

Woningbehoefte- onderzoek regio Foodvalley

Stec Groep aan regio Foodvalley

15 oktober 2024

Inhoudsopgave

Management-samenvatting	2
1. Inleiding	9
1.1 Uw situatie	9
1.2 U vraagt: scherp inzicht in de regionale woningbehoefte	9
2. Huidige woningmarkt Foodvalley in beeld	11
2.1 Huidige woningvoorraad bestaat uit veel koopwoningen en is relatief nieuw en duurzaam	11
2.2 Koopmarkt slecht bereikbaar voor lage- en middeninkomens	13
2.3 Weinig aanbod en hoge dynamiek in betaalbare segmenten	15
2.4 Krapte koopmarkt en extra huisvestingsopgaven leiden tot druk op sociale huur	16
2.5 Woonsituatie inkomensgroepen	18
3. Historie: demografie en verhuizingen	23
3.1 Foodvalley sterk gegroeid, onderliggend vergrijzing	23
3.2 Bevolkingsgroei met name veroorzaakt door migratie	25
3.3 Verhuizingen op hoofdlijnen	26
3.4 Buitenlandse verhuizingen	27
3.5 Buiten-regionale verhuizingen	29
3.6 Binnen regionale verhuizingen	33
4. Toekomstige huishoudensontwikkeling	37
4.1 Primos2023 en inlopen woningtekort: +29.180 huishoudens in periode 2025 t/m 2035	37
4.2 Vasthouden aan verstedelijkingsstrategie: +24.830 huishoudens in periode 2025 t/m 2035	40
4.3 Aanvullende wens provincie: +34.180 huishoudens in periode 2025 t/m 2035	40
4.4 Vergelijking scenario's: met name sturing in jonge doelgroepen mogelijk	42
5. Kwalitatieve woningbehoefte	45
5.1 Woningbehoefte op basis van scenario's naar woningtypen en prijssegmenten	45
5.2 Extra behoefte in scenario's landt bij grondgebonden koopwoning	47
5.3 Regionale ambities sluiten redelijk goed aan op woningbehoefte verstedelijkingsstrategie	52
6. Adviezen	56
6.1 Advies 1: houd als regio rekening met aanhoudend forse behoefte aan woningen in Foodvalley	56
6.2 Advies 2: zet door uw programmering in op verlichting van de woningmarktdruk	57
6.3 Advies 3: focus op het hard maken van zachte plannen	57
6.4 Advies 4: zet in op fair share	58
6.5 Advies 5: verbind bouwen aan afspraken over randvoorwaarden	59

Management-samenvatting

Uw situatie

Regio Foodvalley (hierna: u en regio FV) werkt regionaal samen aan wonen. Er is een woningtekort en het aantal huishoudens groeit de komende jaren sterk. In de doorkijk van de Woondeal en de Verstedelijkingstrategie tot 2040 zet u daarom als regio samen met de provincies Gelderland en Utrecht, het Rijk en uw woningmarktpartners in op het versnellen en vergroten van de woningbouwproductie, met de juiste kwalitatieve segmentatie, binnen de kwantitatieve afspraken zoals u die maakt.

Het voorliggende woningbehoefteonderzoek geeft een actueel onderbouwd inzicht in de woningbehoefte op regionaal en lokaal niveau, kwantitatief en kwalitatief. Dit inzicht is nodig om (regionaal) te kunnen sturen op aantallen en kwaliteit én de woningbouw (nog meer) te versnellen. De verkenningen en analyses kunnen daarnaast ook input vormen voor volkshuisvestingsprogramma's die de gemeenten elk gaan opstellen.

Huidige woningmarkt Foodvalley in beeld

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van regio Foodvalley staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad belangrijk.

- Ongeveer 67% van de bestaande woningvoorraad van regio Foodvalley is een koopwoning. Zo'n 26% betreft een woning in de sociale huur (woning met huurprijs tot liberalisatiegrens). Dit percentage is te laag gezien de behoefte aan sociale woningen in de regio, al zijn er ook verschillen tussen gemeenten.
- In de regio Foodvalley zijn de afgelopen jaren bovengemiddeld veel woningen gebouwd, in vergelijking met Nederland. Circa 18% van de totale voorraad is na het jaar 2010 gebouwd. Bovendien zijn de woningen sterk in prijs gestegen, in tien jaar is een woning gemiddeld €200.000 duurder geworden in Foodvalley. Ook dit is bovengemiddeld.
- Afgelopen jaar was de gemiddelde transactieprijs van een woning in de regio € 473.000. Om voor dit bedrag een hypotheek af te sluiten is een inkomen van meer dan twee keer modaal nodig. Ook de kleinere woningtypen en appartementen kosten in de regio gemiddeld meer dan wat huishoudens met een laag of middeninkomen kunnen betalen.
- Met name voor startende huishoudens met een laag- of middeninkomen is de markt steeds krappere geworden. Het aanbod in de koopwoningvoorraad dat voor hen beschikbaar is bedraagt nog maar ruim 10%.
- Ten opzichte van heel Nederland is de woningdruk in alle prijssegmenten hoger. Door de gestegen prijzen stukt de doorstroming bovendien, want huishoudens die al huurden kunnen moeilijker de stap zetten naar een (betaalbare) koopwoning. Dit zorgt voor extra druk op het sociale- en middenhuursegment. Deze druk wordt versterkt door extra huisvestingsopgaven. Denk aan een toename van de taakstelling van statushouders en huisvesting van andere kwetsbare en urgente doelgroepen.
- In Foodvalley wonen relatief minder huishoudens die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Terwijl er bovengemiddeld veel huishoudens zitten in de inkomensgroepen net daar boven: de secundaire doelgroep behoren (lage inkomens zonder passend toewijzen) en de middeninkomens. Dit vergroot de doorstromingsproblemen en het belang van het toevoegen van sociale en betaalbare woningen.

Historie: demografie en verhuizingen

Demografie (inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverduunning en binnenlandse en buitenlandse migratiestromen) heeft een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst.

- De afgelopen tien jaar is de bevolking van de regio Foodvalley toegenomen met zo'n 34.925 inwoners en 18.885 huishoudens. In totaal woonden er daarmee zo'n 375.000 mensen in Foodvalley. Ten opzichte van 2014 is dit een toename van 10% (inwoners) en 13% (huishoudens). De huishoudensverduunning is terug te zien in de ontwikkeling van huishoudenssamenstellingen. Sinds 2014 is het aantal alleenstaanden met +21% toegenomen. Ook het aantal stellen nam, in mindere mate, toe (+11%). Het aantal gezinnen is het minst toegenomen met 8%.
- De afgelopen tien jaar is het inwoners aantal binnen alle leeftijdsgroepen toegenomen. Met name het aantal inwoners van 65 jaar of ouder groeide sterk (26%).
- De afgelopen jaren is het aantal inwoners van de regio Foodvalley ieder jaar met 1% gegroeid (4.000 mensen per jaar). Dat kwam volledig door migratie, niet door natuurlijke bevolkingsgroei.
- Rekening houdend met alle verhuizingen, vindt net iets meer dan de helft binnen de gemeente plaats, en ruim driekwart binnen de regio. Van de huishoudens die binnen de regio verhuizen is het aandeel dat een sociale huurwoning betreft (32%) hoger dan bij huishoudens die van buiten de regio komen. Ook zijn de woningen van de regionale verhuizers gemiddeld goedkoper (in de koop en de huur) en in vergelijking vaker een appartement. Circa 56% van de instromende binnenlandse buiten-regionale verhuizingen naar Foodvalley heeft een hoog inkomen. Dit is meer dan het aandeel huishoudens met een hoog inkomen binnen de regio.
- De inwoners van de verschillende gemeenten in de regio Foodvalley zijn over het algemeen gehecht aan de eigen gemeente. In veel gemeenten verhuizen de mensen die al in die gemeente wonen voor meer dan 80% weer door in de betreffende gemeente. Dat is bovengemiddeld.

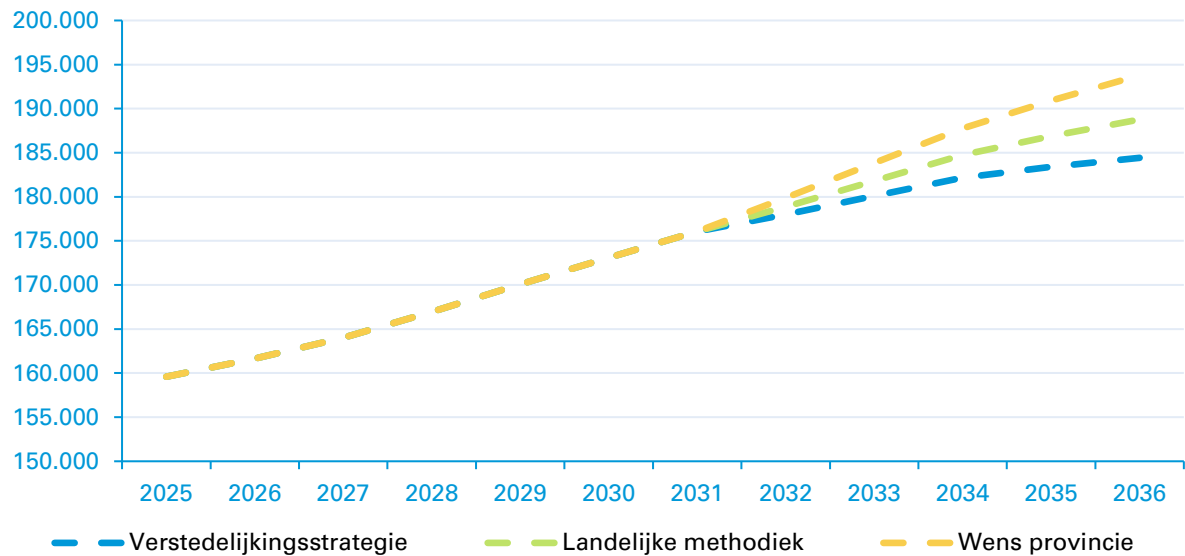
Toekomstige huishoudensontwikkeling

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Foodvalley vormt de verwachte huishoudensontwikkeling het uitgangspunt. We lichten in het hoofdrapport de periode 2025 t/m 2035 uit. In de bijlagen staan ook de periode 2025 t/m 2030 en 2025 tot 2040 toegelicht. Basis vormt de Primos2023-huishoudensprognose. Deze prognose vormt ook de basis voor de landelijke gestelde woningbouwopgave tot en met 2030.

- In de periode 2025 tot en met 2035 groeit het aantal huishoudens in de regio Foodvalley volgens de Primos2023-prognose met +23.555 huishoudens (exclusief studenten en extramuralisering ouderenzorg). De grootste groei wordt verwacht in de doelgroep alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar (+10.275 huishoudens). Het aantal jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt naar verwachting juist licht af (-1.355 huishoudens).
- Aanvullend zijn er nog woningtekorten die er op dit moment al zijn. Uitgaande van de landelijke methode om die tekorten te benaderen bedraagt het actuele woningtekort in de regio circa 6%. Om het tekort tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen zal voor circa +5.625 huishoudens extra in de regio een plek gevonden moeten worden, in de periode 2025 tot en met 2035. In de figuur hieronder duiden we dit aan met 'landelijke methodiek'. Deze groei landt voor een groot deel bij jonge huishoudens. Niet elke gemeente heeft evenveel mogelijkheden om via nieuwbouw het woningtekort inlopen. Dit vereist verdere afspraken in de regio.
- Op dit moment geldt tot en met 2030 een sterke woningbouwopgave door de afspraken die in de huidige Woondeal zijn gemaakt. Voor de periode na 2030 is in 2020 de verstedelijkingsstrategie opgesteld. Het streven was om de woningvoorraad tot 2040 netto uit te breiden met +40.000 woningen in de gehele regio. Een groot deel hiervan kan al, indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden, in de periode tot en met 2030 gerealiseerd worden. Echter voor de periode na 2030 zijn er slechts beperkt harde plannen. Daarnaast signaleren we dat op basis van de huidige prognose (Primos2023) en daarboven op het inlopen van het woningtekort er idealiter na 2030 nog eens circa 4.350 extra worden toegevoegd, boven op de huidige plannen. Wanneer er minder woningen worden gebouwd na 2030 dan heeft dit met name gevolgen voor het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen.

- Een scenario waar provincie Gelderland op stuurt is het verhogen van de woningbouwopgave (nog bovenop Primos2023 en het inlopen van het woningtekort). We beredeneren in dit onderzoek niet of de regio Foodvalley moet inzetten op dit scenario, maar we brengen wel in beeld welke woningbouw past bij deze wens vanuit de provincie en de ontwikkelingen die met deze nieuwbouw in gang gezet worden (meer instroom uit de Randstad). Onderverdeeld naar huishoudentypen zien we dat met name het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen extra toenemen tot en met 2035 door dit scenario. Dit komt doordat dit de doelgroepen zijn die vaker van buiten de regio naar Foodvalley verhuizen.
- Hieronder tonen we de verwachte kwantitatieve huishoudensontwikkeling in de periode 2025 tot en 2035. We houden hierin rekening met reeds gemaakte afspraken in de Woondeal. De verschillen in de scenario's starten daarom vanaf 2030.

Figuur 1: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van drie scenario's



Bron: Stec Groep (2024).

Tabel 1: Vergelijking verwachte huishoudensontwikkeling 2025 t/m 3035 in scenario's

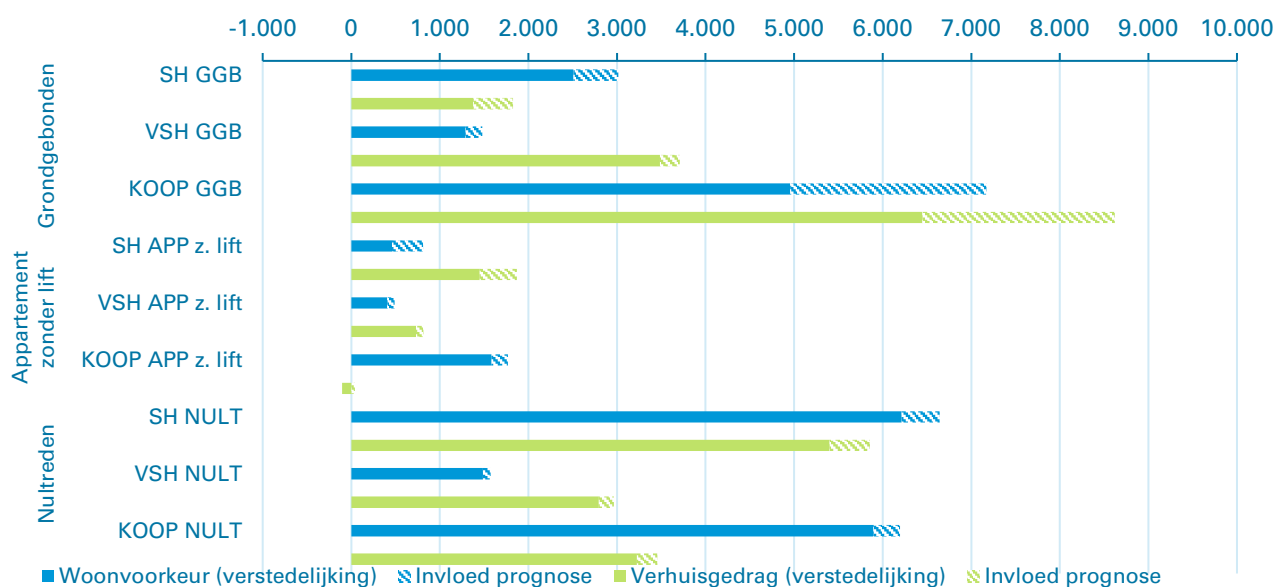
Huishoudens	Verstedelijkingsstrategie	Primos2023 + inlopen woningtekort	Aanvullende wens provincie
Totaal	+24.830	+29.180	+34.180

Bron: Stec Groep (2024).

Kwalitatieve woningbehoefte

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad per gemeente vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in en brengen in beeld aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot bestaat in de verschillende scenario's, op basis van de bestaande woningvoorraad, verhuigeneigtheid, woonwensen en het daadwerkelijke verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de regio Foodvalley zullen wonen. Wat opvalt is dat alleenstaanden en stellen tot 35 jaar vaker de voorkeur geven aan een grondgebonden koopwoning, maar in werkelijkheid (eerst nog) vaak verhuizen naar een huurappartement. Ouderen verhuizen juist vaker naar een grondgebonden koopwoning dan ze aangeven te wensen.

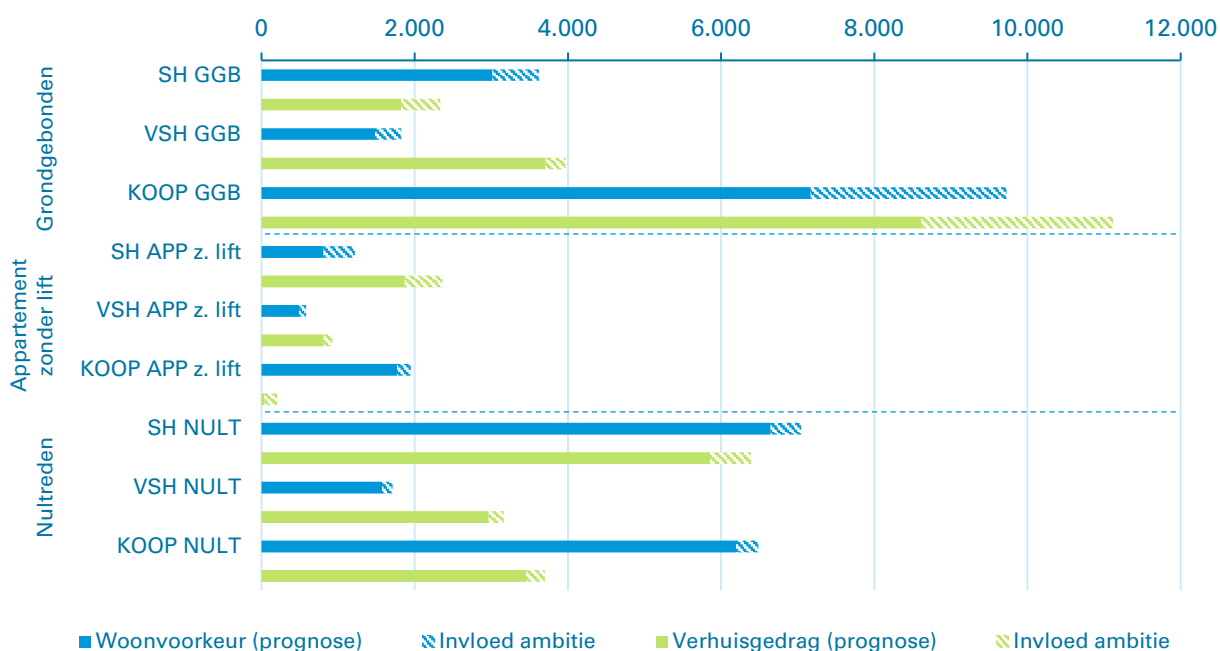
Figuur 2: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 t/m 2035 in de regio Foodvalley, verstedelijkingsstrategie (niet-gearceerd) en invloed prognose (gearceerd)¹



Ook het scenario waarin we een aanvullende wens van de provincie doorberekenen (+5.000 huishoudens) zorgt met name voor een extra vraag naar grondgebonden koopwoningen, hetgeen samenhangt met de grotere nadruk op het opvangen van migratie van buiten de regio.

¹ SH= sociale huur; VSH= vrije sector huur; KOOP= koopsegment. De behoefte is de netto uitbreidingsvraag. Wanneer dus woningen in een segment gesloopt worden, betekent dit dat de vraag naar dit type woningen in de nieuwbouw hoger uitvalt

Figuur 3: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 t/m 2035 in de regio Foodvalley, prognose (niet-gearceerd) en invloed wens provincie (gearceerd) ²



Bron: Primos2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Prognose = Primos2023 + inlopen woningtekort en ambitie = aanvullende wens provincie.

- In de woningbehoefte op hoofdlijnen is te zien dat de scenario's met name invloed hebben op het grondgebonden koopsegment. Dit komt doordat jonge huishoudens die buiten-regionaal naar de regio Foodvalley verhuizen voor een groot deel een woningvraag hebben naar dit type woning. We zien wel dat deze vraag zowel in het betaalbare als dure koopsegment landt.
- De gemeenten in de regio Foodvalley zijn al aan de slag gegaan met het vormgeven van de gemeentelijke woningbouwambities in de periode 2025 en 2030 tot en met 2035. Deze ambities zullen later in afspraken worden omgezet. Er zijn dat op dit moment 28.980 woningen zijn opgenomen in de bruto woningbouwambities van de regio Foodvalley voor de periode 2025 tot en met 2035. Dit is vergelijkbaar met de netto huishoudensgroei volgens Primos2023 inclusief inlopen van het woningtekort. De regio voorziet daarmee dus niet in de aanvullende wens van de provincie om extra woningbouw mogelijk te maken in deze periode.
- Het scenario 'verstedelijkingsstrategie' sluit aan bij de huidige ambities van gemeenten al zal niet iedere gemeente na rato even veel kunnen toevoegen. We verwachten echter dat de woningbehoefte ook deels uitwisselbaar is tussen gemeenten. Zeker als het gaat om buiten-regionale instroom. De behoefte per gemeente ligt daarmee niet volledig vast waardoor er schuifruimte in woningbouw tussen gemeenten mogelijk is.

² SH= sociale huur; VSH= vrije sector huur; KOOP= koopsegment

- Vervolgens vergelijken we de indeling naar prijssegmenten in de regionale woningbouwambitie met de woningbehoefte. Hieronder vergelijken we de regionale woningbouwambitie met de behoefte volgens de verstedelijkingsstrategie. Hieruit blijkt dat de regio op dit moment op een aandeel betaalbaarheid stuurt dat goed overeenkomt met waar behoefte aan is. Wel is dus belangrijk om mee te geven dat het een bruto woningbouwambitie betreft en een netto behoefte. Aangezien sloop voornamelijk in het betaalbare segment zal plaatsvinden, zal de netto groei vanuit de woningbouwambitie verder af liggen van de behoefte aan betaalbare woningen dan uit onderstaande tabel lijkt. Onderliggend zijn er ook grote verschillen tussen gemeenten over de omvang van het aandeel toe te voegen sociale huurwoningen.

Tabel 2: Confrontatie aandeel betaalbaar woningbouwambities met netto woningbehoefte verstedelijkingsstrategie in periode 2025 t/m 2035

Prijssegment	Regionale bruto woningbouwambitie	Netto* woningbehoefte verstedelijkingsstrategie
Sociale huur	9.600 (33%)	8.710 (35%)
Middenhuur	2.740 (10%)	3.155 (13%)
Betaalbare koop (tot € 390.000)	6.945 (24%)	5.845 (24%)
Duur (huur en koop)	9.405 (33%)	7.100 (30%)
Totaal	28.690 (100%)	24.830 (100%)

Bron: Regionale woningbouwambitie Foodvalley (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Inclusief de sloop van woningen.

Vijf adviezen

- Advies 1: houd als regio rekening met aanhoudend forse behoefte aan woningen in Foodvalley. Ook wanneer we verder doorkijken richting 2050 en verder, mag verwacht worden dat er aanhoudend huishoudensgroei blijft bestaan, en dat de regio gezien de geografische ligging te maken zal blijven houden met een grote migratie-instroom. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid is het daarnaast belangrijk regionaal werk te maken van het inlopen van de huidige woningtekorten in de periode tot en met 2035. Dit tekort loopt op dit moment op tot zo'n 5.500 huishoudens die op dit moment geen woning kunnen vinden in Foodvalley. We raden u aan als regio te streven naar het toevoegen van een woningaantal van ruim 29.000 woningen. We raden aan in erop in te zetten dat gemeenten die dat kunnen meer nieuwbouw toevoegen dan op grond van de 'eigen' behoefte mag worden verwacht. We zien hier ook een oplossing in om de programmering vlot te trekken.
- Advies 2: zet door uw programmering in op verlichting van de woningmarktdruk. Doe dit door te focussen op het toevoegen van woningen in de bestaande woningvoorraad door splitsen en optoppen. Dit kan 6.000 tot 7.000 woningen toevoegen. Aanvullend is belangrijk in de programmering in te zetten op woningen die vooral een lokale trekkracht hebben. Met name dure grondgebonden koopwoningen trekken huishoudens van buiten de regio aan.
- Advies 3: focus op het hard maken van zachte plannen. Met name vanaf 2028 tot en met 2033 zijn er risico's op een leeglopende harde planvoorraad die onvoldoende aangevuld wordt met nieuwe harde plannen. Met een gemiddelde doorlooptijd van tien jaar van idee tot realisatie is het essentieel te komen tot keuzes over de grote toekomstige locaties zoals de Meent, Veenendaal-de Klomp, Kennisas en Regiopoort Nijkerk. Dit vergt prioriteit bij gemeenten en provincies.
- Advies 4: zet in op fair share. Op het niveau van de regio is er in de bouwprogramma's sprake van een fair share van aandelen sociaal en betaalbaar conform de verwachte wettelijke kaders. Op het niveau van gemeenten zijn er soms forse afwijkingen. Belangrijk is met elkaar te komen tot een

werkbare aanpak om tot een passende kwalitatieve verdeling van prijssegmenten. Helder is ook dat plannen die al in een vergevorderd stadium zijn niet makkelijk aangepast kunnen worden. Het is dan ook belangrijk om passende afspraken te maken over de termijn waarop fair share de nieuwe standaard is, en om welke planstatus het dan gaat.

- Advies 5: verbind bouwen aan afspraken over randvoorwaarden. In de afgelopen twee jaar zijn bijna 6.000 woningen toegevoegd en Foodvalley ligt op koers om haar aandeel in de woningbehoefte tot uitvoering te brengen. Dit gaat echter niet zonder de juiste randvoorwaarden op het vlak van onder andere stikstof, netcongestie, financiën, mobiliteit, voorzieningen en de balans tussen menselijke en natuurlijke systemen. Het is belangrijk als regio samen met de provincies Gelderland en Utrecht en het Rijk op te trekken om deze randvoorwaarden op tijd te borgen, zodat de toekomstige bouwproductie niet vastloopt.

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

Regio Foodvalley (hierna: u en regio FV) werkt regionaal samen aan wonen. Er is een woningtekort en het aantal huishoudens groeit de komende jaren sterk. De druk op de woningmarkt in de regio is dan ook groot. De gezamenlijke opgave wordt breed gevoeld, in beide provincies. In de doorkijk van de Woondeal tot 2040 zet u daarom als regio samen met de provincies Gelderland en Utrecht, het Rijk en uw woningmarktpartners in op het versnellen en vergroten van de woningbouwproductie, met de juiste kwalitatieve segmentatie, binnen de kwantitatieve afspraken zoals u die gemaakt heeft.

U geeft aan dat het ontbreekt aan een actueel en scherp onderbouwd inzicht in de woningbehoefte op regionaal en veelal ook lokaal niveau: met name kwalitatief. Om werk te maken van voldoende en passende woningbouw is dit inzicht essentieel en zeer urgent. Dit om zowel (regionaal) te kunnen sturen op aantallen en kwaliteit als ook om de woningbouw te versnellen. Om dit inzicht te krijgen heeft u behoefte aan een gedegen regionaal woningbehoefteonderzoek. Feitelijk moet hiermee de onderbouwing ontstaan voor de herijking van het woningbouwprogramma, mede om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwambities in de regio te versterken en versneld te kunnen realiseren. De verkenningen en analyses kunnen daarnaast ook de basis vormen voor volkshuisvestingsprogramma's die de gemeenten elk gaan opstellen.

We merken op dat migratie steeds belangrijker is als drijver van groei, zowel binnenlands als buitenlands. De volatiliteit hierin heeft grote consequenties voor de druk op de woningmarkt. Inzicht in deze migratie, goede monitoring van de marktdruk en een goed onderbouwde analyse van de toekomstige woonbehoefte vormen een sterke basis voor een passende kwalitatieve, toekomstbestendige én adaptieve programmering. Denk bijvoorbeeld aan de aantrekkingskracht van Ede en Wageningen als hoogwaardig kenniscluster op expats en het effect hiervan op de woningvraag, Veenendaal, Renswoude en Scherpenzeel die een belangrijke aantrekkingskracht bezitten vanuit de provincie Utrecht, en gemeenten zoals Barneveld en Nijkerk die de afgelopen jaren veel woningen hebben gerealiseerd, mede voor uitstromers uit de regio Amersfoort.

1.2 U vraagt: scherp inzicht in de regionale woningbehoefte

U heeft ons gevraagd actuele en scherpe inzichten in de regionale woningbehoefte te bieden, en de verdeling naar iedere gemeente, vooral kwalitatief en aansluitend op de afspraken in de huidige Woondeal. Daarbij moet het onderzoek inzicht geven in de:

- Kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte op gemeenteniveau en voor FV als geheel.
- Kwalitatieve behoefte (met aandacht voor specifieke doelgroepen en verhuisstromen uit Randstad)
 - uitgesplitst naar sector, en vervolgens koop en huur;
 - uitgesplitst naar huishoudentypen en levensfases;
 - uitgesplitst naar woonmilieu, woningtype en leefstijl.

Ook heeft u ons gevraagd een duiding van de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag in relatie tot de bestaande voorraad en woonmilieus te bieden, waarbij we aandacht dienen te hebben voor onzekerheden die van invloed zijn op de demografische ontwikkeling.

In voorliggend concept woningbehoefteonderzoek hebben we antwoord gegeven op deze vragen door middel van een hoofdstukstructuur waarin we eerst stil staan bij de huidige situatie (woningmarkt) en historische ontwikkelingen (demografie en verhuizingen) om daarna verwachtingen voor de toekomst te kunnen schetsen (verwachte huishoudensontwikkeling en kwalitatieve woningbehoefte). Dit doen we zowel op regio- als gemeenteniveau. De uitkomsten van dit onderzoek helpt in onze ogen sterk om

uitvoering te geven aan afspraken uit onder andere de Woondeal met een sterk kwalitatief en adaptieve woonprogrammering.

Aanvullend op dit rapport werkten we in een separate bijlage per gemeente ook de toekomstige woningbehoefte uit in andere tijdsperioden (2030, 2040), zodat het woningbehoefteonderzoek een onderlegger kan zijn voor verschillende strategische trajecten die de komende periode op de rol staan.

2. Huidige woningmarkt Foodvalley in beeld

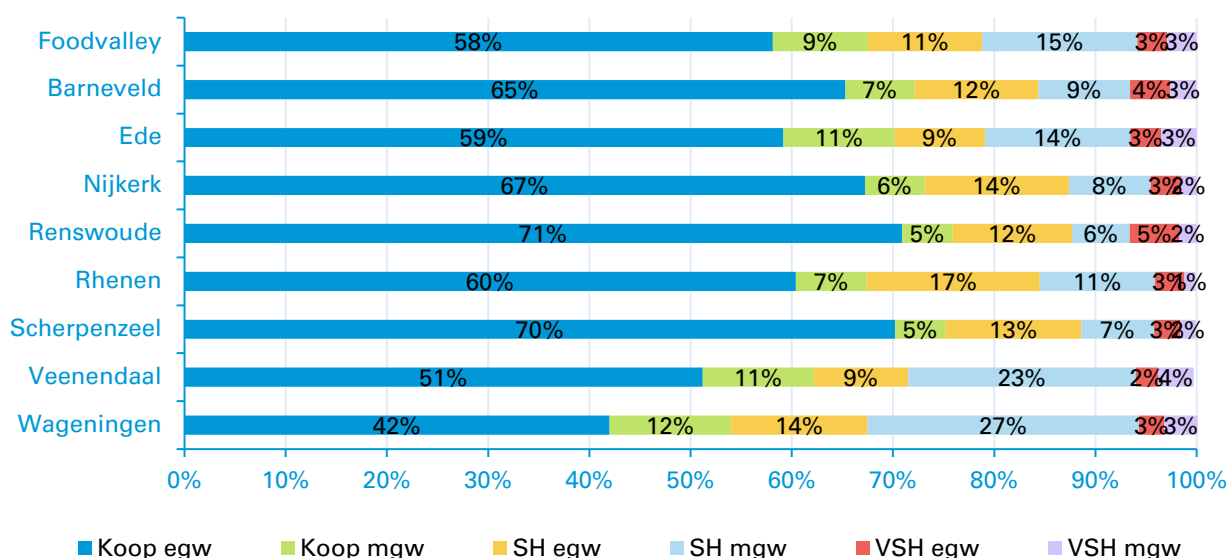
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van regio Foodvalley staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energie labels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt. We doen dit op regioniveau, met een aantal uitsplitsingen naar gemeenteniveau.

2.1 Huidige woningvoorraad bestaat uit veel koopwoningen en is relatief nieuw en duurzaam

Groot deel woningvoorraad Foodvalley is een koopwoning, wel verschillen tussen gemeenten

Ongeveer 67% van de bestaande woningvoorraad van regio Foodvalley is een koopwoning. Zo'n 26% betreft een woning in de sociale huur (woning met huurprijs tot liberalisatiegrens). Er bestaan wel verschillen tussen de gemeenten. De gemeenten Renswoude en Scherpenzeel hebben een relatief groot aandeel koopwoningen (circa 75%). In Wageningen (41%) staan daarentegen juist relatief veel woningen in het sociale huursegment. Deze woningen zijn zowel in corporatie- als particulier bezit. Woningen die bewoond worden door studenten (hoofdbewoners ingeschreven bij onderwijsinstelling) zijn hier wel uit gefilterd. In totaal is circa 85% van de sociale huurwoningen in bezit van corporaties en 15% van de vrijesectorhuurwoningen. Dat zijn dan met name middenhuurwoningen.

Figuur 4: Woningvoorraad naar woningtype en eigendom

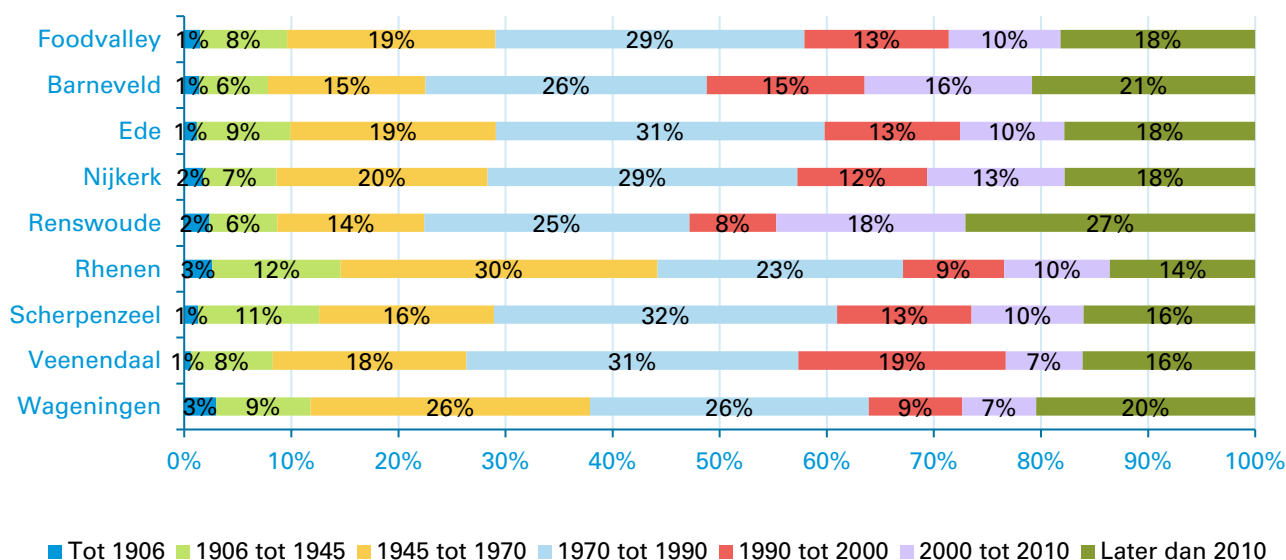


Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). SH = Sociale huur, VSH = Vrije sector huur. Grens voor sociale huur is in 2024 € 879,66.

Afgelopen jaren veel nieuwe woningen gebouwd

In de regio Foodvalley zijn de afgelopen jaren veel woningen gebouwd. Circa 18% van de totale voorraad is na het jaar 2010 gebouwd. Het grootste deel van de voorraad is gebouwd tussen 1970 en 1990. Dit geldt voor zo'n 29% van de woningen in de regio.

Figuur 5: Woningvoorraad naar bouwperiode in regio Foodvalley per gemeente

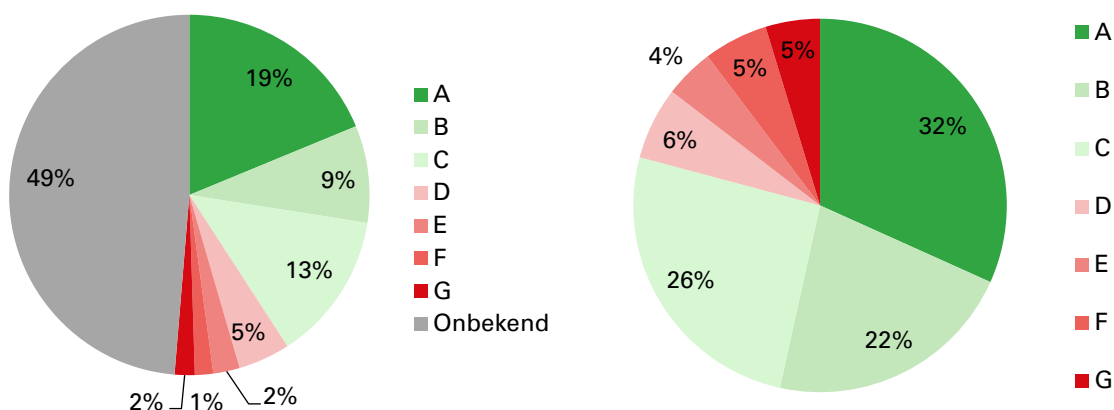


Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

80% van woningen met een vastgesteld energielabel is als 'groen' te kenmerken, van veel particulier bezit is label nog onbekend

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook in de regio Foodvalley. We zien dat op dit moment circa de helft van de woningen een energielabel heeft. Dit zijn veelal woningen in corporatiebezit en daarnaast woningen die de afgelopen tijd verkocht zijn. 80% van deze woningen heeft een energielabel C of hoger. We verwachten wel dat een groot deel van de woningen met een onbekend energielabel relatief slechter scoort. We zien namelijk dat particulier bezit vaak minder goed verduurzaamd is dan corporatiebezit. Dit hangt echter af van de getoonde investeringsbereidheid onder particulieren.

Figuur 6: Energielabel zonder inschatting energielabel (links) en met inschatting energielabel* (rechts)



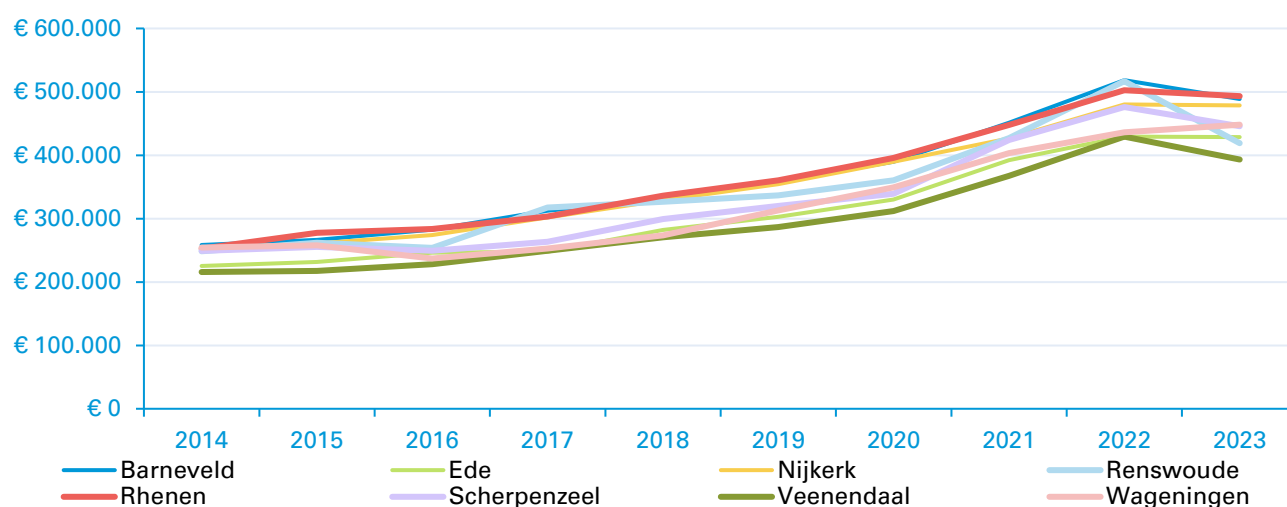
Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *49% van de energielabels van woningen in Foodvalley zijn onbekend (linker figuur). Een inschatting van alle energielabels is gemaakt op basis van woningtype en bouwjaar.

2.2 Koopmarkt slecht bereikbaar voor lage- en middeninkomens

Groot deel koopwoningvoorraad niet bereikbaar voor lage- en middeninkomens door forse prijsstijgingen

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de regio Foodvalley. Sinds 2014 zijn de transactieprizen tot en met 2022 gestegen met zo'n 83%. In 2023 zijn de prijzen weer licht gedaald met -5% ten opzichte van 2022. We zien in de eerste helft van 2024 de prijzen echter weer stijgen. Ter vergelijking: in 2014 kostte een woning gemiddeld nog zo'n € 245.000, in 2023 was dit € 450.000.

Figuur 7: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, regio Foodvalley, periode 2014-2023

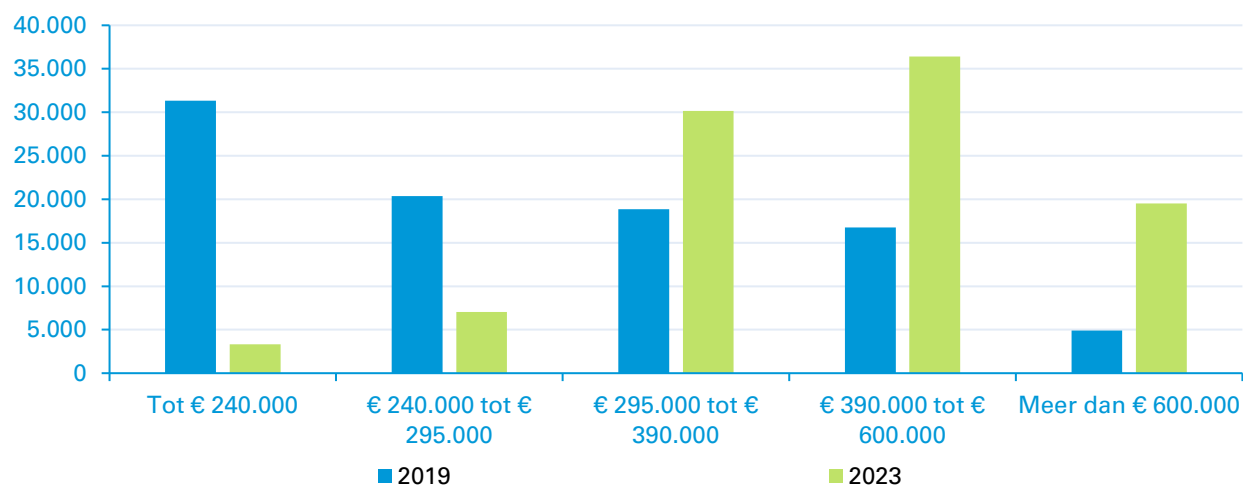


Bron: CBS Statline (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

Koopwoningvoorraad tot € 295.000 sterk teruggelopen in afgelopen vijf jaar

Met name voor startende huishoudens met een laag- of middeninkomen is de markt steeds knapper geworden. We zien dat deze doelgroepen een maximale hypotheek kunnen afsluiten van € 295.000. Dit prijssegment is in de periode 2019-2023 teruggelopen van 56% van de koopwoningvoorraad naar 11%. Dit betekent dat deze doelgroepen steeds vaker zijn aangewezen op een huurwoning of meer vermogen moeten opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden.

Figuur 8: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningen naar aantal woningen per WOZ-klasse in de regio Foodvalley, periode 2019-2023

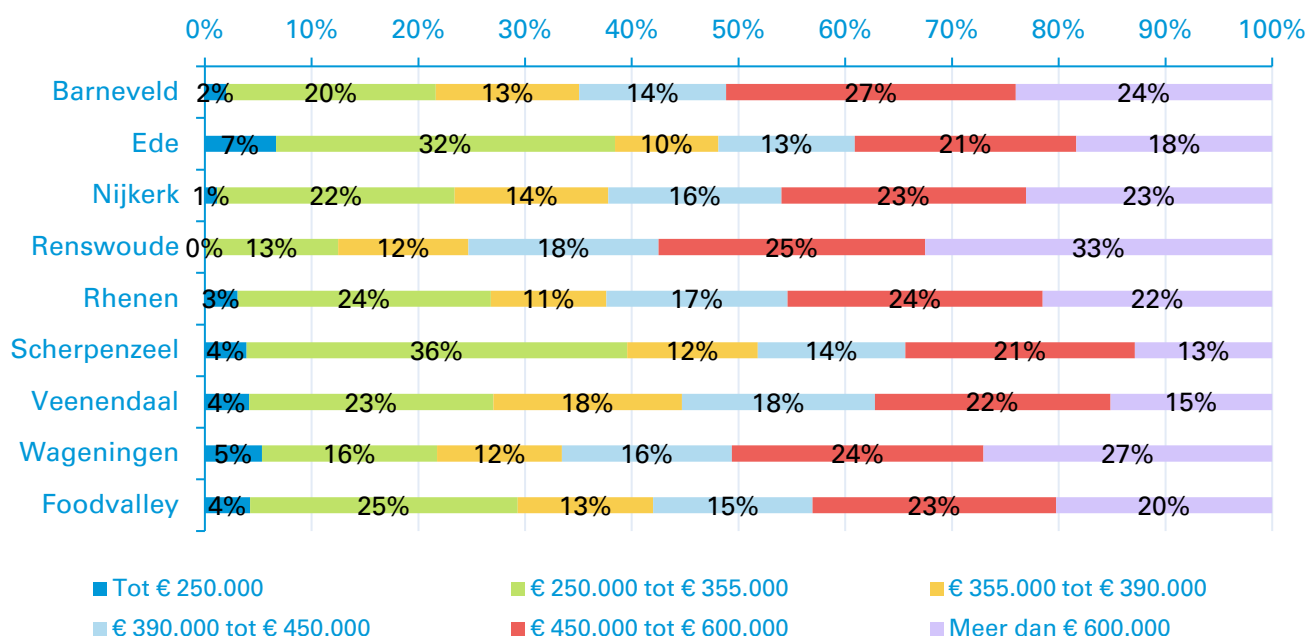


Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

In bijna elke gemeente meer dan de helft koopwoningvoorraad duurder dan betaalbaarheidsgrens

Uitgesplitst naar gemeenten valt op dat in bijna alle gemeenten meer dan de helft van de koopwoningen in 2023 een WOZ-waarde hoger dan € 390.000 had. In de gehele regio is dit aandeel 58%. Dit aandeel is het hoogst in Renswoude (76%). In Scherpenzeel zijn er nog relatief veel koopwoningen onder de betaalbaarheidsgrens (52%). Dit betekent dat het koopsegment in veel gemeenten slecht bereikbaar is voor huishoudens met een laag of middeninkomen, waardoor enkel doorstroming op de woningmarkt niet automatisch leidt tot het vrijkomen van betaalbare koopwoningen. Deze zijn er immers beperkt. Ook nieuwbouw van betaalbare koop is daarom gewenst.

Figuur 9: Verdeling koopwoningen naar WOZ-klassen, 2023



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

2.3 Weinig aanbod en hoge dynamiek in betaalbare segmenten

Weinig aanbod en hoge dynamiek in prijssegment tot € 390.000

We zien dat op dit moment van de te koop staande woningen in de regio Foodvalley in totaal 27% een vraagprijs lager dan € 390.000 heeft. Dit is beduidend minder dan de omvang van dit segment volgens de indeling naar WOZ-waarden. Ook het aandeel verkochte woningen in dit segment is beduidend hoger met 40% dan het aandeel te koop staande woningen in dit segment. Dit kan er op duiden dat de vraagprijzen in het afgelopen jaar weer verder zijn gestegen en/of dat deze woningen relatief snel worden verkocht. Het aanbod/transactieratio ligt in ieder geval in het betaalbare segment lager dan in de duurdere segmenten. Ten opzichte van heel Nederland zien we dat de woningdruk in alle segmenten hoger is.

Tabel 3: Huidig aanbod te koop (mei 2024) en verkochte woningen (2023-2024)

Prijsklassen	Te koop mei '24	%	Verkocht mei '23-'24	%	Totaal	%	Aanbodratio*	
							Food-valley	Nederland
Tot € 250.000	38	5%	252	7%	290	7%	15%	19%
€ 250K tot € 355K	114	14%	719	21%	833	20%	16%	20%
€ 355K tot € 390K	63	8%	426	12%	489	11%	15%	22%
€ 390K tot € 450K	110	14%	591	17%	701	16%	19%	25%
€ 450K tot € 600K	188	23%	794	23%	982	23%	24%	30%
Meer dan € 600K	296	37%	677	20%	973	23%	44%	54%
Totaal	809	100%	3.459	100%	4.268	100%	23%	28%

Bron: Funda (mei 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

Transactieprijs ver boven betaalbaarheidsgrens, ook rijwoningen voor veel huishoudens onbetaalbaar

Afgelopen jaar was de gemiddelde transactieprijs van een woning in de COROP-regio Veluwe € 473.000. Om voor dit bedrag een hypotheek af te sluiten is op dit moment een minimaal bruto huishoudensinkomen van circa € 94.000 benodigd. Dit is meer dan twee keer modaal. Lang niet iedereen kan zich dit dus veroorloven. Dit geldt niet alleen voor grotere woningen. Ook de kleinere woningtypen zoals rijwoningen (€ 390.000) en appartementen (€ 318.000) kosten in COROP-regio Veluwe gemiddeld meer dan wat huishoudens met een laag of middeninkomen kunnen betalen.

Tabel 4: NVM-transactiegegevens COROP-regio Veluwe, maart 2024

	Transacties	Transactieprijs	Transactie-prijs per m ²	Verkooptijd (dagen)
Tussenwoning	312	€ 390.000	€ 3.560	21
Hoekwoning	232	€ 424.000	€ 3.820	22
2-onder-1 kap	257	€ 517.000	€ 3.985	32
Vrijstaand	320	€ 710.000	€ 4.530	65

Appartement	341	€ 318.000	€ 4.010	29
Totaal	1.461	€ 473.000	€ 3.995	35

Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

2.4 Krapte koopmarkt en extra huisvestingsopgaven leiden tot druk op sociale huur

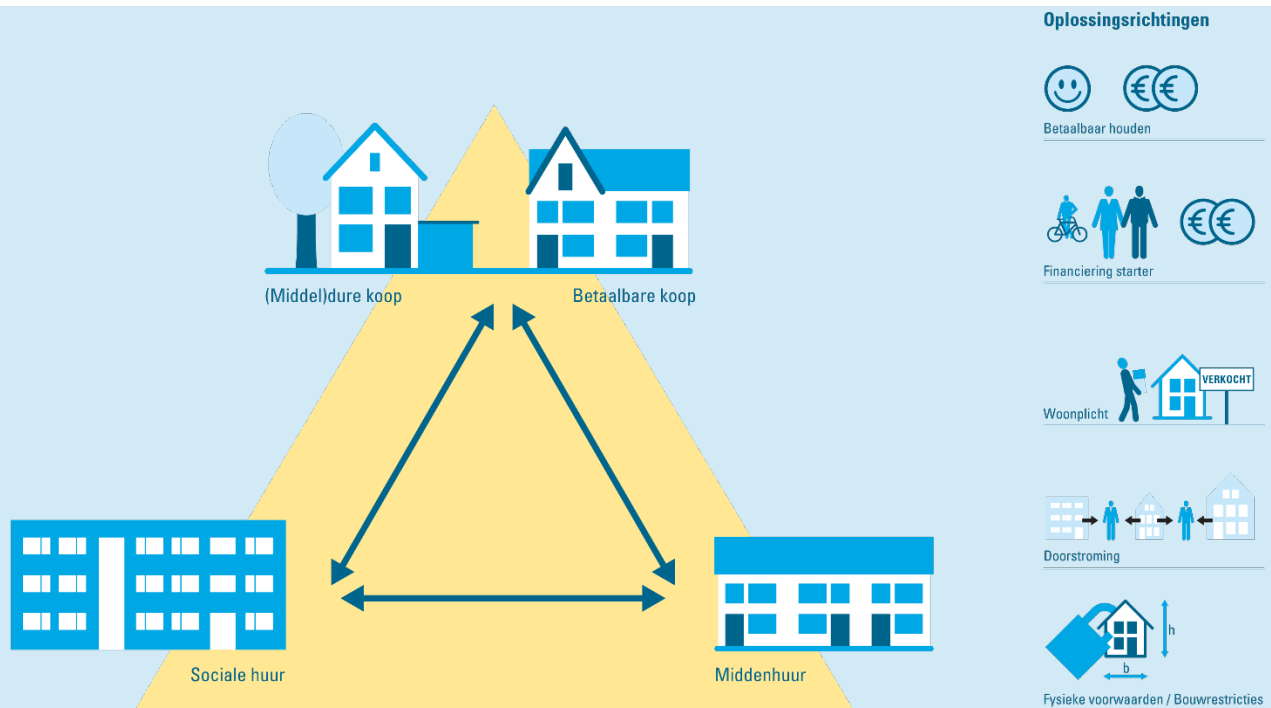
Gestegen prijzen koopmarkt zorgen voor stokkende doorstroming en extra druk in sociale- en middenhuursegment

De krapte in het betaalbare koopsegment zorgt ervoor dat startende huishoudens vaker zijn aangewezen op een huurwoning in diverse prijsklassen. Door de gestegen prijzen stukt de doorstroming bovendien, want huishoudens die al huurden kunnen moeilijker de stap zetten naar een (betaalbare) koopwoning. Dit zorgt voor extra druk op het sociale- en middenhuursegment. Deze druk wordt versterkt door extra huisvestingsopgaven. Denk aan een toename van de taakstelling van statushouders en huisvesting van andere kwetsbare en urgente doelgroepen.

Doorstroming in de gouden driehoek van de woningmarkt

Door de opbouw van de woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de sterke prijsstijgingen op de koopmarkt is deze, voor met name starters, de afgelopen jaren nog moeilijker bereikbaar geworden. Er zit een gat tussen (betaalbare) sociale huur en de steeds duurder geworden koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen (tussen circa € 47.700 en € 65.000) zitten klem en outsiders (huishoudens die nog geen koopwoning hebben) komen er niet meer tussen. Zoomen we in op de doorstroming van middeninkomens dan speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol: de gouden driehoek.

Idealiter is de driehoek gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de praktijk is dit veelal niet het geval. Van sociale huur naar koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en deze is voor minder huishoudens te overbruggen. Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning of kan hier, door wachtlijsten, niet in terecht. Een oplossing voor deze huishoudens ligt bij een middenhuurwoning (€ 879 - € 1.157) of een betaalbare koopwoning (tot € 390.000). Deze zijn echter vaak onvoldoende aanwezig. Het is daarom van belang deze segmenten te vergroten en te behouden.

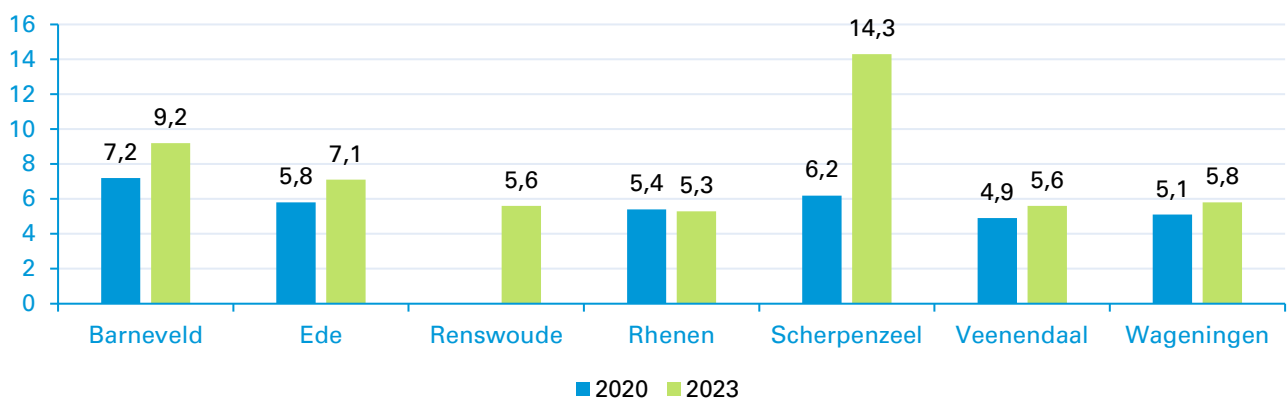


Bron: Stec Groep (2023)

Wacht- en zoektijd toegenomen in afgelopen vijf jaar, vooral jonge huishoudens de dupe

De afgelopen vijf jaar zijn de inschrijf-³ en zoektijden⁴ van de woningcorporaties in regio Huiswaarts⁵ fors toegenomen. In 2020 was de gemiddelde inschrijftijd in regio Huiswaarts nog zo'n 5 jaar en 8 maanden. Vorig jaar bedroeg de inschrijftijd 7 jaar en 6 maanden. Ook de zoektijd is gestegen van 2 jaar en 3 maanden naar 3 jaar en 5 maanden. Deze trend zien we ook bij het aantal reacties per vrijgekomen woningen. Het aantal reacties per woning is de afgelopen vijf jaar fors gestegen. Dit zorgt er met name voor dat jonge huishoudens die nog onvoldoende wachttijd hebben kunnen opbouwen moeilijk een sociale huurwoning of middenhuurwoning in bezit van corporaties toegewezen krijgen.

Figuur 10: Inschrijftijd in jaren bij woningcorporaties regio Huiswaarts, 2020 en 2023



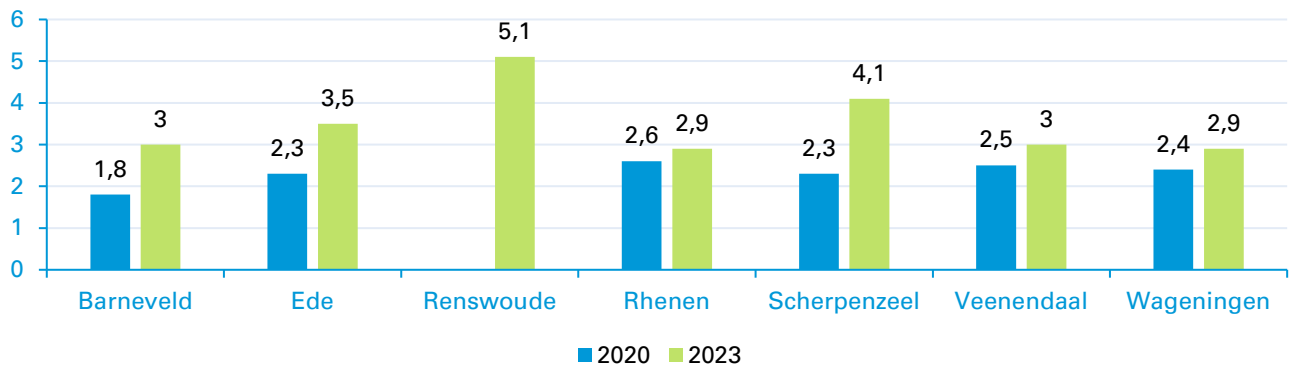
³ De tijd van het moment van inschrijving bij een woningcorporatie tot het toegewezen krijgen van een woning.

⁴ De tijd van het moment van eerste reactie tot het toegewezen krijgen van een woning.

⁵ Regio Huiswaarts bevat zeven van de acht gemeenten uit de regio Foodvalley. Ondanks dat de gemeente Nijkerk mist, geeft dit een representatief beeld van de gehele regio.

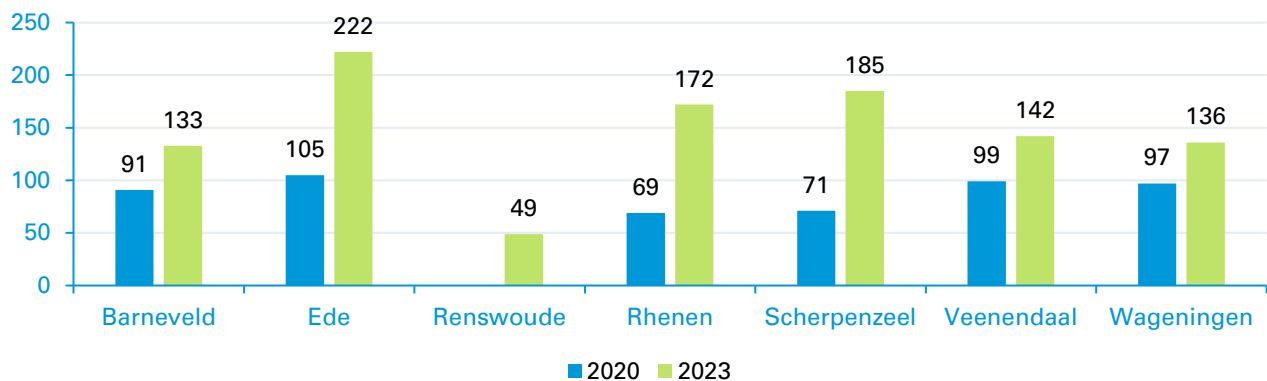
Bron: Gegevens woningcorporaties regio Huiswaarts (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 11: Zoektijden in jaren bij woningcorporaties regio Huiswaarts, 2020 en 2023



Bron: Gegevens woningcorporaties regio Huiswaarts (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 12: Gemiddeld aantal reacties per publicatie via aanbodmodel, 2020 en 2023



Bron: Gegevens woningcorporaties regio Huiswaarts (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

2.5 Woonsituatie inkomensgroepen

Relatief veel huishoudens met een middeninkomen in de regio Foodvalley

In Foodvalley wonen relatief weinig huishoudens die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel Nederland 37% van de huishoudens tot deze doelgroep behoort, is dit in regio Foodvalley 22%. Daarentegen zien we dat er juist relatief veel huishoudens tot de secundaire doelgroep behoren (lage inkomens zonder passend toewijzen) ten opzichte van het aandeel in Nederland. Met name deze doelgroep is door de gestegen koopwoningprijzen vaker aangewezen op een huurwoning. Daarnaast heeft circa 14% van de huishoudens een middeninkomen tot € 66.000 (1,5 keer modaal). Deze doelgroep valt nu vaak tussen wal en schip doordat ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar tegelijkertijd geen koopwoning kunnen betalen. Zo heeft in 2023 slechts 11% van de woningen een WOZ-waarde tot € 295.000. Het bedrag waar middeninkomens maximaal een hypotheek voor kunnen afsluiten. Zij kunnen mogelijk terecht in een middenhuurwoning, maar daar zijn er relatief weinig van.

Tabel 5: Huishoudens naar inkomensgroep

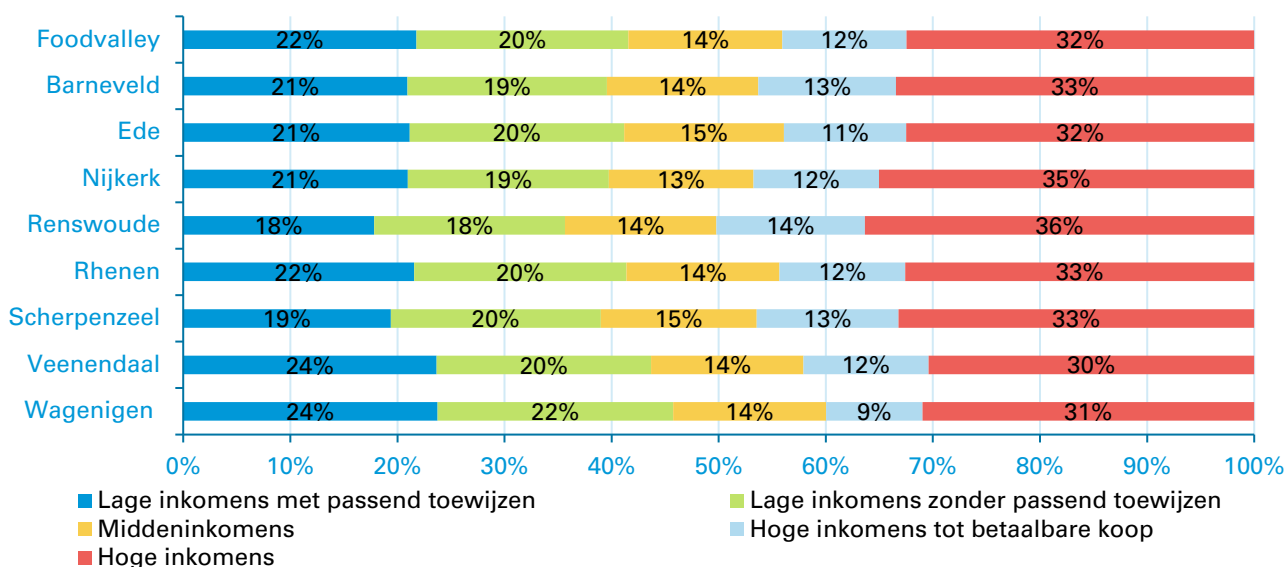
Inkomensgroep	Regio Foodvalley	Nederland
---------------	------------------	-----------

Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	31.970 (22%)	2.940.575 (37%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	29.070 (20%)	1.191.460 (15%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	21.100 (14%)	908.820 (11%)
Hoge inkomens tot betaalbare koop (€ 66.000 tot € 78.500)	17.005 (12%)	768.905 (10%)
Hoge inkomens (> € 78.500)	47.665 (32%)	2.126.370 (27%)
Totaal	57.670 (100%)	7.936.130 (100%)

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Meer dan helft huishoudens in alle gemeenten heeft laag- of middeninkomen

De huishoudens voor wie het nu knelt, komen in alle gemeenten veelvuldig voor. In Renswoude is dit aandeel het laagst met 50%, maar in de overige gemeenten betreft dit dus het merendeel. Niet alle huishoudens hebben last van de gestegen woningprijzen. Een deel dat al langer in een koopwoning woont profiteert namelijk van de overwaarde op hun huidige koopwoning.



Figuur 13: Huishoudens naar inkomensgroep per gemeente

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Passende woningvoorraad voor lage inkomens slechts 67% van omvang inkomensgroep

In regio Foodvalley is het aanbod aan geschikte woningen voor lage inkomens beperkt. Voor slechts 67% van deze doelgroep is er in de regio een passend woning beschikbaar. Het knelt vooral bij huishoudens in de lage inkomensgroep zonder passend toewijzen. Voor deze groep, maar ook voor de middeninkomens, is vooral de koopvoorraad nauwelijks bereikbaar. Voor huishoudens met een hoger inkomen zijn er juist

veel passende woningen in de regio aanwezig. Dit komt met name doordat deze woningen zijn doorgeschoven vanuit andere prijssegmenten. Ook in duurdere segmenten kan krapte ervaren worden. Dat komt doordat huishoudens met een lager inkomen door eigen vermogen en overwaarde op hun huidige woning deels zoeken in duurdere segmenten.

Tabel 6: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse regio Foodvalley

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huishoudens '23	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	31.970 (22%)	28.085	510	89%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 240.000 Huur: € 650 - € 879,66	29.070 (20%)	9.445	2.820	42%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 240.000 – € 295.000 Huur: € 879 - € 1.173	21.100 (14%)	5.385	7.030	59%
Hoge inkomens tot betaalbare koop (€ 66.000 tot € 78.500)	Koop: € 295.000 – € 390.000 Huur: € 1.173 – € 1.300	17.005 (12%)	2.655	30.145	193%
Hoge inkomens (> € 78.500)	Koop: > € 390.000 Huur: > € 1.300	47.665 (32%)	295	55.930	118%

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft een inschatting en huurprijzen van sociale huurwoningen is op basis van de huidige prijs.

Met name jongeren met laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 33% van de huishoudens met een laag inkomen met passend toewijzen in een koopwoning. In heel Nederland is dit percentage vergelijkbaar (31%). Voor lage inkomens zonder passend toewijzen is dit 55%. Een groot deel van hen heeft de afgelopen jaren waarschijnlijk geprofiteerd van de stijging van de koopwoningprijzen en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

Het valt op dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en dus nog voor hen bereikbaar was. Onder alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar zien we

juist relatief weinig huishoudens die in een koopwoning wonen. Huishoudens jonger dan 35 jaar zien we opvallend genoeg vaker in een koopwoning. Dit komt mogelijk doordat de doelgroep die geen koopwoning kan betalen sowieso nog niet de woningmarkt is betreden. De wachttijden voor een sociale huurwoning zijn immers ook hoog.

Tabel 7: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (met en zonder passend toewijzen) per huishoudenstype in de regio Foodvalley

Huishoudenstype	Koop (%)	Tot aftoppings- grens (%)	Aftoppings- grens tot liberalisatie- grens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Alleenstaand <35 jaar	43%	49%	4%	3%	1%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	25%	60%	8%	5%	2%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	32%	59%	5%	3%	1%
Alleenstaand >75 jaar	38%	56%	4%	2%	1%
Stel zonder kinderen <35 jaar	45%	47%	3%	4%	1%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	24%	47%	7%	14%	5%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	46%	40%	0%	3%	0%
Stel zonder kinderen >75 jaar	63%	30%	4%	2%	1%
Stel met kinderen	60%	33%	3%	2%	1%
Eenouder	56%	44%	0%	0%	0%
Totaal	30%	63%	4%	2%	1%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Deel midden- en hoge inkomens bezet sociale huurwoningen

We zien dat een deel van de huishoudens met een midden- nog hoog inkomen nog in een woning tot de liberalisatiegrens woont. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Het beperkte aanbod voor huishoudens met een middeninkomen kan ertoe leiden dat zij langer in een sociale huurwoning blijven wonen. Daarnaast zien we dat huishoudens er vaak met een middenhuurwoning niet veel op vooruitgaan ten opzichte van een sociale huurwoning. Dit vormt daarmee een extra reden om langer te blijven zitten in het sociale huursegment.

Tabel 8: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de regio Foodvalley

Inkomensgroep	Koop (%)	Tot aftoppings- grens (%)	Aftoppings- grens tot liberalisatiegr ens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Lage inkomens met passend toewijzen	33%	62%	3%	2%	1%

Lage inkomens zonder passend toewijzen	55%	35%	5%	4%	1%
Middeninkomens	72%	19%	3%	5%	2%
Hoge inkomens	88%	7%	1%	2%	1%
Totaal	68%	26%	2%	3%	1%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Meer dan de helft van alleenstaanden woont in huursegment

Wanneer we de doelgroepen uitsplitsen naar hun woonsituatie dan valt op dat met name alleenstaanden vaak in een huurwoning wonen. Dit komt doordat zij vaker een laag inkomen hebben. Ze hebben immers maar één inkomensbron. De beperkte huishoudensomvang van veel huishoudens met een lager inkomen betekent mogelijk wel iets voor het gewenste woningtype voor deze doelgroep. Een kleinere, en daarmee betaalbare woning, kan dan passend zijn. Dit biedt zowel mogelijkheden voor compacte betaalbare huur- als koopwoningen. Verder valt op dat alleenstaanden en stellen ouder dan 55 jaar relatief vaak in een koopwoning wonen, ondanks dat zij vaker een lager inkomen hebben. Zij profiteren daarmee van de waarde stijging die koopwoningen hebben doorgemaakt en zij zijn daarmee mogelijk ook kapitaalkrachtiger bij een verhuizing dan uit hun inkomen vermoedt kan worden.

Tabel 9: Woonsituatie naar doelgroep in de regio Foodvalley

Doelgroepen	Koop (%)	Tot aftoppingsgrens (%)	Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Alleenstaand <35 jaar	34%	48%	8%	8%	0%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	47%	42%	5%	5%	0%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	49%	43%	3%	3%	0%
Alleenstaand >75 jaar	51%	41%	3%	4%	2%
Stel zonder kinderen <35 jaar	64%	15%	5%	11%	0%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	75%	14%	3%	5%	3%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	82%	12%	2%	2%	1%
Stel zonder kinderen >75 jaar	72%	21%	2%	3%	2%
Stel met kinderen	85%	15%	0%	0%	0%
Eenouder	43%	50%	3%	0%	1%
Totaal	68%	26%	2%	3%	1%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

3. Historie: demografie en verhuizingen

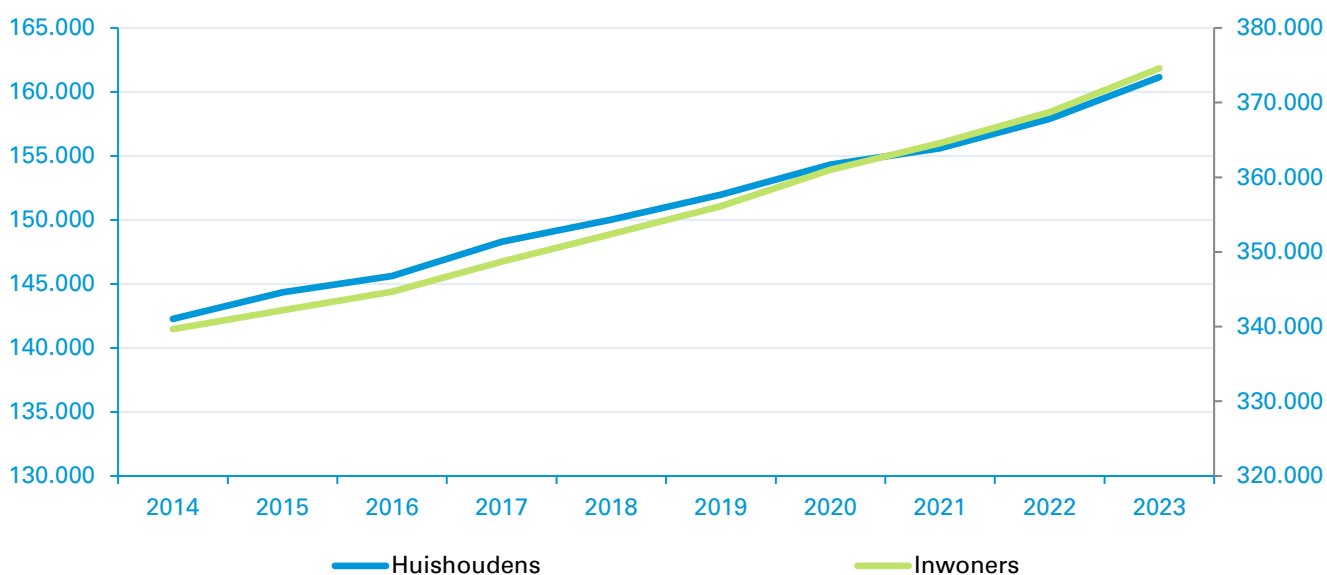
Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom op regioniveau, met uitsplitsingen naar gemeenteniveau, de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Dit vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst.

3.1 Foodvalley sterk gegroeid, onderliggend vergrijzing

Afgelopen tien jaar toename van +34.925 inwoners en +18.885 huishoudens

De afgelopen tien jaar is de bevolking van de regio Foodvalley toegenomen met zo'n 34.925 inwoners en 18.885 huishoudens. In totaal woonden er daarmee in 2023 zo'n 374.600 mensen in Foodvalley, verdeeld over 161.150 huishoudens. Ten opzichte van 2014 is dit een toename van 10% (inwoners) en 13% (huishoudens). Het aantal huishoudens nam dus procentueel meer toe dan het aantal inwoners. Dit is te verklaren door huishoudensverdunning. De gemiddelde huishoudensomvang lag in 2014 op 2,39 en daalde de afgelopen jaren naar 2,32. We verwachten dat deze trend, onder meer door vergrijzing, ook de komende jaren blijft doorzetten.

Figuur 14: Huishoudensontwikkeling (linker as) en inwonersontwikkeling (rechter as)



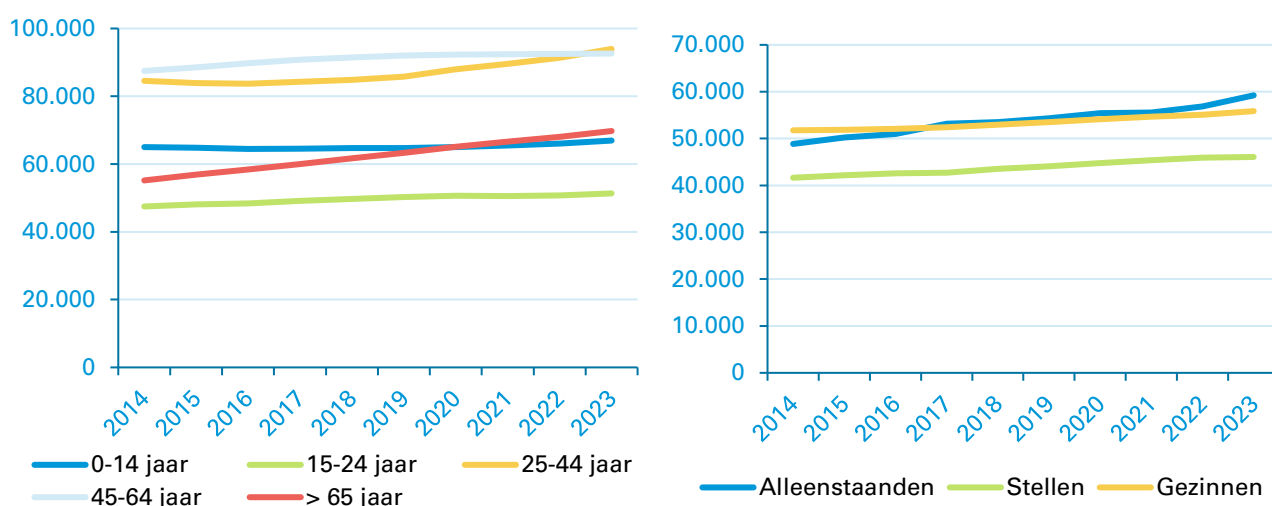
Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Vergrijzing en toename alleenstaanden belangrijkste demografische trends

De afgelopen tien jaar is het inwoners aantal binnen alle leeftijdsgroepen toegenomen. Met name het aantal inwoners van 65 jaar of ouder is toegenomen sinds 2014 (26%). Ook de jongere doelgroepen nemen toe, maar in mindere mate. Wel valt de sterke stijging van de doelgroep 25-44 jaar op sinds ongeveer 2019.

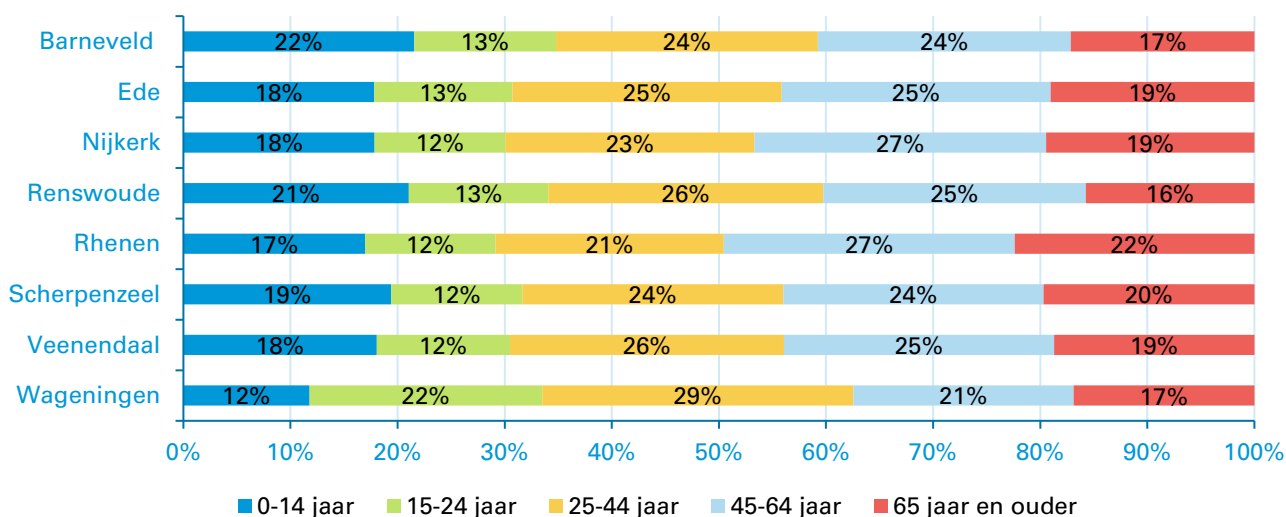
De huishoudensverdunding is terug te zien in de ontwikkeling van huishoudenssamenstellingen. Sinds 2014 is het aantal alleenstaanden met +21% toegenomen. Ook het aantal stellen nam, in mindere mate, toe (+11%). Het aantal gezinnen is het minst toegenomen met 8%. Als we kijken naar de samenstelling van de huishoudens per gemeente zien we dat het aandeel alleenstaanden, stellen en gezinnen redelijk gelijk verdeeld is. Een uitzondering hierop is de gemeente Wageningen. In deze gemeente bedraagt het aandeel alleenstaanden 62%. In onderstaande openbare CBS-cijfers zijn studenten wel meegenomen. Wanneer we deze niet zouden meerekenen is de inwoners- en huishoudenspopulatie van Wageningen meer in lijn met de overige gemeenten.

Figuur 15: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op regioniveau, periode 2014-2023



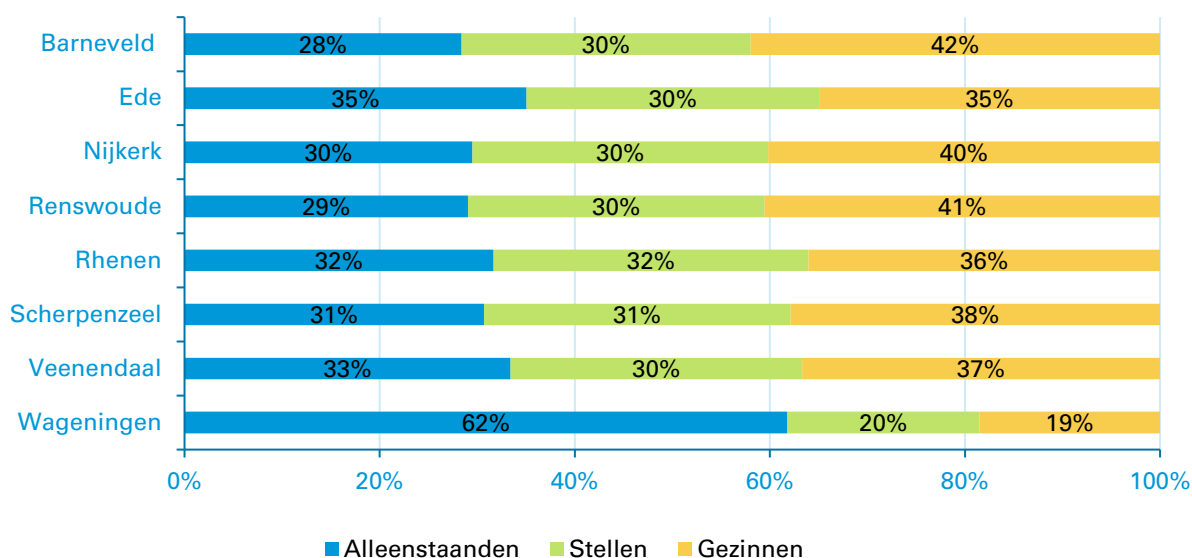
Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 16: Verdeling van inwoners naar leeftijdsklassen op gemeenteniveau, 2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 17: Verdeling van huishoudens naar samenstelling op gemeenteniveau, 2023

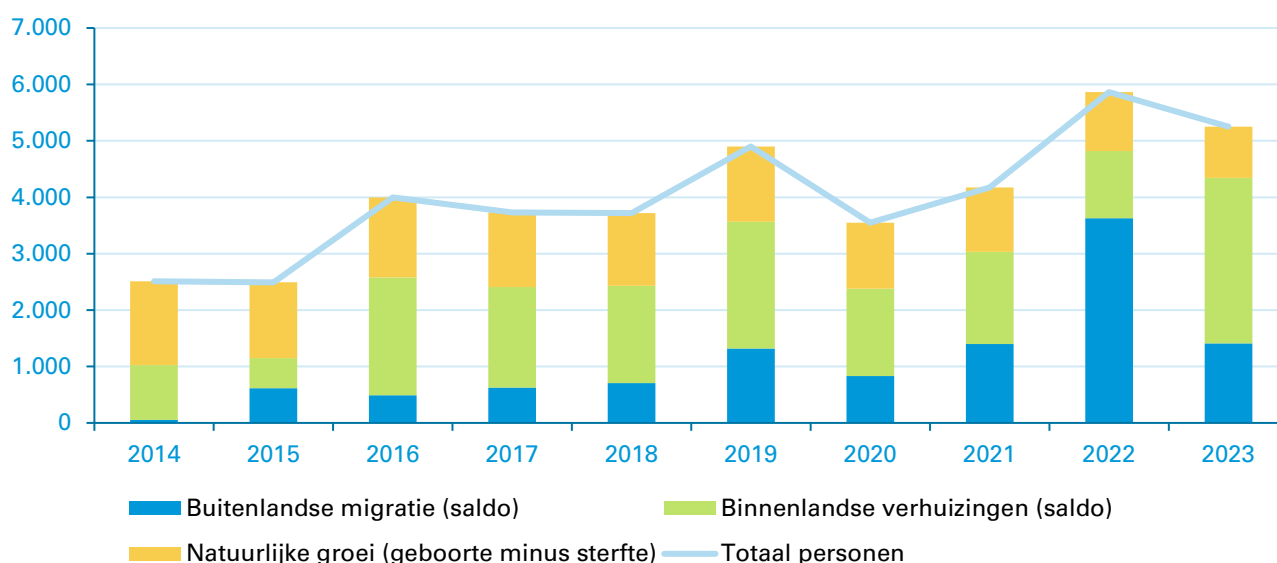


Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2024).

3.2 Bevolkingsgroei met name veroorzaakt door migratie

De afgelopen jaren is het aantal inwoners van de regio Foodvalley ieder jaar gegroeid. Gemiddeld ging het om zo'n 4.000 extra personen per jaar (circa +1% per jaar). Zowel het saldo van de binnenlandse verhuizingen, buitenlandse verhuizingen als de natuurlijke groei zijn positief. De ontwikkeling van het aantal personen door natuurlijke groei is de afgelopen tien jaar nagenoeg hetzelfde gebleven. Het aantal buitenlandse verhuizingen is toegenomen sinds 2019, met een uitschieter in 2022. Dit wordt verklaard door de instroom van Oekraïners in dat jaar.

Figuur 18: Bevolkingsontwikkeling per jaar, regio Foodvalley, periode 2014-2023



Bron: CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

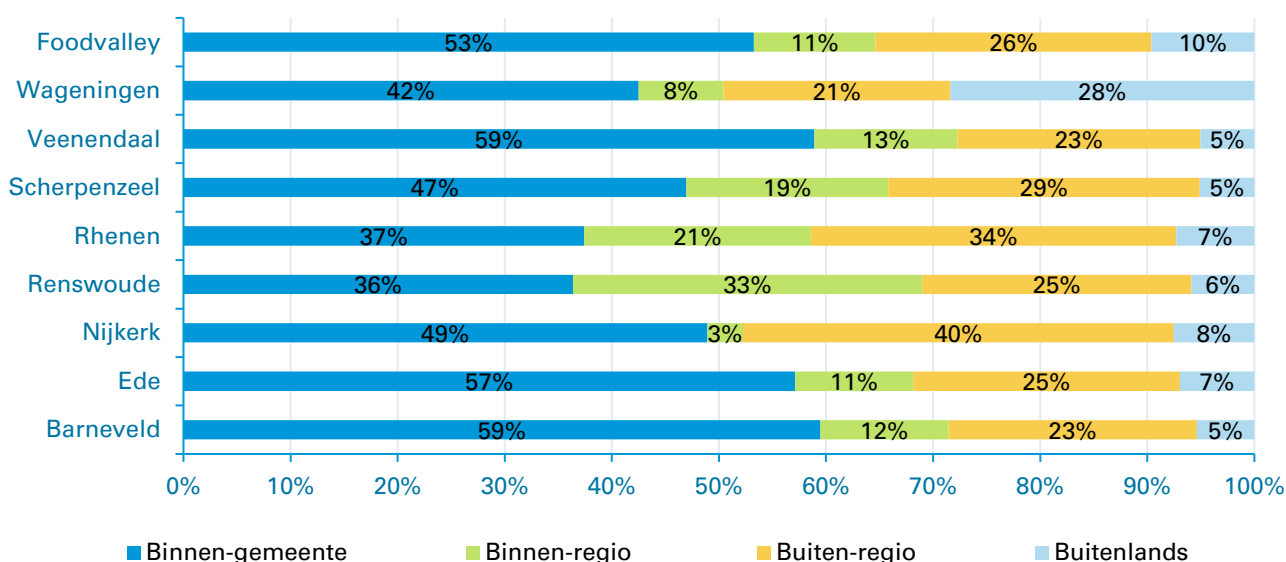
3.3 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen van en naar regio Foodvalley. Vervolgens splitsen we het totaal aantal verhuizingen op per paragraaf in buitenlandse, binnenlandse en binnen-regionale verhuizingen.

Meer dan de helft van alle verhuizingen vindt binnengemeentelijk plaats

Rekening houdend met alle verhuizingen, vindt 53% binnengemeentelijk plaats. Het hoogste aandeel binnengemeentelijke en binnen-regionale verhuizingen zien we in Barneveld, Veenendaal en Ede. Dit zijn de drie grootste gemeenten in de regio. Het laagste aandeel binnen-regionale verhuizingen bevindt zich in Wageningen. Dit komt met name door de buitenlandse instroom van personen gerelateerd aan de universiteit. We hebben studenten hiervan uitgesloten door middel van hun registratie als student. Huishoudens die op een andere wijze gelieerd zijn aan de universiteit zijn dus wel meegenomen. Verdere toelichting op de verhuisstromen volgen in de volgende paragrafen.

Figuur 19: Verdeling verhuizingen naar migratie-type, 2018-2022



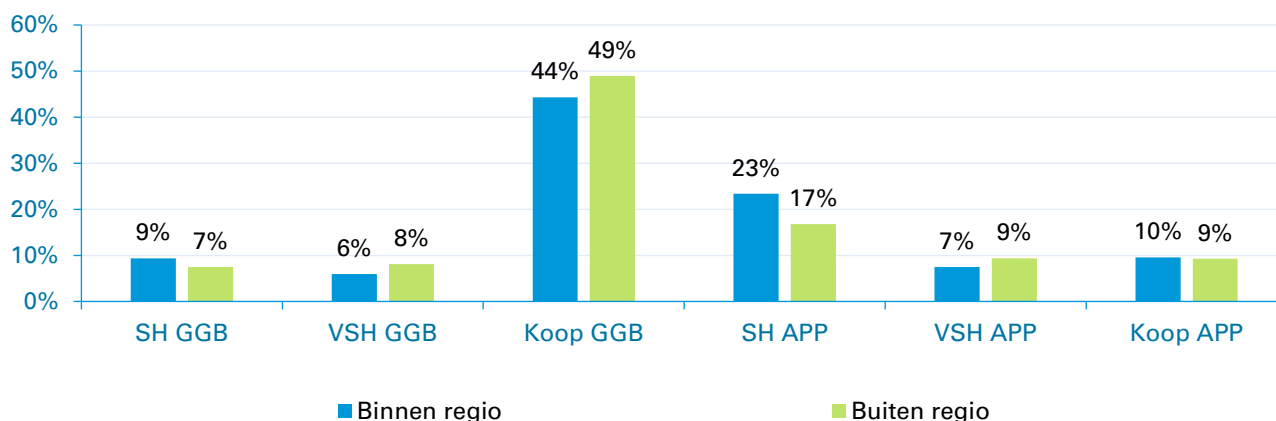
Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

Met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 75 jaar verhuizen vaker buiten-regionaal

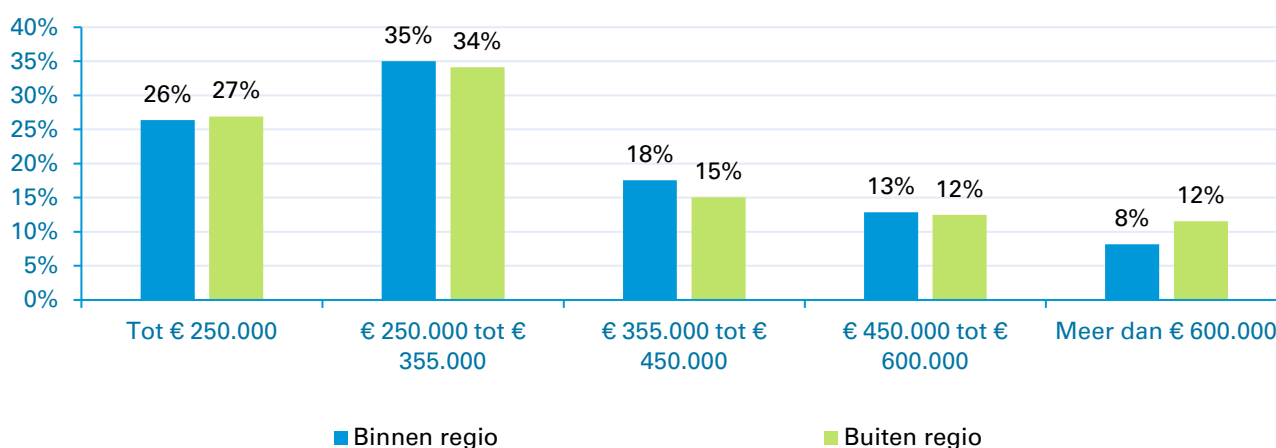
Wanneer we de binnen-regionale verhuizingen vergelijken met de buiten-regionale verhuizingen valt het op dat het grootste deel van de huidige binnenlandse verhuizingen binnen-regionaal is (76%). Met name alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 75 jaar verhuizen vaker buiten-regionaal.

Sociale huursegment en middeldure koop meer in trek bij binnen-regionale verhuizer

We zien dat bij binnen-regionale verhuizingen het aandeel dat een sociale huurwoning betreft (32%) hoger is dan bij buiten-regionale verhuizingen (24%). Daarentegen zien we juist een hoger aandeel buiten-regionale verhuizers naar het koop- en vrijesectorhuursegment. Binnen het koopsegment valt op dat binnen-regionale woningzoekenden in het verleden vaker een middeldure koopwoning hebben gekocht en buiten-regionale woningzoekenden vaker een dure koopwoning.

Figuur 20: Aandeel verhuizingen naar woningtype, 2018-2022

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

Figuur 21: Aandeel verhuizingen richting koopwoning naar woningwaardeklassen, 2018-2022

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

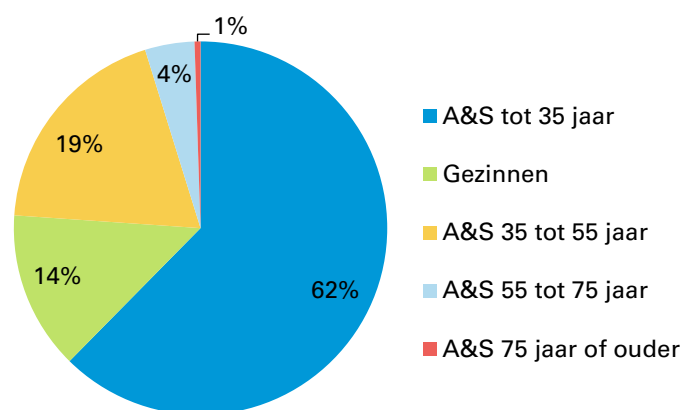
3.4 Buitenlandse verhuizingen

Regio Foodvalley trekt voornamelijk inwoners vanuit Polen en China

De regio trekt voornamelijk buitenlandse verhuizingen vanuit Polen aan. De regio Foodvalley is actief op het gebied van agrifood en is daarvoor deels afhankelijk van buitenlandse arbeidskrachten. De Poolse inwoners zullen dus voornamelijk arbeidsmigranten zijn. Ook zien we een relatief hoge instroom vanuit China. Deze instroom is voornamelijk gekoppeld aan de universiteit van Wageningen. De vestigers vanuit het buitenland zijn met name alleenstaanden en stellen (A&S) tot 35 jaar. Dit komt overeen met de kenmerken van arbeidsmigranten. Wel zien we dat deze doelgroep, wanneer ze voor langere tijd in Nederland blijft, ook gezinnen gaat vormen of zich herenigt met achterblijvers uit het herkomstland.

Tabel 10: Buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst (links) en verdeeld naar doelgroepen exclusief studenten (rechts), regio Foodvalley, periode 2018-2022

Land van herkomst	Aantal	%
Polen	825	14%
China	555	9%
Duitsland	350	6%
Italië	230	4%
Spanje	230	4%
Roemenië	220	4%
Groot-Brittannië	210	4%
Turkije	180	3%
België	155	3%
Frankrijk	155	3%
Overig*	2.765	47%
Eindtotaal	5.875	100%

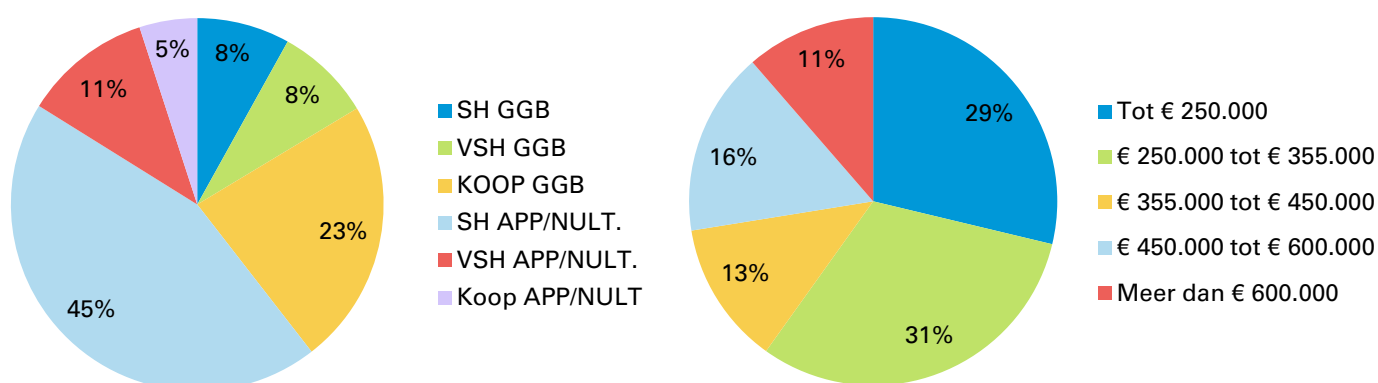


Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *De top tien is weergegeven, de rest valt onder overig.

Ruim de helft van de buitenlandse inkomende verhuizingen komt in het sociale huursegment terecht

Circa de helft van de buitenlandse inkomende verhuizingen betreft een woning in het sociale huursegment (53%). 85% hiervan betreft een appartement/nultredenwoning. Dit zijn voor een groot deel particuliere huurwoningen omdat veel arbeidsmigranten niet genoeg wachttijd voor een sociale huurwoning hebben opgebouwd. Van de 23% die terecht is gekomen in een koopwoning heeft 29% een koopwoning met een WOZ-waarde tot € 250.000 en 31% tot € 355.000. Het overige deel van 40% betreft een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan € 355.000. Dit betekent dus dat de buitenlandse woningzoekenden veelal op de woningmarkt concurreren met de huishoudens met een laag- of middeninkomen.

Figuur 22: Buitenlandse inkomende verhuizingen regio Foodvalley naar woningtype (links) en WOZ-waarde* (rechts), periode 2018-2022

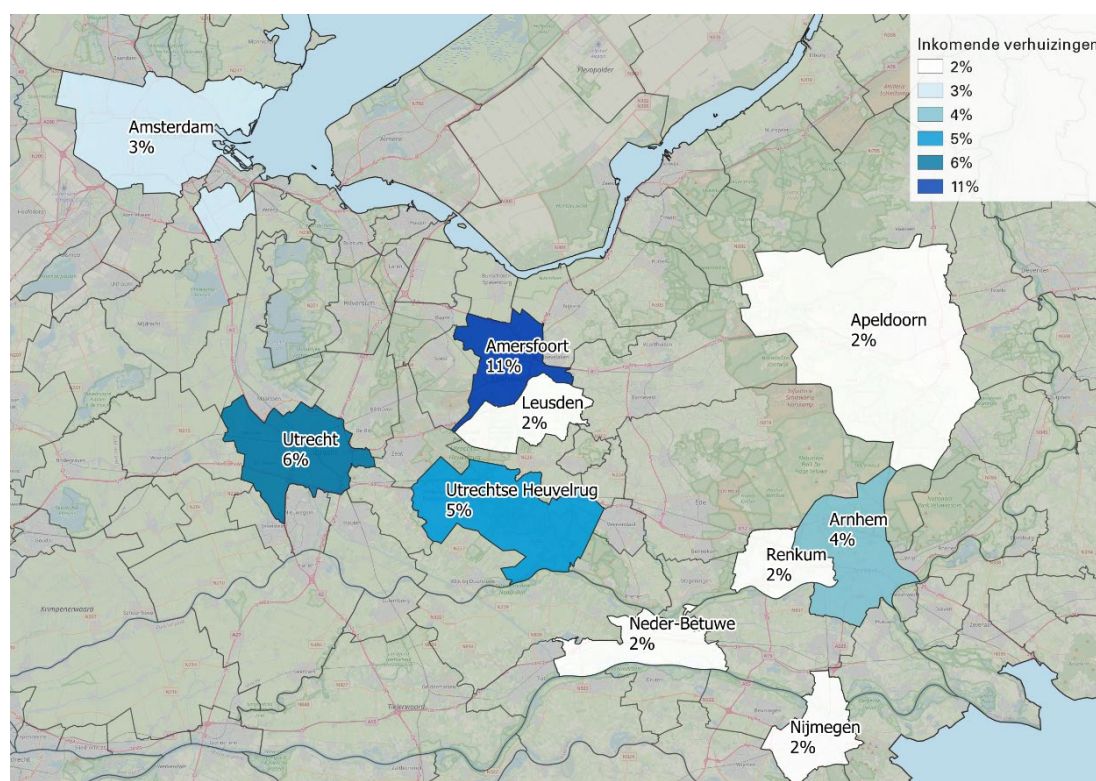


Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *WOZ-waarde van uitsluitend de koopwoningen. SH = Sociale huur, VSH = Vrije sector huur, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning, GGB = Grondgebonden.

3.5 Buiten-regionale verhuizingen

De regio Foodvalley heeft de sterkste buiten-regionale verhuisrelatie met de gemeente Amersfoort. Circa 11% van de buiten-regionale verhuizingen komt uit Amersfoort. Daaropvolgend zien we dat 6% uit Utrecht en 5% uit Utrechtse Heuvelrug komt.

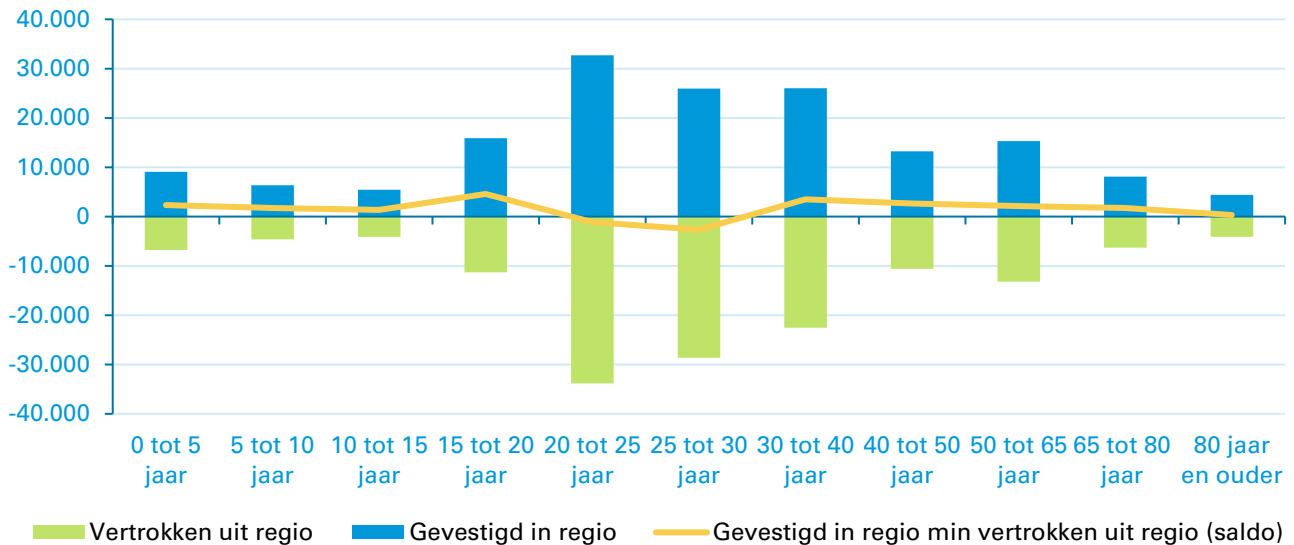
Figuur 23: Top 10 herkomstgemeenten inkomende buiten regionale verhuizingen, periode 2018-2022



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

Twintigers trekken weg, maar dertigers en veertigers komen terug

De buiten-regionale verhuisstromen worden vooral veroorzaakt door huishoudens en personen onder de 65 jaar. Vanaf 65 jaar neemt de buiten-regionale verhuigeneigdheid van huishoudens fors af. De verhuisdynamiek is juist het hoogst tussen de 20 en 40 jaar. De afgelopen jaren vond er een lichte instroom van jongeren tot 20 jaar plaats. Deze positieve verhuisstroom duidt op gezinnen die zich vestigen in de regio Foodvalley. Jongeren van deze leeftijd vestigen zich immers niet zonder ouders. Vervolgens zien we een negatief saldo van personen tussen de 20 en 30 jaar. Twintigers verhuizen dus vaker naar een gemeente buiten de regio Foodvalley. Mogelijk komt dit doordat ze elders gaan studeren of elders meer kans maken op een betaalbare woning.

Figuur 24: Migratiesaldo personen naar leeftijd in de regio Foodvalley, 2014 - 2023

Bron: CBS (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Ruim de helft van inkomende binnenlandse buiten-regionale verhuizingen heeft een hoog inkomen

Circa 56% van de instromende binnenlandse buiten-regionale verhuizingen naar Foodvalley heeft een hoog inkomen. Dit is meer dan het aandeel huishoudens met een hoog inkomen binnen de totale huishoudenspopulatie van de regio (zie kolom rechts). Dit hangt mogelijk samen met het (nieuwbouw)aanbod dat vaker door huishoudens met een hoog inkomen bewoond kan worden. Verder betekent dit dat buiten-regionale verhuizers het aandeel hoge inkomens in de regio verhogen. De doelgroep gezinnen kent het hoogste percentage hoge inkomens (61%). Bij overige doelgroepen is echter het verschil met de huidige totale huishoudenssamenstelling wel groter.

Tabel 11: Inkomende verhuizingen van buiten de regio per doelgroep op regioniveau, periode 2018 - 2022

Doelgroep		Inkomende verhuizingen	Inkomensverdeling huishoudenstotaal (2022)
A&S <35 jaar	Laag inkomen	2.050 (32%)	48%
	Midden inkomen	740 (12%)	18%
	Hoog inkomen	3.535 (56%)	34%
Gezinnen	Laag inkomen	855 (23%)	24%
	Midden inkomen	625 (16%)	12%
	Hoog inkomen	2.315 (61%)	64%
A&S 35 tot 55 jaar	Laag inkomen	835 (34%)	45%
	Midden inkomen	420 (17%)	19%
	Hoog inkomen	1.200 (49%)	36%

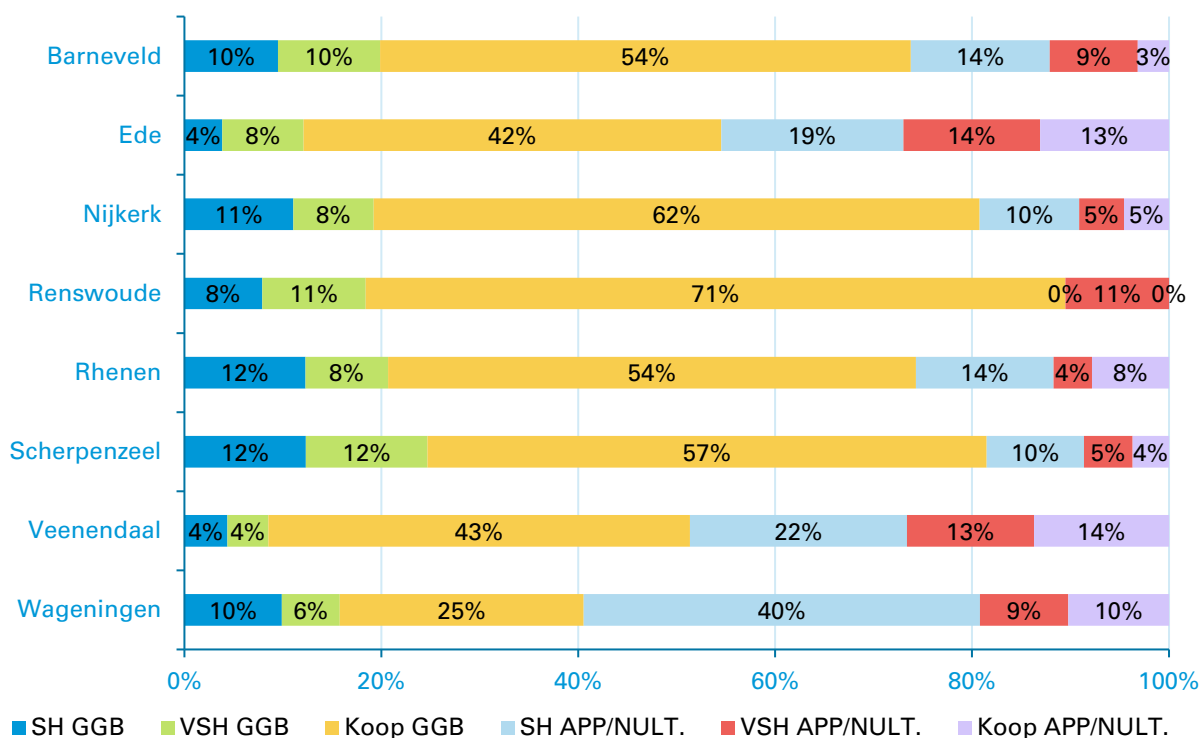
A&S 55 tot 75 jaar	Laag inkomen	875 (33%)	45%
	Midden inkomen	420 (16%)	16%
	Hoog inkomen	1.320 (50%)	39%
A&S >75 jaar	Laag inkomen	190 (45%)	73%
	Midden inkomen	105 (25%)	13%
	Hoog inkomen	130 (31%)	14%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Huishoudens verhuizen buiten-regionaal vooral naar grondgebonden koopwoningen

Met name grondgebonden koopwoningen zijn in trek bij huishoudens van buiten de regio. Dit is ook het type woning waar er de meeste van zijn in de regio. Naar Ede, Veenendaal en Wageningen zien we ook relatief veel verhuizingen richting het sociale huursegment terug (zowel corporatie- als particulier bezit).

Figuur 25: Inkomende buiten-regionale verhuizingen naar woningtype per gemeente, 2018 – 2022



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). SH = Sociale huur, VSH = Vrije sector huur, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning, GGB = Grondgebonden.

Tabel 12: Buiten-regionale verhuizingen regio Foodvalley naar type woning voor verhuizing (links) en na verhuizing (boven), 2018 - 2022

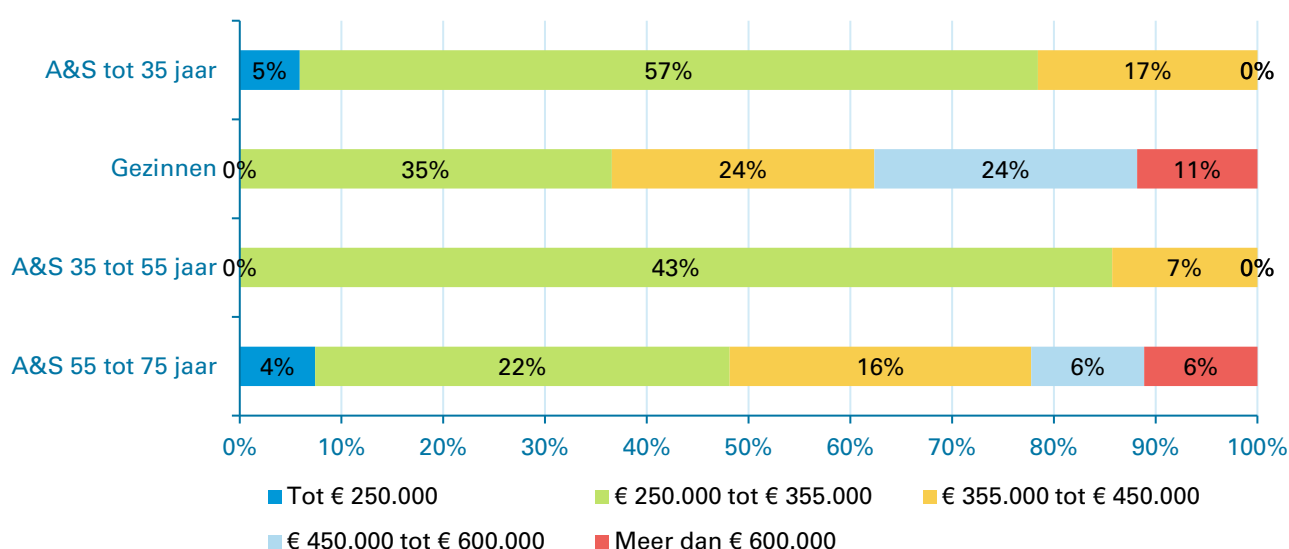
	Corporatie -huur GGB	Particuliere huur GGB	Koop GGB	Corporatiehuur APP/NULT.	Particuliere huur APP/NULT.	Koop APP/NULT.
Corporatiehuur GGB	26%	13%	43%	10%	6%	1%
Particuliere huur GGB	10%	21%	54%	6%	7%	2%
Koop GGB	4%	11%	70%	3%	6%	5%
Corporatiehuur APP/NULT.	8%	4%	15%	37%	29%	7%
Particuliere huur APP/NULT.	2%	8%	25%	16%	37%	11%
Koop APP/NULT.	1%	3%	26%	12%	27%	30%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Duidelijke verschillen in nieuwbouwsegment waarin doelgroepen woning zoeken

We zien dat alleenstaanden en stellen tot 55 jaar vaak een nieuwbouwkooptwoning hebben gekocht tot € 355.000. Gezinnen en alleenstaanden tussen de 55 en 75 jaar kunnen zich vaak duurdere woningen veroorloven. Onderstaande prijzen zijn betaald in de gehele periode 2018-2022. Deze woningen bevinden zich nu dus wel in duurdere segmenten.

Figuur 26: Verhuizingen doelgroepen* naar WOZ-waarde nieuwbouwwoning regio Foodvalley, periode 2018 - 2022**



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Het aantal verhuizingen van de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder naar een nieuwbouw-kooptwoning zijn er minder dan 10, waardoor deze niet getoond mogen worden. **Een woning met het bouwjaar 2018 of hoger wordt beschouwd als nieuwbouwwoning.

3.6 Binnen regionale verhuizingen

De binnen-regionale verhuizingen bestaan uit verhuizingen binnen de regio Foodvalley. Dit kunnen dus zowel binnengemeentelijke verhuizingen zijn als verhuizingen tussen gemeenten in de regio Foodvalley.

Gemeente Ede in trek bij overige gemeenten regio Foodvalley

De inwoners van de verschillende gemeenten in de regio Foodvalley zijn over het algemeen gehecht aan de eigen gemeente. Inwoners uit Barneveld, Ede, Nijkerk, Veenendaal en Wageningen verhuizen voor meer dan 80% binnen de eigen gemeente ten opzichte van de andere gemeenten binnen de regio.

Renswoude kent met 56% een relatief laag percentage dat binnen de eigen gemeente verhuist. Dit zal grotendeels te maken hebben met de kleine omvang van de gemeente, waardoor het aanbod kleiner is dan in de overige gemeenten. De gemeente die voornamelijk in trek is bij inwoners uit andere gemeenten is Ede. Ede is de grootste gemeente in de regio en kent dan ook het grootste woningaanbod.

Tabel 13: Interne verhuizingen regio Foodvalley naar gemeente van herkomst (links) en vestiging (boven), 2018 - 2022

	Barne- veld	Ede	Nijkerk	Rens- woude	Rhenen	Scherpen- zeel	Veenen- daal	Wage- ningen
Barneveld	84%	10%	2%	1%	0%	1%	2%	0%
Ede	4%	84%	0%	1%	1%	1%	5%	4%
Nijkerk	7%	2%	90%	0%	0%	0%	1%	0%
Renswoude	4%	15%	0%	56%	0%	10%	12%	0%
Rhenen	1%	8%	0%	1%	63%	1%	21%	4%
Scherpenzeel	5%	8%	0%	6%	0%	74%	6%	0%
Veenendaal	1%	8%	0%	1%	4%	1%	84%	1%
Wageningen	0%	14%	0%	0%	2%	0%	2%	81%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Intern relatief veel verhuizingen van alleenstaanden & stellen tot 35 jaar en gezinnen

We zien dat er binnen-regionaal voornamelijk alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen binnen-regionaal verhuizen. Dit zijn de doelgroepen die vaak ook het meest verhuisc geneigd zijn. Het percentage gezinnen en alleenstaanden en stellen onder de 35 jaar is bij de meeste gemeenten vergelijkbaar. Een uitzondering hierop is Wageningen. 53% van de binnen-regionale verhuizingen naar Wageningen zijn alleenstaanden en stellen onder de 35 jaar. In Nijkerk zien we dat juist relatief veel gezinnen zich hier vestigen vanuit de regio.

Als we kijken naar inkomensgroepen zien we dat elke gemeente meer dan de helft aan hoge inkomens trekt vanuit binnen-regionale verhuizingen. Wageningen is ook hier de uitzondering.

Tabel 14: Binnen-regionale verhuizingen naar doelgroepen, 2018 – 2022

	Barne- veld	Ede	Nijkerk	Rens- woude	Rhenen	Scherpen- zeel	Veenen- daal	Wage- ningen
A&S <35 jaar	35%	39%	29%	35%	28%	35%	35%	53%

Gezinnen	36%	31%	39%	35%	36%	33%	35%	23%
A&S 35 tot 55 jaar	10%	13%	12%	11%	14%	12%	13%	13%
A&S 55 tot 75 jaar	13%	13%	14%	15%	15%	14%	14%	9%
A&S >75 jaar	6%	4%	5%	5%	7%	7%	4%	3%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 15: Binnen-regionale verhuizingen per inkomensgroep, 2018 – 2022

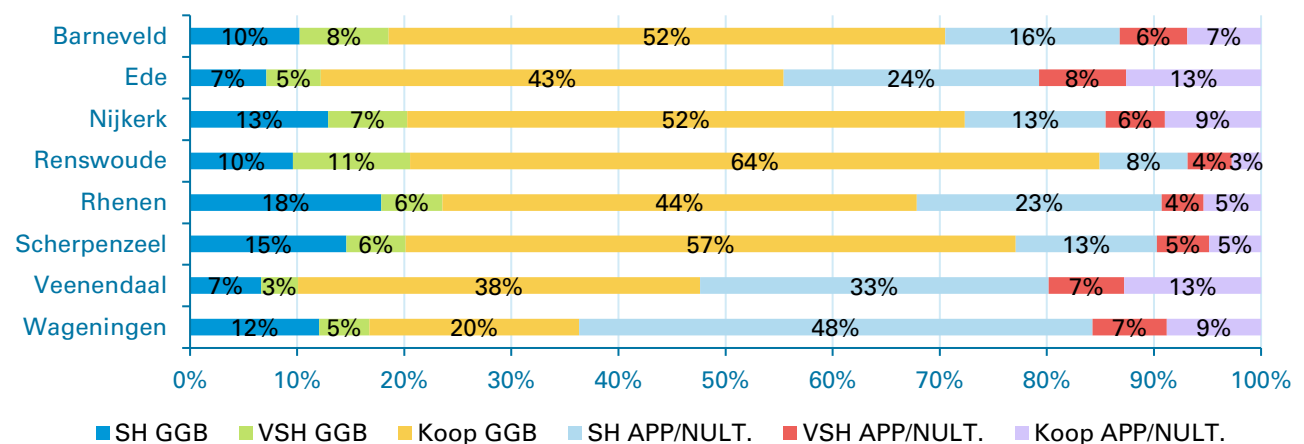
	Barne- veld	Ede	Nijkerk	Rens- woude	Rhenen	Scherpen- zeel	Veenen- daal	Wage- ningen
Laag inkomen	28%	33%	30%	26%	33%	27%	31%	50%
Midden inkomen	15%	15%	14%	16%	16%	15%	15%	13%
Hoog inkomen	57%	51%	57%	59%	51%	58%	53%	37%

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

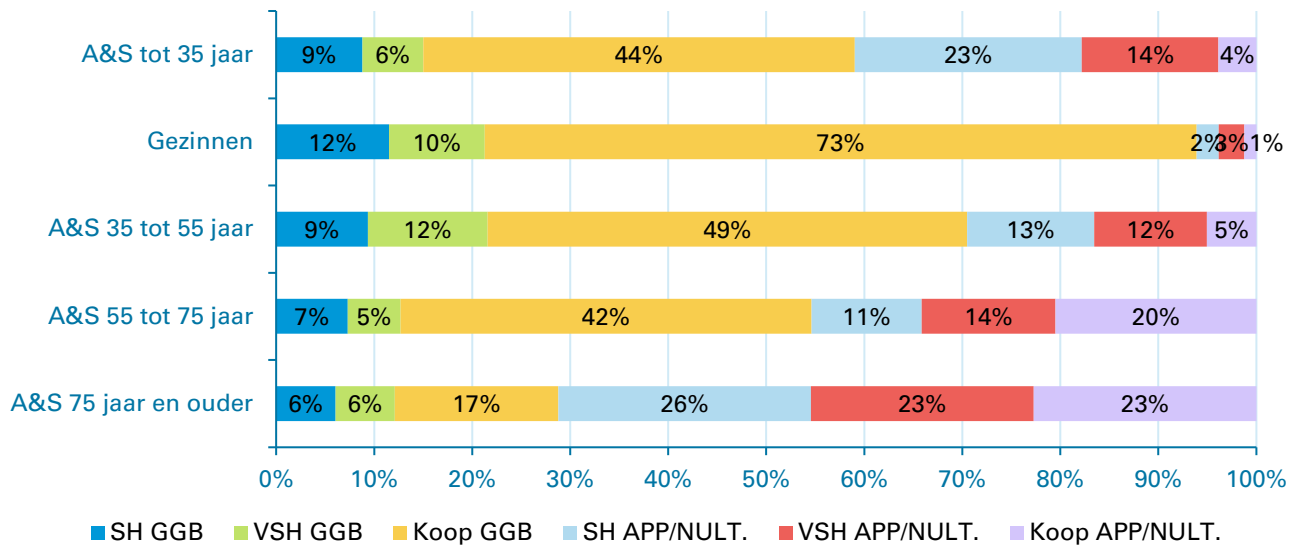
Intern vaker verhuizing richting een sociale huurwoning

De interne verhuizingen (van huishoudens die al in de regio Foodvalley woonden) vinden plaats richting vergelijkbare woningen als overige inkomende verhuizingen (van huishoudens die van buiten de regio komen). Dit is logisch omdat dit ook zeer afhankelijk is van het woningaanbod dat vrijkomt. Wel zien we enkele nuanceverschillen. Zo is het aandeel interne verhuizingen naar een sociale huurwoning hoger.

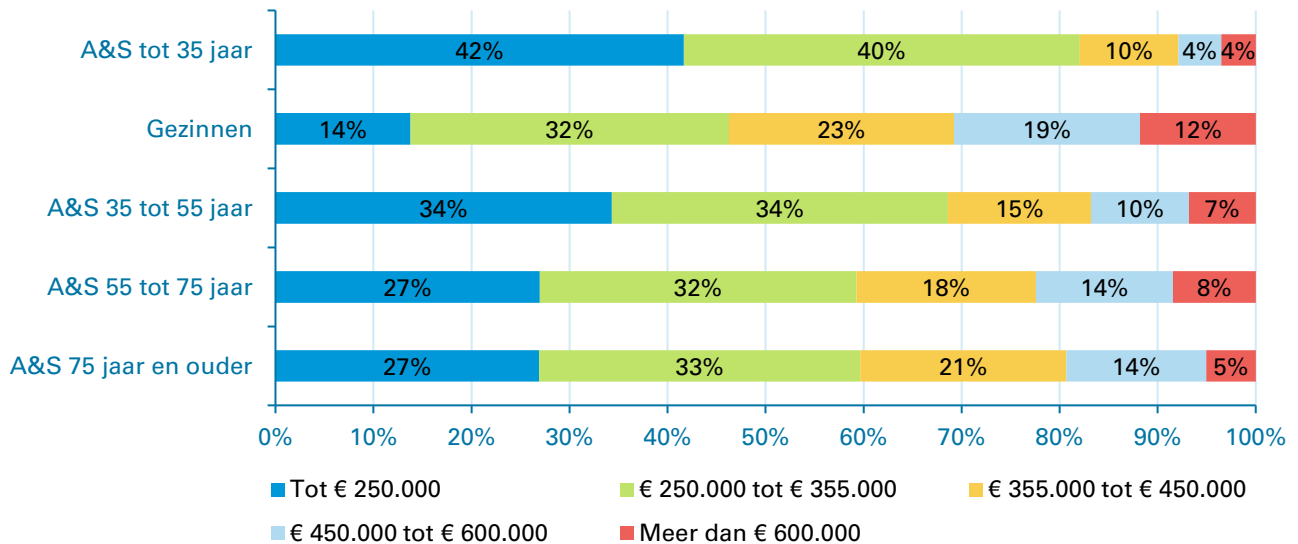
Figuur 27: Binnen-regionale verhuizingen naar woningtype, 2018 – 2022



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). SH = Sociale huur, VSH = Vrije sector huur, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning, GGB = Grondgebonden.

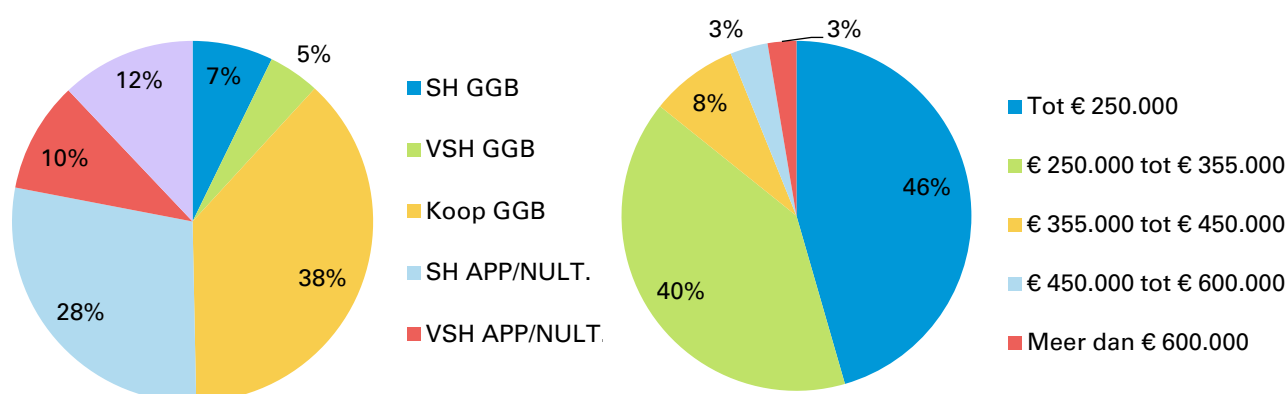
Figuur 28: Binnen-regionale verhuizingen doelgroepen naar woningtype, 2018 - 2022

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). SH = Sociale huur, VSH = Vrije sector huur, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning, GGB = Grondgebonden.

Figuur 29: Binnen-regionale verhuizingen doelgroepen naar prijssegmenten koopwoningen, periode 2018 – 2022

Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024)

Figuur 30: Binnen-regionale verhuizingen van starters naar woningtype (links) en prijssegmenten van koopwoningen (rechts), 2018-2022



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). SH = Sociale huur, VSH = Vrije sector huur, APP/NULT. = Appartement/Nultredenwoning, GGB = Grondgebonden.

4. Toekomstige huishoudensontwikkeling

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Foodvalley vormt de verwachte huishoudensontwikkeling het uitgangspunt. Voor dit onderzoek brengen we deze in beeld voor de periode 2025 tot 2040, aansluitend op de periode waarnaar u met de Woondeal wilt doorkijken. In het hierna volgende hoofdstuk lichten we de periode 2025 t/m 2035 uit, maar ook de periode 2025 t/m 2030 en 2025 tot 2040 lichten we in bijlage B en C uit.

De huishoudensontwikkeling in de regio Foodvalley is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name migratie is ook sterk afhankelijk van beleidskeuzes die omtrent nieuwbouw gemaakt worden. Op dit moment zijn er met de **Woondeal** (tot en met 2030) en de **verstedelijkingsstrategie** (tot 2040) al twee beleidsstukken waarin afspraken gemaakt zijn over de kwantitatieve nieuwbouwopgave. Deze vormen allereerst het uitgangspunt voor de regionale huishoudensontwikkeling. Hiernaast brengen we echter ook de aanvullende woningbehoefte in beeld die door de huidige sterke woningdruk ontstaat en waar ook de regio Foodvalley invulling aan kan geven.

We maken vanwege bovenstaande afspraken en ontwikkelingen onderscheid in drie scenario's in dit woningbehoefteonderzoek:

- **Landelijke methodiek:** de basismethodiek die landelijk wordt gehanteerd om de woningbouwopgave te berekenen bestaat uit een combinatie van de meest recente huishoudensprognose van het ABF (Primos2023) en het inlopen van het huidige woningtekort tot 2%. Deze gebruiken we daarom ook als basisscenario in dit onderzoek.
- **Verstedelijkingsstrategie:** eerder zijn in de regio Foodvalley afspraken op regioniveau gemaakt over nieuwbouw via de verstedelijkingsstrategie. De hierin genoemde netto uitbreidingsaantallen vormen de basis voor een tweede scenario. Deze uitbreidingsaantallen liggen door recente migratie-instroom lager dan het basisscenario.
- **Wens provincie:** de provincie heeft recent met een memo de regio's gevraagd om na te denken over de toevoeging van extra nieuwbouwwoningen bovenop de prognoses. Dit om met name invulling te kunnen geven aan extra migratie vanuit de Randstad die vanuit meerdere maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk is. Deze nieuwbouwopgave ligt daarmee dus hoger dan in het basisscenario.

4.1 Primos2023 en inlopen woningtekort: +29.180 huishoudens in periode 2025 t/m 2035

We beredeneren de verwachte huishoudensgroei in eerste instantie vanuit de Primos2023-huishoudensprognose. Hierin heeft ABF de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) geschat. Deze prognose vormt een doorrekening van migratiestromen en natuurlijke ontwikkelingen uit het verleden en neemt deze als basis voor toekomstverwachtingen. Deze prognose vormt ook de basis voor de landelijke gestelde woningbouwopgave tot en met 2030.

Primos2023: in periode 2025 tot en met 2035 +23.555 huishoudens

In de periode 2025 tot en met 2035 groeit het aantal huishoudens in de regio Foodvalley volgens de Primos2023-prognose met +23.555 huishoudens (exclusief studenten en extramuralisering ouderenzorg). De grootste groei wordt verwacht in de doelgroep alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar (+10.275 huishoudens). Het aantal jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt naar verwachting juist licht af (-1.355 huishoudens).

Tabel 16: Verwachte huishoudensontwikkeling* regio Foodvalley naar doelgroepen, Primos2023

Doelgroepen	2025**	'25 t/m '35	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	21.895	-1.355	-6%
Gezinnen	56.515	+7.250	+13%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	17.010	+3.595	+21%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	40.085	+3.770	+9%
Alleenstaanden en stellen >75 jaar	22.815	+10.275	+45%
Overig	645	+20	+3%
Totaal	158.965	+23.555	+15%

Bron: Primos2023. Bewerking Stec Groep (2024). *Exclusief studenten en extramuralisering ouderenzorg. **Verwacht standcijfer op basis van Primos2023.

We splitsen de huishoudensgroei ook uit naar de gemeenten in de regio. Hieruit blijkt dat het grootste deel van de groei landt in de gemeente Veenendaal (+5.895 huishoudens). Dit is opvallend aangezien Veenendaal niet de grootste gemeente is in de regio. Dat is namelijk Ede (+5.820 huishoudens).

Procentueel

wordt de sterkste groei in Renswoude verwacht (+26%). Deze groei is juist relatief laag in Rhenen (+6%).

Tabel 17: Verwachte huishoudensontwikkeling per gemeente*, conform Primos2023

Gemeente	2025	'25 t/m '35	%
Barneveld	24.140	+4.325	+18%
Ede	51.930	+5.820	+11%
Nijkerk	19.115	+2.835	+15%
Renswoude	2.290	+605	+26%
Rhenen	8.600	+535	+6%
Scherpenzeel	4.295	+520	+12%
Veenendaal	29.885	+5.895	+20%
Wageningen⁶	18.710	+3.025	+16%
Foodvalley	158.965	+23.555	+15%

Bron: Primos2023. Bewerking Stec Groep (2024).

⁶ De verwachte huishoudensontwikkeling van de gemeente Wageningen wordt sterk beïnvloed door de instroom van studenten. In dit onderzoek is een correctie hierop toegepast en tonen we dus enkel de verwachte huishoudensontwikkeling van reguliere huishoudens.

Woningtekort in Foodvalley bedraagt momenteel 6%

We zien dat startende huishoudens het de afgelopen jaren moeilijk hebben gehad om de woningmarkt te betreden als gevolg van een verminderde beschikbaarheid van betaalbare woningen. De grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod is mede de oorzaak geweest van de sterk gestegen woningprijzen in de afgelopen paar jaar. Het ABF berekent per regio in Nederland het 'statisch woningtekort'. Hierbij confronteren zij het huidige woningaanbod (leegstand) met de huidige vraag. Deze woningvraag is gebaseerd op het aantal huishoudens dat een woning zoekt. Dit zijn huishoudens ouder dan 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. De gemeenten in de regio Foodvalley behoren tot de ABF-woningmarktregio's Ede en Amersfoort (enkel Nijkerk). We zien dat hierdoor in de gemeenten in de regio Foodvalley het woningtekort op dit moment circa 6% bedraagt.

Inlopen woningtekort: +5.625 huishoudens in periode 2025 tot en met 2035

Een belangrijk onderdeel van de totale woningbouwopgave in Nederland is het inlopen van het woningtekort. Landelijk wordt gestreefd naar het inlopen hiervan tot circa 2%. Een dergelijk aandeel zou namelijk een gezond tekort zijn tussen vraag en aanbod. Om dit in de regio Foodvalley te kunnen bewerkstelligen zijn in totaal 6.250 woningen nodig voor deze doelgroep. Ervan uitgaande dat een deel ook in 2024 al gerealiseerd wordt, komt dit neer op een extra huishoudensgroei van +5.625 huishoudens in de periode 2025 tot en met 2035. Deze groei landt voor een groot deel bij jonge huishoudens. We schatten in dat 80% van hen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn en 20% alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar. We houden er daarbij wel rekening mee dat een deel van deze huishoudens doorstroomt naar een oudere doelgroep of een gezin gaat vormen. Hierdoor landt ook een deel van de extra huishoudensgroei bij de doelgroep gezinnen. Al met al zal de huishoudensgroei van jonge huishoudens sterk toenemen wanneer de gemeente zich inzet om in deze opgave te voorzien. Hiervoor dienen dan wel de juiste woningen aan de voorraad toegevoegd te worden. In het volgende hoofdstuk komen we hier op terug.

Tabel 18: Extra behoefte op basis van het inlopen van het woningtekort

Doelgroepen	'25 t/m '35	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	+2.175	+10%
Gezinnen	+2.170	+4%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	+1.160	+7%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	+110	0%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	0	0%
Overig	0	0%
Totaal	+5.625	+4%

Bron: Primos2023. ABF (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

We gaan er in dit onderzoek vanuit dat de opgave van het inlopen van het woningtekort naar rato (op basis van de huidige woningvoorraad) over de gemeenten wordt verdeeld. Vandaar dat de groeipercentages in elke gemeente hetzelfde zijn. In werkelijkheid kan dit hiervan afwijken. Niet elke gemeente heeft evenveel mogelijkheden om via nieuwbouw het woningtekort inlopen. Dit vereist verdere afspraken in de regio.

4.2 Vasthouden aan verstedelijkingsstrategie: +24.830 huishoudens in periode 2025 t/m 2035

Vasthouden aan verstedelijkingsstrategie betekent lagere woningbouwambitie na 2030

Op dit moment geldt tot en met 2030 een sterke woningbouwopgave door de afspraken die in de huidige Woondeal zijn gemaakt. Deze geldt dus niet voor de periode na 2030. Daarvoor is in 2020 al de verstedelijkingsstrategie opgesteld. Het streven daarmee was om de woningvoorraad tot 2040 netto uit te breiden met +40.000 woningen in de gehele regio. Een groot deel hiervan kan al, indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden, in de eerste periode tot en met 2030 gerealiseerd worden. Dit betekent dat de woningbouwopgave voor de periode na 2030 op dit moment in reeds gemaakte afspraken nog relatief laag ligt. We gebruiken hierbij de nieuwbouw die reeds gerealiseerd is in de periode 2020-2024 en de verwachte nieuwbouw volgens het basisscenario uit Primos2023 en het inlopen van het woningtekort. We verdelen vervolgens de resterende nieuwbouwambities over de periode 2031 tot 2040. Daarbij houden we een naar rato verdeling aan over de gemeenten. Op dit moment is er echter enkel een regionale woningbouwafspraken en geen uitsplitsing naar gemeenten. Die cijfers zijn daarmee dus indicatief. Hieruit volgt dat de totale woningbouwopgave in de periode 2031 tot en met 2035 4.350 huishoudens lager uitvalt dan als we Primos2023 plus het inlopen van het woningtekort doorrekenen.

Met name minder jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen

Wanneer er minder woningen worden gebouwd na 2030 dan heeft dit met name gevolgen voor het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen. Minder nieuwbouw resulteert namelijk in minder inkomende migratie en het zijn met name deze doelgroepen die deze verhuisbewegingen maken.

Tabel 19: Negatief verschil in behoefte op basis van verstedelijkingsstrategie t.o.v. Primos2023 + inlopen woningtekort naar doelgroepen

Doelgroepen	'25 t/m '35	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	-1.335	-6%
Gezinnen	-1.430	-3%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	-660	-4%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	-735	-2%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	-185	-1%
Overig	0	0%
Totaal	-4.350	-3%

Bron: Primos (2023). Verstedelijkingsstrategie Foodvalley (2020). Bewerking Stec Groep (2024).

4.3 Aanvullende wens provincie: +34.180 huishoudens in periode 2025 t/m 2035

Een ander scenario waar juist de provincie Gelderland op stuur is het verhogen van de woningbouwopgave ten opzichte van Primos2023 en het inlopen van het woningtekort. De provincie heeft hiervoor drie redenen:

- Vanuit 'water en bodem sturend' wil de rijksoverheid meer in het oosten van het land gaan bouwen, waaronder in Gelderland.
- Er is sprake van grote overdruk op de woningmarkt in de Randstad. Mensen vinden daar geen huis en gaan onvermijdelijk op zoek naar een woning elders in Nederland. Gelderland ligt hiervoor op een gunstige locatie.

De provincie wil voorkomen dat al te vaak over een verhoging van de woningbouwopgave in gesprek moet worden gegaan. Liever stellen zij afspraken naar *beneden* bij. Een dergelijke aanpak past ook bij de hoge en groeiende woningnood in de provincie.

We beredeneren in dit onderzoek niet of de regio Foodvalley moet inzetten op dit scenario, maar we brengen wel in beeld welke woningbouw past bij deze wens vanuit de provincie en de ontwikkelingen die met deze nieuwbouw in gang gezet worden (meer instroom uit de Randstad).

Aanvullende wens provincie verdeeld over huishoudentypen en gemeenten op basis van migratie

We laten de aanvullende wens van de provincie in dit scenario landen in de periode na 2030 met een gelijke verdeling van de aantallen over deze periode. Hiermee zorgen we ervoor dat eraan de huidige Woondeal-afspraken niet gesleuteld hoeft te worden. De verdeling naar huishoudentypen maken we op basis van de gerealiseerde verhuisbewegingen in de afgelopen jaren richting de regio Foodvalley aan de hand van CBS Microdata. We kijken daarbij specifiek naar de huishoudentypen die van buiten de regio naar Foodvalley zijn verhuist. Ook de onderverdeling naar gemeenten maken we op basis van deze verhuisbewegingen. Gemeenten met een grotere buiten-regionale aantrekkingskracht kennen daardoor dus ook een groter aandeel van de bijkomende behoefte. Hiermee sluiten we aan op de redenen die de provincie voor dit scenario schetst.

Met name meer alleenstaande en stellen tot 35 jaar en gezinnen door migratie

Onderverdeeld naar huishoudentypen zien we dat met name het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen extra toenemen tot en met 2035 door dit scenario. Dit komt doordat dit de doelgroepen zijn die vaker van buiten de regio naar Foodvalley verhuizen.

Tabel 20: Extra behoefte op basis van aanvullende wens provincie t.o.v. Primos2023 + inlopen woningtekort naar doelgroepen

Doelgroepen	'25 t/m '35	%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	+1.625	+7%
Gezinnen	+1.640	+3%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	+740	+4%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	+820	+2%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	+190	+1%
Overig	0	0%
Totaal	+5.000	+3%

Bron: Primos2023. Memo provincie Gelderland (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Procentuele ontwikkeling gemeenten vrij vergelijkbaar, Nijkerk en Rhenen relatief hoog

Wanneer we onderscheid maken naar de gemeenten in de regio Foodvalley dan valt op dat de gemeenten procentueel gezien een vrij vergelijkbare aanvullende huishoudensgroei kennen in dit scenario. De gemeenten Rhenen en Nijkerk kennen wel een relatief grote groei (+4%). Dat komt door hun positie ten opzichte van gemeenten buiten de regio. In welke gemeente de extra groei uiteindelijk landt is echter ook afhankelijk van verdere regionale afspraken en afspraken met de provincie over strategische nieuwbouwlocaties.

Tabel 21: Extra behoefte op basis van aanvullende wens provincie t.o.v. Primos2023 + inlopen woningtekort naar gemeenten

Gemeenten	'25 t/m '35	%
Barneveld	+635	+3%
Ede	+1.640	+3%
Nijkerk	+780	+4%
Renswoude	+70	+3%
Rhenen	+315	+4%
Scherpenzeel	+145	+3%
Veenendaal	+810	+3%
Wageningen	+615	+3%
Foodvalley	+5.000	+3%

Bron: Primos2023. Memo provincie Gelderland (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

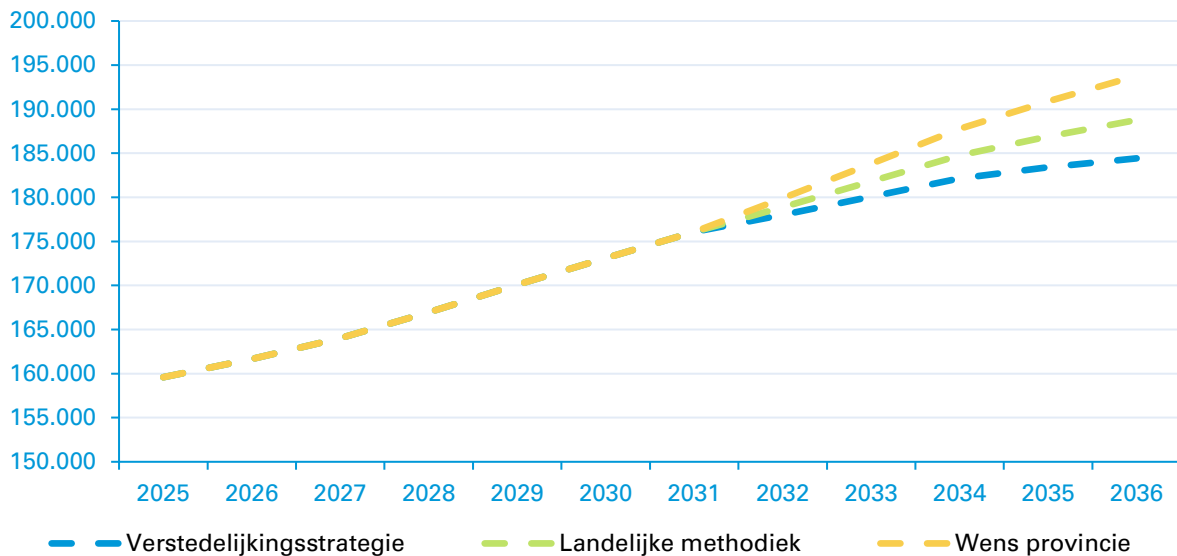
4.4 Vergelijking scenario's: met name sturing in jonge doelgroepen mogelijk

We maken tenslotte een vergelijking tussen de drie scenario's die we hiervoor hebben geschetst. Dit zijn:

- Vasthouden aan verstedelijkingsstrategie: netto 40.000 huishoudens in periode 2020 tot 2040 met verhoogde nieuwbouw tot en met 2030 op basis van Woondeal-afspraken.
- Landelijke methodiek gebruiken: landelijk wordt gewerkt met de combinatie van Primos-huishoudensprognose en het inlopen van het woningtekort.
- Voldoen aan aanvullende wens provincie: Nog eens 5.000 extra woningen bovenop de huishoudensprognose en inlopen woningtekort in periode 2025 tot en met 2035.

Verschillen ontstaan in periode na 2030

Hieronder tonen we de verwachte kwantitatieve huishoudensontwikkeling in de periode 2025 tot en met 2035. We houden hierin rekening met reeds gemaakte afspraken. Dit zorgt ervoor dat de verschillen ontstaan na het verlopen van de huidige Woondeal-periode tot en met 2030.

Figuur 31: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van drie scenario's

Bron: Stec Groep (2024).

Sturing met woningbouw resulteert met name in verschillende omvang jongere doelgroepen

We vergelijken vervolgens de uitkomsten van de scenario's naar doelgroepen met elkaar. We zien dat met name het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en het aantal gezinnen sterk van elkaar verschilt in de verschillende scenario's. Zo leidt de verstedelijkingsstrategie tot een afname van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, maar verwachten we bij een woningbouw volgens de wens van de provincie juist nog een sterke toename van deze doelgroep. Ook het aantal gezinnen verschilt sterk tussen de scenario's.

Tabel 22: Vergelijking verwachte huishoudensontwikkeling 2025 t/m 2035 in scenario's naar doelgroepen

Doelgroepen	Verstedelijkingsstrategie	Primos2023 + inlopen woningtekort	Aanvullende wens provincie
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	-510	+820	+2.445
Gezinnen	+7.995	+9.420	+11.065
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	+4.090	+4.755	+5.495
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	+3.145	+3.880	+4.695
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	+10.090	+10.275	+10.465
Overig	+20	+20	+20
Totaal	+24.830	+29.180	+34.180

Bron: Stec Groep (2024).

Uiteenlopende bandbreedte terug te zien in elke gemeente

De verwachte huishoudensontwikkeling is ook uit te splitsen naar de verschillende gemeenten in de regio Foodvalley. We zien dat dit zorgt voor een sterk uiteenlopende bandbreedte. De mate van huishoudensgroei is daarmee sterk afhankelijk van het scenario waarop in nieuwbouw gestuurd wordt per gemeente.

Tabel 23: Extra behoefte op basis van aanvullende wens provincie t.o.v. Primos2023 + inlopen woningtekort naar gemeenten in periode 2025 t/m 2035

Gemeenten	Verstedelijkings- strategie naar rato*	Primos2023	Primos2023 + inlopen woningtekort	Aanvullende wens provincie
Barneveld	<i>+4.680</i>	+4.325	+5.235	+5.870
Ede	<i>+6.390</i>	+5.820	+7.815	+9.455
Nijkerk	<i>+2.500</i>	+2.835	+3.180	+3.960
Renswoude	<i>+625</i>	+605	+690	+760
Rhenen	<i>+550</i>	+535	+820	+1.135
Scherpenzeel	<i>+555</i>	+520	+685	+825
Veenendaal	<i>+6.320</i>	+5.895	+7.025	+7.835
Wageningen	<i>+3.205</i>	+3.025	+3.740	+4.355
Foodvalley	+24.830	+23.555	+29.180	+34.190

Bron: Primos2023. Memo provincie Gelderland (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Op dit moment zijn enkel afspraken op regioniveau gemaakt, hiervoor hebben wij zelf een indicatieve verdeling naar rato toegepast.

5. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk is de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte in beeld gebracht. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Zowel op basis van woonwensen (WoON2021) als verhuisgedrag (CBS Microdata) naar de drie verschillende ontwikkelingsscenario's die we in het vorige hoofdstuk hebben geschetst. Hiermee brengen we ook in beeld op welke woningbouw gestuurd moet worden als de regio kwalitatief sterk invulling wil geven aan één van de scenario's.

5.1 Woningbehoefte op basis van scenario's naar woningtypen en prijssegmenten

Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad per gemeente vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot bestaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de regio Foodvalley zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoeft aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbod-confrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in regio Foodvalley

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de regio Foodvalley. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2018 t/m 2022.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Uitkomsten telkens weergegeven in vergelijking met overige scenario's

We tonen de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel voor de periode 2025 tot en met 2035 in dit hoofdstuk op regioniveau. Per gemeente staan er uitkomsten in bijlage A. We maken in onze figuren telkens de vergelijking tussen de scenario's. Dit doen we door zowel de behoefte uit de verstedelijkingsstrategie en de behoefte uit de aanvullende wens van de provincie te vergelijken met de woningbehoefte als we de landelijke methodiek volgen (Primos2023 + inlopen woningtekort). De behoefte die we tonen is de netto uitbreidingsvraag. Wanneer dus woningen in een segment gesloopt worden, betekent dit dat de vraag naar dit type woningen in de nieuwbouw hoger uitvalt.

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, werken we de woningbehoefte uit op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraaggestuurde en aanbodgestuurde behoefte. Hieronder geven we per doelgroep het verschil tussen de wens en het verhuisgedrag per doelgroep naar enkele hoofd-woningtypen. Wat daarin opvalt is dat alleenstaanden en stellen tot 35 jaar vaker de voorkeur geven aan een grondgebonden koopwoning, maar in werkelijkheid eerst nog vaak verhuizen naar een huurappartement.

Ouderen verhuizen juist vaker naar een grondgebonden koopwoning dan ze aangeven te wensen. Dat hangt er mogelijk mee samen dat veel ouderen wel aangeven te willen verhuizen naar een appartement/nultredenwoning, maar deze stap vaak vanwege uiteenlopende redenen niet maken. De stap naar een andere grondgebonden woning is voor een deel eenvoudiger. Mogelijk omdat dit hetzelfde woningtype is als waar ze nu vaak in wonen.

Tabel 24: Gerealiseerde verhuisbewegingen in de regio Foodvalley ten opzichte van woonwensen*

Doelgroep	Inkomen	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
A&S < 35 jaar	Laag	-1%	-2%	-19%	22%	3%	-3%
A&S < 35 jaar	Midden en hoog	3%	0%	-41%	24%	10%	4%
Gezinnen	Laag en midden	-8%	2%	5%	2%	3%	-4%
Gezinnen	Hoog	1%	7%	-6%	2%	3%	-7%

A&S 35-55 jaar	Laag	-4%	2%	-4%	4%	5%	-3%
A&S 35-55 jaar	Midden en hoog	4%	7%	-11%	8%	9%	-16%
A&S 55-75 jaar	Laag	3%	1%	10%	-16%	2%	0%
A&S 55-75 jaar	Midden en hoog	2%	5%	17%	-3%	4%	-24%
A&S >75 jaar	Laag	6%	0%	9%	-18%	-5%	8%
A&S >75 jaar	Midden en hoog	0%	4%	23%	-15%	-8%	-4%

Bron: WoOn2021, CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

5.2 Extra behoefte in scenario's landt bij grondgebonden koopwoning

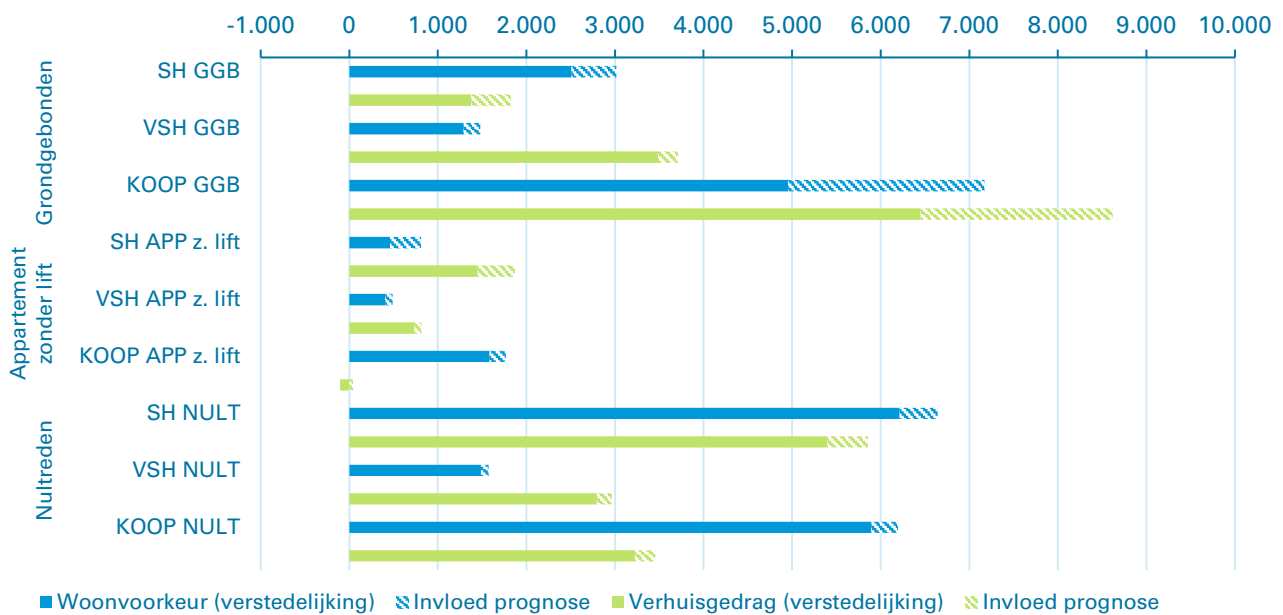
Verstedelijkingsstrategie: behoefte zeer divers, zowel grondgebonden als nultreden

We zien dat de behoefte op basis van de huishoudensontwikkeling in het scenario 'vasthouden aan verstedelijkingsstrategie' zeer divers is. Dit komt doordat we in dit scenario zowel een toename van gezinnen (meer grondgebonden vraag) en alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar zien (meer nultredenvraag). Ook is er zowel behoefte aan sociale huur- als aan koopwoningen. Wel valt op dat vanuit verhuisc Bewegingen de vraag naar grondgebonden koopwoningen wat hoger uitvalt dan vanuit woonwensen. In het nultreden koopsegment is dit juist andersom. In het sociale huursegment liggen woonwens en verhuisgedrag dicht bij elkaar. Dit komt doordat in het verleden mogelijk meer nultredenwoningen in het sociale huursegment zijn bijgebouwd waardoor meer verhuisc Bewegingen konden optreden naar dit woningtype.

Landelijke methodiek: met name meer behoefte aan grondgebonden koopwoningen

Wanneer we de huishoudensontwikkeling in het scenario 'landelijke methodiek' volgen, valt op dat met name de behoefte aan grondgebonden koopwoningen hoger uitvalt. Dit komt doordat in dit scenario meer verhuisc Bewegingen van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen naar de regio plaatsvinden. Deze doelgroepen hebben met name behoefte aan een grondgebonden koopwoning. In de andere segmenten is de toename door dit scenario relatief klein. Zo neemt de oudere doelgroep met name toe door huishoudens die al in de regio wonen. Zij zijn wat betreft hun omvang minder sterk afhankelijk van nieuwbouw.

Figuur 32: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 t/m 2035 in de regio Foodvalley, verstedelijgingsstrategie (niet-gearceerd) en invloed prognose (gearceerd)

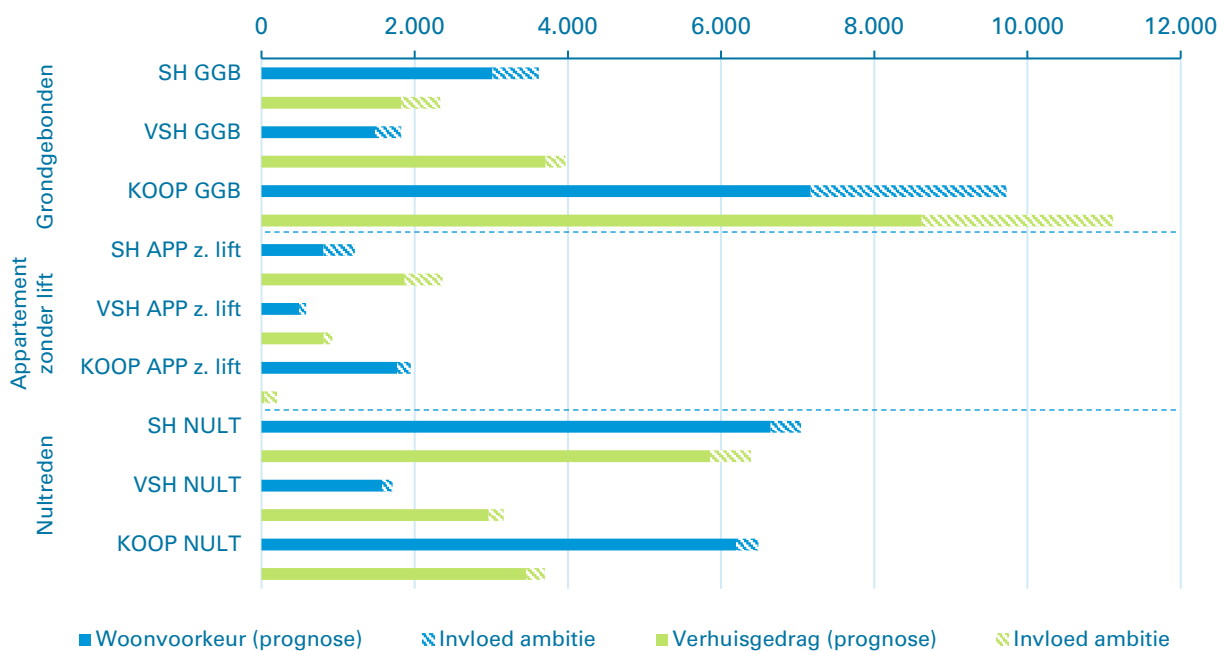


Bron: Primos2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Verstedelijking = verstedelijgingsstrategie en prognose = Primos2023 + inlopen woningtekort.

Aanvullende wens provincie: opnieuw meer vraag naar grondgebonden koopwoning

Ook het scenario waarin we een aanvullende wens van de provincie doorberekenen (+5.000 huishoudens) zorgt met name voor een extra vraag naar grondgebonden koopwoningen. Ook dit wordt met name veroorzaakt door het feit dat de extra migratie in dit scenario voortkomt uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen. Zij geven aan vaker een voorkeur te hebben voor een dergelijke woning.

Figuur 33: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2025 t/m 2035 in de regio Foodvalley, prognose (niet-gearceerd) en invloed wens provincie (gearceerd)



Bron: Primos2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Prognose = Primos2023 + inlopen woningtekort en ambitie = aanvullende wens provincie.

Groot deel woningbehoefte landt in alle drie de scenario's in betaalbare segment

We hebben de woningbehoefte op hoofdlijnen ook verder opgedeeld naar prijssegmenten en woningtypen. Hieronder geven we in een overzicht weer hoe de verschillende scenario's zich daarbij tot elkaar verhouden. Te zien is dat bij een hogere woningbouwambitie het aandeel betaalbare woningen in de woningbehoefte niet veel van elkaar verschilt. Wel zien we een lichte verschuiving richting meer koopwoningen. Dan wel zowel in het betaalbare als dure segment. Wat betreft woningtype (grondgebonden of nultreden) zien we een grotere invloed van de ambitie terug. Dit komt doordat de extra woningbouw met name gericht is op nieuwe huishoudens die de voorkeur geven aan een grondgebonden woning.

Tabel 25: Woningbehoefte* 2025 t/m 2035 naar prijssegment en woningtype o.b.v. drie scenario's

		Verstedelijkings- strategie	Primos2023 + inlopen woningtekort	Aanvullende wens provincie
Prijs- segment	Sociale huur	8.710 (35%)	10.010 (34%)	11.485 (34%)
	Middenhuur	3.155 (13%)	3.435 (12%)	3.795 (11%)
	Dure huur	1.940 (8%)	2.085 (7%)	2.290 (7%)
	Betaalbare koop (tot € 390.000)	5.845 (24%)	7.340 (25%)	9.020 (26%)
	Dure koop (vanaf € 390.000)	5.160 (21%)	6.290 (22%)	7.580 (22%)
Type	Grondgebonden	10.035 (41%)	12.910 (44%)	16.295 (48%)
	Appartement zonder lift	2.265 (9%)	2.900 (9%)	3.620 (11%)
	Nultreden	12.510 (50%)	13.345 (46%)	14.250 (42%)

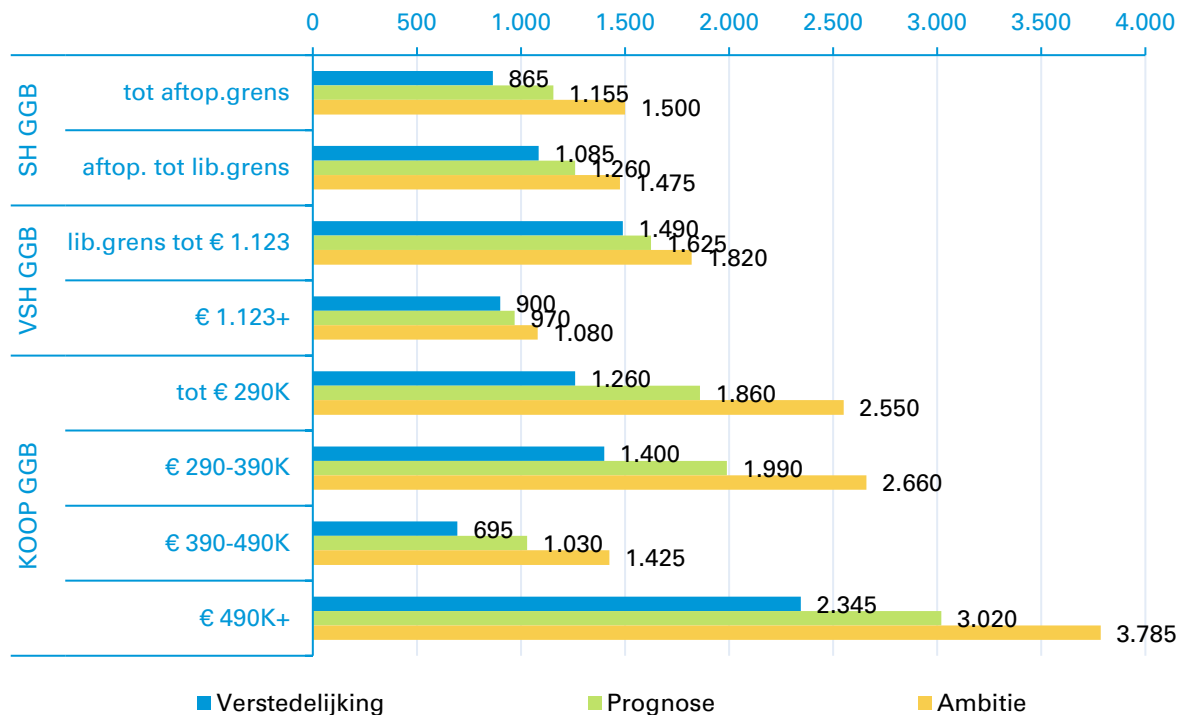
Bron: Primos2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Gemiddelde behoefte op basis van woonwensen en verhuisgedrag,

Hierna werken we de woningbehoefte in de periode 2025 tot en met 2025 in de regio Foodvalley verder uit naar woningtypen en prijssegmenten. We doen dit door de drie verschillende scenario's met elkaar te vergelijken op basis van de gemiddelde woningbehoefte uit woonwensen en verhuisgedrag. De verschillen tussen deze twee methoden liggen in lijn met de figuur waarin de woningbehoefte op hoofdlijnen wordt geschetst. Zoals eerder al genoemd zijn de uitkomsten op gemeenteniveau in te zien in bijlage A van dit rapport.

Invloed scenario's op zowel betaalbaar als duur grondgebonden koopsegment

In de woningbehoefte op hoofdlijnen is te zien dat de scenario's met name invloed hebben op het grondgebonden koopsegment. Dit komt doordat jonge huishoudens die buiten-regionaal naar de regio Foodvalley verhuizen voor een groot deel een woningvraag hebben naar dit type woning. We zien wel dat deze vraag zowel in het betaalbare als dure koopsegment landt. Ook binnen het betaalbare koopsegment zien we nog een uitsplitsing in een woningbehoefte naar grondgebonden koopwoningen tot € 290.000 en tussen de € 290.000 en € 390.000. Voor dit zeer betaalbare koopsegment is het wel de vraag in hoeverre dit via nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Kleine woonvormen of een aanpassing naar een ander woningtype (appartement) of eigendomssituatie (huur) kan dan gewenst zijn en ook voldoen aan woningwensen van jonge huishoudens.

Figuur 34: Woningbehoefte naar grondgebonden woningen in periode 2025 t/m 2035 in de regio Foodvalley o.b.v. drie scenario's en gemiddelde woonwensen/verhuisgedrag

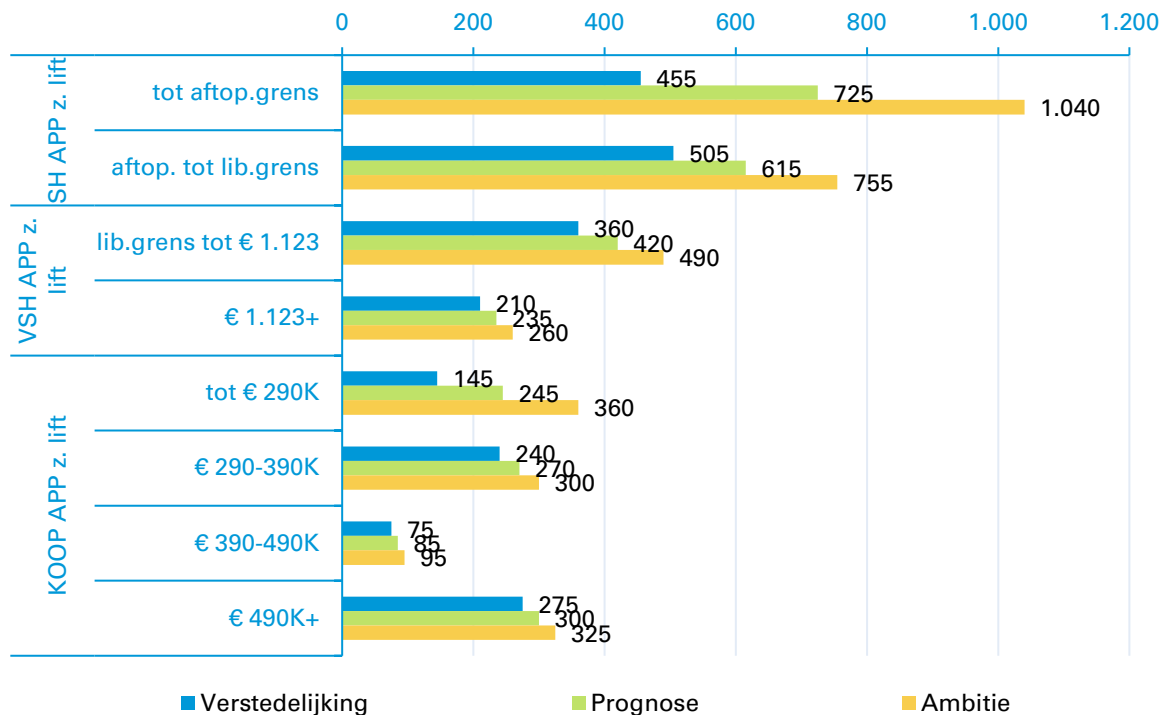


Bron: Primos2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Verstedelijking = verstedelijkingsstrategie, prognose = Primos2023 + inlopen woningtekort en ambitie = aanvullende wens provincie.

Impact op appartementen zonder lift is beperkt, met name invloed op sociale huur

De vraag naar appartementen zonder lift komt met name voort uit jongere huishoudens. Zij hebben vaak niet een specifieke voorkeur voor een appartement zonder lift, maar zijn eerder onverschillig in de keuzes tussen een appartement zonder of met lift. De vraag is daarmee of dit woonproduct gewenst is om door middel van nieuwbouw toe te voegen. Zo is dit woonproduct niet geschikt voor personen met mobiliteitsbeperkingen, waaronder veel ouderen. Gezien de verwachte vergrijzing in de regio Foodvalley lijkt daarmee inzet op nulredenwoningen (zoals appartementen met lift) op de lange termijn gewenster. Ook die voldoen aan de wensen van deze doelgroep. Houdt daarbij echter wel rekening met hogere kosten. Om die reden kan beperkte toevoeging van appartementen zonder lift in de huidige markt nog zinvol zijn.

Figuur 35: Woningbehoefte naar appartementen zonder lift in periode 2025 t/m 2035 in de regio Foodvalley o.b.v. drie scenario's en gemiddelde woonwensen/verhuisgedrag



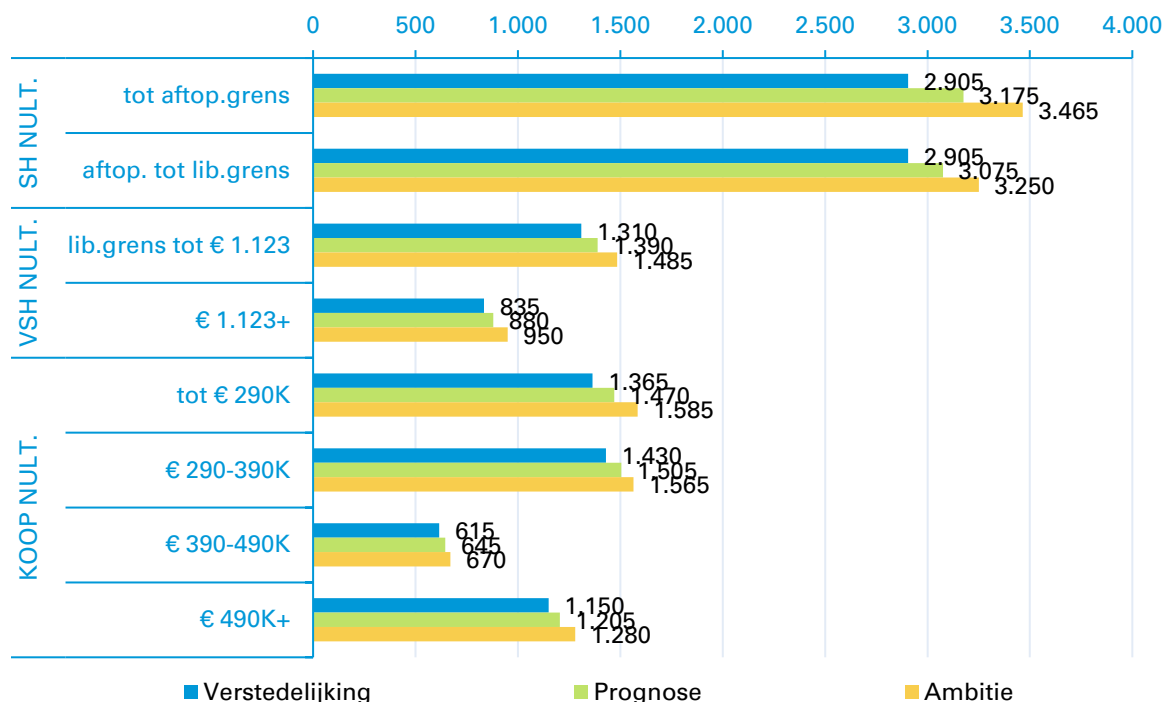
Bron: Primos2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Verstedelijking = verstedelijkingsstrategie, prognose = Primos2023 + inlopen woningtekort en ambitie = aanvullende wens provincie.

Diverse vraag naar nultredenwoningen, weinig invloed van scenario's

We zien dat er een vraag is naar alle prijssegmenten en eigendomsvormen binnen het nultredensegment. De doelgroep die een dergelijke woning zoekt, met name ouderen, zijn dan ook zeer divers. Een relatief groot deel van hen zoekt wel een sociale huurwoning. Dit komt onder meer doordat ouderen over het algemeen een lager inkomen hebben dan jongere doelgroepen. Zij hebben vaak wel meer vermogen opgebouwd, maar dit is vaak geen criteria om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Ook zien we dat een deel van hen met een hoger inkomen graag niet meer een woning in bezit heeft door de financiële ruimte die zij hiermee vrijspelen. Deze doelgroep is vaker op zoek naar een woning in het vrijesectorhuursegment.

Tenslotte valt op dat de verschillen in de vraag naar nultredenwoningen tussen de drie scenario's beperkt is. Dit komt doordat deze doelgroep minder verhuisc geneigd is en dus vaak al binnen de eigen gemeente woont.

Figuur 36: Woningbehoefte naar nultredenwoningen in periode 2025 t/m 2035 in de regio Foodvalley o.b.v. drie scenario's en gemiddelde woonwensen/verhuisgedrag



Bron: Primos2023. WoON (2021). CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Verstedelijking = verstedelijkingsstrategie, prognose = Primos2023 + inlopen woningtekort en ambitie = aanvullende wens provincie.

5.3 Regionale ambities sluiten redelijk goed aan op woningbehoefte verstedelijkingsstrategie

De gemeenten in de regio Foodvalley zijn al aan de slag gegaan met het vormgeven van de gemeentelijke woningbouwambities in de periode 2025 tot en met 2035. Deze ambities zullen later in afspraken worden omgezet. In dit onderzoek lopen we de regionale ambities na en confronteren deze met de woningbehoefte die we in beeld hebben gebracht. Zo is te zien waar de woningbouwambities goed overeenkomen met de behoefte en in welke segmenten het knelt. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief.

Bruto woningbouwambitie in lijn met netto huishoudensgroei volgens prognose

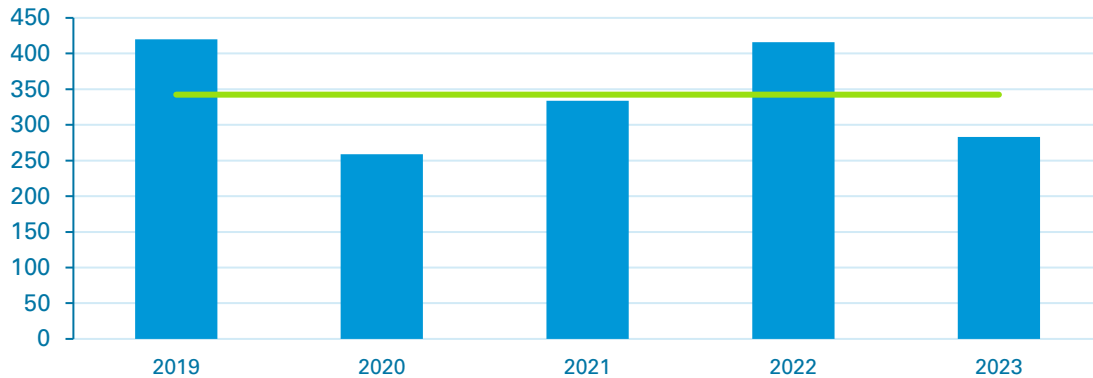
We zien dat op dit moment 28.980 woningen zijn opgenomen in de bruto woningbouwambities van de regio Foodvalley voor de periode 2025 tot en met 2035. Dit is vergelijkbaar met de netto huishoudensgroei volgens Primos2023 inclusief inlopen van het woningtekort. De regio voorziet daarmee dus in ieder geval niet in de aanvullende wens van de provincie om extra woningbouw mogelijk te maken in deze periode.

Sloop belangrijke factor, nu ambities in lijn met verstedelijkingsstrategie

Belangrijk in het waarmaken van de cijfers in de prognose zal het aantal te slopen woningen zijn. Dit is namelijk het verschil tussen bruto woningbouw en netto huishoudensgroei. We kunnen ons hiervoor deels baseren op cijfers uit het verleden. Zo blijkt dat de afgelopen vijf jaar gemiddeld 342 woningen per jaar aan de woningvoorraad zijn onttrokken. Wanneer we dit doorzetten voor de periode 2025 tot en met 2035 dan zou dit leiden tot de sloop van circa 3.760 woningen. Wanneer dit inderdaad gebeurt, betekent dit dat de netto huishoudensgroei over de gehele periode +25.130 huishoudens bedraagt. Dit is vergelijkbaar met de afspraken volgens de verstedelijkingsstrategie (netto +24.830 in periode 2025 t/m 2035). Belangrijk hierbij te benoemen is dat het aantal woningen dat gesloopt zal worden beperkt

onderdeel is van de plancapaciteit. Het is daarmee dus lastig te monitoren. Op dit moment is enkel grootschalige sloop van woningen in het Franse Gat in de gemeente Veenendaal bekend. Daarnaast zien we dat sloop van woningen hoofdzakelijk plaatsvindt in het betaalbare woningsegment. Door middel van sloop wordt de opgave aan betaalbare woningbouw dus groter.

Figuur 37: Aantal gesloopte woningen in de regio Foodvalley, 2019-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2023).

Kwantitatieve woningbouwambities verschillen op gemeenteniveau ten opzichte van woningbehoefte

We hebben op gemeenteniveau ook een confrontatie gemaakt tussen de gemeentelijke woningbouwambities en de woningbehoefte die blijkt uit het scenario 'verstedelijkingsstrategie'. Dat scenario lijkt nu namelijk het sterkst in de buurt te komen van de huidige ambities. We zien dat de ambities sterk kunnen afwijken van de behoefte. Dit kan mogelijk samenhangen met nieuwbouw in het verleden. We verwachten echter dat de woningbehoefte ook deels uitwisselbaar is tussen gemeenten. Zeker als het gaat om buiten-regionale instroom. De behoefte per gemeente ligt daarmee niet volledig vast waardoor er schuifruimte in woningbouw tussen gemeenten mogelijk is.

Verder is te zien dat we bruto woningbouwambities vergelijken met netto afspraken. Monitor daarom goed het aantal gesloopte woningen om te kunnen stellen of de afspraken met de huidige plannen gehaald kunnen worden.

Tabel 26: Confrontatie woningbouwambitie met netto woningbehoefte in 2025 t/m 2035

Gemeenten	Bruto woningbouwambitie	Netto* behoefte verstedelijkingsstrategie naar rato**
Barneveld	5.680	4.680
Ede	8.515	6.390
Nijkerk	3.025	2.500
Renswoude	685	625
Rhenen	1.200	550
Scherpenzeel	1.105	555
Veenendaal	5.775	6.320
Wageningen	2.790	3.205
Totaal	28.690	24.830

Bron: Regionale woningbouwambitie Foodvalley (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Inclusief de sloop van woningen. ** Op dit moment zijn enkel afspraken op regioniveau gemaakt, hiervoor hebben wij zelf een indicatieve verdeling naar rato toegepast.

Aandeel betaalbare woningbouw op regioniveau goed in lijn met kwalitatieve woningbehoefte

Vervolgens vergelijken we de indeling naar prijssegmenten in de regionale woningbouwambitie met de woningbehoefte die uit ons onderzoek volgt. Hieronder vergelijken we de regionale woningbouwambitie met de behoefte volgens de verstedelijkingsstrategie. Dit is namelijk het scenario waar de regio op dit moment het meest op stuurt. Hieruit blijkt dat de regio op dit moment op een aandeel betaalbaarheid stuurt dat goed overeenkomt met waar behoefte aan is. Wel is dus belangrijk om mee te geven dat het een bruto woningbouwambitie betreft en een netto behoefte. Aangezien sloop voornamelijk in het betaalbare segment zal plaatsvinden, zal de netto groei vanuit de woningbouwambitie verder af liggen van de behoefte aan betaalbare woningen dan uit onderstaande tabel lijkt.

Tabel 27: Confrontatie regionale woningbouwambitie met netto woningbehoefte verstedelijkingsstrategie in periode 2025 t/m 2035

Prijssegment	Regionale bruto woningbouwambitie	Netto* woningbehoefte verstedelijkingsstrategi e
Sociale huur	9.600 (33%)	8.710 (35%)
Middenhuur	2.740 (10%)	3.155 (13%)
Betaalbare koop (tot € 390.000)	6.945 (24%)	5.845 (24%)
Duur (huur en koop)	9.405 (33%)	7.100 (30%)
Totaal	28.690 (100%)	24.830 (100%)

Bron: Regionale woningbouwambitie Foodvalley (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Inclusief de sloop van woningen.

Wel duidelijke verschillen op gemeenteniveau tussen ambities en behoefte

Ook op gemeenteniveau hebben we het aandeel betaalbare woningen in de woningbouwambities vergeleken met het aandeel betaalbare woningen volgens de behoefte van de verstedelijkingsstrategie. Hierin zien we meer afwijkingen tussen ambities en behoefte terug. Ook hier geldt dat uitwisseling tussen gemeenten mogelijk is. Zo is het aandeel betaalbaar in Rhenen opvallend. Dit wordt echter hoofdzakelijk verklaard door de lage kwantitatieve woningbehoefte. Deze stuurt nu met name op aanvullende woningbouw voor de eigen inwoners. Wanneer de gemeente een deel van de woningbehoefte van andere gemeenten in de regio opvangt (zoals Veenendaal) dan kan daarvan ook een groter aandeel in het duurdere segment landen.

Tabel 28: Confrontatie aandeel betaalbaar woningbouwambities met netto woningbehoefte verstedelijkingsstrategie in periode 2025 t/m 2035

Gemeenten	Aandeel betaalbaar woningbouwambitie	Aandeel betaalbaar netto* verstedelijkingsstrategie* *
Barneveld	63%	70%
Ede	70%	70%
Nijkerk	64%	71%
Renswoude	65%	67%
Rhenen	67%	90%
Scherpenzeel	63%	73%
Veenendaal	69%	74%
Wageningen	67%	69%
Totaal	67%	71%

Bron: Regionale woningbouwambitie Foodvalley (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Inclusief de sloop van woningen. ** Op dit moment zijn enkel afspraken op regioniveau gemaakt, hiervoor hebben wij zelf een indicatieve verdeling naar rato toegepast.

6. Adviezen

In dit hoofdstuk werken we vijf belangrijke en samenhangende adviezen uit die voortkomen uit het woningbehoefteonderzoek.

6.1 Advies 1: houd als regio rekening met aanhoudend forse behoefte aan woningen in Foodvalley

Behoeft blijft fors

We signaleren dat de behoefte aan woningen in de regio fors is en ook op de lange termijn naar verwachting blijft. Belangrijke notie hierbij is dat de daadwerkelijke woningbehoefte al weer hoger is dan waar in de Woondeal en in de Verstedelijkingstrategie van uit is gegaan. Wanneer we rekenen met de meest actuele primosprognose (Primos2023) en u daarbovenop (regionaal) ook inzet op het inlopen van de actuele woningtekorten dan zijn de huidige nieuwbouwplannen niet voldoende om te voorzien in de behoefte.

Ook wanneer we verder doorkijken richting 2050 en verder, mag verwacht worden dat er aanhoudend huishoudensgroei blijft bestaan, en dat de regio gezien de geografische ligging te maken zal blijven houden met een grote (arbeids-)migratie-instroom.

Streef als regio in te zetten op actuele prognoses en regionaal het huidige woningtekort terug te dringen

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid is het daarnaast belangrijk regionaal werk te maken van het inlopen van de huidige woningtekorten in de periode tot en met 2035. Dit tekort loopt op dit moment op tot zo'n 5.500 huishoudens die op dit moment geen passende woning kunnen vinden in Foodvalley.

We raden u aan als regio te streven naar het toevoegen van een woningaantal van ruim 29.000 woningen. Idealiter worden deze woningen toegevoegd naar rato van de behoefte in elk van de afzonderlijke gemeenten. Het is echter bekend dat dit niet mogelijk is vanwege onder andere ruimtelijke beperkingen en afspraken zoals deze met de provincies Utrecht en Gelderland zijn gemaakt. Het is daarom belangrijk binnen de regio als geheel voldoende ruimte te houden voor nieuwbouw. We raden aan erop in te zetten dat gemeenten die dat kunnen meer nieuwbouw toevoegen dan op grond van de 'eigen' behoefte mag worden verwacht. We zien hier ook een oplossing in om de programmering vlot te trekken. Zeker waar het gaat om de instroom van buiten de regio. Deze is immers nog niet lokaal gebonden en kan als het ware geleid worden naar die gemeenten die meer ruimte voor nieuwbouw hebben. Zo drukt de woningbehoefte wat minder zwaar op gemeenten waar niet extra gebouwd kan worden.

Tabel 29: Vergelijking verwachte huishoudensontwikkeling 2025 t/m 3035 in scenario's

Huishoudens	Verstedelijkingsstrategie	Primos2023	Primos2023 + inlopen woningtekort	Aanvullende wens provincie
Totaal	+24.830	+23.555	+29.180	+34.180

Bron: Stec Groep (2024).

6.2 Advies 2: zet door uw programmering in op verlichting van de woningmarktdruk

We zien twee krachtige manieren om de marktdruk te kunnen geleiden die we hieronder uitwerken:

Maak werk van het verzilveren van de potentie voor beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

In de eerste plaats zijn er grote kansen om in de bestaande woningvoorraad nieuwe zelfstandige woningen toe te voegen. Analyses van ons bureau in opdracht van het ministerie van BZK (in 2023), provincie Gelderland (2024) en provincie Utrecht (2024) laten zien dat er veel kansen zitten om woningen op te toppen (in de meer stedelijke gemeenten) en woningen te splitsen (in iedere gemeente, ook in de landelijke gemeenten). Een eerste quickscan laat een potentie zien van circa 6.000 tot 7.000 woningen tot 2030-2035, bestaande uit:

- 2.000 tot 3.000 woningen door optoppen, overwegend in stedelijke gebieden.
- 3.000 tot 4.000 woningen door splitsen, ook veel in dorps- en landelijke setting.

Aanvullend zien we veel meerwaarde in het faciliteren van erfdelen, bijvoorbeeld op basis van het afwegingskader Functieveranderingsbeleid zoals dat in de regio wordt opgesteld.

Verwacht mag worden dat de nieuwe zelfstandige woningen die hieruit voort komen, lokaal goed gepositioneerd kunnen worden. Zo hebben deze woningen minder aantrekkingskracht op huishoudens van buiten de regio. Dit heeft als belangrijk voordeel dat hiermee de woningmarktdruk voor inwoners van Foodvalley kan worden verlicht en de woningen goed bijdragen aan het inlopen van woningmarkt tekorten. Dit heeft allereerst een direct karakter: deze woningen voorzien in de behoefte van iemand uit de regio die nu nog geen passende woning heeft gevonden. Het heeft daarnaast ook een indirect karakter: de woningen voorzien in een behoefte waardoor huishoudens makkelijker kunnen doorstromen en er in de hele woningmarkt iets meer lucht komt.

Richt de woningbouwprogrammering in de eerste plaats op behoeften van inwoners van de regio zelf

Vervolgens signaleren we dat ook de aard van de woningbouwprogrammering in woningtypen en prijsklassen een knop is waaraan gedraaid kan worden. Uit de analyse van het verhuisgedrag binnen en naar de regio Foodvalley komt naar voren dat woningen in het sociale en betaalbare segment vaker worden betrokken door huishoudens binnen de regio. Dat geldt ook voor appartementen en (andere) nultredenwoningen. Dure woningen worden juist vaker betrokken door huishoudens van buiten de regio. Dit geldt ook voor grondgebonden woningen. Ook is het zo dat woningen die aantrekkelijk zijn voor oudere huishoudens zoals nultredenwoningen extra bijdragen aan de lokale doorstroming, door lange verhuisketens. We concluderen dat extra in zetten op sociale huur en meer betaalbare woningen in de vorm van appartementen en andere nultredenwoningen bijdraagt aan bouwen door de huidige inwoners van de Foodvalley gemeenten. Een bijkomend voordeel is dat de doorstroming die door de nieuwbouw op gang komt dan ook binnen de regio verzilverd kan worden. Met andere woorden: de verhuisketens die ontstaan door verhuizingen naar de nieuwbouwwoningen hebben vaker een lokaal karakter. Ook dit draagt eraan bij dat de ervaren woningmarktdruk binnen de Foodvalley-gemeenten zo wat verlicht kan worden.

6.3 Advies 3: focus op het hard maken van zachte plannen

Ambities verder brengen en keuzes maken

Het aantal harde plannen is op niveau van de regio en in sommige gemeenten te laag, gezien de woningbehoefte. Een fors deel van de plancapaciteit is zacht en dient waar mogelijk met spoed opgehard te worden. Met name vanaf 2028 tot en met 2033 zijn er risico's op een leeglopende harde planvoorraad die onvoldoende aangevuld wordt met nieuwe harde plannen. Scherper inzicht in de precieze oorzaken en belemmeringen voor het opharden van plannen is essentieel. U heeft inmiddels op opdracht hebt

gegeven aan Woningmakers.nl om deze verdieping te doen. Een eerste globale verkenning van de planvoorraad door ons bureau en een reeks één op één gesprekken met gemeenten hierover laat zien dat er een grote diversiteit is in de mate van zachtheid van ambities voor nieuwe woningbouwplannen. Deze varieert van bijna hard in gemeenten die sterk sturen op planologische borging tot zeer zacht, waarin gemeenten een globaal zoekgebied op het oog hebben en de ambitie hebben om hier te komen tot nieuwe woningbouwontwikkeling.

Met een gemiddelde doorlooptijd van tien jaar van idee tot realisatie is het essentieel te komen tot keuzes over de grote toekomstige locaties zoals de Meent, Veenendaal-de Klomp, Kennisas en Regiopoort Nijkerk. Dit vergt prioriteit bij gemeenten en provincies. Bezien vanuit de woningbehoefte kunnen deze keuzes niet langer vooruitgeschoven worden.

Regionaal voorsorteren op de lange termijn helpt lokale tekorten op te lossen

In het verlengde hiervan is het belangrijk om in de regionale samenwerking voor te sorteren op de periode na 2030 en zelfs na 2035. Aandachtspunt hierbij is dat niet iedere gemeente in dezelfde mate kwantitatief zal kunnen bijdragen in het realiseren van woningen conform de woningbehoefte (Primos2023+inlopen tekort). Juist op dit vlak is het belangrijk om regionaal te borgen dat er voldoende harde bouwplannen bijkomen. We vinden het daarom belangrijk aanvullend op de Woondeal vanuit regionaal, provinciaal en rijksperspectief te blijven doorkijken naar de periode 2025 tot en met 2035 en tot 2040.

6.4 Advies 4: zet in op fair share

Hanteer fair share op gemeenteniveau als uitgangspunt

Op het niveau van de regio is er in de bouwprogramma's sprake van een fair share van aandelen sociaal-betaalbaar conform de verwachte wettelijke kaders. Op het niveau van gemeenten zijn er soms forse afwijkingen. Belangrijk is met elkaar tot een werkbare aanpak om tot een passende en evenredige kwalitatieve verdeling van prijssegmenten te komen. Dit is belangrijk omdat er veel behoefte aan goedkope en betaalbare woningen is in de regio, en dat de huidige tekorten doorstroming en een efficiënte werking van de woningmarkt belemmeren. De Foodvalley-gemeenten zijn voor wat betreft woonvoorkeuren en achtergronden verschillend. We signaleren echter dat er tussen gemeenten op dit moment grote verschillen in de programmering zijn, die niet verklaard kunnen worden door verschillen in de samenstelling van huishoudens en inkomensopbouw.

We pleiten daarom voor een aanpak waarin gemeenten voor zachte plannen inzetten op een passend aandeel sociaal en betaalbaar in lijn met de Wvrv, zoals deze in de Tweede Kamer voorligt. De aandelen van 30% sociale huur en in totaal 67% betaalbare woningen sluiten immers ook goed aan bij de aangetoonde lange termijn behoeften in de verschillende gemeenten, zoals de doorstroommodellen laten zien.

Helder is ook dat plannen die al in een vergevorderd stadium zijn niet makkelijk aangepast kunnen worden. Het is dan ook belangrijk om passende afspraken te maken over de termijn waarop fair share de nieuwe standaard is, en om welke planstatus het dan gaat.

Praktische procesafspraken om te komen tot faire share

Veel gemeenten hanteren de praktische benadering dat plannen waarvoor een anterieure overeenkomst is gesloten met marktpartijen niet meer aangepast worden. Is er nog geen afspraak, of alleen een intentieovereenkomst? Dan worden de plannen aangepast aan de nieuwe richtlijnen. Dit is een praktische benadering die gemeenten met vergevorderde (zachte) plannen vooruithelpt en recht doet aan eenieders inspanningen om te bouwen aansluitend op de behoefte aan sociale en betaalbare woningen.

6.5 Advies 5: verbind bouwen aan afspraken over randvoorwaarden

Deze woningbehoefte vergt aanhoudend een forse inspanning van de regiogemeenten. In vergelijking tot andere regio's is Foodvalley er de afgelopen jaren in geslaagd om bouwproductie te leveren. In de afgelopen twee jaar zijn bijna 6.000 woningen toegevoegd en Foodvalley ligt op koers om haar aandeel in de woningbehoefte tot uitvoering te brengen. Dit gaat echter niet zonder de juiste randvoorwaarden op het vlak van onder andere stikstof, netcongestie, financiën, mobiliteit, voorzieningen en de balans tussen menselijke en natuurlijke systemen.

Het is belangrijk als regio samen met de provincies Gelderland en Utrecht en het Rijk op te trekken om deze randvoorwaarden op tijd te borgen, zodat de toekomstige bouwproductie niet vastloopt.

Colofon

Datum: 15 oktober 2024

Projectnummer: 23.441

Opdrachtgevers: Regio Foodvalley

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Esther Geuting, Zoë Wolff, Luuk Lentferink en Job Wevers

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl