

ELBURG

Gemeente Elburg

In Elburg is de huishoudenssamenstelling, nog sterker dan op de gehele Noord-Veluwe, afwijkend van het Nederlandse gemiddelde; gezinnen en middeninkomens zijn in de gemeente oververtegenwoordigd. De kern Doornspijk heeft het hoogste aandeel gezinnen en de kern 't Harde is het sterkst vergrijsd.

Woonvisie Elburg

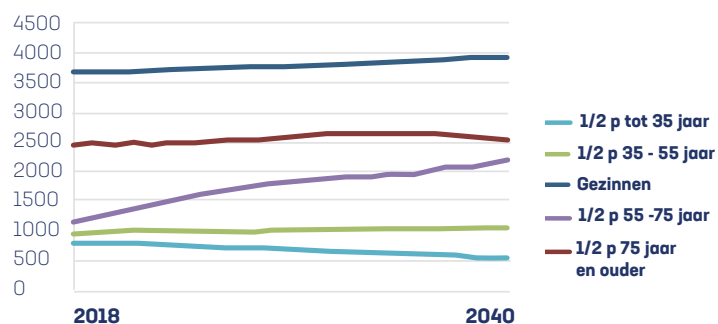
De Woonvisie 2015-2019 van gemeente Elburg zal in dit jaar geactualiseerd gaan worden.

De woningmarkt van Elburg

De gemeente kent de komende jaren een licht groeiend aantal huishoudens. Gezinnen met kinderen blijven in de toekomst de grootste huishoudensgroep, maar het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder neemt enorm toe.

Het aantal extra benodigde woningen in de sociale huursector wordt voor de komende tien jaar op ca 175 woningen geraamd.

PROGNOSE: HUISHOUDENS NAAR LEEFTIJD



Bron: Primos 2018

OMNIA WONEN IN ELBURG

In Elburg bezit Omnia Wonen ca 16 % van de sociale huurwoningen. Omnia Wonen neemt zich voor ook 16% van de opgave te realiseren.

Aandeel in gemeente Elburg

Totale woningvoorraad gemeente Elburg	9274
Corporatiebezit	2393 (26%)

Bezit Omnia Wonen (daeb en niet-daeb)	394
---------------------------------------	-----

bezit Omnia Wonen van alle woningen	4%
bezit Omnia Wonen van corporatiebezit	16%

Bron: WoOn 2018 uit CBS 2019



SCHEEFGRROI

In Elburg wonen relatief minder huishoudens die aangewezen zijn op huurtoeslag. De bestaande woningen worden voor bijna 25 % bewoond door huishoudens die wat inkomen betreft niet op de sociale huurwoningen zijn aangewezen. Dit is meer dan het landelijke gemiddelde. Kortom, er zit ruimte in de voorraad wanneer een deel van deze huishoudens zou doorstromen naar een passender woning.

Hierbij komt dat de streefhuur met 67,5 % van wat maximaal gevraagd mag worden laag is. Dit geldt zeker voor de heel grote woningen.

INKOMENSSITUATIE HUISHOUDENS

	Nederland	Elburg
HT-grens	21%	14%
EC-grens	22%	25%
<€46.261	12%	13%
>=€ 46.261	46%	47%

De portefeuillestrategie: inzet van Omnia Wonen

BESCHIKBAARHEID

Omnia Wonen zal haar voorraad laten groeien met ca 30 woningen (=16% van de opgave). Op dit moment zijn er voor 90 woningen harde plannen. Verkoop van grote eengezinswoningen die minder in de vraag voorzien is gewenst.



Minimale groei van het aantal woningen

ca. 90 Nieuwbouw

ca. 30 woningen mogelijk meer

BETAALBAARHEID

De huurprijzen van de woningen in Elburg zijn relatief betaalbaar. Wel is er een wat scheve verhouding in prijs/kwaliteit bij de heel grote woningen.

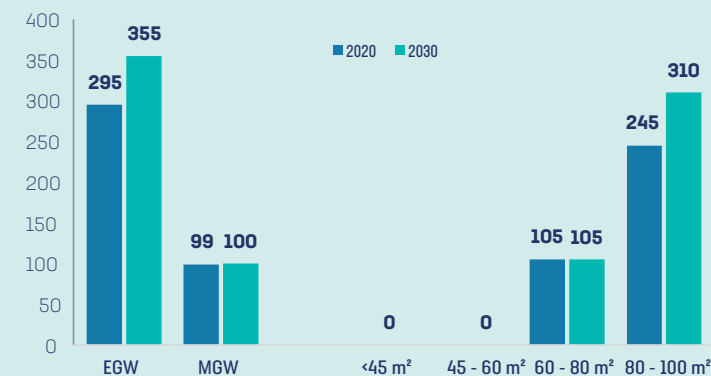
DOELGROEPEN VOOR NIEUWBOUW

- starters en senioren
- beperkt: gezinnen, bij voorkeur levensloopbestendige woningen

DOORSTROMING

Een kleine 25 % van de sociale huurwoningen wordt bewoond door niet-doelgroepen. Omnia Wonen zet in op bevordering van de doorstroming van deze groep om zo de bestaande voorraad beter te gaan benutten.

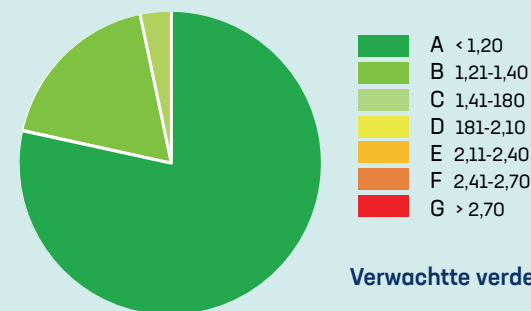
GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE PORTEFEUILLE:



De huidige plannen leiden tot groei van het aantal grote woningen, gewenst zijn meer kleine woningen. Verkoop van grote eengezinswoningen is aan de orde.

KWALITEIT EN VERDUURZAMING

De technische kwaliteit in Elburg is over het algemeen goed. Na uitvoering van isolerende maatregelen in de komende tien jaar zal de label-verdeling als volgt zijn:



Verwachte verdeling 2030

Voor de langere termijn verduurzaming stelt Omnia Wonen een Routekaart op. Deze bespreken we graag met de gemeente (eind 2020).