

Memo

Aan: Gemeente Uithoorn
Van: RIGO, Kees Dol en Sander ten Hove
Onderwerp: Woningmarktonderzoek Uithoorn
Project: Woonvisie gemeente Uithoorn
Datum: 27 februari 2023

Toelichting:

Conform de opdracht is geen uitgebreide rapportage samengesteld, zijn enkele van de 'highlights' van het woningmarktonderzoek samengevat. Beschrijvingen worden alleen gedaan wanneer het echt noodzakelijk is, als duiding of een korte methodologische toelichting.

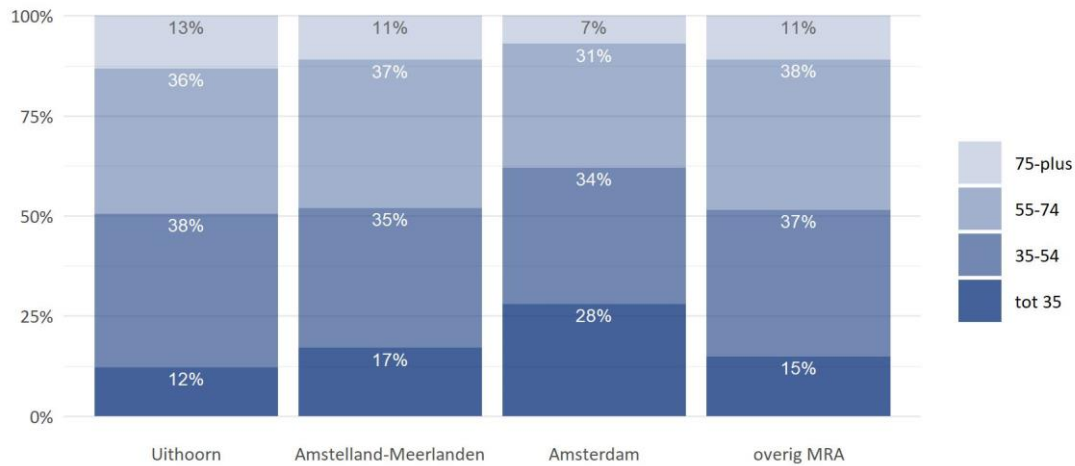
De gegevens komen uit het enquêtebestand van het WiMRA 2021 (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam). Hierin zijn ook circa 800 enquêtes opgenomen over de woonsituatie en de woonwensen van huishoudens in Uithoorn. De gegevens zijn representatief gemaakt voor alle huishoudens in de MRA gemeenten. Factsheets uit het WiMRA zijn ook te verkrijgen via de website van de MRA. We gaan dat niet allemaal herhalen. Doel van deze rapportage is om een overzicht te geven van de belangrijkste gegevens over de woonsituatie en de woonwensen. Waar mogelijk is ook een uitsplitsing naar Uithoornse wijken gemaakt. Dat zijn er in het WiMRA bestand vier. Analyse op een lager schaalniveau is (inhoudelijk) niet mogelijk omdat er te weinig respondenten zijn. Verder maken we een inschatting van de demografische ontwikkeling in Uithoorn en de hieruit voortvloeiende vraag naar woningen.

Voor wat betreft de huishoudens, leggen we in deze rapportage vooral de focus op de leeftijdsklassen. De gemeente vergrijst namelijk wat sterker dan elders in de regio (MRA). Dit zorgt (naar verwachting) ook voor een andere huisvestingsopgave.

1.1 Deel I Huishoudens en woningkenmerken

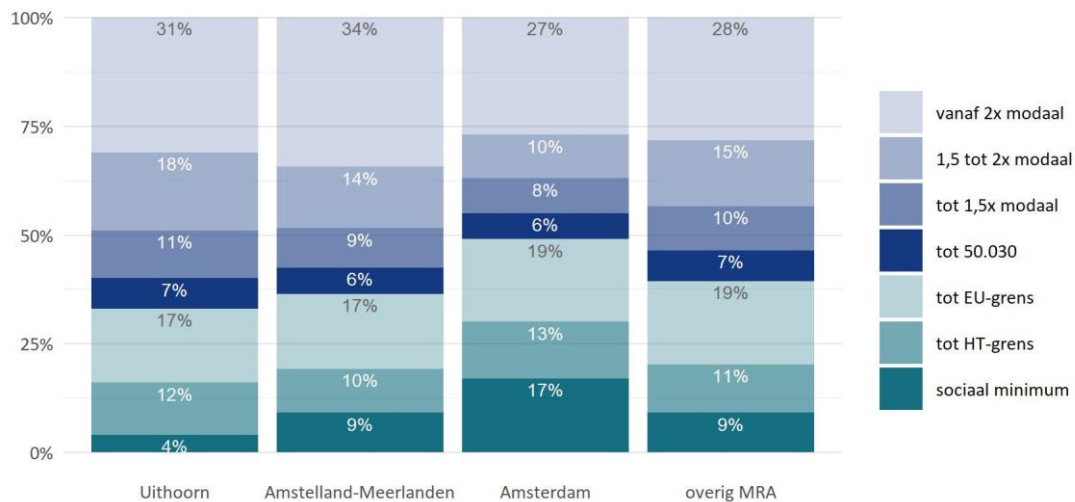
Huishoudenskenmerken

Figuur 1 Huishoudenskenmerken Uithoorn en andere gebieden MRA



Bron: WiMRA, 2021

Figuur 2 Inkomensverdeling Uithoorn en andere gebieden MRA



Bron: WiMRA, 2021

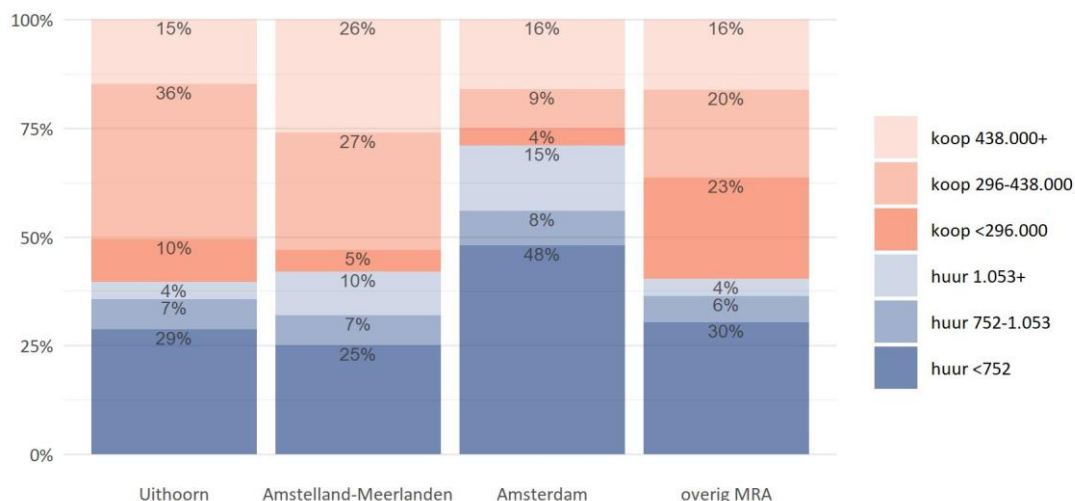
Woningvoorraad

Uithoorn kent een woningvoorraad die grotendeels bestaat uit koopwoningen. Het betreft dan veelal eengezinswoningen met een oppervlak van 100 m² of meer. Overigens bestaat ook meer dan de helft van de huursector uit eengezinswoningen.

Circa 40% van de voorraad bestaat uit huurwoningen, waarvan het merendeel sociaal, betaalbaar is (< € 752). De goedkopere huurwoningen zijn vaker een appartement.

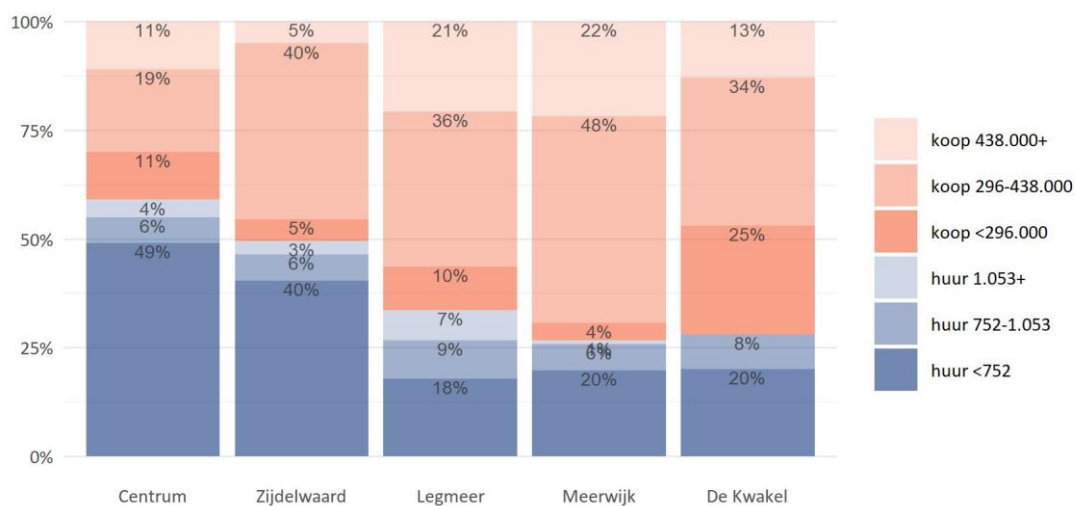
In de wijken Centrum en Zijdelwaard is het aandeel (sociale) huurwoningen naar verhouding groot.

Figuur 3 Woningvoorraad naar koop- en huurprijsklassen Uithoorn en andere gebieden MRA



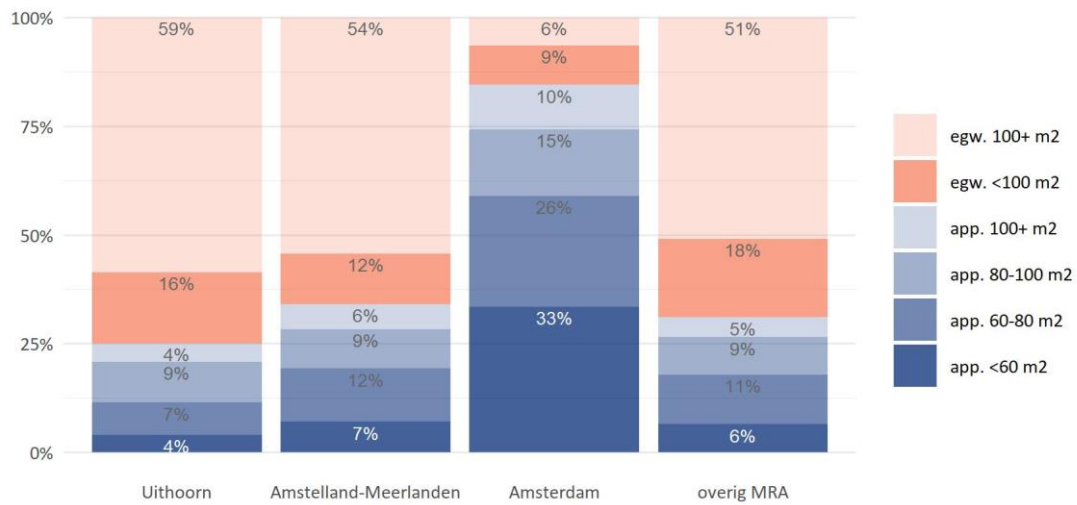
Bron: WiMRA, 2021

Figuur 4 Woningvoorraad naar koop- en huurprijsklassen deelgebieden Uithoorn



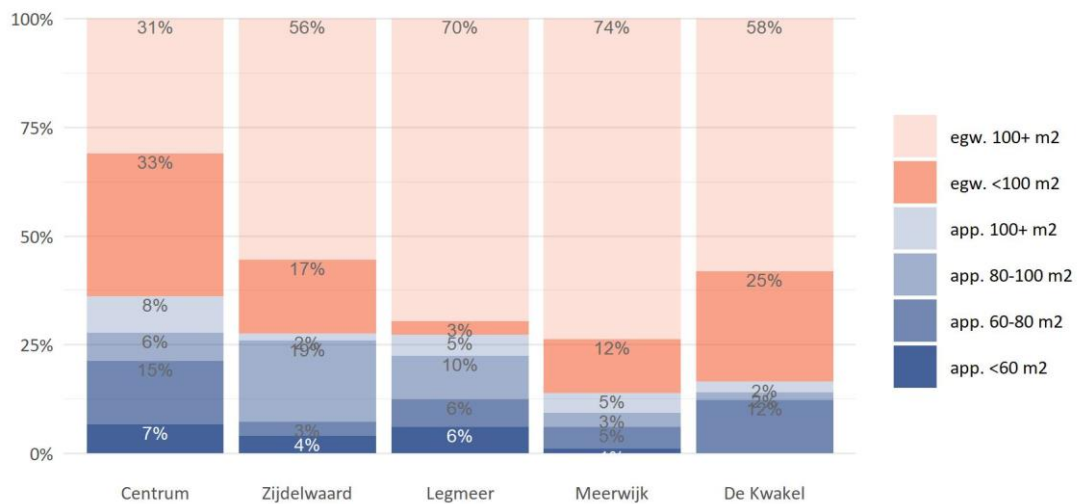
Bron: WiMRA, 2021

Figuur5 Woningvoorraad naar oppervlakteklassen koop en huur Uithoorn en andere gebieden MRA



Bron: WiMRA, 2021

Figuur 6 Woningvoorraad naar oppervlakteklassen koop en huur deelgebieden Uithoorn



Bron: WiMRA, 2021

Wijk Thamerdal

In het WiMRA is een standaard wijkindeling beschikbaar zoals in de figuren 4 en 6. Hiertoe behoort niet de wijk Thamerdal, terwijl deze wijk beleidsmatig wel relevant is. Het is namelijk een wijk met een naar verhouding grote sociale huurwoningvoorraad. Uit de CBS wijk- en buurtgegevens is een algemene schets te maken van de woningvoorraad. Dit bevestigt het beeld van een naar verhouding grote sociale huurvoorraad. Een aanzienlijk deel van deze sociale voorraad bestaat ook uit eengezinswoningen.

Tabel 1 Kenmerken woningvoorraad Thamerdal

Thamerdal	
Koop	35%
Sociale huur	58%
Part huur	6%
Eengezins	73%
Meergezins	27%

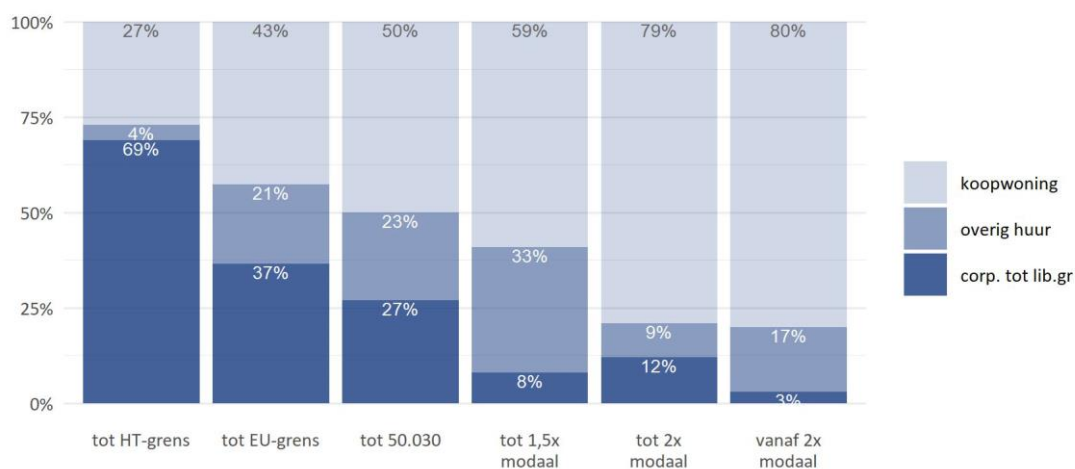
Bron: CBS Kerncijfers wijken en buurten

1.2 Deel II Woonsituatie huishoudens

In dit onderdeel staan we vooral stil bij de woonsituatie naar leeftijdsklassen. Dit sluit ook aan op de typische kenmerken van Uithoorn. Een flink vergrijzende gemeente, waar veel van deze oudere huishoudens in een eengezins(koop)woning wonen.

Het overzicht van de woonsituatie naar inkomensgroep toont een verband met inkomen en eigendom (figuur 7). Huishoudens vanaf modaal wonen vooral in de koopsector, terwijl de laagste inkomens grotendeels in de huursector wonen.

Figuur 7 Woonsituatie huishoudens naar inkomensklassen



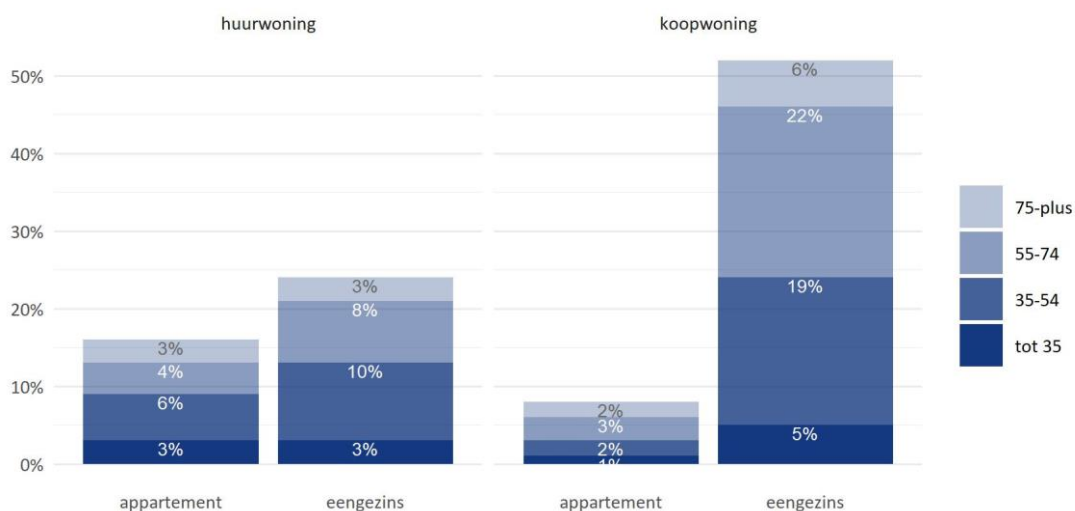
Bron: WiMRA, 2021

Woonsituatie naar leeftijdsklasse

Figuren 8 en 9 tonen de woonsituatie naar leeftijdsklassen. De percentages tellen op tot 100%. Het overzicht toont duidelijk dat veel van de wat oudere huishoudens, die in Uithoorn oververtegenwoordigd zijn, wonen in een eengezinswoning. De jongeren wonen veel vaker in een appartement.

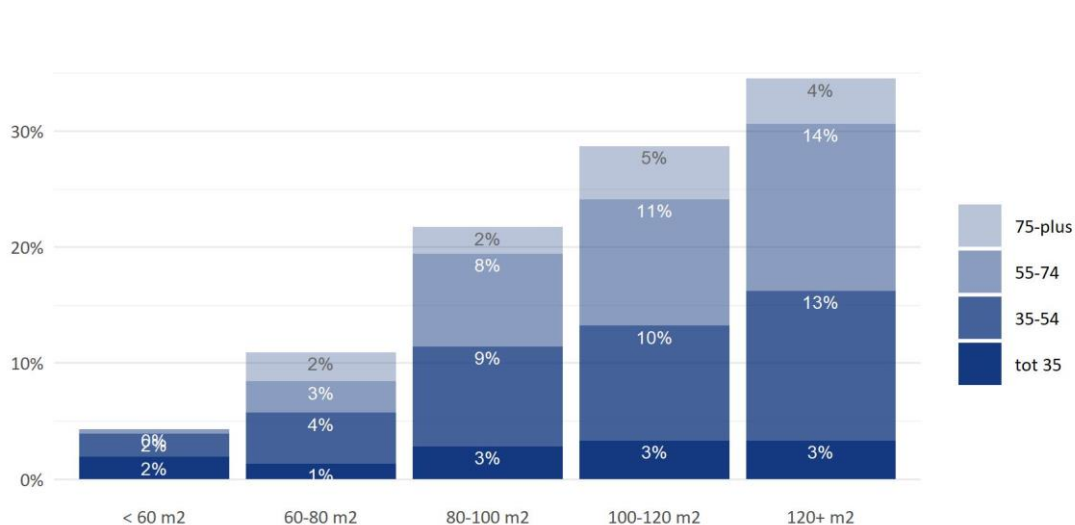
Dit patroon komt ook terug in het gebruiksoppervlak van de woningen. Jongeren wonen betrekkelijk vaak in de kleinere woningen.

Figuur 8 Woonsituatie huishoudens naar leeftijdsklassen



Bron: WiMRA, 2021

Figuur 9 Woonsituatie huishoudens naar leeftijdsklassen



Bron: WiMRA, 2021

1.3 Deel III Vraag en aanbod

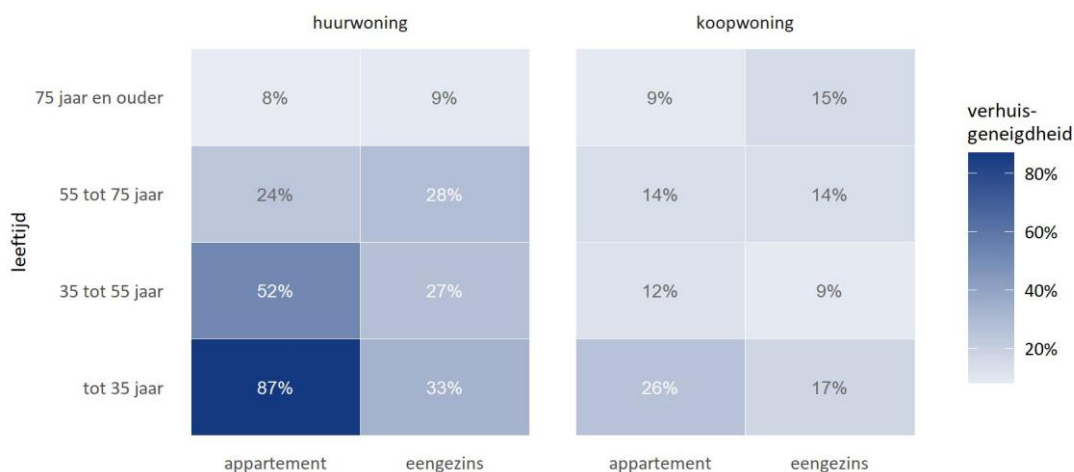
Verhuiscapaciteit en verhuiscapaciteit

Volgens het WiMRA zou circa 50% van alle huishoudens ‘verhuiscapaciteit’ zijn. Een groot deel van deze huishoudens zegt echter ‘misschien’ te willen verhuizen. Deze huishoudens nemen we **niet** mee in de vraag- en aanbodverhoudingen.

In totaal schatten we het aantal (serieus) verhuiscapaciteit huishoudens op **ongeveer 2.250**. Figuur 10 geeft een overzicht van de verhuiscapaciteit naar leeftijdsklassen. Hieruit blijkt dat de animo te verhuizen vanuit een koopwoning beperkt is.

Daarnaast blijkt er ook een relatie met leeftijd. Vooral jongere huishoudens in huurappartementen zijn sterk verhuiscapaciteit. Huurders (en kopers) in de hoogste leeftijdsklasse zijn veel minder sterk verhuiscapaciteit.

Figuur 10 Verhuiscapaciteit naar leeftijdsklassen Uithoorn

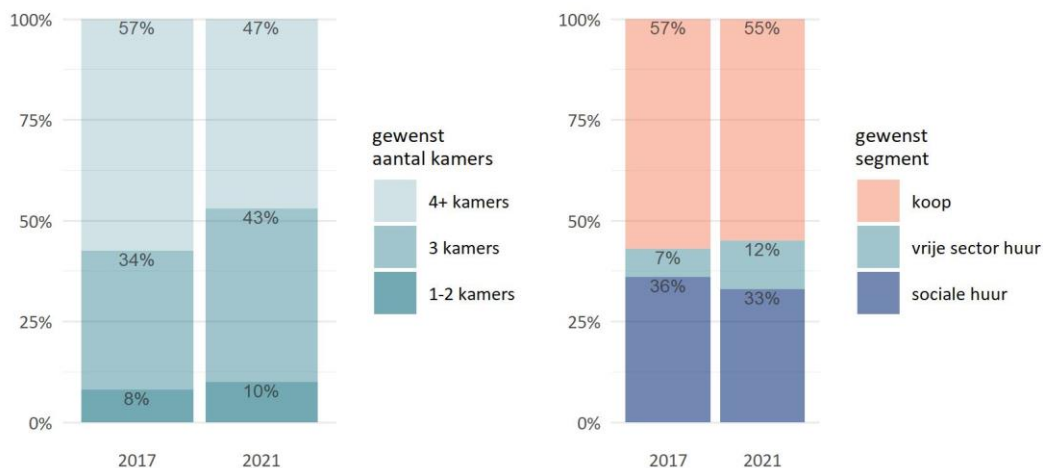


Bron: WiMRA, 2021

Van de serieus verhuiscapaciteit huishoudens wenst iets meer dan de helft een woning met drie kamers of minder. Iets meer dan de helft van de verhuiscapaciteit wenst een koopwoning (55%). Wens en werkelijkheid sluiten echter niet altijd op elkaar aan. Dit wordt duidelijk bij de vraag- en aanbodverhoudingen.

Helaas heeft het WiMRA onvoldoende waarnemingen om de woonwensen van verhuiscapaciteit per leeftijdsklassen goed in beeld te brengen. Het **landelijke WoON 2021** meldt evenwel dat er een duidelijke relatie is tussen de huishoudenssamenstelling en leeftijd enerzijds en woonwensen (van verhuiscapaciteit) anderzijds. Vooral de wat oudere, kleinere huishoudens opteren vaker voor een koop- of huurappartement. (Wat overigens niet betekent dat *niemand* van de oudere generatie naar een eengezinswoning zou willen verhuizen.) Deze potentiële vraag naar appartementen is iets om rekening mee te houden met het oog op de komende vergrijzingsgolf in Uithoorn (zie ook verder bij figuur 13 en 14).

Figuur 11 Woonwensen verhuisgeneigden Uithoorn



Bron: WiMRA, 2021

Vraag en aanbod

Dit onderdeel geeft kort de inschatting van de huidige stand van zaken voor wat betreft vraag en aanbod op de Uithoornse woningmarkt:

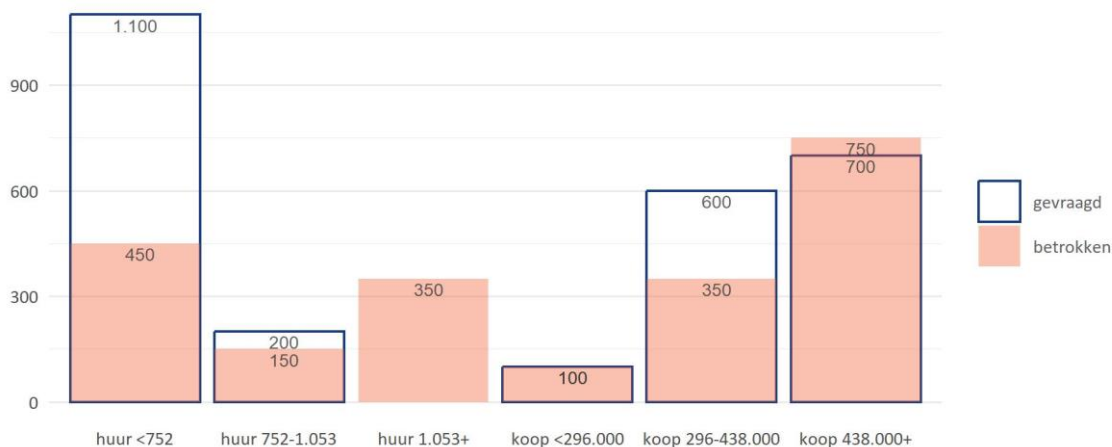
- Vraag wordt gedefinieerd op basis van de woonwensen van (sterk) verhuisgeneigde huishoudens
- Betrokken woningen zijn de daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar.

De belangrijkste bevinding is dat de vraag zich vooral richt op betaalbare huur en de middeldure en dure koop. De vraagpatronen zijn echter niet gelijk aan de daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen. Er zijn dus knelpunten, fricties op de woningmarkt. Figuur 1 toont een paar knelpunten op basis van eigendom en prijsklassen:

- Betaalbare huur wordt meer gevraagd dan daadwerkelijk betrokken.
- Middeldure koop wordt ook veel meer gevraagd dan betrokken

Er komen dus te weinig woningen vrij in deze twee veelgevraagde segmenten. **Resultaat is dat er veel verhuisd wordt naar de dure huur.** Een deel van de huishoudens dat echt wil of moet verhuizen komt daarom terecht in dit dure huursegment. Er wordt ook uitgeweken naar de dure koop, maar in mindere mate. Ook moet rekening worden gehouden met Uithoornse verhuisgeneigden die niet verhuizen en vestigers die in de duurdere huursector terecht komen (zie ook kopje herkomst recent verhuisden).

Figuur 12 Vraag-aanbodverhoudingen naar eigendom en prijsklassen

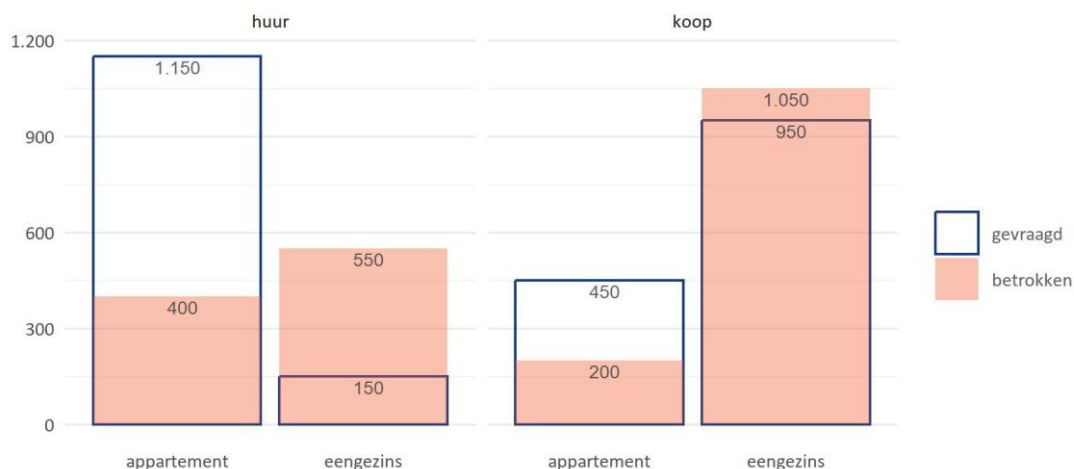


Bron: WiMRA, 2021

Het patroon uit de bovenstaande figuur wordt ook zichtbaar in de vraag- en aanbodverhoudingen naar eigendom en woningtype.

- Huurappartementen worden veel gevraagd, vooral betaalbaar (zie figuur boven), maar er is te weinig aanbod
- Hoewel er weinig eengezinswoningen in de (dure) huursector worden gevraagd, blijken hier vrij veel mensen naartoe te verhuizen. Dit bevestigt ook het beeld van weinig voorkeur naar dure huurwoningen, maar toch veel verhuizingen richting dit segment.
- Binnen de koopsector worden er meer appartementen gevraagd dan dat er worden betrokken. Dit heeft vooral te maken met de structuur van de (Uithoornse) koopwoningmarkt, waarin weinig koopappartementen beschikbaar zijn, maar juist wel eengezinswoningen. Daarom wordt er meer verhuist naar eengezins koopwoningen dan dat er op basis van de vraag (woonwensen) verwacht wordt.

Figuur 13 Vraag-aanbodverhoudingen naar eigendom en woningtypen



Bron: WiMRA, 2021

Herkomst recent verhuisden

Een relevante vraag is vervolgens wat de herkomst is van de recent verhuisden. Omdat er volgens de Uithoornse woonwensenanalyse weinig vraag is naar dure huur, kan het zo zijn dat er naast substitutie (bij gebrek aan beter verhuizen naar dure huur), ook instroom is van buiten Uithoorn. Het zou kunnen gaan om mensen die niet slagen op bijvoorbeeld de Amsterdamse woningmarkt vanwege de hogere woningprijzen aldaar.

De cijfers uit het WiMRA voor Uithoorn geven echter te weinig informatie voor een betrouwbaar beeld van de herkomst van huishoudens die zich vestigden in de duurdere huursector. Wel wordt uit het WiMRA duidelijk dat de echt dure huursector, vanaf € 1.400 een aangelegenheid is van expats.

Verhuizen van en naar Uithoorn

Het allereerst zinvol te melden dat de meeste gemeenten binnen de MRA geen afzonderlijke, eigen woningmarkt hebben, waarbinnen huishoudens verhuizen. In andere woorden is het een normale zaak dat er binnen Uithoorn wordt verhuisd, maar dat er ook veel verhuismobelingen zijn tussen Uithoorn en buurgemeenten uit de regio Amstelland-Meerlanden (zie tabel 2). Daarnaast zijn er veel verhuismobelingen van en naar Amsterdam. Hoewel we hierover geen harde cijfers hebben, kan aangenomen worden dat er relatief veel (alleenstaande) jongeren richting Amsterdam trekken terwijl jongere stellen/gezinnen op zoek naar een eengezinswoning juist weer vanuit Amsterdam naar de omliggende gebieden uitwijken. Ook dit is een patroon dat in grootstedelijke regio's normaal is.

Circa 45% van alle huishoudens die een woning betrokken in Uithoorn, komen uit Uithoorn zelf. Van de vestigers in Uithoorn komt 81% uit de overige MRA.

Dit patroon geldt voor alle prijssegmenten (let op dat we voor de duurdere huur geen harde uitspraken kunnen doen). CBS cijfers van verhuisde personen tonen dat er binnen de gemeente Uithoorn een gemiddelde verhuismobiliteit is, vergeleken met een aantal andere gemeenten binnen de MRA. Per 100 inwoners verhuizen er ongeveer 40 personen binnen Uithoorn. Amsterdam spant de kroon met circa 110 verhuizingen per 100 inwoners. Ook Almere en Lelystad hebben naar verhouding veel verhuizingen..

Tabel 2 Vestigers en vertrekkers top 5 gemeenten (personen)

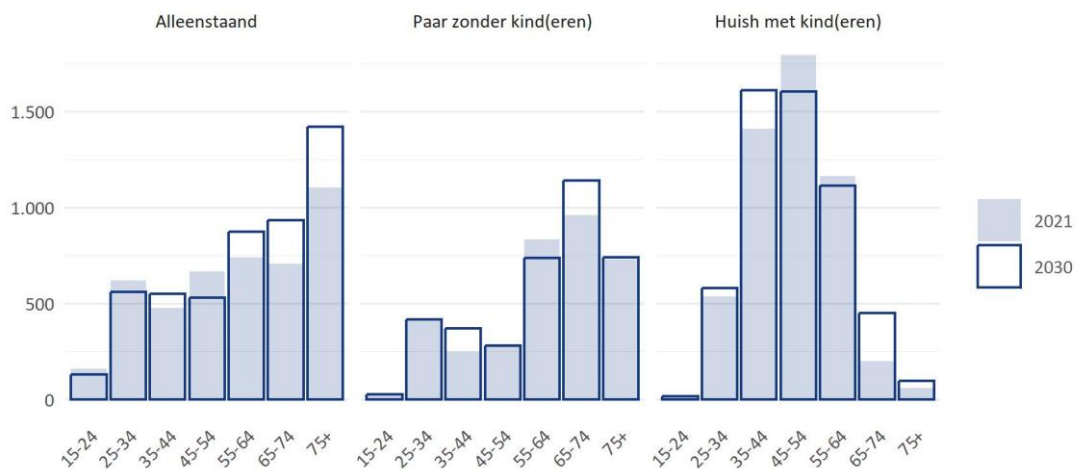
	Vestiging (herkomst)		Vertrek
Amsterdam	654		245
Amstelveen	544		176
Aalsmeer	161		84
Haarlemmermeer	87		74
Almere	46		61

1.4 Een blik op de toekomst

Huishoudensontwikkeling

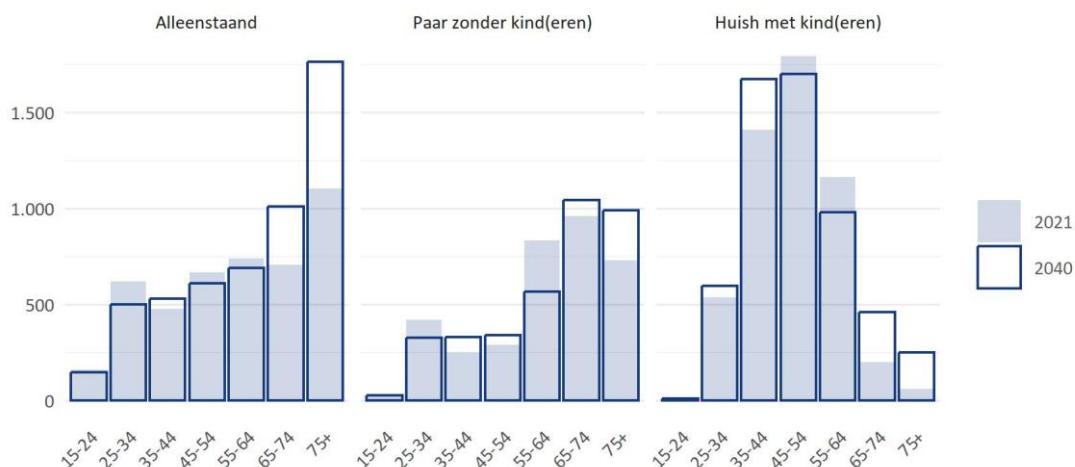
Het totale aantal huishoudens in Uithoorn groeit met 850-900 in 2030 en 1.150 in 2040. Uitgesplitst naar huishoudenstype zal er vooral veel groei zijn van oudere alleenstaanden. In 2040 zal het aantal alleenstaanden vanaf 75 jaar fors zijn toegenomen. Ook het aantal oudere stellen neemt toe in 2040. Daarnaast zal er sprake zijn van een groei van het aantal huishoudens met (inwonende) kinderen. De verwachting is dus dat er door vergrijzing niet alleen groei ontstaat van kleine oudere huishoudens. Er zal ook een groei plaatsvinden van relatief jonge gezinnen met kinderen in de leeftijdsklassen van 35 tot en met 44 jaar. Daarnaast zal er ook groei zijn van de wat oudere huishoudens met inwonende kinderen.

Figuur 13 Huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype en leeftijdsklassen 2021 en 2030



Bron: WiMRA, 2021

Figuur 13 Huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype en leeftijdsklassen 2021 en 2035



Bron: WiMRA, 2021

De verwachte vraag naar woningen in de toekomst

Bij de prognose van de verwachte woningbehoefte zijn de volgende drie zaken relevant:

- We gebruiken de provinciale huishoudensprognose. Deze heeft als startpunt de bekende Primos huishoudensprognose. De totale huishoudensgroei wordt berekend door nieuwe huishoudensvorming (en sterfte) en vestiging-vertrek naar Uithoorn.
- Het gaat hier om zelfstandige huishoudens dus niet personen die in instellingen zitten of inwonen in (on)zelfstandige ruimten
- Op basis van de verwachte huishoudenssamenstelling maken we een schatting welke woningtypen er nodig zijn. We baseren ons daarbij op de huidige woonsituatie naar huishoudenskenmerken en trekken dit door naar 2030 en 2035. Concreet betekent dit voor Uithoorn dat we er bijvoorbeeld rekening mee houden dat de toekomstige generatie ouderen wat vaker in een eengezins koopwoning woont dan de huidige generatie ouderen. OP dit moment wonen zij al in een koopwoning en zij zullen lang niet allemaal verhuizen naar een appartement.
- We schatten een standaard economisch scenario waarin de economische ontwikkeling niet afwijkt van de huidige. Er is een alternatief scenario geschat met meer economische groei en dus meer hogere inkomens (en minder lager inkomens). Dit toont geen grote verschillen met het normale scenario.

In 2021 had Uithoorn circa 12.650 huishoudens. De demografische prognose becijfert dat er in 2030 13.550 huishoudens zijn en in 2035 13.800. Er ontstaat dus een kwantitatieve bouwopgave voor 900 woningen tot 2030 en 1.150 woningen in 2035.

In tabel 3 zijn de geprognosticeerde aantallen opgenomen die moeten worden toegevoegd volgens deze prognose. Zoals hierboven al aangegeven, gaan we uit van de woonsituatie zoals die thans is en schuiven die dan grotendeels door naar de toekomst.

- Voor 2030 komen we tot een uitbreidingsbehoefte van circa 250 huurwoningen en 650 koopwoningen. Een groot deel van deze vraag concentreert zich op eengezins (koop)woningen. De reden is dat de er in 2030 nog geen sprake is van een 'explosieve groei van de 75-plussers, waarvan een groot deel vraagt uitoefent naar een huurwoning.
- Voor 2035 komen we tot een uitbreidingsbehoefte van circa 700 huurwoningen en 450 koopwoningen. In 2035 ontstaat in deze periode veel meer vraag naar huurwoningen vanwege de forse groei van het aantal (alleenstaande) 75-plussers. Dit vertaalt zich dus ook door naar veel meer vraag naar huurappartementen. Binnen het koopsegment wordt er overigens ook een aanzienlijk aantal eengezinswoningen gewenst. Dit hangt (deels) samen met de groei van jongere gezinnen in Uithoorn.

Een vergelijking van deze cijfers voor 2030 en 2035 leert echter dat grote focus op de extra vraag naar eengezins koopwoningen in 2030 al in 2035 kan leiden tot (theoretische) overschotten. We zien immers dat de uitbreidingsbehoefte voor eengezinswoningen in 2035 al kleiner is geworden dan in 2030. Bovendien gaan we uit van de huidige woonsituatie (zie ook uitleg boven). Omdat veel Uithoornse huishoudens uit alle inkomensklassen en leeftijden in Uithoorn nu eenmaal in een eengezinswoning wonen (koop en huur), speelt dit ook door in de prognoses. In dit kader is het ook zinvol om, los van de prognoses een nuchtere blik te werpen op de huidige

woonsituatie van ouderen in Uithoorn. Van de groep van 55-74 jaar woont thans 81% in een eengezins koop- of huurwoning. Van de 75-plussers ligt dit aandeel op bijna 65%. We willen niet zeggen dat al deze huishoudens snel willen verhuizen (zie figuur 10), maar **goed aanbod van nieuwbouw huur- en koopappartementen kan hen verleiden om te verhuizen naar zo'n woning.**

Tabel 3 Uitbreidingsbehoefte woningvoorraad naar eigendom en type volgens trendprognose

	Situatie 2021	Extra behoefte 2030	Extra behoefte 2035
Huur appartement	2.100	+100	+450
Huur eengezins	2.900	+150	+250
Koop appartement	1.000	+100	+150
Koop eengezins	6.650	+550	+300
Totaal	12.650	+ 900	+1.150

Bron: Berekening prognose RIGO obv WiMRA 2021 en Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland

Tabel 4 geeft in grote lijnen hetzelfde patroon weer dat in tabel 3 is te zien, maar dan naar eigendom en prijsklassen. Resumerend: tot 2030 richt de vraag zich nog wat meer op de koop, maar vanaf 2035 slaat dit om richting de huursector. Deze vraag zich niet op het goedkopere huursegment; juist het dure en middeldure huursegment wordt dan meer gevraagd. Dit hangt ook samen met de verwachte inkomensverdeling onder de scenario's. In Uithoorn zal er sprake zijn van een groei van de huishoudens met een inkomen vanaf modaal en een stabilisatie, of zelfs een afname van de groep tot modaal. In combinatie met vergrijzing, vertaalt zich dit door naar meer vraag naar de wat duurdere huur (ook al zeggen huishoudens tijdens een woonwensen enquête niet direct dat zij liefst naar een dure huurwoning willen verhuizen).

Tabel 4 Uitbreidingsbehoefte woningvoorraad naar eigendom en prijsklassen volgens trendprognose

	Situatie 2021	Extra behoefte 2030	Extra behoefte 2035
Huur < 752	3.550	+150	+150
Huur 752 – 1053	900	+50	+250
Huur 1053+	550	+50	+300
Koop < 296.000	1.200	+100	+50
Koop 296- 438.000	4.600	+350	+200
Koop 438.000+	1.900	+150	+150
Totaal	12.700	+ 850	+1.100

Bron: Berekening prognose RIGO obv WiMRA 2021 en Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland

Het huidige tekort

De gebruikte Provinciale huishoudensprognose gaat uit van de toekomstige vraag, maar houdt nog geen rekening met het huidige woningtekort voor Uithoorn. Denk aan bij de ouders inwonende jongvolwassenen of (jonge) huishoudens in onzelfstandige woonruimten (kamers etc). De provincie heeft wel een huidig woningtekort berekend op basis van de regio Amstelland-Meerlanden. Het woningtekort bedraagt hier circa 4,5%. Wegwerken van een woningtekort lukt bijna nooit, maar 2% wordt door het Rijk als aanvaardbaar beschouwd. **Op basis van deze uitgangspunten komt de huidige opgave uit op circa 250-300 woningen in Uithoorn.**

De concrete vraag van deze groep is veelal een betaalbare woning, veelal een sociale huurwoning of een klein koopappartement. Dit past ook bij de huidige fricties op de Uithoornse woningmarkt zoals we die in figuur 12 in beeld brengen.

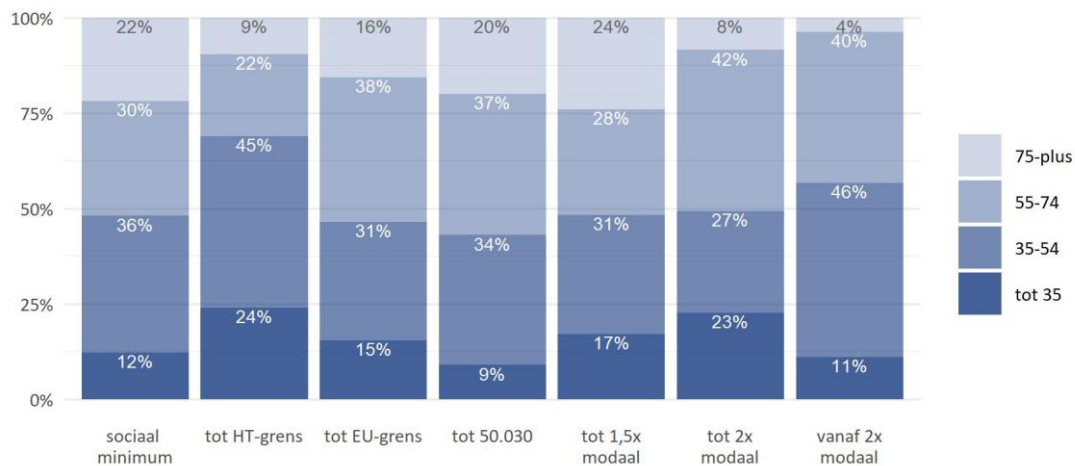
1.5 Conclusie puntsgewijs

- Uithoorn is qua samenstelling van de woningvoorraad typische gemeente binnen de Amstelland-Meerlanden en overig MRA (zonder Amsterdam). De verdeling naar huur en koop is ongeveer gelijk, maar wat opvalt is vooral het aandeel (grote) eengezinswoningen in zowel de (sociale) huur als in de koop. Dat maakt de gemeente aantrekkelijk voor gezinnen, ook van buiten de gemeente zelf omdat de prijzen niet zo hoog liggen als elders (zie ook figuur 3) binnen de regio Amstelland-Meerlanden. De vraag is echter of deze woningvoorraad past bij de sterk vergrijzende bevolking.
- De bevolking is sterk vergrijsd en zal nog meer vergrijzen. Zo zal vooral het aantal alleenstaande 75-plussers in 2035 fors groter zijn dan nu.
- De huidige fricties op de woningmarkt richten zich vooral op betaalbare huur- en koopappartementen. Omdat deze woningen beperkt beschikbaar zijn en vrijkomen, verhuizen meer mensen dan verwacht naar dure (eengezins)huurwoningen of duurdere koopwoningen. Dit moet natuurlijk wel passen bij het budget van deze huishoudens. Huishoudens met een bescheiden inkomen hebben hierdoor een lagere slaagkans op de Uithoornse woningmarkt. Om het huidige woningtekort terug te brengen naar 2%, zijn er **nu al ongeveer 250-300 nieuwe woningen nodig.**
- De demografische prognose voor 2030 en 2035 toont een uitbreidingsbehoefte van respectievelijk 900 en 1.150 woningen. We kijken vooral door naar 2035 omdat hier de grootste opgave ligt om de sterk vergrijzde bevolking te accommoderen. Volgens onze woningmarktprognose voor 2035 ontstaat de grootste uitbreidingsbehoefte naar huurappartementen (450), terwijl er ook circa 150 extra koopappartementen nodig zijn. Daarnaast becijferen we nog een uitbreidingsbehoefte van 250 eengezins huurwoningen en 300 eengezins koopwoningen. Verder zijn er ook kansen voor de wat duurdere huur door verwachte uitstroom van wat beter gesitueerde ouderen vanuit een eengezins koopwoning naar een huurwoning. Een groot deel van de toekomstige Uithoornse ouderen woont op dit moment al in eengezinswoningen wat deels doorwerkt in de prognose. Omdat er al zoveel eengezinswoningen zijn in Uithoorn, zou via meer doorstroming van ouderen, de bouwopgave veel meer gericht kunnen worden op voor ouderen geschikte appartementen. Het aanbod moet dan wel echt 'spot on' zijn, want veel van deze ouderen wonen al goed en hebben weinig animo te verhuizen als er geen aantrekkelijke alternatieven worden geboden.

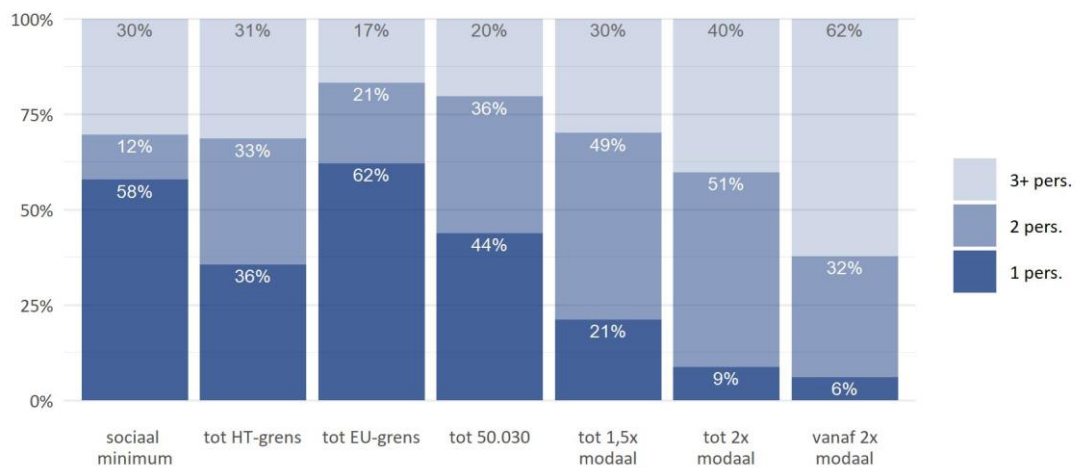
1.6 Extra figuren

Inkomensverdeling

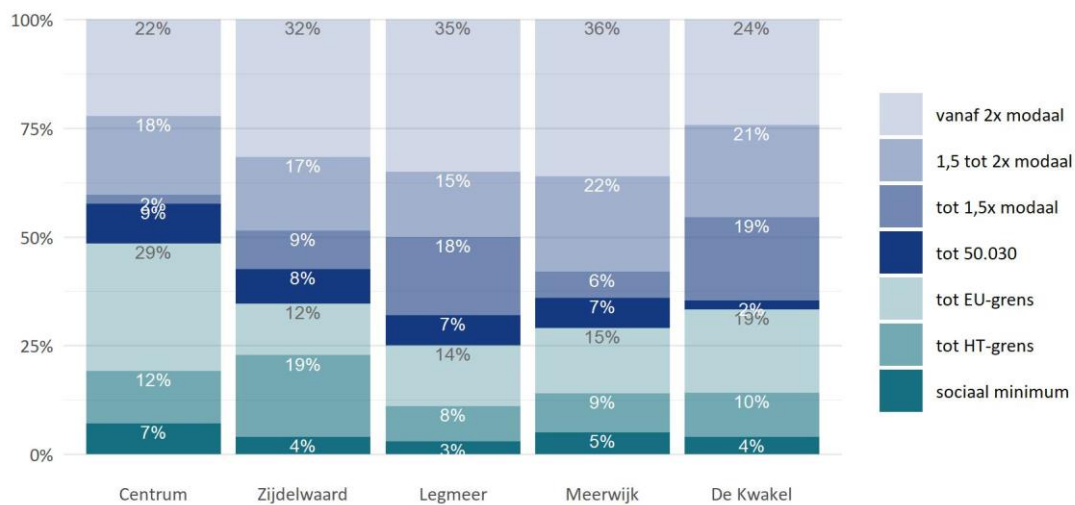
Figuur A Inkomensverdeling naar leeftijdsklassen



Figuur B Inkomensverdeling naar huishoudensgrootte

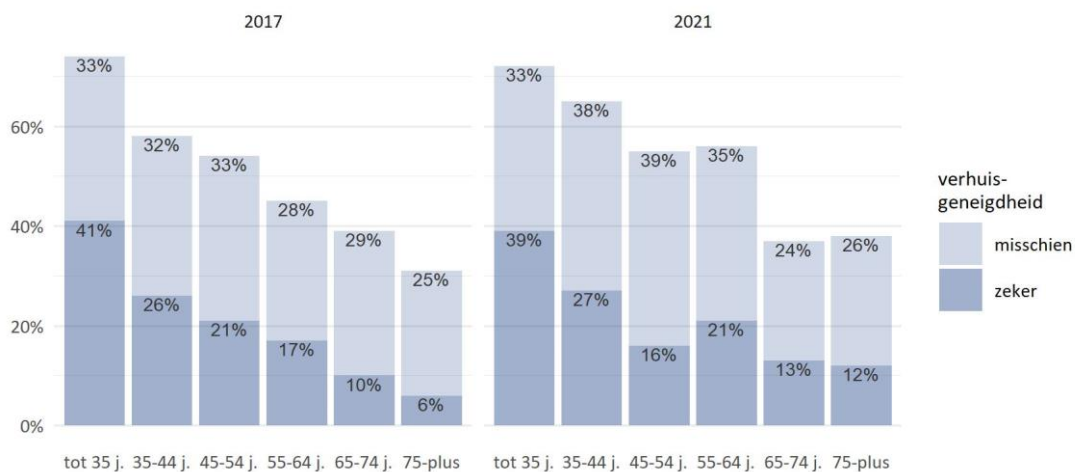


Figuur C Inkomensverdeling per wijk Uithoorn



Verhuiscapaciteit

Figuur D Verhuiscapaciteit per leeftijdsklasse



Figuur E Verhuiscapaciteit per leeftijdsklasse en huidige prijssegment

