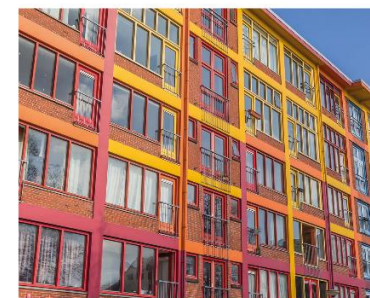


Woningmarktonderzoek 2021

Gemeente Epe en Woonstichting Triada

18 mei 2021



DATUM 18 mei 2021

TITEL Woningmarktonderzoek 2021

OPDRACHTGEVER Gemeente Epe en Woonstichting Triada

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven
Vera Elferink

PROJECTNUMMER 2232.102

Inhoud

Conclusies en opgaven voor de toekomst	4
1 Inleiding	7
2 Demografie Epe	9
2.1 Inwoners en huishoudens	9
2.2 Verhuizingen	11
3 Huidige woningvoorraad Epe	15
3.1 Woningvoorraad	15
3.2 Huidige marktdruk corporatiewoningen Triada	18
4 Behoeft sociale huur Epe	19
4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	19
4.2 Behoeft sociale huur	21
5 Kwalitatieve woningbehoefte Epe	29
5.1 Verhuisgedrag en woonwensen	29
5.2 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte	30
5.3 Woningbehoefte per kern	32

Conclusies en opgaven voor de toekomst

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste trends en ontwikkelingen, opgaven en aanbevelingen voor de woningbehoefte in de kernen van de gemeente Epe.

Belangrijkste trends en ontwikkelingen woningbehoefte

- **Toenemende marktdruk:** De marktdruk is in alle segmenten hoog. In de huursector zien we het aantal reacties op woningen toenemen, terwijl het aantal verhuringen terugloopt. Met name starters aan het begin van hun wooncarrière ervaren tekorten aan betaalbaar woonaanbod, zowel in de huur- als in de koopsector. In het aanpalend segment in de koopsector nemen de woningprijzen toe als gevolg van het opdrogen van het te koop staande aanbod. Vooral de goedkope woningvoorraad is zo steeds minder beschikbaar. De markt is tot nu toe nog onvoldoende in staat gebleken de tekorten op te pakken.
- **Verdringing op de woningmarkt:** Door de toenemende marktdruk zien we verdringing op de woningmarkt. Huishoudens met de laagste inkomens in de maatschappij vinden steeds lastiger een woning. Regulier woningzoekenden en urgent woningzoekenden doen beiden een beroep op de schaars vrijkomende huurwoningen. De vraag is simpelweg groter dan het aanbod. Naast reguliere woningzoekenden is de corporatie er steeds meer voor kwetsbare groepen. Vraag vanuit uitstroom Beschermd Wonen en woningbehoefte vanuit statushouders neemt naar verwachting de komende jaren verder toe.
- **Behoeft aan sociale huurwoningen blijft:** De vraag naar sociale huurwoningen groeit, afhankelijk van het economisch scenario, met + 320

tot + 400 woningen tot 2030. Het gaat vooral om toevoegingen van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. De aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen is het grootst bij Epe en Vaassen. Voor Emst en Oene voorzien we beperkte uitbreidingsmogelijkheden waar het vooral gaat om maatwerk leveren aan woningzoekenden.

- **Verschuiving behoefte van eengezinswoning naar toegankelijke woning:** Er is de komende jaren behoefte aan betaalbare en toegankelijke woningen in plaats van traditionele (ruimere) eengezinswoningen. Dit speelt in sterkere mate in de huursector dan in de koopsector. Vraag is afkomstig vanuit een groeiende groep kleine huishoudens (jong en oud). De vraag naar toegankelijke woningen concentreert zich rondom voorzieningen. De behoefte aan traditionele eengezinswoningen neemt af doordat minder gezinnen nog naar een (sociale) huurwoning verhuizen.
- **Tekorten in aanpalende segment middenhuur:** In de vrije sector huur ligt het zwaartepunt van de vraag bij middenhuurwoningen tussen de € 650 en de € 950; deels dus ook binnen het bereik van de sociale huur. Dit komt omdat voor een deel van de middeninkomens een huur boven de € 750 niet haalbaar is. De middenhuur is een belangrijk segment voor doelgroepen (veelal jonge huishoudens en spoedzoekers) die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur is voor deze grootste vragersgroepen een tijdelijke oplossing.
- **Tekorten in aanpalende segment goedkope koop:** De vraag in de sociale huursector is sterk afhankelijk van de behoefte aan betaalbaar woningaanbod in de koopsector. Vooral de goedkope tot middeldure koopwoningen (tot € 275.000) komen in de huidige markt beperkt vrij, door de gestegen woningprijzen en deels door ontbreken van toegankelijke woningen voor ouderen die willen doorstromen.
- **Belang kwaliteit bestaande voorraad:** Het grootste deel van de woningvoorraad in Epe staat er al. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. Het aansluiten van de

kwaliteit van de bestaande voorraad bij vragersgroepen is dan ook van belang. Het aantal levensloopgeschikte woningen is toegenomen van 31% in 2017 naar 35% in 2020. De stijging komt vooral door toevoeging van levensloopgeschikt nieuwbouwaanbod door Triada. Desalniettemin is nog 65% van de woningen niet gelijkvloers.

- **Woningbehoefte in belangrijke mate in Epe en Vaassen:** De kwalitatieve woningbehoefte in deze kernen is afkomstig van starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Dit resulteert in een vraag naar toegankelijke sociale huurwoningen in beide kernen en daarnaast beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor eengezinswoningen in de sociale huursector in Epe. De vraag naar toegankelijke woningen concentreert zich rondom voorzieningen in de kernen van Epe en Vaassen. Vanuit jongeren is er behoefte aan middenhuurwoningen. In de koopsector zien we een vraag naar alle prijssegmenten met nadruk op middeldure koopwoningen vanuit jongeren en gezinnen.
- **Maatwerk behoefte in Emst en Oene:** De woningbehoefte in Emst en Oene is vooral afkomstig van starters/jonge huishoudens die in de eigen kern een woning zoeken. Zij zijn meer dan in de andere kernen gericht op grondgebonden koopwoningen in plaats van huurwoningen. Ouderen richten zich bij verhuizing op toegankelijke woningen in Epe of Vaassen.

Belangrijkste opgaven

- **Vergroten aanbod sociale huur:** De vraag naar sociale huurwoningen blijft. Door de transformatieopgave naar andere woonvormen en door onzekerheden vanuit bijvoorbeeld economie en de komst van buitenlandse migranten, is uitbreiding van het sociale huuraanbod gewenst.
- **Opgave in tijdig beschikbaar en betaalbaar woonsegment:** Het gaat vooral om toevoegingen van sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Nieuwbouw van woningen tot de

kwaliteitskortingsgrens is lastig te realiseren voor de corporatie. Jongeren en uitstromers vanuit Beschermd Wonen zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van dit segment in de bestaande voorraad.

- **Opgaven vergroten kansen aanpalende segmenten:** De behoefte aan sociale huur is afhankelijk van het beschikbare aanbod in de aanpalende segmenten middenhuur en goedkope koop. Zodra woningen in de goedkope koop beschikbaar zijn zorgt dit voor terugval in de vraag naar sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Een deel van de woningzoekenden zou immers wel willen kopen, maar kan door de strenge financieringsregels onvoldoende lenen om in de beschikbare dure koopwoningen terecht te komen.
- **Doorstroming stimuleren:** De meeste ouderen willen in de huidige woning oud worden. Een deel kiest voor meer comfort en heeft een verhuiswens voor een toegankelijke woning. Ouderen verhuizen alleen bij een aantrekkelijk woonproduct. Maar dan moet wel alles kloppen; locatie, prijs, oppervlakte, buitenruimte etc. Naast inzetten op doorstroming van ouderen naar toegankelijke woningen ligt er ook een opgave in het bouwen voor de directe vraag van jongeren en gezinnen. Dit is belangrijk zodat voldoende aantrekkelijke koop- en huurwoningen voor deze doelgroepen beschikbaar komen.
- **Kansen kwaliteit bestaande voorraad:** Naast de nieuwbouwoopgave is de opgave voor verduurzaming en levensloopgeschikte woningen in de bestaande voorraad tevens zo belangrijk. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. Dit vraagt ook om acties in de bestaande voorraad. Naast levensloopgeschikte woning ligt er nog een opgaven in het verduurzamen van met name de koop- en particuliere huurvoorraad.

Aanbevelingen

- **Constance bouwstroom:** Verzachten van huidige marktdruk vraagt om gericht beleid van corporaties en de gemeente. Een constante bouwstroom in het sociale segment en aanpalende segmenten is nodig. Op een later moment opschalen van plannen voor sociale woningbouw is lastiger dan later plannen terugschroeven. Ook spelen risico's voor planuitval of -vertraging mee. Het realiseren van betaalbaar aanbod vraagt om creatieve oplossingen van gemeenten en corporaties. De corporatie kan een actieve rol nemen in gesprek met grondeigenaren en ontwikkelaars om sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente kan inzetten op het langdurig betaalbaar houden van de nieuwbouwwoningen in de koopsector. Daarbij valt te denken aan: alternatieve bouwvormen (bijvoorbeeld kleiner bouwen) en financieringsvormen, verkoop van huurwoningen, afspraken maken met ontwikkelaars, en bijvoorbeeld een doelgroepenverordening.
- **Verkennen kansen voor middenhuur:** We zien een vraag naar middenhuurwoningen voor de groep die niet terecht kan in de sociale huur of in de goedkope koop. Door een aanpassing van de Woningwet is per 1 januari 2021 geen markttoets meer nodig alvorens woningcorporaties niet-DAEB investeringen kunnen doen, zoals de bouw van middeldure huur, sociale koop of gemengde projecten. De afschaffing van de markttoets geldt vooralsnog voor een termijn van drie jaar. Het is aan te bevelen voor Triada om te verkennen wat de kansen zijn om in te springen in deze segmenten.
- **Monitoring:** Het tijdig beschikbaar hebben van betaalbaar woningaanbod vraagt om monitoring. Het blijven monitoren van de verschillende demografische-, economische- en maatschappelijke factoren die van invloed zijn op de vraag naar sociale huurwoningen is nodig. Zo kan de opgave in kwantiteit en naar kwaliteit (woonvorm en prijssegment) tijdig naar boven of beneden worden bijgesteld. Dit mede gezien de

onzekerheidsmarges bij een aantal trends (Beschermd wonen en statushouders).

1 Inleiding

In 2017 hebben woningcorporatie Triada en de gemeenten Epe, Hattem en Heerde gezamenlijk een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij zowel de vraag- als aanbodkant in beeld is gebracht. Het onderzoek had betrekking op alle segmenten van de woningmarkt, maar met de nadruk op de sociale huursector. Door dit onderzoek en met name het gezamenlijke gesprek over de uitgangspunten en uitkomsten werd een stevige gemeenschappelijke basis gecreëerd om van daaruit met elkaar tot prestatieafspraken te komen.

Sinds het vorige woningmarktonderzoek is de druk op de woningmarkt toegenomen. Daarnaast is er sinds begin 2020 sprake van een Coronacrisis. Het leidt geen twijfel dat deze crisis effect zal hebben op de woningmarkt. Daarom willen de gemeenten en Triada opnieuw onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte in de drie gemeenten. Nog meer dan bij het vorige onderzoek zal de nadruk komen te liggen bij analyses op het vlak van de sociale huursector. Daarnaast is er behoefte om meer inzicht te krijgen in de voorraad particuliere huurwoningen in de gemeenten.

Doel

Geef inzicht in de toekomstige woningbehoefte in de gemeenten Epe, Hattem en Heerde voor de periode tot en met 2040, waarbij de nadruk ligt op het in beeld brengen van de vraag in de sociale huursector.

Vraagstelling

In voorliggend onderzoek zijn de volgende vragen geformuleerd:

- Hoe ziet de verwachte ontwikkeling van de verschillende relevante inkomensgroepen voor zowel sociale- als particuliere huur eruit?
- Hoe is de huidige voorraad particuliere huur samengesteld?

- Welke woningen (type, prijsklasse) dienen de komende jaren toegevoegd te worden om in de woningbehoefte te kunnen voorzien? Wat zijn de accenten per kern?
- Welke trends zien we als het gaat om verhuisbewegingen naar de gemeenten Epe, Hattem en Heerde?
- In welke mate heeft de Corona-crisis effect op vraag en aanbod in de sociale huursector?

Werkwijze

Op basis van bestaande data over de woningvoorraad en de huishoudenssituatie brengen wij de huidige situatie per kern in beeld. Wij plaatsen in onze aanpak de huidige verhuurpraktijk naast het lange-termijn perspectief van de huurvoorraad. De woningbehoefte baseren we enerzijds op de woonvoorkeuren van inwoners uit het landelijke Woononderzoek 2018 (WoON2018). Anderzijds kijken we naar het feitelijke verhuisgedrag in de gemeente en tussen kernen volgens CBS Microdata verhuisgegevens. Wanneer we ons alleen richten op de woonwensen uit het WoON2018 dan overschatten we mogelijk de verhuishwensen van inwoners. Door dit te combineren met de daadwerkelijke verhuizingen krijgen we een beeld van de woonvoorkeuren van de inwoners. Naast de cijfermatige ontwikkelingen zijn er ook trends die minder zichtbaar zijn in de cijfers. Dan gaat het bijvoorbeeld om effecten van de Coronacrisis, de kansen van starters tussen huren en kopen, trek vanuit en naar de stad en de populariteit van kernen. Door gebruik te maken van een mix van cijfers en het perspectief in trends, maken we een schets van de specifieke situatie op de lokale woningmarkt van Epe, ook specifiek naar de kernen.

Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 staat de demografische ontwikkeling van Epe centraal. Is de bevolking toe- of afgenomen? Wat waren daar de bepalende factoren in? Welke migratiepatronen zien we voor deze gemeente?

- In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de huidige woningvoorraad van Epe. Daarbij zoomen we specifiek in op kenmerken van de sociale huurvoorraad en de particuliere huurvoorraad.
- In hoofdstuk 4 werpen we een blik op de toekomst. We maken de bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling tot 2035 inzichtelijk. We richten ons vervolgens op de vraag: Wat is de benodigde sociale huurvoorraad tot 2030 en een doorkijk daarna?
- Hoofdstuk 5 gaat over de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Aan welke woningen is de komende jaren behoefte en wat betekent dat voor de nieuwbouwpoging?

2 Demografie Epe

In dit hoofdstuk staan we stil bij de demografische ontwikkelingen in de gemeente Epe in de afgelopen jaren. Hoe zag de bevolkingsontwikkeling eruit? Welke groepen verhuizen en waar komen zij vandaan?

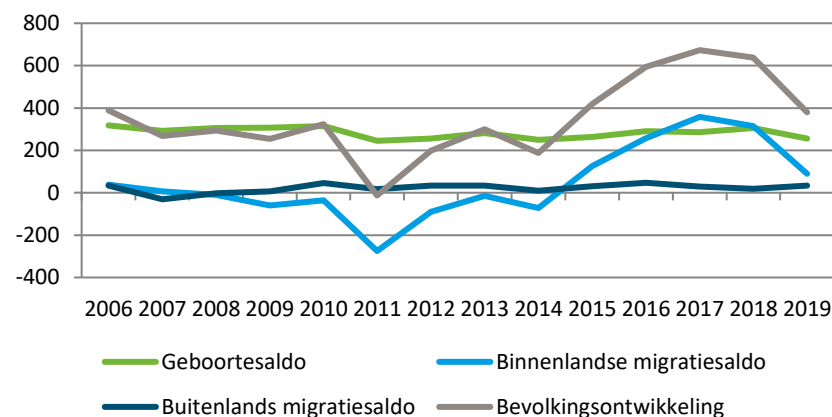
2.1 Inwoners en huishoudens

Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2020 telde Epe circa 33.160 inwoners. De ruim 33.000 inwoners vormen samen circa 14.250 huishoudens. Sinds het vorige woningmarktonderzoek van 2017 is de gemeente met circa 600 inwoners toegenomen. De gemiddelde huishoudensgrootte is sinds 2017 nagenoeg gelijk gebleven. Wel is het aantal eenpersoonshuishoudens toegenomen (huishoudensverdunding).

De afgelopen jaren is de gemeente Epe voornamelijk gegroeid door een positief geboortesaldo en een toename van de binnenlandse migratie. Het aantal geboorten ligt in de gemeente hoger dan het aantal sterfgevallen. De verhuizingen tussen Epe en andere gemeenten in Nederland schommelt door de jaren. Na de crisis kent Epe een sterke stijging van het aantal vestigers. Na 2017 neemt het aantal vestigers naar de gemeente af. Het aantal vertrekkers blijft gelijk, waardoor per saldo de binnenlandse migratie minder stijgt.

Figuur 2.1: Gemeente Epe. Demografische trends 2006-2019



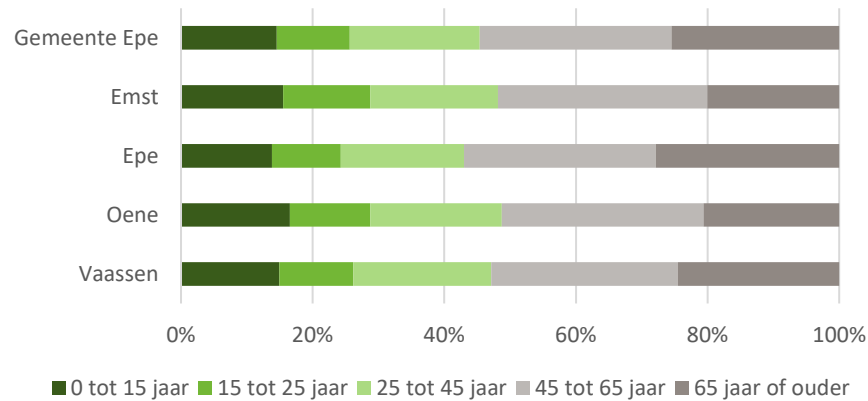
Bron: CBS, 2021

Toenemende vergrijzing

De meeste inwoners in de gemeente Epe wonen in de kernen Epe (15.680 inwoners) en Vaassen (12.640 inwoners). De kernen Emst en Oene zijn een stuk kleiner met circa 3.000 en 1.500 inwoners.

Net als in veel gemeenten in Nederland, heeft de gemeente Epe te maken met vergrijzing. Een kwart van de inwoners is 65 jaar of ouder. Ouderen wonen graag in het centrum dichtbij voorzieningen. Deze voorzieningen zijn vooral terug te vinden in Epe en Vaassen. Vooral in Epe komt de vergrijzing dan ook sterker terug. Het aantal jongeren verschilt beperkt tussen de kernen. In Emst en Oene wonen naar verhouding meer jongeren tot 25 jaar dan in Epe en Vaassen.

Figuur 2.2: Gemeente Epe. Inwoners naar leeftijdsklassen per kern 2020



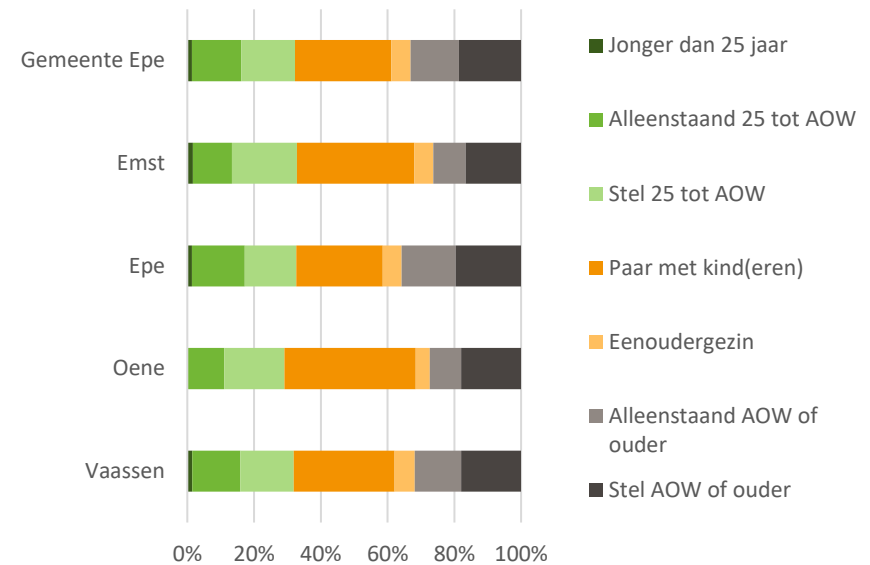
Bron: CBS, 2021

Ruim drie op de tien huishoudens betreft een huishouden in de leeftijd van 65 jaar of ouder. De meerderheid daarvan is nu nog een stel, maar dit gaat de komende jaren door de toenemende vergrijzing veranderen naar steeds meer eenpersoonshuishoudens.

In de gemeente Epe wonen ook veel gezinnen. Circa 35% van de huishoudens is een stel met kinderen of een eenoudergezin. In de kernen Oene en Emst wonen relatief meer gezinnen dan in de andere kernen.

Slechts 1% van de zelfstandige huishoudens is een jong huishouden in de leeftijd tot 25 jaar. Dit zijn over het algemeen vaak jonge alleenstaanden of startende jonge paren. Jongeren verlaten de gemeente per saldo, vanwege studie of werk. Dit is een herkenbaar beeld voor de meeste Nederlandse gemeenten.

Figuur 2.3: Gemeente Epe. Huishoudenssamenstelling en leeftijd per kern, 2020



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021

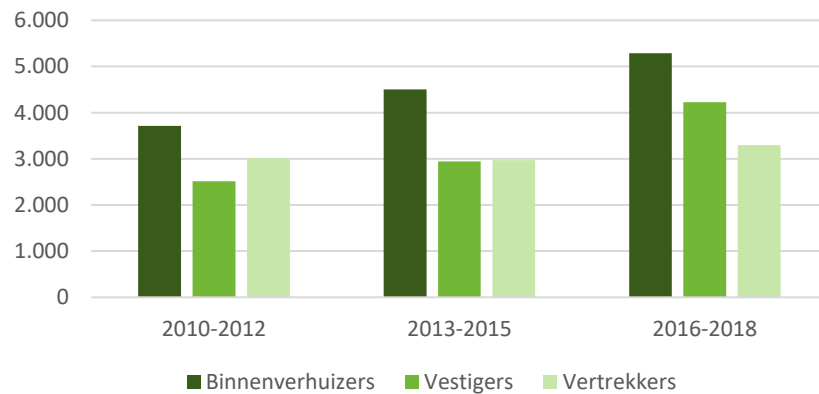
Vergelijk tussen gemeenten

De gemeente Epe kent de afgelopen jaren een sterkere schommeling in de bevolkingsontwikkeling als gevolg van binnenlandse migratie dan Hatterm en Heerde. In Hatterm en Heerde neemt de inkomende migratie in 2019 juist toe waar dit in Epe de afgelopen jaren juist wat afneemt. Er zijn nagenoeg geen verschillen waar te nemen in de bevolkings- en huishoudenssamenstelling tussen de gemeenten Epe, Hatterm en Heerde.

2.2 Verhuizingen

De afgelopen jaren verhuizen steeds meer mensen binnen, van en naar Epe. Vooral de dynamiek tussen vestigers en vertrekkers verschilt substantieel door de tijd. Tussen 2010 en 2012 vertrokken er meer mensen uit de gemeente Epe dan zich vestigen. In de jaren 2013 tot 2015 lag dit in evenwicht, ongeveer evenveel mensen vestigen in de gemeente dan er vertrokken. In de laatste jaren is het aantal vestigers substantieel gegroeid. Zoals we eerder zagen loopt het aantal vestigers na 2018 wat terug, terwijl het aantal vertrekkers constant blijft. Het is nog onduidelijk of deze recente trend doorzet naar de toekomst.

Figuur 2.4: Gemeente Epe. Verhuizingen binnenverhuizers (binnen de gemeente), vestigers en vertrekkers 2010-2018



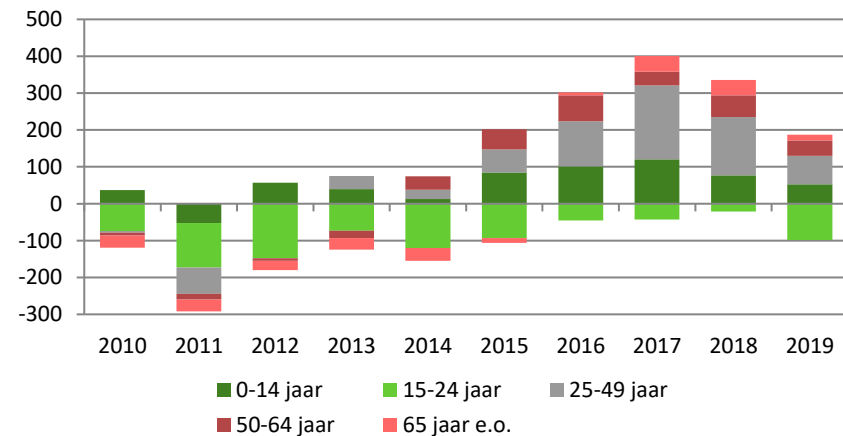
Bron: CBS Microdata, 2021

Aantrekkelijk wonen voor gezinnen

Jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar vertrekken vaker uit de gemeente dan zich vestigen. Dit is een doelgroep die vaak vanwege werk of studie verhuist. Jongeren laten hun verhuiskeuze minder snel afhangen van het aanwezige

woningaanbod in de gemeente Epe. De gemeente is juist aantrekkelijk voor gezinnen. Dit is te zien aan het positieve saldo van 0 tot 15 jarigen en 25 tot 50 jarigen. Sinds 2016 trekt de gemeente per saldo ook inwoners van 50 jaar of ouder aan.

Figuur 2.5: Gemeente Epe. Migratie naar leeftijdsklassen 2010-2019



Bron: CBS, 2021

Trek naar de grote kernen

Net als in het vorige woningmarktonderzoek van 2017 verhuizen de meeste mensen binnen de eigen kern. De kernbinding verschilt wel sterk per kern. In Epe en Vaassen verhuizen de meeste mensen binnen de kern. Vanuit Emst verhuizen juist ook relatief veel mensen naar Epe en Vaassen. Vanuit Oene zien we eveneens een sterke verhuisrelatie naar Epe. In vergelijking met het vorige woningmarktonderzoek verhuizen daarentegen minder vaak mensen van Epe naar Oene. De trek op de hoofdkernen naar Epe en Vaassen is juist toegenomen.

Tabel 2.1: Gemeente Epe. Verhuisde huishoudens tussen kernen 2010-2018

Naar Van	Epe	Emst	Vaassen	Oene	Totaal
Epe	83%	5%	9%	3%	2.945 100%
Emst	32%	40%	26%	3%	580 100%
Vaassen	13%	5%	81%	1%	2.270 100%
Oene	44%	9%	7%	40%	195 100%
Totaal	50%	9%	38%	3%	6.010 100%

Bron: CBS Microdata, 2021

Olievlek verhuizingen vanuit de regio

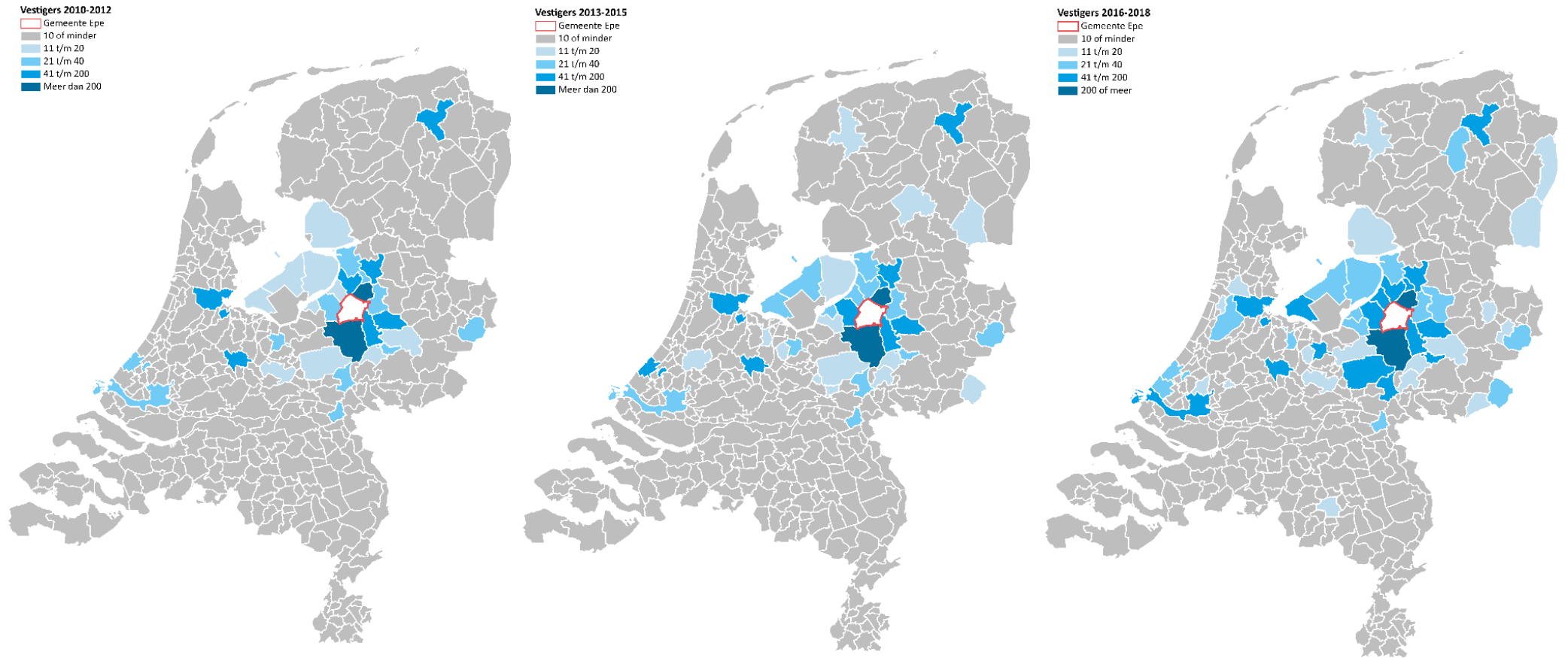
Door de jaren heen is op de volgende kaarten te zien dat de meeste vestigers in de gemeente Epe afkomstig zijn uit de omliggende gemeenten (met name Heerde en Apeldoorn). Het aantal vestigers uit die gemeenten is de laatste jaren duidelijk toegenomen. Verder is te zien dat dit gebied de afgelopen jaren als een olievlek is uitgebreid. Steeds meer vestigers komen vanuit Flevolandse gemeenten en de regio Amersfoort/Ede/Barneveld. Het aantal vestigers uit de grote steden in Nederland neemt de laatste jaren toe, maar is wel beduidend kleiner dan het aantal vestigers uit de directe regio. In de kaarten op pagina 14 is het migratiesaldo opgenomen. Hier is aan het toenemend aantal groen oplichtende gemeenten nog duidelijker te zien, dat Epe een steeds positiever migratiesaldo heeft met een groeiend aantal gemeenten in Nederland.

Vergelijk tussen gemeenten

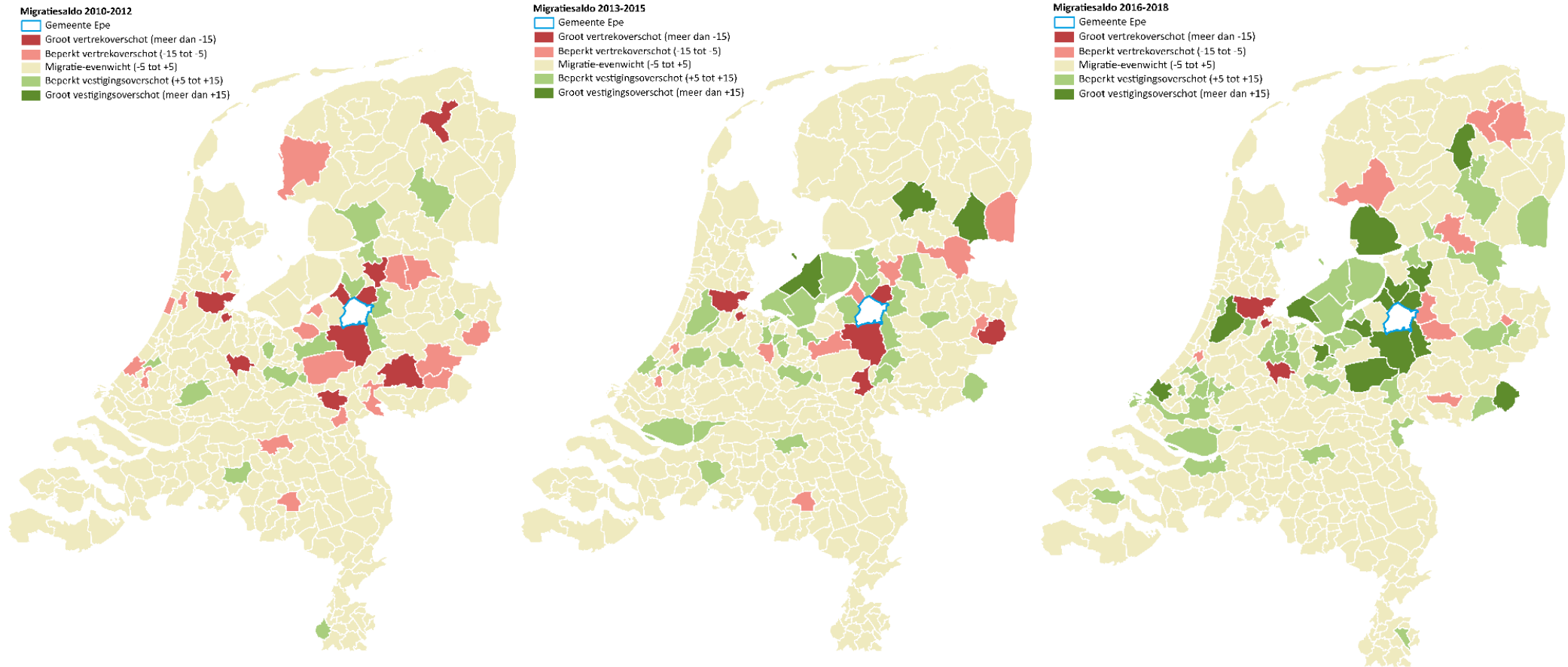
In alle drie de gemeenten is de aantrekkingskracht op vestigende gezinnen groot. Het verlies van het aantal jongeren tot 25 jaar is de laatste jaren in Epe beperkt in verhouding met Hatterem en Heerde. De gemeente Epe kent van de drie gemeenten de sterkste toename in verhuizingen vanuit de directe

omgeving en vanuit de randstad gemeenten. Heerde en Hatterem hebben vooral een directe verhuisrelatie met omliggende gemeenten.

Figuur 2.6: Gemeente Epe. Herkomstgemeenten vestigers (personen) 2010-2018



Figuur 2.7: Gemeente Epe. Migratiesaldo vanuit herkomstgemeenten 2010-2018



3 Huidige woningvoorraad Epe

Het grootste deel van de woningvoorraad in Epe staat er al. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt daarmee steeds belangrijker. In dit hoofdstuk brengen we de huidige kwaliteit van de woningvoorraad in beeld. We zoomen hierbij specifiek in op kenmerken van de sociale huurvoorraad.

3.1 Woningvoorraad

Figuur 3.1: Gemeente Epe. Woningvoorraad naar eigendom 2020

	Epe	
Huurvoorraad Triada	3.530	24%
Overige corporatievoorraad	225	2%
Totaal corporatievoorraad*	3.755	25%
Particuliere huurvoorraad	1.150	8%
Koop	9.825	67%
Totaal	14.730	100%

* DAEB voorraad Triada en totale (sociale) huurvoorraad overige corporaties

Bron: Registratie gemeente Epe en corporatie Triada

Eind 2020 stonden er 14.730 woningen in de gemeente Epe. Het aantal woningen is iets hoger dan het aantal huishoudens. De verklaring hiervoor is dat niet elke woning bewoond wordt. Een aantal woningen staat bijvoorbeeld tussen verhuizingen leeg. Van de totale woningvoorraad was 67% een koopwoning.

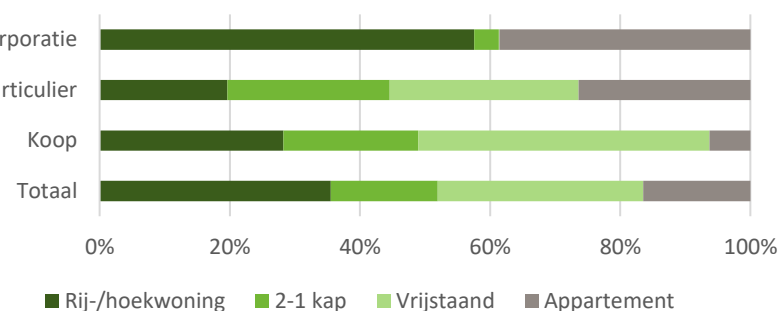
Corporatie Triada heeft 3.530 woningen in de gemeente Epe. Het bezit van Triada is licht toegenomen ten opzichte van het woningmarktonderzoek van

¹ Mooiland heeft recent geen bezit meer in gemeente Epe. De 36 woningen van Mooiland zijn overgekocht door Triada.

2017. Daarnaast zijn er nog een aantal corporatiewoningen van Woonzorg Nederland en Habion¹. Circa 8% van de woningvoorraad is in bezit van particuliere verhuurders.

De corporatievoorraad bestaat vooral uit rij-/hoekwoningen en appartementen. De koopvoorraad bevat juist veel vrijstaande woningen. In de particuliere huursector is dit meer verdeeld over de woonsegmenten.

Figuur 3.2: Gemeente Epe. Huidige samenstelling woningvoorraad naar woningtype en eigendom



Bron: Gemeente Epe, 2021

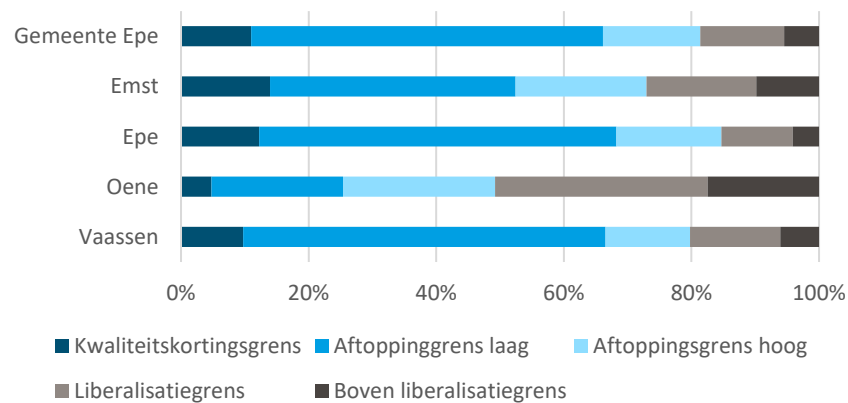
Kenmerken huurvoorraad Triada

Het merendeel van de woningvoorraad van Triada staat in Epe (1.710 woningen) en Vaassen (1.641 woningen). Emst heeft circa 120 woningen van Triada en Oene slechts 60 woningen. Sinds 2017 is het aantal woningen in Epe het sterkst toegenomen. Het aantal woningen in Vaassen is juist afgenomen. In Emst en Oene is de voorraad nagenoeg gelijk gebleven.

De huurvoorraad van Triada bestaat voor circa 65% uit woningen geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden met potentieel recht op huurtoeslag. De meeste woningen

hebben een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (55%). Dit zijn woningen tussen de € 442 en de € 633 (prijsspeil 2021). Op deze woningen doen vooral eenpersoonshuishoudens een beroep. 15% van de woningen heeft een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 633 - € 678). Op deze woningen doen meerpersoonshuishoudens een beroep. Triada heeft beperkt woningen tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (15% € 678 - € 752) en boven de liberalisatiegrens (5% > € 752). De woningen die nu boven de liberalisatiegrens vallen, worden na mutatie weer bereikbaar verhuurt onder de liberalisatiegrens. In Emst en Oene staan de duurdere woningen van Triada. Dit komt omdat dit veelal eengezinswoningen betreft. In verhouding met het vorige woningmarktonderzoek is het aandeel woningen in de gemeente tot de tweede aftoppingsgrens afgenomen met circa 5%. Dit komt vooral door een afname van het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Het gaat om -147 woningen tot de kwaliteitskortingsgrens in Epe.

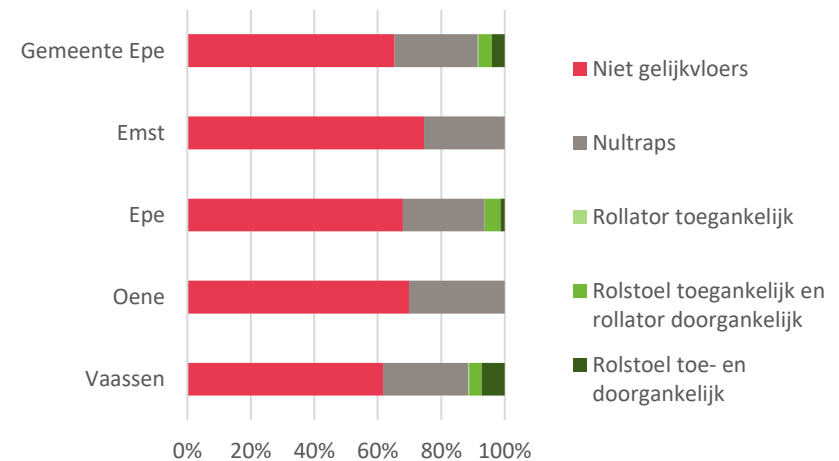
Figuur 3.3: Gemeente Epe. Huurvoorraad Triada naar prijssegment 2020



Bron: Triada, 2021

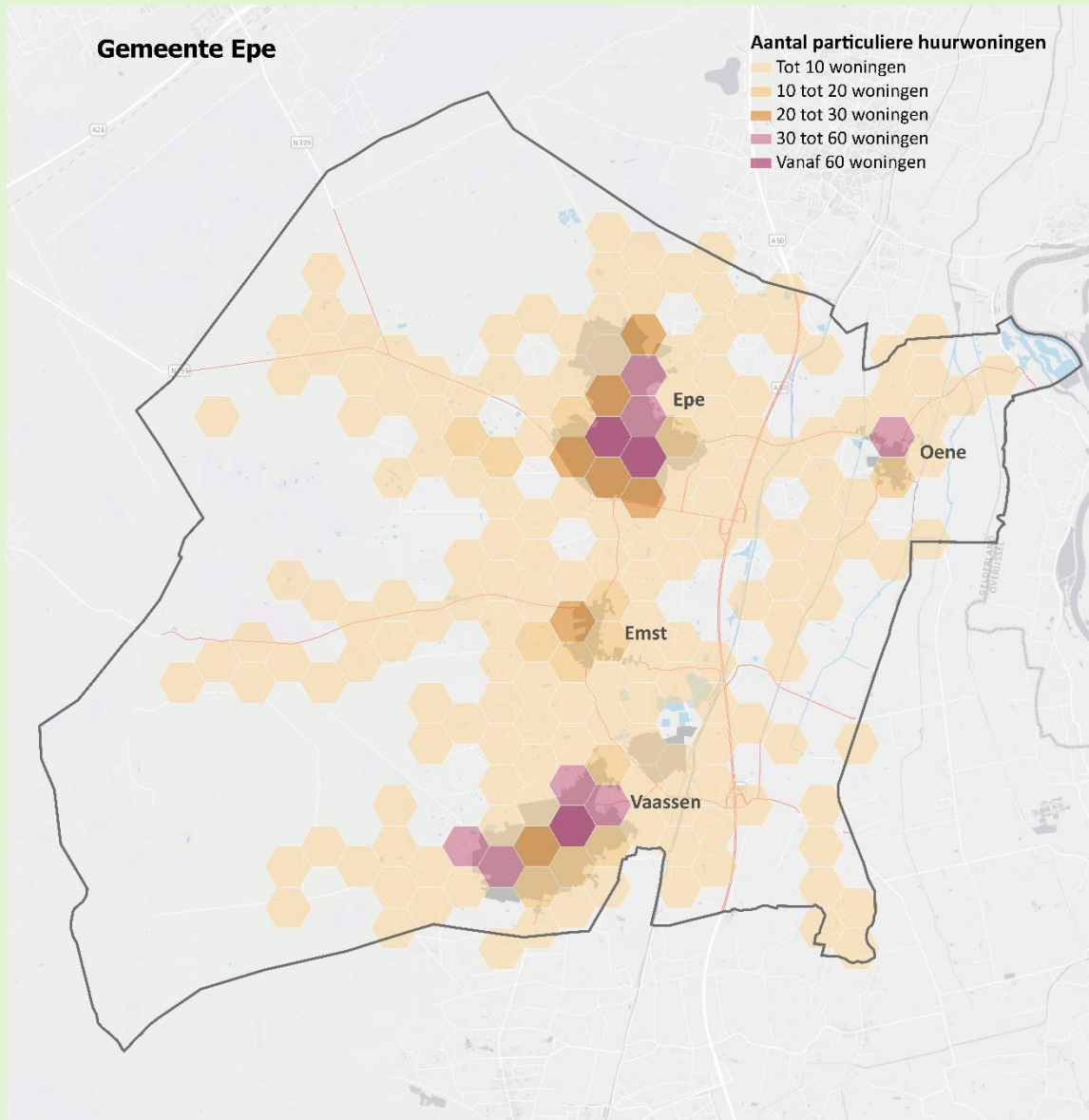
Het aantal levensloopgeschikte woningen is toegenomen van 31% in 2017 naar 35% in 2020. De stijging komt vooral door toevoeging van levensloopgeschikt nieuwbouwaanbod door Triada. Desalniettemin is nog 65% van de woningen niet gelijkvloers. Gezien de toenemende vergrijzing in de gemeente ligt er een opgave om de huurvoorraad van Triada aan te laten sluiten bij de groeiende behoefte aan toegankelijke woningen.

Figuur 3.4: Gemeente Epe. Huurvoorraad Triada naar levensloopgeschiktheid 2020



Bron: Triada, 2021

Kenmerken particuliere huurvoorraad



In de gemeente Epe zijn vooral kleine particuliere verhuurders actief. De meeste particuliere verhuurders hebben minder dan drie woningen in bezit. Het gaat hier veelal om particulieren die daarnaast een enkele woning verhuren. Daarnaast zijn er 20 particuliere verhuurders die circa 3 tot 5 woningen verhuren. Er zijn 9 middelgrote particuliere verhuurders met circa 5 tot 20 woningen. Tot slot zijn er beperkt grotere particuliere verhuurders in de gemeente actief. Zeven particuliere verhuurders hebben 20 tot 50 woningen in bezit.

Ruim de helft van de particuliere huurvoorraad is geprijsd in het vrije marktsegment boven de € 752. Het overgrote deel daarvan gaat om middenhuurwoningen tot € 950. De particuliere verhuurders zijn ook actief in het sociale huursegment. Circa 45% van de particuliere huurvoorraad is geprijsd tot de € 752.

De meeste particuliere huurwoningen staan in het centrum van Epe en Vaassen. Daarnaast staan er relatief meer particuliere huurwoningen in het noorden van Epe en aan de oost- en westkant van het centrum van Vaassen. In Emst en Oene staan beperkt particuliere huurwoningen.

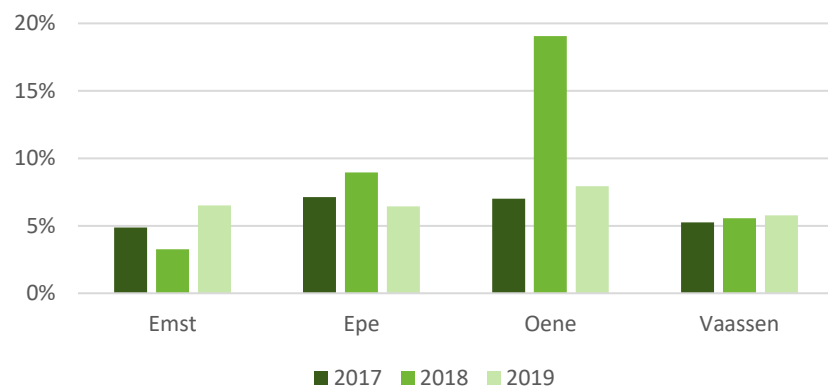
Vergelijk tussen gemeenten

In Epe staan relatief meer corporatiewoningen tot de tweede aftoppingsgrens dan in Hattem en Heerde. De afgelopen jaren is het aandeel woningen tot de tweede aftoppingsgrens afgenomen in Epe, Hattem en Heerde. Deze afname is in Epe vooral het gevolg van de afname van het aantal woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (-147 woningen).

3.2 Huidige marktdruk corporatiewoningen Triada

De mutatiegraad in de gemeente Epe ligt de afgelopen jaren gemiddeld op 6%. In Oene zien we uitschieters naar boven door een beperkte woningvoorraad. Het aantal reacties op een woning is de afgelopen jaren verdubbeld van gemiddeld 30 reacties in 2017 naar 60 in 2020. In Epe en Vaassen komen de meeste reacties op een huurwoning binnen.

Figuur 3.5: Gemeente Epe. Mutatiegraad per kern



Bron: Triada, 2021

Figuur 3.6: Gemeente Epe. Slaagkans vergeleken met andere gemeenten werkgebied Triada 2017-2020

Slaagkans	2017	2018	2019	2020	2017-2020
Epe	2,8%	3,5%	2,5%	1,3%	-52%
Hattem	3,1%	3,0%	2,5%	1,8%	-43%
Heerde	3,3%	4,4%	2,9%	1,9%	-42%
Totaal	3,0%	3,6%	2,6%	1,6%	-47%

Bron: Triada, 2021

De slaagkans van woningzoekenden is de afgelopen jaren afgenomen in de drie gemeenten. Deze is het sterkst afgenomen in de gemeente Epe. Steeds meer woningzoekenden hebben moeite om een sociale huurwoning te vinden.

Vergelijk tussen gemeenten

Woningzoekenden komen steeds lastiger aan een woning in de gemeente Epe. In de gemeente Epe schommelt de mutatiegraad de afgelopen jaren. Dit zien we in Hattem en Heerde ook, maar het aantal mutaties ligt in Epe net wat hoger dan in Hattem en Heerde. Het aantal reacties op woningen ligt in Hattem en Heerde hoger dan in Epe. De slaagkans van woningzoekenden is in Epe juist lager dan in de gemeenten Hattem en Heerde. Dit komt omdat er naar verhouding meer woningzoekenden zijn dan het beschikbare huuraanbod in de gemeente Epe. In alle drie de gemeenten duiden de indicatoren erop dat de marktdruk op de sociale huursector stijgt.

4 Behoeft sociale huur Epe

Als basis voor de woningbehoeftebepaling maken we gebruik van de prognose Gelderse variant Primos 2019. Dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Het vertrekpunt van deze prognose zijn de bekende woningbouwplannen tot 2025. Na 2025 wordt een trend van de afgelopen jaren doorgetrokken. Daarnaast houdt de prognose rekening met demografische ontwikkelingen; geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratieverwachtingen. Op basis van de meest recente bevolkings- en huishoudensprognoses heeft de Cleantech Regio, waar Epe deel van uitmaakt, nog nadere maatwerkafspraken gemaakt met de provincie Gelderland. Op basis van deze maatwerkafspraken brengen we twee varianten voor de woningbehoefteontwikkeling in beeld.

4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De gemeente Epe groeit de komende jaren. We verwachten een toename door natuurlijke aanwas (geboorte/sterfte) en door binnenlandse en buitenlandse migratie. Op basis van de prognose stijgt het aantal inwoners tot 2030 met + 710 inwoners. Ook na 2030 groeit de gemeente naar verwachting nog door. Voor de woningbehoefte is niet zozeer de bevolkingsomvang bepalend, maar veel meer de huishoudensontwikkeling. Op basis van de prognose stijgt het aantal huishoudens tot 2030 met + 520 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit verhoudingsgewijs sterker dan het aantal inwoners (huishoudens +4%, inwoners +2%). Dit komt door gezinsverdunding; het aantal kleine huishoudens neemt snel toe. Er komen steeds meer alleenstaande huishoudens in de gemeente, mede door de vergrijzing. De woningbehoeftebepaling van de Cleantech regio en de provincie Gelderland ligt hoger dan de huishoudensontwikkeling van de Gelderse variant Primos

2019. Bij de woningbehoeftebepaling zijn recente inzichten over ontwikkeling van woningbouwrealisatie, verwachte woningbouwplannen en het inlopen van een huidig woningtekort meegewogen op basis van Primos prognose 2020. De woningbehoefte is in de woonagenda vastgelegd in een bandbreedte (minimum- en maximumvariant).

Op basis van de minimumvariant ligt de woningbehoefte tot 2030 op + 1.025 woningen. Dit kan naar verwachting maximaal oplopen tot + 1.350 woningen (maximumvariant). De maximumvariant is de woningbehoefteverwachting als het huidige woningtekort flink wordt ingelopen en de trend van de afgelopen jaren met sterke migratie naar Epe zich voortzet. Bij de maximumvariant moet alles meezitten wil dit uitmonden tot de woningbehoefte in Epe. Als uitgangspunt voor de verdere analyses gebruiken we de minimumvariant als basis. Deze weerspiegelt een reëel scenario voor de doorrekening van de behoefte aan sociale huur voor Epe.

Tabel 4.1: Gemeente Epe. Bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteprognose 2020-2035

	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	Tot 2030
Bevolking	33.160	33.380	33.870	34.410	220	490	710
Huishoudens	14.250	14.460	14.770	14.940	210	310	520
Woning-behoefte (minimum-variant)	14.250	14.763	15.275	15.445	515	510	1.025
Woning-behoefte (maximum-variant)	14.250	14.925	15.600	15.770	675	675	1.350

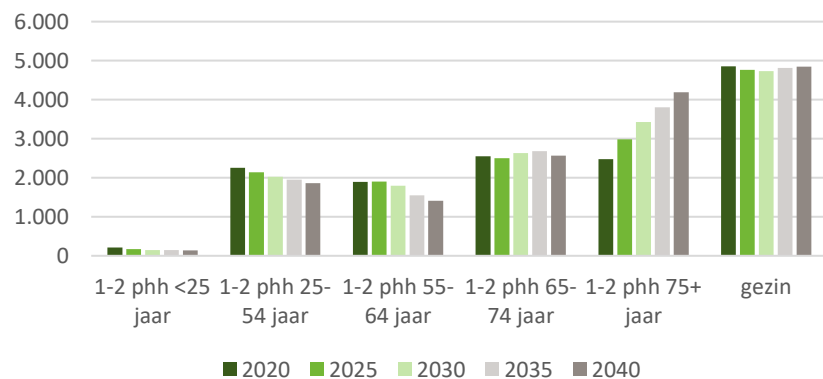
Bron: Gelderse variant Primos 2019, woningbouwafspraken gemeente Epe en provincie Gelderland 2021

Groeiend aantal alleenstaanden

Op basis van de ontwikkeling van leeftijdsgroepen zien we de komende jaren een verdergaande vergrijzing. Na 2030 gaat de babyboomgeneratie in omvang geleidelijk verminderen. In de komende jaren gaat ook het aantal en aandeel jongeren naar verwachting afnemen. De vestiging van meer jongeren of behoud van eigen jongeren in de kern in de komende jaren is alleen mogelijk als er voor deze groepen ook woningen zijn. Door de gestegen woningprijzen en de toenemende druk op de huursector is het onzeker of jongeren nog kunnen starten in de gemeente. Het aantal gezinnen in de gemeente Epe blijft naar verwachting stabiel. Het is aantrekkelijk wonen in de gemeente Epe voor gezinnen.

Het aantal kleine huishoudens, waaronder vooral oudere huishoudens neemt naar verwachting sterk toe. Het aantal 75-plushuishoudens neemt naar verwachting met circa 950 huishoudens toe tot 2030. In alle kernen van de gemeente zet de vergrijzing naar verwachting door.

Figuur 4.1: Gemeente Epe. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling en leeftijd Gelderse variant Primos 2019



Bron: Gelderse variant Primos, 2019

Woningbehoefte per kern

Hoe lager het schaalniveau, des te onzekerder de prognoses. De prognoses per kern zijn daarom met meer onzekerheid omgeven dan de prognoses voor de gehele gemeente Epe. De woningbehoefte is daarom tot 2030 per kern indicatief opgenomen voor de minimum- en maximumvariant van de woningbehoefte. De doorvertaling naar de kernen is gebaseerd op de achtergrondkenmerken van de kernen, zoals de huidige verdeling van de woningvoorraad en huishoudens, mate van vergrijzing en ontgroening en invloed van verhuizingen.

De grootste woningbehoefte tot 2030 is in Epe (+505 tot +660 woningen) en Vaassen (+ 390 tot + 510 woningen) te verwachten. De verwachting is dat naar verhouding meer huishoudens in de hoofdkernen en dichterbij de centra willen wonen. Dit gezien de aantrekkelijkheid van het voorzieningsniveau in Epe en Vaassen. Dit is ook terug te zien in de toename van de verhuisbewegingen naar de kernen Epe en Vaassen. Bij Emst ligt de woningbehoefte op circa + 90 tot + 120 woningen tot 2030. Voor Oene ligt de woningbehoefte substantieel lager met + 40 tot + 60 woningen.

Tabel 4.2: Gemeente Epe. Woningbehoefte totaal tot 2030 per kern

	Woningbehoefte (minimumvariant)	Woningbehoefte (maximum variant)
Epe	+ 505	+ 660
Emst	+ 90	+ 120
Vaassen	+ 390	+ 510
Oene	+ 40	+ 60
Gemeente Epe	+ 1.025	+ 1.350

Bron: Woningbouwafspraken gemeente Epe en provincie Gelderland, bewerkingen Companen 2021

Vergelijk tussen gemeenten

In de gemeente Epe ligt de woningbehoefte toename tot 2030 op circa 7 tot 8% afhankelijk van het woningbehoefte scenario. Dit is vergelijkbaar met de procentuele behoefte in Hattem 8%. In Heerde ligt de woningbehoefte met circa 6% naar verwachting wat lager. In alle drie de gemeenten speelt vergrijzing een belangrijke rol in de verwachte toename van het aantal benodigde woningen. In Epe zien we een stabiele ontwikkeling van het aantal gezinnen de komende jaren. In Hattem neemt het aantal gezinnen naar verwachting toe. In Heerde neemt het aantal gezinnen naar verwachting juist wat af.

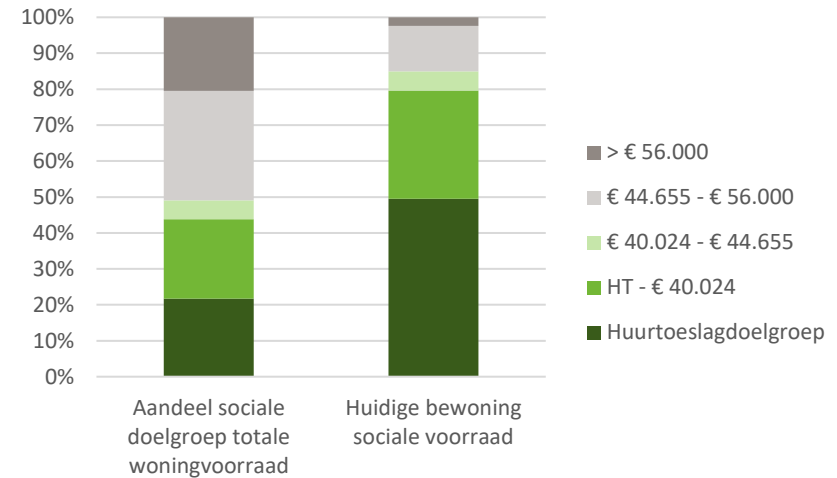
4.2 Behoeft sociale huur

Huidige situatie inkomensgroepen

Om inzicht te krijgen in de toekomstige behoefte aan sociale huur, brengen we eerst de huidige woonsituatie van verschillende inkomensgroepen in beeld. Circa 45% van de huishoudens in de gemeente Epe heeft op basis van het inkomen recht op een sociale huurwoning. 22% heeft een inkomen met recht op huurtoeslag.

Lang niet ieder die behoort tot de doelgroep van de corporatie woont daadwerkelijk in een sociale huurwoning. De huidige sociale huurvoorraad wordt voor 80% bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021). 13% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een middeninkomen (€ 44.655 - € 56.000). De scheefheid (huishoudens met inkomen boven de € 40.024) is afgenomen sinds het vorige woningmarktonderzoek van 2017, van 23% naar 20%.

Figuur 4.2: Gemeente Epe. Links omvang sociale doelgroep in de totale woningvoorraad, rechts bewoning van inkomensgroepen in de sociale voorraad.



Bron: Lokale monitor Wonen, 2021.

Ontwikkeling behoefte sociale huur

Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens maken wij een inschatting van die behoefte. Wij richten ons hierbij allereerst op meetbare economische en demografische trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Hierbij kijken we naar de leeftijdsontwikkeling en huishoudenssamenstelling. In de toekomst zullen steeds meer eenpersoonshuishoudens in een corporatiewoning wonen.
- **Effect inlopen woningtekort.** Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met de minimumvariant van de woningbehoeftebepaling. Hierin is naast de huishoudensontwikkeling ook het verhoogd inlopen van een woningtekort in de regio meegenomen. Een deel van dit woningtekort zal een vraag zijn naar sociale huurwoningen. Als aanname voor de benodigde

sociale huurvoorraad nemen we de woonwensen van doelgroepen waar dit woningtekort is ontstaan. Het gaat vooral om een woningtekort bij jongeren en jonge gezinnen, die leidend zijn voor de behoeftebepaling aan sociale huurwoningen.

- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generaties ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen voor deze groep daalt.
- **Effect van welvaarts groei.** De afgelopen jaren zagen we een gestaag stijgende welvaarts groei, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitsprak van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. Nederland bevindt zich met de huidige Coronacrisis in een recessie. De verwachting is dat het om een relatief korte periode zal gaan, mede omdat de recessie niet veroorzaakt wordt door economische redenen, maar door het stilleggen van de economie vanwege volksgezondheid. De grote kosten die de overheid momenteel investeert om bedrijven op de been te houden, leiden op termijn naar verwachting tot grote bezuinigingen. Nu al verliezen veel jongeren en mensen met tijdelijke contracten hun baan. Ook loopt de werkloosheid naar verwachting de komende tijd op. In economisch mindere tijden neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning neemt dan toe. In dit onderzoek nemen we twee scenario's mee (0% en 0,4% koopkrachtontwikkeling). De verwachting is dat de komende jaren het aanhouden van het behoudende koopkrachtscenario van 0% een reëel uitgangspunt is. Op de lange termijn kan de economie (na effecten van bezuinigingen) mogelijk weer wat

stabiliseren. Het scenario met 0,4% koopkrachtontwikkeling geeft hiervoor een realistisch beeld.

Tabel 4.3: Gemeente Epe. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen woonachtig in sociale huur Woningbehoefte minimale woningbehoefteafspraken 2020-2035

	2020	2030		2035	
	Huidige situatie	0% scenario	0,4% scenario	0% scenario	0,4% scenario
Huurtoeslagdoelgroep	1.860	2.000	1.950	2.010	1.935
HT - € 40.024	1.130	1.160	1.125	1.155	1.115
€ 40.024 - € 44.655	200	210	210	210	210
€ 44.655 - € 56.000	475	515	520	510	520
> € 56.000	90	100	100	100	100
Totaal	3.755	3.985	3.905	3.985	3.880

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Op basis van demografisch- en economisch perspectief zal de groep die behoefte heeft aan een sociale huurwoningen in 2030 tussen de 3.985 en de 3.905 huishoudens liggen. In dat geval zal de huidige voorraad met + 150 tot + 230 woningen moeten toenemen. In 2017 lag dit aantal met + 60 tot + 145 woningen tussen 2017 en 2027 lager, mede door een lagere inschatting van de demografische ontwikkeling en het niet inlopen van een woningtekort. De doorkijk naar 2035 laat zien dat in het gunstige economische scenario de benodigde voorraad naar verwachting wat afneemt. Wel zal er per saldo nog een toename van de voorraad zijn ten opzichte van de huidige voorraad. Bij een stagnerende koopkracht zal de vraag naar sociale huurwoningen tot 2035 gelijk blijven met de situatie tot 2030. Er is in dit scenario een beperkte inkomensstijging en huurders met een hoger inkomen zullen ook langer in een

huurwoning blijven wonen. Daarnaast zal de vraag van de primaire doelgroep toenemen.

Naast de economische en demografische trends zijn er ook andere meer maatschappelijke trends van invloed op de woningbehoefte. Daarom scherpen we de toekomstige vraag naar sociale huur aan op basis van de volgende uitgangspunten:

- **Scheefheid.** De mate van scheefheid van inkomensgroepen in de sociale huurvoorraad is van invloed op de benodigde voorraad. Als de scheefheid daalt zijn er meer woningen beschikbaar voor de sociale doelgroep. De afgelopen jaren is de scheefheid in de sociale huurvoorraad afgenomen. De verwachting is echter dat er altijd enige mate van scheefheid in de voorraad zal blijven. Tevens stopt de doorstroming van scheefwoners naar verwachting omdat zij in de huidige markt niet kunnen doorstromen naar betaalbare koopwoningen. Als aanname voor de behoefte aan sociale huurwoningen houden we de scheefheid voor de toekomst dan ook gelijk aan de huidige scheefheid.
- **Statushouders.** Het uitgangspunt voor de toekomst baseren we op de trend in taakstelling statushouders over de afgelopen jaren. Net als in het vorige woningmarktonderzoek van 2017 gaan we ervan uit dat de sociale huur deze taakstelling volledig faciliteert. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling voor de afgelopen jaren het geval te zijn geweest.
- **Uitstroom Beschermd Wonen.** Een deel van de zorgvragers vanuit een intramurale woonvorm zullen de komende jaren naar verwachting uitstromen naar een zelfstandige woonruimte. De woonopgave die dit met zich meebrengt is onderzocht in de Regionale opgave BW 2020 voor de gemeenten in Oost-Veluwe. Daarbij is onderscheid gemaakt naar een minimum en een maximum bandbreedte. De minimale behoefte die hieruit voortkomt voor de gemeente Epe is in dit

woningmarktonderzoek meegenomen als opgave voor de sociale huur. Deze doelgroep heeft behoefte aan corporatiewoningen tot de kwaliteitskortingsgrens.

De vraag naar Beschermd Wonen is onzeker in de toekomst. Het is mogelijk dat de woningbehoefte vanuit deze doelgroep stijgt en zich ontwikkelt volgens de maximumbandbreedte uit de Regionale opgave BW 2020. Het blijven monitoren van de behoefte en het tijdig kunnen bijsturen in de opgave is dan van belang.

Op basis van de aanvullende uitgangspunten zal de benodigde sociale huurvoorraad in beide economische scenario's hoger uitvallen. In de volgende tabel zijn de effecten weergegeven.

Tabel 4.4: Gemeente Epe. Benodigde sociale huurvoorraad bij woningbehoefteafspraken minimumvariant 2020-2035

Minimale woningbehoefteafspraken	2020	Tot 2030		Tot 2035	
		Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%	Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%
Huidige corporatievoorraad	3.755				
Toename behoefte					
+ Groei doelgroep in sociale huur		240	160	80	55
+ inloop woningtekort		145	145	-	-
Afname behoefte					
- Generatie-effect		-155	-155	-80	-80
Basisprognose		3.985	3.905	3.985	3.880
Toename gecorrigeerde behoefte					
+ Behoeft statushouders		60	60	90	90
+ Uitstroom Beschermd wonen (minimaal)		110	110	165	165
Behoeft sociale huurvoorraad		4.155	4.075	4.240	4.135
Saldo gecorrigeerde behoefte		+ 400	+ 320	+ 485	+ 380
Aandeel sociale huur op totale woningbehoefte		30%	24%	32%	25%

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Op basis van de uitgangspunten zal de benodigde sociale huurvoorraad in beide economische scenario's hoger uitvallen. Dat betekent dat de huidige voorraad, op basis van de aannames, toe moet nemen met + 320 tot + 400 woningen tot 2030. Na 2030 is er nog behoefte aan + 60 tot + 85 woningen. Vooral de behoefte aan uitstroom vanuit Beschermd Wonen drukt op de reguliere sociale huurvoorraad. De vraag van statushouders is sterk afhankelijk van de ontwikkelingen van internationale migratiebewegingen. Neemt de migratie van het buitenland naar Nederland af, dan zal ook de behoefte aan sociale huur afnemen.

Effect woningbouwafspraken maximumvariant

We hanteren dezelfde aannames over de verdeling van de behoefte aan sociale huur bij de maximumvariant als bij de minimumvariant. Bij de maximumvariant kan de behoefte aan sociale huurwoningen oplopen naar + 410 tot + 490 sociale huurwoningen tot 2030. Na 2030 is de behoefte aan sociale huurwoningen gelijk met de minimumvariant.

De vraag naar sociale huurwoningen is sterk afhankelijk van de doelgroep die met de verhoogde woningbouwafspraken wordt bediend. Het is goed mogelijk dat met de extra woningen juist ingezet wordt op het aantrekken van doelgroepen naar koopwoningen. Dit resulteert dan in een lagere behoefte aan sociale huurwoningen dan hierboven gepresenteerd.

Invloedrijke wet- en regelgeving

De afgelopen tijd zijn meerdere wetsvoorstellen gedaan die van invloed zijn (of gaan worden) op de werking van de sociale huursector. In deze paragraaf zetten we de belangrijkste wetsvoorstellen op een rij en geven aan wat de mogelijke gevolgen voor de kwantitatieve en/of kwalitatieve vraag aan sociale huur zijn.

Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting (2021)

Het Wetsvoorstel tijdelijke huurkorting maakt het mogelijk om de huurprijs van een zelfstandige woning tijdelijk te bevriezen of te verlagen voor huurders die daarom vragen, bijvoorbeeld als gevolg van inkomensverlies. Zo kunnen woningcorporaties maatwerk leveren aan mensen die tijdelijk minder inkomen hebben of willen doorstromen naar een meer passende woning. Deze huurkorting geldt voor een periode tot maximaal drie jaar. Met deze maatregel kunnen huurders met betalingsproblemen sneller geholpen worden, waardoor wellicht minder huisuitzettingen hoeven plaats te vinden. Mogelijk kan de maatregel tot meer doorstroming leiden, als verhuisgeneigde huurders hiermee een extra stimulans krijgen om toch te verhuizen naar een iets duurdere huurwoning (bijvoorbeeld omdat die woning groter of levensloopgeschikter is dan hun huidige woning).

Wet Eenmalige Huurverlaging (2021)

In 2021 geldt de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Bijvoorbeeld als huurders over langere tijd te maken hebben gehad met inkomensdaling, of doordat zij in de woning kwamen wonen voordat passend toewijzen was ingevoerd. De regeling is van toepassing op huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Een huishouden dat in 2021 een huurverlaging heeft gekregen tot de aftoppingsgrens, mag dus ook geen huurverhoging krijgen per 1 juli 2021. In 2022 mag dat wel weer. Het gevolg van deze wet kan zijn dat de doorstroming wordt afgeremd. Voor dure scheefwoners is er nu minder aanleiding om te verhuizen naar een woning die beter past bij hun financiële mogelijkheden.

Motie huurbevrozing (2021)

In februari is een motie aangenomen om de huren eenmalig te bevrozen. De bevrozing geldt voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties (dus ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagendplaatsen). Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn niet toegestaan. Deze maatregel kan drukken op de investeringsmogelijkheden van corporaties. Om te zorgen dat het gelijk houden van de huren niet ten koste gaat van nieuwbouw of verduurzamingsopgave worden corporaties door het Rijk gecompenseerd. Omdat het om een eenmalige bevrozing gaat, lijkt de motie niet tot grote verschuivingen in kwantitatieve of kwalitatieve vraag te zorgen.

Tijdelijke afschaffing markttoets niet-DAEB investeringen (2021 t/m 2023)

Door een aanpassing van de Woningwet is per 1 januari 2021 geen markttoets meer nodig alvorens woningcorporaties niet-DAEB investeringen kunnen doen, zoals de bouw van middeldure huur, sociale koop of gemengde projecten. De afgelopen jaren is de vraag naar middeldure huur toegenomen, met name bij middeninkomens die vaak teveel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huur, maar te weinig voor een hypotheek. Door de verplichting van een markttoets bouwden corporaties in de praktijk zeer weinig in dit segment, ook als particuliere investeerders geen of weinig interesse toonden, omdat de gemeentelijke procedure vrijwel nooit werd opgestart. De afschaffing van de markttoets geldt vooralsnog voor een termijn van drie jaar. Als corporaties door deze afschaffing ook daadwerkelijk meer gaan investeren in middeldure huur kan dit mogelijk tot minder vraag naar sociale huur boven de aftoppingsgrenzen leiden. Midden- en hogere inkomens met een voorkeur voor huur zouden dan mogelijk eerder geneigd zijn om een middeldure

² Corporaties moeten 80% van hun vrijkomende sociale huurvoorraad (de woningen met een huurprijs tot €752,33) toewijzen aan huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren (inkomensgroep tot €40.024). Daarnaast mogen corporaties 10% van de

huurwoning te betrekken, mits deze woningen snel beschikbaar zijn, niet te duur (< €1.000) en voorzien van de juiste kwaliteit.

Wetsvoorstel differentiatie inkomensgrenzen toewijzing sociale huur (vanaf 1 januari 2022)

Er ligt een wetsvoorstel om de huidige inkomensgrenzen voor toewijzing van sociale huur te differentiëren naar huishoudentype. In het voorstel zou de tijdelijke 80-10-10 regeling² vervangen worden door een regeling waarbij 90% van de vrijkomende sociale huur wordt toegewezen aan de sociale doelgroep en 10% vrije ruimte aan overige inkomensgroepen blijft bestaan. De sociale doelgroep bestaat vanaf dan uit eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €35.938 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €43.126. De gedachte hierachter is dat de huishoudensgrootte invloed heeft op de bestedingsruimte. Daarmee houdt het nieuwe voorstel, meer dan het huidige systeem, rekening met de financiële mogelijkheden van bepaalde huishoudentypen. Zeker voor 2-persoonshuishoudens met een middeninkomen kan dit voorstel uitkomst bieden. Hun kansen op een sociale huurwoning worden hiermee vergroot. Voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de €36.000 en €40.000 is de situatie omgekeerd. Zij maken volgens de huidige regeling nog veel kans op een sociale huurwoning, maar zijn vanaf volgend jaar aangewezen op de 10% vrije toewijzingsruimte. Daarnaast is het de vraag of de huidige inkomensgrenzen volstaan voor bijvoorbeeld grote gezinnen met een inkomen net boven de €43.000.

vrijkomende woningen toewijzen aan de zogenoemde middeninkomens (een inkomen tussen de € 40.024 en € 44.655) en nog eens maximaal 10% van de woningen vrij toewijzen, ongeacht het inkomen.

Tabel 4.5: Invloed van wetsvoorstellen op behoefte sociale huur

Wet(voorstel)	Wanneer?	Effect kwantitatieve behoefte sociale huur	Effect kwalitatieve behoefte sociale huur
Tijdelijke huurkorting	2021	Geen of beperkt effect	lets meer vraag woningen > aftoppingsgrens
Enmalige huurverlaging	2021	Geen of beperkt effect	lets minder vraag woningen > aftoppingsgrens
Motie huurbevrozing	2021	Geen of beperkt effect	Geen of beperkt effect
Afschaffing markttoets niet-DAEB	2021 t/m 2023	Mogelijk lichte afname (op termijn)	lets minder vraag woningen > aftoppingsgrens
Differentiatie inkomensgrenzen	Vanaf 1-1-2022	Neemt iets af (doelgroep wordt kleiner)	Minder vraag kleine woningen voor alleenstaanden

Bron: Wetsvoorstellen, 2020-2022

Benodigde sociale huurvoorraad naar prijssegment

De doorvertaling van de benodigde sociale huurvoorraad naar prijssegment baseren we op de volgende uitgangspunten:

- Huidige inkomensverdeling
- Huidige corporatievoorraad naar prijssegment
- Huidige ontwikkeling huurtoeslaggroep en overige corporatiedoelgroep
- Huidig aandeel leeftijdsgroepen in sociale huurwoning
- Ontwikkeling leeftijdsgroepen op basis van demografische prognose

Op basis van deze uitgangspunten stellen we vast dat de behoefte aan woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens naar verwachting wat zal afnemen in de komende jaren. Deze afname hangt samen met de afname van het aantal jonge huishoudens in de huurtoeslagdoelgroep in gemeente Epe. Toch is het van belang voldoende woningen in deze prijsklasse te kunnen toewijzen in de gemeente Epe, omdat ook kwetsbare groepen op de woningmarkt, waaronder uitstromers vanuit Beschermd Wonen, vaak op deze woningen zijn aangewezen. De doelgroep die uitstroomt uit Beschermd Wonen en gebruik maakt van de Opstapregeling is voor circa de helft jonger dan 23 jaar (periode 2019-2021).

De benodigde groei van de kernvoorraad valt in belangrijke mate in het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Corporaties huisvesten in toenemende mate kleine huishoudens met een laag inkomen, een belangrijke doelgroep voor woningen in dit prijssegment. De vraag naar woningen in het prijssegment tussen de aftoppingsgrenzen en tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens neemt in de gemeente Epe ook toe, maar getalsmatig minder sterk.

Tabel 4.6: Gemeente Epe. Benodigde sociale huurvoorraad toevoegingen naar prijssegment tot 2030

	Epe tot 2030	
	Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%
Tot € 442	-20	-30
€ 442 - € 633	250	210
€ 633 - € 678	110	90
€ 678 - € 752	60	50
Totaal	400	320

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Benodigde sociale huurvoorraad per kern

Op basis van de huidige woningvoorraad, gemiddelde reactiegraad, aandeel primaire doelgroep ten opzichte van sociale huur en de economische scenario's, vertalen we de benodigde huurvoorraad naar de kernen. De meeste woningbehoefte voorzien we in de kernen Epe en Vaassen. Daarnaast zien we op basis van het beperkte aanbod in combinatie met de huidige marktdruk in de kleine kernen Emst en Oene een kleine uitbreidingsopgave. Toevoeging van beperkte sociale huur is dan ook mogelijk in Emst en Oene, maar dit betreft maatwerk op specifieke populaire locaties.

Tabel 4.7: Gemeente Epe. Benodigde sociale huurvoorraad toevoegingen per kern tot 2030

	Huidige sociale verdeling (2020)	verdeling voorraad	Gemiddelde reactiegraad 2020	Aandeel primaire doelgroep t.o.v. sociale huur	2020-2030		2030-2035	
					Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%	Econ. Groei = 0%	Econ. Groei = +0,4%
Epe	48%	70	136%	180	150	30	20	
Emst	3%	28	152%	30	20	20	10	
Vaassen	46%	54	123%	160	130	20	20	
Oene	2%	42	115%	30	20	15	10	
Gemeente	100%	62	130%	400	320	85	60	

Bron: Lokale monitor Wonen, Gelderse variant Primos 2019, CPB, 2021, bewerking Companen

Vergelijk tussen gemeenten

In de gemeente Epe is de behoefte aan sociale huur absoluut het hoogst, maar relatief het laagst. In de gemeente Epe ligt de woningbehoefte op 24 tot 30% van de totale woningbehoefte. In Heerde ligt de behoefte aan sociale huurwoningen hoger met 37 tot 42%. In Hattem is de behoefte aan sociale huur het hoogst met 40 tot 44%. In Hattem en Heerde is een inhaalslag nodig in de benodigde sociale huurvoorraad, mede omdat de sociale huurvoorraad de afgelopen jaren is afgenomen. In de gemeente Epe is de sociale huurvoorraad in de afgelopen jaren toegenomen. De benodigde groei van de kernvoorraad valt in alle drie de gemeenten in belangrijke mate in het deel tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens.

5 Kwalitatieve woningbehoefte Epe

Ervaringen uit het verleden tonen aan dat woningzoekenden niet altijd de woning betrekken die ze bij enquêtes aangeven te zoeken. Andersom kunnen woningzoekenden feitelijk geen woning betrekken als dat aanbod niet beschikbaar is. Door feitelijk verhuisgedrag (CBS Microdata) te combineren met de verhuishwensen (WoON2018) krijgen we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente.

Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met de doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens en meer ouderen, krijgen we een beeld van de veranderende verhoudingen van de woningmarkt in gemeente Epe.

5.1 Verhuisgedrag en woonwensen

Een aantal groepen op de woningmarkt beïnvloeden de woningmarkt in sterke mate; starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen.

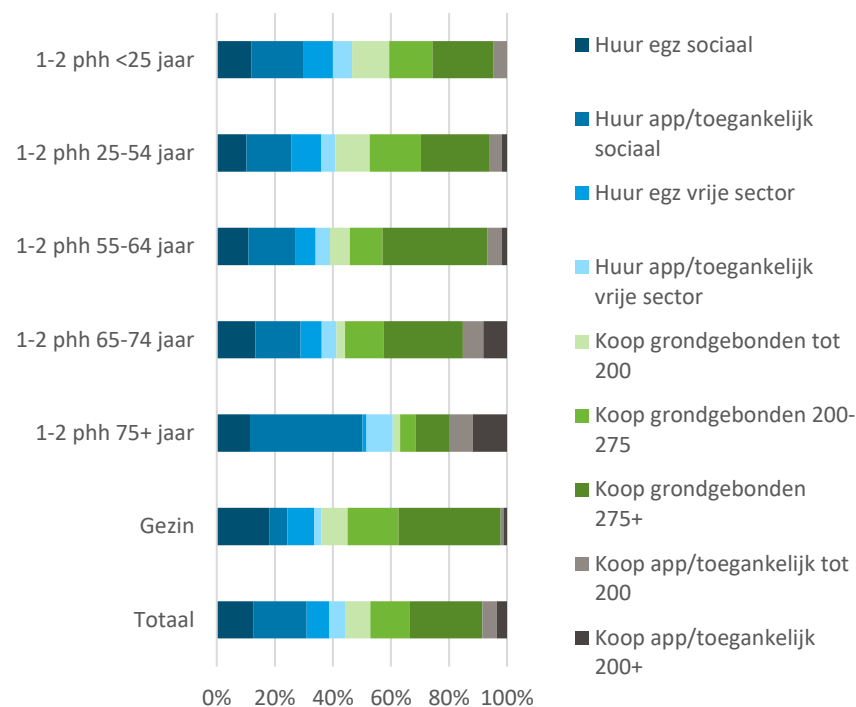
Starters/jonge huishoudens tot 25 jaar

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een appartement of eengezinswoning in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden koopwoningen tot € 200.000, veelal maximaal € 275.000. Deze woningen zijn door de toegenomen woningdruk steeds beperkter aanwezig in Epe.

Er zijn ook jongeren die zich richten op een particuliere huurwoning. Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de

toegang tot de koopsector is gezien de prijzen beperkt. Door de strenge hypotheekregels en het benodigde eigen geld voor de koop van een woning, vallen deze jongeren tussen wal en schip. Ouders kiezen er steeds vaker voor om financieel hun kind(eren) te steunen bij de koop van een woning.

Figuur 5.1: Gemeente Epe. Gewenst woningprofiel



Bron: CBS Microdata en WoON2018

Gezinnen

Gezinnen geven de voorkeur aan tweekappers of vrijstaande woningen boven de € 275.000 tot circa € 400.000. Dit woningaanbod is al veel aanwezig in de gemeente Epe. De jonge gezinnen zoeken nog wat vaker een woning tot € 275.000. Deze woningen zijn steeds minder beschikbaar in de gemeente. Niet elk gezin kan een koopwoning betalen. Zij doen een beroep op een grondgebonden woning in de corporatiesector of de vrije huursector.

Ouderen

Bij ouderen verschillen verhuiscriteria en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd van 55 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil een toegankelijke woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler in tegenstelling tot de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met een tuintje of een fatsoenlijk balkon. Dan gaat het om appartementen of toegankelijke grondgebonden woning met een tuintje zowel in de huursector als in de koopsector. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning.

Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vaker alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan op de huursector in plaats van de koopsector, zowel sociale huur- als vrijesector huurwoningen.

5.2 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte

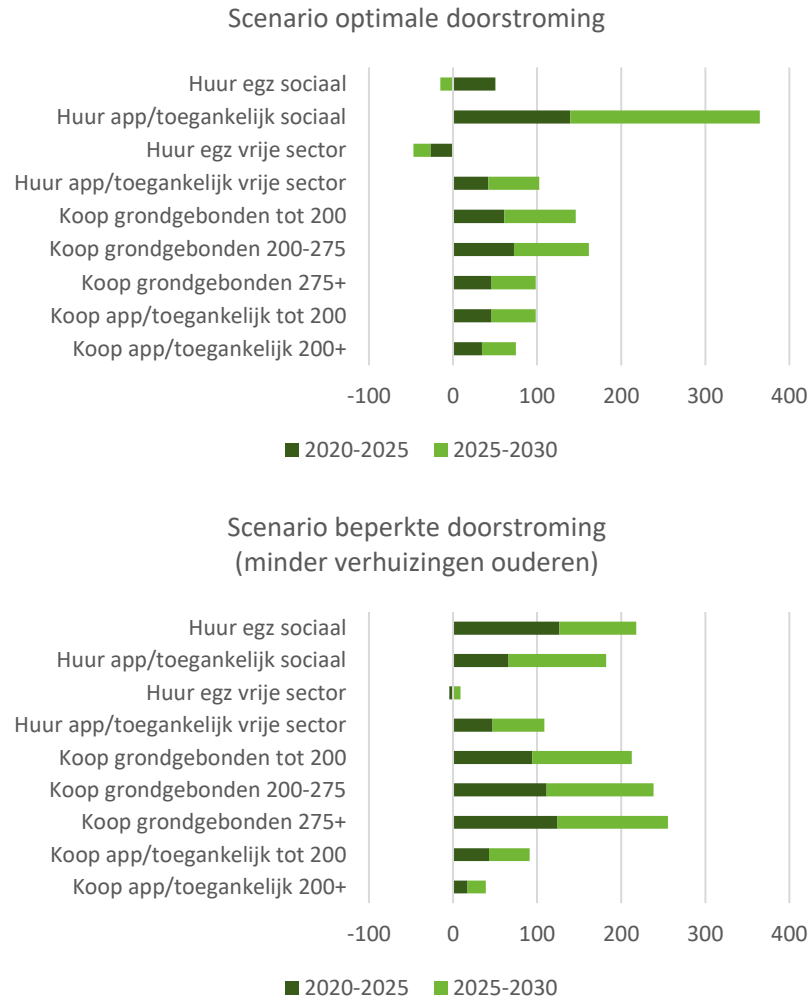
In de voorgaande paragrafen hebben we stilgestaan bij de verwachte kwantitatieve woningbehoefte, de behoefte aan sociale huurwoningen en de woonwensen. Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is vervolgens een doorrekening gemaakt van de verwachte kwalitatieve woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met de doorstroming op de woningmarkt en woningen die vrijkomen door verhuizing of overlijden.

We geven de woningbehoefte weer in twee scenario's;

1. **Optimale doorstroming:** Scenario waarin ouderen verhuizen naar de woning die men wenst. Dit zorgt ervoor dat er meer woningen vrijkomen voor starters, stellen en gezinnen. Dit scenario biedt kansen voor het verlagen van de woningdruk bij starters, stellen en gezinnen.
2. **Beperkte doorstroming:** Scenario waarin een deel van de verhuisgeneigde ouderen toch blijft wonen in de huidige woning. Dit zorgt ervoor dat minder woningen vrijkomen voor starters, stellen en gezinnen. Dit scenario vormt een risico voor het beschikbaar aanbod voor starters, stellen en gezinnen in de gemeente.

In de volgende figuren brengen we de fricties op de woningmarkt per scenario in beeld.

Figuur 5.2: Gemeente Epe. Fricities vraag en aanbod voor twee scenario's 2020-2030



Bron: CBS Microdata en WoON2018, Woningbouwafspraken Epe en provincie, bewerking Companen 2021

Scenario optimale doorstroming

- Kwaliteitsvraag sociale huur:** In de huursector zien we een verschuiving van behoefte naar meer appartementen/toegankelijke woningen in plaats van eengezinswoningen. De behoefte aan eengezinswoningen neemt af door de toename van eenpersoonshuishoudens (veelal oudere huishoudens) in de sociale huurvoorraad. Er is behoefte aan toegankelijke woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen met een tuintje zijn, als appartementen met balkon, dichtbij voorzieningen. Vooral in de sociale huurvoorraad voorzien we in sterkere mate behoefte aan toegankelijk wonen, dan in de koopsector. Dit komt omdat voor de koopsector in sterkere mate de woningbehoefte van jongeren en gezinnen tot uitdrukking komt, die vooral behoefte hebben aan goedkope tot middeldure koopwoningen.
- Tekorten in aanpalende segment vrije sector huur:** We zien een tekort aan middenhuurwoningen. In de vrije sector huur ligt het zwaartepunt van de vraag bij middenhuurwoningen tussen de € 650 en de € 950; deels dus ook binnen het bereik van de sociale huur. Dit komt omdat voor een deel van de middeninkomens een huur boven de € 750 niet haalbaar is. De middenhuur is een belangrijk segment voor doelgroepen (veelal jonge huishoudens en spoedzoekers) die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur is voor deze grootste vragersgroepen een tijdelijke oplossing. Een kleine groep zoekt het comfort van huren om zo geld vrij te maken om comfortabel van te leven.
- Tekort aan betaalbare (koop)woningen:** Voor starters/jonge huishoudens op de markt gaat het vooral om betaalbaar woningaanbod. Bij voorkeur willen zij een grondgebonden woning in de huursector of de koopsector (tot € 200.000). Door de gestegen druk op de woningmarkt zijn deze woningen beperkt beschikbaar. Een deel is bereid om voor een eengezinswoning langer te wachten, dat is zowel in de huur- als in de koopsector het geval.

Een deel kijkt ook uit naar een appartement als zij daar de beschikking toe hebben.

- **Vraag naar middel(dure) koopsegment:** Gezinnen hebben vooral behoefte aan grondgebonden woningen tot € 275.000. Door de gestegen woningprijzen ontbreekt dit aanbod. Een aantal gezinnen zoekt een woning tot maximaal € 400.000 met nieuwbouwkwaliteit.
- **Substitutie:** Vanwege tekort in aanbod in het ene segment (bijvoorbeeld toegankelijke sociale huurwoningen) en een aantrekkelijk alternatief in een ander segment (toegankelijke woningen in middenhuur of koopsector), kunnen substitutie-effecten spelen. Wanneer woningzoekenden een betere woning kunnen krijgen voor hetzelfde geld, kan de vraag verschuiven van huur naar koop of tussen middenhuur en sociale huur. Deze verschuiving is wel sterk afhankelijk van de financiële mogelijkheden van de woningzoekende. Vooral ouderen hebben deze keuzemogelijkheden vaker gezien het gespaarde vermogen dan jongere huishoudens die primair afhankelijk zijn van het betaalbare huursegment.

Scenario beperkte doorstroming

- **Verschuiving van vraag toegankelijke woningen naar grondgebonden woningen:** Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning wonen (met eventuele aanpassingen aan de woning). Dit beperkt de doorstroming in de woningvoorraad. Jongeren en gezinnen kunnen beperkt doorstromen naar huurwoningen en betaalbare of middeldure koopwoningen. Wanneer ouderen beperkter door kunnen stromen naar toegankelijke woningen dan neemt de vraag naar ruime grondgebonden woningen toe. Dit aanbod komt immers minder vrij voor de grote vragersgroepen op de woningmarkt; jongeren en gezinnen.

Vergelijk tussen gemeenten

Het accent van de woningvraag ligt in Epe naast het goedkope en middeldure koopsegment, ook bij de duurdere koopwoningen. Dit is minder het geval in de gemeenten Hattem en Heerde. Deze vraag is in sterke mate afkomstig vanuit (vestigende) gezinnen die in de gemeente op zoek zijn naar ruime grondgebonden woningen met nieuwbouwkwaliteit. In alle drie de gemeenten zien we een sterke vraag vanuit jongeren en ouderen naar toegankelijke huurwoningen.

5.3 Woningbehoefte per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en achtergronden zoals mate van vergrijzing, aantrekkelijkheid voor vestigers en de huidige woningvoorraad in de kernen, vormen de basis voor de inschatting van de kwalitatieve behoefte per kern. De opgave per kern is richtinggevend. Er kunnen echter nog andere redenen spelen om van deze kwantitatieve opgave per kern af te wijken (bijvoorbeeld een achterstand in de woningbouwproductie van de afgelopen jaren, hernieuwde interesse van woningzoekenden, afname goedkope koopvoorraad). Dan kan er ruimte zijn om meer woningen dan de aangegeven opgave per kern te realiseren, maar dan zal daarmee wel de opgave in de andere kernen wat lager worden.

We zien op basis van de beschikbare gegevens de volgende kwalitatieve woningbehoefte in de kernen:

- **Epe:** profiteert van migratie vanuit de andere kernen en trekt vestigers van buiten de gemeente. Tegelijkertijd speelt vergrijzing een sterkere rol voor Epe mede door een trek van ouderen naar de kernen met voorzieningen. De kwalitatieve woningbehoefte is afkomstig van alle belangrijke vragersgroepen: starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Dit resulteert in een vraag naar (toegankelijke) sociale huurwoningen en

daarnaast beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor eengezinswoningen in de sociale huursector. De vraag naar toegankelijke woningen concentreert zich rondom voorzieningen in de kern Epe. Vanuit jongeren is er behoefte aan sociale huurwoningen en middenhuurwoningen met oog op betaalbaar woningaanbod. In de koopsector zien we een vraag naar alle prijssegmenten met nadruk op middeldure koopwoningen vanuit jongeren en gezinnen.

- **Vaassen:** speelt net als Epe een belangrijke rol in de migratie vanuit de andere kernen en vestigers van buiten de gemeente. Vergrijzing komt voor in Vaassen, maar er zijn tevens jonge huishoudens en gezinnen aanwezig die een woningbehoefte hebben. Jonge huishoudens en gezinnen vragen om grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten. De vraag naar sociale huurappartementen/toegankelijke woningen is afkomstig van jonge huishoudens (accent vraag betaalbaarheid) en oudere huishoudens (accent doorstromen naar levensloopgeschikt woningaanbod).
- **Emst en Oene:** De woningbehoefte in deze kernen is vooral afkomstig van starters/jonge huishoudens die in de eigen kern een woning zoeken. De woningvoorraad en het vrijkomende aanbod in deze kernen is relatief duurder dan in de andere kernen. Dit maakt dat lokale woningzoekenden vooral op zoek zijn naar woningen om te kunnen starten in de kern of naar een middeldure woning te kunnen doorstromen. Woningzoekenden in deze kernen zijn meer dan in de andere kernen gericht op grondgebonden koopwoningen in plaats van huurwoningen. De behoefte aan sociale huurwoningen is afkomstig van met name jongeren die moeite hebben om een woning te vinden door beperkt vrijkomend aanbod in de kernen. Emst en Oene hebben relatief weinig voorzieningen. Ouderen richten zich bij verhuizing veelal op de toegankelijke woningen in Epe of Vaassen. Zij willen veelal dichterbij voorzieningen wonen.

Tabel 5.1: Gemeente Epe. Kwalitatieve woningbehoefte per kern

	Epe	Emst	Vaassen	Oene	Gemeente
Huur egz sociaal	+	0	0	0	+
Huur app/toegankelijk sociaal	++	+	++	+	+++
Huur egz vrije sector	0	0	0	0	0
Huur app/toegankelijk vrije sector	+	0	+	0	+
Koop grondgebonden tot 200	+	0	+	0	++
Koop grondgebonden 200-275	++	+	++	+	++
Koop grondgebonden 275+	+	+	+	+	++
Koop app/toegankelijk tot 200	+	0	+	0	+
Koop app/toegankelijk 200+	+	0	+	0	+
Kwantitatieve behoefte tot 2030 (bandbreedte minimale en maximale woningbehoefteafspraken)	+ 505 / + 660	+90 / + 120	+390 / + 510	+40 / +60	+1.025 / +1.350

Bron: CBS Microdata en WoON2018, Woningbouwafspraken Epe en provincie, bewerking Companen 2021