

Monitor Woningmarkt Noordoostpolder

2018

Marijn Lokhorst
Ilona Koning
Jildou Bijlsma
Jo-Anne Bodewes
René van den Belt

Gemeente Noordoostpolder
1-11-2018

Inhoud

Monitor Woningmarkt.....	1
Noordoostpolder.....	1
2018.....	1
Inhoud.....	2
1 Inleiding.....	3
1.1 Opzet.....	3
1.2 Representativiteit.....	3
1.3 Leeswijzer.....	4
2 Huidige woningvoorraad.....	5
2.1 Huidige voorraad.....	5
2.2 Leegstand.....	8
3 Ontwikkelingen 2016 en 2017.....	9
3.1 Nieuwbouw.....	9
3.3 Ontwikkelingen koopsector.....	13
Te koop staande woningen.....	13
Verkochte woningen.....	17
3.4 Ontwikkelingen huursector.....	17
Verkochte huurwoningen.....	17
Voltooide sloop.....	18
Mutatiegraad huurwoningen.....	19
Zoektijden.....	20
4 Conclusies.....	22
Bijlagen.....	23

1 Inleiding

Gemeente Noordoostpolder en Mercatus hebben afgesproken de woningmarkt te monitoren. Dit doen zij elke twee jaar. Dit is de monitor van 2018. Deze gaat over de beschikbare cijfers over 2016 en 2017.

Het doel van het rapport is om te kijken of en zo ja op welke onderdelen, de woningmarkt verandert. Met als deelonderwerpen:

- een betrouwbaar beeld hebben van de eventuele discrepantie tussen vraag naar en aanbod van woningen voor verschillende doelgroepen;
- het monitoren van de dynamiek op de woningmarkt.

Het gaat hierbij om het onttrekken en toevoegen van woningen aan de markt (mede als gevolg van herstructurering) en de verkoop van huurwoningen, nieuwbouwwoningen en bestaande woningen. De cijfers zijn over meerdere jaren. Zo kunnen we zien of, en zo ja waar, de markt verandert.

Om het doel van het rapport te verwezenlijken, is een aantal vragen opgesteld waar de monitor antwoord op geeft.

1. Welke omvang heeft de woningvoorraad en hoe is zij onderverdeeld naar eigendomsverhouding (koop/huur), type, bouwjaar en WOZ-waarde?
2. Welke woningen komen er jaarlijks bij en welke gaan eraf?
3. Welke typen woningen zijn het afgelopen jaar betrokken?
4. Welke verkoopprijzen zijn er gehanteerd?
5. Wat is het leegstandpercentage (onderverdeeld naar huur en koop, Mercatus/andere verhuurders)?
6. Wat is het aanbod aan woningen die te koop staan?
7. Wat is de mutatiegraad van huurwoningen?
8. Wat is de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd voor huurwoningen?
9. Hoeveel woningen zijn er nodig in de kernvoorraad sociale huur?
10. Hoeveel huishoudens hebben een inkomen beneden de € 36.798,- en tot €41.056,-, (onderverdeeld naar eigendomsverhouding woning)?¹

1.1 Opzet

Om antwoord te geven op deze vragen, zijn voor een groot deel de registratiegegevens van gemeente Noordoostpolder en Mercatus gebruikt. Het gaat hier bijvoorbeeld om de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van de gemeente. Daarnaast is informatie gehaald uit Empire, het primaire systeem van Mercatus en Woningnet, het woonruimte verdeel systeem dat door Mercatus wordt gebruikt. Deze gegevens zijn aangevuld met informatie van het WOZ² informatiecentrum iWOZ en cijfers van de Lokale Monitor Wonen van VNG.

1.2 Representativiteit

De basis voor deze monitor bestaat uit registratiegegevens van gemeente Noordoostpolder. Deze zijn voor een groot deel volledig en (dus) representatief. Er zijn een aantal transacties op de woningmarkt anoniem aangeleverd, waardoor geen adres bekend is.

Ook de gegevens van de Lokale Monitor Wonen zijn representatief, maar niet volledig. Het CBS levert gegevens op wijkniveau aan, maar rondt hierbij af op

¹ Deze inkomensgrenzen hebben betrekking op het toewijzen van Mercatus. We kiezen er voor om actuele hier inkomensgrenzen te hanteren, terwijl de cijfers eerdere jaren betreffen. €36.798,- en €41.506,- zijn de grenzen uit 2018.

² Waardering Onroerende Zaken

tientallen. Op het moment dat een bepaalde doelgroep weinig aanwezig is, wordt deze niet vermeld.

Tot slot laat dit onderzoek een beeld zien van vrijwel alle huizen die te koop staan in de gemeente Noordoostpolder. Verkopers die geen makelaar in hebben geschakeld en daardoor niet op Funda.nl staan zijn niet opgenomen in dit onderzoek.

De gegevens van Mercatus gaan vaak over vrij lage aantallen, vooral in sommige dorpen. Hierdoor kunnen kleine veranderingen grote verschillen laten zien.

Hoewel er dus een aantal haken en ogen zitten aan de beschikbaarheid van de benodigde gegevens is er toch een redelijk accuraat en betrouwbaar beeld geschetst van de woningmarkt in Noordoostpolder. Dit beeld is voldoende om een goed en bruikbaar antwoord te kunnen geven op de hierboven genoemde vragen.

1.3 Leeswijzer

Het rapport monitor woningmarkt 2018 begint met een beschrijving van de situatie op de woningmarkt nu. Dit is de actuele woningvoorraad op 1 januari 2018.

Vervolgens wordt teruggekeken naar de voorbije jaren. Hoe heeft de woningmarkt zich in 2016 en 2017 ontwikkeld? Het gaat hier om nieuwbouw, verhuizingen, te koop staande woningen (1 juli 2018), verkoopprijzen, de verkoop van sociale huurwoningen, de mutatiegraad van huurwoningen en zoektijden voor sociale huurwoningen.

Het onderzoek 'benodigde kernvoorraad' wordt separaat gepubliceerd. Hierin wordt de ontwikkeling van de inkomensgroepen in Noordoostpolder beschreven, die (mogelijk) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Vragen 9 en 10 uit de inleiding komen daarin aan bod.

2 Huidige woningvoorraad

In dit hoofdstuk worden de huidige voorraad, de leegstand en sloop van woningen besproken.

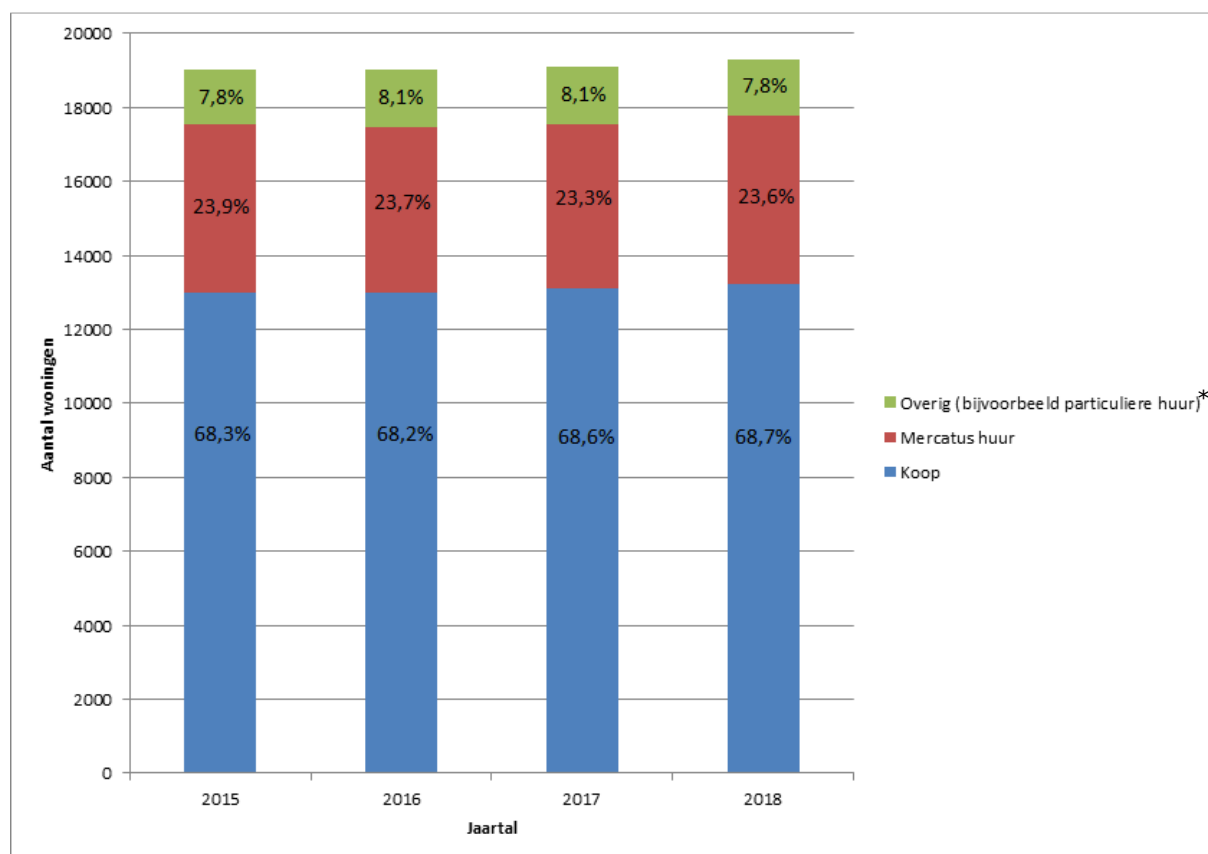
2.1 Huidige voorraad

Hieronder wordt de totale woningvoorraad van de Noordoostpolder besproken. Er wordt een indeling gemaakt naar wijk of dorp. Daarnaast komen de eigendomsverhoudingen aan bod waarbij de huurderseigendommen verder zijn uitgewerkt dan bij de voorgaande woningmarktmonitor. Zo is te zien dat er meerdere verhuurders zijn met een bezit van ca. 100 woningen of meer.

Gegevens over woningtype, bouwjaar en WOZ-waarde zijn in tabelvorm opgenomen in bijlages 1A, 1B en 1C. Bij alle gegevens is rekening gehouden met de zelfstandige wooneenheden. De totale woningvoorraad betreft zelfstandige wooneenheden, die een eigen adres hebben. Zorgeenheden zijn niet meegenomen in dit onderzoek.

Figuur 1 illustreert dat het totaal aantal woningen maar licht verandert per jaar.

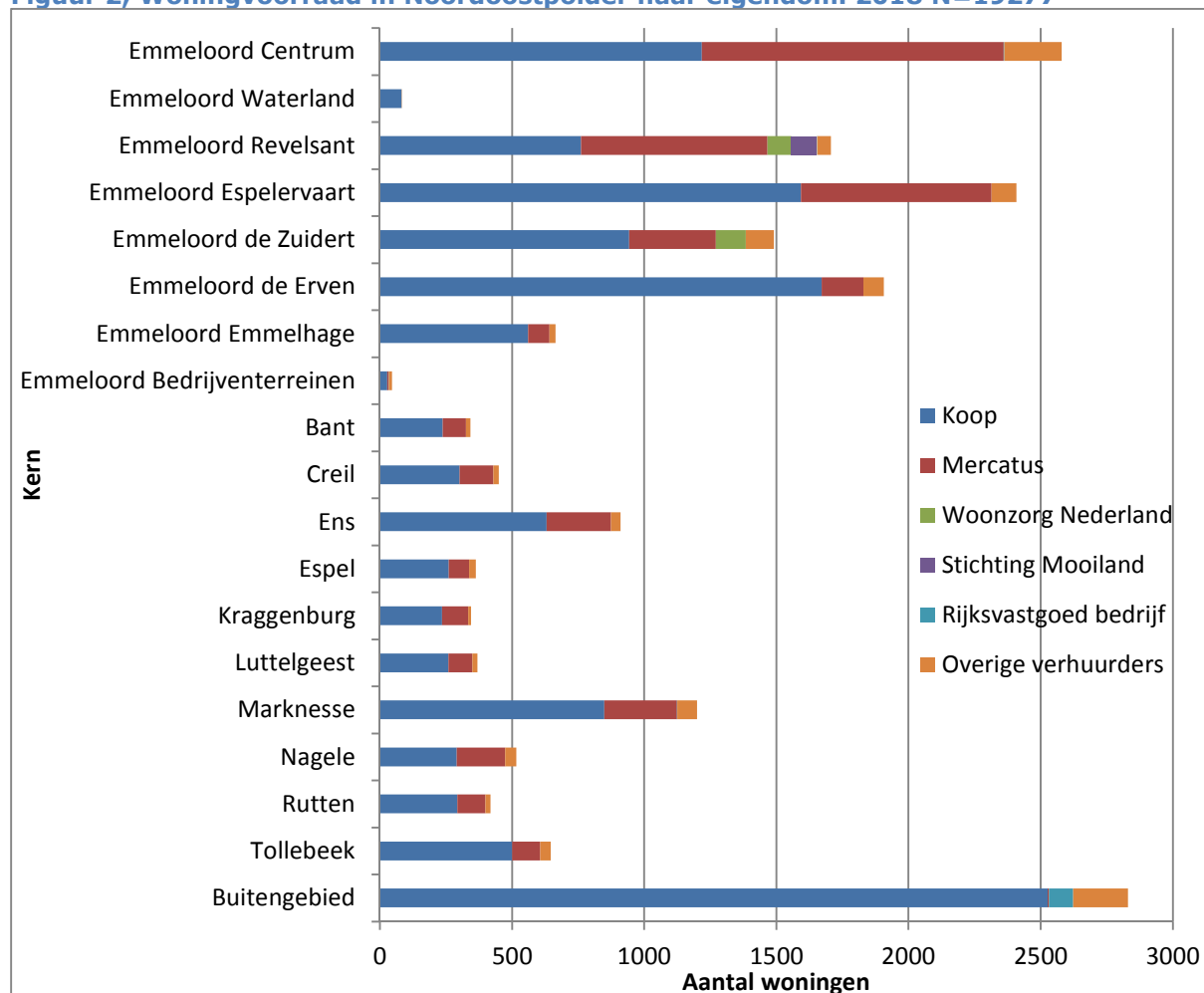
Figuur 1, totaal aantal woningen naar eigendom 2015-2018



* Betreft ca. 200 woningen van Woonzorg NL, 100 van Mooiland, 100 van het Rijksvastgoedbedrijf en 32 van van Stichting Hendrick de Keyser (te Nagele). Dit zijn grotendeels sociale huurwoningen. De overige aanbieders van huurwoningen hebben bezit van kleiner dan 30.

In figuur 2 staan alle woningen die er in Noordoostpolder zijn op 1 januari 2018. Het gaat om 19277 woningen, waarvan ruim 56% in Emmeloord. 29% van de woningen bevindt zich in de dorpen, en de overige 15% staan in het buitengebied. In bijlage 1D en 1E zijn details opgenomen over de WOZ-waarde en woningtypes gerelateerd aan eigendom.

Figuur 2, Woningvoorraad in Noordoostpolder naar eigendom. 2018 N=19277

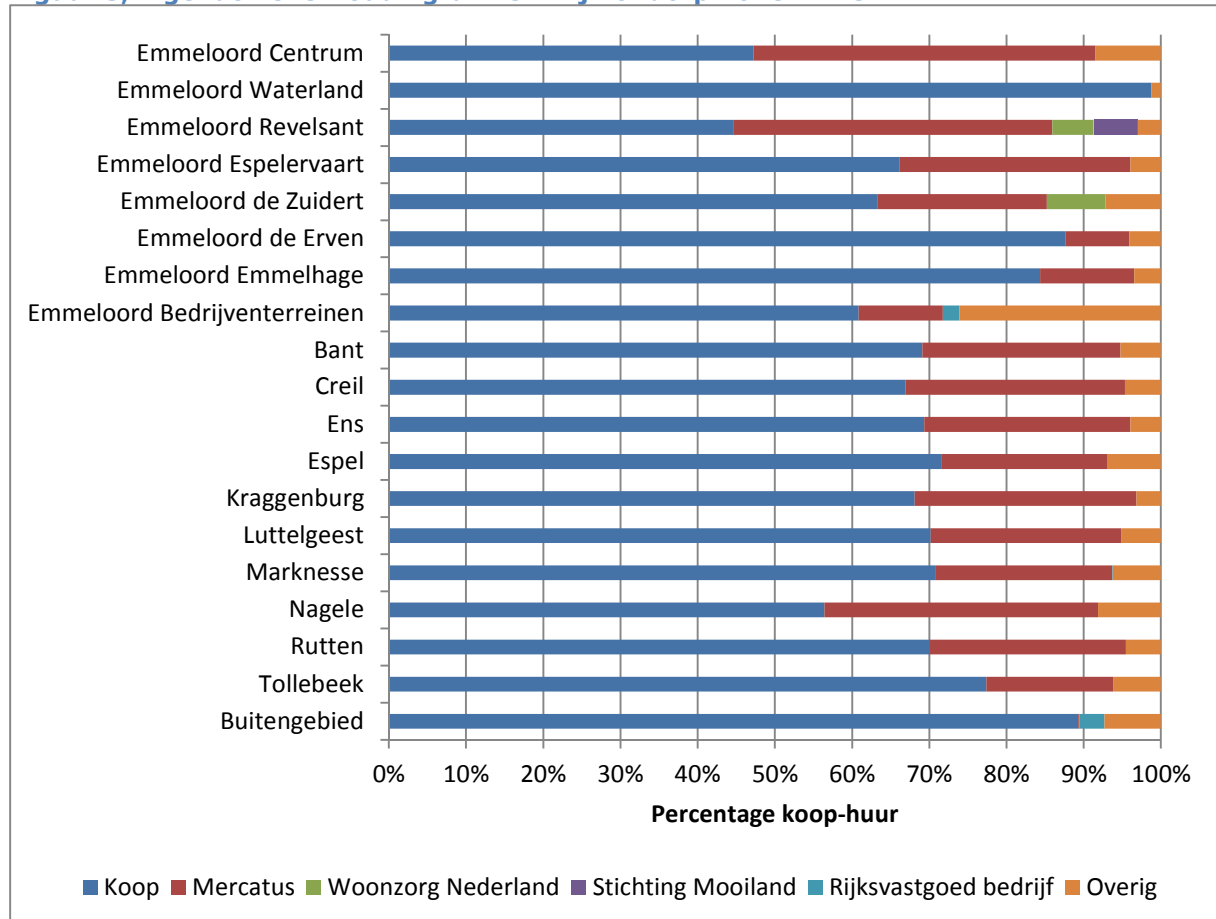


Begin 2018 bestaat 68,7% van de woningvoorraad in Noordoostpolder uit koopwoningen. Begin 2016 was dit 68,2%. De overige woningen betreffen huurwoningen.³ In 2018 had Mercatus 23,6% van de woningvoorraad in handen. De overige 7,7% is in handen van andere verhuurders.

³ . Om te kijken of er sprake is van een huursituatie is bekeken of de eigenaar en gebruiker dezelfde naam hebben, volgens de WOZ-gegevens van de gemeente (dit is in enkele gevallen bij echtparen die een koopwoning hebben niet het geval). Is dit niet het geval dan is er voor dit rapport sprake van huur.

In figuur 3 is de eigendomsverhouding te zien per wijk of buurt. Hier is goed te zien dat de eigendomsverhouding flink verschilt per wijk of dorp. Emmeloord Centrum, Revelsant en Nagele hebben een relatief groot aandeel Mercatus huurwoningen. Emmelhage/Waterland, de Erven en het Landelijk gebied hebben bijzonder veel koopwoningen. In de dorpen springt Tollebeek er met 77% koop bovenuit.

Figuur 3, Eigendomsverhouding binnen wijk of dorp 2018 N=19277



2.2 Leegstand

Binnen de huidige woningvoorraad is ook gekeken naar leegstand. Het gaat hierbij om koop en huurwoningen die op 1 januari 2016, 2017 of 2018 geen bewoner hadden. Wederom is er een indeling gemaakt naar wijk en dorp. Gegevens over woningtype, bouwjaar en WOZ-waarde van 2018 staan in bijlage 2A, 2B en 2C.

In tabel 1 is te zien, dat er op 1 januari 2018 437 woningen van de 19277 woningen leegstonden (2,3%). In 2017 (tabel 2) stond 2,2% (413) van de woningen leeg. In 2016 stonden 419 woningen leeg, wat ook 2,2% van het totaal is.

In Nagele, Marknesse en Espel staan relatief veel woningen leeg. 13 in Karwijhof, Nagele, dit komt omdat vereniging Hendrick de Keyser de woningen opknaapt. 17 in Breestraat, en 15 in Hoogzijde, Marknesse waar Mercatus sloop en nieuwbouw uitvoert.

Tabel 1, Leegstand per wijk/dorp 2016-2018

	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	toev % woningen in de wijk 2018
Emmeloord Centrum	81	81	74	2.87%
Emmeloord Waterland	2	2	3	3.61%
Emmeloord Revelsant	31	30	32	1.88%
Emmeloord Espelervaart	35	34	31	1.29%
Emmeloord de Zuidert	18	23	25	1.68%
Emmeloord de Erven	15	22	23	1.21%
Emmeloord Emmelhage	13	8	6	0.90%
Emmeloord Bedrijventerreinen	0	2	1	2.17%
Bant	10	5	10	2.92%
Creil	14	18	10	2.22%
Ens	24	18	18	1.98%
Espel	9	14	15	4.13%
Kraggenburg	22	2	7	2.03%
Luttelgeest	20	11	7	1.90%
Marknesse	16	29	53	4.42%
Nagele	14	30	26	5.04%
Rutten	7	22	10	2.39%
Tollebeek	25	14	12	1.86%
Buitengebied	63	48	74	2.61%
totaal	419	413	437	2.27%

De leegstand in 2018, onderverdeeld naar woningtype, bestaat uit; 74 appartementen (16,9% van totale leegstand), 144 rijwoningen (33%), 65 Hoekwoningen (14,9%), 69 2/1 kapwoningen (15,8%) en 75 Vrijstaande woningen (17,2%)

Met 3,4% leegstand zijn appartementen de woningen die relatief veel leegstaan. Rijwoningen staan in 2,2% van de gevallen leeg. Hoekwoningen volgen met 1,9%, 2/1 kap woningen met 2,2% en ten slotte staan vrijstaande woningen in 2,0% van de gevallen leeg. In absolute getallen staan er het meeste rijwoningen leeg. Een aantal woningen wordt gebruikt voor 'ander woongebruik'. Dit zijn meerdere personen die onderling geen langdurige relatie hebben. Bijvoorbeeld studenten of arbeidsmigranten. Weinig van deze woning staan in het bestand van de gemeente als "leeg" (slechts 9).

In bijlages 2D en 2E is een overzicht opgenomen van de verhoudingen tussen huur en koop van woningen die leeg staan.

3 Ontwikkelingen 2016 en 2017

Dit hoofdstuk gaat dieper in op de ontwikkelingen van de woningmarkt in Noordoostpolder. Hierbij wordt eerst nieuwbouw beschreven. Daarna komen ontwikkelingen in de koopsector (te koop staande en verkochte woningen) en in de huursector (verkoop huurwoningen, mutatiegraad en zoektijden) aan bod.

3.1 Nieuwbouw

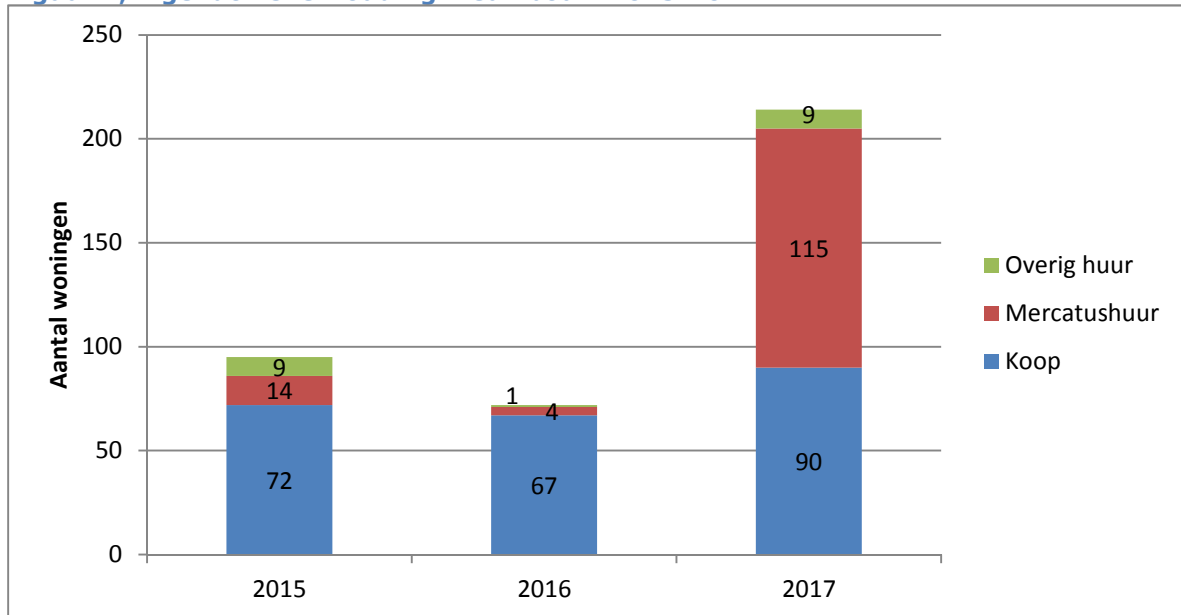
In 2016 zijn 72 woningen gebouwd en in 2017 zijn 214 woningen gebouwd. In totaal heeft meer dan twee derde van alle nieuwbouw in Noordoostpolder in Emmeloord plaatsgevonden (tabel 2). Het gaat daarbij vooral om woningen in Emmelhage. In 2017 heeft Mercatus 84 woningen aan de Jura (Emmeloord) opgeleverd. Er is, ook los van de huurwoningen van Mercatus, ten opzichte van 2016 een stijging in de nieuwbouw te zien.

Tabel 2, Nieuwbouwlocaties 2015 – 2017

Nieuwbouw	2015	%	2016	%	2017	%
Emmeloord Centrum	10	10,5%	1	1.4%	1	0.5%
Emmeloord Espelervaart					84	39.3%
Emmeloord De Zuidert	1	1,1%				0.0%
Emmeloord Emmelhage	55	57,9%	52	72.2%	46	21.5%
Bant	2	2,1%	4	5.6%	6	2.8%
Creil					20	9.3%
Luttelgeest	17	17,9%	4	5.6%	2	0.9%
Ens			5	6.9%	27	12.6%
Espel	6	6,3%	1	1.4%	5	2.3%
Marknesse			1	1.4%	13	6.1%
Nagele					1	0.5%
Rutten	1	1,1%				0.0%
Tollebeek					2	0.9%
Landelijk gebied	3	3,2%	4	5.6%	7	3.3%
Totaal	95		72		214	

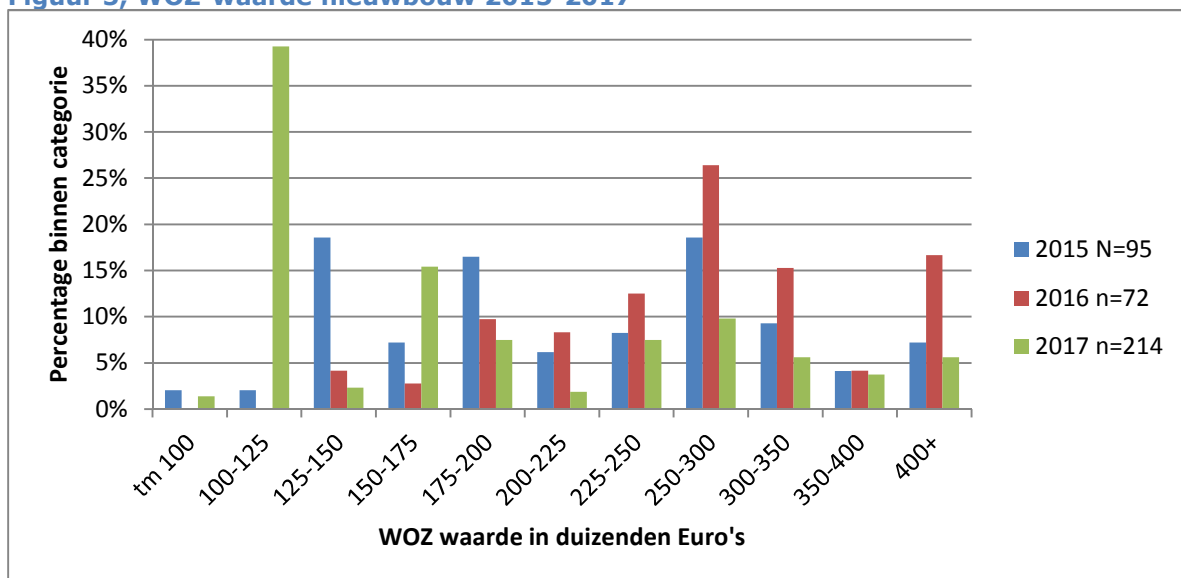
In 2015 (zie figuur 4) betrof 76% van de nieuwe woningen een koopwoning. In 2016 was 93% een koopwoning. In 2017 lag de verhouding anders. Van de 214 woningen waren 124 woningen een huurwoning. 54% van de nieuw gebouwde woningen is door Mercatus gebouwd. 42% betreft reguliere koopwoningen.

Figuur 4, Eigendomsverhouding nieuwbouw 2015-2017

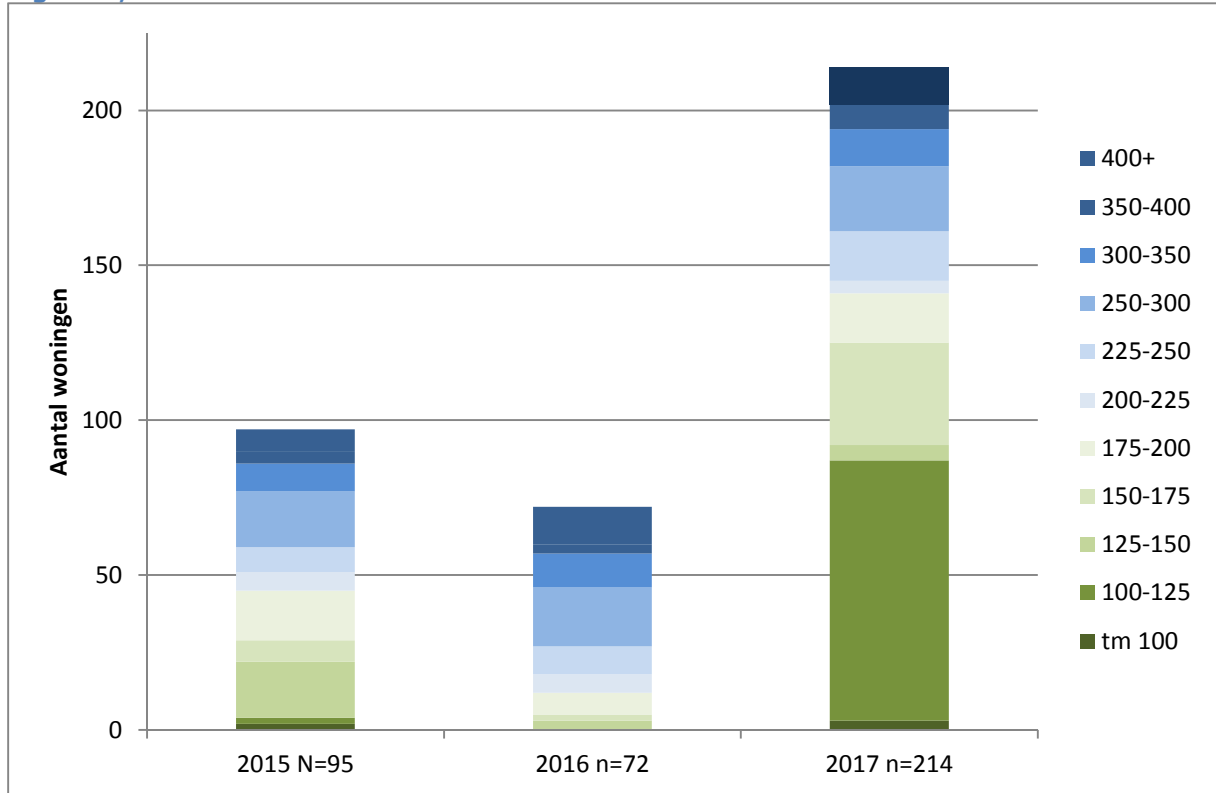


De WOZ-waarde van nieuwbouwwoningen (zie figuur 5 en 6) laat een gevarieerd beeld zien over de afgelopen 3 jaar. Over 2017 valt vooral het nieuwbouwproject van Mercatus in de Jura op van € 103.000 per woning.

Figuur 5, WOZ-waarde nieuwbouw 2015-2017

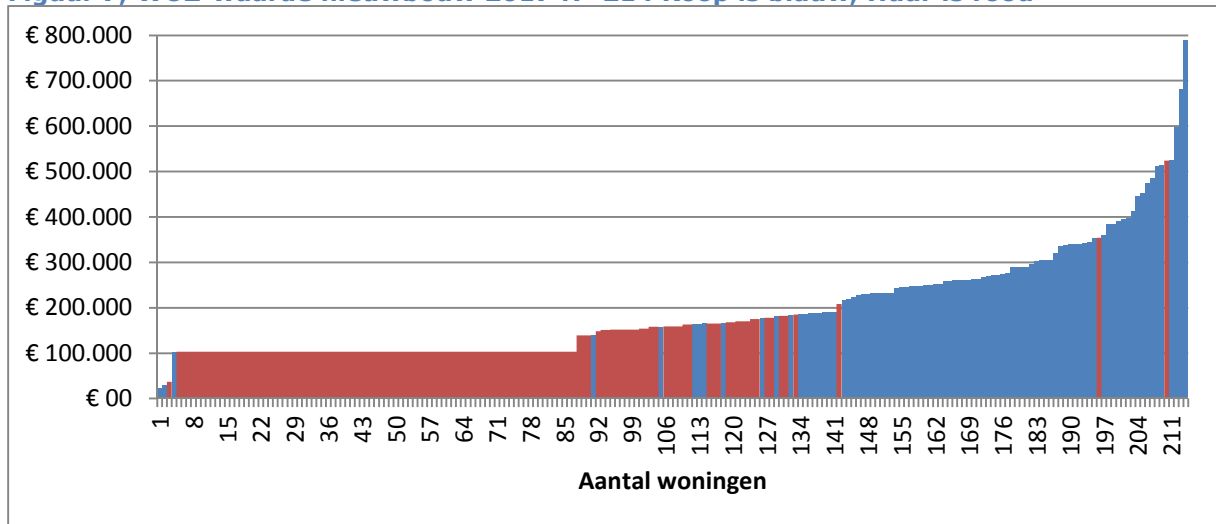


Figuur 6, WOZ-waarde nieuwbouw 2015-2017



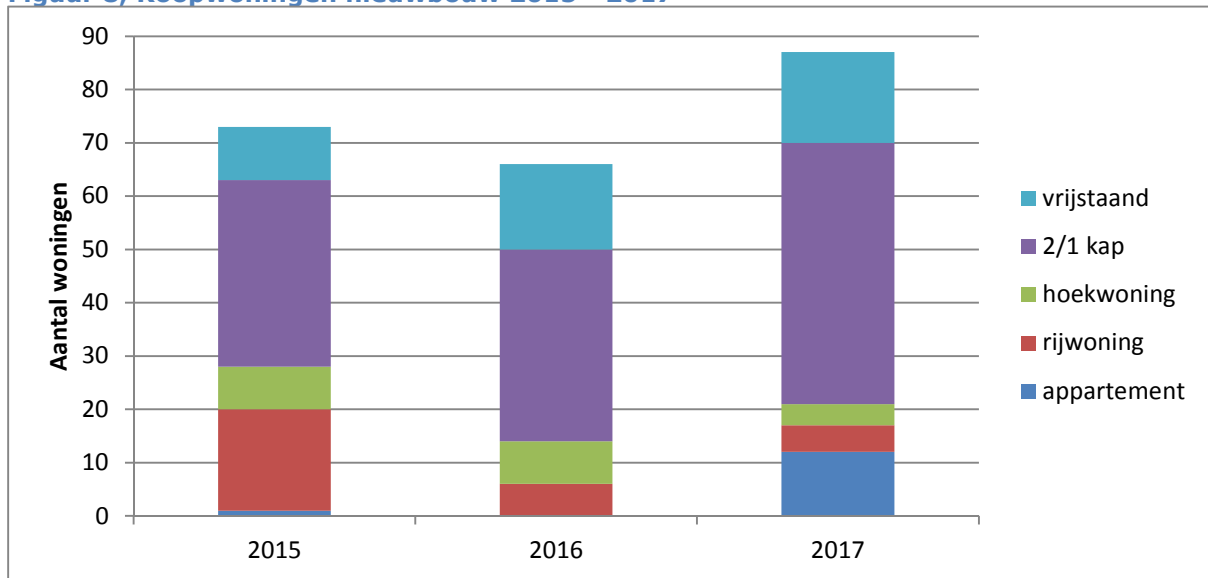
De WOZ-waarde van de nieuwbouw woningen in Noordoostpolder loopt niet bijzonder uiteen, op enkele uitschieters na. Figuur 7 laat zien hoeveel huizen er voor welke waarde zijn gebouwd in 2017 (elk balkje is 1 huis). Ook hier vallen de woningen aan de Jura uiteraard op.

Figuur 7, WOZ-waarde nieuwbouw 2017 N=214 Koop is blauw, Huur is rood

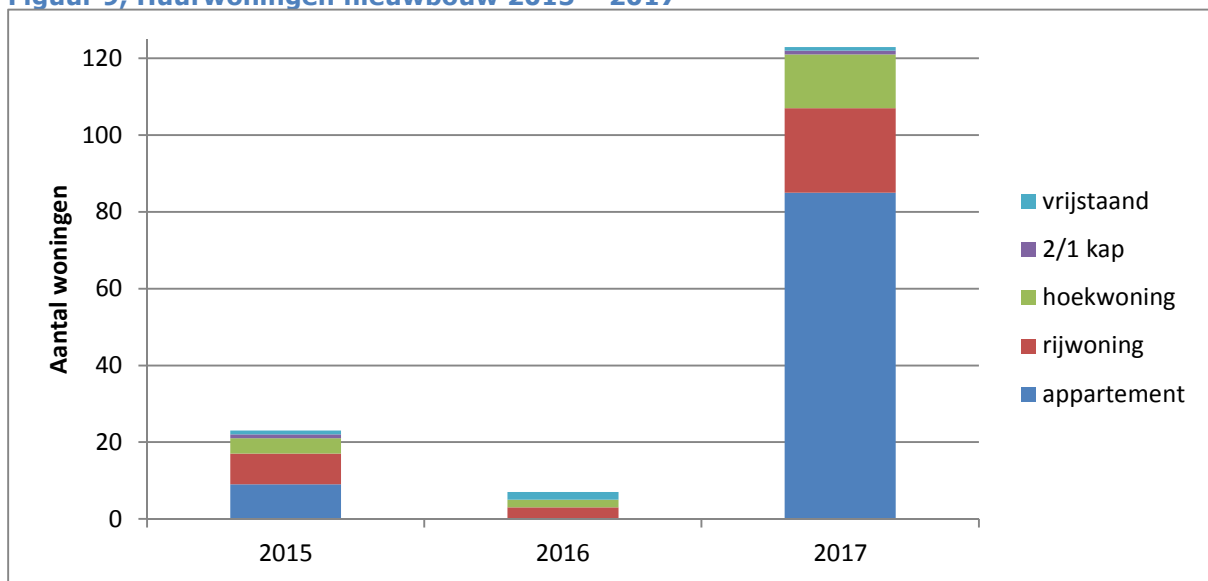


Uit de cijfers van figuur 8 en 9 blijkt dat appartementen in de periode 2015-2017 vooral voor de huur gebouwd zijn. De verhoudingen van typen gebouwde koopwoningen schommelt. In alle jaren zijn er vooral 2/1 kapwoningen gebouwd voor de koopsector. Verder zien we een verschuiving van nieuwgebouwde rij- en hoekwoningen voor koop in 2015 naar nieuwgebouwde vrijstaande woningen in 2017. Daarnaast heeft Mercatus in 2017 een groot aantal appartementen aan de Jura gerealiseerd. Voor exacte cijfers zie bijlage 3A en 3B.

Figuur 8, Koopwoningen nieuwbouw 2015 - 2017



Figuur 9, Huurwoningen nieuwbouw 2015 - 2017⁴



⁴ Een heel klein deel van de nieuwgebouwde huurwoningen betreft 2/1 kapwoningen of vrijstaande woningen. Hier hebben we geen verklaring voor.

3.3 Ontwikkelingen koopsector

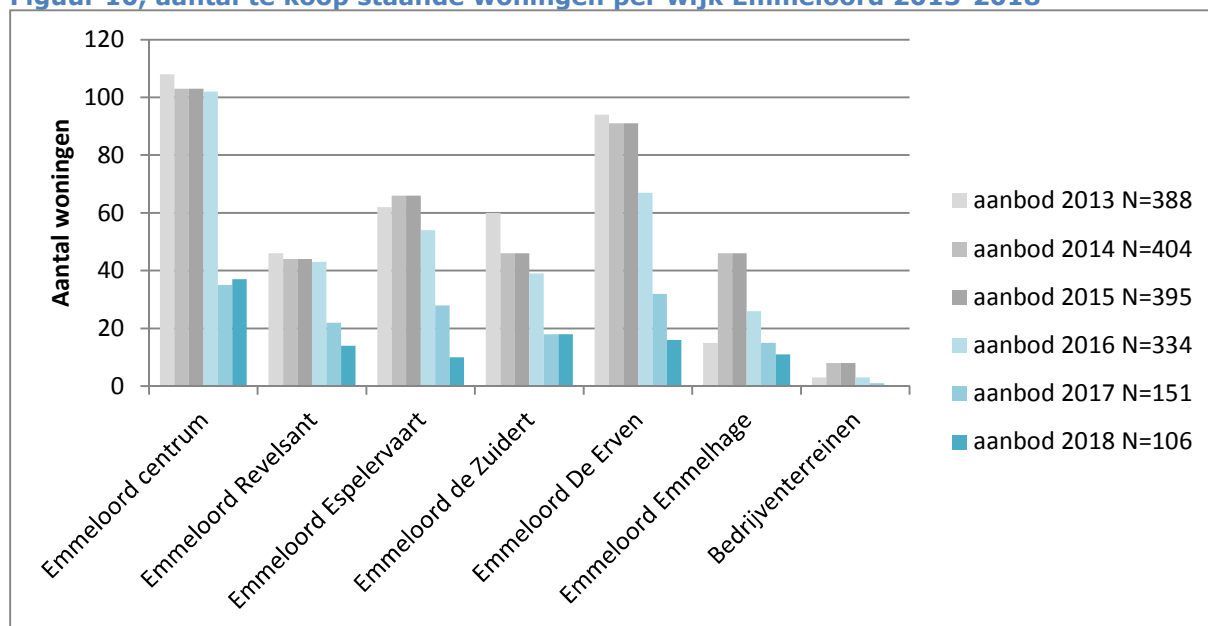
Te koop staande woningen

Op 1 juli 2018 zijn alle woningen die te koop staan in Noordoostpolder geïventariseerd. Dit om een overzicht te krijgen van het type woningen dat te koop staat, en hoe lang dit bijvoorbeeld al het geval is. In de zomers van 2013 tot en met 2017 is dit eveneens gedaan. Waar mogelijk vergelijken we in dit rapport de resultaten met de vorige jaren.

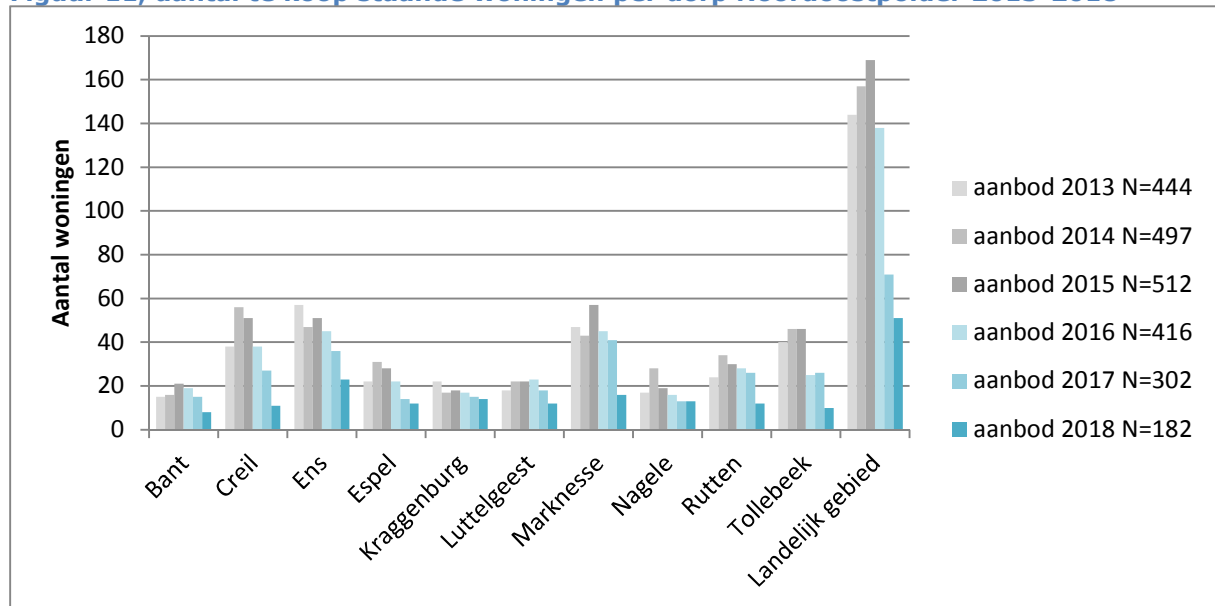
We gebruiken een dataset die via iWOZ verkregen is. In vorige jaren werden alle gegevens handmatig van Funda afgehaald, iWOZ doet dit geautomatiseerd. Er werd toen ook gebruik gemaakt van aanvullingen (met name aanbodtijd) via Jaap.nl maar dit levert geen extra informatie meer op. Verkopers, die zelf hun huis verkopen en niet op aanbiedingswebsites staan, zijn niet meegenomen in het onderzoek.

In 2018 staan er 288 woningen te koop, dit is fors minder dan de 750 in 2016 en 453 in 2017. In figuur 10 en figuur 11 is te zien hoeveel woningen er te koop staan in Emmeloord en de dorpen. Overall is een scherpe daling zichtbaar in te koop staande woningen. Het aanbod in Emmeloord Espelervaart is zelfs bijna opgedroogd. In de dorpen is een gevarieerd beeld te zien. In sommige dorpen, zoals in Creil, Marknesse en Tollebeek, is een scherpe daling van het aanbod zichtbaar. In andere dorpen, zoals Kraggenburg en Nagele en in iets mindere mate Luttelgeest en Espel, is weinig verandering zichtbaar.

Figuur 10, aantal te koop staande woningen per wijk Emmeloord 2013-2018

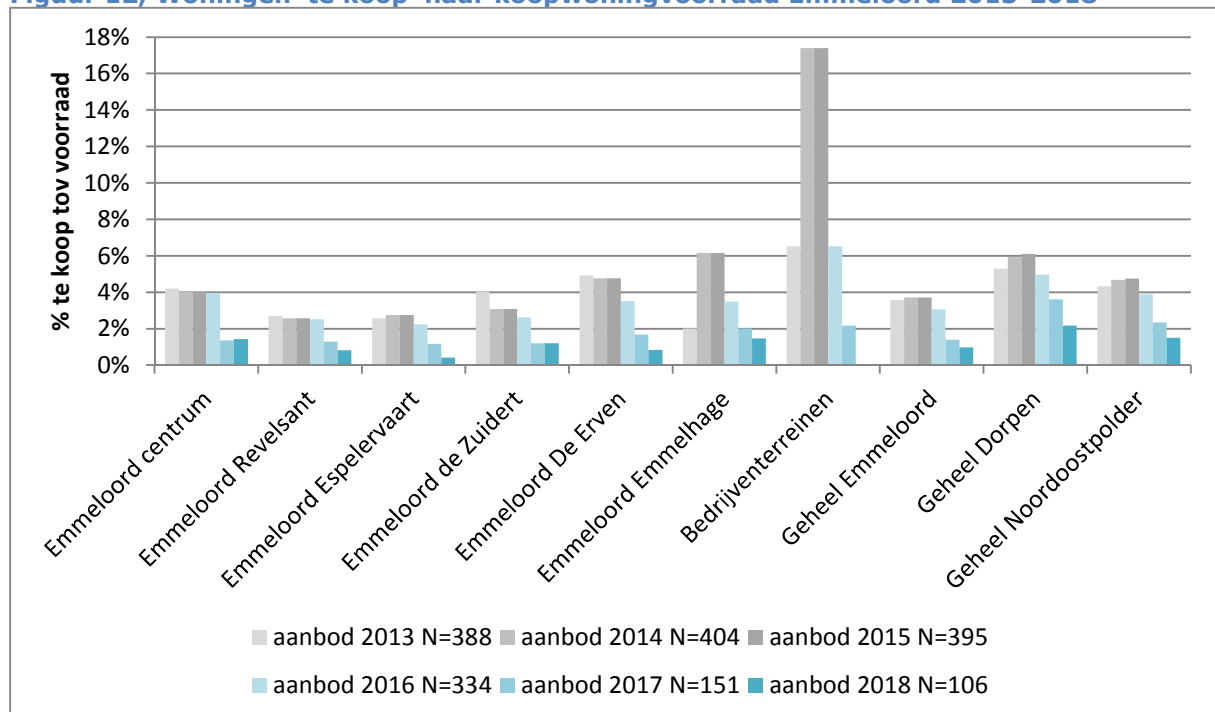


Figuur 11, aantal te koop staande woningen per dorp Noordoostpolder 2013-2018

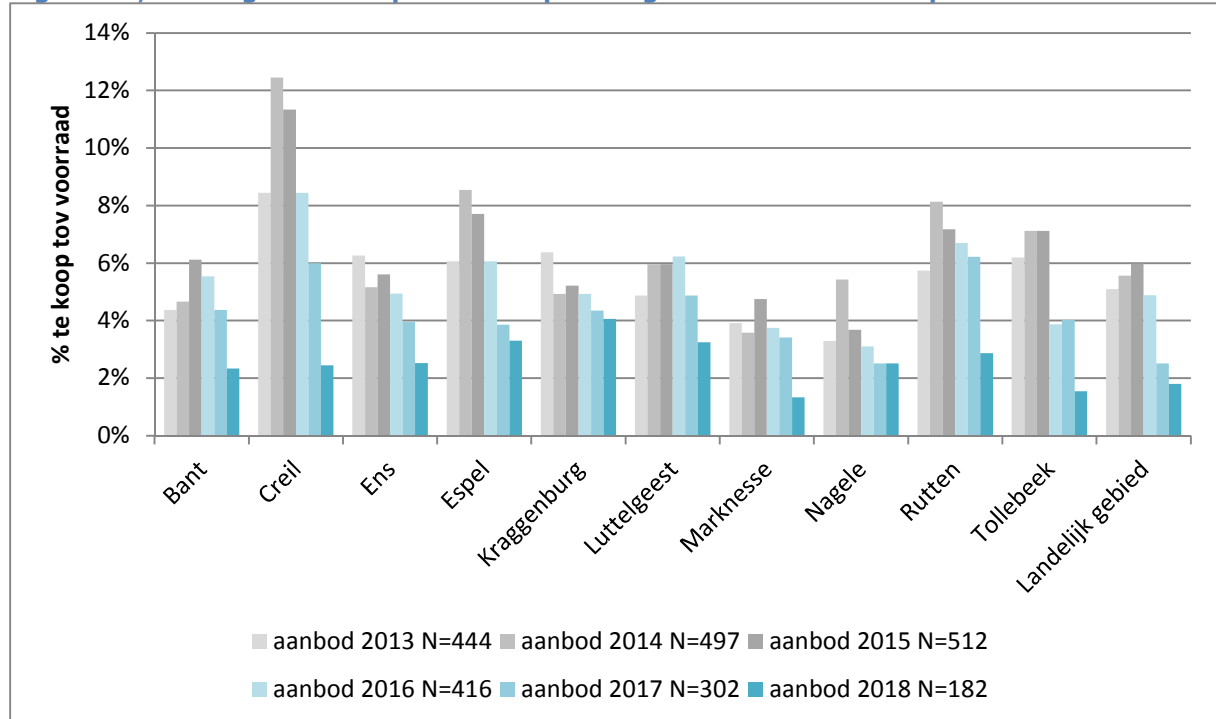


Wanneer gekeken wordt naar het aandeel te koop staande woningen ten opzichte van de totale woningvoorraad in Noordoostpolder (figuur 12 en 13) is te zien dat er in Emmeloord geen echte uitschieters meer zijn in 2018. In Kraggenburg wordt het hoogste percentage woningen uit de voorraad aangeboden. Creil was afgelopen jaren een uitschieter, maar heeft nu een redelijk percentage te koop staande woningen. In het algemeen is het aanbod aan koopwoningen duidelijk lager in Emmeloord dan in de dorpen.

Figuur 12, Woningen 'te koop' naar koopwoningvoorraad Emmeloord 2013-2018

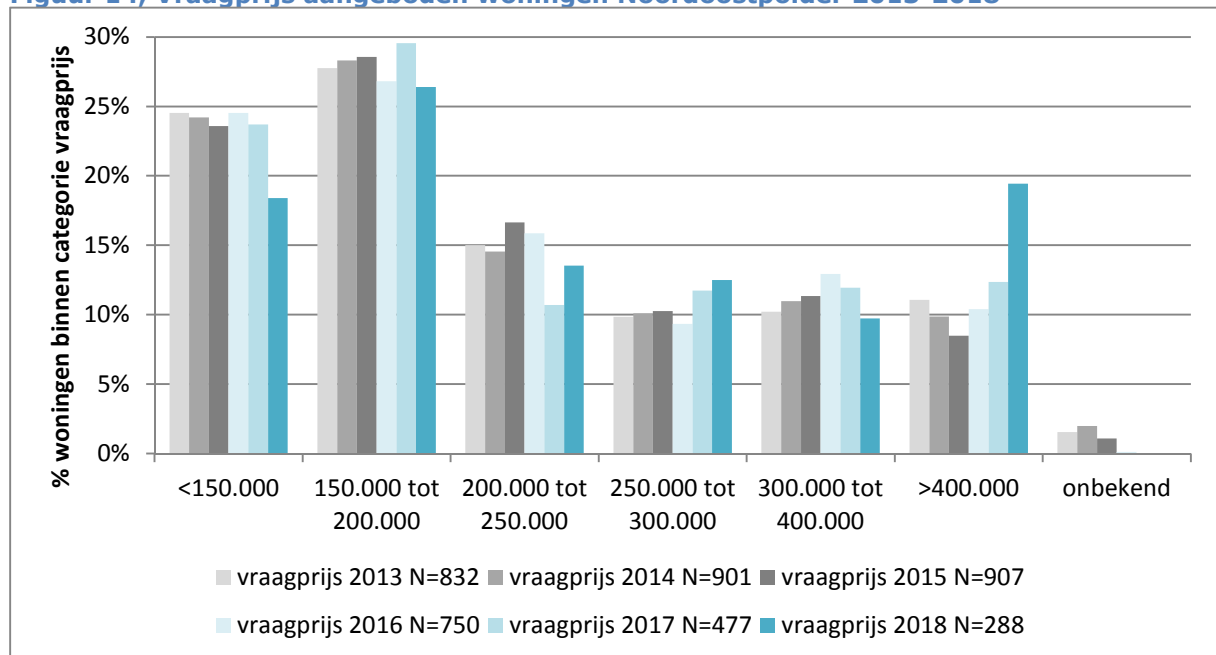


Figuur 13, Woningen 'te koop' naar koopwoningvoorraad Noordoostpolder 2013-2018



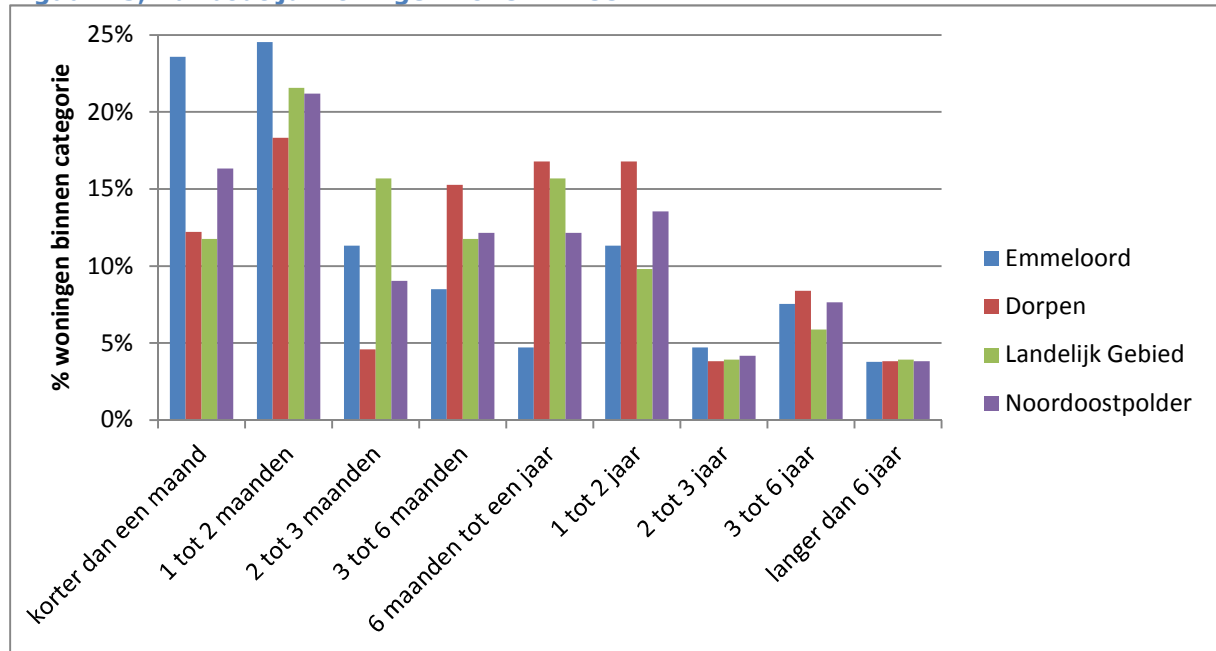
In figuur 14 is geïllustreerd dat er vooral veel woningen tussen de €150.000 en €200.000 worden aangeboden. Er is ten opzichte van andere jaren wel duidelijk zichtbaar dat er meer woningen in de hoogste prijsklasse worden aangeboden. De gemiddelde vraagprijs van de woningen die te koop staan is fors toegenomen in 2018 (€285.927) ten opzichte van 2016 (€245.250). De vraagprijs van woningen niet zoveel over de transactiepreizen van woningen. Dit komt omdat niet alle huizen verkocht worden voor de prijzen die gevraagd worden, maar ook omdat sommige prijscategorieën meer doorloopsnelheid hebben, en dus korter te koop staan. Transactiepreizen komen verderop aan de orde.

Figuur 14, Vraagprijs aangeboden woningen Noordoostpolder 2013-2018



In figuur 15 is geïllustreerd hoe lang de aangeboden woningen al te koop staan. Woningen staan het langst te koop in Bant en het kortste in Creil en Luttelgeest. (zie bijlage 3C) Over het geheel genomen worden er in de dorpen wat meer huizen voor langere tijd aangeboden.

Figuur 15, Aanbodtijd woningen 2018 N=288



Overige gegevens met betrekking tot de te koop staande woningen (bouwjaar, woonoppervlakte, woningtype, etc.) staan in bijlage 3D-3G.

Verkochte woningen

Gemeente Noordoostpolder heeft de beschikking over gegevens van 910 vastgoed-woning-transacties in 2017 binnen haar gemeentegrenzen. Deze gegevens zijn via iWOZ beschikbaar gemaakt voor dit onderzoek. De kadasterdata die we in de vorige monitor gebruikten was voor ons niet goed genoeg bruikbaar door grote hoeveelheden transacties die niet relevant zijn voor deze monitor. De iWOZ gegevens die we nu gebruiken zijn overzichtelijker en beter te interpreteren. Ook is de kans op fouten afgenomen omdat er minder data geschift hoeft te worden. Nieuwbouwwoningen zijn in dit overzicht niet meegenomen.

De meeste transacties in Noordoostpolder (17,1%, zie tabel 3) betreffen woningen van 125.000 tot 150.000 euro. Bijna de helft van alle verkochte woningen valt in de categorie 125.000 – 200.000 euro. In bijlage 3H en 3I zijn gedetailleerde gegevens opgenomen.

Tabel 3, verkochte woningen naar prijsklasse N=910

	€0 tot €125.000	€125.000 - €150.000	€150.000 - €175.000	€175.000 - €200.000	€200.000 - €225.000	€225.000 - €250.000	€250.000 - €275.000	€275.000 - €300.000	€300.000 - €325.000	€325.000 - €350.000	€350.000 - €375.000	€375.000 - €400.000	> €400.000	Totaal Aantal
Bant	6.7%	13.3%	20.0%	10.0%	13.3%	3.3%	10.0%	6.7%					16.7%	30
Creil	4.2%	22.9%	8.3%	8.3%	4.2%	8.3%	4.2%	6.3%	4.2%	8.3%	2.1%	6.3%	12.5%	48
Emmeloord	7.1%	19.7%	21.0%	15.3%	3.9%	6.3%	4.8%	6.0%	0.4%	4.8%	1.1%	2.8%	6.9%	463
Ens		17.2%	20.7%	15.5%	6.9%	12.1%	1.7%	6.9%		6.9%	3.4%	3.4%	5.2%	58
Espel	14.3%	14.3%	11.4%	14.3%	8.6%	22.9%	2.9%	5.7%		5.7%				35
Kraggenburg	16.7%	10.0%		10.0%	6.7%	6.7%		3.3%	6.7%	16.7%	0.0%	3.3%	20.0%	30
Luttelgeest	15.6%	24.4%	11.1%	17.8%	2.2%	4.4%	2.2%				4.4%	6.7%	11.1%	45
Marknesse		15.5%	10.7%	19.0%	9.5%	16.7%	4.8%	9.5%	3.6%	0.0%	1.2%	1.2%	8.3%	84
Nagele	13.6%	9.1%	4.5%	13.6%	6.8%	9.1%	4.5%	6.8%		11.4%	4.5%	2.3%	13.6%	44
Rutten		5.1%	5.1%	23.1%	17.9%	7.7%	2.6%	10.3%	2.6%	10.3%		5.1%	10.3%	39
Tollebeek		5.9%	14.7%	20.6%	11.8%	8.8%	2.9%	11.8%			5.9%	8.8%	8.8%	34
Totaal	6.6%	17.1%	16.0%	15.5%	6.2%	8.5%	4.2%	6.5%	1.1%	5.1%	1.6%	3.2%	8.5%	910

3.4 Ontwikkelingen huursector

Hieronder wordt ingegaan op de ontwikkelingen in de huursector in 2016 en 2017.

Verkochte huurwoningen

Mercatus heeft in 2015 32 woningen verkocht, in 2016 waren dit er 16 en in 2017 4. Deze woningen zijn aan de (sociale) huurvoorraad onttrokken en maken nu deel uit van de koopvoorraad. Daarnaast heeft Mercatus 32 woningen aan de Karwijhof in Nagele overgedragen aan Vereniging Hendrick de Keyser. Deze woningen blijven grotendeels binnen de sociale huurvoorraad.

In 2015 lag de gemiddelde verkoopwaarde van een Mercatuswoning op €118.091. In 2016 was dit €113.760. In 2017 was dit €135.100. Met de aantekening dat dit laatste cijfer gebaseerd is op 4 reguliere eenheden.

Voltooide sloop

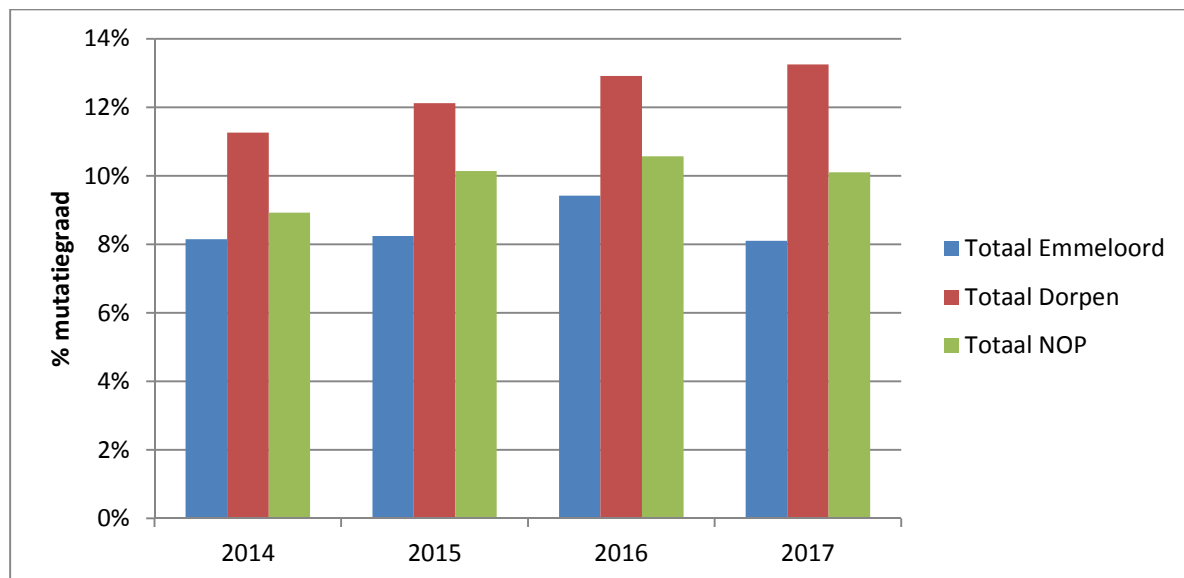
Er zijn 5 Mercatuswoningen gesloopt in 2016 (in Ens). Er zijn 16 Mercatuswoningen gesloopt in 2017 (7 in Ens, 9 in Rutten).

Mutatiegraad huurwoningen

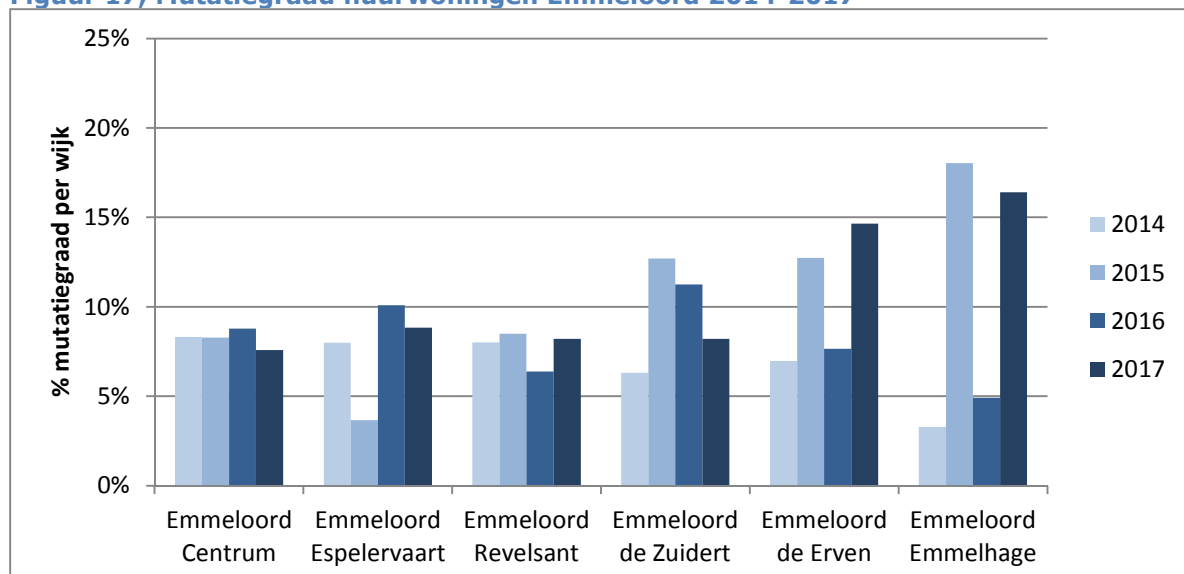
De mutatiegraad is het aantal opzeggingen van huurwoningen in een wijk of dorp afgezet tegen de voorraad huurwoningen in deze wijk of dit dorp in een jaar.

De mutatiegraad ligt in de dorpen duidelijk hoger dan in Emmeloord. In Emmeloord lijkt er een groot verschil in opzeggingen in Emmelhage te zijn (zie figuur 16 en 17). Door het geringe aantal huurwoningen in Emmelhage laten enkele opzeggingen echter al een groot verschil zien. Over de jaren laat Emmelhage met gemiddeld 8% geen afwijkend beeld zien ten opzichte van de overige wijken.

Figuur 16, Mutatiegraad 2014-2017



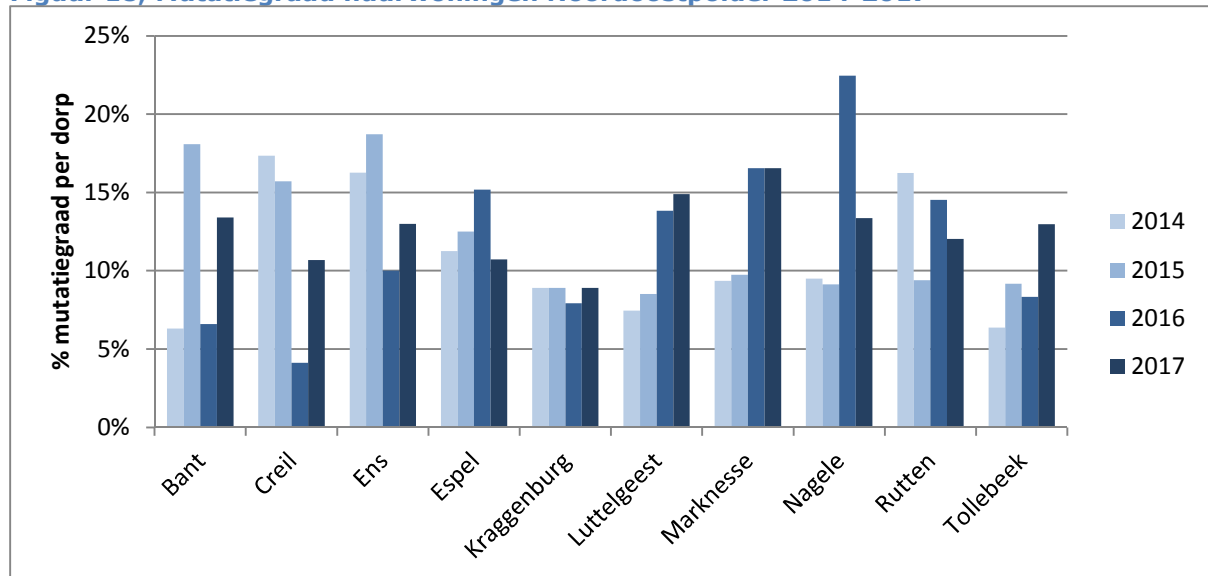
Figuur 17, Mutatiegraad huurwoningen Emmeloord 2014-2017



In sommige dorpen, zie figuur 18, is wat meer verschil per jaar te zien dan in andere dorpen, wat ook mede door de geringe aantallen in de voorraad kan worden verklaard. Kraggenburg en Tollebeek hebben een relatief lage mutatiegraad over de jaren.

De mutatiegraad kan verschillen per jaar bij herstructureringsmaatregelen. De ervaring is dat nadat een definitief besluit tot sloop is genomen in overleg met de bewoners (hier gaat altijd een participatietraject aan vooraf) opzeggingen toenemen omdat bewoners dan met urgentiestatus al op zoek gaan naar een andere woning. Dit veroorzaakt een tijdelijke piek in de mutatiegraad.

Figuur 18, Mutatiegraad huurwoningen Noordoostpolder 2014-2017



Zoektijden

De zoektijd zegt meer dan de inschrijfduur (zie bijlage 4A voor informatie over inschrijfduur), omdat woningzoekenden zich vaak uit voorzorg vast inschrijven zonder dat er een woningbehoefte is. Daarom gaan we hieruit van de zoektijd.

Zoektijd: Gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat deze een woning accepteert. Zoektijd is exclusief alle verhuringen aan voorrangsgroepen.

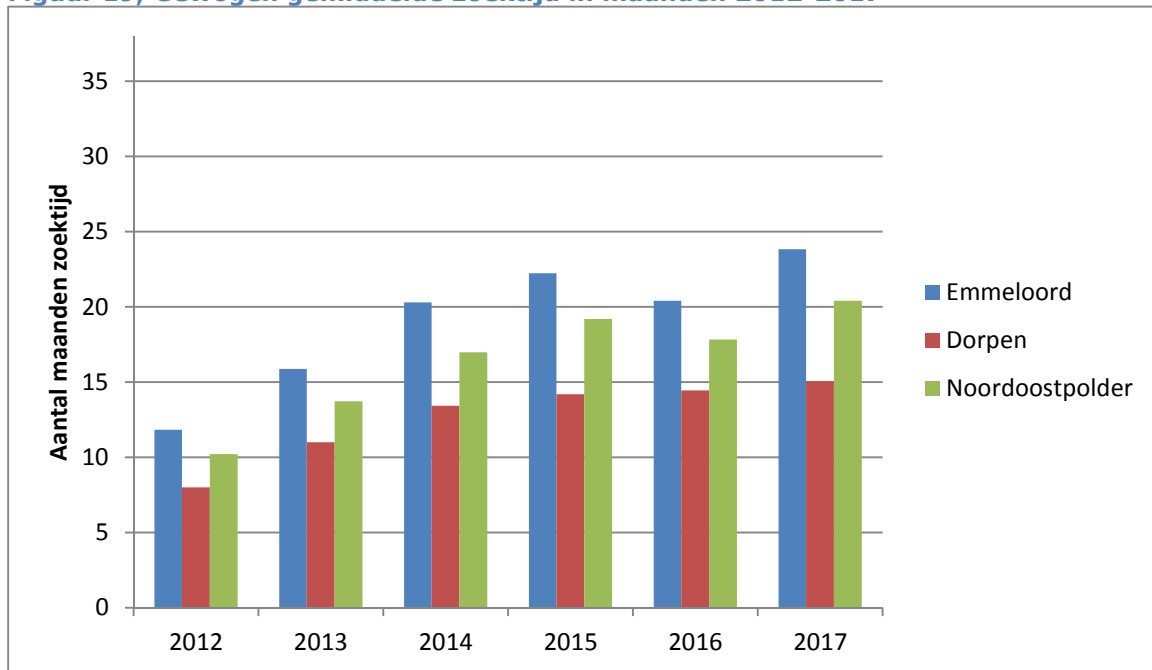
Inschrijfduur: De gemiddelde inschrijfduur is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning (de verhuring). Inschrijfduur is exclusief alle verhuringen aan voorrangsgroepen.

Deze definities van inschrijfduur en zoektijd zijn afkomstig van Woningnet.

De gemiddelde zoektijd is in dezelfde periode opgelopen van ruim 10 maanden in 2012 naar ruim 20 maanden in 2017 (zie figuur 20). In de dorpen zijn de zoektijden lager dan in Emmeloord. De gemiddelde zoektijd is op een redelijk niveau, dat ook in lijn ligt met omliggende gemeenten. Companen geeft in haar rapport uit 2017 Woningmarktonderzoek 'Druk op de regionale huurmarkt' een bandbreedte voor redelijke zoektijd aan. Deze is tussen 0,5 en 2,5 jaar. In bijlage 4B-4E zijn gedetailleerde gegevens van alle wijken en dorpen te vinden. De laatste 3 jaar is de trend redelijk stabiel. Overigens bevinden zich binnen de groep

woningzoekenden ook doorstromers die op zoek zijn naar een specifieke woning op een specifieke plek en hiervoor bereid zijn (lang) te wachten.

Figuur 19, Gewogen gemiddelde zoektijd in maanden 2012-2017



4 Conclusies

Hieronder worden puntsgewijs de conclusies van deze monitor gepresenteerd:

- Op 1 januari 2018 staan er 19277 woningen in Noordoostpolder.
- Van de totale voorraad staat 2,2% (437 woningen) leeg. In Emmeloord Centrum en Buitengebied staan in absolute zin het meeste woningen leeg. Appartementen staan relatief veel leeg, Hoekwoningen relatief het minst. In Nagele staan mede door het project 'renoveren en restaureren van Karwijhof' relatief veel woningen leeg.
- In 2017 zijn 214 woningen gebouwd. Dit is aanzienlijk meer dan de 72 woningen in 2016. Dit hogere aantal wordt deels verklaard door de nieuwbouw van 84 woningen door Mercatus aan de Jura. 62% van de nieuwbouw heeft in Emmeloord plaats gevonden.
- De bouw van relatief veel huurwoningen in 2017 zorgt voor een afwijkende verdeling in huur en koop binnen de nieuwbouw ten opzichte van 2016. In 2016 betrof 93% van de nieuwbouwwoningen een koopwoning, in 2017 ruim 42%. De 84 Mercatus woningen in de Jura zorgden in 2017 voor veel nieuwbouw in de huur.
- In 2018 staan in totaal 288 woningen te koop, dit zijn er aanzienlijk minder dan de voorgaande jaren, respectievelijk 453 (2017) en 750 (2016).
- In Emmeloord zijn er geen uitschieters in wijken waar relatief veel te koop staat. Wat betreft de dorpen staan er vooral in Kraggenburg veel woningen te koop. In de dorpen staan duidelijk meer woningen te koop ten opzichte van de voorraad dan in Emmeloord.
- Bijna de helft van de verkochte woningen valt in de bredere categorie €125.000 tot €200.000. 17,1% van de verkochte woningen kostten tussen de €125.000 en €150.000.
- De gemiddelde mutatiegraad van Mercatus huurwoningen is in de dorpen hoger dan in Emmeloord.
- De gemiddelde zoektijd is in de dorpen lager dan in Emmeloord. De zoektijd is de afgelopen jaren toegenomen naar een niveau dat meer in lijn ligt met omringende gemeenten.

Bijlagen

1A Woningvoorraad naar woningtype

Woningvoorraad/ Locatie Woningtype 2018	Appar- teme- nt	Rij- woni- ng	Hoek- woni- ng	2/1 kap	Vrijstaa- nd	Overi- ng	Totaal
Emmeloord Centrum	965	961	494	22	121	17	2580
Emmeloord Waterland	0	0	0	70	13	0	83
Emmeloord Revelsant	430	854	361	20	40	1	1706
Emmeloord Espelervaart	275	1248	518	240	128	0	2409
Emmeloord de Zuidert	230	678	315	130	138	0	1491
Emmeloord de Erven	52	519	240	749	347	0	1907
Emmeloord Emmelhage	20	190	68	260	126	1	665
E'oord Bedrijventerrein	3	4	4	15	15	5	46
Bant	14	88	66	88	85	2	343
Creil	28	148	101	86	83	4	450
Ens	59	306	169	231	139	6	910
Espel	0	146	64	96	54	3	363
Kraggenburg	1	115	82	97	49	1	345
Luttelgeest	11	113	107	93	40	5	369
Marknesse	76	459	238	243	171	13	1200
Nagele	1	235	74	113	89	4	516
Rutten	1	116	59	113	129	0	418
Tollebeek	2	201	114	186	140	3	646
Buitengebied	1	305	431	290	1783	20	2828
Totaal	2169	6686	3505	3142	3690	85	19277

1B Woningvoorraad naar bouwjaar

01-01-2018	1850-1942	1943-1965	1966-1975	1976-1988	1989-2000	2001-2017	Total
Emmeloord Centrum	0	1612	120	47	330	464	2580
Emmeloord Waterland	0	0	0	0	3	80	83
Emmeloord Revelsant	0	7	1380	206	14	99	1706
Emmeloord Espelervaart	0	576	969	603	116	145	2409
Emmeloord de Zuidert	0	4	0	1431	54	2	1491
Emmeloord de Erven	0	0	0	80	1741	86	1907
Emmeloord Emmelhage	0	0	0	0	0	664	665
Emmeloord Bedrijventerreinen	0	16	7	5	9	9	46
Bant	0	110	48	47	82	56	343
Creil	0	143	73	39	44	151	450
Ens	0	223	207	126	249	105	910
Espel	0	106	51	90	55	61	363
Kraggenburg	0	119	64	66	96	0	345
Luttelgeest	0	135	51	56	38	89	369
Marknesse	0	308	305	201	308	78	1200
Nagele	0	166	205	24	86	35	516
Rutten	0	114	26	77	92	109	418
Tollebeek	0	118	35	60	235	198	646
Buitengebied	1	2573	9	15	78	147	2828
Totaal Noordoostpolder	1 ²	6330	3550	3173	3630	2578	19277

² Woning op Schokland

1C Woningvoorraad naar WOZ-waarde

01-01-2018	tm 100	100- 125	125- 150	150- 175	175- 200	200- 225	225- 250	250- 300	300- 350	350- 400	400+	Totaal
Emmeloord Centrum	274	534	832	304	187	153	78	95	38	26	59	2580
Emmeloord Waterland	0	0	0	0	0	2	0	37	34	8	2	83
Emmeloord Revelsant	299	641	395	226	48	30	18	11	17	8	13	1706
Emmeloord Espelervaart	112	453	799	503	144	120	101	87	71	12	7	2409
Emmeloord de Zuidert	176	224	454	281	108	82	27	57	48	18	16	1491
Emmeloord de Erven	4	23	177	339	183	196	290	356	109	117	113	1907
Emmeloord Emmelhage	14	6	0	97	121	32	33	160	68	28	106	665
Emmeloord Bedrijventerrein	1	3	7	5	6	3	5	6	2	6	2	46
Bant	3	77	72	58	25	19	20	38	17	8	6	343
Creil	4	142	81	57	56	22	17	36	20	11	4	450
Ens	45	153	214	148	113	82	44	56	31	13	11	910
Espel	2	94	77	59	43	36	17	22	10	3	0	363
Kraggenburg	5	88	89	53	48	15	5	26	11	4	1	345
Luttelgeest	36	127	73	36	18	26	17	20	8	8	0	369
Marknesse	52	241	262	155	144	98	67	77	49	32	23	1200
Nagele	77	205	47	39	50	29	26	29	10	3	1	516
Rutten	44	70	47	97	43	33	15	29	32	5	3	418
Tollebeek	2	70	64	114	132	81	40	65	51	21	6	646
Buitengebied	17	40	173	264	339	211	120	195	309	385	777	2830
	1167	3191	3863	2835	1808	1270	940	1402	935	716	1150	19277

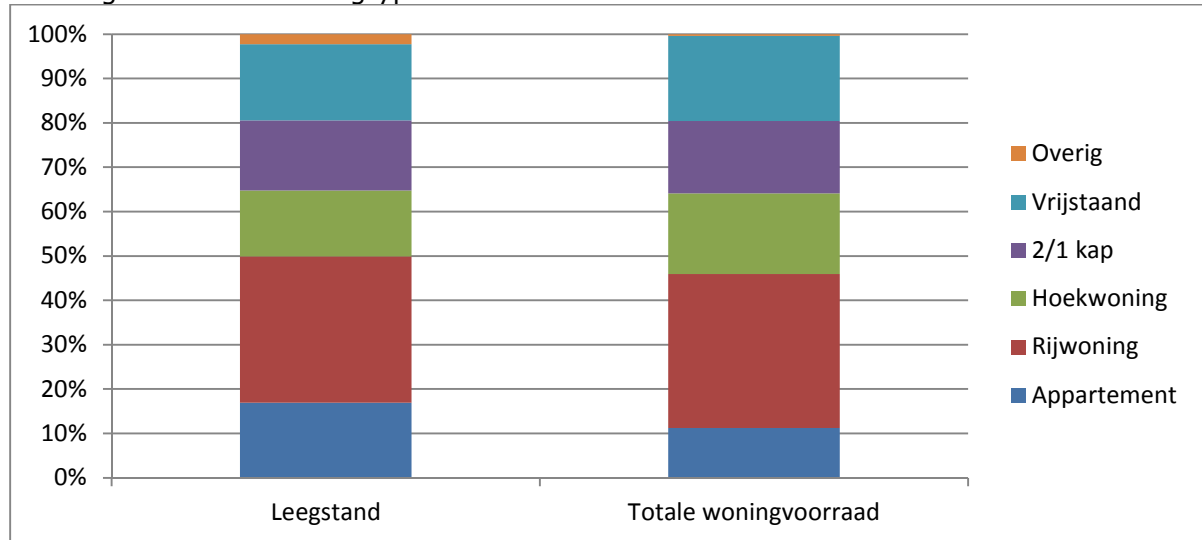
1D Woningvoorraad naar WOZ-waarde

Eigenaar - WOZ	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	300.000	350.000		
	<100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	225.000	250.000	300.000	350.000	400.000	>400.000
Koop	1%	5%	17%	18%	12%	9%	7%	10%	7%	5%	8%
Mercatus	14%	49%	29%	5%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Woonzorg Nederland	85%	7%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Stichting Mooiland	57%	40%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rijksvastgoedbedrijf	0%	0%	0%	3%	3%	1%	0%	11%	28%	33%	20%
Overig	9%	17%	22%	14%	11%	7%	4%	5%	4%	3%	5%
Totaal	6%	17%	20%	15%	9%	7%	5%	7%	5%	4%	6%

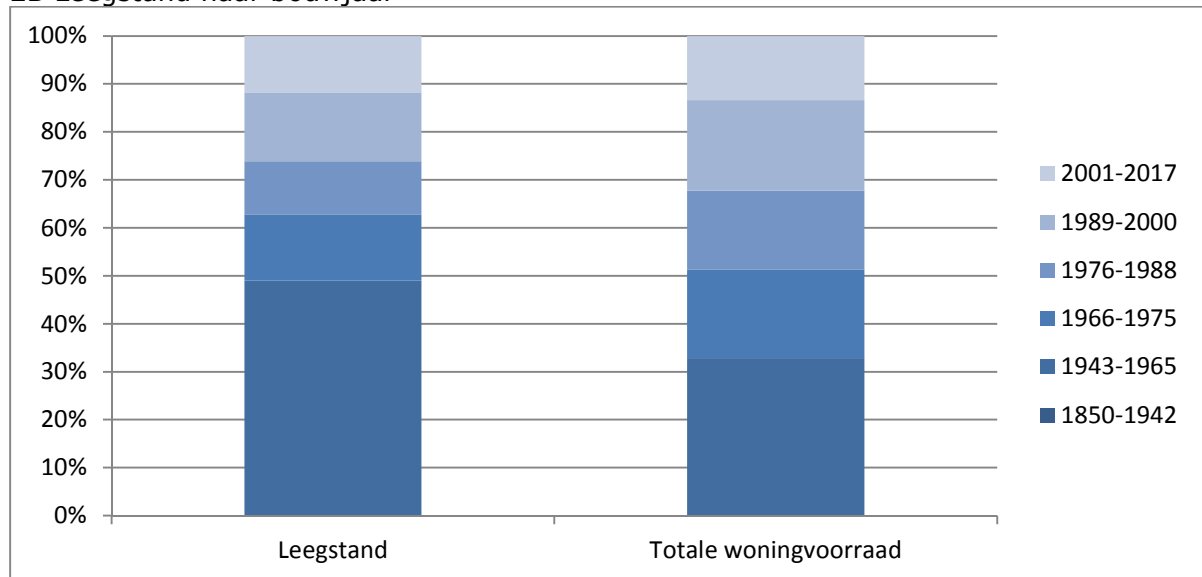
1E Woningvoorraad naar Woningtype

Eigenaar - Type	2/1					
	Appartement	Rijwoning	Hoekwoning	kap	Vrijstaand	Overig
Koopwoningen	4%	30%	17%	22%	25%	0%
Mercatus	26%	51%	23%	1%	0%	0%
Woonzorg Nederland	85%	7%	7%	1%	0%	0%
Stichting Mooiland	37%	41%	22%	0%	0%	0%
De staat (Rijksvastgoedbedrijf)	0%	0%	1%	3%	96%	0%
Overig verhuur	20%	28%	13%	16%	21%	3%
Totaal	11%	35%	18%	16%	19%	0%

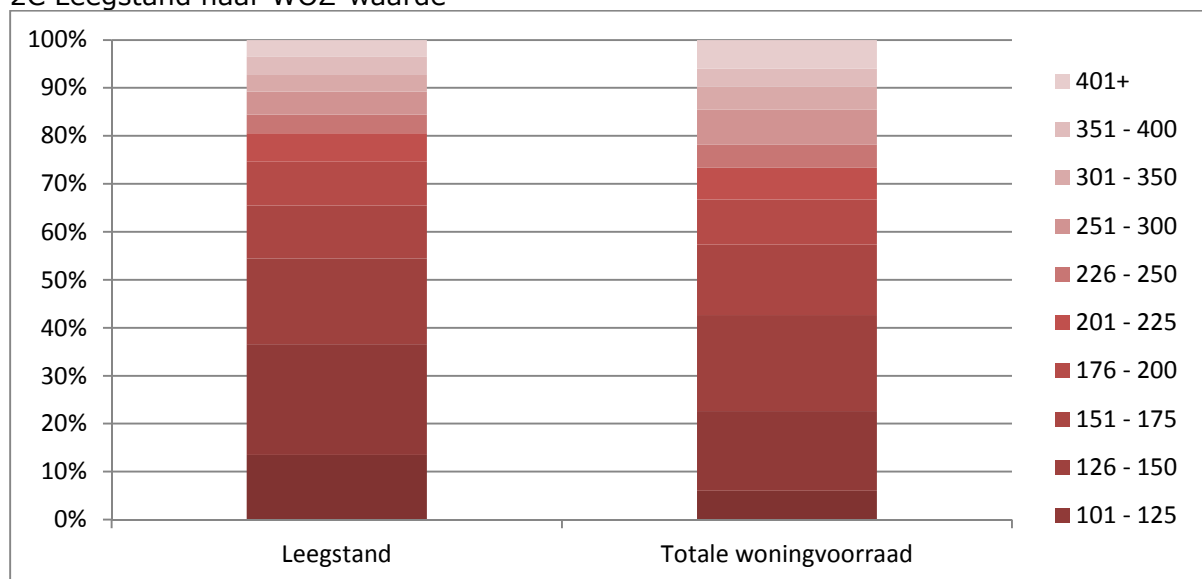
2A Leegstand naar woningtype



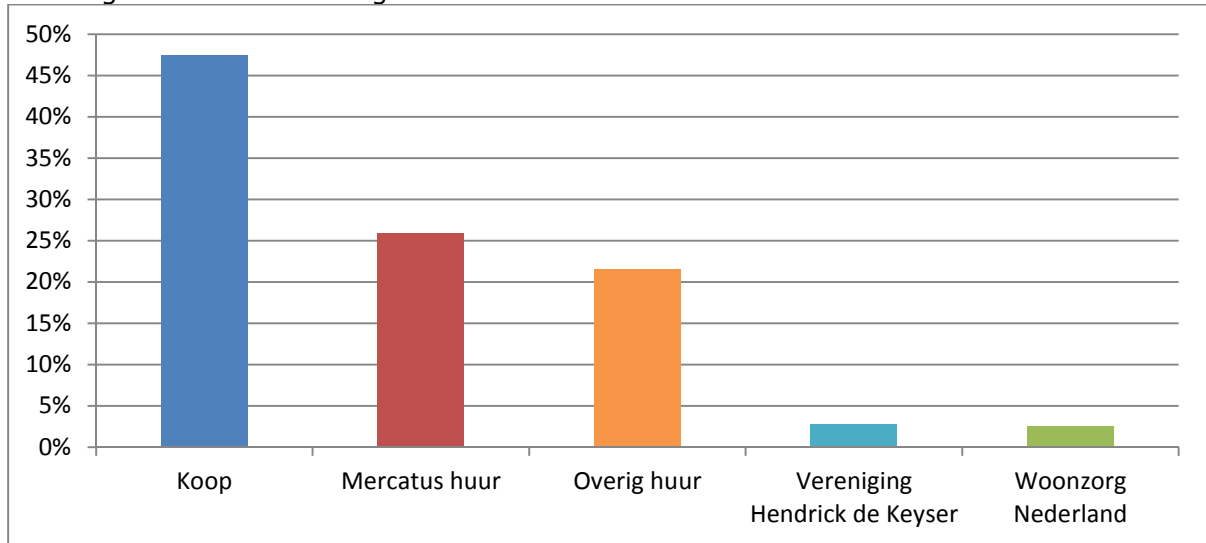
2B Leegstand naar bouwjaar



2C Leegstand naar WOZ-waarde



2D Leegstand 2018 naar eigendom



2E Leegstand 2018 naar eigendom

Koop	207
Mercatus huur	113
Overig huur	94
Vereniging Hendrick de Keyser	12
Woonzorg Nederland	11
Totaal	437

3A Nieuwbouw naar type Koop 2015-2017

Koopwoningen	2015	2016	2017
appartement	1		12
rijwoning	19	6	5
hoekwoning	8	8	4
2/1 kap	35	36	49
vrijstaand	10	16	17
totaal	73	66	87

3B Nieuwbouw naar type Huur 2015-2017

Huurwoningen	2015	2016	2017
appartement	9		85
rijwoning	8	3	22
hoekwoning	4	2	14
2/1 kap	1	0	1
vrijstaand	1	2	1
totaal	23	7	123

3C Gemiddelde aanbodtijd per wijk/kern

2018	Gemiddelde aanbodtijd in dagen
Emmeloord Centrum	663
Emmeloord de Erven	210
Emmeloord de Zuidert	126
Emmeloord Emmelhage	190
Emmeloord Espelervaart	398
Emmeloord Revelsant	358
Bant	661
Creil	124
Ens	492
Espel	340
Kraggenburg	498
Luttelgeest	293
Marknesse	356
Nagele	421
Rutten	626
Tollebeek	632
Landelijk Gebied	351
Noordoostpolder	401

3D Bouwjaar te koop staande woningen 01-07-2018

Plaats	1942-1965	1966-1975	1976-1988	1989-2000	2001-2017	Eindto taal
Bant	8	1		1		10
Creil	10		2		6	18
Emmeloord	25	18	18	35	12	108
Ens	14	6	3	5	3	31
Espel	10		6	2	1	19
Kraggenburg	10		2	5	1	18
Luttelgeest	8		4	1	3	16
Marknesse	8		6	6		20
Nagele	10	4	1	4		19
Rutten	8		3	1	5	17
Tollebeek	2			5	5	12
Eindtotaal	113	29	45	65	36	288

3E Woonoppervlakte te koop staande woningen 01-07-2018

Oppervlakte in m ²											
Plaats	101 -		126 -		151 -		176 -		75 -	>	Totaal
	>75	125	150	175	200	100	200				
Bant		2	2	1	1	2	2				10
Creil		3	1	5		2	7				18
Emmeloord	13	17	23	14	5	17	19				108
Ens		13	7	3	2	3	3				31
Espel		6	2	5	2	1	3				19
Kraggenburg		2	3	1	5	4	3				18
Luttelgeest		4	4	1	1	2	4				16
Marknesse		2	4	5	1	3	5				20
Nagele		7	3	3	1	5					19
Rutten		3	5	1	2	2	4				17
Tollebeek		3	3	1	1		4				12
Eindtotaal	13	62	57	40	21	41	54				288

3F Perceeloppervlakte te koop staande woningen

Plaats	<12 5	125 - 249	1250 - 1999	250 - 374	375 - 499	500 - 749	750 - 1249	>200 0	Eindtotaal
Bant	1	2			1	3	1	2	10
Creil		2	1	5	1	3	3	3	18
Emmeloord	22	30	1	23	1	15	12	4	108
Ens	1	7	2	7	5	3	4	2	31
Espel	1	1		7	2	2	2	4	19
Kraggenburg		5	1	4		4	1	3	18
Luttelgeest		1		9	1	1		4	16
Marknesse		6		4		3	4	3	20
Nagele		4		4	1	7	2	1	19
Rutten		2	1	3	2	5	2	2	17
Tollebeek		1	2	3	3	2		1	12
Eindtotaal	25	61	8	69	17	48	31	29	288

3G Woningtype te koop staande woningen

Plaats	2/1 kapwoning	Appartement	Hoekwoning	Rijwoning	Vrijstaand	Eindtotaal
Bant			2	3	5	10
Creil	3		5	3	7	18
Emmeloord	18	22	15	24	29	108
Ens	6		8	9	8	31
Espel	7		3	3	6	19
Kraggenburg	3		3	5	7	18
Luttelgeest	5		5	2	4	16
Marknesse	4		5	2	9	20
Nagele	4		3	5	7	19
Rutten	5		3	3	6	17
Tollebeek	4			3	5	12
Eindtotaal	59	22	52	62	93	288

3H Kadasterdata verkochte woningen naar waarde 01-01-2018

	€0 tot €125.000	€125.000 - €150.000	€150.000 - €175.000	€175.000 - €200.000	€200.000 - €225.000	€225.000 - €250.000	€250.000 - €275.000	€275.000 - €300.000	€300.000 - €325.000	€325.000 - €350.000	€350.000 - €375.000	€375.000 - €400.000	> €400.000	Totaal
Bant	2	4	6	3	4	1	3	2					5	30
Creil	2	11	4	4	2	4	2	3	2	4	1	3	6	48
Emmeloord	33	91	97	71	18	29	22	28	2	22	5	13	32	463
Ens		10	12	9	4	7	1	4		4	2	2	3	58
Espel	5	5	4	5	3	8	1	2		2				35
Kraggenburg	5	3		3	2	2		1	2	5		1	6	30
Luttelgeest	7	11	5	8	1	2	1				2	3	5	45
Marknesse		13	9	16	8	14	4	8	3		1	1	7	84
Nagele	6	4	2	6	3	4	2	3		5	2	1	6	44
Rutten		2	2	9	7	3	1	4	1	4		2	4	39
Tollebeek		2	5	7	4	3	1	4			2	3	3	34
Totaal	60	156	146	141	56	77	38	59	10	46	15	29	77	910

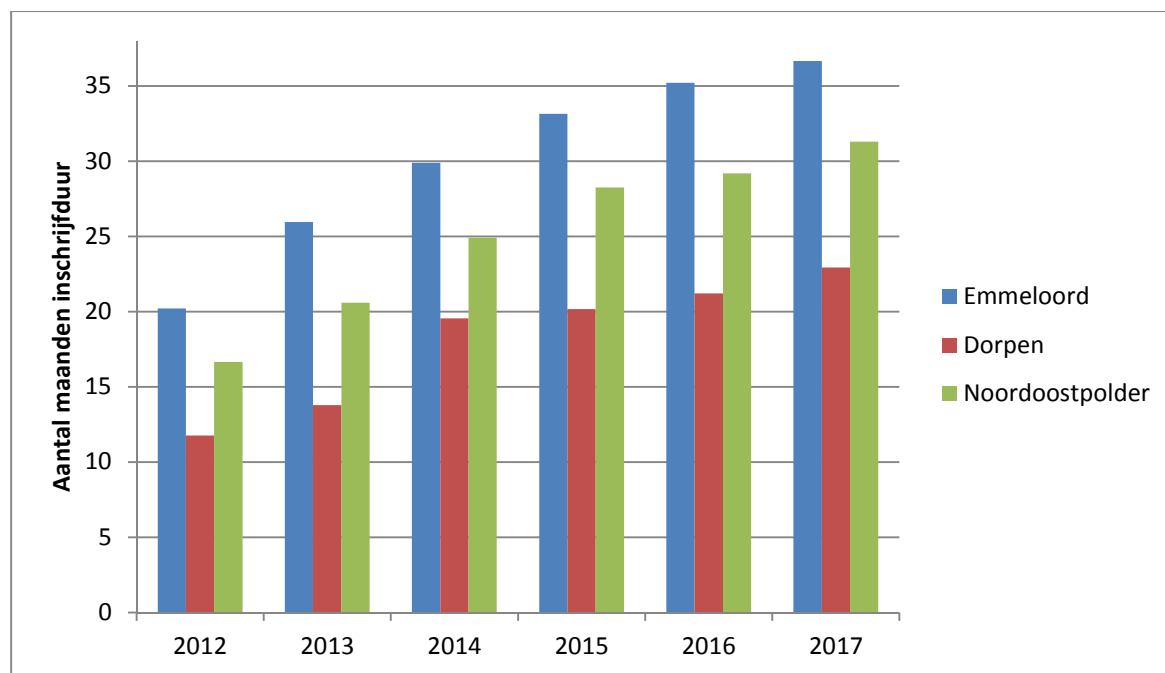
3I Kadasterdata verkochte woningen naar type 01-01-2018

	Appartement	Tussen-woning	Hoek-woning	2/1 kap	Vrijstaande woning	Totaal
Bant	0	9	8	4	9	30
Creil	0	13	6	11	18	48
Emmeloord	63	178	77	87	58	463
Ens	1	13	13	17	14	58
Espel	0	12	5	10	8	35
Kraggenburg	0	6	1	9	14	30
Luttelgeest	0	15	7	11	12	45
Marknesse	5	20	11	31	17	84
Nagele	0	12	7	9	16	44
Rutten	0	3	3	14	19	39
Tollebeek	0	12	2	9	11	34
Eindtotaal	69	293	140	212	196	910

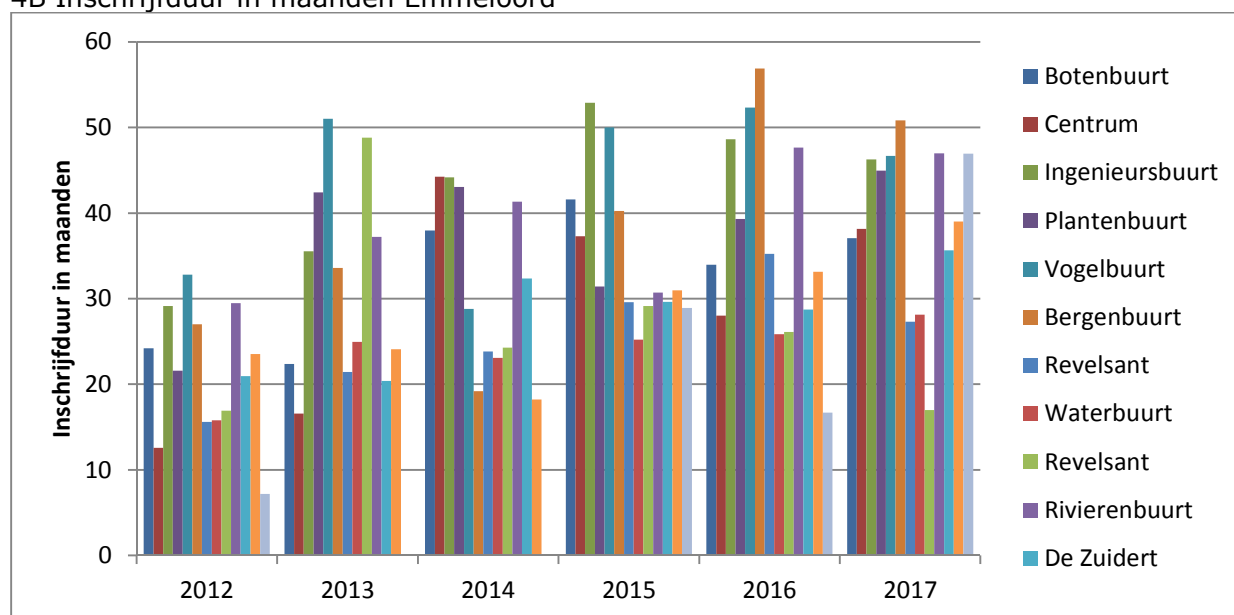
4A Gewogen gemiddelde inschrijfduur in maanden 2012-2017

De gemiddelde inschrijfduur was 16,7 maanden in 2012 (zie figuur 19) en is gestegen tot ruim 31 maanden in 2017. De afgelopen jaren vlakt de stijging af. Het absolute niveau van de inschrijfduur is in Noordoostpolder nog steeds laag in vergelijking met buurgemeenten (zie rapport Woningmarktonderzoek, Druk op de regionale huurmarkt; Companen 2017) en ligt momenteel op een 'gezond' niveau.

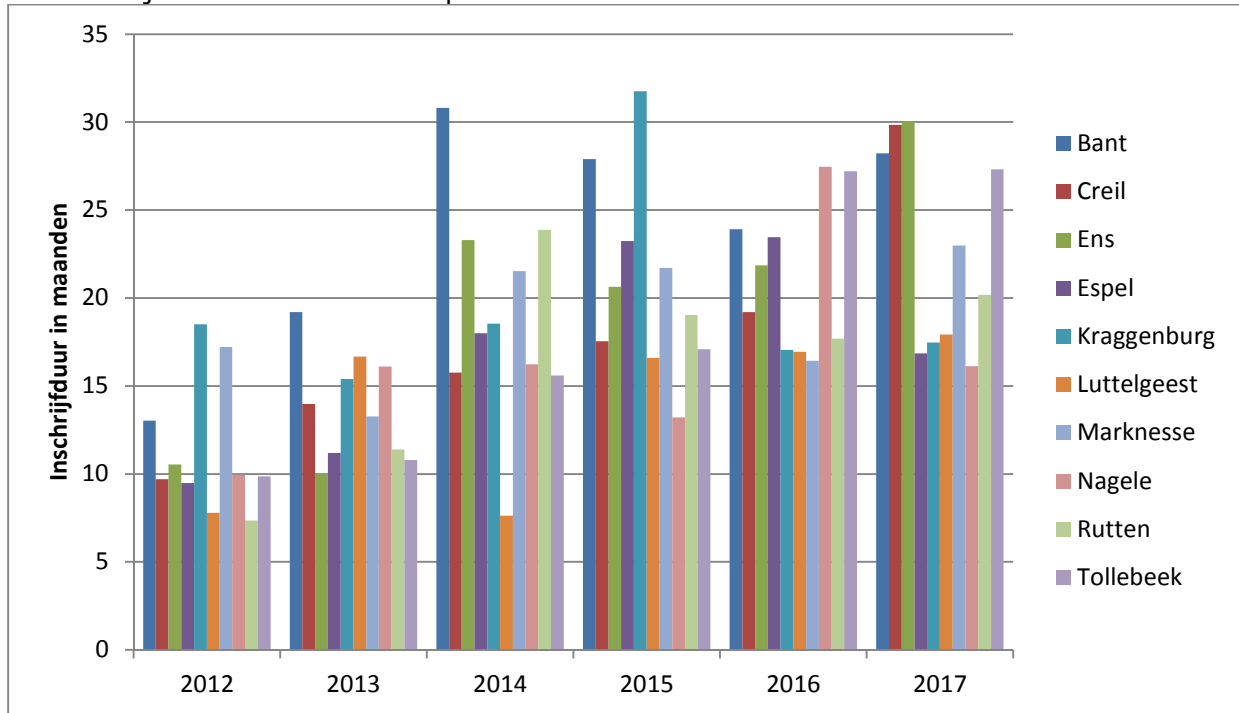
In Emmeloord is de inschrijfduur het langst, met ruim 36 maanden inschrijfduur in 2017. In bijlage 4B tot en met 4E zijn gedetailleerde gegevens van alle wijken en dorpen te vinden.



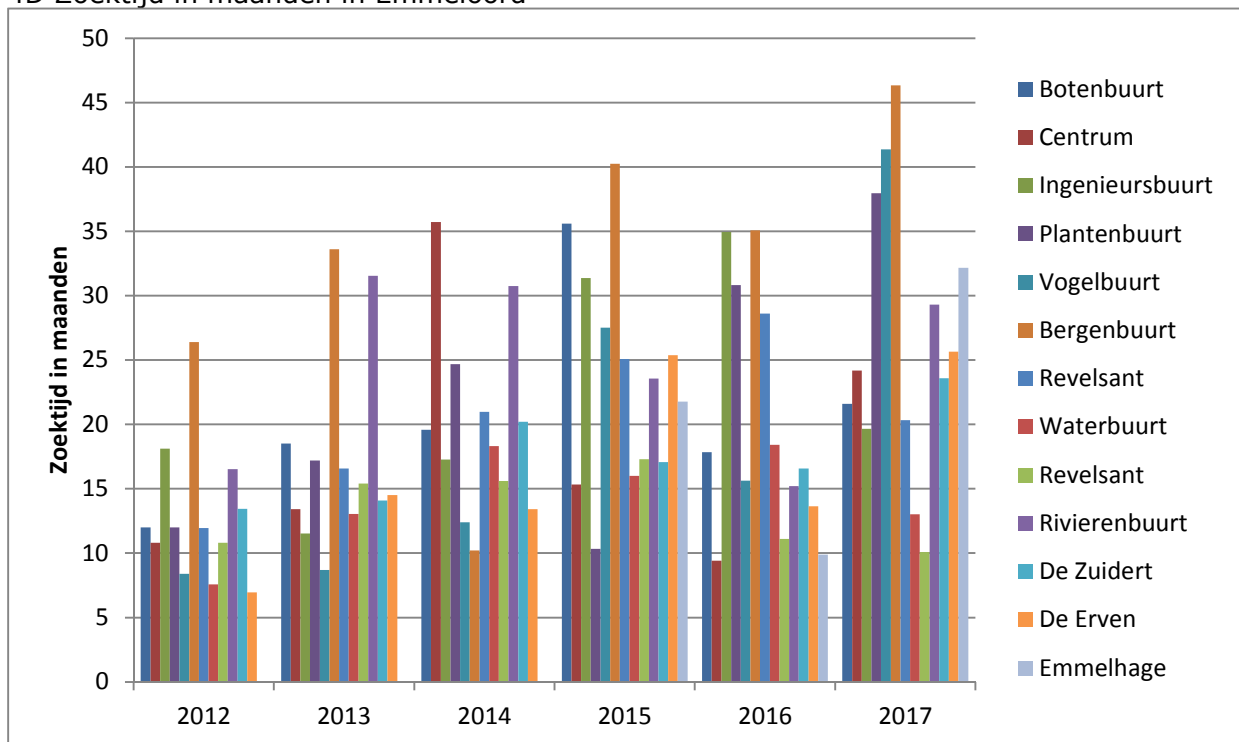
4B Inschrijfduur in maanden Emmeloord



4C Inschrijfduur in maanden dorpen



4D Zoektijd in maanden in Emmeloord



4E Zoektijd in maanden in de dorpen

