

bijlage I

analyse en achtergrond

woonvisie 2024-2028 gemeente Ameland

HUDIGE WONINGMARKT GEMEENTE AMELAND

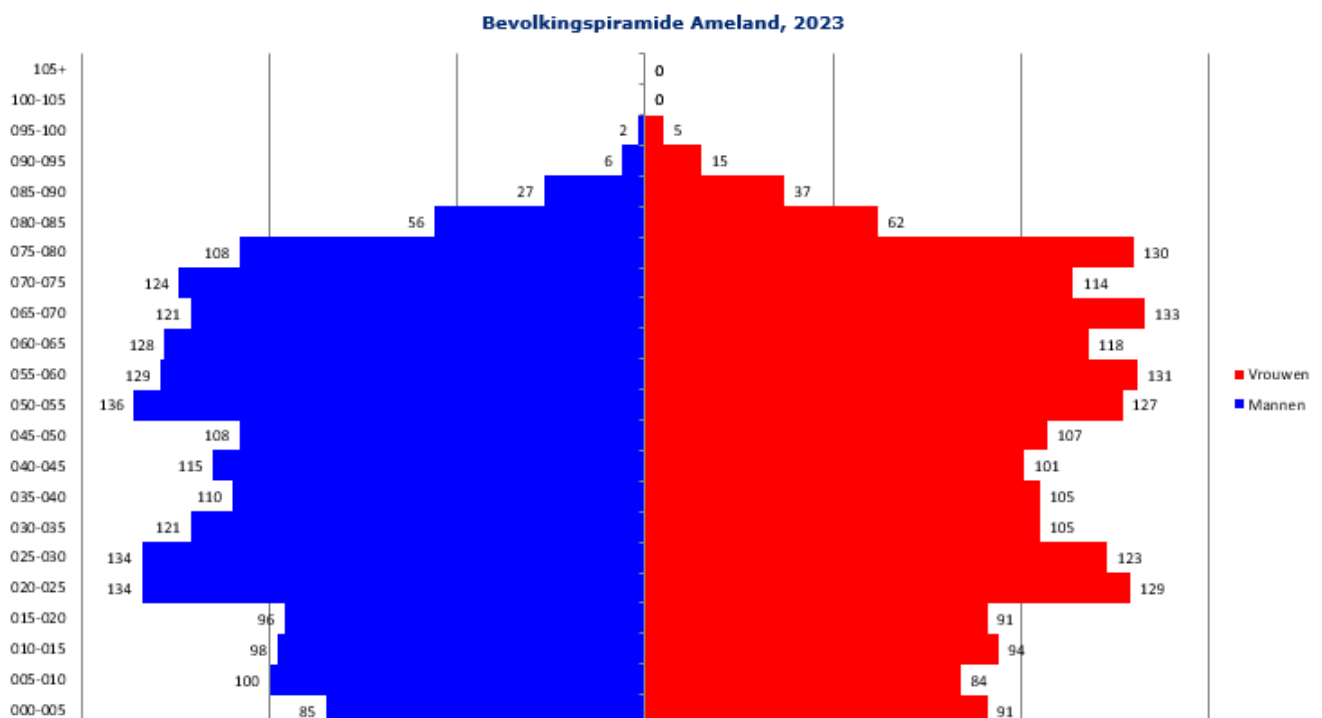
Het aantal geregistreerde inwoners op Ameland bedraagt 3840 personen. De woningvoorraad op Gemeente Ameland omvat 1859 wooneenheden. Van deze woningen is ruim 67% een koopwoning en worden bewoond door de eigenaar, enkele zijn nog in gebruik als 2^e woning. De helft van de huurwoningen (16%) wordt verhuurd door het Gemeente Woningbedrijf Ameland en de overige 16% is particuliere verhuur en onbekend. Deze overige huurwoningen zijn in eigendom van bedrijven, particulieren en beleggers en worden niet bewoond door de eigenaar van de woning. (Bron: Allecijfers.nl – september 2023).

In vergelijking met de regio heeft gemeente Ameland relatief veel koopwoningen en weinig sociale huurwoningen. De huidige zoektijd voor een sociale huurwoning is daarentegen in 2023 < 1 jaar. In deze woonvisie wordt de recreatieve wooneenheden (verhuur) buiten beschouwing gehouden omdat deze woning geen permanente woonfunctie hebben.

ONTWIKKELINGEN

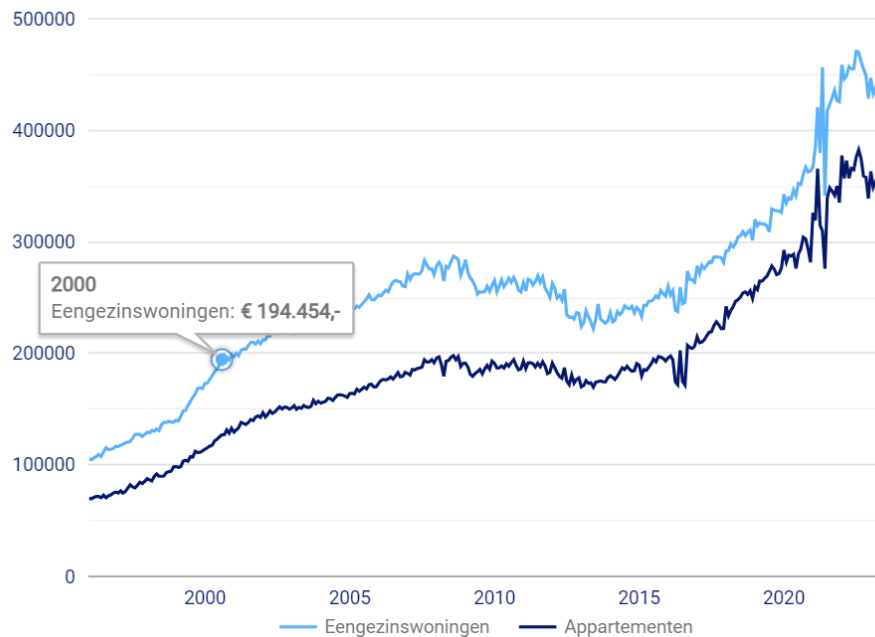
Ontwikkelingen en trends die belangrijk zijn voor deze Woonvisie:

- **Het aantal alleenstaande huishoudens neemt toe.**
Naar verhouding neemt het aantal huishoudens sterker toe dan het aantal inwoners. De gemiddelde huishoudensgrootte zal in de komende periode afnemen van 2,2 (in 2011) naar 2,1 (2023) personen per huishouden. Vooral als gevolg van de verdere vergrijzing neemt het aantal kleine huishoudens naar verhouding toe. In de toekomst is de behoefte dus meer gericht op kleinere, vooral levensloopgeschikte woningen (geschikt voor ouderen én andere leeftijdsgroepen). Jonge huishoudens vragen vaak niet specifiek om een gelijkvloerse woning, maar vooral om een betaalbare woning.
- **Het aantal 75-plus huishoudens neemt toe**
Tussen 2024 en 2044 zal het aantal 75-plus huishoudens sterk toenemen (+50%). Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie van 65 tot 74 jaar zal tot 2030 toenemen. Het aantal alleenstaande personen in grote eengezinswoningen neemt daardoor ook toe, gezien de woningvoorraad samenstelling op Ameland.



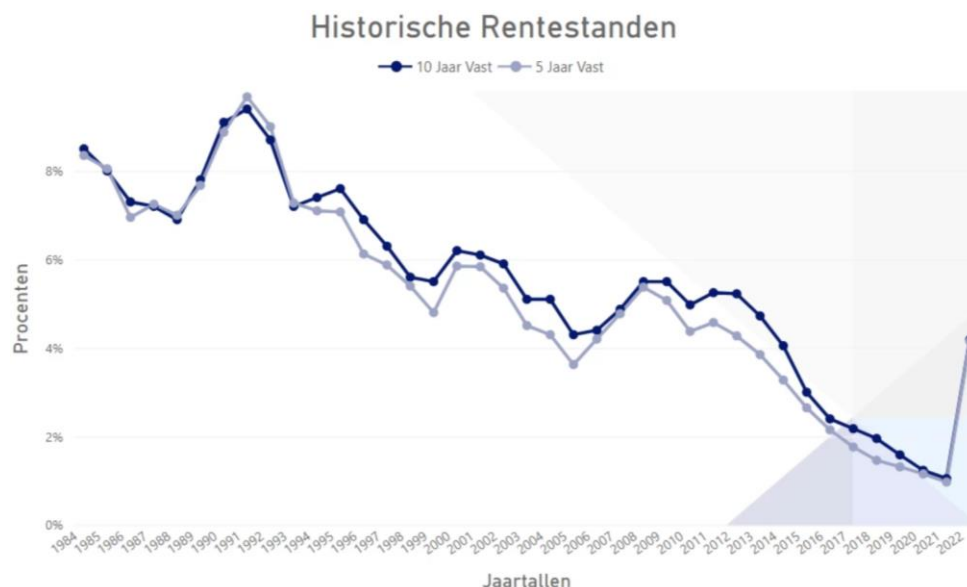
- **Prijsstijgingen koopwoningen, renteontwikkeling en energielasten**

Van oudsher staat de vraag en aanbod van huur- en koopwoningen op het eiland onder druk. In Nederland was van 2013 tot 2022 sprake van een huizenprijzen stijging (zie grafiek prijsontwikkeling Nederland 1996 t/m aug. 2023, bron: De Hypotheker). In de loop van 2022 begon een daling van de huizenprijzen in te zetten in de meeste gebieden van Nederland. Toch zijn er per regio en per woningtype ook nog altijd grote verschillen te onderkennen. Op Ameland is sinds 2022 een toename waarneembaar in het aantal te koop aangeboden woningen, de prijzen laten vanaf 2022 gemiddeld genomen een stabilisatie zien.



Bron: De Hypotheker

Na een periode van historische lage rentestanden in 2020 en 2021 is sinds eind 2022 een weer een sterke stijging van de hypotheekrente zichtbaar (bron: De Hypotheker). De huidige rentestand maakt dat met hetzelfde inkomen minder geleend kan worden dan in voorgaande jaren. Tegelijk blijven de relatief hoge (en onzekere) energieprijzen druk zetten op de maandelijkse woonlasten.



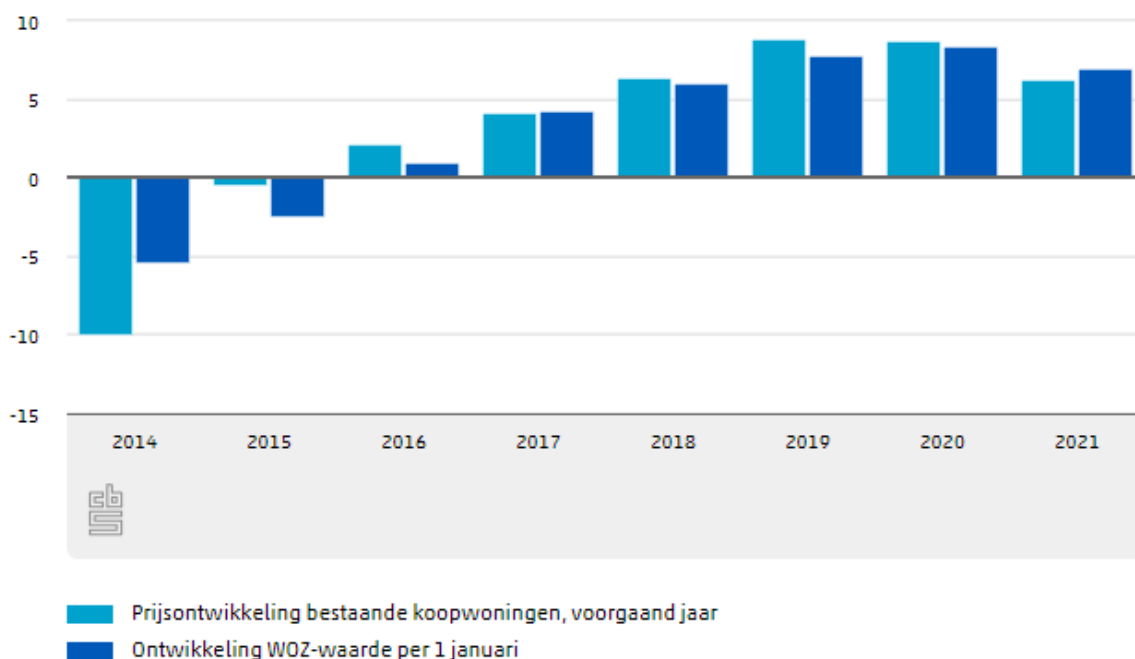
Bron: De Hypotheker

- **WOZ waarde ontwikkeling**

De WOZ waarden in Nederland volgen de prijsontwikkeling van de markt. In de onderstaande tabel is te zien hoeveel woningen er zijn binnen een bepaalde WOZ categorie zijn. We zien een sterke afname in de laagste categorieën en de hoge categorieën nemen sterk toe. Dit laat zien dat het snel anticiperen met de bindingsgrens voor koopwoningen van groot belang is om dezelfde woningen onder de bescherming van de huisvestingsverordening te laten vallen.

WOZ-waarde van woningen en verkoopprijzen bestaande koopwoningen van het voorgaand jaar

%-verandering t.o.v. een jaar eerder



Bron: CBS WOZ-waarde - prijsontwikkeling bestaande koopwoningen

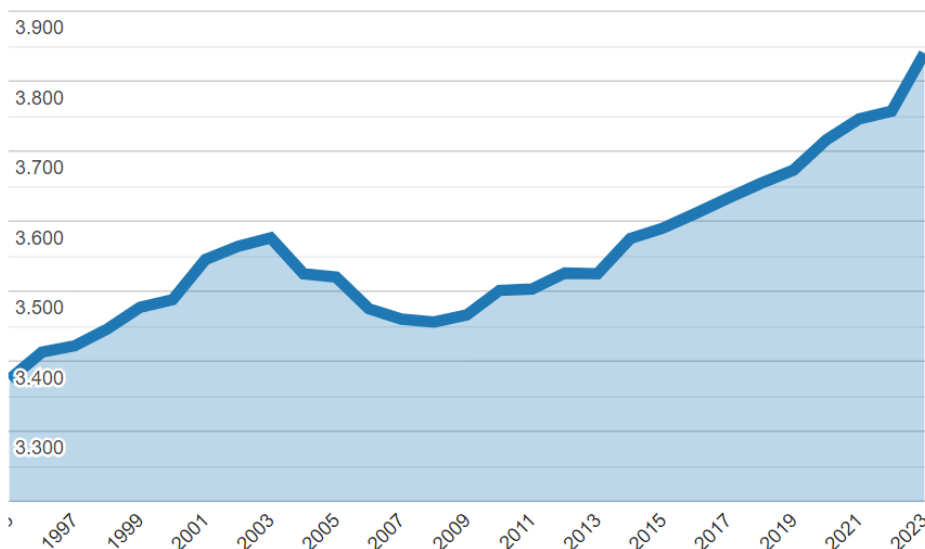
Ontwikkeling WOZ-waarde 2017 <> 2022									
X € 1.000	tot 150	150-225	225-300	300-375	375-450	450-525	>525	totaal	stijging
Jaartal									
2017	233	483	434	223	49	14	14	1450	1,9%
2018	221	479	428	238	70	17	16	1469	4,4%
2019	215	446	417	278	98	14	18	1486	4,7%
2020	204	428	402	302	118	26	20	1500	3,4%
2021	166	381	385	342	174	41	31	1520	7,5%
2022	143	202	383	343	283	147	75	1576	20,3%*

* stijging t.o.v. 2017 in vergelijking met 2022. De overige percentages zijn t.o.v. voorgaand jaar.

Bron: WOZ gemeente Ameland

BEVOLKINGSGROEI

Het aantal inwoners van Ameland is met 466 personen toegenomen in de periode van 1995 tot 2023. Dit is een stijgingspercentage van 14%. Het betreft hierbij het aantal personen die per 1 januari in het bevolkingsregister is vastgelegd.



Bron: Allecijfers.nl – september 2023

VERGRIJZING EN ONTGROENING

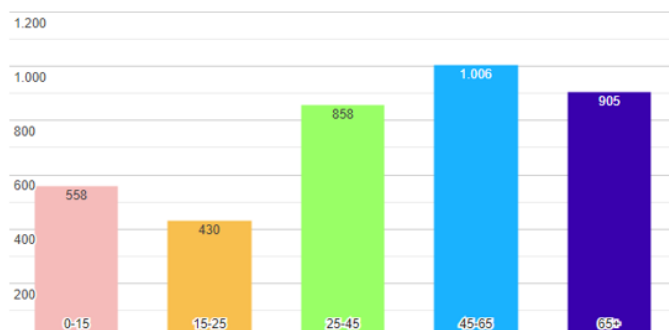
De vergrijzing is een algemene demografische ontwikkeling in Nederland, maar is relatief sterk op Ameland. De babyboomgeneratie heeft inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en schuift de komende decennia door naar de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder.

In de periode 2024 – 2044 zal het bewonersdeel 65+ sterk stijgen tot 50%+

Naast vergrijzing zien wij ook ontgroening. Er worden minder kinderen geboren. Ook dit is een algemene trend in Nederland.

De lage leeftijdscategorie van 15-25 jaar is verklaarbaar door het feit dat deze “jongeren” dikwijls ingeschreven staan aan de vast wal omdat ze daar studeren. Daarnaast blijft ook een deel van de eilander jeugd na de studie aan de wal om daar te werken en wonen.

Inwoners naar leeftijd - gemeente Ameland



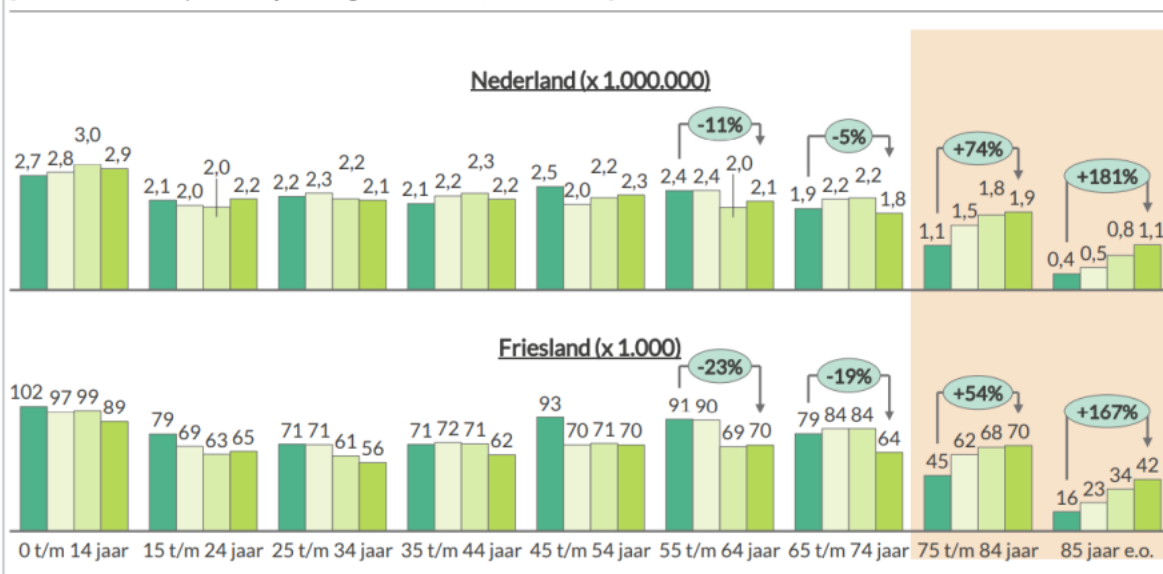
Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2022 per leeftijdsgroep.

Bevolking	Waarde
Inwoners	3.757
Mannen	1.894
Vrouwen	1.863
0 tot 15 jaar	558
15 tot 25 jaar	430
25 tot 45 jaar	858
45 tot 65 jaar	1.006
65 jaar of ouder	905
Ongehuwd	1.744
Gehuwd	1.568
Gescheiden	234
Verweduwd	211

Bron: Allecijfers.nl - december 2022

Prognoses kennen altijd een bepaalde mate van onzekerheid. Impactvolle maatschappelijke en economische ontwikkelingen kunnen hierop van invloed zijn.

Bevolkingsprognose Nederland en Friesland
[Aantal inwoners per leeftijdscategorie, x 1.000, 2020-2050]



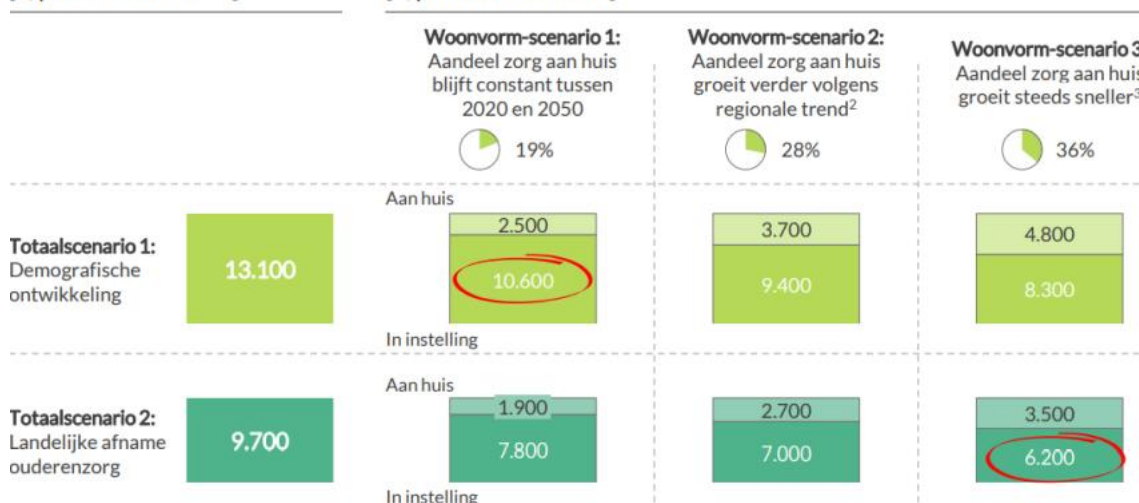
Bron: Gupta analyse (2021) Prognose van aantal inwoners dat gebruik maakt van Wlz, verpleging en verzorging.

Door demografische ontwikkelingen, wijzigende wet- en regelgeving (inclusief financiering) en veranderende zorg- en woonvoorkeuren verandert er veel in het sociaal domein. Ouderen en kwetsbare doelgroepen wonen langer zelfstandig en de toegang tot voorzieningen is beperkt voor handen op het eiland. Er wordt daardoor een groter beroep gedaan op de eigen kracht van inwoners en hun omgeving.

Voor de leefbaarheid is het van groot belang zorgpartijen, zorgvragers en buurtbewoners aan elkaar te verbinden. Het scheiden van wonen en zorg vraagt meer van de sociale omgeving van de zorgvragers. Er is naar verwachting een toenemende vraag naar geclusterde woningen. Geclusterd wonen helpt mensen langer zelfstandig te wonen, bestrijdt eenzaamheid, stimuleert sociale activering en maakt een efficiënte inrichting van de (thuis)zorg mogelijk.

Wlz-gebruikers in 2050
[#, provincie Friesland]

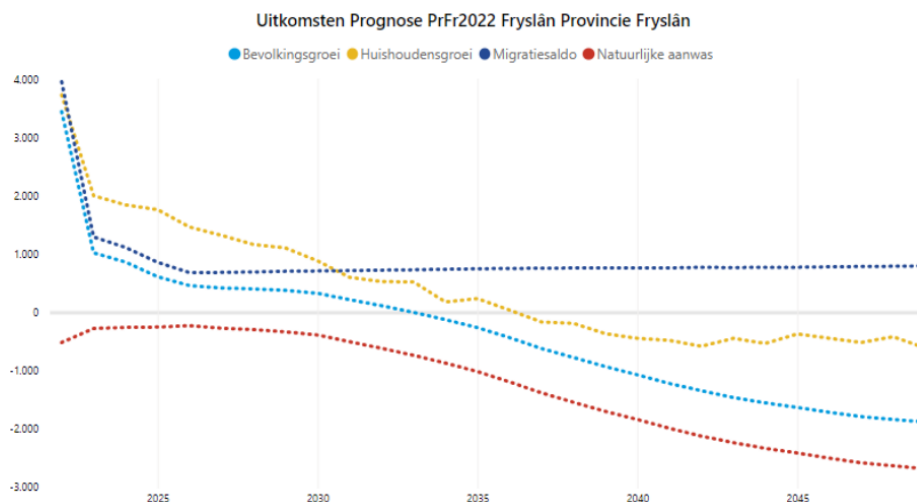
Wlz-gebruikers naar woonvorm, 2050¹
[#, provincie Friesland]



Bron: Gupta analyse (2021) Scenario's in de vraag naar huisvesting voor Wlz, V&V, in instelling of thuis.

WONINGBEHOEFTE EN WONINGBOUWAFSPRAKEN

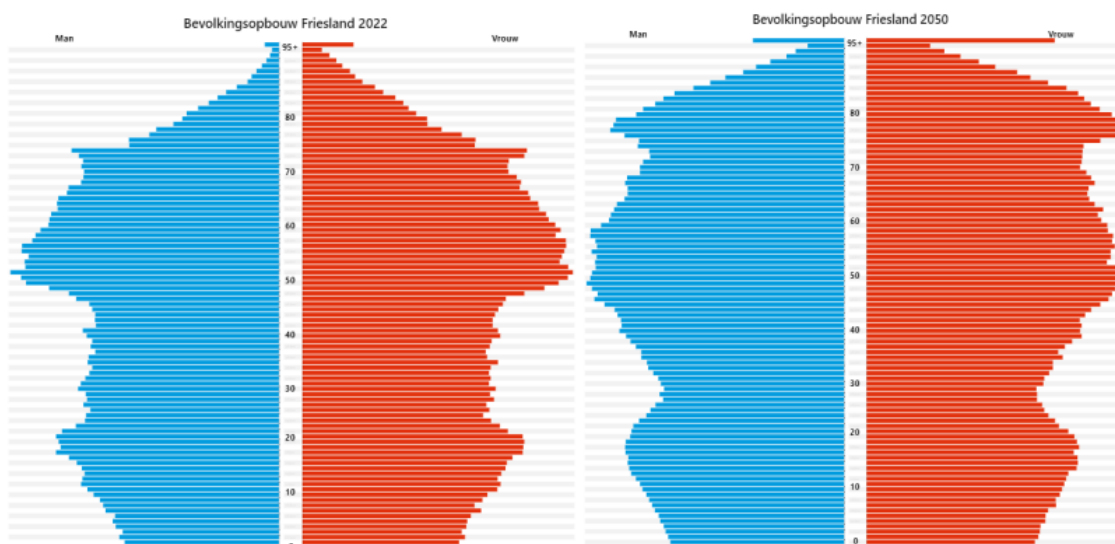
De verwachting is dat, op basis van gegevens van Provincie Friesland, in de periode van 2022 tot 2031 er 5,1% huishoudens bijkomen. Tot 2030 is er voor de verwachte huishoudensgroei van gemeente Ameland een ontwikkelings- en groeiopgave opgenomen in de Woondeal.



Bron: Provincie Fryslân - Bevolkingspiramide provincie Fryslân 2022 – 2050

De verwachting is dat na 2030 het aantal huishoudens weer zal gaan afnemen. De veranderingen in de bevolkingssamenstelling (ontgroening/ vergrijzing), woonwensen en migratiestromen bepalen onder meer, hoe de woningbehoefte zich de komende jaren zal ontwikkelen.

Onderstaande bevolkingspiramides laten zien hoe de bevolkingsopbouw van o.a. Fryslân (en ook Nederland als geheel) geleidelijk verandert tussen 2022 – 2050.



Bron: Provincie Fryslân - Bevolkingspiramide provincie Fryslân 2022 – 2050