

RAADSINFORMATIEBRIEF

Zaaknummer: 889077
Documentnummer: 889092

Datum: 12 november 2025
Portefeuille(s): Wonen
Portefeuillehouder(s): Peter van Bergen

Onderwerp: Uitvoeringsagenda Wonen, woningbehoefteonderzoek

Context

- ☐ Afdoening motie [naam / raadsvergadering d.d.]
- ☐ Afdoening toezegging [commissievergadering/raadsvergadering d.d.]
- ☐ Beantwoording raadsvragen
- ☐ Actuele bestuurlijke aangelegenheid
- ☒ Anders, informeren over een actie vanuit Uitvoeringsagenda Wonen 2025-2028

Inleiding

In mei 2023 stelde de gemeenteraad de visie 'Richting aan Groei' vast met als doel een autonome groei naar 60.000 inwoners te faciliteren door de bouw van 9.000 woningen. Dronten levert hiermee een bijdrage aan de regionale en landelijke woonopgave. Als vervolg hierop stelde de gemeenteraad het Woonperspectief (2023) en het Strategisch Kader Woonperspectief plus de Uitgangspunten Woonagenda (2024) vast. Het college stelde vervolgens in mei 2025 de Uitvoeringsagenda Wonen 2025-2028 vast. Eén van de actiepunten (2) hieruit is het uitvoeren van een woningbehoefte-onderzoek. Verder ondertekende de gemeente in 2023 de Regionale Woondeal ZUND-gemeenten 2022 t/m 2030. Hiermee wordt ingezet op de bouw van voldoende sociale en betaalbare woningen in Flevoland. Dronten committeerde zich aan de bouw van ruim 3.300 woningen t/m 2030.

Kernboodschap

Een onderzoeksbureau heeft parallel aan het provinciaal onderzoek (zie bijlage 889278) een woningbehoefteonderzoek voor Dronten uitgevoerd (zie bijlage 889279). Dit onderzoek brengt de woningbehoefte in Dronten in beeld voor 2030 en 2040 met een doorkijkje naar 2050 en is gedaan op basis van huidige woonpatronen. Het woningbehoefteonderzoek is een prognose van de woningbehoefte in Dronten voor 2030, 2040 met een doorkijkje naar 2050. Het levert inzicht op in de woningbehoefte van inwoners qua grootte, prijsklasse, woningtype, wens huur/koop, groeipotentie en potentiële geïnteresseerden.

De belangrijkste conclusies uit het woningbehoefteonderzoek zijn:

Woningtekort en huishoudensgroei

- Er is een acuut tekort van circa 330 woningen voor starters in Dronten.
- Tot 2040 is er behoefte aan 2.540 extra woningen, waarvan 1.380 al vóór 2030 nodig zijn.
- Er wonen op dit moment 18.760 huishoudens in de gemeente (36% gezinnen, 30% alleenstaanden en 34% stellen).

Bijlage(n):

- Het aantal huishoudens neemt tot 2050 toe met 3.270 huishoudens.

Demografische ontwikkelingen

- Door vergrijzing neemt het aantal alleenstaande ouderen sterk toe.
- Er komen ook nieuwe huishoudens bij, vooral stellen en gezinnen.

Voorkeur woningtypes

- In Dronten is de huidige woningvoorraad circa 17.980 woningen.
- 76% van de woningbehoefte bestaat uit eengezinswoningen (koop en huur).
- Variatie in de woningvoorraad is van belang: alle doelgroepen moeten aangetrokken én vastgehouden worden.
- Er is veel vraag naar:
 - * Betaalbare koopwoningen (35%)
 - * Duurdere koopwoningen (36%)
 - * Sociale huurwoningen (26%)
- Behoeft aan middenhuur en dure huur is beperkt.

Doorstroming en seniorenwoningen

- Doorstroming van ouderen uit ruime woningen naar appartementen kan ruimte creëren voor gezinnen.
- Er is behoefte aan circa 1.000 seniorenwoningen, zoals nultredenwoningen en zorggeschikte woningen.

Ambitie en groeikansen

- De gemeente Dronten wil meer bouwen dan strikt nodig om ook regionaal en landelijk bij te dragen aan het woningtekort.
- Dronten biedt ruimte voor bouwlocaties, wat groei mogelijk maakt conform de visie 'Richting aan Groei' waarbij ervan uitgegaan wordt dat 2/3 van de nieuwe woningen wordt ingevuld door toekomstige inwoners van buitenaf.

Aantrekkingskracht voor jonge gezinnen

- Dronten is aantrekkelijk voor jonge gezinnen uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) door:
 - * Betaalbare eengezinswoningen met tuin
 - * Ruimte, groen en het dorpse karakter
- Er is een uitstroom uit de MRA door hoge woonkosten en beperkt woningaanbod.

Samenwerking en concurrentie

- Regionale samenwerking en variatie in woningtypes zijn nodig om alle doelgroepen aan te trekken en te behouden.
- Buurgemeenten Lelystad en Kampen bieden een vergelijkbaar woningaanbod en concurreren daarmee met Dronten.

De globale uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zijn gedeeld met stakeholders, waaronder de deelnemers van het woningmarktberaad zoals plaatselijke makelaars, woningcorporatie OFW en ontwikkelaars. De uitkomsten van het onderzoek worden gebruikt bij het opstellen van woningbouwprogramma's voor de diverse woningbouwplannen waaronder uitleglocatie Zuid in Dronten.

Het tekort aan woningen voor starters (circa 330) wordt in uitleglocatie Zuid opgelost. De woningbehoefte tot 2030 (1.380 woningen) is in de planning van de Regionale Woondeal ZUND-gemeenten opgenomen. Het overige tekort wordt volgens onze ambitie (bouw circa 350 woningen per jaar) ingelopen.

Vervolg

In de (toekomstige) Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting wordt bepaald dat



gemeenten een lokaal woningbouwprogramma op moeten stellen. De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek is hiervoor bruikbaar en kan dan ook gezien worden als een 'nulmeting'.

Bijlage(n) bij deze raadsinformatiebrief

1. Rapportage Rigo: Woningbehoefteonderzoek Gemeente Dronten 2025-2040/2050 (documentnummer 889279);
2. Rapportage Rigo: De woningbehoefte in Flevoland 2025-2040/2050 (documentnummer 889278)



De Secretaris
R. Hammenga MA



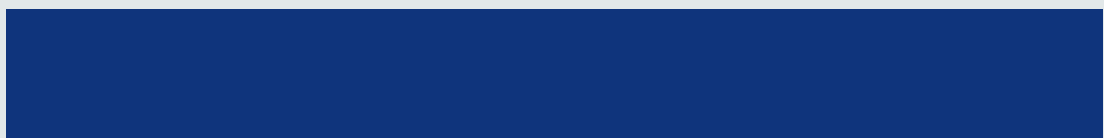
De Burgemeester,
drs. J.P. Gebben





De woningbehoefte in Flevoland

Provincie Flevoland



De woningbehoefte in Flevoland



Provincie Flevoland

Datum 20 augustus 2025

Opdrachtgever: Provincie Flevoland

Contactpersoon:



Nadere inlichtingen:



Projectnummer: P49340



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO

DE RUIJTERKADE 112-C

IBAN NL 14 INGB

T 020 522 11



Inhoud

1	Samenvatting	1
2	Inleiding	6
3	Huidige situatie	8
3.1	Huishoudens, woningvoorraad en bewoning	8
3.2	Dynamiek op de woningmarkt	15
4	Het woningtekort	20
4.1	Het woningtekort, kwantitatief	20
4.2	Het tekort, kwalitatief	21
5	Ontwikkeling van de huishoudens	24
5.1	Demografie en woningbouw	24
5.2	Demografische ontwikkelingen	25
5.3	Inkomensgroepen	28
6	Ontwikkeling van de woningbehoefte	29
6.1	Kwantitatief	29
6.2	Kwalitatief: hoe en wat?	30
6.3	Totale opgave	33
6.4	Duiding en reflectie	37
6.5	Confrontatie met de bouwplannen	38
7	Bijlagen	41

1 Samenvatting

Op verzoek van de Provincie Flevoland heeft RIGO een raming gemaakt van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de provincie tot het jaar 2040, met een doorkijk tot het jaar 2050 en een tussenstand in 2030. Vertrekpunt is (1 januari van) het jaar 2023.

Onder woningbehoefte verstaan we de benodigde netto verandering in de woningvoorraad teneinde de toekomstige bevolking te kunnen huisvesten en tevens het reeds bestaande woningtekort in te lopen.

Aantallen

De totale opgave is onder te verdelen in twee componenten. Ten eerste de **additionele behoefte**. Deze heeft te maken met de demografische ontwikkeling in de toekomst, waaronder de groei van het aantal huishoudens. Om deze groei te accommoderen moet de woningvoorraad in de provincie volgens de demografische prognose van de provincie tussen 2023 en 2040 met ruim 47.000 woningen toenemen.

Tweede component is het **terugdringen van het reeds bestaande tekort**. Dit woningtekort is toegenomen, doordat de bevolking de afgelopen jaren harder is gegroeid dan de woningvoorraad. Om het tekort tot een aanvaardbaar niveau terug te dringen zijn 8.200 extra woningen nodig in de provincie.

De additionele behoefte is te beschouwen als een minimumopgave. De woningvoorraad moet minimaal de huishoudensgroei bijhouden, anders loopt het tekort verder op. Meer bouwen dan het minimum dringt het tekort terug. Om het tekort in bijvoorbeeld 2040 te hebben ingelopen tot het gewenste niveau, moet de woningvoorraad in de provincie met in totaal 55.200 woningen toenemen. Dat is een netto opgave, ofwel het saldo van toevoegingen, onttrekkingen en omzettingen in de voorraad. Gespiegeld aan de ambities in de Woondeal, zien we dat de (bruto) ambitie een stuk hoger ligt met 80.000 te bouwen woningen tot het jaar 2040.

In te lopen tekort en additionele behoefte (netto toe te voegen) naast de Woondeal, per periode

	2023-2030	2023-2040	2023-2050
in te lopen tekort	8.200	8.200	8.200
additionele behoefte	21.300	47.000	66.500
Totale behoefte (netto)	29.500	55.200	74.700
Woondeal (bruto)*	40.000	80.000	120.000

*) Aantallen volgens de Woondeal betreft de periode 2022 tot en met (bouwjaar) 2030. Voor 2040 en 2050 betreft het extrapolaties.

De volgende vraag is aan wat voor woningen behoefte is. Voor de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte zijn aannamen gedaan ten aanzien van de demografie (denk aan de vergrijzing, maar ook jonge aanwas), de koopkracht en trends op de woningmarkt. Hiertoe is gebruik gemaakt van de CBS Woonbase en het Woononderzoek Nederland (WoON2024).

Het in te lopen tekort: kwalitatief

Het in te lopen tekort heeft betrekking op de actuele situatie op de woningmarkt. Het actuele woningtekort treft mensen die willen starten op de woningmarkt en huishoudens die al wel ergens wonen, maar niet zelf over een woning beschikken (kamerbewoners, woningdelers). Dit is een heterogene groep, variërend van jongeren in antikraakwoningen via scheidingsgevallen

tot expats die een woning delen. Wat ze gemeen hebben is dat ze op korte termijn een volwaardige woning voor zichzelf nodig hebben.

Afgaande op recente verhuizingen heeft deze groep vooral behoefte aan huurwoningen in het sociale segment.¹ Bijna de helft van dit deel van de opgave betreft sociale huur. Daarnaast zien we dat deze groep ook geholpen is met koopwoningen. Denk daarbij aan nog thuiswonende jongeren die hebben gespaard en nu (eventueel met partner) direct een koopwoning kunnen bemachtigen.

Verder is er onder deze doelgroep enige behoefte aan (of eigenlijk 'markt voor') huurwoningen boven de sociale huurgrens, ook in het segment boven de middenhuurgrens. Het niet-gereguleerde huursegment (vrije sector) vervult een belangrijke functie voor nieuwkomers en spoedzoekers. Zij kunnen niet terecht in de sociale huur (of willen daar niet op wachten) en kunnen of willen ook niet kopen.

De additionele behoefte: scenario's

De additionele behoefte heeft betrekking op de toekomst en is daarmee lastiger te schatten dan de opgave met betrekking tot het actuele tekort. Er zijn meerdere toekomst denkbaar. Vanwege de onzekerheid is voor de additionele woningbehoefte gerekend met drie scenario's.

- a) Trendskenario, waarbij de kwaliteitsnormen uit het verleden onverkort worden doorgetrokken naar de toekomst;
- b) Kleiner wonen, waarin woningzoekenden inleveren op kwaliteit;
- c) Extra doorstroming, waarin wordt verondersteld dat het aantal ruim wonende senioren in de toekomst lager uitvalt dan in het trendskenario.

Hieronder worden de drie scenario's achtereenvolgens toegelicht. In bijgaand schema zijn de essentiële verschillen tussen de scenario's weergegeven.

Trendskenario

In het trendskenario (a) wordt verondersteld dat toekomstige huishoudens net zo (kunnen) wonen als soortgelijke huishoudens nu. Impliciet wordt daarmee de bouwpraktijk uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst. Dit leidt tot een behoefteplaatje met veel (ruime) eengezinswoningen, want in het verleden werden deze volop gebouwd in Flevoland. Zowel kinderen die in Flevoland zijn opgegroeid als vestigers van buiten de provincie hebben een grote voorkeur voor dit woningtype.

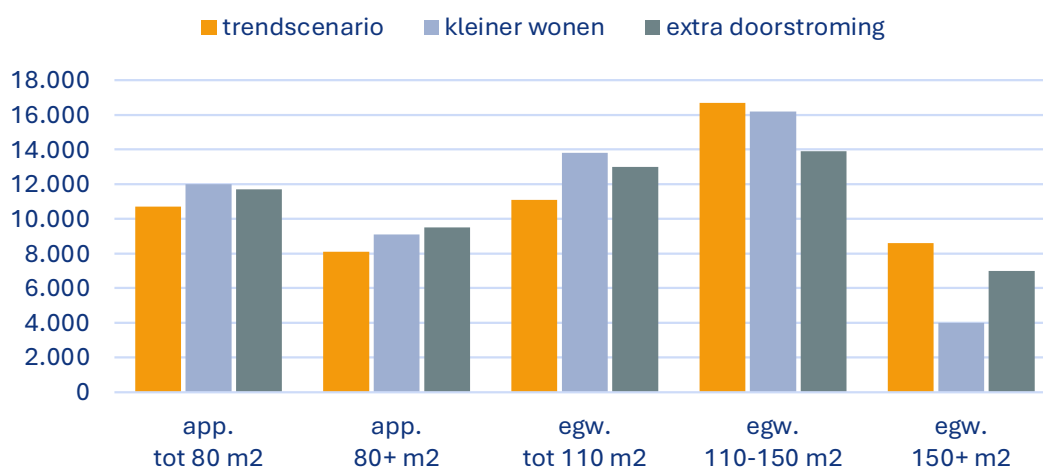
Tegelijkertijd zien we dat de bestaande voorraad ruime gezinswoningen grotendeels bezet blijft door een groeiende groep "lege-nest"-huishoudens (senioren zonder thuiswonende kinderen). De vergrijzing in Flevoland is nog maar net begonnen en het zal nog tot ver na 2040 duren voordat veel woningen langs natuurlijke weg vrijkomen. Om aan de behoefte van nieuwe generaties tegemoet te komen moeten er in dit scenario dus eengezinswoningen worden

¹ In dit onderzoek hanteren we de volgende prijsgrenzen (prijsspeil 2025):

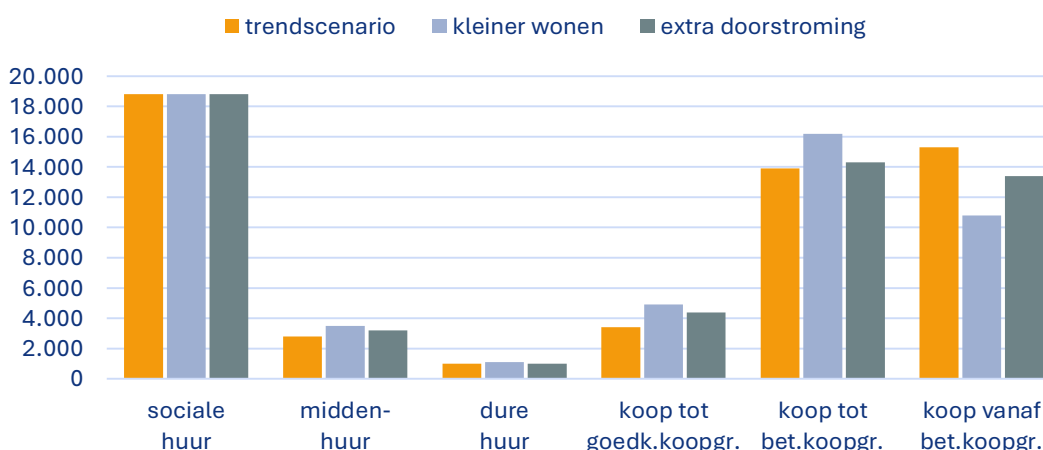
- sociale huurgrens € 900,07
- middenhuurgrens € 1.184,82
- goedkope koopgrens: € 284.000
- betaalbare koopgrens: € 405.000

toegevoegd, waaronder een substantieel aantal ruime koopwoningen (groter dan 150 m²). Kortom: meer van hetzelfde.

Toe te voegen woningen (2023- 2040) in de drie scenario's, naar type en oppervlakte



Toe te voegen woningen (2023- 2040) in de drie scenario's, naar prijssegment



Kleiner wonen scenario

In het kleiner wonen scenario (b) wordt verondersteld dat de toekomstige generaties woningzoekenden bereid zijn om met minder ruime woningen genoeg te nemen dan we in Flevoland gewend zijn geraakt. Dit scenario is ingegeven door de (beleids)wens om meer te differentiëren in het aanbod (niet nog meer van hetzelfde). Het is tevens een middel om de nieuwbouw betaalbaar te houden. We gaan in dit scenario dus uit van een “behoefte” aan iets meer kleine woningen (en daarmee ook betaalbaarder) dan in het trendscenario. Hierbij is die “behoefte” feitelijk afgedwongen door het aanbod.

Het is van belang om de consequentie van dit scenario goed te doordenken. Kleiner bouwen raakt uitsluitend woningzoekenden. Zittende huishoudens die al goed wonen (“insiders”) hebben er geen last van zo lang ze niet op zoek gaan naar een andere woning. Woningzoekenden zijn in dit scenario alle huishoudens die tussen nu en 2040 minimaal één keer verhuizen. Voor starters is het niet ongebruikelijk om klein te beginnen, maar ook als ze na een aantal jaren toe zijn aan iets groters, zullen ze ook met minder grote woningen genoeg

moeten nemen in vergelijking met voorgaande generaties. Ruime gezinswoningen worden niet veel meer toegevoegd en de bestaande voorraad blijft grotendeels bezet.

Kleiner bouwen (of eigenlijk: minder groot) kan ook zijn weerslag hebben op de demografie. In het verleden is het immers juist de bouw van (relatief betaalbare) eengezinswoningen geweest waarvoor buitenstaanders naar Flevoland trokken. Deze eventuele feedback is ook afhankelijk van alternatief aanbod elders.

Drie scenario's en hun essentiële verschillen

	a) Trendscenario	b) Kleiner wonen scenario	c) Extra doorstroom-scenario
In te lopen tekort (korte termijn, 8.200 woningen)	Voor alle scenario's hetzelfde. Zwaar accent op sociale huur (48%) en voor Flevolandse begrippen veel appartementen (55%). Ook 6% duurdere huur (belangrijk voor spoedzoekers).		
Toekomstige keuze (mogelijkheden) woningzoekenden (tot 2040)	Zoals in het verleden, mogelijk gemaakt door toevoegingen.	Nieuwe generaties wonen kleiner dan de voorgaande, deels afgedwongen door het aanbod.	Zoals in het verleden, mede mogelijk gemaakt door vrijkomend aanbod uit de voorraad.
Toekomstig woongedrag "zittenblijvers"	Ruime (gezins-)woningen in de voorraad blijven bezet door een steeds grotere groep senioren zonder thuiswonende kinderen ("lege-nesters").		Minder zittenblijvers. Meer ruim wonende senioren kiezen er voor om (iets) kleiner te gaan wonen.
Toe te voegen woningtypen *)	Meer van hetzelfde: twee derde eengezinswoningen	Groter accent op kleine woningen (appartementen), veel minder grote gezinswoningen dan in het trendscenario.	Minder grote woningen dan in het trendscenario, meer aantrekkelijk aanbod voor senioren die (iets) kleiner gaan wonen: kleine eengezinswoningen en ruime appartementen.
Toe te voegen prijsklassen *)	Voorals betaalbaar (70% tot 2040).	Nog meer betaalbaar dan in het trendscenario.	Minder duur dan in het trendscenario, maar geen heel grote verschuiving qua prijsklassen.

*) Additioneel plus in te lopen tekort: totaal 55.200 netto toe te voegen tot 2040.

Extra doorstroomscenario

De essentie van het extra doorstroomscenario is dat het lukt om meer ruim wonende lege-nesthuishouders te laten doorstromen naar een kleinere woning. Dit wordt ook wel "downsizen" genoemd. Om dit te bereiken is het in ieder geval nodig om voor deze groep aantrekkelijke alternatieven toe te voegen.

Het extra doorstroomscenario onderscheidt zich qua bouwopgave vooral van het trendscenario doordat er minder ruime eengezinswoningen toegevoegd (hoeven te) worden; deze komen immers meer vrij uit de bestaande voorraad en komen beschikbaar voor nieuwe (aanstaande) gezinnen. In plaats daarvan verschuift het accent naar middelgrote appartementen en kleinere eengezinswoningen (denk aan een “knarrenhof” of andere vormen van voor senioren aantrekkelijke laagbouw). Wat prijssklassen betreft is het verschil met het trendscenario niet heel groot. De te verleiden senioren zullen wel kwaliteitseisen (kunnen) stellen en beschikken ook vaak over vermogen uit de verkoop van hun ruime gezinswoning. Kleine (en goedkope) appartementen zijn voor deze groep juist geen aantrekkelijk alternatief.

Alternatieven

De uitkomsten zijn elders in deze rapportage nader gespecificeerd, ook per gemeente (in de bijlage). De cijfers voor individuele gemeenten zijn minder hard dan die voor de provincie als geheel. Mits op het niveau van de provincie aan de behoefte wordt voldaan, kan de opgave per gemeente anders worden ingevuld dan hier berekend. Denk aan het aanbieden van meer middenhuur in plaats van koop tot € 405.000, of de bouw van meer appartementen ten koste van eengezinswoningen. Denk ook aan een gelijkmatige verdeling van de provinciale opgave in de sociale huur (fair share, solidariteit). Dit is een kwestie van beleid en, vanwege de regionale verwevenheid van de woningmarkt, ook van regie.

De hier gepresenteerde kwalitatieve raming is niet bedoeld (en ook niet geschikt) als blauwdruk voor de nieuwbouw, maar is vooral nuttig als spiegel. Er zijn tal van (beleidsmatige) redenen om juist iets anders te willen bouwen dan de (beleidsneutrale) scenario's aangeven, zeker op lokaal niveau. Bovendien verandert de voorraad ook door andere oorzaken dan nieuwbouw (prijsontwikkeling, prijsregulering, buy-to-let, uitponning, sloop, transformaties).

Alleen al kwantitatief is de ambitie blijkens de woondeal groter dan waar de trendmatige demografische prognose op uitkomt. Meer bouwen zal er mogelijk toe leiden dat (per saldo) meer huishoudens van buiten Flevoland worden aangetrokken dan waar nu in de prognose rekening mee wordt gehouden. Het is niet uitgesloten dat dit lukt. Dit is mede afhankelijk van de geboden prijs-kwaliteitverhouding en de krapte op de woningmarkt in de herkomstgebieden. Zo is Flevoland ook ooit ontstaan, zonder dat er op die plekken enige behoefte was uitgerekend. En zolang er sprake is van een aanzienlijk tekort aan woningen zullen woningzoekenden zich deels laten sturen door het aanbod.

2 Inleiding

Op verzoek van de Provincie Flevoland heeft RIGO een raming gemaakt van de provinciale woningbehoefte. Belangrijke bronnen daarbij zijn de CBS Woonbase en de demografische Primosprognose. Het ijkpunt voor dit onderzoek is 2023. Recentere gegevens zijn nog niet beschikbaar in de CBS Woonbase.

In deze rapportage worden de uitkomsten van deze raming gepresenteerd. Alvorens dit te doen is het zinvol om kort stil te staan bij het hoe en waarom van een behoefteraming.

Het begrip woningbehoefte

De woningbehoefte, zoals hier uitgewerkt, is een schatting van de benodigde aanpassing van de woningvoorraad, zodanig dat de bevolking van de toekomst kan worden gehuisvest, rekening houdend met demografische en economische trends en met trends op de woningmarkt.

In de totale aanpassingsopgave worden twee componenten onderscheiden:

- Het (deels) inlopen van het reeds bestaande **woningtekort** en
- De **additionele woningbehoefte**, die het gevolg is van nog te verwachten ontwikkelingen in de toekomst.

Bij de berekening van de behoefte komen aannamen kijken, zoals verwachtingen ten aanzien van de demografische ontwikkeling. Deze aannamen worden elders in de rapportage nog verder besproken.

Bruikbaarheid van de uitkomsten

De behoefteraming zegt iets over de gewenste veranderingen in de woningvoorraad. In de praktijk liggen er al tal van plannen, ambities en intenties. Voor de periode tot en met 2030 is er de Woondeal. De vraag dringt zich op waar een behoefteraming voor nodig is als beleidsmakers toch al hebben afgesproken wat ze (willen) gaan bouwen.

Ondanks gemaakte afspraken is het zeker zinvol om beleidsvoornemens te spiegelen aan de uitkomsten van de raming. Zo kan er onderbouwd en bewust worden bijgestuurd.

Anders dan het beleid is de behoefteraming een **beleidsneutrale** doorrekening van verwachtingen ten aanzien van de toekomstige bevolking, **trends en constanten** op de markt. Er zijn tal van redenen om bewust af te willen wijken van deze berekende behoefte. Bijvoorbeeld omdat er reeds gemaakte afspraken met bouwpartijen zijn gemaakt, of vanwege het gebrek aan geschikte locaties. Of misschien laat de raming wel een toekomst zien die beleidsmatig ongewenst is en is de ambitie juist om een trendbreuk te bewerkstelligen. Afwijken van de raming betekent niet dat woningen leeg zullen komen te staan.

Vergelijkbaarheid

Zoals gezegd, de behoefteraming is geschikt en bedoeld als spiegel voor het beleid, niet als onwrikbaar dictaat of als niet te vermijden prognose. Wat betreft de Woondeal moet daarbij rekening worden gehouden met het volgende.

- Ten eerste: de Woondeal gaat over de “bruto” te bouwen wonen. De behoefteraming is “netto”. Het geeft aan hoe de voorraad zou moeten veranderen. Dat is niet precies hetzelfde. Behalve door nieuwbouw verandert de voorraad door sloop, door prijsontwikkeling en door omzettingen van huurwoningen naar koopwoningen

(“uitponden”) en omgekeerd. Een aantal jaren geleden werden veel huurwoningen door particuliere opgekocht voor de verhuur, recent worden juist weer veel particuliere huurwoningen verkocht. Hoe dit op termijn verder gaat is niet te voorspellen, zeker niet op gemeentelijk niveau.

- Ten tweede: de tijdsperiode is niet helemaal gelijk. De Woondeal gaat over de periode 2022 tot en met (bouwjaar) 2030. De behoefteaming start net als de demografische prognose in het jaar 2023 en heeft als tussenstand 1 januari 2030. Er is dus één (bouw)jaar achter de rug en op het moment van publiceren al drie. In die voorbije jaren is de woningvoorraad alweer veranderd, niet alleen door nieuwbouw trouwens, maar ook door ontwikkelingen in de voorraad. Eigenlijk zou je om de perioden gelijk te trekken de Woondeal moeten updaten voor de reeds opgeleverde woningen. Het monitoren van de nieuwbouw en overige omzettingen is echter een onderzoek op zich en valt buiten de scope van de behoefteaming.

Gezien bovengenoemde complicaties is de behoefte niet alleen in absolute aantallen, maar ook in percentages weergegeven. Hierdoor is toch een vergelijking op hoofdlijnen mogelijk. Daarnaast gaat de behoefteaming verder dan de Woondeal, zowel in de tijd (ook na 2030 is er behoefte) als in kwaliteiten (ook woningtypen).

Opbouw van deze rapportage

De rapportage is verder als volgt opgebouwd. In het eerstvolgende hoofdstuk wordt kort ingegaan op de huidige situatie op de woningmarkt. Vervolgens bespreken we het actuele woningtekort en de opgave om dit tekort terug te dringen. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt stilgestaan bij de demografische prognose. Vervolgens komt de additionele woningbehoefte aan de orde en worden beide componenten gecombineerd tot een totale opgave. We sluiten af met een duiding, waarbij we de uitkomsten ook kort spiegelen aan de bouwplannen.

3 Huidige situatie

3.1 Huishoudens, woningvoorraad en bewoning

De huishoudens

De Provincie Flevoland telt anno 2023 in totaal 188.300 huishoudens. Bijna de helft hiervan woont in Almere. In Lelystad wonen nog eens 36.800 huishoudens. De resterende 56.800 woont in één van de ZUND-gemeenten.

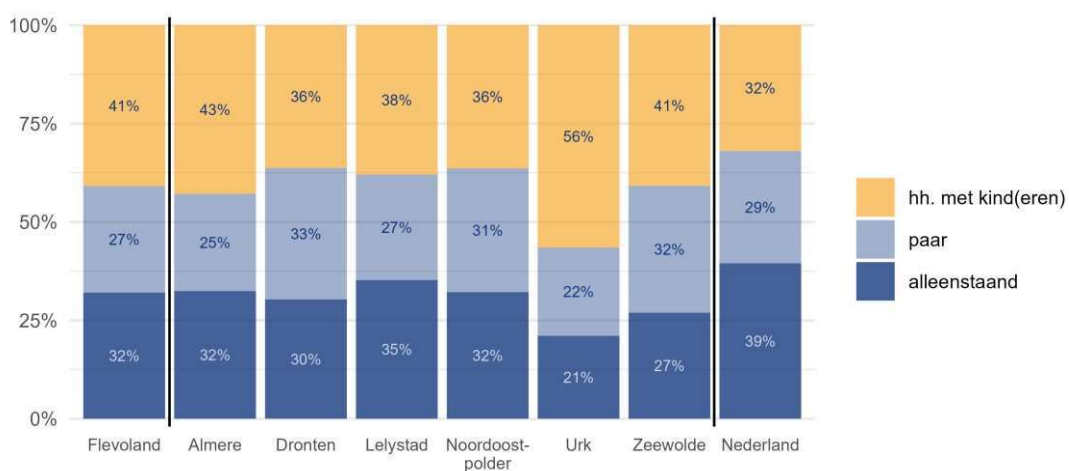
tabel 1 Huishoudens per gemeente in 2023.

Gemeente	Aantal huishoudens
Almere	94.700
Dronten	18.800
Lelystad	36.800
Noordoostpolder	21.000
Urk	6.800
Zeewolde	10.200
Flevoland	188.300

Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

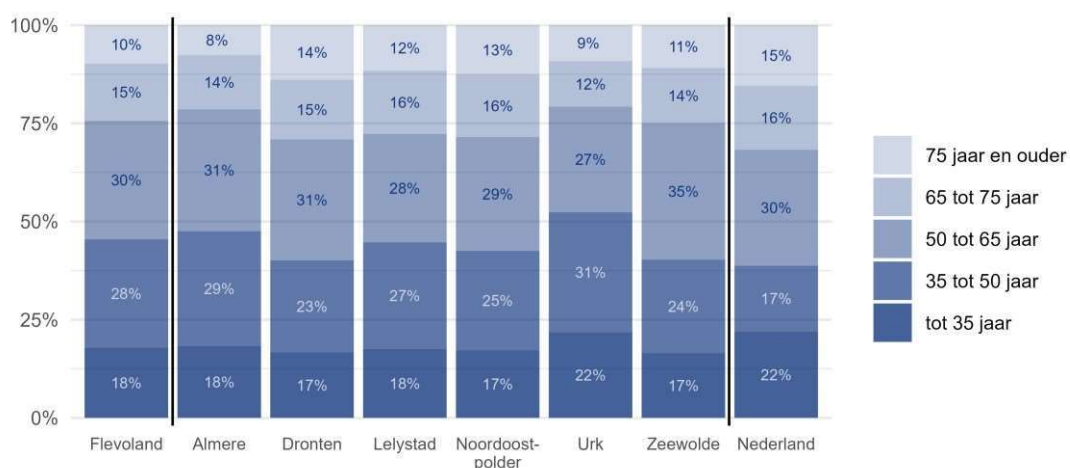
Flevoland is een provincie met relatief veel gezinnen in vergelijking met landelijke cijfers (figuur 1). Dit zien we terug in de leeftijdsopbouw: in Flevoland zijn er meer huishoudens van middelbare leeftijd (35 tot 65 jarigen) dan in de landelijke verdeling (figuur 2). Voornamelijk het aandeel 35 tot 50 jarigen is nadrukkelijker aanwezig in de Provincie Flevoland. Daarentegen zien we relatief minder jongeren en ouderen.

figuur 1 Huishoudens naar huishoudensamenstelling, Flevoland en gemeenten.



Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

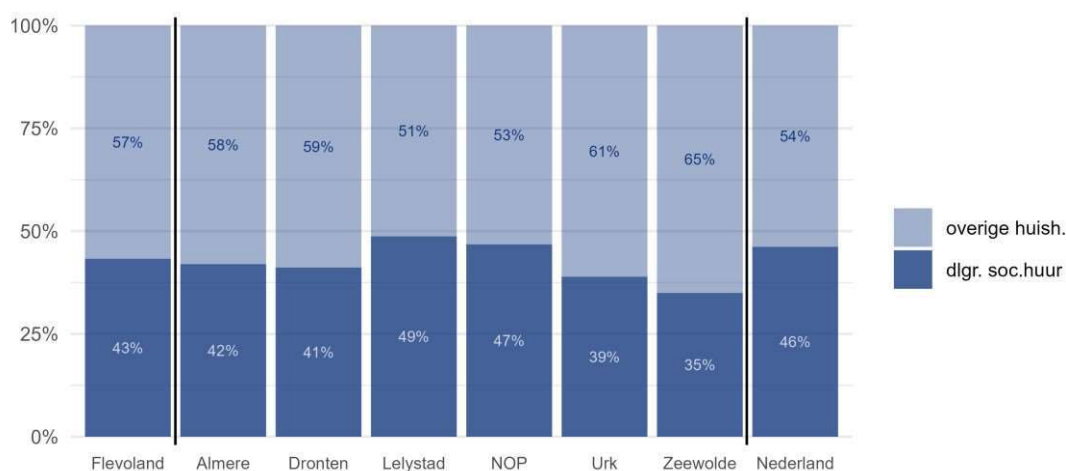
figuur 2 Huishoudens naar leeftijd, Flevoland en gemeenten.



Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

Qua inkomensverdeling zien we dat ruim 4 op de 10 huishoudens behoort tot de doelgroep sociale huur. Tussen de gemeenten zien we verschillen. In Lelystad zien we het grootste aandeel doelgroep; in Zeewolde zien we het grootste aandeel niet-doelgroep. Ter vergelijking: in Nederland als geheel behoort 46% van de huishoudens tot de doelgroep voor de sociale huur (bron: WoON2024).

figuur 3 Huishoudens naar inkomen, Flevoland en gemeenten.



Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

De woningvoorraad

Het aantal woningen in Flevoland valt lager uit dan het aantal huishoudens (tabel 2). Maar niet alle woningen worden daadwerkelijk bewoond. Een deel staat leeg. In de provincie gaat het om 5.500 woningen, of 3,1% van de totale voorraad (landelijk is dit 4,2%). Het gaat daarbij voornamelijk om zogenaamde frictieleegstand: woningen die tijdelijk leegstaan bij een verhuizing met of zonder verbouwing.

Daarmee zijn er meer huishoudens dan bewoonde woningen. Dat betreft 12.700 huishoudens. Dat betekent niet dat zij allemaal op straat staan. Niet alle huishoudens wonen in een zelfstandige woning. Sommige huishoudens wonen “onzelfstandig”, bijvoorbeeld in een verkamerde woning met meerdere huishoudens. In dat geval wordt een woning bewoond door meerdere huishoudens. Ook bewoners van woonboten en stand-/ligplaatsen vallen onder de groep onzelfstandig wonende huishoudens. Volgens de wet zijn dit geen woningen.

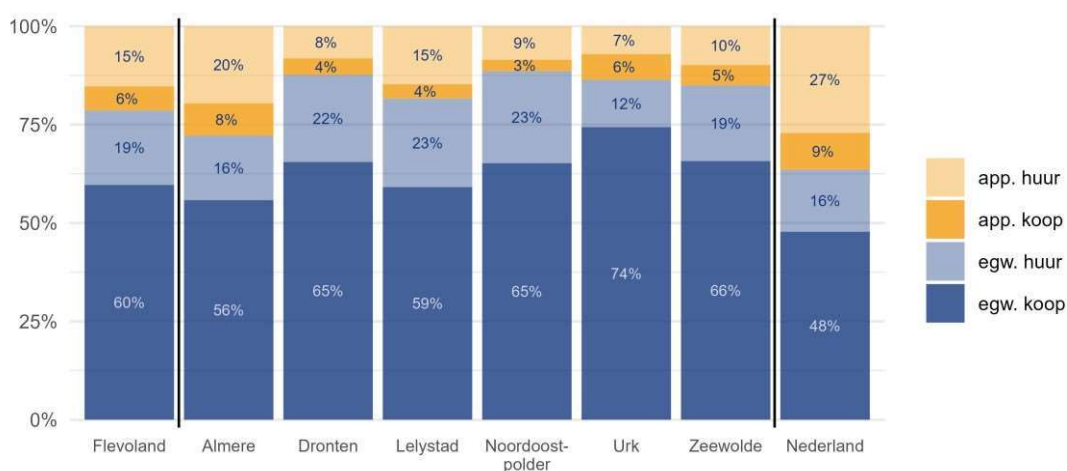
tabel 2 Bewoonde woningvoorraad naar oppervlakte, Flevoland en gemeenten.

Gemeente	Woningvoorraad	Bewoonde woningvoorraad	Niet-bewoonde woningvoorraad	Leegstand (%)
Almere	90.700	88.300	2.390	2,6%
Dronten	18.300	17.600	750	4,1%
Lelystad	35.100	34.000	1.030	2,9%
Noordoostpolder	20.800	19.900	880	4,2%
Urk	7.000	6.700	260	3,7%
Zeewolde	9.400	9.100	220	2,3%
Flevoland	181.300	175.600	5.530	3,1%

Bron: CBS Woonbase, CBS registraties; bewerking RIGO.

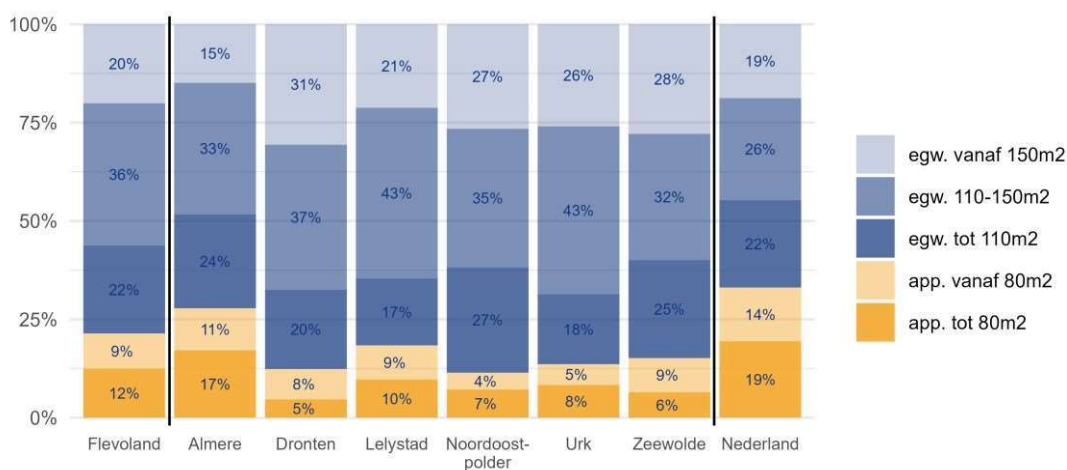
De woningvoorraad in Flevoland bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen, waarvan het leeuwendeel koopwoningen (60%). Vergeleken met de landelijke verdeling zien we een stuk minder appartementen, zowel in de koop als in de huur (figuur 4). Tevens is de Flevolandse woningvoorraad één met relatief grote woningen (figuur 5). Meer dan de helft van alle woningen is een eengezinswoning van 110m² of groter, en in vergelijking met de landelijke voorraad zien we in Flevoland een kleiner aandeel appartementen. Daarin zien we wel onderscheid tussen Almere en de andere gemeenten. Almere kenmerkt zich door een stedelijkere woningvoorraad. Het aandeel appartementen en het aandeel kleine eengezinswoningen (<110m²) ligt er hoger dan de andere gemeenten.

figuur 4 Bewoonde woningvoorraad naar woningtype en eigendom, Flevoland en gemeenten.



Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

figuur 5 Bewoonde woningvoorraad naar oppervlakte, Flevoland en gemeenten.



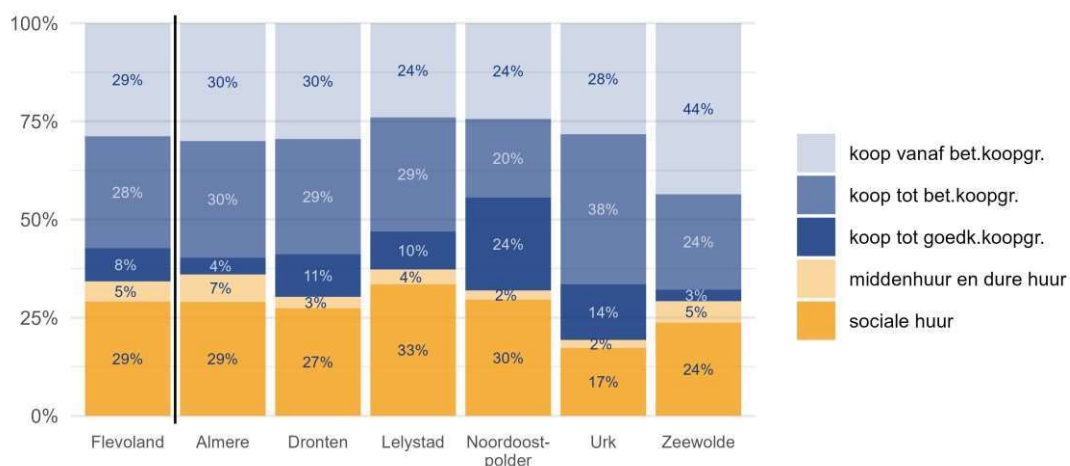
Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

De huidige voorraad bestaat voor 29% uit sociale huurwoningen, 4% uit middenhuurwoningen² en in totaal voor 36% uit betaalbare koopwoningen³. Dat maakt een totale “betaalbare” woningvoorraad van 69% woningen. Ook hier zien we verschillen tussen gemeenten. Lelystad en de Noordoostpolder kennen een goedkopere woningvoorraad. In Zeewolde is de voorraad relatief aan de duurdere kant.

² In dit rapport wordt de middenhuur soms samengenomen met de dure huur. Het gaat in beide gevallen namelijk om een klein segment in de voorraad.

³ Het goedkope koopsegment bestaat uit woningen met een geschatte verkoopwaarde tot €284.000. De grens voor betaalbare koopwoningen ligt op €405.000.

figuur 6 Bewoonde woningvoorraad naar prijssegment*, Flevoland en gemeenten.



*) Percentages sociale huur betreffen woningen in bezit corporaties en particuliere verhuurders. Daarmee wijkt het af van de definitie volgens de Regiewet, wat alleen sociale huurwoningen in bezit van corporaties telt.

Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

Bewoning

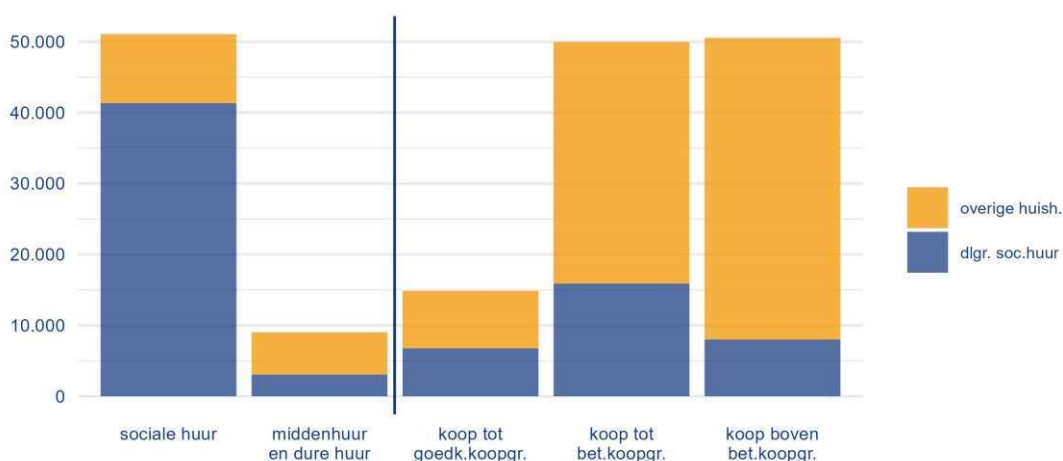
De bewoning naar inkomensgroep verschilt tussen de prijssegmenten. Voor Flevoland als geheel zien we dat de sociale huur voor het grootste deel wordt bewoond door de doelgroep voor de sociale huur. Dat zijn huishoudens met een inkomen tot de DAEB-grens⁴. Ook zien we in de sociale huur huishoudens met een inkomen boven de DAEB-grens. Dit kan zijn ontstaan als huishoudens die bij toewijzing behoorden tot de doelgroep sociale huur een stijging in huishoudeninkomen hebben meegemaakt. Dat kan door inkomensontwikkeling, maar ook doordat er iemand intrekt bij de bewoner. Verder zien we dat het segment middenhuur en dure huur in meerderheid, maar niet volledig, wordt bewoond door huishoudens die niet tot de doelgroep voor de sociale huur behoren.

In de koopsector worden woningen met een geschatte verkoopprijs tot de betaalbaarheidsgrens⁵ voor een minderheid bewoond door de doelgroep voor de sociale huur. Het dure segment koopwoningen wordt voornamelijk bewoond door huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens. De relatie tussen inkomen en woningbehoefte is overigens diffuus. Mensen kunnen in de doelgroep voor sociale huur terecht komen (bijvoorbeeld doordat ze met pensioen gaan of hun partner overlijdt), maar dat betekent niet automatisch dat ze behoefte krijgen aan een goedkopere woning (bijvoorbeeld doordat ze schuldenvrij in een koopwoning wonen). Over vermogens is geen informatie beschikbaar, maar over eigen woningbezit wel. Hier is rekening mee gehouden.

⁴ De DAEB-grens lag in 2023 op € 44.035 voor alleenstaanden en op € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens. Voor overige inkomensgrenzen voor woningtoewijzing houden we ons in dit onderzoek aan de landelijke grenzen, te vinden op <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/huurbeleid-2023>

⁵ Voor de goedkope koopgrens wordt € 284.000 en voor de betaalbare koopgrens € 405.000 aangehouden (prijspeil 2025).

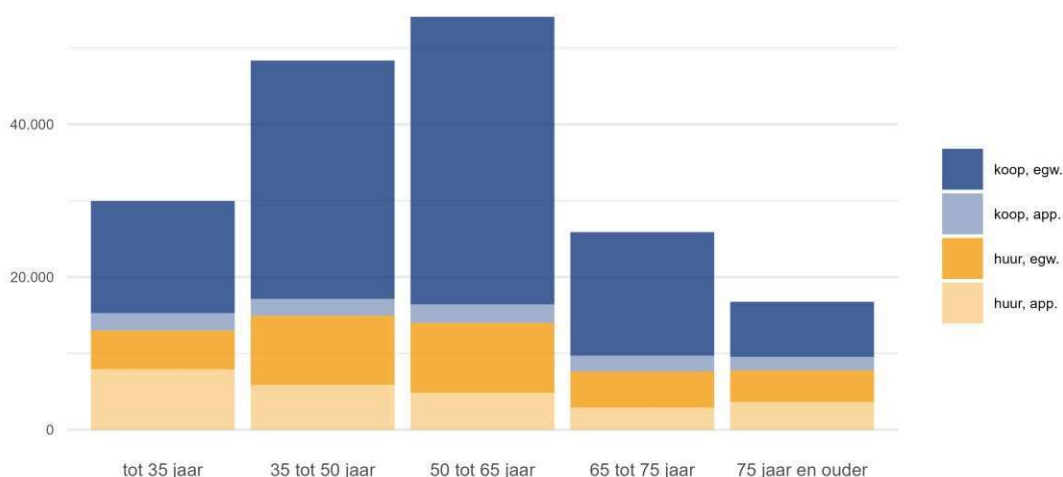
figuur 7 Huishoudens naar inkomen uitgesplitst per prijssegment, Flevoland.



Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

Al eerder constateerden we dat bevolking van Flevoland voor een groot deel bestaat uit huishoudens van middelbare leeftijd (tussen de 35 en 65). In figuur 8 zien we dat deze groep voornamelijk woont in (eengezins)koopwoningen. Daarin verschillen ze van jongeren en senioren. Die groepen wonen minder in eengezinswoningen, en gelijkmatiger verdeeld over koop en huur.

figuur 8 Huishoudens naar leeftijd uitgesplitst naar woningtype, Flevoland.



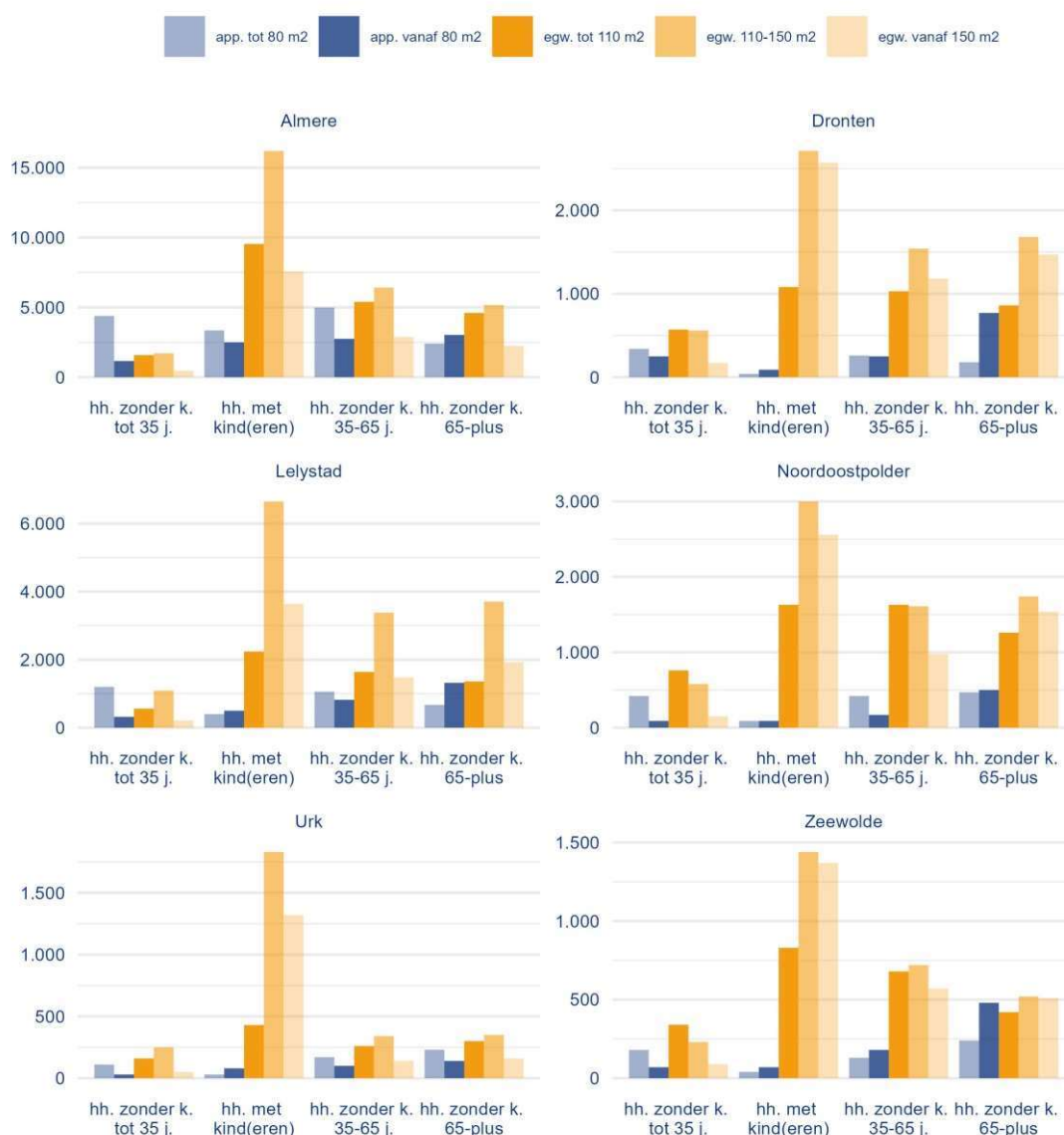
Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

De groep huishoudens van middelbare leeftijd betreft nu een groot deel gezinnen. In de toekomst gaan de kinderen op een gegeven moment uit huis. Daarmee zal de bewoning van (eengezins)koopwoningen langzamerhand veranderen naar meer oudere huishoudens zonder kinderen, ofwel “lege-nesters”. En daar zien we een toekomstige mismatch ontstaan. Als de gezinnen van de toekomst ook een (eengezins)koopwoning behoeven, maar die slechts mondjesmaat vrijkomen, waar moeten die gezinnen dan wonen? Deze ontwikkeling

onderstreept de noodzaak om tijdig in te spelen op de veranderende huishoudensamenstelling en de druk op het aanbod van eengezinswoningen.

De huidige woonsituatie van huishoudens in diverse levensfasen per gemeente is in meer detail weergegeven in figuur 9. De figuur maakt duidelijk dat de eengezinswoning ook onder de 65-plussers zonder kinderen de dominante woonvorm is. Voor zover senioren in appartementen wonen, zijn dat wel de relatief ruimte appartementen, voor zover die aanwezig zijn. In de ZUND-gemeenten wonen huishoudens met kinderen ruimer dan in Almere en Lelystad. Eengezinswoningen van meer dan 150 vierkante meter zijn in de ZUND-gemeenten geen uitzondering. Dit betekent ook dat toekomstige “downsizers” gewend zijn aan veel woonruimte.

figuur 9 Huishoudens en hun woonsituatie naar levensfase per gemeente



Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

3.2 Dynamiek op de woningmarkt

De huidige woningvoorraad en huishoudenssamenstelling geven een statisch beeld, een doorsnede van de situatie. Kijken we naar de dynamiek op de woningmarkt, dan ziet het beeld er anders uit. De woningzoekenden zijn geen afspiegeling van de bevolking en de betrokken woningen geen afspiegeling van de voorraad.

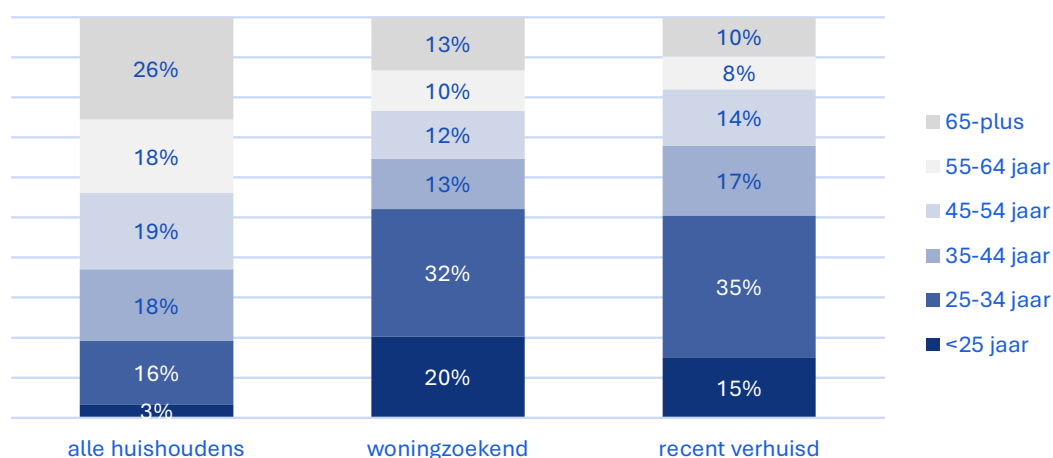
Woningzoekenden versus recent verhuisden

Met behulp van het Woononderzoek Nederland 2024 (WoON2024) is af te leiden wie er in Flevoland op zoek is naar een woning (binnen een termijn van twee jaar) en wie er recent (de afgelopen twee jaar) is verhuisd. Die twee groepen verschillen van elkaar en ook van de bevolking als geheel. In figuur 10 is te zien dat er maar weinig jonge huishoudens zijn (in de leeftijd onder de 25 jaar), maar dat er wel veel jongeren (potentiële huishoudens) op zoek zijn naar een woning. Voor 55-plussers geldt het omgekeerde.

Ook is te zien dat zowel jongeren als 55-plussers onder de recent verhuishouden een kleiner aandeel hebben dan onder de woningzoekenden. Dit wijst er op dat deze leeftijdsgroepen moeite hebben om hun woonwens te realiseren. Voor jongeren onder de 25 komt dit overigens wel weer goed in de daaropvolgende leeftijdsklasse.

De vraag dringt zich op waarom er zo weinig 55-plussers verhuizen. Is hun woonwens minder hard dat die van anderen? Stellen ze (te) hoge eisen? Is er geen geschikt aanbod voor deze groep? Het antwoord zal een combinatie zijn van deze factoren.

figuur 10 Woningzoekenden en recent verhuisden in Flevoland.



Bron: WoON2024; bewerking RIGO.

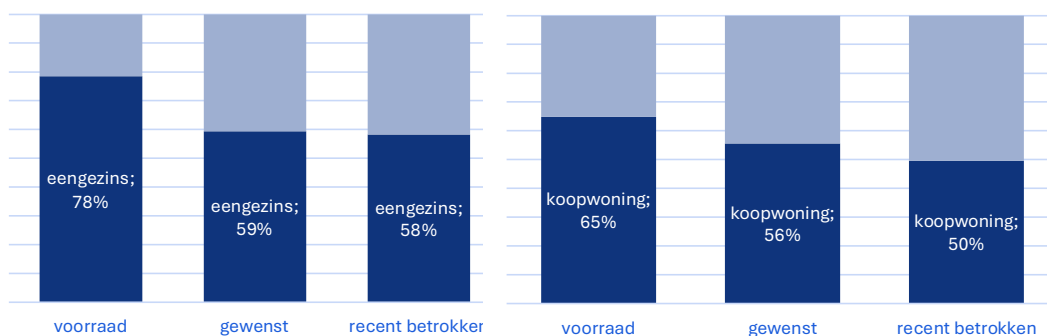
Gewenste versus betrokken woningen

Kijken we naar de gewenste en de betrokken woningen, dan zijn dit geen afspiegelingen van de voorraad. De dynamiek in huurwoningen is groter dan in koopwoningen en de dynamiek in appartementen is groter dan in eengezinswoningen. Grote woningen (vijf of meer kamers) zijn er volop in de voorraad, maar worden naar verhouding minder vaak gewenst en betrokken.

De kleinste woningen (twee of minder kamers) worden niet vaak gewenst, maar wel vaak betrokken, helemaal als we bedenken dat er niet eens zo veel kleine woningen zijn in de

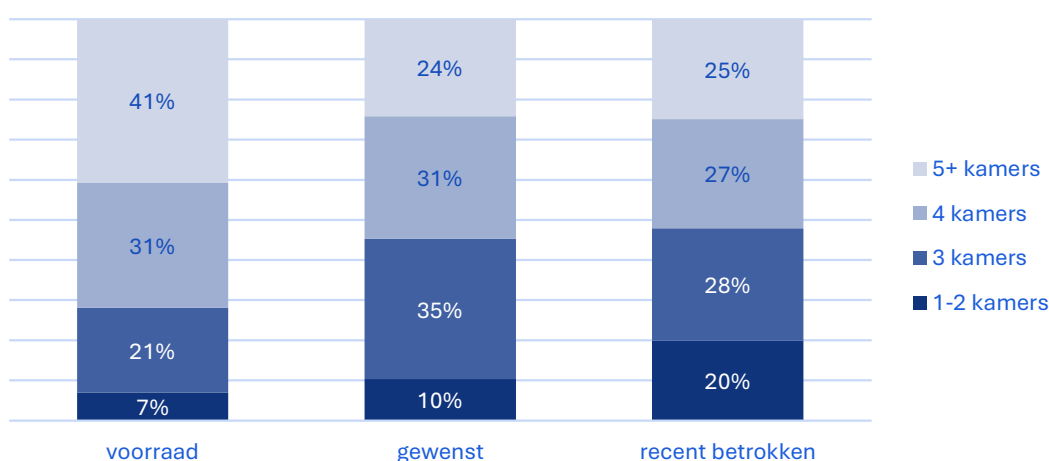
voorraad (figuur 12). Deze woningen kennen dus een hoge omloopsnelheid. Vier- en vooral driekamerwoningen daarentegen worden minder vaak betrokken dan gewenst. Jonge woningzoekenden, onder wie veel starters nemen genoeg met een één- of tweekamerwoning waar ze liever drie kamers zouden hebben. Senioren, onder wie veel doorstromers, blijven zitten in hun grote woning als ze geen drie- of vierkamerwoningen kunnen vinden.

figuur 11 Gewenste en recent betrokken woningen in Flevoland, eigendom en woningtype



Bron: WoON2024; bewerking RIGO.

figuur 12 Gewenste en recent betrokken woningen in Flevoland, aantal kamers



Bron: WoON2024; bewerking RIGO.

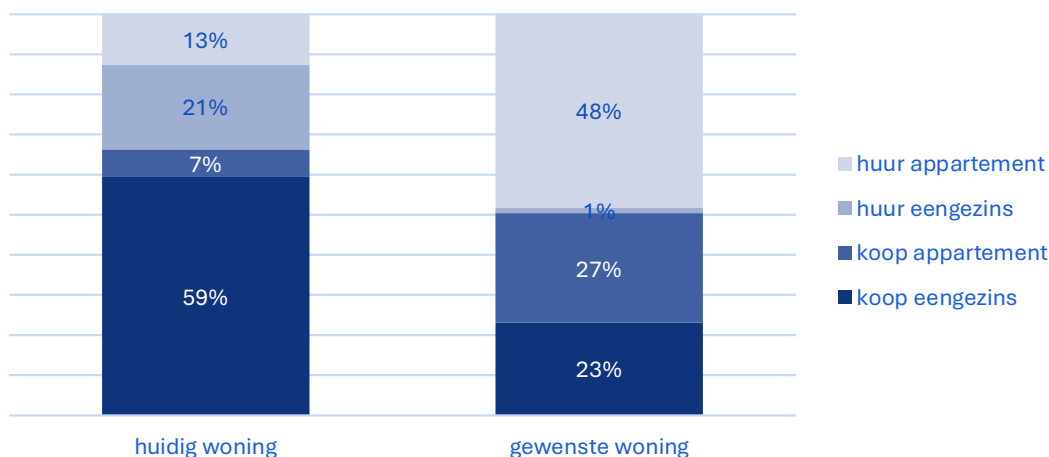
Woonsituatie en wensen van “lege-nesters”

Vooruitlopend op het scenario “extra doorstroming” zoomen we in deze paragraaf in op de woonwensen van 55-plussers zonder (thuiswonende) kinderen. Deze huishoudens, die we hier kortweg aanduiden als “lege nesters” nemen een sleutelpositie in op de woningmarkt. Als ze doorstromen, gaan ze vaak kleiner wonen en komt hun huidige, vooral ruime woning beschikbaar voor jonge (aanstaande) gezinnen. Op dit scenario komen we nog terug elders in deze rapportage.

Op basis van het WoON2024 kan worden geschat dat er momenteel circa 66.000 lege-nest huishoudens in Flevoland wonen, waarvan er circa 8.000 op zoek zijn naar een andere woning. In figuur 13 is te zien dat deze potentiële doorstromers overwegend in eengezinswoningen

wonen, veelal in een koopwoning. De gewenste woning van deze groep is overwegend een appartement en dan vooral in de huursector. Er zijn ook lege-nesters op zoek naar een (andere) eengezinswoning, maar per saldo zou de doorstroming van lege-nesters eengezinswoningen uit de voorraad vrijmaken.

figuur 13 Huidige en gewenste woning van woningzoekende 55-plussers zonder kinderen in Flevoland, type en eigendom

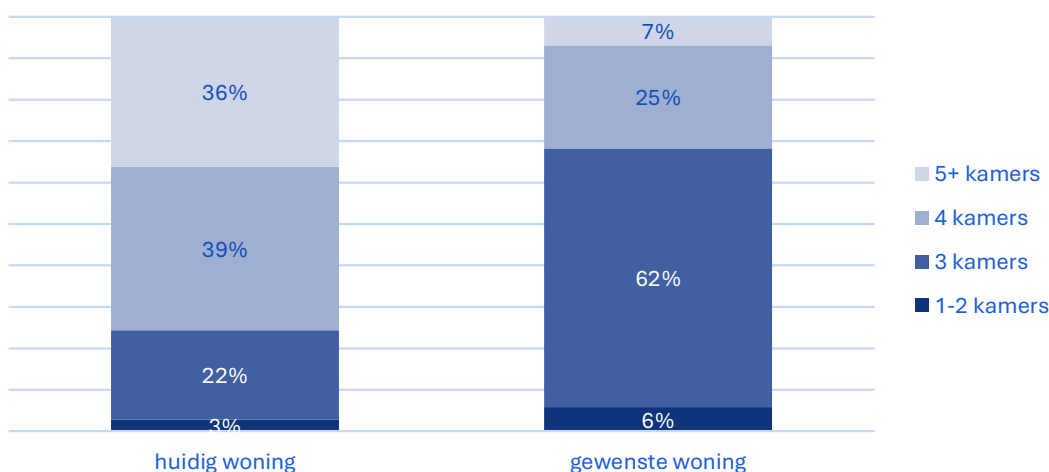


Bron: WoON2024; bewerking RIGO.

Kijken we naar de woninggrootte, gerekend in aantal kamers, dan blijken de woningzoekende lege-nesters momenteel relatief groot te wonen (zie figuur 14). De gewenste woningen hoeven lang niet zo groot te zijn. Driekamerwoningen zijn favoriet. Er is ook nog wel vraag naar vierkamerwoningen. Groter is nauwelijks meer gewenst, kleiner dan drie kamers ook niet.

De wensen van woningzoekende lege-nesters zijn in lijn met de uitkomsten van het extra-doorstroomscenario, dat zal worden uitgewerkt in hoofdstuk 6.

figuur 14 Huidige en gewenste woning van woningzoekende 55-plussers zonder kinderen in Flevoland, aantal kamers

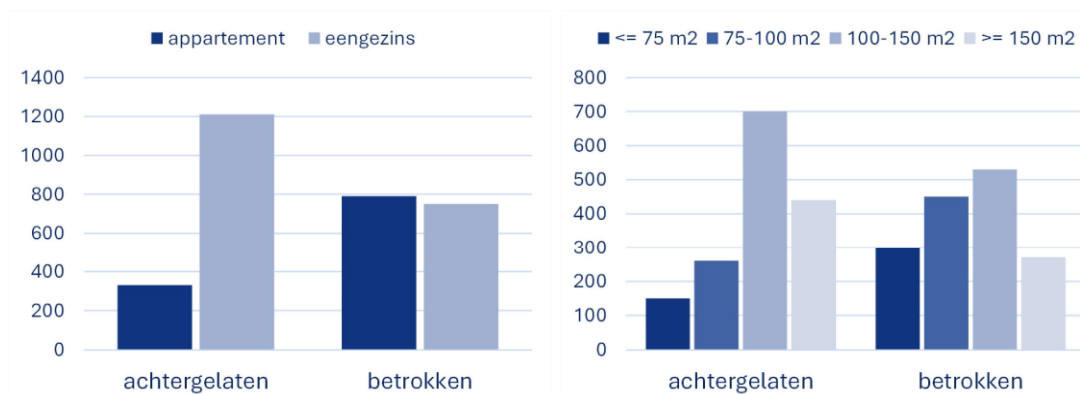


Bron: WoON2024; bewerking RIGO.

Recent doorgestroomde 60-plussers

Aanvullend aan bovenstaande analyse is met behulp van de Woonbase de feitelijke doorstroming in beeld gebracht van 60-plussers. Het gaat hier over 60-plussers die in het jaar 2023 zijn doorgestroomd uit een woning in Flevoland. Weergegeven in figuur 15 zijn de door deze groep achtergelaten en betrokken woningen. De aantallen achtergelaten woningen en betrokken woningen zijn even groot. De betrokken woningen kunnen ook buiten Flevoland liggen, de achtergelaten woningen liggen allemaal in Flevoland. In totaal gaat het om 1.540 woningen / huishoudens.

figuur 15 In 2023 doorgestroomde zestigplussers uit Flevoland, achtergelaten en betrokken woningen



Bron: Woonbase; bewerking RIGO.

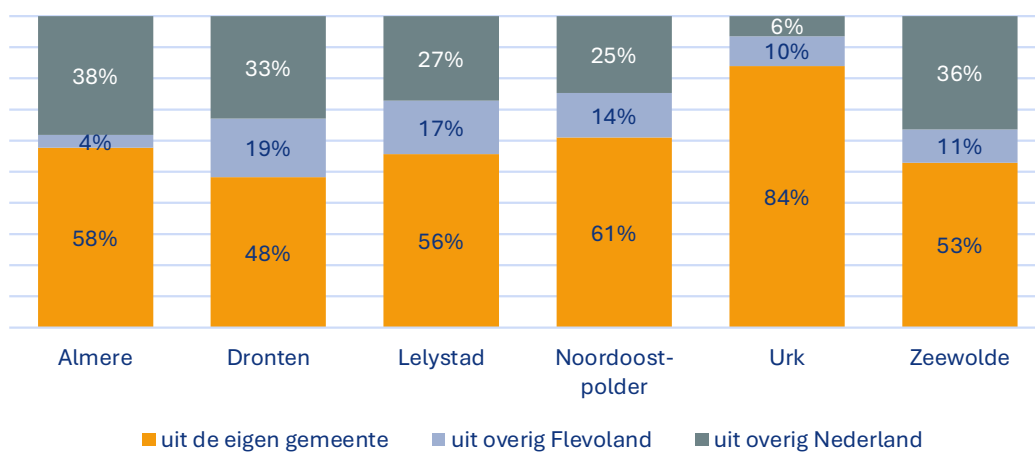
Deze analyse bevestigt het beeld dat senioren die doorstromen wel (per saldo) kleiner gaan wonen, maar toch ook weer niet al te klein. Kanttekening is wel dat deze “keuze” mede is ingegeven door het aanbod.

Herkomst van de instroom

De woningmarkt strekt zich uit tot voorbij de gemeentegrenzen en ook tot buiten de provincie. Traditioneel trekt Flevoland veel instromers van buiten. In figuur 16 is weergegeven waar de in 2023 verhuisde huishoudens vandaan zijn gekomen. Het gaat dan om binnen Nederland verhuisde (hoofden van) huishoudens, die op 31 december 2023 in Flevoland woonden, in vergelijking met hun woonplaats op 1 januari. Hier kunnen ook huishoudens bij zitten die in de loop van 2023 zijn gevormd.

Ten zien is dat vooral Almere en Zeewolde huishoudens van buiten de Provincie hebben aangetrokken. Gemiddeld kwam één op de drie huishoudens van buiten Flevoland. Dronten trok daarnaast ook vestigers uit de rest van Flevoland. Urk en in mindere mate Noordoostpolder zijn het meest op zichzelf gericht, Dronten het minst.

figuur 16 Herkomst van in 2023 verhuisde huishoudens



Bron: Woonbase; bewerking RIGO.

4 Het woningtekort

Woningbehoefte, zoals die hier wordt uitgewerkt, bestaat uit twee onderdelen. Een onderdeel heeft te maken met de verwachte toename van het aantal huishoudens. Er moeten woningen bij om deze groei te accommoderen. Dit noemen we de **additionele woningbehoefte**. Het andere onderdeel heeft te maken met het feit dat er nu al sprake is van een **tekort aan woningen**. Om dit tekort terug te dringen, moeten dus meer woningen moeten worden toegevoegd dan het aantal huishoudens toeneemt. Hoe veel en wat voor woningen dat moeten zijn is onderwerp van dit hoofdstuk.

4.1 Het woningtekort, kwantitatief

Het behoeft geen betoog dat de woningmarkt anno nu uitermate krap is. Dit uit zich onder meer in lange wachttijden in de sociale huur en hoge prijzen in de marktsector.⁶ Degenen die daar het meeste tegenaan lopen zijn de “outsiders” op de woningmarkt, huishoudens die niet over een woning (koop dan wel huur) voor zichzelf beschikken en die dat wel zouden willen. In dit verband wordt ook wel gesproken over het woningtekort. Er zijn meer huishoudens dan er woningen beschikbaar zijn.

Voor alle duidelijkheid: het woningtekort betreft (naast potentiële starters) huishoudens die wel onderdak hebben, maar niet in een reguliere woning. Denk daarbij aan mensen die tijdelijk moeten wonen op een vakantiepark omdat ze geen woning kunnen vinden. Ook gaat het om huishoudens die hun woning delen met anderen, maar graag op zichzelf zouden willen wonen.

Daarnaast zijn er huishoudens die wel in een (niet-gedeelde) woning wonen, maar daar een (te) hoge prijs voor betalen. Zij tellen niet mee voor het woningtekort – ze hebben immers een woning – maar zijn indirect ook “slachtoffer” van het tekort. De krapte drijft immers de prijzen op in het niet-gereguleerde deel van de woningmarkt. Het terugdringen van het tekort is daarmee ook in het belang van huishoudens die afhankelijk zijn van (of momenteel noodgedwongen uitwijken naar) de vrije markt.

Het zogeheten “statistische woningtekort” voor Nederland als geheel bedraagt momenteel meer dan 400.000. Deze schattingen zijn gebaseerd op landelijk dekkende registraties, waaruit op adres- en persoonsniveau kan worden afgeleid hoe mensen zijn gehuisvest. Meer informatie hierover is te vinden op de website van het Ministerie.⁷ Over het begrip woningtekort is ook een uitgebreide rapportage gemaakt in opdracht van het Ministerie.⁸

Binnen Flevoland vinden we het grootste woningtekort, zowel in absolute als in relatieve zin, in Almere en Lelystad (tabel 3). In de Provincie Flevoland als geheel bedraagt het tekort 6,5% van de woningvoorraad. Ter vergelijking: voor heel Nederland gaat het om 4,9% van de voorraad.

⁶ De term “sociale huur” wordt in deze rapportage gebruikt voor woningen met een huurprijs tot € 808 (prijsspeil 2023), de term “marktsector” voor alle overige woningen.

⁷ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>.

⁸ ABF Research (2024), Evaluatie woningtekort.

tabel 3 Totale woningvoorraad, totale tekort en in te lopen tekort, Flevoland en gemeenten.

Gemeente	Woningvoorraad (aantal)	Woningvoorraad (%)	Woning- tekort	Aantal woningen nodig om tekort terug te brengen
Almere	90.700	50%	7.070	5.200
Dronten	18.300	10%	680	340
Lelystad	35.100	19%	2.730	2.020
Noordoostpolder	20.800	11%	780	380
Urk	7.000	4%	260	120
Zeewolde	9.400	5%	360	180
Flevoland	181.300	100%	11.870	8.240

Bron: CBS Woonbase, CBS registraties; bewerking RIGO.

Welk tekort is aanvaardbaar?

Het woningtekort is niet plotseling ontstaan. Het is het gevolg van het feit dat de woningproductie over een lange periode gezien achterblijft bij de bevolkingsgroei. Het zal dan ook niet plotseling verdwijnen. Sterker nog, het aantal huishoudens blijft nog verder toenemen. Om het tekort terug te dringen zal de voorraad meer moeten toenemen dan het aantal huishoudens. Zo niet, dan loopt het tekort alleen maar op.

Het zal niet nodig zijn om het tekort volledig op nul te krijgen. De rijksoverheid streeft naar een tekort dat 2% bedraagt van de woningvoorraad. Een kleiner tekort dan 2% heeft ook weer nadelen, zoals risico op structurele leegstand in de minder aantrekkelijke delen van de voorraad.

Om het tekort op het aanvaardbaar niveau van 2% te krijgen zijn 8.240 extra woningen nodig, bovenop de additionele behoefte als gevolg van demografische groei. Anders dan deze additionele behoefte, die nog ter sprake komt in hoofdstuk 6, is het inlopen van het tekort niet aan een tijdsperiode gebonden. Het tekort bestaat reeds, dus eigenlijk hadden die woningen er al moeten staan.

4.2 Het tekort, kwalitatief

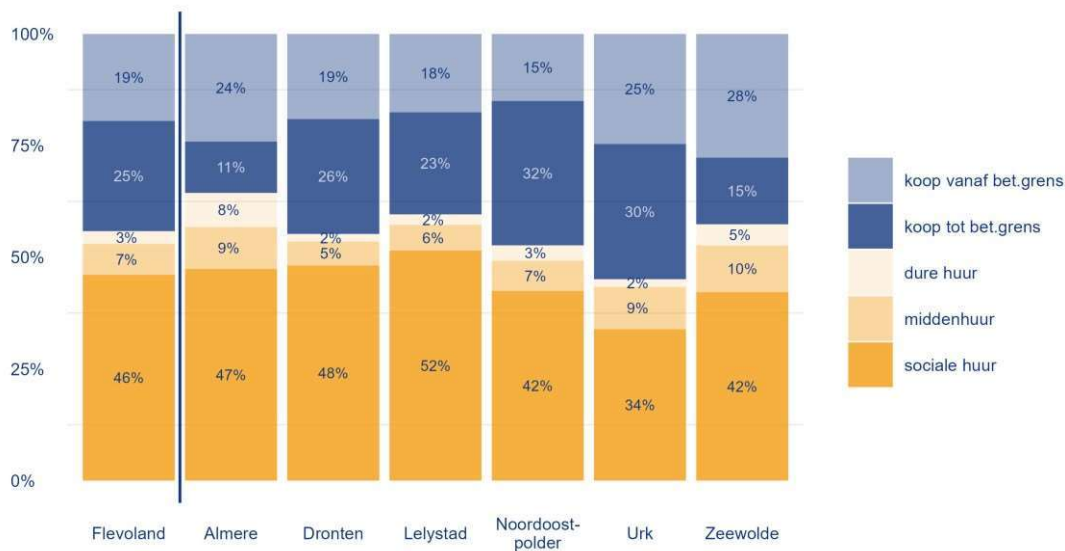
Door starters betrokken woningen

De vraag dringt zich op wat voor woningen nodig zijn om het woningtekort terug te dringen. We mogen aannemen dat de outsiders op de woningmarkt in meerderheid niet al te draagkrachtig zijn. Over de financiële situatie van deze groep ontbreekt echter harde informatie. Het valt niet uit te sluiten dat er ook (potentiële) huishoudens tussen zitten die zich wel het een en ander kunnen veroorloven, maar simpelweg aanlopen tegen het feit dat er te weinig aanbod is. Denk aan woningdelers met een goede baan, scheidingsgevallen of thuiswonende kinderen die sparen voor een koopwoning. Of denk aan expats die ergens onderhuren of onzelfstandig wonen.

Bij wijze van referentie is in figuur 17 uit het WoON afgeleid wat voor woningen recent door starters zijn betrokken. Dat zijn huishoudens die voorheen in dezelfde situatie verkeerden als de huidige outsiders, dat wel zeggen ofwel als inwonend kind bij hun ouders ofwel op kamers of

woningdeler. We zien dat een substantieel deel inderdaad een woning heeft betrokken in de lagere prijsklassen, voornamelijk de sociale huursector. De markt voor duurdere huur onder starters is in de provincie relatief klein. In Flevoland zijn toch ook nog betrekkelijk veel starters erin geslaagd om een koopwoning te bemachtigen.

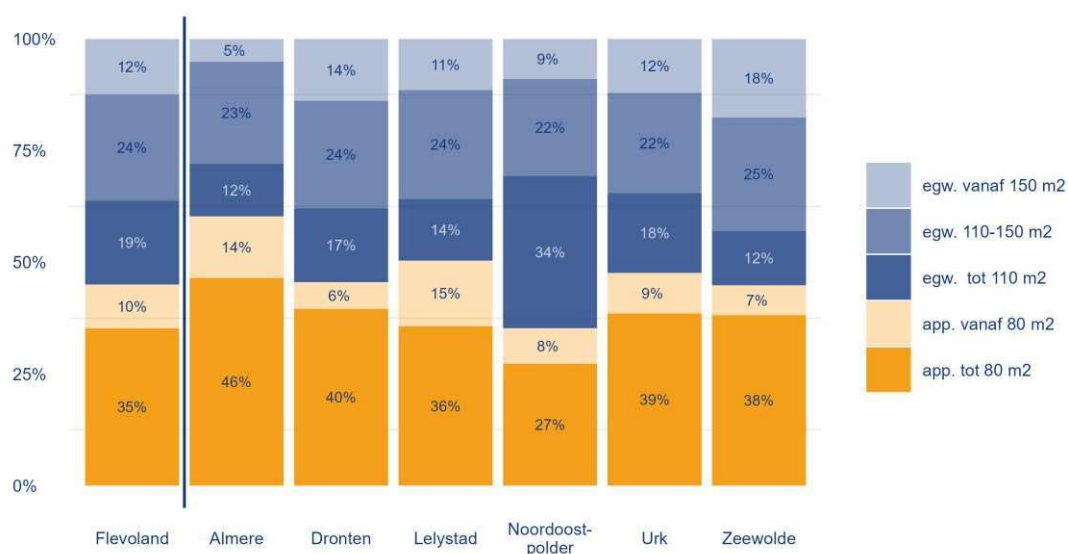
figuur 17 Recent door starters betrokken woningen, naar prijssegment, Flevoland en gemeenten.



bron: CBS registraties, WoON 2021; bewerking RIGO.

Wanneer we kijken naar het type woning dat recent door starters is betrokken (figuur 18) zien we dat meer dan de helft van de starters in staat is geweest om een eengezinswoning te bemachtigen. Het zijn dan voornamelijk kleine en middelgrote eengezinswoningen. Dit hangt uiteraard samen met de woningvoorraad die voor het grootste deel uit eengezinswoningen bestaat. Wel zien we verschillen tussen gemeenten. Dat komt enerzijds door verschil in voorraad, anderzijds kan het zoekgedrag verschillen tussen de gemeenten. Denk aan de traditie dat kinderen sparen om direct uit het ouderlijk huis te kunnen kopen, al dan niet geholpen door schenkingen.

figuur 18 Recent door starters in betrokken woningen, naar type en eigendom, Flevoland en gemeenten.



bron: CBS registraties, WoON 2021; bewerking RIGO.

De recent door starters betrokken woningen nemen we in het vervolg mee bij de kwalitatieve invulling van het woningtekort. Dit houdt onder meer in dat de opgave om het woningtekort in de provincie terug te dringen (in totaal circa 8.200) voor bijna de helft uit huurwoningen in het sociale segment (tot € 900) zal moeten bestaan.

5 Ontwikkeling van de huishoudens

Het vorige hoofdstuk ging over het actuele woningtekort en over de bevolking van nu. De totale woningbehoefte gaat ook over de bevolking van de toekomst. De bevolking groeit en verandert van samenstelling. Dit brengt ook behoefte aan extra en andere woningen met zich mee. De verwachtingen ten aanzien van de bevolking (gerekend in huishoudens) worden in dit hoofdstuk besproken. In het volgende hoofdstuk volgt de vertaalslag naar de woningbehoefte.

5.1 Demografie en woningbouw

Voor wat betreft de demografie maken we gebruik van de Primosprognose voor de provincie Flevoland. Alvorens deze te bespreken, is het zinvol om de relatie tussen demografie en woningbouw te verhelderen.

Migratie is selectief

Een van de belangrijkste (invloedrijkste) componenten in de demografie is de migratie. In de prognose wordt rekening gehouden met internationale migratie (afgeleid uit de landelijke bevolkingsprognose), migratie tussen regio's (die vooral samenhangt met werkgelegenheid en studie) en migratie binnen regio's (die enigszins wordt gestuurd door waar wordt gebouwd). Behalve naar herkomst en bestemming is die migratie selectief naar leeftijd en type huishouden. Daar zitten vaste patronen in. Bijvoorbeeld: veel jongeren trekken naar de stad, veel gezinnen met kinderen maken de omgekeerde stap naar omliggende plaatsen. In de prognose worden deze selectieve patronen doorgetrokken en werken door in de (kwalitatieve) woningbehoefte.

Bouwen is essentieel

De groei van Flevoland komt vooral door de interregionale migratie, met name instroom die wordt aangetrokken door de beschikbaarheid en betaalbaarheid van (ruime) woningen. Worden deze woningen niet bijgebouwd, dan zullen vestigers uit andere delen van het land uitwijken naar elders, mits daar dan wel voldoende wordt gebouwd. In dat geval zal de instroom voor Flevoland afnemen. Die instroom bestaat historisch voor een groot deel uit (toekomstige) gezinnen. Komen zij niet, dan betekent dat de huidige bevolking vergrijsst, terwijl de jongere aanwas uitblijft. Dit zal op den duur veel gevolgen hebben voor druk op de zorg, voorzieningenpeil en de leefbaarheid. Ook voor de jongeren en starters die nu al in Flevoland wonen heeft dit gevolgen. Prijzen in de marktsector zullen verder stijgen, wachttijden in de sociale huur zullen oplopen en er zullen dan nog meer huishoudens een woning moeten delen.

Het gevaar van teveel bouwen

Omgekeerd is veel bouwen geen garantie op groei. De provincie heeft grote ambities in haar woningbouwprogramma. Zo wordt er in de Woondeals gestuurd op de bouw van 40.000 woningen tot 2030, wat we extrapoleren naar ambities van 80.000 woningen tot 2040 en 120.000 tot 2050. Deze aantallen liggen hoger dan de verwachte huishoudensgroei volgens de provinciale prognose (in het volgende hoofdstuk gaan we hier verder op in). Het klopt dat in deze tijden van woningnood landelijk fors moet worden bijgebouwd. Maar het is niet gezegd dat het aantal huishoudens in Nederland en daarmee de totale woningbehoefte hier groter van wordt. Het betekent in ieder geval dat de huishoudens zich op een andere manier gaat verdelen over het land.

Het kan ook dat er leegstand ontstaat, afhankelijk van hoe veel en wat voor woningen er in andere delen van het land wordt gebouwd. Wel mag er enige uitwisseling worden verwacht tussen Flevoland en aangrenzende regio's. In de prognose is dat al wel ingecalculeerd, maar dat kan ook anders uitpakken, afhankelijk van waar daadwerkelijk wordt gebouwd (en waar niet).

5.2 Demografische ontwikkelingen

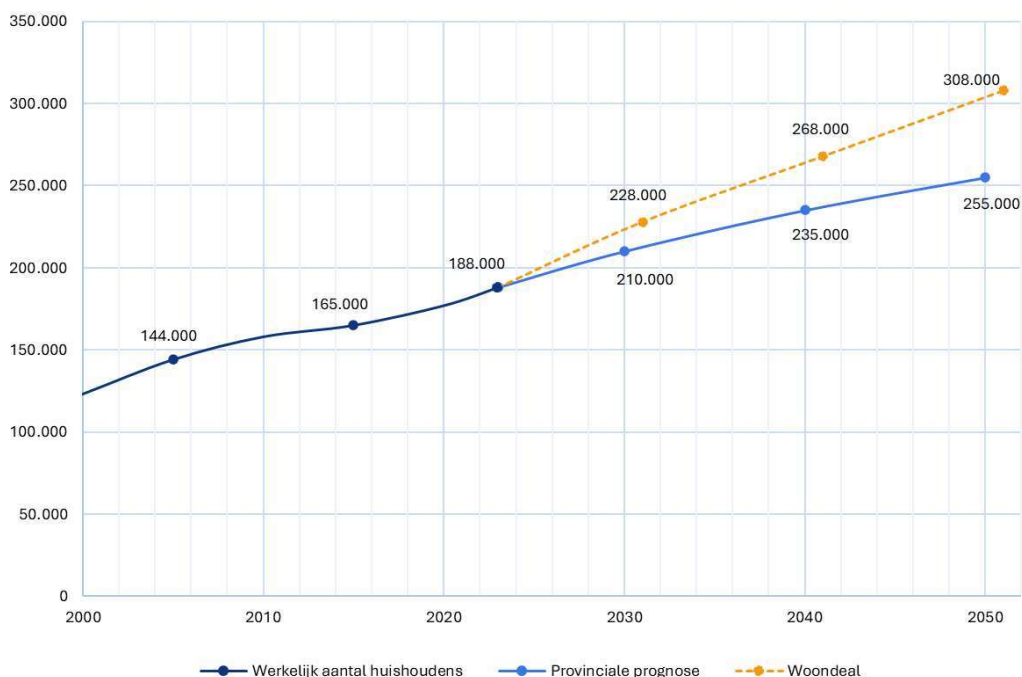
Groei van het aantal huishoudens

De demografische prognose van de Provincie Flevoland voorziet tot in ieder geval het jaar 2050 een gestage groei (figuur 19). Tot 2050 komen er naar verwachting nog eens 67.000 huishoudens bij in de Provincie.

Nadere beschouwing leert dat deze groei voornamelijk zal plaatsvinden in de gemeenten Almere en Lelystad (

tabel 4). Voor de ZUND-gemeenten ligt de groei lager. Goed om te weten is dat aandachtsgroepen, waaronder statushouders en arbeidsmigranten, niet als zodanig in de prognose worden onderscheiden, maar wel zijn meegeteld als onderdeel van de totale bevolking. Bovendien is er rekening gehouden met zowel binnenlandse als buitenlandse migratie.

figuur 19 Ontwikkeling van het aantal huishoudens (2000 t/m 2050)*, Flevoland.



*) Aantallen volgens de Woondeal betreft de periode 2022 tot en met (bouwjaar) 2030. Voor 2040 en 2050 betreft het extrapolaties.

Bron: CBS registraties, Provincie Flevoland; bewerking RIGO

tabel 4 Ontwikkeling van het aantal huishoudens (2023--2050), Flevoland en gemeenten.

Gemeente	Huishoudens 2023	Groei tot 2030	Groei tot 2040	Groei tot 2050
Almere	90.700	14.900	32.400	44.200
Dronten	18.300	1.000	2.200	3.200
Lelystad	35.100	3.900	8.900	13.900
Noordoostpolder	20.800	600	1.400	1.900
Urk	7.000	600	1.200	1.800
Zeewolde	9.400	300	900	1.500
Flevoland	181.300	21.300	47.000	66.500

Bron: CBS Woonbase, CBS registraties; bewerking RIGO.

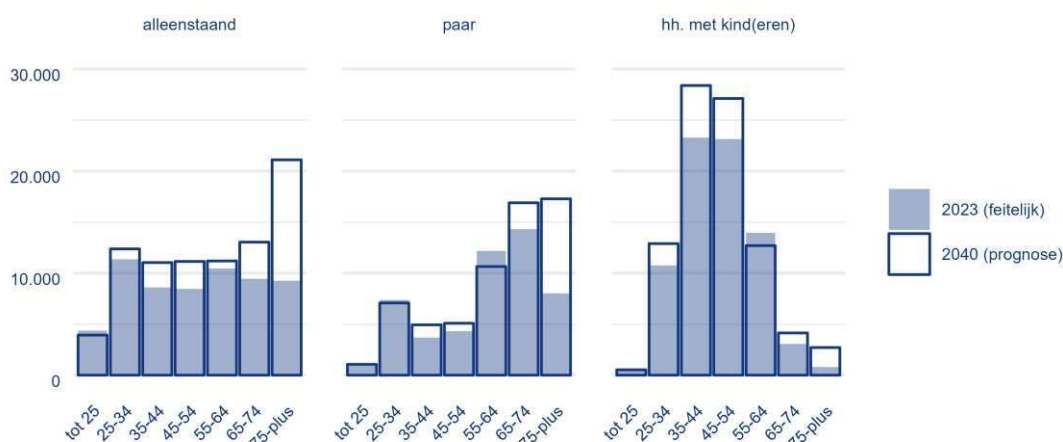
Vergrijzing

Niet alleen neemt het aantal huishoudens toe, ook de samenstelling verandert. De veranderende samenstelling tot het jaar 2040 is in detail weergegeven in figuur 20. Wat opvalt is de toename van het aantal oudere huishoudens. Dit zijn logischerwijze vooral huishoudens zonder (thuiswonende) kinderen.

In relatie tot de woningbehoefte is het goed te beseffen dat de toekomstige senioren geen nieuwe huishoudens zijn. Het zijn bestaande huishoudens, die in levensfase opschuiven, bijvoorbeeld van een middelbaar gezin met kinderen naar een “leeg nest” of van een ouder stel naar een nog oudere alleenstaande. Uitzonderingen daargelaten hebben deze huishoudens op die leeftijd al een woning, waar ze in veel gevallen in willen en kunnen blijven wonen. We zien dus wel een forse toename van het aantal kleine huishoudens, maar dat betekent nog niet dat de betreffende huishoudens massaal de behoefte krijgen aan andere (kleinere) woningen.

Naast de vergrijzing zien we dat er ook nog aanwas is van jonge huishoudens en huishoudens van middelbare leeftijd, waaronder ook gezinnen. In tegenstelling tot de senioren zijn dit wel grotendeels nieuw gevormde huishoudens, die behoefte hebben aan een (andere) woning. De huishoudens van rond de dertig in het jaar 2040 zitten momenteel nog op school.

figuur 20 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de Provincie Flevoland naar type en leeftijd, 2023-2040.



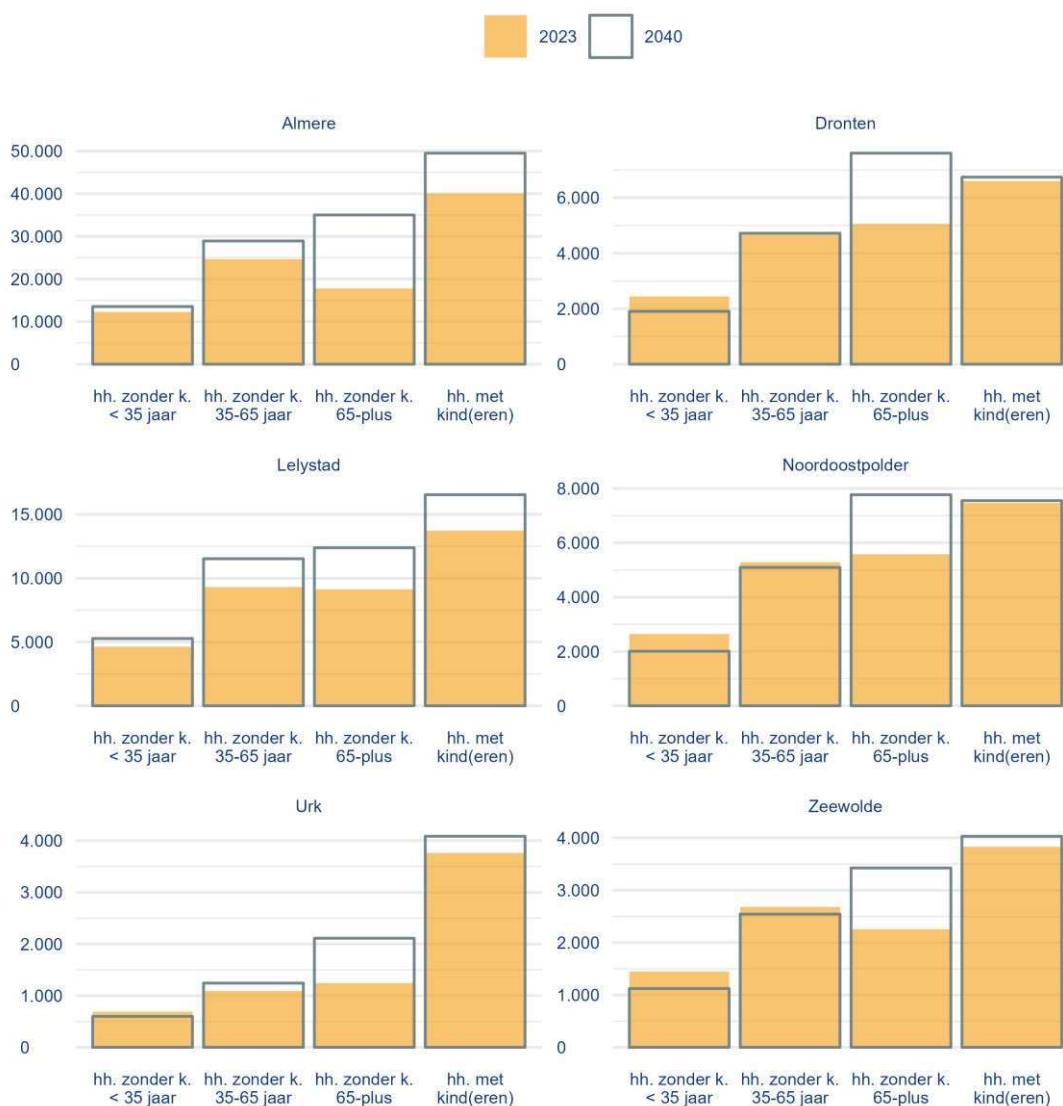
bron: Provincie Flevoland, bewerking RIGO.

Verschillen tussen gemeenten

De demografische ontwikkeling verschilt per gemeente. De opbouw naar levensfase is om te beginnen al verschillend, en die verschillen blijven bestaan of nemen nog toe. De grote lijnen zijn weergegeven in figuur 21.

Enige verschillen tussen de gemeenten zijn duidelijk te zien. Dronten en de Noordoostpolder vergrijzen fors. Het aantal huishoudens 65+ zonder kinderen zal in deze gemeenten in 2040 groter zijn dan het aantal gezinnen. In de andere vier gemeenten zien we ook vergrijzing opspelen, maar huishoudens met kinderen blijven hier de grootste groep uitmaken. Tevens zien we in de ZUND-gemeenten “ontgroening”: een afname van het aantal jonge huishoudens zonder kinderen.

figuur 21 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar levensfase per gemeente, 2023-2040.



Bron: Provincie Flevoland, bewerking RIGO.

5.3 Inkomensgroepen

Inkomen is geen demografisch kenmerk, maar hangt daar wel mee samen. Jonge alleenstaanden hebben doorgaans een lager inkomen dan huishoudens met kinderen, huishoudens in de pensioenleeftijd hebben doorgaans een lager inkomen dan huishoudens in de werkende leeftijden. Dit gaat niet voor alle individuele gevallen op, maar we hebben het hier over grote groepen. Ook vermogen (en overwaarde) hangt samen met levensfase.

Een belangrijk onderdeel van de prognose is de migratie. Deze is selectief (naar leeftijd en type huishoudens) en blijft dat in de prognose ook zo. Dus indien de trend is dat jongeren vertrekken, om wat voor reden dan ook, dan wordt dit ook voor de toekomst verondersteld. Als de (per saldo) instroom vooral uit huishoudens met kinderen bestaat, zal dat in de toekomst ook zo zijn.

Deze selectieve migratie werkt ook door in de inkomensverdeling. Gevolg is dat bestaande verschillen tussen gemeenten wat betreft huishoudenssamenstelling grotendeels in stand blijven. In “dure” gemeenten met weinig jonge alleenstaanden zullen ook in de toekomst weinig jonge alleenstaanden (met gemiddeld lagere inkomens) wonen. Daar waar het aantal huishoudens met kinderen toeneemt (volgens de prognose), zal dit een positief effect hebben op het aantal huishoudens met hogere inkomens.

Verwacht mag worden dat de balans enigszins opschuift in de richting van de hogere inkomens. Twee ontwikkelingen werken hier tegengesteld. De vergrijzing (en dan vooral de toename van het aantal alleenstaande ouderen) drukt de inkomens. Daar staat dan een algehele toename van de welvaart tegenover.

6 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In de nu volgende paragrafen wordt de totale woningbehoefte geraamd, eerst kwantitatief en vervolgens kwalitatief (in termen van prijsklassen, woningtype en oppervlakte). Zoals al ter sprake kwam is de totale opgave een optelsom van twee componenten:

Totale behoefte =

- het terugdringen van het reeds bestaande **woningtekort** +
- de **additionele behoefte** als gevolg van verandering in omvang en samenstelling van de bevolking.

6.1 Kwantitatief

Additionele behoefte

Het woningtekort is al behandeld in hoofdstuk 0. Ter herinnering: in Flevoland als geheel bedraagt die extra opgave nog eens 8.240 woningen (zie paragraaf 4.1). Er is om te beginnen dus al een achterstand in te lopen.

Omdat het aantal huishoudens toeneemt, zal ook het aantal woningen moeten toenemen. Die toekomstige huishoudens moeten immers ergens wonen. De woningbehoefte loopt gelijk op met het aantal huishoudens. Verondersteld is dat voor iedere extra huishouden ook een extra woning nodig is. Het gaat hier om de netto uitbreidingsbehoefte.

Totale behoefte versus Woondeal versus plancapaciteit

De additionele woningbehoefte in de Provincie Flevoland in de periode 2023 tot 2030 (zeven jaar) bedraagt 21.300 extra woningen. Dat is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te vangen. Daar komt nog bovenop de opgave om het woningtekort terug te dringen. Dit zijn nog eens 8.240 woningen. Bij elkaar is dit een gewenst netto toename van de woningvoorraad in deze periode met ruim 29.500 woningen, gesteld dat het tekort in deze zeven jaar volledig moet worden ingelopen.

Gaat dit lukken? In de Woondeals van de MRA en de ZUND-gemeenten wordt voor Flevoland gesproken over een bruto woningproductie van opgeteld 40.000 woningen tot en met 2030. Dat is op het eerste gezicht ruim genoeg om zowel in de additionele behoefte te voorzien als ook nog het tekort terug te dringen tot het gewenste niveau. Wel moet er ook nog rekening worden gehouden met onttrekkingen (sloop).

tabel 5 Totale behoefte gespiegeld aan de Woondeal, Flevoland.

	2023-2030	2023-2040	2023-2050
in te lopen tekort	8.200	8.200	8.200
additionele behoefte	21.300	47.000	66.500
Totale behoefte (netto)	29.500	55.200	74.700
Woondeal (bruto)*	40.000	80.000	120.000

Bron: Provincie Flevoland, ABF; bewerking RIGO.

*) Aantallen volgens de Woondeal betreft de periode 2022 tot en met (bouwjaar) 2030. Voor 2040 en 2050 betreft het extrapolaties.

Het is overigens niet per se nodig om het woningtekort in 2030 volledig te hebben teruggedrongen. Wel moet minimaal in de additionele behoefte worden voorzien, anders loopt het tekort verder op.

In tabel 5 staat een overzicht van de kwantitatieve behoefte en de woningbouwambitie voor de periode tot 2030, en extrapolaties van de Woondeal ambities tot 2040 en 2050.

6.2 Kwalitatief: hoe en wat?

Tot nu toe is alleen nog maar gesproken over aantallen. De volgende vraag is wat voor woningen nodig zijn in termen van prijklassen en woningtypen.

De kwalitatieve invulling van de eerste component, de opgave in het kader van het woningtekort, is al besproken in het hoofdstuk over het woningtekort. Voor de kwalitatieve vertaalslag van de additionele behoefte is het noodzakelijk om aannamen te doen. Over deze aannamen gaat deze paragraaf. Wie meteen naar de uitkomsten wil, kan deze uitleg overslaan en meteen doorgaan met paragraaf 6.3.

Constante “woonpatronen”

Belangrijke input voor de toekomstige woningbehoefte is de demografie. Er komen meer huishoudens, we krijgen te maken met vergrijzing, maar ook met nieuwe jonge huishoudens, onder wie ook jonge gezinnen.

Een belangrijke aanname is dat toekomstige huishoudens net zo moeten kunnen wonen als vergelijkbare huishoudens nu. Dus als we nu jonge alleenstaanden overwegend aantreffen in huurappartementen, dan veronderstellen we dat dit met jonge alleenstaanden in de toekomst ook zo zal zijn. Die huidige “woonpatronen”, ofwel wat voor huishoudens wonen in wat voor woningen, is afgeleid uit de CBS Woonbase. De toekomstige bevolkingssamenstelling (gerekend in huishoudens naar levensfase) is bekend uit de demografische prognose.

Geen ideaalplaatje

Die huidige situatie is niet de ideale wereld. We hebben te maken met een imperfecte woningmarkt en niet iedereen woont naar wens. Dat zal in de toekomst niet anders zijn. Ook in de toekomst hebben we te maken met huishoudens die relatief krap of ruim, duur of goedkoop wonen. We kunnen dit op papier herverdelen, maar dit is een theoretische herverdeling en bovendien normatief. Wat de een te duur vindt, is voor de ander heel schappelijk. In de praktijk moeten we er rekening mee houden dat bijvoorbeeld een steeds groter deel van de voorraad ruime gezinswoningen zal worden bewoond door oudere alleenstaanden. Niet ideaal, wel realistisch. Dit werkt door in de additionele behoefte, want jonge gezinnen zijn er in de toekomst ook nog en moeten ook ergens wonen.

Naar een minder krappe markt

Wel wordt een belangrijk deel van de imperfectie op de markt opgeheven doordat niet alleen wordt gebouwd voor de extra huishoudens, maar doordat ook het woningtekort wordt teruggedrongen. Dit houdt in dat in de toekomst minder huishoudens noodgedwongen een woning moeten delen of gebruik hoeven te maken van allerlei alternatieven zoals antikraak. De opgave in het kader van het terugdringen van het tekort is heel anders van samenstelling dan de additionele behoefte, met bijvoorbeeld een aanzienlijk groter deel huur in het sociale segment.

Als het lukt om de woningvoorraad fors te laten toenemen, is het denkbaar dat prijzen in de marktsector zullen dalen en hoge prijzen en lange wachttijden tot het verleden gaan behoren. De krapte op de markt zal dan immers afnemen. Het omgekeerde kan echter ook: wordt er onvoldoende gebouwd, dan wordt de gehele woningmarkt nog krappere en worden woningen in het niet-gereguleerde deel van de markt (nog) duurder.

Generatie-effecten

Niet alle woonpatronen kunnen zo maar worden doorgetrokken. Er zijn verschillen tussen generaties, die doorwerken in de toekomst.

Er is een vrij grote groep die optimaal heeft geprofiteerd van de koopgolf in de laatste decennia van de vorige eeuw tot aan de kredietcrisis. In die periode werden volop koopwoningen gebouwd en konden mensen gemakkelijk – met de kennis van nu misschien wel iets te gemakkelijk – aan een hypotheek komen. Veel kopers uit die tijd zijn thans van middelbare leeftijd. Op grond van cohortanalyse (waarbij mensen in de tijd worden gevolgd) mogen we verwachten dat deze huishoudens als ze ouder worden overwegend in de koopsector actief zullen blijven. Tegelijkertijd zal de oudere generatie, van voor de koopgolf, langzaam maar zeker in omvang slinken. Hierdoor neemt het eigen woningbezit onder senioren toe.

Voor de generatie die na de kredietcrisis actief werd op de woningmarkt geldt min of meer het omgekeerde. Jongeren tot een jaar of vijfendertig hebben op het gebied van eigen woningbezit een “achterstand” op hun leeftijdsgenoten van vijftien jaar geleden. Of ze die ooit inhalen is nog onzeker. We gaan ervan uit dat dit slechts deels het geval zal zijn, al was het maar vanwege strengere kredietvoorwaarden. Jongeren in de toekomst zullen dan dus langer en vaker (moeten) huren dan jongeren uit het verleden, ook als ze ouder worden. Er ontstaat daarmee een steeds grotere kloof tussen de generaties wat betreft eigen woningbezit. Pas op langere termijn (ver na 2040) komt hierin verandering, als koopwoningen in grote aantallen vrijkomen door overlijden van de “koopgeneratie”. Hier valt nog meer over te zeggen, maar dat zou voor hier te ver voeren.

Kleiner wonen?

Zoals gezegd gaan we er in de raming vanuit dat huishoudens in de toekomst dezelfde keuzen (kunnen) maken als soortgelijke huishoudens in het verleden. De bouwpraktijk is echter wel veranderd. Hoewel Flevoland zich kenmerkt met een ruime en betaalbare woningvoorraad, staat ook hier betaalbaar bouwen onder druk.

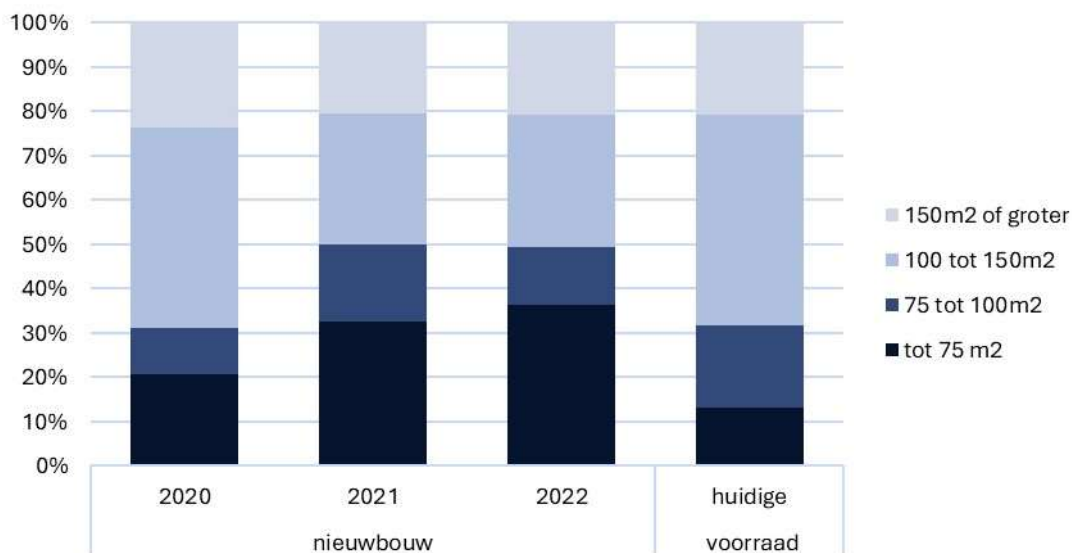
Een manier om nieuwbouw betaalbaar te houden is inleveren op vierkante meters of andere kwaliteiten. We zien echter nauwelijks tekenen dat woningzoekenden hiertoe bereid zijn. Uit het WiMRA blijkt dat de vraag naar ruimere woningen in Almere en Lelystad is toegenomen. Voorts zijn woonwensen betrekkelijk constant. Het aantal kamers en een tuin zijn de belangrijkste aspecten waar woningzoekenden naar kijken.⁹

Aan de aanbodkant zien we juist een trend naar kleiner bouwen (figuur 22). Als deze trend doorzet zullen toekomstige woningzoekenden wel moeten inleveren op vierkante meters. Het zijn vooral jonge huishoudens (toekomstige generaties) die hiermee te maken krijgen. Senioren, die veelal al ruim wonen, kunnen gewoon blijven zitten in hun huidige woning.

⁹ O&S Amsterdam (2024), Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2024, hoofdstuk 7 (Woonwensen).

Dilemma is dat er in de voorraad wel al veel ruime woningen aanwezig zijn, waarvan er velen worden bewoond door kleine huishoudens. Alternatief voor het bijbouwen van grote woningen is het stimuleren van “downsizen” door senioren, waar zij van een grotere woning verhuizen naar een kleinere woning. Hierdoor komen er grote woningen vrij uit de voorraad.

figuur 22 Nieuwbouw versus voorraad naar oppervlakte, Flevoland



Bron: CBS nieuwbouwmonitor; bewerking RIGO.

Koopkracht

Tot slot is ook rekening gehouden met toenemende welvaart in de vorm van reële koopkracht. Hoewel de koopkracht van jaar tot jaar fluctueert, is er op lange termijn altijd sprake geweest van groeiende koopkracht. De mediane jaarlijkse koopkrachtstijging volgens het Centraal Planbureau over de afgelopen periode van 25 jaar bedraagt 0,3% per jaar.¹⁰ Dit wordt ook voor de trendmatige raming aangehouden. Het gaat hier om de zogeheten statische koopkrachtontwikkeling. Daarnaast verandert de koopkracht als gevolg van veranderingen in persoonlijke situaties, zoals pensionering of verlies van partner. De vergrijzing heeft een drukkend effect op de koopkracht.

Een veranderende koopkracht betekent op individueel niveau overigens niet dat huishoudens meteen behoefte krijgen aan een andere woning. Senioren in schuldevrije koopwoningen bijvoorbeeld kunnen daar ook bij een dalende koopkracht gewoon blijven wonen, ook als ze qua inkomen tot de doelgroep voor de sociale huur gaan behoren. En ook mensen die hun inkomen zien toenemen gaan niet allemaal onmiddellijk duurder wonen. Hier is rekening mee gehouden.

Drie scenario's

Bovenstaande overwegingen geven aanleiding om rekening te houden met meerdere scenario's. De toekomst is te onzeker om blind te varen op één uitkomst; dat zou slechts

¹⁰ Centraal Planbureau, Macro Economische Verkenning 2025, bijlage 18

schijnzekerheid opleveren. Er zijn drie scenario's ten aanzien van de additionele behoefte doorgerekend:

- a) *Trendscenario*, waarbij de kwaliteitsnormen uit het verleden onverkort worden doorgetrokken naar de toekomst;
- b) *Kleiner wonen*, waarin woningzoekenden inleveren op kwaliteit;
- c) *Extra doorstroming*, waarin wordt verondersteld dat het aantal ruim wonende senioren in de toekomst lager uitvalt dan in het trendscenario.

In het eerste scenario (a) wordt verondersteld dat toekomstige huishoudens net zo (kunnen) wonen als soortgelijke huishoudens nu. Impliciet wordt in dit scenario de bouwpraktijk uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst. Dit leidt tot een relatief duur behoefteplaatje, want in het verleden werden er volop ruime en ook grondgebonden woningen gebouwd. Aan die kwaliteit hangt nu een hoger prijskaartje dan in het verleden. Een nieuwe (eengezins)woning in Flevoland komt al snel met een prijskaartje boven de € 405.000. In scenario b) wordt verondersteld dat iedereen die de komende periode minimaal één keer verhuist, zowel naar nieuwbouw als binnen de voorraad, bereid is om 5% kleiner te gaan wonen dan soortgelijke huishoudens nu wonen. Dit levert een verschuiving in de totale voorraad op naar minder dure segmenten en naar meer appartementen. Om dit te bereiken moeten dan ook meer kleine woningen worden toegevoegd dan in het trendscenario.

Wat betreft scenario c) is eerst op basis van het trendscenario scenario gekeken naar (toekomstige) huishoudens van 55 jaar of ouder zonder (thuiswonende) kinderen in woningen met een gebruiksoppervlak van 100m² of meer. Dit zijn veelal eengezinswoningen, maar het kunnen ook ruime appartementen zijn. Van deze groep is verondersteld dat 10% kan worden verleid om kleiner te gaan wonen, dat wil zeggen in een woning kleiner dan 100m². Het alternatief kan een appartementen zijn, maar ook een kleine eengezinswoning. Deze aanpassing heeft ook effect op de prijsklassen, want kleinere woningen zijn overwegend goedkoper. Ook zijn het vaker huurwoningen dan koopwoningen. Wel wordt het alternatief voor bewoners van marktsectorwoningen opnieuw in de marktsector gezocht en voor bewoners van sociale huurwoningen opnieuw in de sociale huur.

Opgemerkt moet worden dat er nog veel andere scenario's denkbaar zijn. De hier gekozen drie scenario's moeten niet te absoluut worden opgevat, maar geven wel aan waar de gevoeligheden en onzekerheden liggen.

6.3 Totale opgave

6.3.1 Tekorten

In deze paragraaf worden de uitkomsten gepresenteerd, gevolgd door een duiding in de volgende paragraaf. Voor de volledigheid wordt hier eerst de opgave in het kader van het terugdringen van het woningtekort (een herhaling van paragraaf 4.2) apart gepresenteerd. Het huidige tekort is in alle scenario's even groot. Vervolgens deze bij de additionele behoefte geteld, die per scenario verschilt. Omwille van de leesbaarheid presenteren we in deze paragraaf alleen de totalen per scenario, dus inclusief inlopen van het tekort. In de bijlage zijn uitkomsten per gemeente weergegeven.

Het huidige tekort is in figuur 6 verdeeld naar enerzijds oppervlakte en woningtype en anderzijds prijssegment. In paragraaf 4.2 beschreven we al dat het huidige tekort vooral

manifesteert in het tekort aan sociale huur, en in mindere mate betaalbare koop. Het betreft een groot deel appartementen tot 80m², maar ook kleine en middelgrote eengezinswoningen.

tabel 6 In te lopen tekort (gelijk voor alle scenario's), naar oppervlakte en prijssegment¹¹, Flevoland en gemeenten

oppervlakte	tekort	(%)	prijssegment	tekort	(%)
app. tot 80 m ²	3.480	42%	sociale huur	3.920	48%
app. vanaf 80 m ²	1.080	13%	middenhuur	680	8%
egw. tot 110 m ²	1.110	14%	dure huur	470	6%
egw. 110-150 m ²	1.910	23%	koop tot goedk.grens	310	4%
egw. vanaf 150 m ²	620	8%	koop tot bet.grens	1.020	12%
totaal	8.200	100%	koop tot dure grens	1.800	22%
			totaal	8.200	100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase, ABF; bewerking RIGO

6.3.2 Totale opgave

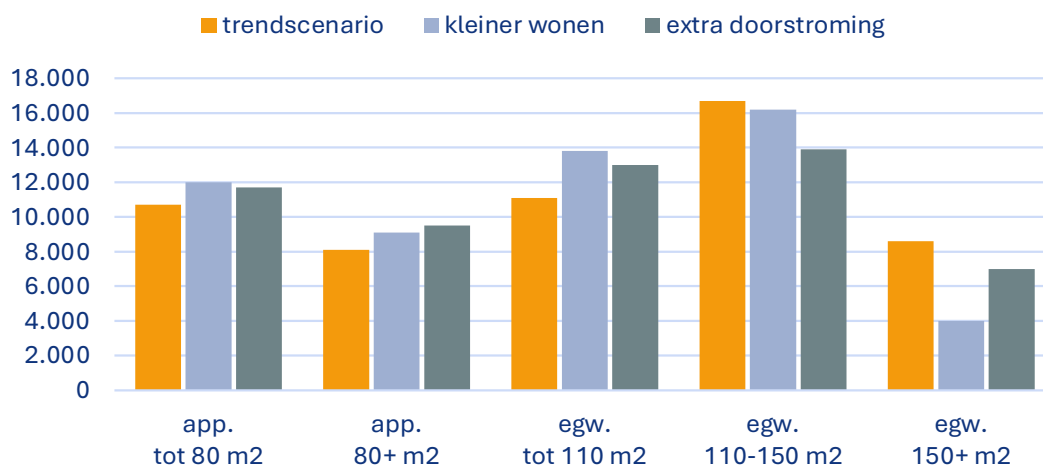
Vervolgens ramen we de totale behoefte (in te lopen tekort + additionele behoefte) voor drie verschillende perioden: tot 2030, 2040 en 2050, in tabel 7 naar prijssegment en in tabel 8 naar woningtype en oppervlakte. De bijbehorende figuren onder de tabellen geven ter illustratie de opgave weer voor de periode tot het jaar 2040.

¹¹ Als gevolg van afronding kunnen kleine verschillen voorkomen tussen tabellen.

tabel 7 Totale woningbehoefte in de Provincie Flevoland, naar woningtype en oppervlakte (netto toe te voegen)

t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	7.800	26%	8.500	29%	8.600	29%
app. vanaf 80m2	4.300	15%	4.800	16%	5.500	19%
egw. tot 110m2	5.900	20%	7.200	24%	7.600	26%
egw. 110-150m2	8.100	28%	7.700	26%	5.700	19%
egw. boven 150m2	3.400	12%	1.200	4%	2.000	7%
totaal	29.500	100%	29.500	100%	29.500	100%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	10.700	19%	12.000	22%	11.700	21%
app. vanaf 80m2	8.100	15%	9.100	17%	9.500	17%
egw. tot 110m2	11.100	20%	13.800	25%	13.000	24%
egw. 110-150m2	16.700	30%	16.200	29%	13.900	25%
egw. boven 150m2	8.600	16%	4.000	7%	7.000	13%
totaal	55.200	100%	55.200	100%	55.200	100%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	12.500	17%	14.200	19%	13.600	18%
app. vanaf 80m2	10.400	14%	12.100	16%	12.100	16%
egw. tot 110m2	15.100	20%	19.800	26%	17.200	23%
egw. 110-150m2	23.700	32%	22.700	30%	20.600	28%
egw. boven 150m2	12.900	17%	5.900	8%	11.200	15%
totaal	74.700	100%	74.700	100%	74.700	100%

figuur 23 Totale woningbehoefte in de Provincie Flevoland, naar woningtype en oppervlakte, t/m 2040



Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

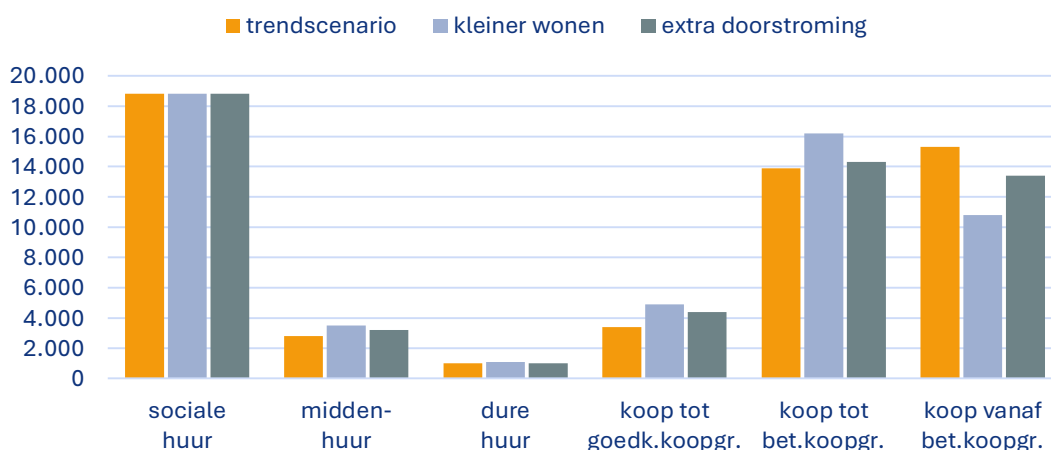
tabel 8 Totale woningbehoefte in de Provincie Flevoland, naar prijssegment (netto toe te voegen)

t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	11.800	40%	11.800	40%	11.800	40%
middenhuur	1.700	6%	2.200	7%	2.100	7%
dure huur	700	3%	800	3%	800	3%
koop tot goedk.koopgr.	1.800	6%	2.500	8%	2.800	9%
koop tot bet.koopgr.	6.600	23%	7.600	26%	6.900	24%
koop boven bet.koopgr.	6.800	23%	4.600	16%	5.100	17%
totaal	29.500	100%	29.500	100%	29.500	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		75%		82%		80%

t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	18.800	34%	18.800	34%	18.800	34%
middenhuur	2.800	5%	3.500	6%	3.200	6%
dure huur	1.000	2%	1.100	2%	1.000	2%
koop tot goedk.koopgr.	3.400	6%	4.900	9%	4.400	8%
koop tot bet.koopgr.	13.900	25%	16.200	29%	14.300	26%
koop boven bet.koopgr.	15.300	28%	10.800	20%	13.400	24%
totaal	55.200	100%	55.200	100%	55.200	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		70%		78%		74%

t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	23.900	32%	23.900	32%	23.900	32%
middenhuur	3.600	5%	4.500	6%	4.000	5%
dure huur	1.200	2%	1.300	2%	1.200	2%
koop tot goedk.koopgr.	4.500	6%	6.800	9%	5.600	8%
koop tot bet.koopgr.	19.800	26%	23.600	32%	20.200	27%
koop boven bet.koopgr.	21.900	29%	14.700	20%	19.700	26%
totaal	74.700	100%	74.700	100%	74.700	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		69%		79%		72%

figuur 24 Totale woningbehoefte in de Provincie Flevoland, naar woningtype en oppervlakte, t/m 2040



Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase, bewerking RIGO

6.4 Duiding en reflectie

Meer van hetzelfde?

Er is duidelijk behoefte aan meer woningen in alle hier onderscheiden prijssegmenten, woningtypen en oppervlakteklassen. In grote lijnen komt het huidige woongedrag terug in de uitkomsten van het trendscenario. Wel zien we de nadruk op (ruime) eengezinswoningen. Dat is niet gek – we gaan er immers vanuit dat toekomstige huishoudens grotendeels zo wonen als soortgelijke huishoudens nu. Daar komt nog eens bij dat de vergrijzing in de koopsector nog maar net begonnen is. De senioren van de toekomst zijn de gezinnen van nu, en die wonen voor het grootste deel in eengezinswoningen. De bulk van eengezinswoningen komt daarmee tot 2040 onvoldoende vrij om in de behoefte van nieuwe huishoudens (met kinderen) te voorzien. Als men wil voorzien in de behoefte aan (ruime) eengezinswoningen van deze huishoudens, dan moeten die worden bijgebouwd.

Het verleden klinkt nog door in die behoefte, maar er zijn goede argumenten om niet nog (veel) meer eengezinswoningen te willen toevoegen. Misschien hadden we er, met de kennis van nu, nooit zo veel moeten bouwen, want nu is het de norm geworden. In de provincie komt de komende jaren een heel nieuwe generatie op de markt, die is opgegroeid met het rijtjeshuis als referentie voor een instapwoning. Het idee “kind = tuin” is diep ingesleten. De tijd van massale nieuwbouw in het groen is echter onder druk komen te staan.

Meer ruime eengezinswoningen in een provincie waar al zoveel ruime woningen staan – die tegen die tijd steeds meer wordt bewoond door oudere, kleine huishoudens. Dat roept velerlei vragen op. Is het realistisch / wenselijk om (nog meer) ruime woningen te bouwen? Hoe zorggeschikt zijn die bestaande ruime woningen, met de vergrijzing van de koopsector in het achterhoofd? En wat voor druk legt dit op zorg en ondersteuning vanuit de Wmo?

Kleiner bouwen onaantrekkelijk?

De becijferde behoefte van het trendscenario is geen onwrikbare wetmatigheid. Het is het resultaat van doorgetrokken trends en aannamen. Dit wil niet zeggen dat er geen alternatieven denkbaar zijn.

Stel dat woningzoekenden bereid zijn kleiner te wonen. We zien dat de woningbehoefte dan verschuift naar kleinere eengezinswoningen en appartementen. De “outsiders”, veelal jongeren en nieuwe huishoudens met kinderen, op de woningmarkt nemen genoeg met minder woningkwaliteit. Dat vertaalt zich in minder oppervlakte, tuin / buitenruimte, en daarmee ook een betaalbaarder behoefteplaatje.

Het is echter de vraag of men ook echt bereid zijn kleiner te gaan wonen – zeker in Flevoland. Het zijn de woningzoekenden die kleiner (moeten) gaan wonen. De lege-nesters blijven grotendeels wonen waar ze wonen. Dat betekent dat de “outsiders” hun woonwens aanpassen. Hoe realistisch die veronderstelling is, is maar de vraag.

Aannemelijker is dat kleiner bouwen een drukkend effect zal hebben op de instroom (en het behoud) van huishoudens met kinderen. De aantrekkingskracht van de Flevoland zit deels immers in de aanwezigheid van ruime woningen met een betaalbaar prijskaartje. Het onvoldoende bouwen van ruime eengezinswoningen (of gelijkwaardige alternatieven) zal dit segment schaarser en daarmee duurder maken. Zo verdwijnt een deel van de aantrekkingskracht en zullen huishoudens met kinderen uitwijken naar andere regio's. Dure eengezinswoningen zijn er in de regio genoeg. In dat geval zal dit ook gevolgen hebben voor de bevolkingssamenstelling en de bevolkingsgroei.

Beter benutten van de voorraad

Verschillende keren is het al ter sprake gekomen: senioren in ruime woningen, waaronder voormalige gezinnen waarvan de kinderen het huis uit zijn (lege nesters). In Flevoland is deze groep nu nog bescheiden van omvang, maar daar zal verandering in komen.

In het scenario *extra doorstroming* wordt ingezet op alternatieven voor ruim wonenden in de toekomst. Het zijn accentverschillen in de behoefte, een verschuiving naar kleinere eengezinswoningen en ruime appartementen. En we weten dat dit een aantrekkelijk aanbod kan zijn voor de doorstromer: minder groot maar niet al te klein. Zij schuiven door naar een passende woning (eventueel levensloopbestendig / zorggeschikt). Hun achtergelaten woning komt vrij voor (toekomstige) gezinnen. Zo komt de doorstroming op de woningmarkt weer op gang.

Het stimuleren van “downsizing” heeft verschillende voordelen. Het biedt senioren de kans om een meer levensloopbestendige woning te betrekken. Fijn voor de senioren, en vermindert het aantal woningaanpassingen via de Wmo. En voor de woningmarkt is de winst dat er grote woningen beschikbaar komen voor jonge (aanstaande) gezinnen. Zoals we hebben gezien (hoofdstuk 5.2) mogen we nog volop aanwas van jonge gezinnen verwachten. Dan helpt het als er grote woningen uit de voorraad vrijkomen. Bijkomend voordeel is dat het vrijkomen van grote woningen lange verhuisketens veroorzaken. Zo kunnen dankzij de verhuizing van één downsizer meerdere woningzoekenden aan een andere woning worden geholpen. Aan het begin van de keten moet er dan wel voor die downsizer worden gebouwd.

Bij bouwen voor de doorstroming wordt al snel gedacht aan appartementen (met een lift). Hoewel dit kan aansluiten aan de woonwens in stedelijkere regio's, zullen appartementen niet overal geliefd zijn. Maar ook kleine (gelijkvloerse) eengezinswoningen en woonconcepten als knarrenhoven met laagbouw zijn aantrekkelijk voor de doelgroep.

Bouwen voor doorstromers en er voor zorgen dat die woningen ook bij de doelgroep terechtkomen is een vak apart. We weten dat aantrekkelijk aanbod essentieel is voor extra doorstroming. Het aanbod moet niet al te krap zijn. De doelgroep heeft immers een goed alternatief: blijven zitten. Maar aantrekkelijk aanbod is niet alles. Het gaat ook om de aanwezigheid van voorzieningen en de bereikbaarheid hiervan. Al bouw je de perfecte woning voor de doorstromers, als er geen supermarkt of apotheek in de buurt is zal de beoogde doelgroep niet (snel) verhuizen. Daarnaast maakt locatie ook uit. Downsizers doen dit het liefste in eigen buurt of wijk, waar ze hun opgebouwde sociale netwerk kunnen vinden.

Los van de vraag of bewoners eventueel (willen) verhuizen zijn grote woningen ook interessant vanwege de mogelijkheid tot woningsplitsing. Naast nieuwbouw is dit ook een mogelijkheid om woningen toe te voegen. Over het stimuleren van downsizing en woningsplitsen is nog veel meer te zeggen, maar dat valt buiten het kader van deze verkenning.

6.5 Confrontatie met de bouwplannen

In de praktijk worden er voortdurend bouwplannen ontwikkeld. Hoe verhouden deze plannen zich tot de geraamde behoefte? Om hiervan een indruk te krijgen is in tabel 9 en tabel 10 de totale plancapaciteit weergegeven in de zes gemeenten van Flevoland, voor zover nu (2025) bekend. Het gaat om zowel harde als zachte capaciteit en een deel zal naar nu verwacht pas na 2040 tot oplevering leiden.

tabel 9 Plancapaciteit in Almere en Lelystad

	Almere	Lelystad	totaal A&L
grondgebonden	30%	19%	25%
appartementen	70%	28%	51%
type nog onbekend	0%	53%	25%
totaal	100%	100%	100%
	44.000	38.000	82.000
oplevering na 2040	3.000	14.000	17.000

	Almere	Lelystad	totaal A&L
huur			
sociaal	36%	29%	33%
middelduur	14%	10%	12%
duurder	5%	7%	6%
koop			
betaalbaar	18%	26%	22%
duurder	27%	25%	26%
prijs nog onbekend	0%	2%	1%
totaal	100%	100%	100%
	44.000	38.000	82.000
oplevering na 2040	3.000	14.000	17.000

bron: Monitor Plancapaciteit, stand en prijsgrenzen 2025

tabel 10 Plancapaciteit in de ZUND-gemeenten

	Dronten	NOP	Urk	Zeewolde	ZUND
grondgebonden	27%	37%	29%	67%	32%
appartementen	0%	15%	13%	18%	6%
type nog onbekend	73%	47%	58%	15%	62%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%
	10.300	4.500	1.700	1.000	17.500
oplevering na 2040	2.500	-	-	-	2.500

	Dronten	NOP	Urk	Zeewolde	ZUND
huur					
sociaal	6%	11%	9%	30%	9%
middelduur	1%	0%	0%	0%	1%
duurder	0%	0%	0%	0%	0%
koop					
betaalbaar	12%	17%	8%	14%	13%
duurder	6%	10%	4%	56%	9%
prijs nog onbekend	75%	61%	79%	0%	68%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%
	10.300	4.500	1.700	1.000	17.500
oplevering na 2040	2.500	-	-	-	2.500

bron: Provincie Flevoland, stand en 2025

Kwantitatief

Kwantitatief valt op de plancapaciteit ruim de behoefte tot het jaar 2040 overtreft, zelfs al zal een deel van de plannen pas na 2040 worden opgeleverd. Dat is normaal en maar goed ook, want in de praktijk vallen er altijd plannen af of worden uitgesteld. Lelystad heeft bijvoorbeeld plannen voor 38.000 woningen, terwijl de geraamde behoefte in de periode 2023-2040

“slechts” circa 11.000 is. Ook Dronten zit met 10.300 geplande woningen ruim ten opzichte van de behoefte en ook in de Noordoostpolder zijn ruim voldoende plannen. Alleen in Zeewolde is de plancapaciteit krap ten opzichte van de behoefte.

	Almere	Lelystad	Dronten	NOP	Urk	Zeewolde	Flevoland
plannen (2025-....)	44.000	38.000	10.300	4.500	1.700	1.000	99.500
behoefte 2023-2040	37.400	10.900	2.500	1.800	1.400	1.100	55.200

Alles bij elkaar zouden in Flevoland meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan waar trendmatig behoefte aan is. In de Woondeal is ook sprake van een grotere dan trendmatige ambitie. Dit kwam al ter sprake in paragraaf 5.2.

Een meer dan trendmatige groei is niet ondenkbaar. De demografische prognose, waar de behoefte-raming op is gebaseerd, is geen onwrikbare werkelijkheid. Wel is het zo dat zaken als vergrijzing, geboorten en sterfgevallen relatief vast liggen. De onzekerheid en daarmee ook de potentie zit hem in de migratie. Extra groei zou betekenen dat er meer mensen van buiten komen dan waarmee in de trendprognose rekening wordt gehouden. Voor Flevoland is dit geen ongebruikelijke situatie. In feite is Flevoland in het verleden ook gegroeid door instroom van buiten.

Wel is het zo dat ambities en bouwplannen niet garant staan voor groei. Als het zo simpel was, bestonden er geen krimpgebieden. Die migratie moet wel ergens vandaan komen. De ervaring leert dat vestigers vooral afkomstig zijn van buurgemeenten. Voor Almere zal het relatief gemakkelijk zijn om een groter deel van de enorme bouwopgave in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) naar zich toe te trekken, zeker naarmate de woningbouw in de rest van de MRA achterblijft. Ook andere aangrenzende regio's kunnen mogelijk extra vestigers leveren. Een en ander hangt er ook vanaf of Flevoland kwaliteiten kan bieden die elders schaars en/of duur zijn. De potentie voor extra groei is hier niet onderzocht.

Kwalitatief

Kwalitatief is het lastig om iets over de bouwplannen te zeggen, omdat van veel plannen nog geen details bekend zijn. We zien dat in Almere, waar al wel veel over de plannen bekend is, een groot aandeel “betaalbaar” heeft gepland, hetgeen vrijwel naadloos aansluit op de behoefte. Ook in Lelystad komt het aandeel betaalbaar in de buurt van de behoefte. Wel gaat dit in beide gemeenten gepaard met een groter aandeel appartementen dan waar behoefte aan is, zelfs in het extra-doorstroomscenario. In de praktijk zal dit betekenen dat de toekomstige generatie vaker genoeg zal moeten nemen met een appartement, waar soortgelijke huishoudens in het verleden nog terecht konden in een eengezinswoning. Het helpt dan als die appartementen niet al te klein zijn, zodat ze zowel aantrekkelijk zijn voor “downsizers” als voor jonge uitdijende gezinnen.

Zeewolde blijft in gepland aandeel betaalbaar iets achter bij de geraamde behoefte en heeft daarbij een juist een betrekkelijk groot aandeel eengezinswoningen gepland. Deze combinatie sluit nog het best aan op het trendscenario; meer van hetzelfde dus. Van de andere gemeenten zijn de plannen nog te weinig uitgewerkt om in kwalitatieve zin iets over te zeggen.

7 Bijlagen

Algemeen: als gevolg van afrondingen kunnen kleine afwijkingen voorkomen tussen tabellen en tussen opgetelde cellen en kolomtotalen.

bijlage A In te lopen tekort naar prijssegment, Flevoland en gemeenten

	Almere	Dronten	Lelystad	NOP	Urk	Zeewolde	Flevoland	Almere-Lelystad	ZUND
sociale huur	2.460	160	1.040	160	40	70	3.930	3.490	430
middenhuur	490	20	120	30	10	20	680	600	70
dure huur	400	10	50	10	0	10	470	440	30
koop tot goedk.grens	110	30	90	60	20	10	310	200	110
koop tot bet.grens	490	60	370	60	20	20	1.020	860	160
koop boven bet.grens	1.250	60	350	60	30	50	1.800	1.600	200
totaal	5.200	340	2.020	380	120	180	8.200	7.200	1.000

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase, ABF; bewerking RIGO

bijlage B In te lopen tekort naar oppervlakte en woningtype, Flevoland en gemeenten

	Almere	Dronten	Lelystad	NOP	Urk	Zeewolde	Flevoland	Almere-Lelystad	ZUND
app. tot 80 m2	2.410	130	720	100	50	70	3.480	3.130	350
app. vanaf 80 m2	720	20	300	30	10	10	1.080	1.010	70
egw. tot 110 m2	610	60	280	130	20	20	1.110	890	230
egw. 110-150 m2	1.190	80	490	80	30	40	1.910	1.680	230
egw. vanaf 150 m2	270	50	230	30	20	30	620	500	130
totaal	5.190	330	2.010	370	130	170	8.200	7.200	1.000

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase, ABF; bewerking RIGO

bijlage C Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Almere

Almere t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	7.900	40%	7.900	40%	7.900	40%
middenhuur	1.310	7%	1.540	8%	1.470	7%
dure huur	610	3%	670	3%	610	3%
koop tot goedk.koopgr.	850	4%	1.120	6%	1.150	6%
koop tot bet.koopgr.	4.440	22%	5.140	26%	4.710	24%
koop boven bet.koopgr.	4.850	24%	3.590	18%	4.100	21%
totaal	19.950	100%	19.950	100%	19.950	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		73%		79%		76%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	12.970	35%	12.970	35%	12.970	35%
middenhuur	2.170	6%	2.540	7%	2.380	6%
dure huur	810	2%	860	2%	810	2%
koop tot goedk.koopgr.	1.530	4%	2.120	6%	1.880	5%
koop tot bet.koopgr.	9.360	25%	10.860	29%	9.680	26%
koop boven bet.koopgr.	10.570	28%	8.080	22%	9.690	26%
totaal	37.410	100%	37.410	100%	37.410	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		70%		76%		72%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	16.190	33%	16.190	33%	16.190	33%
middenhuur	2.720	6%	3.250	7%	2.950	6%
dure huur	930	2%	980	2%	930	2%
koop tot goedk.koopgr.	1.890	4%	2.760	6%	2.290	5%
koop tot bet.koopgr.	12.980	26%	15.540	31%	13.360	27%
koop boven bet.koopgr.	14.650	30%	10.640	22%	13.640	28%
totaal	49.350	100%	49.350	100%	49.350	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		68%		76%		70%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage D Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Almere

Almere t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	5.760	29%	6.330	32%	6.190	31%
app. vanaf 80m2	2.930	15%	3.260	16%	3.510	18%
egw. tot 110m2	4.130	21%	4.870	24%	4.740	24%
egw. 110-150m2	5.200	26%	4.730	24%	4.080	20%
egw. boven 150m2	1.930	10%	760	4%	1.420	7%
totaal	19.950	100%	19.950	100%	19.950	100%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	8.090	22%	9.060	24%	8.610	23%
app. vanaf 80m2	5.590	15%	6.250	17%	6.290	17%
egw. tot 110m2	8.250	22%	9.710	26%	8.940	24%
egw. 110-150m2	10.680	29%	9.840	26%	9.350	25%
egw. boven 150m2	4.810	13%	2.550	7%	4.220	11%
totaal	37.410	100%	37.410	100%	37.410	100%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	9.430	19%	10.650	22%	10.040	20%
app. vanaf 80m2	7.150	14%	8.210	17%	7.950	16%
egw. tot 110m2	11.090	22%	13.950	28%	11.890	24%
egw. 110-150m2	14.750	30%	12.980	26%	13.230	27%
egw. boven 150m2	6.930	14%	3.560	7%	6.250	13%
totaal	49.350	100%	49.350	100%	49.350	100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage E Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Dronten

Dronten t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	430	31%	430	31%	430	31%
middenhuur	40	3%	50	4%	70	5%
dure huur	10	1%	10	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	140	10%	280	20%	290	21%
koop tot bet.koopgr.	340	25%	420	31%	400	29%
koop boven bet.koopgr.	410	30%	190	13%	180	13%
totaal	1.380	100%	1.380	100%	1.380	100%
aandeel betaalbaar		69%		86%		86%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	650	26%	650	26%	650	26%
middenhuur	70	3%	90	3%	110	4%
dure huur	20	1%	20	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	230	9%	470	18%	390	15%
koop tot bet.koopgr.	660	26%	830	33%	720	28%
koop boven bet.koopgr.	910	36%	490	19%	650	26%
totaal	2.540	100%	2.540	100%	2.540	100%
aandeel betaalbaar		63%		80%		74%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	880	25%	880	24%	880	25%
middenhuur	100	3%	130	3%	130	4%
dure huur	30	1%	20	1%	30	1%
koop tot goedk.koopgr.	310	9%	620	17%	470	13%
koop tot bet.koopgr.	970	27%	1.250	35%	1.040	29%
koop boven bet.koopgr.	1.330	37%	700	19%	1.050	29%
totaal	3.600	100%	3.600	100%	3.600	100%
aandeel betaalbaar		63%		80%		70%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage F Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Dronten

Dronten t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	170	13%	190	14%	220	16%
app. vanaf 80m2	170	12%	230	17%	390	28%
egw. tot 110m2	270	20%	420	30%	550	40%
egw. 110-150m2	410	30%	450	33%	120	9%
egw. boven 150m2	350	26%	90	6%	100	7%
totaal	1.380	100%	1.380	100%	1.380	100%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	190	7%	230	9%	240	10%
app. vanaf 80m2	420	17%	550	21%	680	27%
egw. tot 110m2	400	16%	620	25%	680	27%
egw. 110-150m2	740	29%	840	33%	430	17%
egw. boven 150m2	780	31%	290	12%	510	20%
totaal	2.540	100%	2.540	100%	2.540	100%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	220	6%	270	7%	270	8%
app. vanaf 80m2	610	17%	790	22%	890	25%
egw. tot 110m2	510	14%	790	22%	810	22%
egw. 110-150m2	1.080	30%	1.310	36%	750	21%
egw. boven 150m2	1.180	33%	440	12%	890	25%
totaal	3.600	100%	3.600	100%	3.600	100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage G Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Lelystad

Lelystad t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	2.780	47%	2.780	47%	2.780	47%
middenhuur	260	4%	370	6%	360	6%
dure huur	90	2%	140	2%	120	2%
koop tot goedk.koopgr.	490	8%	570	10%	720	12%
koop tot bet.koopgr.	1.320	22%	1.480	25%	1.280	22%
koop boven bet.koopgr.	980	17%	620	10%	650	11%
totaal	5.920	100%	5.920	100%	5.920	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		82%		87%		87%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	4.160	38%	4.160	38%	4.160	38%
middenhuur	400	4%	580	5%	520	5%
dure huur	130	1%	170	2%	160	1%
koop tot goedk.koopgr.	1.000	9%	1.230	11%	1.260	11%
koop tot bet.koopgr.	2.860	26%	3.210	29%	2.820	26%
koop boven bet.koopgr.	2.400	22%	1.590	15%	2.040	19%
totaal	10.950	100%	10.950	100%	10.950	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		77%		84%		80%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	5.570	35%	5.570	35%	5.570	35%
middenhuur	530	3%	750	5%	660	4%
dure huur	160	1%	220	1%	210	1%
koop tot goedk.koopgr.	1.450	9%	1.880	12%	1.730	11%
koop tot bet.koopgr.	4.320	27%	4.920	31%	4.270	27%
koop boven bet.koopgr.	3.850	24%	2.520	16%	3.440	22%
totaal	15.880	100%	15.880	100%	15.880	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		75%		83%		77%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage H Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Lelystad

Lelystad t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	1.420	24%	1.490	25%	1.620	27%
app. vanaf 80m2	820	14%	900	15%	1.080	18%
egw. tot 110m2	960	16%	1.190	20%	1.410	24%
egw. 110-150m2	1.950	33%	2.070	35%	1.350	23%
egw. boven 150m2	770	13%	270	5%	470	8%
totaal	5.920	100%	5.920	100%	5.920	100%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	1.770	16%	1.910	17%	1.990	18%
app. vanaf 80m2	1.310	12%	1.500	14%	1.610	15%
egw. tot 110m2	1.750	16%	2.210	20%	2.240	20%
egw. 110-150m2	4.110	38%	4.360	40%	3.450	31%
egw. boven 150m2	2.000	18%	960	9%	1.670	15%
totaal	10.950	100%	10.950	100%	10.950	100%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	2.130	13%	2.310	15%	2.380	15%
app. vanaf 80m2	1.740	11%	2.020	13%	2.070	13%
egw. tot 110m2	2.490	16%	3.270	21%	3.030	19%
egw. 110-150m2	6.250	39%	6.660	42%	5.500	35%
egw. boven 150m2	3.270	21%	1.600	10%	2.900	18%
totaal	15.880	100%	15.880	100%	15.880	100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage I Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Noordoostpolder

Noordoostpolder t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	270	27%	270	26%	270	27%
middenhuur	40	4%	70	7%	40	4%
dure huur	10	1%	20	1%	10	1%
koop tot goedk.koopgr.	180	18%	350	34%	420	42%
koop tot bet.koopgr.	250	24%	230	22%	240	24%
koop boven bet.koopgr.	270	26%	110	10%	20	2%
totaal	1.020	100%	1.020	100%	1.020	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		73%		88%		97%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	350	19%	350	19%	350	19%
middenhuur	40	2%	80	4%	50	2%
dure huur	20	1%	20	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	320	17%	670	37%	560	31%
koop tot bet.koopgr.	470	26%	470	26%	480	26%
koop boven bet.koopgr.	630	35%	250	14%	370	20%
totaal	1.820	100%	1.820	100%	1.820	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		65%		85%		79%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	430	19%	430	19%	430	19%
middenhuur	50	2%	80	3%	50	2%
dure huur	20	1%	20	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	400	17%	900	39%	650	28%
koop tot bet.koopgr.	580	25%	590	26%	600	26%
koop boven bet.koopgr.	820	36%	280	12%	550	24%
totaal	2.290	100%	2.290	100%	2.290	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		64%		87%		75%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage J Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Noordoostpolder

Noordoostpolder t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	130	13%	140	14%	210	21%
app. vanaf 80m2	150	15%	200	20%	290	29%
egw. tot 110m2	230	23%	390	39%	510	50%
egw. 110-150m2	280	28%	240	24%	-	0%
egw. boven 150m2	220	21%	30	3%	-	0%
totaal	1.010	100%	1.010	100%	1.010	100%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	160	9%	200	11%	250	14%
app. vanaf 80m2	290	16%	400	22%	460	25%
egw. tot 110m2	300	16%	570	31%	610	34%
egw. 110-150m2	520	29%	530	29%	210	12%
egw. boven 150m2	550	30%	120	7%	290	16%
totaal	1.820	100%	1.820	100%	1.820	100%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	180	8%	230	10%	270	12%
app. vanaf 80m2	350	15%	480	21%	530	23%
egw. tot 110m2	360	16%	740	32%	670	29%
egw. 110-150m2	660	29%	710	31%	350	15%
egw. boven 150m2	740	32%	120	5%	470	21%
totaal	2.290	100%	2.290	100%	2.290	100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage K Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Urk

Urk t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	220	32%	220	32%	220	32%
middenhuur	20	3%	30	5%	30	4%
dure huur	-	0%	-	0%	-	0%
koop tot goedk.koopgr.	120	17%	150	21%	160	23%
koop tot bet.koopgr.	190	28%	240	35%	180	26%
koop boven bet.koopgr.	130	19%	50	7%	100	15%
totaal	690	100%	690	100%	690	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		<i>81%</i>		<i>93%</i>		<i>85%</i>
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	370	27%	370	27%	370	27%
middenhuur	30	2%	40	3%	40	3%
dure huur	-	0%	-	0%	-	0%
koop tot goedk.koopgr.	240	18%	330	24%	290	21%
koop tot bet.koopgr.	400	29%	480	35%	380	28%
koop boven bet.koopgr.	320	23%	140	10%	280	21%
totaal	1.370	100%	1.370	100%	1.370	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		<i>77%</i>		<i>90%</i>		<i>79%</i>
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	510	26%	510	26%	510	26%
middenhuur	50	2%	60	3%	50	3%
dure huur	10	0%	-	0%	10	0%
koop tot goedk.koopgr.	360	18%	480	25%	410	21%
koop tot bet.koopgr.	600	31%	710	37%	570	30%
koop boven bet.koopgr.	430	22%	170	9%	390	20%
totaal	1.940	100%	1.940	100%	1.940	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		<i>78%</i>		<i>91%</i>		<i>80%</i>

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage L Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Urk

Urk t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	150	21%	160	23%	200	28%
app. vanaf 80m2	80	11%	90	13%	90	13%
egw. tot 110m2	170	24%	210	31%	200	28%
egw. 110-150m2	190	27%	200	28%	120	18%
egw. boven 150m2	110	16%	40	5%	80	12%
totaal	690	100%	690	100%	690	100%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	250	18%	280	20%	310	23%
app. vanaf 80m2	150	11%	160	12%	170	12%
egw. tot 110m2	300	22%	400	29%	340	25%
egw. 110-150m2	400	29%	450	33%	320	24%
egw. boven 150m2	260	19%	80	6%	230	17%
totaal	1.370	100%	1.370	100%	1.370	100%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	330	17%	380	19%	400	21%
app. vanaf 80m2	210	11%	230	12%	230	12%
egw. tot 110m2	430	22%	570	29%	480	25%
egw. 110-150m2	590	30%	670	34%	500	26%
egw. boven 150m2	370	19%	90	5%	330	17%
totaal	1.940	100%	1.940	100%	1.940	100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage M Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Zeewolde

Zeewolde t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	190	38%	190	35%	190	38%
middenhuur	60	13%	90	16%	110	22%
dure huur	10	3%	10	2%	10	3%
koop tot goedk.koopgr.	30	5%	40	7%	50	10%
koop tot bet.koopgr.	90	18%	140	25%	140	28%
koop boven bet.koopgr.	120	25%	80	14%	-	0%
totaal	500	100%	500	100%	500	100%
aandeel betaalbaar		73%		84%		97%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	270	25%	270	25%	270	25%
middenhuur	100	9%	150	14%	150	14%
dure huur	20	2%	10	1%	20	2%
koop tot goedk.koopgr.	40	3%	60	6%	60	5%
koop tot bet.koopgr.	190	17%	340	31%	240	22%
koop boven bet.koopgr.	460	43%	270	24%	330	31%
totaal	1.080	100%	1.080	100%	1.080	100%
aandeel betaalbaar		55%		75%		67%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	310	19%	310	19%	310	19%
middenhuur	120	8%	200	12%	180	11%
dure huur	20	1%	10	1%	20	1%
koop tot goedk.koopgr.	50	3%	100	6%	70	5%
koop tot bet.koopgr.	320	20%	570	35%	380	24%
koop boven bet.koopgr.	790	49%	430	26%	660	41%
totaal	1.610	100%	1.610	100%	1.610	100%
aandeel betaalbaar		50%		73%		58%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage N Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Zeewolde

Zeewolde t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	140	27%	180	36%	200	40%
app. vanaf 80m2	130	25%	110	23%	170	34%
egw. tot 110m2	110	22%	140	27%		
egw. 110-150m2	90	17%	40	7%	130	26%
egw. boven 150m2	40	8%	30	6%		
totaal	500	100%	500	100%	500	100%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	210	19%	280	26%	270	25%
app. vanaf 80m2	290	27%	290	27%	340	31%
egw. tot 110m2	150	14%	260	24%	220	21%
egw. 110-150m2	210	20%	200	19%	120	11%
egw. boven 150m2	220	20%	40	3%	120	12%
totaal	1.080	100%	1.080	100%	1.080	100%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
app. tot 80m2	220	14%	340	21%	290	18%
app. vanaf 80m2	340	21%	370	23%	390	24%
egw. tot 110m2	230	14%	440	28%	310	19%
egw. 110-150m2	380	24%	420	26%	280	18%
egw. boven 150m2	430	27%	40	2%	340	21%
totaal	1.610	100%	1.610	100%	1.610	100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

Vanwege negatieve waarden zijn de uitkomsten voor eengezinswoningen in het extra doorstroomscenario tot 2030 bij elkaar geteld.

bijlage O Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), Almere plus Lelystad

Almere-Lelystad t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	10.670	41%	10.670	41%	10.670	41%
middenhuur	1.570	6%	1.910	7%	1.840	7%
dure huur	700	3%	810	3%	740	3%
koop tot goedk.koopgr.	1.340	5%	1.690	7%	1.870	7%
koop tot bet.koopgr.	5.770	22%	6.620	26%	5.990	23%
koop boven bet.koopgr.	5.830	23%	4.210	16%	4.760	18%
totaal	25.870	100%	25.870	100%	25.870	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		75%		81%		79%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	17.130	35%	17.130	35%	17.130	35%
middenhuur	2.570	5%	3.120	6%	2.890	6%
dure huur	940	2%	1.030	2%	980	2%
koop tot goedk.koopgr.	2.540	5%	3.340	7%	3.140	6%
koop tot bet.koopgr.	12.210	25%	14.070	29%	12.490	26%
koop boven bet.koopgr.	12.980	27%	9.670	20%	11.740	24%
totaal	48.360	100%	48.360	100%	48.360	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		71%		78%		74%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario	
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	21.760	33%	21.760	33%	21.760	33%
middenhuur	3.240	5%	4.000	6%	3.610	6%
dure huur	1.090	2%	1.210	2%	1.130	2%
koop tot goedk.koopgr.	3.340	5%	4.640	7%	4.020	6%
koop tot bet.koopgr.	17.300	27%	20.460	31%	17.630	27%
koop boven bet.koopgr.	18.500	28%	13.160	20%	17.080	26%
totaal	65.230	100%	65.230	100%	65.230	100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		70%		78%		72%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage P Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), Almere plus Lelystad

Almere en Lelystad					
t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal (%)
app. tot 80m2	7.180	28%	7.820	30%	7.810 30%
app. vanaf 80m2	3.750	15%	4.160	16%	4.590 18%
egw. tot 110m2	5.090	20%	6.060	23%	6.150 24%
egw. 110-150m2	7.150	28%	6.800	26%	5.430 21%
egw. boven 150m2	2.700	10%	1.040	4%	1.890 7%
totaal	25.870	100%	25.870	100%	25.870 100%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal (%)
app. tot 80m2	9.860	20%	10.970	23%	10.600 22%
app. vanaf 80m2	6.900	14%	7.740	16%	7.890 16%
egw. tot 110m2	9.990	21%	11.930	25%	11.190 23%
egw. 110-150m2	14.790	31%	14.210	29%	12.800 26%
egw. boven 150m2	6.810	14%	3.510	7%	5.880 12%
totaal	48.360	100%	48.360	100%	48.360 100%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal (%)
app. tot 80m2	11.560	18%	12.970	20%	12.410 19%
app. vanaf 80m2	8.890	14%	10.240	16%	10.020 15%
egw. tot 110m2	13.580	21%	17.220	26%	14.920 23%
egw. 110-150m2	21.000	32%	19.640	30%	18.740 29%
egw. boven 150m2	10.200	16%	5.160	8%	9.150 14%
totaal	65.230	100%	65.230	100%	65.230 100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage Q Totale woningbehoefte naar prijssegment (netto toe te voegen), ZUND-gemeenten

Dronten-Zeewolde-Noordoostpolder-Urk					
t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal (%)
sociale huur	1.120	31%	1.120	31%	1.120 31%
middenhuur	170	5%	240	7%	250 7%
dure huur	40	1%	40	1%	40 1%
koop tot goedk.koopgr.	460	13%	820	23%	920 26%
koop tot bet.koopgr.	870	24%	1.030	29%	960 27%
koop boven bet.koopgr.	930	26%	420	12%	300 8%
totaal	3.590	100%	3.590	102%	3.590 100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		73%		89%	91%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal (%)
sociale huur	1.640	24%	1.640	24%	1.650 24%
middenhuur	240	4%	360	5%	340 5%
dure huur	60	1%	50	1%	60 1%
koop tot goedk.koopgr.	830	12%	1.530	22%	1.300 19%
koop tot bet.koopgr.	1.720	25%	2.120	31%	1.820 27%
koop boven bet.koopgr.	2.320	34%	1.130	17%	1.630 24%
totaal	6.810	100%	6.810	100%	6.810 100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		65%		83%	75%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal (%)
sociale huur	2.120	22%	2.100	22%	2.120 22%
middenhuur	310	3%	460	5%	410 4%
dure huur	70	1%	50	1%	70 1%
koop tot goedk.koopgr.	1.120	12%	2.110	22%	1.610 17%
koop tot bet.koopgr.	2.470	26%	3.120	33%	2.590 27%
koop boven bet.koopgr.	3.360	36%	1.580	17%	2.640 28%
totaal	9.450	100%	9.450	100%	9.450 100%
<i>aandeel betaalbaar</i>		64%		82%	71%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

bijlage R Totale woningbehoefte naar oppervlakte en woningtype (netto toe te voegen), ZUND-gemeenten

Dronten-Zeewolde-Noordoostpolder-Urk					
t/m 2030	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal (%)
app. tot 80m2	590	16%	680	19%	830 23%
app. vanaf 80m2	520	15%	630	18%	940 26%
egw. tot 110m2	780	22%	1.160	32%	1.490 42%
egw. 110-150m2	970	27%	930	26%	230 6%
egw. boven 150m2	720	20%	190	5%	100 3%
totaal	3.590	100%	3.590	100%	3.590 100%
t/m 2040	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal (%)
app. tot 80m2	810	12%	990	15%	1.070 16%
app. vanaf 80m2	1.160	17%	1.390	21%	1.650 24%
egw. tot 110m2	1.140	17%	1.850	27%	1.850 27%
egw. 110-150m2	1.880	28%	2.030	30%	1.090 16%
egw. boven 150m2	1.820	27%	530	8%	1.140 17%
totaal	6.800	100%	6.800	100%	6.800 100%
t/m 2050	trendscenario		kleiner wonen scenario		extra doorstroomscenario
	aantal	(%)	aantal	(%)	aantal (%)
app. tot 80m2	960	10%	1.210	13%	1.230 13%
app. vanaf 80m2	1.510	16%	1.880	20%	2.040 22%
egw. tot 110m2	1.530	16%	2.540	27%	2.260 24%
egw. 110-150m2	2.710	29%	3.100	33%	1.870 20%
egw. boven 150m2	2.730	29%	700	7%	2.030 21%
totaal	9.440	100%	9.440	100%	9.440 100%

Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

RT&O



Rapport

Woningbehoefteonderzoek 2025 - 2040

Gemeente Dronten



Woningbehoefteonderzoek 2025 - 2040



Gemeente Dronten

Datum 12 september 2025

Opdrachtgever: Gemeente Dronten

Contactpersoon: Janetta de Graaf

Auteurs: Veerle Veraart

Tobias Meppelink

Projectnummer: P49770



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL
INFO@RIGO.NL

DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM
POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM

IBAN NL 14 INGB 0002903851
BTW NR NL 0092.84.461.B.01

T 020 522 11 11
KVK 33227618



Inhoud

Samenvatting	1
Inleiding	4
1 Huidige situatie in de woningvoorraad	6
1.1 Woningvoorraad, bevolkingssamenstelling en woonsituatie	6
1.2 Verhuishwensen en woonwensen	12
1.3 Verhuisbewegingen	17
1.4 Samenvattend	20
2 De toekomstige woningbehoefte	21
2.1 Het huidige woningtekort	22
2.2 Huishoudensontwikkeling	23
2.3 Woningbehoefte volgens huidige woonpatronen: trendscenario	25
2.4 Confrontatie behoefteraming met lokale doelstellingen	27
2.5 Woningbehoefte volgens meer doorstroming: doorstroomscenario	29
2.6 Behoefte aan zorg- en ouderenwoningen	31
2.7 Samenvattend	31
3 Groeiambitie	33
3.1 Woningzoekenden in de knel	34
3.2 Eengezinswoning met een tuin	36
3.3 Wat zien ontwikkelaars en makelaars?	39
3.4 Het (concurrerende) aanbod	41
3.5 Samenvattend	44
Bijlage 1 Inkomens en prijssegmenten	46
Bijlage 2 Factsheets Kernniveau	47
Bijlage 3 Bronnen en methode	51

Samenvatting

Dit onderzoek is een lokale raming van de woningbehoefte in Dronten voor 2030 en 2040, met een doorkijk naar 2050. De berekende behoefte biedt input voor de discussie over de ontwikkeling van de bestaande en toekomstige woningvoorraad en invulling van het woningbouwprogramma.

Huidige situatie op de woningmarkt:

- In Dronten wonen op het moment van het onderzoek 18.760 huishoudens. De samenstelling van de bevolking van Dronten bestaat voor 36% uit gezinnen, 30% alleenstaanden en 33% vormen stellen. In Dronten wonen ruim 3.000 huishoudens tot 35 jaar. Ongeveer 5.000 huishoudens zijn 65 jaar of ouder.
- 43% van de huishoudens heeft een laag inkomen en komt in aanmerking voor de sociale huursector (DAEB). 34% heeft een middeninkomen (tot 2x modaal, €93.000). De overige huishoudens verdienen meer dan 2x modaal (23%).
- Een deel van de huishoudens woont onzelfstandig. De bewoonde woningvoorraad bestaat voor 69% uit koopwoningen (12.440 woningen) en 87% (15.720 woningen) zijn grondgebonden eengezinswoningen.
- In de huurvoorraad staan 5.030 sociale huurwoningen (28%), grotendeels in het bezit van de woningcorporatie (24%), 400 middenhuurwoningen (2%) en 110 dure huurwoningen (1%).
- Jongere huishoudens, en met name in huurappartementen, hebben veelal de wens om te verhuizen. Er is in de huidige markt een grote vraag naar betaalbare koopwoningen en eengezinswoningen, maar het is moeilijk om deze te bemachtigen. Met name de jonge huishoudens ondervinden de effecten van krapte op de woningmarkt.
- Starters wensen voornamelijk goedkope eengezinskoopwoningen tot €260.000. Bewoners in de hoogste leeftijdsklasse zijn weinig verhuisgeneigd, ongeacht of ze huren of kopen. De kleine groep verhuisgeneigde 65-plussers zonder kinderen wenst voor een groot deel een drie- of vierkamerappartement.
- In de gemeente Dronten vestigen jaarlijks ongeveer evenveel personen als dat er vertrekken. Het aantal personen dat binnen de gemeente verhuist, is de afgelopen jaren gedaald. Er vinden veel verhuisbewegingen plaats tussen de wijken in de kern Dronten. In de kernen Swifterbant, Biddinghuizen en het buitengebied van Dronten komen relatief veel vestigers van buiten de gemeente. Tegelijkertijd wordt daar relatief vaker binnen de kern verhuisd.
- In nieuwbouwwoningen die tussen 2017 en 2022 zijn opgeleverd, kwam ongeveer 50% van de bewoners van buiten de gemeente Dronten en verhuisde de andere helft binnen de gemeente.

Huishoudensontwikkeling en toekomstige woningbehoefte

- Er is in de huidige woningvoorraad een acuut woningtekort van circa 330 woningen voor starters. Het gaat om een schatting van de woningbehoefte van jongeren die nog thuis wonen, een woning delen of in een andere onzelfstandige woonsituatie verkeren, maar wel behoefte hebben aan een zelfstandige woning.
- Volgens de demografische prognose van de Provincie Flevoland zal het aantal huishoudens in Dronten tot 2050 toenemen tot 22.040 huishoudens. Een toename van 3.270 huishoudens tot 2050. Naar schatting komen er 1.050 huishoudens bij tot 2030 en 2.210 huishoudens tot 2040. Dat betekent een groei naar 19.820 huishoudens tot 2030 en naar 20.980 huishoudens tot 2040.

- Door de vergrijzing neemt het aantal alleenstaande ouderen tot 2040 en 2050 behoorlijk toe. Er worden ook nieuwe huishoudens gevormd. Dat is te zien aan de verwachte toename van stellen en gezinnen tot 2050.
- De huishoudensontwikkeling en het woningtekort tezamen resulteren in een totale kwantitatieve woningbehoefte van 1.380 woningen tot 2030 en circa 2.540 woningen tot 2040.

Kwalitatieve Invulling van de woningbehoefte

- We ramen de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte aan de hand van het trendscenario op basis van huidige woonpatronen.
- De behoefte is het grootst aan eengezinswoningen. Het gaat om 76% van de opgave tot 2040, zowel in de huur- als koopsector. Het gaat om 1.480 eengezinskoopwoningen en 450 eengezinshuurwoningen. De behoefte aan appartementen tot 2040 is ongeveer even groot in de huursector (290 woningen) als in de koopsector (320 woningen).
- Dat laat zien dat er een relatief grote behoefte is aan koopwoningen tot 2040, ongeacht woningtype. Er is een verwachte behoefte aan 890 betaalbare koopwoningen tot 2040 (35% van de opgave). En 910 woningen, 36% van de totale woningbehoefte tot 2040, betreft duurdere koopwoningen.
- In de huursector is er met name behoefte aan sociale huurwoningen: een verwachte opgave van 650 woningen tot 2040 (26% van de totale opgave).
- De behoefte aan middenhuur- en dure huurwoningen is gering. Aangezien de huidige voorraad slechts een klein deel uit middenhuur- en dure huurwoningen bestaat, wordt in de toekomst een kleine behoefte aan woningen in dit segment verwacht.
- Doorstroming van empty-nesters naar appartementen kan een oplossing bieden voor de grote behoefte aan eengezinswoningen. Wanneer we uitgaan van een scenario dat er meer wordt doorgestroomd door huishoudens uit ruime eengezinswoningen in de bestaande voorraad, wordt de opgave om kleinere woningen, zoals appartementen, toe te voegen tot 2040 groter. Dat gaat gepaard met een grotere opgave aan woningen in het betaalbare segment. Het toevoegen van betaalbare drie-a-vierkamerappartementen zou aan doorstroming kunnen bijdragen.
- Tot slot is er binnen de geraamde opgave tot 2040 behoefte aan ongeveer 1.000 seniorenwoningen, zoals nultredenwoningen, zorggeschikte woningen of andere gerelateerde bijzondere woonvormen.

Meer ambitie en groeikansen

- De geraamde woningbehoefte is geen wetmatigheid. Komen die extra woningen er niet, dan zal de demografische prognose niet uitkomen en zullen huishoudens alternatieven moeten zoeken, bijvoorbeeld in een andere gemeenten. Andersom kan er voor worden gekozen om meer woningen te bouwen dan op basis van de huishoudensprognose nodig lijkt, bijvoorbeeld om bepaalde bevolkingsgroepen aan te trekken (jongeren, gezinnen, etc.).
- De gemeente heeft een ambitie om meer te bouwen en daarmee bij te dragen aan het woningtekort in de regio. Dat regionale en landelijke tekort aan woningen neemt steeds verder toe, omdat de groei van de woningvoorraad achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens. Dit probleem is voorlopig niet opgelost. Voor Dronten, dat beschikt over bouwlocaties, biedt dit kansen.
- Eengezinswoningen met een tuin in een ruime en groene omgeving kunnen de groeiende groep woningzoekende jonge stellen en gezinnen verleiden om naar Dronten te verhuizen. We zien de volgende ontwikkelingen:

- Met name vanuit de MRA is een uitstroom van jongere koppels met of zonder kinderen die de regio verlaten om elders een betaalbare woning te vinden. Lange wachttijden, hoge woonkosten en een beperkt woonoppervlak zijn daarvoor de belangrijkste oorzaken. Lokale makelaars en ontwikkelaars zien de potentie van het aantrekken van jonge stellen en gezinnen uit de MRA. De nadruk ligt op de gemeenten Almere en Lelystad, waar een groot deel van de huishoudens overweegt te verhuizen en idealiter in een andere regio dan de MRA willen wonen.
- De behoefte aan eengezinswoningen met een tuin blijft de komende tijd in Nederland hoog. Lokale makelaars zien dat jonge gezinnen en stellen naar Dronten verhuizen voor een betaalbare woning en ruimte. Een andere belangrijke aantrekkingskracht van Dronten is de ruime opzet en het dorpse karakter. Dit is een belangrijke factor in de keuze voor Dronten voor jonge gezinnen.
- Eengezinswoningen worden in de MRA en het nabijgelegen Zwolle weinig gebouwd. Er wordt veelal ingezet op appartementen. De gemeenten Kampen en Lelystad hebben wel relatief meer eengezinswoningen opgenomen in hun plancapaciteit en concurreren potentieel met toekomstig aanbod in Dronten. Tegelijkertijd, is het de vraag of met de plannen tezamen het woningtekort in de regio en daarbuiten geheel wordt ingelopen en het alle gemeenten in de regio lukt om de ambities volledig te verwezenlijken.
- Tegelijkertijd is enige variatie in de woningvoorraad van belang. Voor de groeiambitie van Dronten moeten alle doelgroepen aangetrokken én vastgehouden worden.

Inleiding

Voor de gemeente Dronten hebben we een lokaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek vormen input voor de omgevingsvisie en de uitvoeringsagenda wonen van de gemeente en de invulling van het woningbouwprogramma.

Waarom een woningbehoefteonderzoek?

Veel gemeenten, woningcorporaties en (samenwerkende) regio's voeren met regelmaat een woningbehoefteonderzoek uit. Het is een belangrijk instrument voor overheden, woningcorporaties en marktpartijen om beslissingen te nemen over nieuwbouw, transformatie en herstructurering. Zo ook de gemeente Dronten.

Het afgelopen decennium is er veel veranderd op de woningmarkt. Het woningtekort en de krapte op de woningmarkt nemen steeds verder toe. Tegelijkertijd hebben huidige (markt-) omstandigheden een remmend effect op het realiseren van nieuwbouw. Ook de politieke context is veranderd. Veranderende landelijke wet- en regelgeving beïnvloeden het lokale woonbeleid en de lokale markt. In de Nationale Woon- en Bouwagenda¹ wordt gestreefd naar een groei van het aantal nieuwbouwwoningen, waarvan ten minste twee derde in het betaalbare segment².

In navolging daarvan zijn in de ZUND-gemeenten afspraken gemaakt over betaalbare nieuwbouw in de Regionale woondeal (afspraken tussen de gemeenten Zeewolde, Urk, Noordoostpolder en Dronten, de Provincie Flevoland en het Rijk) in 2023³. In de Regionale woondeal ZUND-gemeenten worden ook knelpunten geïdentificeerd, zoals de stikstofproblematiek, bereikbaarheid en mobiliteit, beperkte gemeentelijke (uitvoerings)capaciteit en problemen omtrent aansluiting op nutsvoorziening en netcongestie, die de doorgang van woningbouwplannen in gevaar kunnen brengen.

Nieuwe omstandigheden

Dat maakt dat het woningbehoefteonderzoek in een dynamische context wordt uitgevoerd. Waar woningbehoefteonderzoeken voorheen vooral gericht waren op de woningbehoefte van toekomstige huishoudens, roept de huidige krapte op de woningmarkt de vraag op of er niet meer rekening moet worden gehouden met de woningbehoefte en woonwensen van huidige inwoners. Bovendien wordt door toenemende complexiteit van het realiseren van nieuwbouw, de blik steeds meer verlegd naar de bestaande woningvoorraad en welke rol deze speelt in de woningbehoefte van huidige en toekomstige huishoudens.

Onderzoeksvragen

Om de woningbehoefte te onderzoeken, met aandacht voor deze nieuwe context en uitgangspunten, hebben geleid tot een set aan vragen. Deze hebben we vertaald naar drie hoofdvragen en een aantal bijbehorende subvragen:

¹ Ministerie van BZK (2022) Nationale Bouw- en Woonagenda.

² Onder het betaalbare segment vallen huurwoningen in het sociale en middenhuursegment en koopwoningen tot de prijsgrens van €405.000 (prijspeil 2025). Zie ook de toelichting in de bijlage.

³ Provincie Flevoland (2023) Regionale woondeal ZUND-gemeenten.

- Wat is de huidige situatie op de woningmarkt?
 1. Wat is de omvang en samenstelling van de doelgroepen (naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen) en de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor de huurvoorraad? (sociale huur en middenhuur)
 2. Waar zitten mismatches in vraag en aanbod en welke (doel)groepen hebben te lijden onder krapte op de woningmarkt?
 3. Wat zijn de woonwensen en mogelijkheden op de woningmarkt van de lokale inwoners, waaronder starters, doorstromers en senioren?
 4. Welke verhuisstromen zijn er zichtbaar binnen, naar en uit Dronten?
- Wat is de toekomstige woningbehoefte?
 5. Wat is de omvang en ontwikkeling van doelgroepen en hun woningbehoefte tot 2030, 2040 en 2050?
 6. Wat is de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030, 2040 en 2050?
 7. Wat is de kwalitatieve woningbehoefte van de doelgroepen (type woningen, prijsklassen) tot 2030 en 2040?
 8. Wat is de behoefte aan woningen voor ouderen en gerelateerde bijzondere woonvormen?
 9. Wat is het effect van doorstroming op deze woningbehoefte (alternatief scenario)?
- Welke woonwensen, overwegingen en externe factoren (randvoorwaarden) spelen mee in de beslissing bij verschillende doelgroepen om naar Dronten te verhuizen?
 10. Welke woonproducten kunnen doelgroepen verleiden om Dronten als woonzoekgebied aan te wijzen?
 11. Welke randvoorwaarden, anders dan woonproducten, zijn belangrijk om deze doelgroep(en) te overtuigen om Dronten als woonzoekgebied aan te wijzen?
 12. Wat is de impact van woningbouwplannen van nabijgelegen gemeenten, zoals Lelystad, Almere, Zwolle en Kampen?

Met dit woningbehoefteonderzoek beantwoorden we deze onderzoeksvragen. Het woningbehoefteonderzoek sluit op het woningbehoefteonderzoek voor de Provincie Flevoland⁴. Daarnaast maken we gebruik van andere openbare gegevens, bronnen en onderzoeken. In dat geval is gekeken naar de meest recente cijfers.

Leeswijzer

Eerst brengen we de huidige situatie in de woningvoorraad in beeld in hoofdstuk 1. We besteden daarbij ook aandacht aan de krapte op de woningmarkt en de woonwensen van huidige woningzoekende huishoudens. Daarnaast brengen we verhuisbewegingen in beeld. In hoofdstuk 2 verkennen we de toekomstige woningbehoefte in 2030 en 2040. Het huidige woningtekort en de prognose van de huishoudensontwikkeling zijn daarvoor belangrijke ingrediënten. Ook besteden we aandacht aan de opgave voor wonen met zorg en het effect van doorstroming op de woningbehoefte. Tot slot gaan we in hoofdstuk 3 nader in op de groeiambitie van de gemeente en onderzoeken we de wensen van potentiële doelgroepen om deze groeiambitie te verwezenlijken.

In bijlage 1 is een toelichting op de gehanteerde inkomensgrenzen en prijssegmenten toegevoegd. In bijlage 2 zijn gegevens opgenomen op kernniveau. In bijlage 3 is een beschrijving van de gebruikte bronnen en de onderzoeksmethode opgenomen.

⁴ RIGO (2025) Woningbehoefte Flevoland.

1 Huidige situatie in de woningvoorraad

In het eerste hoofdstuk onderzoeken we de huidige situatie van de woningvoorraad in Dronten. We tonen hoe de woningvoorraad in de gemeente Dronten er uit ziet en welke huishoudens in de gemeente wonen. Vervolgens analyseren we de woonsituatie van huishoudens in Dronten. Ook onderzoeken we de huidige vraag naar woningen, de woonwensen van verschillende doelgroepen en in welke mate deze woonwensen gerealiseerd kunnen worden in de gemeente. Tenslotte zoomen we in op verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente.

In dit hoofdstuk beantwoorden we de volgende onderzoeksvragen:

Wat is de huidige situatie op de woningmarkt?

- Wat is de omvang en samenstelling van de doelgroepen (naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen) en de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor de huurvoorraad? (**sociale huur** en **middenhuur**)
- Waar zitten **mismatches in vraag en aanbod** en welke (doel)groepen hebben te lijden onder krapte op de woningmarkt?
- Wat zijn de woonwensen en mogelijkheden op de woningmarkt van de lokale inwoners, waaronder **starters**, doorstromers en **senioren**?
- Welke **verhuisstromen** zijn er zichtbaar binnen, naar en uit Dronten?

Uitgangspunten

De huidige samenstelling van de woningvoorraad en de bevolking is de uitgangspositie waar de gemeente mee te maken heeft. In 2030 en 2040 heeft de huidige woningvoorraad de grootste invloed op de woonsituatie van toekomstige huishoudens in Dronten. Het is een belangrijke factor die meeweegt in wat er voor toekomstige huishoudens van Dronten gebouwd moet worden.

In Dronten wonen anno 2023 18.760 huishoudens. In de woningvoorraad staan op dat moment 17.980 bewoonde woningen. Daarmee zijn er meer huishoudens dan bewoonde woningen. Het verschil van 780 huishoudens woont onzelfstandig. Denk aan woningdelende huishoudens in verkamerde woningen en inwoners van maatschappelijke (zorg)instellingen.

Met dit onderzoek sluiten we (voor een groot deel) aan op het Woningbehoefteonderzoek Flevoland⁵. We maken in dit onderzoek gebruik van CBS Microdata. Een zeer gedetailleerde dataset met informatie tot op adresniveau. De meest actuele data is van het jaar 2023. In bijlage 3 worden de bronnen en onderzoeksmethode nader toegelicht.

Als gevolg van afronding kunnen verschillen voorkomen tussen figuren in dit hoofdstuk. Dat heeft als gevolg dat percentages, zoals weergegeven in de figuren, niet altijd optellen tot 100%. Achter de komma tellen deze percentages wel altijd op tot 100%.

1.1 Woningvoorraad, bevolkingssamenstelling en woonsituatie

We onderzoeken in de eerste paragraaf de omvang en samenstelling van de huidige woningvoorraad, bevolking en hun woonsituatie. In bijlage 2 zijn figuren over de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling op kernniveau opgenomen.

⁵ RIGO (2025) Woningbehoefte Flevoland.

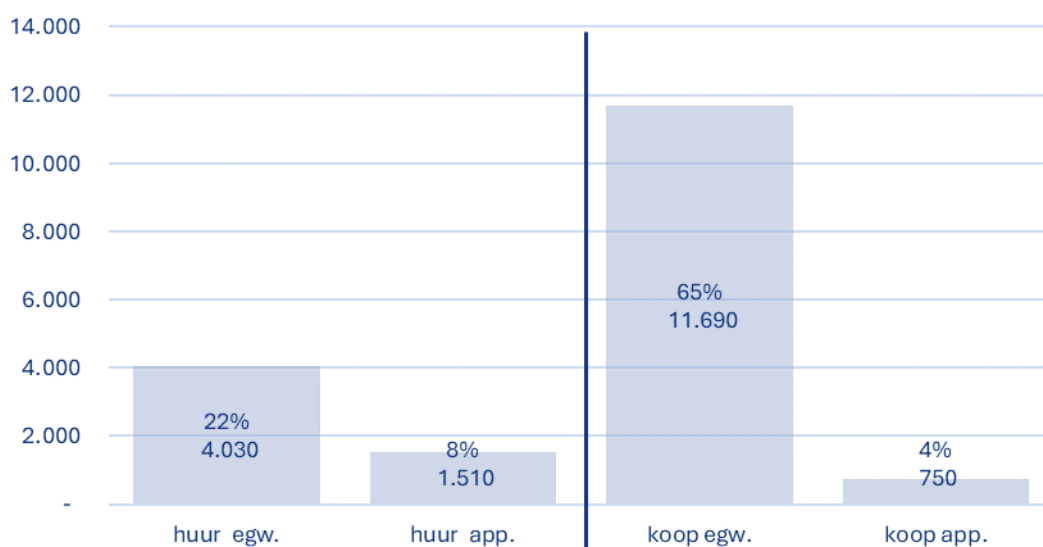
Woningvoorraad

In Figuur 1-1 en Figuur 1-2 zijn kenmerken van de huidige woningvoorraad weergegeven.

De gemeente Dronten bestaat uit 17.980 woningen. Hiervan zijn 87% eengezinswoningen.

Het merendeel van de eengezinswoningen staat in de koopsector. Het gaat om 11.690 eengezinswoningen (65%). 22% van de woningen is een eengezinshuurwoning. In de huursector staan relatief meer appartementen, dan in de koopsector. Huurappartementen vormen 8% van de woningvoorraad. Het segment koopappartementen is het kleinst, namelijk slechts 4% van de woningvoorraad.

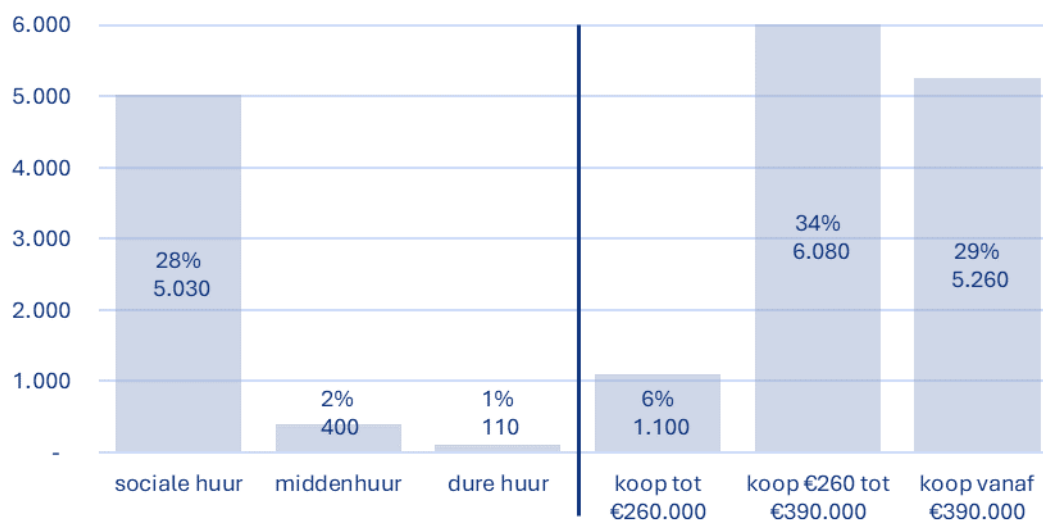
Figuur 1-1 Samenstelling huidige woningvoorraad in Dronten naar woningtype (afgerond⁶). Bron: CBS Microdata 2023; bewerking RIGO.



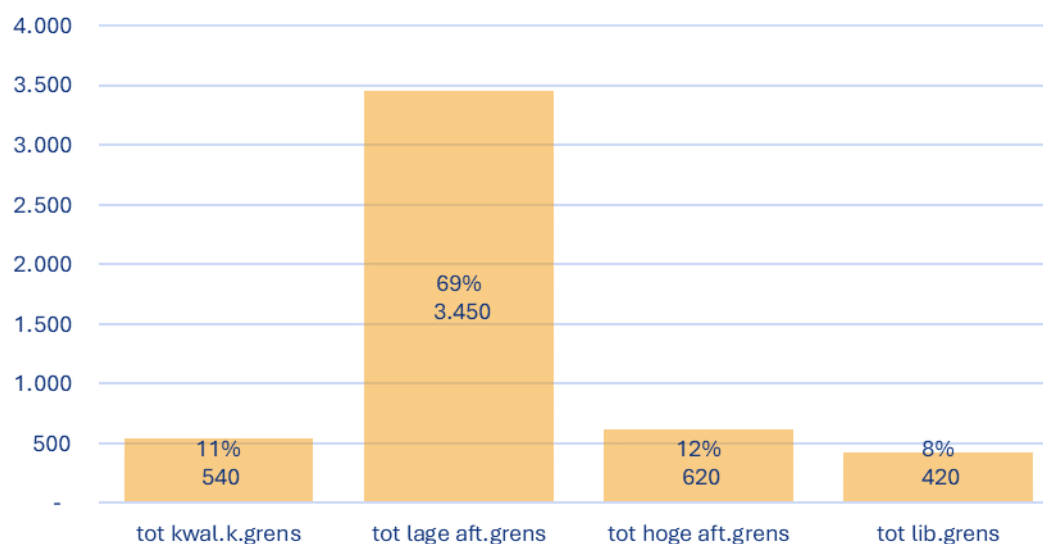
De woningvoorraad in Dronten wordt tevens **gekenmerkt door een grote koopvoorraad (69%)**, waarvan grotendeels in het betaalbare segment tot €390.000. **28% van de woningvoorraad is naar schatting een sociale huurwoning.** Daarvan is 24% in bezit van woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten, circa 4.300 woningen, en de overige 4%, ongeveer 700 woningen, in bezit van particuliere verhuurders. De sociale huursector wordt voor het merendeel gekenmerkt door huurprijzen tot de lage aftoppingsgrens (Figuur 1-3). 3% van de woningen vallen in het midden- en dure segment.

⁶ Als gevolg van afronding kunnen kleine verschillen voorkomen tussen figuren in dit hoofdstuk. Dat heeft ook als gevolg dat percentages, zoals weergegeven in de figuren, niet altijd optellen tot 100%. Achter de komma tellen deze wel altijd op tot 100%.

Figuur 1-2 Samenstelling huidige woningvoorraad in Dronten naar prijssegment (afgerond). Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.



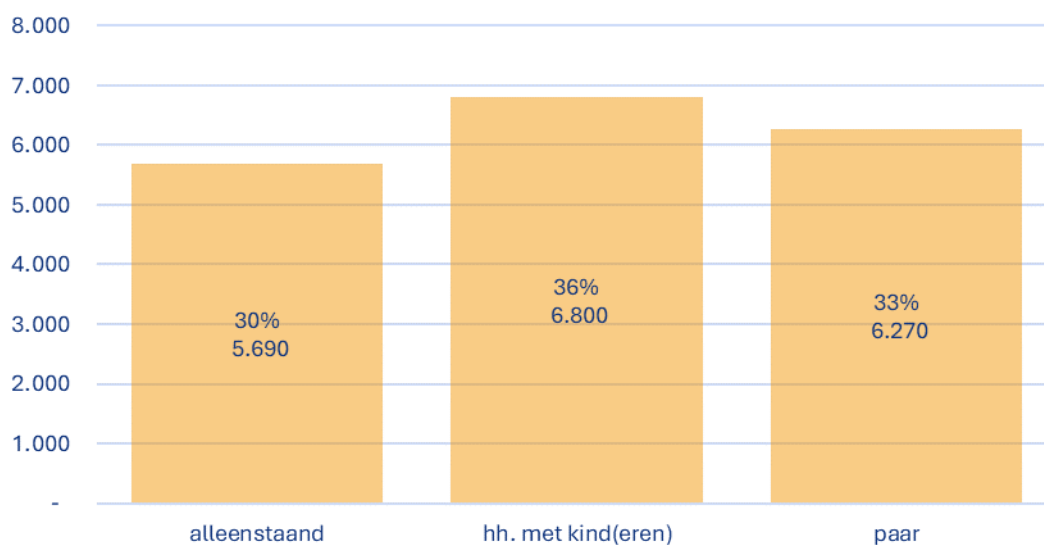
Figuur 1-3 Samenstelling huidige sociale huurvoorraad in Dronten naar prijssegment (afgerond). Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.



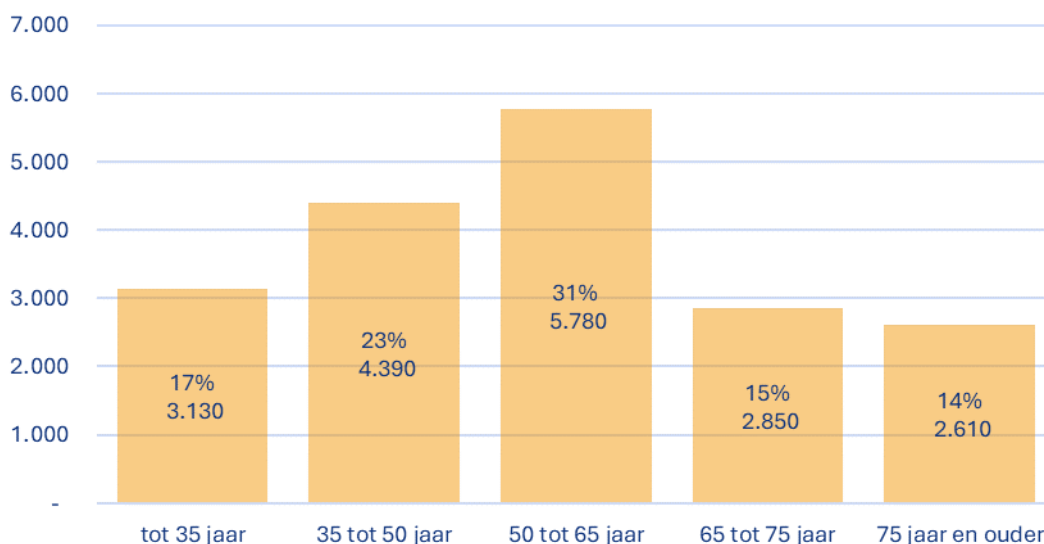
Bevolkingssamenstelling

In Dronten vormt **36% van de huishoudens een gezin**, **33% vormt een stel en 30% is alleenstaand**. Een groot deel van de huishoudens in Dronten is tussen 50 en 65 jaar (31%). 17%, ruim 3.000 huishoudens, hebben een leeftijd tot 35 jaar. Tenslotte zijn ongeveer 5.500 huishoudens 65 jaar of ouder (Figuur 1-4 en Figuur 1-5).

Figuur 1-4 Huishoudenssamenstelling in Dronten (afgerond). Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.

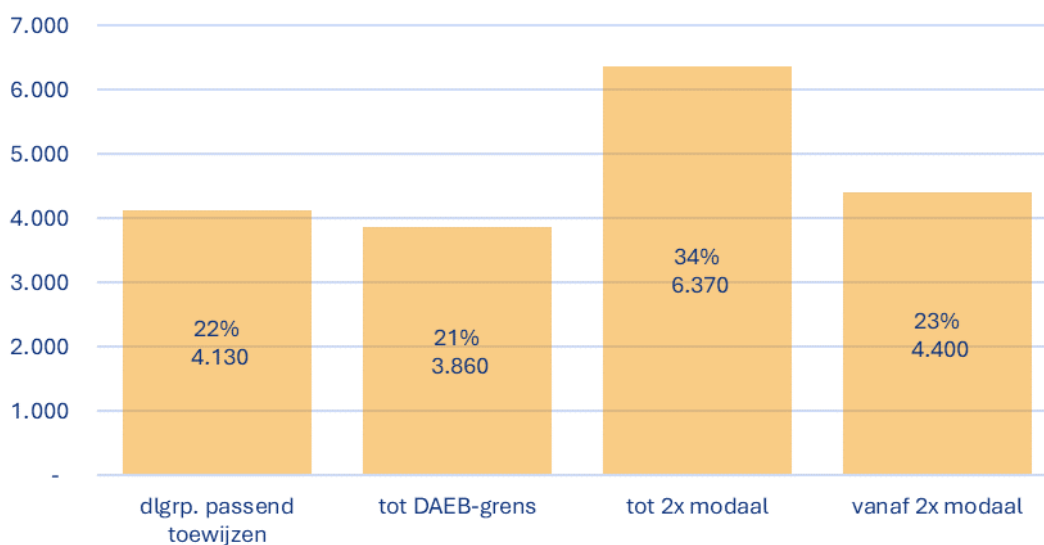


Figuur 1-5 Huishoudens naar leeftijd in Dronten (afgerond). Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.



In Figuur 1-6 is de inkomensverdeling van huishoudens in Dronten weergegeven. In bijlage 1 zijn de definities van de verschillende inkomensgroepen beschreven. **In Dronten heeft 43% een laag inkomen:** dat is de grootste groep. 22% van de huishoudens valt binnen de doelgroep voor passend toewijzen in de sociale huursector en 21% komt in aanmerking voor een sociale huurwoning (DAEB). Daarnaast heeft **34% een middeninkomen tot 2x modaal** (€93.000 bruto; prijspeil 2025). Tenslotte heeft 23% van de huishoudens een hoog inkomen vanaf 2x modaal.

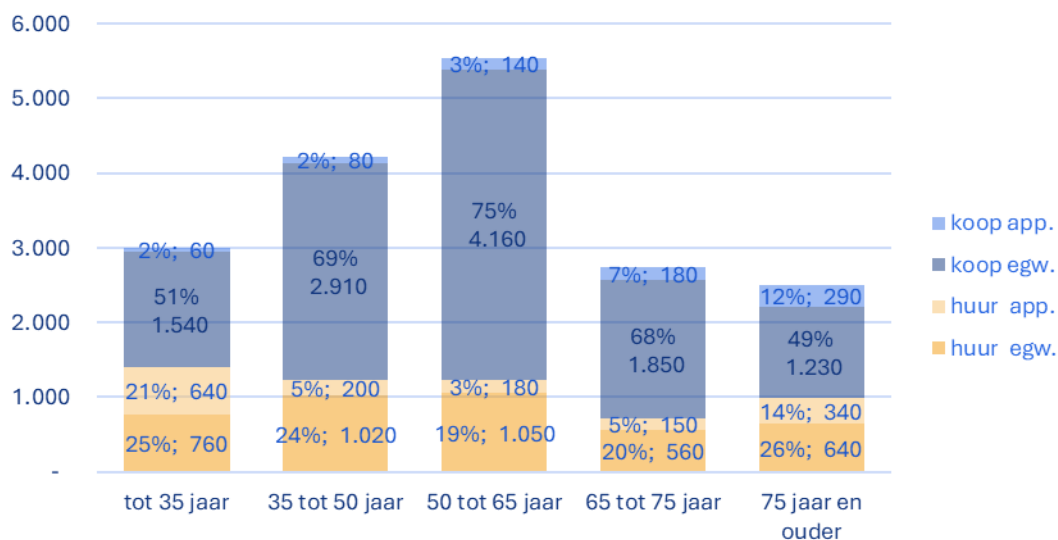
Figuur 1-6 Inkomensverdeling van huishoudens in Dronten (afgerond). Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.



Bewoning van de woningvoorraad naar woningtype

Tenslotte onderzoeken we in deze paragraaf **de woonsituatie van de huishoudens in Dronten**⁷. In Figuur 1-7 is de bewoning van woningtypen door verschillende soorten huishoudens weergegeven.

Figuur 1-7 Bewoning naar woningtype door leeftijdsklassen (afgerond)⁸. Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.



De grootste groep huishoudens van 50 tot 65 jaar woont voornamelijk in eengezinskoopwoningen (75%). Dat geldt ook in grote mate voor huishoudens tussen 35 en 50 jaar. Bij zowel de jongere bewoners tot 35 jaar en senioren van 75 jaar en ouder zien we relatief

⁷ Er zijn meer huishoudens dan woningen in de gemeente. Dat komt omdat altijd een deel van de huishoudens onzelfstandig woont, denk aan inwonend bij een ander huishouden of in zorginstellingen.

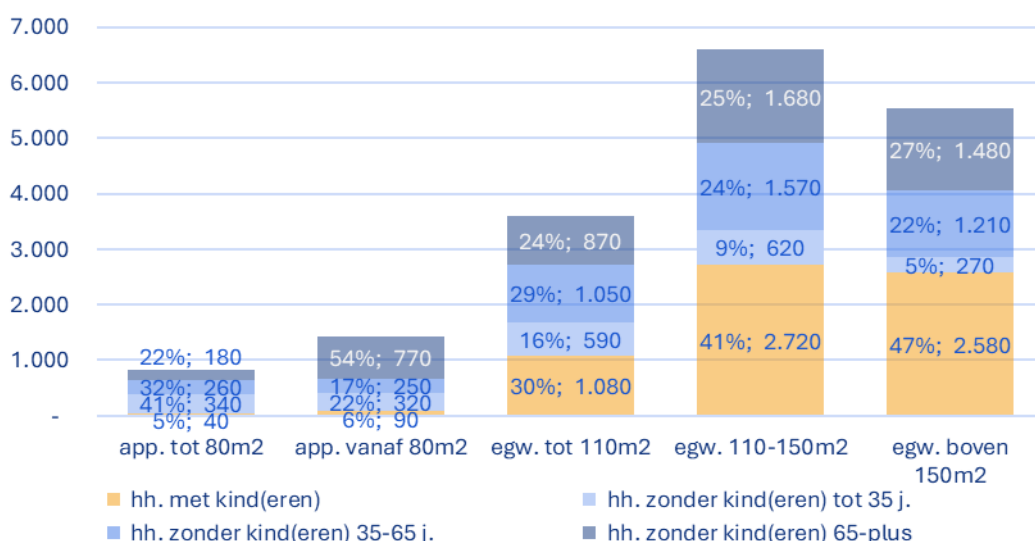
⁸ Van de circa 300 75-plussers in huurappartementen wonen waarschijnlijk 100 huishoudens intramuraal, dus onzelfstandig. Dat komt door een recent ontdekte fout in de BRP.

meer huishoudens in huurwoningen. Jongeren wonen het vaakst in huurappartementen (21%), ten opzichte van andere groepen. Huishoudens van 75 plus wonen veelal in de koopsector, waaronder relatief vaker in koopappartementen (12%), ten opzichte van huishoudens in andere leeftijdscategorieën. Het blijven echter kleine aantallen huishoudens.

We zoomen verder in op de bewoning van huishoudens in verschillende levensfasen (Figuur 1-8). Huishoudens met kinderen wonen grotendeels in eengezinswoningen. Ook van de huishoudens zonder kinderen van 65-plus – grotendeels empty-nesters – woont het merendeel in een eengezinswoning.

11% van de appartementen wordt bewoond door gezinnen. Huishoudens zonder kinderen tot 35 jaar vormen een relatief groot aandeel van de bewoners van kleine appartementen. Kleine appartementen worden voor 41% door deze groep bewoond. Kleinere eengezinswoningen tot 110m² worden in grote mate bewoond door huishoudens zonder kinderen (70%). In grotere eengezinswoningen wonen meer gezinnen, maar ook deze woningen worden voor een groot deel door huishoudens zonder kinderen bewoond.

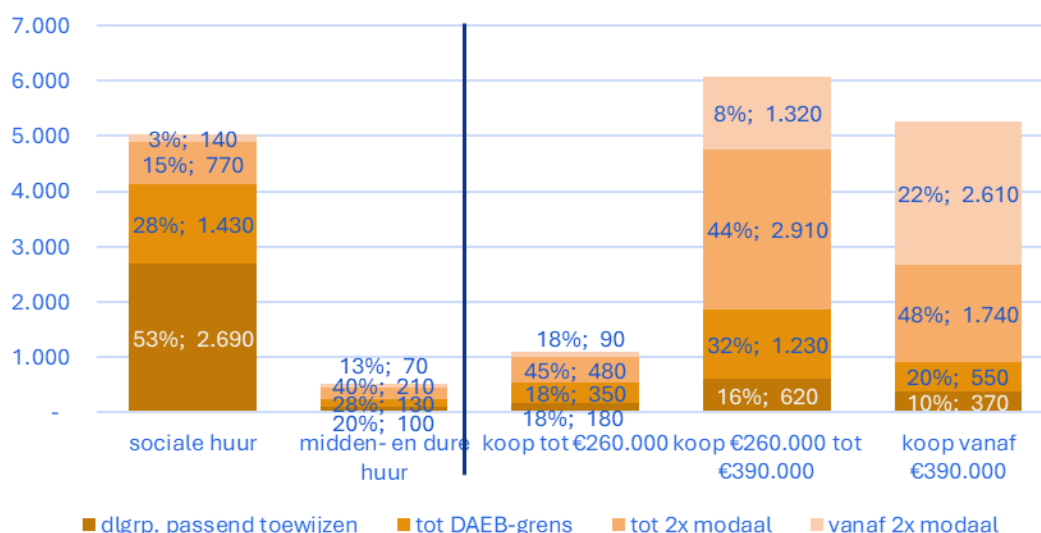
Figuur 1-8 Bewoning naar woningtype en oppervlakteklasse door verschillende soorten huishoudens (afgerond). Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.



Bewoning van de woningvoorraad naar prijssegment

In Figuur 1-9 is de bewoning van woningen naar de prijssegmenten verdeeld in vier inkomensgroepen. In ruim 80% van de sociale huurwoningen wonen huishoudens behorend tot de doelgroep passend toewijzen (53%) en tot de doelgroep voor sociale huur (28%). Ondanks de inkomensgrenzen wordt 18% van de sociale huurwoningen (zowel in particulier als corporatiebezit) bewoond door huishoudens met een midden of hoger inkomen. Het grootste deel van de huishoudens met hoge inkomens vanaf 2x modaal woont echter in een koopwoning vanaf €390.000.

Figuur 1-9 Bewoning naar prijssegmenten door inkomensgroepen (afgerond) . Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.



In de koopsector zien we een verwacht patroon. Koopwoningen tot €260.000 worden voor 36% bewoond door huishoudens behorend tot de doelgroep voor sociale huur. In de hogere kooprijksklassen zien we een groter aandeel huishoudens met hogere inkomens dan midden en lage inkomens. De bewoning van midden en dure huurwoningen is gemêleerd. Het grootste deel van deze woningen (40%) wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot 2x modaal.

1.2 Verhuiscwensen en woonwensen

Kunnen huishoudens hun woonwensen realiseren in de huidige woningvoorraad? Zijn er doelgroepen die nu moeilijk aan een woning komen? Dat onderzoeken we aan de hand van verhuis- en woonwensen van huishoudens in Dronten.

Verhuiscwensen

Figuur 1-10 geeft een overzicht van huishoudens die verhuiscgeneigd zijn naar leeftijdsklassen. **Vooral jongere huishoudens tot 30 jaar, met name de huishoudens in een huurwoning, wil een groot deel verhuizen.** Het gaat om ruim 40% van deze doelgroep. Dat geldt tevens voor huishoudens in de leeftijd tussen 30 en 50 jaar in een huurwoning. Je ziet daarentegen dat relatief weinig huishoudens in de leeftijd tot 50 jaar wonend in een eengezinskoopwoning die willen verhuizen.

Voor huishoudens tussen 50 en 65 jaar lijkt de verhuiscgeneigdheid niet af te hangen van het type woning waar zij nu in wonen. Slechts 12% tot 16% van deze huishoudens is op zoek naar een andere woning. **Bewoners in de hoogste leeftijdsklasse, in zowel huur- als koopwoningen, zijn tenslotte het minst verhuiscgeneigd.** Van huishoudens van 65 jaar en ouder die nu een koopwoning bezit, heeft minder dan 10% een verhuiscwens. Het aandeel dat op zoek is naar een andere woning is een fractie hoger onder de huishoudens van 65-plus in een eengezinshuurwoning.

Figuur 1-10 Verhuiscapaciteit huurders en kopers naar leeftijdsklassen. Bron: WoON 2021, bewerking: RIGO.

	Huur		Koop	
	Eengezinswoning	Appartement	Eengezinswoning	Appartement
65 jaar en ouder	11%	4%	7%	4%
50 - 65 jaar	16%	12%	14%	15%
30 - 50 jaar	37%	48%	7%	22%
tot 30 jaar	41%	47%	15%	25%

Woonwensen van woningzoekende huurders

In deze paragraaf zoomen we verder in op de woonwensen van verschillende doelgroepen.

Vraag en aanbod

Waar zitten mismatches in vraag en aanbod? In deze paragraaf bekijken we de vraag naar woningen van huishoudens uit Dronten die een verhuiscapaciteit hebben. We vergelijken de vraag met de recent betrokken woningen, oftewel de in de praktijk gerealiseerde verhuizingen. In de figuren is **de woonwens, ofwel vraag**, gevisualiseerd met blauwe balken.

Ook analyseren we hoe de vraag zich tot de praktijk verhoudt. Dit doen we door gerealiseerde verhuizingen van recent verhuisde huishoudens in beeld te brengen. Zo bekijken we in welke mate huishoudens hun wens hebben kunnen waarmaken. In de figuren zijn de **betrokken woningen** door huishoudens gevisualiseerd met de oranje kaders. Is er meer vraag naar een type woning dan recent betrokken? Dan zal het oranje kader onder de blauwe vraagbalk blijven.

Deze vraag-aanbod analyse is op basis van een woningmarktsimulatiemodel en heeft een theoretisch gehalte. De vraag naar woningen zal in de praktijk hoger uitvallen (zie bijlage 3 voor een toelichting op de methode). De hier gepresenteerde aantallen en analyses dienen vooral **om een beeld te geven van de verhoudingen tussen vraag en aanbod** op de lokale woningmarkt.

Allereerst de groep met de grootste verhuiscapaciteit: **huishoudens tot 50 jaar die nu in een huurwoning wonen. Het gaat om circa 1.000 woningzoekenden**. In deze paragraaf onderzoeken we hoe hun woonwensen eruitzien⁹.

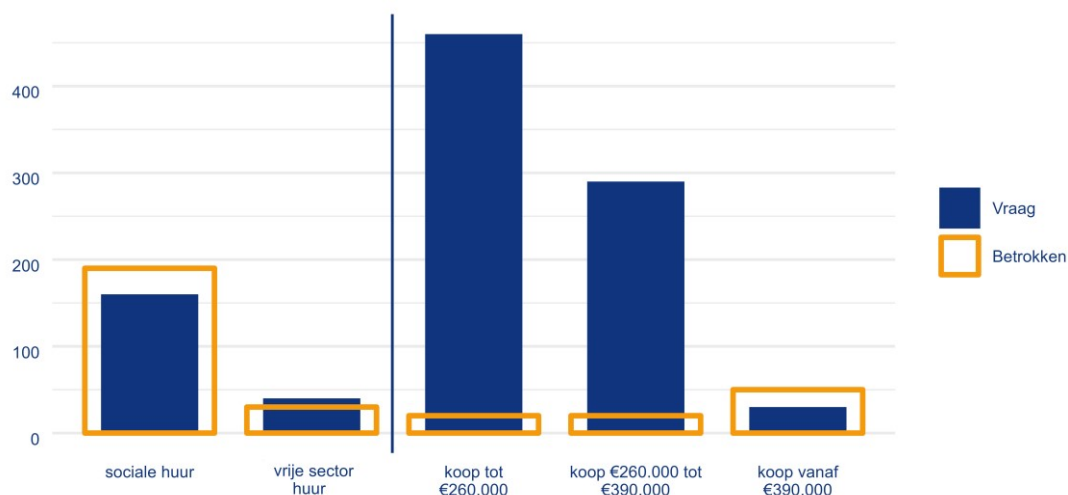
De vraag is het grootst naar koopwoningen in de koopsector tot €260.000 (Figuur 1-11). Deze woonwens beslaat bijna 50% van de vraag van de woningzoekenden in deze doelgroep in de gemeente Dronten. Verder zien we dat een groot deel van verhuiscapaciteit tot 50 jaar wonend in een huurwoning een koopwoning tot tussen €260.000 en €390.000 zoekt. Een klein deel van hen zoekt een huurwoning in de vrije huursector boven de liberalisatiegrens of een dure koopwoning.

Wanneer we naar de gerealiseerde verhuizingen kijken, zien we een sterke afwijking van de vraag. Betaalbare koopwoningen zijn ondervertegenwoordigd in de gerealiseerde verhuizingen. Een indicatie dat deze woningen weinig beschikbaar komen. Dure koop wordt juist iets vaker

⁹ Woningzoekenden geven niet altijd een voorkeur aan, waardoor aantallen tussen figuren kunnen verschillen.

betrokken dan gevraagd door deze huishoudens. Dat geldt ook voor de sociale huursector. Het blijkt voor deze groep lastig de stap naar de gewenste koopwoning te zetten.

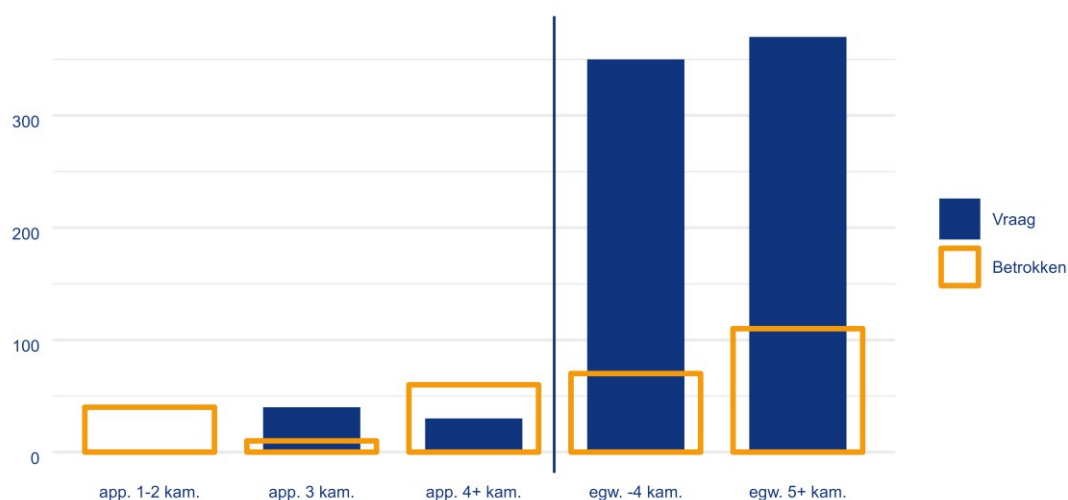
Figuur 1-11 Woonwens en werkelijke verhuizingen van doorstromers huursector naar prijssegment (afgerond). Bron: WoON 2021, CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.



Een vergelijkbaar patroon zien we bij de vraag naar woningtypen van woningzoekende huishoudens tot 50 jaar wonend in een huurwoning (Figuur 1-12). De wens naar eengezinswoningen is het grootst en beslaat bijna 80% van de vraag. In de realiteit worden deze woningen juist minder vaak betrokken dan verwacht.

Eengezinswoningen zijn sterk ondervertegenwoordigd in de recent betrokken woningen – appartementen juist oververtegenwoordigd. Dat heeft te maken met de krapte op de woningmarkt. De krapte van kleine eengezinswoningen is groter dan bij grote eengezinswoningen. Het aantal kleine appartementen is relatief vaak betrokken terwijl de vraag nagenoeg nul is binnen deze groep. Het aantal betrokken driekamerappartementen is daarentegen klein. Toch laten de cijfers zien dat het voor deze groep relatief gemakkelijker is om in Dronten aan een (klein) appartement te komen dan aan een eengezinswoning.

Figuur 1-12 Woonwens en werkelijke verhuizingen van doorstromers huursector naar woningtype (afgerond). Bron: WoON 2021, CBS Microdata, 2023; bewerking: RIGO.

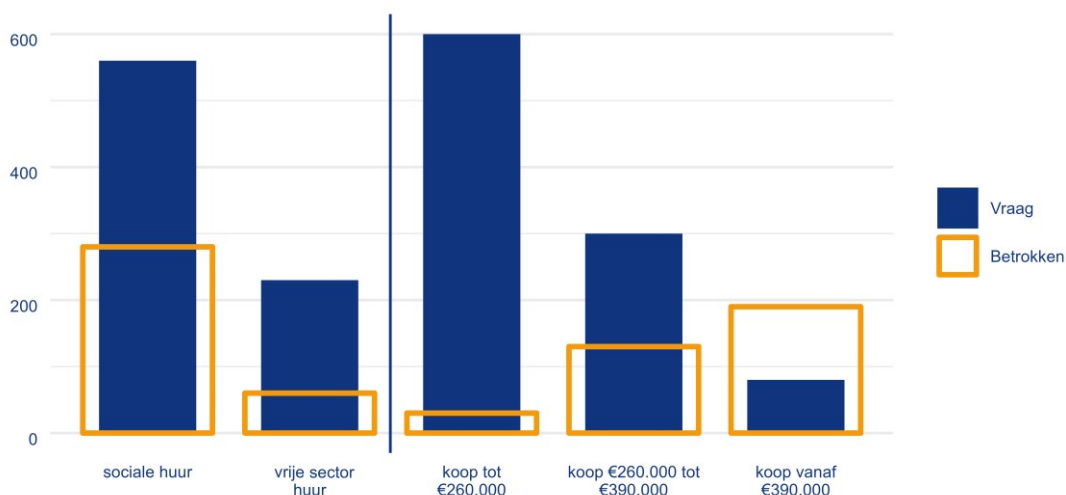


Woonwensen van starters

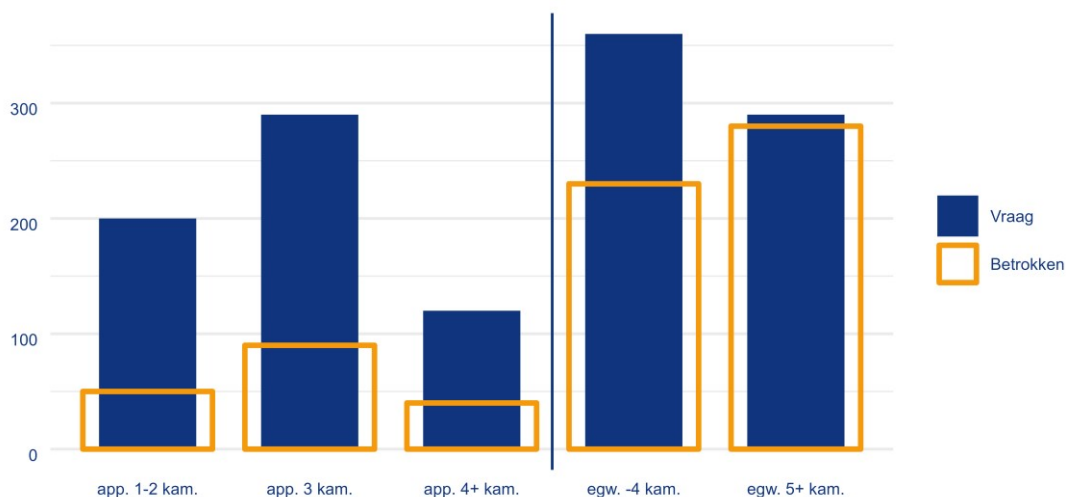
Starters vormen naar schatting een grote groep die op zoek is naar een woning, namelijk zo'n 1.750 woningzoekenden. Dat zijn woningzoekenden die geen woning achter laten bij verhuizing.

Een deel van de starters in Dronten is op zoek naar een eengezinswoning, namelijk ruim 50% van de starters. De andere helft heeft belangstelling voor een appartement. Zij zoeken met name in de betaalbare koopsegmenten en in de huursector (Figuur 1-13 en Figuur 1-14)

Figuur 1-13 Woonwens en werkelijke verhuizingen van starters naar prijssegment (afgerond). Bron: WoON 2021, CBS Microdata, 2023; bewerking: RIGO.



Figuur 1-14 Woonwens en werkelijke verhuizingen van starters naar woningtype (afgerond). Bron: WoON 2021, CBS Microdata, 2023; bewerking: RIGO.

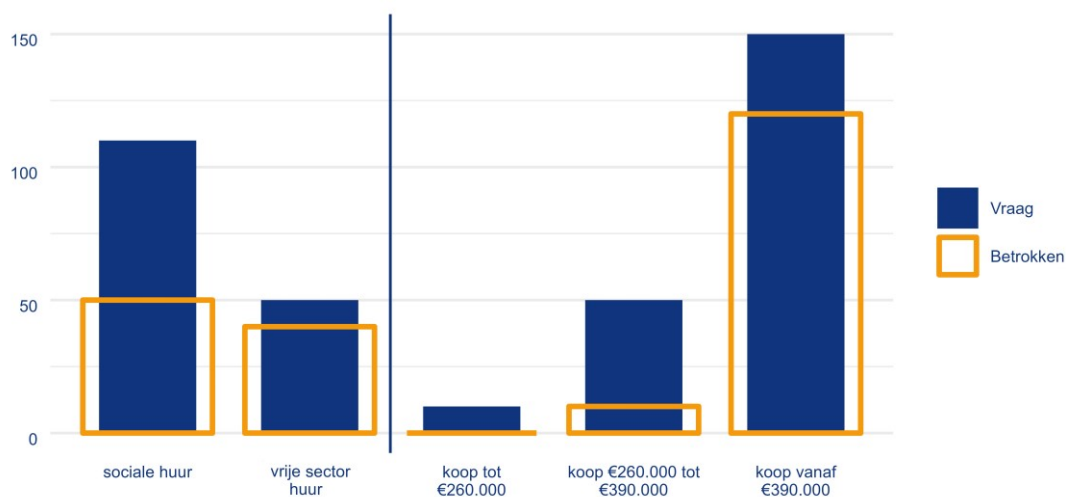


De figuren laten zien dat het de starter relatief moeilijk lukt om de woonwensen te vervullen. Naar alle woningtypen is meer vraag van starters dan dat er verhuizingen gerealiseerd zijn. Dat geldt ook in de betaalbare koopsegmenten en huur. Er is sprake van frictie tussen vraag naar woningen en betrokken woningen. Starters komen, weliswaar moeilijk, maar wel relatief vaker terecht in de sociale huursector. In de dure koopsector worden relatief meer woningen betrokken dan dat er vraag naar is. Een deel van de starters komt dus uiteindelijk in het dure koopsegment terecht.

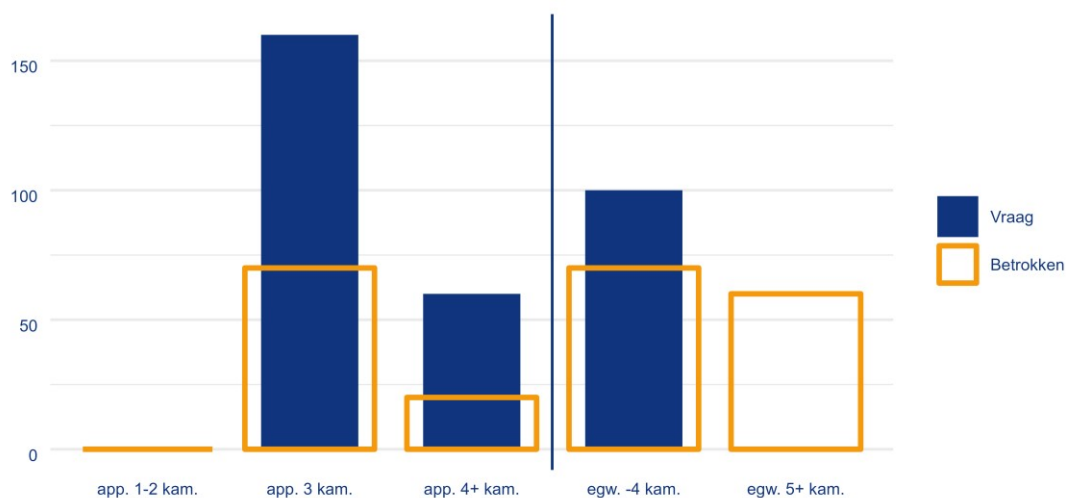
Woonwensen van senioren

Tenslotte kijken we specifiek naar de woonwensen van **verhuisgeneigde 65-plussers zonder kinderen – de empty-nester**. Een kanttekening hierbij, zoals gezien in Figuur 1-10, gaat het om **een kleine groep met een verhuiscens: ongeveer 350 woningzoekende huishoudens**.

Figuur 1-15 Woonwens en werkelijke verhuizingen van senioren naar prijssegment (afgerond). Bron: WoON 2021, CBS Microdata, 2023; bewerking: RIGO.



Figuur 1-16 Woonwens en werkelijke verhuizingen van doorstromers huursector naar woningtype (afgerond). Bron: WoON 2021, CBS Microdata, 2023; bewerking: RIGO.



De woonwensen van deze groep woningzoekenden laten weer een ander patroon zien. Deze verhuisgeneigden zoeken relatief meer in het duurdere koopsegment en in de sociale huursector. Ook voor deze groep geldt dat er relatief meer vraag is naar woningen dan er worden betrokken. De woonwensen van senioren concentreren zich meer rondom grotere drie- a vierkamerappartementen en kleinere eengezinswoningen. Daarentegen zien we dat de grotere eengezinswoningen wel degelijk worden betrokken. Dat impliceert dat deze woningen voor de groep senioren relatief makkelijker te vinden zijn.

1.3 Verhuisbewegingen

Tot slot nemen we in deze paragraaf de verhuizingen onder de loep en onderzoeken we de mate waarin inwoners binnen de eigen gemeente verhuizen of van elders uit Nederland komen.

Verhuisbewegingen

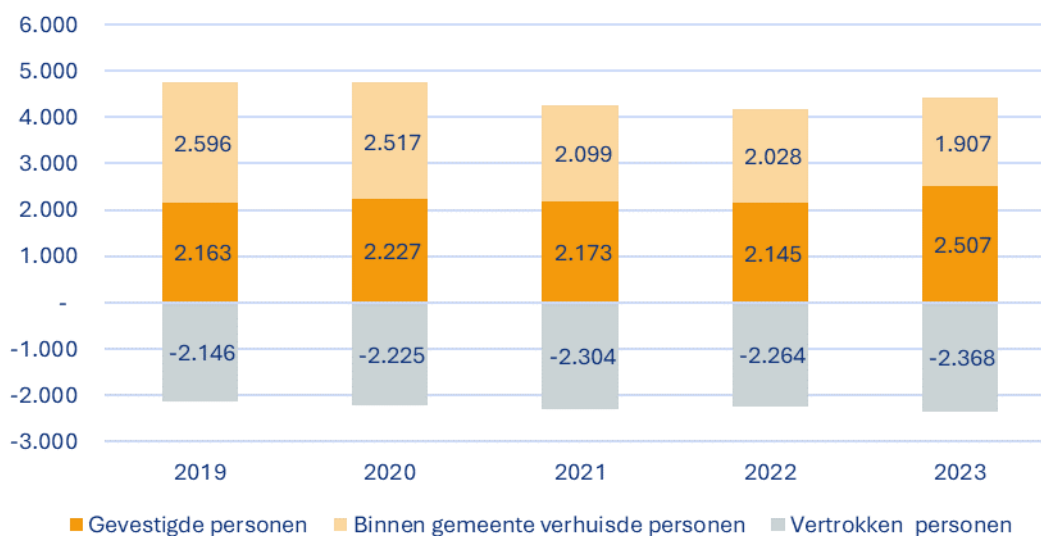
De verhuisbewegingen worden op basis van **openbare data van het CBS** in beeld gebracht. Specifiek gaat het om **verhuisde personen** binnen en naar de gemeente.

In deze paragraaf laten we de instroom van verhuisde personen uit de asielzoekerscentra (AZC) in Ter Apel en Budel naar het AZC in de gemeente Dronten buiten beschouwing.

Allereerst onderzoeken we de verhuisbewegingen binnen, van en naar Dronten tussen 2019 en 2023 (Figuur 1-17). **In de onderzochte periode is het aantal vestigers in en vertrokken personen uit Dronten nagenoeg gelijk.** Dat betekent dat er jaarlijks een vergelijkbaar aantal personen in Dronten zijn gevestigd als zijn vertrokken. Vestigers zijn nieuwe inwoners, die van elders in Nederland naar de gemeente Dronten zijn verhuisd. Het aantal vertrokken personen uit Dronten is vrij stabiel: gemiddeld vertrokken in de periode tussen 2019 en 2023 2.300 personen per jaar. Het aantal gevestigde personen nam in 2023 toe, in vergelijking met de jaren daarvoor.

Het aantal personen dat binnen de gemeente Dronten verhuisde was in 2019 en 2020 het grootst. Vanaf 2021 lag dit aantal lager. **Het aandeel van de personen dat binnen de gemeente verhuisde, daalde van 55% in 2019 naar 43% in 2023.** Dat kan mogelijk verklaard worden door de druk op de woningmarkt en toenemende concurrentie met vestigers in de gemeente.

Figuur 1-17 Verhuizingen naar, binnen en uit Dronten (personen). Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.



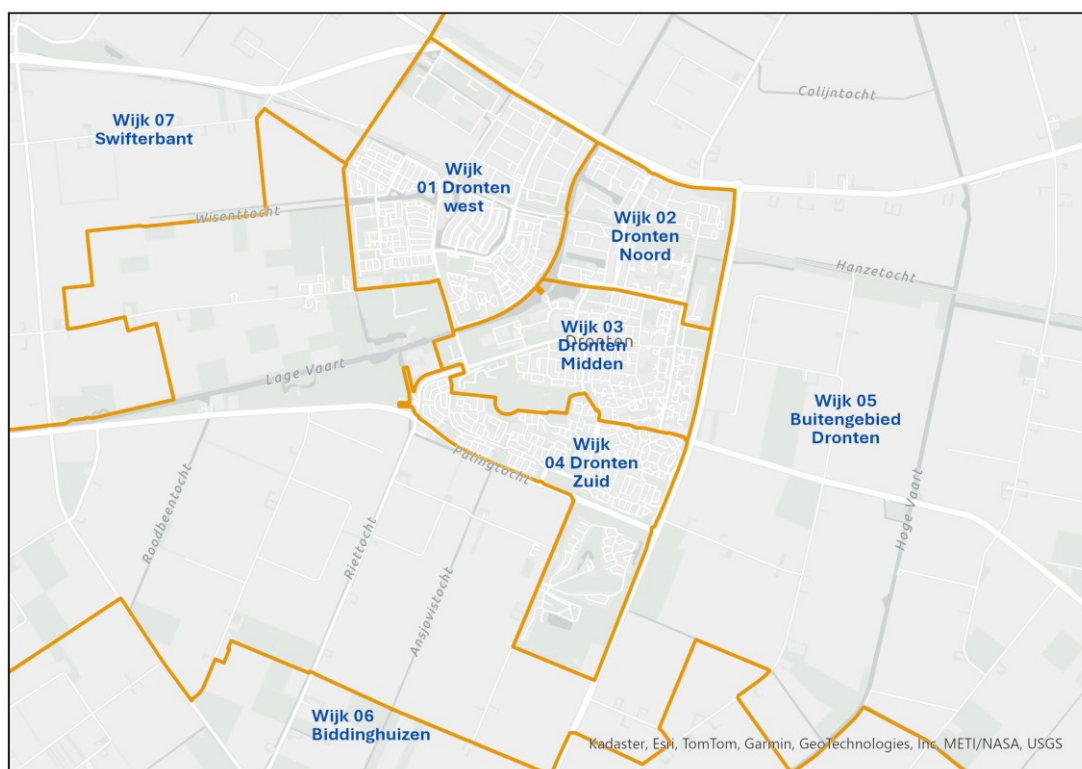
De gemeente Dronten trekt personen vanuit alle windstreken. **De meeste gevestigde personen in de periode 2019 tot en met 2023 kwamen uit de gemeenten Lelystad en Almere** (Tabel 1-1). Een ander deel kwam voornamelijk uit andere buurgemeenten in Flevoland, Amsterdam en van de Oostkant van het Dronter- en Veluwemeer, zoals Kampen, Harderwijk, Zwolle en Elburg. De overige 50% van de nieuwe inwoners verhuizen vanuit heel Nederland naar Dronten. Onder andere uit grote gemeenten als Rotterdam en Den Haag, maar ook kleinere gemeenten als Amersfoort, Arnhem, Huizen en Ermelo vestigen zich jaarlijks tientallen nieuwe inwoners.

Tabel 1-1 Top 10 gemeenten van herkomst van vestigers in de gemeente Dronten tussen 2019 en 2023 (personen).
Bron: CBS, 2025; bewerking RIGO.

Herkomst	Aantal personen	(%)
Lelystad	1.750	16%
Almere	1.405	13%
Zeewolde	401	4%
Amsterdam	388	3%
Kampen	388	3%
Noordoostpolder	367	3%
Harderwijk	340	3%
Zwolle	245	2%
Utrecht	186	2%
Elburg	178	2%
Overig	5.567	50%
Totaal	11.215	100%

Verhuisbewegingen binnen Dronten

In Tabel 1-2 wordt verder ingezoomd op verhuisbewegingen binnen Dronten. De tabel laat alle verhuisbewegingen tussen 2017 en 2022 zien. **Er vond met name uitwisseling plaats tussen de wijken van Dronten, zoals tussen Dronten West, Zuid en Midden** (zie kaartje). In de kernen Biddinghuizen en Swifterbant en in het buitengebied van Dronten kwamen relatief vaker vestigers van buiten de gemeente wonen dan in andere wijken van Dronten. In de wijk Dronten West en Dronten Buiten en de kernen Biddinghuizen en Swifterbant werd ook relatief vaak binnen de wijk verhuisd.



Tabel 1-2 Verhuisbewegingen binnen de gemeente Dronten tussen 2017 en 2022. Bron: CBS, 2023; bewerking RIGO. (in oranje verhuizingen binnen dezelfde wijk/kern, in groen de grootste verhuisbewegingen tussen wijken/kernen, in blauw vestigers van buiten Dronten).

Herkomst → Vestiging ↓	Dronten West	Dronten Noord	Dronten Midden	Dronten Zuid	Dronten Buiten	Biddinghuizen	Swifterbant	Vestiger	Totaal
Dronten West	1.180	125	430	540	90	135	205	2.705	5.410
Dronten Noord	190	80	145	140	30	40	45	490	1.160
Dronten Midden	420	120	630	475	95	185	150	1.545	3.620
Dronten Zuid	430	100	310	600	85	100	100	1.570	3.295
Dronten Buiten	60	10	45	70	205	30	40	1.980	2.440
Biddinghuizen	95	30	80	95	35	835	70	2.230	3.470
Swifterbant	90	35	45	60	45	35	540	1.745	2.595
Totaal	2.465	500	1.685	1.980	585	1.360	1.150	12.265	21.990

In de periode 2017 tot en met 2022 zijn in een aantal wijken nieuwbouwprojecten opgeleverd. De grootste aantallen opgeleverde nieuwbouwwoningen stonden in Dronten West, Dronten Noord en Biddinghuizen. In Tabel 1-3 zijn de verhuisbewegingen naar de nieuwbouwwoningen in deze wijken weergegeven. In de nieuwbouw in Dronten West kwamen 430 personen, ongeveer de helft van alle verhuizers, van buiten de gemeente Dronten. In Biddinghuizen gold dat voor bijna alle verhuisde personen (195 personen). Nieuwbouw in Dronten Noord (Hanzekwartier) trok een groot aantal personen van binnen de gemeente Dronten. 170 van de 270 personen verhuisde binnen de gemeente naar deze woningen.

Tabel 1-3 Verhuisbewegingen binnen de gemeente Dronten tussen 2017 en 2022 naar nieuwbouw. Bron: CBS, 2023; bewerking RIGO. (in oranje verhuizingen binnen dezelfde wijk/kern, in groen de grootste verhuisbewegingen tussen wijken/kernen, in blauw vestigers van buiten Dronten).

Herkomst → Vestiging ↓	Dronten West	Dronten Noord	Dronten Midden	Dronten Zuid	Dronten Buiten	Biddinghuizen	Swifterbant	Vestiger	Totaal
Dronten West	15	35	140	200	20	45	60	430	945
Dronten Noord	45	5	40	60	10	5	5	100	270
Biddinghuizen	-	5	-	5	-	-	10	195	215
Overig	20	5	10	20	0	10	5	65	135
Totaal gemeente	80	50	190	285	30	60	80	790	1.565

In recent verkochte nieuwbouwwoningen in Swifterbant kwam 20% vanuit de kern zelf verhuizen, een vergelijkbaar deel verhuisde binnen de gemeente en 34% uit Lelystad of Almere. De rest vestigde zich vanuit een ander deel van Nederland¹⁰.

¹⁰ Bron: Gemeente Dronten, 2025.

1.4 Samenvattend

- 36% van de huishoudens in de gemeente Dronten vormt een gezin, 30% is alleenstaand en 33% vormt een stel.
- Ruim 3.000 huishoudens hebben een leeftijd tot 35 jaar en ongeveer 5.500 huishoudens 65 jaar of ouder.
- In Dronten heeft ruim 43% van de huishoudens een laag inkomen en komt in aanmerking voor de sociale huursector. 34% heeft een middeninkomen tot 2x modaal (€93.000). De resterende 23% heeft een inkomen vanaf 2x modaal.
- De woningvoorraad van Dronten bestaat uit 17.980 woningen, waarvan grotendeels (12.440; 69%) koopwoningen en (15.720; 87%) grondgebonden eengezinswoningen.
- In de gemeente staan 5.030 sociale huurwoningen, grotendeels in bezit van de woningcorporatie (25%) en een klein deel van particuliere verhuurders (4%). Gezamenlijks is dat 28% van de woningvoorraad. Daarnaast staan er een klein aantal middenhuur- (400; 2%) en dure huurwoningen (110; 1%).
- Gezinnen wonen relatief vaker in (grotere) eengezinskoopwoningen. Kleinere eengezinswoningen worden relatief meer bewoond door huishoudens zonder kinderen. Jongeren wonen het vaakst in huurappartementen.
- Vooral deze jongere huishoudens (in huurappartementen) zijn sterk verhuisgeneigd. Bewoners in de hoogste leeftijdsklasse, in zowel huur- als koopwoningen, zijn weinig verhuisgeneigd. Het merendeel van de starters wenst een eengezinskoopwoning, met name in het segment tot €260.000. Terwijl de kleine groep verhuisgeneigde 65-plussers zonder kinderen voor een groot deel een drie of vier kamerappartement wensen.
- Over het algemeen zien we dat naar koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (tot €390.000; prijspeil 2024) en eengezinswoningen een grote vraag bestaat. De verschillen tussen de vraag naar woningen en de gerealiseerde verhuizingen impliceren dat het relatief moeilijker is, voor zowel starters als doorstromers, om aan een betaalbare (eengezins)koopwoning te komen, terwijl dit wel hun wens is. Met name jonge huishoudens met een verhuishwens ervaren de effecten van de krapte op de woningmarkt.
- In Dronten is er sprake van een positief migratiesaldo. Het aantal gevestigde personen nam bovendien jaarlijks toe, terwijl het aantal binnen de gemeente verhuisde personen daalde. Tussen de wijken in de kern Dronten vindt veel uitwisseling plaats. In de kernen Swifterbant en Biddinghuizen en het buitengebied van Dronten komen enerzijds relatief veel vestigers van buiten de gemeente, en daarnaast wordt ook relatief vaker binnen de kern verhuisd. Voor nieuwbouwwoningen, opgeleverd tussen 2017 en 2022, gold dat ongeveer de helft binnen de gemeente Dronten verhuisde en de helft van buiten de gemeente kwam.

2 De toekomstige woningbehoefte

In dit hoofdstuk kijken we vooruit en brengen we de toekomstige ontwikkeling van huishoudens en de verwachte woningbehoefte in beeld.

In dit hoofdstuk beantwoorden we de volgende onderzoeksvragen:

Wat is de toekomstige woningbehoefte in Dronten?

- Wat is de omvang en ontwikkeling van doelgroepen en hun woningbehoefte tot 2030, 2040 en 2050?
- Wat is de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030, 2040 en 2050?
- Wat is de kwalitatieve woningbehoefte van de doelgroepen (type woningen, prijssklassen) tot 2030 en 2040?
- Wat is het effect van doorstroming op deze woningbehoefte?
- Wat is de behoefte aan woningen voor ouderen en gerelateerde bijzondere woonvormen?

Uitgangspunten

De toekomstige woningbehoefte voor de gemeente Dronten zijn gebaseerd op het provinciale woningbehoefteonderzoek. Het beantwoorden van bovenstaande vragen doen we in een aantal stappen. Allereerst is het huidige woningtekort in beeld gebracht. Vervolgens beschrijven we de verwachte huishoudensontwikkeling volgens de demografische **prognose van de Provincie Flevoland**. Het huidige woningtekort en de demografische ontwikkeling bepalen de kwantitatieve woningbehoefte in Dronten. Tot slot presenteren we de kwalitatieve woningbehoefte volgens het provinciale woningbehoefteonderzoek. We gaan uit van een horizon van vijf jaar (2030) en vijftien jaar (2040) en een doorkijkje naar 2050.

De demografische prognose

Een demografische (huishoudens)prognose gaat uit van trends in geboorte, sterfte, huishoudensvorming (en -scheiding), binnenlandse migratie (verhuisstromen tussen gemeenten) en buitenlandse migratie (immigratie en emigratie). Dat betekent bijvoorbeeld dat de verhuisstromen van en naar Dronten en de huisvesting van vergunninghouders zijn opgenomen in de prognose.

Ook de effecten van meer recente demografische trends, zoals de invoering van het extramuraliseringsbeleid (waaronder uitstroom uit maatschappelijke instellingen), het langer thuis wonen van ouderen, de langere levensverwachting en de latere huishoudensvorming door jongeren, op de toekomstige ontwikkeling van huishoudens zijn meegenomen.

Effecten op kwantitatieve woningbehoefte

Prognoses (en woningbehoefteramingen) komen zelden helemaal uit. Ze zijn gebaseerd op aannames en trends uit het verleden, maar die trends kunnen wijzigen. Ook zijn er veel factoren die niet worden meegenomen. Zo houdt een prognose bijvoorbeeld geen rekening met veranderingen in de economische conjunctuur, infrastructuur en prijsstijging van woningen. Bovendien, een probleem dat snel optreedt bij het gebruik van prognoses voor kleinere gemeenten als Dronten, is dat de prognoses bij elke nieuwe versie sterk kunnen schommelen.

Maar de ene aanname is plausibeler en waarschijnlijker dan de andere. We beoordelen prognoses niet als 'goed' of 'fout', maar op hun mate van waarschijnlijkheid op basis van de achterliggende aannames.

Woningbehoefteraming

We ramen de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte aan de hand van twee scenario's. Deze ramingen zijn **niet berekend op basis van woonwensen, maar er wordt uitgegaan van huidige woonpatronen**. Oftewel volgens de huidige woonsituatie van verschillende typen huishoudens zoals geschetst in paragraaf 1.1. Dat betekent dat we ervan uitgaan dat huidige woonpatronen ook in de toekomst gelden. De aanname is: hoe huishoudens nu wonen, zo zullen ze ook in de toekomst wonen. Op basis hiervan berekenen we de toekomstige behoefte aan woningen, per sector, prijssegment en woningtype. In bijlage 3 wordt de methode verder toegelicht.

Aan deze manier van woningbehoefte ramen zitten kanttekeningen. Eventuele mismatches in de huidige woningvoorraad worden meegenomen en 'geprojecteerd' op de toekomst en zullen in de toekomst blijven bestaan. Bovendien, segmenten die nauwelijks in de bestaande woningvoorraad voorkomen, zullen ook niet in de toekomstige behoefte naar voren komen. Daarnaast houdt deze methode geen rekening met (veranderingen in) woonwensen, het woonbeleid of met maatschappelijke of economische ontwikkelingen.

De woonpraktijk van nu wordt doorgetrokken naar de toekomst, met alle voor- en nadelen van dien. Er kunnen daarom goede redenen zijn om hiervan af te wijken. Dit verkennen we in paragraaf 2.4 en 2.5.

Als gevolg van afronding kunnen verschillen voorkomen tussen tabellen in dit hoofdstuk. Dat heeft ook als gevolg dat percentages, zoals weergegeven in de figuren, niet altijd optellen tot 100%. Achter de komma tellen percentages wel altijd op tot 100%.

2.1 Het huidige woningtekort

Uit de analyse van de verhuis- en woonwensen blijkt dat niet alle huishoudens hun verhuishwens kunnen realiseren. **De spanning op de woningmarkt loopt op door een woningtekort. In de woningbehoefteraming wordt het huidige woningtekort meegenomen.**

Geschatte woningtekort

ABF Research maakt jaarlijks een schatting van het huidige woningtekort op regionaal niveau¹¹. Allereerst wordt de vraag naar woningen geschat op basis van de verwachte huishoudensgroei. Vervolgens wordt een schatting gemaakt van het aantal huishoudens van 25 jaar en ouder dat een woning deelt of in een gebouw met niet-woonfunctie¹² woont. De verwachting is dat zij wel de behoefte hebben om zelfstandig te wonen. Gezamenlijk vormt dat de huidige 'vraag' naar woningen. Deze 'vraag' wordt daarna afgezet tegen het beschikbare aanbod aan langdurig leegstaande woningen. Tot slot wordt het tekort bepaald op basis van het streven om het tekort per regio terug te brengen tot 2% van de woningvoorraad. Het is algemeen aangenomen dat bij dit percentage sprake is van een normale spanning op de woningmarkt. In de recente evaluatie van de methodiek stelt ABF dat er op dat moment in alle regio's in Nederland sprake is van een tekort aan woningen.

In het provinciale woningbehoefteonderzoek is de impact van het regionale woningtekort op de gemeenten in de provincie doorgerekend. **Voor Dronten wordt het huidige woningtekort in**

¹¹ AFB Research (2024) Evaluatie Woningtekort

¹² Gebouwen met een andere functie dan woonfunctie kunnen (oude) bedrijfs- of kantoorpanden zijn. Het gaat bijvoorbeeld om gebouwen met een tijdelijke woonfunctie (bv. antikraak voor sloop/renovatie etc.)

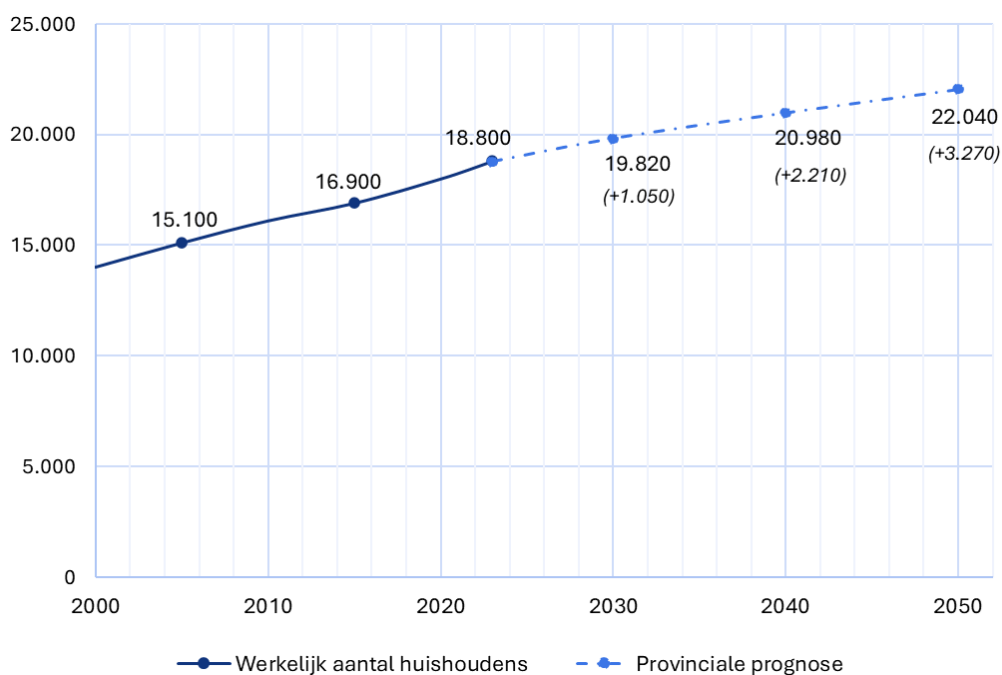
2025 geschat op 330 woningen. Dit tekort treft naar verwachting vooral starters en jongeren. Dit woningtekort nemen we mee in de toekomstige woningbehoefte en onderzoeken we verder in paragraaf 2.3.

2.2 Huishoudensontwikkeling

Voor de toekomstige woningbehoefte baseren we ons op **de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Dronten volgens de demografische prognose van de Provincie Flevoland** (zie toelichting bijlage 3). Goed om te weten is dat aandachtsgroepen, waaronder statushouders en arbeidsmigranten, niet als zodanig in de prognose worden onderscheiden, maar wel zijn meegeteld als onderdeel van de totale bevolking. Bovendien is er rekening gehouden met zowel binnenlandse als buitenlandse migratie.

Volgens de demografische prognose zal het aantal huishoudens woonachtig in de gemeente Dronten tussen 2023 en 2030 toenemen tot 19.360 huishoudens. Een toename van ruim 1.000 huishoudens. **Naar schatting komen er 3.270 huishoudens bij tussen 2023 en 2050,** waarvan 2.210 tot 2040 (Figuur 2-1).

Figuur 2-1 Huishoudensontwikkeling en -prognose 2000 tot 2050. Bron: Provincie Flevoland, 2024; bewerking RIGO.



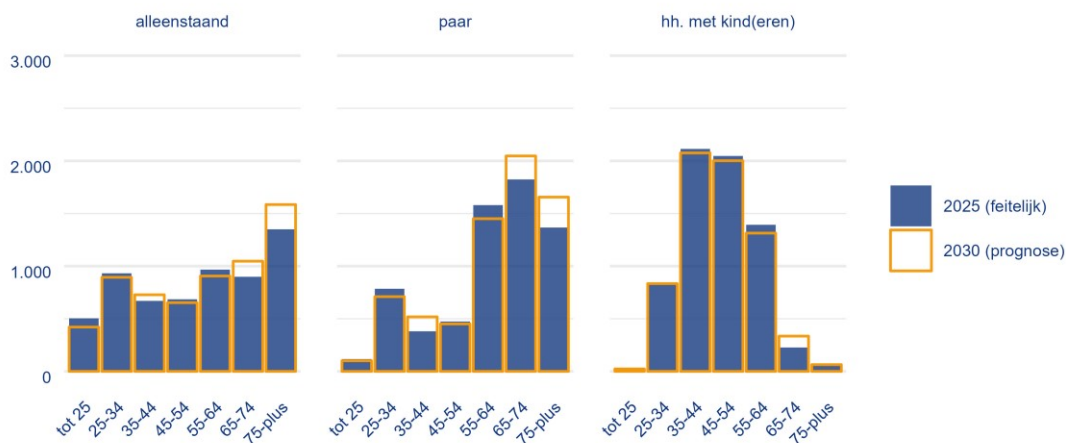
Vergrijzing

De samenstelling van de bevolking van Dronten verandert. In onderstaande figuren en Tabel 2-1 zien we hoe de vergrijzing intreedt na 2030. Het aantal alleenstaande ouderen en stellen zonder kinderen van 65-plus neemt toe. **Het aantal huishoudens 65+ zonder kinderen zal in deze gemeente in 2040 groter zijn dan het aantal gezinnen.** Het zijn veelal bestaande huishoudens in de gemeente Dronten die een levensfase opschuiven. Bijvoorbeeld gezinnen, waarbij de kinderen uit huis gaan. De meeste van deze huishoudens hebben al een woning, waar ze in veel gevallen in willen en kunnen blijven wonen, zoals we hebben gezien in paragraaf 1.2.

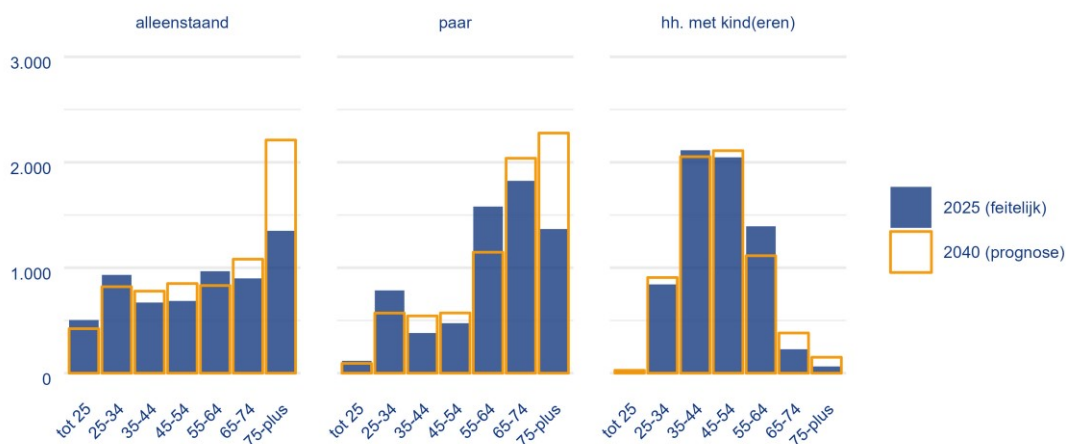
Het aantal jongere huishoudens blijft gelijk tot 2030 en neemt af na 2040. Tot 2050 neemt de vergrijzing verder toe. Er is ook na 2040 sprake van een toename van 75-plussers. Wel zien we

naast de vergrijzing dat er na 2040 **aanwas van jonge huishoudens en huishoudens van middelbare leeftijd, waaronder gezinnen**. In tegenstelling tot de senioren zijn dit wel grotendeels nieuw gevormde huishoudens, die behoefte hebben aan een (andere passende) woning.

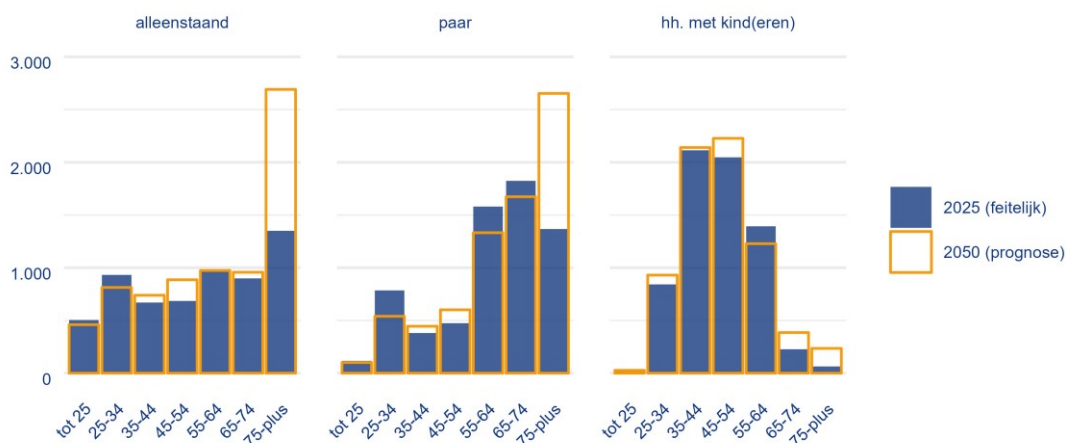
Figuur 2-2 Huishoudensprognose 2030 naar leeftijd en type. Bron: Provincie Flevoland, 2024; bewerking RIGO



Figuur 2-3 Huishoudensprognose 2040 naar leeftijd en type. Bron: Provincie Flevoland, 2024; bewerking RIGO.



Figuur 2-4 Huishoudensprognose 2050 naar leeftijd en type. Bron: Provincie Flevoland, 2024; bewerking RIGO



Tabel 2-1 Huishoudensprognose 2030, 2040, 2050 naar leeftijd en type (afgrond op 50-tallen). Bron: Provincie Flevoland, 2024; bewerking RIGO

		tot 35 jaar	35 tot 64 jaar	65 plus	totaal
2030	alleenstaand	1.300	2.300	2.650	6.250
	paar	800	2.400	3.700	6.950
	hh. met kind(eren)	850	5.400	400	6.650
	totaal	3.000	10.100	6.750	19.800
2040	alleenstaand	1.250	2.450	3.300	7.000
	paar	650	2.250	4.300	7.250
	hh. met kind(eren)	950	5.300	550	6.750
	totaal	2.850	10.000	8.150	21.000
2050	alleenstaand	1.250	2.600	3.650	7.500
	paar	650	2.400	4.350	7.350
	hh. met kind(eren)	950	5.600	600	7.150
	totaal	2.850	10.550	8.600	22.050

Demografische prognoses komen zelden helemaal uit. Ze zijn gebaseerd op aannames en trends uit het verleden, maar die trends kunnen zich wijzigen. Bijvoorbeeld wanneer er onvoldoende woningen in Dronten beschikbaar komen of juist wanneer meer woningen worden bijgebouwd dan op basis van de huishoudensprognose nodig.

Woningbehoefte

Aangezien het aantal huishoudens in Dronten volgens de demografische prognose tot 2050 toeneemt, zou de woningvoorraad logischerwijs ook moeten toenemen om deze groei mogelijk te maken. Grofweg zouden er evenveel woningen moeten worden toegevoegd als de toename van het aantal huishoudens. **Naar verwachting zal de woningbehoefte tot 2050 dus toenemen met 3.270 woningen, waarvan 2.210 woningen tot 2040.**

Dit is wederom geen wetmatigheid. Komen die extra woningen er niet, dan zal de prognose niet uitkomen en zullen huishoudens alternatieven moeten zoeken. Andersom kan er ook voor worden gekozen om meer woningen te bouwen dan op basis van de huishoudensprognose nodig lijkt.

2.3 Woningbehoefte volgens huidige woonpatronen: trendscenario

We gaan ervan uit dat de 1.050 huishoudens tot 2030 en nog eens circa 1.150 huishoudens die er nog bijkomen tot 2040 (in totaal 2.210 huishoudens) in Dronten gehuisvest moeten worden. Daarmee komt de opgave voor de gemeente Dronten tot 2040 neer op 2.210 woningen. Daarbij komt het inlopen van het huidige woningtekort van 330 woningen. **De opgave voor de gemeente Dronten tot 2040 is ongeveer 2.540 woningen.** Dat betekent dat de woningvoorraad van Dronten naar verwachting met 12% moet worden uitgebreid om te voorzien in de woningbehoefte tot 2040. In deze paragraaf verkennen we de kwalitatieve invulling van deze woningbehoefte.

Middels een trendmatige behoefteanalyse onderzoeken we de invulling van de woningbehoefte naar segmenten en woningtypen (kwalitatief) tot 2030 en 2040 volgens deze methode (zie bijlage 3 voor een toelichting).

Woningbehoefte naar woningtype

Allereerst is in Tabel 2-2 de woningbehoefte uitgesplitst naar woningtype en eigendom. Eerst zien we de kwalitatieve invulling van het huidige woningtekort. Dat is de behoefte van

zelfstandige huishoudens die nog geen zelfstandige woning bewonen. De behoefte berekenen we door aan te nemen dat zij op dezelfde manier zouden wonen als starters, die het wel is gelukt om een eerste stap te maken. We zien dat het voor ruim 50% gaat om huurwoningen. Ongeveer 30% van de starters zou behoefte hebben aan een eengezinskoopwoning. Deze geschatte woningbehoefte verschilt dus enigszins van de woonwensen die starters hebben (vraag), zoals we hebben gezien in paragraaf 1.2, omdat we in deze analyse uitgaan van de werkelijke woonpatronen van vergelijkbare huishoudens (betrokken).

Tabel 2-2 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en eigendom (afgerond¹³). Bron: CBS Microdata 2023; bewerking RIGO.

	huidige voorraad	huidig tekort	aanvullende behoefte		totale opgave (tekort + behoefte)			
	aantal	aantal	tot 2030	tot 2040	tot 2030		tot 2040	
			aantal	aantal	aantal	(%)	aantal	(%)
huur, app.	1.510	120	70	170	190	14%	290	11%
huur, egw.	4.030	60	230	390	290	21%	450	18%
koop, app.	750	30	120	290	150	11%	320	13%
koop, egw.	11.690	120	630	1.360	750	54%	1.480	58%
totaal	17.980	330	1.050	2.210	1.380	100%	2.540	100%

Vervolgens is de woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling weergegeven. We zien dat de behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector het grootst is. Ook is er een relatief grote stijging in de behoefte aan eengezinshuurwoningen tot 2030. De behoefte aan appartementen in zowel de huur- als de koopsector neemt toe na 2030.

Het huidige woningtekort en aanvullende woningbehoefte samen vormen de opgave tot 2030 en 2040. **De totale opgave bestaat voor het grootste deel uit eengezinskoopwoningen.** In de behoefte aan eengezinswoningen weerspiegelt de huidige woningvoorraad. Aangezien huidige woonpatronen worden doorgetrokken naar de toekomst, en de huidige voorraad grotendeels uit eengezinswoningen bestaat, is ook in de toekomst de behoefte aan eengezinswoningen groot.

Woningbehoefte naar prijssegmenten

De woningbehoefte is in Tabel 2-3 uitgesplitst naar prijssegment. Eerst bekijken we de woningbehoefte op basis van het huidige woningtekort. Deze bestaat voor bijna de helft uit sociale huurwoningen, gebaseerd op de woonsituatie van leeftijdsgenoten die wel zelfstandig wonen. Ook de behoefte aan goedkope koopwoningen in het woningtekort is groot: ruim een kwart van de behoefte is een koopwoning tot €390.000.

¹³ Als gevolg van afronding kunnen kleine verschillen voorkomen tussen tabellen in dit hoofdstuk. Dat heeft ook als gevolg dat percentages, zoals weergegeven in de figuren, niet altijd optellen tot 100%. Achter de komma tellen deze wel altijd op tot 100%.

Tabel 2-3 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten (afgerond). Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.

	huidige voorraad	huidig tekort	aanvullende behoefte		totale opgave (tekort + behoefte)			
	aantal	aantal	tot 2030 aantal	tot 2040 aantal	tot 2030 aantal	(%)	tot 2040 aantal	(%)
sociale huur	5.030	160	270	490	430	31%	650	26%
middenhuur	400	20	20	50	40	3%	70	3%
dure huur	110	-	10	20	10	1%	20	1%
koop tot 260.000	1.100	30	110	180	140	10%	210	8%
koop 260.000 tot 390.000	6.090	60	290	620	350	25%	680	27%
koop 390.000 tot 450.000	1.710	20	110	250	130	9%	270	11%
koop boven 450.000	3.540	40	240	600	280	20%	640	25%
totaal	17.980	330	1.050	2.210	1.380	100%	2.540	100%

De aanvullende behoefte op basis van de huishoudensontwikkeling bestaat voor een groot deel aan woningen in het betaalbare segment, zoals sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Na 2030 neemt de behoefte aan dure koopwoningen toe.

Het tekort en de aanvullende behoefte resulteren in een totale opgave van 650 sociale huurwoningen tot 2040. Procentueel gaat het om 26% van de totale woningbehoefte (2.540 woningen) in 2040. De midden- en vrije huursector blijven in het trendscenario een relatief klein deel uitmaken van de toekomstige woningvoorraad. Hierin weerspiegelt de huidige woningvoorraad. Aangezien de huidige voorraad slechts een klein deel uit middenhuur- en dure huurwoningen bestaat, is ook in de toekomst de behoefte aan dit segment gering.

De totale opgave tot 2040 is het grootst voor koopwoningen. Het gaat om 890 betaalbare koopwoningen onder €390.000: 35% van de totale behoefte. Tot slot is er tot 2040 behoefte aan 910 koopwoningen in het dure segment vanaf €390.000, tevens 36% van de opgave.

De behoefte aan koopwoningen in het dure segment, met name na 2030, is grotendeels het resultaat van de vergrijzing. We zien dat oudere huishoudens in de huidige woningvoorraad relatief vaker in een grotere eengezinswoning wonen dan de jongere huishoudens. Met de vergrijzing wordt de groep senioren groter, dus naar verwachting de bewoning van duurdere (eengezins)koopwoningen groter. Zij blijven vaak langer in deze woningen wonen. Ondertussen vormen er huishoudens die een eengezinswoning behoeven, waardoor er meer behoefte aan duurdere koopwoningen ontstaat.

In bijlage 2 is de woningbehoefte op kernniveau weergegeven.

2.4 Confrontatie behoefteraming met lokale doelstellingen

De beschreven uitkomsten kunnen worden gezien als een bouwopgave tot 2030 en 2040. Er kunnen echter tal van redenen zijn om van de invulling van de woningbehoefte af te wijken. De vraag is: wat is haalbaar en doet tevens recht aan de toekomstige behoefte aan woningen, huidige woonwensen en knelpunten, lokale ambities en regionale afspraken?

In het opstellen van een woningbouwprogramma zijn er een aantal zaken waar de gemeente mogelijk rekening mee wil houden. Er liggen lokale doelstellingen en een regionale woningopgave voor de ZUND-regio vanuit de Provincie Flevoland. Ook zijn er zaken waar de gemeente van afhankelijk is, denk bijvoorbeeld aan de bestaande bouwlocaties (plancapaciteit).

Lokale doelstellingen en regionale afspraken

In de Woondeal van de ZUND-regio committeert gemeente Dronten zich tot de bouw van 66% betaalbare woningen, waarvan 22% sociale huurwoningen en 45% betaalbare koop en middenhuurwoningen. In de Uitgangspunten Woonagenda¹⁴ stelt de gemeente een streven vast van 30% sociale huur en 40% betaalbaar tot 2030.

Allereerst valt op dat de totale woningbehoefteraming, die uit gaat van de verwachte huishoudensgroei, in aantallen een stuk lager ligt dan de ambitie uit de woondealafspraken (Tabel 2-4). **De geraamde opgave voor betaalbare woningen ligt hoger (70%) dan afgesproken in de woondeal (67%).** We zien vooral verschil in het sociale huursegment. De opgave sluit wel goed aan bij de uitgangspunten uit de woonagenda.

In de woondealambitie is het percentage sociale huur procentueel weliswaar lager dan de behoefte aan deze woningen, in absolute aantallen ligt de ambitie voor het toevoegen van sociale huurwoningen wel hoger (730 woningen tot 2030). De percentages van de woondealafspraken zijn daardoor enigszins vertekend. Daarbij moet vermeld worden dat de behoefteaming de netto opgave betreft: sloop en andere onttrekkingen zijn al meegenomen. De woondeal betreft bruto realisatie.

Tabel 2-4 Vergelijking afspraken woondeal 2030 en geraamde opgave tot 2030 (afgerond). Bron: Regio ZUND; bewerking RIGO.

	huidige voorraad	totale opgave (netto) tot 2030		woondeal afspraken (bruto) t/m 2030	
	aantal	aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	5.030	430	31%	730	22%
middenhuur/betaalbare koop	7.590	530	38%	1.490	45%
dure huur /koop	5.360	420	30%	1.090	33%
totaal	17.980	1.380	100%	3.310	100%

Plancapaciteit

Op dezelfde manier kunnen we de woningbehoefteraming tot 2030 met de huidige plancapaciteit tot 2030 vergelijken (Tabel 2-5). Op peildatum 24 januari 2025 staan er 2.215 woningen in de plancapaciteit tot 2030 waarvan de planning en segmenten bekend zijn. Daarvan zijn circa 1.130 woningen onderdeel van harde plannen.

In de aantallen zien we dat de totale plancapaciteit de geraamde behoefte ruim overstijgt. Per prijssegment staan er meer woningen in de plannen dan volgens de behoefte nodig is. De verdeling van de bekende plancapaciteit wijkt enigszins af van de geraamde opgave tot 2030. Zo zien we relatief minder plannen voor sociale huurwoningen, maar dat dit gecompenseerd wordt door betaalbare koopwoningen: **69% van de plannen zijn voor woningen in het betaalbare segment. Wanneer alleen de harde plancapaciteit wordt bekeken, gaat het om 71% van de plannen. Dat sluit aan op de geraamde woningbehoefte.**

¹⁴ Circusvis (2024) Uitgangspunten Woonagenda Woonperspectief Dronten

Tabel 2-5 Vergelijking plancapaciteit tot 2030 en geraamde opgave tot 2030. Bron: Gemeente Dronten (peildatum 24-01-2025); bewerking RIGO.

	huidige voorraad	totale opgave		plan­capa­ci­teit*	
	aantal	aantal	(%)	aantal	(%)
soziale huur	5.030	430	31%	570	26%
middenhuur	400	40	3%	105	5%
dure huur	110	10	1%	0	0%
koop tot 260.000	1.100	90	7%	185	8%
koop 260.000 tot 390.000	6.090	400	29%	665	30%
koop boven 390.000	5.250	410	30%	690	31%
totaal	17.980	1.380	100%	2.215	100%

* Van de zachte plancapaciteit zijn de woningen waarvan de planning en segment nog onbekend zijn niet meegenomen

2.5 Woningbehoefte volgens meer doorstroming: doorstroomscenario

Naast de berekende behoefte aan eengezinswoningen hebben we gezien dat de vraag naar eengezinswoningen ook groot is. Met name jongeren zijn sterk verhuisgeneigd en veel van hen wensen een eengezinskoopwoning. Dat geldt tevens voor thuiswonende starters. Dat wordt versterkt doordat oudere huishoudens die nu in een (eengezins)koopwoning zitten, voor een groot deel blijven wonen in hun huidige woning of soortgelijke woning.

Zoals we hebben gezien zijn oudere huishoudens minder verhuisgeneigd. Hoewel een klein deel de stap maakt naar een koopappartement, zal het grootste deel naar verwachting blijven wonen in een eengezinswoning. **Dit roept de vraag op of er niet iets te bereiken is met doorstroming uit de voorraad bestaande eengezinswoningen. De bestaande woningvoorraad kan daarmee mogelijk een rol spelen in de toekomstige woningbehoefte van eengezinswoningen.** In deze paragraaf verkennen we de effecten van doorstroming op de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte. In deze verkenning laten we het huidige woningtekort buiten beschouwing, aangezien hiervoor gekeken is naar de woonpatronen van starters.

Doorstroomscenario

In het doorstroomscenario is gekeken naar (toekomstige) huishoudens van 55 jaar of ouder zonder (thuiswonende) kinderen in woningen met een gebruiksoppervlak van 100 m² of meer. Dit zijn veelal eengezinswoningen, maar het kunnen ook ruime appartementen zijn. In dit scenario wordt verondersteld dat 10% van deze groep kan worden verleid om kleiner te gaan wonen: dat wil zeggen in een woning kleiner dan 100 m². Hun alternatief kan een appartement zijn of een kleine eengezinswoning. Dat heeft effect op de prijsklasse van de woning waarin zij wonen: immers kleinere woningen zijn overwegend goedkoper dan grotere. Ook zal een (klein) deel de stap maken van koop naar huur. Wel gaan we er in dit scenario vanuit dat bewoners van koopwoningen opnieuw in de marktsector terechtkomen en bewoners van sociale huurwoningen opnieuw in de sociale huursector.

We onderzoeken wat de woningbehoefte is als 10% van deze huishoudens is doorgestroomd, en dus anders woont in de toekomst, voor zowel de periode tot 2030 als tot 2040.

Wanneer 10% van de huishoudens van 55 jaar of ouder zonder (thuiswonende) kinderen in woningen met een gebruiksoppervlak van 100 m² of meer door zou stromen naar een kleinere woning, dan zou dat direct effect hebben op de opgave voor dure koopwoningen en

eengezinswoningen. In het doorstroomscenario is **de behoefte aan dure koopwoningen en eengezinskoopwoningen tot 2030 en 2040 kleiner ten opzichte van de resultaten uit het trendscenario**. De verschillen tussen het trendscenario en doorstroomscenario zijn weergegeven onderstaande Tabel 2-6. In deze tabel tonen we de woningbehoefte tot 2030 en 2040 volgens het doorstroomscenario in de linkerkolom. In de rechterkolom tonen we hoe deze behoefte verschilt met het trendscenario, zoals gepresenteerd in paragraaf 2.3.

Tabel 2-6 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten (afgerond). Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.

	huidige voorraad	tot 2030			tot 2040		
		doorstroom- scenario		verschil met trendscenario	doorstroom- scenario		verschil met trendscenario
		aantal	(%)		aantal	(%)	aantal
sociale huur	5.030	430	31%	-	650	26%	-
middenhuur	400	70	5%	30	110	4%	40
dure huur	110	20	1%	10	20	1%	-
koop tot 260.000	1.100	290	21%	150	390	15%	180
koop 260.000 tot 390.000	6.090	400	29%	50	720	28%	40
koop 390.000 tot 450.000	1.710	80	6%	-50	210	8%	-60
koop boven 450.000	3.540	100	7%	-180	440	17%	-200
totaal	17.980	1.390	100%	-	2.540	100%	-
huur, app.	1.510	260	19%	70	370	15%	80
huur, egw.	4.030	260	19%	-30	400	16%	-50
koop, app.	750	350	25%	200	550	22%	230
koop, egw.	11.690	520	37%	-230	1.220	48%	-260
totaal	17.980	1.390	100%	-	2.540	100%	-

Wanneer er meer doorgestroomd zou worden daalt de opgave van koopwoningen in het segment boven de betaalbare koopgrens met in totaal 230 woningen tot 2030. Dat komt omdat naar verwachting meer duurdere, grotere koopwoningen vrij komen in de bestaande voorraad, en daarom niet meer gebouwd hoeven te worden. De behoefte aan betaalbare koopwoningen neemt juist toe met 200 woningen. We zien een stijgende behoefte aan appartementen, zowel in de huur als in de koopsector. Die opgave neemt toe met 270 appartementen: in totaal een behoefte aan 610 appartementen in 2030. Deze vormen dus het segment en het woningtype waar naar doorgestroomd wordt.

Aantrekkelijke grotere appartementen verleidt mogelijk een aantal empty-nesters te verhuizen uit hun eengezinswoningen, zoals we hebben gezien in paragraaf 1.2 waarin we de verhuishwensen van deze groep hebben onderzocht. Dat is geen makkelijke opgave. Deze huishoudens hebben de luxe dat ze al een ruime woning hebben en dus de nodige eisen kunnen stellen. En ze hebben een goed alternatief, namelijk blijven zitten. De (toekomstige) senioren zijn slechts beperkt verhuisgeneigd, en dan zelden gemotiveerd voor een klein appartement. Een belangrijke factor is dus de kwaliteit die wordt toegevoegd.

Maar als het lukt, kunnen doorstromers uit grote eengezinswoningen op hun beurt weer zorgen voor nog meer doorstroming, bijvoorbeeld van jonge huishoudens die hun appartement zijn ontgroeid. En in die appartementen kunnen dan weer starters komen wonen. Zo ontstaan verhuisketens.

2.6 Behoeftte aan zorg- en ouderenwoningen

Tot slot besteden we aandacht aan de behoefte aan zorg- en ouderenwoningen. Binnen de toekomstige woningbehoefte is er een opgave in wonen met zorg. Recent is de opgave van woningen met een zorgcomponent onderzocht. In dit onderzoek worden nultredenwoningen, zorggeschikte woningen en geclusterde woningen onderscheiden.¹⁵

- Nultredenwoningen zijn vanwege het ontwerp van de woning geschikt voor ouderen, maar eventueel ook voor andere doelgroepen.
- Geclusterde woningen zijn zelfstandige woningen in een gezamenlijke woonvorm van 5 of meer eenheden. Deze woningen hebben een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Gedacht kan worden aan hofjeswoningen of serviceflats.
- Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die geschikt zijn voor het verlenen van verpleegzorg.

Er is een behoefte van circa 1.000 zorg- of ouderenwoningen tot 2040. **De opgave is het grootst voor geclusterde woningen.** Tot 2040 wordt voor deze woningtypen een behoefte geraamd van circa 500 woningen. Daarnaast is er een opgave voor ongeveer 400 nultredenwoningen. Aan zorggeschikte woningen is er een behoefte van ongeveer 100 woningen tot 2040. Het aanbod is op dit moment geconcentreerd in Dronten. De behoefte blijft het grootst in deze kern. In de kernen Swifterbant en Biddinghuizen ligt een geringe opgave voor de toevoeging van deze woningtypen.

In de plancapaciteit staat een deel grondgebonden seniorenwoningen gepland. De gemeente houdt in de harde plancapaciteit rekening met 120 grondgebonden seniorenwoningen en potentieel komen hier tot 2030 nog 35 bij. Daarmee is zo'n 10% van de harde plancapaciteit (op zijn minst) bestemd voor seniorenwoningen. Dit ligt onder de verwachte behoefte aan zorgwoningen. Hierbij nemen we appartementen en andere woningtypen die eventueel ook geschikt zijn voor de doelgroep senioren niet mee.

2.7 Samenvattend

- Op basis van een doorrekening van het regionale woningtekort voor de gemeente Dronten is er naar schatting sprake van een woningtekort van 330 woningen.
- Daarnaast wordt volgens de demografische prognose van de Provincie Flevoland een toename van 1.050 huishoudens tot 2030, 2.210 huishoudens tot 2040 en 3.270 huishoudens tot 2050 verwacht.
- Door de vergrijzingsgolf neemt het aantal alleenstaande ouderen tot 2040 en 2050 behoorlijk toe. Er worden ook nieuwe huishoudens gevormd: jongeren die uit huis gaan of gaan samenwonen. Dat is te zien aan de verwachte toename van stellen en gezinnen tot 2050.
- De huishoudens die er bijkomen tot 2040 in Dronten zullen gehuisvest moeten worden. De opgave voor de gemeente Dronten tot 2030 op basis van huishoudensontwikkeling en het huidige woningtekort komt uit op 1.380 woningen. Voor de periode tot 2040 gaat het om 2.540 woningen.
- De behoefte aan eengezinswoningen is het grootst, zowel in de huur als de koop: 76% van de woningbehoefte tot 2040. De totale opgave aan sociale huurwoningen bedraagt 430

¹⁵

Companen (2025 concept) Koersdocument wonen, welzijn, zorg Dronten.

woningen tot 2030 (31% van de opgave) en 650 woningen tot 2040 (26%). Het betaalbare koopsegment is goed voor 490 woningen tot 2030 (35%) en 890 woningen tot 2040 (35%).

- Wanneer we uitgaan van een doorstroombeskenario, waarbij 10% meer wordt doorgestroomd door huishoudens uit ruime eengezinswoningen, wordt de behoefte aan kleinere woningen groter. Dat is te zien aan een lagere behoefte aan koopwoningen in het dure segment en hogere behoefte aan woningen in het betaalbare segment. Bovendien stijgt de behoefte aan appartementen, zowel in de huur als de koop.
- Binnen de geraamde opgave tot 2040 is er behoefte aan circa 500 geclusterde woningen en ongeveer 400 nultredenwoningen. Voor zorggeschikte woningen is er een behoefte van ongeveer 100 woningen.

3 Groeiambitie

In hoofdstuk twee hebben we op basis van het woningtekort en de verwachte huishoudensontwikkeling de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte geraamd. Deze uitkomsten vormen de basis voor een bouwopgave tot 2030 en 2040. Er kunnen redenen zijn om van de woningbehoefte af te wijken. De gemeente Dronten heeft een grote ambitie om bij te dragen aan het terugdringen van het landelijke woningtekort. In dit hoofdstuk verkennen we welke doelgroepen kunnen worden aangetrokken om deze ambitie te vervullen.

In dit hoofdstuk beantwoorden we de volgende onderzoeksvragen:

Welke woonwensen, overwegingen en externe factoren (randvoorwaarden) spelen mee in de beslissing bij verschillende doelgroepen om naar Dronten te verhuizen?

- Welke woonproducten kunnen doelgroepen verleiden om Dronten als woonzoekgebied aan te wijzen voor het realiseren van de extra ambitie?
- Welke randvoorwaarden, anders dan woonproducten, zijn belangrijk om deze doelgroep(en) te overtuigen om Dronten als woonzoekgebied aan te wijzen?
- Wat is de impact van woningbouwplannen van nabijgelegen gemeenten, zoals Lelystad Almere, Zwolle en Kampen op het realiseren van de extra ambitie?

Uitgangspunten

Landelijk ligt er een enorme bouwambitie om 900.000 woningen toe te voegen tot 2030. Het Rijk, de provincie Flevoland, de Metropoolregio Amsterdam (MRA)¹⁶ en ZUND-gemeenten hebben in 2023 afspraken gemaakt over hun aandeel in deze ambitie¹⁷. Doel is dat Flevoland tot 2030 bijna 40.000 woningen toevoegt aan de huidige voorraad en deze met 20% uitbreidt.

In samenwerking met de MRA is afgesproken dat de ZUND-gemeenten hiervan de uitbreiding van 8.343 woningen op zich nemen¹⁸. In de regionale Woondeal van de ZUND-gemeenten is deze doelstelling verder verdeeld, waarbij de gemeente Dronten ambieert de woningvoorraad tot 2030 met 3.309 nieuwe woningen te doen groeien. Dat ligt boven de geraamde woningbehoefte van 1.380 woningen tot 2030. Bovenop deze regionale afspraken heeft de gemeente Dronten de ambitie ook ná 2030 haar woningvoorraad verder uit te breiden¹⁹. De gemeente wil groeien met 9.000 woningen tot 2050, waarmee de bevolking uit kan komen op 60.000 inwoners.

Omdat de gemeente hiermee verder gaat dan enkel voorzien in de lokale woningbehoefte volgens de huidige bevolkingsprognose, is de vraag hoe zij verder invulling kan geven aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Deze groei moet vooral van buiten de gemeente komen. Welke doelgroepen zouden verleid kunnen worden naar Dronten te verhuizen? Wie zijn ze? Waar komen ze vandaan? En waar zijn ze naar op zoek?

¹⁶ Metropoolregio Amsterdam – in de rest van de rapportage aangeduid als MRA - bestaat uit Amsterdam en gemeenten in de regio's Zaanstreek-Waterland, Gooi en Vechtstreek, Amstelland-Meerlanden, Zuid-Kennemerland/IJmond en Almere en Lelystad.

¹⁷ Provincie Flevoland (2023) Regionale woondeal ZUND-gemeenten.

¹⁸ Provincie Flevoland (2023) Regionale woondeal ZUND-gemeenten

¹⁹ BVR Adviseurs (2023) Richting aan groei | Een visie op de woningbouwopgave en locatiestudie voor de gemeente Dronten tot 2050.

We onderzoeken doelgroepen en hun woonwensen op basis van openbare bronnen en onderzoeken, zoals het Woononderzoek Nederland (WoON2024), Wonen in de MRA (WiMRA2023), gemeentelijke onderzoeken en CBS-gegevens. We vullen de analyse aan met lokale kennis en expertise van ontwikkelaars en makelaars in de gemeente. Tot slot analyseren we het verwachte aanbod aan de hand van de plancapaciteit, in Dronten en in de nabije gemeenten en regio's, om het concurrerende aanbod in beeld te brengen.

Kansen voor groei

Met inzichten uit de verschillende onderzoeken en bronnen schetsen we een beeld van doelgroepen die te verleiden zijn om naar Dronten te verhuizen. We tonen met welk aanbod de gemeente zich kan onderscheiden. En sluiten af met een aantal kansen voor de gemeente om de groeiambitie te realiseren.

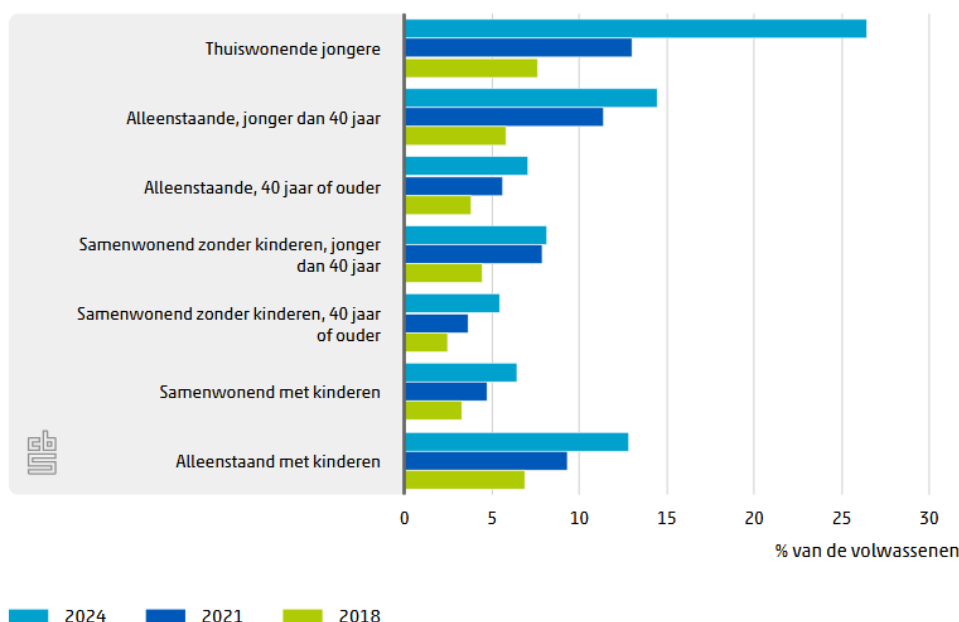
3.1 Woningzoekenden in de knel

Het woningtekort in Nederland loopt steeds verder op en woningzoekenden komen in toenemende mate in de knel.

Woningzoekenden in Nederland

Steeds meer woningzoekenden geven aan geen woning te kunnen vinden. Dat blijkt uit het Woononderzoek Nederland 2024: een driejaarlijks onderzoek naar de woonsituatie en woonwensen van huishoudens in Nederland. 3,6 miljoen Nederlandse huishoudens hebben verhuisplannen. Daarvan geven 1,4 miljoen huishoudens aan wel te willen verhuizen, maar geen woning te kunnen vinden. Ruim 1,5 keer zoveel als er uit het onderzoek in 2021 naar voren kwam. De groep thuiswonende jongeren ervaart dit het sterkst, zoals te zien in Figuur 3-1. Ook geven huurders vaker dan kopers aan te willen verhuizen, maar niets te kunnen vinden²⁰.

Figuur 3-1 Verhuiscens per levensfase, maar kan niks vinden, Bron: CBS; WoON 2015/2021/2024.



²⁰ CBS (2025) Ruim kwart thuiswonende jongeren wil uit huis maar kan geen woning vinden.

Gestegen huizenprijzen spelen hierin een rol: 33% van de actief woningzoekende heeft nog geen woning gevonden vanwege de hoge prijzen. Vooral onder jongere huishoudens tot 35 jaar speelt dit vaak een rol. Bij huishoudens vanaf 65 jaar spelen prijzen ook een rol (20%), maar een groter deel (25%) geeft aan dat het aanbod op de gewenste woonplek niet goed aansluit op hun behoeften. Bij deze doelgroep speelt de beschikbaarheid op in de gewenste woonplaats buurt sterker mee dan betaalbaarheid.

Het woonwensenonderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) constateert in het onderzoek uit 2023 dat **de krapte op de woningmarkt in de MRA verder toeneemt**. Dat resulteert in stijgende prijzen. De toegankelijkheid van de MRA voor lage en middeninkomens neemt daarmee verder af. 40% van de huishoudens in de MRA heeft een inkomen onder de sociale huurgrens, terwijl door prijsstijgingen een steeds kleiner deel van de woningvoorraad binnen dit segment valt. Voor de middeninkomens geldt hetzelfde patroon.

Uit WiMRA2023 blijkt dat ruim de helft (56%), bijna 700.000 huishoudens in de MRA-regio (misschien) van plan is om te verhuizen. Het grootste deel, 75% van de verhuisgeneigden, blijft het liefst binnen de MRA wonen en 13% zoekt een woning buiten de MRA. De verhuiswens is het grootst onder stellen tot de 35 jaar (83%), gevolgd door stellen van 35 tot 55 jaar (65%). Tot slot ambieert 54% van de gezinnen een andere woning.

Een uitdijende Randstad

Mede door de druk op de woningmarkt verlaten steeds meer huishoudens de Randstad, op zoek naar ruime (koop-) woningen die in de Randstad steeds schaarser worden. Zij blijven vaak op reisaftand van de Randstad of settelen zich in aangrenzende regio's zoals Rivierenland of Foodvalley. Plaatsen als Ede, Apeldoorn en Deventer trekken steeds meer 'overlopers' uit de Randstad. RIGO houdt dit al enige tijd bij voor de Provincies Gelderland en Overijssel.²¹ De constatering is dat de Randstad 'uitdijt', vanwege het woningtekort.

Dat geldt ook voor de MRA. De uitstroom uit de MRA naar de rest van Nederland nam sterk toe. Vooral gezinnen verruilen de MRA voor een woonplek elders in Nederland. Het vertrekoverschot van gezinnen in 2023 was 5.100 vertrekkende gezinnen.²²

Met de toenemende krapte zal de Randstad en MRA verder blijven uitdijen doordat woningzoekende huishoudens hun verhuiswensen elders realiseren. Dat is interessant in het kader van de groei van Dronten. Dit roept de vraag op waar die nieuwe inwoners dan gezocht moeten worden.

Verhuisbewegingen naar Dronten

Er is een reden om aan te nemen dat de trek vanuit de MRA richting Dronten komt. Interessant in dit verband zijn de bevindingen uit het WiMRA 2023 over de verhuisstromen. Hieruit blijkt dat Almere en Lelystad steeds meer huishoudens trekken uit de (rest van de) MRA. Het gaat vaak om huishoudens met kinderen. Het gevolg is dat huishoudens uit Lelystad en Almere op hun beurt steeds vaker hun weg richting Dronten vinden. **Het aantal verhuisbewegingen naar de gemeente Dronten nam de afgelopen jaren toe** (paragraaf 1.3). We hebben geconstateerd dat **veel woningzoekenden uit Almere en Lelystad** naar de gemeente Dronten verhuizen.

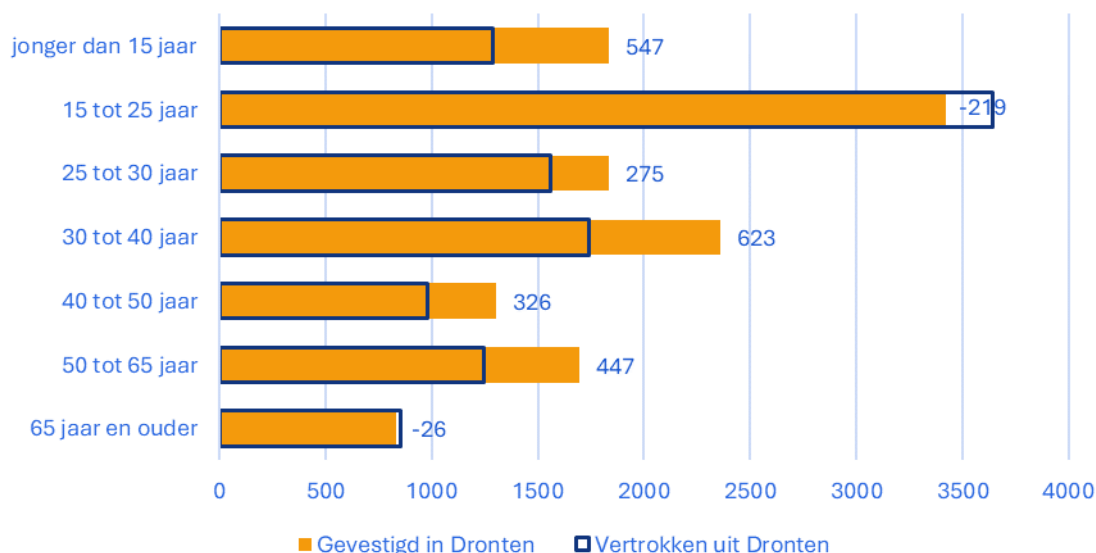
Dronten oefent vooral een aantrekkingskracht uit op jonge huishoudens en gezinnen. Dat zien we in Figuur 3-2: er zijn meer personen tussen de 25 en 40 jaar oud naar Dronten verhuisd dan

²¹ RIGO (2023) Komen en gaan: www.komen-en-gaan.nl

²² Metropoolregio Amsterdam (2024) Wonen in de MRA 2023 (WiMRA).

er zijn vertrokken. Ditzelfde geldt voor kinderen tot 15 jaar oud, wat impliceert dat het voor een deel om gezinnen gaat. Tegelijkertijd zien we dat de groep jongeren tussen de 15 en 25 jaar per saldo meer uit Dronten verhuizen dan andersom. Dat is een bekend patroon. Jongeren in deze leeftijd vertrekken vaak vanwege studie, stage of werk.

Figuur 3-2 Gevestigde personen in en vertrokken personen uit Dronten tussen 2019 en 2023 (inclusief studenten en asielzoekers/statushouders). Bron: CBS, 2025; bewerking RIGO.



Jonge stellen en gezinnen zijn kansrijke doelgroepen om naar Dronten aan te trekken. **De aantrekkingskracht van Dronten op (jonge) gezinnen** kwam ook naar voren tijdens het woningmarktberaad van 6 februari 2025 met professionals (corporatiemedewerkers, lokale ontwikkelaars en makelaars). De toename van huishoudens uit de Randstad, met een sterke nadruk op huishoudens uit Almere en Lelystad, valt hen op. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de grote interesse van huishoudens uit deze gemeenten voor de nieuwbouwlocatie Zuiderweide²³. De aanwezige makelaars zien daarentegen de beperkte instroom woningzoekenden uit West-Overijssel, waaronder Kampen of Zwolle. Dat wordt bevestigd door de beperkte verhuisbewegingen vanuit deze gemeenten naar Dronten (paragraaf 1.3).

3.2 Eengezinswoning met een tuin

Waarmee worden deze huishoudens verleid om naar Dronten te verhuizen?

De vraag naar eengezins(koop)woningen in Nederland blijft groot²⁴, maar de wens naar een huurappartement is met een opmars bezig, laat het Woononderzoek uit 2024 zien. In het onderzoek uit 2021 gaven verreweg de meeste woningzoekenden aan een eengezinskoopwoning te zoeken. Dat is nog steeds de grootste groep, maar het aantal nam af. Tegelijkertijd neemt de vraag naar huurappartementen toe. De onderzoekers concluderen dat dit zeer waarschijnlijk te maken heeft met de toegenomen prijzen, waardoor woningzoekenden geen mogelijkheden zien om een eengezinswoning te kopen.

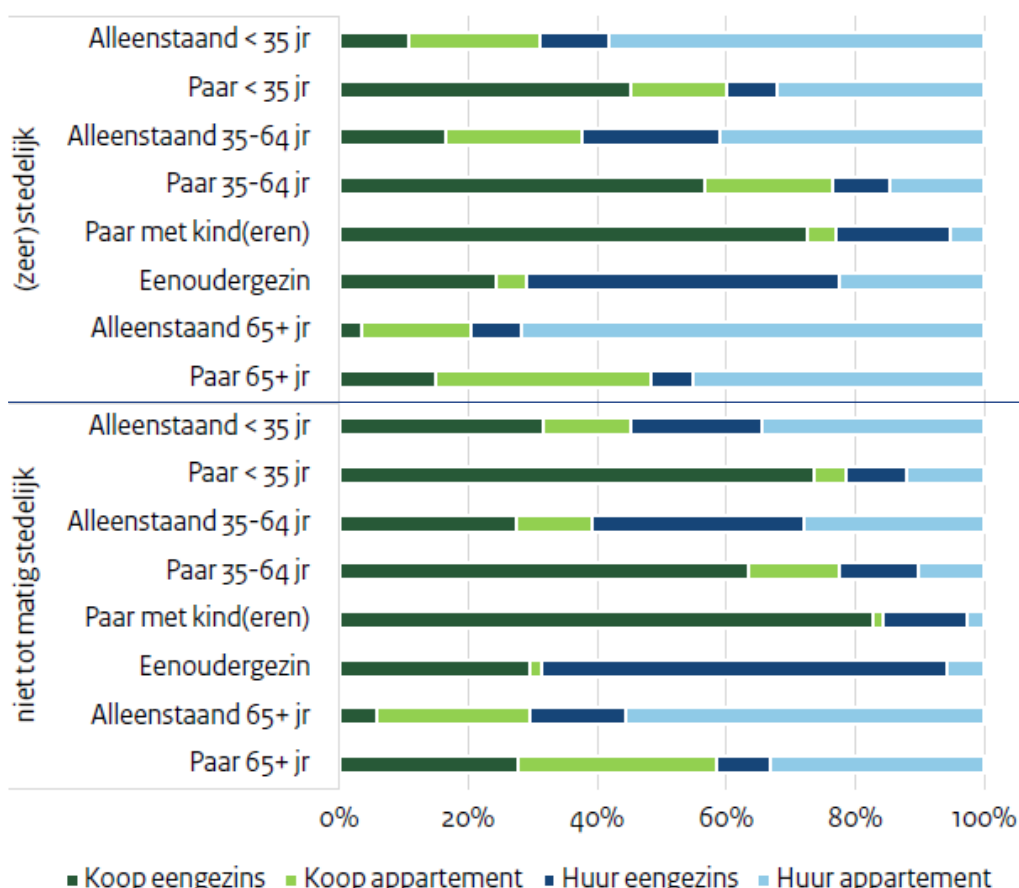
In Figuur 3-3 zijn de woonwensen van verschillende woningzoekende doelgroepen gepresenteerd naar woningtype. De doelgroep stellen tot 35 jaar zonder kinderen heeft de

²³ Gemeente Dronten (2024) Woningmarktberaad 24 -11-2024 Totaal presentatie

²⁴ VRO (2025) Woononderzoek Nederland 2024.

grootste wens voor eengezins(koop)woningen, zowel in stedelijke als niet-stedelijke gebieden. Voor stellen van 35 tot en met 64 jaar zijn deze woningen eveneens onder circa 60% het meest geliefd – ongeacht woonmilieu. Gezinnen met kinderen zoeken het vaakst naar eengezinskoopwoningen. Onder gezinnen in niet stedelijke gebieden is deze voorkeur het grootst: ruim 80% van deze woningzoekenden zoeken een eengezinskoopwoning. Alleenstaanden en ouderen zoeken vaker naar appartementen dan andere doelgroepen. Eenoudergezinnen vallen op door hun relatief grote wens voor een eengezinshuurwoning.

Figuur 3-3 Gewenste woning van actief zoekende woningvragers naar huishoudenssamenstelling en mate van stedelijkheid (WoON 2024).



Als we inzoomen op de wens voor een koopwoning van stellen en gezinnen, dan zoekt 50% van de jongere stellen naar woningen in het betaalbare koopsegment (€390.000; prijspeil 2024). Paren van 35 tot en met 64 jaar zoeken juist vaker (68%) naar woningen in het duurdere segment boven €390.000. Gezinnen lijken relatief het vaakst bereid meer voor een woning te betalen: 57% zoekt een koopwoning van meer dan €490.000 (prijspeil 2024).

MRA

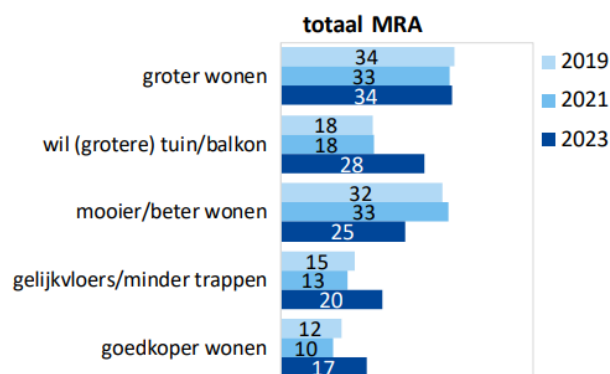
Een grotere woning en een tuin is voor woningzoekenden uit de MRA een veelvoorkomende woonwens. De belangrijkste reden voor woningzoekenden om te verhuizen is een grotere woning²⁵. **Opvallend is de toename van inwoners die aangeven een grotere tuin of balkon**

²⁵ Metropoolregio Amsterdam (2024) Wonen in de MRA (WiMRA)

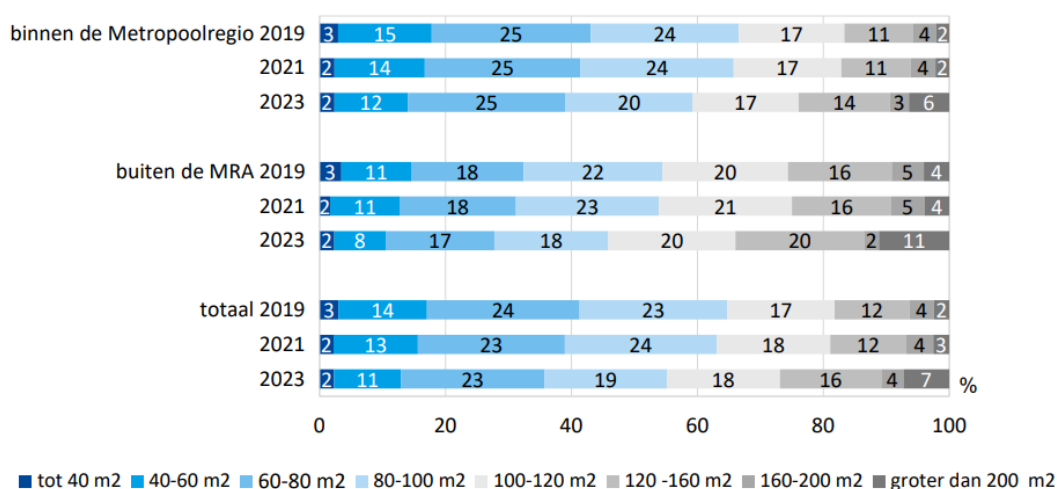
te wensen. Ook de wens om goedkoper te wonen is toegenomen in deze periode (Figuur 3-4).

42% van de woningzoekenden die buiten de MRA zoekt, heeft de voorkeur voor een grondgebonden woning. In deze groep is de vraag naar ruimere woningen toegenomen, zoals te zien in Figuur 3-5. Woningzoekenden uit de MRA zoeken een eengezinswoning van 120 m² of meer. Dat hangt wel af van de huishoudenssamenstelling. Met name gezinnen zoeken vaak een ruime woning. Ook heeft 58% van de woningzoekenden uit de MRA idealiter een tuin. De segmenten waarin woningzoekenden uit de MRA vooral in zoeken zijn de sociale huur (34%) en dure koop (33%). Duurdere huur en goedkopere koopwoningen zijn minder populair.

Figuur 3-4 Redenen om te willen verhuizen (%). Bron: WiMRA, 2023.



Figuur 3-5 Gewenste minimale woninggrootte onder woningzoekende huishoudens in de MRA naar zoeklocatie (%). Bron: WiMRA, 2023.



Almere en Lelystad

Woningzoekenden uit Almere en Lelystad zijn interessant voor de groeiambitie van de gemeente Dronten. In Almere is 54% van de huishoudens verhuisgeueigd en in de gemeente Lelystad 50%²⁶. Een groot deel van hen verhuist het liefst binnen Almere en Lelystad. **40% geeft de voorkeur aan een andere woonplaats buiten de MRA-regio. Dit zijn meer dan 25.000 huishoudens met verhuisplannen die buiten de eigen gemeentegrenzen kijken.**

²⁶ Metropoolregio Amsterdam (2024) Factsheet Wonen in Almere 2023. WiMRA.

In Almere zijn het met name de stellen tot 35 jaar die binnen 2 jaar (41%) willen verhuizen. Van de gezinnen en stellen tussen 35 en 55 jaar gaat respectievelijk 29% tot 26% zeker op zoek naar een woning.²⁷

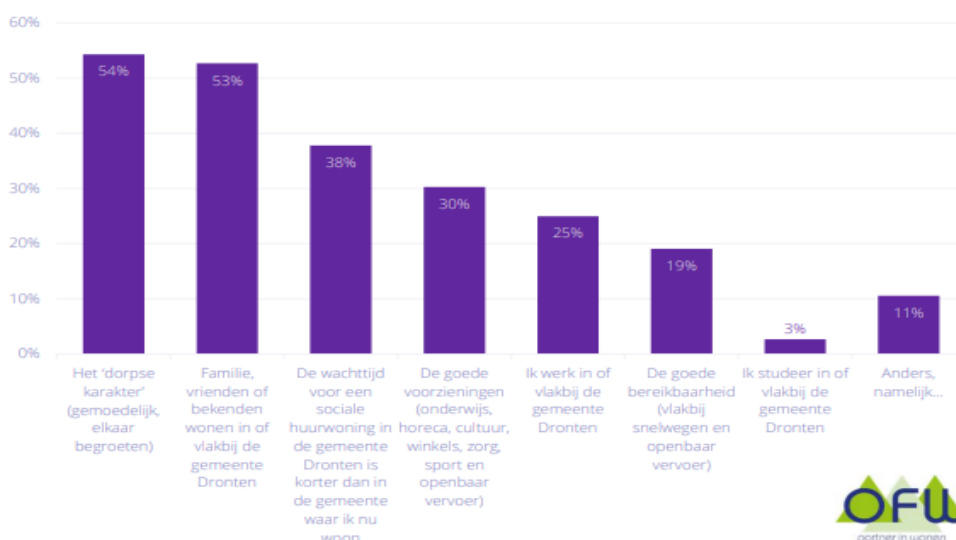
De gemeente Lelystad voerde in 2023 onderzoek uit naar de woonwensen van woningzoekenden in Lelystad²⁸. In dat onderzoek geeft 30% van de inwoners aan verhuisplannen te hebben in de komende vier jaar. Verschillende typen eengezinswoningen zijn het meest gewild. **De belangrijkste verhuisreden is de wens voor een groter huis (32%). 72% hecht belang aan een tuin en 61% aan een schuur of berging bij hun nieuwe woning.**

De woningcorporatie Oost Flevoland Woondiensten (OFW) heeft in 2024 onderzoek laten uitvoeren onder ingeschreven woningzoekenden naar hun woonwensen en behoeften. 62% van de ingeschrevenen woont in de gemeente Dronten. Daarnaast zijn bewoners uit Lelystad (11%) en Almere (3%) vertegenwoordigd.

43% van de ingeschrevenen is actief op zoek naar een sociale huurwoning. Woningzoekenden van buiten de gemeente Dronten staan veelal ingeschreven om dicht bij familie, vrienden of bekenden te wonen (72%). Het gemoedelijke, dorpse karakter van Dronten (40%) en de kwaliteit van voorzieningen (26%) zijn veelvoorkomende redenen voor inschrijving.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat 59% van de respondenten uit Lelystad actief op zoek is naar een woning. **Een kwart van deze groep heeft de voorkeur voor de gemeente Dronten.** De meeste van deze woningzoekenden geven het dorpse karakter van Dronten als reden op (54%) (Figuur 3-6). Een andere veelvoorkomende reden is dat voor Lelystedelingen de wachttijd in Dronten lager is ten opzichte van de eigen gemeente (38%).

Figuur 3-6 Reden van inschrijven bij OFW door Lelystedelingen (Bron: DEET met Rianne)



3.3 Wat zien ontwikkelaars en makelaars?

In de gesprekken met de professionals tijdens het woningmarktberaad van 6 februari 2025 wordt de **potentie van het aantrekken van jonge huishoudens uit de Randstad, met een nadruk op Almere en Lelystad**, bevestigd. De instroom uit deze specifieke gemeenten neemt

²⁷ Metropoolregio Amsterdam (2024) Factsheet Wonen in Lelystad 2023. WiMRA.

²⁸ Lelystad in Zicht (2025) Dashboard Wonen

toe, zien de makelaars. Makelaars zien de aantrekkingskracht van Dronten onder jonge stellen en gezinnen uit de Randstad toenemen, die een eengezinswoning kopen in Dronten om een gezin te starten.

De twee voornaamste redenen dat huishoudens uit de Randstad in Dronten zoeken naar een woning: betaalbaarheid en ruimte. **De woningen in Dronten zijn betaalbaar en hebben in vergelijking met woningen in de Randstad een ruime tuin.** Een makelaar merkt op 'De grootte van de tuin speelt geen rol: een kleine tuin is beter dan geen tuin'. De woonwensen van jonge huishoudens zijn vaak dezelfde als die van hun ouders en ze hebben een voorkeur voor een vergelijkbare woning waar ze zelf zijn opgegroeid.

Andere randvoorwaarden

Wat volgens makelaars bij jonge stellen en gezinnen meespeelt in hun verhuiscriteria is dat ze steeds meer thuiswerken. Ruimte daarvoor in of om de woning is dus vaak gewenst. Tegelijkertijd is **bereikbaarheid voor deze groep belangrijk**. Het leven van deze doelgroep speelt zich deels af in de Randstad: ze hebben er gewoond, een deel van het sociaal netwerk woont hier nog en/of ze werken een paar dagen per week in de Randstad. Een goede (trein)verbinding met de Randstad is wenselijk. Een makelaar observeert: 'bereikbaarheid is voor deze groep belangrijk, maar willen wel een extra vierde kamer zodat zij daar kunnen werken.'

De **gemoedelijke sfeer en veiligheid in de leefomgeving speelt een rol in de overwegingen van gezinnen om te verhuizen**. Volgens makelaars trekt dit aspect gezinnen naar Dronten. Woonwijken in uitbreidingslocaties zijn volgens de professionals geschikt voor gezinnen. Er is ruimte voor speeltuinen, sportvoorzieningen en groen voor recreatie, en het woningaanbod is betaalbaar.

De **centrale ligging van Dronten** met verbindingen naar andere steden zoals Zwolle, Lelystad en Almere, maakt het aantrekkelijk voor forenzen. Volgens een aantal partners (OFW, lokale makelaars en ontwikkelaars) zijn dit de *unique selling points* van de gemeente Dronten. De gemeente wordt gekenmerkt door de veilige en kindvriendelijke omgeving en een sterk gemeenschapsgevoel. Dat sluit goed aan op de waarden die de Gemeente Dronten centraal heeft gesteld in het Woonperspectief van de gemeente²⁹.

Senioren en starters minder kansrijk

Senioren en starters zijn moeilijker te verleiden om Dronten als woongebied te kiezen. **Voor beide doelgroepen is de opgave voornamelijk lokaal** en wordt weinig instroom van buiten de gemeente verwacht.

De meeste starters komen uit Dronten zelf. De makelaars en ontwikkelaars zien geen potentie in het aantrekken van starters uit andere gemeenten. Om starters uit andere gemeenten aan te trekken, heb je volgens hen (grootstedelijke) voorzieningen nodig. Voor senioren geldt dat een grote groep vitaal is en waarschijnlijk relatief lang blijft wonen in de eengezinswoning die ze ooit hebben gekocht. Deze groep kan gestimuleerd worden om de eengezinswoning te verruilen voor een toekomstbestendige woning in de buurt. Daarnaast is er een toenemende groep senioren met een hogere zorgbehoefte. Extra voorraad voor deze groep creëren, zoals levensloopbestendige woningen, is noodzakelijk. En met het oog op de toekomst is het belangrijk dat woningen voor senioren ook aantrekkelijk zijn voor relatief jonge bewoners.

²⁹ Strategisch Kader Woonperspectief Dronten 2024. Gemeente Dronten & Circusvis.

3.4 Het (concurrerende) aanbod

Een factor in de groeistrategie van Dronten is het grote en nog altijd oplopende woningtekort in Nederland als geheel en in de MRA in het bijzonder. Dat zal op korte termijn niet verdwijnen. Dat neemt niet weg dat er meer plaatsen zijn waar nieuw wordt gebouwd. Woningzoekenden uit Amsterdam en omgeving zonder binding met Flevoland kijken breed om zich heen. Bovendien hebben de gemeenten Almere en Lelystad een grote ambitie om te groeien. De vraag is **op welke manier de gemeente Dronten zich kan onderscheiden**.

Woningbouwplannen in Dronten

In Dronten staan ongeveer 3.015 woningen in het bouwprogramma tot 2030 en verder (Tabel 3-1). Van een deel van de plancapaciteit is het jaar van oplevering, het woningtype of segment niet bekend. Deze woningen laten we hier buiten beschouwing. Ruim de helft van het woningbouwprogramma is zachte plancapaciteit.

Tabel 3-1 Plancapaciteit Gemeente Dronten tot 2030 en daarna. Bron: Gemeente Dronten (peildatum 24-01-2025), 2025; bewerking RIGO.

	Harde plancapaciteit		Zachte plancapaciteit*		Totaal	
Eengezinswoning ³⁰	916	66%	433	27%	1349	45%
Meergezinswoning	472	34%	344	21%	816	27%
Onbekend	-	-	850	52%	850	28%
Totaal	1.388	100%	1.627	100%	3.015	100%
	Harde plancapaciteit		Zachte plancapaciteit*		Totaal	
Sociale huur	342	25%	273	17%	615	20%
Sociale koop	33	2%	153	9%	186	6%
Middenhuur	131	9%	15	1%	146	5%
Betaalbare koop	452	33%	275	17%	727	24%
Vrije sectorhuur	-	-	-	-	-	-
Dure koop	430	31%	361	22%	791	26%
Onbekend	-	-	550	34%	550	18%
Totaal	1.388	100%	1.627	100%	3.015	100%

Bovenstaande tabel geeft de verdeling van eengezinswoningen ten opzichte van meergezinswoningen (appartementen en studio's) weer. 45% bestaat uit plannen voor eengezinswoningen. De meeste woningen staan gepland in het betaalbare segment. De woningen vallen in de sociale huur (20%) en in de betaalbare en sociale koop of middenhuur (35%). Tezamen komt dat uit op 55% geplande betaalbare woningen. Voor een deel van de woningen is het prijssegment onbekend.

Wanneer alleen naar de harde plannen gekeken wordt, **worden grotendeels eengezinswoningen toegevoegd**: 67%. Dat sluit aan op de beschreven woonwensen van de meest kansrijke doelroepen voor het realiseren van de groeiambitie van Dronten: jonge stellen en gezinnen. In de zachte capaciteit is het woningtype voor ruim de helft niet bepaald. Hier én in de aanvullende onbekende plancapaciteit zit dus nog veel speling in de keuze voor het te bouwen type woningen.

Concurrerend aanbod

³⁰ Onder de eengezinswoning vallen de rijwoning, twee-onder-een-kapwoning, vrijstaande woning een grondgebonden seniorenwoning.

In deze context is het van belang om te kijken wat de omliggende regio's van plan zijn te gaan bouwen. Buurgemeente Lelystad heeft de ambitie om de woningvoorraad maar liefst te verdubbelen. Ook de regio West-Overijssel heeft een grotere ambitie dan de gestelde woningbouwopgave.

MRA

Het planaanbod in de hele MRA bestaat voor de grote meerderheid uit appartementen. Er staan nu ruim 47.000 grondgebonden woningen op de planning tot 2050, voor zover het woningtype bekend is (Tabel 3-2). Van het grootste deel van de plannen is het woningtype onbekend. Een kanttekening daarbij is dat een groot aantal woningen daarvan in Amsterdam gepland staan. We kunnen aannemen dat dit voornamelijk om appartementen zal gaan.

Tabel 3-2 Plancapaciteit MRA tot 2050. Bron: Planmonitor MRA, 2025; bewerking RIGO.

Regio	Grondgebonden	Appartementen	Onbekend	Totaal woningtype
Almere/Lelystad	12.594	20.146	15.085	47.825
Amstelland en Meerlanden	11.539	48.035	6.315	65.889
Amsterdam (gemeente)	0	0	186.981	186.981
Gooi en Vechtstreek	1.133	6.778	2.789	10.700
Kop van Noord-Holland	6.719	3.664	3.783	14.166
Regio Alkmaar	3.918	7.707	15.686	27.311
West-Friesland	5.942	7.967	9.033	22.942
Zaanstreek Waterland	4.544	17.178	15.091	36.813
Zuid-Kennemerland / IJmond	1.116	22.833	10.516	34.465
Totaal	47.505	134.308	265.279	447.092
(%)	11%	30%	59%	100%

In de subregio Almere-Lelystad bestaat ruim 60% van de bekende plannen uit appartementen. De nadruk in Almere ligt op appartementen en woningen in de sociale- en middenhuur en dure koopklassen. Wanneer we op Lelystad inzoomen zien we een gevarieerder gepland aanbod met meer spreiding in eigendomstypen (Tabel 3-3). Ook hier zijn de meeste woningen gepland in de sociale huur en het dure koopsegment, maar zien we dat er veel ruimte in het middensegment is opgenomen. Voor 53% van de plannen is het woningtype onbekend.

De grootste ontwikkellocatie in Lelystad is de uitleglocatie Zuiderhage met plannen voor ruim 13.000 woningen. In deze nieuwe wijk staan 50% eengezinswoningen en 50% appartementen gepland. Dat betekent dat bijna 6.500 van de verwachte eengezinswoningen in Lelystad in dit gebied gepland staan. Ruim een kwart van de geplande woningen op deze ontwikkellocatie vallen in het betaalbare koopsegment, een kwart in het duurdere koopsegment en 30% in de sociale huursector.

Tabel 3-3 Plancapaciteit gemeente Lelystad tot 2050. Bron: Planmonitor MRA, 2025; bewerking RIGO.

Harde en zachte plancapaciteit		
Eengezinswoning	7.079	19%
Appartement	10.817	28%
Onbekend	20.096	53%
Totaal	37.992	100%
Sociale huur	11.042	29%
Sociale koop	4.247	11%
Middenhuur	3.842	10%
Betaalbare koop	5.478	14%
Vrije sectorhuur	2.673	7%
Dure koop	9.357	25%
Onbekend	1.353	4%
Totaal	37.992	100%

West-Overijssel

De Provincie Overijssel heeft een opgave vastgesteld van 42.300 woningen tot 2030, maar heeft een ambitie van 60.000 woningen. Bijna 40.000 woningen daarvan landen in de regio West-Overijssel³¹. De meeste plannen concentreren zich in Deventer, Zwolle en Kampen³².

Tabel 3-4 Plancapaciteit in harde plannen Zwolle, Kampen en West-Overijssel tot 2030 (en daarna). Bron: Provincie Overijssel, 2025; bewerking RIGO.

	Kampen	Zwolle	West-Overijssel
Eengezinswoning	64%	33%	55%
Appartement	28%	40%	30%
Onbekend	8%	27%	16%
Totaal	100%	100%	100%
	Kampen	Zwolle	West-Overijssel
Sociale huur	24%	20%	20%
Betaalbare huur/koop	27%	17%	23%
Dure huur/koop	37%	33%	38%
Onbekend	12%	30%	19%
Totaal	100%	100%	100%

Kampen en Zwolle hebben relatief veel ruimte op uitbreidingslocaties ten opzichte van andere delen van West-Overijssel. Wat opvalt is de planning van een groot aandeel appartementen in de gemeente Zwolle. Dat ligt hoger dan in de rest van de regio. Van een deel van de plannen is het woningtype onbekend. Kampen biedt meer ruimte aan eengezinswoningen. Voor beide gemeenten geldt dat ruim 33% van de geplande woningen in het dure prijssegment vallen.

De plancapaciteit van de omliggende regio's laten zien dat er meer dan in het verleden op appartementen wordt ingezet, met name in een groot deel van de MRA en in de

³¹ Provincie Overijssel (2022) Wonen met kwaliteit: Woondeal West-Overijssel. (Woondeal tussen de Provincie, gemeenten Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Ommen, Olst-Wijhe, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Zwolle en woningcorporaties).

³² Provincie Overijssel (2025) Dashboard Wonen Provincie Overijssel

gemeente Zwolle. De gemeente Kampen heeft meer plannen voor eengezinswoningen. De geplande woningtypen in de gemeente Lelystad, met uitzondering van de plannen voor de nieuwe wijk Zuiderhage, zijn voor een deel onbekend.

Gezien de nabije ligging is het van belang te weten wat Lelystad aan nieuwbouw plant. Dat vormt een onbekende factor. Toch ontstaat het beeld dat Dronten zich op de korte tot middellange termijn voldoende kan onderscheiden door het bouwen van betaalbare eengezinswoningen, gezien de grote tekorten en druk op de woningmarkt, om woningzoekenden uit de MRA, waaronder Almere en Lelystad, aan te trekken.

3.5 Samenvattend

Een succesformule voor een voorspoedige groei is niet te geven. De huidige bouwpraktijk zit niet mee. Marges staan onder druk, er is sprake van personeelstekorten en nieuwbouwprojecten worden vertraagd of zelfs afgeblazen. Voor een groeistrategie kijken we verder dan de conjunctuur. Het regionale en landelijke tekort aan woningen neemt toe, omdat de groei van de woningvoorraad achterblijft bij de groei van het aantal huishoudens. Voor Dronten, dat beschikt over voldoende bouwcapaciteit, biedt dit kansen.

- **Aantal jonge woningzoekenden stijgt.** Het woningtekort in Nederland is groot. Dit probleem is voorlopig niet opgelost. We zien de afgelopen jaren een constante toestroom van huishoudens uit de aangrenzende regio MRA (met de nadruk op de gemeenten Almere en Lelystad). Vanuit de MRA zien we dat met name jongere koppels met of zonder kinderen de regio verlaten om elders een betaalbare woning te vinden. Pushfactoren vanuit die regio zijn lange wachttijden, hoge woonkosten en een beperkt woonoppervlak. Hier liggen kansen voor gemeente Dronten. Lokale makelaars en ontwikkelaars bevestigen de potentie van Dronten voor het aantrekken van jonge stellen en gezinnen uit de MRA. De instroom vanuit West-Overijssel naar Dronten ligt volgens de makelaars minder voor de hand en dat wordt bevestigd door de cijfers over verhuisbewegingen.
- **Verhuisbereidheid MRA zeer hoog.** Alhoewel er landelijk sprake is van een woningtekort, zien we dat vooral in de aan Dronten grenzende gemeenten in de MRA. De verhuiscijfer is hoog ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Waar in de gemeenten Almere en Lelystad respectievelijk 46% en 48% (misschien) wil verhuizen, ligt dit landelijk op 38%. In beide gemeenten wil twee op de vijf van de verhuiscijferden (respectievelijk 40% en 44%) idealiter in een andere regio dan de MRA gaan wonen.
- **Behoeft aan betaalbare (ruime) eengezinswoning met tuin.** De behoefte aan eengezinswoningen in Nederland blijft de komende tijd hoog. Dat komt onder andere doordat de doorstroming stopt. Dit is een type woning dat binnen de MRA relatief weinig gebouwd wordt. Dit lijkt een belangrijke *push*-factor te zijn uit de MRA en *pull*-factor naar Dronten. Dit wordt herkend door lokale makelaars. Jonge gezinnen en stellen komen naar Dronten voor een betaalbare woning en ruimte.
- **Dorps karakter.** Belangrijke *pull*-factoren naar gemeente Dronten zijn de ruime opzet, de gemoedelijke sfeer en de veiligheid in de wijken. Lokale makelaars stellen dat dit voornamelijk gezinnen aantrekt. In het onderzoek van de woningcorporatie OFW kwam naar voren dat, naast de nabijheid van familie/vrienden, het dorps karakter een belangrijke drijfveer is om in te schrijven en te reageren op woningen in Dronten.

- **Concurrerend aanbod.** Eengezinswoningen (in een groene omgeving) worden in de MRA weinig gebouwd. Dat geldt bovendien voor de gemeente Zwolle, waar meer wordt ingezet op appartementen. De gemeenten Kampen en Lelystad zitten in hetzelfde vaarwater. De gemeente Kampen heeft relatief meer harde plannen voor eengezinswoningen op uitbreidingslocaties. De gemeente Lelystad heeft daar ook de ruimte voor. In de grote uitleglocatie Zuiderhage staan circa 6.500 eengezinswoningen gepland. Voor andere plannen in Lelystad is dat onbekend. Dit hangt nauw samen met de groeiambitie van gemeente Dronten: wil gemeente Dronten harder groeien dan bevolkingsprognoses voorspellen, zal Dronten inwoners van elders aan moeten trekken. Om te weten welke groepen Dronten aan wil trekken, is het zaak in het vizier te houden wat omliggende gemeenten bouwen. Tegelijkertijd, het grote en nog altijd oplopende woningtekort in Nederland als geheel en in de MRA in het bijzonder zal op de korte termijn niet verdwijnen en de vraag is of het gemeenten of regio's lukt om hun ambities volledig te verwezenlijken.
- **Gevarieerd aanbod.** Tegelijkertijd zijn er ook redenen om enige variatie in het aanbod aan te brengen. Voor de groei naar 60.000 inwoners moeten alle doelgroepen aangetrokken én vastgehouden worden. Jonge starters vertrekken per saldo vaker uit Dronten dan dat zij zich in vestigen. Voor jongeren speelt opleiding en werk daarbij een rol. Het is daarom een lastige doelgroep om aan te trekken of te behouden. Dat herkennen ook de ontwikkelaars en makelaars. Hier zit niet de potentie voor extra groei, maar het toevoegen van betaalbare woningen of studenten-/jongerenwoningen voor deze groep kan mogelijk wel bijdragen aan het vasthouden van starters en jongeren in Dronten. Uit de woningbehoefteraming blijkt een behoefte aan appartementen in zowel de huur- als in de koopsector. Deze is misschien niet zo groot als naar eengezinskoopwoningen, maar wel degelijk aanwezig.

Bijlage 1 Inkomens en prijssegmenten

In dit onderzoek hanteren we een aantal inkomensgrenzen en prijssegmenten (in blauw). Onder de Wet betaalbare huur³³ gelden een aantal aangepaste termen. Hieronder geven we de definities van de gehanteerde inkomens- en prijsgrenzen in dit onderzoek en de relatie met de nieuwe definities uit de Wet betaalbare huur (in oranje).

Sociale huur

Onder **sociale huurwoningen** verstaan we woningen met een huurprijs in het **gereguleerde segment**. Op 1 januari 2025 is dit maximaal € 900,07 (de **liberalisatiegrens**). Onder de Wet betaalbare huur wordt deze prijsgrens de **maximale lagehuurgrens** genoemd, en woningen daaronder vallen in het **laagsegment**.

De inkomensgrens voor de doelgroep sociale huur (**doelgroep DAEB**) is €49.699 belastbaar voor éénpersoonshuishoudens en €54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025).

Binnen de doelgroep onderscheiden we nog de ‘**doelgroep passend toewijzen**’. Afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op passend toewijzen. Die grenzen zijn in 2025: € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 27.775 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd; € 37.350 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd. Zij komen in aanmerking voor een sociale huurwoningen onder de **aftoppingsgrens**.

Middenhuur

Onder de Wet betaalbare huur is de **maximale middenhuurgrens** gesteld op €1.184,82. Alles tussen de maximale lagehuurgrens en middenhuurgrens is het **middensegment**. Na de invoering van de Wet betaalbare huur vormen het laagsegment en middensegment samen het **gereguleerde segment**.

Betaalbare koop

In de koopsector onderscheiden we de klassen tot €260.000 (**goedkope koop**); tot € 390.000 (**betaalbare koop**) en vanaf € 390.000 (prijspeil 2024). Het Rijk heeft de betaalbare kooprijsgrens in 2025 verhoogd naar € 405.000. We sluiten daarmee aan bij de definitie voor goedkope koop van de gemeente Dronten en betaalbare koop van het Rijk (jaarlijks geïndexeerd).

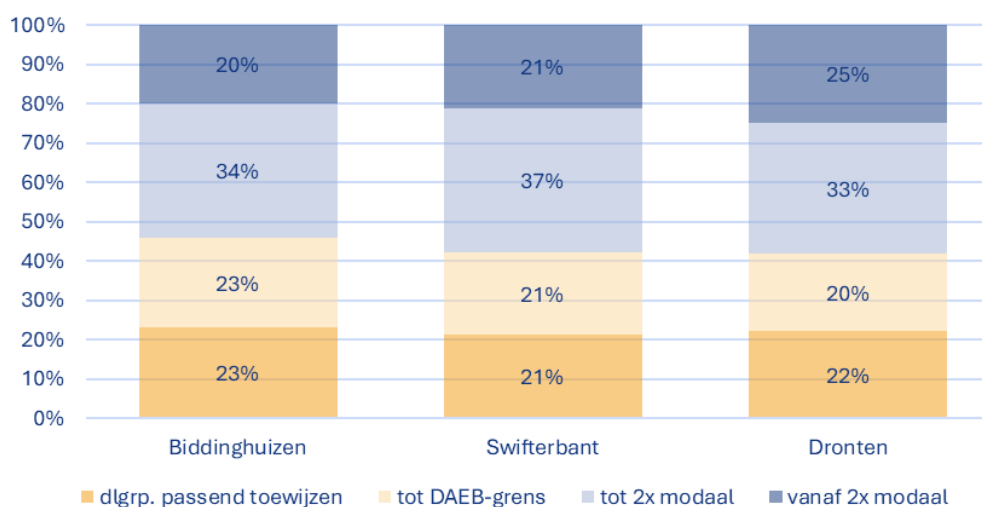
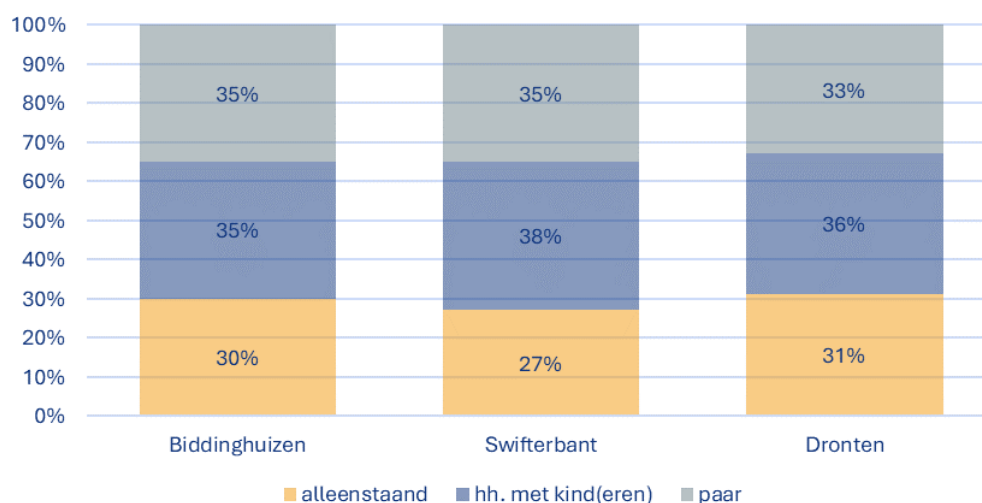
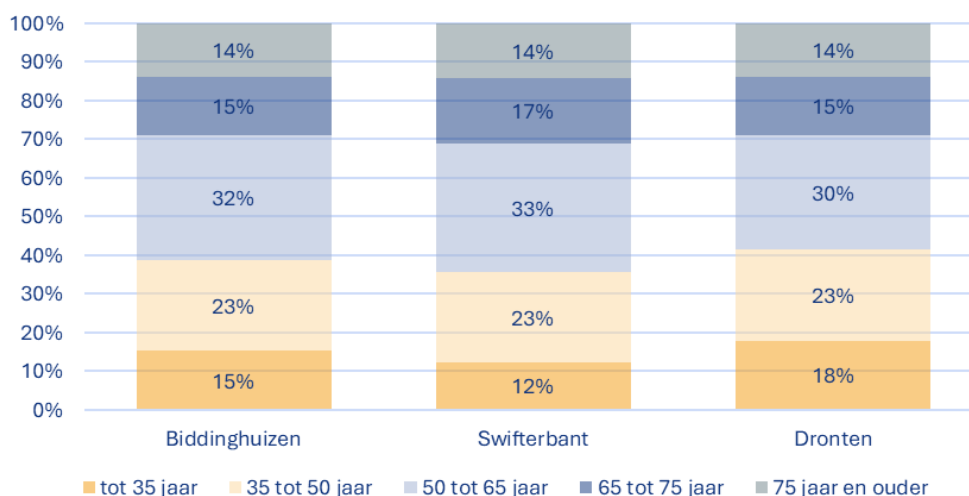
Modaal inkomen

Tot slot refereren we naar de inkomensgrenzen **tot 2x modaal** en **vanaf 2x modaal**. In 2025 was een modaal inkomen gelijk aan €46.500 bruto per jaar en **2x modaal** aan **€93.0000**.

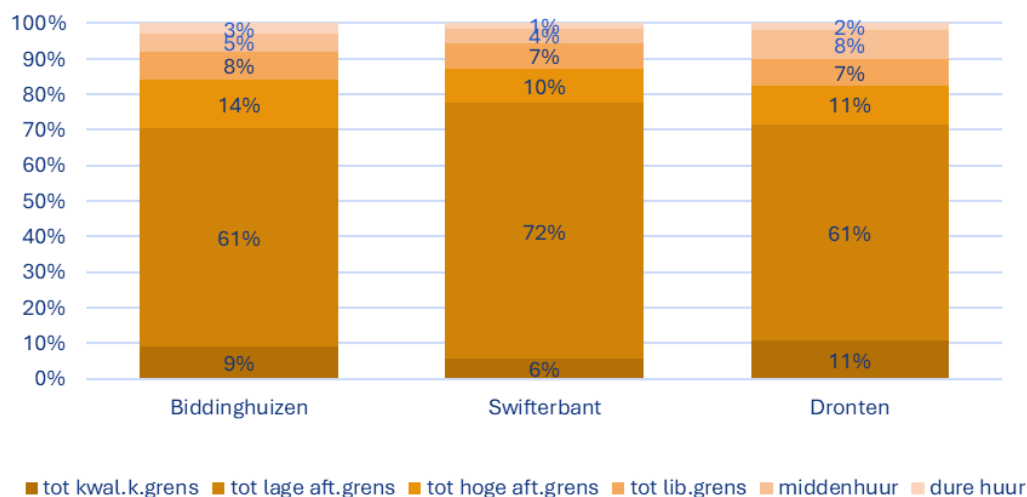
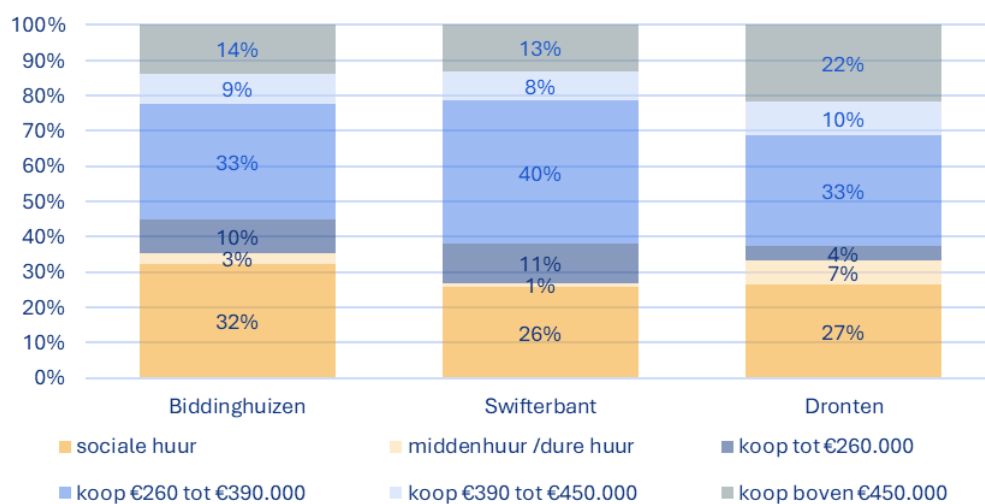
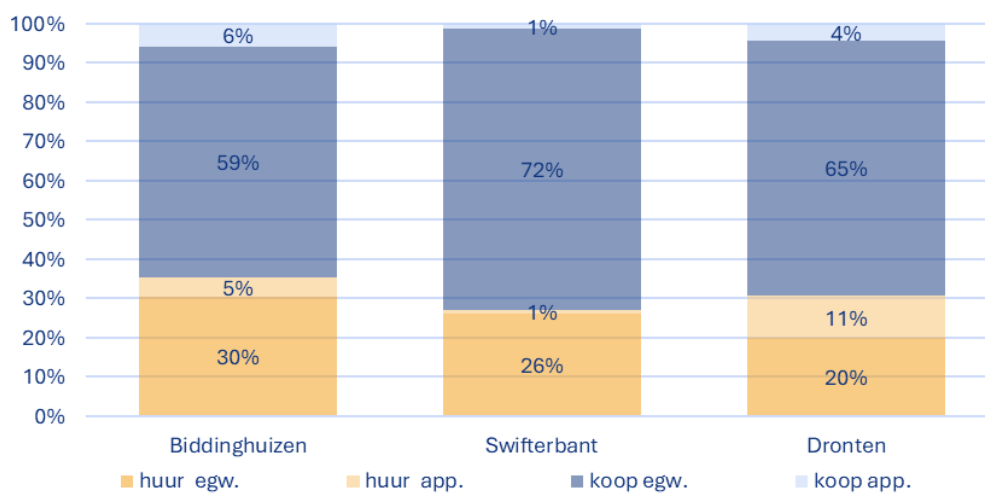
³³ De Wet betaalbare huur is aangenomen in de Tweede en Eerste Kamer en sinds 1 juli 2024 van kracht. De wet reguleert het middensegment door het woningwaarderingsstelsel (WWS) ook te laten gelden voor midden huurwoningen tot en met 186 punten.

Bijlage 2 Factsheets Kernniveau

Huishoudens naar leeftijd, samenstelling en inkomen in Dronten per kern. Bron: CBS Microdata, 2023; bewerking RIGO.



Samenstelling huidige woningvoorraad in Dronten naar woningtype en prijssegmenten per kern. Bron: CBS Microdata 2023; bewerking RIGO.



Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegment en woningtype per kern (afgerond³⁴). Bron: CBS Microdata 2023; bewerking RIGO.

Biddinghuizen	huidige voorraad	aanvullende behoefte			
	aantal	tot 2030		tot 2040	
		aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	940	70	27%	130	23%
middenhuur	50	5	2%	10	2%
dure huur	30	5	2%	5	1%
koop tot 260.000	280	25	10%	55	10%
koop 260.000 tot 390.000	960	55	21%	120	21%
koop 390.000 tot 450.000	250	30	12%	65	12%
koop boven 450.000	400	70	27%	180	32%
totaal	2.910	260	100%	565	100%
appartement	320	35	13%	135	24%
eengezinswoning	2.590	225	87%	430	76%
totaal	2.910	260	100%	565	100%

Swifterbant	huidige voorraad	aanvullende behoefte			
	aantal	tot 2030		tot 2040	
		aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	670	40	29%	65	24%
middenhuur	30	-	0%	5	2%
dure huur	10	-	0%	5	2%
koop tot 260.000	290	15	11%	25	9%
koop 260.000 tot 390.000	1.060	40	29%	60	22%
koop 390.000 tot 450.000	220	15	11%	30	11%
koop boven 450.000	340	30	21%	80	30%
totaal	2.620	140	100%	270	100%
appartement	60	10	7%	60	22%
eengezinswoning	2.560	130	93%	210	78%
totaal	2.620	140	100%	270	100%

³⁴ Als gevolg van afronding kunnen kleine verschillen voorkomen tussen tabellen en totale woningbehoefte in hoofdstuk 2.

Dronten	huidige voorraad	aanvullende behoefte			
		tot 2030		tot 2040	
		aantal	(%)	aantal	(%)
sociale huur	3.420	150	23%	290	21%
middenhuur	320	20	3%	35	3%
dure huur	70	10	2%	5	0%
koop tot 260.000	530	80	12%	100	7%
koop 260.000 tot 390.000	4.070	185	28%	450	33%
koop 390.000 tot 450.000	1.240	65	10%	175	13%
koop boven 450.000	2.800	140	22%	320	23%
totaal	12.450	650	100%	1.375	100%
appartement	1.880	145	22%	265	19%
eengezinswoning	10.570	505	78%	1.110	81%
totaal	12.450	650	100%	1.375	100%

Woningbehoefte op kernniveau

Op een vergelijkbare wijze als in hoofdstuk 2 kan de woningbehoefte ook op kernniveau in beeld worden gebracht. Ook hier is het startpunt de demografische prognose. We hanteren dezelfde aannamen en methode. Het woningtekort is hier buiten beschouwing gelaten. Op basis van het trendscenario is vervolgens de woningbehoefte per kern berekend. Deze uitkomsten zijn consistent gemaakt met de woningbehoefte voor de gemeente als geheel.

Het resultaat is de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte per kern. Een kanttekening bij het berekenen van de woningbehoefte per kern is dat het enige schijnzekerheid en schijnprecisie oplevert. De toekomst van een kern hangt, meer nog dan van een gemeente, af van andere factoren, zoals de (on)mogelijkheden om te bouwen of de vitaliteit van een kern. De toekomst van een vergrijsde kern gaat bijvoorbeeld ook over de vraag of in te zetten op goede seniorenwoningen en appartementen of op 'verjonging' met eengezinswoningen of starterswoningen.

Bijlage 3 Bronnen en methode

Bronnen

Voor een groot deel van de analyses in hoofdstuk 1 en 2 is het woningmarktsimulatiemodel van RIGO benut. Dit model maakt gebruik van de **Woonbase**, onderdeel van **CBS Microdata**. De Woonbase bevat een integraal overzicht van alle Nederlandse huishoudens en hun woonsituatie op basis van registraties (zoals de BRP en de BAG). Het grote voordeel hiervan ten opzichte van steekproefonderzoek is dat de gegevens automatisch representatief zijn en ook zeer betrouwbaar. De meest recente cijfers komen uit 2023. Het gaat om een momentopname. Tegelijkertijd, zal de samenstelling van de bevolking en woningvoorraad in twee jaar tijd niet uitermate veranderen.

Het woningmarktsimulatiemodel is daarnaast gebruikt om de toekomstige woningbehoefte in beeld te brengen. Voor de toekomstige bevolking (aantal huishoudens naar leeftijdsklasse en samenstelling in het jaar 2030 en 2040) is aangesloten bij de trendraming van de **demografische prognose van de Provincie Flevoland** uit 2024.

De prognose

Een demografische (huishoudens)prognose gaat uit van trends in geboorte, sterfte, huishoudensvorming (en -scheiding), binnenlandse migratie (verhuisstromen tussen gemeenten) en buitenlandse migratie (immigratie en emigratie). Ook de effecten van meer recente demografische trends, zoals de invoering van het extramuraliseringsbeleid (waaronder uitstroom uit maatschappelijke instellingen), het langer thuis wonen van ouderen, de langere levensverwachting en de latere huishoudensvorming door jongeren, op de toekomstige ontwikkeling van huishoudens worden meegenomen. Dat betekent bijvoorbeeld dat de verhuisstromen van en naar Dronten of de huisvesting van vergunninghouders zijn opgenomen in de prognose.

Effecten op woningbehoefte

Prognoses (en woningbehoefteramingen) komen zelden helemaal uit. Ze zijn gebaseerd op aannames en trends uit het verleden, maar die trends kunnen wijzigen. Ook zijn er veel factoren die niet worden meegenomen. Zo houdt een prognose weinig rekening met veranderingen in de economische conjunctuur, infrastructuur en prijsstijging van woningen. Bovendien, een probleem dat snel optreedt bij het gebruik van prognoses voor kleinere gemeenten als Dronten, is dat de prognoses bij elke nieuwe versie kunnen schommelen.

Maar de ene aanname is plausibeler en waarschijnlijker dan de andere. We beoordelen prognoses niet als 'goed' of 'fout', maar op hun mate van waarschijnlijkheid op basis van de achterliggende aannames.

Subjectieve gegevens (zoals verhuishwensen) zitten niet in de Woonbase. Voor deze vragen en andere aanvullende analyses kijken we naar het landelijke **Woononderzoek Nederland uit 2021** (WoON2021³⁵), dat we met behulp van registraties en lokale bronnen representatief maken en actualiseren voor de woningmarkt. Een belangrijke waarde van het WoON als bron is dat een relatie kan worden gelegd tussen kenmerken van de woningvoorraad en huishoudens.

³⁵ Op het moment van het onderzoek was de data van het WoON2024 nog niet beschikbaar. Wel zijn eerste landelijke bevindingen van het WoON2024 meegenomen in hoofdstuk 3.

Het WoON sluit naadloos aan op beleidsmatige definities van inkomensgroepen en aanbodsegmenten.

We gebruiken actuele gegevens van CBS om de kenmerken van de huishoudens (leeftijd, samenstelling, inkomensverdeling) en van de woningvoorraad (zoals eigendom, woningtype, bouwperiode, WOZ-waarde) in kaart te brengen. Vervolgens selecteren representatieve respondenten uit het WoON 2021, waarmee we een analysebestand maken dat representatief is voor de gemeente. In combinatie met de registratiegegevens van het CBS (peildatum 1-1-2024) levert dit op een actueel beeld op van de lokale woningmarkt en van de woningvraag van nu. Hiermee simuleren we de situatie op de lokale woningmarkt.

Analyse van vraag en betrokken woningen (paragraaf 1.2)

In hoofdstuk 1 gebruiken we het Woononderzoek Nederland en ons woningmarktsimulatiemodel om een beeld te schetsen van de huidige situatie op de woningmarkt. Op basis van woonwensen van huishoudens die aangeven te willen verhuizen in het WoON2021, kan een indruk worden verkregen van de **vraag naar woningen**.

Behalve naar **gevraagde woningen** kijken we in de analyse naar daadwerkelijk **betrokken woningen** in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek. Dit geeft een beeld of mensen die willen verhuizen dat ook daadwerkelijk doen.

Door de vraag naar woningen (uitgesplitst naar woningtypen of prijssegmenten) te vergelijken met de in praktijk betrokken woningen, wordt zichtbaar aan welke type woningen en segmenten een tekort is. De vergelijking laat zien waar verhuiscriteria mogelijk niet waargemaakt worden, en waar er potentieel een mismatch is tussen vraag en aanbod of waar doorstroming stopt.

Er zijn wel een paar **kanttekeningen**. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag met een enquête goed te meten. Denk aan acute woningvraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Bovendien zijn niet alle verhuisplannen even hard. Dat kan tal van redenen hebben, zoals wanneer het aanbod niet goed aansluit op de vraag.

Daardoor kunnen gerealiseerde verhuizingen niet precies de verwachte lijn volgen van de woonwensen van huishoudens. Dit zien we vaak in de middenhuur: er zijn doorgaans meer aanbieders dan vragers in de middenhuur, maar omdat veel huishoudens niet terecht kunnen in de sociale huur of de koop, wordt de middenhuur in de praktijk toch veel betrokken.

Trendscenario: woningbehoefte volgens huidige woonpatronen (paragraaf 2.3)

Voor het ramen van de woningbehoefte in de toekomst in hoofdstuk 2 maken we ook gebruik van het woningmarktsimulatiemodel. In een aantal stappen wordt de woningbehoefte geraamd. In onderstaande figuur worden de stappen schematisch weergegeven. Eerst vastgesteld hoe huishoudens momenteel zijn gehuisvest (stap 1: Stand van Zaken).

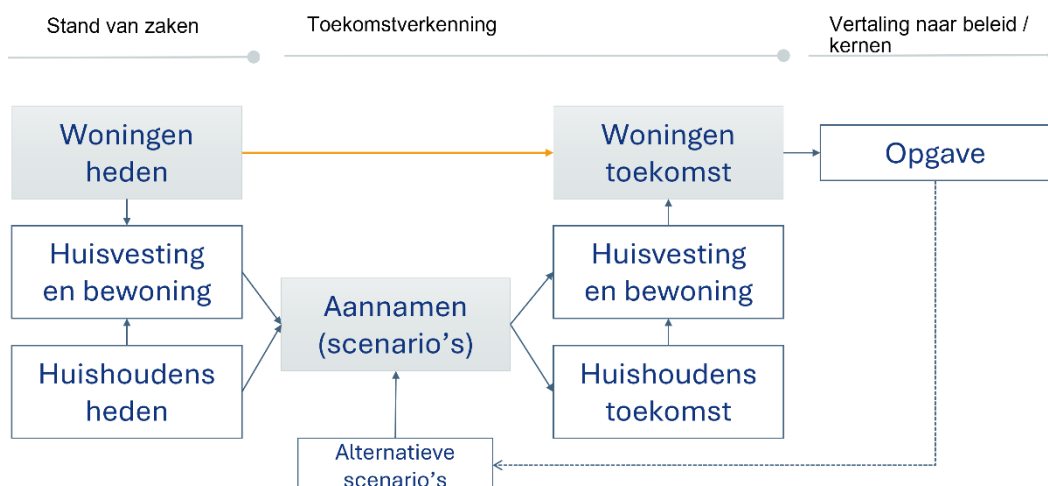
Vervolgens (stap 2: Toekomstverkenning) worden aannamen gemaakt over veranderingen in de huishoudens (omvang en samenstelling naar levensfase op basis van de prognose, en inkomen) en in de manier waarop zij in de toekomst zullen wonen. In beginsel wordt aangenomen dat huishoudens in de toekomst op dezelfde manier (kunnen en willen) wonen als vergelijkbare huishoudens nu.

Aan deze manier van woningbehoefte ramen zitten kanttekeningen. Eventuele mismatches in de huidige woningvoorraad worden 'geprojecteerd' op de toekomst en zullen dus in de toekomst blijven bestaan. Bovendien, segmenten die nauwelijks in de bestaande woningvoorraad voorkomen, zullen ook niet in de toekomstige behoefte naar voren komen. Daarnaast houdt deze methode geen rekening met (veranderingen in) woonwensen, het

woonbeleid of met maatschappelijke of economische ontwikkelingen. De woonpraktijk van nu wordt doorgetrokken naar de toekomst, met alle voor- en nadelen van dien.

Wel wordt er gecorrigeerd voor trends die we waarnemen bij oudere generaties. De huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning gewoon was. Na de oorlog werd het kopen van een woning voor steeds meer mensen mogelijk. Het eigenwoningbezit onder de toekomstige generatie ouderen (55 tot 65 jaar) ligt daardoor vele malen hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Op grond van landelijke trends in eigenwoningbezit verwachten we dat het eigenwoningbezit onder de huidige vijftigplussers als ze ouder worden zal teruglopen (een deel zal weer of alsnog gaan huren), maar niet tot het niveau van de vorige generatie (die tien jaar eerder is geboren). Dit wordt versterkt doordat mensen op oudere leeftijd ‘honkvaster’ zijn en minder snel verhuizen. Gevolg is dat het eigenwoningbezit onder de zestigplussers van 2040 hoger zal liggen dan onder de zestigplussers anno 2024.

De uitkomst van toekomstverkenning is een woningvoorraad, uitgesplitst naar relevante segmenten, die past bij de toekomstige bevolking. Het verschil met de huidige woningvoorraad kan worden gezien als de opgave. Daar hoort nog wel een duiding bij (vertaling naar beleid). De uitkomst is geen kant en klaar bouwprogramma. Er kunnen tal van argumenten zijn om af te wijken van een door de computer trendmatig berekende woningbehoefte. De uitkomst kan aanleiding zijn om alternatieve scenario's te verkennen. Dat hebben we gedaan met het doorstroomscenario.



RT&O