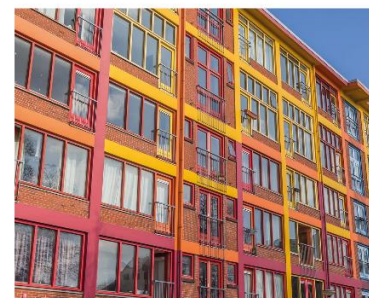


Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek

Gemeente Urk

3-7-2020

Eindrapportage



DATUM	3-7-2020
TITEL	Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek
OPDRACHTGEVER	Gemeente Urk
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer (Companen) Valentine Reijers (Companen)
PROJECTNUMMER	184.101
STATUS	Eindrapportage

Inhoud

Inleiding	4	7 Toekomstige woningbehoefte	43
1 Samenvatting	5	7.1 Huishoudensontwikkelingen richting 2035	43
1.1 Samenvattende conclusies	5	7.2 Kwalitatieve woningbehoefte tot 2035	44
1.2 Aanbevelingen	11	8 Leefbaarheid	46
2 De huidige situatie	13	Bijlagen	50
2.1 Kenmerken woningvoorraad	13	Onderzoeksverantwoording	50
2.2 Huishoudensamenstelling	16	Tabellenboek (separaat)	
2.3 Woonsituatie naar huishoudenstype	18	Factsheets wijken Urk (separaat)	
3 Bevolkingsontwikkelingen en migratietrends	20		
3.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	20		
3.2 Oorzaken van de bevolkingsgroei	20		
4 Verhuishwensen en locatievoorkeuren	24		
4.1 Verhuisgeneigdheid	24		
4.2 Locatievoorkeuren	25		
4.3 Verhuisgedrag in de praktijk	26		
5 Woonwensen	27		
5.1 Voorkeuren voor type en eigendom	27		
5.2 Woonkeuzes Urkers in de praktijk	27		
5.3 Specifieke wensen starters	31		
5.4 Specifieke wensen doorstromers	32		
5.5 Woonvoorkeuren middeninkomens	39		
5.6 Rol van duurzaamheid in de woonmotieven	40		
6 Uitgelicht: de woonvraag van ouderen	41		

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Urk gaat binnenkort jaar de Woonvisie actualiseren. Urk staat voor grote opgaven, zowel in de nieuwbouw als de herontwikkeling. Als basis daarvoor bestaat de behoefte aan een actueel beeld van de woningmarkt nu en in de komende jaren. De gemeente Urk heeft aan Companen opdracht te geven om onderzoek te doen naar de woonwensen en de woonbeleving onder haar inwoners en naar de kwalitatieve woningbehoefte op de korte en langere termijn.

Doel van het onderzoek

Het onderzoek geeft zicht op de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woonwensen op de kortere (2020-2025) en middellange termijn (2025-2035) en het oordeel over de leefbaarheid en woonsituatie. Daarbij is gekeken naar de beleving van verschillende bewonersgroepen en naar de verschillen tussen de wijken op Urk.

In deze rapportage vindt u de resultaten van onze analyses en een weergave van de betekenis voor de woonopgaven op Urk. Daarbij biedt de rapportage handreikingen voor de opgaven rond woningbouwopgaven, leefbaarheid en woonbeleid, als basis voor de te actualiseren woonvisie en de uit te werken programma's voor de nieuwbouwlocaties en aankomende bouwprojecten.

Onderzoeksmethodiek

Het onderzoek is tot stand gekomen via lokale woningmarktstatistieken, gemeentelijke statistieken en via bevolkings- en huishoudensprognoses van de Provincie Flevoland en de gemeente Urk. Woonwensen en woonbeleving zijn gepeild aan de hand van een breed uitgezette enquête onder alle huishoudens

van Urk en onder thuiswonende jongeren vanaf 16 jaar. In de Onderzoeksverantwoording in de bijlage wordt het enquêteonderzoek en de respons nader toegelicht.

Leeswijzer

- Deze rapportage begint in Hoofdstuk 1 met een Samenvatting met de belangrijkste constatering en conclusies en met een overzicht van aanbevelingen rond de woonopgaven in de komende jaren.
- Hoofdstuk 2 tot en met 7 vormen de analysehoofdstukken rondom het woningmarktonderzoek met de belangrijke figuren, cijfers en tabellen uit onze analyses en de toelichtingen daarbij.
- Hoofdstuk 8 bevat een weergave van het leefbaarheidsonderzoek onder Urkse inwoners vanaf 16 jaar, met de belangrijkste cijfers en onderlinge verschillen tussen wijken en bevolkingsgroepen.
- Een separaat Tabellenboek in Excel biedt naast deze rapportage een handzaam overzicht van gegeven antwoorden op alle gestelde vragen in de enquêtes, gesorteerd naar deelpopulatie (hoofdbewoners en thuiswonende jongeren en woningeigenaren en huurders).
- Ook zijn los bij deze rapportage Factsheets per wijk meegeleverd. Deze bieden op Urk op grafische wijze enkele kerngegevens rondom samenstelling van woningvoorraad en huishoudens, verhuisplannen en leefbaarheidsbeleving.

1 Samenvatting

1.1 Samenvattende conclusies

Huidige situatie

- Woningvoorraad Urk bestaat momenteel uit 6.472 woningen. Veruit het grootste deel hiervan bestaat uit koopwoningen (78%). De huursector op Urk is in vergelijking met andere gemeenten in Nederland klein. Dat geldt zeker voor de corporatiesector die in totaal bestaat uit 14% van de woningvoorraad (931 woningen van Patrimonium).
- De woningvoorraad op Urk is vrij jong. De kwetsbare woningen vanuit verduurzamingsperspectief stammen vooral uit de periode 1945-1960. De omvang van deze voorraad is met 9% beperkt, maar bevindt zich ook in het particuliere (koop)segment. Dat maakt een gecoördineerde aanpak voor verduurzaming of vernieuwing lastiger.
- Van de huishouden ruim 6.200 huishoudens op Urk bestaat een groot deel uit gezinshuishoudens; 48% bestaat uit gezinnen. Dat is landelijk gezien hoog. Ook het aandeel grote gezinnen is groot: het aandeel huishoudens dat uit vijf of meer personen bestaat is 27%.
- Urk is een 'jonge' gemeente waar de vergrijzingsgraad relatief laag is en het aantal kinderen hoog. Ook het aantal nog thuiswonende jongeren en jongvolwassenen is groot. In totaal zijn er bijna 2.400 thuiswonende jongeren van 18 jaar of ouder. Hiervan is een kwart 25 jaar of ouder. De grote groep jongvolwassenen vormt basis voor een grote woningvraag voor de komende jaren.
- Het aantal huishoudens met (zeer) lage inkomens (<€23.000 voor alleenstaanden, <€31.000 voor stellen en gezinnen) is 17%. De groep lage inkomens die daar boven valt en ook tot de corporatiedoelgroep wordt gerekend (tot €39.000) is 18% (zie fig. 2.11, p.17). De groep lagere

inkomens op Urk woont lang niet iedereen in een (sociale) huurwoning. Van de laagste inkomensgroep woont vier op de tien in een koopwoning. Bij de overige corporatiedoelgroep (€39.000) is dit al bijna twee derde. Dat is hoog in vergelijking met andere gemeenten in Nederland. Naar de toekomst toe is de toegang tot de koopsector voor lage inkomens naar verwachting een stuk moeilijker door de gestegen woningmarktprijzen. Lagere inkomens zullen naar verwachting de komende jaren vaker afhankelijk zijn van huurwoningen in het sociale segment.

- De middeninkomens op Urk vormen op dit moment substantiële groep; 20% van de huishoudens heeft een inkomen tussen €39.000 en €58.000. Deze groep is voor het grootste deel al woonachtig in een koopwoning (82%). Bij een doorstroomwens heeft deze groep doorgaans meer mogelijkheden om door te steken naar een andere koopwoning. Van het inkomensniveau van thuiswonende jongeren is weinig concreet bekend. Wel geeft bijna driekwart van de ondervraagde starters aan een inkomen te hebben van meer dan €2.200 netto per maand, wat neerkomt op een midden- en mogelijk al een hoger inkomen. Dat maakt een opstap naar een koopwoning wat gemakkelijker. In de praktijk blijkt dat jongeren vaak jarenlang sparen om een woning op Urk te kunnen kopen, al dan niet geholpen door een bijdrage van ouders.
- Voor (lage) middeninkomens die nu huren en voor thuiswonende jongeren met lage inkomens is de koopsector bij een verhuishens een stuk lastiger. Lage middeninkomens in een huursituatie vormen op dit moment maar 1% van alle huishoudens. Op basis van het enquêteonderzoek schatten wij in dat van de thuiswonende jongeren zo'n 5 à 10% een laag inkomen heeft als zij zich op de woningmarkt begeven. Het gaat dan om zo'n 50 tot 100 woningzoekenden op jaarbasis.
- De goedkope scheefheid is op Urk niet heel groot; 14% van de huidige corporatiehuurwoningen wordt bewoond door mensen met midden- of hogere inkomens. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om gezinnen en (jongere)

stellen. Naar de toekomst toe zal het aandeel hoge inkomens in de corporatiesector wat lager worden door de toewijzingsregels. Binnen de totale groep van midden- en hogere inkomens wonen verreweg de meesten in een koopwoning.

Demografische ontwikkelingen

- De demografische ontwikkelingen op Urk vertonen al geruime jaren een stabiel patroon. De groei op Urk komt vooral voort uit een positief geboortesaldo (geboorte -/- sterfte). De bevolkingsontwikkeling op Urk vertoont al geruime tijd een constante stijging. Van een vergrijzing is nog niet echt sprake. Ook bleef het aandeel kinderen en jongeren stabiel.
- Wel is er een licht vertrekoverschot vanaf Urk (vestigers -/- vertrekkers). Het aantal mensen dat Urk jaarlijks verlaat is iets groter dan dat er zich vestigen op de gemeente. Gemeten in personen is hier sprake van een nettoverlies van ca. 50 inwoners per jaar.

Verhuishwensen en de praktijk

- Van de huidige huishoudens op Urk is 9% van plan om de komende paar jaar te gaan verhuizen. Nog eens 20% speelt met die gedachten maar weet het nog niet zeker. Binnen de huishoudensgroepen is er enige variatie al zijn de verschillen niet bijzonder groot; alleenstaanden en -stellen zijn wat vaker concreet van plan te gaan verhuizen (11%). Middelbare stellen en alleenstaanden juist wat minder (5%). Naarmate mensen wat ouder nemen verhuisovertwegingen af, maar neemt juist de groep die aangeeft zeker te gaan verhuizen wat toe: tot 9% bij de groep 75-plussers. Hier speelt een afnemende gezondheid of het overlijden van een partner vaak een rol bij de verhuishwens. Gezinnen nemen een gemiddelde positie in: 10% denkt serieus aan verhuizen de komende paar jaar en nog eens 20% overweegt dit.

- Bij thuiswonende jongeren is de verhuishwens nadrukkelijker aanwezig; 13% geeft aan zo snel mogelijk te willen verhuizen, en nog eens 29% heeft plannen om over 1 à 2 jaar te (willen) gaan verhuizen.
- In de praktijk wordt minder verhuisd dan dat mensen vooraf aangeven. Starters lijken over het algemeen in redelijke mate de daad bij het woord te kunnen voegen. Gemiddeld verhuist jaarlijks 10% van de thuiswonenden. Dat is wel minder dan op basis van de aangegeven urgente verhuishwens van 13%. Er lijkt dus ook bij jongeren een onvervulde woonvraag op jaarbasis. Bij doorstromers is de jaarlijkse verhuisgraad in de praktijk laag (4%). Jongere huishoudens (alleenstaanden en stellen) verhuizen net wat vaker (5 à 6%), maar vooral gezinnen (3%) en ouderen (3%) verhuizen weinig. De lage verhuisgraad heeft te maken met het kleine woningaanbod op Urk, waardoor er een maar weinig doorstroom op gang komt.
- De lage verhuisgraad in relatie tot de verhuishwens duidt op een onvervulde woonvraag, die met het actuele woningaanbod moeilijk kan worden bediend. Een snelle voorraauditbreiding is daarbij gewenst om de doorstroming snel op gang te brengen en meer woningaanbod op de markt te krijgen.

Locatiewensen

- Een zeer groot deel van de mensen met verhuisgedachten (starters en doorstromers) geeft aan binnen Urk te willen verhuizen, of dat bij voorkeur te doen; van de doorstromers zegt 72% alleen binnen Urk te willen verhuizen en 18% bij voorkeur. Bij thuiswonende jongeren met verhuisplannen is dit iets lager, maar nog altijd hoog in vergelijking met andere gemeenten. Meer dan de helft (53%) van de thuiswonende jongeren zegt binnen Urk te willen verhuizen en nog eens 35% bij voorkeur als dat mogelijk is. Het tekent de grote sociale verbondenheid van Urkers

met hun gemeenschap en geboortegrond. Tegelijkertijd zorgt ook deze grote focus op verhuizen binnen Urk voor de moeizame doorstroming.

- Ook bij de praktijkcijfers van verhuisstatistieken zien we een grote interne verhuisstroom op Urk; 80% van de verhuizers blijft bij verhuizing op Urk. Bij thuiswonende jongeren is het percentage lager (65%).
- Bij de analyse van vertrekkers en vestigers zien we een aantal duidelijke lijnen: het vertrek van jongvolwassenen naar studiesteden, maar ook een duidelijke trek van jonge stellen en gezinnen naar de Noordoostpolder. Het valt op dat de belangrijkste vertrekgemeenten ook de belangrijkste herkomstgemeenten zijn van vestigers op Urk. Dit geeft een indicatie van de mate van terugkeer van huishoudens. Het past in het beeld dat de vestigers op Urk vooral mensen met een Urkse achtergrond zijn.
- Uiteraard keren lang niet alle vertrekkende huishoudens na verloop van tijd terug naar Urk. Wel zien we duidelijk dat een deel van de jongeren die voor hun studie naar de stad op kamers gaan na hun studie weer terug keren naar Urk. Het valt op dat ze daarbij vaak weer in bij hun ouders intrekken en zich niet direct als zelfstandig huishouden vestigen.
- Er is ook een duidelijk terugkeerderspatroon waar te nemen van huishoudens vanuit de Noordoostpolder. Het gaat daarbij vooral om terugkerende gezinnen (waaronder stellen die inmiddels een gezin hebben gesticht). Uit het onderzoek is niet vast te stellen in hoeverre mensen naar jaren van omzwervingen in het land weer terugkeren naar Urk. We zien in elk geval wel een duidelijke vestigingstrend van huishoudens op wat latere leeftijd (gezinnen en stellen) vanuit verschillende hoeken van Nederland.
- Het verhuizen van jongeren naar gemeenten buiten de (directe) regio hangen vaak samen met studie, werk of de liefde. Het vertrek naar de Noordoostpolder (gemiddeld zo'n 20-25 startende huishoudens op jaarbasis) zal gelet op de voorkeuren van jongeren vaker te maken hebben met een tekort aan beschikbaar aanbod op Urk zelf.

Betekenis voor de groeiperspectieven van Urk

- Het grote geboorteoverschot en de hoge oriëntatie van Urkers op hun 'eiland' en de grote groep thuiswonende jongeren zorgen ervoor dat de woonvraag de komende jaren op korte en langere termijn sterk toeneemt. In de gemeentelijke prognose van de Provincie Flevoland groeit Urk in de periode 2020 tot en met 2040 met een kleine 2.200 huishoudens. Dat betekent een uitbreiding van de benodigde woningvoorraad van meer dan één derde in twintig jaar tijd.
- Prognoses voor de langere termijn zijn met veel onzekerheden omgeven. Woningbehoefte hangt sterk samen met trends in huishoudensvorming en kindertal, economische omstandigheden en maatschappelijke en technologische trends rondom wonen, werken en mobiliteit. Niettemin laten de gehanteerde demografische onderleggers voor de prognose van Urk een stabiel beeld zien, waardoor de prognoses een robuuster karakter krijgen. Bovendien lijkt het er op dat er nog een on vervulde wens voor het blijven wonen op Urk is. Getalsmatig zou dit er toe kunnen leiden dat wanneer meer gewerkt wordt aan woningbouw en beschikbaar aanbod voor doorstroming het aantal huishoudens op termijn wat hoger zal kunnen liggen. Het gaat daarbij naar onze verwachting op lange termijn om enkele honderden extra huishoudens van blijvende (veelal jongere) huishoudens die anders (tijdelijk) woonachtig zouden zijn in een nabijgelegen gemeente. De eigen prognose waaraan Urk momenteel laat opstellen laat een dergelijke extra groei op termijn zien. In de door ons gehanteerde prognose wordt voor de korte termijn (tussen 2020 en 2025) een huishoudenstoename verwacht van +610. In periode die er op volgt (2025-2035) wordt een groei verwacht van zo'n +1.100 huishoudens. Voor de toevoeging van extra woningen wordt in de Provinciale woningbehoefteraming ook rekening gehouden met de krappe woningmarktsituatie van de laatste jaren. Hierdoor is een achterstand in de verhuisbewegingen ontstaan. Ook in ons onderzoek hebben we die

vastgesteld. Om de achterstand in het bestaande woningtekort in te halen wordt daarom in de prognose uitgegaan van het realiseren van 145 extra woningen tot 2030 bovenop de verwachte huishoudensgroei.

- De prognose is exclusief de extra huisvestingsbehoefte voor arbeidsmigranten die via *longstay*-arrangementen in reguliere woningen gehuisvest zouden moeten worden. In een recent onderzoek van Companen en Dicisio naar de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten in Flevoland kwam echter naar voren dat de behoefte en groei van het aantal arbeidsmigranten op Urk ten opzichte van andere gemeenten in de provincie beperkt is. Met die prognose zou de extra woningbehoefte tot aan 2030 moeten nemen met 12, bovenop de huidige behoefte van 20 woningen voor longstay-arbeidsmigranten.

Woonwensen

- Woningzoekenden op Urk hebben een overgrote voorkeur voor koopwoningen. De dominante groepen op de woningmarkt (gezinnen en starters) hebben een overwegende voorkeur voor eengezinswoningen in de koopsector (resp. 77% en 76%). Kleine huishoudens (van alleenstaanden en stellen) zijn doorgaans ook sterk op de koopsector gericht, maar zoeken vaker (ook) appartementen.
- Alleen bij ouderen is de voorkeur voor huren sterker aanwezig. Vanaf 50 jaar is de vraag naar huurappartementen substantieel en oplopend naarmate de leeftijd hoger is (33% bij alleenstaanden en stellen van middelbare leeftijd, tot 46% bij 75-plussers). Daarbij valt op dat nadrukkelijk ook ouderen in een koopwoning een voorkeur hadden voor een huurappartement.
- Keuzes in de praktijk worden sterk bepaald door het aanbod dat jaarlijks beschikbaar is. Ook hierbij is het aanbod van grondgebonden koopwoningen verreweg het grootst (62%). Het aandeel huurappartementen is bescheiden, en vooral de particuliere sector (3%

van het aanbod). Hierin schuilt een potentiële mismatch met de vraag van ouderen die meer gericht zijn op comfort.

- Gewenste prijsklassen koopsector: een deel van de ondervraagden heeft nog geen goed beeld van de gewenste koopprijsklasse. Gezinnen die al wel een duidelijk beeld hebben richten zich vooral op het prijssegment vanaf €350.000 (52%). Hun prijsbereik is op de huidige woningmarkt ook vrij gunstig vanwege de gestegen verkoopwaarde van hun huidige woning. Starters zoeken in meerderheid (68%) in het koopsegment tot €220.000. De overige groep zoekt in een hoger segment tussen €220.000 en €350.000. Bij doorstromende alleenstaanden en stellen loopt het gewenste koopprijsniveau uiteen. Bij huishoudens onder de 50 jaar is de variatie groot van woningen onder 190.000 tot boven de 350.000. Bij deze huishoudens speelt erg mee of het gaat om een alleenstaande of een stel (tweeverdieners). Bij ouderen is het prijsniveau wat meer toegespitst op een prijs tussen 220.000 en €350.000.
- Huishoudens die zoeken in de huursector zijn over het algemeen op zoek naar woningen in het segment onder de liberalisatiegrens van €737.
- Middeninkomens hebben evenals andere groepen meestal een voorkeur voor een koopwoning. De gewenste koopprijsklasse is divers. Een meerderheid van 54% geeft een koopprijsbereik op tot €275.000 of lager. Op basis van het inkomen kunnen lage middeninkomens van €39.000 bruto per jaar maximaal €178.000 lenen. Hogere middeninkomens (€55.000) kunnen een hypotheek van €258.000. Omdat het verkrijgen van een hypotheek voor een deel van huishoudens met (lagere) middeninkomens lastig is, zal er een substitutievraag kunnen optreden naar het (particuliere) huursegment.
- Middeninkomens met een huurwens worden daarbij niet toegelaten tot het sociale huuraanbod van corporaties. Zij zijn afhankelijk van het particuliere huursegment.

- Bij het zoeken naar een woning is een goede tuin voor jonge huishoudens en gezinnen een belangrijk thema. Verreweg de meeste hebben graag een tuin, voor een iets kleiner deel is de aanwezigheid van een tuin een *must*; (51% bij gezinnen en 42% bij jonge huishoudens). Naarmate men ouder (en er geen kinderen meer thuis wonen) wordt de aanwezigheid van een tuin minder van belang. Boven de 65 jaar wil zelfs meer dan 40% zelfs helemaal geen tuin (meer).
- Het animo voor nieuwbouwwoningen op Urk is substantieel. Bij de starters geeft 29% een warme voorkeur te hebben voor een nieuwbouwwoning. Bij doorstromers is dit aandeel 23%. De grootste groep woningzoekenden heeft op voorhand echter geen specifieke voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw (resp. 60% en 51%). Het betekent dat er een ruime (potentiële) markt is voor het omvangrijke nieuwbouwprogramma. Een minderheid van de woningzoekenden zoeken specifiek een woning uit de bestaande woningvoorraad; 10% van de starters en 26% van de doorstromers.
- Zelfbouw en CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) wordt door een deel van de woningzoekenden overwogen. Vooral voor zelfbouw lijkt op Urk animo; 27% van de woningzoekenden overweegt dit. Voor CPO is wat minder belangstelling (13%).
- Slechts een beperkte groep Urkers heeft bij een verhuyswens een specifieke voorkeur voor een bepaalde wijk. Veel mensen laten hun woonkeuze kennelijk meer afhangen van een goede woning die aan de wooneisen voldoet. Een beperkt beschikbaar aanbod kan de lagere uitgesproken wensen voor een wijk daarmee ook deels verklaren. Qua omgevingseigenschappen valt op dat voldoende parkeergelegenheid bovenaan het wensenlijstje staat van zowel starters als doorstromers. Voor bijna twee derde van de woningzoekenden is dit een belangrijk thema. Ook de nabijheid van voorzieningen voor dagelijkse benodigdheden is een belangrijk aspect voor meer dan de helft. De

aanwezigheid van groen/ een groene omgeving is voor starters minder vaak van belang dan bij doorstromers; 40% van de starters en 59% van de doorstromers vindt een groene omgeving belangrijk bij hun volgende woonsituatie.

Kwalitatieve woonvraag naar de toekomst

- Met de grote huishoudensgroei en de veranderingen in de samenstelling van huishoudens en in de woonvraag ligt de nadruk op de benodigde extra woningen op grondgebonden koopwoningen in uiteenlopende prijsklassen. Voor de periode tot en met 2025 gaat het om de benodigde toevoeging van 385 grondgebonden koopwoningen (ca. 55% van de benodigde voorraadtoevoeging). De nadruk bij dit programma ligt in het brede middensegment (€175.000 – €279.000), zie ook figuur 7.3 op p.45.
- De toekomstige vraag naar eengezinswoningen in de sociale huursektor neemt de komende jaren ook toe onder invloed van de groei van het aantal huishoudens met lage inkomens en de beperkte toegankelijkheid van de koopsector voor de lagere inkomensgroepen. Het gaat hierbij om een extra toename van ruim 100 woningen voor de korte termijn tot 2025. Het gaat daarbij om zowel 'klassieke' eengezinswoningen, maar ook om compacte grondgebonden woningen voor kleinere huishoudens in het sociale segment.
- Toevoeging van particuliere huurwoningen is ook gewenst. Dit is ingegeven vanuit de vraag naar (comfortabele) huurappartementen en een zeer klein aanbod aan huurwoningen die vrij toegankelijk zijn voor middeninkomens die in de koopsector (vooralsnog) moeilijk kunnen slagen. De benodigde voorraauditbreiding wordt voorzien op +40 huurappartementen en nog eens +100 grondgebonden huurwoningen in het vrije huursegment.
- Daarnaast zijn de komende jaren ook extra koopappartementen nodig. Deze vraag is vooral afkomstig van kleine huishoudens. In de

koopgeoriënteerde woningmarkt zijn deze producten voor vooral alleenstaanden, maar ook voor 50-plussers een gewenst product.

- Omdat de demografische trends naar de verdere toekomst voor Urk redelijk constant zijn, zien we dat de kwalitatieve behoefte naar de verdere toekomst een vergelijkbare samenstelling vertoont.

Woonwensen van ouderen

- De meeste ouderen hebben geen plannen om in de komende jaren te verhuizen. De grootste groep wil ook op termijn het liefste zo lang mogelijk in de wonen. De huidige woning wordt daarbij meestal positief beoordeeld als woning waarin dat kan: bijna driekwart van de 65-plussers zegt dat de huidige woning al geschikt is of goed geschikt te maken is. Bij de jonge senioren denkt een kwart dat verhuizen op termijn wel nodig is.
- Op dit moment zegt ook 26% van de ouderen gedachten te hebben om te gaan verhuizen. 75-plussers hebben daarbij een concrete verhuiscens voor de kortere termijn. Ouderen die nog in gezinsverband wonen hebben relatief vaak verhuiscens voor op termijn. Vaak wacht men tot de kinderen het huis uit zijn.
- Ouderen met verhuiscens hebben voor een klein deel een voorkeur voor reguliere grondgebonden woningen (17%). Een ander deel zoekt een regulier gelijkvloers appartement (13%). Veruit de grootste groep gaat voor een specifieke ouderenhoning (49%). Een traditionele seniorenwoning wordt daarbij het vaakst genoemd (33%), gevolgd door een aanleunwoning (7%) en een hofjeswoning (5%). Bij deze woonvormen is de nabijheid van zorg (en leeftijdsgenoten) een belangrijk thema. In het verdiepende onderzoek naar de woonvraag van ouderen en zorggerelateerde woonvormen, dat binnenkort verschijnt wordt dieper ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan woon-zorgconcepten op Urk in de komende twintig jaar.

Belang duurzaamheid

- Huishoudens die willen doorstromen doen dat meestal omwille van een verbetering van de woonsituatie. Het thema duurzaamheid als belangrijkste verhuiscens neemt daarin een bescheiden positie in. Vaker verhuizen mensen zich om een ander woningtype (47%), waarbij men zoekt naar meer ruimte, vrijere ligging of een woning die passender is bij de levensfase. Ook de specifieke zoektocht naar een grotere tuin (28%) is een belangrijke reden voor een verhuiscens. Een zoektocht ingegeven vanuit het motief van een energiezuiniger woning volgt dan met 18%. Voor een deel zal bij deze groep vooral de onzuinigheid van de huidige woning een reden zijn.
- Wel zeggen de meeste doorstromers te letten op de energiezuinigheid van een volgende woning; 81% let hier op. Daarbij kijkt men vooral naar de aanwezige isolatiemaatregelen in de woning, maar ook naar het energielabel van de woning.
- Woningeigenaren zijn redelijk actief met het toepassen van energiebesparende maatregelen in hun woning; 59% geeft aan dat zij of de vorige eigenaar in de laatste vijf jaar in duurzaamheid heeft geïnvesteerd. Plaatsing van isolatieglas (32%), dak-, vloer- en/of gevelisolatie (26%) en zonnepanelen (25%) zijn veruit de meest toegepaste maatregelen.
- Voor de groep waar geen maatregelen zijn genomen (37%) zegt een groot deel dat dat niet nodig was omdat de woning al energiezuinig was (41%). Ook financiële redenen spelen vaak mee (24%).

Leefbaarheid in de buurten

- Over het algemeen zijn de Urkers tevreden over de buurt waarin ze wonen (87%). De tevredenheid verschilt bijna niet tussen verschillende leeftijdsgroepen. Wat betreft de ontwikkeling van de buurt geeft 67% van alle respondenten aan dat de buurt in de afgelopen twaalf maanden gelijk

is gebleven, een aantal ziet zelfs een vooruitgang van de buurt (16%). Een iets kleiner deel geeft aan een achteruitgang van de buurt te ervaren. Jongeren tussen 16 en 20 jaar geven het vaakst aan een verbetering te zien in de eigen buurt (28%).

- Er zijn wel verschillen in de ervaren ontwikkeling van de leefbaarheid tussen buurten. Een behoorlijk aandeel van de respondenten in Urk-Noord geeft aan dat de buurt achteruit is gegaan (27%), terwijl in Urk-Kom en De Top juist vaker wordt aangegeven dat de wijken er op zijn vooruit gegaan (26%).
- Over het algemeen zijn er volgens de respondenten voldoende voorzieningen zoals supermarkten, medische voorzieningen en basisscholen in de buurt. Van alle respondenten is er nog een behoorlijk aandeel dat vindt dat er onvoldoende voorzieningen voor jongeren zijn (37%), dat er onvoldoende parkeergelegenheid is (25%) en dat er onvoldoende speelplekken zijn (20%). Vooral jongeren zelf zijn minder vaak tevreden over de aanwezigheid van voorzieningen voor jongeren. Binnen de groep mensen tussen de 30 en 50 jaar (de gezinsvormende levensfase) is men vaker ontevreden over de aanwezigheid van speelplekken zijn en over de nabijheid van parkeergelegenheid.
- Urkers staan positief tegenover hun burens wat betreft het geven, vragen en ontvangen van hulp, steun en informatie. Het zijn met name de 75-plussers en de 30 tot 50 jarigen die aangeven goed terecht te kunnen bij buurtbewoners voor hulp, steun of informatie en hulp, steun of informatie aan buurtbewoners durven te vragen.
- In het onderzoek is op veel zaken gevraagd naar ervaren overlast. Doorgaans wordt door een beperkt aantal Urkers vaak overlast ervaren op het gebied van geluid, sociale overlast of vervuiling/ vandalisme (zie figuur 8.4, p.48). Wel wordt relatief vaak overlast ervaren op het gebied van verkeer; een kwart van de Urkers zegt vaak overlast te ondervinden van te hard rijden door de woonwijk en van parkeeroverlast. Ook te hard rijden

bij scholen wordt relatief vaak aangegeven, vooral door Urkers tussen 30 tot 50 jaar (de leeftijdsgroep met veel schoolgaande kinderen). Op wijkniveau zien we dat in Urk-Noord de overlast van verkeer groter is.

- In Urk-Noord en Urk-Kom ervaren respondenten overlast van hondenpoep en rommel op straat. Het zijn met name de 65 tot 75 jarigen die overlast ervaren van hondenpoep op de stoep, straat of in de perken.
- Over het algemeen voelen Urkers zich veilig in hun eigen buurt (93%). Het valt op dat er relatief weinig verschillen zijn tussen leeftijdsgroepen. Vaak wordt verondersteld dat vooral ouderen zich minder veilig voelen. Dat is op Urk niet het geval. Wel zijn er verschillen tussen wijken te zien. Daarbij valt de wijk De Reede, waar 19% van de bewoners van 16 jaar en ouder zich wel eens onveilig voelt in de eigen buurt. In de wijken Urk-Noord en Urkerhard daarentegen voelen minder mensen zich wel eens onveilig in de eigen buurt.

1.2 Aanbevelingen

- De woningbehoefte op Urk is groot, het aanbod is krap. Maak vaart met de realisatie van nieuwbouw om de huidige tekorten en onvervulde verhuishwensen binnen de gemeentegrenzen aan te kunnen. Gebruik de aangegeven tekorten voor de korte termijn als eerste richtsnoer, maar schroom niet om juist op die korte termijn met een overprogrammering te werken. De marktvraag is erg hoog en er zijn veel mensen die al een tijd wachten op een geschikte woning.
- Uit het onderzoek is gebleken dat een deel van de Urkers als alternatief voor een klein woningaanbod op Urk kiest om (al dan niet voor korte of voor langere tijd) te verhuizen naar nabije dorpen in de Noordoostpolder. tijdelijk). Het gaat daarbij vooral om jongere huishoudens en gezinnen. Het is goed denkbaar een extra bouwprogramma voor deze groep te ontwikkelen (bovenop de aantallen voorzien in de woningbouwraming).

Dit zou idealiter wel in afstemming gedaan moeten worden met de gemeente Noordoostpolder, waar ook met de overloopvraag vanuit Urk wordt gerekend.

- De nieuwbouw in de Zeeheldenwijk zal een groot deel van de extra nieuwbouw kunnen herbergen, maar niet iedereen met een nieuwbouwwens zal op die locatie willen wonen. Zorg voor een goede visie op een vernieuwingsopgaven binnen de bestaande wijken en bouw daar vooral appartementen gericht op een ouder publiek.
- Werk bij de invulling van plannen rond grondgebonden huurwoningen met een vrede variëteit aan woninggrootte. Multi-inzetbare compacte woningen kunnen starters, alleenstaanden, lage inkomens en senioren bedienen. Reguliere eengezinswoningen in het sociale segment blijven nodig voor (grotere) gezinnen met lage inkomens. Ook hier liggen wellicht mogelijkheden voor vervangende nieuwbouw op plekken waar de sociale en particuliere huurvoorraad weinig toekomstwaarde heeft. Vroeg-naoorlogse bouw heeft daarbij meestal niet de mogelijkheid om goed en zonder hoge investeringen te verduurzamen voor de lange termijn.
- Zorg bij de invulling van de Zeeheldenwijk er voor dat er niet strak volgens de kwalitatieve woningbehoefte wordt geprogrammeerd. Voor een goede invulling van de wijk is een goede mix van typologieën en prijssegmenten een belangrijke kwaliteit voor een goede en gemengde sociale samenstelling. Durf ook te programmeren voor de doorstroming, waarbij kwalitatief hoogwaardige gezinswoningen worden toegevoegd voor doorstromende gezinnen en comfortabele woningen voor middelbare stellen/ emptynesters, zowel in de huur- als in de koopsector.
- De huidige woningmarktprijzen zijn hoog en het laat zich aanzien dat de hoge prijsniveaus voorlopig aanhouden, ook in een mogelijk wat teruglopend marktsentiment. Vooral doorstromers uit een koopwoningen profiteren bij verkoop van de hoge verkoopprijzen, waardoor men vaak een hoog prijsbereik heeft voor een volgende woning. Er zit nadrukkelijk

enige rek in de door het woningmarktmodel aangegeven prijsniveaus voor de woningtekorten in de hogere prijssegmenten.

- Er lijkt een gezonde voedingsbodem onder woningeigenaren en woningzoekenden om te investeren in verduurzaming en energiebesparing in de woningen. Ook voor nieuwbouw, waarbij gewerkt wordt met hogere energieprestatie dan dat de wettelijke normen zal een groot deel van de woningmarkt warm lopen. Voorwaarde lijkt daarbij wel dat de meerkosten kunnen worden gefinancierd (er zijn al extra hypotheekarrangementen voor verduurzaming) en dat de extra lening ook in verhouding staat tot wooncomfort en besparing op de energierekening. Hiervoor zou een uitwerken van een businesscase in samenwerking met bouwende partijen in relatie tot een doorrekening van besparingsmodules kunnen helpen.
- Voor het inzetten op het thema leefbaarheid lijkt het goed om aandacht te schenken aan verkeersveiligheid en overlast, en dan met name in de wijk Urk-Noord. Hier spelen thema's rondom te hard rijden, parkeeroverlast en ervaren verkeersdrukke.
- Voor de gesignaleerde gebrek aan jongerenvoorzieningen kan op basis van dit onderzoek niet exact worden bloot worden gelegd, waarom jongeren ontevreden zijn met de jongerenvoorzieningen en wat zij dan nodig hebben. Het is goed denkbaar dat dit te maken heeft met mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning. Het advies is om vooral met jongeren in gesprek te gaan over hun behoeften en ideeën en over mogelijke locaties voor concrete voorzieningen. Het is daarbij ook van belang andere bewoners en betrokken partijen in de buurt te betrekken. Hier liggen duidelijk kansen om niet alleen de ontmoetingsperspectieven van jongeren te vergroten, maar ook op andere terreinen (als sociale overlast en veiligheidsgevoel) een positieve bijdrage te leveren.

2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad, de huishoudenssamenstelling en de woonsituatie van mensen.

2.1 Kenmerken woningvoorraad

De gemeente Urk telt circa 6.472 woningen. Ongeveer 78% van de voorraad is een koopwoning, circa 14% is een corporatiewoning en 7% is een particuliere huurwoning. In de gemeente Urk zijn alle corporatiewoningen eigendom van de corporatie Patrimonium.

Figuur 2.1: Gemeente Urk. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 1-1-2019.

	Aantal	%
Koopvoorraad	5.043	78%
Huur corporatie - Patrimonium	931	14%
Huur particulier	444	7%
Eigendom onbekend	54	1%
Gemeente Urk	6.472	100%

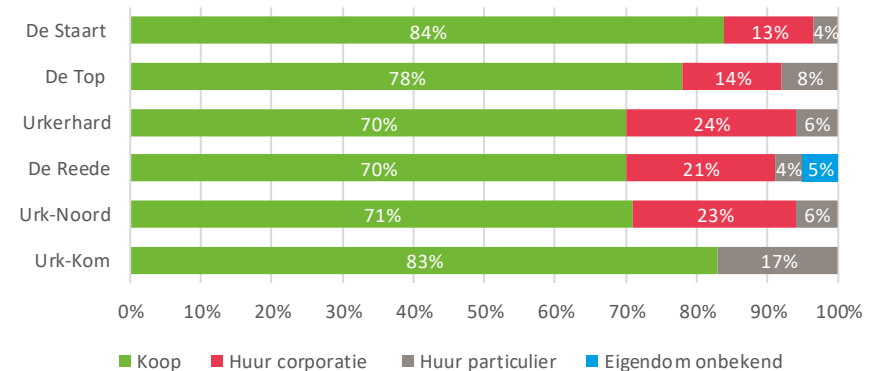
Bron: CBS 2020, Patrimonium 2019

Wanneer we inzoomen op de particuliere huur, bestaan de verhuurders voornamelijk uit ondernemers die bijvoorbeeld boven hun ondernemen een woning verhuren. Af en toe komt het voor dat het particuliere bezit in handen is van een stichting.

In Urkerhard en Urk-Noord staan vergeleken met de andere gebieden relatief veel huurwoningen. Dit zijn voornamelijk corporatiewoningen. In Urk-kom staat in verhouding het grootste aandeel particuliere huurwoningen. Alle

wijken bestaan voor het grootste deel uit koopwoningen. Dit aandeel is het grootst in de Staart (84%) en Urk-Kom (83%).

Figuur 2.2: Gemeente Urk. Woningvoorraad naar eigendom en buurten, 1-1-2019.

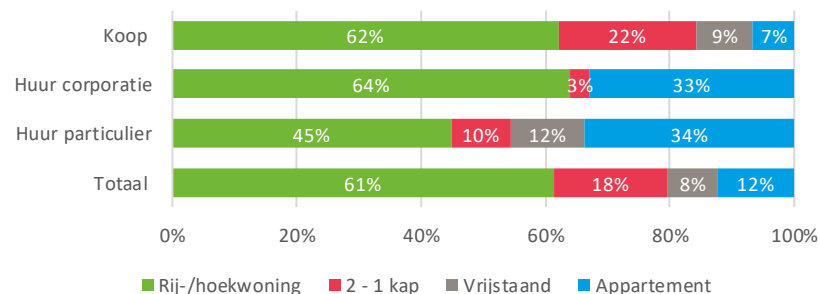


Bron: CBS 2020, Patrimonium 2019

Meer dan de helft van de woningvoorraad is een rij-/hoekwoning

Meer dan de helft van de woningvoorraad in de gemeente Urk bestaat uit rij-/hoekwoningen (61%). Daarnaast is ongeveer 18% een twee-onder-één-kapwoning, 8% een vrijstaande woning en 12% een appartement. Van de huurvoorraad is het aandeel appartementen beduidend hoger dan in de koopvoorraad. Van het corporatiebezit is circa 33% een appartement en van de particuliere huur is dat ongeveer 34%.

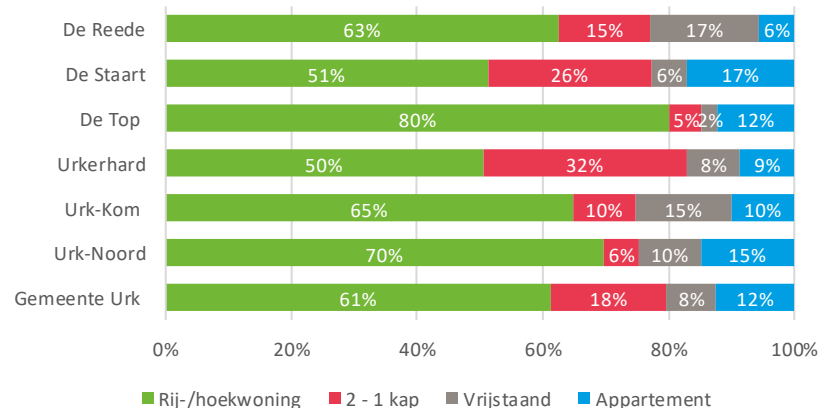
Figuur 2.3: Gemeente Urk. Woningvoorraad naar type en eigendom, 2020.



Bron: WOZ-registratie Urk 2020, bewerking Companen

De samenstelling van de woningvoorraad in de wijken ziet er als volgt uit:

Figuur 2.4: Gemeente Urk. Woningvoorraad naar type per wijk, 2020.

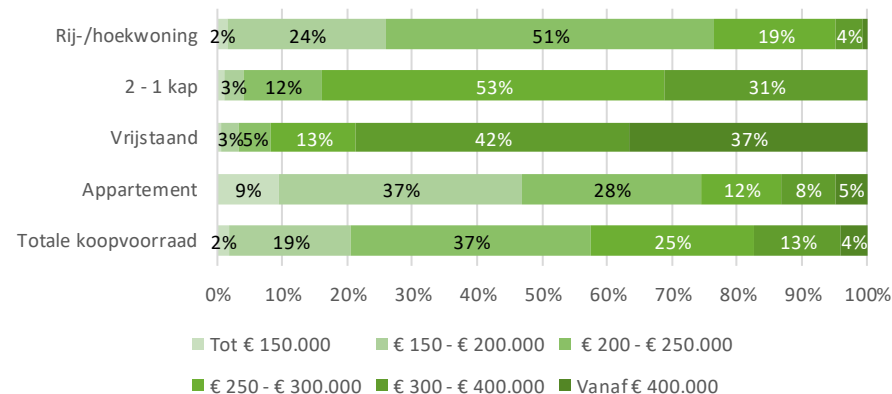


Bron: WOZ-registratie Urk 2020, bewerking Companen

Koopvoorraad telt behoorlijk aandeel betaalbare koopwoningen

Kenmerkend voor de koopvoorraad in de gemeente Urk is het behoorlijke aandeel betaalbare koopwoningen.

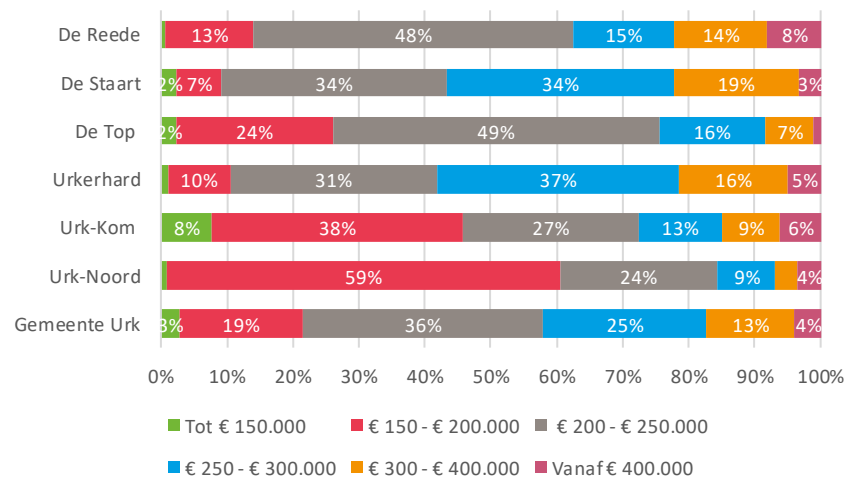
Figuur 2.5: Gemeente Urk. Samenstelling koopvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype.



Bron: WOZ-registratie Urk 2020, bewerking Companen

Ongeveer 22% van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde tot € 200.000 en ongeveer 40% van de voorraad heeft een WOZ-waarde tussen de € 200.000 en € 250.000. Van alle rij- en hoekwoningen valt ongeveer de helft binnen de categorie € 200.000 tot € 250.000. Ongeveer 65% de twee-onder-een-kapwoningen heeft een WOZ-waarde tussen de € 200.000 en € 300.000. Vrijstaande woningen zitten vanzelfsprekend in de hoogste prijs categorieën: Ruim 40% heeft een WOZ-waarde tussen de € 300.000 en € 400.000 en ongeveer 37% meer dan € 400.000.

Figuur 2.6: Gemeente Urk. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklassen en wijk.

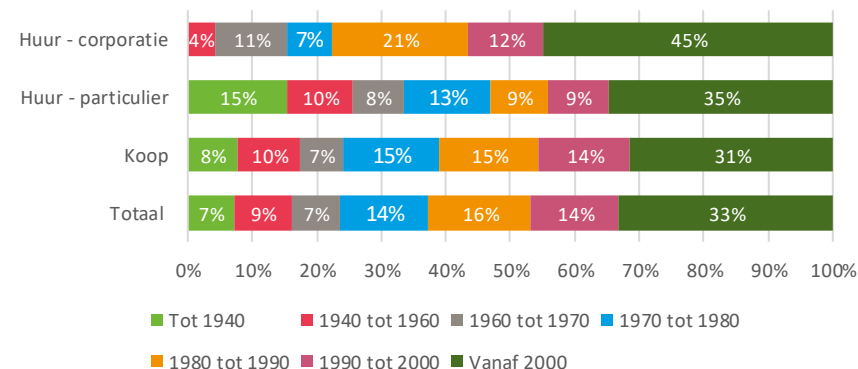


Bron: WOZ-registratie Urk 2020, bewerking Companen

De koopvoorraad in Urk-Kom telt naar verhouding het grootste aandeel goedkope koopwoningen. De betaalbare koopwoningen van € 150.000 tot € 200.000 staan voornamelijk in Urk-Noord. De koopvoorraad in De Reede en De Staart is het duurst: circa 22% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 300.000.

Het aandeel vooroorlogse woningen is het grootste binnen de particuliere huur. Daarnaast heeft de particuliere huurvoorraad ook een behoorlijk aandeel relatief nieuwe woningen (35%). De corporatiewoningen zijn voor het grootste deel vanaf 2000 gebouwd en voor 21% tussen 1980 en 1990. De koopvoorraad bestaat voor ongeveer 44% uit woningen die tussen 1970 en 2000 zijn gebouwd en ongeveer 31% uit woningen die vanaf 2000 zijn gebouwd. Van de totale voorraad bestaat een derde uit relatief nieuwe woningen.

Figuur 2.7: Gemeente Urk. Bouwjaarklassen woningvoorraad naar eigendom.

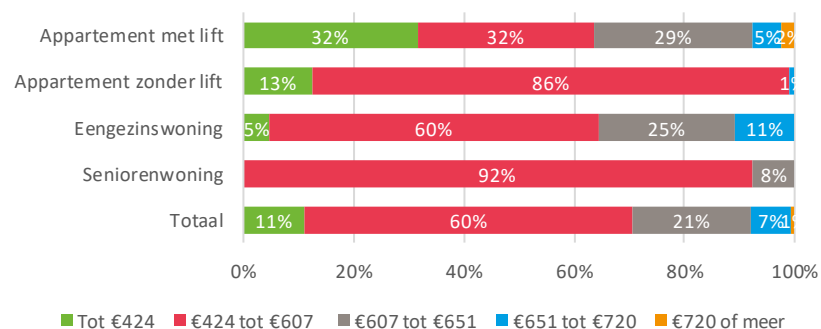


Bron: WOZ-registratie Urk 2020, bewerking Companen

Ruim 80% sociale voorraad heeft een huurprijs tot €651

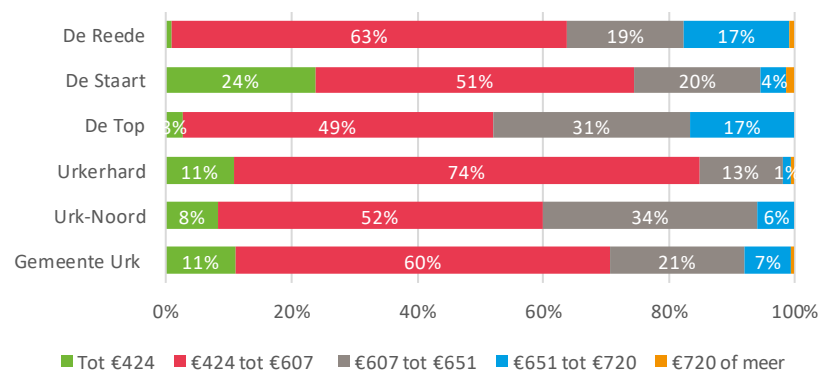
Ongeveer 70% van de corporatievoorraad heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (tot € 607) en ruim 80% een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (tot € 651). Daarnaast heeft ongeveer 7% een huurprijs tussen de € 651 en € 720 en 1% boven de € 720. De huurprijzen van appartementen met liften variëren meer dan de huurprijzen van appartementen zonder lift. Ook valt het op dat het aandeel appartementen met lift met een huurprijs tot € 424 groter is vergeleken met appartementen zonder lift. Appartementen zonder lift hebben voornamelijk een huurprijs dit valt binnen € 424 en € 607. Eengezinswoningen hebben een hogere huur dan appartementen zonder lift. Seniorenwoningen hebben een huurprijs die valt binnen € 424 tot € 651.

Figuur 2.8: Gemeente Urk. Samenstelling voorraad corporatiewoningen naar type en prijsklasse, 2019.



Bron: Vhe gegevens Patrimonium, 2019

Figuur 2.9: Bezit Patrimonium naar buurten en huurprijsklassen.



Bron: Vhe gegevens Patrimonium, 2019

In Urkerhard heeft ongeveer 85% van de sociale voorraad een huurprijs tot €607 per maand. De Staart heeft een sociale voorraad die voor 24% bestaat uit

woningen met een huurprijs tot € 424 en voor 51% uit woningen met een huurprijs van € 424 tot € 607. In De Top staan relatief veel woningen met een hogere huurprijs: ongeveer 38% van de huurders betaald tussen de € 651 en € 720 per maand.

2.2 Huishoudensamenstelling

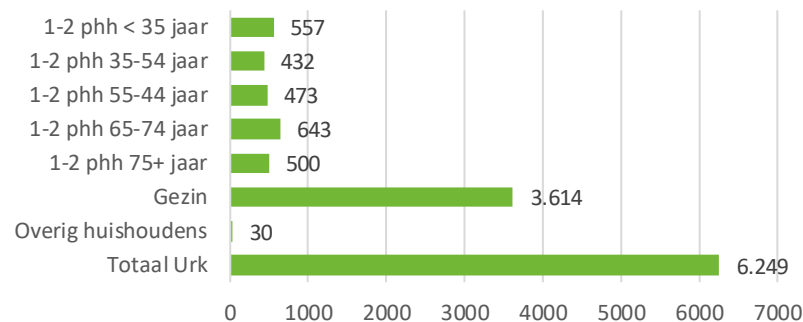
In dit hoofdstuk gaan we in op de verschillende huishoudensamenstellingen in de gemeente Urk. Welke huishoudenstype komt het meest voor? Wat is de woonsituatie van de huishoudens? En welke huishoudens behoren tot welke inkomenscategorie?

Op 1 januari 2019 woonden er in de gemeente Urk 6.249 Huishoudens. Meer dan de helft van de huishoudens in Urk bestaat uit gezinnen (58%). Een behoorlijk deel van de meerpersoonshuishoudens bestaat uit grote gezinnen (5+ persoonshuishoudens) (34%). Van alle huishoudens is het aandeel van deze groep 27%. De groepen die in grootte volgen op de gezinnen zijn de kleine huishoudens van 65 tot 75 jaar (10%), kleine huishoudens jonger dan 35 jaar (9%) en kleine huishouden van 75 jaar en ouder (8%).

De aandeel lagere inkomens tot €39.000 (de doelgroep van corporaties) is 35%. Hiervan heeft de helft (18%) een (zeer) laag inkomen, waarbij men in de sociale huur tot de doelgroep voor passend toewijzen behoort (de voormalige grens voor huurtoeslag).

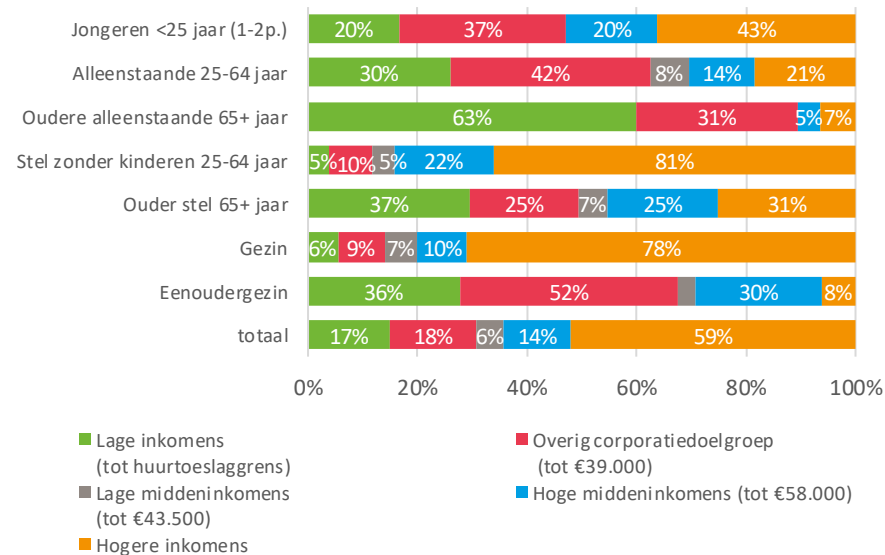
Het aandeel middeninkomens op Urk is substantieel: 20%. Een groot deel hiervan (14%) behoort tot de hogere middeninkomens van €43.500 tot €58.000.

Figuur 2.10: Gemeente Urk. Huishoudenssamenstelling naar typehuishoudens, 2019.



Bron: Primos 2019, standgegevens/statistieken

Figuur 2.11: Gemeente Urk. Huishoudensgroepen naar inkomen, 2017.

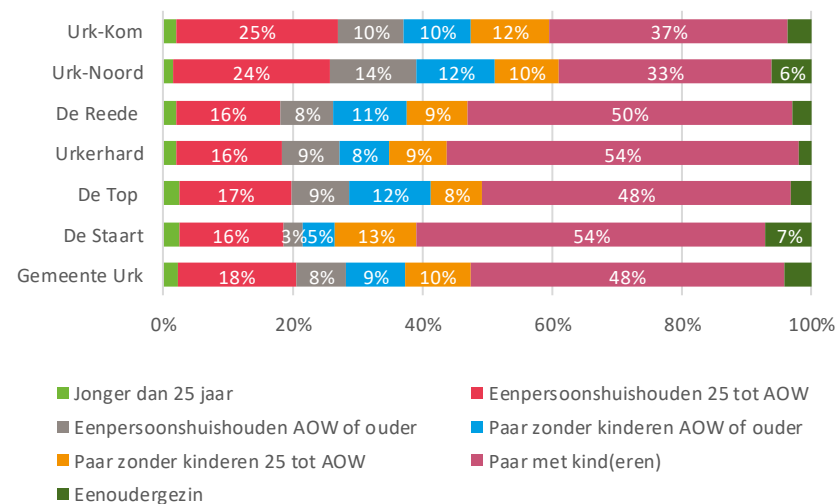


Bron: Lokale Monitor Wonen 2020, bewerking Companen

Huishoudensgroepen per wijk

Met name in de wijk De Staart wonen veel paren met kinderen en eenoudergezinnen (61%). In Urk-Noord en Urk-Kom wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens. In deze wijken wonen ook naar verhouding de meeste paren zonder kinderen. Het aandeel huishoudens jonger dan 25 jaar is in iedere buurt ongeveer hetzelfde (2 a 3%).

Figuur 2.12: Gemeente Urk. Huishoudenssamenstelling per wijk, 2019.

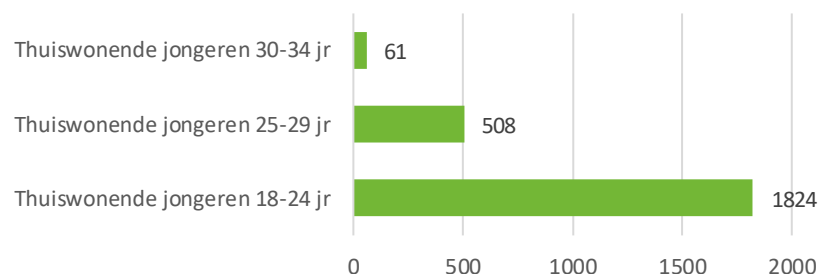


Bron: Primos 2019. Standgegevens/ statistieken

Populatie thuiswonende jongeren

In totaal wonen er in de gemeente Urk een kleine 2.400 jongeren vanaf 18 jaar nog thuis. Dit zijn vooral jongeren onder de 25 jaar, maar ook in de leeftijdsgroepen daarboven komen nog thuiswoners voor.

Figuur 2.13: Gemeente Urk. Populatie thuiswonende jongeren.

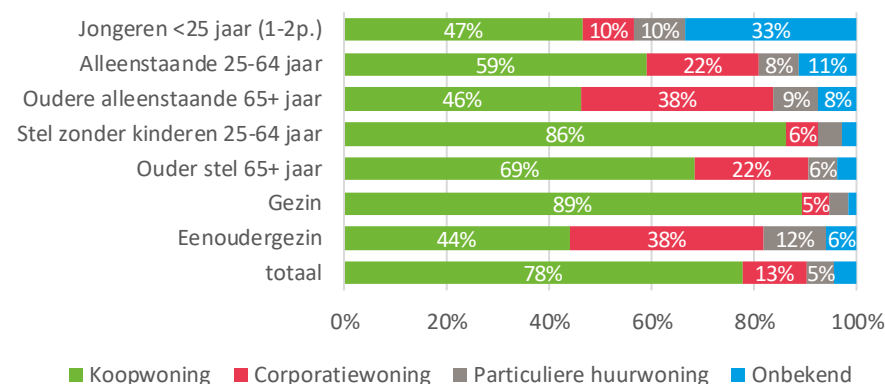


Bron: Primos 2019. Standgegevens / statistieken

2.3 Woonsituatie naar huishoudenstype

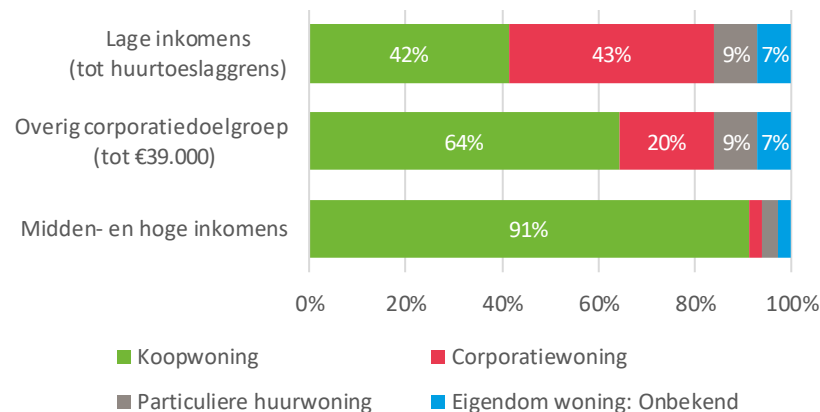
Een groot deel van de tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen wonen in een koopwoning. Eénpersoonshuishoudens AOW leeftijd of ouder (40%), eenoudergezinnen (37%) wonen relatief vaak in een corporatiewoning. Daarnaast woont er nog een behoorlijk deel van de eenpersoonshuishoudens met een leeftijd van 25 tot de AOW leeftijd en stellen boven de AOW-leeftijd in een corporatiewoning.

Figuur 2.14: Gemeente Urk. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype.



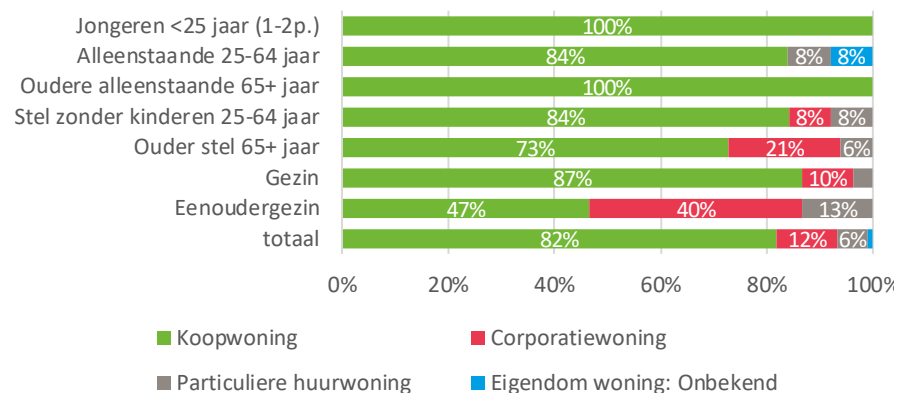
Bron: Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen

Figuur 2.15: Gemeente Urk. Woonsituatie van verschillende inkomensgroepen.



Bron: Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen

Figuur 2.16: Gemeente Urk. Woonsituatie van middeninkomens tussen €39.000 en 58.000.

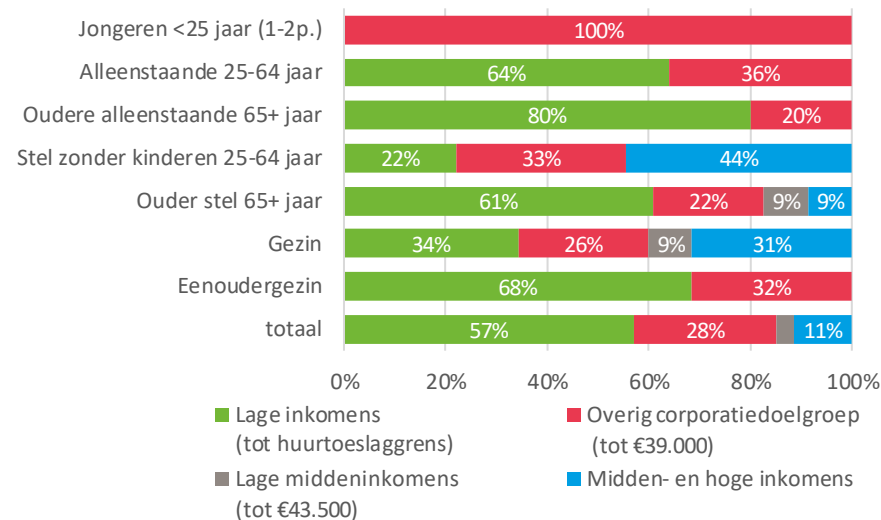


Bron: Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen

Weinig goedkope scheefheid binnen corporatiesector

Zo'n 84% van de sociale voorraad wordt bewoond door mensen met lage inkomens die behoren tot de doelgroep van corporaties. Ruim de helft (57%) behoort tot de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigd) en ongeveer een kwart behoort tot de overige corporatie doelgroep. Alleenstaande ouderen en eenoudergezinnen hebben relatief vaak een laag inkomen, terwijl een groot deel van de tweepersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd en paren met kind(eren) relatief vaak een hoog inkomen hebben. Ook heeft een behoorlijk aandeel van de jonge huishoudens die in een corporatiewoningen woont (jonger dan 25 jaar) een hoog inkomen.

Figuur 2.17: Gemeente Urk. Huidige inkomenssituatie naar huishoudentype in corporatiebezit.



Bron: Lokale Monitor Wonen 2020, bewerking Companen

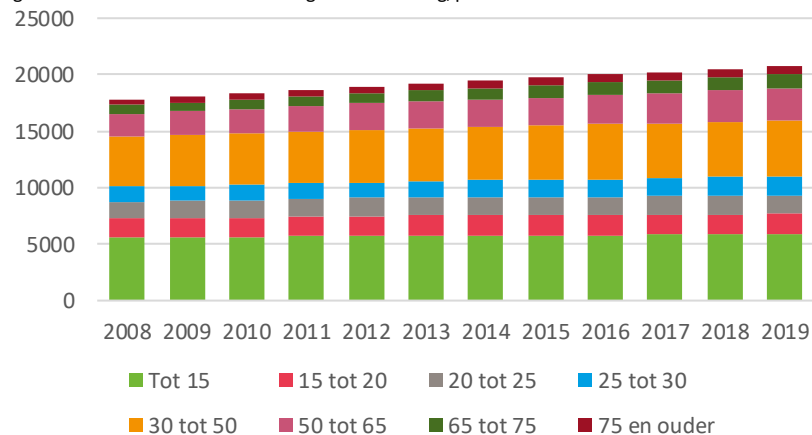
3 Bevolkingsontwikkelingen en migratietrends

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Urk. Hierbij blikken we zowel terug als vooruit in de tijd. Deze trends zijn van groot belang om inzicht te krijgen in de toekomstige woningopgaven.

3.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

Uit onderstaand figuur komt naar voren dat de bevolking in de gemeente Urk in de periode van 2008 tot 2019 is gestegen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt doordat mensen in Urk door de jaren heen ouder worden. De leeftijdsgroepen tot 30 jaar zijn in de loop van de jaren zeer stabiel gebleven.

Figuur 3.1: Gemeente Urk. Bevolkingssamenstelling, periode 2008 – 2019.

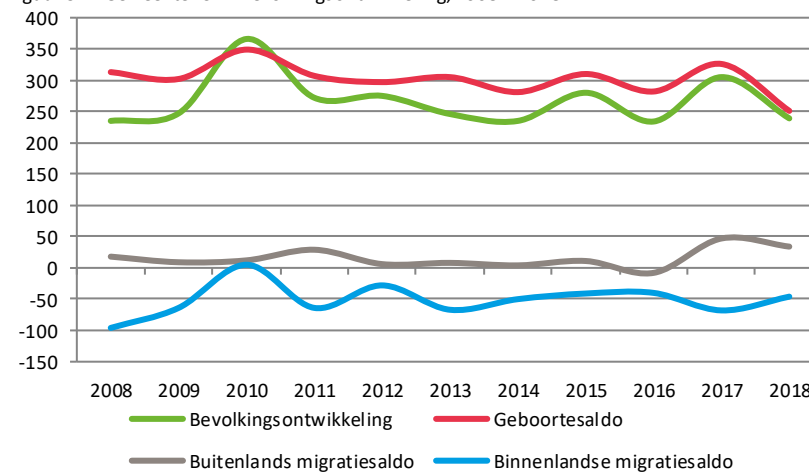


Bron: CBS 2020

3.2 Oorzaken van de bevolkingsgroei

De ontwikkeling van de bevolking wordt bepaald door het geboortesaldo (geboorte minus sterfte), het binnenlands migratiesaldo (verhuizingen tussen gemeenten) en het buitenlands migratiesaldo (verhuizingen van het naar het buitenland).

Figuur 3.2: Gemeente Urk. Bevolkingsontwikkeling, 2008 – 2018.



Bron: CBS 2020, bewerking Companen

Sterke jaarlijkse groei met stabiele trends

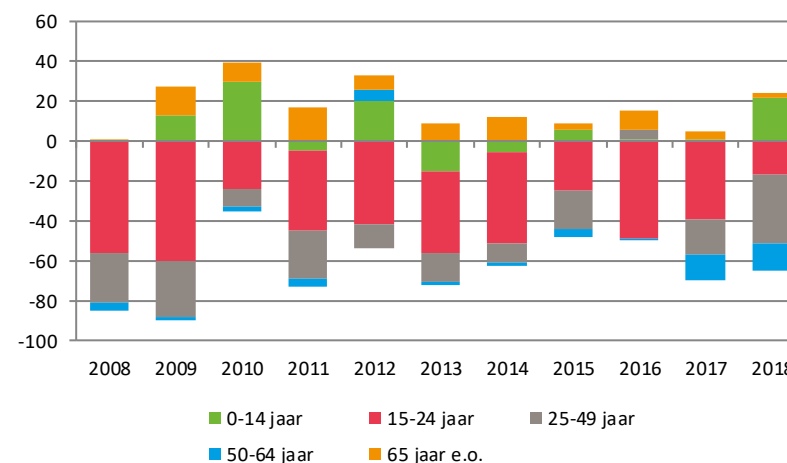
Per 1 januari 2019 telde de gemeente Urk 20.763 inwoners, en het inwonertal is sinds 2008 met circa 15% gegroeid. Wanneer we deze groei in perspectief brengen met de groei in inwonertal van de provincie Flevoland (8,6%) en Nederland (4,8%), is de gemeente in de afgelopen jaren sterk gegroeid.

Van 2010 op 2011 is er een daling in de bevolkingsontwikkeling te zien. In de periode van 2011 tot en met 2018 is de bevolkingsontwikkeling stabiel te noemen met een klein piekje in 2017 dat in 2018 weer terugzakt op het niveau in 2016. Het positieve geboortesaldo en buitenlandse migratiesaldo zorgen met name voor de positieve bevolkingsontwikkeling. Het binnenlandse migratiesaldo is in de gehele weergegeven periode negatief. Meer mensen vertrekken uit de gemeente dan dat er mensen zich in de gemeente vestigen.

Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse

In onderstaande figuur is duidelijk te zien dat verhuisbewegingen verschillen tussen leeftijdsklassen. In de periode 2008 tot 2018 zijn het voornamelijk jong mensen die de gemeente Urk achter zich laten. Binnen de groep jonge mensen vallen jongeren die uit huis gaan vanwege hun studie en jonge stellen zonder kinderen die ergens anders hun thuis hebben gevonden. Het zijn de gezinnen die zich juist wel in de gemeente Urk settelen. Echter geeft het figuur duidelijk weer dat Urk een negatief vestigingssaldo heeft.

Figuur 3.3: Gemeente Urk. Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse, 2008 – 2018.



Bron: CBS 2020, bewerking Companen

Verhuisbewegingen tussen gemeenten

Urk heeft een zeer sterke verhuisrelatie met de gemeente Noordoostpolder. In de periode 2011 – 2018 vertrokken er 953 personen naar de Noordoostpolder. In diezelfde periode vestigden zich 702 personen vanuit die gemeente. Per saldo vertrekken er dus meer mensen dan er vandaan komen. In vergelijking met de Noordoostpolder is de verhuisrelatie met overige gemeenten in de regio erg laag. In de top 10 van vertrekgemeenten komen wel studentensteden naar voren. Het valt op dat de vestiging uit die steden redelijk in de pas loopt met het vertrek naar die steden. Daaruit valt op te maken dat studenten na hun studieperiode vaak terug keren naar Urk.

In totaal verlaten meer mensen de gemeente Urk verlaten dan dat er mensen in de gemeente Urk zijn komen wonen in de periode 2011 – 2018. Dit wordt uitgedrukt door het negatieve saldo van -404. Op jaarbasis is dat gemiddeld 50 personen.

Tabel 3.1: Gemeente Urk. Verhuisbewegingen binnen Urk en tussen Urk en aderen gemeenten 2011 – 2018.

	Vertrek		Vestiging		Saldo
Gemeente Noordoostpolder	953	41%	702	37%	-252
Gemeente Groningen	84	4%	61	3%	-23
Gemeente Zwolle	69	3%	35	2%	-34
Gemeente Kampen	62	3%	38	2%	-24
Gemeente Lelystad	54	2%	63	3%	9
Gemeente Dronten	52	2%	79	4%	27
Gemeente Amsterdam	48	2%	38	2%	-10
Gemeente Almere	45	2%	50	3%	5
Gemeente Ede	42	2%	27	1%	-15
Gemeente Steenwijkerland	33	1%	18	1%	-15
Overig Nederland	866	41%	794	42%	-72
Totaal	2.309	100%	1.905	100%	-404

Bron: CBS 2020, bewerking Companen

Het valt daarbij op dat de belangrijkste vertrekgemeenten ook de belangrijkste herkomstgemeenten zijn. Op Urk bestaat het beeld dat vestigers vaak Urkse roots hebben. De relatie tussen de vertrek en herkomstgemeenten laten zien dat er op Urk zeker sprake is van een terugkeermigratie.

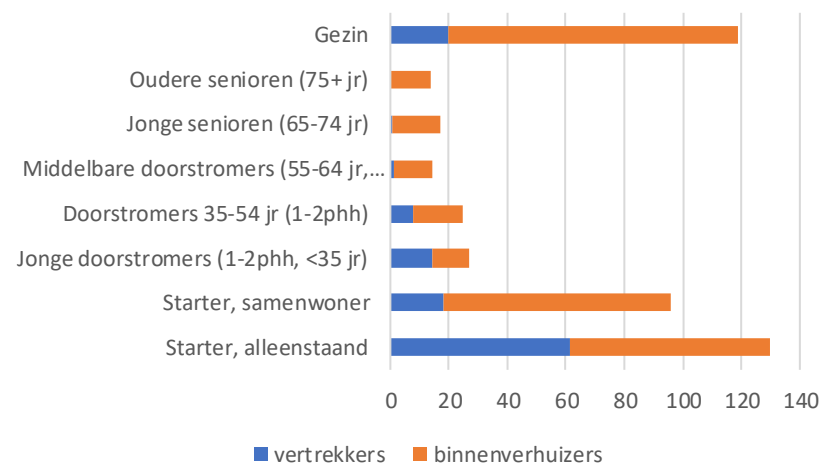
Vertrekkende huishoudens

Jaarlijks verhuizen er zo'n 425 à 450 thuiswonende jongeren en bestaande huishoudens naar een (andere) zelfstandige woning. De meesten verhuizen binnen Urk. Van de doorstromers verlaat 20% de gemeente bij verhuizing. Bij starters is dit aan deel veel hoger (35%). De mate van vertrek hangt sterk samen met de leeftijd en de huishoudenssituatie. In figuur 3.4 is in beeld gebracht in welke mate huishoudensgroepen vertrekken. Daarbij is te zien dat vooral bij starters die op zichzelf gaan wonen het aandeel vertrekkers groot is (bijna de helft). Hierbij zijn nog niet de jongeren betrokken die op kamers gaan

in een studiestad. Bij thuiswonende jongeren die gaan samenwonen is het vertrek uit Urk veel lager.

Verder valt op dat onder jonge doorstromers (alleenstaanden en stellen) het aandeel vertrekkers ook hoog is. Bij gezinnen is het vertrek verhoudingsgewijs laag. Ouderen (55+ jaar) verlaten Urk bij een verhuizing in het geheel niet.

Figuur 3.4: Gemeente Urk. Vertrekkers en binnenverhuizers naar hhtype, periode 2006 – 2017.



Bron: CBS Microdata 2019, periode 2006-2017, bewerking Companen

Vertrek en vestiging van huishoudens

Zoals we al zagen vindt er vooral regionale migratie tussen Urk en de Noordoostpolder. Met andere gemeenten in de regio (gemeenten in Flevoland en de Kop van Overijssel) is er vrij weinig.

In figuur 3.5 is in beeld gebracht waar verschillende huishoudens naar toe verhuizen. Hierin is onderscheid aangebracht in Noordoostpolder als

overlooppogemeente, de overige regio van Urk, studiesteden en overige buiten-regionale migratie (overig Nederland).

We gaan er van uit dat een substantieel deel van de vestiging op Urk bestaat uit terugkeermigratie. Op basis van figuur 3.5 kunnen we een nauwgezet beeld vormen van het type huishoudens dat vertrekt en terugkeert.

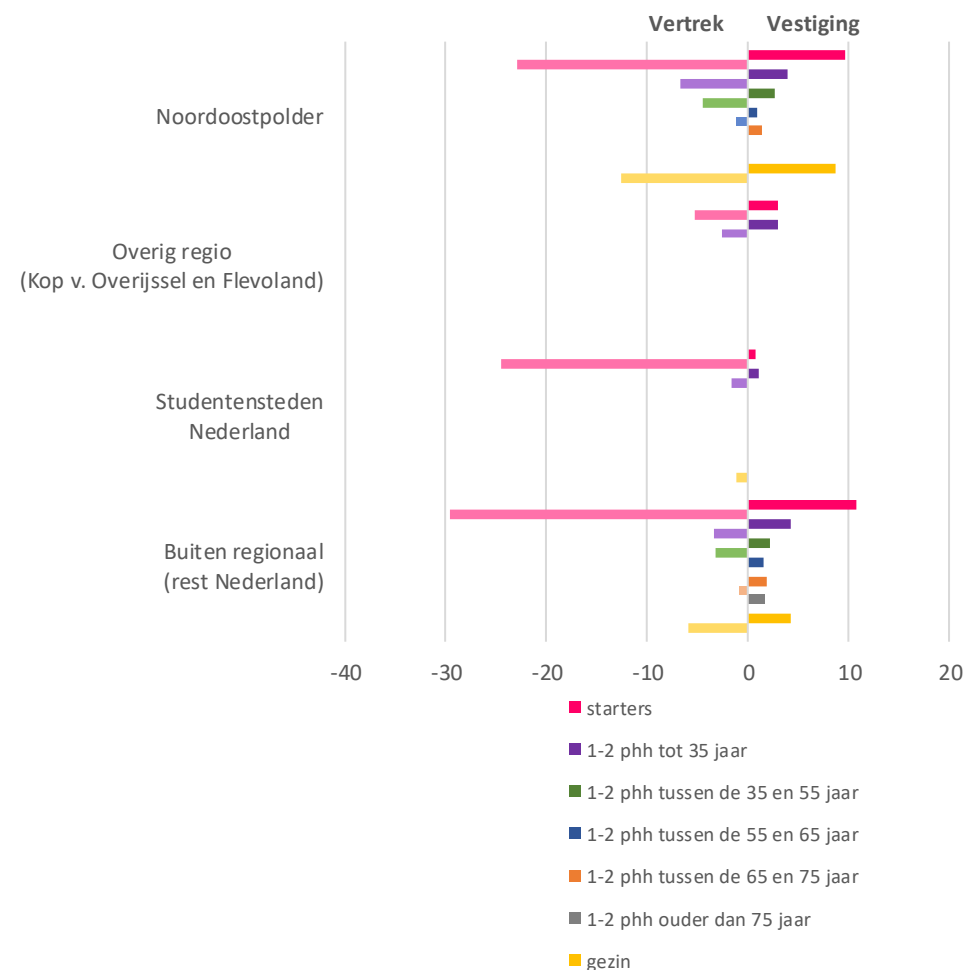
De cijfers hebben betrekking op vertrekkers naar en vestigers in een zelfstandige woning in de periode 2006-2017.

Te zien is dat het vertrek en vestiging naar huishoudensgroepen zich redelijk tot elkaar verhouden. De vestiging (terugkeer) van huishoudensgroepen is wel bij vrijwel elke categorie wat lager dan het vertrek. Vooral bij starters zien we een groot vertrek dat getalsmatig niet wordt gecompenseerd door een terugkeer van doorstromersgroepen. Veel jongeren vliegen definitief uit.

Een deel van de studenten die op kamers gaat wonen gaat na de studie wel terug naar Urk, maar zij keren daarbij terug naar het ouderlijk huis en blijven in de cijfers in figuur 3.5 buiten beschouwing.

Er is wel een positief saldo te zien bij vestigersgroepen van 55 jaar en ouder, maar die zijn getalsmatig erg bescheiden. De conclusie is dat lang niet alle jonge vertrekkende starters op latere leeftijd terugkeren naar Urk. Getalsmatig vindt de meeste terugkeer plaats wanneer mensen inmiddels al een gezin hebben gevormd.

Figuur 3.5: Gemeente Urk. Vertrekrichting huishoudensgroepen en herkomst van vestigers.



Bron: CBS Microdata 2019, periode 2006-2017, bewerking Companen

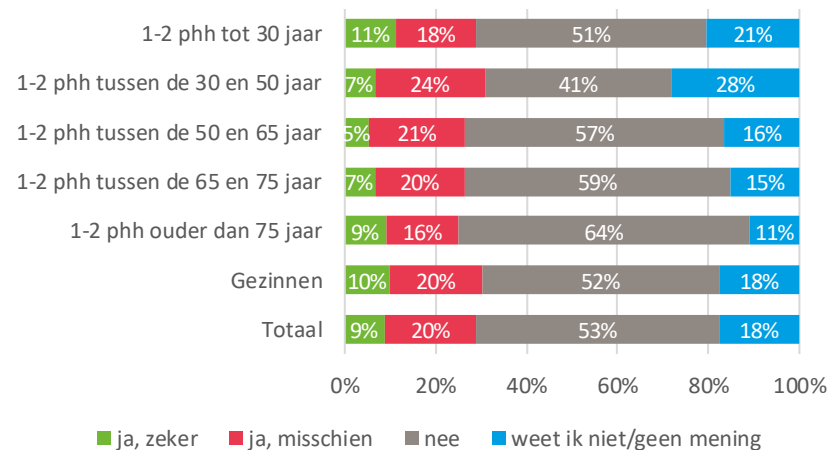
4 Verhuishwensen en locatievoorkeuren

4.1 Verhuisgeneigdheid

Doorstromers

De respondenten is gevraagd of ze erover nadenken om in de komende paar jaar te gaan verhuizen. Van de doorstromers geeft 9% aan dat zeker te doen, 20% geeft aan dat misschien te doen. Iets meer dan de helft (53%) geeft aan niet te willen verhuizen. Ze zien geen reden te verhuizen, voornamelijk omdat ze tevreden zijn met hun woning en woonomgeving.

Figuur 4.1: Verhuishwens naar huishoudtypen, 2020.



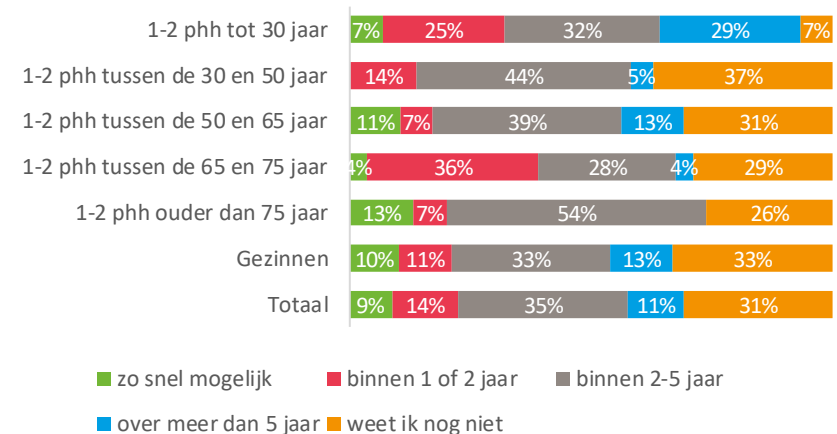
Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Wanneer de verhuishwens van huishoudtypes apart wordt bekeken, blijkt dat ongeveer 30% van de kleine huishoudens tot 30 jaar, tussen de 30 en 50 jaar en gezinnen zeker of misschien in de komende jaren willen verhuizen. De zekerheid van verhuizen is bij de kleine huishoudens tot 30 jaar het grootst. Daarop volgen de gezinnen en kleine huishouden ouder dan 75 jaar.

Van de respondenten die verhuisgedachten hebben geeft 22% aan dit binnen twee jaar te gaan doen. Een deel daarvan 9% van de 22% egt zelfs zo snel mogelijk te willen verhuizen. Een veel grotere groep (35% heeft plannen voor de iets langere termijn (2 tot 5 jaar). In onderstaand figuur is de verhuistermijn van verschillende huishoudens weergegeven.

Daarin zien we dat ouderen tussen 65 en 75 jaar en jonge doorstromers vaker verhuisgedachten hebben voor de korte termijn (< 2 jaar). Bij deze type huishoudens zit daarmee ook het meeste doorstroomperspectief.

Figuur 4.2: Verhuishwens termijn naar huishoudtypen, 2020.

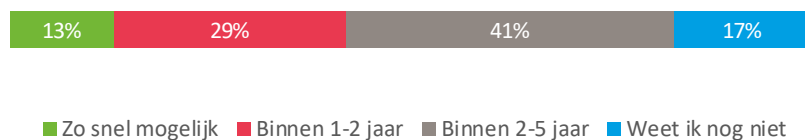


Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Thuiswonende jongeren

Starters is gevraagd of ze plannen/ideeën hebben om binnen nu en 5 jaar te verhuizen. Het grootste deel van de respondenten (79%) geeft aan deze plannen/ideeën te hebben. Een kleiner aandeel 14% geeft aan deze misschien te hebben en 7% geeft aan geen plannen/ideeën te hebben om binnen nu en 5 jaar de verhuizen. De meeste genoemde reden niet te willen verhuizen is nog thuis te willen blijven wonen.

Figuur 4.3: Verhuistermijn van starters, 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

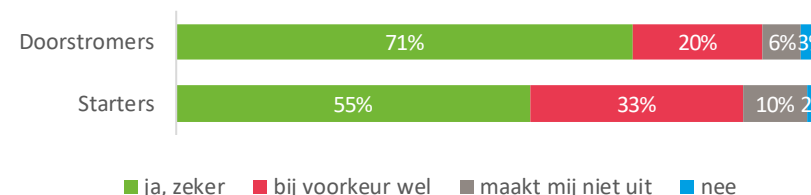
Van de starters die hebben aangegeven (misschien) plannen/ideeën hebben te verhuizen binnen nu en 5 jaar (93%), geeft 41% gaan binnen 2 tot 5 jaar te willen verhuizen. Een kleiner aandeel geeft aan binnen 1 tot 2 jaar te willen verhuizen (29%). Nog 13% geeft aan zo snel mogelijk te willen verhuizen.

De belangrijkste reden voor verhuizen is om op zichzelf te gaan wonen of samen te gaan wonen.

4.2 Locatievoorkeuren

Van de respondenten die aangeven plannen/ideeën hebben de komende paar jaar te gaan verhuizen geeft merendeel van de doorstromers en starters aan in de gemeente Urk te willen blijven. Van de doorstromers geeft 3% aan niet in de gemeente te willen blijven wonen en 6% maakt het niet uit. Van de starters geeft 2% aan niet in de gemeente te willen blijven wonen en 10% maakt het niet uit.

Figuur 4.4: Wilt u in de gemeente Urk blijven wonen? 2020.

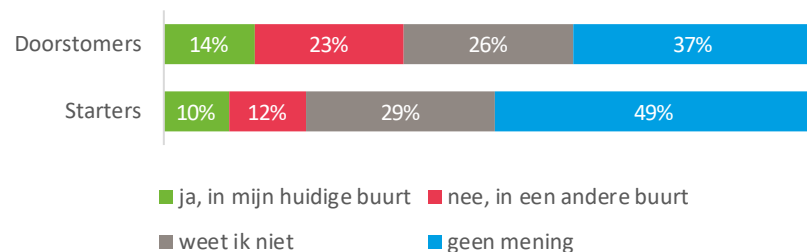


Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Het zijn met name kleine huishoudens tot 30 jaar en tussen de 30 en 50 jaar die aangeven de gemeente te willen verlaten. Kleine huishoudens tussen de 30 en 50 jaar die de gemeente Urk willen verlaten geven hiervoor als belangrijkste reden om dichterbij partner of familie te wonen. Voor kleine huishoudens tot 30 jaar is de belangrijkste reden om de gemeente te verlaten vanwege werk of studie. Onder de starters geeft één respondent aan de gemeente te willen verlaten omdat er geen geschikte woning is in de huidige gemeente.

Doorstromers en starters geven voornamelijk aan het niet te weten of geen mening te hebben wanneer hen wordt gevraagd of ze in hun huidige buurt willen blijven wonen.

Figuur 4.5: Wilt u in uw huidige buurt blijven wonen? 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

De starters en doorstromers die aangeven in een andere buurt te willen wonen hebben geen uitgesproken voorkeur voor een bepaalde buurt. Het lijkt er op dat woonomgeving of type woonmilieu niet van het grootste belang is bij het verhuizen.

4.3 Verhuisgedrag in de praktijk

Jaarlijks verhuisden er gemiddeld zo'n 225 jongeren vanuit huis. Op de totale populatie van thuiswonende jongeren vanaf 18 jaar komt dat neer op zo'n 10%. Dit is minder dan het aandeel dat aangeeft een urgente verhuiscens te hebben van 13%. Het lijkt erop dat de groep jongeren een onervulde woonvraag heeft. Bij de bestaande huishoudens is de feitelijke verhuisgraad veel lager. Gemiddeld 4%. Jongere huishoudens iets vaker 5 à 6%, maar gezinnen en ouderen slechts 3% per jaar. De lage verhuisgraad heeft te maken met het kleine woningaanbod op Urk, waardoor er maar weinig doorstroom op gang komt.

Tabel 4.1: Verhuisgraad en gem aantal verhuizingen naar huishoudtypen.

huishoudensgroep	verhuisgraad	gemiddeld jaarlijks verhuisd
1-2 phh < 35 jaar	5%	27
1-2 phh 35-54 jaar	6%	25
1-2 phh 55-44 jaar	3%	14
1-2 phh 65-74 jaar	3%	17
1-2 phh 75+ jaar	3%	14
Gezin	3%	119
Totaal bestaande huishoudens Urk	4%	216
Thuiswonende jongeren	10%	226

Bron: CBS Microdata 2019, periode 2006-2017, bewerking Companen

Het grootste aandeel van de starters en doorstromers met een verhuiscens wilt in de gemeente Urk blijven wonen. Dit aandeel is 91% van de doorstromers en 88% van de starters. Echter blijkt uit de cijfers van de verhuizingen die de laatste jaren hebben plaatsgevonden dat een grote groep starters de gemeente verlaat. Dit gedrag staat haaks op de wens om in de gemeente Urk te blijven wonen. Daarnaast is er een groter deel van de jonge doorstromers die de gemeente de laatste jaren heeft verlaten dan dat ze binnen de gemeente zijn verhuisd.

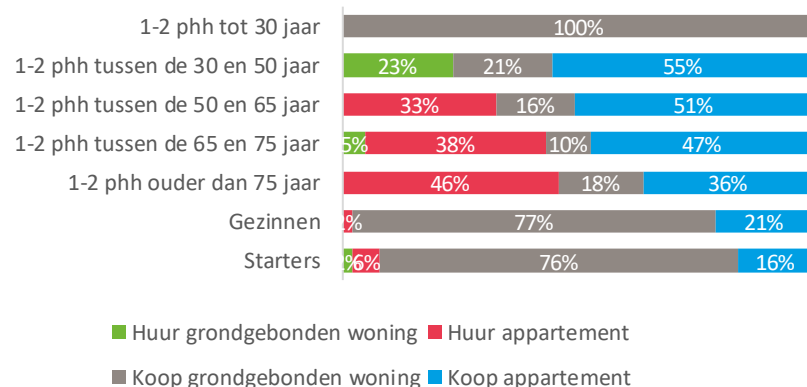
De lage verhuisgraad in relatie tot de verhuiscens duidt op een onervulde woonvraag, die met het actuele woningaanbod moeilijk kan worden bediend. Een snelle voorraaduitbreiding is daarbij gewenst om de doorstroming snel op gang te brengen en meer woningaanbod op de markt te krijgen.

5 Woonwensen

5.1 Voorkeuren voor type en eigendom

Van de verschillende huishoudentypen met een verhuishwens zijn kleine huishouden tot 30 jaar alleen geïnteresseerd in een grondgebonden koopwoning. Gezinnen en starters geven ook de voorkeur aan een grondgebonden koopwoning. De kleine huishoudens tussen de 30 en 50 jaar hebben met name interesse in een koop appartement (55%). De rest van deze groep heeft interesse in een grondgebonden woning, huur of koop. waarbij gezinnen voornamelijk een grondgebonden woning zoeken en kleine huishoudens tot 65 jaar met name interesse hebben in appartementen. Kleine huishouden tussen de 65 en 75 jaar geven de voorkeur aan een huurwoning (51%) en geven de 75 plussers die een klein huishouden vormen een nog sterkere voorkeur aan een huurwoning (63%).

Figuur 5.1: Gewenst type en eigendom woning naar huishoudtype, 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

5.2 Woonkeuzes Urkers in de praktijk

Zoals we zagen verhuist 80% van de Urkse huishoudens en 65% van de Urkse starters binnen Urk. Hoe groot zijn de groepen op de lokale woningmarkt en welke keuzes maken zij? In Figuur 5.2 is weergegeven wat de verhoudingen zijn op de woningmarkt van Urkse huishoudens die jaarlijks een nieuwe woning vinden. Daarin is te zien dat de lokale woningmarkt gedomineerd wordt door twee groepen: doorstromende gezinnen (31%) en starters (46%).

De meeste starters op Urk gaan vanuit huis samenwonen. Twee jonge thuiswonenden vormen daarbij één nieuw huishoudens. Daarnaast is er een substantiële groep starters die op zichzelf gaat wonen. Uit de gemaakte woonkeuzes van groepen (zie figuur 5.3) blijkt dat de meeste starters een gezinswoning in de koopsector betrekken. Dat geldt voor startende stelletjes, maar ook voor starters die op zich zelf gaan wonen. Het vermoeden bestaat dat dit een groep is die dat doet met het oog op trouwen en samenwonen in de nabije toekomst.

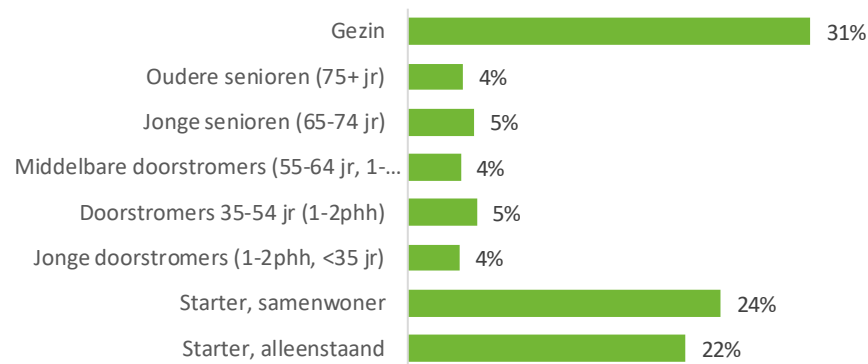
Meestal betrekken starters een rijtjeswoning. Een kleiner, maar niet onbeduidend deel van hen betreft daarbij een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning. Dit is een groep die kiest voor het in een keer doorsteken naar een kwalitatief betere woning.

De groep jonge doorstromers (alleen en als stel) op Urk is erg klein (4%, zie figuur 5.2). Dat betekent dat er door weinig jonge mensen een tussenstap in de wooncarrière worden gemaakt.

Zodra er kinderen in het spel zijn wordt er wèl verhuisd. Het gaat daarbij om zowel jongere gezinnen als (grotere) gezinnen met opgroeiende kinderen. Uit de beschikbare cijfers valt niet op te maken op welke leeftijd gezinnen doorverhuizen. Wel constateren we in ons enquêteonderzoek dat de groep

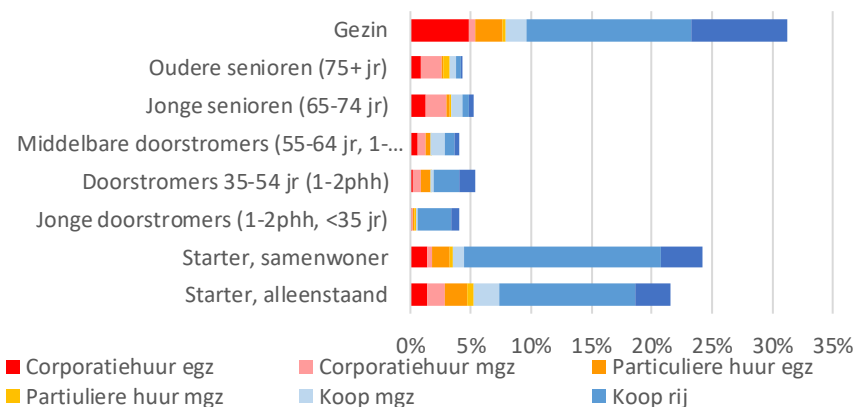
gezinnen onder de 40 jaar sterk zijn vertegenwoordigd binnen de verhuisgeneigde gezinnen; 55% betrof een jong gezin.

Figuur 5.2: Gemeente Urk. Verhouding binnen Urk verhuisde huishoudens op jaarbasis.



Bron: CBS Microdata 2019, periode 2006-2017, bewerking Companen

Figuur 5.3: Gemeente Urk. Woonkeuzes van verhuisde Urkse huishoudens.

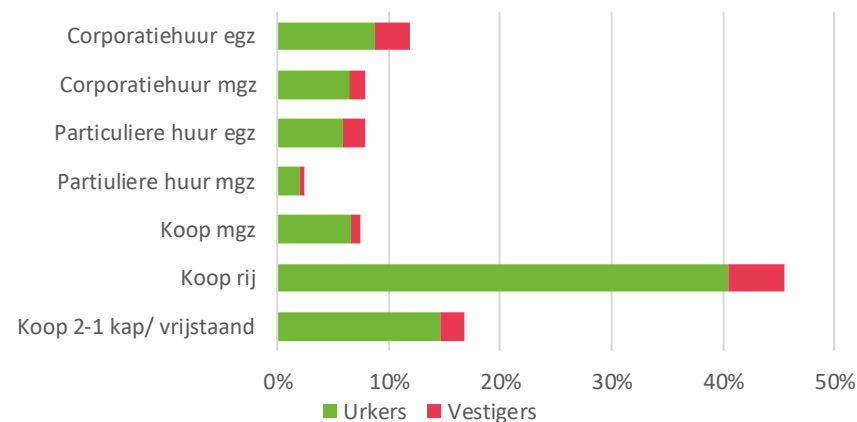


Bron: CBS Microdata 2019, periode 2006-2017, bewerking Companen

Beschikbaar aanbod

In de afgelopen jaren zijn er jaarlijks gemiddeld zo'n 350 tot 400 woningen op de markt beschikbaar gekomen. Veruit het grootste deel van de woningen komt terecht bij Urkers (85%). De overige 15% komt terecht bij vestigers (en terugkeerders). In figuur 5.3 is de verdeling van het aanbod per woningmarktsegment in beeld gebracht. Daarin komt naar voren dat de koopsector daar dominant is. Vooral rij-/hoekwoningen zijn vaak verkocht in de laatste jaren. Huurwoningen in zowel sociale als particuliere sector komen relatief wat vaker mensen van buitenaf terecht, koopwoningen juist iets vaker bij huishoudens van Urk.

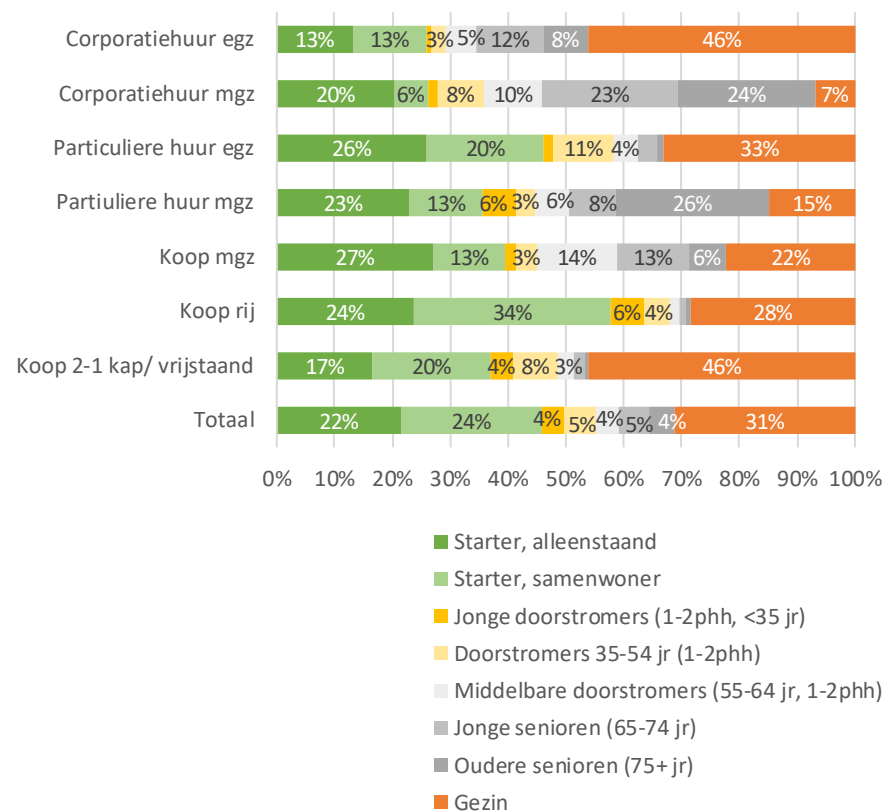
Figuur 5.4: Gemeente Urk. Verhouding binnen Urk verhuisde huishoudens op jaarbasis.



Bron: CBS Microdata 2019, periode 2006-2017, bewerking Companen

Figuur 5.4 toont bij welke Urkse woningzoekenden het beschikbare aanbod de laatste paar jaren terecht is gekomen. Zo ontstaat een beeld van de functie van de aanbodsegmenten op de woningmarkt.

Figuur 5.5: Gemeente Urk. Bij welke Urkse woningzoekenden kwamen de woningen terecht?



Bron: CBS Microdata 2019, periode 2006-2017, bewerking Companen

Uit figuur 5.5 komt naar voren dat starters relatief weinig in de corporatiesector terecht komen. Ook de kleine groep jonge doorstromers komt relatief wat minder vaak terecht in de corporatiesector. Hoewel het verschijnsel van een kleinere instroom van jonge mensen in de corporatiesector een bekend verschijnsel is in niet-stedelijke gemeenten, is dit op Urk sterker aanwezig.

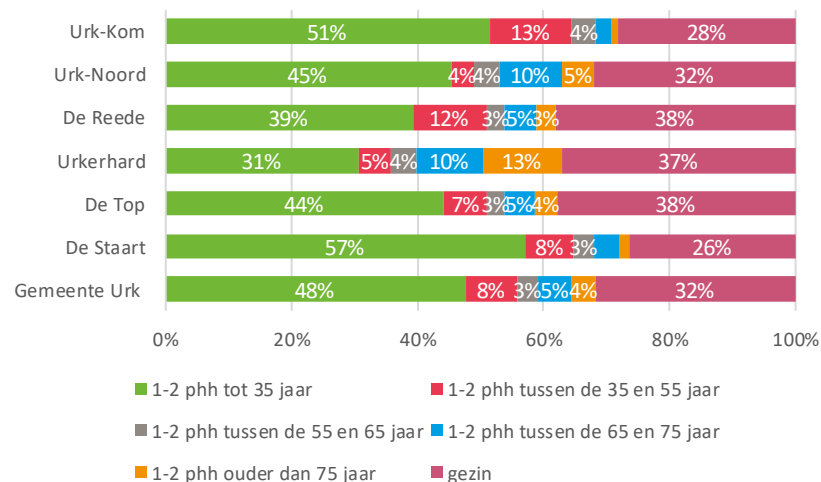
Gezinswoningen in de corporatiesector komen vooral terecht bij gezinnen (met lage inkomens). Sociale huurappartementen van Patrimonium zijn vooral het domein van oudere woningzoekenden. Het in omvang bescheiden segment particuliere huurappartementen komt vaak terecht bij oudere 75-plussers. In de praktijk gaat het vaak om huishoudens met een aanvullend pensioen of vermogen uit de verkoop van een koopwoning.

Het valt verder op dat rijwoningen in de koopsector veel terecht komen bij jonge starters die gaan samenwonen.

Vestigers en binnenverhuizers per wijk

Merendeel van de wijken is in trek bij jonge één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar. De wijken De Top en De Reede zijn daarnaast aantrekkelijk voor gezinnen. In Urk-Noord bestaan de vestigers en binnenverhuizers voor 15% uit 65-plussers. Urkerhard wijkt iets af van de andere wijken. In deze wijk vestigen zich in verhouding de meeste 65-plussers (23%).

Figuur 5.6: Gemeente Urk. Huishoudentypes vestigers en binnenverhuizers naar buurten, 2006-2017 (huishoudens).



Bron: CBS Microdata, 2019. Percentages lager dan

Verhuisrelaties tussen de wijken

We zoomen verder in op de verhuisbewegingen die plaatsvonden tussen de wijken in de gemeente Urk. De groene vlakken zijn hierbij de verhuisbewegingen binnen de wijk. Het valt op dat het aandeel verhuisbewegingen van huishoudens vanuit alle wijken naar De Reede 8% of minder is. Vanuit De Reede (36%), Urkerhard (36%) en De Top (30%) vertrekt een relatief groot aandeel naar De Staart. In Urk-Kom (15%) en De Staart (34%) bestaat het grootste aandeel verhuisbewegingen uit verhuizingen binnen de wijk. Van de huishoudens die zijn verhuist binnen de wijken en die zich vanuit een andere gemeente in de gemeente Urk hebben gevestigd, bestaat voor 23% uit vestiging in de wijk De Staart. De Staart is aantrekkelijk voor huishoudens

uit andere wijken en voor huishoudens die zich vanuit een andere gemeente in Urk vestigen.

Tabel 5.1: Gemeente Urk. Verhuisbewegingen tussen wijken en vestiging, 2006 – 2017 (huishoudens).

		Huidige wijk							Totaal
		Urk-Kom	Urk-Noord	De Reede	Urkerhard	De Top	De Staart	Vestiging	
Vorige wijk	Urk-Kom	25%	6%	6%	12%	16%	21%	14%	100%
	Urk-Noord	14%	16%	6%	16%	20%	16%	11%	100%
	De Reede	10%	5%	7%	13%	15%	36%	15%	100%
	Urkerhard	14%	4%	5%	14%	15%	36%	11%	100%
	De Top	14%	6%	8%	11%	20%	30%	12%	100%
	De Staart	11%	4%	5%	11%	12%	34%	23%	100%
	Totaal	15%	6%	6%	12%	16%	30%	14%	100%

Bron: CBS Microdata 2020, bewerking Companen

Bijzondere woonconcepten

Doorstromers en starters met een verhuishwens is gevraagd of ze bepaalde bijzondere woonvormen zouden overwegen. Starters geven aan dat een nieuwbouwwoning zeker iets voor hen is (47%). Daarna geven de starters aan dat een kluswoning of een verbouwd kantoor / bedrijfsgebouw wel iets zou kunnen zijn (34%). Circa 26% geeft aan dat een monumentaal verbouwd pand (kerk, fabriek) wel een woonvorm is om te overwegen.

Van de doorstromers zeggen de kleine huishoudens tot 30 jaar en tussen de 30 en 50 jaar het vaakst geen interesse te hebben in een bijzondere woonvorm. Kleine huishoudens tussen de 50 en 65 jaar staan open voor compacte zelfstandige woningen van 25 – 50 m² (34%) en meergeneratiewoningen (31%). Kleine huishoudens tussen de 65 en 75 jaar zouden overwegen om samen te wonen met alleen gelijkgestemden (36%). Huishoudens die bestaan uit 75 plussers overwegen een compacte zelfstandige woning van 25 – 50 m²

(44%) of een zelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke leefruimte (38%). Gezinnen zouden eventueel zelfbouw overwegen (38%).

5.3 Specifieke wensen starters

Het overgrote deel van de starters zoekt een koopwoning (68%), 8% geeft aan een huurwoning te zoeken en de rest (24%) heeft geen voorkeur. Ook geven starters voornamelijk aan geen voorkeur te hebben voor een bestaande of een nieuwbouwwoning (60%). Van het aandeel dat wel een voorkeur heeft geeft 29% een nieuwbouwwoning te willen en 11% een bestaande woning te willen. Starters in de gemeente Urk geven het vaakst aan interesse te hebben in een woning in een rijtje (55%). Daaropvolgend wordt de hoekwoning (51%) en de 2-onder-1-kapper (39%) het vaakst genoemd. Starters wensen met name een woning met 3 tot 4 kamers (44%). Een kleiner aandeel wenst een woning met 5 kamers (20%) of een woning met 1 tot 2 kamers (17%).

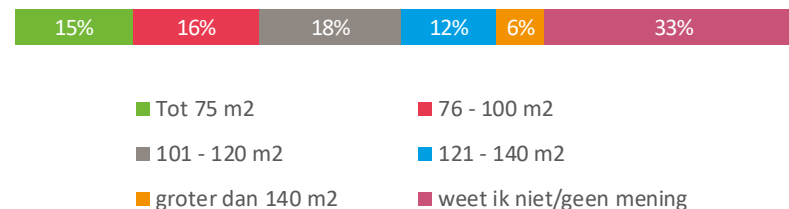
Figuur 5.7: Aantal gewenste kamers van starters, 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Eén derde van de starters weet niet hoe groot de gewenste woning moet zijn wanneer deze in vierkante meters wordt uitgedrukt. Van de starters is 31% geïnteresseerd in een relatief kleine woning tot 100 m². Nog eens 30% van de starters wenst een woning met een oppervlak tussen de 101 en 140 m². Zo'n 18% van de starters heeft interesse in een grote woning vanaf 140 m².

Figuur 5.8: Oppervlak van de gewenste woning van starters, 2020.

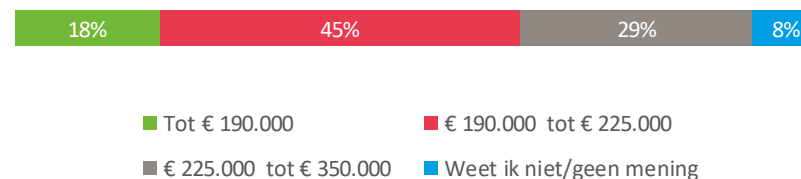


Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Van de starters die een huurwoning zoeken geeft circa 47% aan een woning te zoeken met een huurprijs tussen € 432,- en € 619,-. Eén derde geeft aan het niet te weten/geen mening te hebben.

Merendeel van de starters willen een koopwoning met een maximale koopprijs dit ligt tussen € 190.000 en € 225.000 (45%). Starters zoeken ook in een hoger gelegen segment (29%) en is er ook nog een deel dat een woning zoekt tot € 190.000 (18%).

Figuur 5.9: gewenste maximale koopprijs, starters, 2020.



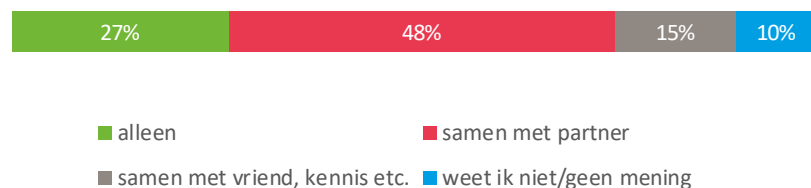
Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Om sneller een andere woning te vinden geven starters het vaakst aan op zoek te gaan naar een goedkopere woning (44%). Daarna zal men een tijdelijke woning accepteren (29%) en een kleinere woning zoeken (27%).

Bepaalde voorzieningen in de buurt zijn voor starters van belang bij de keuze voor een woning/woonruimte. Starters geven met name aan dat parkeergelegenheid belangrijk is (63%). Daarop volgen winkels voor dagelijkse boodschappen (58%) en groen/ruime opzet buurt (bijvoorbeeld, park, plantsoen, perk, bomen) (40%).

De starters is gevraagd of ze op zichzelf gaan wonen of gaan samenwonen. Het grootste aandeel van de verhuisgeneigde starters geeft aan te gaan samenwonen met partner (48%), 27% geeft aan op zichzelf te gaan wonen en 15% geeft aan samen te gaan wonen met een vriendin, kennis etc. Het kleinste deel weet nog niet hoe de woonsituatie eruit zal zien (10%).

Figuur 5.10: Verwachte huishoudenssituatie naar verhuizing, 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

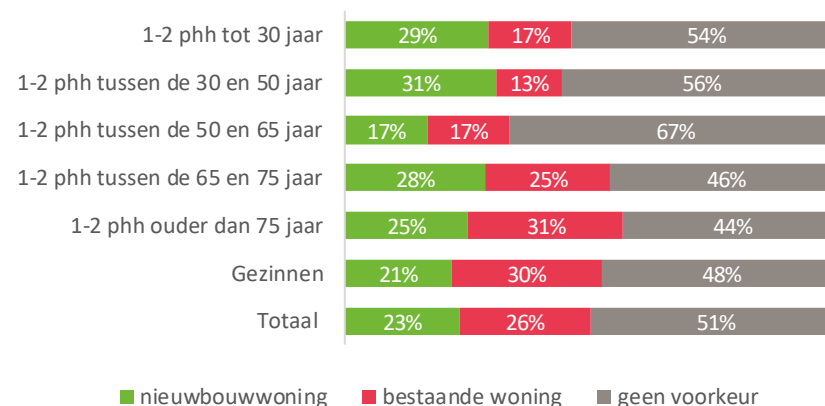
Wanneer we de verwachte huishoudens bij verhuizing kruisen met de gewenste grootte van de woning, blijkt dat starters die alleen gaan wonen voornamelijk een woning zoeken tussen de 50 en 100 m², een stel dat gaat samenwonen voornamelijk een woning tussen de 76 en 120 m² wenst en dat samenwonende vrienden/kennissen etc. een woning zoeken met een oppervlakte tussen 101 en 140 m².

5.4 Specifieke wensen doorstromers

Uit het onderzoek komt naar voren dat de doorstroomvraag voor het grootste deel voortkomt vanuit de groep gezinnen. Senioren en middelbare stellen verhuizen veel minder vaak en ook jongere huishoudens zetten als stel vaak nog niet de vervolgstap in hun wooncarrière. Toch is het van belang om goed naar de specifieke wensen van doorstromers te kijken. Door de wensen te kennen kan er aanbod ontwikkeld worden dat recht doet aan de wensen. Het enquête-onderzoek dat wij hebben verricht geeft daar handvatten voor.

De ondervraagde doorstromers in ons onderzoek die aangaven een verhuiswens te hebben wonen voor het grootste deel al in een koopwoning (58% tot 91% afhankelijk van de groep). Alleen kleine huishoudens ouder dan 75 jaar wonen in meerderheid een huurwoning (56%).

Figuur 5.11: Voorkeur nieuwbouw of bestaande bouw naar huishoudenstype.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Doorstromers met een verhuishwens hebben geen uitgesproken wens voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning (51%). Er zijn wat verschillen op te merken tussen huishoudenstypen. Kleine huishoudens ouder dan 75 jaar en gezinnen hebben een sterkere voorkeur voor een bestaande woning dan voor een nieuwbouwwoning. Kleine huishoudens tot 30 jaar, tussen de 30 en 50 jaar en tussen de 65 en 75 jaar geven de voorkeur voor een nieuwbouwwoning.

Van de groep doorstromers is 5% in de afgelopen twee jaar al een keer verhuisd. De belangrijkste redenen van verhuizing toen waren een verandering in de huishoudenssamenstelling en op zichzelf wonen. Merendeel van de doorstromers verhuisde toen binnen Urk zelf (93%).

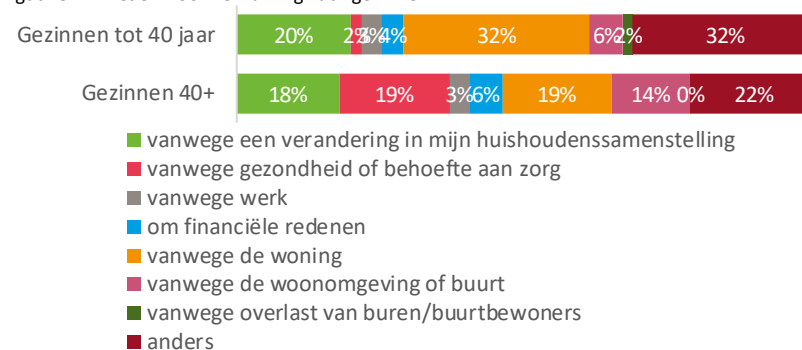
We zagen al dat de koopwens bij doorstromers dominant is. Alleen bij de groep 50-plussers is er een substantiële groep die een huurappartement zou willen betrekken. Naarmate men ouder wordt die wens groter (tot 46% bij 75-plussers). Het valt bij het verder bestuderen van de cijfers op dat de huurwens ook (en vooral) geldt bij ouderen die nu in een koopwoning wonen. Zij hebben meer te besteden en kunnen hun overwaarde inzetten om een comfortabel woning te huren. Bij de groep oudere woningeigenaren wilde 51% graag verhuizen naar een huurappartement.

Doorstromende gezinnen zijn een belangrijke groep op de woningmarkt. Binnen de ondervraagde gezinnen die een verhuishwens hebben is iets meer dan de helft jonger dan 40 jaar. De rest bestaat uit gezinnen die wat verder zijn in de gezinscarrière. De motieven om te verhuizen zijn bij de gezinnen anders dan bij jongeren of ouderen.

In figuur 5.12 zijn de verhuismotieven van gezinnen naar leeftijdsgroep in beeld gebracht. Daarin komt naar voren dat jongere gezinnen relatief vaak doorverhuizen vanwege gezinsuitbreiding of de (grootte) van de woning. Gezinnen van boven de 40 geven vaker aan dat kwaliteitsaspecten een belangrijke rol spelen (verbetering woonplek of woning), hebben meer

financiële armslag of geven aan dat gezondheidsredenen al een motief zijn om (vaak zodra de kinderen het huis uit zijn) op zoek te gaan naar een geschiktere woning.

Figuur 5.12: Reden voor verhuizing naar gezinnen.

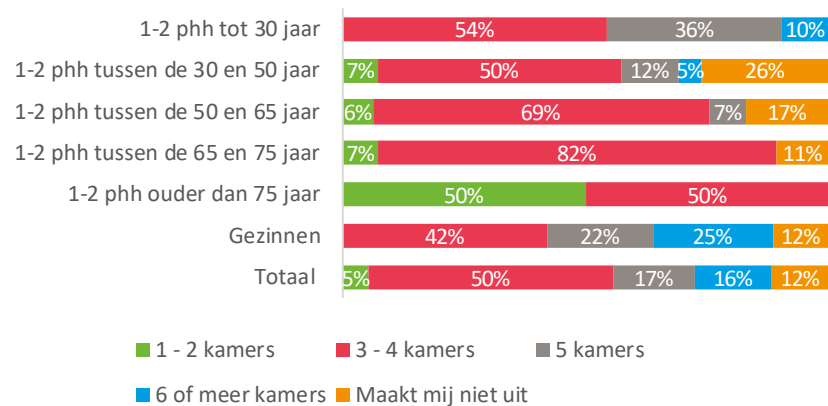


Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Voor het merendeel van de gezinnen is een woning met tenminste vijf kamers wel een vereiste. Een kwart van de gezinnen is zelfs op zoek naar een woning met (tenminste) zes kamers. Met het oog op het hoge aantal gezinnen met meer dan vier gezinsleden is dit goed verklaarbaar. Het geeft in ieder geval aan dat de behoefte aan groter wonen op termijn aan de orde is. Bij jonge huishoudens in de gezinsvormende levensfase zien we dat de vraag naar ruim woning 5- of 6 kamers duidelijk aanwezig is. Bijna de helft zoekt een woning op de groei. Bij starters is dit beeld min of meer vergelijkbaar.

Bij ouderen met een verhuishwens is een woning met tenminste drie kamers gewenst. De behoefte aan echt kleiner woning is pas in beeld bij de groep oudere senioren (75+). Vaak gaat het dan al om alleenstaanden waarvan de partner is overleden of in een verpleeghuis woont.

Figuur 5.13: Gewenst aantal kamers van doorstromers, 2020.

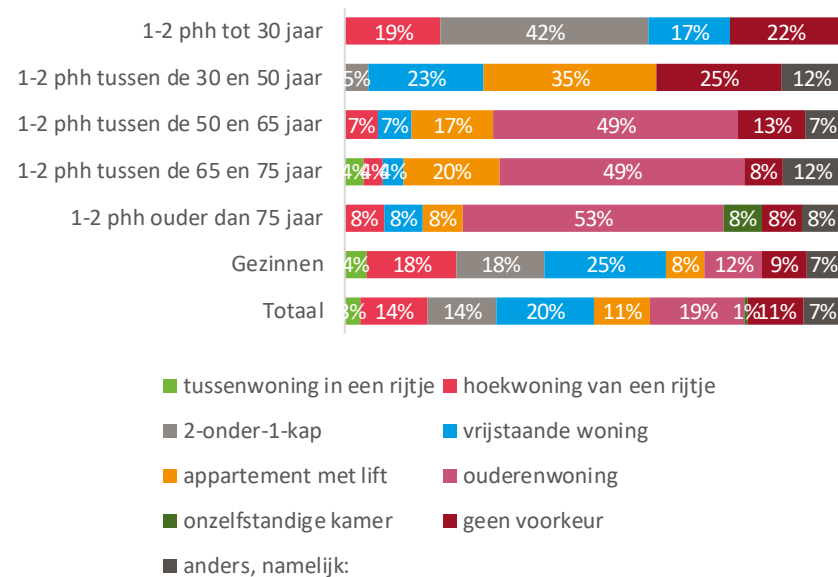


Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Kleine huishoudens vanaf 65 jaar en ouder hebben voornamelijk interesse in een ouderenwoning. Verderop in dit stuk zoomen we in op de woningbehoefte van de 65 plussers.

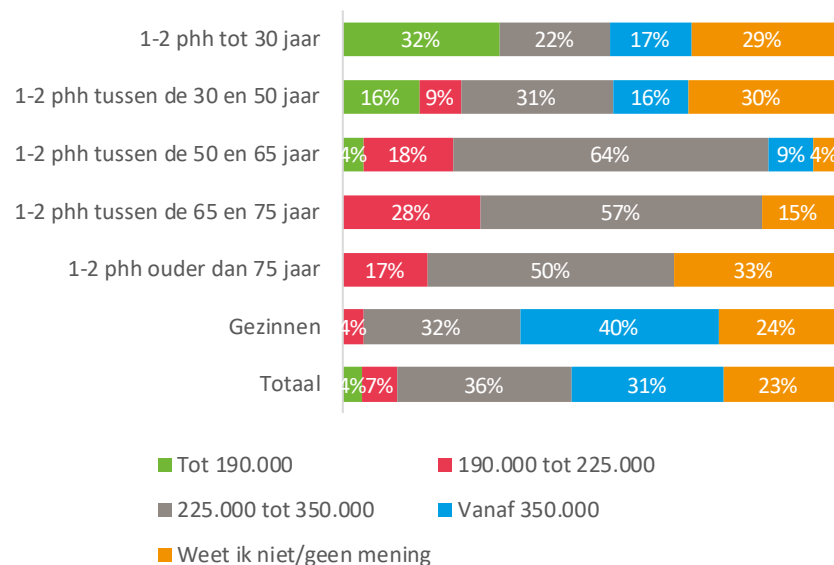
Kleine huishouden tot 30 jaar hebben met name interesse in 2-onder-1-kappers (42%). Het grootste aandeel van kleine huishoudens tussen de 30 en 50 jaar geeft aan interesse te hebben in een appartement met lift. Circa 25% geeft aan geen voorkeur te hebben en 23% wilt graag een vrijstaande woning. De wens van gezinnen is divers. Het grootste aandeel binnen de groep gezinnen wenst een vrijstaande woning (25%).

Figuur 5.14: Gewenst type woning van doorstromers, 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Figuur 5.15: Gewenste kooprijsklassen van doorstromers, 2020.

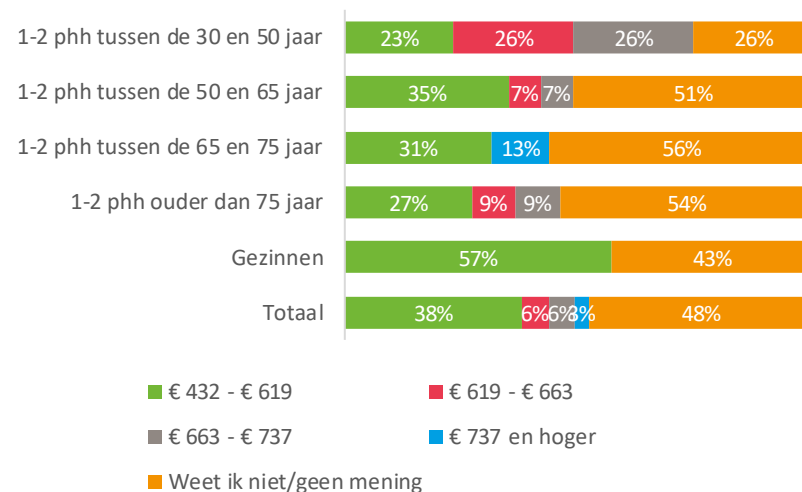


Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Kleine huishoudens tussen de 50 en 65 jaar hebben goed in beeld wat de maximale koop prijs van de gewenste woning mag zijn. Deze ligt voor hen voornamelijk tussen de € 225.000 en € 350.000 (64%). Huishoudens tussen de 65 en 75 jaar zoeken ook met name binnen deze categorie (57%). Van de kleine jonge huishoudens tot 30 jaar en tussen de 30 en 50 jaar geeft een behoorlijk aandeel aan het nog niet te weten wat de maximale koop prijs van de woning mag zijn. Een iets groter aandeel van de huishoudens tot 30 jaar zoekt een woning tot € 190.000 (32%). Van de kleine huishouden tussen 30 en 50 jaar zoekt 31% een woning met een verkoopprijs tussen de € 225.000 en € 350.000. Voor gezinnen is een verkoopprijs vanaf € 350.000 gewenst (40%).

Kleine huishoudens die ouder zijn dan 30 jaar weten niet of hebben geen mening over wat de maximale huurprijs mag zijn. Circa 57% van de gezinnen die willen huren geven aan interesse te hebben in een huurwoning met een maximale huurprijs tussen de € 432 en € 619. Kleine huishoudens tussen de 65 en 75 jaar zoekt als enige groep nog naar een huurwoning met een maximale huurprijs van € 737 of hoger.

Figuur 5.16: Gewenste huurprijsklassen van doorstromers, 2020.



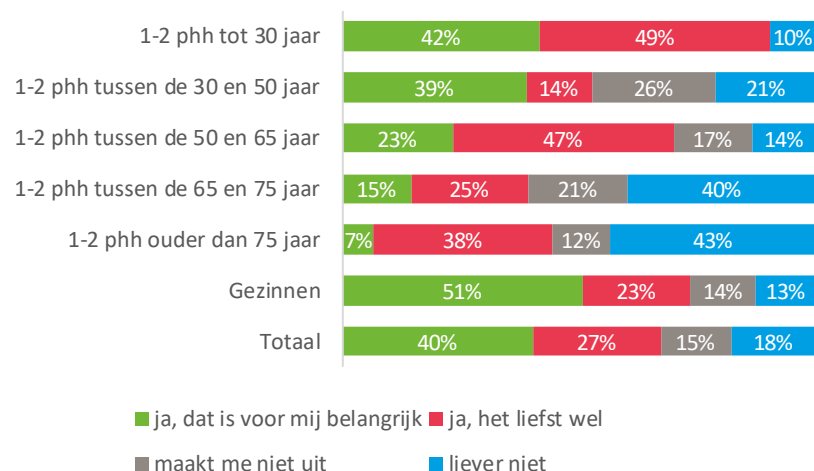
Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

De doorstromers met een verhuiscens is gevraagd welke voorzieningen in de buurt belangrijk zijn bij de keuze voor een woning. Het meest genoemde antwoord is parkeergelegenheid (64%). Daarop volgen groen (bijvoorbeeld park, plantsoen, perk, bomen) en/of water (59%) en winkels voor de dagelijkse boodschappen (55%).

Behoefte aan buitenruimte

Van de gezinnen met een verhuishoofwens geeft 51% aan het belangrijk te vinden om over een tuin te beschikken. Van de kleinere huishoudens van 65 jaar en ouder geeft het grootste aandeel aan liever geen tuin te hebben. Van de kleine huishoudens tot 30 jaar geeft 49% aan het liefst wel een tuin te willen hebben en nog een 42% geeft aan dat het belangrijk is om een tuin te hebben. Van de kleine huishoudens tussen de 30 en 50 jaar heeft 53% aan een tuin te willen hebben (belangrijk en liefst wel bij elkaar). Dit aandeel is onder de kleine huishoudens tussen de 50 en 65 jaar groter (70%).

Figuur 5.17: Is het voor u belangrijk dat u een tuin heeft? Doorstromers, 2020.

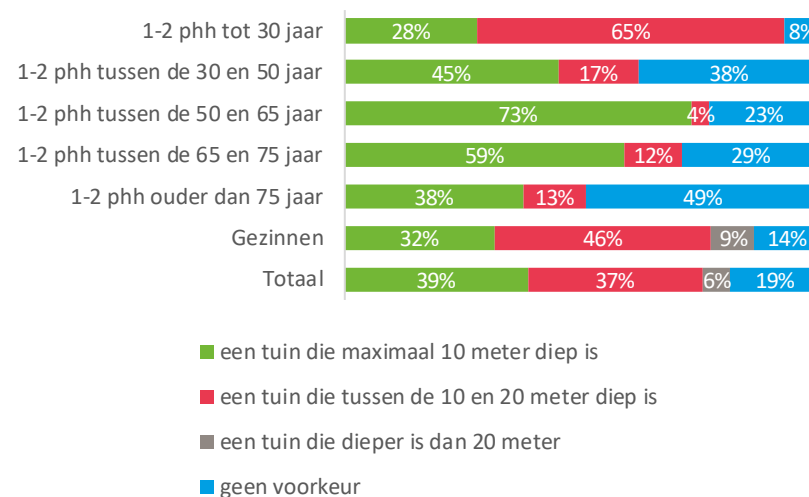


Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Van de gezinnen wil 46% een tuin die tussen de 10 en 20 meter diep is. Alleen binnen de groep gezinnen bestaat er de wens voor een tuin die dieper is dan 20 meter (9%). Van kleine huishoudens vanaf 30 jaar geeft het grootste aandeel aan een tuin te willen hebben die maximaal 10 meter diep is. Kleine

huishoudens tot 30 jaar hebben een voorkeur voor een tuin die tussen de 10 en 20 meter diep is (65%). 75 plussers die een klein huishouden vormen en interesse hebben in een tuin, geven met name aan geen voorkeur te hebben wat betreft de diepte van de tuin (49%).

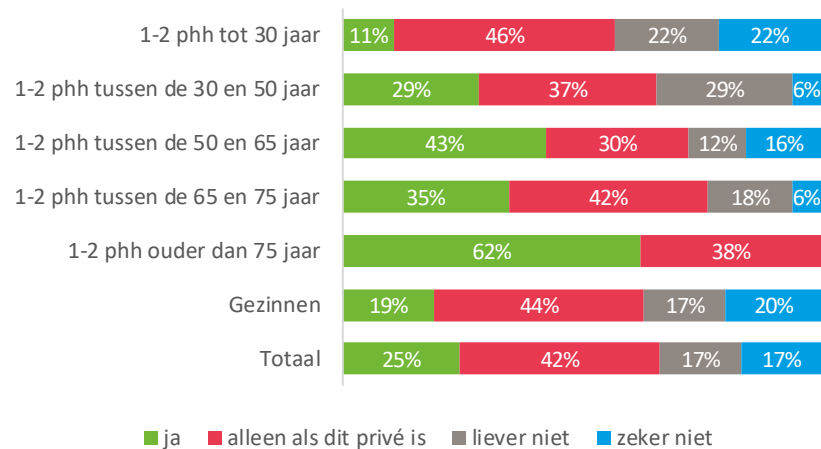
Figuur 5.18: Gewenste diepte van de tuin naar huishoudtypen, 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

De respondenten is de vraag gesteld of de buitenruimte ook een terras of patio zou kunnen zijn. Van de gezinnen geeft 44% aan dat ze dat alleen zien zitten als het terras of patio privé is. De kleine huishoudens tot 30 jaar geven ook met name aan dat het een terras of patio mag zijn als het privé is (46%). Van de kleine huishoudens ouder dan 75 jaar geeft 62% aan een terras of patio te zien zitten, ook als dit niet privé is.

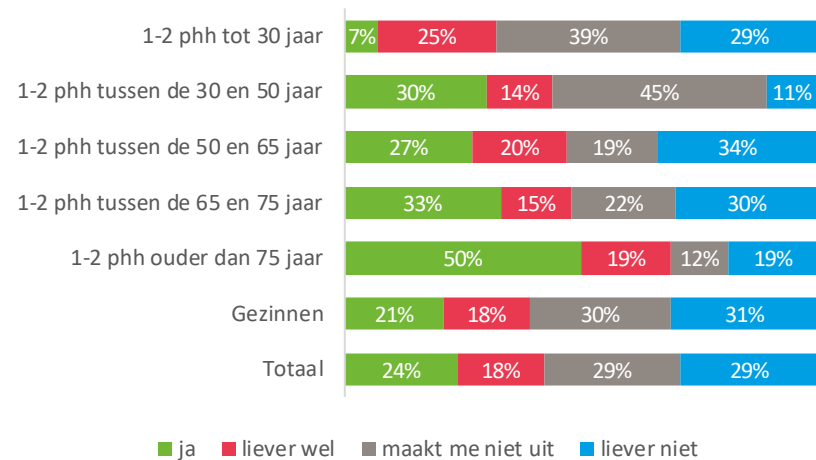
Figuur 5.19: Zou de buitenruimte ook een terras of patio mogen zijn? 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Respondenten is gevraagd of ze willen beschikken over een andere vorm van buitenruimte zoals een balkon of terras. Van de kleinere huishoudens ouder dan 75 jaar wil 50% over een balkon of terras beschikken. Van de gezinnen heeft het grootste aandeel liever geen balkon of terras te hebben (31%) of dat het niet uitmaakt (30%). De kleine huishoudens tot 30 jaar en tussen 30 en 50 jaar geeft het grootste aandeel aan dat het niet uitmaakt (39% en 45%). Van de kleine huishoudens van 50 tot 75 jaar staat ongeveer de helft positief tegenover het beschikken over een balkon of terras. Toch geeft ook een behoorlijk aandeel aan hier liever niet over te beschikken (34% en 30%).

Figuur 5.20: wilt u over een balkon of terras beschikken? 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Doorstroming

Om na te gaan wat er nodig is om de doorstroming op gang te krijgen of op gang te houden zoomen we op de doorstromers de zo snel mogelijk of binnen 1 á 2 jaar willen verhuizen. Wat voor een soort woningen laten deze doorstromers achter bij verhuizing?

Uit tabel 5.2 komt naar voren dat met name de kleine huishoudens tussen de 65 en 75 jaar een urgente verhuishwens hebben. Het aantal van dit huishoudentype die binnen nu en 2 jaar wil verhuizen vormt 10% van de totale groep kleine huishoudens tussen de 65 en 75 jaar in de gemeente Urk. De kleine huishoudens tot 30 jaar hebben daaropvolgende de grootste urgente verhuishwens. De aantallen van deze groep vormen 6% van de totale groep kleine huishoudens tot 30 jaar in de gemeente Urk. Ook vormen de groep urgenten binnen gezinnen en kleine huishoudens tussen de 50 en 65 jaar circa

6% op de populatie. De urgente marktvraag is het grootst van de kleine huishouden tussen de 65 en de 75 jaar met daarop volgend de kleine huishouden tot 30 jaar, tussen de 50 en 65 jaar en de gezinnen.

Tabel 5.2: aandeel urgenten op de populatie, 2020.

	Populatie	Verhuiswens	Urgente verhuiswens	*Aandeel urgenten op populatie
1-2 phh tot 30 jaar	557	29%	32%	6%
1-2 phh tussen de 30 en 50 jr.	432	31%	14%	5%
1-2 phh tussen de 50 en 65 jr.	473	26%	18%	6%
1-2 phh tussen de 65 en 75 jr.	643	26%	40%	10%
1-2 phh ouder dan 75 jaar	500	25%	20%	5%
Gezinnen	3.614	30%	21%	6%
Totaal	6.219	29%	23%	6%

Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

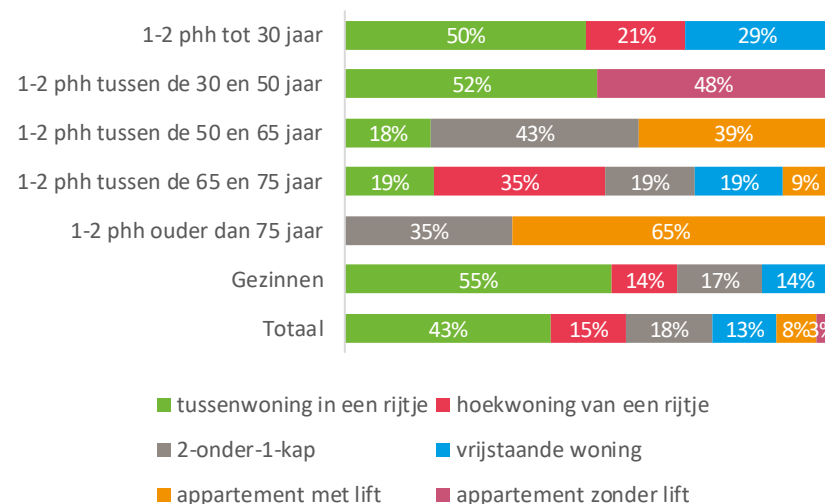
*Hierbij is uitgegaan van gewogen aantallen.

De woningen die doorstromers met een urgente verhuishwens achterlaten zijn voornamelijk rijtjeswoningen (tussenwoning en hoekwoningen) (58%) en 2-onder-1-kappers (18%). Circa 13% woont in een vrijstaande woning en circa 11% in een appartement.

De groep kleine huishoudens tussen de 65 en 75 jaar woont in diverse soorten woningen. Bij verhuizing laten ze met name een hoekwoning achter (35%). Gezinnen laten met name een tussenwoning achter bij verhuizing (55%). Ook zijn het de kleine huishoudens tot 30 jaar die met name een tussenwoning achterlaten (50%). De kleine huishoudens tussen de 50 en 65 jaar woont nu voornamelijk in een 2-onder-1-kapper (43%) of een appartement met lift (39%).

Bij verhuizing zijn het met name rijtjeswoningen die vrijkomen (tussenwoningen en hoekwoningen). Ook zal er ruimte kunnen komen voor doorstroming door het vrijkomen van 2-onder-1-kappers. Een klein deel van doorstroming kan plaatsvinden door het vrijkomen van appartementen en vrijstaande woningen.

Figuur 5.21: Huidig typewoning van respondenten met een urgente verhuishwens.



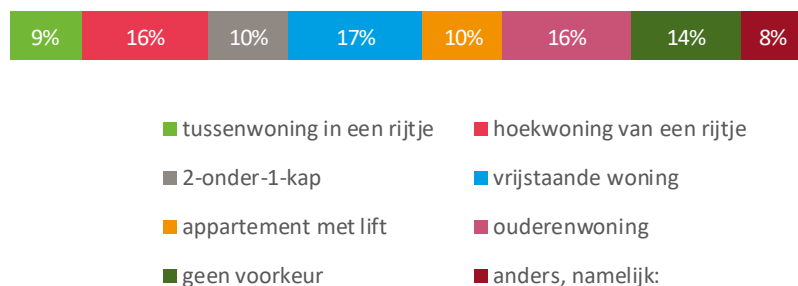
Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

5.5 Woonvoorkeuren middeninkomens

Doorstromende huishoudens met een inkomen tussen de € 2.200 en € 3.000 netto per maand en een verhuishwens geven met name aan voorkeur te hebben voor een koopwoning (83%). Circa 11% heeft interesse in een huurwoning en de rest heeft geen voorkeur. Merendeel van dezelfde huishoudens maakt het niet uit of het een bestaande of nieuwbouwwoning is (65%). Van de huishoudens die wel een voorkeur hebben geeft 19% aan een bestaande woning en 16% een nieuwbouwwoning te willen hebben.

Het gewenste type woning is divers binnen de middengroep. Er is niet echt één woningtype die ervoor deze groep uitspringt.

Figuur 5.22: Gewenst woningtype van doorstromende huishoudens met een middeninkomen.

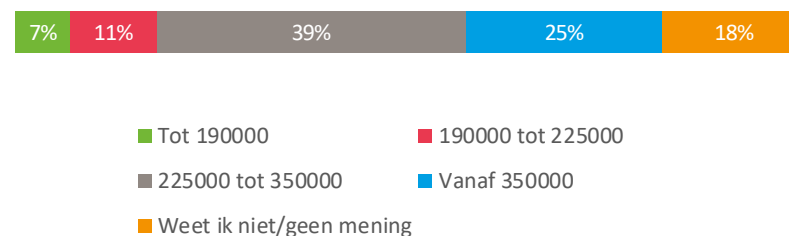


Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Wat betreft de maximale koopprijs van de woning zoekt de middengroep met name een woning tussen de €225.000 en €350.000. Ook is er nog een behoorlijk aandeel dat een woning wenst met een koopprijs van boven €350.000.

Op basis van alleen het inkomen kunnen middeninkomens (39.000 tot 58.000) volgens de hypotheeknorm van de Rabobank momenteel tussen de €179.000 en de €286.000) lenen.

Figuur 5.23: Gewenste koopprijs van doorstromende huishoudens met een middeninkomen.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

De huishoudens in de middengroep die willen huren zijn voornamelijk op zoek naar een huurwoning met een maximale huurprijs tussen de €432 en €619 (29%). Daarop volgen de interesse in een huurwoning met een huurprijs tussen de €619 en €663 (25%) en tussen €663 en €737 (20%). Circa 9% zoekt een huurwoning met een maximale huurprijs boven de € 737, het resterende aandeel weet het niet.

Middeninkomens hebben in de praktijk geen toegang tot de sociale huurwoningen van Patrimonium. Ook wettelijk is er slechts zeer weinig ruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan een groep die niet tot de corporatiedoelgroep behoort. In de particuliere huursector wordt vaak gerekend met een minimum-inkomensnorm. Als vuistregel geldt als inkomenseis 4x de maandhuur aan bruto maandinkomen. Dat betekent voor een laag middeninkomen van €39.000 een prijsbereik van maximaal €750. Voor een hoog middeninkomen van €58.000 geldt een maximale huur van ca. €1.100.

5.6 Rol van duurzaamheid in de woonmotieven

Respondenten met een verhuishwens konden verschillende redenen aangeven te willen verhuizen die betrekking hebben op de woning. Eén van de redenen is het willen wonen een duurzame/energiezuinige woning. Uit de analyse blijkt dat deze reden op de vierde plek staat (18%). De respondenten willen voornamelijk een andere type woning (47%), een woning met een grotere tuin (28%) of wordt er een andere reden genoemd (20%) zoals het willen wonen in een gelijkvloerse woning.

Doorstromers met een verhuishwens is gevraagd of men de duurzaamheid/energiezuinigheid van de toekomstige woning belangrijk vinden. Circa 18% van de doorstromers met en verhuishwens geeft aan niet te letten op de duurzaamheid/energiezuinigheid van de toekomstige woning. Van de overige 81% wordt er met name op de duurzaamheids-/energiezuinigheidsmaatregel dubbelglas/HR++ glas gelet (66%). Daarop volgt het letten of het energielabel van een woning (61%) en vloer-, gevel- of dakisolatie (57%).

Reeds getroffen maatregelen

Woningeigenaren zijn redelijk actief met het toepassen van energiebesparende maatregelen in hun woning; 59% geeft aan dat zij of de vorige eigenaar in de laatste vijf jaar in duurzaamheid heeft geïnvesteerd. De maatregelen die het meest zijn genomen in de afgelopen 5 jaar zijn het plaatsen van dubbelglas / HR++glas (32%), vloer-, gevel of dakisolatie (26%) en zonnepanelen (25%). Ook is er een groep die aangeeft nog andere maatregelen te hebben genomen (10%). Onder deze maatregelen vallen onder andere de overstap naar LED verlichting, de gebruikmaking van een palletkachel en het feit dat de woning een nieuwbouwwoning is die voldoet aan energiebesparende maatregelen.

Van de woningeigenaren geeft 37% aan dat er in de afgelopen 5 jaar geen besparende maatregelen zijn getroffen. Als reden voor het ontbreken van besparende maatregelen geeft men met name aan dat het niet nodig is omdat de woning al energiezuinig was (41%). Als tweede meest genoemde reden geeft men aan dat de maatregelen niet te betalen zijn (24%). Als derde meest genoemde reden geeft men aan er nog niet aan toegekomen te zijn (23%). Daarop volgt de reden dat het niet genoeg besparing oplevert (22%).

6 Uitgelicht: de woonvraag van ouderen

Verhuiscens van ouderen

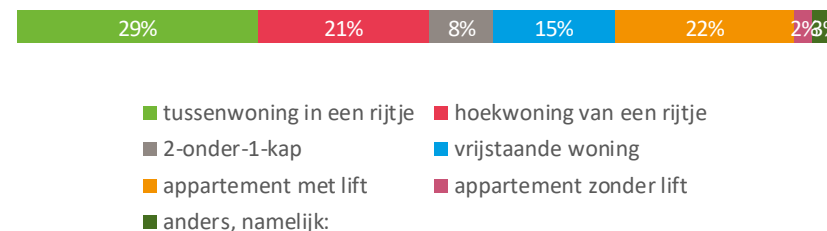
Van de doorstomers van 65 jaar en ouder geeft 60% aan geen plannen te hebben om in de komende jaren ten gaan verhuizen. Het aandeel 65 plussers die zeker of misschien plannen hebben te gaan verhuizen is 26%. Van deze 26% geeft van de 65 tot 74 jarige het voornamelijk nog niet te weten binnen welke termijn te verhuizen. De grootste groep die daarop volgt geeft aan binnen 1 of 2 jaar (30%) of binnen 2 tot 5 jaar (29%) te willen verhuizen. Van de 75 plussers die zeker of misschien plannen heeft te verhuizen, geeft 54% aan dit binnen 1 of 2 jaar te willen doen. De belangrijkste reden voor verhuizen is voor 65 tot 75 jarigen en 75 plussers de gezondheid of behoefte aan zorg (50%).

Huidige woonsituatie van ouderen

Wanneer we kijken naar het huidige woningtype van 65 plussers, woont het grootste aandeel ouderen in een tussenwoning in een rijtje (29%. Daarop volgen appartement met lift (22%) en hoekwoning van een rijtje (21%).

Ouderen geven de voorkeur aan zo lang mogelijk te blijven wonen in de woning waar men nu woont wanneer hun gezondheid, of de gezondheid van de partner achteruit gaat. Het aandeel dat dit wil is binnen de groep 65 tot 75 jarigen 63% en bij de 75 plussers groter, namelijk 76%.

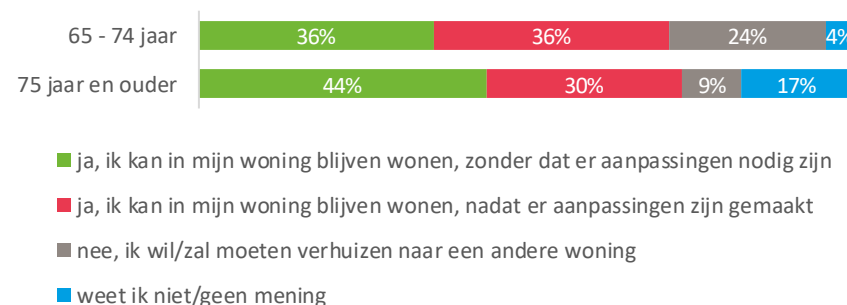
Figuur 6.1: Huidig woningtype van 65 plussers, 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Het grootste aandeel van de 75 plussers geeft aan dat de woning geeft aan dat de huidige woning geschikt is (44%). Van de 64 tot 75 jarigen geeft 36% aan dat de woning geschikt is om in te blijven wonen en een zelfde deel geeft aan dat met aanpassingen aan de woning het mogelijk is langer in de huidige woning te blijven wonen. Circa 24% geeft aan te moeten verhuizen wanneer men ouder worden en de gezondheid verslechterd. Bij de 75 plussers is dan 9% en 17% geeft aan niet te weten of de huidige woning geschikt is of niet.

Figuur 6.2: Zelf ingeschatte geschiktheid van de huidige woning naar leeftijdsklassen, 2020.



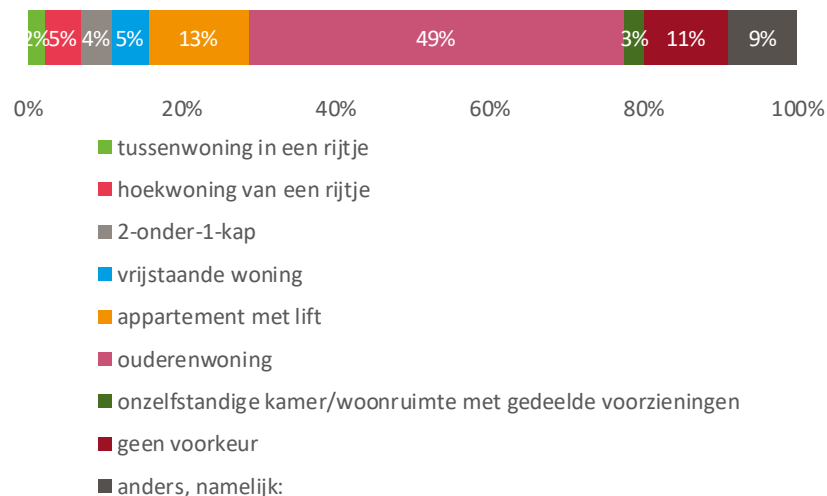
Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Het merendeel van de ouderen, 65 plussers en 75 plussers, geeft aan dat de buurt waarin ze wonen geschikt is om zelfstandig te blijven wonen (63%). Circa 21% geeft aan dat de buurt deel geschikt is om in te blijven wonen en circa 8% geeft aan dat de buurt niet geschikt is om op een zelfstandige manier te blijven wonen.

Woningbehoefte van ouderen

Van de 65 plussers met een verhuishwens heeft 49% interesse in een ouderenwoning. Voor 75 plussers is het aandeel dat een ouderenwoning wenst 53% en voor de 65 tot 75 jarige is dat 47%. Daarop volgen appartement met lift (13%) en geen voorkeur (11%). Circa 9% geeft aan behoefte te hebben aan een anders soort woning zoals een levensloopbestendige woning of een zorgappartement.

Figuur 6.3: Gewenst woningtype van 65 plussers, 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Wat betreft het type ouderenwoning geven de ouderen het meest aan interesse te hebben in een traditionele seniorenwoning (67%). Daarop volgen de aanleunwoning (15%) en de hofjeswoning (11%).

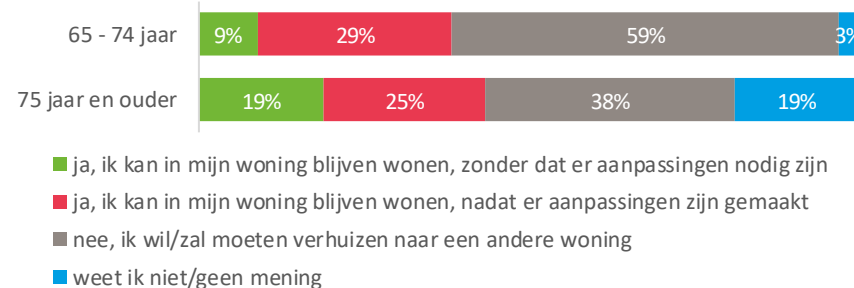
65 plussers geven het vaakst aan te willen verhuizen omdat ze graag in een ander woningtype willen wonen (38%). Daarna wordt de wenst een kleinere tuin of geen tuin te hebben het vaakst genoemd (34%).

Circa 30% van de 65 plussers met een verhuishwens denkt niet snel een passende woning te kunnen vinden tegenover 6% dat wel denkt snel een passende woning te kunnen vinden. De meest genoemde redenen dat men niet snel een passende woning kan vinden zijn: 1. Er is weinig woning aanbod (60%), 2. Er zijn weinig woningen die voldoen aan mijn eigen eisen (57%) en 3. Er zijn lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning 13%.

Geschiktheid van de woning van ouderen met een verhuishwens

Het grootste aandeel van 65 tot 75 jarigen en 75 plussers met een verhuishwens geeft aan niet in de woning te kunnen blijven wonen als men ouder wordt en de gezondheid een rol gaat spelen. Het aandeel binnen de 65 tot 75 jarigen is circa 59% en bij de 75 plussers 38%. Een behoorlijk aandeel van de 65 plussers met een verhuishwens geeft zelf aan niet geschikt te wonen.

Figuur 6.4: Zelf ingeschatte geschiktheid van de woning van ouderen met een verhuishwens.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

7 Toekomstige woningbehoefte

7.1 Huishoudensontwikkelingen richting 2035

Om de kwantitatieve woningbehoefte in de komende jaren in beeld te brengen hebben wij gebruik gemaakt van de recente gemeentelijke prognose voor Urk van Pronexus. Deze prognose is in opdracht van de Provincie Flevoland opgesteld ten behoeve van de kwalitatieve woningbouwramingen voor de gemeenten in de provincie Flevoland. De prognose houdt rekening met de geconstateerde en verwachte demografische trends, migratiepatronen en met de bestaande woningbouwplannen. De resultaten van de huishoudensontwikkeling laat een vergelijkbaar beeld zien als de prognose die momenteel door Urk wordt ontwikkeld.

Verwachte ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens

Op basis van de meest recente prognose van de provincie Flevoland (2019) neemt het aantal inwoners in de periode 2020 – 2025 met circa 970 Personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens tot met 610. In de periode tot 2035 neemt het aantal personen in de gemeente Urk toe met naar verwachting 2.710 personen. Het aantal huishoudens groeit in die periode met 1.720 toet ten opzichte van 2020. De gemiddelde huishoudgrootte is in 2020 drie en blijft drie in 2035.

Tabel 7.1: Gemeente Urk. Bevolkings- en huishoudensprognose 2020 – 2035.

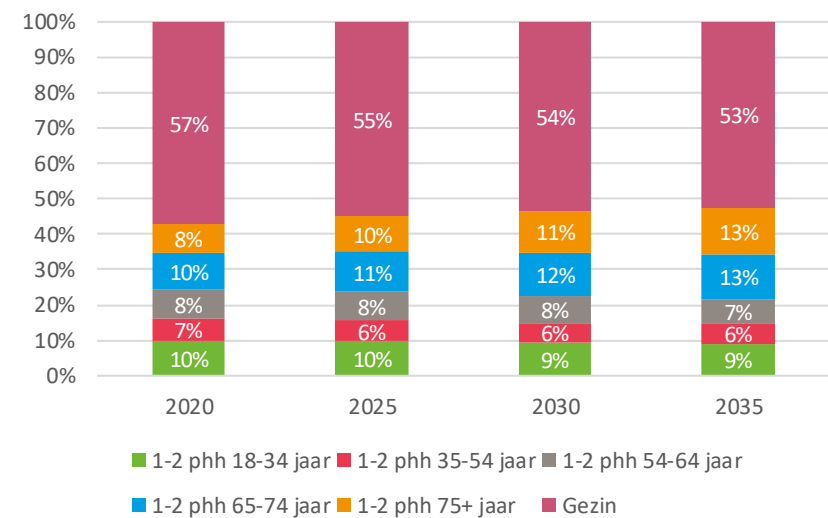
	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2035
Bevolking	20.990	21.960	22.820	23.700	+970	+1.740
Huishoudens	6.370	6.980	7.610	8.090	+610	+1.110

Bron: Pronexus, 2019

Huishoudensontwikkeling naar type

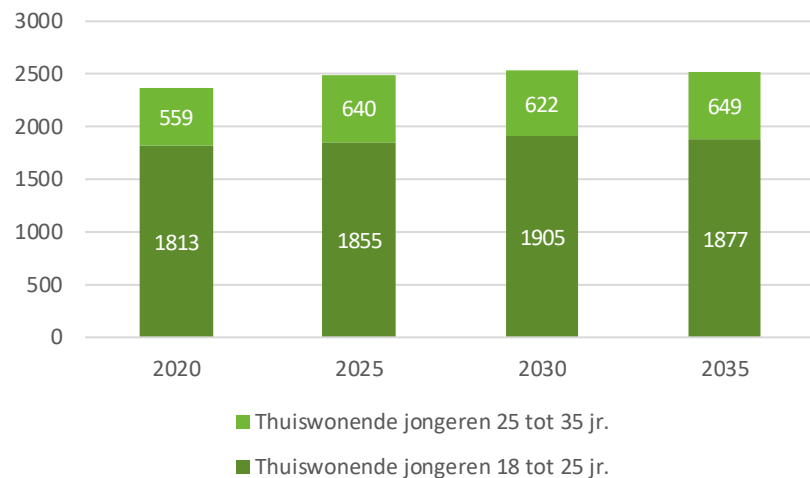
In de gemeente Urk blijft binnen de verwachte groei de huishoudensamenstelling de komende jaren redelijk stabiel. Er is een lichte stijging te zien van het aandeel ouderenhuishoudens, maar van een vergrijzing is eigenlijk weinig sprake. Wel zal er binnen de groep ouderenhuishoudens een verdere toename zijn van het aantal alleenstaande ouderen. Ook de gemiddelde leeftijd van ouderenhuishoudens zal toenemen. Het aandeel gezinnen neemt naar de toekomst iets af van 57% in 2020 naar 53% in 2035. De andere groepen blijven naar de toekomst nagenoeg gelijk.

Figuur 7.1: Gemeente Urk. Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd 2020 – 2035.



Bron: Pronexus, 2019

Figuur 7.2: Gemeente Urk. Ontwikkeling thuiswonende jongeren 2020 – 2035.



Bron: Primos 2019, bewerking Companen.

In figuur 7.2 wordt zichtbaar dat de groep thuiswonende jongeren van 25 tot 35 jaar in grootte zal toenemen van 2020 naar 2025. Vanaf 2025 tot 2035 zal deze groep stabiel blijven. De groep thuiswonende jongeren van 18 tot 25 jaar zal naar de toekomst toe iets toenemen (+64 in 15 jaar tijd).

7.2 Kwalitatieve woningbehoefte tot 2035

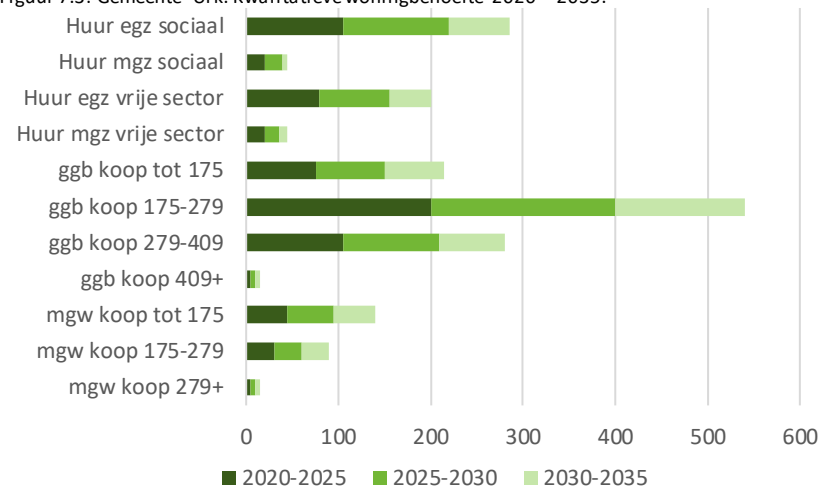
Ook voor de kwalitatieve ramingen hebben wij aansluiting gezocht bij de Provinciale Prognose voor Urk. Omdat de totstandkoming van de kwalitatieve woningbehoefte ook door Companen is begeleid en gelijk opliep met de analyses van dit woonwensenonderzoek zijn de Urkse woonvoorkeuren daarin meegenomen. Het betekent dat de resultaten van de Provincie Flevoland en raming van de kwalitatieve woningbehoefte in dit onderzoek vergelijkbaar zijn en met dezelfde lokale input van woonvoorkeuren.

In ons kwalitatieve ramingsmodel houden we zowel rekening met de verhuispraktijk op Urk als met de verhuisvraag en woonvoorkeuren uit dit onderzoek. Daarnaast gaan wij ook uit van een verder veranderende situatie van de groep ouderen, waarbij de generatie ouderen van morgen vaker al in een koopwoning woont en een wat hoger welvaartniveau kent dat de huidige 75-plussers. Ook houden we rekening met de grote afhankelijkheid van lage inkomens in de gemeente van sociale huurwoningen.

Met de doorrekening van vraag- en aanbod de komende jaren hebben we een tekort- en overschotbalans gemaakt. Door de sterke huishoudensgroei bij vrijwel alle huishoudensgroepen op Urk, zien we ook een extra behoefte aan alle woningmarkt- en prijssegmenten ontstaan. Het zwaartepunt ligt daarbij sterk op de uitbreiding van de voorraad grondgebonden koopwoningen (in diverse prijssegmenten).

De toename van het aantal alleenstaanden, stellen en gezinnen met lage inkomens zorgt voor een tekort aan eengezinswoningen in de sociale huursector.

Figuur 7.3: Gemeente Urk. Kwalitatieve woningbehoefte 2020 – 2035.



Bron: Woningmarktonderzoek Provincie Flevoland 2020, Companen 2020

Tabel 7.2: Aantallen per planperiode Urk.

	2020-2025	2025-2035	2020-2035
Huur egz sociaal	105	180	285
Huur mgz sociaal	20	25	45
Huur egz vrije sector	80	120	200
Huur mgz vrije sector	20	25	45
ggb koop tot 175	75	140	215
ggb koop 175-279	200	340	540
ggb koop 279-409	105	175	280
ggb koop 409+	5	10	15
mgw koop tot 175	45	95	140
mgw koop 175-279	30	60	90
mgw koop 279+	5	10	15
Totaal	690	1180	1870

Bron: Woningmarktonderzoek Provincie Flevoland 2020, Companen 2020

8 Leefbaarheid

De leefbaarheid van een buurt bestaat uit verschillende aspecten zoals de voorzieningen in de buurt, de fysieke staat van de buurt, het contact tussen burens en de mate van overlast en veiligheid in een buurt. We maken inzichtelijk hoe tevreden Urkers over de verschillende aspecten van leefbaarheid zijn in hun buurt.

Waar groepen veel van elkaar in mening verschillen over de aspecten zullen wij verschillen bloot leggen.

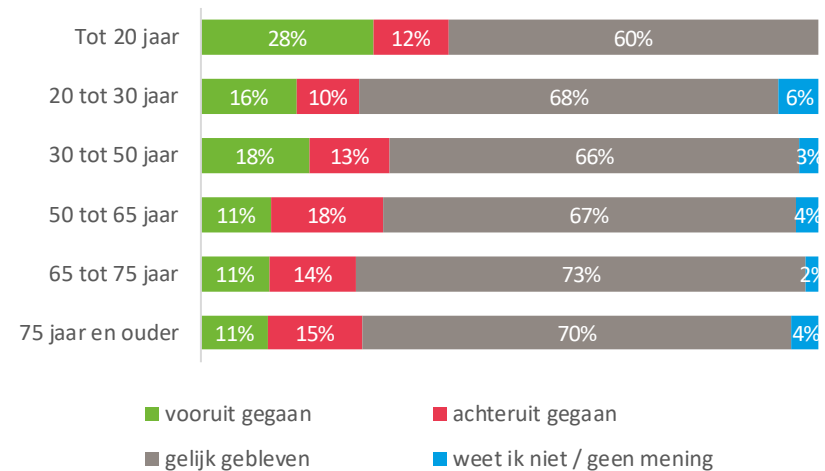
Algemeen beeld over de buurt

Over het algemeen zijn de Urkers tevreden (45%) tot zeer tevreden (42%) over de buurt waarin ze wonen. Wanneer we naar de tevredenheid van verschillende leeftijdsgroepen bekijken, blijkt dat de tevredenheid bijna niet afwijkt van het algemene beeld. Dit geldt ook wanneer we naar de wijken apart kijken. Circa 67% geeft aan dat de buurt de afgelopen 12 maanden gelijk is gebleven. Circa 16% geeft aan dat de buurt vooruit is gegaan en 13% geeft aan dat de buurt achteruit is gegaan. De laatste 4% heeft geen mening.

Wanneer we de mening over de ontwikkeling van de buurt van de verschillende leeftijdsgroepen bekijken, valt als enige echt op dat van de groep jongeren tot 20 jaar 28% aangeeft dat de buurt vooruit is gegaan.

Wanneer we naar de wijken apart kijken valt op dat 27% van de respondenten in Urk-Noord aangeeft dat de buurt achteruit is gegaan. Van respondenten in de wijken Urk-Kom en De Top geeft 26% aan dat de buurt juist vooruit is gegaan.

Figuur 8.1: Vindt u dat uw buurt er in de afgelopen 12 maanden op vooruit is gegaan, er op achteruit is gegaan of gelijk is gebleven?

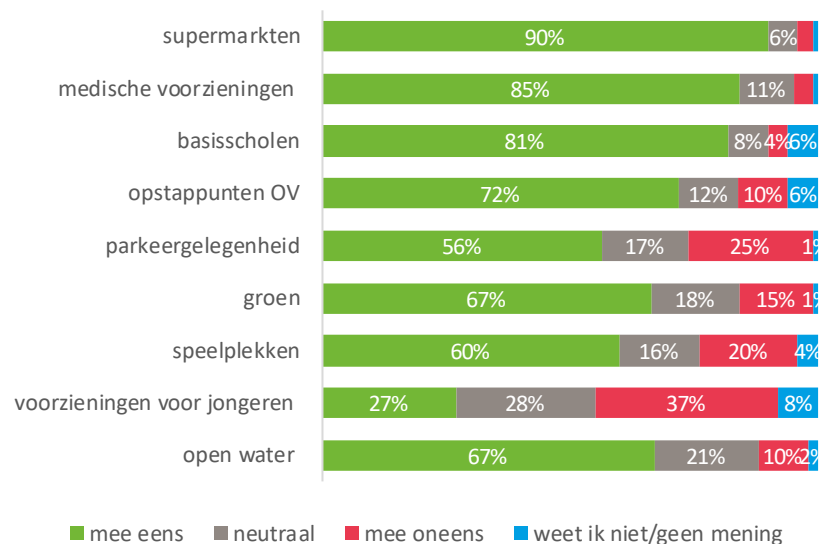


Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Voorzieningen in de buurt

Respondenten geven voornamelijk aan het eens te zijn over de aanwezigheid van voldoende voorzieningen zoals supermarkten, medische voorzieningen, basisscholen en opstappunten van het OV in hun buurt. Over de aanwezigheid van voldoende voorzieningen van jongeren, parkeergelegenheid en speelplekken is er nog een aandeel dat aangeeft het hiermee niet eens te zijn.

Figuur 8.2: Mijn buurt heeft voor mij voldoende verschillende voorzieningen, 2020.



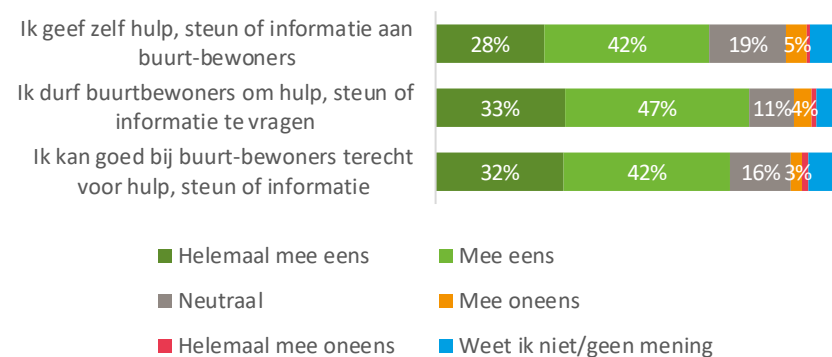
Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Het is met name de groep jongeren tot 20 jaar die aangeeft het niet eens te zijn met de stelling dat er in de buurt voldoende voorzieningen zijn voor jongeren (48%). Circa 30% van de respondenten van 30 tot 50 jaar geven aan het niet eens te zijn met de stelling dat er in hun buurt voldoende speelplekken zijn. Het is tevens met name de groep van 30 tot 50 jaar die aangeven dat er niet voldoende parkeergelegenheid is in de buurt (32%).

Burencontact

De respondenten is een aantal vragen gesteld hoe ze tegenover hun buren staan. Over het algemeen durven de respondenten hulp, steun of informatie aan buurtbewoners te vragen (80%). Circa 70% geeft aan zelf hulp, steun of informatie aan buurtbewoners te geven en nog een groter aandeel (76%) geeft aan goed bij buurtbewoners terecht te kunnen voor hulp, steun of informatie.

Figuur 8.3: Burenhulp, 2020.



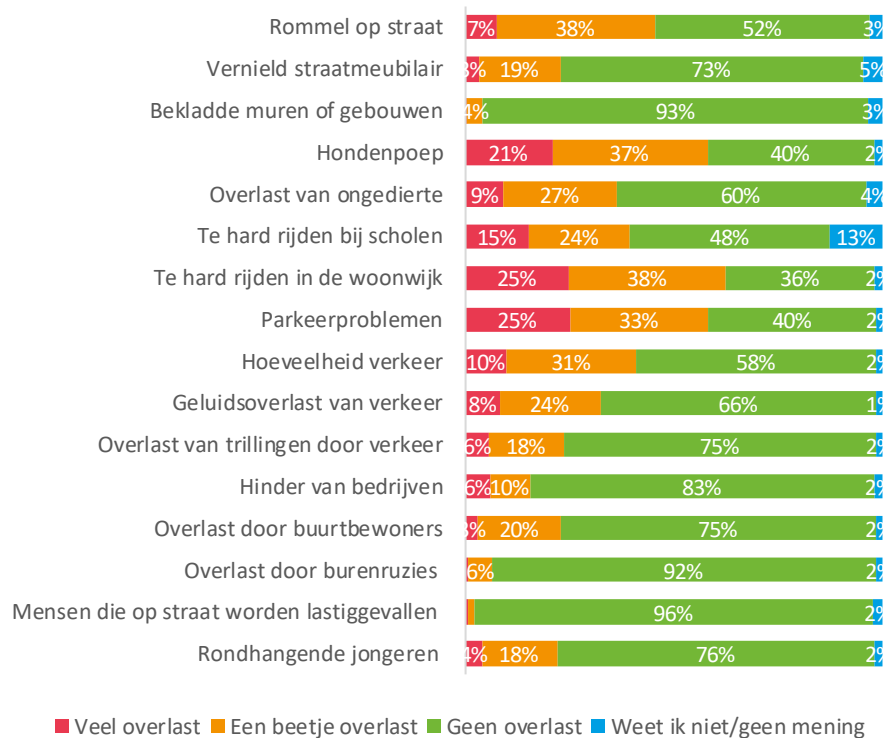
Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Het zijn met name de 75-plussers en de 30 tot 50 jarigen die het (helemaal) eens zijn met de stelling goed terecht te kunnen bij buurtbewoners voor hulp, steun of informatie en hulp, steun of informatie aan buurtbewoners durven te vragen.

Overlast en veiligheid in de buurt

De ervaren overlast heeft voornamelijk te maken met het verkeer. Circa 25% van de respondenten ervaart veel overlast van het te hard rijden in de woonwijk en parkeerproblemen. Daarnaast geeft 15% aan veel overlast te hebben van auto's die in de buurt van scholen te hard rijden. De hoeveelheid verkeer blijkt ook tot overlast te zijn (41% veel een beetje overlast bij elkaar).

Figuur 8.4: In welke mate ervaart u hier zelf overlast van? 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Respondenten ervaren overlast van hondenpoep (58% veel overlast en beetje overlast bij elkaar). Ook is er een behoorlijk aandeel van de respondenten die een beetje tot veel overlast ervaart van rommel op straat (45%).

Het zijn met name de respondenten van 65 tot 75 jaar die veel overlast ervaren van hondenpoep op de stoep, straat of in de perken (29%). Wat betreft het te hard rijden bij scholen, ervaren met name respondenten van 30 tot 50 jaar hier veel overlast van (22%). Deze respondenten geven tevens aan veel overlast te ervaren van het te hard rijden in de woonwijk (33%). Ook geeft een behoorlijk aandeel van de 65 tot 75 jarigen aan hier veel overlast van te ervaren (28%). Van parkeerproblemen ervaart 34% van de respondenten van 30 tot 50 jaar, 31% van de 65 tot 75 jarigen 31% en van de 50 tot 65 jarigen 29% veel overlast. Van de respondenten van 65 tot 75 jaar ervaart ongeveer de helft een beetje tot veel overlast van de hoeveelheid verkeer in de buurt.

Van de respondenten die in Urk-Kom wonen ervaart 19% veel en 50% een beetje overlast van rommel op straat. Van dezelfde respondenten ervaart 41% veel overlast van hondenpoep. Van de respondenten die in Urk-Noord wonen ervaart 55% een beetje overlast van rommel op straat en ervaart 35% veel overlast van hondenpoep. In Urk-Noord ervaart 23% veel en 36% een beetje overlast door het te hard rijden bij scholen.

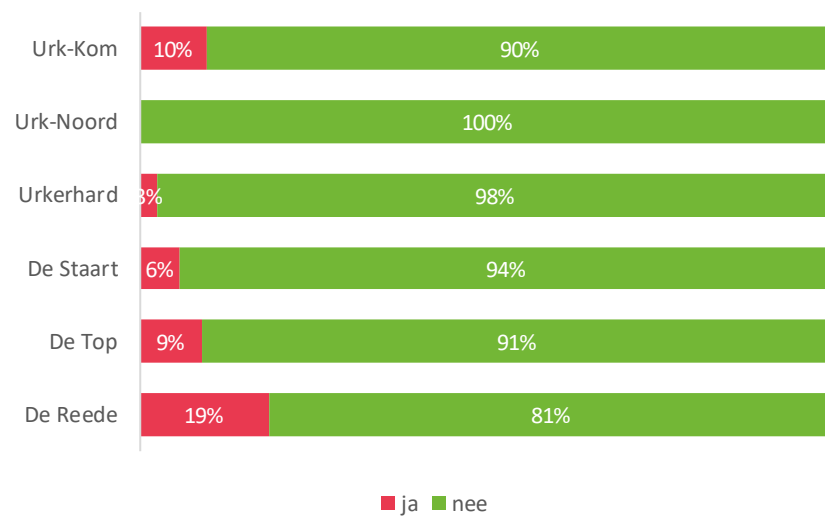
Van de respondenten die in Urkerhard wonen ervaart 29% veel overlast van het te hard rijden in de woonwijk. Meer dan de helft van de respondenten die in Urk-Noord wonen ervaart veel overlast van parkeerproblemen (55%). Van dezelfde respondenten ervaart 23% veel en 40% een beetje overlast van de hoeveelheid verkeer in de buurt.

Over het algemeen voelen Urkers zich veilig in hun eigen buurt. Van alle respondenten geeft 7% zich wel en 93% zich niet onveilig te voelen in hun eigen

buurt. Wanneer we naar het veiligheidsgevoel van leeftijdsgroepen apart kijken zijn er bijna geen verschillen te zien tussen de groepen.

Wanneer we naar het veiligheidsgevoel kijken van respondenten in verschillende buurten, blijkt dat van de respondenten die in De Reede wonen 19% aangeeft zich wel eens onveilig te voelen in hun eigen buurt. Van de respondenten in Urk-Noord voelt niemand zich wel eens onveilig in de eigen buurt.

Figuur 8.5: Onveiligheidsgevoel naar wijken, 2020.



Bron: Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek gemeente Urk, 2020

Bijlagen

Onderzoeksverantwoording

Aan de hand van een uitgebreide enquête zijn de woonwensen van doorstromers en starters in de gemeente Urk in kaart gebracht. Er zijn twee enquêtes uitgezet. Eén voor de doorstromers en één voor de starters. Inwonende jongeren van 16 tot 30 jaar behoren tot de groep jongeren en (potentiële) starters en alle huishoudens behoren tot de groep hoofdbewoners en (potentiële) doorstromers. De vragenlijsten voor het woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek zijn tot stand gekomen in nauw overleg met betrokken medewerkers binnen de gemeente.

Er zijn voldoende enquêtes afgenomen om een goed beeld te geven van de woonwensen huishoudens apart binnen de groep doorstromers, van de wijken apart en in z'n totaliteit geeft het scherp beeld.

Alle huishoudens en inwonende jongeren vanaf 16 jaar zijn per brief uitgenodigd voor het invullen van de enquête. Dat zijn 6.316 huishoudens en 3.322 inwonende jongeren. De inwonende jongeren konden de enquête online invullen. Voor de doorstromers bestond de mogelijkheid een schriftelijke vragenlijst aan te vragen om op die wijze aan het onderzoek deel te nemen. Na enkele weken is er een video op de facebook pagina van de gemeente geplaatst waarin de wethouder G. Post de inwoners van Urk eraan herinnerde de enquête in te vullen als men dat nog niet had gedaan. In totaal zijn 790 geslaagde enquêtes afgenomen in de gemeente. Om ervoor te zorgen dat de huishoudenstypes naar leeftijd van de doorstromers in de juiste verhouding meetellen in het gemeentelijk gemiddelde is een statistische weging van de uitkomsten toegepast. Met deze weging is ook gezorgd dat eventuele selectiviteit in de respons naar huishoudenstypes en leeftijd is gecorrigeerd.