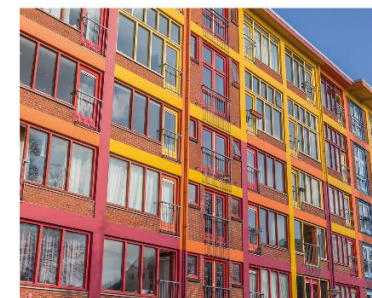


Woningmarktonderzoek Flevoland 2020: woonbehoefte van de (toekomstige) Flevolander

Provincie Flevoland



24 september 2020



DATUM	24 september 2020
TITEL	Woningmarktonderzoek Flevoland 2020: woonbehoefte van de (toekomstige) Flevolander
OPDRACHTGEVER	Provincie Flevoland
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Vera Gijbers
PROJECTNUMMER	3100.105/G
STATUS	

Samenvatting bevindingen

Aanleiding

De druk op de woningmarkt in Nederland is hoog. Flevoland trekt van oudsher veel huishoudens van buiten de provincie en ook de woningbehoefte van de eigen bevolking neemt de komende jaren aanzienlijk toe. Daarbij is er op dit moment sprake van een woningtekort in de provincie. Er is de komende jaren vanuit de eigen behoefteontwikkeling al sprake van een forse bouwopgave. De rijksoverheid zoekt intussen naar mogelijkheden om versneld woningen te bouwen om de ontstane tekorten op de woningmarkt in te lopen en kijkt daarbij ook naar Flevoland. De Tweede Kamer heeft een motie aangenomen om in Flevoland nog eens 100.000 woningen toe te voegen. Flevoland werkt aan een provinciale woonagenda om in afstemming tussen de gemeenten en de provincie de juiste keuzes te maken voor het toevoegen van woningen en woonmilieus. Dat vraagt om een helder inzicht in de in de provincie aanwezige woonkwaliteiten, de ontwikkeling van de woonbehoefte van de inwoners en de woningmarktopgaven die daar voortkomen.

Onderdeel van de Flevolandse woonagenda is een woningmarktonderzoek naar de woningmarktsituatie in de gemeenten binnen de provincie en naar de gemeentelijke en provinciale woningmarktopgaven. Wat is de woonbehoefte van de (toekomstige) Flevolander? De uitkomsten van het onderzoek vormen belangrijke bouwstenen voor het woonbeleid van provincie en gemeenten. Er is voor gekozen om als onderdeel van de woonagenda op integrale wijze de woningmarkt in beeld te brengen, omdat hiermee een gemeenschappelijke cijfermatige basis wordt gelegd die zou ontbreken als alleen gebruik gemaakt zou worden van lokaal uitgevoerde woningmarktonderzoeken.

Jonge huishoudens en gezinnen, veel middeninkomens

- Flevoland is van oudsher een migratieprovincie en heeft altijd een belangrijke rol vervuld bij het bieden van goede en betaalbare huisvesting aan huishoudens die in Groot-Amsterdam moeilijk aan een woning konden komen. Dit gold met name voor de gemeenten Almere en Lelystad. Deze rol heeft ertoe geleid dat veel huishoudens in de provincie middelbaar zijn opgeleid en tot de middeninkomens behoren. De corporatiedoelgroep is in Flevoland daarentegen relatief klein.
- De bevolking in de provincie is de afgelopen jaren gestaag gegroeid. De tijd dat Flevoland vooral groeide door de instroom van inwoners van buiten de provincie is echter al weer langer geleden. De afgelopen jaren nam de bevolking het sterkst toe door het positieve geboortesaldo; er worden in de provincie veel meer mensen geboren dan er overlijden. Flevoland is dan ook een relatief jonge provincie met veel gezinnen. Het geboortesaldo neemt echter wel gestaag af.

Migratie beweegt mee met de conjunctuur

- In de crisis van enkele jaren geleden liep de binnenlandse migratie sterk terug en ontstonden vertrekoverschotten. De laatste jaren neemt de migratie naar de provincie weer toe. Met name in Almere is weer sprake van een positief migratiesaldo.
- De migratiebewegingen volgen daarmee in Flevoland de bewegingen van de conjunctuur; als het economisch tegen zit ontstaan vertrekoverschotten, gaat het beter dan trekken huishoudens naar de provincie.

Grote oriëntatie op de eigen gemeente

- Binnen de provincie verhuizen huishoudens vooral binnen hun eigen gemeente. Er is relatief weinig uitwisseling tussen de gemeenten binnen de provincie.

Goedkope koopvoorraad, dure huurvoorraad

- Flevoland is bovengemiddeld op de koopmarkt georiënteerd. Twee derde van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. De koopvoorraad bestaat in belangrijke mate uit rij- en hoekwoningen. Een groot deel van de voorraad valt in het goedkope tot middeldure segment.
- In de Flevolandse corporatiesector heeft een relatief groot deel van sociale huurwoningen een huur boven de aftoppingsgrens. Dit hangt samen met de relatief kleine groep huishoudens met een laag inkomen en de grote groep huishoudens met een middeninkomen in de provincie. De aftoppingsgrens is relevant in verband met passend toewijzen; corporaties moeten huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur tot de aftoppingsgrens.
- Flevoland kenmerkt zich dus door een goedkope koopvoorraad en een naar verhouding dure huurvoorraad.

Oplopende druk koopmarkt

- Met name aan de westkant van de provincie loopt de druk op de koopmarkt aanzienlijk op. De vraag is groter dan het aanbod en de prijzen nemen toe. Almere staat in de top tien van Nederlandse gemeente waar de koopmarkt het meest 'opwarmt'. Ook in Lelystad, Zeewolde en Dronten is sprake van flinke opwarming.

Ontwikkeling woningbehoefte: bestendige groei

- Het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte blijft de komende decennia groeien in Flevoland. Er zijn in de periode tot 2035 ruim 39.000 extra woningen nodig in de provincie, in de periode tot 2040 zijn dit er zo'n 50.000. Dit is inclusief het inlopen van het huidige woningtekort met 4.000 woningen in de eerste tien jaar.
- Ook in de sociale huursector zijn extra woningen nodig.

Bouwen voor de historische marktpositie?

- De ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in de provincie komt overeen met de historische marktpositie van Flevoland. Het accent ligt op de sociale huursector en op de goedkope en middeldure koopsector. De aanvullende woningbehoefte is een uitkomst van de historische ontwikkeling van de huishoudens in de provincie. De huidige samenstelling van de woningvoorraad is in belangrijke mate sturend in de vraag die wordt aangetrokken. Huishoudens richten zich in Flevoland op de woningen die er zijn.
- De keuze ligt voor om vooral te blijven inzetten op de woningbehoefte die aansluit bij de historische marktpositie van Flevoland, of ook woonmilieus toe te voegen die nieuwe groepen vestigers trekken.

Dubbele vergrijzing

- Flevoland is een relatief jonge provincie. Toch is de komende jaren sprake van een aanzienlijke vergrijzing. Hoewel het aandeel oudere huishoudens lager is dan op veel andere plaatsen, is sprake van een sterke groei van het aantal 75+huishoudens. Deze groep wordt de komende vijftien jaar meer dan twee keer zo groot in de provincie.
- Deze ontwikkeling zet druk op voor ouderen geschikte woningen. De vraag naar appartementen en voor ouderen geschikte grondgebonden woningen neemt toe, zowel in de huursector als in de koopsector. Flevoland kent een relatief kleine voorraad appartementen.
- In de sociale huursector ontstaat op veel plaatsen binnen de provincie een toenemende kwalitatieve discrepantie: de vraag naar appartementen neemt toe, terwijl de vraag naar grote eengezinswoningen afneemt.

Verduurzamingsopgave

- Flevoland heeft een relatief jonge woningvoorraad. De meeste woningen in de provincie zijn gebouwd vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw. De

energetische kwaliteit van de voorraad is daarom beter dan gemiddeld in Nederland. Desondanks is sprake van een verduurzamingsopgave, een aanzienlijk deel van de voorraad heeft een energielabel C of slechter.