

Samenvatting rapport Groeipotentie en woningbehoefte in Lelystad (RIGO)

Aanleiding

Aanleiding voor onderzoek naar de woningmarkt vindt zijn grondslag in de behoefte inzicht te hebben de ontwikkelingen voor woningbouw voor de middellange termijn. Deze inzichten zijn vervolgens basis voor keuzes die worden in de programmering en beschikbare voorraad grond. Vooral de laatste is mede gelet op de voorgaande crisis steviger verankerd in wet en regelgeving.

Onderzoeksbureau heeft RIGO deze vragen onderzocht. Uitkomst is een onderbouwde schatting van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte in termen van woningtypen, eigendom en prijsklassen op de middellange termijn (tot 2030). De uitkomsten dienen als input voor een woningbouwprogrammering zowel voor de MPG en bijbehorend grondbeleid als voor private ontwikkelingen.

Onderzoeksmethode

Omdat de toekomst per definitie onzeker is wordt een bandbreedte gehanteerd. Deze bandbreedte is tot stand gekomen door gebruik te maken van scenario's. Basis voor de woningbehoefte is de demografische prognose voor Lelystad van de Metropoolregio Amsterdam (MRA): het MRA scenario. Omdat de onzekerheid voor Lelystad met name gelegen is in de vraag of de gemeente in staat is om al dan niet extra vestigers aan te trekken, is ervoor gekozen om een tweetal extra scenario's door te rekenen: een hoog scenario met 500 meer vestigers en een laag scenario met 250 minder vestigers dan het MRA scenario (2400 vestigers). Het aantal vestigers betreft niet een netto uitkomst omdat er ook vertrekkers zijn. Deze drie scenario's zijn vervolgens kwantitatief en kwalitatief doorgerekend. Voor de kwalitatieve vertaalslag is gebruik gemaakt van het Woononderzoek Nederland (WoON). Overigens is de behoefteeraming een totaalsaldo waar alle achterliggende verhuizingen in zijn verrekend. Dit houdt in dat de nieuwbouw niet direct voor nieuwe huishoudens is, maar dat vestigers ook indirect in vrijkomende bestaande woningen terecht kunnen.

De woningvoorraad op moment van schrijven van het rapport was als onderstaand.

Onder 'middensegment' verstaan we in deze rapportage geliberaliseerde huurwoningen (>€711 tot circa € 1100 /mnd) plus koopwoningen met een verkoopwaarde tot €200.000.

tabel 1-1 Bewoonde Woningvoorraad² in Lelystad anno 2017

	eengezins appartement		totaal
huur			
gereguleerd	6.690	3.490	10.180
geliberaliseerd	945	535	1.485
	7.635	4.030	11.660
koop			
< € 150.000	1.650	770	2.420
€ 150 - 200.000	7.100	150	7.250
€ 200 - 250.000	3.490	160	3.650
€ 250 - 300.000	2.100	85	2.190
> € 300.000	4.345	195	4.535
	18.685	1.360	20.050
bewoonde woningen	26.320	5.390	31.710
onzelfstandig wonend			1.655
totaal huishoudens			33.365
'middensegment'	9.695	1.455	11.155

Uitkomsten

De doorrekening van de verschillende scenario's heeft geleid tot de volgende uitkomsten in termen van woningtypen, eigendom en prijsklassen: Uitgaande van de haalbaarheid van minimaal het MRA scenario en een streven naar het scenario MRA + 500 vestigers vertaald zich dit naar een woningbehoefte voor de stad (eigen grondproductie en private ontwikkelingen) van tussen de 3.465 en 5.780 woningen voor de komende 12 jaar.

Tabel 1: Ontwikkeling woningbehoefte 2017-2030 bij drie demografische scenario's

	Eengezins			Appartementen			Totaal		
	MRA 2030	500 extra vestigers	250 minder vestigers	MRA 2030	500 extra vestigers	250 minder vestigers	MRA 2030	500 extra vestigers	250 minder vestigers
Huur									
<i>Gereguleerd</i>	80	455	-105	795	1.075	655	875	1.530	550
<i>Geliberaliseerd</i>	-145	-90	-170	240	260	230	100	170	60
	-60	365	-275	1.035	1.335	885	975	1.700	610
Koop									
< € 150.000	300	405	250	115	190	80	420	595	330
€ 150 – 200.000	690	1.185	445	10	30	-	705	1.215	450
€ 200 – 250.000	545	740	445	145	150	140	690	895	585
€ 250 - 300.000	165	285	110	50	55	50	220	340	160
> € 300.000	240	480	120	220	230	215	460	710	335
	1.945	3.095	1.370	545	655	485	2.490	3.750	1.860
Bewoonde woningen	1.885	3.460	1.100	1.580	1.995	1.370	3.465	5.450	2.470
Onzelfstandig wonend							210	325	155
Totaal huishoudens							3.675	5.780	2.625
'middensegment'	845	1.500	525	365	480	310	1.225	1.980	845

Conclusies

Een reële inschatting van de woningbehoefte tot 2030 is gelegen tussen de 190 en 420 woningen per jaar. Verder kan op basis van bovenstaande uitkomsten geconcludeerd worden dat de scenario's niet alleen verschillen in aantallen huishoudens, maar dat ook de behoefte aan woningtypen per scenario verschilt. Over het algemeen kan gesteld worden dat met extra vestigers (+scenario), de behoefte aan (betaalbare) eengezinswoningen toeneemt, terwijl de behoefte aan appartementen niet veel fluctueert. Indien het aantal vestigers uitblijft, dan daalt de behoefte aan grondgebonden woningen sterk en blijft de vraag naar appartementen grotendeels intact. Dit heeft onder meer een relatie met de demografische opbouw van Lelystad en een toenemende groep "oudere" senioren. Overigens moet opgemerkt worden dat in theorie er sprake kan zijn van een bevolkingskrimp maar tegelijkertijd een groei in woningen met als oorzaak verdunning van huishoudens.

Hieronder een overzicht per scenario de verschillende demografische ontwikkelingen en de kwalitatieve vertaling naar woningtypen daarvan:

Scenario	Demografie	Kwalitatieve behoefte
MRA	- Afnemende natuurlijke aanwas - Toenemende vergrijzing - Toenemende levensverwachting - Toenemende huishoudensverdunning - Aantal huishoudens neemt harder toe dan aantal inwoners	- Overgrote deel van de behoefte bestaat uit EGW koop en MGW huur. - Behoeft EGW huur neemt licht af. - Bestaande huishoudens blijven in hun EGW wonen, waardoor voor jonge gezinnen nieuwe EGW koop bijgebouwd zal moeten worden. - Toename MGW als gevolg van vergrijzing. - Deel MGW kan ook grondgebonden zijn (levensloopbestendig).
+500 vestigers	- Groei van huishoudens in alle leeftijdsgroepen. - Extra vestiging vooral effect op aantal huishoudens met kinderen - Natuurlijke aanwas groeit ook daarmee. - Aantal oudere huishoudens blijft gelijk - Beperkt deel van de ouderen verhuist en al helemaal niet snel over gemeentegrenzen heen.	- Toename behoefte aan alle typen woningen, behalve aan vrije sector EGW. - Behoeft EGW neemt meest toe. - Toename EGW goedkopere koop (<200.000) - Vestigers zijn jonge huishoudens aan begin arbeidsloopbaan. - Behoeft aan huurwoningen omdat jonge huishoudens niet altijd kunnen kopen.
-250 vestigers	- Afname vestigers Lelystad - Toename oudere huishoudens - Afname jongere huishoudens - Lichte groei huishoudens met kinderen en 70-plussers - Alleenstaanden 50+ groeit fors - Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen groeit licht (70+)	- Verhoudingsgewijs meer behoefte aan appartementen, door toename oudere huishoudens die wel willen doorstromen. - Afname behoefte EGW, door minder vestiging jonge huishoudens. - Weinig extra behoefte aan huurwoningen, omdat groei met name in oudere huishoudens zit en deze al huiseigenaar zijn.

Wat verder opvalt aan de uitkomsten is dat er een beperkte tot geen behoefte lijkt te zijn aan huurwoningen in het middensegment. Dit gaat tegen de landelijke, maar ook lokale berichtgeving in. De uitleg die hier voor gegeven wordt is dat in Lelystad een huurder in de vrije sector voor vergelijkbare of lagere woonlasten ook kan kopen, waardoor in de praktijk sprake zal zijn van communicerende vaten. Beide woonproducten kennen dezelfde doelgroep, waardoor aanbod van geliberaliseerde huurwoningen ten koste van vraag naar koopwoningen tot €200.000 en andersom gaat. Omdat de exacte verhouding binnen deze communicerende vaten niet goed valt te voorspellen, zijn ze in de uitkomsten voor de klassen 'geliberaliseerde huur' en koopwoningen tot €200.000 samengenomen onder het label 'middensegment'.

Noot: Ook in de praktijk zien we veel aanvragen van beleggers en ontwikkelaars voor midden en hogere markthuurlu woningen. Oorzaak kan mogelijk gevonden worden enerzijds het beschikbare kapitaal bij beleggers en anderzijds de relatieve krapte waardoor er door aanbod ook vraag is.

Vervolg

De uitkomsten van het onderzoek worden gebruikt als input voor verschillende producten waar de woningbouwbehoefte deel van uit maakt.

- Input voor MPG
- Het rapport geeft een onderbouwing voor de grondexploitaties voor wat betreft de omvang van de voorraad grond en globaal ook voor de doelgroepen. Voor zover deze laatste leiden tot een verschillen in de manier van ontwikkelen. Hiermee kunnen we enerzijds beter inspelen op de vraag maar anderzijds ook voorkomen dat we te grote investeringen doen in een onzekere markt. Het onderzoek geeft voorts een richting aan van de behoefte aan diverse segmenten hetgeen onverlet laat dat er altijd nog keu
-
- In combinatie met overige documenten worden de uitkomsten van dit onderzoek als leidraad gebruikt om tot een woningbouwprogrammering voor Lelystad te komen.