

Woningbehoefteonderzoek 2023

Gemeente Nieuwegein

10 juli 2023

Definitief



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	10 juli 2023
TITEL	Woningbehoefteonderzoek 2023
OPDRACHTGEVER	Gemeente Nieuwegein
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	356.104
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Conclusies en aanbevelingen	4
Samenvatting onderzoeksuitkomsten	4
Aanknopingspunten voor beleid	7
1 Inleiding	9
2 Positie Nieuwegein	11
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	11
2.2 Verhuisbewegingen afgelopen jaren	13
3 De woningvoorraad	15
3.1 Samenstelling woningvoorraad	15
3.2 Ontwikkelingen koopmarkt	18
3.3 Ontwikkelingen sociale huurmarkt	20
4 Toekomstige woningbehoefte	22
4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	22
4.2 Behoeftte aan sociale huurwoningen	24
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	25

Conclusies en aanbevelingen

Samenvatting onderzoeksuitkomsten

Sterke groei van de bevolking

Op 1 januari 2023 telde de gemeente Nieuwegein circa 65.420 personen. Sinds 2013 is het aantal inwoners met ruim 4.530 personen toegenomen en dit is een groei van +7,4%. Ter vergelijking: in dezelfde periode is de Nederlandse bevolking met 6,1% toegenomen en in de provincie Utrecht met 6,6% (exclusief Vijfheerenlanden). Vanaf 2020 is de Nieuwegeinse bevolking sterk gegroeid. Deze groei komt met name door een sterke toename van zowel de binnen- als de buitenlandse migratie.

Toename van het aantal ouderen

De bevolkingssamenstelling is in de afgelopen jaren veranderd. Het aantal jongeren is afgenomen en het aantal ouderen is toegenomen. Het aandeel 65-plussers is toegenomen van 16% in 2013 naar 21% in 2022. Tegelijkertijd is het aandeel kinderen tot 15 jaar gedaald van 17% naar 15%. Door de toename van het aandeel ouderen verandert ook de huishoudenssamenstelling. Dit zien we met name terug in de toename van het aandeel éénpersoonshuishoudens en de afname van het aandeel gezinnen.

Een derde van de vestigers komt uit Utrecht

Uit de analyse van de verhuismbewegingen blijkt dat veruit de meeste verhuismbewegingen plaatsvinden tussen Nieuwegein en Utrecht. In de periode

2013-2021 kwam 34% van de vestigers uit de gemeente Utrecht. Per saldo vestigden zich 2.947 personen vanuit Utrecht in Nieuwegein. IJsselstein en Houten zijn twee andere gemeenten waar Nieuwegein een relatief sterke verhuisrelatie mee heeft.

Relatief veel vestigers zijn jonge huishoudens

Een groot deel van de vestigers in de afgelopen jaren was jonger dan 35 jaar. De huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd, zijn relatief vaak jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen. Daarnaast valt op dat relatief veel jonge huishoudens de gemeente verlaten.

Samenstelling woningvoorraad

Begin 2022 telde de woningvoorraad in Nieuwegein 30.090 woningen. De voorraad bestaat voor 56% aan koopwoningen, 30% corporatiewoningen¹ en 12% van overige verhuurders. In de afgelopen jaren is het aandeel huurwoningen van overige verhuurders toegenomen; van 8% in 2013 naar 12% in 2022. Tegelijkertijd is het aandeel corporatiewoningen iets afgenomen. In absolute zin is het aantal corporatiewoningen overigens wel gegroeid. De vraag is hoe de particuliere huurvoorraad zich in de komende jaren gaat ontwikkelen. Landelijk zien we de trend dat institutionele beleggers vanwege de huidige marktomstandigheden steeds minder investeren in nieuwbouw. Daarnaast zijn er landelijk signalen dat steeds meer particuliere beleggers overwegen om hun bezit te verkopen.

De woningvoorraad bestaat voor 53% uit rij-/hoekwoningen en ruim 41% uit appartementen. Het aandeel ruime, grondgebonden woningen zoals twee-

¹ Het percentage corporatiehuur is gebaseerd op CBS-data. Uit registratie van de gemeente blijkt dat in 2023 het aandeel gedaald naar 28,6% als door verkoop van woningen en omdat er geen nieuwbouw is opgeleverd.

onder-een-kap en vrijstaande woningen is beperkt aanwezig. De koopvoorraad bestaat voor het merendeel uit rijwoningen, terwijl de huurvoorraad juist meer bestaat uit appartementen. De samenstelling van de corporatievoorraad is redelijk vergelijkbaar met de samenstelling van de voorraad van overige verhuurders.

Druk op de koopmarkt verder toegenomen

De druk op de koopmarkt is sinds 2021 sterk opgelopen. In Nieuwegein lag de gemiddelde transactieprijs in 2022 op € 415.000. In 2021 is de gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning met maar liefst 23% gestegen en in 2022 gaat het om een stijging van 13%. Het aantal transacties op de koopmarkt is sinds 2017 iets afgenomen. Op dit moment lijkt er overigens sprake te zijn van een stagnering van de transactieprijzen. In het vierde kwartaal van 2022 bedroeg de gemiddelde transactieprijs € 393.000 en dit is een daling ten opzichte van het derde kwartaal van 2022. De komende tijd zal moeten uitwijzen hoe de prijzen zich gaan ontwikkelen.

Door de sterke stijging van de gemiddelde transactieprijs is het aanbod betaalbare koopwoningen in relatief korte tijd sterk afgenomen. In 2020 had 56% van de verkochte koopwoningen nog een transactieprijs lager dan € 300.000. In 2022 is dit gedaald naar 21% van het totaal aantal transacties. In dezelfde periode is het aandeel transacties van € 400.000 of meer gestegen van 12% naar 46%.

Koopmarkt voor steeds grotere groep onbereikbaar

Om in Nieuwegein een appartement te kopen met een gemiddelde prijs van € 314.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 69.000 nodig en een minimale inbreng van € 6.800 aan eigen geld. Bij een tussenwoning (€ 445.000) of een hoekwoning (€ 479.000) ligt het benodigde inkomen beduidend hoger. In de praktijk betekent dit dat het voor startende eenpersoonshuishoudens bijna

niet haalbaar is om zonder ondersteuning of een forse spaarrekening een koopwoning te kopen.

Druk op de sociale huurmarkt onverminderd hoog

De druk op de sociale huurmarkt is onverminderd hoog. In de afgelopen vier jaar werden er jaarlijks gemiddeld 540 sociale huurwoningen verhuurd. In 2021 lag dit met 676 woningen beduidend hoger. Dit kwam door oplevering van een aantal nieuwbouwcomplexen. In 2022 zijn er 473 woningen vrijgekomen, dit komt mede door minder nieuwbouw in 2022.

Het gemiddeld aantal reacties op huurwoningen is de afgelopen periode sterk toegenomen. Gemiddeld reageren 215 mensen op een woning die wordt aangeboden via het aanbodmodel. Bij woningen die via loting worden aangeboden ligt dit beduidend hoger, namelijk 1.820 reacties gemiddeld. De gemiddelde inschrijfduur voor starters bedraagt maar liefst 11,9 jaar en voor doorstromers 10,8 jaar. De gemiddelde zoektijd ligt op 5,3 jaar voor beide groepen.

Toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Om inzicht te geven in de verwachte woningbehoefte maken we gebruik van bevolkings- en huishoudensprognoses. Hiervoor maken we gebruik van Primos 2022 en sluiten we aan bij de prognose die in de regio wordt gehanteerd voor het in beeld brengen van de woningbehoefte. De groei van de gemeente Nieuwegein wordt sterk bepaald door de ontwikkeling van het binnen- en buitenlands migratiesaldo.

- De groei van de bevolking is in de periode tot 2030 geraamd op +5.050 personen. In de periode tot 2040 is de groei geprognosticeerd op bijna 10.500 personen.
- De huishoudensgroei is in de periode tot 2030 geraamd op ruim 2.800 huishoudens en in de periode tot 2040 op een groei van ruim 5.770 huishoudens.

Behoefte aan sociale huur

Op basis van verschillende (on)zekere ontwikkelingen is een doorrekening gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de lokale, gemeentelijke huishoudensgroei).
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect).
- Effect van de welvaartsgroei.

Daarnaast is rekening gehouden met de opgave op basis van demografische trends. Bij een gelijkblijvende scheefheid zal de gewenste omvang van de sociale voorraad in de periode tussen 2022 en 2030 moeten toenemen met +720 tot +875 woningen afhankelijk van het economische scenario.

Behoefte aan middenhuur

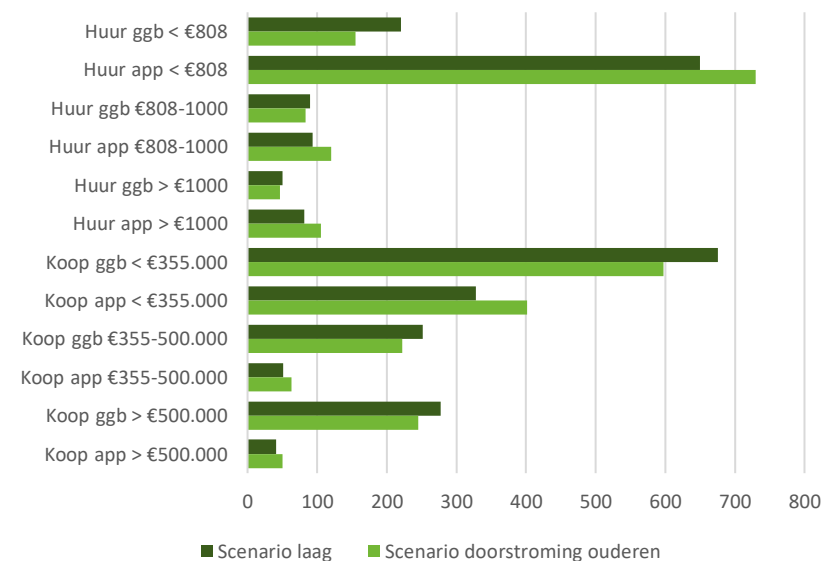
Middenhuur (€ 808 tot € 1.000 per maand) speelt een belangrijke rol in de huisvesting van huishoudens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning en geen koopwoning willen of kunnen kopen. Voor een deel van de huishoudens die zich op dit segment richt is het een bewuste keuze, voor een ander deel is dit het enige alternatief omdat er geen andere opties zijn. In de periode tot 2030 is er een minimale toevoeging geraamd van 180 tot 200 woningen in het middenhuursegment.

Kwalitatieve opgave in de komende jaren

De kwalitatieve woningvraag is in beeld gebracht op basis van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt. Dit omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller zijn van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken met het feitelijke gedrag in de afgelopen jaren. Op basis hiervan is een inschatting gemaakt van

een realistisch wensprofiel voor de komende jaren. Dit wensprofiel is gekoppeld aan de demografische ontwikkeling van de verschillende huishoudensgroepen en de verwachte verhuisgeneigdheid. Op basis hiervan is een simulatie gemaakt van vraag en aanbod door verhuizing. Dit levert het volgende beeld op:

Figuur 0.1: Kwalitatieve woningbehoefte (incl. scenario doorstroming) 2022-2030



Bron: Woningmarktmodel Companen, 2023

- Er is een sterke behoefte aan toevoeging van betaalbare koopwoningen; vooral behoefte van starters/jonge huishoudens en gezinnen aan koopwoningen tot € 355.000. Een groot deel van de jonge huishoudens is op zoek naar een grondgebonden koopwoning.

- Ook is er een sterke behoefte aan huurappartementen; deze vraag is afkomstig van zowel starters als ouderen. Ouderen hebben behoefte aan appartementen/toegankelijke woningen, zowel in koop- als in huursector.

Aanknopingspunten voor beleid

Grote bouwopgave in de komende jaren

De druk op de woningmarkt in Nieuwegein is groot en dit is in de afgelopen jaren verder opgelopen. In de sociale huurvoorraad zijn de wachttijden zeer hoog en de koopvoorraad is vanwege de sterk gestegen prijzen voor steeds meer huishoudens onbereikbaar geworden. Er ligt dan ook een grote bouwopgave om de druk op de woningmarkt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Om de druk op de woningmarkt te verlichten en ervoor te zorgen dat er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd heeft de regio U10, waar Nieuwegein onderdeel vanuit maakt, een woondeal gesloten met de provincie Utrecht en het Rijk. De bijdrage van Nieuwegein is om in de periode tot en met 2030 circa 5.100 woningen te bouwen. En daarbij is het streven dat tenminste twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is en daarvan is 30% sociale huur.

Over de invulling van de toekomstige opgave voert de gemeente momenteel discussie over de gewenste ontwikkelrichting van de stad in de komende jaren. Een belangrijk vraagstuk is de groei van de stad in relatie tot gezondheid, duurzaamheid en veiligheid. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen een bijdrage leveren aan de onderbouwing van deze discussie.

Focus huisvesting kleine huishoudens sociale huurvoorraad

In de sociale voorraad is er toevoeging gewenst van geschikte woningen voor huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel voor jongeren als

ouderen. Hier ligt een sterke opgave in het toevoegen van appartementen. Dit betekent overigens niet dat in het bouwprogramma geen ruimte moet worden opgenomen voor realisatie van (kleinere) eengezinswoningen. Op dit moment wordt een groot deel van de sociale huurvoorraad - circa 70% - bewoond door één- en tweepersoonshuishoudens. Circa 30% van de huurders is een gezin. Daarnaast zoekt een groot deel van de woningzoekenden naar appartementen met maximaal drie kamers.

Toevoeging middenhuur gewenst

Uit de analyse blijkt dat er ruimte is voor toevoeging van vrije sectorhuur en dan met name in het middensegment. Deze vraag is afkomstig van huishoudens die teveel verdienen voor sociale huur en te weinig om een koopwoning te kunnen kopen. Het gaat hierbij veelal om jonge tweeverdieners of senioren die vanuit een koopwoning willen verhuizen naar een huurwoning. De uitdaging zit in het (rendabel) realiseren van woningen in dit segment en deze vervolgens betaalbaar houden. In de periode tot 2030 is er een minimale toevoeging geraamd van 180 tot 200 woningen in het middenhuursegment (€ 808 tot € 1.000 per maand). Als de druk op de woningmarkt verder toeneemt en koopprijzen verder stijgen dan zal de vraag naar middenhuur hoger uitvallen.

Grote opgave: realiseren betaalbaar koopaanbod

In de koopvoorraad ligt een (blijvende) opgave in het toevoegen van betaalbaar aanbod voor koopstarters. Vanwege de prijsstijgingen en de financieringsmogelijkheden is het voor jonge huishoudens steeds lastiger geworden om een koopwoning te kopen. Hier ligt ook gelijk een dilemma; vanwege de gestegen bouwkosten is het voor ontwikkelaars steeds lastiger om betaalbare koopwoningen te realiseren. Het is daarom van belang om ruimte te bieden voor innovatieve concepten (industriële bouwen) en te variëren in oppervlaktematen.

Toevoeging ‘gezinswoningen’ blijft gewenst

Hoewel de komende jaren met name het aantal kleine huishoudens en het aantal ouderen sterk toeneemt blijft toevoeging van reguliere ‘gezinswoningen’ in de koopvoorraad gewenst. Dit uit zich in de vraag naar rijwoningen en in mindere mate twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Doorstroming op de woningmarkt speelt een belangrijke rol in de omvang van deze vraag. Uit de verdiepende analyse blijkt dat bij een toename van verhuizingen van ouderen er een vraagverschuiving optreedt. In het bouwprogramma voor de komende jaren is het daarom belangrijk om een goede balans te vinden in bouwen voor doorstroming en tevens inspelen op de directe vraag van jonge huishoudens.

Rekening houden met onzekerheden op de woningmarkt

In de programmering blijft het belangrijk om oog te houden voor de onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en huishoudensontwikkeling. Op dit moment is de vraag naar woningen erg groot, maar het is de vraag hoe de economie zich gaat ontwikkelen in de komende jaren. Daarnaast spelen de renteontwikkeling en de inflatie een belangrijke rol. Het effect op de woningvraag, en met name de koopsector, is nog zeer onzeker. Vandaar het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een bandbreedte voor de verwachte woningbehoefte. Aansluitend bij de uitkomsten van de discussie over de gewenste groei van de stad. Daarbij is het belangrijk om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet. Ook blijft het belangrijk om de huishoudensontwikkeling de komende jaren te blijven monitoren en de prognoses daarop te herijken. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de binnen- en buitenlandse migratie.

1 Inleiding

Aanleiding

De druk op de woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk opgelopen. De vraag naar sociale huurwoningen is groot en de prijzen op de koopmarkt zijn sterk gestegen. In de komende jaren ligt er dan ook een grote opgave in het realiseren van (betaalbare) nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad. Tegelijkertijd kampen we op dit moment met veel uitdagingen op de woningmarkt. Voor huishoudens staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk vanwege de sterke stijging van de energielasten. Daarnaast kunnen woningzoekenden minder lenen vanwege de stijging van de hypotheekrente. En aan de andere kant hebben ontwikkelaars en corporaties te maken met een forse stijging van de bouwkosten, krapte op de arbeidsmarkt, stikstof, etc.

Bovendien heeft het Rijk uitgesproken dat meer overheidsregie op de woningmarkt nodig is. Zo wil het Rijk dat alle gemeenten bijdragen aan de landelijke woningnood en ook hun eerlijke bijdrage leveren aan de sociale volkshuisvestingsopgave (fair-share). In prestatieafspraken tussen Rijk en provincie is deze ambitie op provinciaal niveau uitgewerkt. Via de woondeals krijgt dit een vertaling naar de gemeente.

Om de beleidsmatige vertaling te maken van de opgaven op de woningmarkt gaat de gemeente Nieuwegein aan de slag met de uitwerking van het Omgevingsprogramma Wonen. Om gefundeerde keuzes te kunnen maken is actueel inzicht in de huishoudensontwikkeling en woningbehoefte op korte en langere termijn nodig. De gemeente heeft daarom onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte in de gemeente Nieuwegein.

De vraagstelling

De centrale onderzoeksvragen in dit onderzoek luiden als volgt:

1. Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking en woningvoorraad eruit en welke ontwikkelingen hebben zich de afgelopen jaren voorgedaan?
2. Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling in de komende jaren?
3. Welke woningen (type, prijs, huur/koop) dienen in de komende jaren toegevoegd te worden om in de behoefte te kunnen voorzien?

In het onderzoek is aandacht voor de positie van Nieuwegein in de regio en de kansen en effecten van doorstroming op de woningmarkt. Tot slot biedt het onderzoek concrete aanknopingspunten als input voor het opstellen van het Omgevingsprogramma Wonen.

Onderzoekopzet

Het onderzoek is gebaseerd op basis van een statistische analyse van verschillende trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratiebewegingen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Hiervoor zijn de volgende bronnen gehanteerd:

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-gegevens.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie en registraties van de corporaties.
- De dynamiek op de koopmarkt is in beeld gebracht op basis van transactiecijfers van het Kadaster (aangeschaft via Woningmarktcijfers.nl).
- Op basis van Corporatiemonitor is de druk op de sociale huurmarkt in beeld gebracht.

- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht met behulp van CBS-Microdata. Deze microdatabestanden geven inzicht in alle feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2010 tot en met 2021. Gegevens over 2022 zijn nog niet beschikbaar.
- De Primos-prognose is gebruikt om de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling in beeld te brengen.
- Daarnaast is voor de kwalitatieve invulling van de woningvraag gebruik gemaakt van de uitkomsten van het WoON2021.

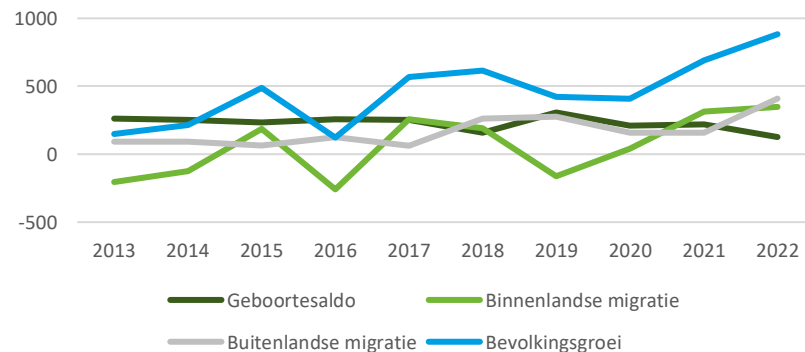
2 Positie Nieuwegein

2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

Migratie speelt een belangrijke rol in de bevolkingsgroei

Op 1 januari 2023 telde de gemeente Nieuwegein circa 65.420 personen. Sinds 2013 is het aantal inwoners met ruim 4.530 personen toegenomen en dit is een groei van +7,4%. Ter vergelijking: in dezelfde periode is de Nederlandse bevolking met 6,1% toegenomen en in de provincie Utrecht met 6,6% (exclusief Vijfheerenlanden). Sinds 2020 is de Nieuwegeinse bevolking sterk gegroeid. Deze groei wordt met name verklaard door de toename van zowel de binnens- als de buitenlandse migratie. Vanaf 2021 is het aantal vestigers vanuit andere Nederlandse gemeenten sterk toegenomen. Daarnaast lag in 2022 het aantal nieuwe inwoners vanuit het buitenland fors hoger dan in de jaren ervoor. In 2022 vestigden zich per saldo bijna +410 mensen uit het buitenland in Nieuwegein. Een groot deel van de vestigers zijn vluchtelingen uit Oekraïne.

Figuur 2.1: Geboortesaldo, binnen- en buitenlands migratiesaldo, 2013-2022

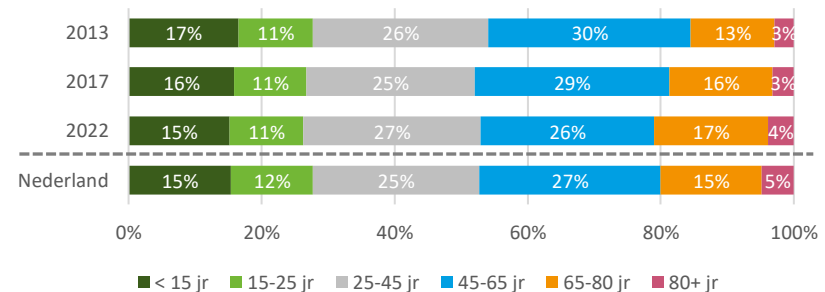


Bron: CBS, 2023

Aandeel 65-plussers is toegenomen

De samenstelling van de bevolking is in de afgelopen jaren veranderd. Het aandeel kinderen (0 tot 15 jaar) neemt af en het aandeel ouderen neemt toe. Het aandeel 65-plussers is toegenomen van 16% in 2013 naar 21% in 2022. Tegelijkertijd is het aandeel kinderen tot 15 jaar gedaald van 17% naar 15%. In vergelijking tot de Nederlandse bevolking wonen er in Nieuwegein naar verhouding iets meer 65 tot 80 jarigen maar ook iets meer 25 tot 45 jarigen. De groep in de leeftijd 45 tot 65 jaar nam de afgelopen jaren af. Hier speelt migratie waarschijnlijk een belangrijke rol. Per saldo verlieten namelijk relatief veel mensen in deze leeftijdsgroep de gemeente.

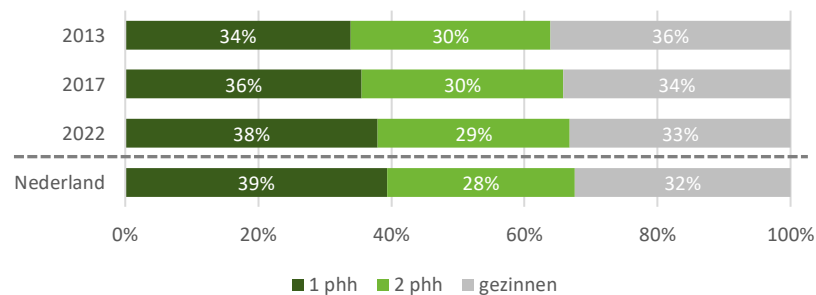
Figuur 2.2: Ontwikkeling leeftijdsopbouw Nieuwegein, 2013-2022



Bron: CBS, 2023

Door de toename van het aandeel ouderen verandert ook de huishoudenssamenstelling. In de volgende figuur is de ontwikkeling van het aandeel één-persoonshuishoudens, tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en gezinnen (inclusief één-oudergezinnen) weergegeven. We zien met name een toename van het aandeel éénpersoonshuishoudens. Het aandeel gezinnen nam in de afgelopen jaren af. Nieuwegein is wat betreft de huishoudenssamenstelling redelijk vergelijkbaar met het Nederlandse beeld.

Figuur 2.3: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling Nieuwegein, 2013-2022



Bron: CBS, 2023

Aantal inwoners per huishouden neemt af

De afgelopen periode is mede als gevolg van de vergrijzing het aantal inwoners per huishouden afgenomen. Dit noemen we ook wel gezinsverdunning. In 2013 bestond een huishouden in Nieuwegein gemiddeld uit 2,22 personen. In 2022 is dit gedaald naar 2,14 personen per huishouden. Als gevolg van deze gezinsverdunning neemt het aantal huishoudens -en daarmee de woningbehoefte- naar verhouding sterker toe dan het aantal inwoners.

Tabel 2.1: Ontwikkeling aantal inwoners per huishouden, 2013-2022

	2013	2016	2019	2022
Aantal inwoners	60.895	61.750	63.035	64.555
Aantal huishoudens	27.410	28.065	28.985	30.120
Inwoners per huishouden	2,22	2,20	2,17	2,14

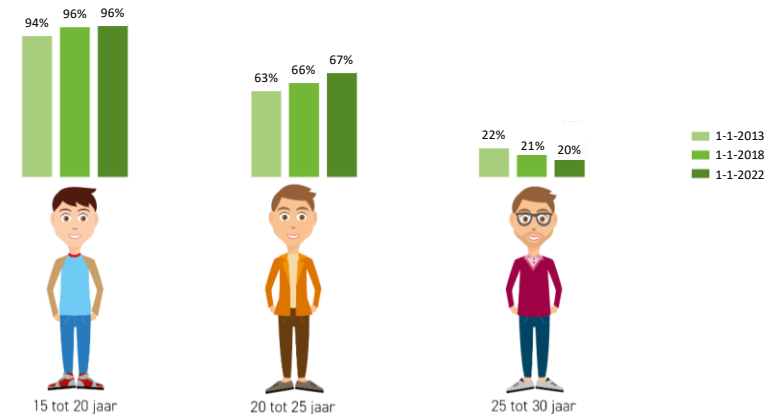
Bron: CBS, 2023

Jongeren blijven steeds langer thuis wonen

De trend dat jongeren steeds langer thuis blijven wonen zet door. In 2013 woonde circa 63% van de Nieuwegeinse jongeren in de leeftijd van 20 tot 25-jaar nog thuis. Op 1 januari 2022 is dit toegenomen naar 67% van deze

leeftijdsgroep. In vergelijking met de rest van Nederland wonen in Nieuwegein relatief veel 20 tot 25 jarigen thuis. In Nederland gaat het om 58% van de jongeren in deze leeftijdsgroep. Het aandeel thuiswonende jongeren in de leeftijd 25 tot 30 jaar is overigens wel vergelijkbaar met het landelijke beeld.

Figuur 2.4: Aandeel thuiswonende jongeren Nieuwegein per leeftijdsklasse, 2013-2022



Bron: CBS, 2023

De (on)betaalbaarheid van het wonen speelt hier een belangrijke rol in. Jongeren die gaan studeren gaan steeds later op kamers. En starters op zoek naar een zelfstandige woning moeten langer wachten op een sociale huurwoning of sparen voor een koopwoning. Dit is overigens een ontwikkeling die in het hele land waarneembaar is.

2.2 Verhuisbewegingen afgelopen jaren

Als we kijken naar de verhuisbewegingen tussen Nieuwegein en andere Nederlandse gemeenten dan valt op dat veruit de meeste verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Nieuwegein en Utrecht. In de periode 2013-2021 kwam 34% van de vestigers uit de gemeente Utrecht. Per saldo vestigden zich 2.947 personen vanuit Utrecht in Nieuwegein in deze periode. IJsselstein en Houten zijn twee andere gemeenten waar Nieuwegein een relatief sterke verhuisrelatie mee heeft.

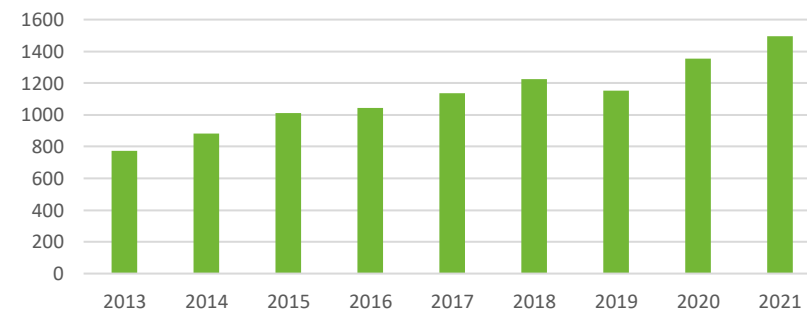
Tabel 2.2: Vestiging en vertrek tussen Nieuwegein en andere gemeente, 2013-2021

	Vestiging uit	Vertrek naar	Saldo
Utrecht	10.075	7.128	+2.947
IJsselstein	2.583	2.429	+154
Houten	1.413	1.514	-101
Amsterdam	892	839	+53
Vianen	627	966	-339
Zeist	735	830	-95
Overig Nederland	13.611	15.995	-2.384
Totaal	29.936	29.701	+235

Bron: CBS, 2023

De afgelopen jaren is de instroom vanuit Utrecht gestaag opgelopen. In 2020 en 2021 is er overigens sprake van een relatief sterke stijging. In 2021 (1.497 personen) was de instroom bijna twee keer zo hoog dan in 2013 (773 personen). De toegenomen druk op de woningmarkt speelt hierin een belangrijke rol, waarbij steeds meer woningzoekenden vanuit Utrecht uitwijken naar omliggende gemeenten. Nieuwegein is vanwege haar ligging, de relatief betaalbare woningvoorraad en het voorzieningenniveau een aantrekkelijke optie. En daar speelt de bouwproductie in de afgelopen jaren mogelijk ook een rol in.

Figuur 2.5: Ontwikkeling vestigers vanuit Utrecht, 2013-2021

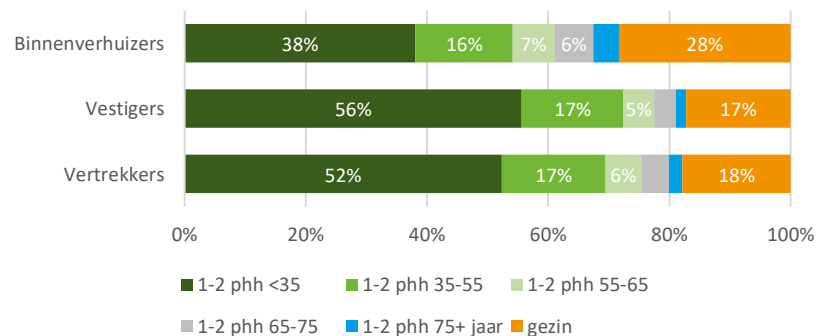


Bron: CBS, 2023

Kenmerken verhuisde huishoudens

Op basis van CBS Microdata is nader in beeld gebracht wat de achtergrondkenmerken zijn van huishoudens die in de afgelopen periode (2010-2021) zijn verhuisd. De huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd, zijn relatief vaak jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen. Jonge huishoudens tot 35 zijn ook de groep die het vaakst verhuizen. Bij de vestigers valt op dat ruim de helft jonge huishoudens tot 35 jaar zijn. Daarnaast valt op dat relatief veel jonge huishoudens ook de gemeente verlaten.

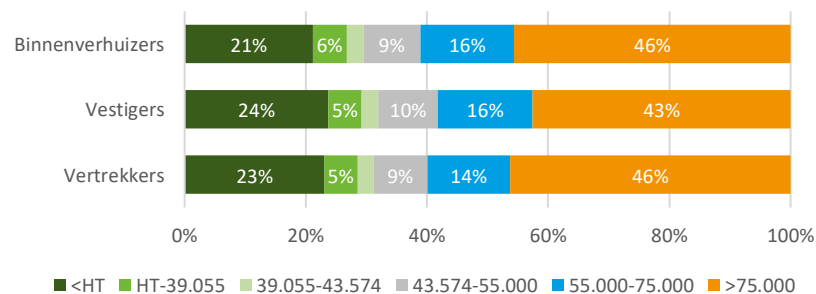
Figuur 2.6: Kenmerken verhuizers naar huishoudenstype, 2010-2021



Bron: CBS Microdata, 2023

Als we kijken naar de inkomenspositie dan zijn de verschillen tussen de groepen relatief beperkt. Het aandeel binnenverhuizers met een hoger inkomen is iets groter dan bij vestigers. Dit houdt verband met de levensfase van veel binnenverhuizers. Deze groep bestaat naar verhouding vaker uit gezinnen en zij hebben doorgaans een hoger inkomen.

Figuur 2.7: Kenmerken verhuizers naar inkomensklasse, 2010-2021

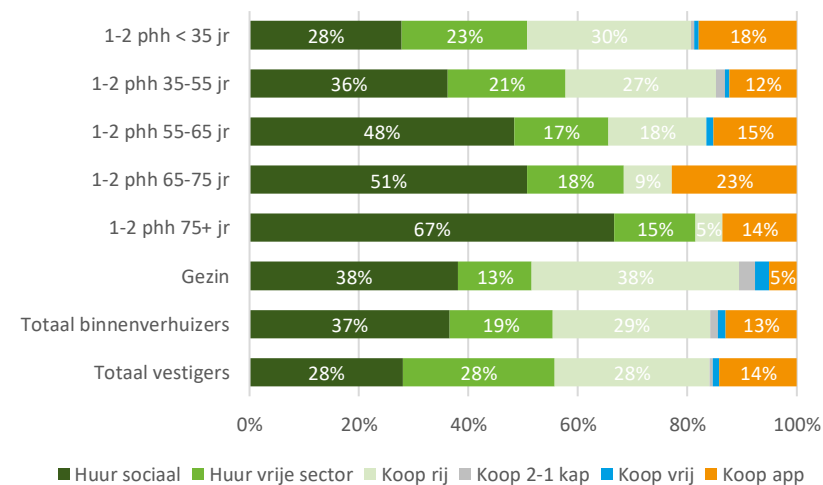


Bron: CBS Microdata, 2023

Waar richten huishoudens zich op?

In de volgende figuur is de oriëntatie van huishoudens (binnenverhuizers en vestigers) in de afgelopen periode weergegeven. Hieruit komt naar voren dat een groot deel van de vestigers in de afgelopen periode in een huurwoning van een corporatie of een particuliere verhuurder is komen wonen. In totaal gaat het om ruim 56% van de vestigers. Dit komt ook omdat de doorstroming in de huurvoorraad (en in het bijzonder particuliere huur) hoger ligt dan in de koopvoorraad. Daarbij geldt dat er in de afgelopen jaren relatief veel particuliere huur is toegevoegd, onder andere door kantoortransformaties. Vergelijken we dit met de groep binnenverhuizers dan valt op dat binnenverhuizers naar verhouding vaker in een corporatiewoning zijn komen wonen.

Figuur 2.8: Betrokken woning naar huishoudenstype, 2010-2021



Bron: CBS Microdata, 2023

3 De woningvoorraad

3.1 Samenstelling woningvoorraad

Op 1 januari 2022 telde de woningvoorraad in Nieuwegein 30.090 woningen. De voorraad bestaat voor 56% aan koopwoningen, 30% corporatiewoningen² en 12% van overige verhuurders. In de afgelopen jaren is het aandeel huurwoningen van overige verhuurders toegenomen; van 8% in 2013 naar 12% in 2022. Tegelijkertijd is het aandeel corporatiewoningen iets afgenomen. In absolute zin is er overigens wel sprake van een toename van het aantal corporatiewoningen. Van een klein deel van de woningvoorraad kan het CBS het eigendom niet achterhalen. Deze woningen zijn aangeduid als 'onbekend'.

Tabel 3.1: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2013-2022

	2013	2016	2019	2022
Koop	15.770	16.390	17.240	17.380
Huur corporatie	8.590	8.730	8.770	9.040
Huur overig	2.210	2.400	2.610	3.580
Onbekend	80	290	90	90
Totaal	26.650	27.810	28.710	30.090

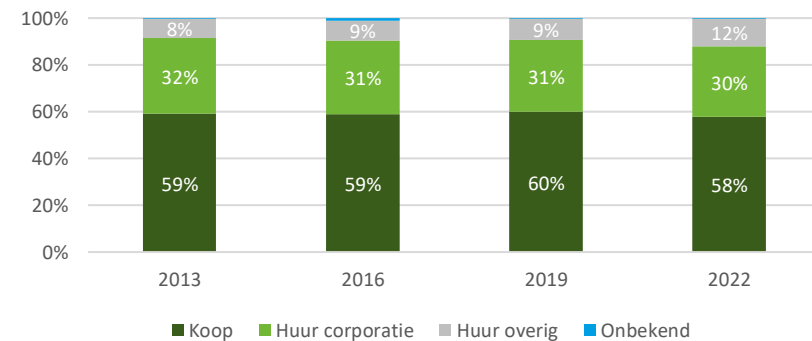
Bron: CBS, 2023

Aan de toename van het aantal huurwoningen van overige verhuurders liggen verschillende verklaringen aan ten grondslag. Vanwege de lage rentestand en de stijgende woningprijzen was de vastgoedmarkt voor veel particuliere en institutionele beleggers een interessante investering. In de afgelopen jaren zijn er dan ook verschillende nieuwbouwprojecten gerealiseerd en kantoren

² Het percentage corporatiehuur is gebaseerd op CBS-data. Uit registratie van de gemeente blijkt dat in 2023 het aandeel gedaald naar 28,6% als door verkoop van woningen en omdat er geen nieuwbouw is opgeleverd.

getransformeerd. Op dit moment spelen er bij beleggers veel onzekerheden en de vraag is hoe het aandeel middenhuur en dure huur zich in de komende periode gaat ontwikkelen. De rente en de bouwkosten zijn sterk gestegen en daarnaast is de huurmarkt voor middenhuur gereguleerd. Het gevolg is dat institutionele beleggers beduidend minder investeren in nieuwbouw en er zijn landelijk signalen dat particuliere beleggers hun bezit verkopen. Tegelijkertijd hebben woningcorporaties meer mogelijkheden gekregen om middenhuur te realiseren. Het is daarom belangrijk om de ontwikkeling van dit segment in de komende jaren te blijven monitoren.

Figuur 3.1: Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2013-2022



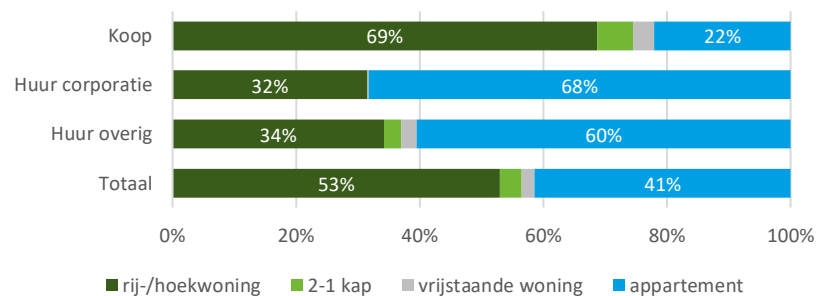
Bron: CBS, 2023

Samenstelling woningvoorraad naar type

De woningvoorraad bestaat voor 53% uit rij-/hoekwoningen en ruim 41% uit appartementen. Het aandeel ruime, grondgebonden woningen zoals twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen is zeer beperkt aanwezig. Er is een

duidelijk verschil tussen de koop- en de huurvoorraad. De koopvoorraad bestaat voor het merendeel uit rijwoningen, terwijl de huurvoorraad juist grotendeels bestaat uit appartementen. De samenstelling van de corporatievoorraad is redelijk vergelijkbaar met de samenstelling van de voorraad van overige verhuurders in Nieuwegein.

Figuur 3.2: Samenstelling woningvoorraad naar type, 2023

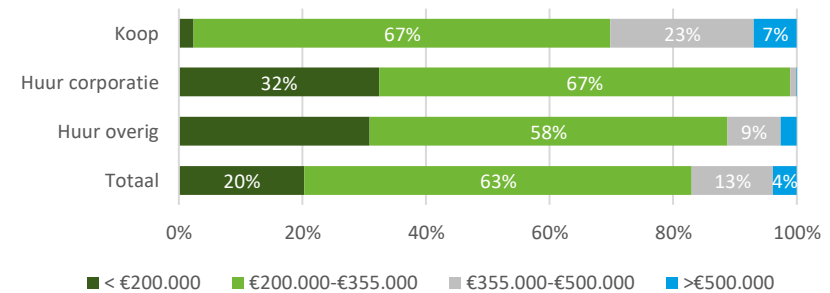


Bron: WOZ-registratie Nieuwegein, 2023

Prijsniveau woningvoorraad

De gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning bedraagt in de gemeente Nieuwegein € 337.000. Ongeveer 70% van de koopwoningen heeft een WOZ-waarde tot € 355.000. De huurvoorraad heeft doorgaans een lagere WOZ-waarde. Van alle corporatiewoningen hebben bijna alle woningen een waarde tot € 355.000 en bij huurwoningen overige verhuurders is dit bijna 90%.

Figuur 3.3: Samenstelling woningvoorraad naar WOZ-waarde, 2023

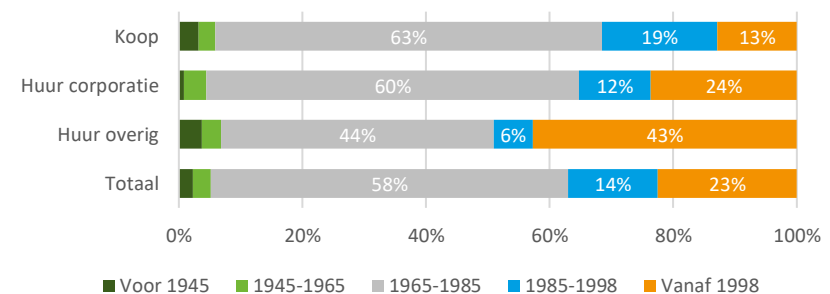


Bron: WOZ-registratie Nieuwegein, 2023

Bouwjaar woningvoorraad

Een groot deel van de woningvoorraad (58%) is gebouwd tussen 1965 en 1985. Daarnaast is bijna een kwart van de voorraad gebouwd in de periode vanaf 1998. In deze periode zijn naar verhouding veel huurwoningen gerealiseerd. Dit geldt in het bijzonder voor huurwoningen van overige verhuurders. Dit komt met name door de kantoortransformaties in de afgelopen jaren.

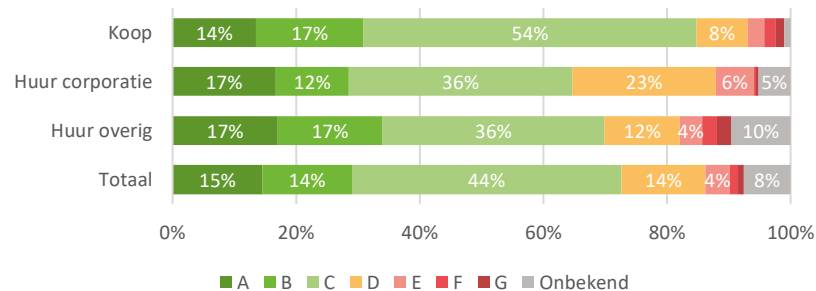
Figuur 3.4: Samenstelling woningvoorraad naar bouwjaar, 2023



Bron: WOZ-registratie Nieuwegein, 2023

In de komende jaren ligt er een belangrijke opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad en de warmtevoorziening. Enerzijds om te voldoen aan de doelstellingen van het Klimaatakkoord en anderzijds om de hoge energielasten van huishoudens te verlagen. In 2050 moet de Nederlandse woningvoorraad namelijk CO2-neutraal zijn. Dit betekent dat de woningen geïsoleerd moeten worden en dat de warmtevoorziening en elektra op een duurzame wijze wordt opgewekt. Op dit moment heeft naar schatting 29% van de woningen een energielabel A of B en 44% een energielabel C. Ongeveer 20% heeft een energielabel D of slechter. De corporatievoorraad heeft naar verhouding relatief veel woningen met energielabel D (23%) en met energielabel A (17%). Het valt op dat relatief veel woningen van overige verhuurders een goed energielabel hebben. Dit komt omdat een groot deel van deze voorraad is gebouwd na 1998.

Figuur 3.5: Samenstelling woningvoorraad naar energielabel, 2023

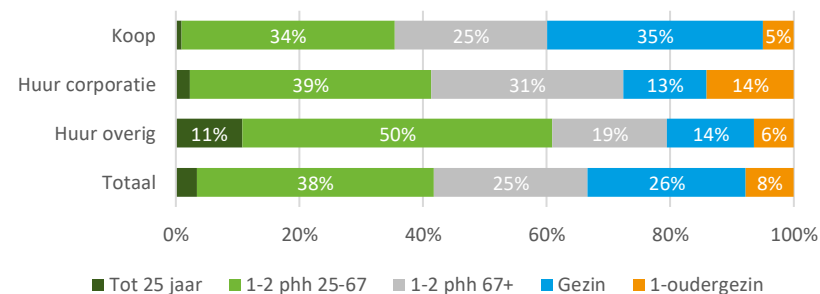


Bron: RVO, 2023.

Huidige bewoning woningvoorraad

De Lokale Monitor Wonen biedt inzicht in de huishoudenssamenstelling, inkomenspositie en woonsituatie van zelfstandig wonende huishoudens in Nieuwegein. Hieruit blijkt dat in de koopvoorraad relatief veel gezinnen wonen. De sociale huurvoorraad en de voorraad van overige verhuurders hebben juist een belangrijke functie in de huisvesting van één- en tweepersoons-huishoudens. In de corporatievoorraad is ruim 70% van de huurders een één- of tweepersoonshuishouden. In de particuliere huurvoorraad is dat zelfs 80%. Van alle huurders in de corporatievoorraad is bijna een derde 67 jaar of ouder.

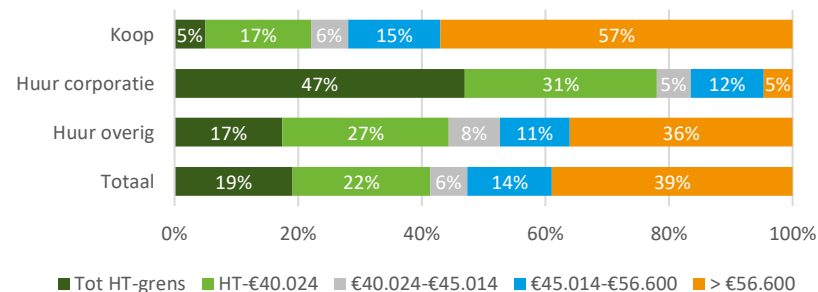
Figuur 3.6: Bewoning woningvoorraad naar eigendom en huishoudenstype, 2020



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023

Huurders in de corporatievoorraad hebben naar verhouding de laagste inkomens. In totaal heeft 78% een bruto jaarinkomen tot € 40.024. Landelijk is dit overigens 80%. Huishoudens in de koopvoorraad hebben een beduidend hoger inkomen. In totaal heeft 57% een inkomen van meer dan € 56.600 per jaar. Ook huurders in de particuliere huurvoorraad hebben over het algemeen een iets hoger inkomen.

Figuur 3.7: Bewoning woningvoorraad naar eigendom en inkomensklasse, 2020



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023

3.2 Ontwikkelingen koopmarkt

De druk op de koopmarkt is sinds 2021 sterk opgelopen in Nieuwegein. De gemiddelde transactieprijs lag in 2022 op € 415.000. In 2021 is de gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning met maar liefst 23% gestegen en in 2022 gaat het om een stijging van 13%. Het aandeel transacties op de koopmarkt is sinds 2017 iets afgenomen.

Tabel 3.2: Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs, 2017-2022

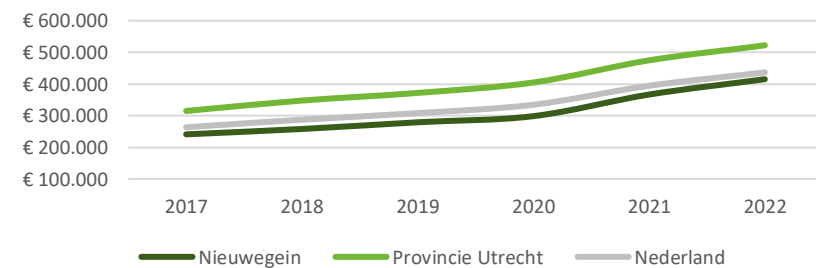
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Transacties	1.038	939	901	913	839	871
Transactieprijs	€ 241.000	€ 258.000	€ 279.000	€ 298.000	€ 366.000	€ 415.000

Bron: Woningmarkcijfers.nl, 2023

Nieuwegein heeft een 'relatief' gunstig prijsniveau

In vergelijking tot de provincie Utrecht heeft de koopvoorraad in Nieuwegein een relatief gunstig prijsniveau. In zowel de provincie Utrecht (€ 522.000) als Nederland (€ 437.000) liggen de gemiddelde transactiepreisen in Nieuwegein iets lager. Dit betekent overigens niet dat de woningvoorraad betaalbaar is voor iedereen. Later in deze paragraaf gaan we hier verder op in.

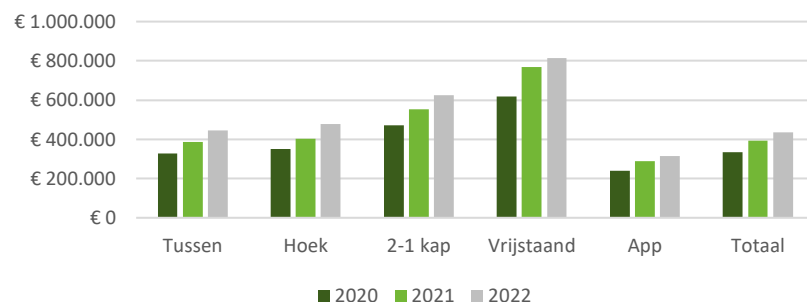
Figuur 3.8: Vergelijking gemiddelde transactieprijs Nieuwegein, 2017-2022



Bron: Woningmarkcijfers.nl, 2023

In 2022 lag de gemiddelde transactieprijs van een appartement op € 314.000. Een tussenwoning verwisselde gemiddeld voor € 445.000 van eigenaar en een hoekwoning voor € 479.000. De gemiddelde transactieprijs voor een twee-onder-een-kapwoning lag op € 626.000 en voor een vrijstaande woning op € 815.000.

Figuur 3.9: Ontwikkeling transactiepreizen naar type, 2020-2022

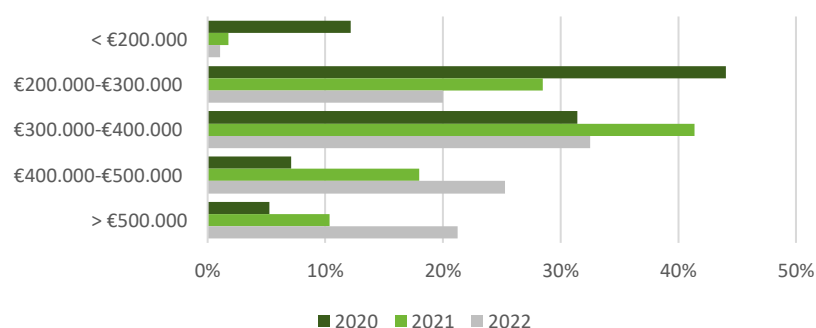


Bron: Woningmarkcijfers.nl, 2023

Aanbod betaalbare koopwoningen sterk afgenomen

Door de sterke stijging van de gemiddelde transactieprijs is het aanbod betaalbare koopwoningen in relatief korte tijd sterk afgenomen. In 2020 had 56% van de verkochte koopwoningen een transactieprijs lager dan € 300.000. In 2022 is dit gedaald naar 21% van het totaal aantal transacties. In dezelfde periode is het aandeel transacties van € 400.000 of meer gestegen van 12% naar 46%.

Figuur 3.10: Ontwikkeling transactiepreizen naar prijsklasse, 2020-2022



Bron: Woningmarkcijfers.nl, 2023

Bereikbaarheid van de koopmarkt

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 49.000 een hypotheek krijgen van ongeveer € 200.000. Naast het hypotheekbedrag is er minimaal € 6.100 inbreng aan eigen geld nodig om de woning te kunnen kopen. Het gaat hierbij om kosten voor de aankoop, notariskosten, etc. Eventuele verbouwingskosten zijn hier nog niet in meegenomen. Ook is er geen rekening gehouden met eigen geld om te kunnen overbieden op een woning.

Tabel 3.3: Benodigd bruto jaarsalaris per koopsom (indicatie)

Koopprijs woning	Min. benodigd jaarinkomen	Min. benodigd eigen geld
€ 200.000	€ 49.000	€ 6.100
€ 250.000	€ 59.000	€ 6.400
€ 300.000	€ 67.000	€ 6.700

* o.b.v. 1 inkomen, bij 10 jaar vaste renteperiode en NHG

Bron: Website Rabobank, mei 2023.

Om in Nieuwegein een appartement te kopen met een gemiddelde prijs van € 314.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 69.000 nodig en een minimale inbreng van € 6.800 aan eigen geld. Bij een tussenwoning (€ 445.000) of een hoekwoning (€ 479.000) ligt dit inkomen beduidend hoger. In de praktijk betekent dit dat het voor startende eenpersoonshuishoudens bijna niet haalbaar is om zonder ondersteuning of een forse spaarrekening een koopwoning te kopen. In de praktijk zijn het met name tweeverdieners die in staat zijn om een woning te kopen. Hoe groot de omvang van de groep die niet in staat is om een woning te kopen is overigens niet bekend. Dit is afhankelijk van de hoogte van het inkomen, eventueel beschikbaar spaargeld en de huidige woonsituatie (thuiswonend of zelfstandig in een huur of koopwoning). Wel is

duidelijk dat door de prijsstijgingen in de afgelopen jaren de groep die in staat is om een eerste woning te kopen kleiner is geworden.

Tabel 3.4: Benodigd bruto jaarsalaris per woningtype (indicatie)

Woningtype	Gem. koopsom 2022	Min. benodigd bruto jaar inkomen	Min. benodigd eigen geld
Appartement	€ 314.000	€ 69.000	€ 6.800
Tussenwoning	€ 445.000	€ 94.000	€ 13.800
Hoekwoning	€ 479.000	€ 100.000	€ 14.500
2 ^e -kap	€ 626.000	€ 129.000	€ 17.400
Vrijstaand	€ 815.000	€ 168.000	€ 21.200

Bron: Website Rabobank, mei 2023.

Bereikbaarheid particuliere huurvoorraad

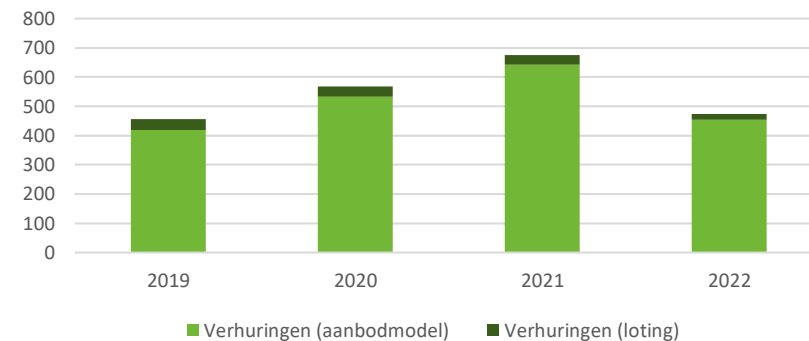
Huishoudens met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning maar die te weinig verdienen om een koopwoning te kunnen kopen, zijn aangewezen op de vrije sector huurmarkt. De meeste particuliere verhuurders hanteren een inkomensnorm van 3,5 tot 4,5 keer de kale huurprijs. Met een inkomen van € 49.000 is het mogelijk om een huurwoning met een huur van circa € 1.000 per maand te huren. Voor een huurwoning met een huur van € 1.200 per maand is een bruto jaarinkomen van € 59.000 nodig.

3.3 Ontwikkelingen sociale huurmarkt

Ontwikkeling aantal verhuringen

De druk op de sociale huurmarkt in Nieuwegein is onverminderd hoog. In de afgelopen vier jaar werden er jaarlijks gemiddeld 540 sociale huurwoningen verhuurd. In 2021 lag dit met 676 woningen beduidend hoger. Dit kwam door oplevering van een aantal nieuwbouwcomplexen. In 2022 zijn er beduidend minder huurwoningen beschikbaar gekomen; namelijk 473 woningen.

Figuur 3.11: Ontwikkeling aantal verhuringen, 2019-2022



Bron: Corporatiemonitor, 2020-2023

Het gemiddeld aantal reacties op huurwoningen is de afgelopen periode sterk gestegen. Gemiddeld reageren 215 mensen op een woning die wordt aangeboden via het aanbodmodel. Bij woningen die via loting worden aangeboden ligt dit beduidend hoger, namelijk 1.820 reacties gemiddeld. Dit is een bekend verschijnsel. Op woningen die via loting worden aangeboden reageren doorgaans veel meer mensen in de hoop dat zij kans maken op een woning. Ook mensen die bijvoorbeeld minder inschrijftijd hebben opgebouwd.

Tabel 3.5: Gemiddeld aantal reacties, 2019-2022

	2019	2020	2021	2022	Gemiddeld in regio
Aanbodmodel	114	148	161	215	234
Loting	776	999	1.155	1.820	1.555

Bron: Corporatiemonitor, 2020-2023

Niet alle woningen worden geaccepteerd door een woningzoekenden. De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woning wordt geweigerd voordat een

kandidaat deze accepteert. Gemiddeld gebeurde dit bijna 5 keer. Woningzoekenden lijken ook iets kritischer te worden.

Tabel 3.6: Weigeringsgraad, 2019-2022

	2019	2020	2021	2022	Gemiddeld in regio
Aanbodmodel	3,5	3,4	4,0	5,0	5,0
Loting	1,1	0,7	0,9	1,0	0,8

Bron: Corporatiemonitor, 2020-2023

De gemiddelde inschrijfduur van doorstromers lag in 2022 op 10,8 jaar. Dit betreft het aantal jaren dat men ingeschreven staat tot het moment dat de woningzoekende een woning accepteert. Bij starters ligt de gemiddelde inschrijfduur zelfs op 11,9 jaar. Huishoudens die via loting een woning hebben gekregen stonden doorgaans iets minder lang ingeschreven. Ten opzichte van 2021 is de gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers en starters iets opgelopen.

Tabel 3.7: Gemiddelde inschrijfduur in jaren, 2019-2022

	2019	2020	2021	2022	Gemiddeld in regio
Doorstromers	11,4	14,8	10,1	10,8	11,5
Starters	10,1	11,6	11,3	11,9	11,1
Loting	3,1	3,0	3,5	2,9	3,6

Bron: Corporatiemonitor, 2020-2023

De gemiddelde zoektijd van doorstromers en starters bedraagt 5,3 jaar en dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in de regio.

Tabel 3.8: Gemiddelde zoektijd in jaren, 2019-2022

	2019	2020	2021	2022	Gemiddeld in regio
Doorstromers	4,5	4,1	5,4	5,3	5,3
Starters	5,2	6,0	7,0	5,3	5,4

Bron: Corporatiemonitor, 2020-2023

4 Toekomstige woningbehoefte

4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Prognoses als basis voor beleid

Om ruimtelijk beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen). De ontwikkeling van geboorte en sterfte zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen.

Afgelopen jaren sterke toename binnen- en buitenlandse migratie

De groei van de gemeente Nieuwegein is in de afgelopen jaren sterk bepaald door binnen- en buitenlandse migratie. De analyse van migratiebewegingen in de afgelopen jaren laat duidelijk zien dat de instroom vanuit andere gemeenten evenals vanuit het buitenland aanzienlijk is toegenomen.

Onzekerheden die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling

Voor de komende jaren zijn er een aantal onzekerheden te benoemen die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Jongeren blijven langer thuis wonen en vormen pas op latere leeftijd een huishouden. Daarnaast leert de praktijk van de afgelopen jaren dat de nieuwbouwproductie structureel achterblijft bij de vraag, waardoor het woningtekort oploopt. De woningbouwproductie speelt

een belangrijke rol in de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens.

Ontwikkeling bevolking en huishoudens

Uit de Primos-prognose komt naar voren dat de groei van de bevolking in de periode tot 2030 is geraamd op ruim 5.050 personen. In de periode tot 2040 is de groei geprognoseerd op bijna 10.500 personen. De huishoudensgroei is in de periode tot 2030 geraamd op ruim 2.800 huishoudens en in de periode tot 2040 op een groei van ruim 5.770 huishoudens.

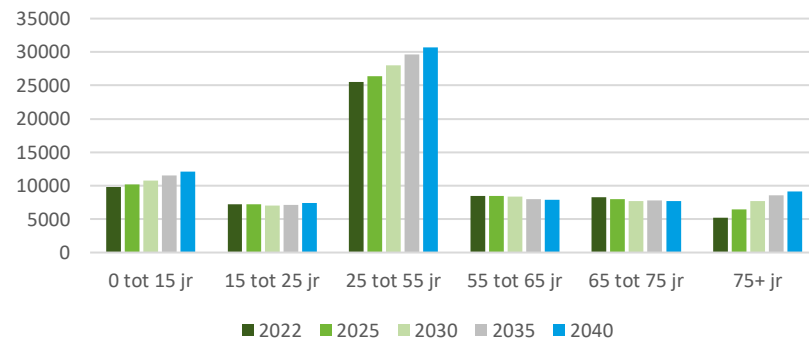
Tabel 4.1: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling, 2022-2040

	2022	2025	2030	2035	2040
Bevolking	64.535	66.600	69.590	72.660	75.030
Huishoudens	30.110	31.180	32.920	34.740	35.880

Bron: Primos, 2022

Door de vergrijzing verandert de samenstelling van de bevolking. In de komende tien jaar neemt het aantal 75-plussers toe. Tegelijkertijd neemt het aantal 25 tot 55 jarigen toe, en is er een toename van het aantal kinderen tot 15 jaar. Het aantal 55 tot 65 jarigen neemt iets af.

Figuur 4.1: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2022-2040

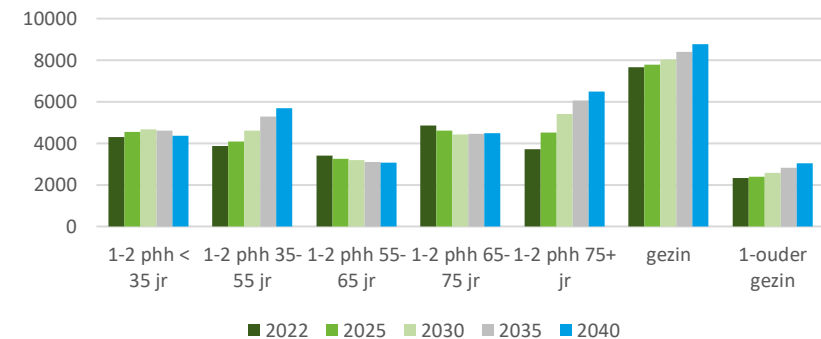


Bron: Primos, 2022

Huishoudensontwikkeling naar type

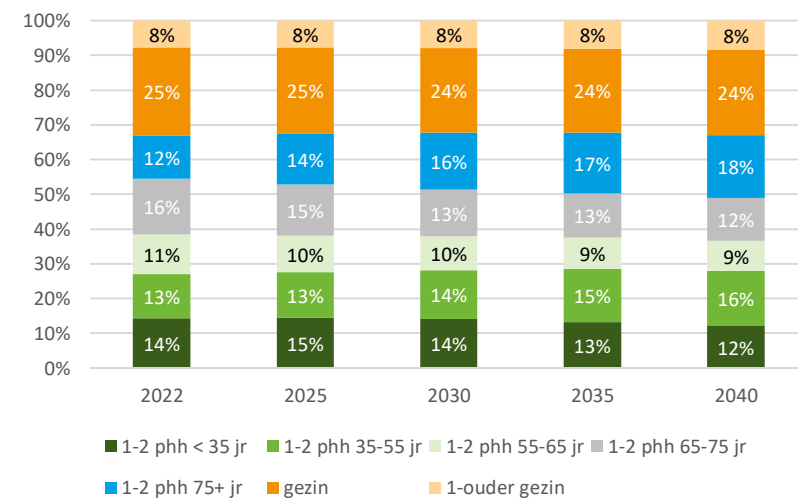
De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Nieuwegein veranderen. Het aantal huishoudens één- en tweepersoons-huishoudens tussen 35 en 55 jaar en 75 jaar en ouder gaan de komende jaren sterk toenemen. Daarnaast is er een groei verwacht van het aantal gezinnen en één-oudergezinnen. Het aandeel jonge huishoudens tot 35 jaar blijft in omvang ongeveer gelijk evenals de groep tussen 65 en 75 jaar.

Figuur 4.2: Huishoudensontwikkeling naar type (abs.), 2022-2040



Bron: Primos, 2022

Figuur 4.3: Huishoudensontwikkeling naar type (rel.), 2022-2040



Bron: Primos, 2022

4.2 Behoefte aan sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens € 48.625 (prijsspeil 2023) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 808,07 (prijsspeil 2023) bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de hierboven genoemde grens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om deze vrij toegangsruimte te verruimen naar 15% indien dat is vastgelegd in prestatieafspraken. De gemeente Nieuwegein maakt hier gebruik van en heeft dit vastgelegd in de prestatieafspraken 2020-2023.

Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties per jaar. Dit is de groep huishoudens die (inclusief beleidsruimte) toegang heeft tot de sociale huurvoorraad. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de lokale, gemeentelijke huishoudensgroei):** Hierbij kijken we naar de leeftijdsontwikkeling en huishoudenssamenstelling. De doelgroep van de sociale huursector bestaat in toenemende mate uit kleinere huishoudens en meer eenverdieners. We zien juist in mindere mate gezinnen in de sociale huur. Daarnaast doen spoedzoekers, statushouders en aandachtsgroepen die uitstromen uit zorginstellingen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector. Tegelijkertijd zijn er steeds meer oudere

alleenstaanden die vaak blijven wonen in de huidige oude vertrouwde veelal ruime eengezinswoning.

- **Effect veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect):** Jonge generaties ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen voor deze groep daalt.
- **Effect van de welvaartsgroei:** De economische omstandigheden zijn lastig te voorspellen en de laatste jaren erg onzeker. De recente coronapandemie en de huidige oorlog in Oekraïne hebben deze onzekerheid versterkt. Waar we voor corona nog verwachtingen hadden van stijgende welvaartsgroei, zien we nu een stagnatie in de welvaartsontwikkeling. Daar bovenop zorgt de oorlog in Oekraïne voor veel menselijk leed en financiële impact op hogere energieprijzen en daarmee een hogere inflatie. Wanneer mensen door toegenomen inflatie moeite hebben om de rekeningen te betalen, neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning neemt dan toe. Huishoudens met lagere inkomens en middeninkomens zijn hierdoor een steeds groter deel van hun uitgaven kwijt aan woonlasten. Ons advies is om behoedzaam om te gaan met verwachtingen ten aanzien van de economische ontwikkeling en de daaruit volgende behoefte aan sociale huur. In dit onderzoek werken we daarom drie (behoudende) koopkrachtscenario's uit: -0,7% koopkrachtontwikkeling, 0,3% koopkrachtontwikkeling en 1,0%. Met deze scenario's sluiten we aan bij de ramingen van het Centraal Planbureau (CPB).

Naast de doorrekening op basis van de verwachte ontwikkeling van de doelgroep spelen ook ontwikkeling met betrekking tot huisvesting van

aandachtsgroepen en het huidige woningtekort een rol in de toekomstige opgave aan sociale huur.

Tabel 4.2: Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse, 2022-2030

	2022	Groeï 2022-2030		
		Laag	Midden	Hoog
HT-groep	6.060	+840	+680	+630
HT – € 40.024	7.070	+950	+790	+670
€ 40.024-€ 45.014	1.890	+170	+230	+270
€ 45.014-€ 56.600	3.970	+200	+190	+150
> € 56.600	11.130	+650	+930	+1100
Totaal	30.110	+2.820	+2.820	+2.820

Bron: Woningmarktmodel Companen, 2023

Tabel 4.3: Ontwikkeling aantal huishoudens naar inkomensklasse, 2022-2040

	2022	Groeï 2022-2040		
		Laag	Midden	Hoog
HT-groep	6.060	+1.820	+1.460	+1.330
HT – € 40.024	7.070	+2.000	+1.640	+1.380
€ 40.024-€ 45.014	1.890	+310	+450	+500
€ 45.014-€ 56.600	3.970	+320	+340	+300
> € 56.600	11.130	+1.310	+1.880	+2.260
Totaal	30.110	+5.770	+5.770	+5.770

Bron: Woningmarktmodel Companen, 2023

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (9.040 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot de corporatiedoelgroep op basis van

de huishoudensontwikkeling en de mate van goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 44.035 (eenpersoonshuishoudens) of € 48.625 (meerpersoonshuishoudens) dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 808,07 woont.

Tabel 4.4: Opgave sociale huur, 2022-2030-2040

	Huidige omvang	Gewenste omvang 2030	Opgave 2022-2030
Laag	9.040	9.920	+875
Midden	9.040	9.830	+785
Hoog	9.040	9.765	+720
	Huidige omvang	Gewenste omvang 2040	Opgave 2022-2040
Laag	9.040	10.810	+1.770
Midden	9.040	10.560	+1.520
Hoog	9.040	10.385	+1.345

Bron: Woningmarktmodel Companen, 2023

In de periode tot 2030 is de opgave in de sociale huur geraamd op toevoeging van 720 tot 875 sociale huurwoningen, afhankelijk van het scenario. In de periode tot 2040 gaat het om een toevoeging van +1.345 tot +1.770 woningen.

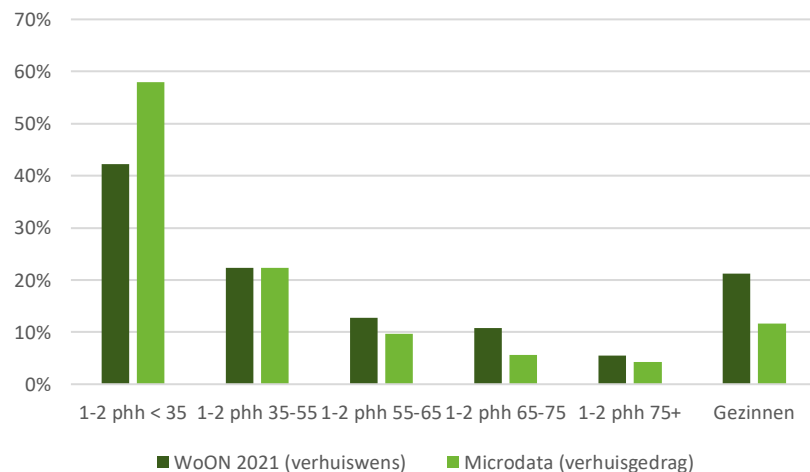
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Feitelijke verhuisbewegingen en gedrag

Wij brengen de kwalitatieve woningbehoefte enerzijds op basis van feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op basis van de woonwensen (WoON2021) in beeld. Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met mogelijk onvervulde woonwensen. Door feitelijk verhuisgedrag te combineren met verhuiscwensen

krijgen we een robuust beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente. Daarbij maken we onderscheid tussen woonbehoeften van lokale woningzoekenden en van vestigers.

Figuur 4.4: Feitelijke verhuisbewegingen en wens op basis van enquête

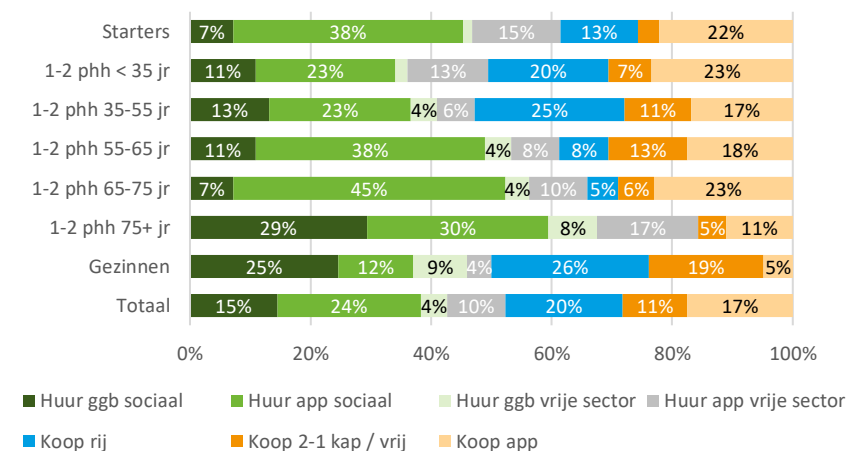


Bron: CBS Microdata 2023, WoON2021

De verschillen tussen gedrag en wens worden goed geïllustreerd door voor de verschillende huishoudenstypen het feitelijke aandeel verhuizingen af te zetten tegen de wens op basis van de enquêteresultaten. Hieruit blijkt duidelijk dat het met name 65-plussers zijn die in de enquête aangeven te willen verhuizen, maar dit in de praktijk beduidend minder vaak doen. Van alle één- en tweepersoonshuishoudens van 65 tot 75 jaar geeft 11% binnen twee jaar (mogelijk) te willen verhuizen. In de praktijk is circa 6% van deze groep verhuisd in de afgelopen twee jaar. Ook bij gezinnen zien relatief grote verschillen; 21% wil verhuizen terwijl in de afgelopen twee jaar 12% is verhuisd.

Als we kijken naar de woonvoorkeuren van de verschillende huishoudenstypen op basis van de enquête dan valt op dat er een iets sterkere voorkeur is voor een koopwoning. Toch is duidelijk dat naarmate de leeftijd vordert de huur-oriëntatie toeneemt.

Figuur 4.5: Woonwensen per huishoudenstype o.b.v. WoON2021



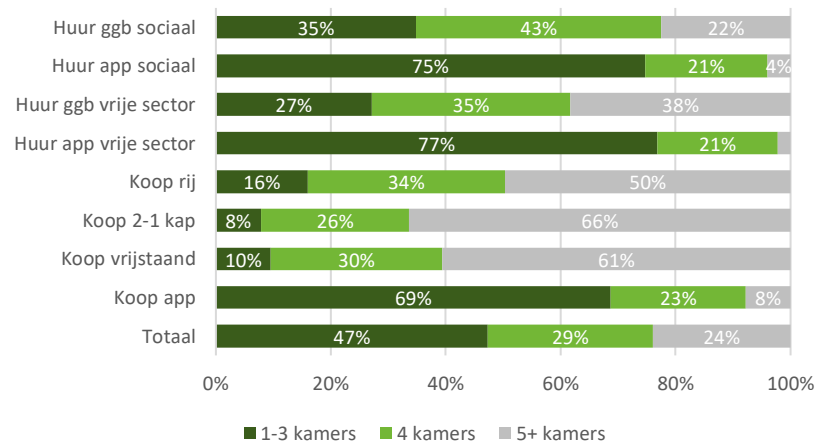
Bron: WoON2021

Gewenste woninggrootte

In de onderstaande figuur is voor verschillende gewenste woningtype het gewenste aantal kamers weergegeven. Het gaat hierbij om de woon-, slaap- en studeer- of werkkamer. Woningzoekenden met de voorkeur voor een eengezinswoning zoeken doorgaans een woning met meer kamers dan woningzoekenden met de voorkeur voor een appartement. Driekwart van de woningzoekende op zoek naar een huurappartement zoekt een appartement met maximaal 3 kamers. Bij koopappartementen is dit bijna 70%. Op basis van

het WoON2021 is het niet mogelijk om het gewenste woonoppervlakte in beeld te brengen.

Figuur 4.6: Gewenst aantal kamers naar type



Bron: WoON2021

Waar richten verschillende doelgroepen zich op?

Bij de behoefte bepaling houden we rekening met de doorstroming van verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Er is een aantal groepen op de woningmarkt die de woningbehoefte in sterke mate beïnvloeden. We lichten er drie groepen uit: Jonge huishoudens als 'motor' van de woningmarkt, gezinnen die zorgen voor doorstroming en de sterk toenemende groep ouderen.

Voor starters/jonge huishoudens is de betaalbaarheid van de woning primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een vaak appartement in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op gestapelde koopwoningen in het betaalbare segment tot € 350.000. Deze woningen zijn door de toegenomen woningdruk steeds beperkter aanwezig in Nieuwegein. Er zijn ook jongeren die zich richten op een particuliere huurwoning. Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen beperkt. Door de strenge hypotheekregels en het benodigde eigen geld voor de koop van een woning, vallen deze jongeren tussen wal en schip. Ouders kiezen er steeds vaker voor om financieel hun kind(eren) te steunen bij de koop van een woning.



Gezinnen geven de voorkeur aan rijwoningen tot € 350.000 of tweekappers/vrijstaande woningen boven de € 450.000. Dit woningaanbod is door de gestegen woningprijzen beperkt aanwezig in de gemeente Nieuwegein. Niet elk gezin kan een koopwoning betalen. Zij doen een beroep op een grondgebonden woning in de corporatiesector of de vrije huursector.



Bij **ouderen** verschillen verhuishwensen en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd van 55 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil wel naar een toegankelijker woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler dan de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met en tuintje of een fatsoenlijk balkon. Dan gaat het om appartementen of toegankelijke grondgebonden woning met een tuintje zowel in de huursector als in de koopsector. Het liefst in de eigen wijk of buurt en nabij voorzieningen. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen; rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning. Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vrijwel alleen nog als zij acuut met fysieke of geestelijke belemmeringen te maken krijgen. Zij richten zich dan vooral op de huursector in plaats van de koopsector, zowel sociale huur- als vrijesector huurwoningen.



Ontwikkelrichtingen woningbehoefte

Op basis van een vergelijking tussen de feitelijke verhuishbewegingen en de woonwensen van de verschillende doelgroepen is een doorrekening gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren. Daarbij gaan we uit van optimale doorstroming: welke vraag hebben mensen en welke woningen laten zij achter?

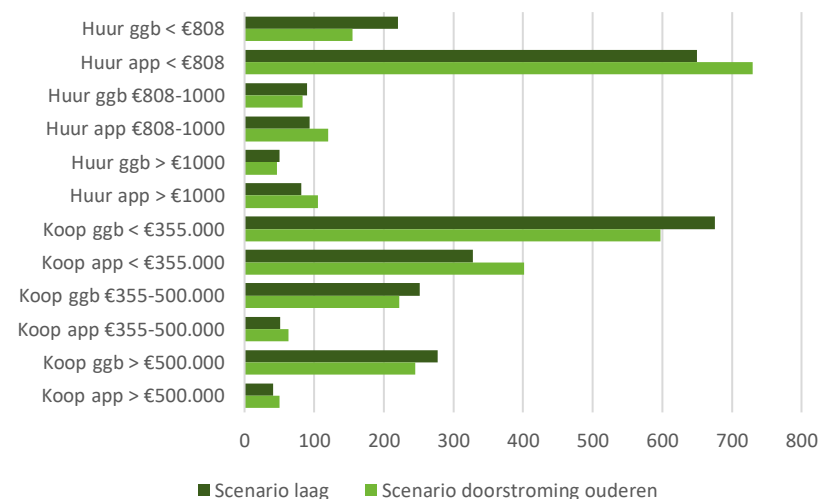
De belangrijke factoren bij het bepalen van de kwalitatieve woningontwikkeling zijn, naast de bevolkingssamenstelling en de woonwensen, ook de economische ontwikkelingen. Wanneer het economisch minder goed gaat, neemt de

vraag naar sociale huurwoningen toe. De verkoopbaarheid van koopwoningen komt in economisch slechte tijden onder druk te staan. Bij economische voorspoed is dit beeld anders. De oriëntatie komt dan sterker op de koopvoorraad te liggen en de vraag naar (sociale) huurwoningen neemt minder toe. Voor de inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte zijn we uitgegaan van een inkomensontwikkeling van -0,7% op jaarbasis. De volgende uitkomsten zijn het resultaat van vraag en aanbod. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningen die vrijkomen als gevolg van verhuishbewegingen.

Kwalitatieve woningbehoefte

De gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van woonwensen, woongedrag, bevolkingsontwikkeling ziet er per huishoudensscenario als volgt uit:

Figuur 4.7: Kwalitatieve woningbehoefte (incl. scenario doorstroming) 2022-2030



Bron: Woningmarktmodel Companen, 2023

In de bovenstaande doorrekening is gekozen voor een doorrekening op basis van het feitelijke gedrag van deze groep. Gelet op de omvang en de verwachte toename van het aantal ouderen in de komende jaren is het interessant om te kijken wat het effect is van een hogere verhuisgraad van ouderen. Hoe verschuift de vraag en welke opgave ligt er dan? Daarom is een aanvullend scenario doorgerekend waarin de verhuisgeneigdheid van ouderen een kwart hoger ligt. Het effect hiervan is dat er meer woningen vrij komen voor (jonge) doorstromers en de vraag naar appartementen toeneemt. Dit geldt voor zowel koop- als huurappartementen.

De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

- Tot 2030 zijn er afhankelijk van het demografische scenario tussen de 1.050 en 1.090 huurwoningen nodig. Hiervan gaat het om 720 tot 875 sociale huurwoningen. In de middenhuur (tussen € 808 en € 1.000) ligt er een opgave om minimaal 180 tot 200 woningen toe te voegen. Daarnaast ligt er een opgave voor toevoeging van 125 tot 150 dure huurwoningen. In dezelfde periode is de behoefte aan koopwoningen geraamd op een toevoeging van ruim 1.575 tot 1.625 woningen.
- Er is een sterke behoefte aan toevoeging van betaalbare koopwoningen; vooral behoefte van starters/jonge huishoudens en gezinnen aan koopwoningen tot € 355.000. Een groot deel van de jonge huishoudens is op zoek naar een grondgebonden koopwoning.
- Ook is er een sterke behoefte aan huurappartementen; ouderen hebben behoefte aan appartementen/toegankelijke woningen, zowel in koop- als in huursector.