

Samenvatting concept Woningmarktonderzoek RIGO – uitkomsten november 2015

In opdracht van gemeente Zeist en de drie Zeister corporaties heeft RIGO een onderzoek verricht naar de woningmarkt, woningbehoefte en betaalbaarheid in de gemeente Zeist. Hieronder de belangrijkste conclusies op basis van de eerste resultaten:

Woningmarkt

Zeist telt 27.930 huishoudens. Er zijn 2 'boeggolven' te zien in leeftijdsopbouw: de leeftijd 55-69 (de babyboomers) en de leeftijd 45-54 jaar. Het ouder worden van de bevolking en deze specifieke opbouw is van invloed op de woningmarkt en woonwensen (zie fig. 2-1).

32% van de huishoudens woont in een corporatiewoning, dit zijn vooral jongeren en ouderen. Daarnaast huurt 13% van de huishoudens particulier. 71% van de huurders in een corporatiewoning heeft een inkomen tot €34.911 en behoort tot de doelgroep. Het aandeel scheefwoners is relatief hoog.

Vergrijzing

De vergrijzing in Zeist zal nog verder toenemen in de toekomst. In tegenstelling tot nu, woont een groot deel van de toekomstige ouderen in een koopwoning. Na pensionering zal bij een deel van hen het inkomen afnemen, zodat ze tot de primaire doelgroep gaan behoren. Omdat ze in een (vaak hypotheekvrije) koopwoning wonen, zal de vraag naar sociale huur vanuit deze doelgroep niet toenemen. Ook de vraag naar aangepaste woningen zal minder groot zijn dan verwacht, omdat de nieuwe generatie een hogere zelfredzaamheid kent en vaker een eigen woning bezit.

Ontwikkeling

Het aantal huishoudens in Zeist zal tot zeker 2035 toenemen. Uitgaande van de bouwproductie bedraagt de toename tot 2025 1.600 huishoudens en tot 2035 2.100. Uitbreiding van de woningvoorraad stelt vooral jonge (aanstaande) gezinnen in staat om te blijven of zich te vestigen, ofwel direct in nieuwbouw ofwel indirect in bestaande woningen (zie fig. 3-2).

De toename van het aantal huishoudens verdeeld zich over alle inkomensklassen. Toch zal de vraag naar sociale huurwoningen niet verder toenemen. Reden is dat steeds meer lage inkomens geen beroep doen op de sociale huur omdat dit ouderen zijn in een (reeds afbetaalde) koopwoning.

De behoefte zal vooral bestaan uit meer eengezinskoopwoningen, ook belangrijk om jonge huishoudens aan Zeist te binden. Daarnaast is er een vraag naar appartementen in de koop en huursector. Vooral vanuit ouderen. Er zullen meer eengezinshuurwoningen vrijkomen, omdat hier nu vaak ouderen inwonen die zullen verhuizen of overlijden (zie fig. 6-2).

De groeiende vraag naar sociale huurwoningen door de toenemende stroom vluchtelingen is niet meegenomen in het onderzoek, omdat hier nog geen harde cijfers over beschikbaar zijn. Omdat de verwachting is dat deze groep wel zorgt voor meer druk op de huurmarkt, is het belangrijk om dit bij de conclusies wel te betrekken.

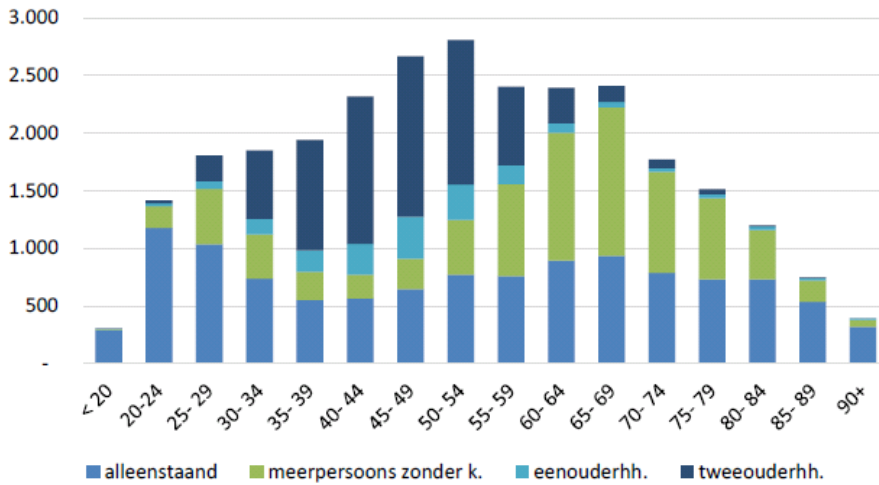
Regio

Zeist maakt deel uit van één van de sterkste regio's van Nederland, dit zorgt voor druk op de woningmarkt. De U10 vormt een bruikbaar kader voor afstemming van het woonbeleid, ook al heeft Zeist weinig binding (op basis van verhuisbewegingen) met gemeenten aan de andere kant van de regio. De invloed van Utrecht is door de grote verhuisstromen overheersend. Buiten de U10 heeft Zeist een sterke woningmarktbinding met Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Soest.

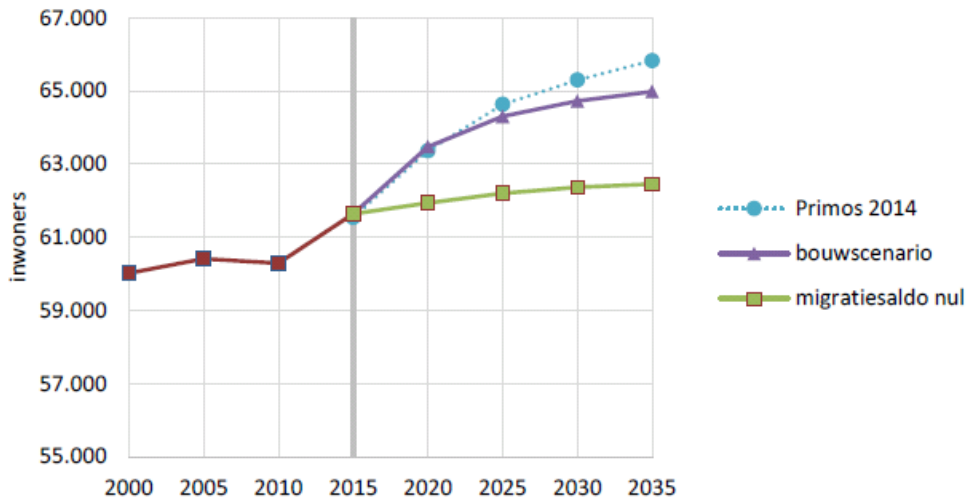
Betaalbaarheid sociale huur

Ook de betaalbaarheid van de sociale huursector is onderzocht. Op basis van de streefhuren (huren na mutatie van huurwoningen), zullen er steeds minder huurwoningen beschikbaar komen in de lage huurklassen. Echter, door het passend toewijzen worden de corporaties vanaf 1 januari 2016 gedwongen om wel voldoende woningen in deze lage prijsklasse (tot €618,-) aan te bieden. Dit betekent voor hen een wijziging van het beleid. In het bod op de woonvisie dat de corporaties 1 nov. 2015 hebben gedaan, geven zij aan dat 50% - 70% van de aangeboden woningen onder deze prijsgrens liggen.

figuur 2-1 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling (2015, CBS)



figuur 3-2 Ontwikkeling van het aantal inwoners in de gemeente Zeist



figuur 6-2 Ontwikkeling behoefte aan sociale huurwoningen tot € 711 in 2015 tot 2020, 2025 en 2035 volgens drie economische scenario's

