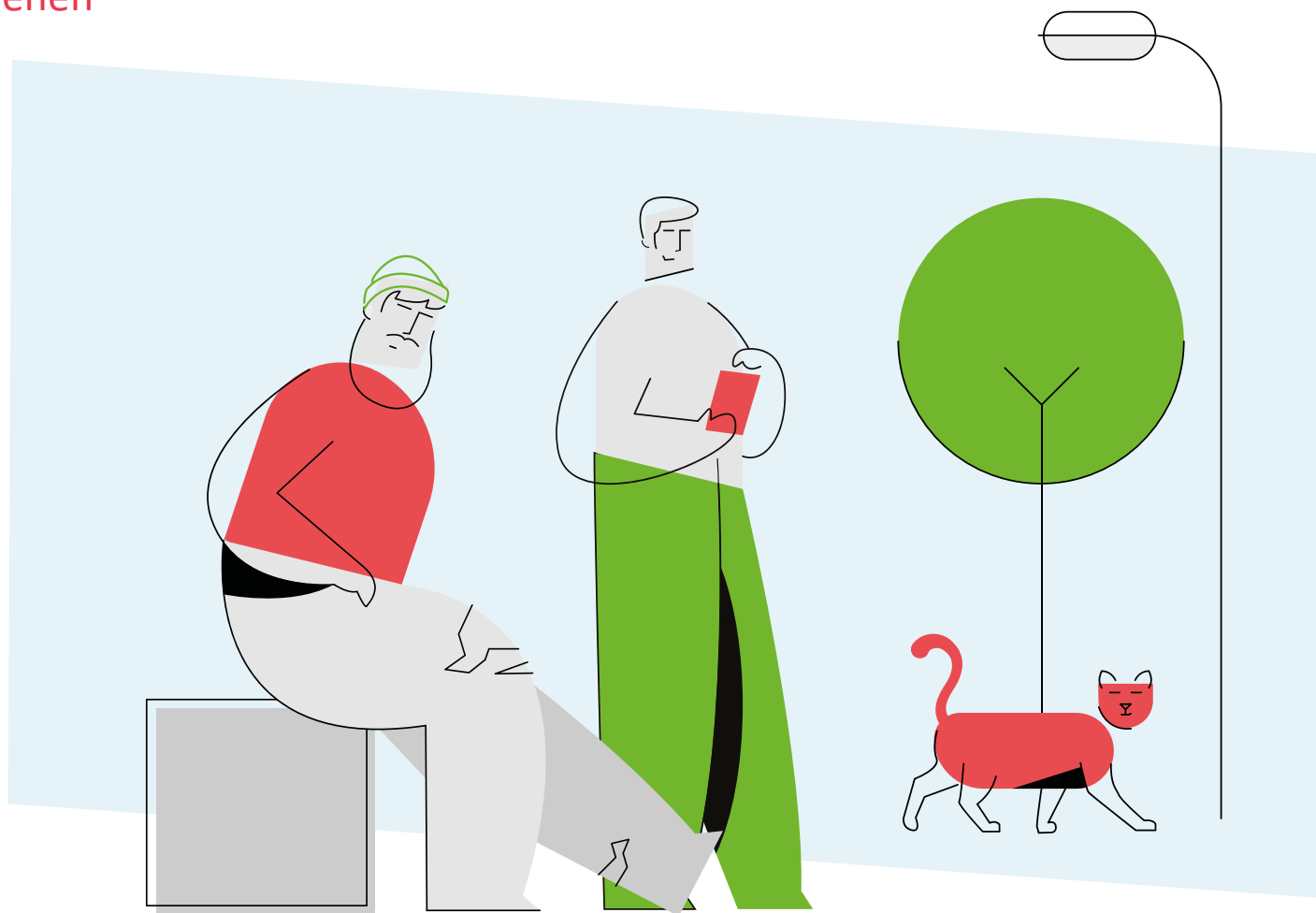


Gemeente Apeldoorn

10 april 2024



Onttrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	10 april 2024
TITEL	Woningmarktonderzoek Loenen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Apeldoorn
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Teun van Schendel
PROJECTNUMMER	200.110/G
STATUS	

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies en aanbevelingen	4
Aanleiding en vraagstelling	4
Huishoudens en woningvoorraad	4
Ontwikkeling woningbehoefte	5
Vraag naar wonen met zorg	6
Aanbevelingen	6
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding en vraagstelling	8
1.2 Werkwijze	8
1.3 Leeswijzer	8
2 Huishoudens en woningvoorraad	10
2.1 Huishoudens in Loenen	10
2.2 Woningvoorraad Loenen	11
2.3 Woonsituatie huishoudens in Loenen	13
2.4 Verhuizingen	14
3 Ontwikkeling woningbehoefte	17
3.1 Kwantitatieve woningbehoefte	17
3.2 Kwalitatieve woningbehoefte	18
3.3 Potentieel terrein Marshoeve	21
3.4 Volkshuisvestelijk kader en landelijke richtlijnen	21
4 Woonvraag ouderen	23
Bijlagen	24

Samenvattende conclusies en aanbevelingen

Aanleiding en vraagstelling

De druk op de woningmarkt is groot en is de laatste jaren verder toegenomen. Er zijn veel extra woningen en dus goede ontwikkellocaties nodig. De gemeente Apeldoorn zet erop in om ook in de dorpen in de gemeente nieuwbouw toe te voegen. Om de juiste keuzes te kunnen maken voor Loenen, is inzicht nodig in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van zowel de inwoners van Loenen als van potentiële vestigers die in Loenen een aantrekkelijk dorps woonmilieu vinden. Daarom is hier onderzoek naar gedaan.

Huishoudens en woningvoorraad

Sinds 2021 een vertrekoverschot in Loenen

- In Loenen wonen 3.345 inwoners en 1.505 huishoudens. Dit is 2% van het totaal aantal inwoners in Apeldoorn. Vergeleken met de gemeente Apeldoorn wonen er relatief minder jongeren en meer ouderen in Loenen. Het aandeel gezinnen is vergelijkbaar.
- Sinds 2021 is er sprake van een vertrekoverschot in Loenen. Zowel het aantal vestigers als het aantal binnenverhuizers neemt de laatste jaren af.
- De laatste jaren worden woningen in Loenen vaker betrokken door inwoners van buiten de kern dan door inwoners uit Loenen zelf.

Vooraf dure koopwoningen in Loenen

- 70% van de woningvoorraad in Loenen is een koopwoning, 20% is een sociale huurwoning en 9% behoort tot de particuliere huursector.

- In Loenen heeft 81% van de koopwoningen een WOZ-waarde van € 355.000 of meer. Slechts 5% van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde lager dan € 285.000.
- De voorraad in Loenen bestaat voornamelijk uit vrijstaande- en 2¹-kapwoningen. Een kwart van de voorraad bestaat uit rij-/hoekwoningen.
- Er zijn weinig betaalbare koopwoningen aanwezig in Loenen.

Geen grote druk op sociale huurmarkt

- In de jaren 2021 - 2022 zijn gemiddeld 10 sociale huurwoningen per jaar vrijgekomen, dit is 3,5% van de voorraad.
- Van deze woningen werd 40% toegewezen aan inwoners uit Loenen zelf, 40% aan inwoners elders uit Apeldoorn en 20% aan inwoners van buiten Apeldoorn.
- Het gemiddeld aantal reacties op een eengezinswoning in Loenen is aanmerkelijk hoger dan op een appartement, namelijk gemiddeld 150 voor een eengezinswoning en 66 op een appartement.
- In Loenen is de gemiddelde actieve zoektijd voor een eengezinswoning 7,5 maanden en voor een appartement 4,5 maanden. Daarmee is er geen grote druk op de sociale huurmarkt in Loenen.

Jonge huishoudens vertrekken en gezinnen vestigen zich in Loenen

- Jonge huishoudens verhuizen relatief vaak, ook in Loenen. Het aandeel jonge vestigers is in Loenen echter aanzienlijk lager dan gemiddeld in de gemeente Apeldoorn. Ook onder de binnenverhuizers zijn naar verhouding weinig jonge huishoudens. Loenen is dus minder aantrekkelijk of minder bereikbaar voor jonge vestigers.
- Bijna de helft (44%) van de vertrekkers uit Loenen betreft een koopwoning in een andere gemeente. Het gros van deze groep verhuist naar een koopwoning tot € 300.000. Deze woningen komen weinig op de markt in Loenen.

Sterke verhuisrelatie met Brummen

- In de periode 2015 - 2022 vestigden zich 125 huishoudens vanuit de gemeente Brummen in Loenen. Andersom vertrokken er in dezelfde periode 160 huishoudens van Loenen naar Brummen. Per saldo verliest Loenen dus huishoudens aan Brummen.
- De sterke verhuisrelatie heeft Loenen vooral met het in de gemeente Brummen gelegen Eerbeek.
- Inwoners uit Loenen en Eerbeek vinden een vergelijkbaar woonmilieu in beide plaatsen, wat voor de stroom van verhuizingen beide kanten op zorgt.

Ontwikkeling woningbehoefte

Toename van 65+ers tot en met 2030, weinig jonge vestigers

- Op basis van de huishoudensprognose en met het inlopen van het huidige woningtekort is er in Loenen een extra woningbehoefte van 110 woningen in de periode tot en met 2030.
- Tot en met 2030 komt de extra woningbehoefte met name door een toename van het aantal 1- tot 2-persoonshuishoudens van 65 jaar of ouder.
- Ook het aantal jongeren tot 35 jaar en het aantal gezinnen zal toenemen in deze periode.
- De 1- tot 2-persoonshuishoudens in de leeftijdsgroep 35-65 jaar zullen iets afnemen, voornamelijk door de huidige huishoudenssamenstelling en door weinig jonge vestigers.
- De vraag naar 110 extra woningen in de periode tot en met 2030 is de vraag die voortkomt uit de ontwikkeling van de autonome woningbehoefte van de inwoners van Loenen en van de trendmatige instroom van vestigers. Die instroom is de laatste jaren relatief beperkt geweest. Dat wil niet zeggen dat er in potentie geen grotere vraag is van huishoudens die zich in Loenen willen vestigen. In de eerste plaats een vraag van vertrokken jonge huishoudens die terug zouden willen keren, maar ook van andere huishoudens

uit de regio en van verder die in Loenen een aantrekkelijk, veilig dorps woonmilieu vinden. Jonge en koopkrachtige huishoudens die bijdragen aan de vitaliteit van het dorp en het draagvlak van voorzieningen.

Onvervulde koopwens starters

- Starters hebben de wens om naar een grondgebonden koopwoning of in mindere mate een grondgebonden sociale huurwoning te verhuizen. Uit het gedrag van starters blijkt dat deze groep vaak terecht komt in particuliere huurappartementen.
- Ook bij gezinnen is er een duidelijke voorkeur voor een grondgebonden koopwoning.
- Bij de groep ouderen heeft driekwart een voorkeur voor een appartement, vaker in de huur- dan in de koopsector.
- Zowel bij de gezinnen als bij ouderen komt de wens sterk overeen met het gedrag van deze groepen.

Grote vraag naar betaalbare koopwoningen

- Rekening houdend met het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2031, is er in Loenen een extra woningbehoefte van 110 woningen in de periode tot en met 2030. Daarna vlakt de bevolkings- en huishoudenstoename af. Volgens de prognose zijn na 2030 getalsmatig geen extra woningen meer nodig in Loenen. Dat betekent uiteraard niet zonder meer dat er geen kwalitatieve mismatch meer is.
- We schatten dat er tot 2030 in Loenen een extra behoefte is aan 15 sociale huurwoningen, waarvan 5 grondgebonden en 10 appartementen/levensloopgeschikte woningen.
- Er is een grote vraag naar betaalbare koopwoningen in Loenen, voornamelijk grondgebonden woningen.

- Er is behoefte aan woningen in het middenhuursegment in Loenen. Deze behoefte komt vooral van ouderen op zoek naar een levensloopgeschikte woning.
- Door de toename van het aantal oudere huishoudens in Loenen is er ook een aanzienlijke extra vraag naar koopappartementen.

Volkshuisvestelijk kader sluit goed aan

- In het Volkshuisvestelijk kader van de gemeente zijn gebiedsprofielen uitgewerkt met de accenten en aandachtspunten voor de wijken en kernen binnen de gemeente.

De accenten uit het volkshuisvestelijk kader sluiten voor Loenen goed aan op de aanvullende woningbehoefte die in dit onderzoek is geraamd.

Potentieel locatie de Marshoeve

- Gezien de kwalitatieve woningvraag in Loenen ligt het voor de hand in een dorps woonmilieu te ontwikkelen.
- Het terrein waar nu camping de Marshoeve is gevestigd wordt mogelijk bestemd voor woningbouw. Gezien de omvang van de locatie en afhankelijk van het soort woningen dat wordt gebouwd, kunnen er tussen de 150 en 250 woningen gebouwd worden op het terrein.
- Er is een lokale behoefte tot en met 2030 van 110 woningen. Op de locatie de Marshoeve is dus in potentie ruimte om te bouwen voor de eigen behoefte vanuit Loenen en een deel voor vestigers van buiten de kern.

Vraag naar wonen met zorg

Huidig aanbod zorggeschikte woningen ontoereikend

- In Loenen is tot 2030 een totale behoefte aan 18 extra plekken met zorg en/of ondersteuning. In de periode 2030 - 2040 neemt de behoefte fors toe met 51 extra plekken. De totale extra behoefte tot 2040 bedraagt dus

69 extra plekken met zorg en/of ondersteuning. Het accent ligt op plekken met zwaardere Wlz-zorg.

- Uit gesprekken met marktkenner is gebleken dat er momenteel te weinig geschikte woningen voor ouderen met een intensieve zorgvraag aanwezig zijn in Loenen. Het beeld is dat ouderen die verpleegzorg nodig hebben nu buiten Loenen een plek krijgen. Dit zou betekenen dat de ingeschatte extra behoefte aan zorggeschikte woningen in Loenen te laag is omdat ook een tekort moet worden ingelopen. Aanvullend onderzoek is hiervoor noodzakelijk.
- Een belangrijk deel van de toekomstige bewoners van de levensloopgeschikte geclusterde woningen zal een intensieve zorgvraag hebben. De komende periode nemen de tekorten aan werknemers in de zorg aanmerkelijk toe. Dat betekent dat het efficiënt kunnen leveren van zorg belangrijker wordt. Dat vraagt volume in geclusterd wonen met intensieve zorg. De locatie De Marshoeve biedt kansen om deze woningen in een wat groter volume te realiseren.

Aanbevelingen

De druk op de woningmarkt in Loenen is de afgelopen jaren toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Ouderen die een geschikte woning nodig hebben vinden deze moeilijk in het dorp. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- Er is sinds enkele jaren sprake van een **vertrekoverschot**, meer mensen verlaten Loenen dan er zich vestigen. Mensen die er in slagen een woning te vinden in Loenen zijn vaker mensen van buiten het dorp dan mensen die binnen Loenen verhuizen. Zet daarom in op het toevoegen van woningen die passen bij de behoefte van de inwoners van Loenen.
- In de **koopvoorraad** ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van **betalbare woningen**. De prijsstijgingen van de afgelopen

jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens en koopstarters steeds lastiger is een woning te kopen. De vraag naar deze woningen is groot.

- De **haalbaarheid van het toevoegen van betaalbare koopwoningen** is een belangrijk vraagstuk. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren. Vooral in het goedkopere segment zal **creatief** moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door **kleinere woningen** te bouwen, andere woonvormen of inzet van **conceptuele bouwmethoden**. De aangepaste **Huisvestingswet** biedt mogelijkheden om te sturen op **voorrang** voor huishoudens met lokale binding bij het kopen van een betaalbare nieuwbouwwoning.
- De extra behoefte aan **sociale huurwoningen** in Loenen is relatief beperkt, de druk op de sociale huurmarkt is niet heel groot. Dat betekent dat er voor de lokale behoefte maar beperkt sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd. Daarbij moet worden aangetekend dat de komende tijd door verkoop en sloop ook sociale huurwoningen onttrokken worden. Dit biedt de mogelijkheid om te werken aan de kwalitatieve mismatch in de sociale huursector en huurappartementen toe te voegen voor ouderen die de stap naar een geschikte woning willen maken. De ligging ten opzichte van **voorzieningen** is voor de doelgroep ouderen een belangrijk aandachtspunt. De verkoop van sociale huurwoningen kan mede voorzien in de behoefte aan **goedkope koopwoningen** in Loenen.
- Er is een (kleine) extra behoefte aan appartementen voor ouderen in het **middenhuursegment**. Ook voor deze appartementen is de ligging ten opzichte van voorzieningen een aandachtspunt.
- De richtlijnen die de **Rijksoverheid** vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting geeft, zijn gericht op het toevoegen van een substantieel aandeel betaalbare woningen bij

nieuwbouwprojecten. Twee derde van de nieuw te bouwen woningen moet in het betaalbare segment vallen, waaronder 30% sociale huur. Naast sociale huur bestaat het betaalbare segment uit middenhuur en koopwoningen met een prijs tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 euro (prijsspeil 2024). De aanvullende woningvraag in Loenen valt grotendeels in het betaalbare segment en sluit daarmee goed aan op de landelijke richtlijnen.

- De behoefte aan **sociale huurwoningen** is echter lager dan de 30% die vanuit de landelijke richtlijnen wordt genoemd. Dat betekent dat er ruimte is om sociale huurwoningen toe te voegen voor huishoudens met een laag inkomen en kwetsbare groepen elders uit de gemeente en mogelijk, in het kader van het **fair-share-principe**, uit de regio. Bepaal als gemeente of deze ontwikkeling passend is in Loenen. Ga als dit aan de orde is hierover in gesprek met de inwoners van Loenen.
- Er is een naar verhouding flinke extra behoefte aan **zorggeschikte woningen** voor ouderen. In de periode tot 2030 gaat het om 18 extra plekken en in de periode tot 2040 om 69 plekken. Op dit moment lijkt er een **tekort** aan dergelijke plekken in Loenen, ouderen met behoefte aan verpleegzorg worden buiten het dorp geplaatst. Het is zaak snel zicht te krijgen op het aanbod aan zorggeschikte woningen in Loenen en het tekort aan deze woningen/woonplekken, zodat de totale extra behoefte beter kan worden gekwantificeerd.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De druk op de woningmarkt is groot en is de laatste jaren verder toegenomen. Er zijn veel extra woningen en dus goede ontwikkellocaties nodig. De gemeente Apeldoorn zet erop in om ook in de dorpen in de gemeente nieuwbouw toe te voegen. In het dorp Loenen heeft de gemeente camping De Marshoeve gekocht, dat biedt de mogelijkheid om op dit terrein woningbouw te ontwikkelen. Als dit doorgang vindt zal in elk geval worden ingezet op het toevoegen van woningen waar vanuit de inwoners van Loenen zelf behoefte aan is. Maar de capaciteit van de locatie is mogelijk groter. De Marshoeve zal wellicht ook een rol kunnen spelen in het opvangen van de gemeentelijke en regionale woningbehoefte.

Om de juiste keuzes te kunnen maken is inzicht nodig in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van zowel de inwoners van Loenen als van potentiële vestigers die in Loenen een aantrekkelijk dorps woonmilieu vinden. Het volkshuisvestingskader geeft daarbij de kaders voor woningbouw in de dorpen. Daarom is hier onderzoek naar gedaan.

De onderzoeksvragen luiden als volgt:

- Hoe ontwikkelt de woningvraag van de inwoners van Loenen zich de komende jaren en hoe verhoudt die vraag zich tot het huidige woningaanbod in de kern?
- Welke andere huishoudens richten zich potentieel op een woning in een aantrekkelijk dorps woonmilieu in Apeldoorn en welke woningen vragen zij?
- Wat is de extra vraag naar sociale huurwoningen in Loenen?

- Welk deel van de vraag is een specifieke vraag naar (geclusterd) wonen met zorg?
- Wat is een logische invulling van de locatie De Marshoeve?
- Hoe verhoudt de woningbehoefte zich tot de kaders van de woonvisie en de landelijke richtlijnen?
- Welke sturingsmogelijkheden heeft de gemeente om ervoor te zorgen dat het gewenste programma ook tot stand komt?

1.2 Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een combinatie van kwantitatief en kwalitatief onderzoek. Op basis van informatie van de gemeente en de corporatie en diverse openbare databronnen is een foto gemaakt van de huidige woningmarktsituatie in Loenen. Aan de hand van prognosemodellen is een raming gemaakt van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De uitkomsten van deze ramingen zijn besproken in een panel waarin de gemeente, de woningcorporatie en verschillende makelaars en ontwikkelaars zitting hadden. De input vanuit dit gesprek is weer meegenomen in deze rapportage.

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Apeldoorn en de kern Loenen. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar verhuisbewegingen van, naar en binnen Loenen. Ook kijken we in dit hoofdstuk naar de bestaande woning-

voorraad in Loenen. Tot slot komen de ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt aan bod.

- Hoofdstuk 3 gaat over de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Ook gaan we in op de mogelijkheden die het terrein van camping De Marshoeve potentieel biedt om woningen toe te voegen in Loenen. Tot slot behandelen we hoe de woningbehoefte zich verhoudt tot bestaande lokale en landelijke kaders.
- Hoofdstuk 4 gaat over de vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg voor ouderen in Loenen.

Voor in deze rapportage is een uitgebreide samenvatting van de bevindingen opgenomen. In dit hoofdstuk beschrijven we ook de conclusies en aanbevelingen.

2 Huishoudens en woningvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Apeldoorn en de kern Loenen. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar verhuisbewegingen van, naar en binnen Loenen. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Loenen en de positie van Loenen binnen de gemeente en in de regio. Ook kijken we in dit hoofdstuk naar de bestaande woningvoorraad in Loenen. Daarbij zoomen we in op de samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, type en prijsklasse en de bewoning van de woningvoorraad. Tot slot komen de ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt aan bod.

2.1 Huishoudens in Loenen

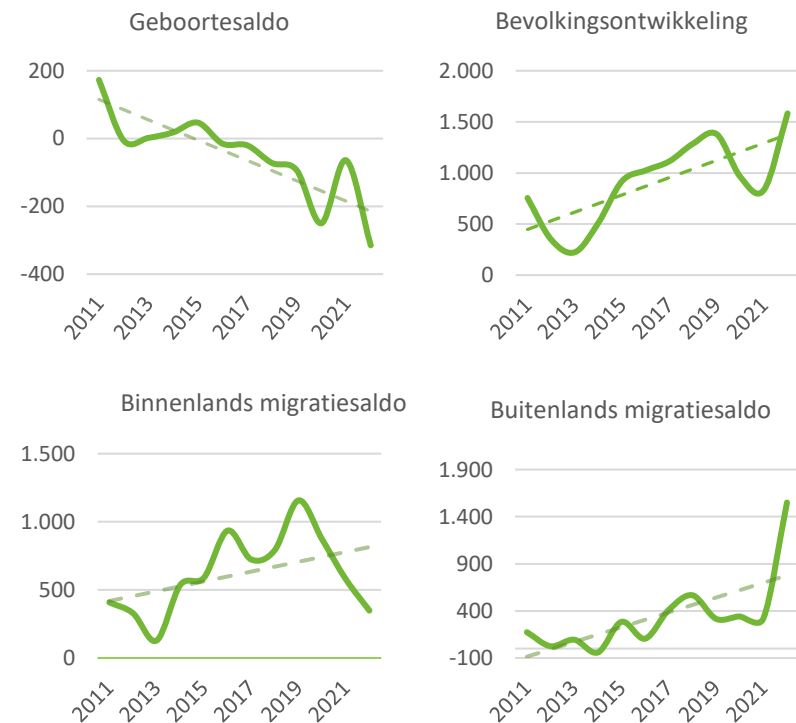
Apeldoorn groeit door positief migratiesaldo

Het aantal inwoners in de gemeente Apeldoorn is in de periode 2011 - 2022 toegenomen. De groei of afname van de bevolking komt door het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- De gemeente Apeldoorn heeft de afgelopen jaren een negatief geboortesaldo, er overlijden meer mensen dan er geboren worden.
- De gemeente groeit door het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo.
- Tot 2020 groeide de gemeente vooral door binnenlandse migratie. Na 2019 is het binnenlands migratiesaldo sterk afgenomen.

- Sinds 2021 groeit de gemeente vooral door buitenlandse migratie. Dit betreft buitenlandse werknemers, asielzoekers en gezinsherenigers die zich inschreven in de BRP van de gemeente. Bij de buitenlandse werknemers gaat het doorgaans om mensen met een langer verblijfsperspectief. De aanwezigheid van een AZC in Apeldoorn draagt in belangrijke mate bij aan het hoge buitenlandse migratiesaldo.

Figuur 2.1: Gemeente Apeldoorn. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2011 - 2022

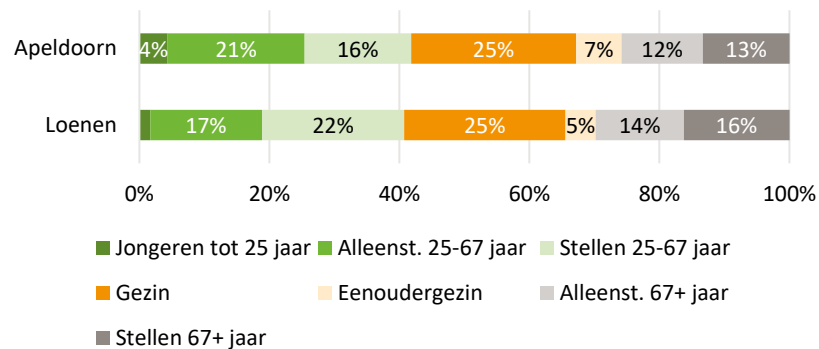


Bron: CBS-statline, 2023.

Sterkere vergrijzing en minder starters dan gemiddeld

In 2023 had Loenen 3.345 inwoners die 1.505 huishoudens vormden. De inwoners van Loenen zijn 2% van het totaal aantal inwoners in de gemeente Apeldoorn (167.194). Er wonen in Loenen relatief meer ouderen en minder jongeren dan in de gemeente Apeldoorn. Het aandeel gezinnen is vergelijkbaar in Loenen met de hele gemeente.

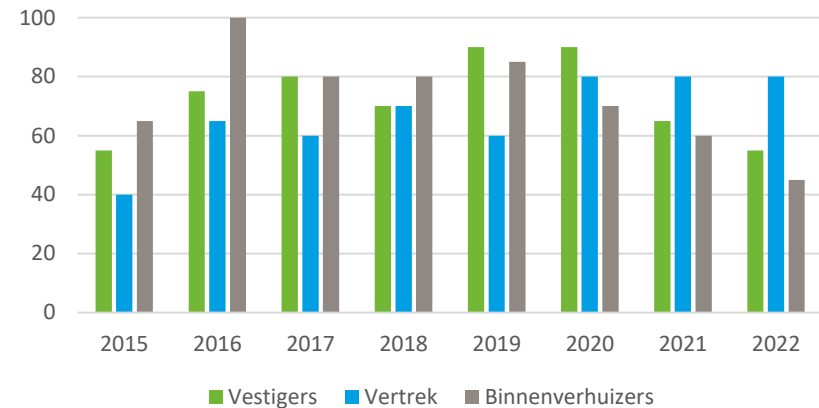
Figuur 2.2: Gemeente Apeldoorn. Huishoudenssamenstelling, 2023



Bron: Lokale Monitor Wonen.

In de periode 2015 - 2022 vestigden zich gemiddeld 70 huishoudens per jaar in Loenen. Tot en met 2020 nam het aantal vertrekkers jaarlijks toe. Daarna bleef het aantal vertrekkers stabiel. Door de afname van het aantal vestigers vanaf 2021 en het toegenomen aantal vertrekkers was er vanaf 2021 sprake van een vertrekoverschot. Net als de daling in het aantal vestigers nam ook het aantal huishoudens dat binnen Loenen verhuist af in de laatste jaren. Vanaf 2019 worden er in Loenen meer woningen betrokken door vestigers dan door huishoudens die binnen het dorp verhuizen.

Figuur 2.3: Loenen. Vestiging, vertrek en binnenverhuizers



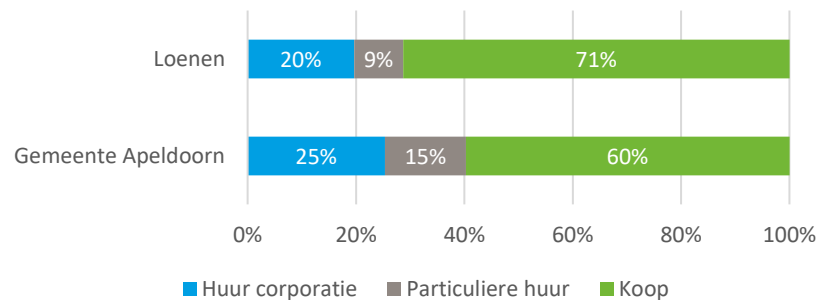
Bron: CBS-microdata, 2015 - 2022.

2.2 Woningvoorraad Loenen

Tweederde van de voorraad is een koopwoning

De woningvoorraad van Loenen bestaat uit 1.397 woningen. Dit zijn voornamelijk koopwoningen (71%). De woningvoorraad bestaat daarnaast voor 20% uit sociale huur en de overige 9% zijn particuliere huurwoningen. Het aandeel sociale huur en particuliere huur is in Loenen lager dan gemiddeld in de gemeente Apeldoorn.

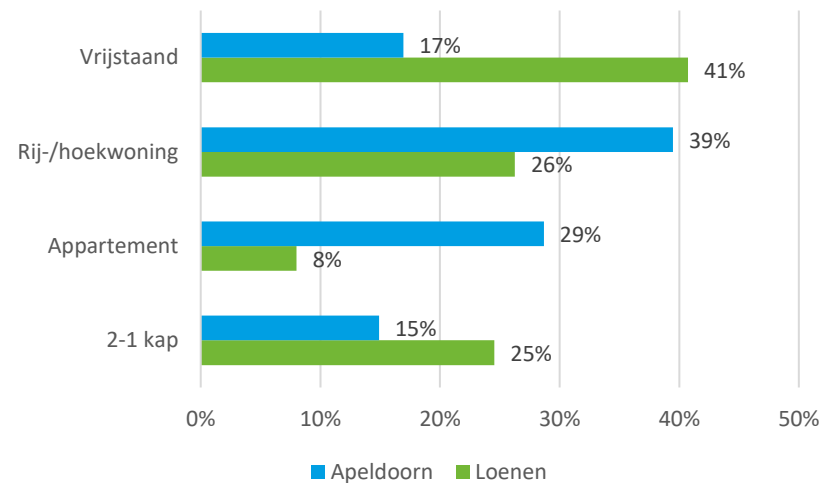
Figuur 2.4: Gemeente Apeldoorn. Woningvoorraad naar eigendom en Loenen, 2023



Bron: WOZ-registratie gemeente Apeldoorn.

Loenen heeft een dorps woonmilieu. In Loenen staan naar verhouding veel vrijstaande woningen (41%) en 2[^]1-kapwoningen (25%). Het aandeel rij-/hoekwoningen in Loenen is aanmerkelijk lager dan gemiddeld in Apeldoorn. In Loenen staan naar verhouding weinig appartementen. In Loenen bestaat 8% van de voorraad uit appartementen, waar dit in de gemeente Apeldoorn 29% is.

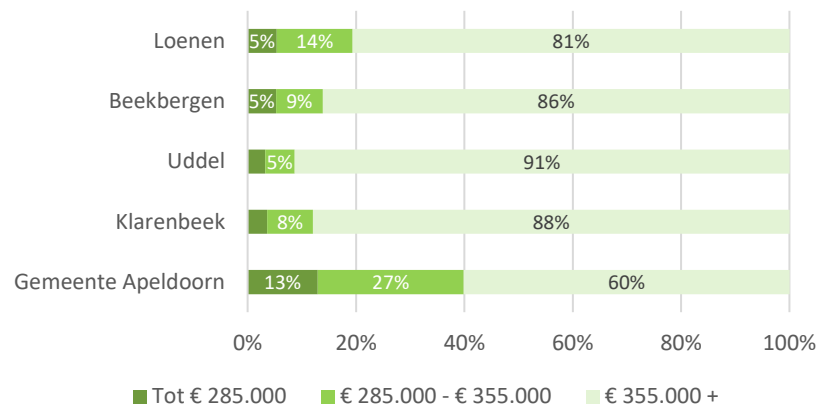
Figuur 2.5: Gemeente Apeldoorn. Woningvoorraad naar type en Loenen, 2023



Bron: WOZ-registratie gemeente Apeldoorn.

Er staan in Loenen veel dure koopwoningen (met een WOZ-waarde van € 355.000 of meer) dan gemiddeld in de gemeente Apeldoorn. Dit hangt er uiteraard mee samen dat in Loenen relatief veel vrijstaande- en 2[^]1-kapwoningen staan, dit zijn doorgaans dure woningen. In de andere omliggende dorpen van Apeldoorn is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde van € 355.000 of meer echter nog groter dan in Loenen. Loenen heeft weinig goedkope koopwoningen. Slechts 5% van de koopwoningen in Loenen heeft een WOZ-waarde tot € 285.000.

Figuur 2.6: Gemeente Apeldoorn. Koopwoningvoorraad naar prijsklasse en kernen, 2023



Bron: WOZ-registratie gemeente Apeldoorn.

Geen grote druk op de sociale huurmarkt in Loenen

In Loenen is de corporatie Veluwonen actief. Veluwonen bezit 286 woningen in Loenen waarvan 24 de bestemming koop en 6 de bestemming sloop hebben. De sociale huurvoorraad in Loenen bestaat uit 161 eengezinswoningen en 125 appartementen. Gemiddeld kwamen in de jaren 2021 - 2022 jaarlijks 10 woningen vrij (3,5%). De verkoop en sloop van corporatiewoningen heeft potentieel een grote invloed op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Loenen.

Er zijn in de periode 2021 - 2022 10 appartementen en 10 eengezinswoningen vrijgekomen. Van de vrijgekomen woningen werd 40% toegewezen aan inwoners uit Loenen zelf, 40% aan inwoners elders uit Apeldoorn en 20% aan inwoners van buiten Apeldoorn. Het gemiddeld aantal reacties en de gemiddelde actieve zoektijd bij appartementen ligt duidelijk lager dan bij

eengezinswoningen. Op een appartement zijn er gemiddeld 66 reacties, waar dit bij een eengezinswoning 150 reacties gemiddeld zijn.

Het duurt gemiddeld 4,5 maanden om in Loenen in de sociale huur een appartement te vinden en 7,5 maanden voor een eengezinswoning. De gemiddelde actieve zoektijd is ruim 6 maanden voor een sociale huurwoning in Loenen. Dit duidt niet op een hoge druk op de sociale huurmarkt in Loenen.

Tabel 2.1: Loenen. Gemiddeld aantal reacties en zoektijd sociale huurwoning, 2021 - 2022

Woningtype	Gemiddeld aantal reacties (2021 - 2022)	Gemiddelde actieve zoektijd in dagen (2021 - 2022)
Appartement	66	139
Eengezinswoning	150	224
Totaal	113	185

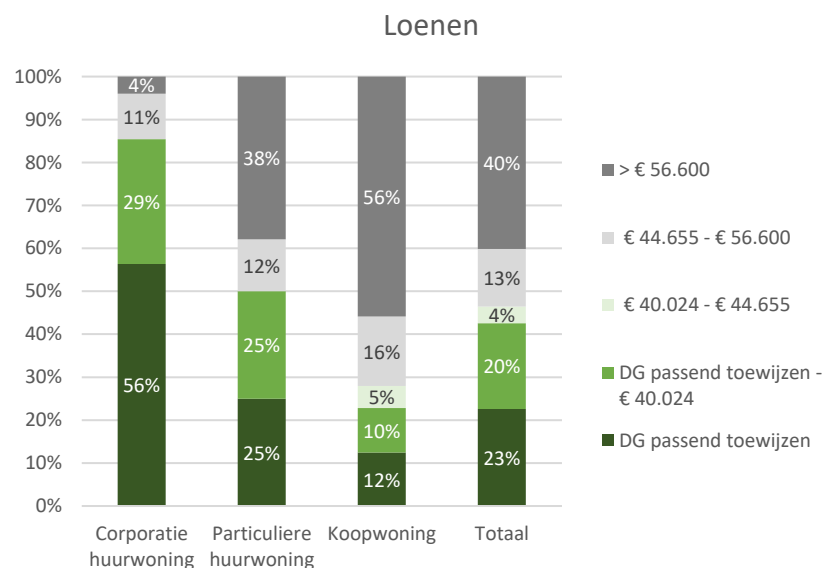
Bron: Verhuurgegevens Veluwonen, 2023.

2.3 Woonsituatie huishoudens in Loenen

Van de huishoudens in Loenen behoort 47% tot de doelgroep van de woningcorporaties. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 44.655. Van alle huishoudens behoort 23% tot de doelgroep voor passend toewijzen en bijna een kwart tot de overige corporatiedoelgroep. 40% van de huishoudens in Loenen heeft een hoger inkomen, vanaf € 56.600, ongeveer anderhalf keer modaal. De situatie in Loenen is vergelijkbaar met de gemeente Apeldoorn (zie bijlagen, figuur 1). Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort de helft tot de corporatiedoelgroep. De particuliere huursector, hoewel naar verhouding klein, heeft dus een duidelijke functie in het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. Vaak zijn deze woningen sneller beschikbaar voor mensen die snel een woning nodig hebben dan corporatiewoningen.

Van de huishoudens die in een koopwoning wonen, behoort ruim 20% tot de corporatiedoelgroep. Vaak betreft dit oudere huishoudens die weliswaar een laag inkomen hebben, maar wonen in een (grotendeels) afbetaalde woning, met lage maandlasten. Het grootste deel van de huishoudens met een koopwoning heeft een hoger inkomen.

Figuur 2.7: Loenen. Bewoning van de woningvoorraad naar eigendoms categorie en inkomenssituatie, 2022



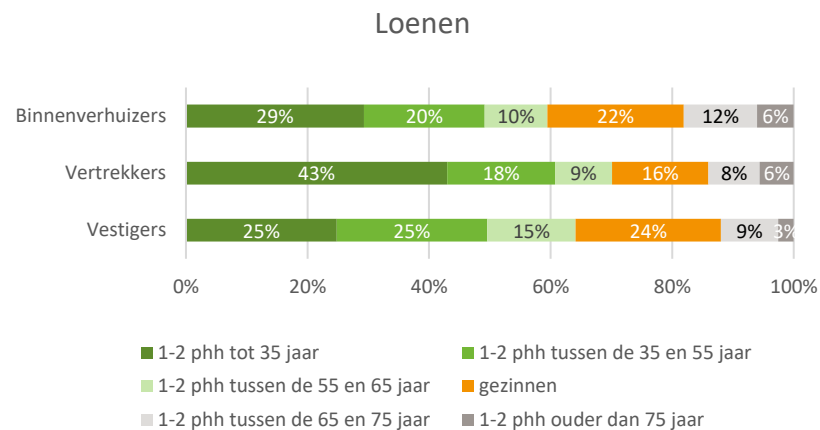
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

2.4 Verhuizingen

Relatief weinig jonge vestigers in Loenen

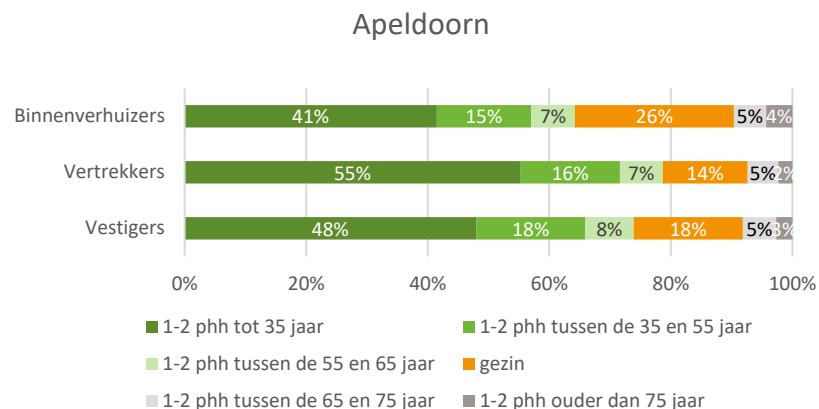
Er vestigen zich relatief veel gezinnen en relatief weinig 18-35-jarigen in Loenen vergeleken met de hele gemeente Apeldoorn. De binnenverhuizers in Loenen zijn vaak 1-2-persoonshuishoudens tot 55 jaar en gezinnen. De huishoudensgroep tot 35 jaar vertrekt over het algemeen vaak. Bijna de helft van de vertrekkende huishoudens (43%) zijn kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Dit zijn vaak jonge mensen die vertrekken om elders te gaan werken of studeren, maar het kan ook dat jonge mensen Loenen verlaten omdat ze geen passende woning kunnen vinden. Het aandeel vestigers tot 35 jaar is aanzienlijk lager in Loenen dan in de gemeente Apeldoorn als totaal. Ook onder de binnenverhuizers zijn naar verhouding weinig jonge huishoudens. Loenen is dus minder aantrekkelijk en/of bereikbaar voor jonge vestigers.

Figuur 2.8: Loenen. Binnenverhuizers, vertrekkers en vestigers betrokken woning naar huishoudenstype, 2015 - 2022



Bron: CBS-microdata.

Figuur 2.9: Gemeente Apeldoorn. Binnenverhuizers, vertrekkers en vestigers betrokken woning naar huishoudenstype, 2015 - 2022



Bron: CBS-microdata.

Vestigers kopen vaker en duurder dan vertrekkers

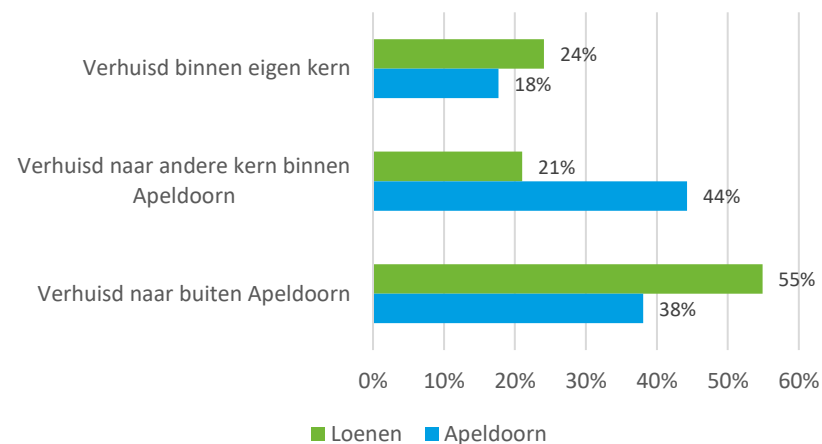
Van de inwoners die vertrekken uit Loenen verhuist een kwart naar een sociale huurwoning en 36% naar een particuliere huurwoning. Van de vertrekkers uit Loenen verhuist 44% naar een koopwoning in een andere gemeente. Van deze groep verhuist 64% naar een koopwoningen tot € 300.000. Vertrekkers uit Loenen verhuizen dus vaak naar goedkopere koopwoningen, woningen waar weinig aanbod van is in Loenen zelf. Inwoners die binnen Loenen verhuizen en vestigers, verhuizen vaak (60%) naar koopwoning van € 300.000 of meer zijn (zie ook bijlagen, figuur 2 en 3).

Loenen staat binnen gemeente redelijk op zichzelf

In de periode 2015 - 2022 zijn er 160 huishoudens van Loenen naar Apeldoornstad verhuisd. Andersom zijn er in dezelfde periode 155 huishoudens van Apeldoornstad naar Loenen verhuisd. In Loenen wordt relatief vaak binnen de

eigen kern verhuisd. Nog vaker verlaat men bij verhuizing de gemeente. Loenen is binnen de gemeente Apeldoorn een redelijk op zichzelfstaande kern. Er is weinig uitwisseling met andere kernen in de gemeente.

Figuur 2.10: Gemeente Apeldoorn. Verhuisbewegingen en Loenen, 2015 - 2022



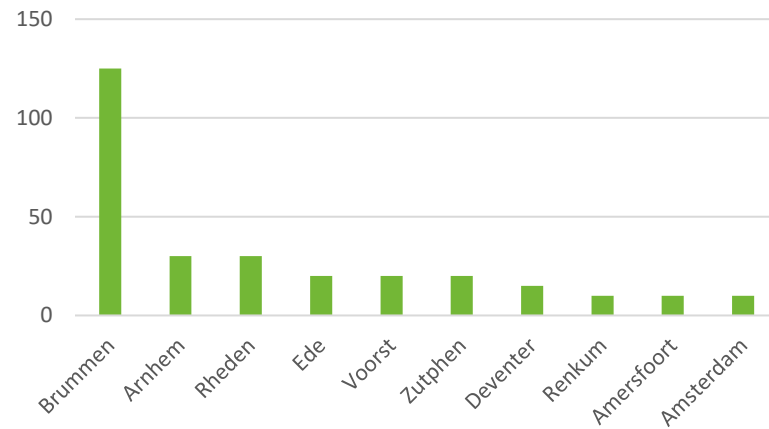
Bron: CBS-microdata.

Sterke verhuisrelatie met Brummen

Er is geen sterke verhuisrelatie tussen Loenen en de andere kernen binnen de gemeente Apeldoorn, maar wel tussen Loenen en de naastgelegen gemeente Brummen. Verreweg de meeste vestiger in Loenen komen uit de gemeente Brummen. Ook Arnhem en Rheden zijn gemeenten waar relatief veel van de vestigers in Loenen vandaan komen, maar de stroom is veel minder groot dan vanuit Brummen. Andersom vertrekken er ook veel huishoudens uit Loenen naar de gemeente Brummen. In de periode 2015 - 2022 hebben zich 125 huishoudens vanuit Brummen in Loenen gevestigd. In diezelfde periode vertrokken 160 huishoudens uit Loenen naar Brummen. Per saldo verliest Loenen dus

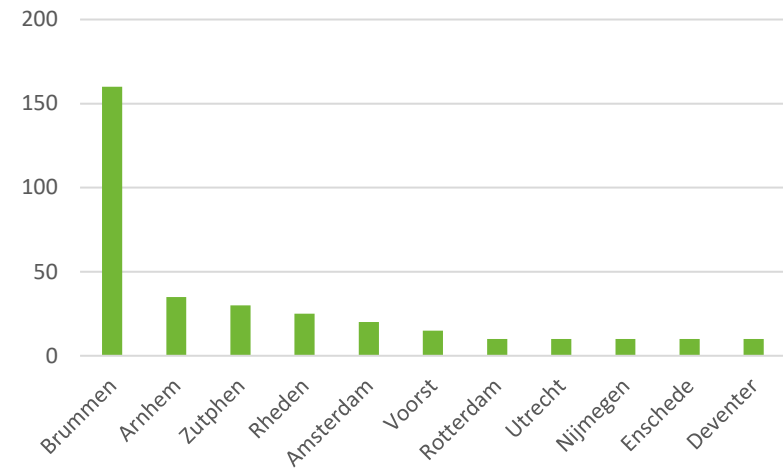
huishoudens aan Brummen. Tijdens het gehouden gesprek met marktkenners werd dit beeld van de verhuisrelatie bevestigd. Marktkenners wezen erop dat de verhuisrelatie van Loenen vooral sterk is met de plaats Eerbeek in de gemeente Brummen. Inwoners uit Loenen vertrekken vaak naar Brummen en vice versa omdat het om vergelijkbare woonmilieus gaat.

Figuur 2.11: Loenen. Herkomst gemeenten vestigers, 2015 - 2022



Bron: CBS-microdata.

Figuur 2.12: Loenen. Vertrekkers naar gemeente, 2015 - 2022



Bron: CBS-microdata.

3 Ontwikkeling woningbehoefte

Hoofdstuk 3 gaat over de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Eerst gaan we in op de kwantitatieve behoefte in de periode tot en met 2030, met een doorkijk naar 2040. Vervolgens wordt er aan de hand van de kwantitatieve woningbehoefte een beeld gegeven van de kwalitatieve woningbehoefte. Ook gaan we in op de mogelijkheden die het terrein van camping De Marshoeve potentieel biedt om woningen toe te voegen in Loenen. Tot slot behandelen we hoe de woningbehoefte zich verhoudt tot bestaande kaders.

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Bevolkings- en huishoudensprognose

Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons op de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van Primos. In de periode 2023 - 2030 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Apeldoorn volgens de prognose toe met 5.931. De bevolking neemt in die periode toe met 9.212 inwoners. Het aantal huishoudens in Loenen neemt in de periode 2023 - 2030 toe met 70 huishoudens. De bevolking stijgt in diezelfde periode ook met 70 inwoners.

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 4,8% nu naar 2,0% in 2031. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

Op basis van de Primos prognose, rekening houdend met het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2031, is er in Loenen een extra woningbehoefte van 110 woningen in de periode tot en met 2030. Daarna vlakt de bevolkings- en huishoudenstoename af. Volgens de prognose zijn na 2030 getalsmatig geen extra woningen meer nodig in Loenen. Dat betekent uiteraard niet zonder meer dat er geen kwalitatieve mismatch meer is.

Tabel 3.1: Loenen. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte volgens prognose, tot en met 2030, 2031 en tot en met 2040

	Huidig aantal (2023)	Tot en met 2030	2031 - 2035	2036 - 2040
Bevolking	3.345	+70	-10	-25
Huishoudens	1.505	+70	-5	-25
In te lopen woningtekort		+40		
Woningen inclusief trend- matige inloop woningtekort		+110		

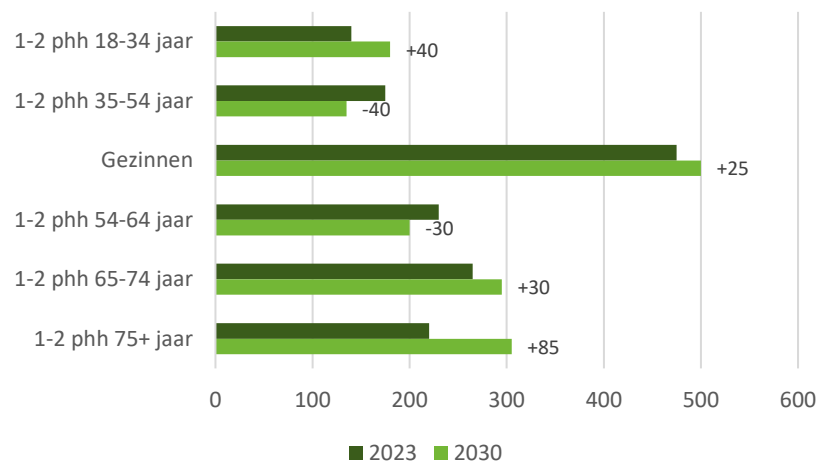
Bron: Primos prognose, bewerking Companen.

Vraag is in potentie groter

De vraag naar 110 extra woningen in de periode tot en met 2030 is de vraag die voortkomt uit de ontwikkeling van de autonome woningbehoefte van de inwoners van Loenen en van de trendmatige instroom van vestigers. Die instroom is de laatste jaren relatief beperkt geweest. Dat wil niet zeggen dat er in potentie geen grotere vraag is van huishoudens die zich in Loenen willen vestigen. In de eerste plaats een vraag van vertrokken jonge huishoudens die terug zouden willen keren, maar ook van andere huishoudens uit de regio en van verder die in Loenen een aantrekkelijk, veilig dorps woonmilieu vinden. Jonge en koopkrachtige huishoudens die bijdragen aan de vitaliteit van het dorp en het draagvlak van voorzieningen.

Het aantal huishoudens stijgt tot en met 2030 vooral door een toename van het aantal 1- tot 2-persoonshuishoudens van 65 jaar en ouder. Ook zal het aantal jongeren tot 35 jaar toenemen, net als de gezinnen. De 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijdsgroepen 35-65 jaar zullen iets in aantal afnemen. Dat vooral de groep oudere huishoudens zal toenemen, heeft met de huidige huishoudenssamenstelling van Loenen te maken en de naar verhouding geringe aantrekkingskracht op jonge vestigers.

Figuur 3.1: Loenen. Huishoudensprognose naar huishoudenstype inclusief trendmatige inloop woningtekort



Bron: Primos huishoudensprognose, 2023, bewerking Companen.

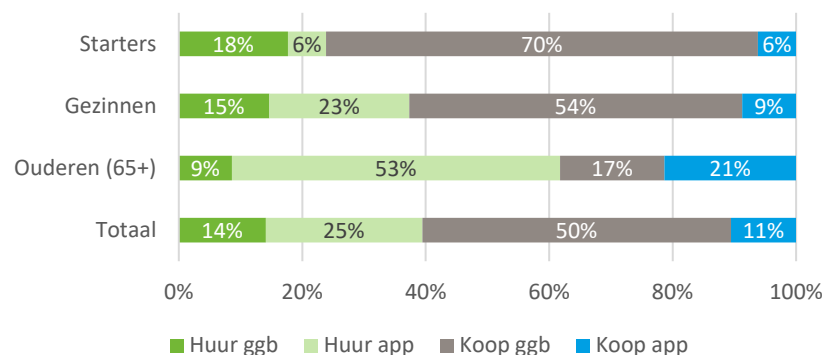
3.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningbehoefte baseren we ons zowel op het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens als op de woonwensen van huishoudens. Het verhuisgedrag wordt inzichtelijk gemaakt vanuit CBS-microdata. De woonwensen brengen we in beeld op basis van het WoON 2021. Dit is een groot landelijk woon- en verhuiscriteriaonderzoek dat driejaarlijks wordt uitgevoerd. Om betrouwbare uitkomsten voor Loenen te krijgen, werken we met een referentiegebied, waarin we lokaal specifieke achtergrondkenmerken gebruiken om tot een zo concreet mogelijk beeld van de situatie in Loenen te komen. Voor het verhuisgedrag van de verschillende doelgroepen kijken we naar de hele gemeente, omdat gedetailleerde verhuiscriteria-informatie op het niveau van Loenen niet beschikbaar is.

Wens en gedrag

- Starters die zich richten op Loenen hebben een duidelijke wens om een grondgebonden woningen te kopen. Daarnaast worden grondgebonden (sociale)huurwoningen gevraagd. Starters in Loenen hebben relatief weinig belangstelling voor een appartement.
- Ook gezinnen richten zich vooral op een grondgebonden koopwoning. Een derde van de wens van gezinnen ligt bij appartementen, voornamelijk in de huursector.
- Bij ouderen is een duidelijke vraag naar appartementen zichtbaar. De voorkeur gaat dan vooral uit naar een huurappartement, maar ook naar koopappartementen is duidelijk vraag. Grondgebonden woningen worden minder gevraagd door ouderen. Onder ouderen die wel naar een grondgebonden woning willen verhuizen is de wens om te kopen groter dan de wens om te huren.

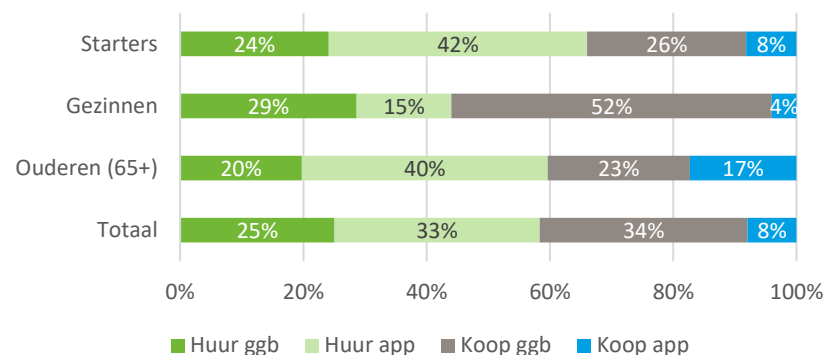
Figuur 3.2: Loenen. Woonwensen starters, gezinnen en ouderen naar woningtype en eigendom



Bron: WoON 2021.

- Twee derde van de starters in Apeldoorn komt terecht in een huurwoning. Dit zijn vaker huurappartementen dan grondgebonden woningen. In de koopsector verhuizen starters vaak naar een grondgebonden woningen. Slechts 8% van de starters koopt een appartement in Apeldoorn.
- Meer dan 80% van de gezinnen betreft een grondgebonden woning. Meer dan de helft (52%) betreft een grondgebonden koopwoning. Een klein deel van de gezinnen verhuist naar een appartement.
- Bijna 60% van de oudere huishoudens betreft een appartement. Dit zijn vaker huurappartementen (40%) dan koopappartementen (17%). Van de ouderen betreft 43% een grondgebonden woning. Daarbij is de verdeling over koop- en huur vergelijkbaar.

Figuur 3.3: Gemeente Apeldoorn. Verhuisgedrag starters, gezinnen en ouderen naar woningtype en eigendom, 2015 - 2022



Bron: CBS-microdata.

Verschil tussen wens en gedrag

Woonwensen zijn slechts een (beperkte) voorspeller van gedrag op de woningmarkt. Vaak geven mensen in een enquête aan iets te willen, maar doen zij in de praktijk vervolgens iets anders. We vergelijken de woonwensen daarom met het feitelijke gedrag in Apeldoorn.

Het verhuisgedrag van gezinnen en ouderen komt sterk overeen met de wensen van deze groepen. Gezinnen komen wat vaker in een grondgebonden huurwoning terecht dan uit de wensen blijkt. Ouderen betrekken minder vaak een appartement dan gewenst. Maar door de bank genomen slagen deze groepen er goed in hun woonwensen te realiseren als we kijken naar eigendom en typologie. Bij de groep starters is er een groot verschil tussen de wens naar een grondgebonden koopwoning en de woningen die ze daadwerkelijk betrekken. Starters betrekken in de gemeente veel vaker een huurappartement dan gewenst en slagen er veel minder vaak dan gewenst in om een grondgebonden koopwoning te bemachtigen.

Behoefte aan sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen (gehanteerd prijspeil: 2023). Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 808 bedoeld. Een deel van deze doelgroep valt onder de regels voor passend toewijzen. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot ongeveer € 25.475 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 34.575. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 647 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 694 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastlegt in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

Wij ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen in Loenen tot en met 2030 op 15 woningen bestaande uit 5 grondgebonden woningen en 10 appartementen/levensloopgeschikte woningen. Het betreft hier een netto-

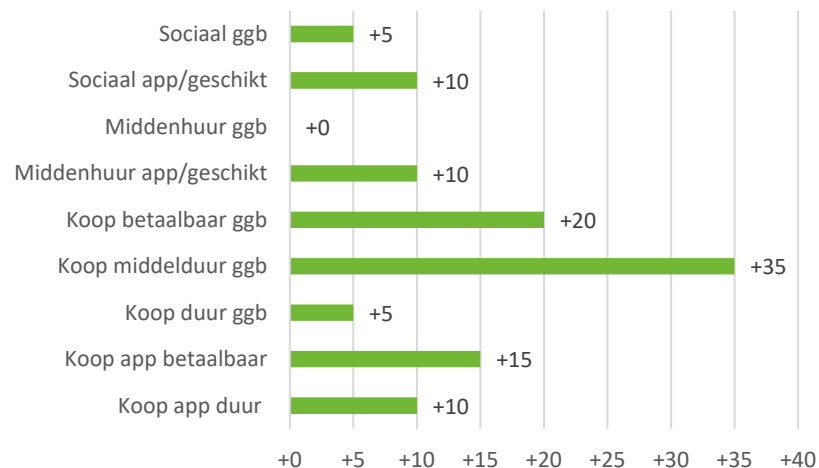
uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen.

Aanvullende woningbehoefte Loenen

Op basis van de huishoudensgroepen die toe zullen nemen tot en met 2030 en het gedrag en de wensen van deze groepen hebben wij een kwalitatieve woningbehoefteverdeling opgesteld. De aantallen per woningtype in figuur 3.5 tellen bij elkaar op tot de benodigde 110 extra toe te voegen woningen. De vraag gaat vooral uit naar betaalbare grondgebonden koopwoningen in Loenen. De middenhuur speelt een belangrijke rol bij het huisvesten van huishoudensgroepen die nog niet in staat zijn om de stap naar een koopwoning te maken, maar in Loenen gaat het vooral om appartementen voor ouderen die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte huurwoning. De vraag naar appartementen komt voort uit de toename van het aantal ouderen in Loenen tot en met 2030.

Vestigers van buiten de gemeente in Loenen betrekken vooral dure koopwoningen. Er staan momenteel al veel dure koopwoningen in Loenen. De extra vraag vanuit de inwoners van Loenen bestaat per saldo vooral uit betaalbare koopwoningen. De aanvullende vraag naar dure koop is vanuit de lokale behoefte in Loenen klein.

Figuur 3.4: Loenen. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2023 tot en met 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2024.

3.3 Potentieel terrein Marshoeve

Gezien de kwalitatieve woningvraag in Loenen ligt het voor de hand in een dorps woonmilieu te ontwikkelen. Bij dit woonmilieu hoort een woningdichtheid van maximaal 25 woningen per hectare (RIVM). In het geval van vrijstaande woningen past een woningdichtheid van 15 woningen per hectare. Het terrein waar nu camping de Marshoeve is gevestigd wordt mogelijk bestemd voor woningbouw. Het terrein heeft een omvang van zo'n 10 hectare. Gezien de omvang en afhankelijk van het soort woningen, kunnen er dan tussen de 150 en 250 woningen gebouwd worden op het terrein. Met daarbij de kanttekening dat nog niet bekend is of het terrein in zijn geheel bebouwd kan worden. Er is een lokale behoefte tot en met 2030 van 110 woningen. Op de

locatie de Marshoeve is er dus in potentie ruimte om te bouwen voor de eigen behoefte vanuit Loenen en een deel voor vestigers van buiten de kern.

De komende jaren en met name na 2030, neemt de vraag naar levensloopgeschikte geclusterde woningen in Loenen toe (zie ook hoofdstuk 4). Een belangrijk deel van de toekomstige bewoners van deze woningen zal een intensieve zorgvraag hebben. De komende periode nemen de tekorten aan werknemers in de zorg aanmerkelijk toe. Dat betekent dat het efficiënt kunnen leveren van zorg belangrijker wordt. Dat vraagt volume in geclusterd wonen met intensieve zorg. De locatie De Marshoeve biedt kansen om deze woningen in een wat groter volume te realiseren.

3.4 Volkshuisvestelijk kader en landelijke richtlijnen

In het Volkshuisvestelijk kader zijn gebiedsprofielen uitgewerkt met de accenten en aandachtspunten voor de wijken en kernen binnen de gemeente. Voor Loenen zijn de volgende accenten benoemd waar de gemeente op wil sturen:

- Accent op goedkope en betaalbare koop (tot € 355.000).
- Ruimte voor het toevoegen van sociale huur als daarvoor vanuit het dorp vraag naar is.
- Enige ruimte voor meergezinswoningen mits passend binnen de schaal en de uitstraling van het dorp.
- Benutten van kansen binnen de bestaande woningvoorraad zoals het splitsen van woningen of het toevoegen van premantelwoningen.
- Met name woningen realiseren voor starters en geclusterde woonvormen voor senioren, inclusief geclusterde woningen waar 24-uurszorg geleverd kan worden zodat mensen in het dorp kunnen blijven wonen.

- Ruimte bieden voor kleinschalige bewonersinitiatieven zoals bijvoorbeeld door collectief particulier opdrachtgeverschap.

Deze accenten uit het volkshuisvestelijk kader sluiten goed aan op de aanvullende woningbehoefte die in dit onderzoek is geraamd.

De richtlijnen die de Rijksoverheid vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting geeft, zijn gericht op het toevoegen van een substantieel aandeel betaalbare woningen bij nieuwbouwprojecten. Twee derde van de nieuw te bouwen woningen moet in het betaalbare segment vallen, waaronder 30% sociale huur. Naast sociale huur bestaat het betaalbare segment uit middenhuur en koopwoningen met een prijs tot de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 euro (prijspeil 2024). De aanvullende woningvraag in Loenen valt grotendeels in het betaalbare segment en sluit daarmee goed aan op de landelijke richtlijnen. De behoefte aan sociale huurwoningen is echter lager dan de 30% die vanuit de landelijke richtlijnen wordt genoemd. Dat betekent dat er ruimte is om sociale huurwoningen toe te voegen voor huishoudens met een laag inkomen en kwetsbare groepen elders uit de gemeente en mogelijk, in het kader van het fair-share-principe, uit de regio.

4 Woonvraag ouderen

Om een inschatting te maken van de woonvraag van ouderen baseren wij ons op de vraag naar wonen met zorg in de gemeente Apeldoorn. De vraag naar wonen met zorg in de gemeente Apeldoorn betreft tot 2030 in totaal 800 plekken (zie bijlagen, figuur 4). Met een totale behoefte tot 2040 van 3.000 plekken, toe te voegen in de nieuwbouw of te creëren binnen de bestaande woningvoorraad. Op basis van de ontwikkeling van het aantal ouderen in Loenen maken we een inschatting van de vraag naar wonen met zorg voor de komende jaren.

De in tabel 4.1 gebruikte categorieën zijn overgenomen uit het Volkshuisvestelijk kader van de gemeente Apeldoorn. In Loenen is tot 2030 een totale behoefte aan 18 extra plekken met zorg en/of ondersteuning. In de periode 2030 - 2040 neemt de behoefte fors toe met 51 extra plekken. De totale extra behoefte tot 2040 bedraagt dus 69 extra plekken met zorg en/of ondersteuning. Het accent ligt op plekken met zwaardere Wlz-zorg. De vraag tot 2030 is getalsmatig niet zonder meer een extra vraag boven op de kwantitatieve woningbehoefte van 110 extra woningen tot en met 2030, maar overlapt deels. Wel is sprake van een kwalitatieve discrepantie. Daarbij is een belangrijk deel van de vraag naar levensloopgeschikte geclusterde woningen een vraag naar wonen met zware zorg. Ook in de periode na 2030 ligt het accent op geclusterd wonen met zware zorg. In deze periode neemt de woningbehoefte in Loenen volgens de prognose getalsmatig af, met name na 2035, maar neemt de vraag naar levensloopgeschikt geclusterd wonen dus nog aanmerkelijk toe.

Uit gesprekken met marktkenner is gebleken dat er op dit moment vrijwel geen geschikte woningen voor ouderen met een intensieve zorgvraag aanwezig zijn in Loenen. Ouderen met een intensieve zorgvraag vertrekken nu uit Loenen

naar Brummen of Apeldoorn-stad waar deze woningen wel aanwezig zijn. De ingeschatte behoefte van zorggeschikte woningen in Loenen is hierdoor mogelijk te laag en aanvullend onderzoek is nodig.

Tabel 4.1: Loenen. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2023 - 2040

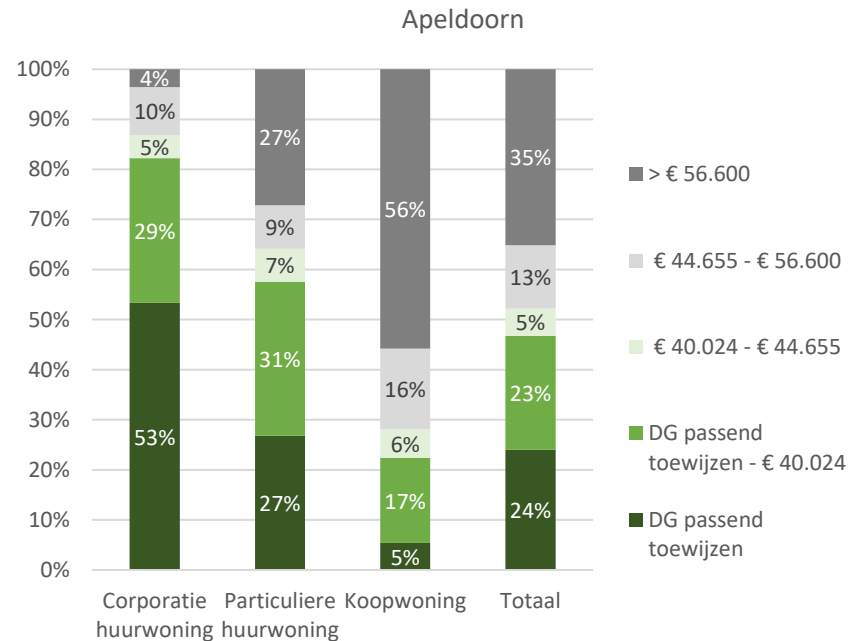
Wonen met zorg en/of ondersteuning	Behoefte tot 2030	Behoefte 2030 - 2040	Totale behoefte tot 2040
Levensloopgeschikte (geclusterde) 0-trede woningen in een woonzorgzone (module 1, 2, 3 en 5, 6 woonkeur, Zvw, Wmo en Wlz-zorg)	2	18	20
Levensloopgeschikte geclusterde zorgwoningen in een woonzorgzone (module 4 woonkeur, Wlz-zorg)	6	15	21
Levensloopgeschikt geclusterde zorgwoningen voor verpleegzorg in een wooncirkel (module 4PLUS - Wlz- verpleegzorg, BZK komt met standaarden)	10	18	28
Totaal	18	51	69

Bron: Volkshuisvestingkader Apeldoorn bewerking door Companen, 2024.

Loenen kent veel oudere huishoudens met een lager inkomen die nu in een grote koopwoning wonen. De verwachting is dat als meer van deze mensen een geclusterde woonvorm nodig hebben en zorgbehoevend worden, het accent verschuift naar de sociale huursector.

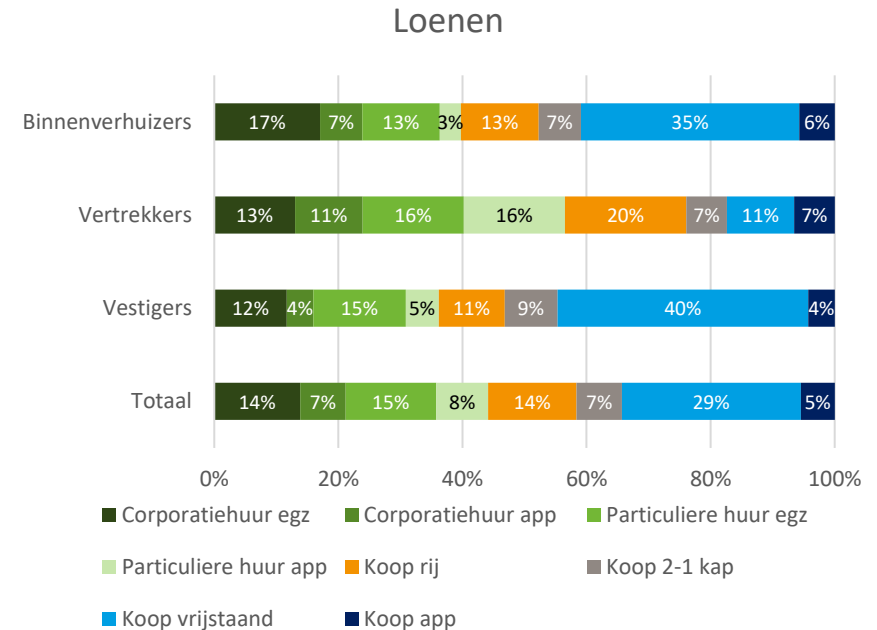
Bijlagen

Figuur 1: Gemeente Apeldoorn. Bewoning van de woningvoorraad naar eigendoms categorie en inkomenssituatie, 2021



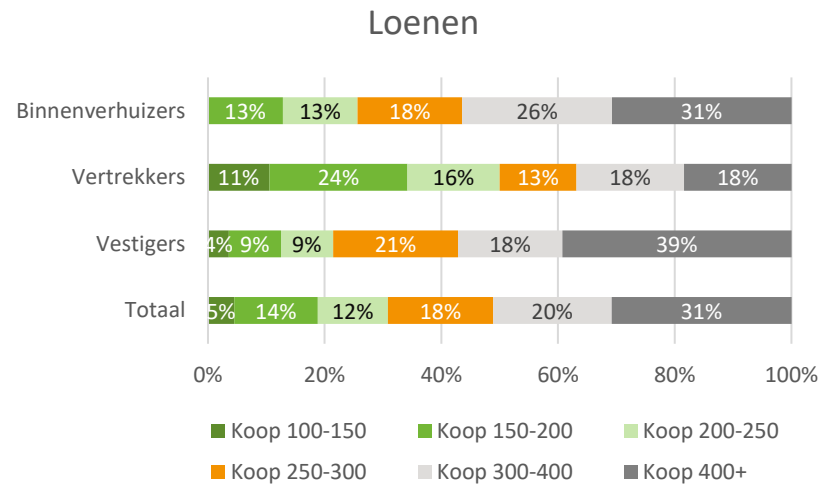
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

Figuur 2: Loenen. Binnenverhuizers, vertrekkers en vestigers naar betrokken woningtype en eigendom, 2015 - 2022



Bron: CBS-microdata.

Figuur 3: Binnenverhuizers, vertrekkers en vestigers naar betrokken koopwoning en prijsklasse



Bron: CBS-microdata.

Figuur 4: Gemeente Apeldoorn. Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2023 - 2040

wonen met zorg en/of ondersteuning	behoefte tot 2030	behoefte 2030-2040	behoefte tot 2040	waarvan sociale huur	
Levenloopgeschikte (geclusterde) 0-trede woningen (module 1, 2, 3 en 5, 6 woonkeur, Zw, Wmo en Wlz-zorg)	100	800	900		
Levensloopgeschikte geclusterde zorgwoningen (module 4 woonkeur, Wlz-zorg)	260	640	900		
Levenloopgeschikt geclusterde zorgwoningen voor verpleegzorg in een wooncirkel (module 4PLUS - Wlz- verpleegzorg, BZK komt met standaarden)	440	760	1.200		
TOTAAL	800	2200	3.000	30%	900

Bron: Volkshuisvestingkader Apeldoorn 2023 - 2030.