

Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

Opdrachtgever

Datum

Versie

Status

Gemeente Winterswijk

6 januari 2025

INV 2430-1

Concept 2



Invisor Kenniscentrum voor Ruimtelijke Analyse benadert de ruimtelijke omgeving als een dynamisch systeem.

Invisor KvRA berekent en voorspelt vanuit in eigen beheer ontwikkelde modellen de wereld van de ruimtelijke omgeving (wonen, werken, recreëren) om zodoende haar opdrachtgevers te adviseren over kansen en behoeften in de toekomst.

Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

Managementsamenvatting

Doel onderzoek

Dit onderzoek biedt een prognose van de woningbouwopgave voor de gemeente Winterswijk, met als doel een duurzame demografische ontwikkeling zo optimaal mogelijk te ondersteunen. Woningbouw en de eigenschappen van de woningvoorraad spelen immers een cruciale rol bij het sturen van demografische ontwikkelingen binnen een gebied.

In deze managementsamenvatting wordt een helder overzicht geboden van de twee varianten van woningbouwprognoses (beleidsarme variant en regievariant) en hun mogelijke impact op de bevolkingsopbouw. Na de managementsamenvatting volgt de uitwerking van het woningbehoefteonderzoek.

Bouwopgave met en zonder regie

In tabellen 1 en 2 is de bouwopgave opgenomen wanneer respectievelijk de prognose zonder regie (*beleidsarme variant*) en met regie (*regievariant duurzaam vitaal*) wordt gevolgd. Met de regievariant wordt de bouwopgave voor een duurzame demografie doorgerekend. Het model is zo ingesteld dat het de doelgroepen faciliteert die bijdragen aan een vitale en duurzame bevolkingssamenstelling in Winterswijk.

De kolom "bouwen" geeft het aantal woningen weer dat kan worden toegevoegd aan de voorraad om zo de demografie te sturen. Deze berekeningen hebben waardevolle inzichten opgeleverd die als basis dienen voor beleidskeuzes.

Tabel 1 Sensub-model prognose, zonder regie

WOONVORM	TYPE	2024 - 2034			2024 - 2039		
		TOTAAL	slopen/aanpassen	bouwen	TOTAAL	slopen/aanpassen	bouwen
Thuis		-489			-603		
Huur goedkoop (< € 647)	niet levensloopbestendig	-72	-72		-114	-114	
	levensloopbestendig	76		76	79		79
Huur midden € 647 - € 808)	niet levensloopbestendig	59		59	21		21
	levensloopbestendig	30		30	25		25
Huur duur (> € 808)	niet levensloopbestendig	180		180	160		160
	levensloopbestendig	-20	-20		-43	-43	
Koop goedkoop < € 392500	niet levensloopbestendig	-171	-171		-356	-356	
	levensloopbestendig	130		130	166		166
Koop midden € 392500 - € 575000	niet levensloopbestendig	25		25	-6	-6	
	levensloopbestendig	25		25	22		22
koop duur > € 575000	niet levensloopbestendig	-12	-12		-55	-55	
	levensloopbestendig	13		13	11		11
Wonen met zorg	levensloopbestendig	74		74	130		130
TOTAAL			-275	612		-574	614

Bron: CBS (2024), Funda (2024), CIZ (2024), SENSUB-Model door Invisor KvRA

Tabel 2 Sensub-model prognose, regie: duurzaam vitale demografie

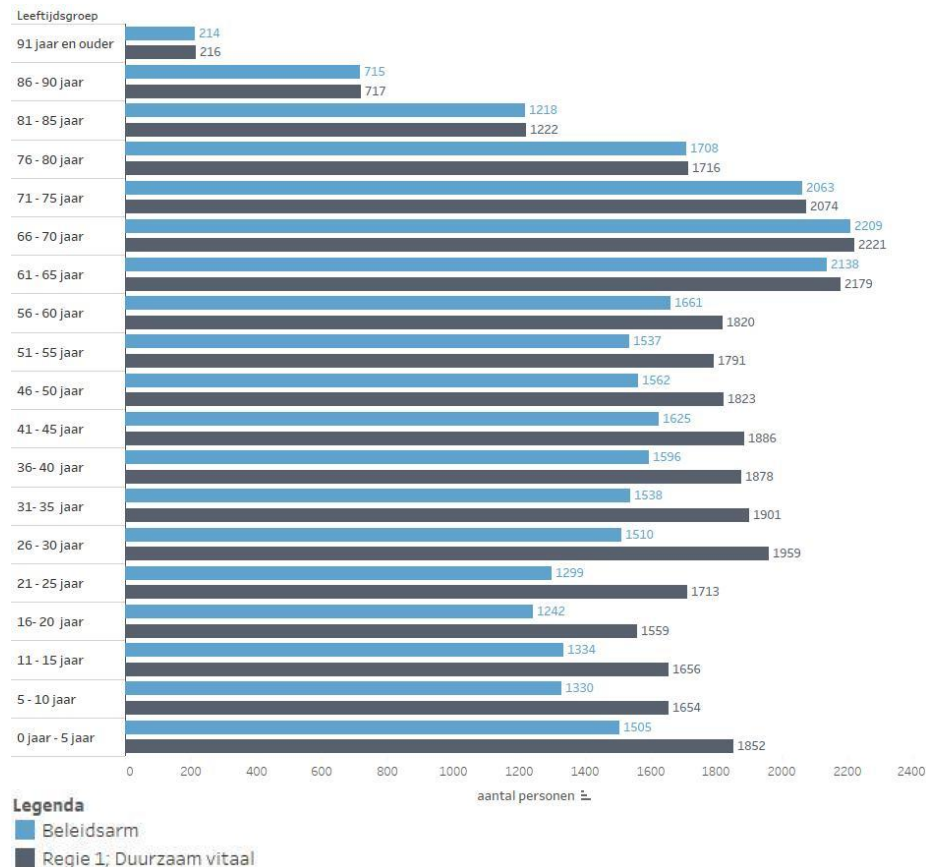
Regie 1 - Duurzaam vitaal		2024 - 2034			2024 - 2039		
WOONVORM	TYPE	TOTAAL	slopen/aanpassen	bouwen	TOTAAL	slopen/aanpassen	bouwen
Thuis		-255			-259		
Huur goedkoop (< € 647)	niet levensloopbestendig	89		89	140		140
	levensloopbestendig	72		72	75		75
Huur midden € 647 - € 808)	niet levensloopbestendig	142		142	143		143
	levensloopbestendig	28		28	22		22
Huur duur (> € 808)	niet levensloopbestendig	330		330	391		391
	levensloopbestendig	-21	-21		-43	-43	
Koop goedkoop < € 392500	niet levensloopbestendig	276		276	354		354
	levensloopbestendig	124		124	157		157
Koop midden € 392500 - € 575000	niet levensloopbestendig	243		243	356		356
	levensloopbestendig	23		23	20		20
koop duur > € 575000	niet levensloopbestendig	115		115	155		155
	levensloopbestendig	12		12	10		10
Wonen met zorg	levensloopbestendig	86		86	145		145
TOTAAL			-21	1539		-43	1970

Bron: CBS (2024), Funda (2024), CIZ (2024), SENSUB-Model door Invisor KvRA

Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

Gevolgen voor de bevolkingsopbouw

In figuur 1 is de bevolkingsopbouw in 2034 weergegeven, waarbij beide varianten met elkaar worden vergeleken en gebruik is gemaakt van 5-jaarsleeftijdscohorten.



Bron: CBS (2024), Funda (2024), CIZ (2024), SENSUB-Model door Invisor KvRA

Conclusie

Het voeren van de regievariant heeft een gunstig effect op de bevolkingsopbouw, gezien de toekomstige leeftijdsverdeling ten opzichte van het scenario zonder regie. Er wonen meer kinderen en jongere inwoners in de gemeente. Daarnaast is de verhouding tussen de jonge inwoners en de beroepsbevolking ten opzichte van de oudere (vergrijzende) groep verbeterd.

Idealiter zou men na enkele jaren de demografische situatie evalueren om te bepalen of extra instroom gewenst is om ook het aantal geboortes te stimuleren. Het volgen van de bouwopgave van de regievariant wordt dan ook aanbevolen.

Het onderzoek

Inleiding

Doel

De wens van de gemeente Winterswijk is om inzicht te krijgen in de woningbehoefte nu en in de toekomst om als gemeente een woningbeleid te kunnen gaan voeren waarmee een duurzame demografie wordt nagestreefd.

De gemeente heeft Invisor B.V. gevraagd om een verdiepende analyse van de woningbehoefte/-prognose uit te voeren. Dit onderzoek biedt beleidsmakers de mogelijkheid een weloverwogen beslissing te nemen over de te realiseren woningen, waarbij de gemeentelijke doelstellingen centraal staan.

Aanpak

De aanpak van dit onderzoek is gebaseerd op grondige data-analyse, waarbij we openbare gegevens van onder andere het CBS en Funda gebruiken. Het uitgangspunt hierbij is dat er voldoende datapunten beschikbaar zijn om de analyses met een hoge mate van betrouwbaarheid uit te voeren. We richten ons daarbij bij voorkeur op gegevens die meerdere jaren omvatten, zodat trends duidelijk in kaart gebracht kunnen worden. Een belangrijke factor in ons onderzoek is de demografische ontwikkeling, die in grote mate bepalend is voor de woningbehoefte. Deze ontwikkelingen worden op hun beurt beïnvloed door sociaaleconomische factoren, zoals de kwaliteit van de woonomgeving.

Demografie is, zeker gezien de huidige tekorten op de woningmarkt, in belangrijke mate stuurbaar via het bouwprogramma. Een van onze belangrijkste doelen is om te zorgen voor een “duurzaam vitale” bevolkingsopbouw, wat betekent dat de bevolkingsgroei in een steady state moet komen. Op de langere termijn resulteert dit in een situatie waarin er geen of slechts beperkte netto huishoudensgroei is, en de

bouwopgaven zich meer richten op kwalitatieve verbeteringen. Om een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving te behouden, zijn daarom aanpassingen aan de woningvoorraad en voorzieningen noodzakelijk.

Het komt voor dat de demografie en dus woningbehoefte naar een bepaalde woonvorm naarmate de tijd verstrijkt eerst een stijgende en vervolgens een dalende trend laat zien.

Stappen

Om te komen tot een volledige en accurate analyse van de woningbehoefte in de gemeente Winterswijk zijn de volgende stappen uitgevoerd:

In de eerste stap hebben we een uitgebreide inventarisatie van de demografie uitgevoerd. Hierbij is de ontwikkeling van de huidige demografische situatie in de gemeente grondig geanalyseerd. Indicatoren zoals de huishoudenssamenstelling, verhuisbewegingen, migratie, en de leeftijdsopbouw zijn in kaart gebracht. Dit heeft een helder beeld opgeleverd van de huidige situatie en heeft de basis gevormd voor verdere analyses.

In de tweede stap hebben we een demografische simulatie uitgevoerd, waarbij gebruik is gemaakt van het SENSUB-woningbehoeftemodel. Voor de periode 2024-2039 hebben we drie scenario's gesimuleerd: een realistisch, pessimistisch en optimistisch scenario. Deze simulaties zijn uitgevoerd met het demografisch model MARK DEMOD. Omdat standaardmodellen zoals PRIMOS niet gedetailleerd genoeg bleken, heeft SENSUB als kern van de analyse gediend. Dit model heeft de woningbehoefte voor 14 verschillende woonvormen geprognoseerd over een periode van 10 tot 15 jaar en de doorstroming op de woningmarkt geoptimaliseerd. Het realistische scenario is als uitgangspunt gehanteerd, waarbij expliciet rekening is gehouden met levensloopbestendig wonen en wonen met intensieve zorg (zoals de VV-profielen uit de WLZ).

In de derde stap hebben we de output van de modellering getoetst aan diverse criteria. Hierbij hebben we gekeken of de bevolkingsopbouw op de langere termijn duurzaam vitaal is, of het aantal ongewild thuiswonende jongeren minimaal gelijk blijft of afneemt, en of er op de huidige woningmarkt

Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk
acute tekorten of overschotten bestaan. De resultaten van deze toetsing hebben waar nodig geleid tot bijstelling van de woningbehoefte.

Vervolgens hebben we in de vierde stap de regievariant voor duurzame demografie doorgerekend. Hierbij hebben we het model zodanig ingesteld dat het doelgroepen faciliteert die bijdragen aan een vitale en duurzame bevolkingssamenstelling in Winterswijk. Deze berekeningen hebben waardevolle inzichten opgeleverd die als basis dienen voor beleidskeuzes.

In de vijfde en laatste stap hebben we opnieuw de output van de regievariant getoetst. Hierbij zijn dezelfde criteria gehanteerd als eerder in het proces. Deze laatste toetsing heeft bevestigd dat de voorgestelde scenario's goed aansluiten bij de gestelde doelen van de gemeente en biedt een solide basis voor verdere besluitvorming.

De constatering die volgen uit de voorgaande analyse zijn beknopt samengevat in voorliggend kerndocument en worden zo nodig visueel ondersteunt.

Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

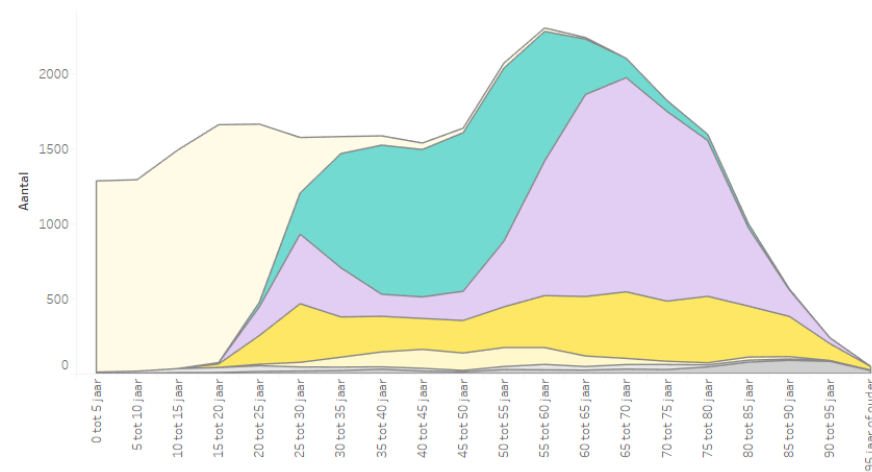
Analyse en constatering demografie

Hierna wordt per onderdeel kort en bondig de constatering uit de analyse beschreven. Naast de standaard prognose-methode is ook een regievariant van deze prognose gemaakt, welke als doel heeft om de bevolkingsopbouw van Winterswijk te optimaliseren om te komen tot een zo goed mogelijke vitale duurzame demografie.

Inventarisatie demografie: Aan de hand van de huishoudenssamenstelling van Winterswijk in 2024 blijkt de aanwas 0-5 jarigen af te vlakken, en de piek van de huishoudens de leeftijd van 45 gepasseerd te zijn. Het zwaartepunt van de aantallen huishoudens beweegt zich richting de pensioengerechtigde leeftijd.

Figuur 2:

Huishoudenssamenstelling, Winterswijk 2024



Legenda

Huishoudenssamenstelling

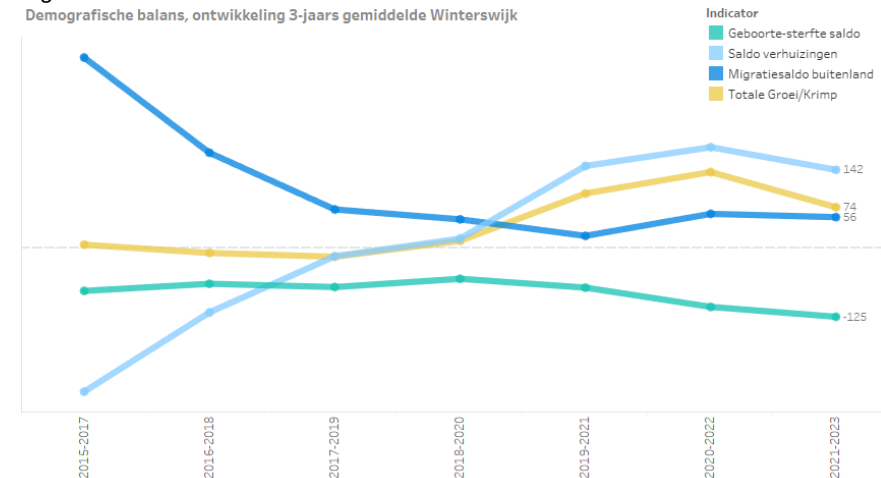
- Thuiswonend kind
- Paren met kinderen
- Paren zonder kinderen
- Alleenstaand
- Ouder in eenouderhuishouden
- Overig lid huishouden
- Personen in institutionele huishoudens

Bron: Het CBS (2024), bewerkt door Invisor KvRA (2024)

De 3-jaars-gemiddelden in migratiesaldi (zowel de binnenlandse als buitenlandse saldi) en natuurlijke aanwas laten zien dat de gemeente alleen groeit qua inwoners door verhuizingen en migratie.

Figuur 3

Demografische balans, ontwikkeling 3-jaars gemiddelde Winterswijk

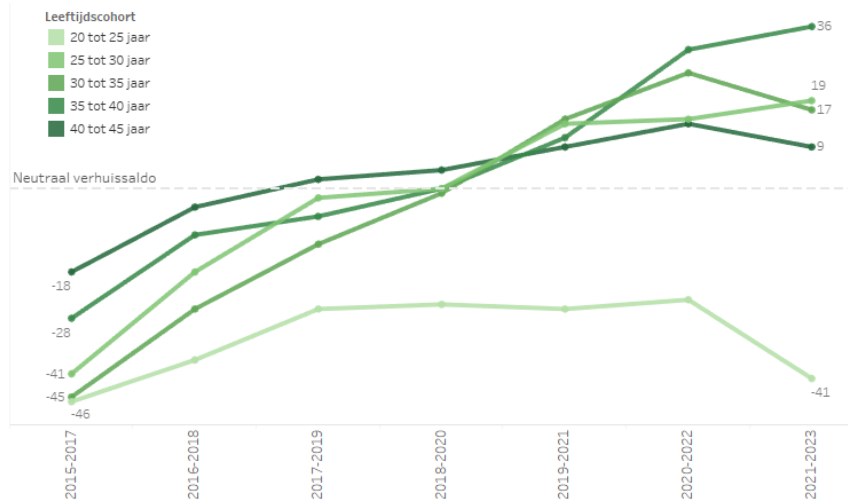


Bron: Het CBS (2024), bewerkt door Invisor KvRA (2024)

Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

Figuur 4 Saldo verhuizingen, naar leeftijdscohort

Demografische kengetallen, ontwikkeling Winterswijk



Bron: Het CBS (2024), bewerkt door Invisor KvRA (2024)

Het cohort 20-25 jaar verlaat de gemeente. De oudere cohorten vestigen zich tot nu gemiddeld meer in de gemeente dan dat zij de gemeente verlaten. De recente jaren brengen een daling in de aantallen met zich mee, hierdoor dalen de 3-jaarsgemiddelden in diverse cohorten mee.

Demografische simulatie

In figuur 5 is de bevolkingsopbouw opgenomen nu en het resultaat van de prognose in 2039 met en zonder regievoeren. Op de X-as vindt u de leeftijd van 0-jarigen links t/m ouder dan 95-jarigen, uiterst rechts, de y-as geeft het aantal personen in die leeftijd weer. De grijze lijn betreft de bevolkingsopbouw in 2024, de geprognosticeerde bevolkingsopbouw zonder het voeren van regie in 2039 is de oranje lijn. In het paarsblauw is de verwachte bevolkingsopbouw met het voeren van regie weergegeven. Hierbij is de instroom van personen en gezinnen verhoogd. In het huidige jaar ziet men een verhoging aan personen vanaf ruwweg de leeftijd van 63 jaar, naarmate de tijd verstrijkt zal deze meer naar rechts gaan verschuiven. In het geval van het niet voeren van regie zal de grijze druk zwaarder zijn

t.o.v. het wel voeren van regie. Dit kan men aan de hoogte van de paarse lijn zien, vooral in verhouding tot de “grijze piek” aan de rechterkant van het diagram. Het begin van de lijn van de prognoses lopen langzaam op, wat betekent dat er steeds minder natuurlijke aanwas is, hier is ruimte voor verbetering bij het nastreven van een duurzame vitale demografie.

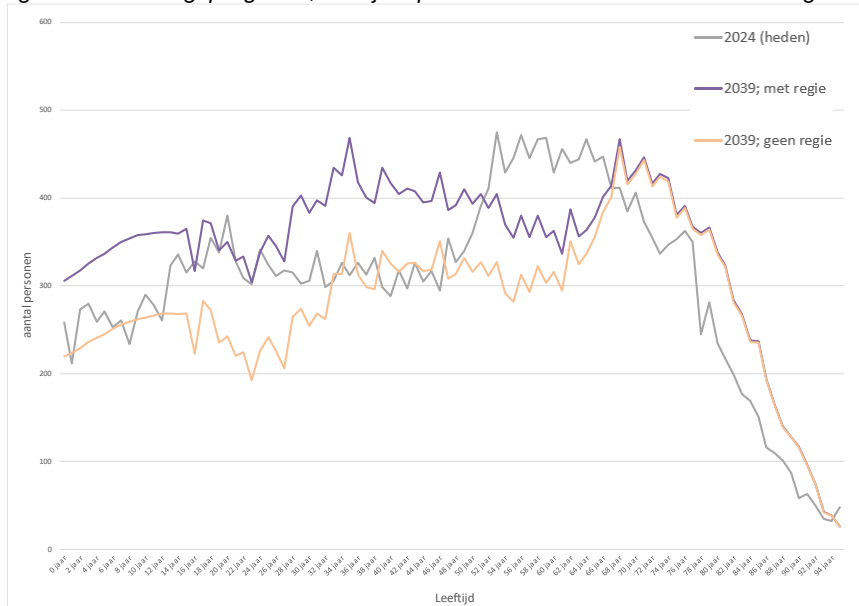
In de regie variant is de instroom aan personen verhoogd in de leeftijdscohorten waar gezinsvorming (waarschijnlijk) gaat plaatsvinden of waar de personen al onderdeel van een gezin uitmaken, en kinderen meenemen naar de gemeente. Voor de exacte cijfers, zie tabel 3. De gehanteerde methodiek is dat de historie aan verhuissaldi binnen de cohorten is geanalyseerd. Onder kolom “Regie voorziet 18+” hebben we aan de hand van de 5-jarige gemiddelde verhuissaldi de ambitie van het regievoorstel cijfermatig uitgedrukt in een saldi per cohort. Vervolgens is hieraan een deel instroom aan kinderen gekoppeld. (aangezien onder de personen in die volwassen leeftijdscohorten zich gezinnen met kinderen bevinden). Het faciliteren in de woonbehoefte voor deze gezinnen of potentiële huishoudens kan een instrument zijn om te sturen op de demografie. De vergrijzing speelt niet alleen in Winterswijk, op de Nederlandse balans zorgt de natuurlijke aanwas ook niet meer voor bevolkingsgroei, maar het positieve migratiesaldo.

Tabel 3 Demografie, duiding regie variant duurzaam vitale demografie

Verhuissaldi, regie voorstel 1					
	gem 5 jaar	Regie voorziet 18+	verschil door regie	Extra kinderen	Regie 1 voorstel uitkomst
Totaal saldi	123	233	110	52	285
0-9 jaar	35	35		36	71
10-17 jaar	16	16		13	29
18-19 jaar	-20	-10	10	3	-7
20-29 jaar	-17	33	50		33
30-54 jaar	62	112	50		112
55-74 jaar	44	44	0		44
75 jaar en ouder	4	4	0		4

Bron: CBS (2024), bewerkt door Invisor KvRA, MarkDemod-demografisch model

Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk
 Figuur 5 Bevolkingsprognose, leeftijdsopbouw nu en 2039 met en zonder regie



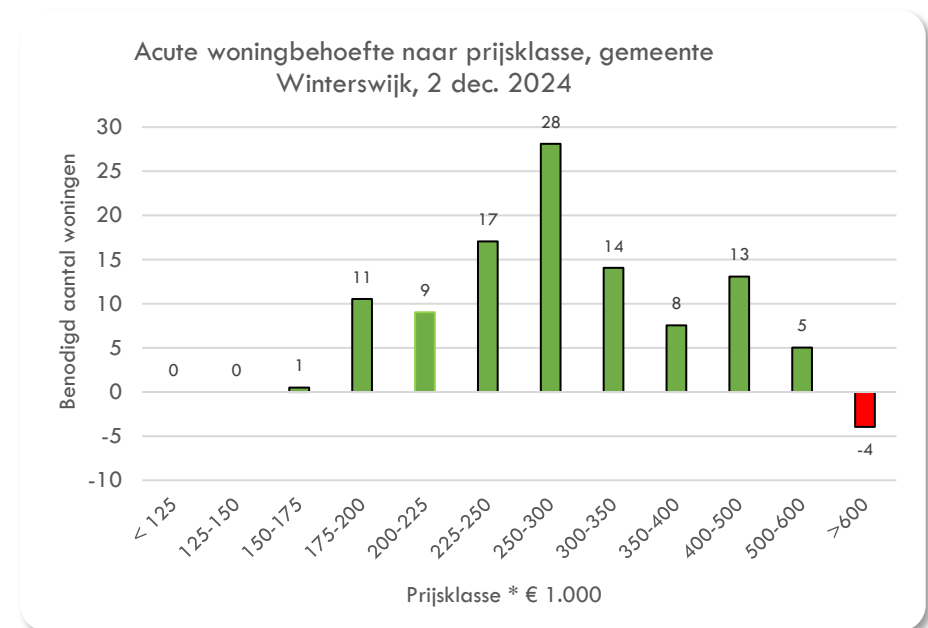
Bron: CBS (2024), bewerkt door Invisor KvRA, MarkDemod-demografisch model

De uitkomsten van het demografisch model gebruiken we (mede) in het SENSUB-model waar de woningbehoefte wordt geprognosticeerd en de regievarianten worden doorgerekend.

Huidige woningmarkt

De acute tekorten en overschotten in de huidige koopwoningmarkt in Winterswijk laat zien dat er grote behoefte is aan woningen die die minder kosten dan € 350.000,-. Met betrekking tot koopwoningen van boven de € 600.000,- is waarneembaar dat deze minder in trek zijn c.q. op het moment van opname van gegevens is zelfs een licht overschot te zien.

Figuur 6



Bron: Funda(2024) & het CBS (2024), bewerkt door Invisor KvRA

Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

Woningbehoeftemodel SENSUB

SENSUB-model zonder regie

Het realistische demografische scenario is in principe de start input voor het woningbehoefte model SENSUB. Hierbij komt de volgende prognose tot stand.

Tabel 1 Sensub-model prognose, zonder regie

Zonder regie WOONVORM	TYPE	2024 - 2034			2024 - 2039		
		TOTAAL	slopen/aanpassen	bouwen	TOTAAL	slopen/aanpassen	bouwen
Thuis		-489			-603		
Huur goedkoop (< € 647)	niet levensloopbestendig	-72	-72		-114	-114	
	levensloopbestendig	76		76	79		79
Huur midden € 647 - €808)	niet levensloopbestendig	59		59	21		21
	levensloopbestendig	30		30	25		25
Huur duur (> € 808)	niet levensloopbestendig	180		180	160		160
	levensloopbestendig	-20	-20		-43	-43	
Koop goedkoop < € 392500	niet levensloopbestendig	-171	-171		-356	-356	
	levensloopbestendig	130		130	166		166
Koop midden € 392500 - € 575000	niet levensloopbestendig	25		25	-6	-6	
	levensloopbestendig	25		25	22		22
koop duur > € 575000	niet levensloopbestendig	-12	-12		-55	-55	
	levensloopbestendig	13		13	11		11
Wonen met zorg	levensloopbestendig	74		74	130		130
TOTAAL			-275	612		-574	614

Bron: CBS (2024), Funda (2024), CIZ (2024), SENSUB-Model door Invisor KvRA

Opvallend hierbij is de grote toekomstige behoefte aan dure huur (particuliere huur). Wij verwachten dat een oorzaak hiervoor is dat de starter niet goed genoeg kan toetreden in de goedkope koopwoningmarkt. Cijfers uit de lokale monitor wonen laten ook zien dat het aandeel starters niet meer zo goed als vroeger in dit woonsegment terecht komt. Daarbij blijkt uit de analyse van de acute tekorten en overschotten ook de behoefte het grootst is aan woningen van deze klasse.

SENSUB-model Regie variant duurzaam vitale demografie

Voor de regievariant hebben wij deze percentuele verdeling wat meer in faveure van de goedkope koop en midden huur gebracht (ten opzichte van de vrije huur). Daarnaast hebben we het demografische model dusdanig ingesteld (zie tabel 1) dat de instroom aan gezinnen of personen naar de gemeente Winterswijk in de leeftijdscohorten die nu of later voor kinderen zouden kunnen gaan zorgen is verhoogd. Dit leidt tot tabel 3.

Tabel 2 Sensub-model prognose, regie: duurzaam vitale demografie

Regie 1 - Duurzaam vitaal WOONVORM	TYPE	2024 - 2034			2024 - 2039		
		TOTAAL	slopen/aanpassen	bouwen	TOTAAL	slopen/aanpassen	bouwen
Thuis		-255			-259		
Huur goedkoop (< € 647)	niet levensloopbestendig	89		89	140		140
	levensloopbestendig	72		72	75		75
Huur midden € 647 - €808)	niet levensloopbestendig	142		142	143		143
	levensloopbestendig	28		28	22		22
Huur duur (> € 808)	niet levensloopbestendig	330		330	391		391
	levensloopbestendig	-21	-21		-43	-43	
Koop goedkoop < € 392500	niet levensloopbestendig	276		276	354		354
	levensloopbestendig	124		124	157		157
Koop midden € 392500 - € 575000	niet levensloopbestendig	243		243	356		356
	levensloopbestendig	23		23	20		20
koop duur > € 575000	niet levensloopbestendig	115		115	155		155
	levensloopbestendig	12		12	10		10
Wonen met zorg	levensloopbestendig	86		86	145		145
TOTAAL			-21	1539		-43	1970

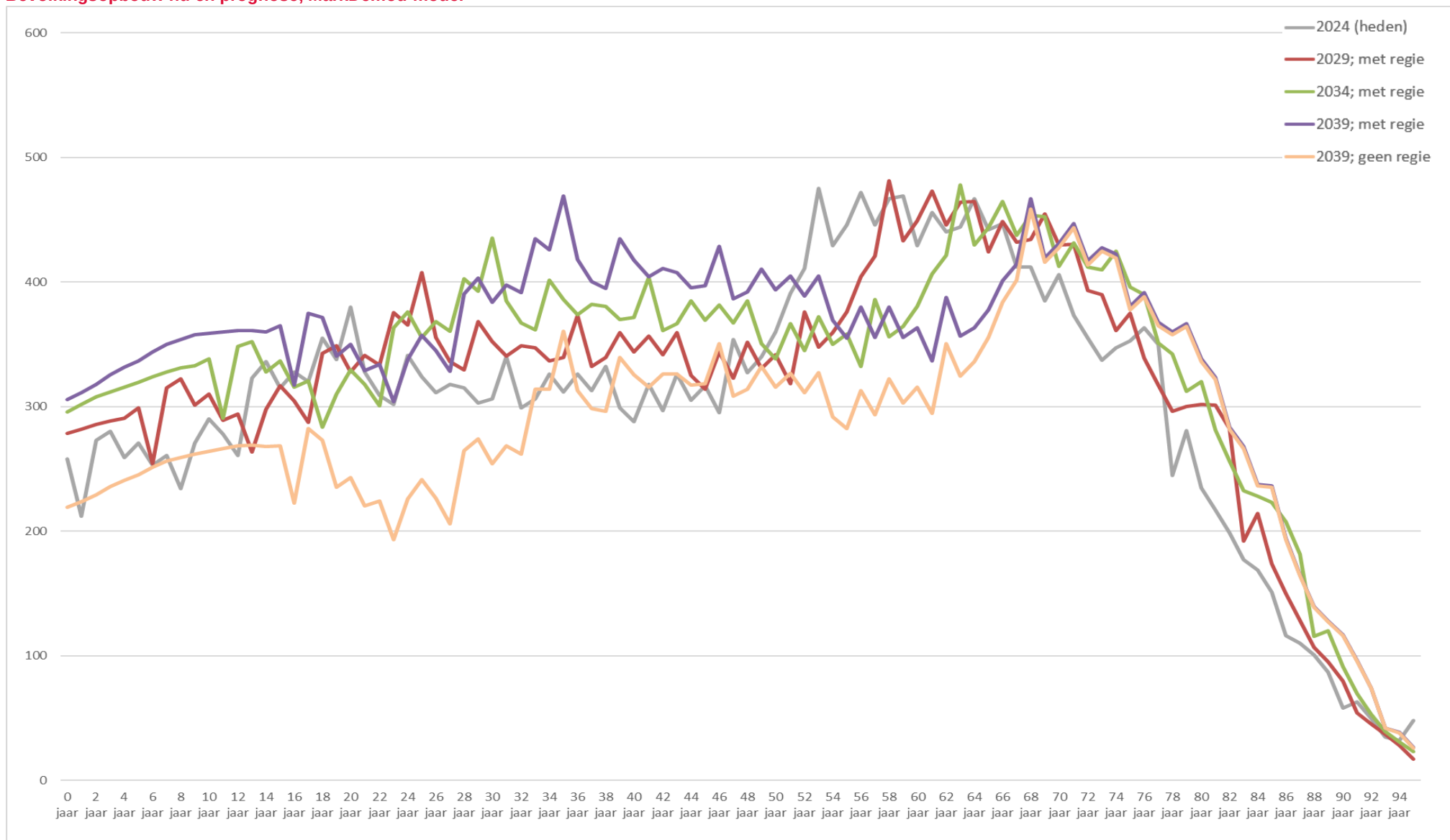
Bron: CBS (2024), Funda (2024), CIZ (2024), SENSUB-Model door Invisor KvRA

Het voeren van de regie variant heeft een gunstig effect op de bevolkingsopbouw, gezien de toekomstige leeftijdsopbouw t.o.v. het scenario zonder regie. Er zijn meer kinderen en jongere inwoners woonachtig in de gemeente. Ook is de verhouding tussen deze groep en de oudere (vergrijzende) groep verbeterd. Idealiter zou men na een aantal jaar de demografische situatie evalueren, om te bepalen of extra instroom gewenst is om ook het aantal geboortes omhoog te brengen.

Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

Bijlage: nadere figuren

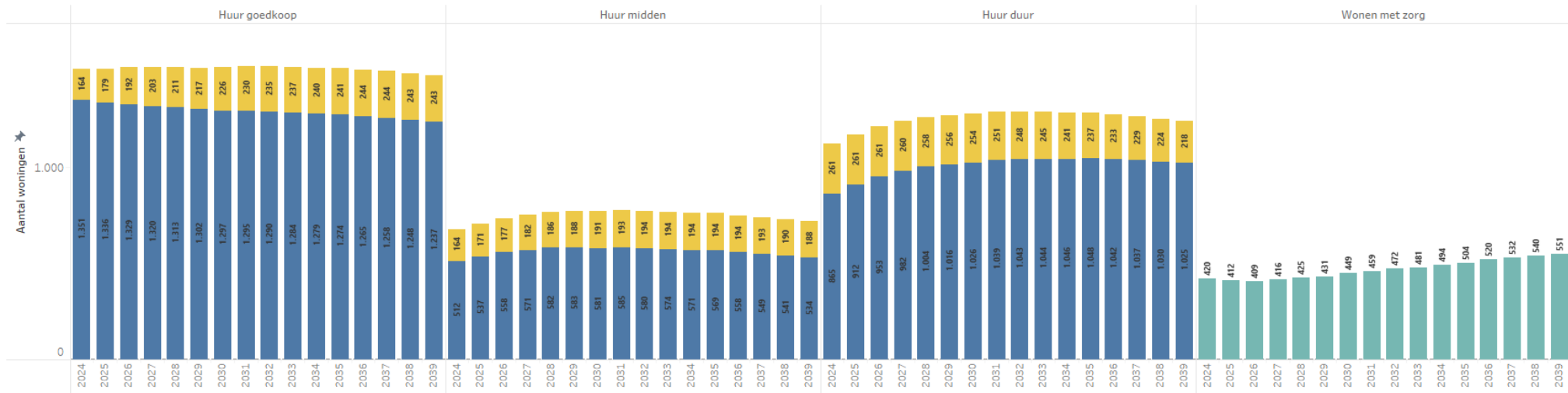
Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk
 Bevolkingsopbouw nu en prognose, MarkDemod-model



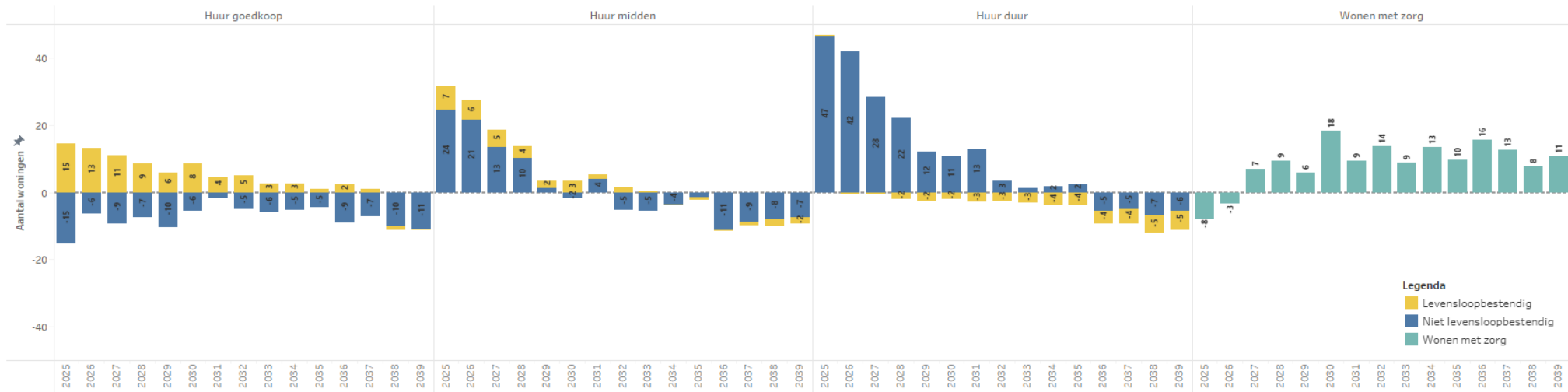
Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

SENSUB-model zonder Regie

Prognose totale woningbehoefte per jaar,
Geen Regie



Tempo van levering
Geen Regie



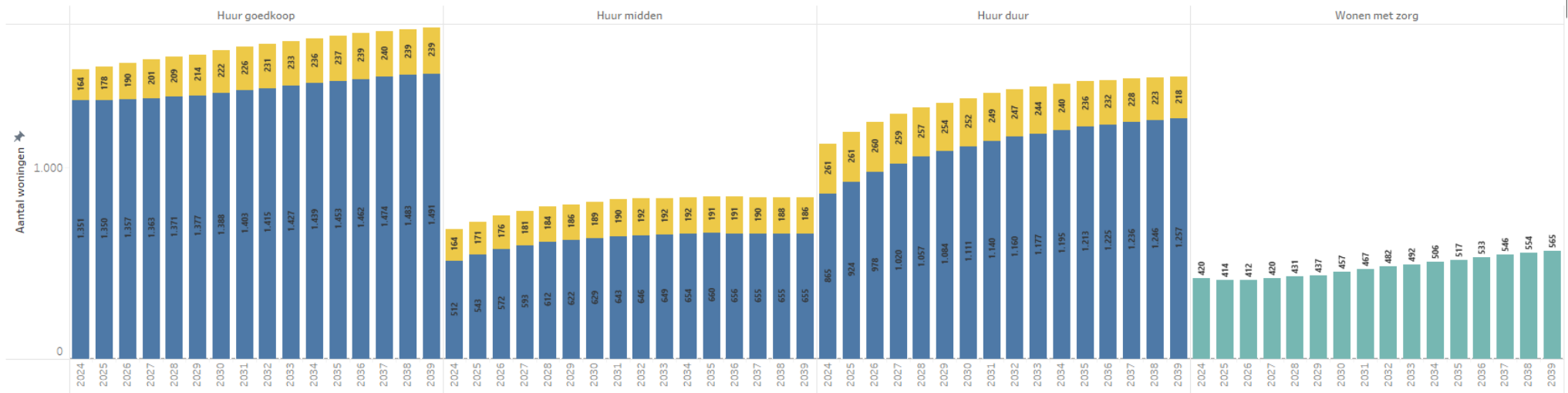
Legenda

- Levensloopbestendig
- Niet levensloopbestendig
- Wonen met zorg

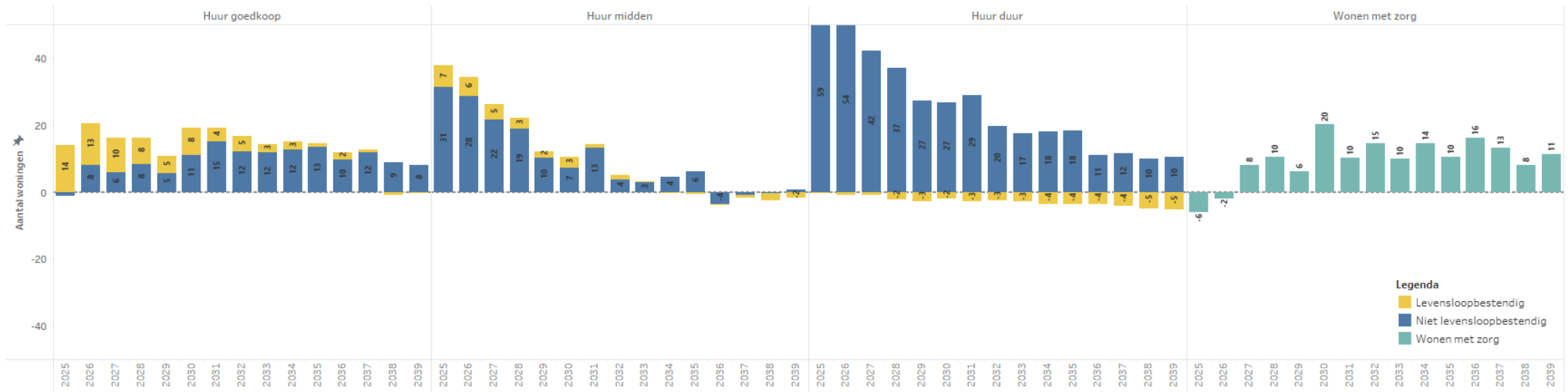
Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

SENSUB-model Regie duurzaam vitale demografie

Prognose totale woningbehoefte per jaar,
Regie 1 - Duurzaam vitaal



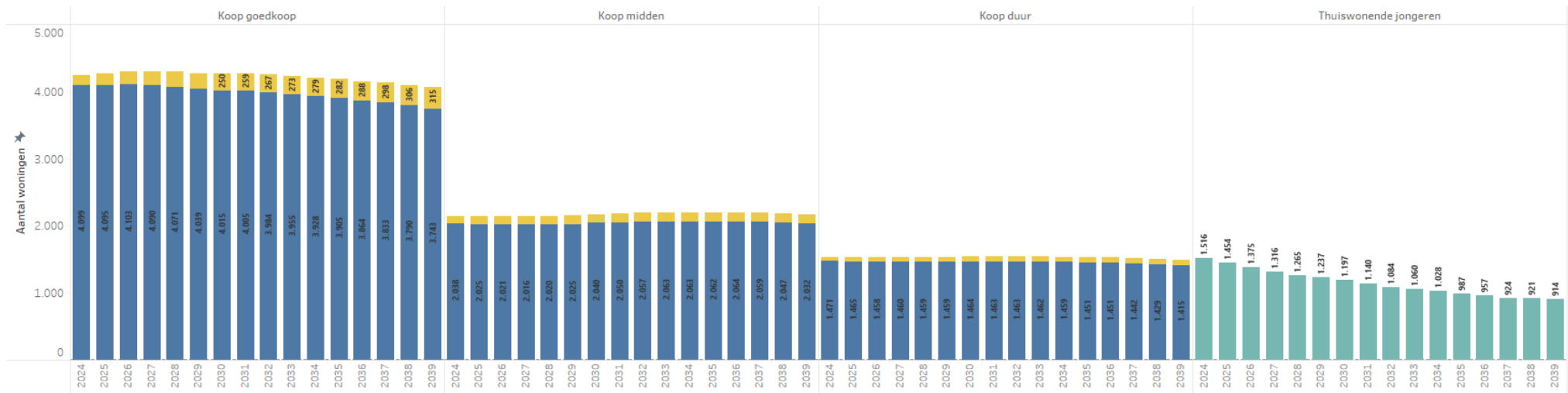
Tempo van levering
Regie 1 - Duurzaam vitaal



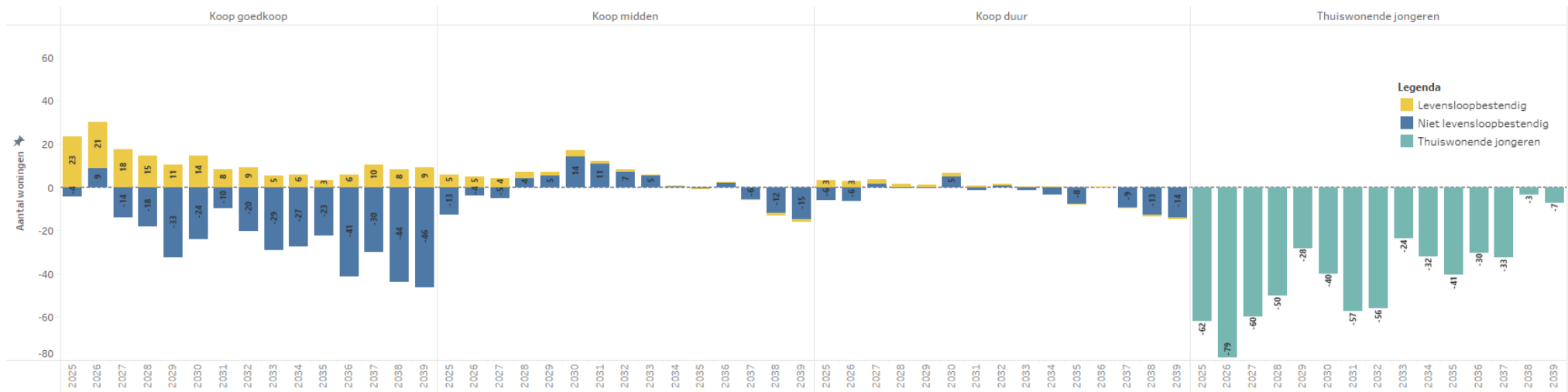
Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

SENSUB-model zonder Regie

Prognose totale woningbehoefte per jaar,
Geen Regie



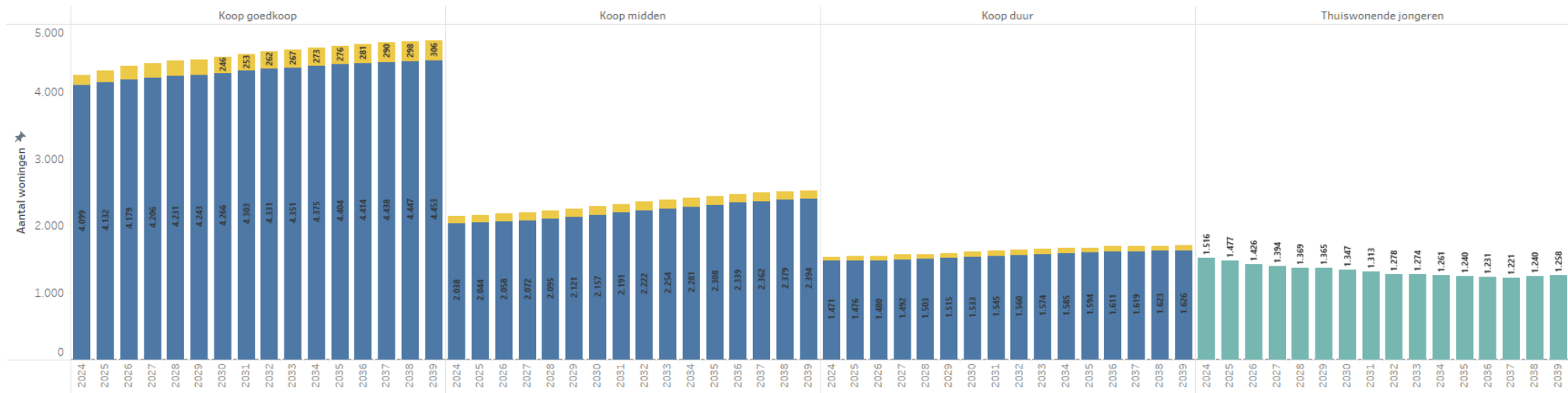
Tempo van levering
Geen Regie



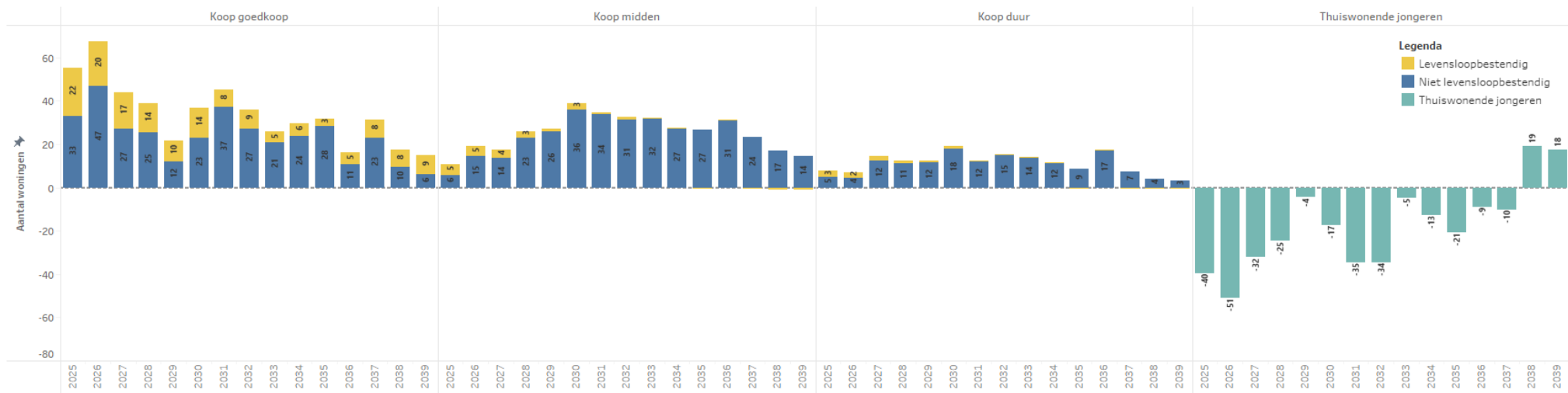
Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

SENSUB-model Regie duurzaam vitale demografie

Prognose totale woningbehoefte per jaar,
Regie 1 - Duurzaam vitaal

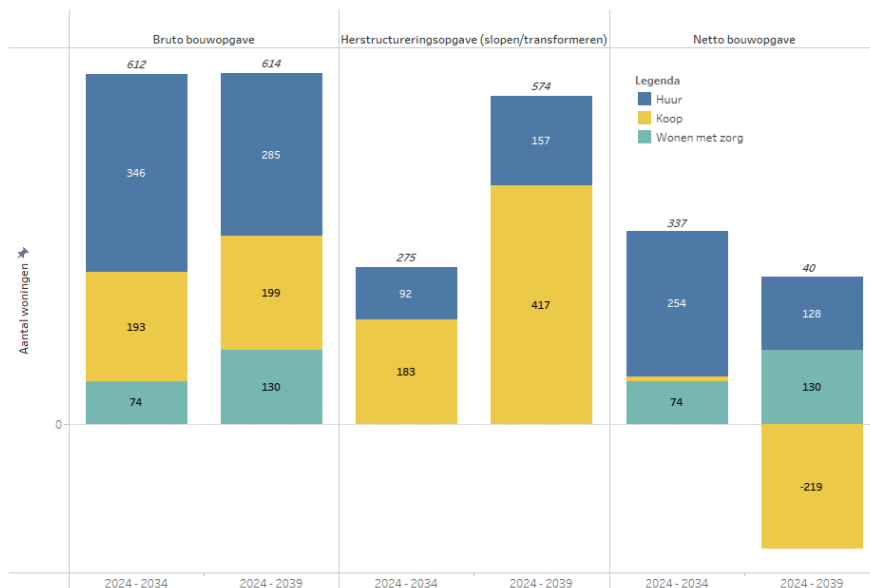


Tempo van levering
Regie 1 - Duurzaam vitaal



Kerndocument Woningbehoefteprognose gemeente Winterswijk

Bouwopgave Geen Regie



Bouwopgave Regie 1 - Duurzaam vitaal

