

De woningmarkt in 2004 in de gemeente Elburg

Bouwsteen voor de nieuwe woonvisie

augustus 2004

Colofon

Samenstelling

drs. M.C. Gaasbeek

Vormgeving binnenwerk

Safina Musahal

Druk

Sector Document Processing, VNG

SGBO

Onderzoeks- en Adviesbureau van de
Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Postbus 30435
2500 GK Den Haag

SGBO 2376.00/396

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SGBO.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. SGBO kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

	blz.
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Werkwijze	1
1.2.1 Woonscan	1
1.2.2 Interviews en werkconferentie	1
1.3 Opbouw rapport	2
2 Bevolking	3
2.1 Ontwikkeling en samenstelling	3
2.2 Prognose	5
3 Woningvoorraad	9
4 Vraag en aanbod	13
4.1 Regionaal marktbeeld	13
4.1.1 Woningbehoefteonderzoek 2002	13
4.1.2 Koopsector	14
4.1.3 Huursector	17
4.2 Vraag en aanbod in Elburg	18
4.2.1 Koopsector	18
4.2.2 Huursector	25
5 Zorg en welzijn	31
5.1 Opgave wonen met zorg en welzijn	31
5.2 Capaciteit en wachtlijsten in en bij intramurale woonvoorzieningen	33
5.3 Dienstverlening	34
6 Nieuwbouw vanaf 2004	35
6.1 Capaciteit	35
6.2 Kenmerken vmbo-locaties	36
6.3 Hard nieuwbouwprogramma	37
7 Conclusies en aanbevelingen	41
7.1 Conclusies	41
7.2 Aanbevelingen	43
Bijlagen	49
Bijlage 1 Kenmerken transacties door NVM-makelaars in kern Elburg, 2003	51
Bijlage 2 Begrippen en definities	53
Bijlage 3 Nieuwbouwplannen per kern en locatie	55

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2001 heeft de gemeente Elburg, in samenwerking met de lokaal werkzame woningstichting De Betere Woning (DBW) een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Aansluitend is een beleidsnota wonen opgesteld met het woonbeleidskader voor de periode 2001-2004.

Er zijn sindsdien twee afzonderlijke ontwikkelingen die van invloed zijn op het gemeentelijke woonbeleid:

1. Het vrijkomen van vier inbreidingslocaties als gevolg van de verhuizing en integratie van het vmbo-scholencomplex naar een locatie ten oosten van de Oostelijke Rondweg (locatie Rondweg).
2. Het verschijnen van de provinciale woonvisie en een concept-regionale woonvisie voor Noordwest-Veluwe.

Deze ontwikkelingen zijn de aanleiding voor de gemeente om de analyse van de woningmarktsituatie op het niveau van de hele gemeente te actualiseren, voorafgaand aan een nieuwe woonvisie.

1.2 Werkwijze

1.2.1 Woonscan

Diverse partijen hebben voor de woningmarktanalyse informatie aangeleverd, vooral de gemeente, DBW en makelaardij De Boer (met NVM-gegevens). Daarnaast is gebruikgemaakt van landelijke bronnen, zoals de websites van CBS StatLine, NVM en Datawonen.

Kortom, door middel van deskresearch is veel informatie verzameld en geanalyseerd over de lokale woningmarkt van de gemeente Elburg.

Op deze manier is een scan van de woningmarktsituatie gemaakt, de 'woonscan'. Dit is te beschouwen als een foto van de huidige situatie met uitspraken over de verwachte ontwikkelingen op de korte en middellange termijn.

1.2.2 Interviews en werkconferentie

Ook op meer interactieve wijze is informatie verkregen. Er zijn in januari 2004 interviews gehouden met vertegenwoordigers van makelaardij De Boer, Stichting Omnia Wonen, Stichting Philadelphia, Verpleeghuis De Voord en de seniorenraad.

Daarnaast zijn er in het kader van de actualisatie van de woonvisie, die direct volgt op de woonscan, twee werkconferenties gehouden. De eerste was op 18 februari 2004 en hiervoor waren veel partijen rond wonen, zorg en welzijn uitgenodigd. De tweede werkconferentie vond plaats op 1 maart 2004 en werd gehouden met de raad van Elburg. Deze conferenties hebben, behalve bouwstenen voor de woonvisie, ook meer zicht gegeven op de woningmarkt.

1.3 Opbouw rapport

Het volgende hoofdstuk beschrijft de bevolkingsontwikkeling en -samenstelling in verleden, heden en toekomst. Hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkeling en de kenmerken van de woningvoorraad. Dan volgt in hoofdstuk 4 de beschrijving van de woningmarktsituatie, eerst voor de regio, daarna voor Elburg. In hoofdstuk 5 staan de vraag naar en het aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen centraal. Hoofdstuk 6 beschrijft de nieuwbouwruiimte en kenmerken van de vier vmbo-inbreidingslocaties in Elburg. Hoofdstuk 7 sluit de tekst af met conclusies en aanbevelingen voor het nieuwbouwprogramma.

Bijlage 1 bevat meer detailinformatie over het aanbod van koopwoningen in Elburg. In bijlage 2 zijn enkele begrippen en definities opgenomen. In bijlage 3 is een overzicht te vinden van de nieuwbouwprojecten per kern.

2 Bevolking

Dit hoofdstuk schetst de ontwikkeling en samenstelling van de bevolking in de afgelopen jaren, sinds het woningmarktonderzoek uit 2001. Ook zal de verwachte ontwikkeling tot 2024 worden toegelicht.

2.1 Ontwikkeling en samenstelling

Tabel 1 geeft de bevolkingsontwikkeling weer vanaf 2001.

Tabel 1 Bevolkingsontwikkeling Elburg, 2001-2004

	2001	2002	2003	2004	Gemiddeld 2001-2003	Gemiddeld 1990-2000
Bevolking op 1 januari	21.689	21.704	21.662	21.755	-	-
Geboorte	302	324	293	-	306	307
Sterfte	181	194	161	-	179	137
Vestiging	629	657	662	-	649	703
Vertrek	724	817	717	-	753	779
Groei (incl. admin. correcties)	15	-36	93	-	24	94

CBS StatLine, gemeente.

De gemeentelijke bevolkingsontwikkeling laat een wat schommelend verloop zien. Dit heeft vooral te maken met het aantal vertrekkers: dit aantal fluctueert het sterkst. Het aantal geboorten en vestigers was stabiel tussen 2001 en 2003. Naar verwachting neemt het aantal vestigers in 2004 overigens wel toe met de oplevering van het grootste deel van De Pal in Elburg: niet alle woningen zullen door Elburgers worden betrokken.

Verder valt op dat het sterftecijfer op een hoger niveau lag dan gemiddeld in het vorige decennium. Ook dit is dus een oorzaak van de lagere groeicijfers in de afgelopen drie jaar.

Er is al wel jarenlang sprake van een vertrekoverschot, maar dit was tussen 1990 en 2000 wel lager dan gemiddeld vanaf 2001. De gemeente dankt haar bescheiden groei dus aan het geboorteoverschot.

Tabel 2 geeft de migratierelatie aan met een aantal omliggende gemeenten en met de rest van Nederland en het buitenland in 2001 en 2002 (gemiddelde van beide jaren).

Tabel 2 Vestiging in en vertrek uit Elburg naar herkomst en naar bestemming, gemiddeld per jaar in 2001 en 2002

Herkomst / bestemming	Vestiging	Vertrek	Saldo	Vestiging	Vertrek
	2001-2002	2001-2002	2001-2002	2001-2002	2001-2002
Ermelo	6	20	-14	1%	3%
Harderwijk	10	14	-4	2%	2%
Hattem	2	4	-2	0%	1%
Heerde	7	6	1	1%	1%
Nunspeet	71	83	-12	11%	11%
Oldebroek	105	107	-2	16%	14%
Putten	8	8	0	1%	1%
Overig Gelderland	57	90	-33	9%	12%
Kampen	15	25	-10	2%	3%
Zwolle	35	74	-39	5%	10%
Overig Overijssel	42	48	-6	7%	6%
Dronten	28	55	-27	4%	7%
Overig Flevoland	34	26	8	5%	3%
Overig Nederland	170	181	-11	26%	23%
Buitenland	54	30	24	8%	4%
Totaal	643	771	-128	100%	100%

CBS StatLine, gemeente.

De tabel laat zien dat Elburg met veel gemeenten en provincies een negatieve migratierelatie onderhoudt. Opvallend zijn daarbij Zwolle en Dronten en in mindere mate Ermelo, Nunspeet en Kampen. Ook met Oldebroek bestaat er een intensieve migratierelatie, maar vestiging en vertrek houden elkaar hier goed in evenwicht. Ten slotte valt de zeer minimale relatie met Harderwijk op.

Tabel 3 geeft de samenstelling van de binnenlandse vestiging en vertrek weer naar leeftijd en huishoudenspositie.

De leeftijdsgroepen tussen de 10 en 29 jaar zijn elk voor ongeveer de helft verantwoordelijk voor de vestiging en het vertrek. Zij bepalen grotendeels het negatieve binnenlandse migratiesaldo. Het betreft vooral de leeftijd waarop jongeren gaan studeren of werken. Meer dan de helft is dan ook alleengaand.

In vergelijking met de cijfers over de periode 1990-1999, die gebruikt werden in het woningmarktonderzoek over de periode 2001-2004, laten alle leeftijdsgroepen tot 65 jaar nu een minder gunstig beeld zien. Vooral het vertrekoverschot in de groep 20-29 jaar is toegenomen. De groep 65-plussers vormt een positieve uitzondering: deze liet een bescheiden vestigingsoverschot zien, terwijl dat in de jaren negentig nog een klein vertrekoverschot was.

Tabel 3 Kenmerken van binnenlandse vestigers in en vertrekkers uit Elburg, gemiddeld per jaar in 2001 en 2002

Kenmerk	Vestiging	Vertrek	Saldo	Vestiging	Vertrek
	2001-2002	2001-2002	2001-2002	2001-2002	2001-2002
0-9 jaar	72	79	-8	12%	11%
10-19 jaar	63	114	-51	11%	15%
20-29 jaar	203	272	-69	34%	37%
30-39 jaar	110	122	-12	19%	16%
40-49 jaar	46	60	-14	8%	8%
50-64 jaar	48	54	-6	8%	7%
65-84 jaar	34	32	3	6%	4%
85 jaar en ouder	15	10	5	3%	1%
Alleengaand	317	404	-87	54%	55%
als (echt)paar (incl. evt. kinderen)	232	297	-66	39%	40%
als eenoudergezin (incl. kinderen)	41	40	2	7%	5%
Totaal	590	741	-151	100%	100%

CBS StatLine, gemeente.

2.2 Prognose

Deze paragraaf schetst de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling tot 2024.

Tabel 4 Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2001-2024 (1 januari)

	2001	2004	2014	2024	2004-2024
0-9 jaar	14%	14%	13%	12%	-527
10-19 jaar	14%	14%	14%	13%	-276
20-29 jaar	13%	12%	11%	11%	-240
30-39 jaar	15%	15%	11%	11%	-868
40-54 jaar	21%	20%	22%	18%	-436
55-64 jaar	10%	12%	12%	14%	416
65-79 jaar	9%	10%	13%	16%	1.360
80 jaar en ouder	3%	3%	4%	5%	448
Totaal	100%	100%	100%	100%	
Totaal absoluut	21.689	21.545	21.460	21.422	-123

Bronnen: CBS StatLine (jaar 2001), Primos-prognose 2003 (jaren 2004-2024).

De Primos-prognose (versie 2003)¹ schat het inwonertal per 1 januari 2004 op 21.545. Dat bleek in de praktijk ruim 200 hoger te zijn (21.755), zodat de uitgangssituatie iets gunstiger is dan verondersteld.

De trend van bevolkingsafname die al meerdere jaren te zien was, zet, over de hele periode gezien, naar verwachting wel licht door. Overigens laat het beeld over de jaren daarbij een licht schommelend verloop zien. Het aantal 55-plussers neemt de komende twintig jaar echter fors toe (+2.200), terwijl het aantal inwoners tot 55 jaar juist afneemt (-2.300). Het meest opvallend zijn de groei van de groep 65- tot 79-jarigen en de afname van de groep 30- tot 39-jarigen.

In het Primos-scenario wordt uitgegaan van een nettogroei van de woningvoorraad van achtereenvolgens 214 (2004-2008), 228 (2009-2013), 185 (2014-2018) en 133 woningen (2019-2023). Dit is een behoudend scenario. Het leidt onder meer tot een negatief binnenlands migratiesaldo in de periode 2004-2013 (gemiddeld -124 inwoners per jaar) en een daling van het aantal inwoners.

Indien een reëler bouwprogramma wordt doorgerekend² van respectievelijk 679 woningen in de eerste vijfjaarsperiode en 225 woningen in elke periode daarna, blijkt het binnenlandse migratiesaldo tot 2009 licht positief uit te vallen en daarna toch weer negatief te worden (meer vertrekkers dan vestigers). Het aantal inwoners ontwikkelt zich positiever: tot 2010 is een groei van ruim 650 inwoners te verwachten en tot 2020 een groei van in totaal ruim 1.000 inwoners. De verdeling over de leeftijdsklassen zal overigens niet veel anders zijn. Zo is het aandeel 65-plussers in 2010 14,4% in het reële bouwscenario tegen 14,9% in het behoudender scenario.

Tabel 5 beschrijft de huishoudensontwikkeling voor de komende twintig jaar naar type en leeftijdsklasse volgens het oorspronkelijke Primos-scenario.

De komende twintig jaar zal het aantal huishoudens met ongeveer 870 groeien (= 44 per jaar). Opvallend is de relatief kleine groei van het aantal jonge kleine huishoudens tot 35 jaar. Gezinshuishoudens in alle leeftijdsklassen tot 55 jaar en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 54 jaar nemen zelfs flink in omvang af.

¹ Primos staat voor PRognose-, Informatie- en MOnitoring Systeem. Deze prognose bestaat al meer dan twintig jaar en is de standaardbevolkings- en huishoudensprognose, die door diverse ministeries (onder andere VROM), gemeenten en bedrijven wordt gebruikt. Er wordt onder meer rekening gehouden met het rijks- en provinciaal beleid, waaronder de uitbreidingsmogelijkheden (contingenten).

² Dit is gedaan door ABF Research, de maker van de Primos-prognose. De uitkomsten zijn op hoofdlijnen aan de gemeente verstrekt.

Tabel 5 Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2004-2024

	2001	2004	2014	2024	2004-2024
1-persoons huish. hoofdbew. <35 jaar	5%	4%	5%	4%	55
2-persoons huish. hoofdbew. <35 jaar	7%	7%	7%	7%	4
gezin, hoofdbewoner <35 jaar	13%	11%	8%	7%	-226
1-persoons huish. hoofdbew. 35-54 jaar	5%	4%	3%	4%	107
2-persoons huish. hoofdbew. 35-54 jaar	7%	7%	5%	4%	-227
gezin, hoofdbewoner 35-54 jaar	27%	27%	25%	21%	-259
1-persoons huish. hoofdbew. >= 55 jaar	12%	13%	16%	19%	591
2-pers huish. hoofdbew. >= 55 jaar	17%	19%	22%	24%	652
gezin, hoofdbewoner >=55 jaar	3%	4%	4%	4%	110
1-oudergezin	4%	5%	5%	5%	67
Totaal	100%	100%	100%	100%	
Totaal absoluut	7.752	7.811	8.299	8.685	874

Bron: Primos-prognose 2003.

In het scenario met het hogere bouwprogramma neemt het aantal huishoudens tot 2010 toe met ruim 600 (in plaats van 300) en tot 2020 met nog eens 600 (in plaats van ruim 400). Kortom, het aantal huishoudens bedraagt in 2020 ongeveer 9.000, 500 meer dan in het behoudende scenario.

De huishoudensamenstelling naar type en leeftijd zal niet veel anders zijn. Het aandeel oudere huishoudens zal iets dalen. Zo bedraagt het aandeel oudere alleenstaanden in 2010 11,7% in plaats van 12,2%. Vooral de jongere leeftijdsklassen van de typen samenwonend met en zonder kinderen zijn relatief iets groter.

3 Woningvoorraad

In dit hoofdstuk staan de ontwikkeling en de kenmerken van de woningvoorraad centraal.

De tabel hierna geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad sinds 2001.

Tabel 6 Ontwikkeling woningvoorraad Elburg, 2001-2004

	2001	2002	2003	2004
Voorraad per 1 januari	7.708	7.743	7.814	7.839
Nieuwbouw	59	75	39	-
Toevoeging andere reden	7	23	10	-
Onttrekkingen	-17	-29	-24	-
Administratieve correcties	-14	2	-	-
Groei voorraad	35	71	25	-
Voorraad recreatiewoningen per 1 januari	140	140	143	158

Bron: CBS StatLine, gemeente.

De nieuwbouwproductie is de afgelopen jaren bescheiden geweest. Alleen in 2002 was er sprake van een iets hogere productie. Gemiddeld groeide de voorraad tussen 2001 en 2004 met slechts 44 woningen per jaar.

Ter vergelijking: in de periode 1990-1999 was de groei gemiddeld 96 woningen per jaar. Er waren groeipieken in 1993 (128 woningen) en 1996 (226 woningen).

Tabel 7 Nieuwbouw naar samenstelling en opdrachtgever in Elburg, 2001-2003

	2001	2002	2003	Totaal	%
Koopwoningen – eengezins	13	64	39	116	67%
Koopwoningen – meergezins	-	10	-	10	6%
Huurwoningen – eengezins	4	1	-	5	3%
Huurwoningen – meergezins	42	-	-	42	24%
1 of 2 kamers	2	2	-	4	2%
3 kamers	44	15	5	64	37%
4 kamers	3	45	22	70	40%
5 en meer kamers	10	13	12	35	20%
In opdracht van overheid en woningcorporatie	42	-	-	42	24%
In opdracht van bouwers van de markt	4	59	20	83	48%
In opdracht van particuliere opdrachtgevers	13	16	19	48	28%
Totaal	59	75	39	173	100%

Bron: CBS StatLine (2001, 2002), gemeente (2003).

Tabel 7 geeft de nieuwbouwsamenstelling weer over de periode 2001-2003. Daaruit komt naar voren dat bijna driekwart van de productie in de koopsector plaatsvond en dat 70% een eengezinswoning was. Opvallend is dus het aandeel meergezinshuurwoningen. De meeste woningen hadden drie of vier kamers, samen ruim driekwart. Bijna de helft werd gerealiseerd door bouwers uit de markt. De rest werd evenredig verdeeld tussen woningcorporatie DBW en particulieren.

Het woningmarktonderzoek gaf in 2001 een koop-huurverhouding aan van 68% - 32%. Gelet op de minimale omvang van de nieuwbouw vanaf 2001, de samenstelling ervan (73% koop - 27% huur) en de geringe aantallen gesloopte woningen en verkochte huurwoningen, is deze verhouding ongewijzigd gebleven.

Hieronder is voor het grootste (ongeveer tweederde) deel van de huursector de actuele samenstelling weergegeven.

Tabel 8 Samenstelling huurwoningvoorraad, in de verhuur bij DBW per 31 december 2003³

Kenmerk	Aantal	%
Eengezins (hoek/tussen)	1.350	67%
Flat	198	10%
HAT	144	7%
Senioren grondgebonden	257	13%
Aanleun	60	3%
< € 300	411	20%
€ 300 - € 399	1017	51%
€ 400 - € 499	576	29%
>= € 500	5	0%
Elburg	1.352	67%
't Harde	488	24%
Doornspijk	169	8%
Totaal	2.009	100%

Bron: verhuurders.

Tweederde van de woningen uit deze voorraad zijn eengezinswoningen in een rij (hoek/tussen). Er is een behoorlijke voorraad seniorenwoningen (13%) en ook van een aantal flats is bekend dat ze deels aan ouderen worden toegewezen (zoals het complex Oud Feithenhof in de binnenstad). De meeste woningen liggen in huur onder € 400 en zijn daarmee betaalbaar te noemen (71%). Het aanbod in het duurste segment ontbreekt, op enkele woningen na. Er is wel duurder aanbod bij andere, particuliere aanbieders, maar ook dat is minimaal.

³ Het betreft huurwoningen van de volgende verhuurders: DBW, Omnia Wonen, Stichting Het Nieuwe Feithenhof, Vestia, Woonzorg Nederland en Woonzorgcentrum Mariposa.

Hoewel er dus een behoorlijk aantal seniorenwoningen in de gemeente voorhanden is, is een deel verouderd: het aantal kamers, de maatvoering, de oppervlakte en het uitrustingsniveau voldoen niet meer aan de huidige eisen. Dit levert problemen op met rolstoelgebruik en het gebruik van hulpmiddelen (zoals tilliften).

Over de samenstelling van de koopwoningvoorraad zijn geen actuele gegevens bekend. Het woningmarktonderzoek uit 2001 gaf aan dat 42% van de koopwoningen in de prijsklasse (omgerekend naar euro's) zat tussen € 158.800 en € 203.750. Rekening houdend met een totale prijsstijging in de afgelopen drie jaar van circa 15% tot 17% liggen deze prijsklassegrenzen nu globaal op € 184.000 en € 236.000.

Een even groot aandeel van 42% was in 2001 duurder dan omgerekend € 203.750 (circa € 236.000 op het prijspeil van 2004).

4 Vraag en aanbod

4.1 Regionaal marktbeeld

4.1.1 Woningbehoefteonderzoek 2002

Het Woningbehoefteonderzoek 2002 (WBO) is een grootschalig landelijk onderzoek dat elke vier jaar de woningmarktsituatie in Nederland op regionaal niveau in beeld brengt. Voor de regio Noordwest-Veluwe en voor Nederland zijn de belangrijkste uitkomsten hieronder samengevat.

Tabel 9 Urgent woningtekort in de regio Noordwest-Veluwe en Nederland, 2002-2004⁴

Kenmerk	Regio NW-Veluwe	Nederland
Goedkope koop (< € 136.000)	18%	18%
Middeldure koop (€ 136.000 - € 199.999)	7%	10%
Dure koop (>= € 200.000)	1%	18%
Goedkope huur (<= € 358)	1%	0%
Middeldure huur (€ 359 - € 478)	55%	35%
Dure huur (>= € 479)	18%	19%
<= 3 kamers	53%	70%
4 kamers	0%	24%
>= 5 kamers	47%	5%
Eengezins koop	28%	36%
Meergezins koop	-1%	10%
Eengezins huur	66%	36%
Meergezins huur	8%	18%
Totaal	1.600	166.230
In percentage van totale woningvoorraad	2,8%	2,5%

Bron: WBO 2002.

Er komen opvallende verschillen aan het licht. Zo is er in heel Nederland nog sprake van een fors woningtekort in de dure koopsector, terwijl in de regio Noordwest-Veluwe sprake is van een evenwichtssituatie in dit segment. In de regio, daarentegen, bestaat juist meer dan de helft van het tekort uit middeldure huurwoningen, voornamelijk eengezinswoningen. Dit zijn enerzijds kleine eengezinswoningen met niet meer dan drie kamers, anderzijds grotere eengezinswoningen vanaf vijf kamers. Landelijk gezien valt het relatief nog grotere woningtekort bij de drie kamerwoningen op en is er een zeer beperkt tekort van grote eengezinswoningen.

⁴ Urgent wil zeggen: woningzoekende wil binnen twee jaar verhuizen en zou binnen een jaar andere woning (volgens geuite wensen) accepteren én is al minimaal een halfjaar aan het zoeken.

Niet vermeld in de tabel zijn de procentuele cijfers voor de provincie Gelderland. Deze liggen zeer dicht bij die voor heel Nederland. Wel is het totale tekort (3,0%) relatief gezien iets groter dan in de Noordwest-Veluwe en in Nederland. Ook het regionale tekort ligt relatief gezien iets hoger dan in Nederland.

4.1.2 Koopsector

De ontwikkeling van de afgelopen jaren in de regio is in onderstaande tabellen weergegeven. Het betreft de cijfers van NVM, die het grootste marktaandeel heeft. Achtereenvolgens worden cijfers gepresenteerd over koopprijzen, aantal verkopen, omzet en looptijd.

Tabel 10 Ontwikkeling gemiddelde koopprijzen per type in NVM-regio Nunspeet e.o.⁵ (voortschrijdende halfjaargemiddelden), 1998-2003

(* € 1.000)	1998-2	1999-2	2000-2	2001-2	2002-2	2003-2	2003-2 (per m ²)	Nederland (per m ²)
Vrijstaand	289	319	334	382	366	384	2,694	2,133
2/1-kap / hoek	163	195	213	240	251	248	2,049	1,772
Tussen	126	154	166	174	189	193	1,775	1,615
Appartement	100	125	138	148	160	173	2,047	1,881
Totaal regio	170	208	216	238	250	245	2,075	-
Totaal Nederland	138	165	186	197	205	210	-	1,805

Bron: NVM (2004).

De prijzen in de vier gemeenten lagen in 2003 duidelijk hoger dan gemiddeld in Nederland (+ € 35.000 of 17%). Vooral in 1999 was er sprake van een forse prijsstijging ten opzichte van 1998, terwijl 2003 voor het eerst een gemiddelde prijsdaling liet zien.

Absoluut gezien hebben de vrijstaande woningen de grootste prijsstijging doorgemaakt sinds 1998 (+ € 95.000). De prijsstijging bij de tussenwoningen was in euro's het kleinst (+ € 67.000), maar desalniettemin fors.

Landelijk stijgen de prijzen nog wel, zij het dat de absolute groei elk jaar kleiner wordt.

Vrijstaande woningen zijn per m² met bijna € 2.700 het duurst, zelfs € 560 duurder dan gemiddeld in Nederland. Tussenwoningen zijn, zoals verwacht, het goedkoopst met € 1.775 per m². Het verschil met het landelijke gemiddelde is het kleinst bij dit type en bij appartementen (ongeveer € 160).

⁵ Deze regio omvat de vier gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk en Nunspeet. De genoemde prijzen in de twee rechter kolommen betreffen het aantal m² gbo (gebruiksvloeroppervlak).

Tabel 11 Relatieve ontwikkeling gemiddelde kooprijzen per type in NVM-regio Nunspeet e.o., voortschrijdende halfjaargemiddelden, 1998-2003 (vierde kwartaal)

	1998-2	1999-2	2000-2	2001-2	2002-2	2003-2	1998-2003
Vrijstaand	13%	11%	5%	14%	-4%	5%	33%
2/1-kap / hoek	12%	21%	8%	12%	6%	-1%	52%
Tussen	11%	22%	8%	5%	9%	2%	53%
Appartement	5%	25%	11%	7%	8%	6%	73%
Totaal regio	11%	19%	7%	10%	5%	2%	44%
Totaal Nederland	10%	19%	13%	7%	5%	3%	52%

Bron: NVM (2004).

Tabel 11 maakt duidelijk dat vooral vrijstaande woningen een gemiddeld meer bescheiden prijsontwikkeling hebben gekend. De onderlinge verschillen tussen de typen zijn wat kleiner geworden: de duurste woningen zijn het meest bescheiden gestegen in prijs, terwijl de woningen met de laagste kooprijzen (appartementen) in vijf jaar tijd een prijsstijging van 73% noteerden.

Uit de tabel komt verder naar voren dat de regionale prijsontwikkeling relatief gezien in grote lijnen de landelijke trend volgt: een flinke stijging in 1999 en een duidelijke pas op de plaats vanaf 2002. Wel was de groei in 2000 lager en in 2001 juist weer hoger dan landelijk.

Tabel 12 Ontwikkeling aantal woningverkopten per type in NVM-regio Nunspeet e.o., procentuele verandering ten opzichte van het voorgaande jaar (voortschrijdende halfjaargemiddelden), 1998-2003

	1998-2	1999-2	2000-2	2001-2	2002-2	2003-2	Aantal 2003-2
Vrijstaand	41%	22%	-5%	-9%	6%	-15%	105
2/1-kap / hoek	-6%	7%	-7%	15%	-10%	-2%	153
Tussen	-3%	-14%	20%	-13%	11%	19%	191
Appartement	11%	-9%	23%	11%	-40%	32%	70
Totaal regio	5%	1%	5%	-0%	-6%	5%	519
Totaal absoluut	491	498	524	523	493	519	-
Totaal Nederland	8%	-2%	7%	14%	-5%	3%	66.543

Bron: NVM (2004).

Tabel 12 laat zien dat het aantal woningen dat verkocht is, door de jaren heen behoorlijk fluctueerde. Onderscheiden naar type geldt dit des te meer. Het totaal aantal verkopen schommelt grofweg tussen 490 en 525 per halfjaar. Daarvan zijn tussenwoningen de meest verkochte woningen en appartementen de minst verkochte woningen. Opvallend is verder de scherpe afname van het aantal verkochte appartementen in de tweede helft van 2002 gevolgd door een forse groei het jaar daarop.

In grote lijnen volgt het aantal verkopen in de regio het landelijke beeld. Uitzondering is de tweede helft van 2001: waar landelijk juist een opleving zichtbaar was, bleef het aantal verkopen in de regio steken op het niveau van 2000.

Tabel 13 Ontwikkeling marktstemmingsindicator⁶ per type in NVM-regio Nunspeet e.o., procentuele verandering ten opzichte van het voorgaande jaar (voortschrijdende halfjaargemiddelden), 1998-2003

	1998-2	1999-2	2000-2	2001-2	2002-2	2003-2	Totaal 2003-2 (x € 1 mln.)
Vrijstaand	60%	22%	9%	2%	10%	-15%	43
2/1-kap / hoek	7%	26%	-0%	31%	-5%	-5%	38
Tussen	10%	4%	32%	-9%	22%	20%	37
Appartement	18%	12%	42%	22%	-39%	53%	13
Totaal regio	25%	18%	13%	9%	2%	1%	132
Absoluut (x 1 € mln.)	88	104	118	129	131	132	-
Totaal Nederland	20%	19%	21%	20%	-2%	5%	15.026

Bron: NVM (2004).

De ontwikkeling van de totale omzet in woningtransacties laat voor de regio de afgelopen jaren een afname zien van de groei tot bijna nul. Er zijn daarbij verschillen tussen de woningtypen. Landelijk was er tot en met 2001 sprake van een vrij constante omzetgroei van jaarlijks circa 20%. De omzet is in 2002 daarentegen landelijk ineens iets afgenomen en in 2003 licht hersteld.

Tabel 14 Gemiddelde transactietermijn in dagen (looptijd) per type in NVM-regio Nunspeet e.o. (voortschrijdende halfjaargemiddelden), 1998-2003.

	1998-2	1999-2	2000-2	2001-2	2002-2	2003-2
Vrijstaand	53	68	85	114	99	151
2/1-kap / hoek	35	43	51	60	66	107
Tussen	25	28	40	28	41	68
Appartement	31	24	43	29	22	55
Totaal regio	35	43	55	58	61	95
Totaal Nederland	39	36	48	55	57	76

Bron: NVM (2004).

Uit tabel 14 wordt duidelijk dat de looptijden oplopen en gemiddeld twee keer zo lang zijn geworden ten opzichte van 1998. Gedurende de hele periode is een toename te zien door de jaren heen. Bij alle typen is een sprong te zien in 2003. Vrijstaande woningen staan gemiddeld vijf maanden te koop, appartementen bijna twee maanden.

De landelijke trend is minder grillig dan die van de regio. Na 1999 is sprake van een langzaam maar zekere stijging. Bovendien staan woningen minder lang te koop dan in de regio. Dit heeft mogelijk te maken met het lagere prijsniveau van het Nederlands gemiddelde.

⁶ De marktstemmingsindicator geeft de totale omzet aan (aantal verkochte woningen x prijzen).

Verwachte ontwikkelingen in 2004

De NVM verwacht een 'prijshoudende' ontwikkeling in 2004. Dit betekent dat de prijzen verder zullen stabiliseren en slechts zeer beperkt stijgen. Dit wordt allereerst ingegeven door de nog steeds achterblijvende nieuwbouwproductie (hoewel deze wel weer iets zal aantrekken). Zo verwacht het ministerie van VROM dat het landelijk gemeten woningtekort in het WBO 2002 in 2010 voor hooguit 10% tot 15% zal zijn ingelopen door (met name) de nieuwbouw. Het aanhoudende woningtekort en daarbij de lage hypotheekrente veroorzaken naar verwachting eerder een opwaartse dan een neerwaartse druk op de prijsontwikkeling. De cijfers over het eerste kwartaal van 2004 bevestigen dit en geven zelfs aanleiding tot enig optimisme: de gemiddelde prijsstijging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2003 lag boven het inflatieniveau.

Volgens de NVM is in algemene zin sprake van een goede betaalbaarheid door de lage hypotheekmarktrente en de verwachte matige prijsontwikkeling. De hypotheekrente is dus laag, maar liet in de tweede helft van 2003 een licht stijgende trend zien: van het absolute laagterecord van 3,8% in juni 2003 tot 4,6% in december 2003.

Ook spelen de economische vooruitzichten en het consumentenvertrouwen een rol: zo nam landelijk om deze reden voor het eerst in jaren het gemiddeld prijsniveau met 0,6% af in het eerste kwartaal van 2003 (dreigende oorlog in Irak). Het consumentenvertrouwen herstelt zich licht na het historische dieptepunt van juli 2003: dit betreft vooral het doen van grote aankopen en het oordeel over de eigen financiële situatie.

Andere factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van de koopwoningmarkt, zijn op dit moment: de nog stijgende werkloosheid (prijsdempend), het niet meer dalende aantal vacatures (prijsneutraal na periode van prijsdemping) en het toenemende aantal nieuwbouwwoningen (prijsdempend).

4.1.3 Huursector

De verdeling van corporatiehuurwoningen tot de maximale huurgrens voor huursubsidie (€ 585,24 in het tijdvak 2003/2004) is in de Noord-Veluwe⁷ sinds 1 januari 2004 regionaal geworden. Dat betekent dat woningzoekenden in alle gemeenten terecht kunnen voor een huurwoning. Tot 1 januari jl. was er nog sprake van lokale verdeelsystemen. Het is de bedoeling dat halfjaarlijks wordt geëvalueerd hoe het regionale systeem functioneert.

Op dit moment zijn er daarom nog geen regionale gegevens over de huurwoningmarkt voorhanden. Wel zijn de toewijzingscriteria in maart 2004 aangepast: voordat toewijzing plaatsvond, was er eerst een inkomenstoets en een vermogenstoets. De vermogenstoets is nu komen te vervallen. Dit geeft vooral meer mogelijkheden voor gemeenten met een beperkte dure huurwoningvoorraad, waaronder Elburg. Vooral voor ouderen leverde de vermogenstoets problemen op.

⁷ Dit betreft de gemeenten van de Noordwest-Veluwe (Elburg, Harderwijk, Ermelo, Nunspeet en Oldebroek) plus Hattem, Heerde en Epe.

Onderstaande gegevens hebben betrekking op de provincie Gelderland en Nederland.

Tabel 15 Gemiddelde wachttijd (in jaren), gemiddeld aantal ontvangen woonbonnen (reacties op aangeboden woningen) en aantal mutaties in de huursector van toegelaten instellingen in Gelderland en Nederland, 2000-2002

Kenmerk	Gemiddelde wachttijd (jaren)			Gemiddeld aantal woonbonnen			Aantal mutaties (per 1.000 woningen)		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Gelderland	1,9	2,6	4,1	33	45	85	99	84	78
Nederland	1,9	2,6	2,9	47	64	74	99	92	85

Bron: Aedes.

Tabel 15 geeft duidelijk aan dat, provinciaal en landelijk gezien, de krapte op de huurmarkt is toegenomen in de periode 2000 en 2002. De signalen van achterblijvende nieuwbouw en stagnerende doorstroming zullen deze trend in 2003 hebben laten doorzetten.

4.2 Vraag en aanbod in Elburg

Deze paragraaf beschrijft de situatie op de Elburgse woningmarkt.⁸

4.2.1 Koopsector

Vraag

Onderstaande tabel geeft voor de verschillende prijsklassen aan hoeveel woningzoekenden er in het actuele bestand van een makelaar staan met inschrijvingsdatum vanaf 2001.

Tabel 16 Aantal woningzoekenden met inschrijving vanaf 2001 bij makelaardij De Boer naar prijsklasse, januari 2004

Kenmerk	Aantal woningzoekenden
< € 175.000	17
€ 175.000 - € 224.999	38
€ 225.000 - € 349.999	32
>= € 350.000	25
Overig (eigen aanbod, woon-werkcombinatie, dubbele bewoning, weiland)	12
Totaal	124

Bron: makelaardij De Boer.

⁸ Een ontwikkeling die mogelijk binnen enkele jaren zal plaatsvinden en gevolgen heeft voor de Elburgse woningmarkt is daarbij buiten beschouwing gelaten: de sluiting van de legerbasis in Seedorf en de overplaatsing van eenheden naar 't Harde. Als dit doorgaat is een toename van de vraag in 't Harde en omgeving te verwachten.

Het aantal woningzoekenden is nu niet zo heel groot, doordat De Pal in een grote behoefte heeft voorzien en doordat steeds meer woningverkoop via internet verlopen (www.funda.nl). Een flink deel van de ingeschrevenen bestaat uit starters.

Uit de tabel komt naar voren dat de vragers een gespreide belangstelling hebben, vooral voor de klassen vanaf € 175.000. Er is zelfs nog een behoorlijk aandeel belangstellenden voor een woning vanaf € 350.000.

Senioren hebben, als zij een koopwens hebben, in ongeveer gelijke mate voorkeur voor met name twee typen woningen: enerzijds grondgebonden woningen met een tuin die (grotendeels) gelijkvloers is en zo min mogelijk onderhoud vraagt, anderzijds ruime appartementen. Voor beide typen geldt dat de woning een ruime woonkamer en ten minste twee slaapkamers moet hebben (waarvan één ruimere). Afhankelijk van de locatie zijn ouderen volgens de makelaardij doorgaans bereid om hiervoor maximaal circa € 250.000 (appartement) tot € 300.000 (grondgebonden woning) te betalen. Daarbij speelt ook vaak een rol dat men er geen geld wil bijleggen. Men moet voldoende overhouden aan de verkoop van de woning.

Deze ervaringen komen niet overeen met de verkoop van acht (senioren)appartementen en twaalf grondgebonden multifunctionele woningen in De Pal door DBW. Deze liggen in prijs tussen € 185.000 en € 215.000. De verkoop verloopt moeizaam. Ouderen die belangstelling tonen zijn meestal tussen de 55 en 70 jaar. Vanaf 65 jaar ervaart DBW toch nog een sterke voorkeur voor huren. Gehoorde redenen voor de moeizame verkoop van deze appartementen aan de Elburgse ouderen zijn:

- het betreft woningen in een nieuwe wijk (de wijk moet nog ontstaan);
- in de beeldvorming van ouderen liggen de voorzieningen op wat grotere afstand (in werkelijkheid valt dat nogal mee);
- het inleveren van ruimte (tuin, woonoppervlakte en garage);
- de nabijheid van een nieuwe school en jongerencentrum en de daarbij verwachte overlast door kinderen/jongeren;
- moeite om daadwerkelijk te verhuizen bij ouderen: kleiner wonen, geen (grote) tuin meer, nieuwe omgeving;
- het eerst willen verkopen van de eigen woning (versterkt door de huidige ruimere markt voor koopwoningen), voordat een nieuwe woning wordt gekocht.

Doorstromende huishoudens zoeken met name de duurdere eengezinstypen. Er is vooral veel vraag naar vrijstaande en geschakelde woningen op een kavel van 500 tot 600 m². Zo waren er voor de vier kavels in De Pal I 100 inschrijvingen en waren de kavels bij de vijfde gegadigde al verkocht. Van de veertien kavels in De Pal II waren er zes ten minste 750 m². Twee daarvan verkochten moeizamer, maar dat had mede te maken met de ligging. Geschakelde bouw is voor de groep doorstromers zeker ook in beeld. De prijsklasse waarin vooral wordt gezocht, is € 380.000 tot € 400.000. Bij doorstromers is er nauwelijks vraag naar appartementen.

Starters vragen juist vaak naar appartementen, vooral als er slechts één inkomen is. Dit heeft een prijsopdrijvende werking. Zo kosten de appartementen van 50 tot 60 m² aan het Klaverplein al zo'n € 130.000. Om een eengezinswoning te kunnen kopen is minstens 1,5 inkomen nodig.

Wat de groep vestigers betreft is er niet heel veel veranderd de laatste jaren. Het gaat enerzijds vaak om spijtoptanten die terug willen naar Elburg, anderzijds om vragers uit Oldebroek en Oosterwolde die naar een bestaande woning in het oostelijke deel van de gemeente uitkijken.

Grote groepen vestigers zullen er – volgens de lokale makelaardij – niet komen zolang de werkgelegenheid in de gemeente niet meegroeit.

Tot vorig jaar heeft de gemeente Elburg gewerkt met een actief bestand van belangstellenden voor een bouwkaavel en voor nieuwe koopwoningen. Inmiddels is het aanbodmodel van kracht voor nieuwe koopwoningen en bouwkaavels, nadat vier jaar lang nog is gewerkt met een overgangsregeling voor de oude inschrijvers.

Aanbod

Onderstaande tabel geeft een aantal kenmerken van de verkochte woningen weer in de periode 2001 tot en met 2003. Het zijn NVM-gegevens voor de hele gemeente, maar de drie in Elburg werkzame makelaars zijn alle aangesloten bij NVM. Het marktaandeel is daarmee ongeveer 98%.

Tabel 17 Verkochte woningen in de gemeente Elburg naar type en prijsklasse, 2001-2003

Kenmerk	Aantal panden			Gemiddelde transactietijd		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Vrijstaand	20	16	18	179	244	230
Twee-onder-een-kap	13	29	25	104	200	118
Hoek / tussen	83	101	156	115	115	150
Etagewoning	5	6	10	140	55	104
Senioren / aanleun	-	-	-	-	-	-
< € 175.000	68	63	47	132	131	186
€ 175.000 - € 224.999	25	56	97	87	125	120
€ 225.000 - € 349.999	23	28	56	136	162	153
>= € 350.000	5	8	9	186	279	144
Totaal	121	155	209	126	142	145
Totaal NVM-regio ⁹	1.046	986	1.038	58	61	95

Bron: makelaardij De Boer (NVM-woningbestand).

Het aantal woningverkoop in Elburg is de afgelopen jaren gegroeid. Voor 2003 speelt de verkoop van De Pal daarbij mede een rol. Verwacht mag worden dat het aantal verkopen in de toekomst dus weer wat zal afnemen. Of dat al in 2004 zal zijn is de vraag, gelet op het doorstroomeffect dat deze nieuwbouwlocatie met zich meebrengt.

Opvallend is dat er voor de duurdere typen (vanaf € 225.000 en vrijstaand en twee-onder-een-kap) in 2002 een langere transactietijd was dan een jaar eerder en een jaar later. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de aanloop naar het nieuwe woningaanbod van De Pal (met daarin ook veel aanbod van deze typen), waar veel woningzoekenden even op hebben gewacht.

Voor de hoek- en tussenwoningen is deze stijging van transactietijden pas in 2003 te zien. Ook de transactietijd van etagewoningen neemt in 2003 toe (mede door het aanbod in De Pal dat niet snel verkoopt), maar deze was in 2002 scherp gedaald.

⁹ De NVM-regio Nunspeet e.o. bestaat uit de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk en Nunspeet. De cijfers zijn berekend door de halfjaarcijfers voor de tweede helft van het genoemde jaar te verdubbelen (aantal panden) of over te nemen (transactietijd).

Terzijde: de Elburgse transactietijden zijn in de praktijk tien tot veertien dagen korter dan hier aangegeven. Na de verkoop vindt namelijk afmelding plaats, wat enige tijd duurt.

Het marktaandeel in de regio groeit: het aantal verkopen in Elburg is gestegen, terwijl het aantal verkopen in de vier gemeenten van de NVM-regio Nunspeet e.o. ongeveer op hetzelfde niveau bleef. Opvallend zijn de veel kortere gemiddelde transactietijden in de regio ten opzichte van Elburg. Dit geldt voor alle woningtypen. Woningen staan in Elburg dus gemiddeld langer te koop dan in de rest van de regio. Dit kan voor de jaren 2002 en 2003 (deels) worden verklaard door De Pal, maar dit verklaart het verschil in 2001 niet. Het aantal verkochte etagewoningen in Elburg is overigens te klein om betrouwbare uitspraken op te baseren: een enkele uitschieter heeft relatief grote invloed op de gemiddelde transactietermijn, verkoopprijs etc.

Tabel 18 geeft een overzicht van de prijsstelling van de verkochte woningen in De Pal I.

Tabel 18 Prijs en kaveloppervlakte nieuwbouwwoningen in De Pal I

Type	Aantal	Gemiddelde v.o.n.-prijs	Gemiddelde kavel (m ²)	v.o.n. prijs /m ² kavel
Vrijstaand (Mega)	6	€ 444.119	457	€ 971
Vrijstaand kavel (particulier)	4	Niet bekend	445	-
Patiobungalows (Mega)	4	€ 260.000	310	€ 839
Twee-onder-een-kap (Bimo)	22	€ 285.000	285	€ 1.000
Hoek inclusief garage (Bimo)	8	€ 225.000	230	€ 980
Hoek multifunctioneel (DBW)	2	€ 230.000	163	€ 1.411
Hoek/tussen starters (DBW)	10	€ 143.500	163	€ 880
Tussen multifunctioneel (DBW)	10	€ 220.000	163	€ 1.350
Tussen (Bimo)	29	€ 185.000	165	€ 1.120

Bron: makelaardij De Boer, gemeente, DBW.

Uitgedrukt per m² zijn de multifunctionele hoek- en tussenwoningen van DBW het duurst en de patiobungalows (Mega) en starterswoningen (DBW) het goedkoopst. De patiobungalows en tweekappers ontlopen elkaar niet veel in gemiddelde kavelgrootte.

Voor de tien hoek- en tussenwoningen op een kavel van 163 m², die door DBW zijn verkocht aan starters voor € 143.500, liggen ver onder de marktprijs. Ook naar de 37 hoek- en tussenwoningen van Bimo in de Pal I was zeer veel vraag (op een kavel van 200 m²). Dit heeft vooral te maken met de geboden kwaliteit (bijvoorbeeld een breedte van 6 meter hart-op-hart) en een redelijke prijs.

Tabel 19 geeft de gangbare prijzen in de bestaande koopwoningvoorraad weer volgens opgave van de makelaardij. In bijlage 1 zijn de transactiegegevens over 2003 meer in detail weergegeven.

Tabel 19 Gangbare prijzen (januari 2004) en gemiddelde transactiegegevens (2003) naar type op de markt voor bestaande koopwoningen in de kern Elburg

Type	Marktprijzen k.k. (x € 1.000) jan. 2004	Gemidd. inhoud (m ³) 2003	Gemidd. woonopp. (m ²) 2003	Gemidd. Trans.prijs (x € 1.000) 2003	Gemidd. prijs / m ³ inhoud (€) 2003	Gemidd. prijs /m ² woonopp. (€) 2003	Aantal 2003
Vrijstaand	>= 330	500	130	360	710	2.680	13
2/1-kap	220 - 300 *)	390	130	250	630	1.840	22
Hoek	200 - 235	340	100	200	590	2.000	24
Tussen	175 - 210	330	110	180	550	1.720	62
Etage	>= 130	220	60	160	760	2.080	10

Bron: makelaardij De Boer (bewerking SGBO).

*) De prijs is sterk afhankelijk van de bouwperiode.

De prijzen van het nieuwbouwaanbod (tabel 18) wijken nauwelijks af van die in de bestaande voorraad (marktconform). Wel zijn deze nieuwe woningen vrij op naam, wat tot 5% lagere bijkomende kosten oplevert in vergelijking met de bestaande markt.

Opvallend is de relatief hoge m²-prijs van hoekwoningen in vergelijking met tweekappers en tussenwoningen. Deze woningen hadden een iets hogere gemiddelde transactieprijs dan tussenwoningen, maar waren gemiddeld iets kleiner. Verder komt naar voren dat de gemiddelde transactiepreizen van hoek- en tussenwoningen in 2003 aan de onderkant zitten van wat begin 2004 gebruikelijk was. Met andere woorden, er zijn meer afwijkende prijzen ten opzichte van het gemiddelde naar boven dan naar beneden te verwachten bij deze typen.

In de m³-prijzen zit een regelmatige opbouw tussen de typen. Uit het overzicht komt wel het 'gat' naar voren tussen twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, zowel uitgedrukt in de m³-prijs als in de gemiddelde transactieprijs. De financiële sprong is dus doorgaans groot. Door het beperkte aanbod van etagewoningen is de prijs die van tussenwoningen al behoorlijk genaderd.

De gemiddelde transactiepreizen van de verkochte woningen liggen voor alle typen iets lager dan gemiddeld in de NVM-regio Nunspeet e.o., maar boven het Nederlands gemiddelde (zie tabel 10 in paragraaf 4.1.2).

Hieronder is in tabel 20 per woningtype aangegeven hoeveel kavels voor woningbouw de afgelopen jaren door de gemeente zijn uitgegeven.

In totaal gaat het om 255 koopwoningen en 76 huurwoningen. Voor de meeste woningen geldt een berekening op basis van kostprijzen. Dit verklaart de relatief lage m²-prijs voor veel typen. Zo is het mogelijk gebleken om betaalbare huur- en koopwoningen te realiseren, met name etage- en hoek- en tussenwoningen. Voorbeelden zijn de huurwoningen in De Pal (DBW) en de starterswoningen in Doornspijk (Bemog).

Tabel 20 Uitgegeven bouwkavels door de gemeente in Elburg naar woningtype en een aantal gemiddelde kenmerken, 2001-2003 ¹⁰

Type	Aantal	Kavelprijs (incl. BTW)	Perceelopp. (m ²)	Grondprijs/m ²
Etage	8	19.000	210	90
Hoek/tussen	104	24.660	190	130
Twee-onder-een-kap	90	52.720	300	180
Twee-onder-een-kap kavel *)	22	68.600	320	220
Vrijstaand	7	65.390	440	150
Vrijstaand kavel *)	24	122.120	640	190
Totaal koop	255	48.470	290	170
Etage	49	17.620	120	150
Hoek/tussen	27	22.690	170	140
Totaal huur	76	19.420	140	140

Bron: gemeente.

*) Kavelprijs van deze typen is op basis van marktwaarde. Voor de overige typen zijn afspraken met de ontwikkelaars op kostprijsbasis gemaakt. In het geval van De Pal dateren deze afspraken al van 1999 of eerder.

Alleen de twee-onder-een-kapkavels en vrijstaande kavels zijn op basis van marktprijzen uitgegeven. Deze geven een realistischer beeld van de werkelijke marktprijzen voor de grond in Elburg: ruim € 190 per m² bij vrijstaande woningen en bijna € 220 per m² voor een twee-onder-een-kapwoning.

Vraagdruk

De markt voor koopwoningen is in algemene zin wat ruimer dan drie jaar geleden. Dit komt door de verslechterde economische situatie, maar zeker ook door de verkoop van de woningen in beide fasen van De Pal in een relatief korte tijd (april respectievelijk september 2003). Hierdoor kwamen er in een keer 274 woningen op de markt, waarvan de meeste koopwoningen. Er is sprake van een vrij sterke lokale oriëntatie bij woningzoekenden. Er is vooral belangstelling van woningzoekenden uit buurgemeenten (Nunspeet, Oldebroek).

Bij starters is de vraagdruk wel groot: betaalbare appartementen en eengezinskoopwoningen zijn zeer gewild, zo bewijst onder meer de recente verkoop van tien eengezinswoningen voor starters in De Pal door DBW (€ 143.500).

In de praktijk blijken ouderen nogal terughoudend te zijn om daadwerkelijk de verhuisstap naar een andere koopwoning te zetten. Men blijkt erg gehecht aan de huidige woning of kijkt de kat uit de boom bij de verhuizing naar een appartement of grondgebonden multifunctionele woning. Zo staan er al langere tijd ruime appartementen in De Pal te koop (van € 185.000 tot € 215.000), die zeer geschikt zijn voor ouderen maar desondanks niet door hen gekocht worden. Hetzelfde geldt voor de grondgebonden multifunctionele woningen. De appartementen worden inmiddels ook aan jongere leeftijdsgroepen aangeboden. Daardoor loopt verkoop beter.

¹⁰ Deze gegevens zijn gebaseerd op de uitgifte van De Pal (Elburg), Waterlanden (Doornspijk) en Bijenkamp (Hoge Enk).

Bij de doorstromers is er vraag naar vrijstaande woningen. Zoals eerder aangegeven hoeft de kavel waarop de woning staat niet zeer groot te zijn (circa 500 m²) en moet de prijs dus niet te hoog zijn. Deze huishoudens komen vaak uit een twee-onder-een-kapwoning, voor wie de sprong naar een vrijstaande woning in de huidige markt vaak (te) groot is. Dit heeft een stagnerende doorstroming vanuit dit segment tot gevolg.

De laatste tijd is er meer dan voldoende aanbod van bestaande twee-onder-een-kapwoningen en dure vrijstaande woningen. Deze typen staan langer te koop. Bij de tweekappers is dat vooral het gevolg van het grote concurrerende nieuwbouwaanbod (De Pal, Waterlanden) dat in de behoefte van veel Elburgers voorziet en de grote financiële sprong naar een vrijstaand type. Volgens de makelaardij is er dan ook bij woningen van dit type die moeilijker verkopen (vooral de oudere woningen) vaak een correctie in de marktprijzen zichtbaar (tot maximaal circa € 20.000).

Tabel 21 geeft de kwalitatieve vraagdruk weer naar woningtypen en prijsklassen. Deze prijsklassen zijn afgestemd op de grenzen die in de regio worden gehanteerd voor goedkoop, middelduur en duur (vanaf € 204.000). Aan deze laatste categorie is nog een categorie toegevoegd (het 'topsegment').

Tabel 21 Kwalitatieve vraagdruk in de koopsector in de gemeente Elburg, januari 2004

Woningtype	< € 136.100	€ 136.100 - € 204.200	€ 204.200 - € 350.000	> € 350.000
Vrijstaand	N.v.t.	N.v.t.	++	=/-
Twee-onder-een-kap	N.v.t.	N.v.t.	-	--
Hoek / tussen	++	++	=	N.v.t.
Etage	++	+	=	N.v.t.

Bronnen: makelaardij, DBW, gemeente.

Toelichting op kwalificaties in tabel:

- ++ zeer grote vraagdruk (veel vraag, veel te weinig aanbod)
- + grote vraagdruk (meer vraag dan aanbod)
- = evenwicht (vraag ongeveer gelijk aan aanbod)
- kleine vraagdruk (meer aanbod dan vraag)
- zeer kleine vraagdruk (veel aanbod, veel te weinig vraag)

De tabel maakt duidelijk waar de vraagdruk vooral zichtbaar is:

- hoek/tussenwoningen (tot circa € 170.000);
- etagewoningen (tot circa € 140.000);
- vrijstaande woningen (tot circa € 380.000).

Deze segmenten zijn dus lager geprijsd dan de huidige gemiddelde prijsstelling in Elburg.

4.2.2 Huursector

Vraag

Het aantal woningzoekenden is de afgelopen jaren gestaag gegroeid. Eind 2003 telde het bestand van DBW precies 1.250 woningzoekenden. Figuur 1 geeft een aantal kenmerken weer.

Tabel 22 Ontwikkeling aantal woningzoekenden bij DBW, 1999-2003 (31 december)

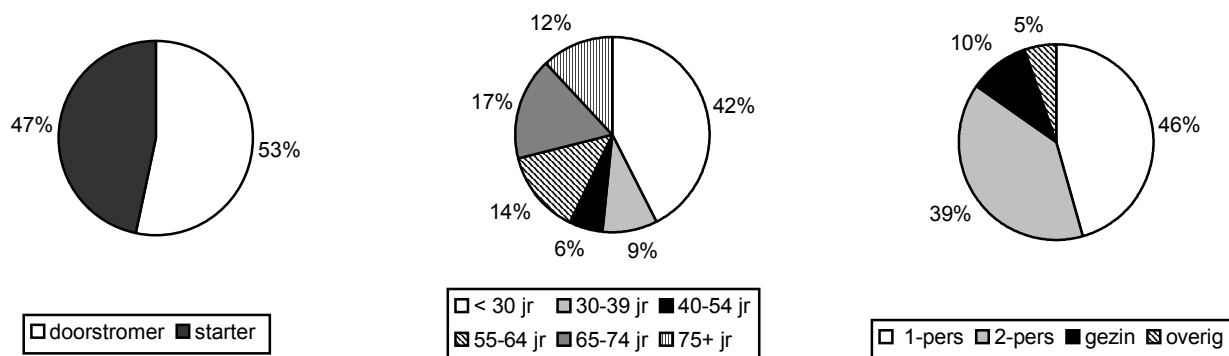
	1999		2003	
Actief	390	52%	545	44%
Passief	358	47%	688	55%
Urgent	9	1%	17	1%
Doorstromers	416	45%	665	53%
Starters	341	55%	585	47%
Totaal	757	100%	1.250	100%

Bron: DBW.

Duidelijk wordt dat het aantal woningzoekenden met maar liefst 493 (65%) is gegroeid. Hoewel een flink deel daarvan als passief kan worden aangemerkt, is ook de groei van het aantal actief woningzoekenden in absolute zin opmerkelijk. Het aantal passief geregistreerden is echter sneller gegroeid en inmiddels groter dan het aantal actieve woningzoekenden. Het aandeel urgenten is weliswaar verdubbeld, maar telt nog steeds 1%.

Ook de verhouding doorstromers - starters is omgekeerd ten opzichte van 1999, doordat het aantal doorstromers harder is gegroeid.

Figuur 1 Kenmerken woningzoekenden DBW, 31-12-2003

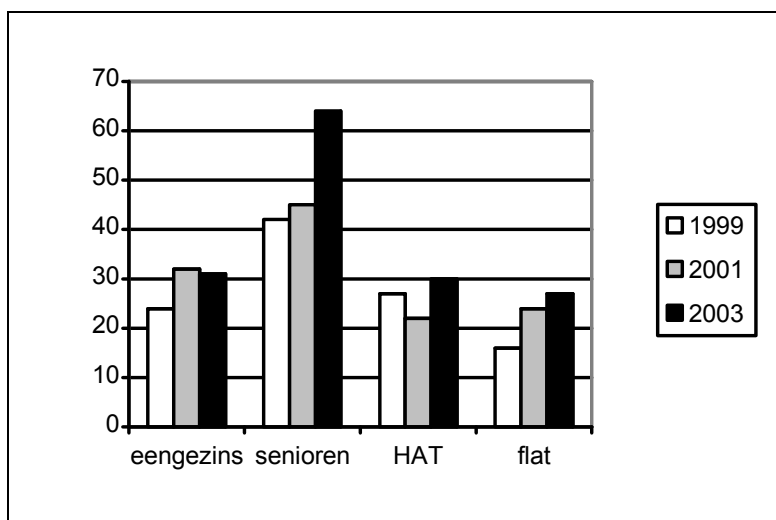


Bron: DBW.

De cirkeldiagrammen maken duidelijk dat de sociale huurmarkt een markt is van enerzijds starters en anderzijds 55-plussers. Het zijn dan ook vooral een- en tweepersoonshuishoudens die staan ingeschreven (respectievelijk 46% en 39%). Gezinnen (10%) en andere typen (vooral eenoudergezinnen) tussen de 30 en 54 jaar staan veel minder vaak ingeschreven.

Deze verdeling is nagenoeg hetzelfde als eind 1999. Alle huishoudentypen zijn dus evenredig gegroeid.

Figuur 2 Gemiddelde wachttijden van woningzoekenden in maanden bij DBW naar type, 1999-2003



Bron: DBW.

De wachttijden zijn in 2003 voor de meeste typen langer dan in de voorgaande jaren. Alleen de wachttijd voor eengezinswoningen is een maand afgenomen ten opzichte van 2002.

Opvallend is de erg lange wachttijd voor seniorenwoningen: 64 maanden. De vraagdruk op deze woningen is groot. Voor een flat is de wachttijd het kortst (27 maanden), maar de wachttijd voor de beide andere typen ligt daarbij in de buurt. De flats betreffen vooral de complexen aan de Hellebeekstraat. Deze beschikken niet over een lift, waardoor zowel ouderen als jongeren vaker weigeren dan bij andere complexen en waardoor bijgevolg de gemiddelde wachttijd minder lang is.

Tabel 23 geeft enkele woonwensen van de ingeschreven woningzoekenden weer.

Tabel 23 Woonwensen van geregistreerde woningzoekenden bij DBW in de huursector, 1999-2003 (31 december)

Woonwens	1999		2003	
	Aantal	Procent	Aantal	Procent
Eengezins (hoek/tussen)	271	36%	510	41%
Flat	18	2%	45	4%
HAT	155	20%	265	21%
Senioren (grondgeb., multifunct.)	195	26%	330	26%
Aanleun	113	15%	100	8%
Overig	5	1%	0	0%
Totaal	757	100%	1.250	100%

Bron: DBW.

De meeste woningzoekenden die bij DBW stonden ingeschreven, overigens ook voor woningen van Woonzorg Nederland (Weidezicht), Omnia Wonen (Elburg en 't Harde), woonzorgcentrum Het Nieuwe Feithenhof (complex Oud Feithenhof in de binnenstad) en Vestia (Elburg), waren op zoek naar een eengezinswoning. Het aandeel is gegroeid in de afgelopen jaren. Deze vraag is vooral afkomstig van starters en doorstromende (eenouder)gezinnen. Een flink ander deel van de starters vraagt echter een HAT-woning, een kleine etagewoning. De vraag naar zelfstandige seniorenwoningen is gegroeid in absolute aantallen en constant gebleven in procenten. De vraag naar aanleunwoningen is zowel absoluut als relatief juist gedaald. In totaal gaat eenderde van de vraag uit naar een specifieke ouderenwoning. Het merendeel betreft een grondgebonden seniorenwoning en de rest een aanleunwoning.

Elburg is de meest gevraagde kern. Van alle woningzoekenden wil 60% in deze kern wonen. Wel is het aandeel iets gedaald, ten gunste van de woningzoekenden zonder specifieke kernvoorkeur.

Per eind 2003 geeft ruim een vijfde de voorkeur aan 't Harde en een ruime 6% aan Doornspijk.

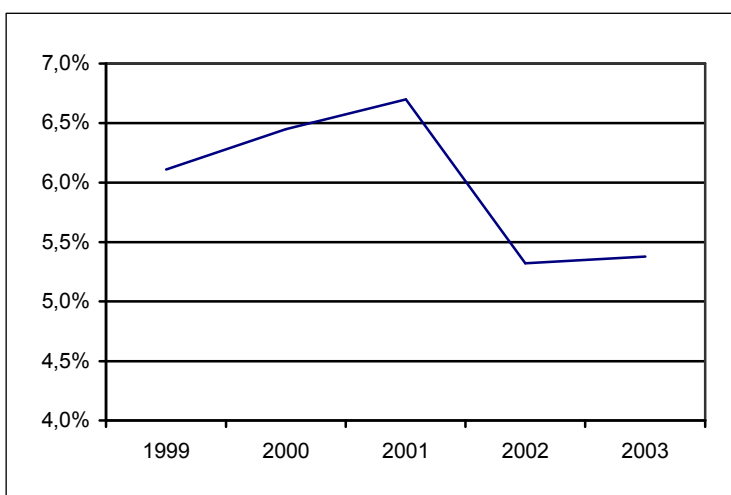
Gegevens over de gewenste prijsklasse van ingeschrevenen zijn niet voorhanden. De belangrijkste reden hiervoor is in de sociale huursector de beperkte keuzevrijheid: er wordt toegewezen op basis van een passende huur-inkomensverhouding.

Er is ook nog sprake van woningaanbod in de particuliere sector. Dit zijn vaak duurdere appartementen in de binnenstad van Elburg. Volgens de makelaardij is er veel vraag naar deze woningen en bestaat er een wachtlijst. Het aantal woningen is echter vrij beperkt.

Aanbod

Figuur 3 geeft de ontwikkeling van de mutatiegraad van de voorraad van DBW sinds 1999 weer.

Figuur 3 Mutatiegraad in het huurwoningenbestand van DBW, 1999-2003



Bron: DBW.

Duidelijk wordt dat de mutatiegraad in 2002 en 2003 ruim een procentpunt lager ligt dan de jaren daarvoor. In 2003 muteerde 5,4% van de voorraad.

De mutatiegraad in de andere door DBW toegewezen woningen was beduidend hoger in 2003: bijna 18%. Deze woningen worden grotendeels bewoond door kleine, startende huishoudens (HAT) en door ouderen (aanleun).

Tabel 24 Doorstroomaanbod (mutaties) in de huurwoningvoorraad van DBW en in de aanleunwoningen (Het Nieuwe Feithenhof en Mariposa), 2003

Woonwens	Aantal	%	Mutatiegraad
Eengezins (hoek/tussen)	68	51%	5%
Flat	7	5%	4%
HAT	31	23%	22%
Senioren grondgebonden	17	13%	7%
Aanleun	11	8%	18%
< € 300	22	16%	5%
€ 300 - € 399	66	49%	6%
€ 400 - € 499	46	34%	8%
>= € 500	0	0%	0%
Elburg	92	69%	7%
't Harde	40	30%	8%
Doornspijk	2	1%	1%
Totaal	134	100%	7%

Bron: verhuurders.

In 2003 kwamen vooral veel eengezinswoningen vrij: ruim de helft van het totale aanbod van DBW. Naar verhouding was bij dit type de mutatiegraad echter lager dan bij andere typen. Met name (en logischerwijs) de HAT-woningen laten hoge mutatiegraad zien (22%), gevolgd door de aanleunwoningen (18%).

Opvallend zijn verder de relatief hogere mutatiegraad in 't Harde en de zeer minimale mutatiegraad in Doornspijk.

Vraagdruk

Hierna is in tabel 25 de kwalitatieve vraagdruk voor de huursector aangegeven.

Het is goed zichtbaar dat vooral in de betaalbare prijsklasse de druk groot is, ondanks dat de voorraad bijna geheel uit woningen in deze prijsklasse bestaat.

Het duurdere prijssegment is nu niet of nauwelijks aanwezig in Elburg. Daardoor is er, ondanks een niet al te grote vraag, toch een beperkte vraagdruk in de duurdere prijsklassen zichtbaar. Het gaat dan vooral om seniorenwoningen en etagewoningen met veel ruimte en comfort (ook geschikt voor senioren).

Tabel 25 Kwalitatieve vraagdruk in de huursector, januari 2004

Woningtype	< € 427	> € 427
Hoek / tussen	++	=
Etage (incl. senioren)	++	+
Senioren grondgebonden	++	+

Bronnen: DBW, gemeente.

Toelichting op kwalificaties in tabel:

- ++ zeer grote vraagdruk (veel vraag, veel te weinig aanbod)
- + grote vraagdruk (meer vraag dan aanbod)
- = evenwicht (vraag ongeveer gelijk aan aanbod)
- kleine vraagdruk (meer aanbod dan vraag)
- zeer kleine vraagdruk (veel aanbod, veel te weinig vraag)

In Elburg zijn sinds medio jaren negentig geen nieuwe huurwoningen meer gebouwd, met uitzondering van de vervangende nieuwbouw aan de Parkweg. Bovendien wordt de koopsector door de prijsstijgingen boven inflatieniveau en loonontwikkeling voor meer huishoudens moeilijker bereikbaar. Ten slotte speelt ook de voortgaande vergrijzing en de voorkeur voor met name 65-plussers voor een huurwoning een rol van betekenis. Kortom, er is sprake van toenemende krapte in de huursector bij de groepen starters en senioren. Deze manifesteert zich in alle typen en vooral in de betaalbare prijsklasse.

Toch is er een groot aantal senioren in een eigen woning, van wie een deel juist op de wat duurdere prijsklasse is aangewezen. Kortom, met name voor de doelgroep senioren is er ook sprake van een zekere duurdere, meer luxe vraag in de huursector. Een recent nog eens geconstateerd knelpunt in de doorstroming naar betaalbare sociale huurwoningen voor dergelijke woningzoekenden bevestigt dit beeld.

5 Zorg en welzijn

5.1 Opgave wonen met zorg en welzijn

In het najaar van 2003 zijn voor veel gemeenten, waaronder Elburg, cijfers beschikbaar gekomen over de te verwachten opgave tot 2010, dat wil zeggen vraag minus aanbod, voor woningen met aanvullende zorg en het type zorg. Ook de verwachte vraagontwikkeling van welzijnsvoorzieningen is hierin opgenomen.

Deze cijfers zijn gebaseerd op verschillende (landelijke) bronnen, waaronder de Primosprognose 2003 (ABF Research), het landelijke Woningbehoefteonderzoek 2002 (ministerie van VROM), enkele jaargangen van het Aanvullende voorzieningenonderzoek (CBS), het landelijk bestand woonzorgcomplexen (RIGO Research en Advies). De eventuele extramuraliseringsplannen van de verpleeg- en verzorgingshuizen zijn meegenomen voorzover ze bekend waren.

Een aantal van deze bronnen bevat betrouwbare gegevens op lokaal niveau, andere op regionaal niveau (de gegevens op lokaal niveau zijn dan geschat). Dit betekent dat de cijfers die hierna voor Elburg worden gepresenteerd moeten worden opgevat als een goede schatting van de te verwachten ontwikkelingen van vraag en aanbod, maar niet als volledig betrouwbaar.

Nieuw is dat bekende begrippen als aanleunwoning, verzorgingshuis en verpleeghuis in deze overzichten zijn komen te vervallen. Er worden nieuwe begrippen geïntroduceerd, die het totaal van intramurale en extramurale woonvormen weerspiegelen en die uitdrukking geven aan de scheiding tussen wonen en zorg en de flexibele combinaties tussen woon- en zorgvormen die daarmee mogelijk zijn. Dit sluit aan bij de ontwikkelingen van de laatste jaren. In de opgestelde prognose zijn aannames gedaan over de mate waarin deze extramuralisering zal plaatsvinden.

Tabel 26 geeft een overzicht van vraag en aanbod (capaciteit) van vier woonvormen.

Tabel 26 Vraag en aanbod van woonvormen met zorg in de gemeente Elburg, 2003-2010

Woonvorm	Vraag 2003	Aanbod 2003	Opgave 2003	Vraag 2010	Opgave 2010
Beschermd wonen	130	120	10	170	50
Verzorgd wonen	270	220	50	350	130
Wonen met diensten	210	140	70	250	120
Overige ouderenwoningen	350	330	20	410	80

Bron: ABF Research (2003).

Bij de genoemde woonvormen neemt de mate van zelfstandigheid van de bewoner van boven naar beneden toe. Zo is beschermd wonen te vergelijken met wonen in een verpleeghuis, verzorgd wonen met wonen in een verzorgingshuis, aanleunwoning of woonzorgcomplex.

De 'opgave 2003' is het verschil tussen de vraag in 2003 en het aanbod (capaciteit) in 2003. In feite geeft dit cijfer het huidige tekort aan. De 'opgave 2010' is het verschil tussen de vraag in 2010 en het aanbod in 2003.

Bijlage 2 bevat een toelichting op de begrippen in deze en de volgende tabellen.

Er is in de cijfers voor verzorgd wonen overigens rekening gehouden met een verlies aan intramurale capaciteit van verzorgingshuizen van 43 plaatsen door sloop en van twaalf plaatsen door ombouw naar verpleeghuiscapaciteit.

Uit de tabel komt naar voren dat in zowel de huidige situatie (2003) als de toekomstige situatie vooral sprake is van een opgave bij het verzorgd wonen en het wonen met diensten. Bij deze vormen is dus sprake van een extra inspanningsbehoefte. Alle woonvormen laten een groei van het tekort zien tot 2010.

De volgende tabel geeft uitgesplitst naar drie zorgvormen de vraag- en aanbodgegevens voor 2003 en 2010.

Tabel 27 Vraag en aanbod van zorgvormen in de gemeente Elburg, 2003-2010

Zorgvorm	Vraag 2003	Aanbod 2003	Opgave 2003	Vraag 2010	Opgave 2010
24-uurszorg	130	130	0	170	40
Zorg op afroep	120	100	20	160	60
Zorg op afspraak	520	510	10	620	100

Bron: ABF Research (2003).

Bij geen van de zorgconcepten is in de huidige situatie sprake van grote tekorten. Bij de meest intensieve vorm van zorg, de 24-uurs nabije zorg, is zelfs sprake van evenwicht. Er kan, met andere woorden, op dit moment goed in de zorgvraag worden voorzien.

Dit zal de komende jaren veranderen als het aanbod niet toeneemt. Bij alle zorgvormen neemt de vraag namelijk toe. Deze toename is het grootst bij de zorg op afspraak. Dit is de planbare zorg die vaak door de thuiszorg wordt aangeboden. Overigens kunnen dit natuurlijk ook andere aanbieders worden, nu de markt voor thuiszorg is geliberaliseerd.

Tabel 28 geeft de verwachte ontwikkeling rond de welzijnsopgave aan in 2010, uitgedrukt in een indexcijfer.

Tabel 28 Geïndexeerde vraag en aanbod van welzijnsdiensten in de gemeente Elburg, 2003-2010

Welzijnsdiensten	Index 2010 (2003=100)
Aanbod informele hulp	104
Vraag informele hulp	115
Activiteiten 55-plus	121
Behoeft maatschappelijke dienstverlening	118
Behoeft overige dienstverlening	125

Bron: ABF Research (2003).

Uit de tabel komt naar voren dat de vraag naar informele hulp (huishoudelijke hulp, persoonlijke verzorging en verpleging) naar verwachting sneller zal stijgen dan het aanbod ervan, dat met slechts 4% zal groeien.

Veel sterker stijgen de activiteiten van 55-plussers (lidmaatschap van diverse soorten verenigingen en bezoeken aan een buurthuis), de behoefte aan maatschappelijke dienstverlening (maatschappelijk werk, juridische hulp) en aan overige dienstverlening (hulp bij dagelijkse activiteiten). Deze groeicijfers variëren van ongeveer een vijfde tot een kwart ten opzichte van de huidige situatie.

Het aanbod van welzijnsdiensten is overigens niet goed in beeld te brengen, omdat dit in elke gemeente anders wordt georganiseerd en gefinancierd. Dit levert onvergelijkbare cijfers op.

De voorgaande tabellen laten duidelijk zien dat het toenemend aantal ouderen in de komende jaren zijn weerslag zal hebben op de vraag naar woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen voor deze groep.

5.2 Capaciteit en wachtlijsten in en bij intramurale woonvoorzieningen

Tabel 29 geeft een overzicht van de intramurale capaciteit en het aantal aanleunwoningen in Elburg. Ook de wachtlijstgegevens zijn daarbij weergegeven.

Tabel 29 Intramurale capaciteit, aanleunwoningen en wachtlijsten in Elburg

	Capaciteit intramuraal	Capaciteit aanleun	Wachtlijst intramuraal	Wachtlijst aanleun
Het Nieuwe Feithenhof (Elburg)	73 *)	42	25 (nov. '03)	97
Mariposa ('t Harde)	46 *)	18	25 (nov. '03)	84
De Voord (Elburg)	90 **)	-	32 (mei '04) ***)	-
Totaal	209	60	82	181

Bron: Gemeente, instellingen.

*) Exclusief twee tijdelijke opvangplaatsen.

***) Exclusief zestien plaatsen voor dagbehandeling.

***) Onder te verdelen in twee geronto-psychiatrisch, elf psychogeriatrisch, achttien somatiek en één HUP (aangepaste revalidatie na hersenbloeding). De wachtlijst is exclusief twee personen voor dagbehandeling en de zogenaamde rustende wachtlijst (personen met indicatie die pas bij verslechterende situatie in aanmerking komen).

De wachtlijsten voor de intramurale voorzieningen blijken in de tijd nogal te schommelen en waren op de peildata vrij beperkt. De wachtlijsten voor de aanleunwoningen daarentegen zijn veel groter van omvang. Vooral de druk op de aanleunwoningen in 't Harde is opvallend.

In 't Harde en Elburg zijn ook enkele woonvoorzieningen voor gehandicapten aanwezig. Voorbeelden zijn de gezinsvervangende tehuizen van De Steenrots, begeleid wonen (EBC, 's Heeren Loo en RIBW). Nadere gegevens over dit aanbod zijn niet voorhanden.

Enkele aanbieders hebben zich gemeld en er zijn afspraken gemaakt over de realisatie van een nieuw project van twaalf appartementen voor twaalf personen tot 35 jaar.

Zes appartementen zijn voor lichamelijk gehandicapte cliënten van stichting Contour, zes voor verstandelijk gehandicapte cliënten van stichting Philadelphia. Twee appartementen zijn gereserveerd voor de gemeenschappelijke ruimte, een kantoor en de slaapwacht. DBW zal het complex realiseren. Naar verwachting is het project eind 2005 gereed.

5.3 Dienstverlening

Tabel 30 Aantal verstrekte maaltijden in Elburg, 2000-2003

	2000	2001	2002	2003
Aantal maaltijden	14.900	15.900	16.000	18.600 *)
Aantal 65-plussers gemiddeld	2.577	2.643	2.681	2.704
Aantal maaltijden per 65-plusser	5,8	6,0	6,0	6,9

Bron: gemeente, CBS StatLine.

*) Cijfer is indicatief.

Tabel 30 maakt duidelijk dat het aantal verstrekte maaltijden relatief sneller groeide dan het aantal 65-plussers in Elburg. De vraag naar de maaltijdvoorziening neemt dus door de jaren heen toe.

6 Nieuwbouw vanaf 2004

6.1 Capaciteit

Tot voor kort werkte de provincie Gelderland met kwantitatieve woningbouwafspraken met de gemeenten (contingenten). Tabel 31 geeft weer hoeveel nieuwbouwcontingent Elburg heeft gekregen voor de periode 1995 tot en met 2004.

Tabel 31 Nieuwbouwruiimte op basis van provinciaal toegekend contingent

	1995-2004
Ruimte UVP woningbouw	947
Gerealiseerd 1995-2003	639
Resterende ruimte voor 2004	308
Verwachte opleveringen in 2004	273

Ten opzichte van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw (UPW) 1995-2004 van de provincie Gelderland, dat voor Elburg in deze periode rekening hield met een groei van 947 woningen (95 woningen per jaar), is een achterstand te zien van 308 woningen. Deze wordt met de opleveringen in 2004 grotendeels ingelopen. Per 1 januari 2004 telt de voorraad in totaal 7.839 woningen.

Ook voor de jaren daarna zijn er al diverse reserveringen voor in totaal 474 woningen. Dit is nog exclusief de vier vmbo-inbreidingslocaties in Elburg.

De kwantitatieve uitgangspunten (nieuwbouwcontingent) zijn voor de provincie minder hard geworden, nu in het recent vastgestelde provinciale woonbeleid (*Woonbeleid met kwaliteit*) de nadruk op contingenten is afgenomen. Daarmee wordt het accent gelegd op de kwalitatieve onderbouwing van de noodzakelijke uitbreiding in plaats van een kwantitatieve afbakening van het aantal te bouwen woningen.

Tabel 32 Bestemmingsplancapaciteit in de gemeente Elburg

	Aantal woningen	Fase
Elburg – Aperloheve	3	In ontwerp
't Harde – Locatie Docter	10	In ontwerp
Doornspijk – Spaerbroekweg	14	In ontwerp
Doornspijk – Woonzorgcomplex	44	In ontwerp
Doornspijk – Waterlanden 2	68	Beschikbaar (vanaf 2008 te realiseren)

Bron: gemeente.

De beschikbare bestemmingsplancapaciteit is beperkt, zo blijkt uit tabel 32. Alleen in Doornspijk (Waterlanden) is er nog enige uitbreidingscapaciteit voorhanden. Een ongeveer even groot aantal woningen is in ontwerp.

Er zijn al wel veel gereserveerde locaties (zie ook bijlage 3), maar veel hiervan moeten nog in procedure worden gebracht. De gemeente is hier ook al mee gestart.

6.2 Kenmerken vmbo-locaties

Zoals in de eerste paragraaf werd aangegeven is een belangrijke aanleiding voor de actualisatie van deze woningmarktanalyse en de daaropvolgende woonvisie, dat er vier inbreidingslocaties zullen vrijkomen in de kern Elburg. Hier zijn nu nog vestigingen van een vmbo-scholengemeenschap gehuisvest.

De tabel hierna geeft schematisch een aantal kenmerken weer van de vier locaties.

Tabel 33 Kenmerken vmbo-locaties¹¹

	1. Burg. Folkerts	2. Rehoboth	3. Wildemaet	4. Omloop
Oppervlakte (hectare)	2,11	0,86	0,22	2,0
Plancapaciteit (25 won./ha)	53	22	6	50
Plancapaciteit (30 won./ha)	63	26	7	60
Plancapaciteit (35 won./ha)	74	30	8	70
Afstand supermarkt (meter)	975	625	625	375
Afstand huisarts (meter)	900	550	475	675
Afstand zorgkruispunt/ intramurale zorgvoorz. (meter)	650	525	275	550
Afstand bushalte (meter)	150	100	300	200
Sterke punten woonfunctie	+ wegontsluiting + ligging/uitzicht	+ groene ligging + centrale ligging + ligging bij Stg. WIEL +afstand bus	+ ligging bij Nw. Feithenhof +ligging/uitzicht	+ ligging/uitzicht + supermarkt + wegontsluiting
Zwakke punten woonfunctie	- afstand meeste voorzieningen - aan drukke weg		- kleine locatie - afstand huisarts	- afstand huisarts

Bron: gemeente (bewerking SGBO).

Afhankelijk van de voorziening liggen de locaties Rehoboth, Wildemaet en De Omloop afwisselend relatief het meest gunstig ten opzichte van de genoemde voorzieningen. Rehoboth ligt bovendien zeer dicht bij de Stichting WIEL, de lokale welzijnsaanbieder. Met name de locatie Burgemeester Folkerts ligt, ondanks het mooie uitzicht, erg excentrisch. Alleen de bushalte ligt dichtbij.

Als wordt bezien in hoeverre de locaties geschikt zijn voor senioren, is het van belang om te weten dat de doorgaans gehanteerde afstandsnormen (cirkels) voor woonservicezones zijn:

- supermarkt: 300 meter;
- bushalte: 300 meter;
- zorgkruispunt: 200 meter.

¹¹ De weergegeven afstanden zijn gemiddeld en hemelsbreed, gemeten vanaf het centrum van de locatie tot aan de dichtstbijzijnde voorziening. De cijfers zijn afgerond op 25 meter.

Deze afstanden zijn gericht op de niet-mobiele groep ouderen. De bovengenoemde voorzieningen liggen voor de meeste locaties buiten deze normen. Overigens is dat deels te wijten aan de ligging van de voorzieningen: vooral de huisartsenpraktijk bij winkelcentrum De Vrijheid en verpleeghuis De Voord (zorgkruispunt) liggen te ver weg voor de vier locaties. Wildemaet is de locatie die dichtbij de norm van het zorgkruispunt ligt (Nieuwe Feithenhof). Ook de afstand van de bushalte en de winkel naar De Omloop is net iets te groot.

Indien strikt wordt uitgegaan van de normen van 300 respectievelijk 200 meter, moet worden geconcludeerd dat geen van de locaties volledig geschikt is voor ouderenhuisvesting, afgemeten aan de vier genoemde voorzieningen. Voor alle locaties geldt dat er noch een supermarkt, noch een zorgkruispunt binnen de vereiste straal ligt.

Overigens zijn daar aan de voorzieningenkant wel verbeteringen in aan te brengen. Zo kennen de meeste supermarkten een boodschappenbezorgservice, kan de zorg ook buiten de zone aan huis worden geleverd en kan de huisarts aan huis komen indien dat nodig is.

De norm van 300 meter blijkt voor Elburg te krap bemeten te zijn, ook gerekend vanuit de woonservicezones. De kern Elburg heeft meerdere bebouwingsconcentraties en een aantal voorzieningen ligt nogal verspreid. Dit zou moeten leiden tot:

- het stellen van ruimere eisen aan de inrichting van woonservicezones, teneinde een groter deel van de bevolking hiervan gebruik te kunnen laten maken, of
- het uitbreiden van het aantal woonservicezones, teneinde een groter deel van de bevolking hiertoe te laten behoren, of
- waar dit leidt tot knelpunten in de bereikbaarheid, het zoeken naar oplossingen op maat: een flexibeler aanbod (bijvoorbeeld aan huis of haal-/brengservice van bewoners).

6.3 Hard nieuwbouwprogramma

Voordat in hoofdstuk 7 een advies kan worden geformuleerd over hoe het aanvullende nieuwbouwprogramma voor de komende jaren zou moeten worden ingevuld, is het zaak om de projecten die al voorgenomen zijn in beeld te brengen. Het gaat dan om de zogenaamde harde bouwplannen, met andere woorden het programma dat in samenstelling al (min of meer) vastligt of in uitvoering is (zoals De Pal). Dit programma is te beschouwen als een minimumprogramma dat zal worden aangevuld.

Bijlage 3 geeft een totaaloverzicht van de harde en zachte nieuwbouwplannen per locatie.

Tabel 34 geeft het harde programma weer voor de periode 2004-2008. Hierin zijn 488 woningen opgenomen, waarvan tweederde deel in de koopsector. Een flink deel van het koopprogramma (ruim eenderde) bestaat uit tweekappers en een bijna even groot deel uit hoek/tussenwoningen. De prijsklasse € 225.000 - € 350.000 is daarbij het sterkst vertegenwoordigd. Bijna alle overige woningen vallen in de prijsklasse daar juist onder.

In de huursector worden vooral etagewoningen aan de voorraad toegevoegd (64%): zowel specifiek voor ouderen als zonder specifieke doelgroep. Het accent hier is de prijsklasse € 400 tot € 500 (67%). Daarbij moet nog worden aangetekend dat de prijzen van de 43 zorgwoningen in Doornspijk nog moeten worden vastgesteld. Goedkopere huurwoningen staan nauwelijks op het programma, wel een aantal duurdere.

Tabel 34 Harde nieuwbouwplannen in de gemeente Elburg, 2004-2008

KOOP	< 175.000	175.000-224.999	225.000-349.999	>=350.000	Totaal
Vrijstaand			45	10	55
Twee-onder-een-kap			130		130
Hoek/tussen	11	116			127
Etage		7	10		17
Totaal	11	123	185	10	329
HUUR	< 300	300-399	400-499	>=500	Totaal
Hoek/tussen			30		30
Etage			20	32	52
Senioren etage		6	59		65
Senioren grondgeb.			12		12
Totaal	0	6	121	32	159

Bron: gemeente.

Tabel 35 geeft weer hoe het bovenstaande programma is verdeeld over de komende jaren.

Tabel 35 Fasering harde nieuwbouwplannen in de gemeente Elburg naar kern, 2004-2008

Jaar	Elburg/Oostendorp	Doornspijk/Hoge Enk	't Harde	Totaal
2004	276	59	5	340
2005	18	56	-	74
2006	-	-	-	0
2007	-	6	-	6
2008	-	68	-	68
Totaal	294	189	5	488

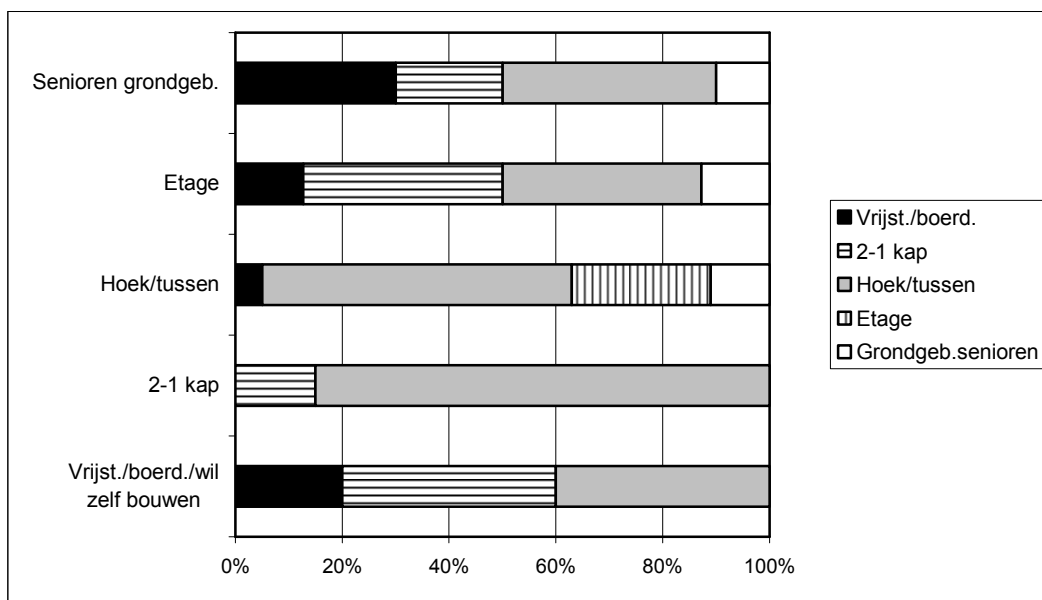
Bron: gemeente.

Duidelijk wordt dat er dit jaar een flinke piek in de productie zal zijn: 70% wordt in 2004 opgeleverd, met de kans op een beperkte doorloop in 2005 (van De Pal). De jaren 2006 en 2007 laten nog geen harde plannen zien. Opvallend is dat de komende jaren slechts een handvol woningen in 't Harde is ingevuld. In Doornspijk/Hoge Enk is er daarentegen een relatief grote bouwstroom (Waterlanden I en II, Zuiderzeestraatweg/Veldweg), die beter is uitgesmeerd over de jaren dan die in Elburg.

Over de gerealiseerde doorstroomeffecten zijn geen gegevens bekend. Aangezien de grootste bouwvolumes worden gerealiseerd in respectievelijk De Pal (Elburg) en Waterlanden (Doornspijk) en minimaal driekwart zich in de koopsector bevindt, is het doorstromingsproces (woningverkopen) al wel in gang gezet en zijn de effecten op de (koop)woningmarkt merkbaar. De daadwerkelijke verhuisstromen vanaf de eerste 'schakel' in de verhuisketen moeten echter nog gaan plaatsvinden, zodat het effect zeker tot in 2005 merkbaar zal zijn.

Indien de verwachte doorstroomeffecten uit het woningmarktonderzoek van 2001 nog actueel zijn, levert dat het volgende plaatje op (figuur 4).

Figuur 4 Theoretische doorstroomeffecten binnen de gemeente Elburg naar woningtype, 2001



Bron: De woningmarkt in Elburg, 2001-2004 (2001, SGBO).

Leesvoorbeeld: van alle doorstromers die binnen de gemeente een seniorenwoning zochten (zie de bovenste balk), woonde 30% in een vrijstaande woning, 20% in een tweekapper, 40% in een hoek/tussenwoning en 10% reeds in een seniorenwoning. Dit zou dus het theoretisch doorstroomaanbod zijn bij het vrijkomen of de nieuwbouw van nieuwe seniorenwoningen. Vergelijkbare opsommingen kunnen voor de andere woningtypen worden gemaakt.

Er zijn enkele kanttekeningen te maken bij de bovenstaande figuur en daarmee op de effectiviteit van het doorstromingsinstrument:

- De doorstromers maakten ten tijde van het woningmarktonderzoek 51% van de totale te verwachten vraag uit. De resterende woningvraag was afkomstig van potentiële vestigers (22%), starters (26%) en Defensiepersoneel (1%). Dit betekent dat ongeveer de helft van al het woningaanbod een verhuisketen van slechts één woning zal laten zien.
- Er is in het onderzoek sprake van geuite woonwensen, hetgeen geen garantie is voor een realisatie daarvan. De gebrekkige doorstroming naar woningen voor senioren in de koopsector zijn daarvan een actueel praktijkvoorbeeld.
- In zijn algemeenheid is de koopmarkt landelijk en ook in Elburg voorzichtiger geworden. Dit betekent dat niet alleen vragers, maar ook aanbieders van koopwoningen, voorzichtiger zijn geworden met het nemen van een verhuisbeslissing.
- In de praktijk is er zeer weinig nieuwbouw opgeleverd in de periode 2001-2003, zodat in deze drie jaar sprake was van een zeer geringe doorstroming.

Het bovenstaande neemt niet weg dat het toch verstandig is om de beschikbare nieuwbouw strategisch, dat wil zeggen gericht op een optimale doorstroming, in te zetten. De effecten dienen echter niet te worden overschat.

Naast het 'harde' nieuwbouwprogramma is er nog een flink aantal woningen die als 'zachte' nieuwbouwprojecten kunnen worden aangemerkt, zie tabel 36. Dit betekent dat er wel een reservering is, maar dat de invulling naar jaar, aantal, type en/of prijsklasse nog moet worden vastgelegd.

Tabel 36 Fasering zachte nieuwbouwplannen en globale reserveringen in de gemeente Elburg naar kern vanaf 2006

Jaar	Elburg/Oostendorp	Doornspijk/Hoge Enk	't Harde	Totaal
2006/2007	163	-	45	208
2008/2009	-	-	75	75
> 2010	-	40	250	290
> 2015	850	85	-	935
Totaal	1.013	125	370	1.508

Bron: gemeente.

Wat de invulling van de vier vmbo-locaties betreft is in de tabel voorsnog rekening gehouden met een totaal van 163 woningen (zie hoofdstuk 7). Dit aantal zal bij de definitieve planuitwerking nog naar boven of naar beneden kunnen gaan afwijken. Hetzelfde geldt voor 't Harde waar op een vijftal kleinere inbreidingslocaties binnen enkele jaren in totaal zo'n 75 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd.

Concluderend kan worden gesteld dat voorsnog rekening moet worden gehouden met een totale productie van iets minder dan 740 woningen tot en met 2008. Dit komt neer op zo'n 150 woningen gemiddeld per jaar. Anders gezegd: in 2004 worden ongeveer 340 woningen opgeleverd en de jaren daarna gemiddeld ongeveer 100 woningen per jaar.

Voor de periode na 2010 is globaal een capaciteit in beeld van 290 woningen (Waterlanden I fase 2 in Doornspijk en Schietweg in 't Harde) en op nog langere termijn zo'n 935 woningen (Oostendorp-Oost in Elburg en Kerkdijk in Doornspijk).

7 Conclusies en aanbevelingen

7.1 Conclusies

Bevolking en huishoudens

Ruim de helft van de vertrekkers in de afgelopen jaren was alleengaand in de studerende leeftijd. Maar het zou ook om potentiële starters kunnen gaan die in Elburg niets kunnen vinden. Dit vraagt nader onderzoek, omdat het onderscheid op basis van de beschikbare informatie niet is aan te geven.

De sterkste migratierelatie is er met Oldebroek en Nunspeet, maar dit is grotendeels een wederzijdse relatie. Elburg blijkt vooral een donorgemeente te zijn voor Dronten en Zwolle. Wel is duidelijk dat de vrees van een grote toestroom van vestigers, die wordt ingegeven door de geringe sturingsmogelijkheden, niet wordt bevestigd door de praktijk. Het is nog de vraag in hoeverre de regionalisering van de markt voor sociale huurwoningen sinds 1 januari 2004 een ander beeld zal opleveren.

De jaarlijkse bevolkingsaanwas was de afgelopen drie jaar kleiner dan in het vorige decennium. Zowel door een groter vertrekoverschot als door de lagere natuurlijke groei. Dit zal naar verwachting in de toekomst doorzetten, maar de mate waarin hangt mede af van de nieuwbouwproductie. Deze bleek de afgelopen jaren dan ook laag. Indien het aantal nieuwbouwwoningen structureel op een hoger niveau komt te liggen dan in voorgaande jaren, zal dit effect worden gedempt.

Op basis van de Primos-prognose, die uitgaat van een beperkte uitbreidingsnieuwbouw en niet van de werkelijke, reële vraag, kan een zeer bescheiden, misschien zelfs te bescheiden, bevolkingsontwikkeling worden verwacht. Vooral het groeiende negatieve binnenlandse migratiesaldo is hier debet aan. Door de vergrijzing neemt de natuurlijke groei in de toekomst af. Er is sprake van een sterke, voortgaande vergrijzing gedurende de komende twintig jaar, vooral in leeftijdsklasse 65-79 jaar (+1.360 inwoners). Tegelijk is sprake van een sterke ontgroening: alle leeftijdsgroepen tot 55 jaar nemen in omvang af, maar vooral 30-39 jarigen (-870) en 0-9 jarigen (-530).

Het aantal huishoudens neemt nog wel flink toe (+870). Dit impliceert een woningbehoefte als gevolg van gezinsverdunning, die vooral voor rekening komt van de een- en tweepersoonshuishoudens vanaf 55 jaar (+1.240). Tegelijk zal de behoefte aan gezinswoningen op de langere termijn afnemen, omdat het aantal gezinnen afneemt (per saldo -370).

Woningvoorraadontwikkeling

Met een gemiddelde groei van 44 woningen per jaar was de ontwikkeling van de woningvoorraad sinds 2001 te bescheiden om in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Het toegenomen vertrekoverschot onderstreept dit.

De verwachte groei van het aantal woningen door de oplevering van de meeste woningen in De Pal en Waterlanden zal voor 2004 daarentegen een eenmalige forse groei laten zien (+340 woningen). Het harde programma voor de vierjarige periode daarna blijft vooralsnog beperkt tot in totaal ruim 100 woningen.

Vraag en aanbod

Het beeld van de vraag/aanbodssituatie in Elburg komt voor een flink deel overeen met dat van de regio: ook in Elburg is sprake van een voorzichtig geworden markt voor duurdere koopwoningen, vooral voor de typen vrijstaand en twee-onder-een-kap (langere transactietijden). Net als in de regio is er een flink tekort aan middeldure, maar betaalbare huurwoningen: zowel appartementen met maximaal drie kamers als de grotere eengezinswoningen voor starters.

Sinds het woningmarktonderzoek van 2001 is de huurmarkt krappere geworden. Dit geldt voor alle typen in de betaalbare prijsklasse (tot € 427): hoek-/tussenwoningen, etagewoningen (inclusief de woningen voor senioren) en grondgebonden seniorenwoningen. Ook naar ruime, duurdere etage- en seniorenwoningen is behoorlijk wat vraag. Dit wordt enerzijds ingegeven door het nagenoeg ontbreken van deze segmenten op de Elburgse markt, anderzijds door de vraag van bijvoorbeeld senioren die een koopwoning achterlaten en best wat meer voor ruimte en comfort (en eventueel diensten) willen betalen. De markt voor duurdere eengezinswoningen is evenwichtig te noemen.

Omgekeerd is de Elburgse koopmarkt over het geheel genomen wat ruimer dan drie jaar geleden. Er moet daarbij echter onderscheid worden gemaakt tussen de duurdere en goedkopere prijsklassen. Vooral de goedkopere prijsklassen zijn bij groepen als starters onverminderd populair. Het gaat dan vooral om betaalbare eengezinswoningen en appartementen met een prijsstelling onder de huidige, relatief hoge gemiddelde prijzen in de bestaande markt voor deze typen.

Er is overigens wel degelijk voldoende vraag naar vrijstaande en geschakelde woningen, maar in een wat lagere prijsklasse (circa € 300.000 tot € 380.000). Daarbij kan gedacht worden aan kavels van circa 500 m². Dit segment zou voorzien in de vraag van doorstromers, die dan, financieel gezien, de sprong vanuit hun twee-onder-een-kapwoning kunnen maken.

In Elburg is er zeker vraag naar koopappartementen. Vooral de groep starters heeft hiervoor grote belangstelling. In de praktijk blijkt de stap voor ouderen echter erg groot om daadwerkelijk te verhuizen. Het adagium 'eerst zien, dan geloven' lijkt hier op te gaan, evenals 'het gaat toch goed, zo lang als het gaat'. Er zijn diverse, vaak subtiele, factoren in relatie tot de woning die ouderen terughoudend maken om te verhuizen: de ligging van woning, de prijsstelling, de ruimte, het comfort en de kenmerken van de directe woonomgeving. Maar, zoals gezegd, vaak spelen persoonlijke factoren een minstens even belangrijke rol, evenals de onzekerheid over de verkoop van de huidige woning.

De prognose voor de koopmarkt in Elburg biedt op de korte termijn voldoende perspectief, vooral door de relatief bescheiden bouwproductie vanaf 2005, de aanhoudend lage rente, het lichte herstel van het consumentenvertrouwen en de beperkte prijsstijgingen. Op dit moment zit er echter een afwachtende houding in de lokale markt voor bestaande woningen, met name als gevolg van de grootschalige nieuwbouw in met name De Pal en Waterlanden. Vooral aanbieders van tweekappers ondervinden hiervan de gevolgen: hun woning is moeilijker verkoopbaar, vanwege het ruimere, concurrerende aanbod en staat dus gemiddeld langer te koop. Het is bovendien geen uitzondering dat er een correctie van de vraagprijs plaatsvindt.

Zorg en welzijn

Er is sprake van een zekere opgave voor woningen met zorgvarianten in de komende jaren. De vraag hiernaar zal tot 2010 toenemen. Vooral de vraag naar verzorgd wonen en wonen met diensten zal stijgen. Er ligt voor deze woonvormen ook nu al een opgave (meer vraag dan aanbod), dus op korte termijn is er aanleiding om het extramurale zorg- en dienstenpakket uit te breiden dan wel te gaan organiseren.

Van de zorgconcepten valt op dat de vraag naar de lichtste en best planbare vorm die wordt onderscheiden (zorg op afspraak) zal toenemen in de komende jaren. Op dit moment is het aanbod ongeveer toereikend om in de vraag te kunnen voorzien.

Op het welzijnsvlak is er een forse groei in behoefte en gebruik te verwachten tot 2010. Dit gaat op voor alle onderscheiden diensten: informele hulp, activiteiten voor 55-plussers, maatschappelijke diensten en overige diensten. Hier ligt een opgave voor de gemeente en welzijnsstichting WIEL.

Opvallend is dat de maaltijdvoorziening door een steeds groter aantal ouderen wordt gebruikt. Anders gezegd: ouderen maken dus jaarlijks iets vaker gebruik van deze voorziening.

De druk op de intramurale capaciteit fluctueert, maar is de laatste tijd gedaald. Daarentegen is de druk op de aanleunwoningen alleen maar gestegen. Het doorgaans geringe aantal mutaties per jaar (circa tien) maakt dat er lange wachttijden zijn.

Nieuwbouw

De ruimte die de gemeente aan het begin van 2004 nog had op basis van het provinciale Uitvoeringsprogramma Woningbouw wordt dit jaar geheel benut. Er worden dit jaar 340 woningen opgeleverd.

De bestemmingsplancapaciteit is onvoldoende om de geplande aantallen woningen tot en met 2008 te kunnen realiseren.

De kenmerken van de vier vmbo-locaties zijn afgewogen. Afhankelijk van de voorziening (supermarkt, zorgkruispunt, huisarts en bushalte) waaraan het meeste belang wordt gehecht, zijn de locaties Rehoboth (2), Wildemaet (3) en De Omloop (4) afwisselend het meest geschikt voor ouderenhuisvesting, gezien de afstanden tot die voorzieningen.

Geen van de locaties ligt strikt genomen echter dicht genoeg bij een zorgkruispunt (Het Nieuwe Feithenhof of De Voord). Alleen Wildemaet komt daarbij in de buurt.

De locatie Burgemeester Folkertsschool is het minst geschikt voor ouderenhuisvesting. Vanwege de ligging aan de westrand van Elburg, zijn de afstanden tot vrijwel alle voorzieningen groot. Wel is het vrije uitzicht erg mooi op deze plek, maar dat geldt ook voor andere locaties.

7.2 Aanbevelingen

Algemeen

1. Het invoeren van exitgesprekken door de afdeling Burgerzaken zou meer inzicht kunnen bieden in de redenen van vertrek van inwoners. Indien woonredenen een rol spelen, zouden gerichte maatregelen kunnen worden overwogen.
2. De kwaliteit van de bestaande voorraad verdient vooral wat betreft veel oudere seniorenwoningen in de huursector een nieuwe strategie bepaling: welke mogelijkheden zijn

er om de kwaliteit te verbeteren? Duidelijk is dat deze woningen steeds minder geschikt zijn voor de huidige en toekomstige groep ouderen en hun hulpmiddelen en eisen, vooral als het gaat om de beschikbare ruimte.

3. Ouderen kunnen meer ondersteuning gebruiken bij het realiseren van hun verhuizing. Hier ligt een taak voor de partijen op de woningmarkt (aanbieders, gemeente) om door middel van goede voorlichting en marketing deze als groot ervaren stap te helpen verkleinen.
4. Zo snel mogelijk inzetten op verruiming van het aanbod van zorg en diensten aan huis en vanuit zorgkruispunten of zorgsteunpunten in de wijken. Dit betekent dat met de aanbieders van woon-, zorg- en welzijnsdiensten nagedacht moet gaan worden over de invulling hiervan. Nu kunnen senioren met een zorgvraag nog niet goed in de huidige woning blijven wonen. De gemeente is overigens al in gesprek over de ontwikkeling van 24-uurszorg in de aanloop naar woonservicezones en levensloopbestendige wijken. Dit biedt kansen om in de zorgbehoefte te voorzien en ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen.
5. De woningvoorraadontwikkeling in de laatste jaren heeft geleerd dat het streven naar een gelijkmatiger productie op een hoger niveau dan in de afgelopen jaren op positieve wijze bijdraagt aan het voorzien in de woningbehoefte en het tegengaan van gedwongen vertrek. Kortom, het is raadzaam het nieuwbouwprogramma zo gelijkmatig mogelijk in de tijd te realiseren. Zo zijn er op dit moment nog nauwelijks projecten in de jaren 2006 en 2007 voorzien. De vmbo-locaties kunnen hopelijk in die periode worden ontwikkeld.
6. De bestemmingsplancapaciteit is nu onvoldoende om alle plannen te kunnen uitvoeren. Er is op zo kort mogelijke termijn uitbreiding nodig om de continuïteit in het bouwvolume te kunnen handhaven. De gemeente is al gestart met de voorbereidingen.

Aanvullend nieuwbouwprogramma

7. Wat betreft het aanvullende nieuwbouwprogramma is op de korte termijn vooral voorzichtigheid geboden met de nieuwbouw van twee-onder-een-kapwoningen en dure vrijstaande woningen (vanaf € 400.000). De lokale markt is op dit moment met name voor deze segmenten verzadigd. Bovendien zijn voor de komende jaren al 130 tweekappers in het harde bouwprogramma opgenomen. Ook is er sprake van een grotere terughoudendheid in de vraag naar het dure segment als gevolg van de economisch onzekere situatie in combinatie met de vaak grote financiële stap voor huishoudens.
8. Het aanvullende nieuwbouwprogramma zou daarentegen wel kunnen voorzien in de behoefte aan:
 - betaalbare huurwoningen (tot € 427) in alle typen (hoek-/tussenwoning, appartement, senioren);
 - duurdere huurwoningen (vanaf € 427) voor senioren: zowel appartementen als grondgebonden;
 - goedkope koopwoningen voor starters (tot € 175.000): zowel appartementen als hoek-/tussenwoningen;
 - vrijstaande woningen (eventueel kavels) en geschakelde woningen op een redelijke kavel (500 m²) tot circa € 380.000.

Hiermee wordt vooral ingespeeld op de vraag van starters, senioren en een beperkte groep doorstromers.

Invulling vmbo-locaties

Tabel 37 geeft de accenten aan voor elke locatie. Er wordt hierin een breed totaalprogramma aangegeven, teneinde diverse doelgroepen te bedienen. Er is rekening gehouden met de onder punt 8 genoemde segmenten. Bij locatie 4 is er verder rekening mee gehouden dat DBW grondeigenaar is van een deel van de locatie. Dit verklaart het grotere aandeel huurwoningen dan elders.

Tabel 37 Aan te brengen accenten in het programma vmbo-locaties

	1. Burg. Folkerts	2. Rehoboth	3. Wildemaet	4. Omloop
Aantal woningen	65	30	8	60
Doelgroepen	Doorstromers Starters	Doorstromers Senioren	Senioren	Doorstromers Senioren Starters
Typologie	Vrijstaand (15) Hoek/tussen (30) Appartement (20)	Geschakeld/vrijstaand (15) Grondgeb. senioren (15)	Appartement (8)	Geschakeld/vrijstaand (10) Grondgeb.senioren (25) Appartementen (25)
Koop / Huur	Koop (50) Huur (15)	Koop (15) Huur (15)	Koop (8)	Koop (25) Huur (35)
Prijsklasse	€ 325.000-€ 380.000 (vrijst.) € 175.000-€ 225.000 (app.) < € 175.000 (h/t, app.) < € 450 (h/t)	€ 325.000-€ 380.000 (vrijst.) € 350 - € 450 (sen.) € 500 - € 550 (sen.)	€ 200.000-€ 225.000	€ 325.000-€ 380.000 (vrijst.) € 175.000 - € 225.000 (app.) € 400 - € 450 (sen.) € 500 - € 550 (sen.) sen. app.)
Opmerkingen	15 hoek/tussen: huur App.: 3-4 lagen (entree Elburg)		Evt. 1 of 2 duurdere woningen	App.: 2-3 lagen, 15 koop

Van de in totaal 163 woningen, waar op dit moment van is uitgegaan, is 40% in de huursector en 60% in de koopsector geprojecteerd. Hiermee wordt de huursector enige extra ruimte gegeven. Er zijn onder meer duurdere huurwoningen voor senioren opgenomen, zowel grondgebonden als appartementen. Bij de goedkope koopwoningen voor starters is het te overwegen om contractuele afspraken te maken over het verkopen (terugkooprecht, verdeling verkoopwinst). Dit om speculatie en ongewenste prijsstijging tegen te gaan. Al jaren bestaan er zogenaamde maatschappelijk gebonden eigendomsconstructies, waarbij afspraken over terugkooprecht en/of verdeling van de verkoopwinst (ten behoeve van de volkshuisvesting) zijn vastgelegd. Koopgarant is een moderne variant hiervan.

Vertaald naar het eerder gebruikte schema ziet het totaalprogramma voor de vier locaties er als volgt uit (tabel 38).

Tabel 38 Advies totaalprogramma voor de vier vmbo-locaties

KOOP	< 175.000	175.000-224.999	225.000-349.999	>=350.000	Totaal
Vrijstaand/geschakeld			25	15	40
Twee-onder-een-kap					0
Hoek/tussen	15				15
Etage	15	26	2		43
Totaal	30	26	27	15	98
HUUR	< 300	300-399	400-499	>=500	Totaal
Hoek/tussen			15		15
Etage			5		5
Senioren etage				5	5
Senioren grondgeb.		5	15	20	40
Totaal	0	5	35	25	65

In de koopsector wordt in alle prijsklassen woningen voorzien. Appartementen en vrijstaande of geschakelde woningen vormen samen de hoofdmoot, die wordt aangevuld met een beperkt aantal betaalbare hoek- en tussenwoningen. In de huursector ligt het accent op de klassen van € 400 tot € 500 en vanaf € 500 en op de grondgebonden seniorenwoningen.

Behalve op de vmbo-locaties, zijn ook nog enkele inbreidingslocaties in 't Harde in beeld in de periode tot en met 2008. Tabel 39 geeft het totaaladvies voor deze locaties.

Tabel 39 Advies resterend zacht nieuwbouwprogramma, 2004-2008

KOOP	< 175.000	175.000-224.999	225.000-349.999	>=350.000	Totaal
Vrijstaand/geschakeld			17		17
Twee-onder-een-kap					0
Hoek/tussen	14				14
Etage		13	10		23
Totaal	14	13	27	0	54
HUUR	< 300	300-399	400-499	>=500	Totaal
Hoek/tussen					0
Etage		8			8
Senioren etage			8	15	23
Senioren grondgeb.					0
Totaal	0	8	8	15	31

Het programma is gebaseerd op zes inbreidingslocaties in 't Harde. De totale capaciteit is nog niet ingevuld. Voorlopig is uitgegaan van 120 woningen.

Niet duidelijk is echter of alle locaties ook voor 2008 tot realisatie leiden. Daarom is uitgegaan van 45 woningen voor de locatie Hertog Willemweg/Blerckweg en van 40 (van de 75) woningen op de vijf andere inbreidingslocaties (zie bijlage 3).

Voor de locatie Blerckweg/Hertog Willemweg, dient rekening te worden gehouden met de overwegend aanwezige laagbouw in de directe omgeving. Bovendien biedt de ligging binnen een straal van 200 meter van verzorgingshuis Mariposa kansen voor de doelgroep ouderen. Daarom wordt tweederde van het programma (30 woningen) als multifunctionele woning geprojecteerd in gestapelde laagbouw (begane grond en één of twee bouwlagen). Een combinatie van prijsklassen en van koop en huur is denkbaar en wenselijk. De overige woningen worden deels als betaalbare (tot € 175.000) en middeldure (tot € 225.000) hoek-/tussenwoning in het programma opgenomen, deels als geschakelde woning in de prijsklasse € 225.000 tot € 300.000.

De 40 woningen op verschillende inbreidingslocaties die vanaf 2008 worden gerealiseerd, zijn voornamelijk in vijf gelijke delen verdeeld, die inspelen op de lokaal geconstateerde behoefte:

- vrijstaande/geschakelde woningen tussen € 225.000 en € 300.000 (koop);
- hoek-/tussenwoningen tot € 175.000 (koop);
- etagewoningen tot € 225.000 (koop);
- etagewoningen tot € 400 (huur);
- seniorenetagewoningen tussen € 400 en € 500 (huur).

Totaal nieuwbouwprogramma 2004-2008

Indien de programma's uit tabel 34 (het harde nieuwbouwprogramma), tabel 38 (advies vmb-locaties) en tabel 39 (advies overige inbreidingslocaties) bij elkaar worden opgeteld, ontstaat het totaalprogramma voor de komende vijf jaar (tabel 40). Dit programma telt in totaal 736 woningen (147 woningen per jaar). De koop/huurverhouding is 65% - 35%.

Tabel 40 Totaal nieuwbouwprogramma in de gemeente Elburg, 2004-2008

KOOP	< 175.000	175.000-224.999	225.000-349.999	>=350.000	Totaal
Vrijstaand/geschakeld	0	0	87	25	112
Twee-onder-een-kap	0	0	130	0	130
Hoek/tussen	40	116	0	0	156
Etage	15	46	22	0	83
Totaal	55	162	239	25	481
HUUR	< 300	300-399	400-499	>=500	Totaal
Hoek/tussen	0	0	45	0	45
Etage	0	8	25	32	65
Senioren etage	0	6	67	20	93
Senioren grondgeb.	0	5	27	20	52
Totaal	0	19	164	72	255

Bijlagen

Bijlage 1 Kenmerken transacties door NVM-makelaars in kern Elburg, 2003

Hieronder zijn per woningtype enkele gegevens over inhoud, oppervlakte en prijs weergegeven. Allereerst het gemiddelde van alle verkochte woningen van het betreffende type. Maar ook de minimum- en maximumwaarde. Het kan daarbij dus zo zijn dat de genoemde cijfers in de rij 'Minimum' respectievelijk 'Maximum' betrekking hebben op verschillende woningen.

1. VRIJSTAAND (13 woningen)

	Inhoud (m ³)	Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)	Transactieprijs (x € 1.000)	Vraagprijs (x € 1.000)
Gemiddelde	500	130	650	360	390
Minimum	300	60	250	220	270
Maximum	890	260	980	480	550

	Trans.prijs -/ -vraagprijs (x € 1.000)	Afwijking trans.prijs (%)	Trans.prijs / m ³ inhoud (€)	Trans.prijs / m ² woonopp. (€)	Trans.prijs / m ² perceelopp. (€)
Gemiddelde	-30	-8%	710	2.680	550
Minimum	-70	-24%	720	3.600	880
Maximum	0	0%	530	1.860	490

2. TWEE-ONDER-EEN-KAP (22 woningen)

	Inhoud (m ³)	Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)	Transactieprijs (x € 1.000)	Vraagprijs (x € 1.000)
Gemiddelde	390	130	300	250	260
Minimum	300	90	210	200	210
Maximum	500	250	600	310	320

	Trans.prijs -/ -vraagprijs (x € 1.000)	Afwijking trans.prijs (%)	Trans.prijs / m ³ inhoud (€)	Trans.prijs / m ² woonopp. (€)	Trans.prijs / m ² perceelopp. (€)
Gemiddelde	-10	-5%	630	1.840	830
Minimum	-70	-24%	490	910	420
Maximum	-0	-1%	790	2.590	1.240

3. HOEK (24 woningen)

	Inhoud (m ³)	Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)	Transactieprijs (x € 1.000)	Vraagprijs (x € 1.000)
Gemiddelde	340	100	190	200	210
Minimum	120	30	20	130	140
Maximum	500	150	280	260	260

	Trans.prijs -/ vraagprijs (x € 1.000)	Afwijking trans.prijs (%)	Trans.prijs / m ³ inhoud (€)	Trans.prijs / m ² woonopp. (€)	Trans.prijs / m ² perceelopp. (€)
Gemiddelde	-10	-5%	590	2.000	1.030
Minimum	-60	-28%	350	1.600	620
Maximum	0	0%	1080	4.330	5.420

4. TUSSEN (62 woningen)

	Inhoud (m ³)	Woonopp.(m ²)	Perceelopp. (m ²)	Transactieprijs (x € 1.000)	Vraagprijs (x € 1.000)
Gemiddelde	330	110	150	180	190
Minimum	120	40	20	110	110
Maximum	700	300	270	340	440

	Trans.prijs -/ vraagprijs (x € 1.000)	Afwijking trans.prijs (%)	Trans.prijs / m ³ inhoud (€)	Trans.prijs / m ² woonopp. (€)	Trans.prijs / m ² perceelopp. (€)
Gemiddelde	-10	-5%	550	1.720	1.220
Minimum	-100	-23%	450	1.080	690
Maximum	0	2%	930	2.800	5.000

5. ETAGE (10 woningen)

	Inhoud (m ³)	Woonopp. (m ²)	Perceelopp. (m ²)	Transactieprijs (x € 1.000)	Vraagprijs (x € 1.000)
Gemiddelde	220	80	100	160	170
Minimum	130	50	60	120	130
Maximum	330	100	160	220	260

	Trans.prijs -/ vraagprijs (x € 1.000)	Afwijking trans.prijs (%)	Trans.prijs / m ³ inhoud (€)	Trans.prijs / m ² woonopp. (€)	Trans.prijs / m ² perceelopp. (€)
Gemiddelde	-10	-4%	760	2.080	1.650
Minimum	-40	-17%	650	1.240	1.330
Maximum	0	0%	1.310	2.720	2.360

Bijlage 2 Begrippen en definities

In hoofdstuk 5 zijn begrippen rond de vraag naar en het aanbod van wonen, zorg en welzijn gebruikt. Hieronder worden deze begrippen toegelicht.

a. Woonopgave

Voor de woonopgave zijn vier woonconcepten onderscheiden:

Beschermd wonen

Woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming (inclusief toezicht). Met 'nabij' wordt bedoeld op de zorg die permanent aanwezig is (permanente aandacht en betrokkenheid). In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen met zowel fysieke aanpassingen en de aanwezigheid van een zorginfrastructuur.

Verzorgd wonen

Ouderenwoningen met de mogelijkheid tot verpleging en verzorging vanuit een nabij gelegen steunpunt.

Wonen met diensten

Ouderenwoningen met de mogelijkheid tot diensten vanuit een nabij gelegen steunpunt.

Overige ouderenwoning

Ouderenwoning zonder enige vorm van (zorg- en diensten)infrastructuur.

b. Zorgopgave

Voor de zorgopgave zijn drie zorgconcepten onderscheiden:

Zorg of begeleiding op afspraak

Hierbij gaat het om diensten die planbaar zijn. De tijd en de aard van de diensten zijn van tevoren te bepalen. In veel gevallen wordt deze zorgsoort nu door de thuiszorg aangeboden, maar het is goed denkbaar dat dit type van zorg ook door andere organisaties wordt aangeboden.

Zorg of begeleiding op afroep

Dit zijn de niet-planbare diensten. Tijd en plaats zijn niet van tevoren bekend. De aard van de zorg is meestal kortdurend, maar moet wel snel worden afgehandeld. Dergelijke diensten worden nu meestal aangeboden door verzorgingshuizen. Door de aard van de zorg is de nabijheid van een steunpunt een belangrijk voordeel. Kleinschalige vormen van wonen-met-zorg passen goed bij dit type van zorg.

24-uurs nabije zorg en bescherming

Dit is de permanente, niet-planbare langdurige, continue zorg voor mensen met ernstige psychiatrische en somatische aandoeningen. Dit type zorg wordt op dit moment doorgaans door verpleeghuizen aangeboden.

c. Welzijnsopgave

Voor de welzijnsopgave zijn de volgende begrippen gebruikt:

Informele hulp

De informele diensten omvatten alle diensten op het gebied van huishoudelijke hulp en persoonlijke verzorging en verpleging, die worden aangeboden en afgenomen door familie, naasten en bekenden. Grofweg is er hierbij zowel sprake van huishoudelijke hulp als verpleging.

Activiteiten 55-plus

Hieronder vallen de activiteiten die ouderen zelf ondernemen en het gebruik van (door met name de gemeente) aangeboden voorzieningen. Onderwerpen die hiertoe behoren zijn onder meer: lid van sportvereniging, lid van culturele vereniging, lid van overige verenigingen en regelmatig bezoek aan een buurthuis.

Maatschappelijke dienstverlening

Het betreft hier het gebruik van algemeen maatschappelijk werk, een sociale raadsman/vrouw, het bureau voor rechtshulp of een advocaat.

Overige dienstverlening

Het gaat hier om noodzakelijke hulp bij alledaagse activiteiten. Gevraagd is of men moeite heeft met de dagelijkse handelingen: boodschappen doen, maaltijden bereiden, bed verschonen, de was doen, klussen met trap, licht en zwaar huishoudelijk werk, reparaties, klusjes, administratie en verplaatsen buiten. In feite gaat het daarbij om de behoefte aan ondersteuning hierbij.

Dagopvang

Opvang, hulp en verzorging overdag voor mensen met een handicap bij bijvoorbeeld dagcentra, verzorgingshuizen, dienstencentra.

Regieondersteuning

Ondersteuning bij het behoud of herstel van de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van zelfstandig wonende ouderen.

d. Overige begrippen

Opgave 2003

De opgave voor 2003 (dus in feite de uitgangssituatie) wordt berekend door het aanbod in 2003 af te trekken van de vraag in 2003. Dit begrip komt terug bij zowel de woon- als de zorgconcepten.

Opgave 2010

De opgave voor 2010, met andere woorden de toekomstige opgave, wordt berekend door het aanbod in 2003 af te trekken van de vraag in 2010. Dit begrip komt terug bij zowel de woon- als de zorgconcepten.

Bijlage 3 Nieuwbouwplannen per kern en locatie

Elburg / Oostendorp tot en met 2005 (hard programma)

Locatie	Gereed	Aantal	Type	Huurprijs (€)	Koopprijs (€)
Aperloheve	2005	3	vrijstaand		225.000 - 350.000
Veldbloemenlaan	2005	15	gestapeld	400 - 499	
Krommesteeg 4	2004	1	hoek/tussen		< 175.000
Noorderbreedte 13	2004	1	vrijstaand bedr		225.000 - 350.000
De Pal	2004	10	vrijstaand		>350.000
		18	vrijstaand		225.000 - 350.000
		74	2^1 kap		225.000 - 300.000
		74	hoek/tussen		175.000 - 225.000
		10	hoek/tussen		< 175.000
		4	gestapeld		225.000 - 300.000
		4	hoek/tussen (patio)		175.000 - 225.000
		20	gestapeld	400- 499	
		32	gestapeld	> 500	
		15	tussen/hoek	400 - 499	
		12	tussen/hoek	400 - 499	
Korte Jukweg	2004	1	vrijstaand		225.000 - 350.000
Totaal		294			

Elburg /Oostendorp vanaf 2006 (zacht programma)

Locatie	Gereed	Aantal	Type	Huurprijs (€)	Koopprijs (€)
Zwolseweg (Omloop)	2006/7	Onbekend	gestapeld	Onbekend	225.000 - 350.000
Wildemaetstr (Wildemaet)	2006/7	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
A. tot Boecopl'n (Rehoboth)	2006/7	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Nieuwstadswg (Folkerts)	2006/7	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Vackenordestr (Hooghordel)	2006/7	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Oostendorp Oost	>2015	850	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Totaal		850 + p.m.			

't Harde tot en met 2005 (m.n. hard programma)

Locatie	Gereed	Aantal	Type	Huurprijs (€)	Koopprijs (€)
Brandweg	2004	2	vrijstaand		225.000 - 350.000
Singel	2004/5	1	vrijstaand		225.000 - 350.000
Singel	2004	2	2^1 kap		225.000 - 350.000
Vaarbekerweg 5	2004	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Totaal		5			

't Harde vanaf 2006 (zacht programma)

Locatie	Gereed	Aantal	Type	Huurprijs (€)	Koopprijs (€)
Blerkweg/Hertog Willemweg	2007	45	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Schietweg	2012	250	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Poshuis	2008/9	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Docter	2008/9	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Tennispark	2008/9	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
sportal De Beemt	2008/9	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Jeanne d'Arc	2008/9	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Totaal		295 + p.m.			

Doornspijk/Hoge Enk tot en met 2005 (m.n. hard programma)

Locatie	Gereed	Aantal	Type	Huurprijs (€)	Koopprijs (€)
Diaconie	2004	6		300 -399	
Waterlanden I	2004	7	vrijstaand		225.000 - 350.000
		22	2^1 kap		225.000 - 350.000
		16	hoek/tussen		175.000 - 225.000
		8	gestapeld	400 - 499	
Zuiderzeestraatweg/ Spaerbroek	2005	7	gestapeld		175.000 - 225.000
		6	gestapeld		225.000 - 350.000
Zuiderzeestraatweg/ Veldweg	2005	43	gestapeld	Onbekend	
Totaal		115			

Doornspijk/Hoge Enk vanaf 2006 (hard en zacht programma)

Locatie	Gereed	Aantal	Type	Huurprijs (€)	Koopprijs (€)
Bedrijventerrein	2007	6	vrijstaand		225.000 - 350.000
Waterlanden I fase II	2008	6	vrijstaand		225.000 - 350.000
		32	2^1 kap		225.000 - 350.000
		22	hoek/tussen		175.000 - 225.000
		8	gestapeld	400 - 499	
Waterlanden II	> 2010	40	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Huisdijk	2015	25	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Oude Harderwijkerweg	2011	6	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Kerkdijk	>2015	85	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Totaal		230			