

Gemeente Apeldoorn
De heer T.A.J. Thissen
Per mail: t.thissen@apeldoorn.nl

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 4 april 2018
Ons kenmerk : 18.068 BT/LH
Onderwerp : QuickScan Ugchelen

Geachte heer Thissen, beste Twan,

Uw situatie en vraag

Voor de kern Ugchelen bent u op zoek naar goede inzichten over de huishoudensontwikkeling op middellange termijn. Deze inzichten zijn nodig om keuze te maken over woningbouw maar zijn ook voor andere beleidsvelden – zoals onderwijs– relevant, zo gaf u aan.

U vroeg ons om een QuickScan uit te voeren naar de huishoudensontwikkeling en de hiervan afgeleide woningbehoefte in Ugchelen op middellange termijn. Op basis hiervan geven we een indicatief beeld van de kwalitatieve (woon)opgaven voor Ugchelen.

Onze aanpak

Onze aanpak voor de QuickScan bestaat uit het systematisch in beeld brengen van de huishoudensontwikkeling, woonvoorkeuren en bestaande voorraad in Ugchelen. Resultaten werkten we uit in voorliggende (concept)notitie waarbij we achtereenvolgens ingaan op:

- De totale huishoudensontwikkeling de komende 10 en 20 jaar in Ugchelen, op basis van Primos 2016. Ook de historische ontwikkeling is in kaart gebracht.
- De huishoudensontwikkeling opgesplitst naar doelgroepen: alleenstaanden, stellen, gezinnen en leeftijdsklassen, om de opgaven op middellange termijn goed te schetsen.
- De woonvoorkeuren voor huishoudens in Ugchelen, op basis van doorsneden uit het WoON2015, het landelijke wooneisen- en wensenonderzoek.
- De bestaande woningvoorraad in Ugchelen aan de hand van enkele indicatoren zoals bouwjaar, type woningen (app/ggb), eigendom en prijsniveaus.

LET OP: PROGNOSE OP LAGER SCHAALNIVEAU MEER INDICATIEF

We merken op: aantallen uit prognose op kern/wijkniveau moeten niet te letterlijk genomen worden, maar geven een indicatie van de orde van grootte/richting. We zijn voor een uitsplitsing op het kern- of wijkniveau erg afhankelijk van de kwaliteit en beschikbaarheid van informatie. Op een lager schaalniveau hebben individuele plannen soms groot effect op het prognose-resultaat, wees u zich hiervan bewust. Voor onze visie op prognoses en kwalitatief programmeren, zie: <http://stec.nl/whitepaper.pdf>

1 Huishoudensontwikkeling op middellange termijn

We gaan eerst in op de huishoudensontwikkeling in Ugchelen¹. Figuur 1 toont de historische huishoudensontwikkeling en de verwachte huishoudensontwikkeling.

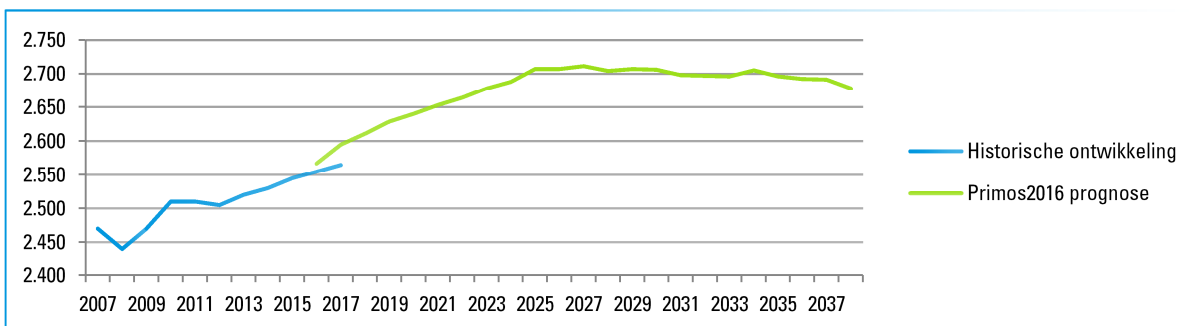
Sinds 2007 is het aantal huishoudens met circa 100 toegenomen tot 2.570 in 2017

In de kern Ugchelen is het aantal huishoudens de afgelopen 10 jaar met circa 100 gestegen. In 2008 was een kleine daling te zien in het aantal huishoudens, maar sindsdien is het aantal huishoudens toegenomen van circa 2.440 tot circa 2.565 in 2017.

Komende jaren nog groei verwacht in Ugchelen, rond 2028 omslag naar balans en krimp

Volgens Primos2016 neemt het aantal huishoudens in Ugchelen de komende 10 jaar toe. Naar verwachting zullen er in 2028 circa 2.700 huishoudens zijn, een toename van circa 90 huishoudens ten opzichte van de prognose voor 2018 (circa 2.610 huishoudens)². Voor de periode 2028 tot 2038 voorspelt Primos2016 een daling naar circa 2.680 huishoudens. Deze daling is mogelijk te verklaren door de relatief sterke vergrijzing in Ugchelen en beperkte geprognosticeerde nieuwe aanwas.

Figuur 1: Historische en indicatieve huishoudensontwikkeling voor Ugchelen



Bron: ABF Research (Primos 2016), CBS (2017), bewerking Stec Groep (2018).

2 Ontwikkeling uitgesplitst naar doelgroepen en woonvoorkeuren

Onderliggend zijn er grote veranderingen in huishoudensamenstelling de komende jaren. Hierna gaan we in op de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in Ugchelen en hoe deze zich ontwikkelen de komende tien en twintig jaar volgens Primos2016.

Sterke toename van aantal 75-plussers, afname van jongere huishoudens en gezinnen

Het aandeel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar is relatief beperkt in Ugchelen en neemt de komende tien en twintig jaar sterk af volgens Primos2016, zie tabel hierna. Het aandeel gezinnen is relatief groot maar neemt sterk af, zeker op de lange termijn. Ook de

¹ De kern Ugchelen bestaat uit de buurten Ugchelen, Ugchelen Zuid en De Bouwhof, volgens de CBS buurtenindeling. Bosgebied Ugchelen is buiten beschouwing gelaten, omdat er in deze buurt slechts circa 25 woningen staan.

² De daadwerkelijke stand van de huishoudens in 2017 was circa 2.565, terwijl Primos2016 voor dit jaar 2.595 huishoudens voorspelde. De ontwikkeling van de huishoudens liep in 2017 circa 30 huishoudens achter op de prognose. Wanneer er gekeken wordt naar de huidige huishoudensstand en de prognose voor 2028, kan een toename van circa 135 huishoudens verwacht worden (van 2.565 huishoudens eind 2017 naar 2.700 in 2028).

alleenstaanden en stellen van 35 tot 54 jaar nemen af. De alleenstaanden en stellen van 55 tot 74 jaar zullen de komende tien jaar nog licht toenemen, maar in de periode 2028-2038 neemt deze groep weer af. Op de lange termijn is de enige (maar tegelijkertijd grote) groei te zien bij de 75-plushuishoudens. Deze groep groeit zowel de komende tien jaar als de tien jaar daarna, zie tabel 1.

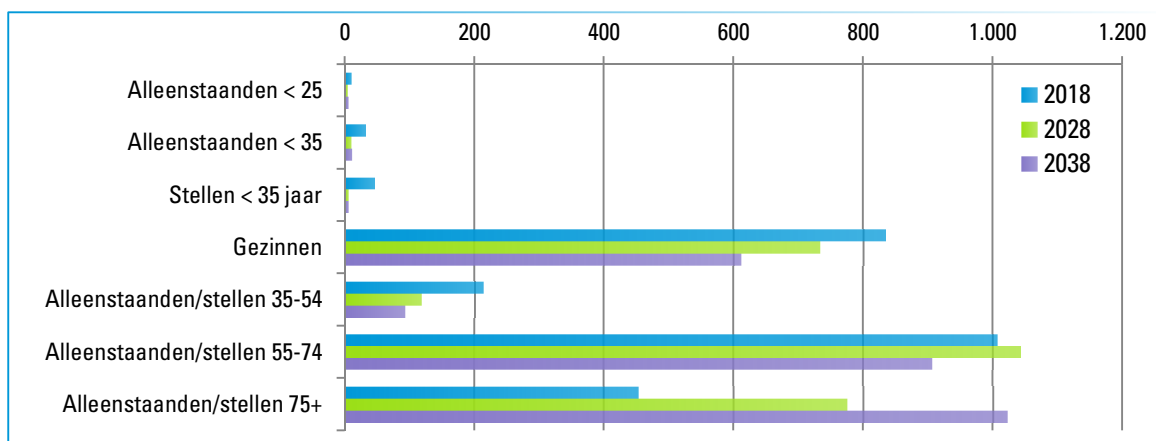
Tabel 1: Huishoudensontwikkeling per doelgroep voor 2018, 2028 en 2038

Doelgroep	Aantal huishoudens			Ontwikkeling 2018 - 2028		Ontwikkeling 2018 - 2038	
	2018	2028	2038	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Alleenstaanden <25 jaar	9	4	5	-5	-56%	-4	-44%
Alleenstaanden 25-35 jaar	31	10	11	-21	-68%	-20	-65%
Stellen <35 jaar	45	6	6	-39	-87%	-39	-87%
Gezinnen	834	733	611	-101	-12%	-223	-27%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	213	118	93	-95	-45%	-120	-56%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	1.007	1.043	906	36	4%	-101	-10%
Alleenstaanden & stellen 75+	453	775	1.022	322	71%	569	126%
Overige huishoudens	19	15	24	-4	-21%	5	26%
Totaal	2.611	2.704	2.678	93	4%	67	3%

Bron: ABF Research (Primos 2016), bewerking Stec Groep (2018).

Onderstaand figuur maakt deze transitie in huishoudenssamenstelling inzichtelijk.

Figuur 2: Huishoudensverdeling per doelgroep in Ugchelen in 2018, 2028 en 2038



Bron: ABF Research (Primos 2016), bewerking Stec Groep (2018). De verschillende staven geven het aantal huishoudens weer in 2018, 2028 en 2038 en niet de ontwikkeling tussen de jaren.

Veranderende huishoudenssamenstelling zorgt voor andere kwalitatieve opgaven

In tabel 2 is de doelgroep weergegeven hoe verhuisgeneigd deze is en voor welke woning zij een voorkeur hebben. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen type (grondgebonden woning of appartement/nultreden) en eigendom (koop, sociale huur of vrijesectorhuur).

stec groep

Voor Ugchelen is met name de doelgroep 75-plussers relevant, omdat deze de komende jaren in omvang verdubbelt. Deze doelgroep is relatief beperkt verhuis geneigd (0 tot 5% verhuist jaarlijks), maar zij hebben wel een bovengemiddelde voorkeur voor appartementen en huurwoningen, ook in de vrijesectorhuur.

In absolute aantallen is de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar ook groot in Ugchelen. Ook zij hebben een voorkeur voor appartementen, maar vaker koop dan huur. Ook jongeren hebben een voorkeur voor appartementen, met name in het sociale segment. Stellen tot 55 jaar en gezinnen hebben een duidelijke voorkeur voor grondgebonden woningen. Houdt er wel rekening mee dat deze doelgroepen de komende jaren in omvang afnemen.

Tabel 2: Verhuiscapaciteit en woonvoorkeuren (type) per doelgroep in Ugchelen

Doelgroep	Aantal huishoudens			Jaarlijks verhuist	Voorkeur woningtype	
	2018	2028	2038		Grondgebonden (regulier)	Nultreden/appartement
Alleenstaanden <25 jaar	9	4	5	15 tot 20%	25 tot 30%	70 tot 75%
Alleenstaanden 25-35 jaar	31	10	11	15 tot 20%	55 tot 60%	40 tot 45%
Stellen <35 jaar	45	6	6	20 tot 25%	80 tot 85%	15 tot 20%
Gezinnen	834	733	611	0 tot 5%	95 tot 100%	0 tot 5%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	213	118	93	5 tot 10%	75 tot 80%	20 tot 25%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	1.007	1.043	906	0 tot 5%	45 tot 50%	50 tot 55%
Alleenstaanden & stellen 75+	453	775	1.022	0 tot 5%	20 tot 25%	75 tot 80%

Bron: WoON2015, ABF Research (Primos 2016), bewerking Stec Groep (2018). Woonvoorkeuren afgerond op vijftallen. Een nultredenwoning is niet per definitie een appartement. Het kan bijvoorbeeld ook gaan om een patiobungalow.

Tabel 3: Verhuiscapaciteit en woonvoorkeuren (eigendom) per doelgroep in Ugchelen

Doelgroep	Aantal huishoudens			Jaarlijks verhuist	Voorkeur eigendom		
	2018	2028	2038		Koop	SH	VSH
Alleenstaanden <25 jaar	9	4	5	15 tot 20%	25 tot 30%	60 tot 65%	5 tot 10%
Alleenstaanden 25-35 jaar	31	10	11	15 tot 20%	50 tot 55%	30 tot 35%	10 tot 15%
Stellen <35 jaar	45	6	6	20 tot 25%	70 tot 75%	15 tot 20%	10 tot 15%
Gezinnen	834	733	611	0 tot 5%	75 tot 80%	15 tot 20%	5 tot 10%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	213	118	93	5 tot 10%	65 tot 70%	25 tot 30%	5 tot 10%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	1.007	1.043	906	0 tot 5%	45 tot 50%	35 tot 40%	15 tot 20%
Alleenstaanden & stellen 75+	453	775	1.022	0 tot 5%	15 tot 20%	50 tot 55%	30 tot 35%

Bron: WoON2015, ABF Research (Primos 2016), bewerking Stec Groep (2018). Woonvoorkeuren afgerond op vijftallen.

3 Beschrijving van de bestaande woningvoorraad

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande woningvoorraad in Ugchelen. We gaan in op de woningtypen, -waardes, -oppervlakten en bouwjaren. Daarnaast gaan we kort in op de bestaande woningbouwplancapaciteit. In bijlage A vindt u verschillende figuren over de bestaande woningvoorraad.

Overwegend (dure) koop en (grote) grondgebonden woningen in Ugchelen

De woningvoorraad in Ugchelen bestaat uit 2.580 woningen. Er zijn relatief veel koopwoningen (circa 80%) en weinig huurwoning (circa 20%). Daarnaast bestaat meer dan 90% uit grondgebonden woningen en minder dan 10% uit appartementen en nultredenwoningen.

De voorraad in Ugchelen bestaat daarmee voornamelijk uit gezinswoningen, terwijl de doelgroep hiervoor op termijn afneemt. De oudere doelgroep neemt juist toe constateerden we eerder, voor hen is er weinig passend aanbod. Denk hierbij aan meer huur en nultredenwoningen.

Verder zien we in Ugchelen relatief veel dure woningen: circa 42% van de woningen is duurder dan € 250.000 en 30% heeft een waarde van meer dan € 300.000. Slechts 6% van de woningen is beschikbaar tot € 150.000. Bijna de helft van de woningen in Ugchelen heeft een oppervlakte groter dan 120 m². Ook het segment tussen de 100 en 120 m² bevat bijna een derde van de woningen.

Kijken we naar de bouwjaren dan valt op dat de afgelopen jaren maar beperkt is bijgebouwd in Ugchelen. De bestaande voorraad bestaat grotendeels uit woningen die zijn gebouwd in de periode tussen 1976 en 1995. Ook is er relatief veel naoorlogse bouw (van 1945 tot 1975). Hier ontstaat mogelijk een vervangingsopgave omdat woningen doorgaans gebouwd worden voor een beoogde levensduur van circa 50 jaar. Voor deze woningen kan kwalitatief vernieuwen (of sloop/nieuwbouw) van de (bestaande) woningen op termijn nodig zijn.

Ook in nieuwbouwplannen ligt de focus op (duurdere) grondgebonden koopwoningen

Tot 2025 zitten er voor Ugchelen nog 77 woningen in harde en zachte plannen. Daarnaast staan er 16 woningen in de planlijst waarvan de bouw is gestart/oplevering heeft plaatsgevonden. In totaal gaat het dus om 93 nieuwbouwwoningen op de planlijst.

De nadruk bij nieuwbouwplannen ligt op grondgebonden koop, namelijk 64 woningen. Daarnaast zitten er nog 21 meergezinskoopwoningen en 8 meergezinshuurwoningen in de plannen. Er zijn geen plannen voor vrijesectorhuurwoningen in Ugchelen. Binnen de koopwoningen ligt de nadruk op het duurdere segment, circa 76% van de woningen heeft een waarde vanaf € 260.000. In het segment tot € 170.000 wordt niets toegevoegd.

Naast de woningbouwplannen in Ugchelen zelf, wordt er naast de Bouwhof ook een grote nieuwbouwlocatie ontwikkeld. Deze bestaat uit 275 eengezinskoopwoningen, waarvan circa 80% tussen 2020 en 2025 opgeleverd wordt. Ook in deze plannen ligt de nadruk op het dure segment vanaf € 260.000.

We constateren dat zowel de huidige woningvoorraad als nieuwbouwplannen grotendeels bestaan uit dure, grondgebonden koopwoningen. Dit is opvallend omdat de doelgroep voor deze woningen (gezinnen en jonge stellen) op de middellange termijn volgens Primos2016 afneemt. Het aantal oudere huishoudens stijgt juist, voor deze doelgroep worden in Ugchelen zelf maar beperkt woningen aangeboden.

4 Overall beeld uit de QuickScan

Hierna kort de belangrijkste bevindingen uit de QuickScan:

- Tot 2028 groeit het aantal huishoudens in Ugchelen met circa 90 huishoudens volgens Primos2016 , daarna stagneert de groei en is een afname van het aantal huishoudens zichtbaar in Primos2016.
- De groei komt met name voor rekening door de toename van het aantal 75-plussers, deze doelgroep verdubbelt tot 2038. De overige huishoudens dalen op de langere termijn. In absolute aantallen neemt vooral het aantal gezinnen sterk af. Relatief gezien neemt ook het aantal jonge alleenstaanden en stellen af.
- De huidige woningvoorraad en nieuwbouwplannen bestaan overwegend uit grondgebonden koopwoningen. De woningen hebben relatief hoge WOZ-waardes en grote oppervlaktes. Het aanbod in Ugchelen is daarmee vrij eenzijdig, er zijn weinig huurwoningen en appartementen of nultredenwoningen in de bestaande voorraad.
- Het aantal gezinnen en stellen tot 35 jaar nemen af in Ugchelen, terwijl het grootste deel van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouwplannen op deze doelgroepen gericht is. Er kunnen op termijn dus overschotten ontstaan in de grondgebonden koopwoningen, als enkel voor de Ugchelense behoefte wordt gebouwd.
- Het toenemende aantal ouderen heeft vaker een voorkeur voor appartementen (of grondgebonden nultredenwoningen) en vaker ook huur. Bij voldoende passend (doorstroom)aanbod voor deze doelgroep kunnen op termijn grondgebonden woningen vrij komen in Ugchelen.
- Belangrijk: hoe ziet u Ugchelen? Wilt u in Ugchelen (als zelfstandige kern) de lokale behoefte bedienen? Of ziet u Ugchelen als onderdeel van Apeldoorn? Bijvoorbeeld als een plek waar invulling gegevens kan worden aan de behoefte aan mooi, ruim en dorps wonen?

Tot slot

Tot zover onze QuickScan. Belt u ons gerust bij vragen of voor meer toelichting: 026-7514100.

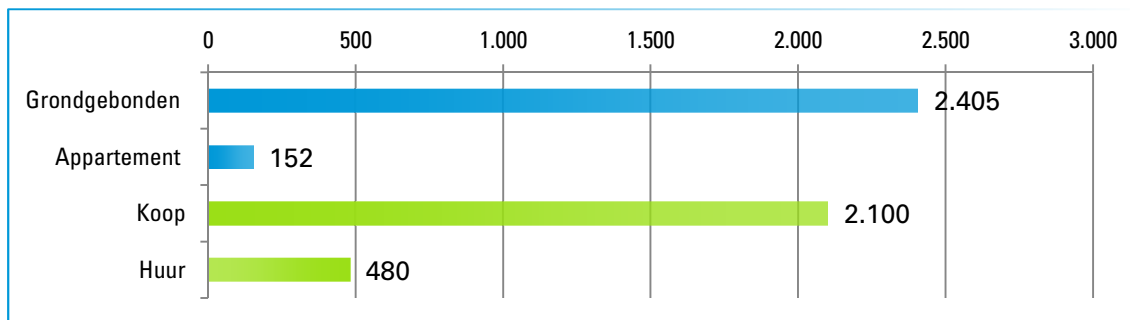
Hartelijke groeten,

Lotte Huiskens & Bouke Timmen

Bijlage: bestaande woningvoorraad en onderzoeksgebied in beeld

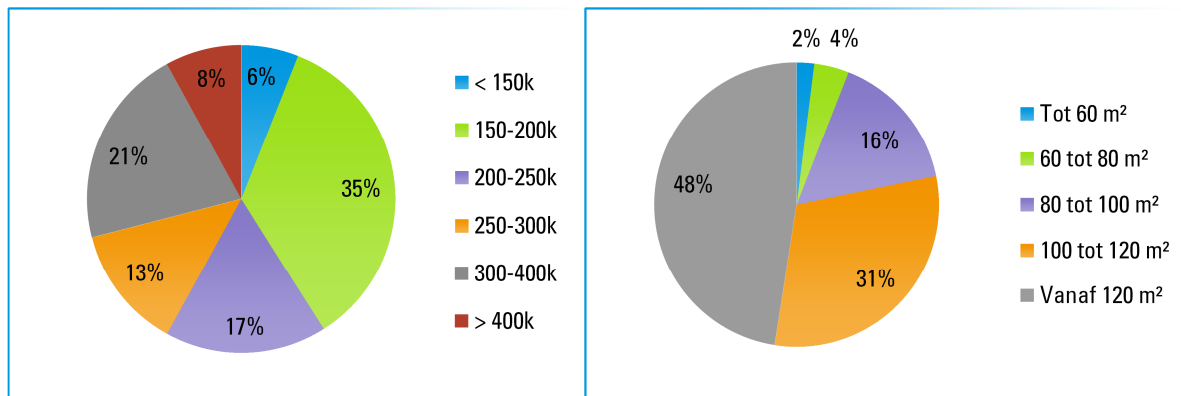
Deze bijlage bevat figuren over de bestaande woningvoorraad in Ugchelen en de nieuwbouwplannen tot 2025 (voor de periode daarna zijn er nog geen woningbouwplannen).

Figuur A1: Opbouw van bestaande woningvoorraad naar eigendom en woningtype



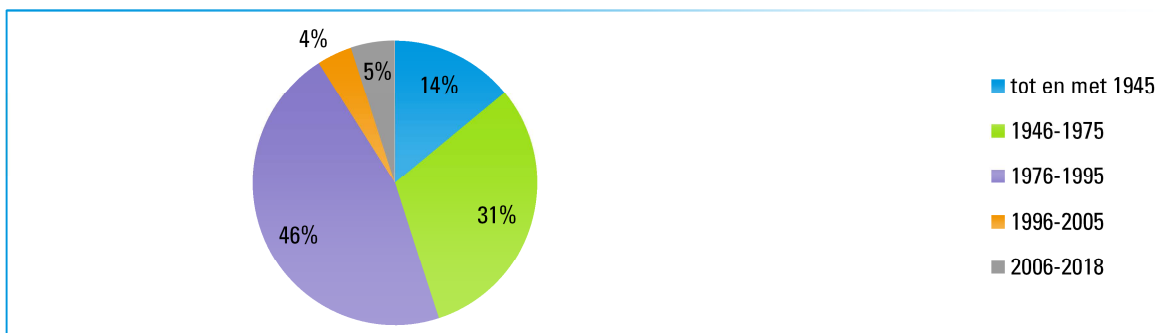
Bron: Gemeente Apeldoorn (2018), bewerking Stec Groep (2018).

Figuur A2: De WOZ-waardes (links) en oppervlaktes (rechts) van de woningvoorraad



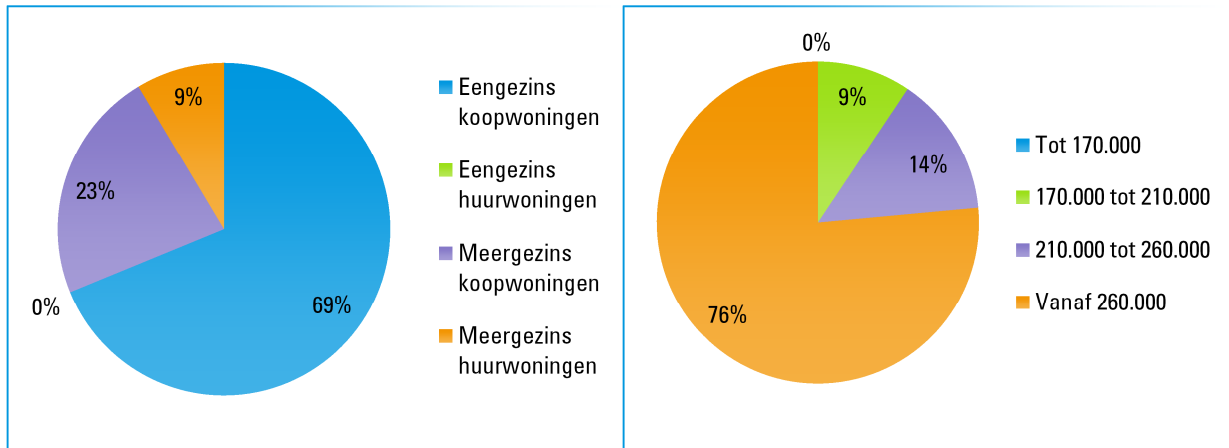
Bron: Gemeente Apeldoorn (2018), bewerking Stec Groep (2018).

Figuur A3: Overzicht van het bouwjaar van de woningvoorraad in Ugchelen



Bron: Gemeente Apeldoorn (2018), bewerking Stec Groep (2018).

Figuur A4: Woningbouwplannen naar eigendom en kooprijksklassen



Bron: Gemeente Apeldoorn (2018), bewerking Stec Groep (2018).

Figuur A5: Afbakening onderzoeksgebied (aansluitend bij CBS-indeling)

