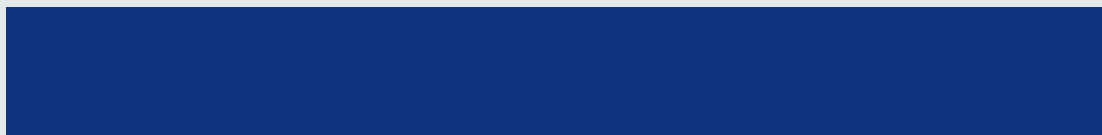




De woningbehoefte in Flevoland

Provincie Flevoland



De woningbehoefte in Flevoland



Provincie Flevoland

Datum: 20 augustus 2025

Opdrachtgever: Provincie Flevoland

Contactpersoon: Maureen Anema

Nadere inlichtingen: André Buys; andre.buys@rigo.nl;
Tobias Meppelink; tobias.meppelink@rigo.nl;

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) 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.

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

Trendscenario

In het trendscenario (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.

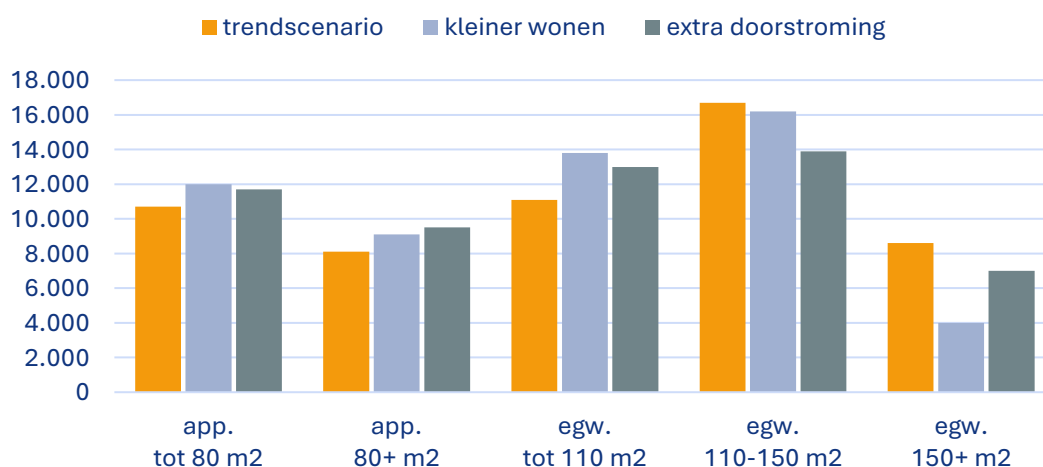
Tegelijkertijd zien we dat de bestaande voorraad ruime gezinswoningen grotendeels bezet blijft door een groeiende groep "lege-nest"-huishoudens (senioren zonder thuiswonende kinderen). De vergrijzing in Flevoland is nog maar net begonnen en het zal nog tot ver na 2040 duren voordat veel woningen langs 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 (prijspeil 2025):

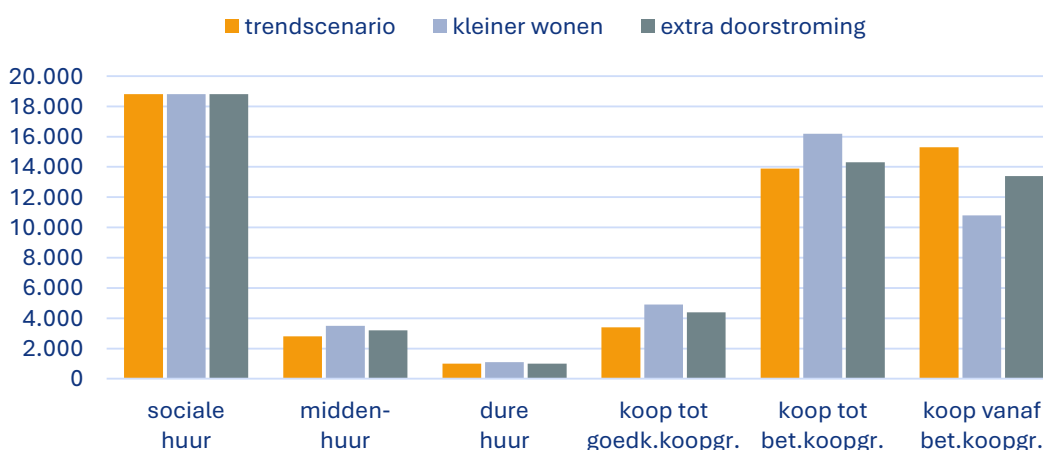
- sociale huurgrens € 900,07
- middenhuurgrens € 1.184,82
- goedkope koopgrens: € 284.000
- betaalbare koopgrens: € 405.000

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 betaalbarer) 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 doorstroomscenario
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 *)	Vooral 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 behoefte-raming.

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 behoefte-raming 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 behoefte-raming 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 behoefte-raming 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 behoefte-raming 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 behoefte-raming 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 behoefte-raming 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 behoefte-raming.

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 behoefte-raming 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.

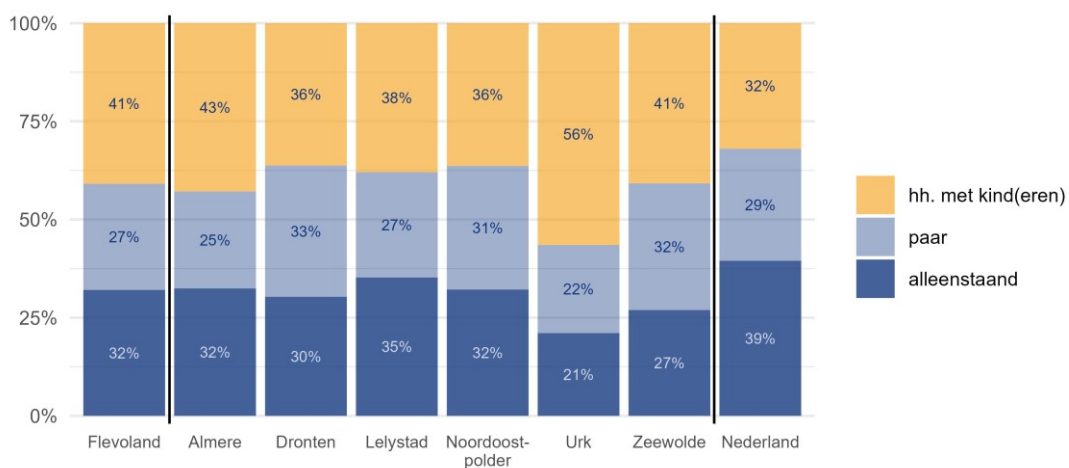
tabel 1 Huishoudens per gemeente in 2023.

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.

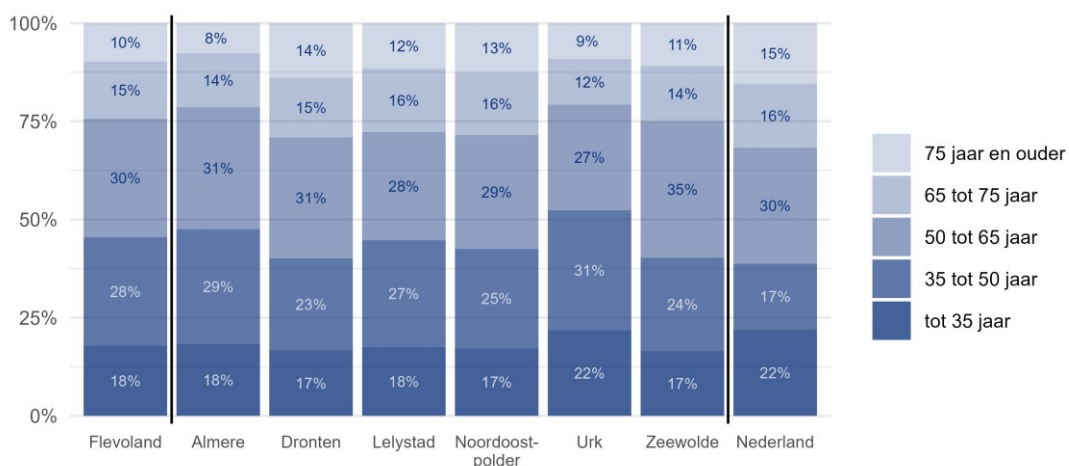
Flevoland is een provincie met relatief veel gezinnen in vergelijking met landelijke cijfers (figuur 1). Dit zien we terug in de leeftijdsopbouw: in Flevoland zijn er meer huishoudens van middelbare leeftijd (35 tot 65 jarigen) dan in de landelijke verdeling (figuur 2). Voornamelijk het aandeel 35 tot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

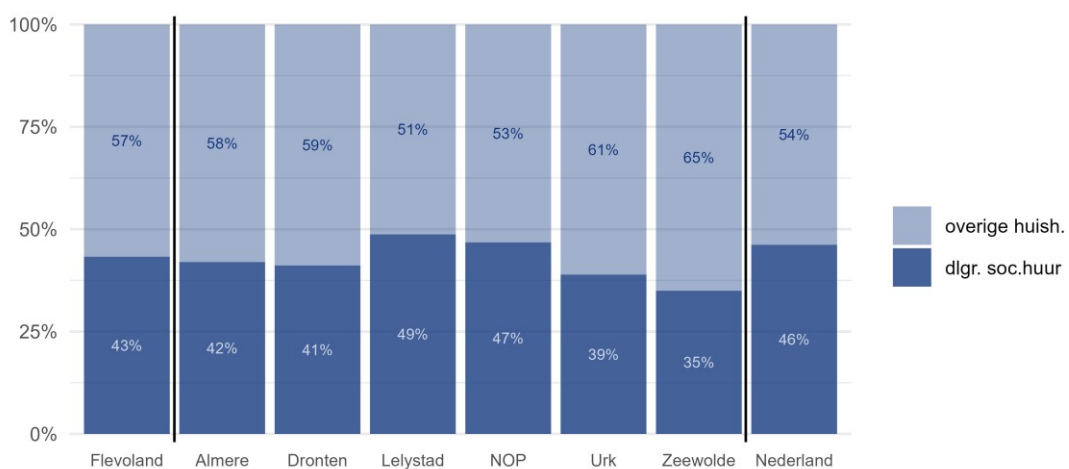
figuur 2 Huishoudens naar leeftijd, Flevoland en gemeenten.



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.

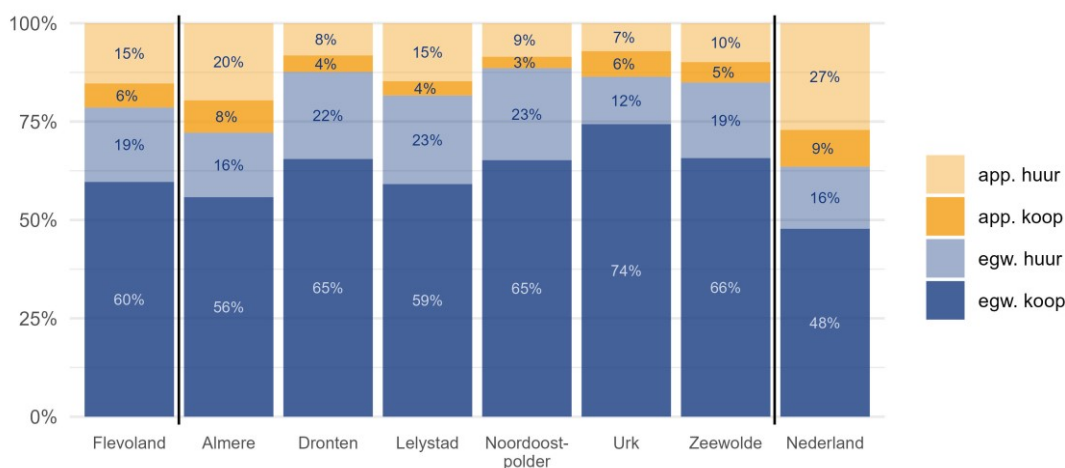
tabel 2 Bewoonde woningvoorraad naar oppervlakte, Flevoland en gemeenten.

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.

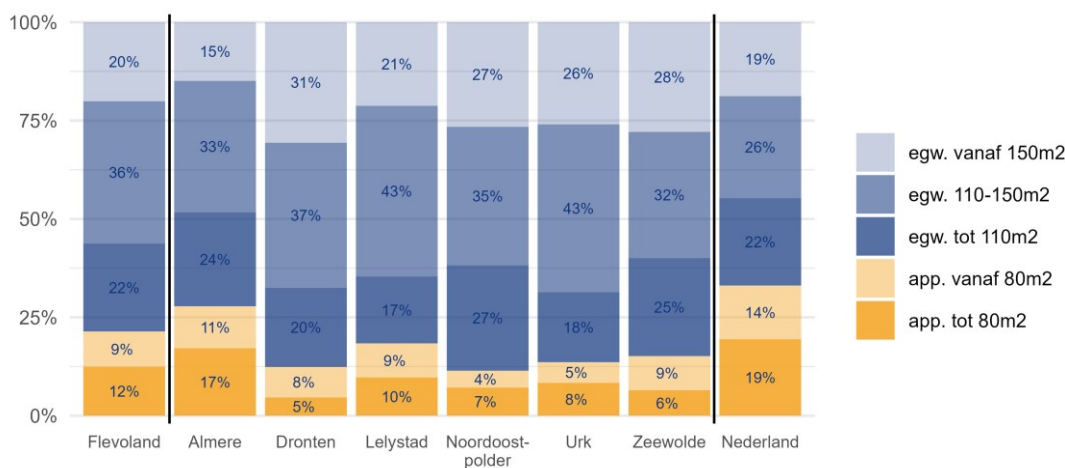
De woningvoorraad in Flevoland bestaat voor het grootste deel uit eengezinswoningen, waarvan het leeuwendeel koopwoningen (60%). Vergeleken met de landelijke verdeling zien we een stuk minder appartementen, zowel in de koop als in de huur (figuur 4). Tevens is de Flevolandse woningvoorraad één met relatief 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.



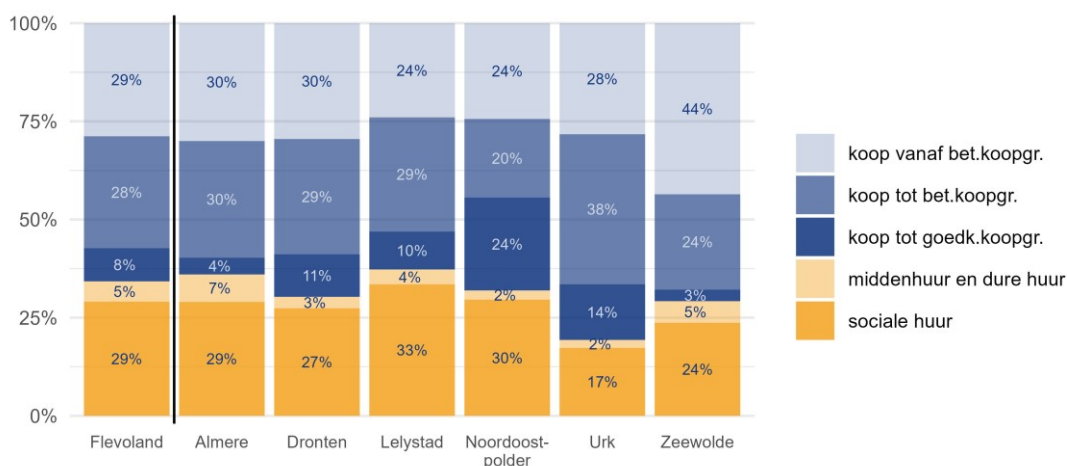
Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

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

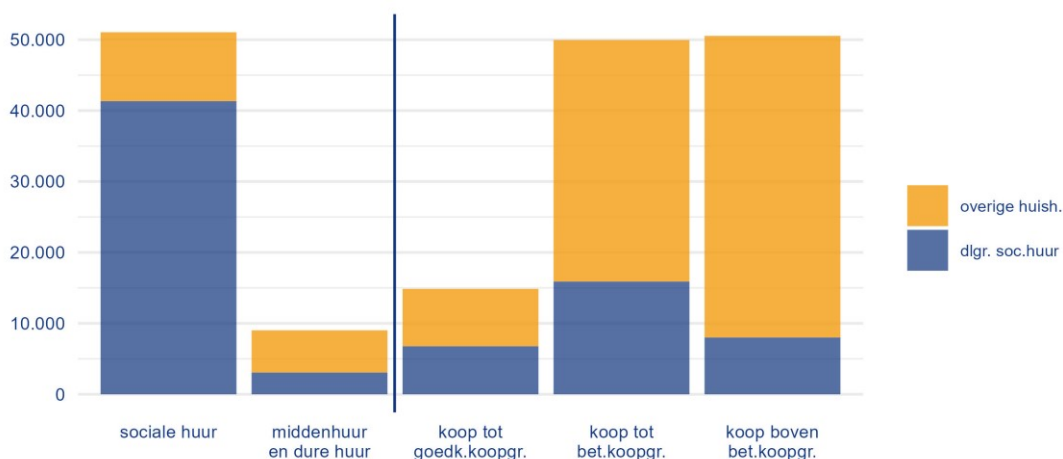
De bewoning naar inkomensgroep verschilt tussen de prijssegmenten. Voor Flevoland als geheel zien we dat de sociale huur voor het grootste deel wordt bewoond door de doelgroep voor de sociale huur. Dat zijn huishoudens met een inkomen tot de DAEB-grens⁴. Ook zien we in de sociale huur huishoudens met 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 schuldevrij 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).

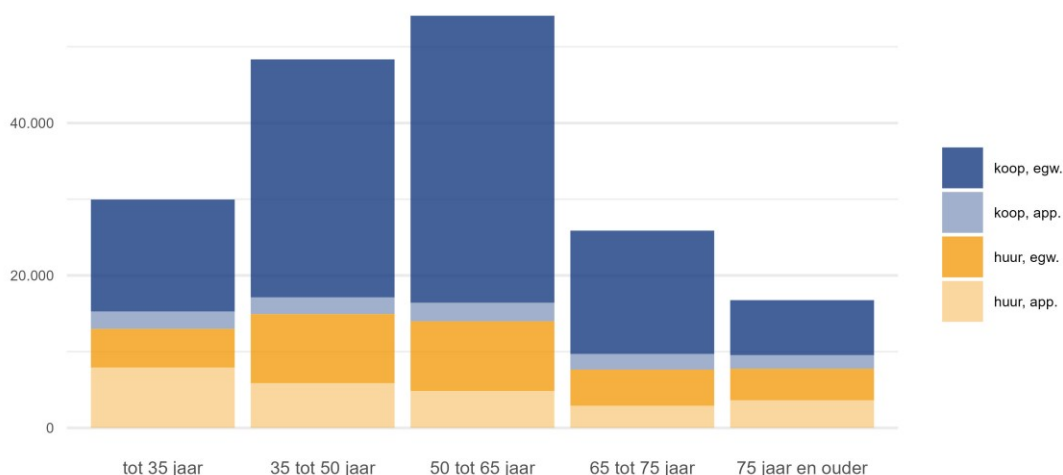
figuur 7 Huishoudens naar inkomen uitgesplitst per prijssegment, Flevoland.



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.



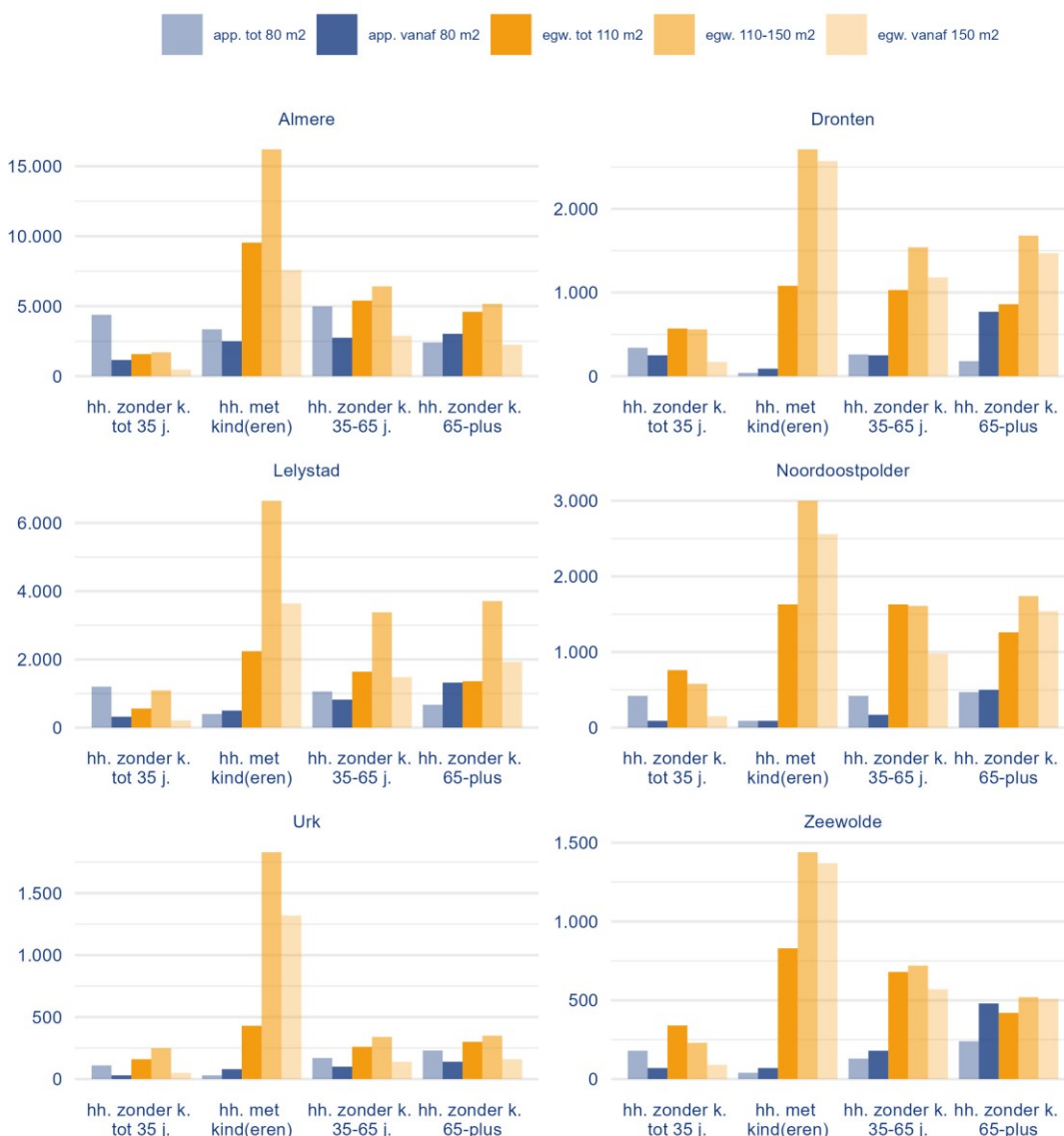
Bron: CBS Woonbase; bewerking RIGO.

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.

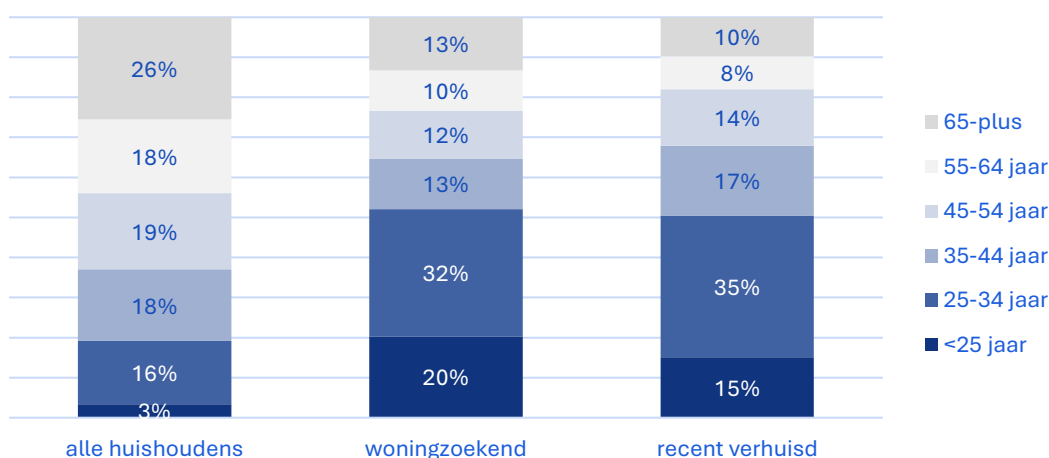
Woningzoekenden versus recent verhuisden

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.

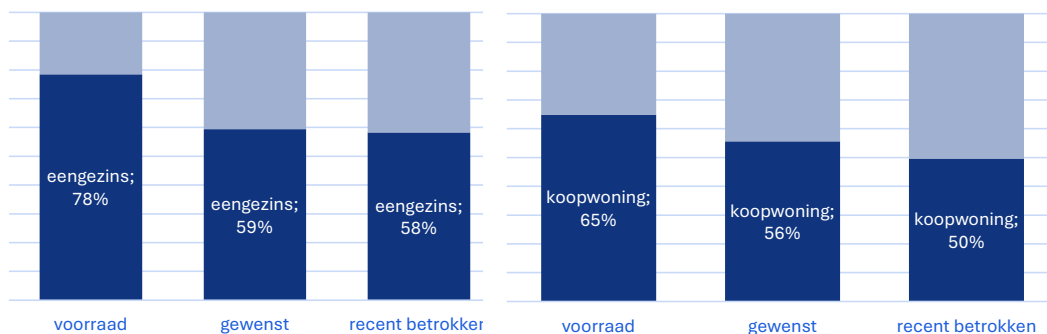
Gewenste versus betrokken woningen

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

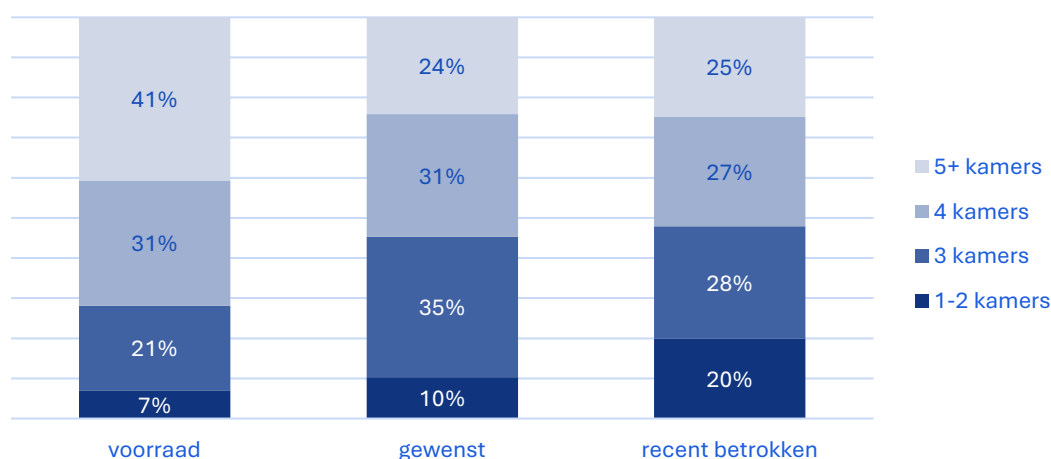
voorraad (figuur 12). Deze woningen kennen dus een hoge omloopsnelheid. Vier- en vooral driekamerwoningen daarentegen worden minder vaak betrokken dan gewenst. Jonge woningzoekenden, onder wie veel starters nemen genoeg met een één- of tweekamerwoning waar ze liever drie kamers zouden hebben. Senioren, 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.

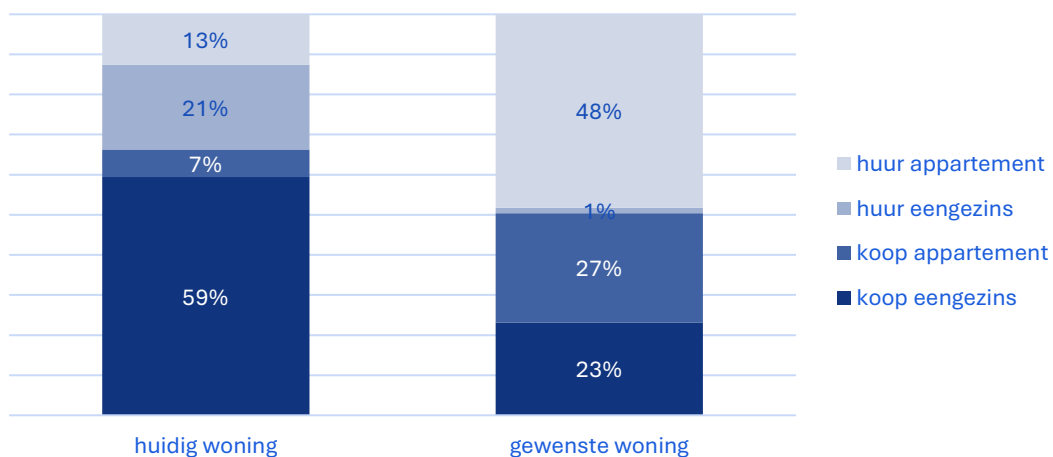
Woonsituatie en wensen van “lege-nesters”

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

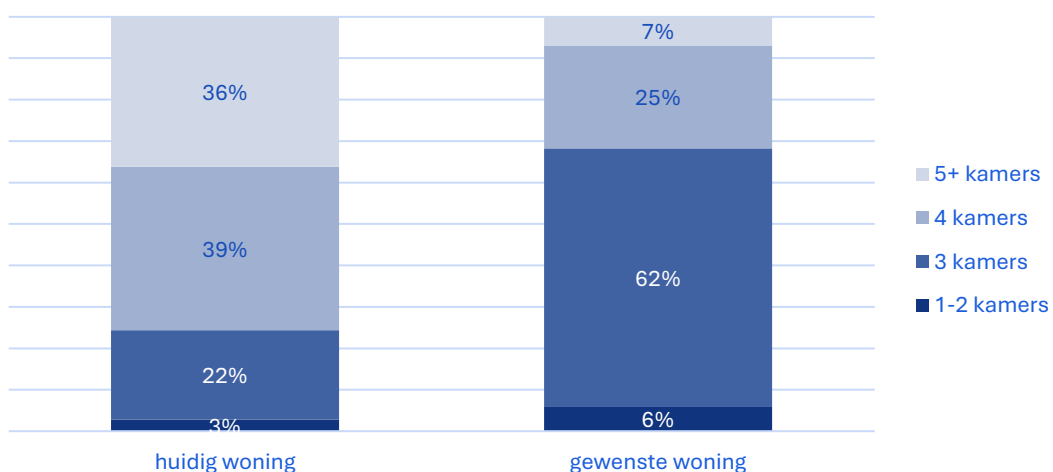


Bron: WoON2024; bewerking RIGO.

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

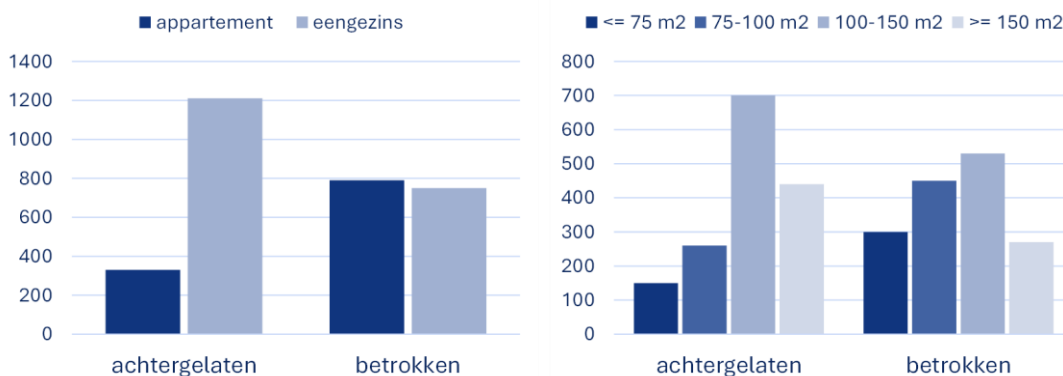


Bron: WoON2024; bewerking RIGO.

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.

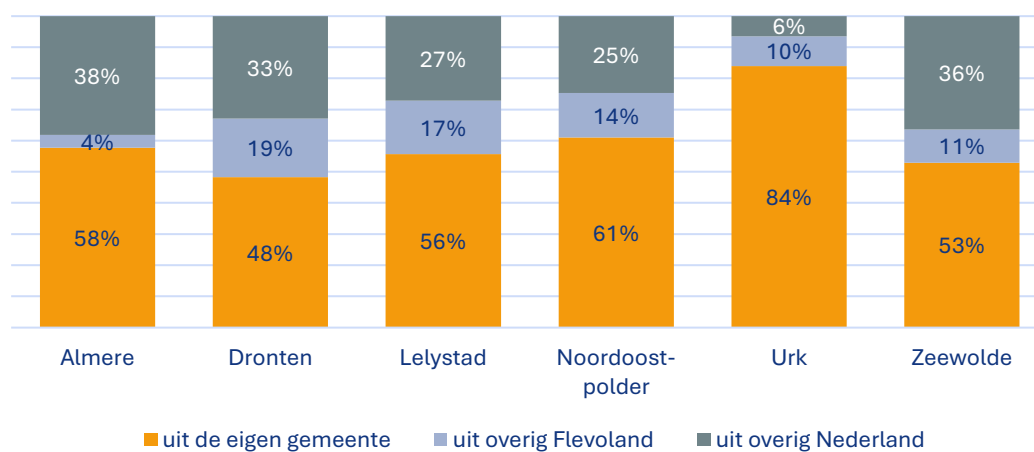
Deze analyse bevestigt het beeld dat senioren die doorstromen wel (per saldo) kleiner gaan wonen, maar toch ook weer niet al te klein. Kanttekening is wel dat deze “keuze” mede is ingegeven door het aanbod.

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.

Te 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

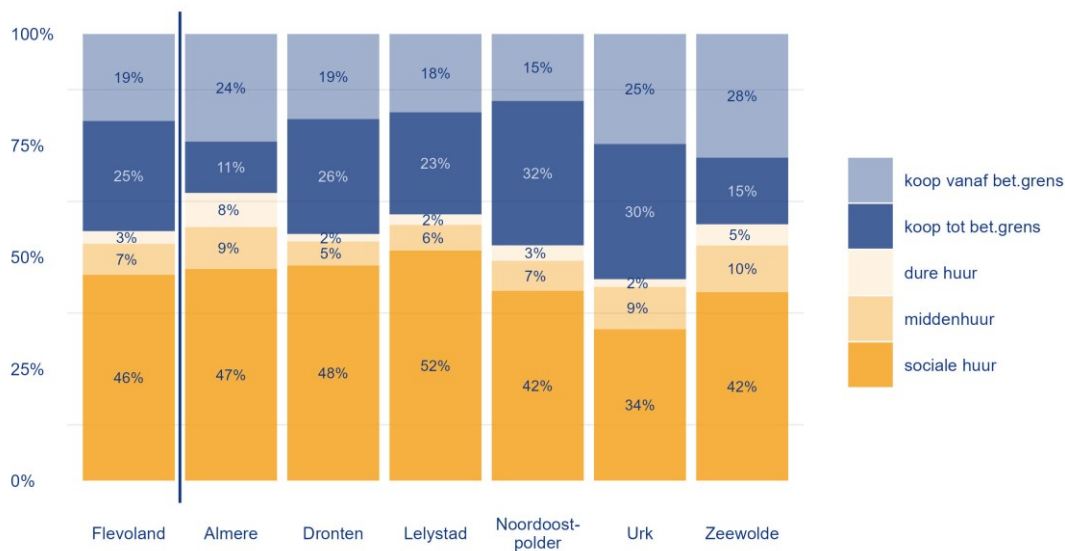
Door starters betrokken woningen

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 er in geslaagd om een koopwoning te bemachtigen.

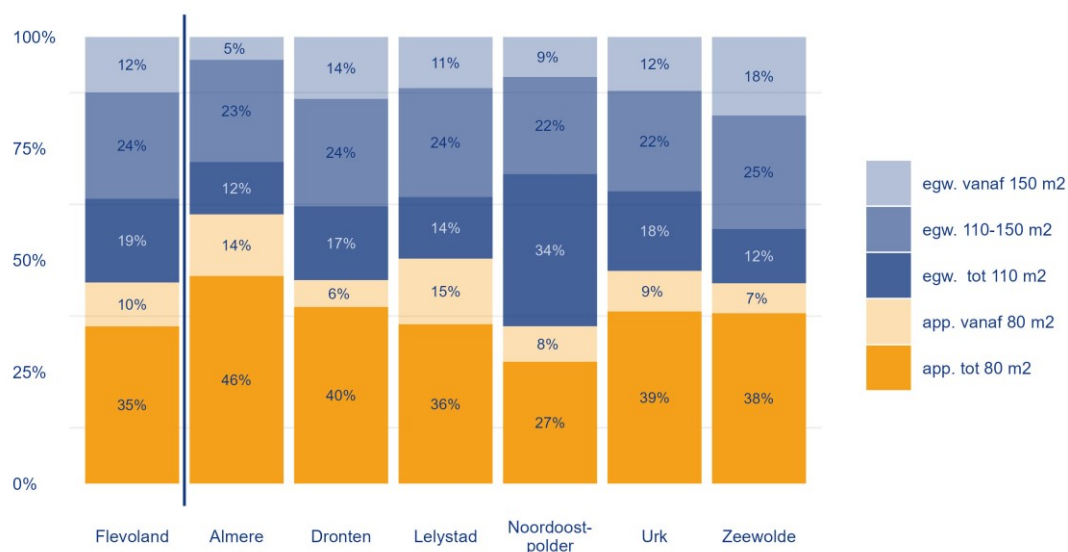
figuur 17 Recent door starters betrokken woningen, naar prijssegment, Flevoland en gemeenten.



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

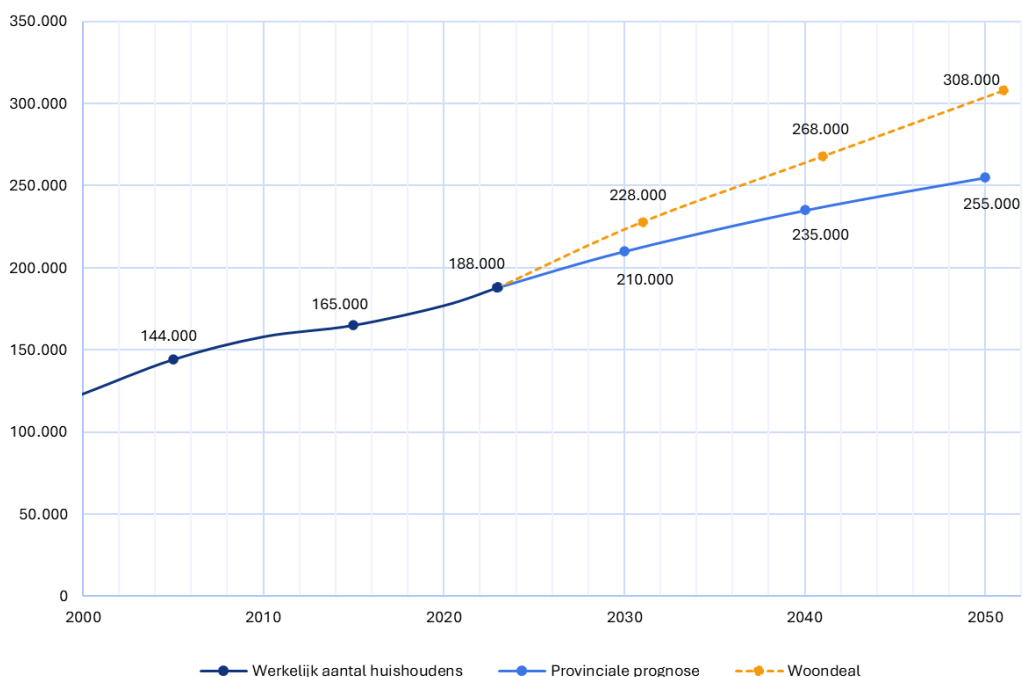
Groei van het aantal huishoudens

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.

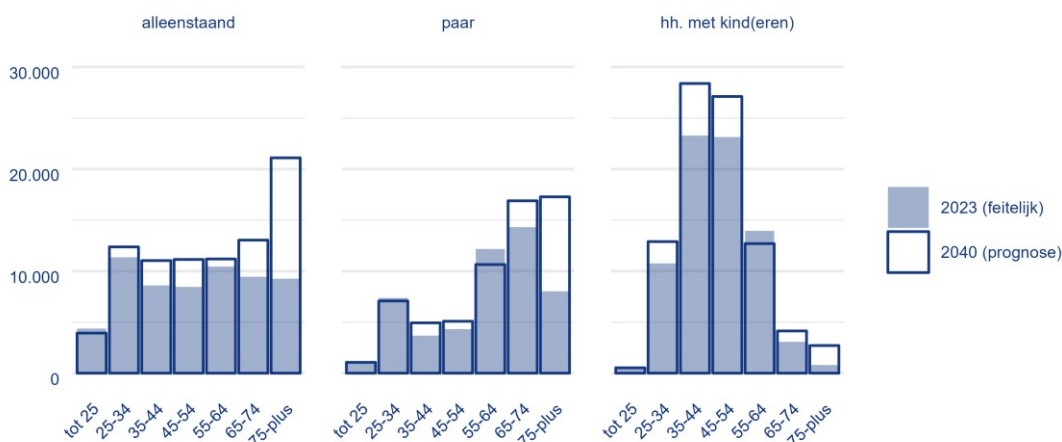
Vergrijzing

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.



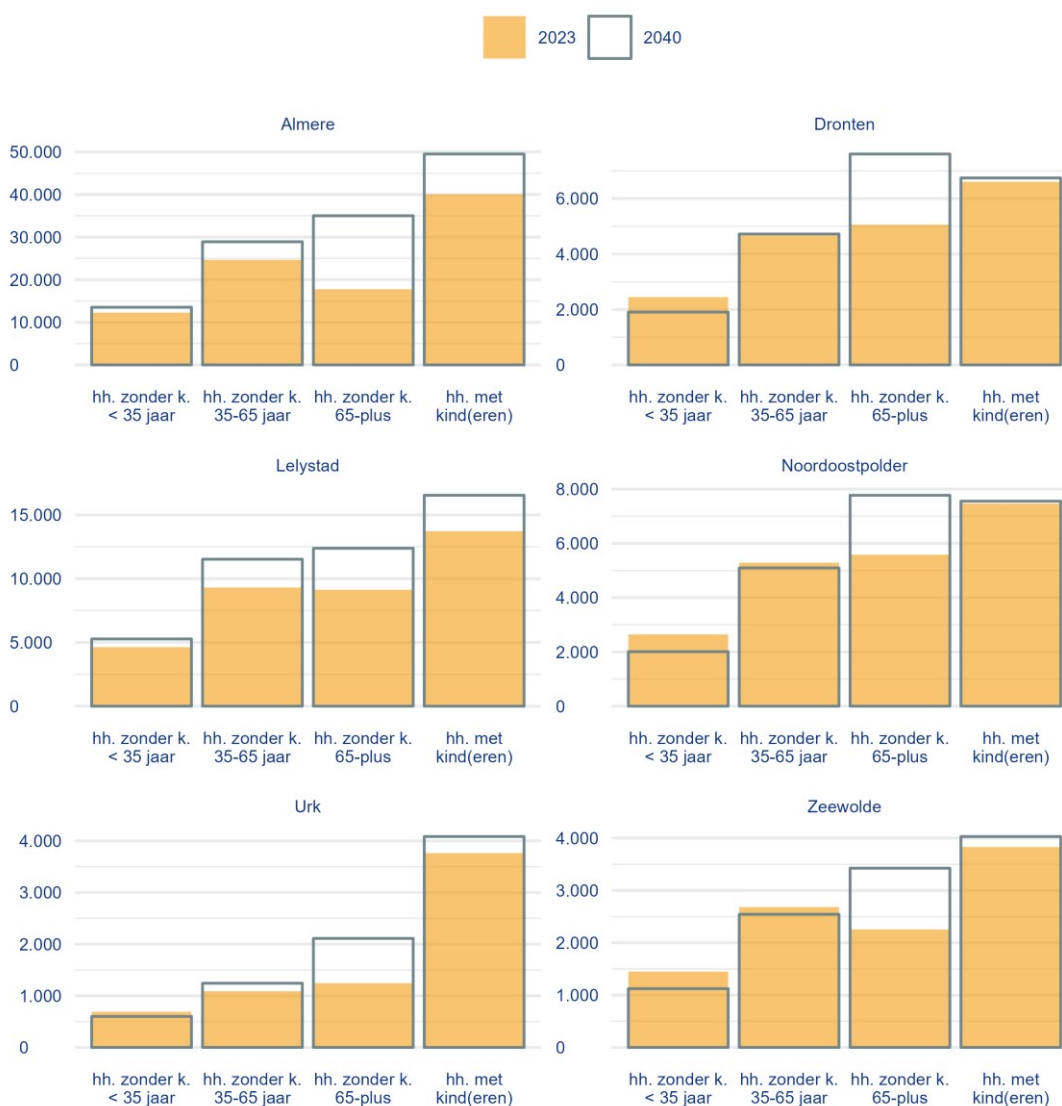
bron: Provincie Flevoland, bewerking RIGO.

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 prijsklassen 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.

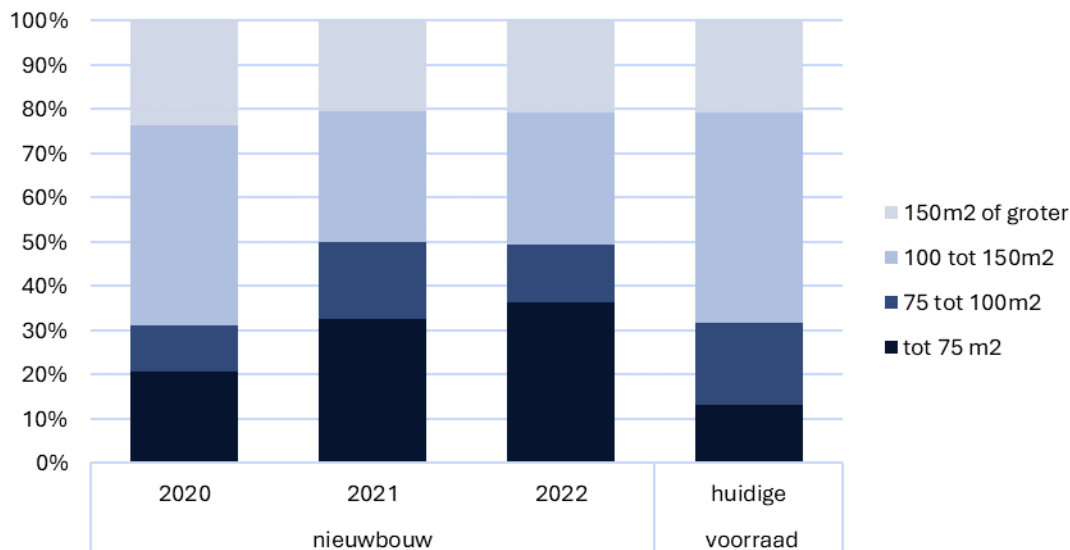
Een manier om nieuwbouw betaalbaar te houden is inleveren op vierkante meters of andere kwaliteiten. We zien echter nauwelijks tekenen dat woningzoekenden hiertoe bereid zijn. Uit het WiMRA blijkt dat de vraag naar ruimere woningen in Almere en Lelystad is toegenomen. Voorts zijn woonwensen betrekkelijk 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 schuldenvrije 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. Hun 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.

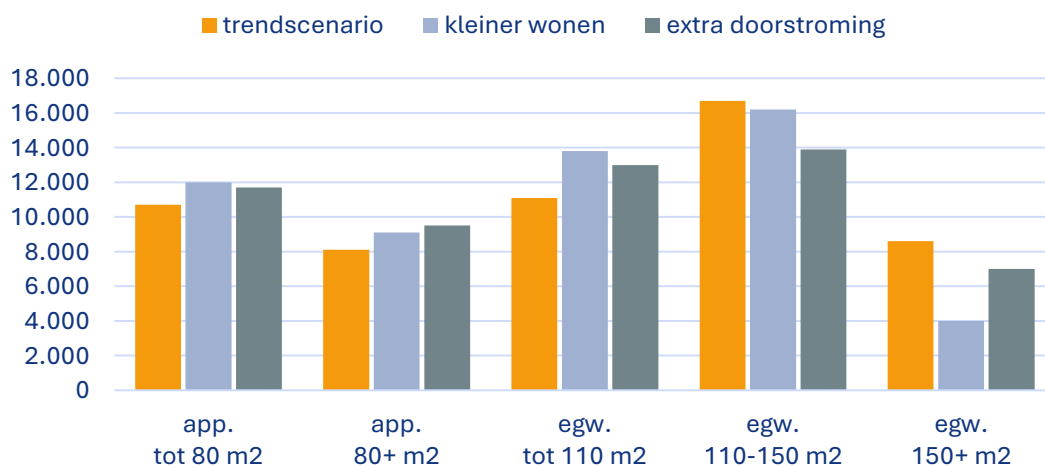
tabel 7 Totale woningbehoefte in de Provincie Flevoland, naar woningtype en oppervlakte (netto toe te voegen)

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

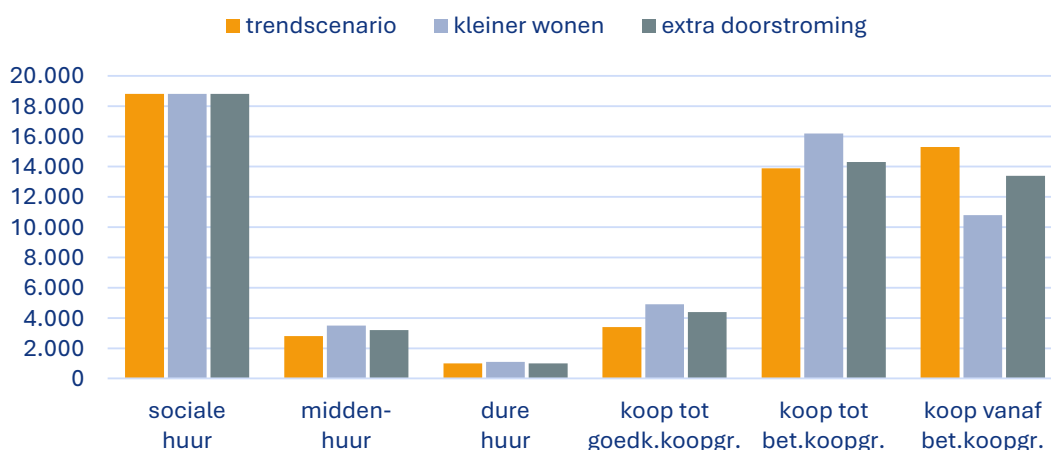


Bron: Provincie Flevoland, CBS Woonbase; bewerking RIGO

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 knarrehoven 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-doorstrooms scenario. 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%
<i>aandeel betaalbaar</i>		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%
<i>aandeel betaalbaar</i>		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%
<i>aandeel betaalbaar</i>		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%
<i>aandeel betaalbaar</i>		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%
<i>aandeel betaalbaar</i>		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%
<i>aandeel betaalbaar</i>		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	trendskenario		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						
t/m 2040	trendskenario		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						
t/m 2050	trendskenario		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%
Dronten-Zeewolde-Noordoostpolder-Urk						
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%
Dronten-Zeewolde-Noordoostpolder-Urk						
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