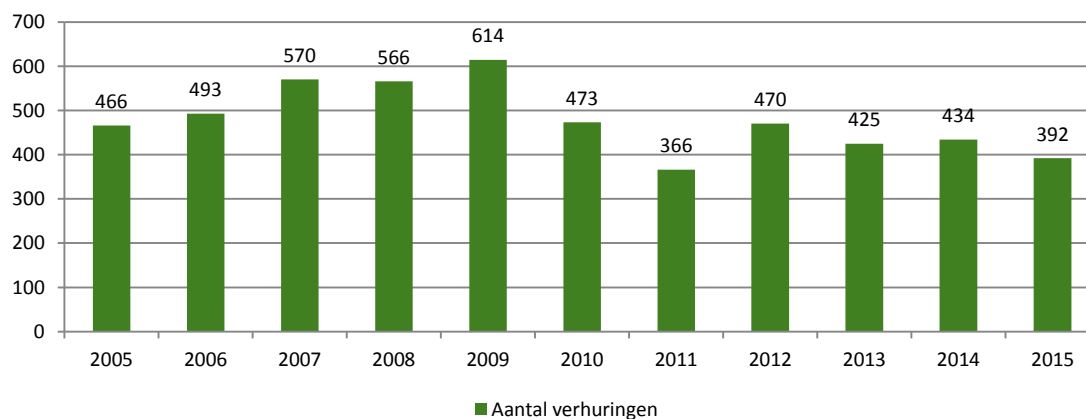
	Tot 65 jr		65-75 jr		75-85 jr		85+ jr	
1 ster	81	1%	70	3%	101	7%	84	15%
2 sterren	7	0%	18	1%	11	1%	3	1%
3 sterren	9	0%	21	1%	50	4%	39	7%
4 sterren	1	0%	11	0%	11	1%	6	1%
1 dakje	6.004	58%	1.158	52%	676	48%	245	42%
2 dakjes	11	0%	6	0%	2	0%	2	0%
3 dakjes	6	0%	10	0%	11	1%	5	1%
Ongeschikt	4.251	41%	937	42%	532	38%	193	33%
Totaal	10.370	100%	2.231	100%	1.394	100%	577	100%

Bron: WOZ-registratie Dronten 2016, Pyramidemodel 2014

2.5 Ontwikkelingen huurmarkt

In de periode 2010 tot en met 2015 verhuurde OFW gemiddeld 440 woningen per jaar. Het aantal verhuringen schommelde tussen de 398 en 494 woningen. In 2015 lag het aantal verhuringen met 398 iets lager. In de periode 2005 tot en met 2009 lag het aantal verhuringen hoger, namelijk gemiddeld 540 woningen per jaar.

Figuur 2.25: Gemeente Dronten. Ontwikkeling aantal verhuringen OFW, 2005-2015

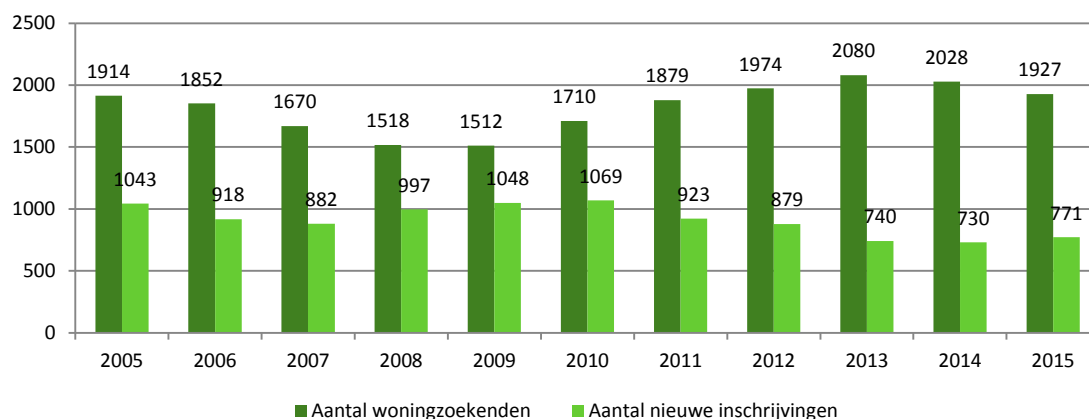


Bron: OFW 2016

Aantal woningzoekenden en inschrijvingen

Als we kijken naar het aantal woningzoekenden dan zien we dat hun aantal in de periode van 2009 tot 2013 toeneemt maar vanaf 2013 jaarlijks weer afneemt. In 2013 waren er ruim 2.080 woningzoekenden geregistreerd. In 2015 is dit gedaald naar 1.927. Het aantal nieuwe inschrijvingen neemt in de periode van 2010 tot 2015 ook jaarlijks af. In 2015 zien we echter weer een stijging.

Figuur 2.26: Gemeente Dronten. Ontwikkeling aantal woningzoekenden en inschrijvingen OFW, 2005-2015



Bron: OFW 2016

Binnen twee jaar een woning

Woningcorporatie OFW streeft naar een wachttijd van maximaal twee jaar. Per dorp, wijk en type woning zijn er verschillen in wachttijd. Alle eengezinswoningen voldoen aan dit streven. In wijken als De Fazant, Zuid en De Gilden ligt de wachttijd (2015) lager, namelijk tussen de 12 en 18 maanden. Bij senioren liggen de wachttijden daarentegen vaak boven de 24 maanden, maar daarbij speelt ook een rol dat veel senioren zich preventief inschrijven voor een sociale huurwoning maar pas daadwerkelijk verhuizen als de noodzaak daartoe er is. Hierdoor is de wachttijd op moment van toewijzing hoger, terwijl men in de periode daarvoor eigenlijk niet actief heeft gezocht naar een woning. De wachttijden van kamers liggen tussen de 0 en 6 maanden. Mensen met een specifieke kwalitatieve voorkeur moeten soms langer wachten.

Tabel 2.13: Gemeente Dronten. Ontwikkeling wachttijd sociale huur OFW naar type en kern, 2013-2015

Type woning	Wijk	Wachttijd Dronten 2013	Wachttijd Dronten 2014	Wachttijd Dronten 2015
Eengezinswoning	Centrum	18-24 maanden	18-24 maanden	18-24 maanden
	Noord	12-24 maanden	12-24 maanden	18-24 maanden
	De Boeg	18-24 maanden	18-24 maanden	18-24 maanden
	De Fazant	12-18 maanden	12-18 maanden	12-18 maanden
	Zuid	12-18 maanden	12-18 maanden	12-18 maanden
	De Gilden	> 24 maanden	> 24 maanden	12-18 maanden
Seniorenwoning	Centrum	> 24 maanden	> 24 maanden	> 24 maanden
	Noord	> 12 maanden	> 24 maanden	> 24 maanden
	De Boeg	12-18 maanden	12-18 maanden	6-12 maanden
	De Fazant	Onbekend	Onbekend	> 24 maanden
	Zuid	6-12 maanden	6-12 maanden	6-12 maanden
	De Gilden	> 24 maanden	> 24 maanden	> 24 maanden
Appartement		12-24 maanden	12-24 maanden	12-24 maanden
Tweekamerwoning				12-18 maanden
Kamer		0-6 maanden	0-6 maanden	0-6 maanden

Bron: OFW 2016

- Landelijk gezien is er veel verschil in gemiddelde wachttijden. Over het algemeen wordt een wachttijd van rond de twee jaar gezien als acceptabel. De analyse van de ontwikkeling van het aantal woningzoekenden, het aantal nieuwe inschrijvingen en de wachttijden laten zien dat de druk op de sociale huurmarkt de laatste jaren licht is afgenomen..
- Er zijn overigens een aantal buurten waar de wachttijden voor een eengezinswoning nog lager zijn. In de buurt Koningshof in Swifterbant bedroeg de gemiddelde wachttijd circa 7 maanden voor een eengezinswoning en in Swifterbant-Centrum en Biddinghuizen-Koolzaadhof circa 9 maanden.

Wachttijden voor spoedzoekers

Bovenstaande tabel geeft het beeld weer van gemiddelde wachttijden. Het kan voorkomen dat individuele huurders met een beduidend kortere wachttijd een huurwoning hebben gekregen. In de onderstaande tabel is voor 2015 weergegeven hoeveel woningen er zijn verhuurd aan mensen met een wachttijd tussen de 0 en 3 maanden. Het gaat hierbij om mensen die een woning toegewezen hebben gekregen via de normale procedure en het gaat hierbij niet om taakstelling COA of mensen met een zorgindicatie.

Tabel 2.14: Gemeente Dronten. Woningtypen met de laagste wachttijd, 2015

Type woning	0 maanden	1 maand	2 maanden	3 maanden	Totaal
Twee-kamerwoning	-	-	1	-	1
Appartement	-	1	-	1	2
Seniorenwoning	1	3	2	4	10
Eengezinswoning	-	1	-	1	2
Totaal	1	5	3	6	15

Bron: OFW 2016

- In totaal zijn er 6 woningen verhuurd aan huurders met een wachttijd van maximaal 1 maand. In vier gevallen betrof het een seniorenwoning, 1 appartement en 1 eengezinswoning. Daarnaast zijn er 3 woningen verhuurd aan huurders met 2 maanden wachttijd. Van de woningen die aan mensen met maximaal drie maanden wachttijd zijn verhuurd stonden er 6 in Biddinghuizen en 9 in Dronten.

Toewijzing huurwoningen via het optiemodel

OFW heeft een optiemodel en dit functioneert als volgt. De woningen zijn ingedeeld in clusters min of meer gelijkwaardige woningen. Van alle opties wordt uitgebreid informatie gegeven waaronder ook de gemiddelde wachttijd. Zo kunnen woningzoekenden zich gericht inschrijven voor woningen die helemaal aan hun voorkeuren voldoen. Woningzoekenden kunnen zich voor maximaal acht opties inschrijven. Komt er een woning vrij, dan wordt die aangeboden aan de woningzoekende die voor die optie het langst is ingeschreven. De wachttijd is dus eigenlijk meer de inschrijfduur tot het moment van toewijzen van de woning. De praktijk leert dat in de meeste gevallen de langstingeschrevene uiteindelijk niet kiest voor de aangeboden woning, maar iemand die veel lager op de lijst staat. Daarom wordt een vrijgekomen woning door OFW onder voorbehoud ook aangeboden aan de eerstvolgende vijftig tot honderd andere kandidaten die ook voor de betreffende optie hebben gekozen. Dit om de leegstand van vrijgekomen woningen te beperken. OFW heeft het voornemen om het optiesysteem aan te passen naar een aanbodmodel. In dat geval kan iedereen reageren op woningen die vrijkomen en schrijven woningzoekenden zich niet specifiek in voor een cluster van woningen. Daarmee wordt ook de actieve zoektijd/wachttijd van een woningzoekende beter beschikbaar.

Instroom vergunninghouders

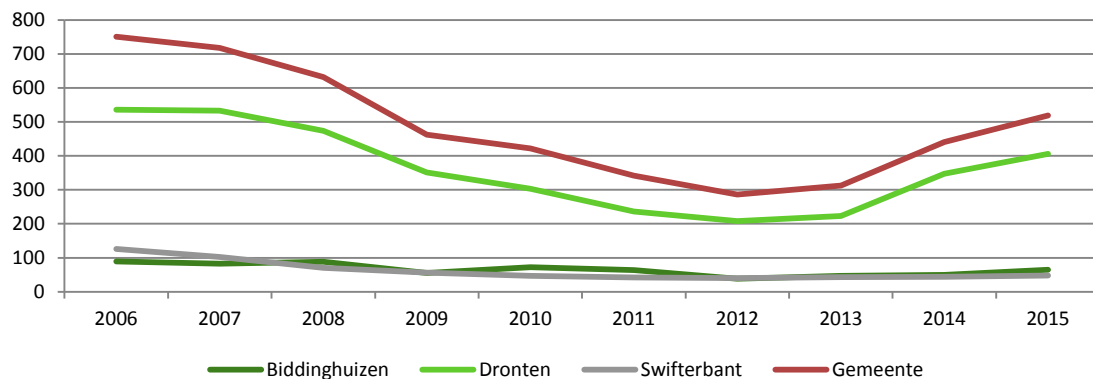
De afgelopen jaren is de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders zonder noemenswaardige problemen gehaald. Het komende jaar verwacht de gemeente een hogere taakstelling van ca. 110 personen en de kans is groot dat deze taakstelling in de komende jaren verder toeneemt. Hoeveel woningen voor de huisvesting van deze groep nodig zijn, hangt af van de huishoudenssamenstelling van de toegewezen vergunninghouders. Als bij deze groep veel gezinnen zijn, gaat het om ca. 30 tot 35 woningen. Zijn er veel alleenstaanden bij, dan kan het benodigde aantal woningen groter zijn. Overwogen kan worden om meerdere alleenstaanden te huisvesten in een woning. Met een mutatiegraad van ca. 400 woningen per jaar, bedraagt de belasting van de huisvestingsplicht van vergunninghouders ca. 7 tot 10%.

2.6 Ontwikkelingen koopmarkt

Ontwikkeling aantal transacties en koopsom Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen

Het dieptepunt van de crisis lag in Dronten in 2012. In dit jaar lag het aantal transacties op het laagste punt. In de jaren daarna herstelde de woningmarkt zich en nam het aantal transacties gestaag toe. In 2015 wisselden er ongeveer 519 woningen van eigenaar. Het herstel is voornamelijk ingezet in Dronten en Biddinghuizen. De kern Swifterbant blijft vooralsnog achter bij het herstel van het aantal transacties.

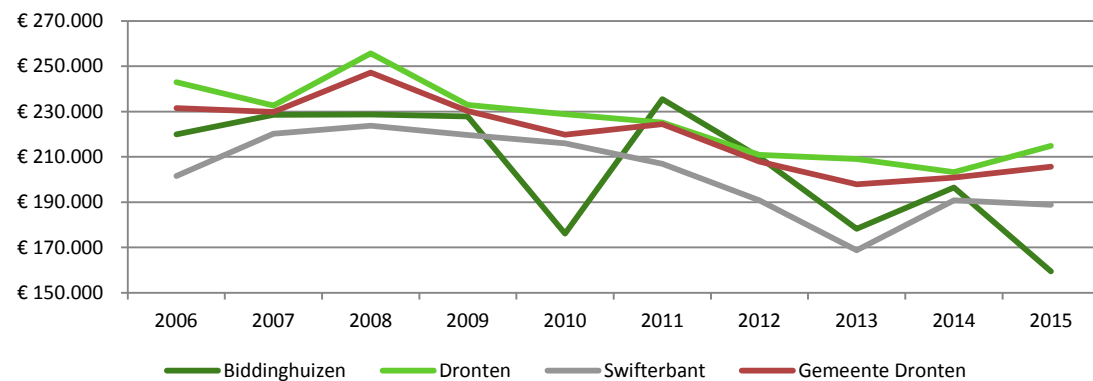
Figuur 2.27: Gemeente Dronten. Ontwikkeling aantal transacties 2006-2015



Bron: Kadaster 2016

De gemiddelde transactieprijs van een woning lag in 2015 op circa €205.000. Ten opzichte van 2008 is de gemiddelde transactieprijs in de gemeente met ongeveer 17% gedaald. De transactiepreisen in Swifterbant liggen doorgaans iets lager dan in Biddinghuizen en Dronten.

Figuur 2.28: Gemeente Dronten. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs 2006-2015



Bron: Kadaster 2016

De gemiddelde transactieprijs van een appartement lag in 2015 op circa €180.000. Vanwege het beperkte aantal koopappartementen is de prijsontwikkeling van appartementen zeer grillig. De gemiddelde prijs van een tussen- en een hoekwoning bedroeg in 2015 respectievelijk €165.000 en €168.000. Ten opzichte van 2008 zijn de prijzen met circa 16% gedaald.

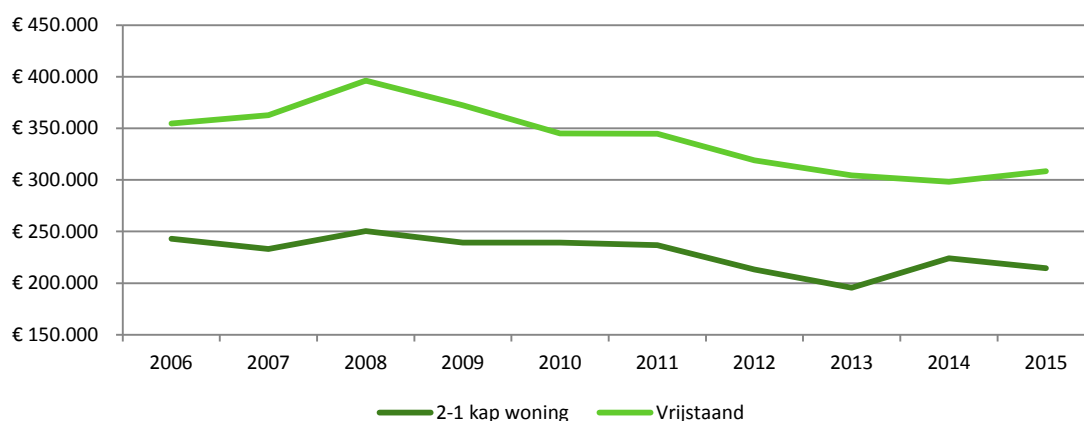
Figuur 2.29: Gemeente Dronten. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs appartement, tussen- en hoekwoning



Bron: Kadaster 2016

De prijs van een twee-onder-een-kapwoning bedroeg in 2015 gemiddeld €215.000 en van een vrijstaande woning €308.000. Ten opzichte van het prijsniveau in 2008 zijn twee-onder-een-kapwoningen naar verhouding het minst in prijs gedaald, namelijk -14%. De prijsdaling van vrijstaande woningen was met -22% het hoogst.

Figuur 2.30: Gemeente Dronten. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs 2-1 kap, vrijstaand

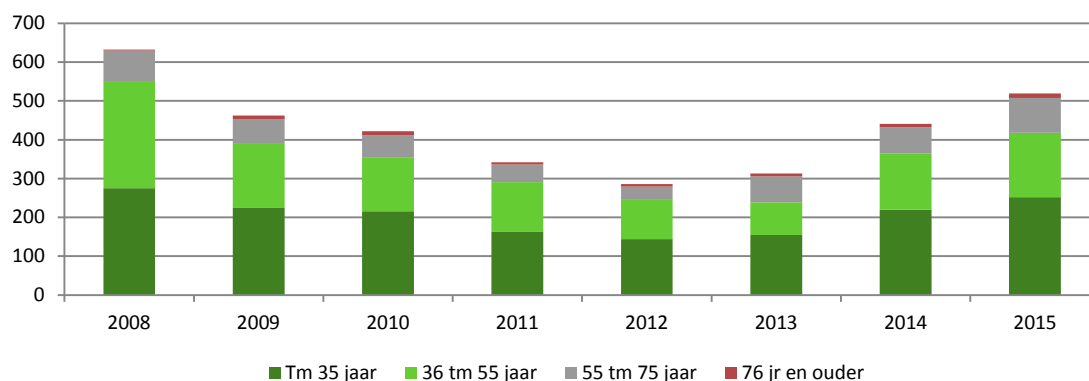


Bron: Kadaster 2016

Huishoudens tot en met 35 jaar meest actief op de woningmarkt

Huishoudens in de leeftijd tot en met 35 jaar zijn het meest actief op de woningmarkt. Gemiddeld is deze groep verantwoordelijk voor ongeveer de helft van alle transacties. Verder valt op dat de groep van 55 tot en met 75 jaar steeds vaker een (nieuwe) woning koopt. In de periode 2008 tot en met 2012 waren zij goed voor ongeveer 13% van de transacties en in de periode 2013 tot en met 2015 circa 18% van de transacties.

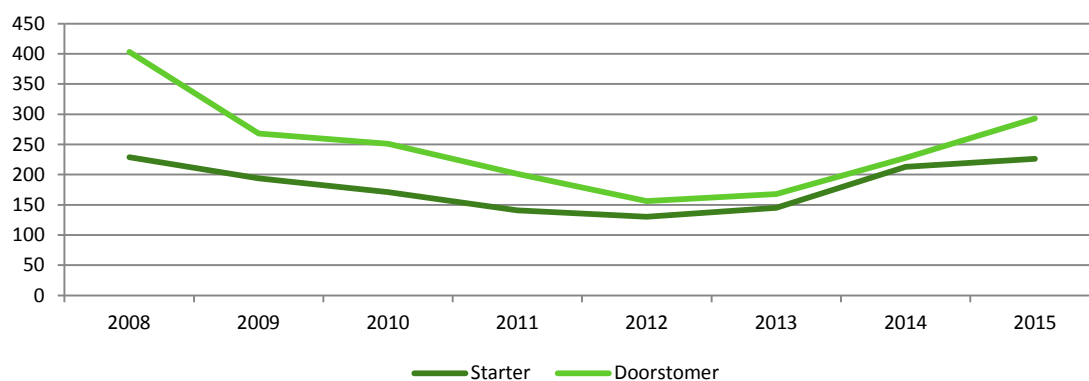
Figuur 2.31: Gemeente Dronten. Aantal transacties naar leeftijdsklasse 2008-2015



Bron: Kadaster 2016

Vanaf 2012 nam zowel het aantal transacties van starters als doorstromers toe in de gemeente Dronten.

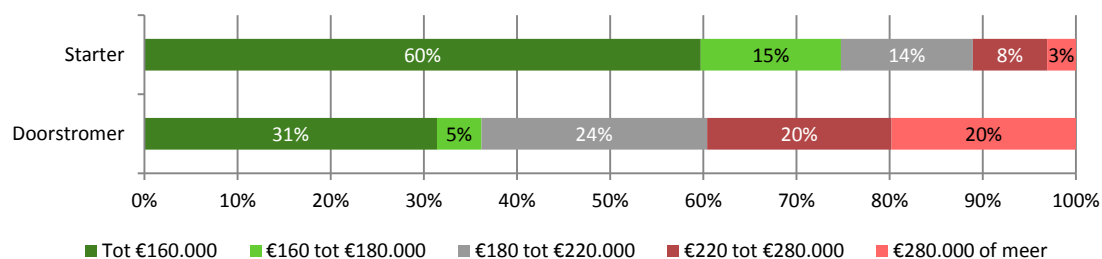
Figuur 2.32: Gemeente Dronten. Aantal transacties doorstromers en starters



Bron: Kadaster 2016

In de onderstaande tabel is voor starters en doorstromers aangegeven in welke prijsklasse ze een woning hebben gekocht. Het merendeel van de starters heeft een woning tot €160.000 gekocht en ongeveer 15% een woning tussen de €160.000 en €180.000. Doorstromers richten zich op het iets duurdere segment.

Figuur 2.33: Gemeente Dronten. Koopsomklasse starters en doorstromers 2015



Bron: Kadaster 2016

Vergelijking met de regio

De gemiddelde transactieprijs van een koopwoning bedroeg in Dronten in 2015 ongeveer €213.000. Alleen in de gemeenten Lelystad, Almere en Kampen liggen de gemiddelde transactiepreisen lager. Dit heeft te maken met het in verhouding grote aantal appartementen in deze gemeenten. Kijken we specifiek naar tussenwoningen dan ligt de gemiddelde prijs alleen in Lelystad lager. Ook de prijs van vrijstaande woningen is laag ten opzichte van de regio. De gemiddelde prijs van een vrijstaande woning is vergelijkbaar met het prijsniveau in Kampen en Elburg. In de overige gemeenten ligt het prijsniveau beduidend hoger.

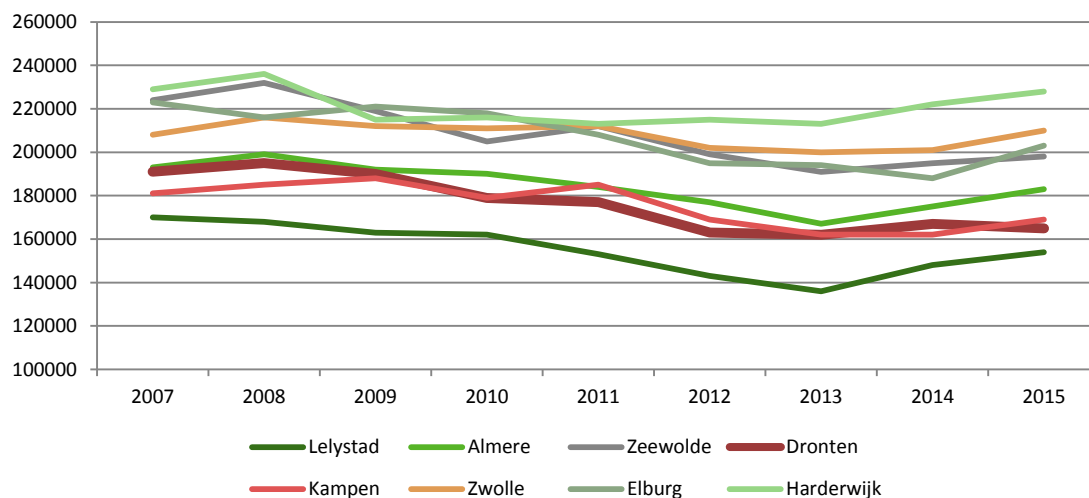
Tabel 2.15: Gemeente Dronten. Vergelijking gemiddelde transactiepreisen in de regio 2015

Gemeente	Gem. transactieprijs tussenwoning	Gem. transactieprijs vrijstaand	Gem. transactieprijs totaal
Lelystad	↓ € 154.000	↑ € 368.000	↓ € 180.000
Almere	↑ € 183.000	↑ € 411.000	↓ € 195.000
Kampen	↓ € 169.000	↓ € 340.000	↓ € 200.000
Dronten	€ 165.000	€ 343.000	€ 213.000
Zwolle	↑ € 210.000	↑ € 452.000	↑ € 218.000
Zeewolde	↑ € 198.000	↑ € 425.000	↑ € 220.000
Elburg	↑ € 203.000	↓ € 337.000	↑ € 231.000
Harderwijk	↑ € 228.000	↑ € 444.000	↑ € 239.000

Bron: Woningmarktcijfers.nl / Kadaster 2016

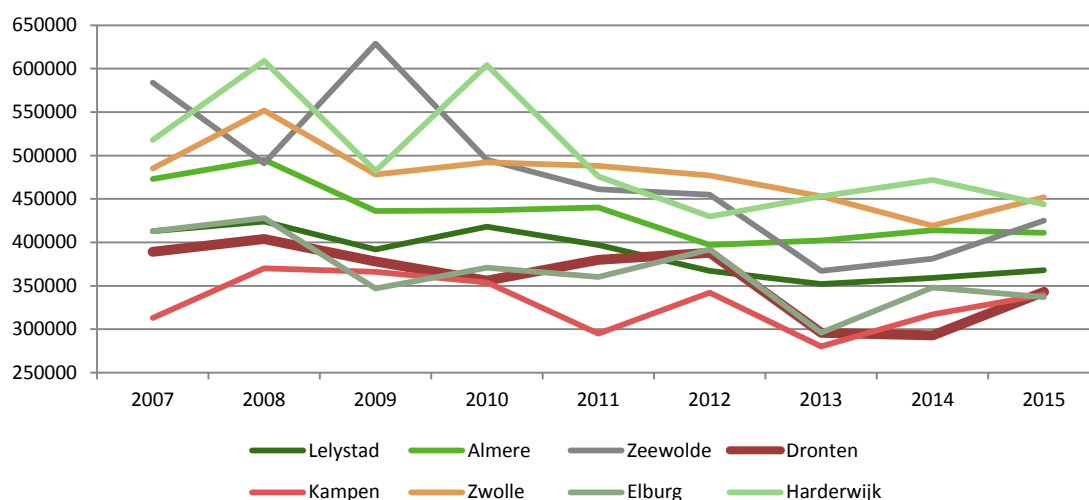
Kijken we verder terug in de tijd dan valt op dat het prijsniveau van zowel tussenwoningen als vrijstaande woningen de afgelopen jaren lager lag dan in de meeste buurgemeenten.

Figuur 2.34: Gemeente Dronten. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs tussenwoning per jaar per gemeente



Bron: Woningmarktcijfers.nl / Kadaster 2016

Figuur 2.35: Gemeente Dronten. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs vrijstaande woningen per jaar per gemeente



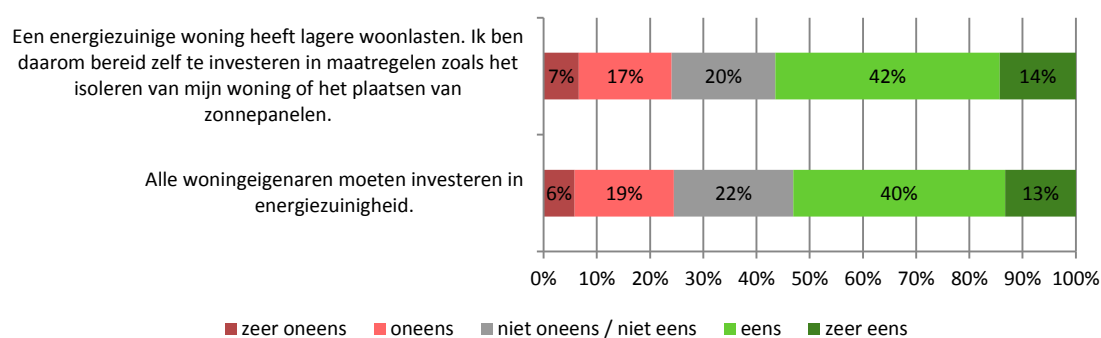
Bron: Woningmarktcijfers.nl / Kadaster 2016

Kansen voor duurzaamheid

In het marktkennerpanel is door meerdere partijen genoemd dat er kansen liggen in het verduurzamen van de woningvoorraad. Dit is niet alleen goed voor het milieu, maar speelt verlaging van de woonlasten een belangrijke rol. Daarnaast past het bij de gemeente Dronten en biedt het wellicht kansen bij het aantrekken van huishoudens van elders. Daarbij is het begrip duurzaamheid overigens uitsluitend besproken vanuit energetisch oogpunt en niet in relatie tot bijvoorbeeld levensloopbestendigheid en leefbaarheid.

Verder is in de internetpoll gevraagd naar de bereidheid om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Hieruit blijkt dat iets meer dan de helft van de respondenten aangeeft bereid te zijn om te investeren in energetische maatregelen zoals woningisolatie of het plaatsen van zonnepanelen. Hier staat tegenover dat ongeveer een kwart aangeeft dat ze hier niet bereid toe zijn. Een bijna even grote groep is van mening dat woningeigenaren moeten investeren in energiezuinigheid.

Figuur 2.36: Gemeente Dronten. Stellingen m.b.t. investeren in energielasten



Bron: Bewonerspanel gemeente Dronten, 2016

2.7 Leefbaarheid in de kernen

De afgelopen jaren (2009, 2011 en 2014) is een leefbaarheidsmonitor (Lemon) uitgezet onder inwoners in de gemeente Dronten. De monitor geeft inzicht in de belevingswaarde (ervaren leefbaarheid) van een bepaald woongebied. Inwoners worden bevraagd op onder andere de woonomgeving, groenvoorziening, sportvoorzieningen, buurtbetrokkenheid en ontwikkeling buurt. De uitkomsten van de Lemon meting worden gepubliceerd in de Lokaal Sociale Structuurschets. De meting wordt gebruikt om activiteiten in gang te zetten om de leefbaarheid verder te verbeteren.

Uit de laatste meting blijkt dat inwoners van de gemeente Dronten over het algemeen zeer tevreden zijn over hun woonomgeving. Bewoners van de gemeente geven Dronten een gemiddeld cijfer van 7,6. Daarmee scoort de gemeente ongeveer gelijk met het landelijke gemiddelde (7,5). Ten opzichte van Nederland zijn Drontenaren bovengemiddeld tevreden over het aanbod zorg- en sportvoorzieningen en overlast van verkeer. Daarnaast is men zeer tevreden over de kwaliteit van de eigen woning. Als geheel geldt dat de kern Dronten (7,7) iets boven het gemiddelde scoort en Swifterbant (7,5) en Biddinghuizen (7,4) iets onder het gemiddelde.

Uit de stakeholderbijeenkomst komen geluiden dat in een aantal buurten overlast wordt ervaren van bewoning door studenten en / of arbeidsmigranten.

In de onderstaande tabel is de ontwikkeling van het totaaloordeel per kern en buurt weergegeven. Het meest tevreden zijn inwoners van Kampwijk (Swifterbant), Hertenkamplaan (Swifterbant), Bremerpark (Biddinghuizen), De Munten, De Regenboog, Boerenhemel en De Manege % de Landmaten (allen Dronten).

Tabel 2.16: Gemeente Dronten. Ontwikkeling totaaloordeel per wijk en kern 2006-2014

TOTAALoordeel									
	2006	2009	2011	2014		2006	2009	2011	2014
Swifterbant	-	7,5	7,4	7,5	Dronten	-	7,6	7,6	7,7
1. Kampwijk	-	7,9	7,7	7,9	15. De Gilden	-	7,1	6,9	7,6
2. Centrum Swifterbant	-	7,3	7,4	7,3	16. De Munten	8,2	8,0	8,0	8,0
3. Buitenhof - Binnenhof	-	7,2	7,2	7,4	17. Dronten Noord	7,6	7,4	7,1	7,1
4. Spelwijk	-	7,3	7,1	7,2	18. Centrum Dronten	7,1	7,2	7,2	7,3
5. Oude Bloemenbuurt	-	7,2	6,7	6,9	18.2. Oud Dronten	-	6,5	6,7	6,8
6. Nieuwe Bloemenbuurt	-	7,6	7,7	7,5	19. De Regenboog	7,8	7,9	7,7	7,9
7. Hertenkamplaan	-	7,9	7,7	8,0	20. De Fazant	-	7,7	7,6	7,8
Biddinghuizen	-	7,3	7,3	7,4	21. Boerenhemel	-	8,7	8,3	8,5
8. Centrum Biddinghuizen	6,8	7,1	7,3	7,3	22. De Schalm, De Ketting en De Kaapstander	-	8,3	8,0	8,2
9. Oud-Biddinghuizen Buiten	-	6,7	6,9	7,5	23. De Boeg	6,7	6,7	7,3	6,9
10. De Kaai	-	7,6	7,8	7,9	24. De Manege & De Landmaten	-	7,9	8,2	8,4
11. De Baan	-	7,6	7,4	7,4	25. Dronten Zuid	7,4	7,7	7,7	7,8
12. Bremerpark	-	7,8	8,0	8,0					
13. Koolzaadhof	-	6,7	6,7	6,9	Totaal gemeente Dronten	-	7,5	7,5	7,6
14. Lucernehof	-	6,3	6,3	6,3	Landelijk gemiddelde 2013		7,4	7,4	7,5

groen Significant hoger dan gemeente totaal

rood Significant lager dan gemeente totaal

▲ Significante vooruitgang t.o.v. 2011

▼ Significante achteruitgang t.o.v. 2011



Bron: Lemon 2014

Aan alle respondenten is gevraagd in welke mate zij vinden dat hun buurt er in het afgelopen jaar op voor- of achteruit is gegaan. Hier scoren twee wijken lager dan het gemeentelijke gemiddelde, namelijk Spelwijk en Nieuwe Bloemenbuurt. Buurten die een bovengemiddelde score halen zijn oa: Hertenkamplaan, De Gilden en De Regenboog.

Tabel 2.17: Gemeente Dronten. Perceptie ontwikkeling buurt 2006-2014

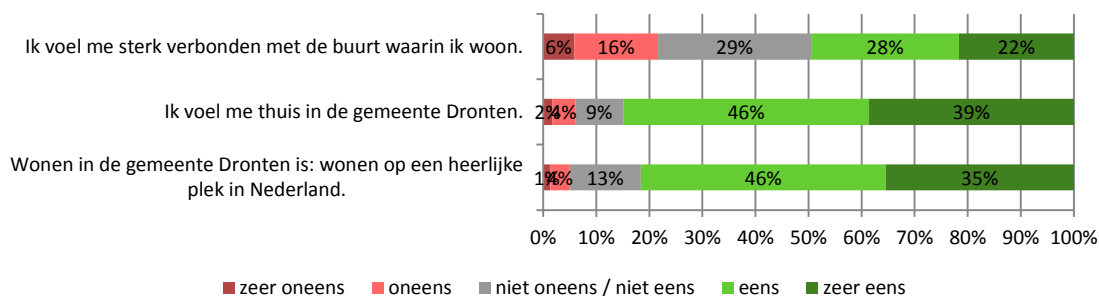
ONTWIKKELING BUURT									
	2006	2009	2011	2014		2006	2009	2011	2014
Swifterbant	-	5,9	5,9	5,8	Dronten	-	6,1	6,0	6,1
1. Kampwijk	-	6,2	6,0	6,1	15. De Gilden	-	6,8	5,7	6,5
2. Centrum Swifterbant	-	6,0	6,0	5,6	16. De Munten	6,8	6,2	6,3	6,3
3. Buitenhof - Binnenhof	-	6,3	5,9	6,2	17. Dronten Noord	6,3	5,8	5,6	5,6
4. Spelwijk	-	5,4	5,8	5,5	18. Centrum Dronten	5,7	5,7	5,9	6,0
5. Oude Bloemenbuurt	-	5,4	5,4	5,8	18.2. Oud Dronten	-	5,2	5,1	5,6
6. Nieuwe Bloemenbuurt	-	5,8	5,7	5,6	19. De Regenboog	6,6	6,7	6,9	6,7
7. Hertenkampaan	-	6,2	6,6	6,4	20. De Fazant	-	5,9	5,8	5,9
Biddinghuizen	-	6,1	6,1	6,2	21. Boerenhemel	-	6,7	6,2	6,3
8. Centrum Biddinghuizen	5,3	6,8	6,5	6,0	22. De Schalm, De Ketting en De Kaapstander	-	6,2	6,1	5,9
9. Oud-Biddinghuizen Buiten	-	5,1	6,4	6,6	23. De Boeg	6,6	6,2	6,6	5,9
10. De Kaal	-	6,2	6,6	6,6	24. De Manege & De Landmaten	-	6,1	6,5	6,3
11. De Baan	-	6,2	6,0	5,9	25. Dronten Zuid	6,3	6,1	5,9	5,9
12. Bremerpark	-	6,3	6,2	6,4					
13. Koolzaadhof	-	5,9	5,6	5,9	Totaal gemeente Dronten	-	6,0	6,0	6,0
14. Lucernehof	-	4,7	4,5	6,1	Landelijk gemiddelde 2013		5,9	5,8	6,0
groen Significant hoger dan gemeente totaal rood Significant lager dan gemeente totaal					▲ Significante vooruitgang t.o.v. 2011 ▼ Significante achteruitgang t.o.v. 2011				

Bron: Lemon 2014

Uitkomsten bewonerspanel: gemeente Dronten als woongemeente

De internetpoll onder bewoners bevestigt het positieve beeld van inwoners over de gemeente. De meeste inwoners van de gemeente Dronten zijn zeer tevreden over het wonen in de gemeente. Ze vinden het een heerlijke plek om te wonen en voelen zich er dan ook thuis. Over de stelling dat men zich verbonden voelt met de buurt zijn de meningen iets sterker verdeeld. Ongeveer de helft is het eens met deze stelling, maar daar staat tegenover dat ongeveer 20% aangeeft een minder sterke binding met zijn of haar buurt te hebben.

Figuur 2.37: Gemeente Dronten. Stellingen m.b.t. Dronten als woongemeente



Bron: Bewonerspanel gemeente Dronten, 2016

3 Ontwikkelingen komende jaren

3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2035

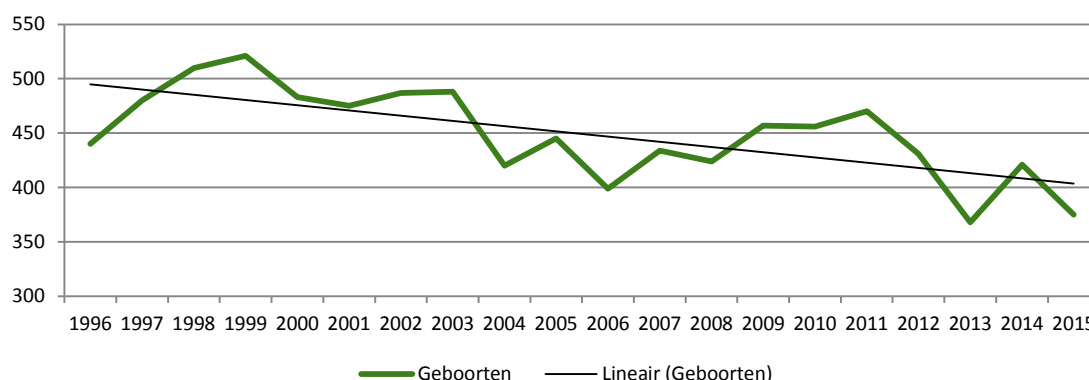
Bevolkings- en huishoudensprognose

Inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens is nodig om beleid te kunnen ontwikkelen. Bevolkings- en huishoudensprognoses zijn gebaseerd op aannames ten aanzien van geboorte, sterfte, vestiging en vertrek. De praktijk leert dat met name de aannames over vestiging en vertrek grote onzekerheden vertonen. Hierin kunnen grote verschillen zitten tussen prognoses. De vraag is niet welke prognose 'goed' of 'fout' is, maar welke uitgangspunten als meer of minder realistisch worden geacht.

Ontwikkelingen in het verleden

Om de aannames te duiden kijken we eerst terug op ontwikkeling van het aantal geboorten, overledenen en het migratiesaldo in de afgelopen jaren. Hierbij kijken we over een periode van 20 jaar terug. In de afgelopen 20 jaar bedroeg het aantal geboorten ongeveer 450 geboorten per jaar. De trend is dat het geboortecijfer per jaar langzaam afneemt. In de afgelopen vijf jaar lag het gemiddelde geboortecijfer op ongeveer 410 geboorten per jaar. Overigens is het wel zo dat het geboortecijfer in perioden van economische tegenspoed vaak lager ligt. Huishoudens stellen hun kindwens uit als er (meer) onzekerheid is over de financiële situatie.

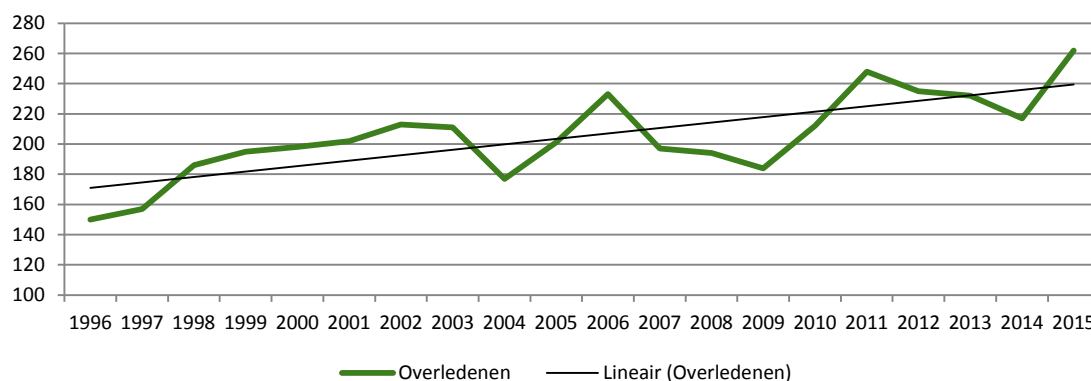
Figuur 3.1: Gemeente Dronten. Ontwikkeling aantal geboorten, 1996-2015



Bron: CBS 2016

Bij het aantal mensen dat jaarlijks overlijdt, is er een sterkere stijging waarneembaar en dit hangt samen met de vergrijzing van de bevolking. In de afgelopen 20 jaar overleden er gemiddeld 205 personen per jaar en in de afgelopen vijf jaar is dit opgelopen naar circa 240 personen per jaar.

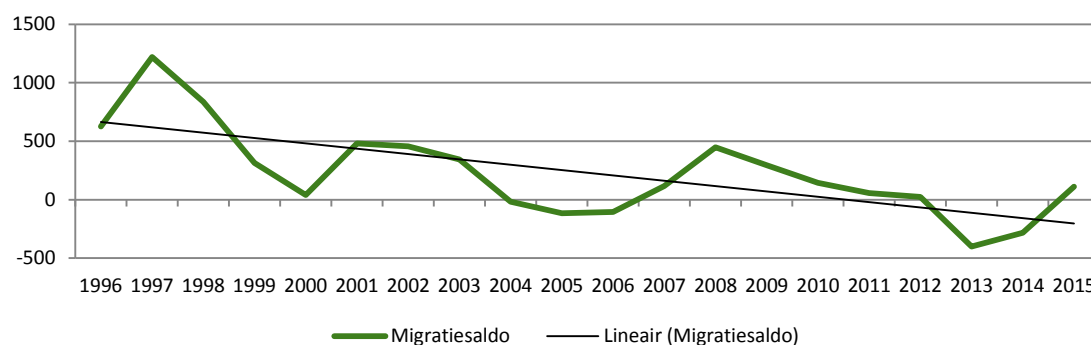
Figuur 3.2: Gemeente Dronten. Ontwikkeling aantal overledenen, 1996-2015



Bron: CBS 2016

Het migratiesaldo fluctueerde de afgelopen jaren sterk, maar hier zien we de trend dat het migratiesaldo afneemt. Ofwel: het aantal vestigers ten opzichte van het aantal vertrekkers neemt af. In de periode 1996 tot en met 2015 bedroeg het gemiddelde migratiesaldo ongeveer +240 personen per jaar en in de afgelopen 10 jaar lag dit op ongeveer +40 personen. Dit saldo is gebaseerd op zowel binnenlands- als het buitenlandse migratiesaldo waardoor de effect de aanwezigheid van het AZC wegvalt.

Figuur 3.3: Gemeente Dronten. Ontwikkeling migratiesaldo 1996-2015



Bron: CBS 2016

Bevolkingsprognose 2015-2035

Om de verschillende prognoses te kunnen doorgronden heeft Companen voor de periode tot en met 2035 een bevolkings- en huishoudensprognose opgesteld. Hierbij zijn drie scenario's uitgewerkt: een scenario op basis van **Autonome groei**, een **Trendscenario** op basis van het gemiddelde vestigingssaldo in de afgelopen 10 jaar (+40 personen per jaar) en een **Trendscenario Plus**¹ op basis van het gemiddelde vestigingssaldo in de afgelopen 20 jaar (+240 personen per jaar). Dit levert het volgende beeld op:

Tabel 3.1: Gemeente Dronten. Bevolkingsprognose 2015-2035

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Autonome groei	40.360	40.890	41.370	41.720	41.870	+1.010	+1.510
Trendscenario	40.360	41.150	41.910	42.570	43.040	+1.550	+2.680
Trendscenario Plus	40.360	42.170	44.170	46.200	48.140	+3.810	+7.780

Bron: Prognosemodel Companen 2016

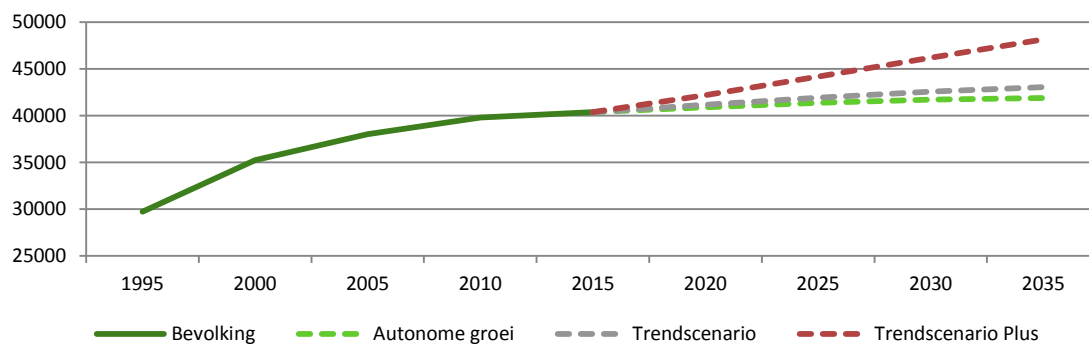
¹ De uitkomsten van trendscenario plus zijn vergelijkbaar met Primos 2015

- In de periode 2015-2035 is de Autonome groei van de bevolking geraamd op circa 1.510 personen. De groei vlakkt af omdat als gevolg van de vergrijzing waardoor het aantal geboorten afneemt en het aantal overledenen toeneemt. Na 2030 neemt de autonome groei van de bevolking duidelijk af en vlak na 2035 (niet zichtbaar in tabel) zal de omvang van de bevolking zelfs dalen.
- Als het vestigingssaldo zich in de komende jaren trendmatig voortzet, volgens de ontwikkeling in de afgelopen 10 jaar, dan groeit de bevolking in dezelfde periode met circa 2.680 personen. Bij het scenario Trendmatig Plus is de groei geraamd op ongeveer 7.780 personen in de komende 20 jaar. Deze uitkomsten zijn vergelijkbaar met de uitkomsten van Primos 2015.

Ter vergelijking: In de afgelopen 10 jaar is de bevolking met circa 235 personen per jaar gegroeid en in de afgelopen 5 jaar met circa 115 personen per jaar. De prognose Autonome groei gaat uit van een groei van ongeveer 100 personen per jaar in de periode 2015-2025, het Trendscenario van 155 personen per jaar en het Trendscenario Plus van ongeveer 380 personen per jaar. Het scenario Trendmatig Plus veronderstelt derhalve een trendbreuk.

In volgende figuur zijn de drie scenario's afgezet tegen de ontwikkeling in het verleden.

Figuur 3.4: Gemeente Dronten. Ontwikkeling bevolking o.b.v. 3 scenario's 1995-2035



Bron: CBS 2016, Prognosemodel Companen 2016

Woningbehoefteprognose 2015-2035

De bevolkingsprognose is omgezet naar een woningbehoefteprognose. Bij deze doorrekening wordt rekening gehouden met de effecten van vergrijzing en de afname van het aantal personen per huishouden (gezinsverdunding). Om de natuurlijke groei van de bevolking op te vangen, moet het aantal woningen in Dronten de komende jaren toenemen. In de periode 2015-2035 is de autonome behoefte geraamd op circa 1.910 woningen. Als het vestigingssaldo zich volgens het Trendscenario voortzet, dan groeit de behoefte in dezelfde periode met circa 2.360 woningen. Bij het Trendscenario Plus ligt de woningbehoefte op 4.280 woningen.

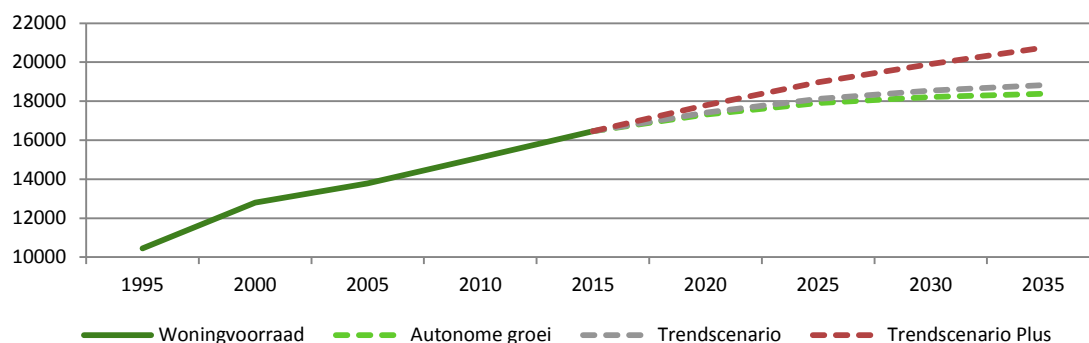
Tabel 3.2: Gemeente Dronten. Woningbehoefteprognose 2015-2035

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Autonome groei	16.470	17.310	17.910	18.220	18.380	+1.440	+1.910
Trendscenario	16.470	17.410	18.110	18.540	18.830	+1.640	+2.360
Trendscenario Plus	16.470	17.800	18.970	19.910	20.750	+2.500	+4.280

Bron: Prognosemodel Companen 2016

Ter vergelijking: in de periode 2006-2015 zijn er gemiddeld 220 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd. Bij het scenario Autonome groei daalt de woningbehoefte in de komende 10 jaar naar ongeveer 145 woningen per jaar en in het trendscenario naar circa 165 woningen. In het Trendscenario Plus is de behoefte geraamd op circa 250 woningen jaar.

Figuur 3.5: Gemeente Dronten. Ontwikkeling woningbehoefte o.b.v. 3 scenario's



Bron: CBS 2016, Prognosemodel Companen 2016

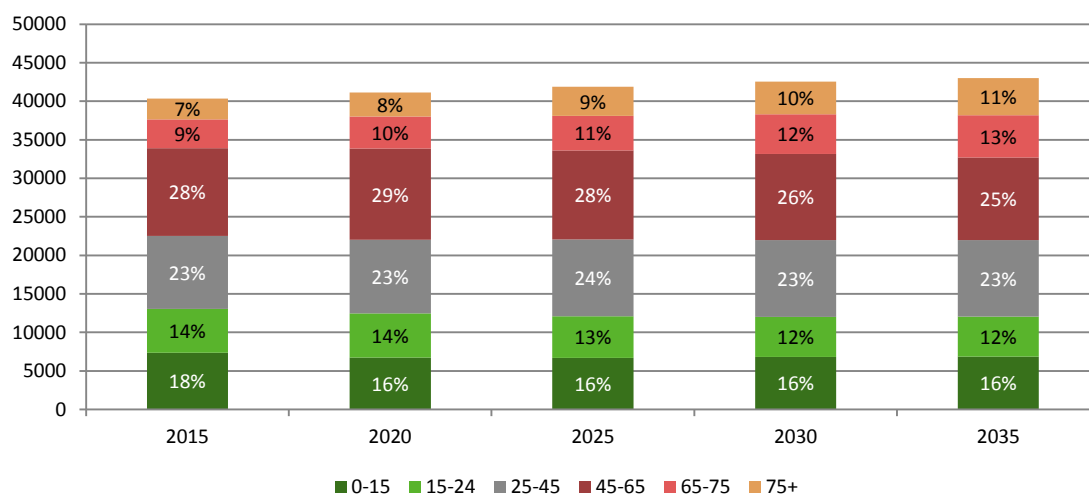
Groei en ambitie

De doorrekening van de verschillende scenario's maakt inzichtelijk wat de effecten zijn van migratie op de ontwikkeling van het aantal inwoners en de woningbehoefte in de gemeente Dronten.

Ontwikkeling bevolking naar leeftijd

In de komende jaren zal de ontgroening en vergrijzing verder doorzetten. Het aantal kinderen in de leeftijd 0-15 jaar neemt af van circa 18% in 2015 naar 16% in 2035. Tegelijkertijd neemt het aantal 65-plussers van 16% in 2015 toe naar 24% in 2035. Met name de groep 75-plussers neemt in absolute zin sterk toe: van circa 2.730 in 2015 naar 4.830 in 2035.

Figuur 3.6: Gemeente Dronten. Bevolkingsprognose naar leeftijd Trendscenario, 2015-2035



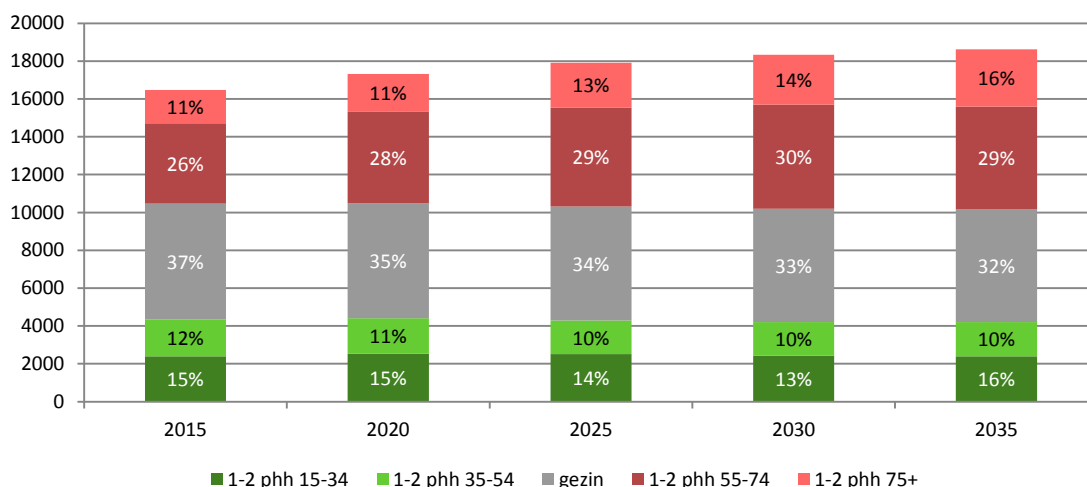
Bron: Prognosemodel Companen 2016

Ontwikkeling bevolking naar huishoudentype

De komende jaren neemt zowel het aantal als het aandeel 1- en 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder sterk toe. In 2035 is geprognosticeerd dat ongeveer 46% van de huishoudens bestaat uit een 1-2 persoonshuishouden van 55 jaar en ouder. Tegelijkertijd neemt het aandeel gezinnen af: van 37% in 2015 naar 32% in 2035. In absolute zin is het overigens nog steeds de grootste groep. Het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 35-54 neemt in de komende jaren ook iets af. Dit komt met name door de

ontgroening van de bevolking en omdat deze leeftijdsgroepen naar verhouding vaker de gemeente verlaten.

Figuur 3.7: Gemeente Dronten. Huishoudensprognose naar type trendscenario, 2015-2035



Bron: Prognosemodel Companen 2016

Vertaling naar de kernen

Op basis van de huidige samenstelling van de bevolking in Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant is een doorrekening gemaakt van de bevolkingsprognose en de woningbehoefte in de drie kernen. Hierbij is een doorrekening gemaakt van de autonome groei en een doorrekening van het trendscenario. De doorrekening is gebaseerd op de huidige leeftijdsopbouw in de kernen. Bij de doorrekening van het trendscenario en het trendscenario plus is rekening gehouden met een gelijkmatige verdeling van de groei. Het wel of niet realiseren van nieuwbouw in met name Biddinghuizen en Swifterbant heeft uiteraard gevolgen voor de ontwikkeling van de bevolking.

Tabel 3.3: Gemeente Dronten. Bevolkingsgroei per kern o.b.v. drie scenario's 2015-2035

Autonome groei	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Biddinghuizen	6.120	6.210	6.250	6.210	6.150	+130	+30
Dronten	27.790	28.110	28.540	28.950	29.190	+750	+1.400
Swifterbant	6.450	6.560	6.590	6.560	6.530	+140	+80
Trendscenario	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Biddinghuizen	6.120	6.250	6.330	6.330	6.320	+210	+200
Dronten	27.790	28.300	28.910	29.550	30.020	+1.120	+2.230
Swifterbant	6.450	6.600	6.670	6.690	6.700	+220	+250
Trendscenario plus	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Biddinghuizen	6.120	6.390	6.650	6.860	7.050	+530	+930
Dronten	27.790	29.020	30.500	32.100	33.600	+2.710	+5.810
Swifterbant	6.450	6.760	7.010	7.240	7.490	+560	+1.040

Bron: Prognosemodel Companen 2016

- In zowel Biddinghuizen als Swifterbant ligt de piek in de autonome bevolkingsgroei rond 2025. Daarna zal de omvang van de bevolking stabiliseren in beide kernen en zelfs licht dalen.
- Als er in de kernen per saldo mensen vestigen dan stabiliseert de groei op een later moment, dit is het trendscenario. In het trendscenario is voor Biddinghuizen is een groei geprognosticeerd van 210 personen in de periode tot 2020 en in Swifterbant 220 personen. De groei in Dronten bedraagt in de periode 2015-2025 circa 1.120 personen.

- In het trendscenario plus bedraagt de groei van de kernen, mits evenredig verdeeld, 530 personen in Biddinghuizen, 2710 personen in Dronten en 560 personen in Swifterbant in de periode 2015-2025.

Tabel 3.4: Gemeente Dronten. Woningbehoefteprognose per kern o.b.v. drie scenario's 2015-2035

Autonome groei	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Biddinghuizen	2.550	2.660	2.730	2.750	2.750	+180	+200
Dronten	11.310	11.900	12.300	12.520	12.670	+990	+1.360
Swifterbant	2.610	2.760	2.880	2.950	2.960	+270	+350
Trendscenario	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Biddinghuizen	2.550	2.670	2.760	2.800	2.820	+210	+270
Dronten	11.310	11.970	12.440	12.750	12.980	+1.130	+1.670
Swifterbant	2.610	2.770	2.910	2.990	3.030	+300	+420
Trendscenario plus	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2015-2035
Biddinghuizen	2.550	2.720	2.880	3.000	3.100	+330	+550
Dronten	11.310	12.250	13.040	13.700	14.320	+1.730	+3.010
Swifterbant	2.610	2.830	3.040	3.210	3.330	+430	+720

Bron: Prognosemodel Companen 2016

- De autonome woningbehoefte in Biddinghuizen bedraagt in de periode tot 2025 ongeveer 180 woningen. In Swifterbant ligt de behoefte in deze periode op ongeveer 270 woningen en in Dronten 990 woningen. De groei van de woningbehoefte ligt in Swifterbant naar verhouding hoger dan in Biddinghuizen. Dit komt omdat in Swifterbant het aandeel jongeren tot 14 jaar hoger is dan in Biddinghuizen.
- In het trendscenario ligt de woningbehoefte per kern iets hoger. In de periode 2015-2025 gaat het in Biddinghuizen om 210 woningen, in Dronten om 1130 woningen en in Swifterbant om 300 woningen.
- In het trendscenario plus bedraagt de woningbehoefte in Biddinghuizen 330 woningen, in Dronten 1730 woningen en in Swifterbant 430.

3.2 Huisvesting arbeidsmigranten

Er verblijft een grote groep arbeidsmigranten, al dan niet tijdelijk, in de gemeente Dronten. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan met name de agrarische sector. Veel Drontense werkgevers zetten arbeidsmigranten in. Goede huisvesting van deze werknemers is al geruime tijd een aandachtspunt voor de gemeente Dronten, werkgevers en huisvesters. Om de vraagzijde van huisvesting in beeld te brengen heeft de gemeente aanvullend onderzoek laten uitvoeren over het huidige aantal arbeidsmigranten in de gemeente en de verwachting ten aanzien van de ontwikkeling hiervan. Dit onderzoek is uitgevoerd door het expertisecentrum 'Flexwonen voor arbeidsmigranten'.

Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

- Er verblijven naar schatting tussen de 1.600 en 1.700 arbeidsmigranten in de gemeente Dronten. Bij ongeveer 1.300 gaat het om tijdelijk verblijf (korter dan 5 jaar). Daarnaast blijkt dat er een toenemende groep arbeidsmigranten zich permanent in de gemeente vestigt. Zij vinden hun weg op de reguliere woningmarkt (zowel koop als huur). Naar schatting gaat het om circa 300 personen.
- De huisvesting van deze 1.300 tijdelijke arbeidsmigranten vindt deels plaats op locaties die de gemeente in beeld heeft (circa 622 plaatsen). Van deze 622 plaatsen is overigens slechts de helft gerealiseerd. De overige arbeidsmigranten zijn gehuisvest in bijvoorbeeld aangehuurde 'gewone' woningen, recreatieparken, boerderijen / op het erf of plaatsen buiten Dronten.

- De verwachting is dat de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten de komende vier a vijf jaar verder zal toenemen. Het gaat hier met name om de behoefte aan betaalbare en flexibele huisvesting, dus snel beschikbare huisvesting die voor een kortere periode gehuurd kan worden. De omvang wordt geschat op circa extra 650 plaatsen die zowel door ondernemers, huisvesters als individuele arbeidsmigranten kunnen worden gehuurd.

3.3. Huisvesting studenten

CAH Vilentum zorgt voor de aanwezigheid van studenten uit binnen- en buitenland. Op dit moment volgen ruim 1.400 studenten een voltijd studie. Voor de niet-thuiswonende studenten is goede en betaalbare huisvesting nodig. Naast de mogelijkheden die de campus biedt, heeft woningcorporatie OFW aanbod voor deze doelgroep, zij het zeer beperkt. Daarnaast zijn het vooral particuliere huiseigenaren die inspelen op de vraag naar studentenkamers en reguliere woningen verhuren aan studenten.

Van belang is hoe de omvang van deze doelgroep zich de komende jaren zal ontwikkelen, waarbij ook een inschatting moet worden gemaakt wat de effecten zullen zijn van het vervallen van de basisbeurs en de invoering van het nieuwe leenstelsel (studievoorschot). Aan bureau ABF Research is gevraagd de ontwikkeling van vraag /aanbod nader te onderzoeken. Op dit moment zijn de onderzoeksresultaten nog niet beschikbaar.

3.4. Behoeftte aan wonen en zorg

De vraag naar wonen en zorg van verschillende doelgroepen verandert als gevolg van rijksbeleid. Lage verblijfsindicaties in de ouderenzorg, de GGZ en de VG worden niet meer afgegeven. Alleen mensen met zeer ernstige beperkingen of ziekten komen nog in aanmerking voor zorg met verblijf. Een deel van de groep zorgvragers die voorheen met een lage ZZP-indicatie verbleef in een instelling zal zelfstandig blijven wonen (deels tot het moment dat een hogere ZZP-indicatie kan worden aangevraagd). Een ander deel van deze groep zoekt naar een alternatief in de vorm van 'verzorgd wonen' of 'geclusterd begeleid wonen'.

Zorgzwaartepakketten

Zorgzwaartepakketten (ZZP's) zijn indicaties voor langdurige zorg bekostigd uit de Wlz (voorheen de AWBZ). Er zijn afzonderlijke indicaties voor de sector verpleging en verzorging (VV), de verstandelijke gehandicaptenzorg (VG) en de geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Als gevolg van rijksbeleid worden geen lage ZZP-indicaties meer afgegeven: de zogenaamde extramuralisering. Wie al een lage ZZP-indicatie heeft, mag (voorlopig) gebruik blijven maken van langdurige zorg.

Verpleging en verzorging

Voor de sector verpleging en verzorging heeft de extramuralisering betrekking op ZZP 1 t/m 3. Dit was de oude verzorgingshuisdoelgroep. Deze indicaties worden niet meer afgegeven, zodat er geen nieuwe instroom plaatsvindt in verzorgingshuizen. ZZP 4 wordt nog afgegeven maar voor een kleinere doelgroep (licht dementerenden). ZZP 5 en 7 zijn indicaties voor ouderen met een psychogeriatrische aandoening. ZZP 6 en 8 zijn indicaties voor ouderen met een somatische aandoening.

Verstandelijke gehandicaptenzorg

In de verstandelijke gehandicaptenzorg worden geen indicaties ZZP 1 en 2 meer afgegeven. Het gaat hierbij zowel om mensen met een verstandelijke beperking als om mensen met een licht verstandelijke beperking. De rijksoverheid gaat ervan uit dat deze mensen zelfstandig kunnen wonen met ondersteuning van hun netwerk en de gemeente (Wmo).

Geestelijke gezondheidszorg

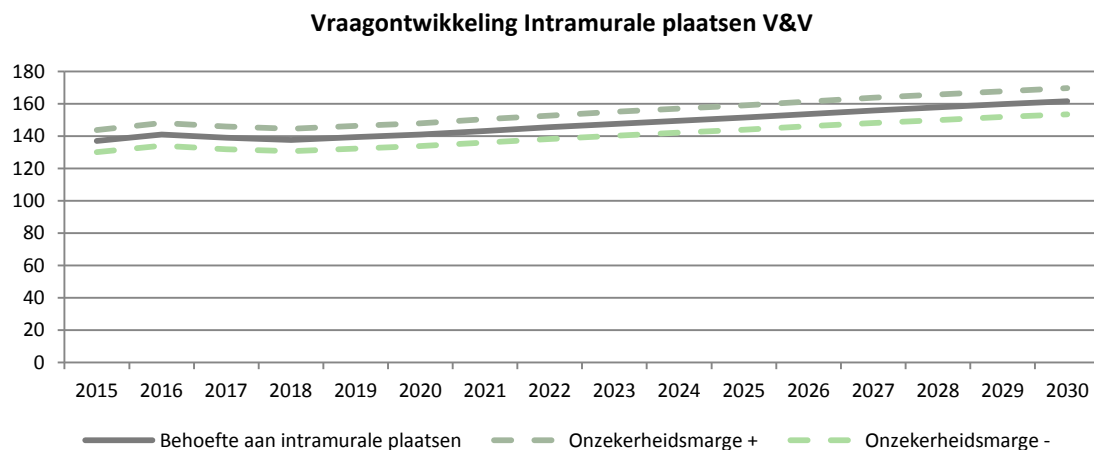
In de geestelijke gezondheidszorg vindt een dubbele beweging plaats. De lage ZZP's (1 en 2) worden niet meer geïndiceerd. Deze mensen moeten zelfstandig wonen met begeleiding van hun netwerk en de gemeente. Daarnaast wordt het aantal 'klinische bedden' (plaatsen in psychiatrische instellingen) fors gereduceerd. Dit leidt tot extra uitstroom (vaak richting beschermd wonen). Langdurige opname in een psychiatrische instelling wordt moeilijker. Dit legt druk op gemeenten om te voorzien in voldoende plaatsen beschermd wonen en in het verlengde daarvan voldoende woningen voor de doorstroom van GGZ-cliënten naar zelfstandig wonen.

We hebben de raming van de vraag naar de verschillende vormen van wonen en zorg gebaseerd op de volgende aannames:

- Extramuralisering van ZZP 1 en 2 VV vindt plaats sinds 2013, ZZP 3 sinds 2014 en ca. 50% ZZP 4 sinds 2016 (volgens rijksbeleid). De gemiddelde resterende levensduur van de ouderen die al intramuraal verblijven met een lage ZZP-indicatie ramen we op 5 jaar.
- Als gevolg van innovaties in de zorg (betere thuiszorg, domotica) neemt de vraag naar intramurale plaatsen voor ouderen met somatische klachten af.
- Meer Wlz-indicaties zullen in de toekomst extramuraal worden verzilverd (PGB, VPT, MPT). Als gevolg hiervan neemt het aantal indicaties ZZP6 met 20% af en het aantal indicaties ZZP5 met 10% in de periode 2016-2031.
- Als gevolg van de generatiewisseling tussen de 'stille generatie' en de 'babyboomgeneratie' neemt het aandeel ouderen met een ZZP6 met 10% af en het aandeel ouderen met ZZP5 met 5% af in de periode 2026-2036. In de praktijk gaat het slechts om kleine aantallen en scheelt dit hooguit enkele maanden in de opname van deze mensen.
- Als gevolg van de extramuralisering blijft de groep ouderen die voorheen een ZZP1 en 2 kreeg zelfstandig wonen. Dit geldt voor de helft van de groep ouderen met voorheen een ZZP 3 en de helft van de groep ouderen die niet meer in aanmerking komt voor een ZZP 4. De rest van deze groepen kiest voor verzorgd wonen.
- Als gevolg van de toenemende participatie, onderlinge hulp en gebruik van algemene voorzieningen, neemt de vraag naar zorg met verblijf voor ouderen tot 2025 af met 10% t.o.v. 2015

Bij deze aannames hanteren we zowel naar boven als naar beneden een marge in verband met de onzekerheden in het model.

Figuur 3.8: Gemeente Dronten. Vraagontwikkeling intramurale plaatsen verpleging en verzorging 2015-2030



Bron: WoonZorgweter 2016

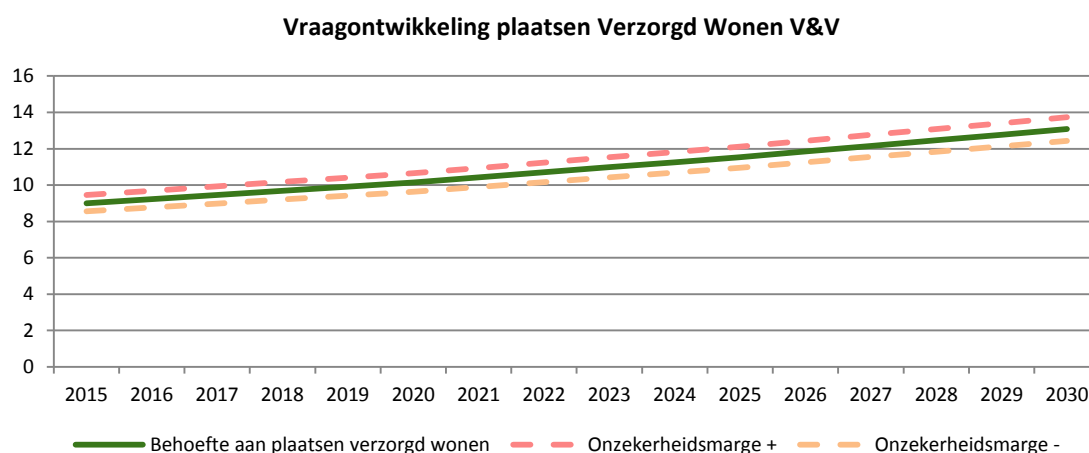
De vraag naar intramurale plaatsen voor verpleging en verzorging schommelt in de periode tot en met 2020 rond de 140 plaatsen. Daarna stijgt de behoefte, als gevolg van de vergrijzing, naar circa 150 plaatsen in 2025 en 160 plaatsen in 2030.

Tabel 3.5: Gemeente Dronten. Vraagontwikkeling intramurale plaatsen naar kernniveau V&V

	2015	2030	2015-2030
Dronten	90-95 plaatsen	105-115 plaatsen	+15 a 20 plaatsen
Biddinghuizen	20-25 plaatsen	25-30 plaatsen	+ 5 plaatsen
Swifterbant	20-25 plaatsen	25-30 plaatsen	+ 5 plaatsen

Bron: WoonZorgweter 2016

Figuur 3.9: Gemeente Dronten. Vraagontwikkeling plaatsen verzorgd wonen verpleging en verzorging 2015-2030



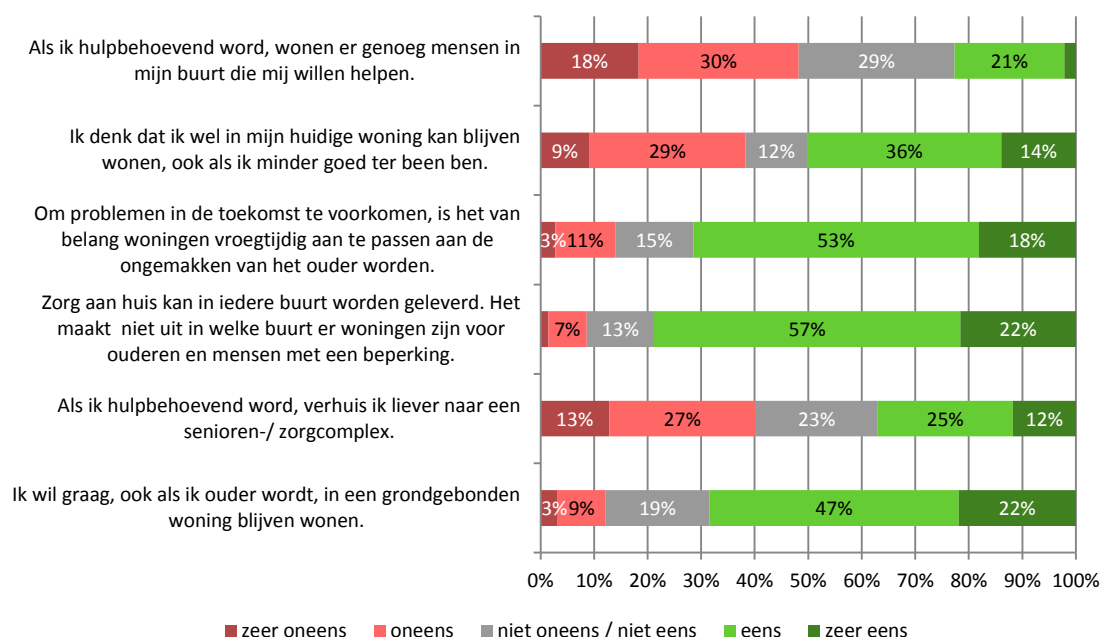
Bron: WoonZorgweter 2016

De vraag naar verzorgd wonen is beperkt en neemt in de komende jaren toe van circa 9 plaatsen tot ongeveer 13 in 2030.

Uitkomsten bewonerspanel: Ouder worden en zelfstandig wonen

In de onderstaande figuur zijn de uitkomsten van stellingen met betrekking tot ouder worden en zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Hieruit komt naar voren dat een groot deel van de respondenten het belangrijk vinden dat woningen vroegtijdig worden aangepast. Daarnaast zijn de meeste respondenten van mening dat het niet uitmaakt in welke buurt er woningen voor ouderen of mensen met een beperking gerealiseerd worden, omdat zorg aan huis in principe overal kan worden geleverd. Op de stelling of men voldoende hulp kan krijgen als men hulpbehoevend wordt geeft bijna een kwart aan dat dit niet het geval is. Ongeveer de helft van de mensen denkt dat ze in hun huidige woning kunnen blijven wonen als men minder goed te been is. Bij bijna 40% is dit niet het geval. Onder een deel van de respondenten blijft de behoefte bestaan om, als ze hulpbehoevend worden, te verhuizen naar een senioren- of zorgcomplex. Hierbij geeft overigens een groot deel aan dat ze graag in een grondgebonden woningen willen blijven wonen.

Figuur 3.10: Gemeente Dronten. Stellingen m.b.t. ouder worden en zelfstandig wonen



Bron: Bewonerspanel gemeente Dronten, 2016

3.5. Inkomensontwikkeling en sociale voorraad

Op basis van cijfers van het CBS (Regionaal Inkomensstatistiek) is de huidige woonsituatie van de verschillende inkomensgroepen in beeld gebracht.

Tabel 3.6: Gemeente Dronten. Huidige bewoning woningvoorraad naar eigendomsvorm

	Corporatiebezit		Particuliere huurwoningen		Koopwoningen		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot huurtoeslaggrens	59%	2.580	34%	630	17%	1.690	30%	4.900
Huurtoeslaggrens - € 34.911	23%	1.000	13%	240	6%	660	12%	1.900
Subtotaal tot €34.911	82%	3.580	47%	870	23%	2.350	41%	6.800
€ 34.911 - € 38.000	4%	180	5%	100	9%	880	7%	1.160
€ 38.000 - € 43.000	4%	180	5%	100	9%	880	7%	1.160
Vanaf € 43.000	10%	440	39%	730	60%	6.180	43%	7.350
Totaal	100%	4.380	100%	1.860	100%	10.230	100%	16.470

Bron: CBS/RIO 2012, OFW, bewerking Companen.

- In de gemeente Dronten heeft ongeveer 41% van de huishoudens een inkomen tot €34.911, waarvan 30% een inkomen tot de huurtoeslaggrens.
- Van alle bewoners in een corporatiewoning, heeft ruim 80% een inkomen tot €34.911 en woont ongeveer een vijfde 'scheef'. Dit zijn huishoudens met een inkomen boven de €34.911 per jaar. Ongeveer 10% heeft een inkomen van €43.000 of hoger. Door de strengere toewijzingsregels neemt de scheefheid in de sociale huursector af. In 2012 bedroeg het aandeel huurders met een inkomen boven de €34.911 nog circa 26%.
- In de particuliere huurvoorraad heeft ruim de helft een inkomen onder de €34.911 en bijna 40% een inkomen van meer dan €43.000.

- Huishoudens in de koopsector hebben duidelijk een hoger inkomen. Bijna 60% heeft een inkomen van meer dan €43.000. Toch heeft ongeveer een kwart van de woningbezitters een inkomen onder de €34.911. Het gaat hierbij vaak om oudere huishoudens die relatief lang geleden een woning hebben gekocht.

Verschillen tussen de kernen

De inkomensopbouw van huishoudens in Dronten en Swifterbant is vergelijkbaar. Huishoudens in Biddinghuizen hebben doorgaans een iets lager inkomen. In deze kern heeft circa 48% een inkomen tot €34.000. Eerder constateerden we al dat het aandeel huurwoningen in deze kern hoger ligt dan in de overige kernen.

Tabel 3.7: Gemeente Dronten. Inkomenssamenstelling per kern

	Biddinghuizen	Dronten	Swifterbant	Gemeente Dronten
Tot €34.911	48%	40%	40%	41%
€34.911 tot €38.000	8%	6%	8%	7%
€38.000 tot €43.000	8%	8%	8%	7%
€43.000 en hoger	36%	46%	44%	45%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS/RIO 2012

Verwachte inkomensontwikkeling komende jaren

Door de huidige en toekomstige inkomensverdeling in beeld te brengen ontstaat zicht op de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen. Deze toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is erg afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. Hiervoor werken we met een drietal scenario's:

- Het nulscenario (er vindt de komende jaren geen koopkrachtontwikkeling plaats) geeft een bovengrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Daarnaast is er een middenscenario waar we verwachten een 0% groei voor de eerste 5 jaar, en daarna 1,2%.
- Als laatste is er een groeiscenario met een verwachte jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%. Op dit moment is dit scenario redelijk positief. De verwachting van het CPB is een koopkrachtstijging van 0,5% voor het mediane huishouden.
- Bij de inkomensontwikkeling wordt overigens geen rekening gehouden met eventuele inkomensdaling door pensionering.
- Bij de doorrekening van de huishoudensgroei is rekening gehouden met het trendscenario.

Tabel 3.8: Gemeente Dronten. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per economisch scenario, 2015 – 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot € 34.911	6.800	7.430	6.910	6.580
€ 34.911 - € 38.000	1.160	1.250	1.315	1.355
€ 38.000 - € 43.000	1.160	1.250	1.315	1.355
Vanaf € 43.000	7.350	7.970	8.360	8.610
Totaal	16.470	17.900 ²	17.900	17.900

Bron: Prognosemodel Companen 2016 Trendscenario, CBS/RIO 2012, bewerking Companen.

² Er is een doorrekening gemaakt van het aantal huishoudens en dit aantal verschilt van de gewenste woningbehoefte. Bij de woningbehoefte wordt namelijk rekening gehouden met de frictieleegstand. Een deel van de woningen moeten beschikbaar zijn om doorstroming mogelijk te maken.

- Bij het gunstige economische scenario (+1,2%) zal de doelgroep voor sociale huur (tot €34.911) afnemen met -220 huishoudens. In het negatieve economische scenario (0%) zal deze groep juist toenemen met +620 huishoudens.

Behalve de economische ontwikkeling is ook het scheefheidspercentage van invloed op de benodigde sociale huurvoorraad in 2025. Aan de hand van bandbreedtes hebben we in beeld gebracht wat de gewenste omvang van de sociale voorraad bedraagt, afhankelijk van de mate waarin het “scheefwonen” wordt bestreden of verminderd. De bandbreedtes zijn bepaald aan de hand van de economische scenario’s en de mate waarin nieuwe doelgroep-huishoudens in een huurwoning van de corporatie terechtkomen. De onderstaande tabel geeft de gewenste omvang van de sociale voorraad weer op basis van de inkomensontwikkeling bij de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in Dronten.

Eerder constateerden we dat ongeveer 52% van de huishoudens met een inkomen tot €34.911 in een corporatiewoning woont. Voor de ontwikkeling van de doelgroep de komende tien jaar, is het daarom niet realistisch om de volledige toe- of afname van de doelgroep voor sociale huurwoningen aan de woningvoorraad van de corporatie toe te rekenen. De aanname is dan ook dat 52% wordt doorgerekend bij de toekomstige behoefte.

Tabel 3.9: Gemeente Dronten. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Aantal woningen van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Gewenste omvang kernvoorraad 2025
4.380	3.590	(huidig) 800 (18%)	-120 tot +320	4.270 tot 4.710
4.380	3.590	600 (14%)	-120 tot +320	4.070 tot 4.510
4.380	3.590	400 (10%)	-120 tot +320	3.870 tot 4.310

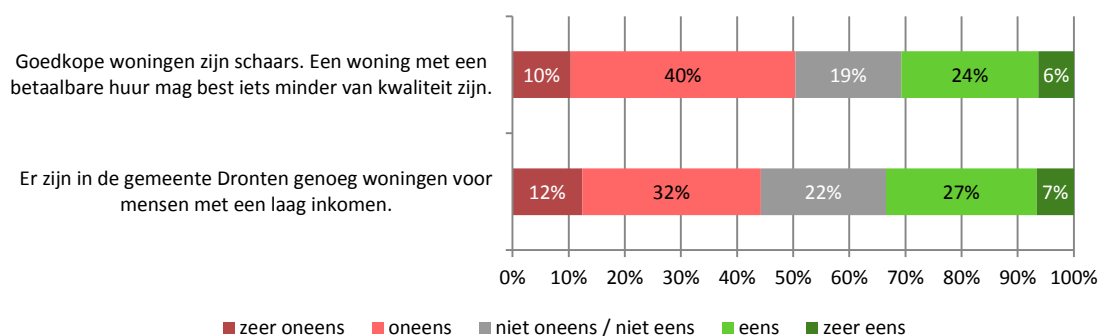
Bron: Prognosemodel Companen 2016 Trendscenario, CBS/RIO 2012, bewerking Companen.

- Het aantal huishoudens met een inkomen tot €34.911 in de sociale huursector ontwikkelt zich binnen de bandbreedte -120 tot +320 huishoudens. Als je de huidige omvang van de scheefheid accepteert zal de totale sociale voorraad in 2025 tussen de 4.270 en 4.710 moeten woningen bedragen, afhankelijk van het economische scenario.
- Als de scheefheid in de sociale huurvoorraad terugloopt van 18% naar 14%, dan bedraagt de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad tussen de 4.070 en 4.510 woningen.
- Indien de scheefheid nog verder terugloopt naar 10%, dan is de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad 3.870 tot 4.310 woningen. Een lagere scheefheid lijkt vooralsnog niet realistisch.
- Gelet op de huidige druk op de woningmarkt (o.b.v. de ontwikkeling inschrijvingen en de gemiddelde wachttijden) lijkt de huidige omvang van de sociale voorraad in kwantitatieve zin voldoende.

Uitkomsten bewonerspanel: Betaalbaarheid van het wonen

De helft van de respondenten is van mening dat een woning met een betaalbare huur van goede kwaliteit moet zijn en dat hierop niet moet worden bespaard. Daar staat tegenover dat ongeveer 30% van mening is dat het best wel wat minder mag. De meningen over de aanwezigheid van voldoende betaalbaar aanbod zijn verdeeld. Ongeveer 44% is het niet eens met de stelling dat er genoeg woningen zijn voor mensen met een laag inkomen en circa 34% vindt dat er wel voldoende aanbod is.

Figuur 3.11: Gemeente Dronten. Stellingen m.b.t. betaalbaar wonen



Bron: Bewonerspanel gemeente Dronten, 2016

3.6. Kwalitatieve woningvraag

Bepalen van de kwalitatieve woningvraag

De kwalitatieve woningopgave in de komende jaren wordt bepaald door verschillende factoren zoals onder andere de groei van de woningbehoefte, de mate waarin de bevolking vergrijst, trends op de woningmarkt en het verhuisgedrag van huishoudens. De afgelopen jaren heeft eens te meer duidelijk gemaakt dat het verhuisgedrag sterk afhankelijk is van de economische situatie en het vertrouwen in de toekomst. In perioden van economische voorspoed en vertrouwen in de woningmarkt ligt het aantal verhuizingen doorgaans hoger en is er over het algemeen een sterkere oriëntatie op de koopsector. In economisch mindere tijden is vaak het omgekeerde het geval: het aantal verhuizingen neemt doorgaans af en er is een sterkere oriëntatie op de huursector.

Kwalitatieve woningvraag 2015-2030

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, zijn de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren in beeld gebracht. Het onderzoek van het Kadaster en verhuurgegevens van OFW liggen hieraan ten grondslag. Dit geeft inzicht in de woningen waar verschillende huishoudentypen terecht zijn gekomen. Hierdoor ontstaat een beeld van de voorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten. Omdat alleen kijken naar verhuisgedrag aanbodgestuurd is, zijn op basis van het marktkennerspanel en het bewonerspanel nieuwe inzichten met betrekking tot de woonwensen van de verschillende doelgroepen toegevoegd.

Uitgangspunten bepaling kwalitatieve woningvraag:

Bij het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- Voor de kwalitatieve opgave is de behoefte uit het Trendskenario als uitgangspunt gehanteerd. In de periode 2015-2020 is de woningbehoefte geraamd op circa 940 woningen en in de periode 2015-2030 op 2.070 woningen.
- De verhuisbewegingen van de verschillende huishoudentypen in het verleden vormen de basis voor de kwalitatieve vraag in de komende jaren. Op basis van het marktkenners- en bewonerspanel is de kwalitatieve vraag verder aangescherpt. Uit het panel kwam onder andere naar voren dat de vraag naar rijwoningen en twee-onder-een kwoningen onder jonge huishoudens en gezinnen onverminderd groot blijft. Ook blijkt uit de panels dat bij huishoudens tot en met 35 jaar en 35 tot en met 55 jaar er vooralsnog geen aanwijzingen zijn dat de vraag zich anders gaat manifesteren dan in de afgelopen jaren het geval was.

- De verwachting is dat veel starters in Dronten nog steeds een voorkeur zullen houden om een woning te kopen. Gelet op huidige (aangescherpte) hypotheekisen is het de verwachting dat deze groep of langer thuis blijft wonen om te sparen voor een woning. Pas indien dit geen perspectief voor hen biedt, kiest men voor een huurwoning. Dit past ook in het huidige beeld waarbij de woningvoorraad van OFW een belangrijke rol speelt in de huisvesting van jonge huishoudens tot en met 35 jaar.
- De groep medioren en (huishoudens tussen de 55 en 75 jaar) is wat vaker verhuisgeneigd en is zowel op de huur- als de koopsector georiënteerd. Hoe jonger men is, hoe meer men op de koopvoorraad is georiënteerd. Binnen deze groep neemt het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens toe; zij zijn op zoek naar een kleine(re) woning, zowel appartementen als grondgebonden woningen.
- Ouderen van 75 jaar en ouder blijken in de praktijk alleen de stap te maken als het echt nodig is, en in dat geval verhuizen ze vaak naar de huursector.
- Bij het bepalen van de kwalitatieve woningvraag van senioren is rekening gehouden met het zogenaamde “generatie-effect”. Doordat steeds meer huishoudens de afgelopen jaren in staat zijn geweest om een woning te kopen ligt het aandeel 65-plussers in een koopwoning beduidend hoger dan een aantal jaren geleden. Het toegenomen eigenwoningbezit zal dit aandeel de komende jaren verder laten stijgen. Ook verhuizen senioren minder vaak naar een huurwoning dan in het verleden en blijven ze langer thuis wonen. Het krijgen van bewegingsproblemen hoeft niet meer een reden zijn om te verhuizen: inmiddels kan namelijk in vrijwel elke woning een traplift worden geplaatst. Bovendien kan men ook in de eigen woning intensieve thuiszorg ontvangen. De vraag van kopers naar huurwoningen zal minder groot zijn dan wat in het verleden is gerealiseerd. Wel zullen senioren die vaak al lang in een eengezinshuurwoning wonen, graag een meer (geschikte) woning wensen; deels kan hierin worden voorzien door aanpassing van de bestaande voorraad, deels vraagt dit om toevoeging door nieuwbouw.
- Uit het marktkennerspanel kwam duidelijk naar voren dat de vraag naar vrije sectorhuurwoningen (boven de €710) in Dronten tot nu toe zeer beperkt is, en dat de verwachting is dat deze in de komende jaren ook slechts beperkt zal toenemen. Dit heeft vooral te maken met het (concurrerende) prijsniveau van de koopsector in Dronten. Een lichte toename van de vraag zal met name afkomstig zijn van jonge huishoudens wiens inkomen te hoog is voor de sociale huursector, maar die door het ontbreken van een vast contract (nog) geen hypotheek kunnen krijgen. Daarnaast zal een klein aantal medioren en senioren vanuit de koop willen doorstromen naar de huursector.

Huidige en verwachte woonsituatie 2030 naar huishoudenstype

Vertalen we de bovenstaande uitgangspunten dan levert dit de volgende (verwachte) woonsituatie op voor de verschillende huishoudentypen in 2030. In de onderstaande tabel is de huidige woonsituatie en de verwachte woonsituatie van huishoudens in diverse leeftijdsklassen weergegeven. Bij huurwoningen betreft het woningen in de sociale sector. Op basis van de huidige bestanden is het niet inzichtelijk welke huishoudensgroepen in de vrije sector huur wonen. Er heeft daarom voor deze categorie geen afzonderlijke doorrekening plaatsgevonden. Op basis van de gesprekken met de marktkenners is de verwachting dat de vraag in het vrije sector huursegment slechts beperkt zal toenemen in de komende jaren.

Tabel 3.10: Gemeente Dronten. Huidige en verwachte woonsituatie 2030 van huishoudens tot 55 jaar

	HH t.m. 35 jaar		HH 36 t.m. 55 jaar	
	2015	(verwacht) 2030	2015	(verwacht) 2030
Koop appartement	2%	0-5%	1%	0-5%
Koop rijwoning	44%	45-50%	45%	40-45%
Koop 2-1 kap	6%	0-5%	13%	15-20%
Koop vrijstaand	4%	0-5%	20%	15-20%
Huur eengezins	30%	25-30%	19%	15-20%
Huur appartement	14%	10-15%	2%	0-5%
Huur senior	0%	0%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%

- Het uitgangspunt voor huishoudens tot en met 35 jaar is dat de huidige woonsituatie van deze groep niet wezenlijk verschilt van de situatie in 2030. Bij huishoudens tussen 36 en 55 jaar is dit dezelfde verwachting. Op dit moment woont naar schatting 80% van deze huishoudens in een koopwoning en het profiel in 2030 wordt uitgegaan van eenzelfde aandeel in de koop. Ander uitgangspunt is dat huishoudens tot 35 jaar in de komende jaren nog steeds op eenzelfde wijze de stap van een huur naar een koopwoning zullen zetten.

Tabel 3.11: Gemeente Dronten. Huidige woonsituatie en verwachte woonsituatie 2030, huishoudens 55-plus

	HH 56 t.m. 75 jaar		HH 76+ jaar	
	2015	2030	2015	2030
Koop appartement	3%	0-5%	7%	5-10%
Koop rijwoning	30%	30-35%	20%	20-25%
Koop 2-1 kap	10%	10-15%	7%	5-10%
Koop vrijstaand	31%	25-30%	23%	20-25%
Huur eengezins	20%	15-20%	18%	10-15%
Huur appartement	2%	5-10%	6%	5-10%
Huur senior	4%	0-5%	20%	10-15%
Totaal	100%	100%	100%	100%

- Bij de groep medioren (56 tot en met 75 jaar) is er een lichte verschuiving: van eengezins huurwoningen naar huurappartementen. Daarnaast is de verwachting dat er een lichte verschuiving plaats zal vinden van de koop- naar de huursector bij deze groep. Bij grondgebonden woningen (rij, 2-1 kap en vrijstaande woningen) gaat wel de voorkeur uit naar woningen met alle basisvoorzieningen gelijkvloers. Hierbij is een slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Bij 75-plussers vindt er wel een verschuiving plaats van koop naar huur, maar minder sterk dan in het verleden het geval was. In 2015 woont circa 44% van de 76-plussers in een huurwoning en in 2030 is ervan uitgegaan dat 30% a 35% in een huurwoning zal wonen. Dit hangt samen met het eerder beschreven 'generatie-effect' waarbij het aandeel ouderen in een koopwoning toeneemt.

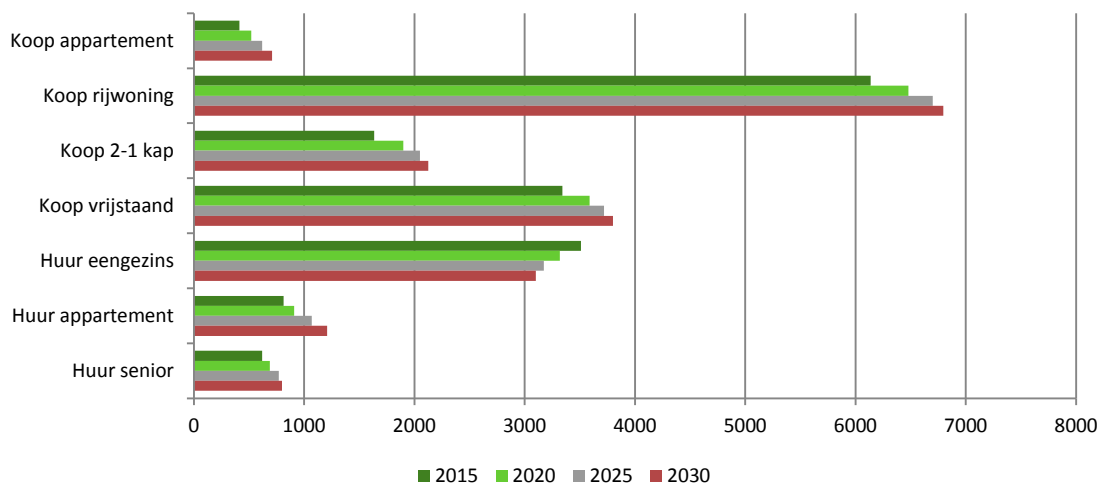
Door de huidige en verwachte woonsituatie van de verschillende huishoudensgroepen te koppelen ontstaat inzicht in de gewenste omvang van voorraad in komende jaren.

Tabel 3.12: Gemeente Dronten. Huishoudensontwikkeling per huishoudensprognose 2015-2020-2030

	2015	2020	2025	2030	2015-2020	2015-2030
HH tm 35 jaar	3.240	3.440	3.490	3.380	+200	+140
HH 36 tm 55 jaar	6.240	5.980	5.720	5.760	-260	-480
HH 56 tm 75 jaar	5.180	5.940	6.430	6.650	+760	+1.470
HH 75+ jaar	1.810	2.050	2.460	2.750	+240	+940

In de onderstaande figuur is de kwalitatieve vraag vertaald naar de gewenste omvang van de voorraad.

Figuur 3.12: Gemeente Dronten. Gewenste omvang woningvoorraad 2015-2020-2025-2030



- In de periode tot en met 2030 neemt de vraag naar woningen in bijna alle segmenten toe, met uitzondering van eengezinshuurwoningen. Door de vergrijzing zal er binnen de huursector meer vraag ontstaan naar appartementen en (grondgebonden) seniorenwoningen en dit gaat ten koste van de vraag naar eengezinshuurwoningen. Voorwaarde is uiteraard wel dat senioren daadwerkelijk doorstromen naar een geschikte huurwoning.
- Gelet op de profielen van met name de jonge huishoudens tot en met 35 jaar en huishoudens van 55 tot en met 75 jaar neemt de vraag naar rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen toe in de komende jaren.

In de periode 2015-2020 en de periode 20015-2030 gaat het per woningsegment om de volgende kwalitatieve vraag:

Tabel 3.13: Gemeente Dronten. Kwalitatieve woningvraag 2015-2020-2030

	2015-2020	2015-2030
Koop appartement	+75 a 100 woningen	+250 a 300 woningen
Koop rijwoning	+300 a 350 woningen	+600 a 650 woningen
Koop 2-1 kap	+200 a 250 woningen	+450 a 500 woningen
Koop vrijstaand	+200 a 250 woningen	+400 a 450 woningen
Huur eengezins	-150 a 200 woningen	- 400 a 450 woningen
Huur appartement	+75 a 100 woningen	+350 a 400 woningen
Huur senior ³	+75 a 100 woningen	+150 a 200 woningen
Totaal	Ca 940 woningen	Ca 2.070 woningen

³ Huur senior: Een woning specifiek voor de doelgroep senioren. Dit kan zowel een grondgebonden als gestapelde woning zijn.

Vertaling naar de kernen

De verwachting is dat de kwalitatieve vraag van huishoudens in de verschillende kernen per doelgroep in essentie niet sterk verschilt van elkaar. De woningvraag van een starter in Biddinghuizen zal naar verwachting niet anders zijn dan van een starter in Swifterbant, en hetzelfde geldt voor een gezin die in Dronten of in één van de twee andere kernen woont.

Trend en trend-plusscenario

Op basis van de huidige gegevens is geen exacte doorrekening te maken van de kwalitatieve woningvraag op kernniveau voor het trend- of het trendplusscenario. Er zijn namelijk geen gegevens beschikbaar in welke kern bijvoorbeeld vestigers en senioren willen wonen. De locatiekeuze hangt namelijk sterk af van het aanbod. Vestigers letten bij de vestigingslocatie vaak extra op factoren als de omgeving, het voorzieningenaanbod (winkels voor dagelijkse boodschappen, (basis)scholen, kinderopvang, etc.), ligging ten opzichte uitvalswegen of werkgelegenheid. Met name op het vlak van het voorzieningenniveau scoort Dronten beter dan de twee kernen en zal daardoor een grotere aantrekkingskracht hebben op nieuwe vestigers.

Senioren

De woningvraag van senioren is verwerkt in het autonome scenario. Bij senioren geldt echter ook dat zij doorgaans een sterke wens hebben om te blijven wonen in hun huidige woonomgeving. Ze zijn bekend met de buurt en kunnen gebruik maken bestaande netwerken in de buurt. Echter als fysieke beperkingen een belangrijk motief zijn om te verhuizen dan speelt de aanwezigheid en nabijheid van voorzieningen een steeds belangrijkere rol. Het gaat hierbij om nabijheid van zorgvoorzieningen, openbaar vervoer of van dagelijkse boodschappen. In dat geval zal de focus sterker op Dronten komen te liggen. De vraag naar met name appartementen zal in Dronten groter zijn dan in Biddinghuizen en Swifterbant. In Biddinghuizen en Swifterbant zal de vraag sterk gericht zijn op laagbouwoningen en minder op appartementen.

Totaal leidt dit tot onderstaand indicatief programma

Tabel 7.1: Gemeente Dronten. Inschatting indicatieve verdeling woningbouwprogramma naar type (2016-2021)

	Dronten	Swifterbant	Biddinghuizen	Totaal
Koop - appartement	15%	-	-	10%
Koop - rij-/hoek	25%	25%	25%	25%
Koop - 2-1 kap	15%	15%	15%	15%
Koop - Vrijstaand	10%	10%	10%	10%
Subtotaal koop	65%	50%	50%	60%
Huur - Rij-/hoek	-	-	-	-
Huur - Appartementen	10%	10%	5% a 10%	10%
Huur - Senior	10%	10%	5% a 10%	10%
Subtotaal huur	20%	20%	10% a 20%	20%
Vrije ruimte	15%	30%	35%	20%
Totaal	100%	100%	100%	100%

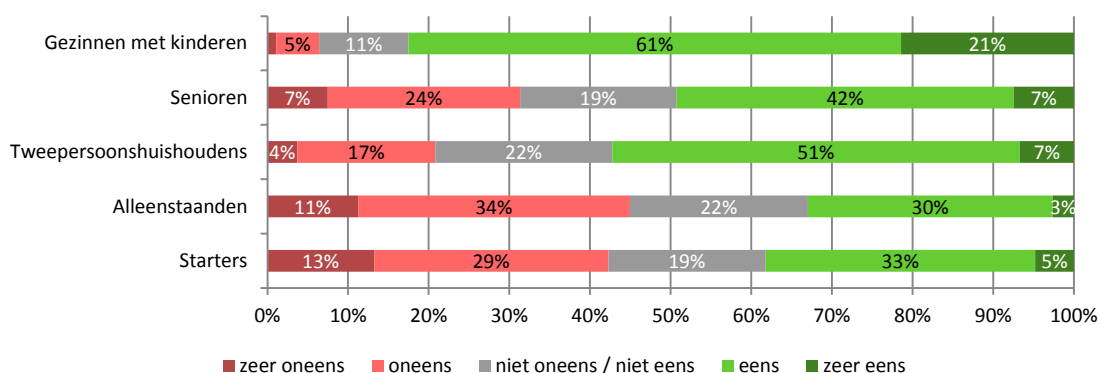
3.7. Uitkomsten bewonerspanel

In deze paragraaf zijn de uitkomsten van het bewonerspanel weergegeven die nog niet eerder in de rapportage zijn weergegeven.

Aandacht voor doelgroepen

Aan alle respondenten is gevraagd of de gemeente Dronten voldoende woningen / woonruimte biedt voor gezinnen met kinderen, senioren, tweepersoonshuishoudens, alleenstaanden en starters. Hieruit komt naar voren dat met name alleenstaanden, starters en senioren bijzondere aandacht verdienen op de woningmarkt. Respondenten geven aan dat er over het algemeen voldoende aanbod is voor gezinnen met kinderen.

Figuur 3.13: Gemeenten Dronten. Stellingen m.b.t. aandacht voor doelgroepen

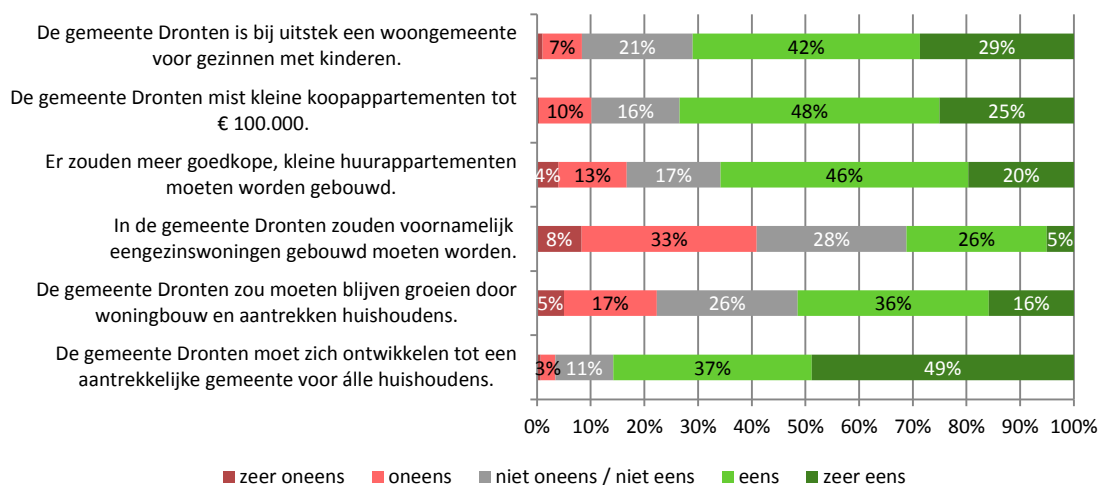


Bron: Bewonerspanel gemeente Dronten, 2016

Kwalitatieve woningbehoefte

Veel respondenten geven aan dat er een tekort is aan zowel kleine huurappartementen als koopappartementen. Over de stelling of er in de komende jaren voornamelijk eengezinswoningen gebouwd zouden moeten worden zijn de meningen verdeeld. Ongeveer 40% is het eens met deze stelling en circa 30% geeft aan het hier niet mee eens te zijn. De helft van de respondenten is van mening dat Dronten zou moeten blijven groeien. Tot slot zijn bijna alle respondenten het eens met de stelling dat de gemeente zich moet ontwikkelen tot een aantrekkelijke gemeente voor alle huishoudens.

Figuur 3.14: Gemeente Dronten. Stellingen m.b.t. kwalitatieve woningbehoefte

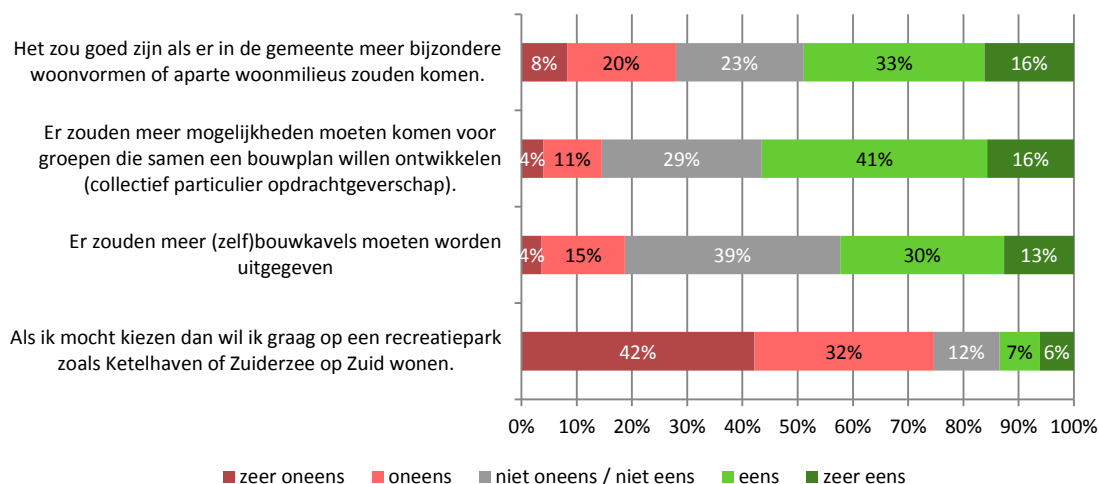


Bron: Bewonerspanel gemeente Dronten, 2016

Bijzondere woonvormen

De respondenten zijn een aantal stellingen voorgelegd over de ontwikkeling van bijzondere woonvormen in de gemeente. Hieruit komt naar voren dat ongeveer de helft het een goed idee vindt als er meer bijzondere of aparte woonmilieus in de gemeente zouden komen. Ook geeft een relatief groot deel (57%) aan dat er meer mogelijkheden zouden moeten komen voor groepen die samen een bouwplan willen ontwikkelen. Het aandeel respondenten die van mening zijn dat er meer (zelf)bouwkavels zouden moeten worden toegevoegd, ligt iets lager, namelijk ongeveer 43%. Er lijkt slecht beperkte interesse te zijn om te gaan wonen op een recreatiepark als Ketelhaven of Zuiderzee op Zuid. Een kleine 13% geeft aan dit wel te willen.

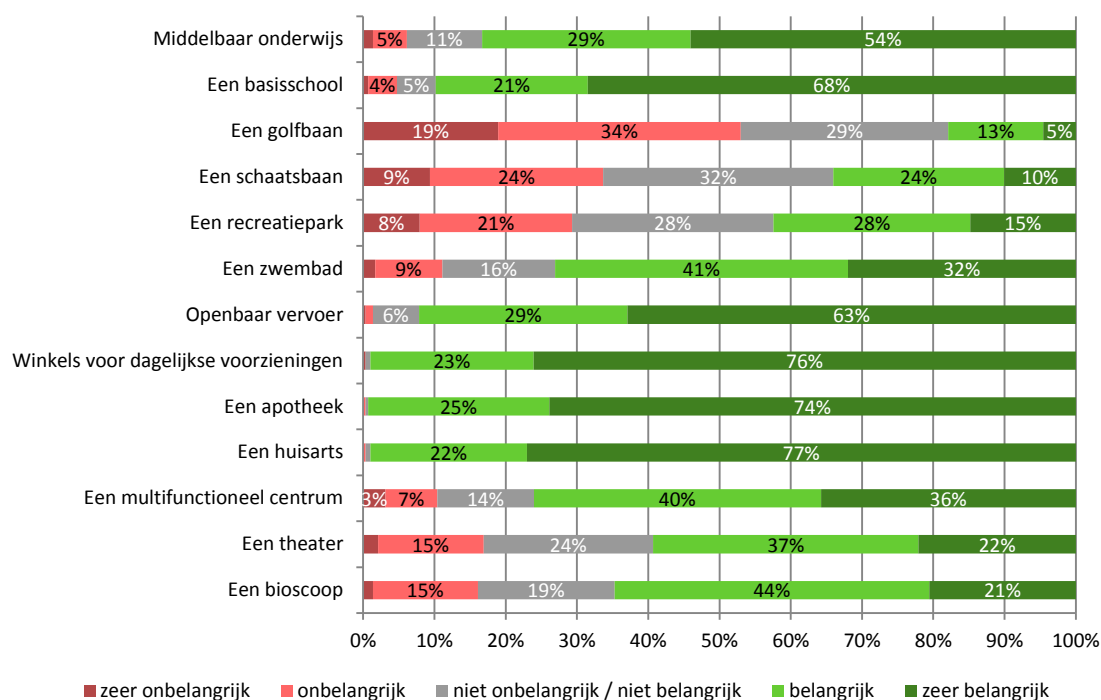
Figuur 3.15: Gemeente Dronten. Stellingen met betrekking tot bijzondere woonvormen



Bron: Bewonerspanel gemeente Dronten, 2016

In de onderstaande figuur is voor een aantal voorzieningen aangegeven hoe belangrijk men de aanwezigheid hiervan vindt.

Figuur 3.16: Gemeente Dronten. Stellingen met betrekking tot gewenst voorzieningenniveau



Bron: Bewonerspanel gemeente Dronten, 2016

Wat vinden inwoners van Dronten fijn aan wonen in de gemeente?

Aan alle respondenten is gevraagd wat ze fijn vinden aan wonen in de gemeente Dronten. Een grote gemeenschappelijke deler is de (grote) waardering voor de rust, de ruimte en het groen. Veel mensen geven aan dat ze dit zeer waarderen aan wonen in de gemeente Dronten. Het is ook een fijne, en veilige plek om kinderen op te laten groeien. Veel mensen voelen zich ook veilig in de gemeente.

Het landelijke, gemoedelijke karakter van de gemeente speelt ook een belangrijke rol in de waardering van het woongenot. De mensen zijn vriendelijk, en zijn gewend om elkaar op straat 'gedag' te zeggen. Een aantal mensen ervaart een gevoel van saamhorigheid.

Inwoners van de plaats Dronten geven aan dat ze het gevoel van de stad hebben met dorps gemoedelijkheid. Het kleine van een dorp, maar met de voorzieningen van een stad. In Swifterbant en Biddinghuizen geven veel mensen aan dat ze echt dorpsgevoel waarderen. Tot slot wordt de centrale ligging van de gemeente vaak genoemd. Veel delen van Nederland zijn goed te bereiken.

Wat mist men in Dronten?

Een groot deel van de mensen geeft aan dat ze eigenlijk niks missen in de gemeente Dronten. Toch is er een deel van de mensen die zich zorgen maakt over het verdwijnen van het winkelaanbod in de gemeente. Er is sprake van leegstand en er zijn relatief veel wisselingen in het winkelaanbod. Dit geldt in het bijzonder voor inwoners van de kernen Swifterbant en Biddinghuizen. Een aantal keer wordt genoemd dat er te weinig voorzieningen zijn specifiek voor jongeren. Dit kan gaan om jongerencentra of uitgaansgelegenheden.

Met betrekking tot het woningaanbod wordt vaak genoemd dat men betaalbaar aanbod voor starters en studenten mist. Veel mensen geven aan dat voor studenten, jongeren en starters te weinig woningen

beschikbaar zijn. Het aantal kleine, zelfstandige wooneenheden is beperkt evenals het aanbod studentenkamers.

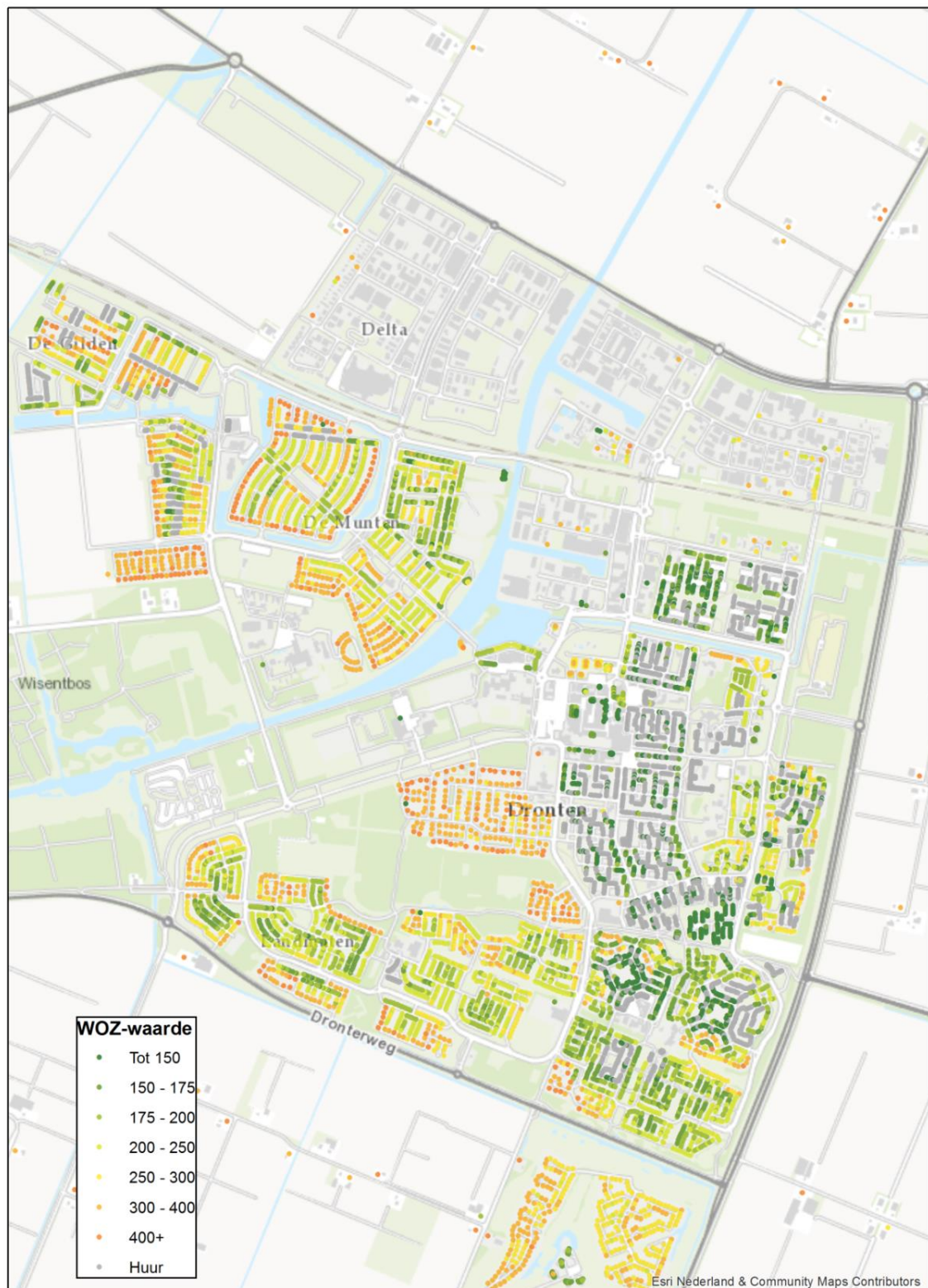
In de (nieuwe) wijken is er een groep die voldoende parkeerplaatsen mist. Daarnaast worden er zorgen geuit over het verdwijnen van het aanwezige groen in de wijken en buurten. Hierdoor verdwijnt het groene karakter in bepaalde buurten. Tot slot worden er zorgen geuit over de bereikbaarheid per openbaar vervoer. Omliggende plaatsen zijn lastig te bereiken en dit geldt zeker in de weekenden wanneer er minder bussen rijden.

Figuur 3.17: Gemeente Dronten. Typering wonen in de gemeente Dronten.

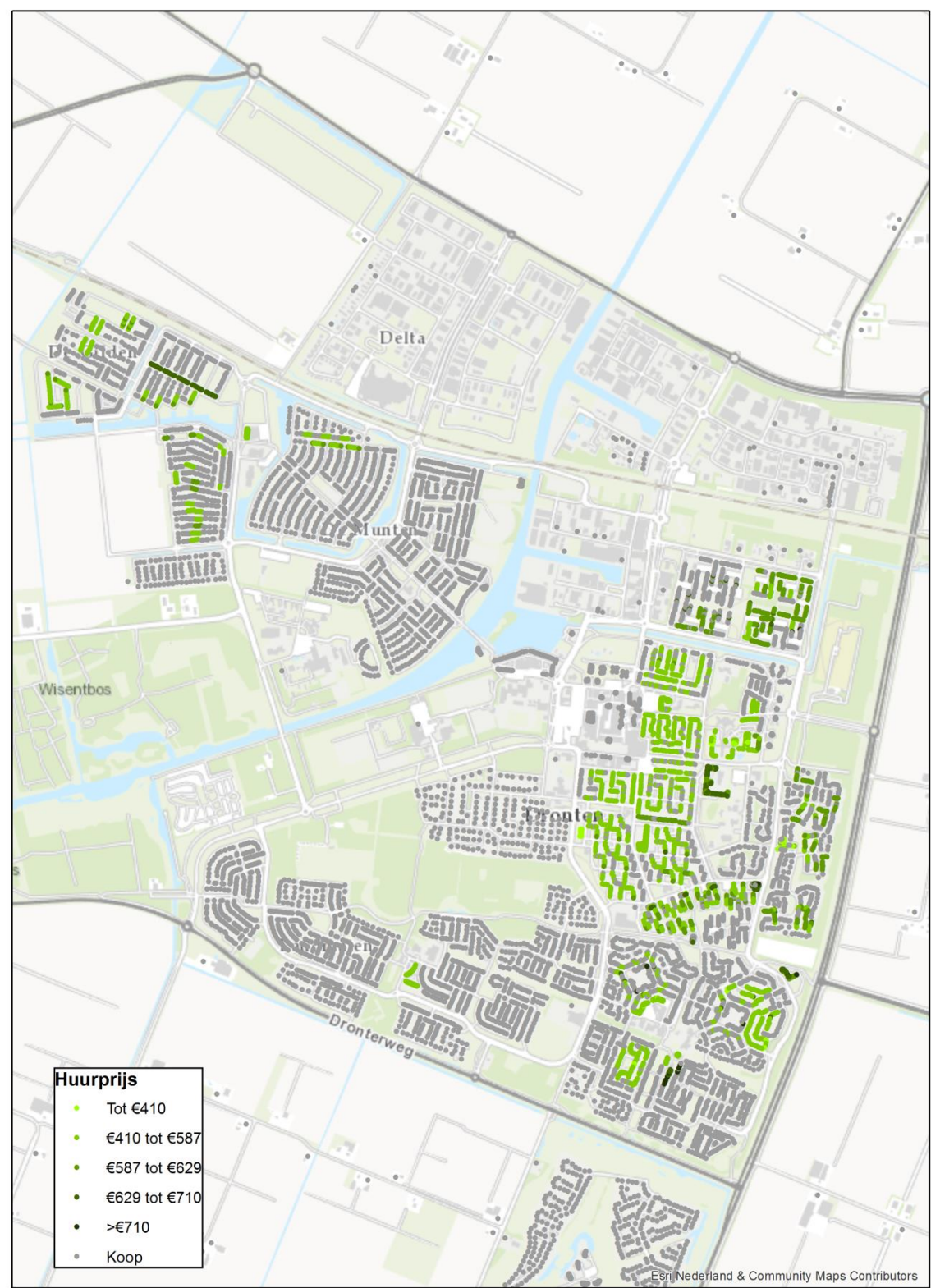


Bijlage 1: Kaartbeelden Dronten

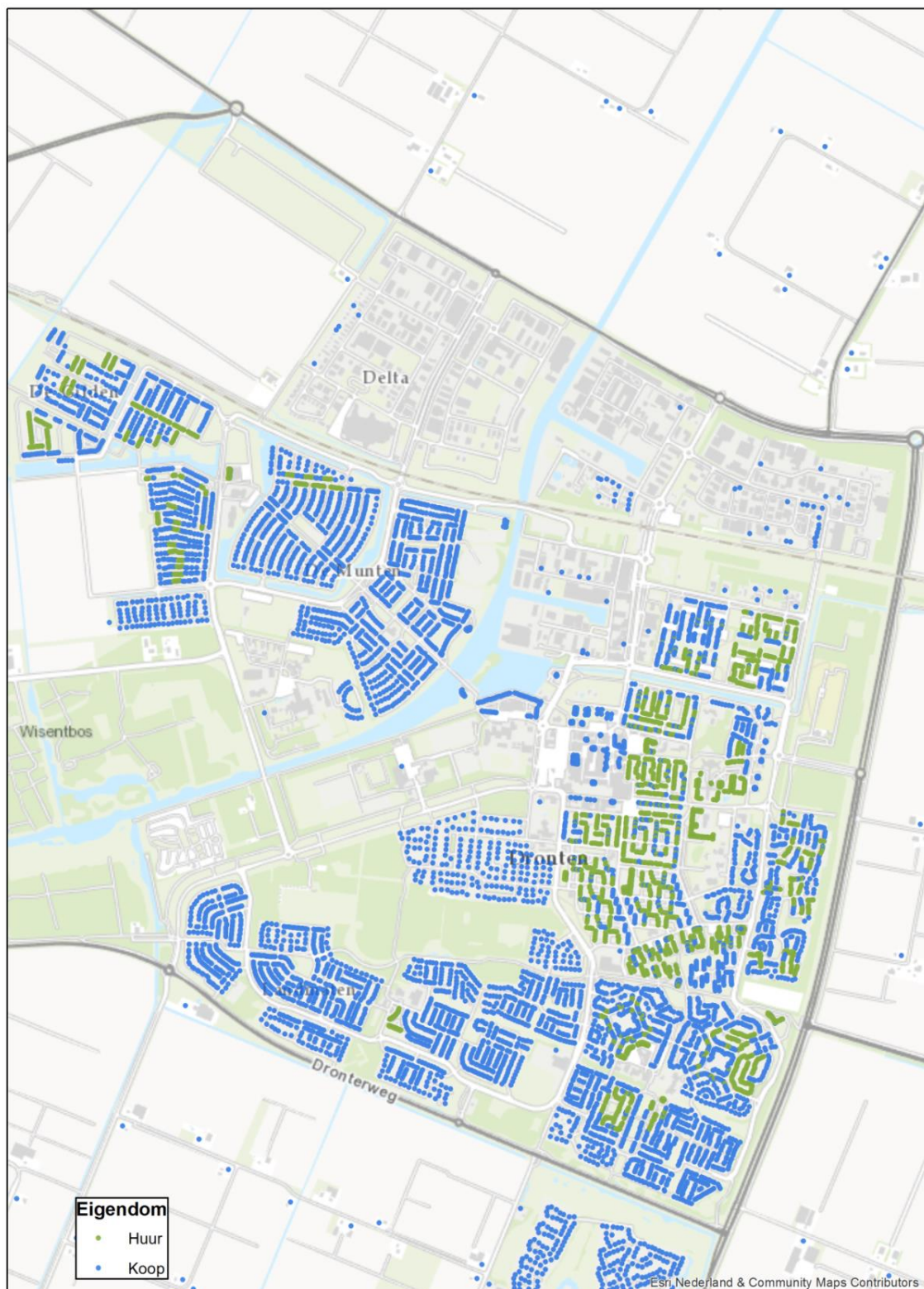
Figuur 3.18: Woningvoorraad naar woz-waarde, kern Dronten



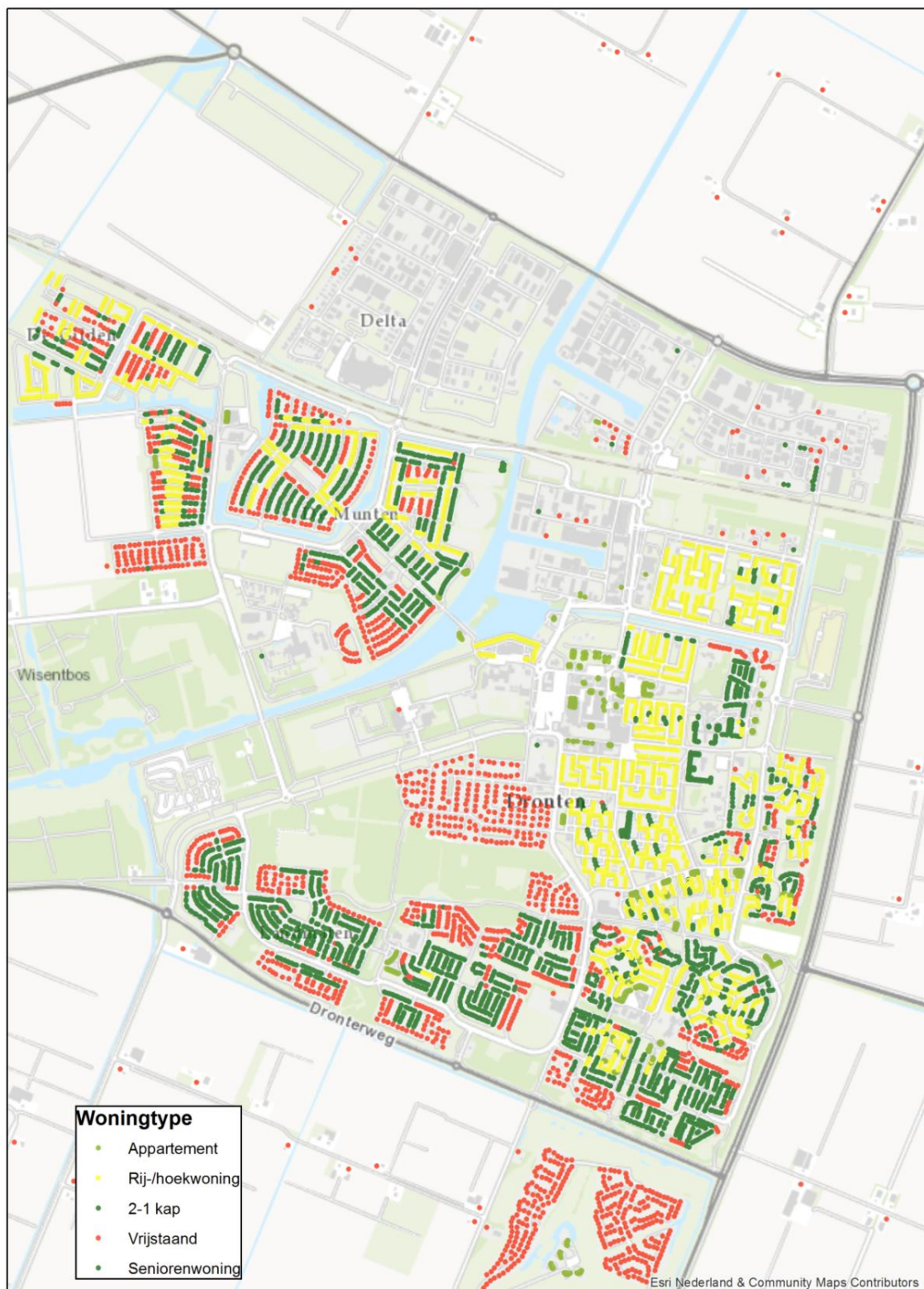
Figuur 3.19: Woningvoorraad naar huurprijs, kern Dronten



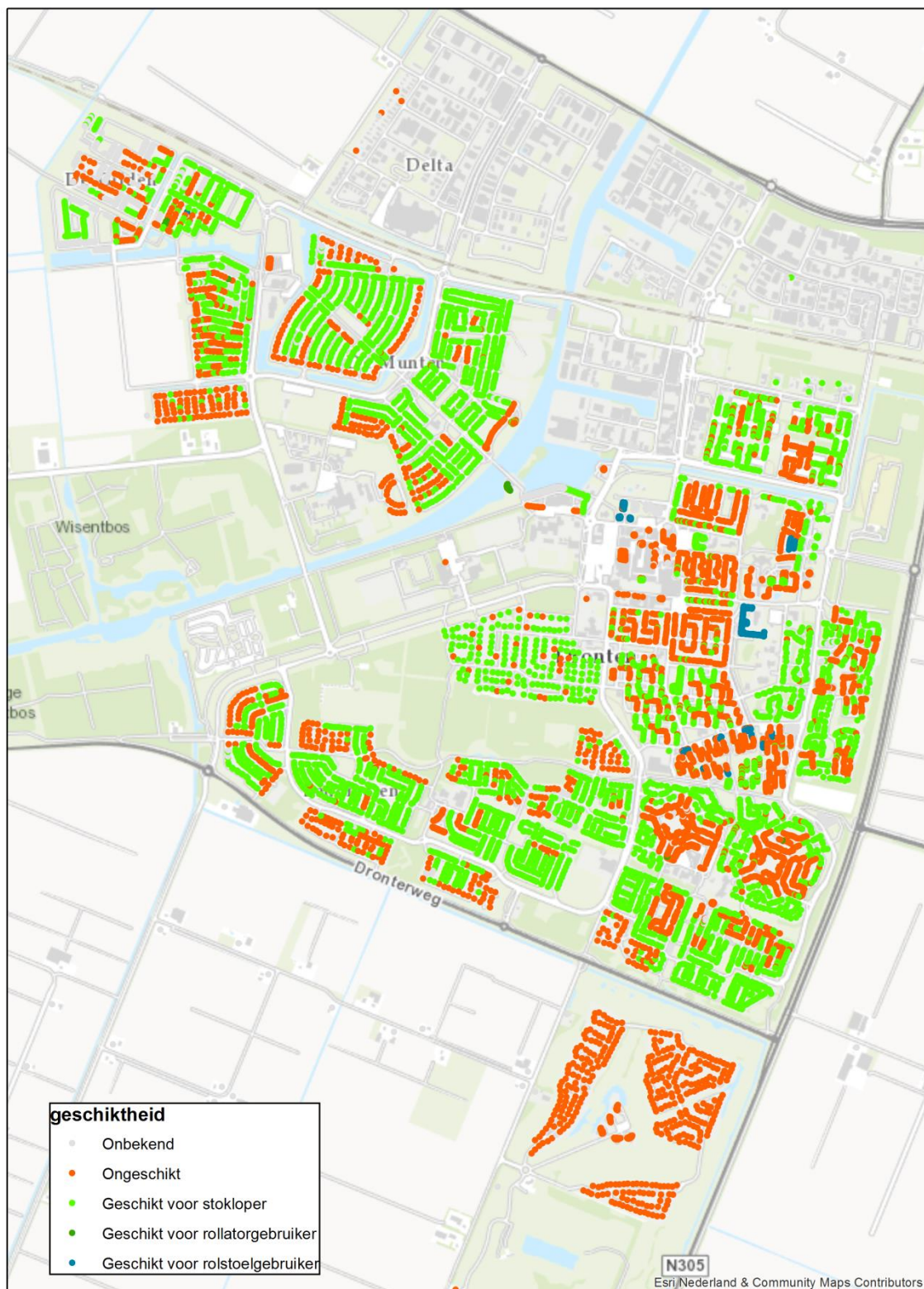
Figuur 3.20: Woningvoorraad naar eigendomssituatie, kern Dronten



Figuur 3.21: Woningvoorraad naar woningtype, kern Dronten



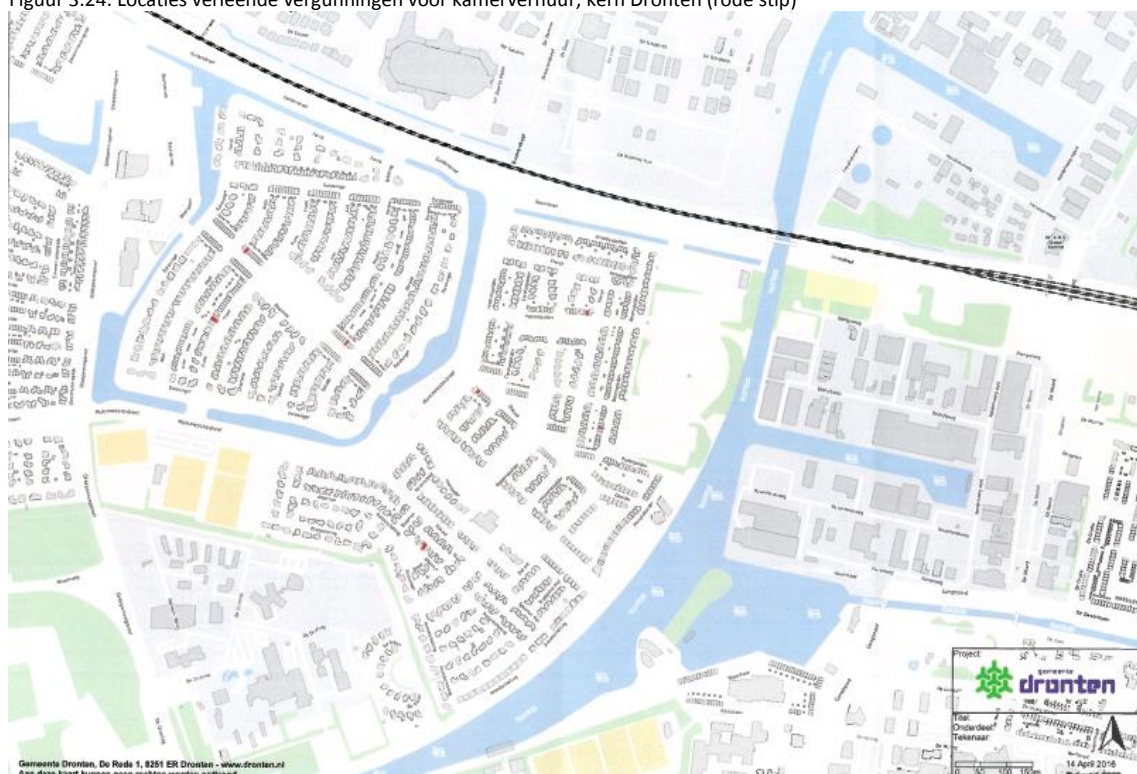
Figuur 3.22: Woningvoorraad naar geschiktheid, kern Dronten



Figuur 3.23: Locaties verleende vergunningen voor kamerverhuur, kern Dronten (rode stip)



Figuur 3.24: Locaties verleende vergunningen voor kamerverhuur, kern Dronten (rode stip)



Figuur 3.25: Locaties verleende vergunningen voor kamerverhuur, kern Dronten (rode stip)



Figuur 3.26: Locaties verleende vergunningen voor kamerverhuur, kern Dronten (rode stip)



Figuur 3.27: Locaties verleende vergunningen voor kamerverhuur, kern Dronten (rode stip)



Bijlage 2: Kaartbeelden Swifterbant

Figuur 3.28: Woningvoorraad naar woz-waarde, kern Swifterbant



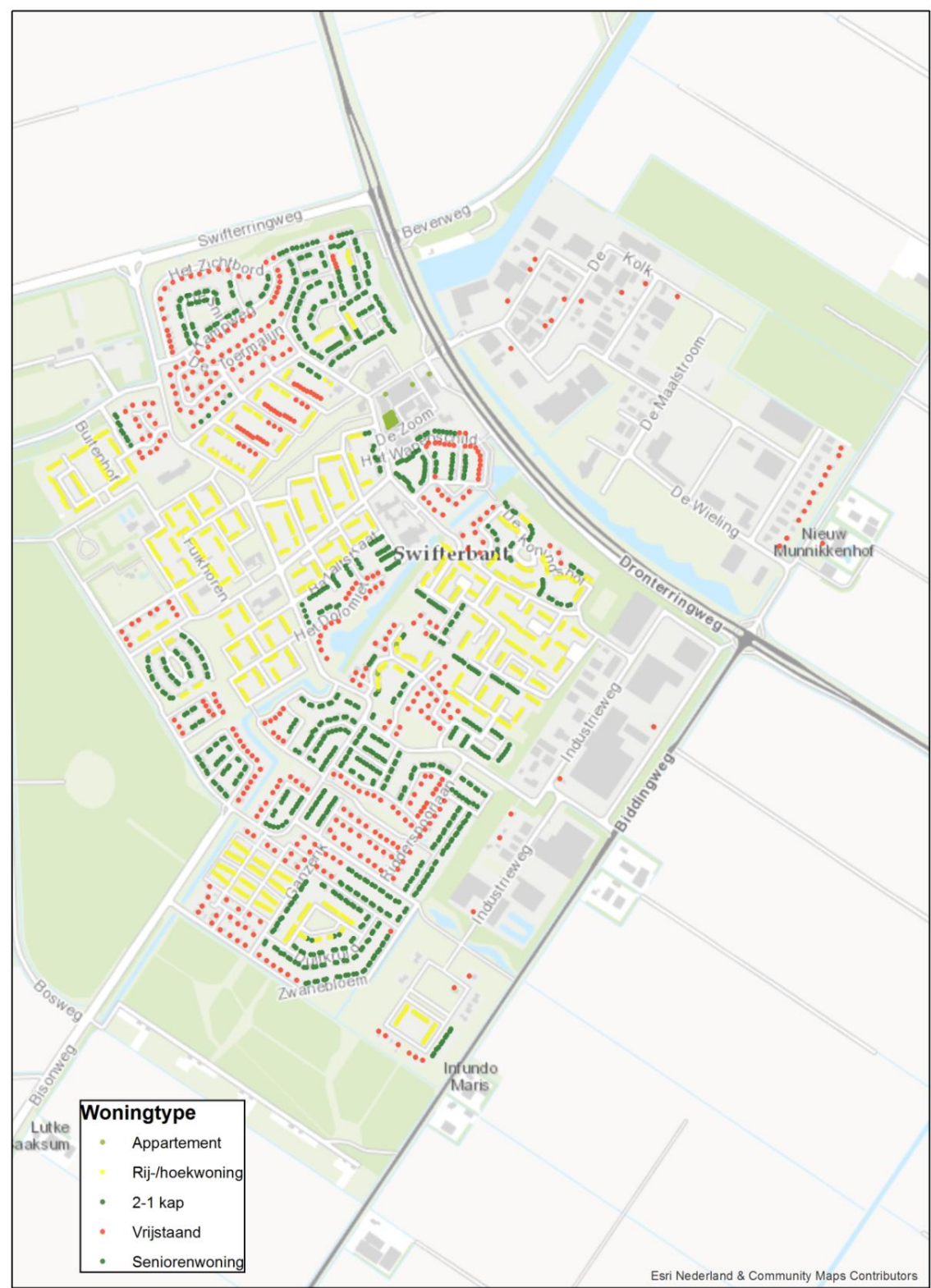
Figuur 3.29: Woningvoorraad naar huurprijs, kern Swifterbant



303.100 | Woningmarktonderzoek 2016



Figuur 3.31: Woningvoorraad naar woningtype, kern Swifterbant



Figuur 3.32: Woningvoorraad naar geschiktheid, kern Swifterbant



Figuur 3.33: Locaties verleende vergunningen voor kamerverhuur, kern Swifterbant (rode stip)



Bijlage 3: Kaartbeelden Biddinghuizen

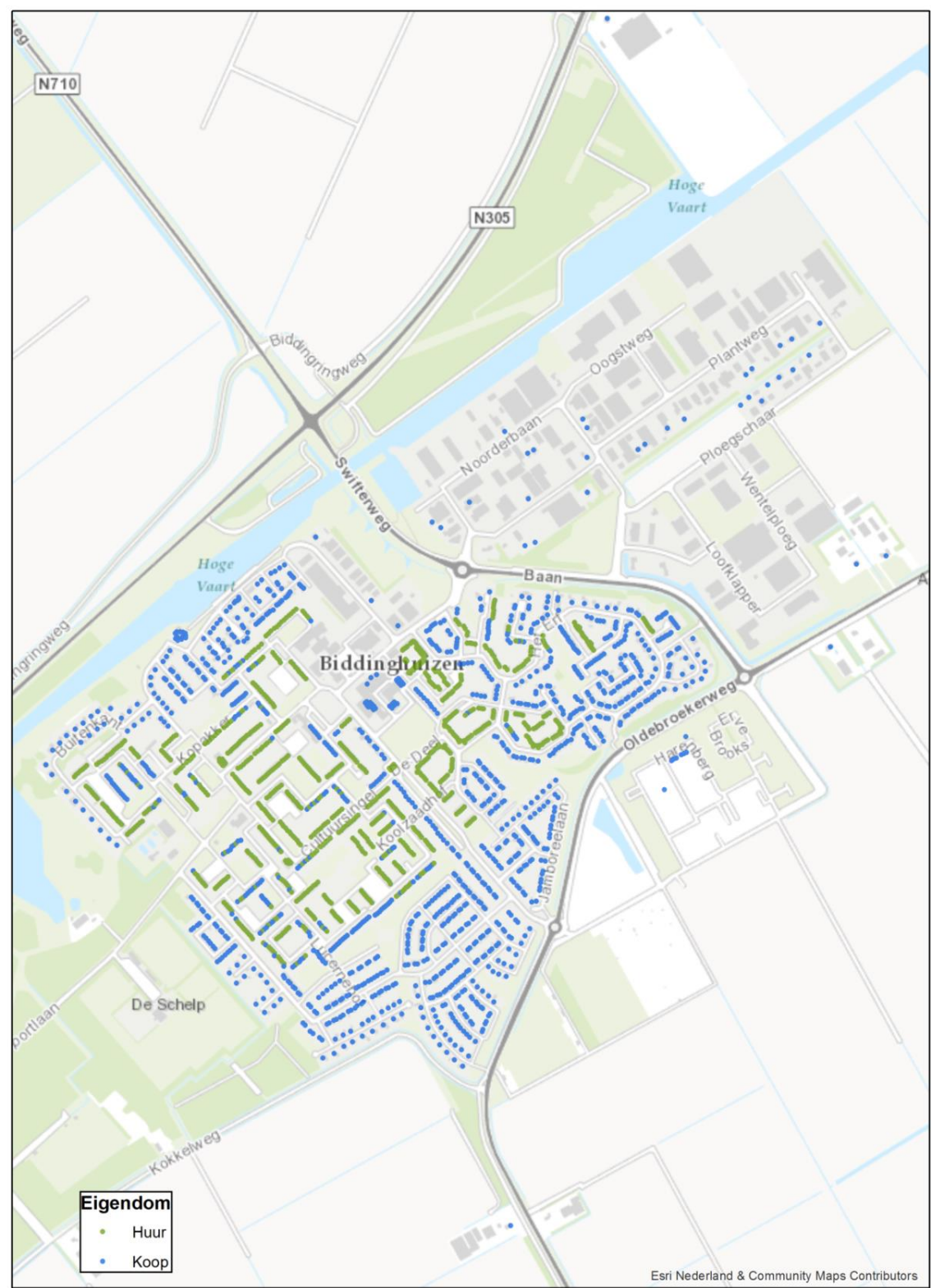
Figuur 3.34: Woningvoorraad naar woz-waarde, kern Biddinghuizen



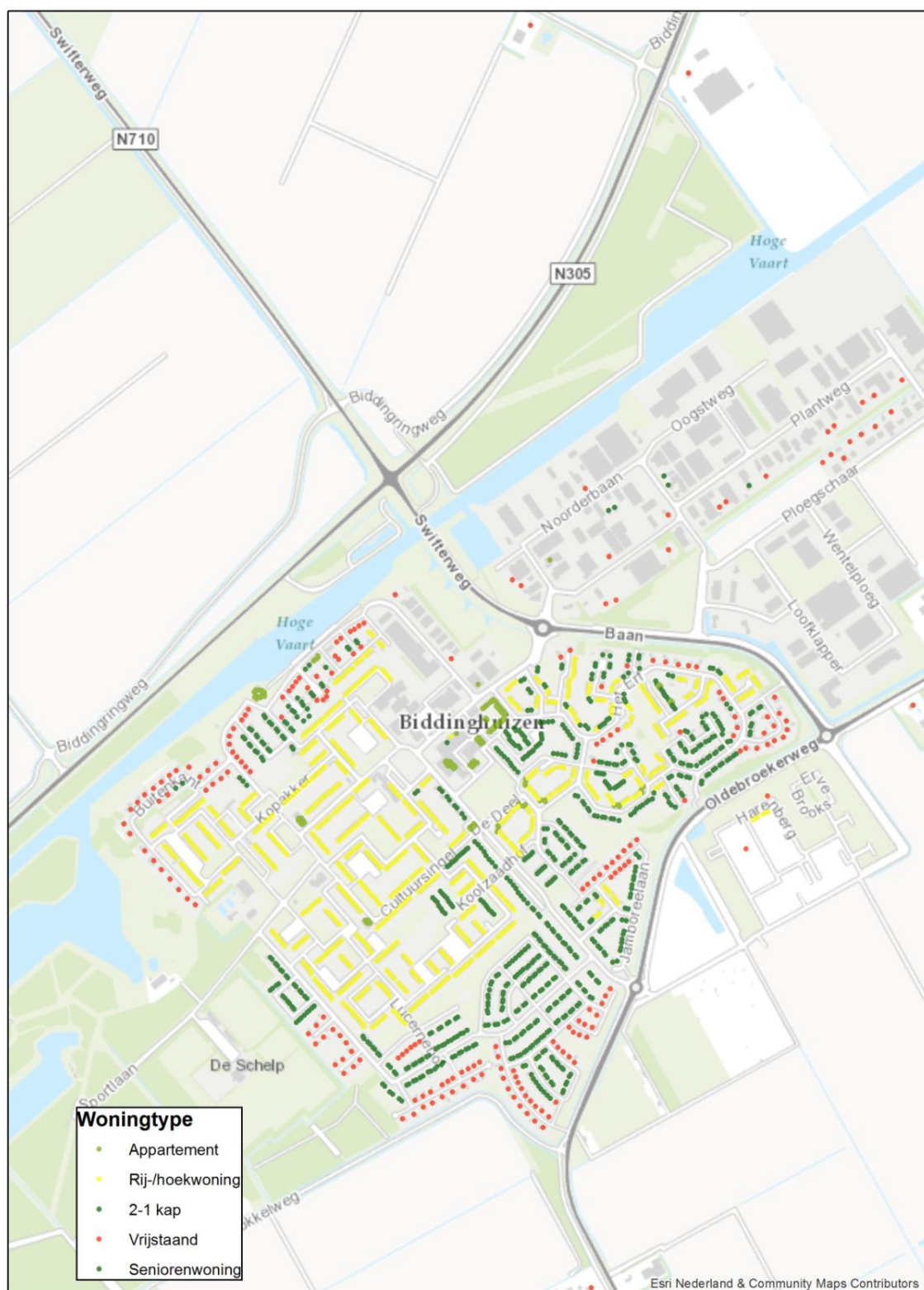
Figuur 3.35: Woningvoorraad naar huurprijs, kern Biddinghuizen



Figuur 3.36: Woningvoorraad naar eigendomssituatie, kern Biddinghuizen



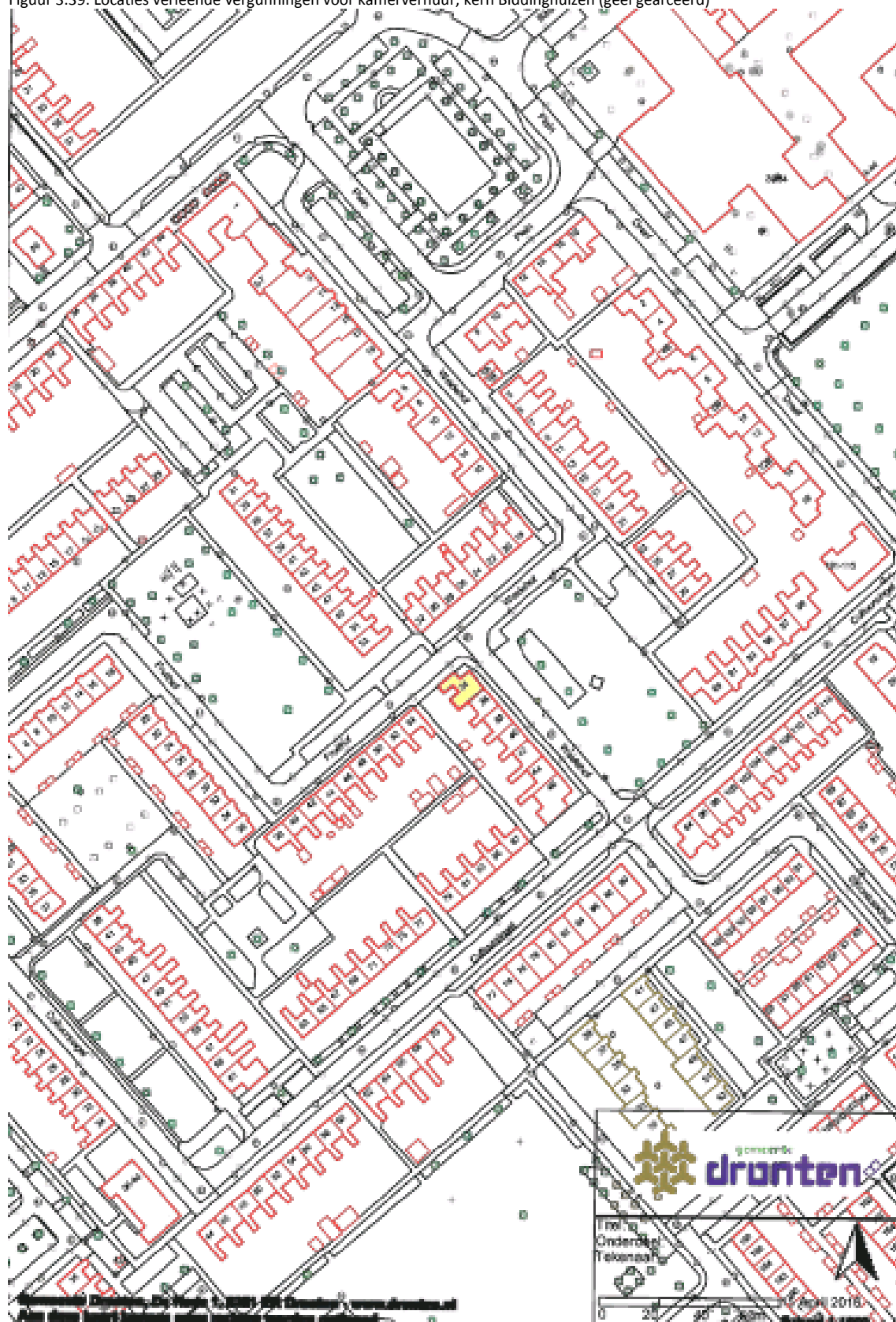
Figuur 3.37: Woningvoorraad naar woningtype, kern Biddinghuizen



Figuur 3.38: Woningvoorraad naar geschiktheid, kern Swifterbant



Figuur 3.39: Locaties verleende vergunningen voor kamerverhuur, kern Biddinghuizen (geel gearceerd)



Bijlage 4: Begrippenlijst

Actief woningzoekenden

Een actief woningzoekenden is iemand die minimaal 1 keer heeft gereageerd op een sociale huurwoning in het afgelopen jaar.

Eengezinswoning

Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen, etc.

Extramuraal

Extramurale zorg is het tegenovergestelde van intramurale zorg en is zorg die buiten zorginstellingen wordt geleverd.

GGZ

Geestelijke Gezondheidszorg; deelgebied binnen de gezondheidszorg dat behandeling, begeleiding en verzorging biedt aan mensen met psychische problemen, biedt tevens preventie.

Huurtoeslag

Op basis van het inkomen wordt bepaald wat een huurder minimaal zelf aan huur moet voldoen. Het bedrag dat daarbovenuitkomt, komt voor de berekening van huurtoeslag in aanmerking. Hiervoor zijn twee grenzen van belang:

- **Kwaliteitsgrens**
Bij de berekening van de huurtoeslag wordt een kwaliteitsgrens of kwaliteitskortingsgrens gehanteerd. De kwaliteitsgrens is voor 2016 vastgesteld op € 409,92. Deze geldt onder andere voor jongeren jonger dan 23 jaar. Wanneer de feitelijke huur lager is dan dit bedrag, dan krijgt de huurder het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur (de huur die hij kan betalen op grond van zijn inkomen) en de feitelijke huur vergoed. Is de huur hoger dan deze kwaliteitsgrens, dan komen de aftoppingsgrenzen in werking.
- **Aftoppingsgrens**
De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden. Er wordt niet één vast tarief gehanteerd. In plaats daarvan is de aftoppingsgrens gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte.
De aftoppingsgrenzen in 2016 (afgerond):
 - huishouden met 1/2 personen: € 586,68 (1^e aftoppingsgrens)
 - huishouden met 3 of meer personen: € 628,76 (2^e aftoppingsgrens).De huurtoeslag bedraagt voor het bedrag tussen de kwaliteitsgrens en de aftoppingsgrens 65%.

Inkomensgrens EU-doelgroep

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning mag men in een huishouden in principe niet meer dan €35.739 (prijsspeil 2016) (€34.911, prijspeil 2015) per jaar verdienen, ofwel niet meer verdienen dan de sociale huurgrens. Woningcorporaties moeten jaarlijks 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder deze grens.

Intramuraal

Gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling.

Liberalisatiegrens

Deze grens geeft aan wanneer een woning in de sociale huursector of in de vrije sector thuis hoort. Op dit moment is de liberalisatiegrens vastgesteld op € 710,68 per maand. Dit bedraagt kale huur, dus exclusief servicekosten, gas, water en licht. Woningen met een kale huurprijs boven deze grens behoren tot de vrije sector, woningen op of onder deze grens behoren tot de sociale huursector.

Maximale inkomensgrens huurtoeslag

De inkomensgrenzen om in aanmerking te komen zijn als volgt:

- Eenpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 21.100
- Eenpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 30.000
- Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 22.100
- Meerpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 30.050

Meergezinswoning

Woningen die twee of meer wooneenheden bevatten, elk afzonderlijk bewoond door een gezin. Een voorbeeld hiervan is een appartement.

PG (psychogeriatrische zorg)

Zorg die verleend wordt aan ouderen met een psychische stoornis die verband houdt met ouderdom.

Prijssegmenten

- Goedkope huur: woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06
- Betaalbare huur: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 403,06 en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24
- Middeldure huur: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 en de liberalisatiegrens van € 710,68
- Dure huur: woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68

Scheefheid

Een deel van het sociale voorraad wordt bewoond door mensen die niet tot die doelgroep (€35.739) behoren. Zij betalen zo veel minder voor hun woning dan zij aan budget hebben, en dit wordt scheef wonen of goedkope scheefheid genoemd.

Slaagkans

De slaagkans van woningzoekenden is het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

Somatiek

Somatisch betekent 'lichamelijk'. Somatische zorg is zorg die wordt geboden om de lichamelijke aandoening te verbeteren of te verlichten.

Starter

Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Verzorgd wonen

Zelfstandig geclusterde wonen in een complex met een zorgsteunpunt in de directe nabijheid (extramuraal).

VG

Zorg voor verstandelijk gehandicapten

VV

Verpleging en verzorging

WLZ

Wet langdurige zorg, voorheen de AWBZ. Op basis van de Wlz wordt langdurige zorg (met verblijf) vergoed aan ouderen in een verpleeghuis, mensen met een verstandelijke beperking en mensen die langer dan drie jaar verblijven in een psychiatrisch ziekenhuis of een psychiatrische afdeling van een algemeen ziekenhuis. Wlz-zorg kan deels buiten instellingen worden geleverd aan zelfstandig wonende cliënten.

ZZP

ZorgZwaartePakket: indicatiestelling om in aanmerking te komen voor zorg op basis van de Wlz, gericht op intramurale zorg. De indicaties worden verstrekt door het Centraal Indicatieorgaan Zorg (CIZ).