

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

8 maart 2022

Kenmerk

Z/22/038618 / D/22/051469

Portefeuillehouder

Tymon de Weger

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Kapaan, Robbert

Onderwerp

Beantwoording moties 'Anticiperen op nieuwe wetgeving toewijzing nieuwbouwwoningen' en 'Toegang tot (goedkopere) koopwoningen voor inkomens net boven de grens voor sociale huur'

Kennisnemen van

1. De beantwoording van de motie M-193 - 'Anticiperen op nieuwe wetgeving toewijzing nieuwbouwwoningen'.
 2. De beantwoording van de motie M-194 - 'Toegang tot (goedkopere) koopwoningen voor inkomens net boven de grens voor sociale huur vergroten'.
-

Inleiding

Naar aanleiding van het vaststellen van het Addendum op de woonvisie Woerden Woont 2019-2024 zijn er een tweetal moties ingediend. De eerste motie is ingediend door Woerden&Democratie, De Woerdense VVD, ChristenUnie-SGP Woerden en Inwonersbelangen en heeft betrekking op de nieuwe wetgeving inzake het toewijzen van nieuwbouwwoningen in de gemeente. De tweede motie is ingediend door Inwonersbelangen en heeft betrekking op het vergroten van toegang tot goedkopere koopwoningen voor inkomens net boven de grens voor sociale huur. Vanwege de samenhang van de moties worden deze in één keer beantwoord.

Kernboodschap**Motie M-193 - Motie anticiperen op nieuwe wetgeving toewijzing nieuwbouwwoningen**

Het college wordt verzocht om:

1. bij al in voorbereiding zijnde bouwprojecten en nog nieuw op te starten bouwprojecten in de gemeente Woerden rekening te houden met een aankomende verruiming van de mogelijkheid van gemeenten om meer woningen toe te wijzen aan inwoners van de gemeente Woerden of mensen met een economische binding met onze gemeente;
2. wanneer deze nieuwe wetgeving in werking treedt de verruiming die deze wet biedt vanaf dag één maximaal te kunnen benutten;
3. vooruitlopend op de nieuwe wet alle mogelijkheden te benutten om woningen in de gemeente Woerden toe te kunnen wijzen aan inwoners van onze gemeente en/of mensen met een economische binding.
4. te onderzoeken of deze regelgeving ook toepasbaar wordt voor oud-Woerdenaren die willen terugkeren naar onze gemeente.

Reactie

1. De motie gaat in op de aangekondigde wijziging van de Huisvestingswet vanuit het Rijk. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om bij 30% van de nieuwbouwwoningen tot een bedrag van €355.000 (NHG-grens 2022) voorrang te kunnen verlenen aan inwoners van de eigen gemeente. Voor het nemen van een dergelijke maatregelen is de gemeente afhankelijk van de Rijksoverheid die dit wetsvoorstel dient aan te nemen. Voorafgaand op dit besluit kan hier nog niet op worden geanticipeerd. Het college is het ermee eens dat er voldoende aandacht moet zijn voor de lokale bevolking.
2. De gemeente Woerden volgt deze ontwikkelingen, regelgeving en details op de voet. Zodra deze nieuwe wet in werking treedt bekijkt de gemeente Woerden of en hoe zij de nieuwe wetgeving kan benutten.
3. Er is contact gelegd met de lokale makelaars om met hen te spreken over de herkomst van kopers en huurders van woningen in hun portefeuille. De makelaars geven aan dat zij vooral zien dat kopers en huurders een lokale binding hebben/inwoners uit de gemeente Woerden zijn. Daarnaast is ook aangetoond dat het grootste gedeelte van de kopers van nieuwbouwprojecten afkomstig is uit de gemeente Woerden. Zie als voorbeeld de bijlage over de kopersinformatie van De Houttuin, fase II. Daar komt zeker 60% uit de eigen gemeente. Uit de Woningmarktanalyse 2018/2019 blijkt dat 63% van de verhuizingen binnen de gemeente Woerden plaatsvindt, waarmee we de hoogste zijn in de regio U16. Ruim 60% van de mensen komt dus al uit de eigen gemeente. De toewijzing van de Houttuin bevestigd dit beeld. Daarnaast leert de ervaring dat ook een deel van de mensen terugkeert naar Woerden, maar dit aantal wordt niet geregistreerd. Hiermee is het invoeren van deze regeling niet noodzakelijk. Het biedt slechts een kleine extra zekerheid. Wel wordt er aan ontwikkelaars gevraagd om zoveel mogelijk te kiezen om lokaal te adverteren voor hun nieuwbouwwoningen om op deze manier te trachten zoveel mogelijk inwoners uit de gemeente op de hoogte te brengen. Wanneer veel inwoners uit de eigen gemeente zich inschrijven neemt de kans toe dat ook veel inwoners uit de gemeente voor een woning in aanmerking komen. Zelf adverteert de gemeente ook voor de grote ontwikkelgebieden Nieuw-Middelland en Snellerpoort met bouwboarden en doeken rondom de bouwplaats. De gemeente doet wat mogelijk is. Zie voor meer informatie de eerdere beantwoording van de art. 42 vragen inzake 'Voorrang voor eigen inwoners bij nieuwbouw' (D/22/038045).
4. Voor wat betreft oud-inwoners wordt gekeken welke mogelijkheden de Rijksoverheid in het wetsvoorstel opneemt.

Wij bereiden ons voor op de invoering van de wet. Tot zolang kunnen wij wettelijk niets doen.

Motie M-194 - Motie toegang tot (goedkopere) koopwoningen voor inkomens net boven de grens voor sociale huur vergroten

Het college wordt opgeroepen om:

1. zo snel mogelijk alternatieve financieringsvormen bij de nieuwbouw in kaart te brengen en de gemeenteraad hierover te informeren.

Reactie

De motie heeft betrekking op financieringsvormen bij nieuwbouwprojecten waardoor (met name) starters gemakkelijker een woning kunnen financieren. De focus ligt vooral op pensioenfondsen en banken die de grond kopen waardoor een koper alleen de woning hoeft te financieren zodat het verkrijgen van een hypotheek meer haalbaar wordt. Momenteel worden er bij sommige andere gemeenten financieringsconstructies opgezet om te experimenteren met de mogelijkheden op dit vlak, waaronder in Oudewater. Er zijn verschillende vormen van financiering waarbij de gemeente, maar ook een derde partij kan investeren in de grond om deze vervolgens via een canon te verhuren aan de woningkoper. De gemeente Woerden blijft dit monitoren en in de gaten houden. Daarnaast is voor het onderzoeken van de mogelijkheden en het instellen van een financiële constructie in de gemeente Woerden geld en capaciteit benodigd, ook als een derde partij een constructie opzet. Het in eigendom houden van woningen is geen kerntaak van de gemeente. Verder is het de vraag of een dergelijke constructie alle betreffende zoekers gaat helpen aan een woning of dat er hoogstens een kleine groep mensen baat bij heeft. Tenslotte heeft de Consumentenbord berekend dat een constructie, zoals Duokoop, over de gehele looptijd uiteindelijk duurder is dan een 'gewone' hypotheek. Zie ook de eerdere beantwoording van de art. 42 vragen inzake 'Betaalbaarheid vergroten van woningbouwprojecten' (D/21/010788).

Ook heeft Cazas Wonen in het verleden geïnvesteerd in de koopgarantregeling, waarbij kopers tegen een gereduceerd tarief een woning konden kopen. Echter zijn zij deze regeling aan het afbouwen, omdat een dergelijke regeling een te groot beslag legde op hun begroting, waardoor ze minder kunnen investeren in nieuwbouw. Zij geven aan nu deze groep mensen te bedienen door in te zetten op middenhuur. Ook de gemeente zet hierop in en ziet dat als oplossing om de groep mensen die niet terecht kan in een sociale huurwoning en ook niet kan kopen te voorzien van betaalbare huisvesting. Daarnaast zijn er ook particuliere ontwikkelaars die zich richten op realisatie van (betaalbare) middenhuur.

Financiën

N.v.t.

Vervolg

Beide onderwerpen, de herziening van de Huisvestingswet en de financieringsconstructies, blijft de gemeente kritisch volgen en hierop wordt teruggekomen als er een maatregel is gevonden die daadwerkelijk een bijdrage levert aan de beschikbaarheid van woningen voor inwoners van de gemeente Woerden, alsmede de betaalbaarheid hiervan.

Bijlagen

- Motie 'Anticiperen op nieuwe wetgeving toewijzing nieuwbouwprojecten' (D/22/051471)
 - Motie 'Toegang tot (goedkopere) koopwoningen voor inkomens net boven de grens voor sociale huur vergroten'. (D/22/051472)
 - Kopersprofiel De Houwtuin Fase II (D/22/051466)
 - Regionale woningmarktanalyse Provincie Utrecht - 20 maart 2019 (D/22/053481)
-



Motie – Anticiperen op nieuwe wetgeving toewijzing nieuwbouwwoningen

De gemeenteraad van Woerden, in vergadering bijeen op 23 december 2021, gehoord de beraadslaging over het raadsvoorstel 'Addendum op de Woonvisie Woerden Woont 2019-2024' en

constaterende dat:

1. er vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een wetsvoorstel ter consultatie voorligt dat als doel heeft om bij 30% van de sociale nieuwbouwwoningen tot € 355.000,-- voorrang te kunnen verlenen aan inwoners van de eigen gemeente of aan mensen met een economische binding met de gemeente;
2. dit wetsvoorstel ook een verruiming van de toewijzing van huurwoningen aan woningzoekenden met een lokale binding verruimt van 25% naar 30%;
3. het wetsvoorstel waarschijnlijk in 2022 voor besluitvorming zal worden voorgelegd aan de Tweede Kamer, maar dat het voorstel door veel gemeenten positief wordt ontvangen,

overwegende dat:

1. bouwplannen vaak een lang doorlooptraject kennen;
2. contractuele verplichtingen gedurende een bouwtraject moeilijk aan te passen zijn aan gewijzigde wet- en regelgeving;
3. woningen die nu in plannen staan, bij daadwerkelijke oplevering onder de nieuwe wetgeving kunnen vallen;
4. anticiperen dus van groot belang is,

verzoekt het college:

1. bij al in voorbereiding zijnde bouwprojecten en nog nieuw op te starten bouwprojecten in de gemeente Woerden rekening te houden met een aankomende verruiming van de mogelijkheid van gemeenten om meer woningen toe te wijzen aan inwoners van de gemeente Woerden of mensen met een economische binding met onze gemeente;
2. wanneer deze nieuwe wetgeving in werking treedt de verruiming die deze wet biedt vanaf dag één maximaal te kunnen benutten;
3. vooruitlopend op de nieuwe wet alle mogelijkheden te benutten om woningen in de gemeente Woerden toe te kunnen wijzen aan inwoners van onze gemeente en/of mensen met een economische binding.
4. te onderzoeken of deze regelgeving ook toepasbaar wordt voor oud-Woerdenaren die willen terugkeren naar onze gemeente.

En gaat over tot de orde van de dag,

Namens,
Reem Bakker, Woerden&Democratie
Florian Bos, De Woerdense VVD
Daphne van der Wind, ChristenUnie/SGP
Hendrie van Assem, Inwonersbelangen

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 23 december 2021,

De griffier,

drs. M.J.W. Tobeas

De voorzitter,

V.J.H. Molkenboer

Motie – Toegang tot (goedkopere) koopwoningen voor inkomens net boven de grens voor sociale huur vergroten

De gemeenteraad van Woerden, in vergadering bijeen op 23 december 2021, bij de bespreking van het raadsvoorstel 'Addendum op de woonvisie Woerden Woont 2019-2014 inclusief beantwoording moties',



constaterende dat:

1. in de huidige huizenmarkt met hoge prijzen, ook van goedkopere woningen, de koop van goedkopere woningen buiten bereik van veel inwoners ligt, omdat zij niet kunnen voldoen aan de voor hypotheekverlening geldende normen;
2. er door pensioenfondsen en banken gefinancierde fondsen bestaan die grond kopen, zodat de inwoner/koper alleen de koopsom van de woning hoeft te financieren en daardoor kan voldoen aan de voor een hypotheek geldende eisen.
3. de maandlast van de koper dan bestaat dan uit de hypotheeklasten en een canon aan het fonds,

roept het college op:

zo snel mogelijk alternatieve financieringsvormen bij de nieuwbouw in kaart te brengen en de gemeenteraad hierover te informeren.

En gaat over tot de orde van de dag,
Hendrie van Assem, Inwonersbelangen

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 23 december 2021,	
De griffier,	De voorzitter,
	
drs. M.J.W. Tobeas	V.J.H. Molkenboer



De Koning makelaars

Kopersprofiel De Houttuin Fase II

Kenmerken	Leeftijd van de kopers						Totalen	
	tot 25	25 tot 35	35 tot 45	45 tot 55	55 tot 65	65+	Aantal	Percentage
Aantal kopers	5	17	3	1	10	6	42	100%
Kopers kopen:								
- Alleen	2	11	3	0	3	1	20	48%
- Samen	3	6	0	1	7	5	22	52%
Kopers wonen nu:								
- In Woerden	4	11	1	0	5	4	25	60%
- Binnen straal van 10 KM	1	2	0	0	2	1	6	14%
- Overig	0	4	2	1	3	1	11	26%
Kopers wonen nu in een:								
- Koopwoning	0	1	0	1	10	5	17	40%
- Huurwoning	2	3	3	0	0	1	9	21%
- Overig	3	13	0	0	0	0	16	38%
percentage kopers	12%	40%	7%	2%	24%	14%	100%	

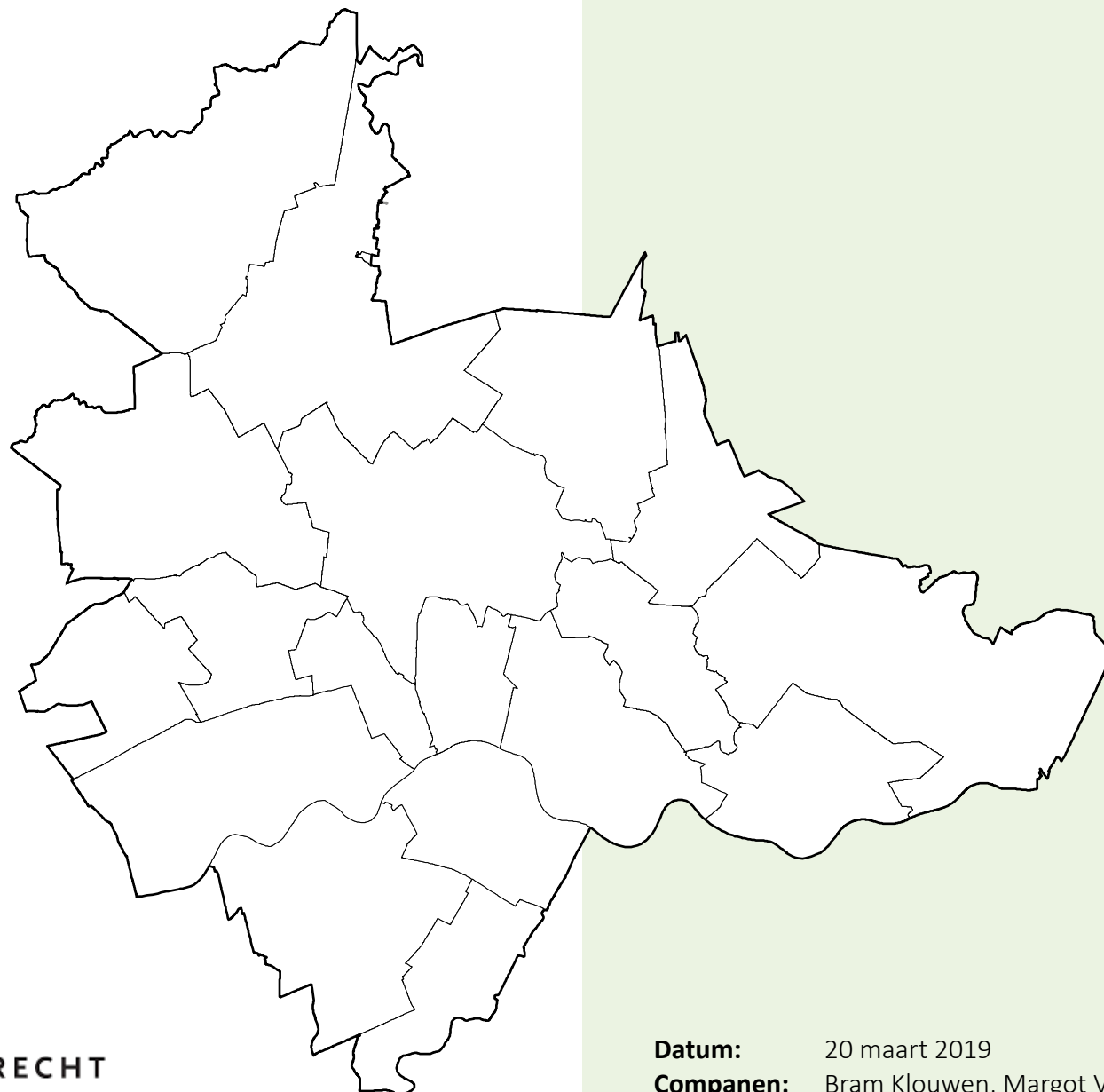
De Koning makelaars - NVM Nieuwbouwspecialist

Albert de Boer

Hoofd nieuwbouw

Woningmarktanalyse

U16



PROVINCIE ■ UTRECHT

Datum: 20 maart 2019
Companen: Bram Klouwen, Margot Vreman

Woningmarktanalyse U16

De regionale rapportage geeft inzicht in de woningmarktopgaven voor de regio en waar mogelijk een doorvertaling naar subregio's. Lokale woningmarktopgaven zijn terug te vinden in de afzonderlijke woningmarktrapportages voor de gemeenten. 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 de verschillende gemeenten 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

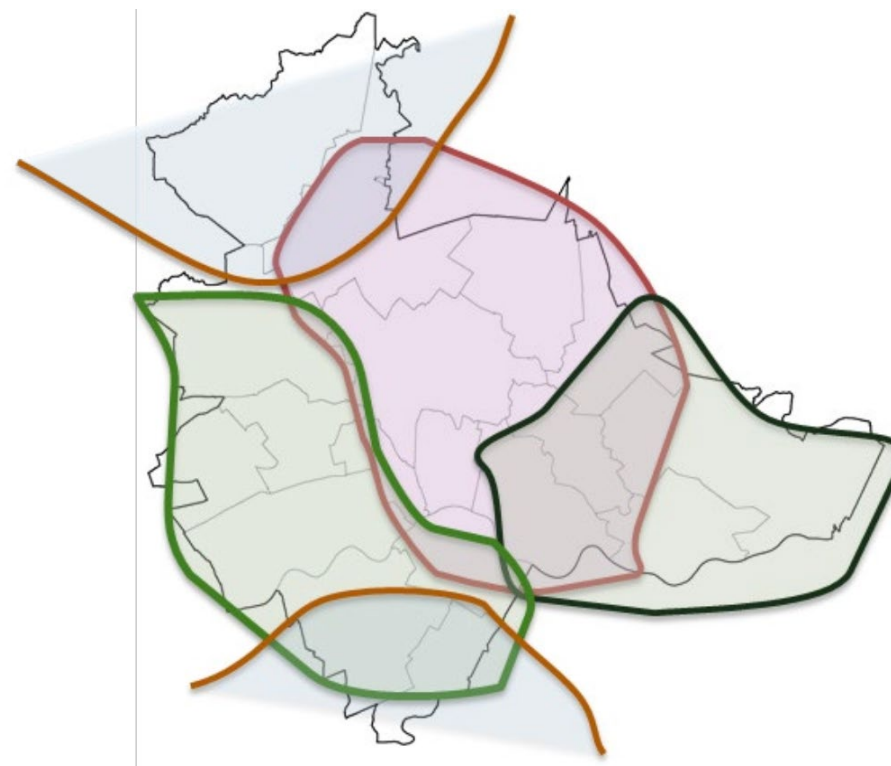
1. Huidige situatie op de woningmarkt	4
Bevolkings- en huishoudenssamenstelling	4
2. Dynamiek op de woningmarkt	6
Verhuizingen – wie komt waar vandaan	6
Samenhangende woningmarkten	7
Verhuisvoorkeuren	9
Ontwikkeling verkoopscores	10
Ontwikkeling verhuurscores	10
3. Functie van delen van de regio op de woningmarkt	12
Leefstijlen en woonmilieus	12
4. Woningbehoefte naar de toekomst	17
Prognose huishoudensontwikkeling	17
Kwalitatieve mismatch	19
Vraag en aanbod in relatie tot inkomen	21
Confrontatie behoefte en plannen	22
5. Aandachtspunten voor beleid	23
Opgave ontwikkeling voorraad	23
Overige aandachtspunten	25

Belangrijk onderdeel van de regionale rapportage is de samenhang tussen de verschillende subwoningmarktgebieden die we zien in de regio. Bijna alle gemeenten hebben een belangrijke woningmarktrelatie met de stad Utrecht. Dat heeft te maken met de schaal van de gemeente en de functie van de gemeente als opstap op de roltrap van de regionale woningmarkt. Toch zien we ook vanuit Utrecht een duidelijk bovengemiddelde samenhang met een aantal aangrenzende gemeenten. De overige gemeenten hebben uiteraard ook veel relaties met Utrecht, maar daarnaast zijn ook enkele subregionale woningmarktgebieden herkenbaar.

Op grond van de analyse van verhuisbewegingen hebben we de volgende vier (elkaar overlappende) clusters in de regio:

- Een cluster rond de stad Utrecht, met enkele gemeenten rondom zoals Stichtse Vecht, IJsselstein, Nieuwegein, Houten, Bunnik, Zeist, De Bilt en voor een deel de gemeente Vijfheerenlanden (met name de kern Vianen).
- Een zuidoost cluster met ook Houten, Bunnik en Zeist, en bovendien Wijk bij Duurstede en Utrechtse Heuvelrug.
- Een zuidwestelijk cluster met IJsselstein, Montfoort, Lopik, Oudewater, Woerden en Vijfheerenlanden.
- Een noordelijk cluster met De Ronde Venen en voor een deel de gemeente Stichtse Vecht.

Figuur 1: Samenhangende woningmarktgebieden in de U16



Bron: CBS microdata 2018.

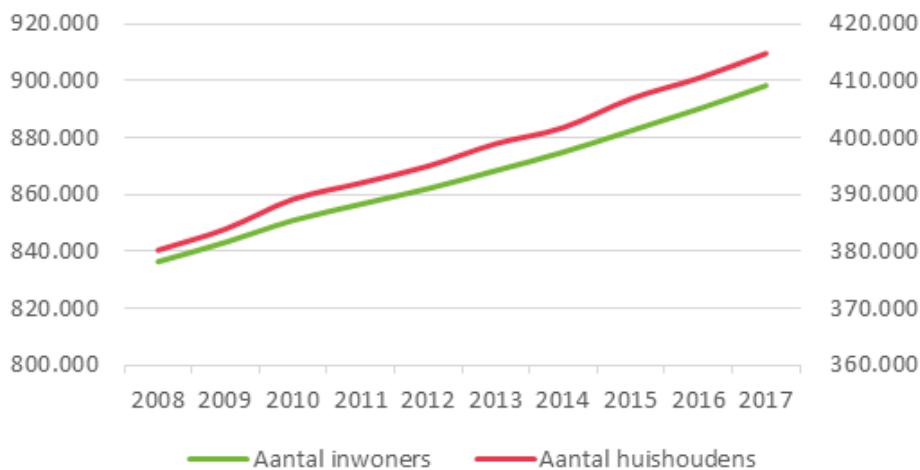
1. Huidige situatie op de woningmarkt

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

In de U16 woonden op 1 januari 2017 bijna 900.000 inwoners. De bevolking in de regio groeit gestaag. Sinds 2008 is het inwoneraantal gestegen met ruim 60.000 inwoners. Van deze groei kwamen 50.000 inwoners voor rekening van de gemeente Utrecht. Het aantal huishoudens is in dezelfde periode met bijna 35.000 gestegen. De bevolkingsgroei komt vooral door een geboortesaldo (meer geboorte dan sterfte). Het geboorteoverschot is verantwoordelijk voor circa 70% van de groei: een gemiddelde groei van ruim 4.200 personen per jaar. Daarnaast vestigden zich per saldo mensen in de regio: jaarlijks ruim 1.000. De vestiging was er vooral in de stad Utrecht.

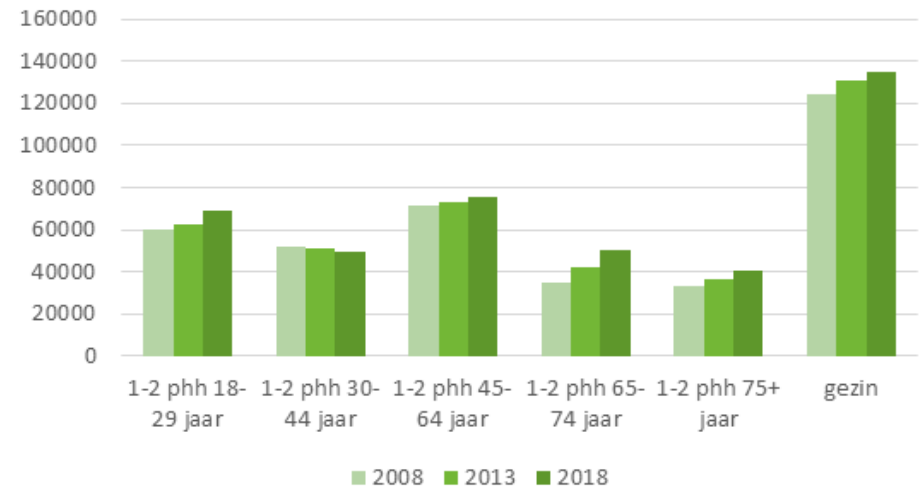
In de regio is een derde deel van de huishoudens een gezin met kinderen. 45% van de huishoudens is een klein huishouden tot 45 jaar, ruim 20% is 65 jaar of ouder. In alle huishoudenscategorieën was sprake van groei; uitzondering zijn de kleine huishoudens tussen 30 en 45 jaar. Hun aantal nam af.

Figuur 2: Ontwikkeling inwoners (links) en huishoudens (rechts) 2008 – 2017



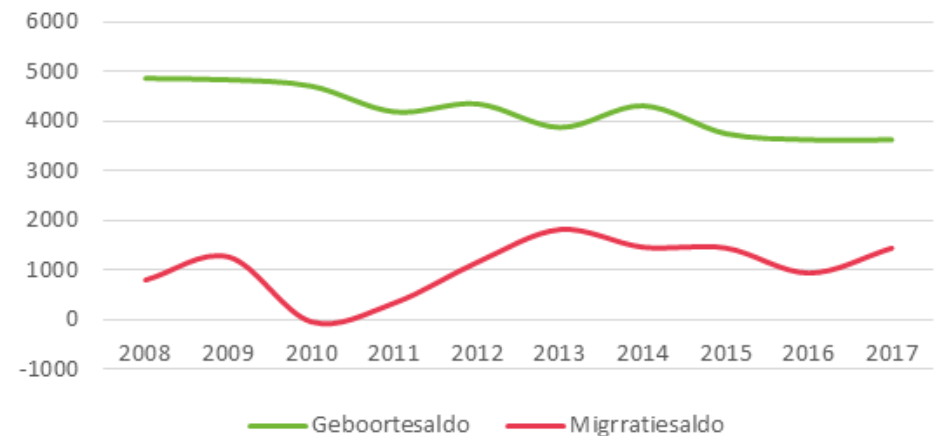
Bron: CBS 2018, bewerking Companen.

Figuur 3: Ontwikkeling huishoudenstype naar leeftijd 2008 – 2018 (inclusief studenten)



Bron: CBS 2018, bewerking Companen.

Figuur 4: Ontwikkeling binnenlandse migratie- en geboortesaldo 2008 – 2017



Bron: CBS 2018, bewerking Companen.

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

Gemeente	Zuid-west	Stad Utrecht en suburbs	Zuid-oost	Noord	% 65+	% gezin	% < €36.798	% sociale huur van toegelaten instellingen*
Woerden					18,10%	38,60%	35,70%	23,10%
Lopik					16,50%	43,10%	38,80%	17,30%
Montfoort					18,80%	40,40%	33,00%	15,40%
Oudewater					20,10%	38,80%	38,90%	21,00%
IJsselstein					16,70%	41,20%	35,70%	25,00%
Vijfheerenlanden					19,70%	39,80%	41,60%	32,10%
Utrecht					10,30%	26,30%	44,30%	32,10%
Nieuwegein					19,40%	33,80%	40,20%	30,70%
De Bilt					23,70%	33,70%	37,40%	29,50%
Stichtse Vecht					19,60%	37,70%	35,70%	22,70%
De Ronde Venen					20,10%	38,30%	35,50%	23,80%
Bunnik					21,70%	37,20%	28,90%	15,60%
Houten					13,60%	43,80%	29,40%	24,50%
Zeist					20,60%	32,40%	42,50%	30,50%
Utrechtse Heuvelrug					23,90%	33,20%	35,70%	23,10%
Wijk bij Duurstede					18,50%	38,90%	33,90%	24,10%
Regio U16					16,00%	32,50%	39,40%	27,90%

* dit is exclusief sociale huur in bezit van andere (particuliere) verhuurders.

Bron: CBS stattline 2018, bewerking Companen.

2. Dynamiek op de woningmarkt

Verhuizingen – wie komt waar vandaan

Binnen de U16 verhuist 30% tot 60% binnen de eigen gemeente. In het bijzonder Bunnik (29%) en in iets mindere mate De Bilt (38%) tellen veel verhuizers die van buiten de gemeente komen. Woerden (63%), Oudewater (60%), Wijk bij Duurstede (57%), Utrecht (56%) en Montfoort (55%) kennen veel verhuizingen binnen de eigen gemeente.

Veel vestigers van buiten de U16 zijn naar Utrecht verhuisd (studenten). Maar ook gemeenten Utrechtse Heuvelrug en De Ronde Venen trekken veel vestigers van buiten de regio (ongeveer een derde deel van de verhuizingen naar deze gemeenten).

In de regio vestigden zich per saldo kleine huishoudens tot 30 jaar, waaronder veel studenten. Bijna 70% van de vestigers zat in deze leeftijdsgroep. Bij de andere leeftijdsgroepen zijn vestiging en vertrek min of meer in evenwicht.

Starters trekken verhoudingsgewijs meer naar Utrecht toe. Een (groot) deel blijft in Utrecht wonen en maakt er wooncarrière (56% van de verhuizers), anderen verhuizen naar een van de buurgemeenten, of vertrekken uit de regio. Het gaat dan doorgaans om (bijna) gezinnen met kinderen met een hoger inkomen die de stad verlaten. In de meeste U16-gemeenten komen de meeste verhuizers dan ook uit de stad Utrecht (rond 10% à 20% van de verhuizingen). Op grotere afstand neemt het belang van de stad af. In Wijk bij Duurstede komen veel mensen uit Utrechtse Heuvelrug, in Lopik uit IJsselstein, en in Vianen en IJsselstein uit Nieuwegein. De Ronde Venen vormt een duidelijke uitzondering. Hier is de relatie met Amsterdam en omgeving belangrijker dan de relatie met Utrecht. Voor de nieuwe delen van Vijfheerenlanden is de relatie met het rivierengebied relatief groot.

Vestiging in U16 zien we terug bij alle inkomensgroepen; vooral de laagste (waarschijnlijk veel studenten) en de hoogste inkomens vestigen zich per saldo in de regio.

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

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Tot HT-grens	54.400	36.100	+18.300
HT tot € 36.798	10.700	9.200	+1.500
€ 36.798 tot € 47.073	10.300	9.700	+600
Vanaf € 47.073	86.000	66.700	+19.300

Bron: CBS microdata 2018.

Samenhangende woningmarkten

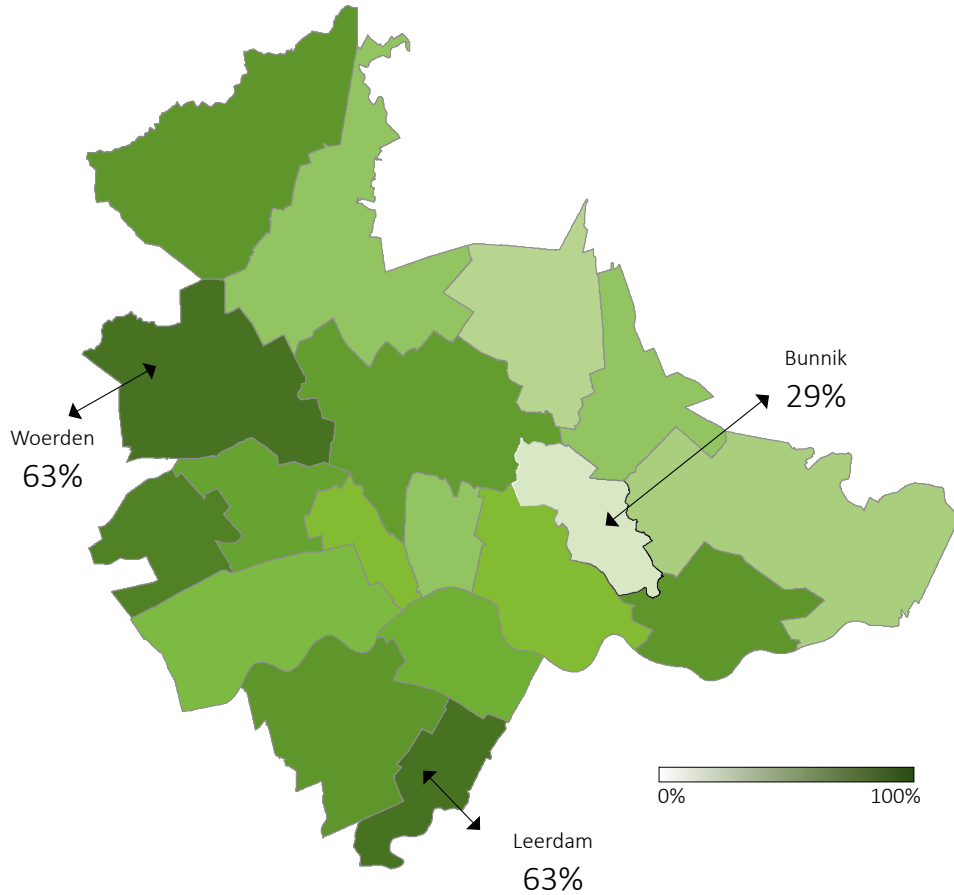
Bij de analyses van verhuisbewegingen naar en van gemeenten hebben we ook gekeken naar verhuizingen tussen gemeenten. Daaruit blijkt of er sprake is van een (sub)regionale samenhang van de woningmarkt.

Tabel 3: Belangrijkste herkomstgemeenten van vestigers in U16-gemeenten

Gemeente	Zuid-west	Stad Utrecht en suburbs	Zuid-oost	Noord	Herkomstgemeente in volgorde van belang (binnen U16)				
Woerden					Utrecht	Montfoort	Stichtse Vecht	De Ronde Venen	Oudewater
Lopik					IJsselstein	Utrecht	Nieuwegein	Woerden	Montfoort
Montfoort					Utrecht	Woerden	IJsselstein	Oudewater	Nieuwegein
Oudewater					Utrecht	Woerden	Montfoort	Lopik	Nieuwegein
IJsselstein					Utrecht	Nieuwegein	Lopik	Vijfheerenlanden	Houten
Vijfheerenlanden					Utrecht	Nieuwegein	IJsselstein	Houten	-
Utrecht					Nieuwegein	Zeist	Stichtse Vecht	De Bilt	Houten
Nieuwegein					Utrecht	IJsselstein	Houten	Vianen	Zeist
De Bilt					Utrecht	Zeist	Stichtse Vecht	Nieuwegein	Houten
Stichtse Vecht					Utrecht	Nieuwegein	De Ronde Venen	De Bilt	Zeist
De Ronde Venen					Utrecht	Stichtse Vecht	Woerden	Nieuwegein	Utrechtse Heuvelrug
Bunnik					Utrecht	Zeist	Houten	Utrechtse Heuvelrug	Wijk bij Duurstede
Houten					Utrecht	Nieuwegein	Zeist	Bunnik	IJsselstein
Zeist					Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	De Bilt	Bunnik	Nieuwegein
Utrechtse Heuvelrug					Utrecht	Zeist	Wijk bij Duurstede	Bunnik	De Bilt
Wijk bij Duurstede					Utrechtse Heuvelrug	Utrecht	Zeist	Houten	Bunnik

Bron: CBS microdata 2018.

Figuur 5: Totaal binnenverhuizers



Bron: CBS microdata 2018.

Als we onderscheid maken naar de verschillende woningmarktgebieden dan valt het volgende op:

- Het aandeel verhuizers binnen de regio (binnengemeentelijk en regionaal) ligt in het zuidwestelijk gedeelte van de regio het hoogst: rond de 80% van de verhuizingen vindt binnen de gemeente en/of regio plaats. Dit woningmarktgebied lijkt het meest op zichzelf georiënteerd. In andere delen ligt het aandeel binnen de regio verhuisde personen wat lager op circa 75%; wat wijst op een iets regionalere woningmarkt. In de noordelijk georiënteerde gemeenten ligt het aandeel verhuizers binnen de regio

Tabel 4: Vestiging en vertrek per gemeente

Gemeente	Zuid-west	Stad Utrecht en suburbs	Zuid-oost	Noord	Vertrekkers			Vestigers		
					Binnen gemeente	Overig U16	Overig NL	Binnen gemeente	Overig U16	Overig NL
Woerden					63%	18%	19%	60%	17%	24%
Lopik					47%	31%	22%	40%	32%	28%
Montfoort					55%	28%	17%	46%	32%	21%
Oudewater					60%	20%	20%	54%	20%	27%
IJsselstein					48%	37%	16%	43%	36%	21%
Vijfheerenlanden					62%	14%	24%	56%	15%	29%
Utrecht					56%	10%	33%	69%	10%	21%
Nieuwegein					44%	35%	21%	41%	37%	22%
De Bilt					38%	35%	27%	35%	34%	30%
Stichtse Vecht					45%	27%	28%	41%	29%	30%
De Ronde Venen					58%	9%	34%	49%	8%	43%
Bunnik					29%	46%	25%	26%	47%	27%
Houten					48%	33%	19%	43%	32%	25%
Zeist					44%	28%	28%	42%	29%	29%
Utrechtse Heuvelrug					42%	23%	35%	37%	22%	41%
Wijk bij Duurstede					57%	26%	17%	46%	29%	25%

Bron: CBS microdata 2018.

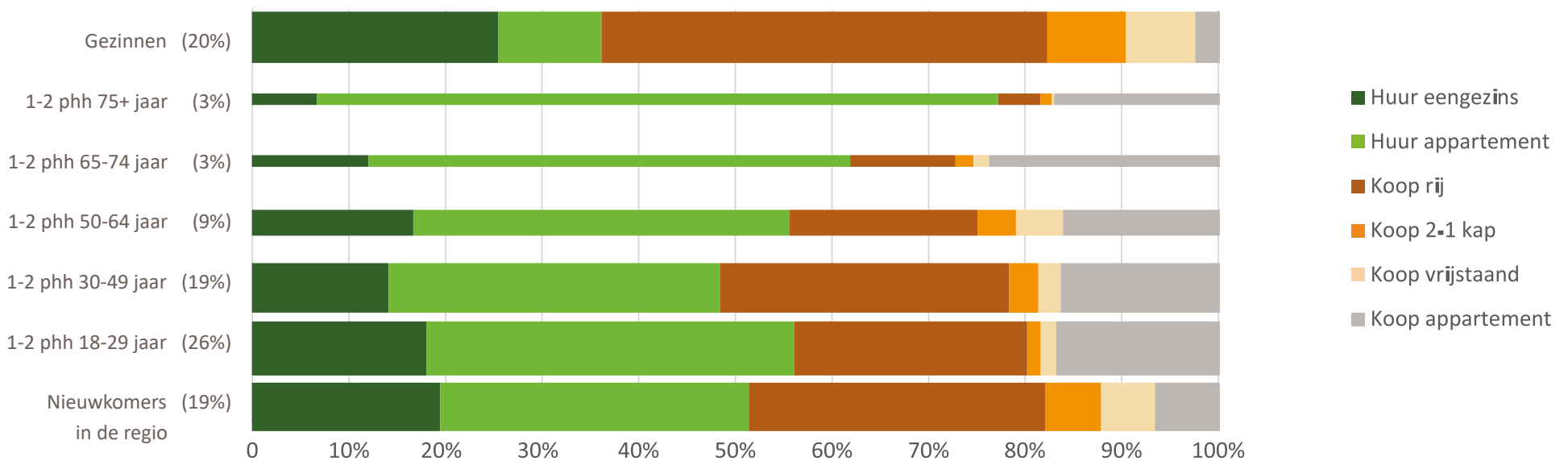
- het laagst (lokaal en regionaal het laagst met circa 70%). Hier is vooral de relatie met de Metropool Regio Amsterdam het meest stevig.
- Naast de stad Utrecht zien we dat gemeenten aan de randen van de regio een duidelijke woningmarkt relatie hebben met andere delen van het land:
 - De Ronde Venen (en in mindere mate Stichtse Vecht) met Amsterdam;
 - Oudewater, Lopik en Woerden met Midden-Holland;
 - Vijfheerenlanden met het Rivierengebied;
 - Wijk bij Duurstede en in mindere mate Utrechtse Heuvelrug met FoodValley.

Verhuisvoorkeuren

We hebben de verhuizingen van huishoudens in de afgelopen jaren geanalyseerd. Welke huishoudensvormen zijn naar welke woningen vertrokken? Op basis van deze analyse van gerealiseerde verhuisbewegingen hebben we een voorspelling gemaakt van de verhuisbewegingen voor de komende jaren. Hiertoe hebben we de trend in verhuisgedrag doorgetrokken, en daarbij rekening gehouden met het huidige aanbod, demografische veranderingen (zoals vergrijzing) en maatschappelijke trends als een groeiende kooporiëntatie onder jongere generaties. De meeste verhuizingen naar een woning in U16 komen van huishoudens tot 30 jaar. Deze groep verhuist grotendeels naar huur- of koopappartementen. Gezinnen en kleine huishoudens tot 50 jaar daarentegen zijn vaker ver-

huisd naar een grondgebonden rijwoning; koop of huur. Onder 50-plussers zien we slechts beperkt verhuisbewegingen: 16% van de verhuizingen betreft een 50-plus huishouden. 50-plussers die verhuizen kiezen grotendeels voor een appartement; jongere ouderen (tussen 50 en 65 jaar) verhoudingsgewijs wat vaker een koopappartement. 75-plussers vooral een huurappartement. Dit is een meer algemene trend van generatieverandering die we ook in andere regio's zien. Eén en ander hangt samen met het generatieverschil tussen mensen die voor en na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn. De oriëntatie op koopwoningen is bij de generatie geboren na de Tweede Wereldoorlog relatief groter.

Figuur 6: Prognose verhuisgedrag 2018 – 2023 (exclusief studenten)



Totaal: 205.818 verhuizingen.

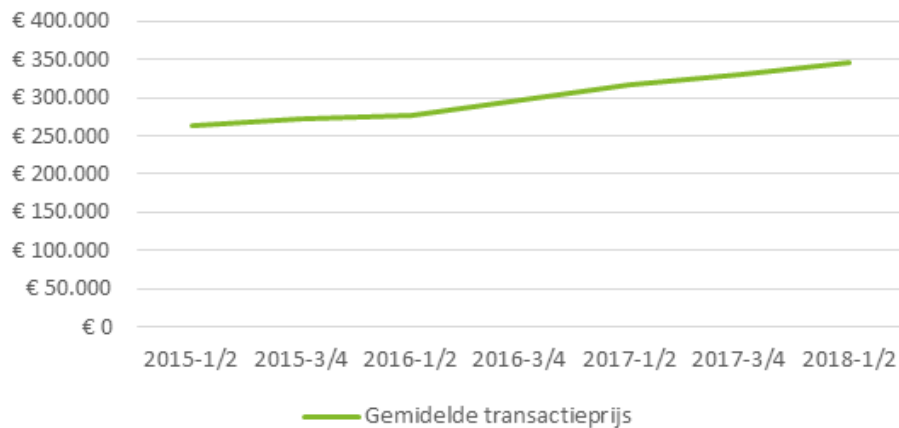
Bron: CBS microdata 2018.

De dikte van de balk geeft het aantal verhuizers weer.

Ontwikkeling verkoopscores

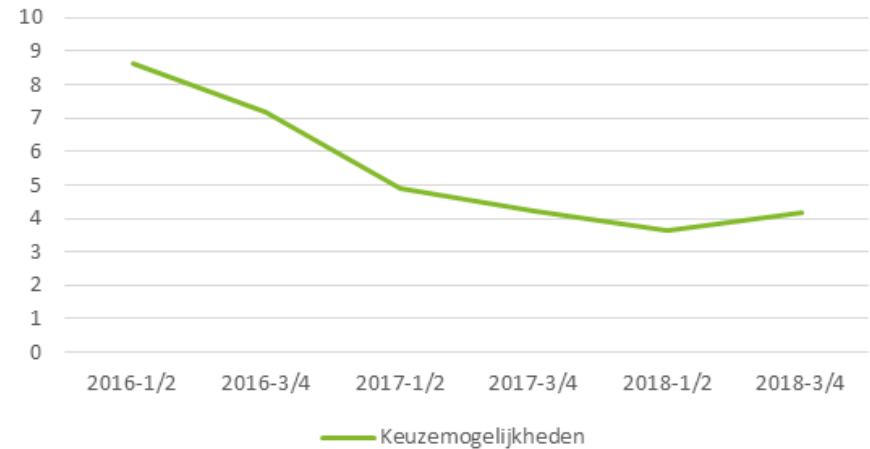
Het aantal verkochte woningen is sinds 2015 met circa 25% toegenomen en de transactieprijzen lopen op: van gemiddeld € 263.000 per verkochte woning in de eerste helft van 2015, naar € 347.0000 begin 2018. Een belangrijke indicator voor de druk op de koopwoningmarkt is de verhouding tussen het aantal verkochte en het aantal aangeboden woningen. Begin 2016 had een woningzoekende in de U16 keuze uit circa 9 woningen. Inmiddels (2018) is de keuzemogelijkheid gedaald naar minder dan 5 woningen. Dit geeft aan dat de koopwoningmarkt onder druk staat.

Figuur 7: Ontwikkeling transactieprijz



Bron: Woningmarkt cijfers.nl 2018 en funda.nl 2018, bewerking Companen.

Figuur 8: Keuzemogelijkheid koper



Bron: Woningmarkt cijfers.nl 2018 en funda.nl 2018, bewerking Companen.

Ontwikkeling verhuurscores

Voor het bepalen van de druk op de huurwoningmarkt (van corporaties) kijken we naar het aantal reacties per aangeboden woning en de actieve zoekduur van woningzoekenden die uiteindelijk een woning hebben gevonden (het moment van eerste reactie tot verhuring). Voor de huurwoningmarkt in U16 varieerde de actieve zoekduur in de eerste helft van 2018 tussen gemiddeld 3,4 jaar in Wijk bij Duurstede en gemiddeld 5,5 jaar in Stichtse Vecht. In de meeste gemeenten ligt de gemiddelde zoekduur rond 4,5 jaar. De actieve zoekduur is de afgelopen vijf jaar met gemiddeld ongeveer een jaar gestegen. Daarnaast zien we dat het aantal reacties op vrijkomende woningen in die periode is verdubbeld. De meeste vraag lijkt te zijn naar huurwoningen met een prijs onder de € 597. Bij woningen boven € 640 is het aantal reacties ook gestegen, maar veel beperkter. Een waarschijnlijke verklaring hiervoor is enerzijds de instroom van nieuwe doelgroepen als statushouders en de uitstroom uit maatschappelijke opvang/beschermd wonen en anderzijds de introductie van passend toewijzen, waardoor mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens nog enkel in aanmerking komen voor woningen onder € 597.

Tabel 5: Keuzemogelijkheid kopen per gemeente

Keuzemogelijkheid koper										
Gemeente	Zuid-west	Stad Utrecht en suburbs	Zuid-oost	Noord	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2
Woerden					7	5	4	3	3	4
Lopik					17	15	11	8	7	4
Montfoort					10	9	5	3	3	2
Oudewater					12	9	7	5	4	3
IJsselstein					6	4	3	2	2	2
Vijfheerenlanden					16	17	6	10	5	15
Utrecht					5	5	4	3	2	3
Nieuwegein					10	8	4	3	3	3
De Bilt					11	9	6	6	5	6
Stichtse Vecht					10	10	7	6	5	5
De Ronde Venen					17	15	10	9	7	8
Bunnik					11	7	5	4	4	4
Houten					8	7	5	4	4	3
Zeist					10	10	5	4	4	7
Utrechtse Heuvelrug					16	11	9	6	6	6
Wijk bij Duurstede					22	17	8	8	7	9

Bron: Woningmarkt cijfers.nl 2018 en funda.nl 2018, bewerking Companen.

De druk op de koopwoningmarkt in de gehele regio is hoog. Als we onderscheid maken naar de verschillende woningmarktgebieden dan valt het volgende op:

- In de stad Utrecht en de direct aangrenzende gemeenten staat de woningmarkt al enkele jaren onder druk. Hier zijn de keuzemogelijkheden voor kopers het laagst.
- We zien dat de druk vanuit de stad Utrecht e.o. zich vanaf 2017 verspreidt over de regio, want vanaf medio 2017 ligt in vrijwel de hele regio de druk hoog.
- De druk op de koopwoningmarkt in het zuidoostelijk deelgebied is gemiddeld wat lager dan in andere delen van de regio. In deze gemeenten was de keuze in 2016 nog zeer ruim. Hier is in een zeer snel tempo de druk hoger geworden.

Tabel 6: Gemiddelde zoekduur naar een sociale huurwoning per gemeente

Gemiddelde zoekduur naar een sociale huurwoning in jaren (2013-2018)										
Gemeente	Zuid-west	Stad Utrecht en suburbs	Zuid-oost	Noord	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Woerden					3,0	3,5	3,5	4,1	3,9	3,5
Lopik					3,3	2,9	3,9	2,7	3,7	4,2
Montfoort					3,3	2,6	3,6	2,7	3,4	4,8
Oudewater					1,6	3,0	2,5	2,9	3,0	4,2
IJsselstein					3,4	4,8	4,6	4,2	5,3	4,6
Vijfheerenlanden					3,7	4,0	3,4	3,7	4,6	4,1
Utrecht					3,6	3,7	4,3	4,8	4,2	4,5
Nieuwegein					2,7	3,2	3,5	3,8	4,5	4,8
De Bilt					4,3	4,5	4,6	4,2	5,0	4,9
Stichtse Vecht					3,2	3,0	3,5	4,1	4,3	5,5
De Ronde Venen					3,1	2,9	3,9	3,5	3,7	3,7
Bunnik					3,6	2,9	2,9	4,5	5,2	3,8
Houten					3,3	3,7	3,3	3,8	4,1	3,8
Zeist					3,2	3,5	3,4	3,5	4,2	4,1
Utrechtse Heuvelrug					3,5	3,5	3,8	3,6	4,3	4,8
Wijk bij Duurstede					3,6	2,5	3,5	3,9	3,5	3,4

Bron: RWU 2018.

De druk op de huurwoningmarkt in de gehele regio is hoog. Als we onderscheid maken naar de verschillende deelgebieden dan valt het volgende op:

- In de stad Utrecht en de direct aangrenzende gemeenten is de actieve zoekduur van woningzoekenden naar een sociale huurwoning het hoogst. In de stad ligt de actieve zoekduur rond de 4,5 jaar. Ook gemeenten rondom de stad kennen een hoge zoekduur (vaak hoger dan in Utrecht), zoals De Bilt met 4,9 jaar en Stichtse Vecht met 5,5 jaar.
- Op iets grotere afstand van de stad zijn de actieve zoekduren gemiddeld iets lager: rond 4 jaar. In veel gemeenten is de actieve zoekduur met een half jaar tot een jaar toegenomen ten opzichte van 5 jaar geleden. In Nieuwegein zelfs met twee jaar.

3. Functie van delen van de regio 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 het beste aansluiten bij de huidige woonmilieus in de regio. De regio U16 kent een rijk pallet aan woonmilieus. Voor de meeste leefstijlen is er in de regio aanbod te vinden. Zie figuur 9 voor de beschrijving van de leefstijlen. Figuur 10 geeft de spreiding van de leefstijlen over de regio weer.

De leefstijlen zijn gesitueerd op (clusters van) kern(en). Aan de westzijde van Utrecht (ook in de stad) zijn leefstijlen met een traditioneel waardepatroon het meest aanwezig. Zij kiezen primair voor een woning met een relatief gunstige prijs-kwaliteitsverhouding, liefst met traditionele architectuur. De sociale opbouw van en het sociale contact in buurten is voor hen vaak belangrijk. Hier verhuist dan ook een relatief groot deel binnen de eigen gemeente.

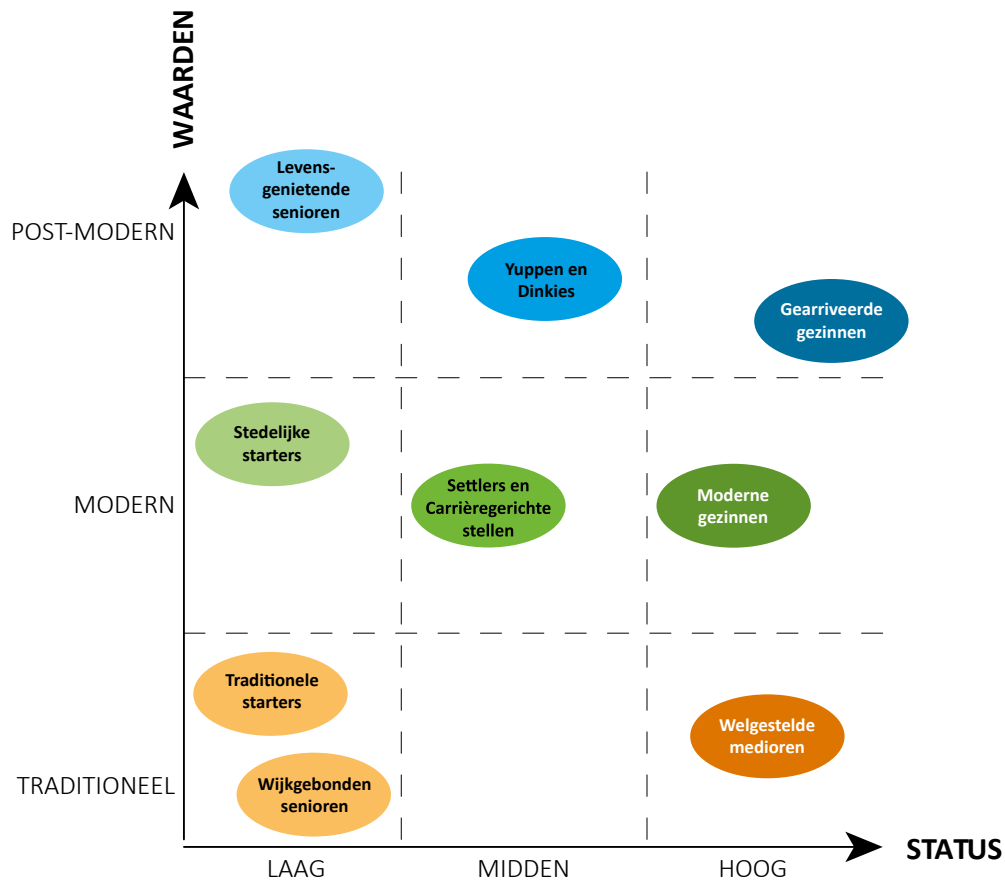
In de oude Vechtdorpen als Maarssen, Loenen en Nigtevecht komen mensen wonen met een grotere statusgevoeligheid. Dit zien we ook aan de oostzijde van de stad (op de Heuvelrug) waar vaker leefstijlen gaan wonen die meer statusgevoelig zijn en een postmodern waardepatroon hebben. De uitstraling van de woning en woonomgeving is een onderscheidend criterium; liefst onder architectuur. Zij hechten minder aan een optimale prijs-kwaliteitsverhouding. Er komen veel mensen van buiten de regio wonen. Overigens zijn hier ook gebieden waar meer traditionele leefstijlen wonen, zoals bijvoorbeeld in (westelijke) delen van Zeist of een kern als Breukelen.

In de kernen Bunnik en De Bilt zien we dat jonge stellen een vervolgstap maken na hun studie. Zij komen er als jong stel zonder kinderen wonen en starten daar hun gezins-carrière.

Nieuwbouwwijken rond de stad trekken verhoudingsgewijs meer jonge stellen en gezinnen met moderne leefstijlen. Gezinnen met kinderen vinden daar hun plek. Overigens zien we door de hele regio dat moderne leefstijlen zich vestigen.

De variatie in leefstijlen biedt op regionaal niveau inzicht in leefstijlen die de betreffende gemeenten/gebieden op dit moment aantrekken. De spreiding in leefstijlen over de regio in combinatie met het advies voor het woningbouwprogramma zoals opgenomen in hoofdstuk 5 bieden een basis voor het afstemmen van de woningmarkttopgaven in de regio.

Figuur 9: Primaire leefstijlen



Waarden Stedelijke starters

- Flexibiliteit en deelmaatschappij
- Energiebewust en circulair ingesteld
- Met vrienden samen
- Deel heeft voorkeur koop, maar huurt vaak (gezamenlijk) vanuit financieel oogpunt
- Nabij uitgaansgelegenheden
- Bereikbaar met OV en auto
- Carrière gericht
- Status gevoelig
- Materialistische levenshouding



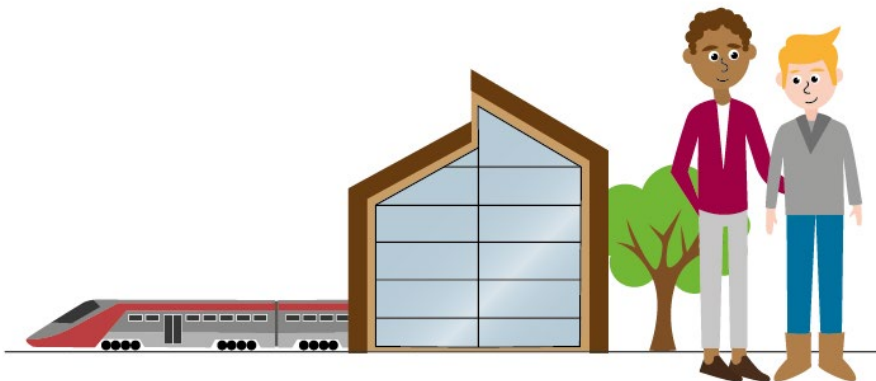
Waarden Traditionele starters

- Technologie voor gemak en comfort
- Eigen plek en tuin
- Appartement kan, maar liever een eengezinswoning
- Goede prijs/kwaliteit verhouding
- Binding eigen dorp
- Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Reizen voor werk is oké
- Parkeren voor de deur



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



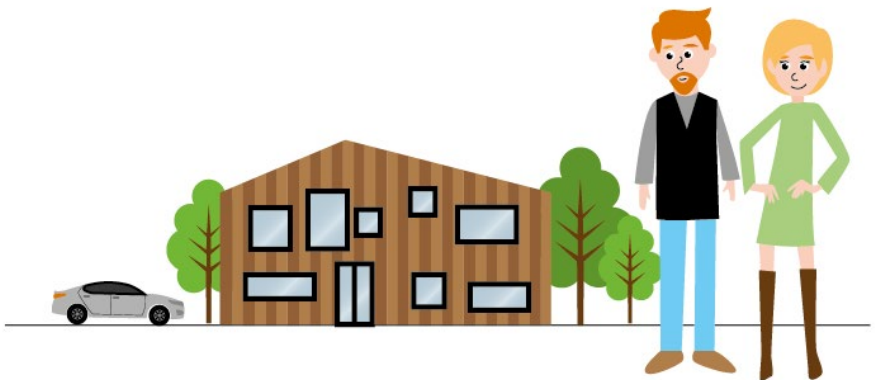
Waarden Traditionele gezinnen

- 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 Settlers

- Woning is modern
- Inzet op luxe, status en comfort
- Vrijheid bij architectuur en omgeving
- Inzet op nieuwe technologie
- Veel aandacht voor privacy, eigen tuin
- Wonen aan het water
- Dichtbij de stad
- Wonen met gelijkgestemden
- Bereikbaar met OV of auto



Waarden Moderne gezinnen

- Privacy in en om de woning
- Geen hoogbouw in de buurt
- Wel variatie in bewonersgroepen
- Groene omgeving
- Ruime natuurlijke tuin, praktisch ingericht
- Herkenbare, traditionele architectuur
- (Beginnende) bereidheid om te investeren in verduurzaming



Waarden Gearriveerde gezinnen

- Eigenzinnig
- Autonoom
- Onafhankelijk
- Maatschappelijk betrokken
- Geen behoefte aan sterke sociale controle
- Internationaal ingesteld



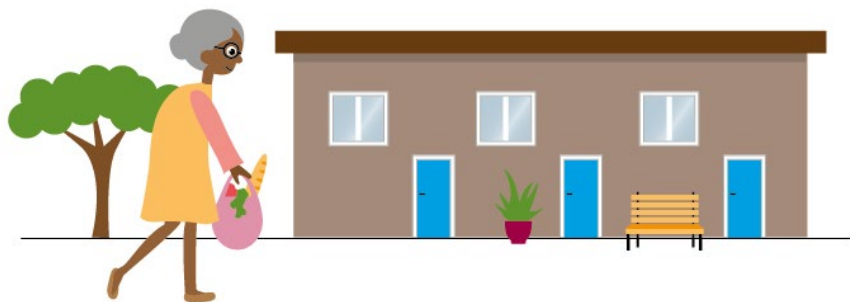
Waarden Welgestelde medioren

- Zijn op onderdelen traditioneel, maar combineren dat met modernere waarden
- Immateriële waarden, maatschappelijk betrokken
- Milieubewust
- Met vrienden samen
- Deel kiest voor traditionele koop, deel huur vanuit gemak
- Wensen variatie van bewonersgroepen
- Nabij uitgaansgelegenheden
- Bereikbaar met OV en auto



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



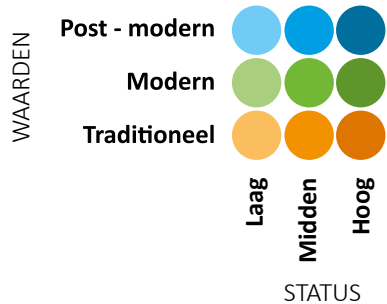
Waarden Seniore levensgenieters

- Gehecht aan vrijheid
- Verhuizen bewust "preventief" gelijkvloers
- Natuur en cultuur
- Variatie van bewonersgroepen
- Hofjesconcept spreekt aan
- Netjes en beschaafd



Figuur 10: Interactieve kaart met spreiding leefstijlen over de regio

- TS Traditionele starters
- Y Yuppen en Dinkies
- SS Stedelijke starters
- S Settlers
- TG Traditionele gezinnen
- MG Moderne gezinnen
- GG Gearriveerde gezinnen
- WM Welgestelde medioren
- WS Wijkgebonden senioren
- L Seniore levensgenieters



Bron: Companen.

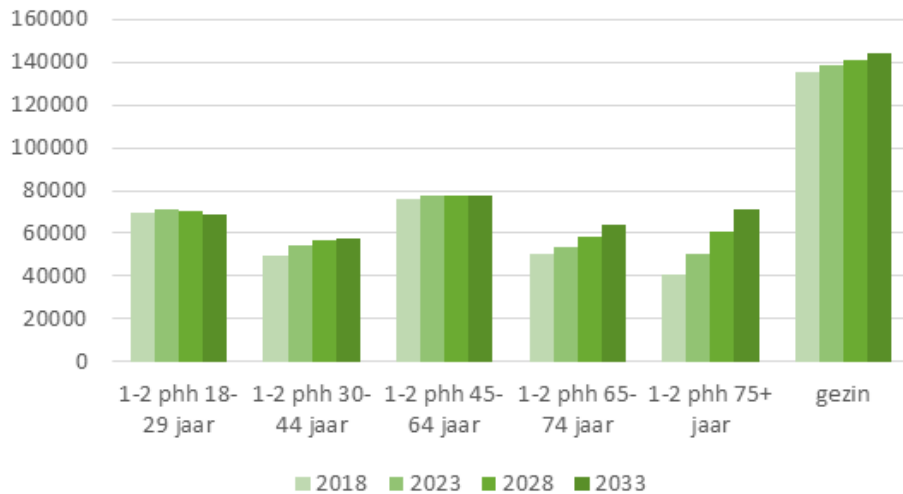
4. Woningbehoefte naar de toekomst

Prognose huishoudensontwikkeling

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

De groei van het aantal huishoudens is een indicatie voor de gewenste toevoeging van woningen. Volgens de prognose zouden er in U16 tot 2028 circa 45.000 extra huishoudens zijn.

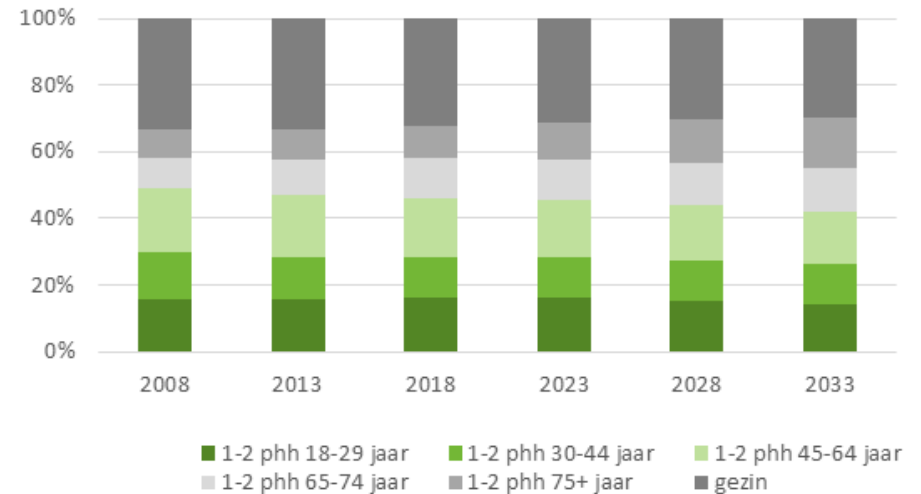
Figuur 11: Prognose huishoudens naar type en leeftijd



Bron: Primos 2017.

De prognose laat zien dat in vrijwel alle leeftijdsgroepen het aantal huishoudens toeneemt; met uitzondering van huishoudens tot 30 jaar. Ook het aantal seniorenhuishoudens (65+ en 75+) neemt sterk toe. Maar ook het aantal gezinnen met kinderen groeit nog.

Figuur 12: Prognose huishoudens naar type en leeftijd



Bron: Primos 2017.

Tabel 7: Ontwikkeling huishoudens per gemeente

Ontwikkeling huishoudens 2018-2028										
Gemeente	Zuid-west	Stad Utrecht	Zuid-oost	Noord	1-2 phh 18-29	1-2 phh 30-44	1-2 phh 45-64	1-2 phh 65-74	1-2 phh 75+ jaar	gezin
Woerden					2%	15%	0%	8%	61%	2%
Lopik					1%	1%	-4%	2%	51%	-6%
Montfoort					-18%	5%	-9%	-15%	62%	-5%
Oudewater					9%	10%	-10%	-5%	60%	0%
IJsselstein					-8%	-2%	-4%	16%	68%	-10%
Vijfheerenlanden					5%	6%	2%	-1%	59%	5%
Utrecht					4%	13%	16%	35%	35%	15%
Nieuwegein					2%	16%	-5%	-1%	74%	5%
De Bilt					-11%	20%	-14%	4%	43%	-8%
Stichtse Vecht					2%	12%	-5%	7%	59%	0%
De Ronde Venen					9%	19%	-8%	12%	44%	-6%
Bunnik					19%	46%	-6%	7%	33%	8%
Houten					-23%	4%	-13%	58%	69%	-10%
Zeist					-18%	23%	-2%	6%	40%	4%
Utrechtse Heuvelrug					-15%	24%	-2%	8%	38%	-1%
Wijk bij Duurstede					3%	19%	-9%	19%	103%	-4%
Regio U16					2%	14%	2%	15%	50%	4%

Bron: Primos 2017.

Voor de gehele regio is er nog een flinke groei van het aantal huishoudens in de periode 2018-2028. Kijken we naar de verschillende huishoudenstypes dan valt het volgende op:

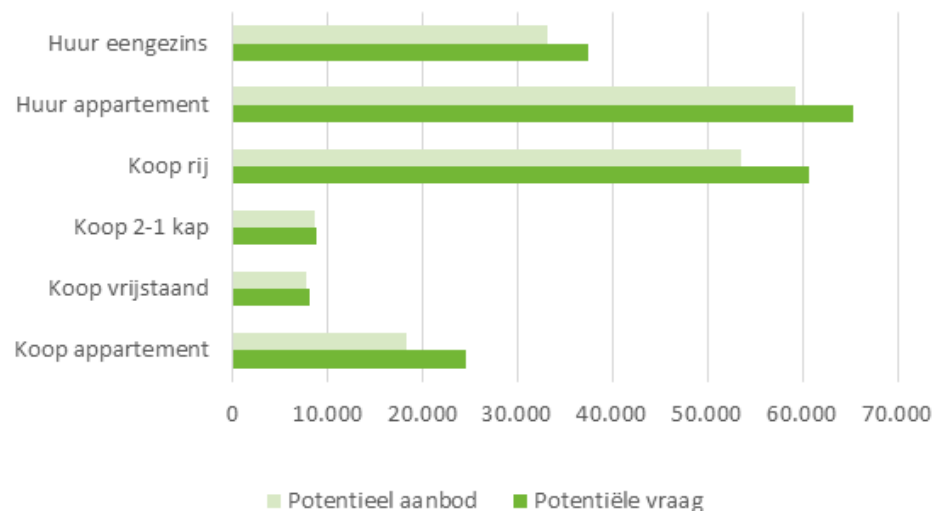
- Woerden en Utrecht laten beiden een groei zien van alle huishoudenstypes. Voor de andere gemeenten zien we met name een afname van huishoudens in de categorie tot 65 jaar en een toename van huishoudens boven de 65 jaar. Met name het aantal huishoudens met de leeftijd van 75 jaar en ouder stijgt de komende jaren fors.
- De vergrijzing is welliswaar de gemene deler, maar de onderlinge verschillen zijn groot. Zo groeit het aantal 75-plussers in Bunnik met slechts 33%, in Wijk bij Duurstede verdubbelt het aantal 75-plussers.
- De meeste gemeenten in de U16, met uitzondering van de stad Utrecht, zijn echte gezinsgemeenten. Ondanks de vergrijzing blijft het aantal gezinnen in de meeste gemeenten ongeveer gelijk.

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 provinciale prognose mee te wegen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij hebben we als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning; conform landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON).

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.

Figuur 13: Prognose vraag en aanbod naar woningtype 2018 – 2023

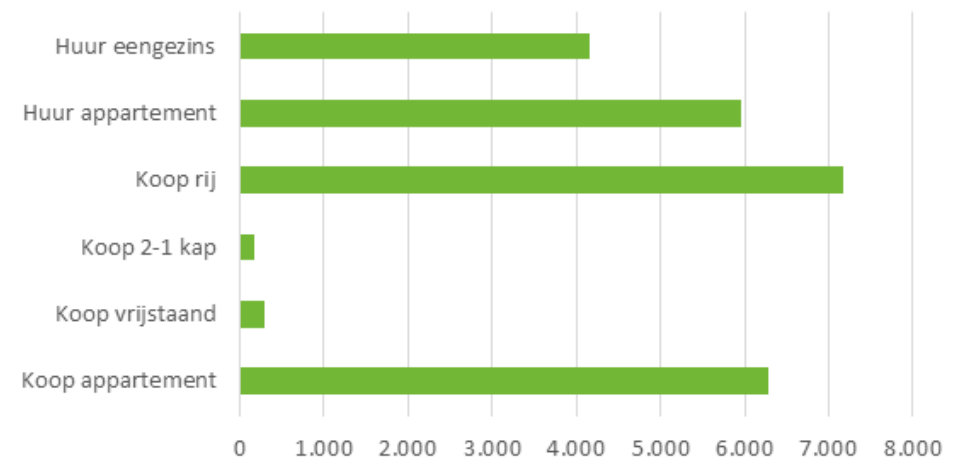


Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

De potentiële tekorten ontstaan de komende jaren in verschillende segmenten (huur en koop). In de huursector komt de vraag van kleine (vaak jonge) huishoudens. Slechts 10% van de vraag komt van 65-plussers. Toch focust de vraag van de senioren zich met name op huurappartementen.

In de koopsector is er vraag naar rijwoningen en appartementen. Ook de vraag in deze segmenten komt met name van kleine huishoudens (tot 50 jaar) en gezinnen. De vraag naar luxe koopwoningen is op basis van het doortrekken van trends in de U16 beperkt.

Figuur 14: Prognose saldo vraag en aanbod naar woningtype 2018 – 2023



Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Tabel 8: Vraag en aanbod per gemeente

Gemeente	Zuid-west	Stad Utrecht en suburbs	Zuid-oost	Noord	Vraag en aanbod 2018-2023							
					vraag		aanbod		vraag		aanbod	
					eengezins	meergezins	eengezins	meergezins	huur	koop	huur	koop
Woerden					82%	34%	74%	26%	43%	74%	39%	61%
Lopik					89%	16%	93%	7%	35%	70%	33%	67%
Montfoort					85%	19%	90%	10%	34%	69%	31%	69%
Oudewater					84%	25%	86%	14%	38%	72%	34%	66%
IJsselstein					73%	32%	70%	30%	43%	62%	42%	58%
Vijfheerenlanden					86%	26%	77%	23%	42%	70%	37%	63%
Utrecht					51%	65%	41%	59%	68%	47%	62%	38%
Nieuwegein					69%	44%	65%	35%	51%	62%	45%	55%
De Bilt					61%	44%	67%	33%	48%	56%	41%	59%
Stichtse Vecht					83%	31%	77%	23%	41%	73%	36%	64%
De Ronde Venen					83%	26%	84%	16%	42%	67%	37%	63%
Bunnik					96%	25%	89%	11%	40%	81%	29%	71%
Houten					83%	29%	79%	21%	41%	70%	37%	63%
Zeist					54%	54%	54%	46%	56%	52%	52%	48%
Utrechtse Heuvelrug					84%	25%	81%	19%	40%	69%	37%	63%
Wijk bij Duurstede					97%	24%	84%	16%	44%	78%	37%	63%
Regio U16					64%	49%	57%	43%	56%	57%	51%	49%

Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

De verschillen tussen gemeenten in vrijkomend woningaanbod en woningvraag zijn groot. We hebben per gemeente de omvang van de vraag en aanbod per woningcategorie bepaald. Ter illustratie: vraag en aanbod van eengezinswoningen in Woerden bedraagt 6.605 (vraag) en 5.960 (aanbod). Vraag en aanbod voor meergezinswoningen bedraagt 2.750 woningen (vraag) ten opzichte van het aanbod van 2.080 woningen. Hieruit blijkt dat de gewenste toevoeging van eengezinswoningen en meergezinswoningen qua omvang nagenoeg gelijk is, maar dat de vraag naar en het vrijkomend aanbod van eengezinswoningen veel groter is dan meergezinswoningen.

We zien dat in gemeenten waar veel aanbod van huurwoningen is logischerwijs ook de geëffectueerde vraag groter is: aanbod creëert immers vraag in een markt onder druk. Bovendien zal dit in de toekomst in belangrijke mate ook zo zijn, omdat veel woningen reeds staan. Het overzicht per gemeente laat zien dat de fricties tussen vraag en aanbod per gemeente iets verschillen, maar dat er geen spectaculaire verschillen zijn. Hierdoor spreidt ook de woningbehoefte zich evenwichtig over de gemeenten. We zien bijvoor-

beeld niet dat in een gemeente met veel huurwoningen er totaal geen vraag is naar huur. Woningaanbod, woonmilieu en vraag van leefstijlen zorgen voor een zeker evenwicht in de regio. Per deelgebied zien we enkele accenten.

- In Zuidoost, Zuidwest en in Noord is er veel aanbod van eengezinswoningen. Er is door demografische ontwikkelingen een groeiende vraag naar appartementen. Daar wordt in dit deelgebied nog beperkt in voorzien. Er zijn verhoudingsgewijs wat minder huurwoningen, maar ook de huuroriëntatie in dit deelgebied is relatief beperkt.
- In Utrecht en de suburbane gebieden zijn er in veel gemeenten juist verhoudingsgewijs veel appartementen. Ook de vraag naar appartementen is er groot, al zijn de verschillen tussen vraag en aanbod verhoudingsgewijs beperkter dan in de andere deelgebieden.
- Binnen Zuidwest en Zuidoost hebben Zeist en IJsselstein verhoudingsgewijs ook veel appartementen (ook vaker in de huur). Hier concentreert zich de vraag naar appartementen dan ook minder dan elders in de deelgebieden.

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 gemeenten en hun verhuiscapaciteit volgens WoON 2015.
- Het aanbod is bepaald door te kijken welke woningen jaarlijks verkocht/verhuurd worden in een bepaalde prijsklasse binnen de gemeenten.
- De keuze-index geeft een indicatie van het aantal woningen in het aanbod dat voor een bepaalde vragersgroep potentieel bereikbaar is. Analoog aan de keuzemogelijkheden bij verkoop (zie figuur 10) geeft een keuze-index onder 5 een indicatie van spanning op de markt.

Tabel 9: Keuze-index verhouding aanbod en vraag op basis van inkomen (exclusief studenten)

	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 →		5.190	5.840	2.330	2.630	2.770	3.020	3.100	3.690
Sociale huur < aft-grens	3.330								
Sociale huur > aft-grens	2.090								
Part. huur*	4.260	VEEL CONCURRENTIE							
Goedk. koop < € 185.000	1.070	VEEL CONCURRENTIE							
Middenkoop < € 300.000	5.070								
Dure koop < € 400.000	2.490								
Z. dure koop > € 400.000	4.220								
Totale potentiële keuze		3.330	9.680	6.560	5.640	10.400	11.120	9.760	11.770
Totale potentiële vraag		5.190	5.840	2.330	2.630	2.770	3.020	3.100	3.690
Keuze-index aanbod/vraag		0,6	1,7	2,8	2,1	3,8	3,7	3,1	3,2

Toelichting tabel 9:

De groep potentiële verhuizers tot de huurtoeslaggrens geeft een jaarlijkse vraag van 5.190 woningen in U16. Op basis van inkomen is deze doelgroep aangewezen op de sociale huur tot de aftoppingsgrens. Het vrijkomende aanbod betreft circa 3.330 woningen per jaar. Dit geeft een keuze-index (verhouding tussen aanbod en vraag) van 0,6. 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 uit de particuliere huur. Zij kunnen hun vraag verplaatsen wat leidt tot substitutie-effecten. Maar deze groep wordt weer wel deels beconcurrerd door de inkomensgroep daarboven, enzovoorts.

* Particuliere huur is niet voor alle inkomensklassen in gelijke mate bereikbaar.

Bij de doorrekening naar potentiële keuze is rekening gehouden met het prijsniveau van particuliere huur.

Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

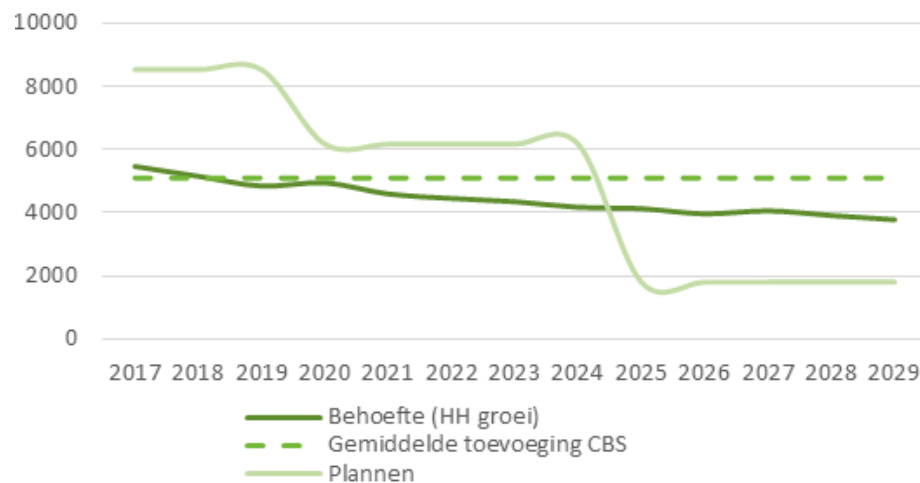
Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuze mogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,6 (huurtoeslaginkomen) of 1,7 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht hebben gemeenten in U16 een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog onder de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 75.000) hebben in U16 namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Confrontatie behoefte en plannen

Er wordt voor U16 een potentiële woningbehoefte ingeschat van circa 28.000 woningen tot 2023 en nog eens 24.000 woningen voor de periode daarna (2023 – 2029). Het potentiële planaanbod in de U16 ligt tot 2025 boven de inschatting van de woningbehoefte. Na 2025 zakt de planvoorraad met circa 2.000 woningen onder de behoefte. Over de gehele periode tot 2030 is het planaanbod vergelijkbaar met de geraamde woningbehoefteontwikkeling.

Figuur 15: Confrontatie behoefte en plannen



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

5. Aandachtspunten voor beleid

Tot slot geven we vanuit Companen enkele beleidsvraagstukken mee voor uitwerking van het woningmarktbeleid in U16.

Opgave ontwikkeling voorraad

De uitwerking van analyses naar een woningbouwprogrammering vraagt een groot aantal keuzes die niet alleen betrekking hebben op de woningmarkt. Aspecten zoals bijvoorbeeld visie op wijkopbouw, ambities ten aanzien van profilering van de verschillende gemeenten, 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 woningmarkt cijfers voor de regio. Op basis van de huidige tekorten en de vraagontwikkeling hebben we het beeld van fricties op de woningmarkt vertaald naar een nieuwbouwopgave. Dit gaat om een quick-scan van de tekorten op de woningmarkt die een richting bieden voor de marktontwikkeling in Utrecht.

Uit figuur 14 blijkt dat ruim 40% van het tekort (circa 10.000 woningen) gericht is op een

huurwoning. Uit de keuze-index blijkt de druk het grootst bij sociale huurwoningen. Het grootste deel van dit tekort slaat daarom neer in de sociale huur. Tegelijkertijd zien we een fors tekort bij rijwoningen in de koop en koopappartementen. Kijkend naar de keuze-index ligt de grootste druk bij groepen die particuliere huur en goedkope koop wensen. In het topsegment zijn de tekorten iets minder groot (een deel rijwoningen in de koop, tweekappers en vrijstaande woningen, maar ook luxe koopappartementen, 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 zijn meer sociale huurwoningen (rond 30%) gewenst.
- Het grootste aandeel toevoegingen (circa 50%) is noodzakelijk in het middensegment, waarvan rond 10% in de middenhuur, en 40% in koopwoningen tot € 300.000 (ook een deel echt goedkoop tot € 185.000). In het middensegment zou de helft van de toevoeging in de vorm van appartementen kunnen.
- Voor de hoogste inkomensgroep is circa 20% van het nieuwbouwprogramma nodig, bedoeld voor doorstroming en voorkomen van verdringing van lagere inkomens.

Figuur 16: Segmentering opgave ontwikkeling woningvoorraad



De woningmarktopgave in de regio U16 is groot. In alle segmenten zijn extra woningen nodig. Binnen de subregio's zien we wel wat accentverschillen:

- De sociale huuropgave is in de stad Utrecht en de suburbane gebieden in verhouding het hoogst. De nadruk in deze regio ligt naast appartementen ook zeker op grondgebonden huurwoningen. In de regio Zuidwest en Noord zien we meer vrijkomend aanbod in de grondgebonden huurwoningen, waardoor aanvullingen in dit segment maar beperkt nodig zijn en de nadruk meer ligt op appartementen.
- In het middensegment (huur en koop) zien we eveneens een opgave in de grondgebonden woningen en appartementen. In de stad (inclusief suburbs) en de regio

Zuidwest is het aandeel appartementen in het middensegment tussen de 25% en 40%, daarbuiten 15% tot 20%. Voor grondgebonden woningen geldt in de stad Utrecht en net daarbuiten 10% tot 20%. Aan de randen kan in het midden segment 25% á 30% van het aanbod uit grondgebonden woningen bestaan.

- In het topsegment hebben we geen nader onderscheid gemaakt naar appartementen en grondgebonden woningen. Het gaat hier in stedelijke gebieden verhoudingsgewijs vaker om appartementen, buiten de steden vaker om tweekappers of vrijstaande woningen. De exacte verhoudingen in de behoefte hebben we hierbij op grond van de beschikbare informatie niet in beeld.

Tabel 10: Segmentering opgave ontwikkeling woningvoorraad op basis van woningbehoefte per gemeente met bandbreedte

Gemeente	Zuid-west	Stad Utrecht	Zuid-oost	Noord	Corporatie -5 %← →+ 5%		Midden -5 %← →+ 5%		Top -5 %← →+ 5%	
					Appartement	Grondgebonden	Appartement	Grondgebonden	Appartement	Grondgebonden
					Woerden					15%
Lopik					30%	-	30%	20%	20%	
Montfoort					30%	-	30%	20%	20%	
Oudewater					35%	-	20%	15%	30%	
IJsselstein					10%	25%	30%	10%	25%	
Vijfheerenlanden					20%	10%	15%	35%	20%	
Utrecht					20%	10%	35%	15%	20%	
Nieuwegein					20%	10%	35%	15%	20%	
De Bilt					35%	5%	30%	10%	20%	
Stichtse Vecht					30%	-	30%	20%	20%	
De Ronde Venen					40%	-	20%	20%	20%	
Bunnik					20%	10%	25%	25%	20%	
Houten					20%	10%	25%	25%	20%	
Zeist					35%	5%	25%	15%	20%	
Utrechtse Heuvelrug					20%	10%	20%	30%	20%	
Wijk bij Duurstede					25%	5%	15%	30%	25%	

Overige aandachtspunten

1. De woningmarkt is in grote mate een regionale markt. Daarbij geldt dat met uitzondering van De Ronde Venen en delen van Vijfheerenlanden er voor alle gemeenten een grote samenhang is met de stad Utrecht. De stad Utrecht biedt starters een eerste kans op de woningmarkt. In de vervolgstappen zoeken mensen hun plek in de regio. Deze regionale samenhang noodzaakt tot erkenning en afstemming op U16-niveau. Binnen deze regionale woningmarkt zien we een drietal onderscheidende (deels overlappende) deelgebieden waar de onderlinge samenhang extra groot is, en waar een eerste afstemming op woningbouwprogramma's wenselijk is. In de eerste plaats gaat het om de stad Utrecht met enkele aangrenzende gemeenten als Bunnik, De Bilt, Stichtse Vecht, IJsselstein, Nieuwegein, Houten, Vianen en Zeist. Een tweede afstemmingsgebied zien we aan de oostzijde van de stad: Wijk bij Duurstede, Houten, Utrechtse Heuvelrug en Zeist. Een derde afstemmingsgebied is er aan de westzijde van de stad: Woerden, Montfoort, Oudewater, IJsselstein en Lopik.
2. De in- en uitstroom van huishoudens in de regio biedt inzicht in de leefstijlen die in de regio bediend worden. Verschillende gemeenten en kernen hebben een eigen functie op de regionale woningmarkt. Vaak aangeduid als de 'roltrapregio'. De westzijde van Utrecht trekt vooral traditionele leefstijlen die kiezen voor een zo gunstig mogelijke prijs-kwaliteitverhouding. Het sociale contact in de omgeving is voor velen belangrijk. Er zijn dan ook relatief veel verhuizingen binnen de eigen gemeente. Aan de Vecht en de oostzijde van Utrecht komen meer statusgevoelige en postmoderne leefstijlen wonen. Zij hechten meer waarde aan de uitstraling van de woning en woonomgeving. Een optimale prijs-kwaliteitverhouding van de woning is vaak minder belangrijk. Er komen hier meer mensen van buiten de regio wonen.
3. Er is een mismatch van vraag en aanbod. Voor de laagste inkomens is het aanbod sociale en middenhuurwoningen beperkt. Maar ook de hoogste inkomens vinden moeilijk een woning die aansluit bij hun kwaliteitswens. Hierdoor zoeken zij in lagere prijssegmenten, wat mede zorgt voor de oplopende woningprijzen. Gevolg: verdringing van middeninkomens. Lage en middeninkomens hebben door deze markt-bewegingen dan ook te maken met schaarste en verdringing. Om de mismatch te beperken zou in de regio aan de onderkant moeten worden toegevoegd: richting 30% sociale woningen, grotendeels huurappartementen. Vanwege verdringingseffecten is ook in het middensegment aanvullend aanbod gewenst: kwalitatieve (midden) huur of goedkope of betaalbare koop kunnen in deze behoefte voorzien (circa 50% van het aanbod in een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen). Vraag is wel: hoe houd je met verkoopconstructie de goedkope koopwoning ook voor de toekomst betaalbaar? In de stad Utrecht en gebieden rond de stad is de behoefte aan sociale huur en middenhuur relatief groot. Juist in gemeenten op afstand van de stad (oostelijk en westelijk deelgebied) is er juist meer behoefte aan dure koop. Deze behoefteverdeling is vooral het gevolg van de huidige functie van verschillende delen van de woningmarkt; en daarmee een bevestiging van de huidige verhoudingen. Voor de regionale woningmarktafstemming is het de vraag of gemeenten kiezen voor meer spreiding van verschillende doelgroepen over de regio.
4. In de regio groeit tot 2023 de woningbehoefte met circa 28.000 extra woningen en ruim 24.000 extra woningen tussen 2023 en 2029. Het planaanbod is voor de periode tot 2025 toereikend. De jaren daarna lijkt een fors tekort aan woningbouwmogelijkheden in de regio U16. Belangrijk is om de woningbouw-capaciteit op korte termijn ook hard te maken en ten uitvoer te brengen.
5. De additionele behoefte verschilt niet heel wezenlijk tussen de deelgebieden. In Utrecht en de suburbane gebieden ligt er een iets steviger accent in de sociale huur en in appartementen. In de deelgebieden Zuidwest, Zuidoost en Noord ligt er ook een behoorlijke opgave in het sociale segment, maar daarnaast ook vaker een opgave in grondgebonden woningen. Daarmee bevestigt de behoefte vooral het huidige woonmilieu dat in een gebied wordt aangeboden. Dit trekt ook bepaalde leefstijlen per deelgebied: in Zuidwest vaak meer een combinatie van leefstijlen met een traditionele/moderne oriëntatie, in Zuidoost juist vaker een moderne of postmoderne oriëntatie.
6. Het zal in de praktijk moeilijk zijn om de oriëntatie per gemeente / deelgebied te doorbreken. Veel woningen staan al, en een gebied ademt het woonmilieu wat er aanwezig is. Het ligt dan ook meer voor de hand om aan te sluiten bij de aanwezige woonmilieus.
7. Binnen de verschillende woonmilieus zijn ook verschillende woningtypen gewenst. In het meer dorpse woonmilieu van bijvoorbeeld Lopik is er weliswaar

meer vraag naar grondgebonden woningen. Deze woningen staan er ook meer. Zowel de samenstelling van het aanbod als de samenstelling van de vraag verschillen per woonmilieu. Per saldo wijst de mismatch per woningtype in ieder woonmilieu in dezelfde richting; als gevolg van demografische ontwikkelingen. De regionale en subregionale opgave laat doorgaans een behoefte aan sociale huur zien van rond 30%. Nieuwbouw van de lokale behoefte zou je nog kunnen variëren per gemeente (op basis van het voorgestelde programma) bij extra woningbouw zal toch ook een substantieel aandeel in sociale huur gerealiseerd moeten worden, om op de regionale behoefte in te kunnen spelen. Mocht een gemeente dit om wat voor reden dan ook niet waar kunnen maken, dan zal de druk bovengemiddeld zwaar bij andere gemeenten in het deelgebied terecht komen.

8. Voor de middenhuur en goedkopere koop kunnen we een vergelijkbare conclusie trekken ten aanzien van taakstelling per gemeente en regionale afstemming.
9. Het 'topsegment' ligt net anders. De reikwijdte van dit segment verschilt per deelgebied. De aandelen zijn weliswaar vergelijkbaar. In Den Dolder is sprake van een ander haalbaar prijsniveau dan in Nieuwegein. Hier is aansluiting bij de lokale vraag logisch.
10. 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 wil zijn, voor wie je woningen wil realiseren en welke groepen je juist meer zou willen spreiden over de regio.

COLOFON

Auteurs:

Margot Vreman
Bram Klouwen
(Companen)

Vormgeving:

Jenny Poelen
(Companen)

Opdrachtgever:

U16 gemeenten
Provincie Utrecht

Bronnen:

- CBS Microdata
- Statline CBS
- Funda
- Woningmarktcijfers.nl
- Monitorgegevens RWU
- U16 gemeenten
- Provincie Utrecht
- Planmonitor.nl
- Locatieonderzoek
woningbouw Site



PROVINCIE  UTRECHT

 COMPANEN ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING