



Woningmarktanalyse

Gemeente Nieuwegein



Datum:
Companen:

30 januari 2019
Bram Klouwen, Margot Vreman

Woningmarktanalyse gemeente Nieuwegein

Voor u ligt de deelrapportage van de gemeente Nieuwegein als onderdeel van het regionale woningmarktonderzoek in de regio Utrecht (U16). In de woningmarktanalyse heeft Companen de belangrijkste opgaven op de woningmarkt in beeld gebracht: de 'woningmarktfunctie' van de verschillende gemeenten, kansen voor verschillende groepen op de woningmarkt, verdringing van groepen en verwachte toekomstige vraagontwikkeling op de korte en lange termijn.

De woningmarktanalyse is beleidsarm, en gaat uit van de huidige verhoudingen binnen de regionale woningmarkt. Dit betekent dat de uitkomsten soms niet overeen komen met huidig of toekomstig gemeentelijk beleid. De uitkomsten bieden de mogelijkheid om bepaalde beleidskeuzes te maken of te heroverwegen. Onderbouwing van de analyse vindt u in de Factsheet.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van de woningmarkt. Hiervoor zijn de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en woningvoorraad in beeld gebracht. Het tweede hoofdstuk laat de dynamiek op de woningmarkt zien aan de hand van de verhuizingen en ontwikkelingen op de koop en huurwoningmarkt. Vervolgens wordt in hoofdstuk drie, aan de hand van diverse leefstijlen, een beeld gegeven van de functie van Nieuwegein op de woningmarkt. In het vierde hoofdstuk wordt de vertaalslag gemaakt naar de toekomstige woningbehoefte en wordt de kwalitatieve mismatch in beeld gebracht. Als laatste onderdeel van deze rapportage worden enkele aandachtspunten voor beleid meegegeven.

Inhoud

1	Huidige situatie op de woningmarkt	3
	Bevolkings- en huishoudenssamenstelling	3
	Woningvoorraad en bewoning	4
2	Dynamiek op de woningmarkt	5
	Verhuizingen – wie komt waar vandaan	5
	Ontwikkeling verkoopscores	7
	Ontwikkeling verhuurscores	8
3	Functie Nieuwegein op de woningmarkt	9
	Leefstijlen en woonmilieus	9
4	Woningbehoefte naar de toekomst	13
	Prognose huishoudensontwikkeling	13
	Kwalitatieve mismatch	14
	Vraag en aanbod in relatie tot inkomen	15
	Confrontatie behoefte en plannen	16
5	Aandachtspunten voor beleid	17
	Opgave ontwikkeling voorraad	17
	Overige aandachtspunten	17

1 Huidige situatie op de woningmarkt

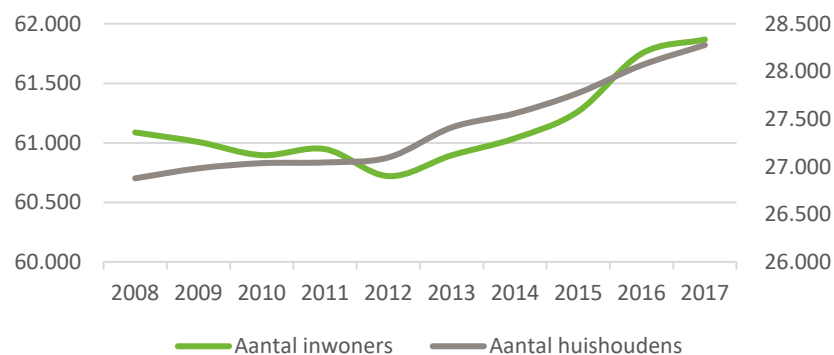
Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

In de gemeente Nieuwegein wonen per 1 januari 2017 62.000 inwoners. Dit aantal is sinds 2013 gestegen met circa 800 personen. Het aantal huishoudens is in dezelfde periode met 1.400 gestegen. Tot 2013 verhuisden per saldo meer mensen uit Nieuwegein dan naar Nieuwegein toe kwamen. Sinds 2013 zijn vestiging en vertrek meer in evenwicht. De groei van de gemeente komt in hoofdzaak door meer geboorte dan sterfte.

In Nieuwegein is bijna de helft van de bevolking 45 jaar of ouder. Dit aandeel is de afgelopen jaren ook verder gegroeid. Het aandeel jongeren, met name tussen 25 en 45 jaar, is afgenomen.

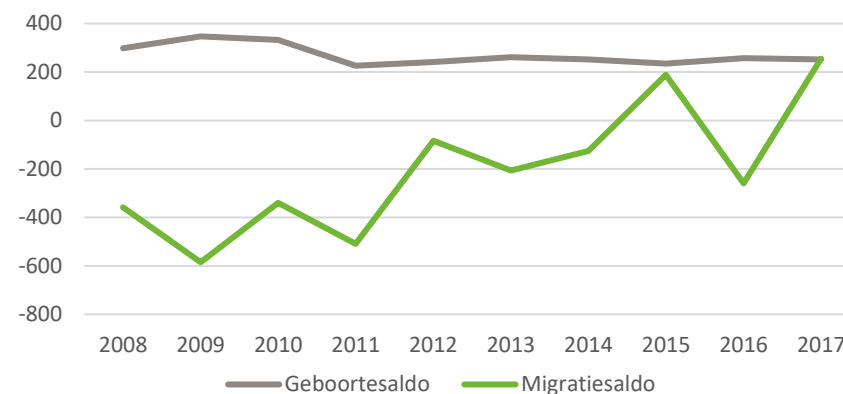
In Nieuwegein wonen veel 1- en 2-persoonshuishoudens (jong en oud). Alleen gemeente Utrecht heeft in verhouding meer 1- en 2-persoonshuishoudens. Nieuwegein telt veel 'empty-nesters', stellen waarvan kinderen het huis hebben verlaten. Dit is een logisch gevolg van de snelle groei van Nieuwegein in de jaren '70 en '80. Toen zijn veel inwoners als jong gezin naar Nieuwegein verhuisd. Nu, circa 40 jaar later, zijn zij veelal 65 jaar of ouder.

Figuur 1: Ontwikkeling inwoners (links) en huishoudens (rechts) 2008 - 2017



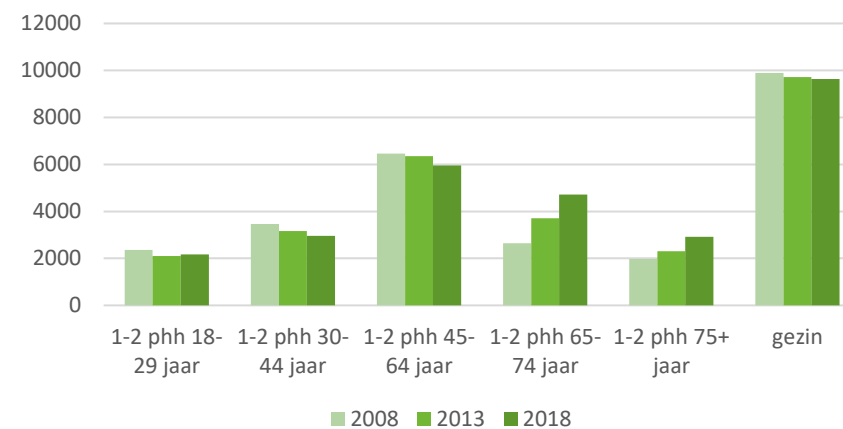
Bron: CBS, bewerking Companen 2018.

Figuur 2: Ontwikkeling huishoudenstype naar leeftijd 2008 - 2018



Bron: CBS, bewerking Companen 2018.

Figuur 3: Ontwikkeling binnenlandse migratie- en geboortesaldo 2008 - 2017

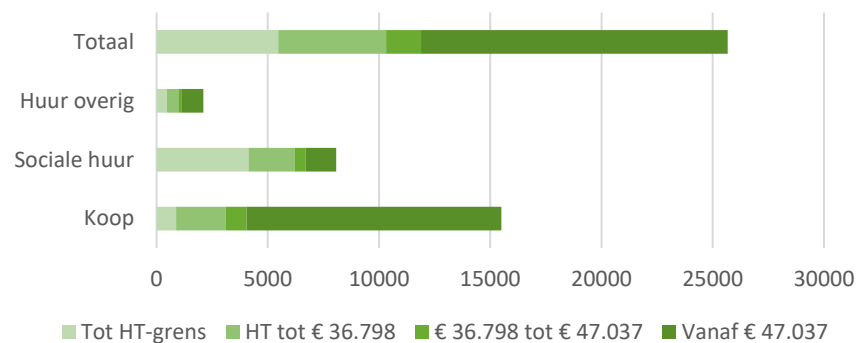


Bron: CBS, bewerking Companen 2018.

Woningvoorraad en bewoning

In Nieuwegein staan 27.697 woningen, waarvan 16.506 koop (60%), 8.673 huurwoningen van toegelaten instellingen, bijna allemaal sociaal (31%) en 2.518 particuliere huur (9%). In Nieuwegein behoort 40% van de huishoudens tot de wettelijke doelgroep van de corporaties (belastbaar jaarinkomen tot € 36.798). Dat is iets hoger dan het landelijke gemiddelde van rond 35%. In de regio hebben alleen Zeist en Utrecht een hoger aandeel huishoudens met een inkomen onder € 36.798. Van de huurders in de sociale huur heeft 23% een inkomen boven de doelgroepgrens.

Figuur 4: Inkomensgroepen naar eigendom



Bron: Lokale monitor wonen 2018, bewerking Companen.

Tabel 1: Vergelijking gemeenten en regio U16, aandeel 65+, gezin, lage inkomens en sociale huur (aandeel ten opzichte van alle huishoudens)

	% 65+	% gezin	% < € 36.798	% sociale huur van toegelaten instellingen*
De Bilt	23,7%	33,7%	37,4%	25,9%
Bunnik	21,7%	37,2%	28,9%	15,6%
Houten	13,6%	43,8%	29,4%	24,5%
IJsselstein	16,7%	41,2%	35,7%	25,0%
Lopik	16,5%	43,1%	38,8%	17,3%
Montfoort	18,8%	40,4%	33,0%	15,4%
Nieuwegein	19,4%	33,8%	40,2%	30,7%
Oudewater	20,1%	38,8%	38,9%	21,0%
De Ronde Venen	20,1%	38,3%	35,5%	23,8%
Stichtse Vecht	19,6%	37,7%	35,7%	22,7%
Utrecht	10,3%	26,3%	44,3%	32,1%
Utrechtse Heuvelrug	23,9%	33,2%	35,7%	23,1%
Vianen	20,2%	39,8%	39,7%	32,9%
Wijk bij Duurstede	18,5%	38,9%	33,9%	24,1%
Woerden	18,1%	38,6%	35,7%	23,1%
Zeist	20,6%	32,4%	42,5%	30,5%
Regio U16	16,0%	32,5%	39,4%	27,9%

Bron: CBS statline, bewerking Companen 2018.

2 Dynamiek op de woningmarkt

Verhuizingen – wie komt waar vandaan

Circa 45% van de verhuizingen vindt plaats binnen de gemeente Nieuwegein. Bijna 20% van alle vestigers in Nieuwegein komt uit de stad Utrecht. Naast Utrecht heeft Nieuwegein ook een woningmarktrelatie met IJsselstein, en vervolgens Houten en Vianen. Er zijn relatief weinig vestigers van buiten de regio. Waarin bij vrijwel alle gemeenten er veel vertrek is naar Amsterdam, zien we dat vanuit Nieuwegein relatief weinig. In de gemeente komen veel jonge stellen en gezinnen met kinderen wonen. Deze groepen verhuizen in de gemeente nauwelijks door.

In alle leeftijdsgroepen was er de afgelopen jaren sprake van per saldo vertrek. Jongeren vertrekken uit Nieuwegein, maar blijven vaak binnen de regio; zij gaan naar Utrecht. Gezinnen komen per saldo vanuit de regio (met name uit de gemeente Utrecht) in Nieuwegein wonen, maar gaan bij vertrek veelal de regio uit. Vertrekkers hebben vaak een hoger inkomen.

Tabel 2: Vestiging en vertrek naar inkomen 2007 - 2017 (buiten U16)

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Tot HT-grens	1.464	1.651	-187
HT tot € 36.798	479	485	-6
€ 36.798 tot € 47.037	501	536	-35
Vanaf € 43.037	2.868	3.609	-741

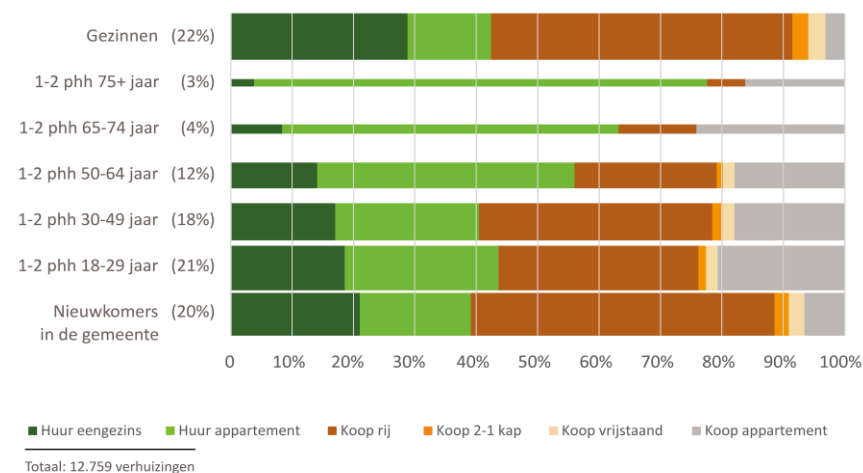
Bron: CBS microdata 2018.

Verhuisvoorkeuren

De meeste verhuizingen zijn er bij jongeren tot 30 jaar. Deze groep verhuist naar grondgebonden rijwoningen zowel in de huur als in de koop. Ook verhuizen veel jonge huishoudens naar een huurappartement in IJsselstein. In deze appartementen wonen zij gemiddeld korter dan in een eengezinswoning. Bij huishoudens van 30 jaar of ouder zijn er verhoudingsgewijs minder verhuizingen. Verhuizers uit deze groep komen relatief vaak uit de gemeente zelf, en verhuizen, zeker op

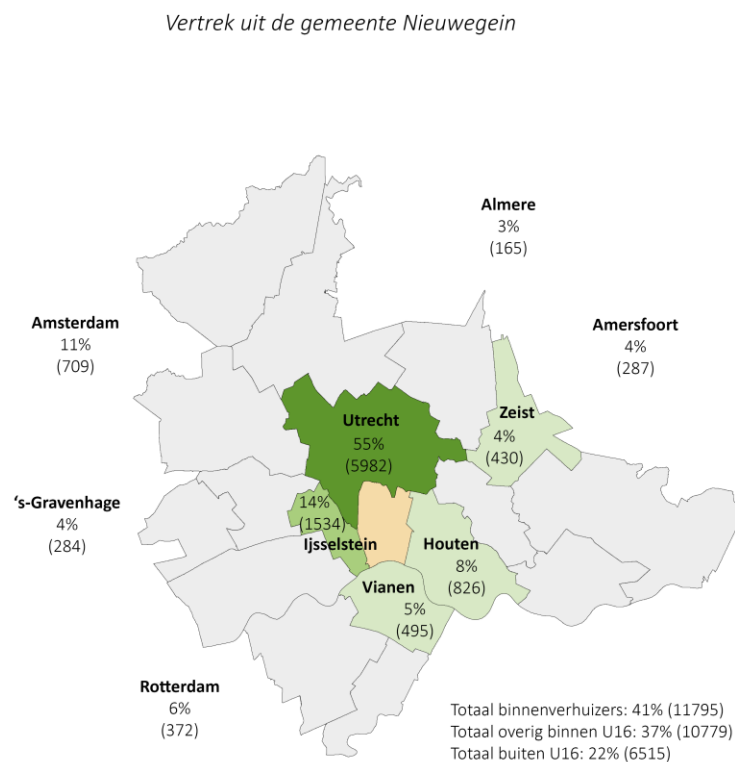
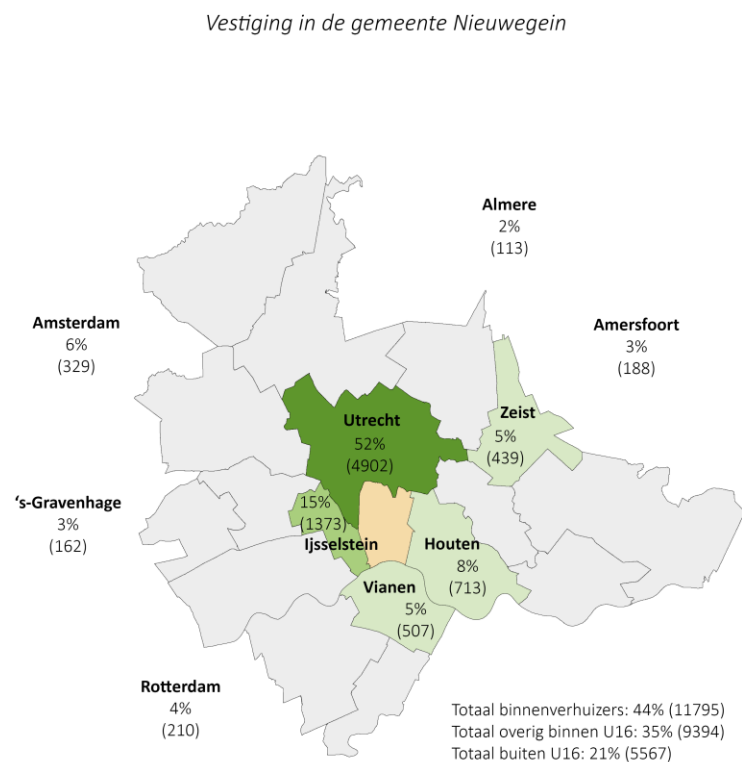
hogere leeftijd, vaker naar een (huur)appartement. Ook gezinnen (met kinderen) vormen een grote groep verhuizers, zij het een kleinere groep dan de jongeren tot 30 jaar. Voor een deel is deze groep qua inkomen aangewezen op een sociale huurwoning, dit is dan ook terug te zien in de verhuisbewegingen. Het grootste deel van de gezinnen verhuist naar een grondgebonden rijwoning. Onder 50-plussers zien we niet of nauwelijks nog verhuisbewegingen. Zij blijven in veel gevallen zitten; gebonden aan de huidige woning en omgeving. Het deel van de ouderen dat wel verhuist kiest grotendeels voor een (huur)appartement. Jongere ouderen (tussen 65 en 75 jaar) kiezen vaker voor een koopappartement. Dit zien we vaker, en hangt samen met het generatieverschil tussen mensen die voor en na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn. De oriëntatie op koopwoningen neemt bij jongere generaties verhoudingsgewijs toe.

Figuur 5: Verhuisvoorkeuren per doelgroep



Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Figuur 6: Verhuisbewegingen vestiging en vertrek 2007 - 2017



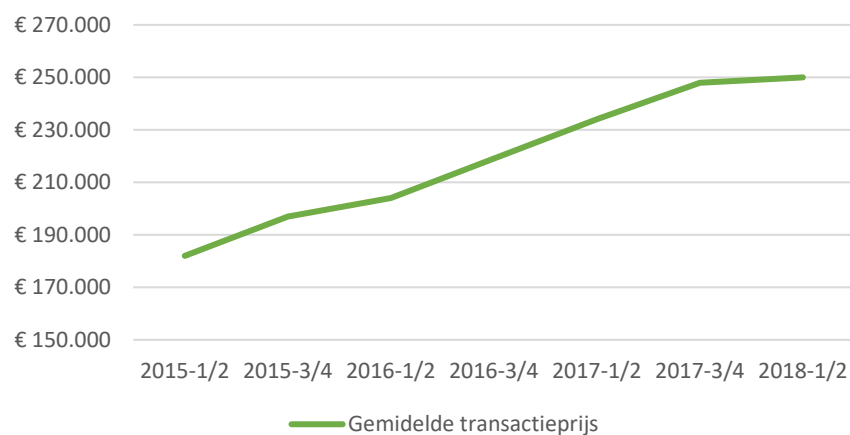
Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

In het figuur is aangegeven hoeveel vestigers (huishoudens) in de gemeente Nieuwegein komen wonen, en waar zij vandaan komen. In het andere figuur geldt dit voor de vertrekkers. In Nieuwegein zijn bijvoorbeeld 4.902 huishoudens uit Utrecht komen wonen. Dit is 52% van alle vestigers die naar de gemeente Nieuwegein toe trekken.

Ontwikkeling verkoopscores

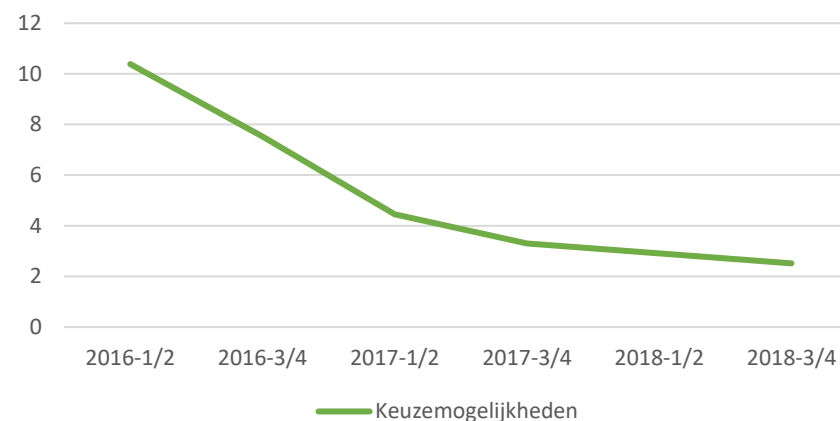
De woningmarkt staat onder druk. Dat blijkt uit het feit dat het aantal verkochte woningen sinds 2015 bijna is verdubbeld en dat de transactieprijzen toenemen. Er lijkt stabilisatie in het aantal verkopen vanaf 2016, en van de gemiddelde verkoopprijs vanaf begin 2018. Een belangrijke indicator voor de druk op de koopwoningmarkt is de verhouding tussen het aantal verkochte en het aantal aangeboden woningen. In Nieuwegein zien we dat begin 2016 per verkochte woning er circa 10 te koop stonden. Inmiddels is het aanbod gedaald naar iets meer dan 2 woningen. Dit geeft aan dat de koopwoningmarkt onder druk staat, zeker ten opzichte van het regionale gemiddelde van 5 woningen.

Figuur 7: Ontwikkeling transactieprijz



Bron: Woningmarktcijfers.nl en funda.nl, bewerking Companen.

Figuur 8: Keuzemogelijkheid koper

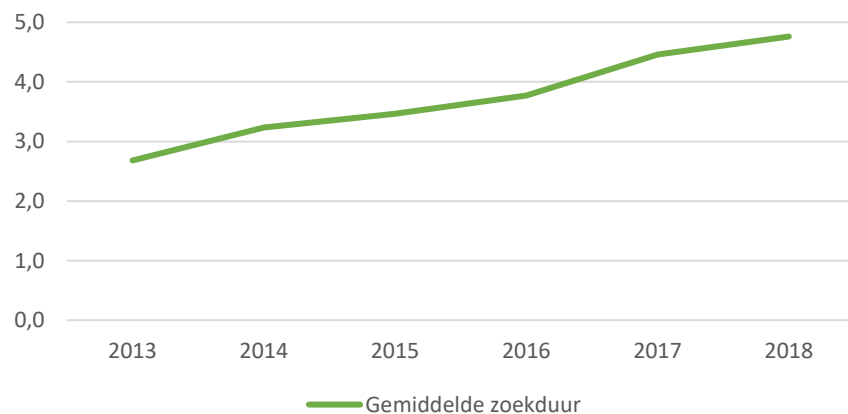


Bron: Woningmarktcijfers.nl en funda.nl, bewerking Companen.

Ontwikkeling verhuurscores

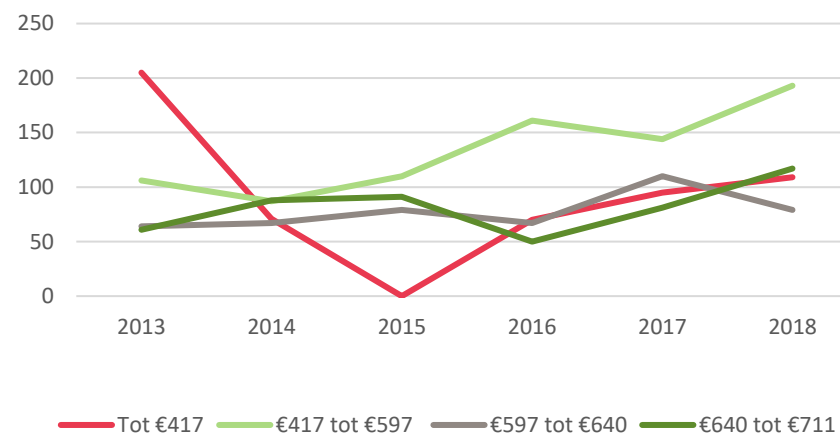
Bij de druk op de huurwoningmarkt kijken we naar het aantal reacties per aangeboden woningen en de actieve zoekduur van woningzoekenden die uiteindelijk een woning hebben gevonden (het moment van eerste reactie tot verhuring). Voor de huurwoningmarkt in Nieuwegein was de actieve zoekduur in 2018 circa 4,8 jaar. De actieve zoekduur is daarmee in bijna zes jaar tijd met bijna twee jaar toegenomen. Daarnaast zien we ook een groei in het aantal reacties in de verschillende prijssegmenten. De meeste vraag lijkt te zijn naar huurwoningen met een prijs tussen de € 417 en de € 597. Het aantal reacties is in dit segment de afgelopen jaren verdubbeld. Een waarschijnlijke verklaring hiervoor is de introductie van passend toewijzen, waardoor mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens nog enkel in aanmerking komen voor woningen onder € 597.

Figuur 9: Gemiddelde zoekduur



Bron: RWU 2018, bewerking Companen 2018.

Figuur 10: Aantal reacties per woning naar huurprijs



Bron: RWU 2018, bewerking Companen 2018.

3 Functie Nieuwegein op de woningmarkt

Verschillende delen van de regionale woningmarkt in de U16 trekken bepaalde groepen woningzoekenden aan. Dit komt door een combinatie van beschikbaar aanbod en woonmilieu (met aspecten als nabijheid stad, werk, uitgaan, natuur en uitstraling van een gebied). Op grond van deze kenmerken en vestiging van huishoudens naar kenmerken is een inschatting te maken van de functie van een gebied op de regionale woningmarkt. De beschrijvingen bieden input voor nadere beleidsafwegingen ten aanzien van gebiedsontwikkelingen, en regionale afstemming hierin: versterken van bestaande woonmilieus of woonmilieus aanpassen.

Leefstijlen en woonmilieus

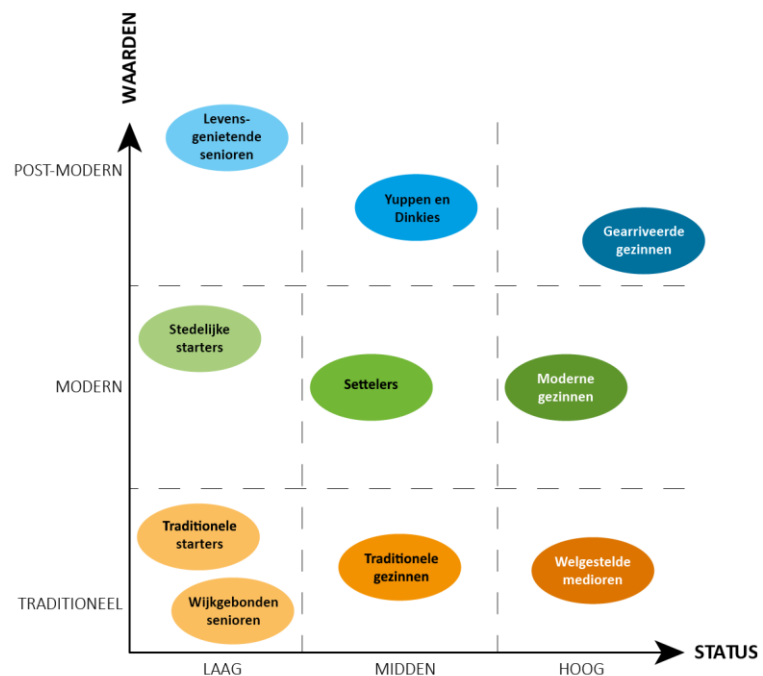
De vraag naar woningen is niet alleen afhankelijk van gezinsfase en inkomen, maar ook van leefstijl. Er zijn verschillende leefstijlbenaderingen die uitgaan van waardeoriëntatie (traditioneel of modern) en statusgevoeligheid. Op basis van een analyse van verschillende benaderingen hebben we een leefstijlindeling uitgewerkt.

Door per deelgebied (CBS-wijk) huishoudenskenmerken, kenmerken van vestigers (naar gezinsfase en inkomen) en omgevingskenmerken (huur-koop en prijsklasse) te combineren, geven we een indicatie van leefstijlen die in de gemeente het meest aangesproken worden.

Nieuwegein lijkt vooral in beeld bij leefstijlen met meer traditionele waarden: traditionele starters, traditionele gezinnen en wijkgebonden ouderen. Daarnaast bieden delen van Nieuwegein een woonmilieu voor groepen met een hogere statusgevoeligheid, in verschillende levensfasen. Met name Blokhoeve spreekt een brede groep aan met een hogere statusgevoeligheid en meer postmodern waardepatroon. Dit geldt tot op zekere hoogte ook voor het stadscentrum. Een deel van de wijken sluit het beste aan bij de traditionele groepen, gearriveerde gezinnen of yuppen en dinkies.

De variatie in leefstijlen biedt op gemeentelijk en regionaal niveau inzicht in leefstijlen die de gemeente op dit moment aantrekt. De aantrekkingskracht van de gemeente met het advies voor het woningbouwprogramma zoals opgenomen in hoofdstuk 5 bieden een basis voor de lokale en regionale woningmarktopgaven.

Figuur 11: Primaire leefstijlen



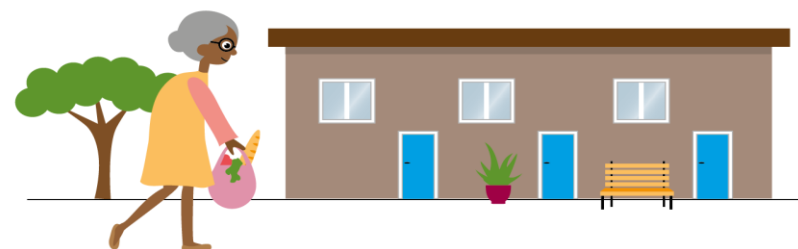
Waarden Traditionele gezinnen

- Veiligheid en rust
- Eigen plek en tuin
- Goede prijs-kwaliteitverhouding
- Binding eigen buurt
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Traditionele bewezen vormgeving
- Welstandstoezicht
- Wonen met gelijkgestemden



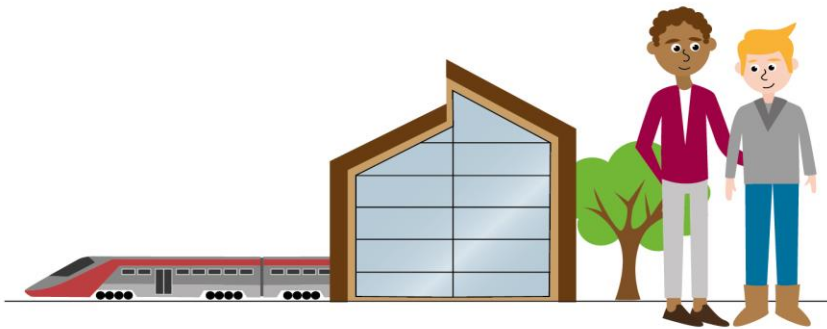
Waarden Wijkgebonden senioren

- Traditioneel, behoudend
- Sober, weinig hedonistisch, veiligheid
- Law & order, discipline, hiërarchie
- Denken in 'plichten'
- Immateriële waarden
- 'Groepsmensen': woning in de eigen kern
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Traditionele architectuur
- Nultredenwoning, grondgebonden of appartement
- Geïnteresseerd in woonzorgvarianten
- Moeite met vinden van informatie



Waarden Yuppen en Dinkies

- Woning is belangrijk
- Mag anders dan “normaal”
- Nabijheid van OV
- Voldoende ruimte voor eventueel toekomstige kinderen
- Inzet op luxe, status en comfort
- Op zoek naar gelijkgestemden
- Privacy



Bron: Companen 2018.

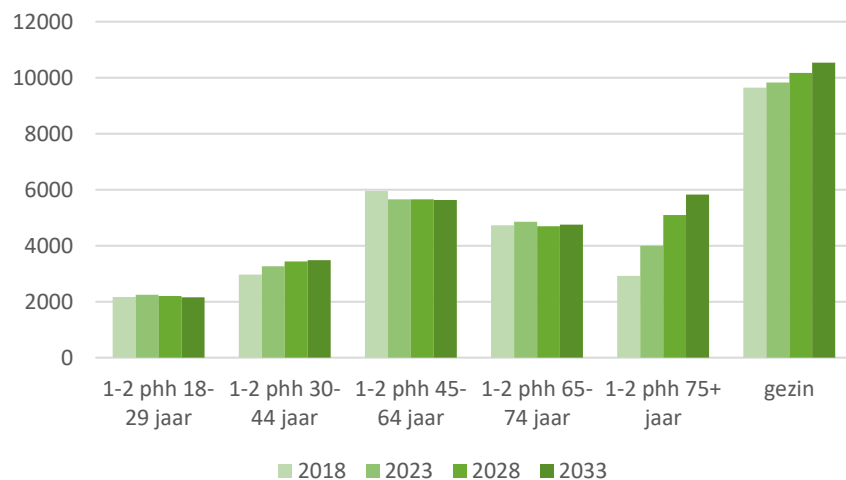
4 Woningbehoefte naar de toekomst

Prognose huishoudensontwikkeling

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige woningbehoefte is het van belang om inzicht te hebben in de huishoudensontwikkeling. De bevolkings- en woningbehoefteprognose van Primos geeft een beeld van de ontwikkeling van de gemeente uitgaande van een trendmatige vestiging van huishoudens (doorzetten trend van met name afgelopen vijf jaar).

De groei van het aantal huishoudens is een indicatie voor de gewenste toevoeging van woningen. Volgens de prognose zouden in Nieuwegein tot 2028 circa 2.900 extra woningen nodig zijn.

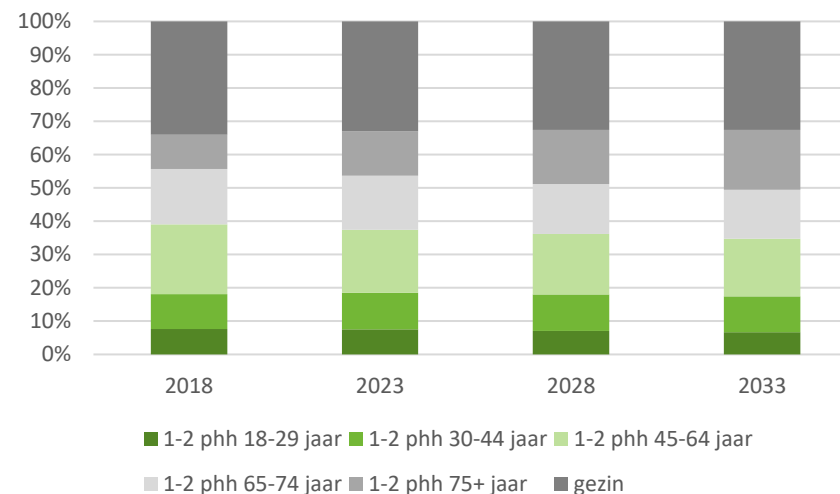
Figuur 12: Prognose huishoudens naar type en leeftijd



Bron: Primos 2017, bewerking Companen.

de prognose laat zien dat het aantal 75-plussers sterk toeneemt. Buiten de 75-plussers blijft het aantal kleine huishoudens min of meer gelijk. Bij de leeftijd van 65 tot 75 jaar neemt het aantal huishoudens na 2023 af. Het aantal mensen geboren na 1958 is dan ook relatief kleiner dan van voor 1958. De vergrijzing is in Nieuwegein daardoor relatief snel op z'n piek. Het aantal gezinnen met kinderen stijgt nog licht, al neemt hun aandeel op de totale bevolking de komende jaren iets af. De ontwikkeling van het aantal huishoudens geeft met name inzicht in de kwantitatieve woningbouwopgave. De totale opgave is daarnaast afhankelijk van de kwaliteit van de bestaande voorraad, en de eventuele mismatch op de (regionale) woningmarkt. Daarmee kan de totale kwantitatieve opgave groter zijn dan de feitelijke huishoudensgroei.

Figuur 13: Prognose huishoudens naar type en leeftijd

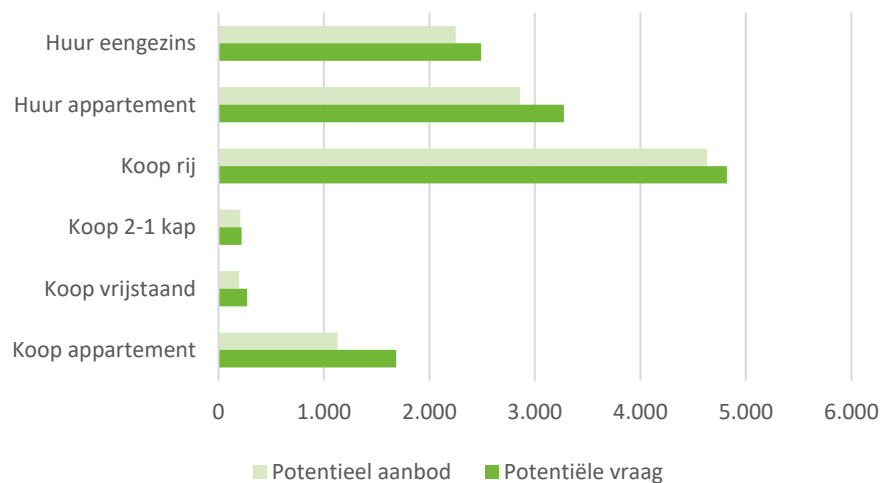


Bron: Primos 2017, bewerking Companen.

Kwalitatieve mismatch

Voor de komende jaren is het potentiële aanbod en de potentiële vraag met elkaar vergeleken. Dit hebben we gedaan door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, en daarbij veranderingen in huishoudenssamenstelling volgens de Primos 2017 mee te wegen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij hebben we als trend meegerekend dat jongere generaties meer gericht zijn op een koopwoning; conform landelijke tendensen, afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON).

Figuur 14: Verwachting vraag en aanbod naar woningtype 2018 - 2023

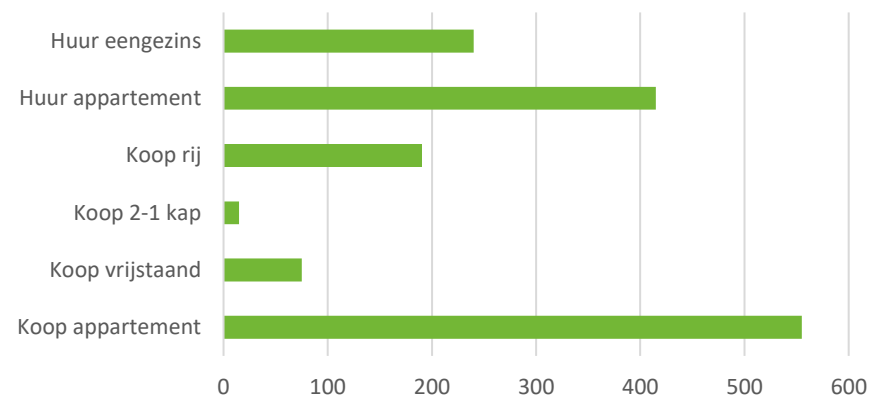


Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod confronteren we met de (veranderende) woningvraag, waaruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is.

De potentiële tekorten ontstaan de komende jaren met name in de appartementen (huur en koop). De vraag naar huurappartementen komt vaak van ouderen. De vraag naar koopappartementen komt voor een belangrijk deel van kleine huishoudens tot 50 jaar. Bij grondgebonden woningen lijken vraag en aanbod meer in balans, al blijven luxere koopwoningen gewenst.

Figuur 15: Saldo (tekort/overschot) vraag en aanbod naar woningtype 2018 - 2023



Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Vraag en aanbod in relatie tot inkomen

Naast trendmatig doortrekken van verhuisgedrag, kijken we ook naar de financierbaarheid en bereikbaarheid (op basis van regelgeving) van woningen. We hebben daartoe de inkomensopbouw van potentiële verhuizers vergeleken met het momenteel beschikbare aanbod (anno medio 2018). Uit hoeveel woningen kunnen mensen op basis van hun inkomen, hypotheekmogelijkheden en toegang tot sectoren (sociale huur) in beginsel kiezen? Mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn aangewezen op sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Hun keuze is daarmee beperkt. Huishoudens met een hoog inkomen (vanaf bijvoorbeeld € 80.000) hebben een breder bereik, al zullen zij doorgaans wel kiezen voor een woning die aansluit bij hun portemonnee.

- De vraag in deze benadering is bepaald door de omvang van verschillende inkomensgroepen in de gemeente en hun verhuisgeneigdheid volgens WoON 2015.
- Het aanbod is bepaald door te kijken welke woningen jaarlijks verkocht/verhuurd worden in een bepaalde prijsklasse binnen de gemeente.
- De keuze-index geeft een indicatie van het aantal woningen in het aanbod dat voor een bepaalde vragergroep potentieel bereikbaar is. Analoog aan de keuzemogelijkheden bij verkoop (zie figuur 9) geeft een keuze-index onder 5 een indicatie van spanning op de markt.

Voor aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden. In de sociale huur komt dit doordat de doelgroep geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 - vrije sector - tot € 800) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Op het eerste gezicht heeft Nieuwegein een passend koopwoningaanbod voor deze middeninkomensgroep. Maar dit aanbod is beperkt beschikbaar voor deze doelgroep, vanwege verdringing door huishoudens met een grotere portemonnee. Voor inkomens vanaf € 75.000 is er in Nieuwegein namelijk beperkt aanbod dat aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Tabel 3: Keuze-index vraag/aanbod op basis van inkomen

	Aanbod ↓	Tot HT- grens	Tot EU- grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		315	425	190	215	235	215	215	175
Sociale huur tot aft-grens	275								
Sociale huur va aft-grens	110								
Part. huur	250		Veel concurrentie						
Goedk. koop < € 185.000	150			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	640								
Dure koop < € 400.000	125								
Z. dure koop > € 400.000	55								
Totale potentiële keuze		275	635	470	550	1040	1065	800	820
Totale potentiële vraag		315	425	190	215	235	215	215	175
Keuze-index aanbod/vraag		0,9	1,5	2,4	2,5	4,4	4,9	3,7	4,6

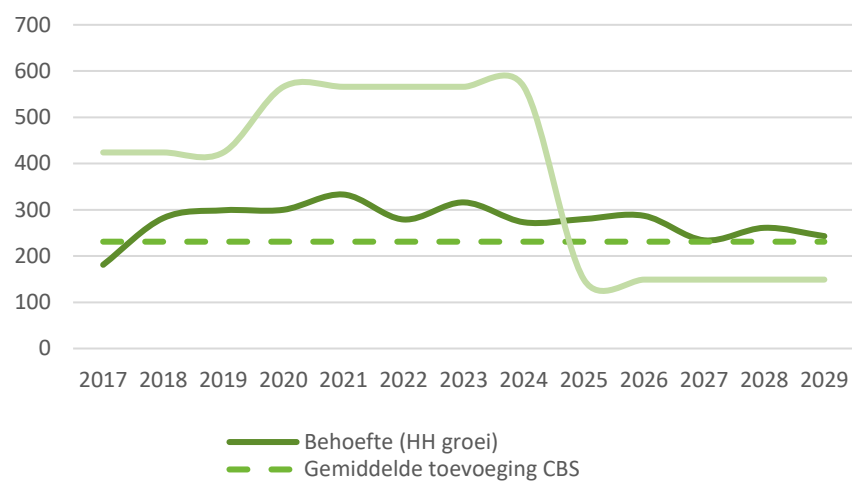
Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Toelichting tabel 3: De groep potentiële verhuizers tot de huurtoeslaggrens geeft een jaarlijkse vraag van 315 woningen in Nieuwegein. Op basis van inkomen is deze doelgroep aangewezen op de sociale huur tot de aftoppingsgrens. Het vrijkomende aanbod betreft circa 275 woningen per jaar. Dit geeft een keuze-index (verhouding tussen aanbod en vraag) van 0,9. Deze groep met de laagste inkomens heeft daarnaast nog concurrentie van de inkomensgroep daarboven (inkomen tot de doelgroepgrens sociale huur). Vervolgens heeft deze tweede inkomensgroep ook nog de keuze uit de duurdere sociale huurwoningen en voor een deel de particuliere huur. Zij kunnen hun vraag verplaatsen wat leidt tot substitutie-effecten. Maar deze groep wordt wel weer deels beconcurrerd door de inkomensgroep daarboven, enzovoorts.

Confrontatie behoefte en plannen

Er wordt voor Nieuwegein een potentiële woningbehoefte ingeschat van circa 1.500 woningen tot 2023 en nog eens 1.400 woningen voor de periode daarna (2023 - 2028). Het planaanbod in Nieuwegein overstijgt in grote mate de geprognosticeerde (lokale) behoefte, en ligt op een hoger niveau dan de afgelopen jaren gerealiseerd is.

Figuur 16: Confrontatie behoefte en plannen



Bron: Planmonitor 2018, Site 2018, CBS, bewerking Companen.

5 Aandachtspunten voor beleid

Tot slot geven we vanuit Companen enkele beleidsvraagstukken mee voor uitwerking van het woningmarktbeleid in Nieuwegein.

Opgave ontwikkeling voorraad

De uitwerking van analyses naar een woningbouwprogrammering vraagt een groot aantal keuzes die niet alleen betrekking hebben op de woningmarkt. Aspecten als bijvoorbeeld visie op wijkopbouw, ambities ten aanzien van profilering van de gemeente, keuze voor wel/geen doorstroming als instrument, en financiële consequenties bepalen mede de programmering.

In dit onderzoek geven we een advies over de programmering die geënt is op enkel de woningmarktcijfers voor deze gemeente. Op basis van de huidige tekorten en vraagontwikkeling hebben we het beeld van fricties op de woningmarkt vertaald naar een nieuwbouwopgave.

Uit figuur 15 blijkt dat een kleine 50% van de behoefte gericht is op een huurwoning (1/3 deel als grondgebonden woning, 2/3 deel appartement). Uit de keuze-index blijkt de druk het grootst bij sociale huurwoningen. Daarom slaat het grootste deel van deze behoefte neer in de sociale huur. Tegelijkertijd zien we een fors tekort bij koopappartementen en in mindere mate bij rijwoningen in de koop. Kijkende naar de keuze-index ligt de grootste druk bij groepen die particuliere huur en goedkope koop wensen. In het topsegment zijn de tekorten beperkt (een deel koopappartementen en rijwoningen in de koop, en alle tweekappers en vrijstaande woningen, samen goed voor circa 20% van de aanvullende behoefte). Op grond van deze overwegingen komen we tot de volgende indicatieve verdeling van de woningbouwopgave:

- Voor de laagste inkomens (vaak meer traditionele leefstijlen) zijn meer corporatiewoningen (30%) gewenst. De lokale binding van deze vraag is relatief groot. Het accent ligt hierbij op appartementen.

- Voor de middengroep is 20% van de behoefte gericht op middenhuur. Daarnaast is er 30% gericht op betaalbare koopwoningen (rijwoningen en appartementen).
- Voor de hoogste inkomensgroep is 20% van het nieuwbouwprogramma nodig, bedoeld voor doorstroming en voorkomen van verdringing van lagere inkomens. Het aanbod aan luxere koopwoningen in Nieuwegein is beperkt.
- Door deze vraag heen loopt de vraag van een grote groep senioren. Zij kiezen in Nieuwegein voor een relatief stedelijk woonmilieu. Circa 40% van de additionele vraag richt zich op appartementen: iets meer in de koop- dan de huursector.

Figuur 17: Segmentering opgave ontwikkeling woningvoorraad op basis van woningbehoefte



Bron: Companen 2018.

Overige aandachtspunten

1. Nieuwegein heeft een belangrijke functie voor de lokale en regionale markt. Huishoudens vinden hier vanuit Utrecht een betaalbare huur- of koopwoning. Keuzes die Nieuwegein maakt hangen nauw samen met keuzes die de gemeente Utrecht maakt en vice versa. Bijvoorbeeld herstructurering in

Utrecht zal de druk op de woningmarkt in Nieuwegein vergroten. Onderlinge afstemming van woonbeleid is dan ook van belang.

2. Door instroom van lage inkomens en uitstroom van hoge inkomens blijft de koopkrachtige vraag in Nieuwegein achter bij de regio. Deze ontwikkeling past bij de woningmarktfunctie van Nieuwegein alsmede de samenstelling van het huidige woningaanbod. Het zal in de praktijk lastig blijken deze regionale positionering te veranderen. Toch kan bij nieuwbouw gekozen worden voor een meer gedifferentieerd profiel van Nieuwegein, door een spiegelbeeldige ontwikkeling. Te denken is aan ontwikkeling in hogere segmenten op courante locaties ten behoeve van de koopkrachtige vraag. Consequentie is dat mogelijkheden voor lagere en middeninkomens elders in de regio moeten worden uitgebreid.
3. Inspelen op de vraag van leefstijlen met traditionele waarden is voor Nieuwegein het meest kansrijk, passend bij de huidige opbouw van de gemeente. Dit betekent vooral een meer traditionele architectuur, aandacht voor relatief gunstige prijs-kwaliteitsverhouding (in regionaal perspectief), en een rustige goed onderhouden woonomgeving. Dus geen modernistische architectuur en stedelijke dynamiek.
4. De toename van het aantal 75-plushuishoudens in Nieuwegein is de komende 15 jaar relatief groot, maar zal na 2033 snel afvlakken. Toevoeging van woningen voor ouderen is vanuit de kortetermijnvraag gewenst, maar heeft slechts een beperkte houdbaarheid. Bij nieuwbouw is zeker in Nieuwegein de multifunctionaliteit voor toekomstige generaties een must. Dus geen specifieke ouderenwoningen.

5. Nieuwegein heeft een behoorlijk aantal bouw mogelijkheden. Daarmee kan de gemeente haar bijdrage leveren aan de regionale woningmarktopgaven. Met de regio moet daarbij zowel gekeken worden naar de fasering (is tempo-versnelling mogelijk om daarmee de regionale woningmarkt te ondersteunen) en differentiatie van deze nieuwbouw (zie voorgaande punten: versterking van het huidige profiel van Nieuwegein of meer aandacht voor differentiatie).
6. De analyses in deze rapportage zijn uitgevoerd op basis van demografische en trendmatige ontwikkelingen in combinatie met verhuisbewegingen. Dit betekent dat de uitkomsten soms niet overeen komen met huidig of toekomstig gemeentelijk beleid. De uitkomsten bieden de mogelijkheid om bepaalde beleidskeuzes, al dan niet in regionale afstemming te maken of te heroverwegen. De woningmarktopgaven zoals opgenomen in dit hoofdstuk in combinatie met de verkenning van de leefstijlen bieden een basis om als gemeente en regio keuzes te maken over welke gemeente/regio je wilt zijn, voor wie je woningen wilt realiseren en welke groepen je juist meer zou willen spreiden over de regio.