

Samenvatting Woonbehoefteonderzoek Tellers En Benoemers:

Belangrijkste bevindingen:

2.1. Geografische Verhuisanalyse:

- De instroom van verhuizers neemt toe, grootste positieve bijdrage leveren Noord Overijssel en Zuidwest Overijssel. Verder instroom vanuit Veluwe, Flevoland en Utrecht.
- Ook meer instroom vanuit Randstad, met name Randstad Regio's Noord-Holland
- Trendmatig neemt de instroom vanuit Zwolle toe.

2.2. Leeftijdsgebonden verhuisanalyse

- negatieve verhuissaldo voor de jongere groepen (15-20, 20-25 en 25-30); vooral in de groepen 15-20 en 20-25; de negatieve score voor de groep 15-20 heeft o.a. met studie te maken. Negatief vertreksaldo in de groepen 20-25 en 25-30 kan deels met lokale woningmarkt te maken hebben.
- positief verhuissaldo in de groepen 30-40, 40-50 en 50-65 jaar; Vooral in de groep 50-65 is een stijgende trend te zien.
- Het geboorte/sterftesaldo is de laatste jaren licht negatief.
- In absolute zin is er sprake van een trendmatige toename van het saldo verhuizingen naar Olst-Wijhe;

3. Demografie

- Drie scenario's, namelijk: Pessimistisch, realistisch en optimistisch voor periode 2021-2030;
- Realistisch scenario is 763 huishoudens in 10 jaar; dat is beduidend meer dan het scenario een jaar eerder (588 huishoudens);
- Verschil heeft met name te maken met sterkere instroom vanuit Randstad en de omliggende steden Zwolle en Deventer, met de toenemende woningdruk en de gunstige prijsontwikkeling;
- Het maximaal scenario, te weten de combinatie van de realistische prognose 2021 en de gecumuleerde effecten van de 3 groeiscenario's (Randstad, Deventer/Zwolle en interne verhuismobiliteit) laat een groei zien van circa 1073 huishoudens tot en met 2030.

4. Actuele stand van zaken woningmarkt.

- Theoretische verkooptijd en de beschikbare voorraad liggen ver beneden het optimum;
- er is in nagenoeg alle gemeenten sprake van een sterk overspannen woningmarkt, zo ook in Olst-Wijhe; er is op dit moment te weinig aanbod, terwijl de vraag hoog is;
- Door gebrek aan te koop staande woningen is de omloopsnelheid snel afgenomen waardoor de markt stagneert;

4.1 Woningvraagprijsontwikkeling:

- voortdurende stijging van de woningmarktprijzen tussen 2016 en 2021;
- in Olst-Wijhe naar verhouding iets minder stijging van de prijzen dan het landelijk gemiddelde;
- een economische dip kan van negatieve invloed zijn op het verhuisgedrag naar Olst-Wijhe;

4.2 Actuele koopwoningbehoefte, kwantitatief en kwalitatief;

- gekeken is naar het benodigde aantal woningen voor het opheffen van de tekorten op de woningmarkt en toevoegen woningbehoefte 2021 per prijssegment; de grootste tekorten bevinden zich in het betaalbare segment (tot 225.000) en in het duurdere segment (boven de 500.000);
- als het gaat om de tekorten qua typen woning dan springen de twee-kappers en de vrijstaande woning eruit; om het tekort aan betaalbare woningen op te heffen zijn echter ook andere typen woningen nodig; het toe te voegen aanbod dient een grote diversiteit te kennen; in de koopsfeer is er onder andere behoefte aan meer koopappartementen op centrumlocaties;

5. Lange termijn woningbehoefte;

- #### 5.1. Het SENSUB model op hoofdlijnen: combinatie van demografische ontwikkelingen en daadwerkelijke woongedrag;

5.2. Output van het Sensub Model:

- Veel vraag in verschillende segmenten, het meeste in koop goedkoop, koop duur en huur goedkoop;
- Opvallend is dat er voldoende aanbod is van senioren huur goedkoop; daarbij wordt gesteld dat meer oudere huishoudens kiezen voor een regulier appartement of langer thuis blijven wonen. Daardoor wordt een deel van de seniorenwoningen ook door jongeren gehuurd. Daarnaast zijn er al veel levensloopbestendige woningen.
- Kijkend naar de woningbehoefte over de verschillende leeftijdscategorieën dan zit de groei qua behoefte vooral bij de doelgroep 55 plus. Dit betekent dat het gewenst is om in te spelen op de behoefte van deze groep, waarbij ook gekeken moet worden naar het segment en de gewenste kwaliteit (o.a. meer koopappartementen en bijzondere woonvormen).
De aanwezige huur seniorenwoningen sluiten kwalitatief en financieel niet altijd voldoende aan op de veeleisende doelgroep;

5.4 Optimistische en pessimistische variaties op de voorkeursvariant.

Het verschil in deze 2 scenario's zit vooral bij het koop – midden dure segment. Het risico voor over- of onderschatting ligt dus vooral bij de woningbehoefte voor dit segment.

5.5 Maximale variant woningbehoefte.

Deze variant laat een evenwichtige toevoeging zien tussen de categorieën koop goedkoop, koop middelduur, koop duur en huur goedkoop. Bij huur middelduur is sprake van een beperkte toename.