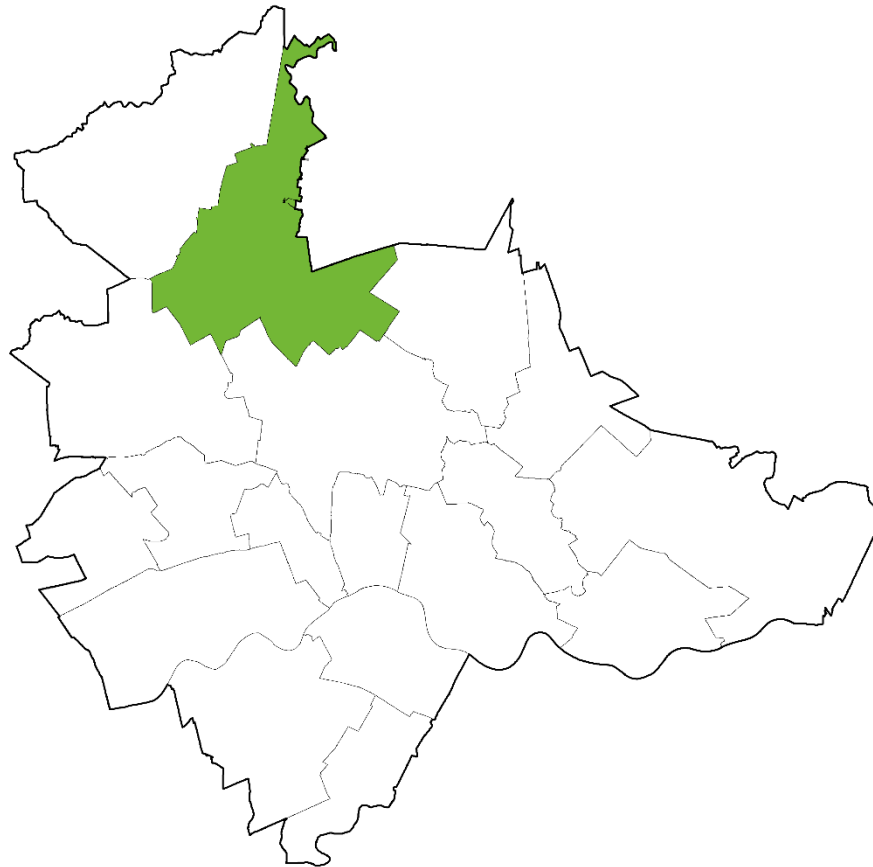


# Woningmarktanalyse

## Gemeente Stichtse Vecht



PROVINCIE  UTRECHT



*Datum:*  
*Companen:*

*31 januari 2019*  
*Bram Klouwen, Margot Vreman*

# Woningmarktanalyse gemeente Stichtse Vecht

*Voor u ligt de deelrapportage van de gemeente Stichtse Vecht als onderdeel van het regionale woningmarktonderzoek in de regio Utrecht (U16). In de woningmarktanalyse heeft Companen de belangrijkste opgaven op de woningmarkt in beeld gebracht: de 'woningmarktfunctie' van de verschillende gemeenten, kansen voor verschillende groepen op de woningmarkt, verdringing van groepen en verwachte toekomstige vraagontwikkeling op de korte en lange termijn. De woningmarktanalyse is beleidsarm en gaat uit van de huidige verhoudingen binnen de regionale woningmarkt. Dit betekent dat de uitkomsten soms niet overeenkomen met huidig of toekomstig gemeentelijk beleid. De uitkomsten bieden de mogelijkheid om bepaalde beleidskeuzes te maken of te heroverwegen. Onderbouwing van de analyse vindt u in de factsheet.*

## Leeswijzer

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

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Huidige situatie op de woningmarkt</b>	<b>3</b>
	Bevolkings- en huishoudenssamenstelling	3
	Woningvoorraad en bewoning	4
<b>2</b>	<b>Dynamiek op de woningmarkt</b>	<b>5</b>
	Verhuizingen – wie komt waar vandaan	5
	Verhuizingen van en naar de wijken	7
	Ontwikkeling verkoopscores	8
	Ontwikkeling verhuurscores	9
<b>3</b>	<b>Functie Stichtse Vecht op de woningmarkt</b>	<b>10</b>
	Leefstijlen en woonmilieus	10
<b>4</b>	<b>Woningbehoefte naar de toekomst</b>	<b>14</b>
	Prognose huishoudensontwikkeling	14
	Kwalitatieve mismatch	15
	Vraag en aanbod in relatie tot inkomen	16
	Confrontatie behoefte en plannen	17
<b>5</b>	<b>Aandachtspunten voor beleid</b>	<b>18</b>
	Opgave ontwikkeling voorraad	18
	Overige aandachtspunten	18

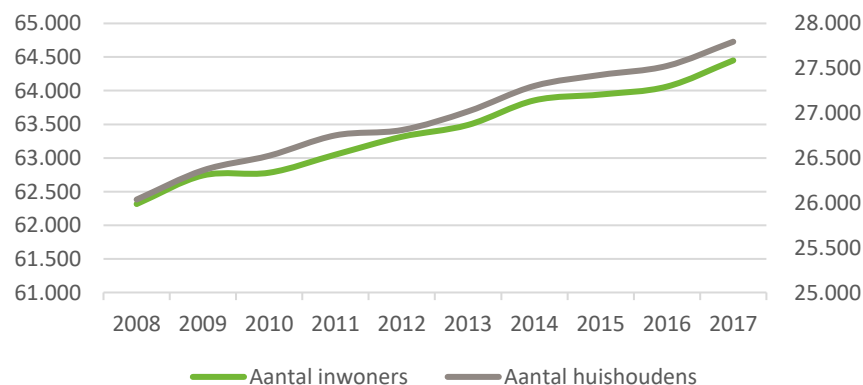
# 1 Huidige situatie op de woningmarkt

## Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

In de gemeente Stichtse Vecht woonden op 1 januari 2017 circa 64.450 inwoners. De bevolking in de gemeente Stichtse Vecht groeit gestaag. Sinds 2008 is het inwoneraantal gestegen met bijna 2.135 inwoners. Het aantal huishoudens is in dezelfde periode met 1.760 gestegen. Het geboorte saldo is in de loop van de jaren wel wat afgenomen van ca. 270 in 2008 tot 120 in 2017. Het migratiesaldo (vestiging - vertrek) schommelt rond nul.

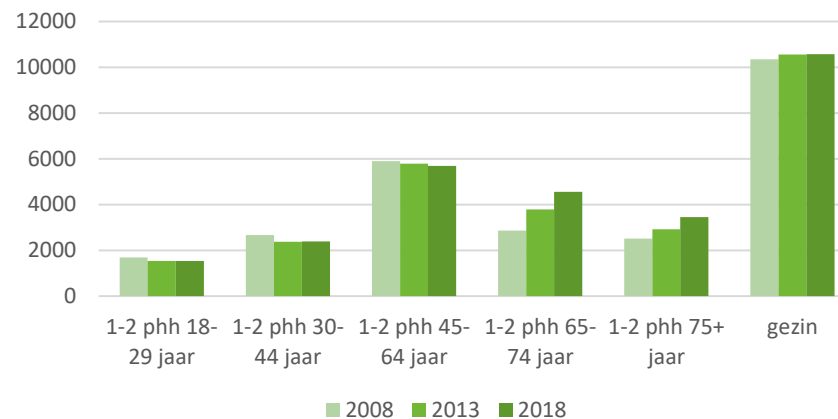
In de gemeente Stichtse Vecht wonen relatief veel gezinnen. Dit aantal is de afgelopen tien jaar licht toegenomen. De vergrijzing in Stichtse Vecht is al enkele jaren in gang. Het aantal 1-2 persoonshuishoudens tot 65 jaar is gedaald, terwijl het aantal 1-2 persoonshuishoudens boven de 65 jaar is toegenomen. De bevolking van Stichtse Vecht is in vergelijking met de regio wat ouder. In Stichtse Vecht wonen relatief meer gezinnen met kinderen: 37,7% van alle huishoudens. Het aandeel 65-plussers is 19,6%.

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



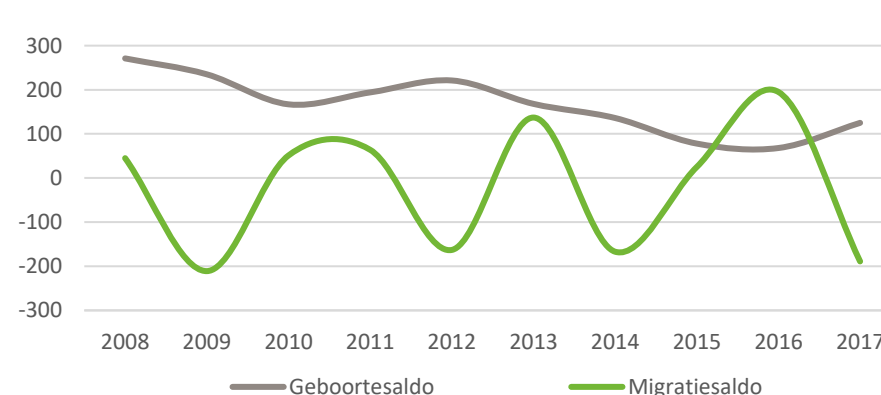
Bron: CBS, bewerking Companen 2018.

Figuur 2: Ontwikkeling huishoudenstype naar leeftijd 2008 – 2018



Bron: CBS, bewerking Companen 2018.

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



Bron: CBS, bewerking Companen 2018.

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

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

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

Bron: CBS statline 2018, bewerking Companen.

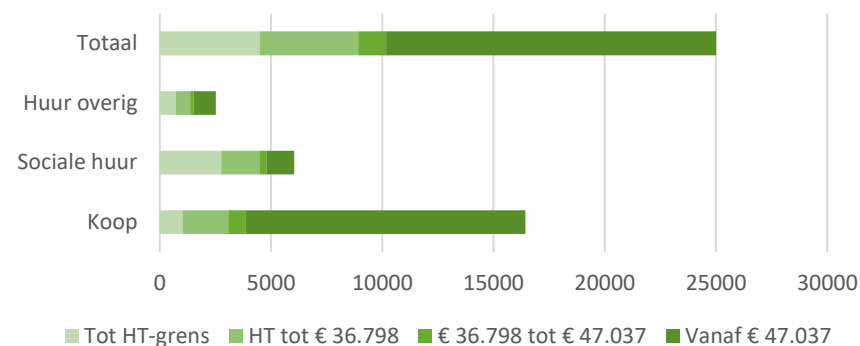
## Woningvoorraad en bewoning

De gemeente Stichtse Vecht telt op 1 januari 2017 ruim 25.000 woningen, waarvan 16.500 koopwoningen (66%), ruim 6.000 huurwoningen van toegelaten instellingen (24%), en circa 2.500 particuliere huurwoningen (10%).

Bijna 36% van de huishoudens in de gemeente Stichtse Vecht heeft een inkomen waarmee zij gerekend kunnen worden tot de doelgroep voor sociale huurwoningen (€ 36.798 belastbaar per jaar). Dit is iets lager dan het regionale gemiddelde, maar is een vrij gebruikelijk beeld voor gemeenten net buiten het hoog stedelijk gebied. Ook het aandeel sociale huurwoningen is in Stichtse Vecht relatief lager dan elders in de regio.

Niet alle huishoudens uit deze inkomensdoelgroep wonen in een sociale huurwoning. Circa 1/3 van deze inkomensgroep woont in een koopwoning.

Figuur 4: Inkomensgroepen naar eigendom



Bron: Lokale monitor wonen 2018, bewerking Companen.

## 2 Dynamiek op de woningmarkt

### Verhuizingen – wie komt waar vandaan

Circa 45% van de huishoudens die in de gemeente Stichtse Vecht gaat wonen, komt ook uit de gemeente Stichtse Vecht. In verhouding tot andere regiogemeenten heeft Stichtse Vecht meer vestiging van buiten de gemeente (55%). Daarvan komt ongeveer de helft uit de regio (27%) en de andere helft uit de rest van Nederland (28%). Vestigers komen vooral uit Utrecht (69% van de vestigers uit de regio). Het vertrek is eveneens het grootst naar Utrecht (69%). In de gemeente Stichtse Vecht komen veel gezinnen en 1-2 persoonshuishoudens tot 49 jaar wonen. Het vertrek is verhoudingsgewijs groter bij 1-2 persoonshuishoudens tot 29 jaar.

Vestiging van buiten de regio zien we in Stichtse vecht terug in zowel de laagste inkomens (tot uurtoeslaggrens) en de hoogste inkomens. (vanaf 47.073). Per saldo kent de gemeente Stichtse Vecht de afgelopen 10 jaar meer vertrekkende huishoudens dan vestigers. De groei ontstaat door de vestiging van gezinnen en de natuurlijke aanwas vanuit de gemeente zelf.

Tabel 2: Vestiging en vertrek naar inkomen 2006 – 2016 (buiten U16)

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Tot HT-grens	1.673	1.878	-205
HT tot € 36.798	488	593	-105
€ 36.798 tot € 47.073	467	580	-113
Vanaf € 47.073	3.857	4.549	-692

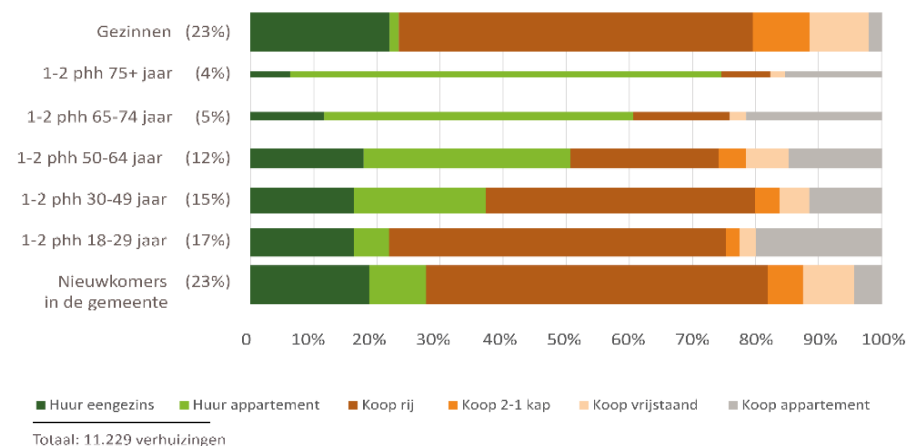
Bron: CBS microdata 2018.

### Verhuisvoorkeuren

We hebben de verhuizingen van huishoudens in de afgelopen jaren geanalyseerd. Welke huishoudensvormen zijn naar welke woningen vertrokken? Op basis van deze analyse van gerealiseerde verhuisbewegingen hebben we een voorspelling gemaakt van de verhuisbewegingen voor de komende jaren. Hiertoe hebben we de trend in verhuisgedrag doorgetrokken, en daarbij rekening gehouden met het huidige aanbod, demografische veranderingen (zoals vergrijzing) en maat-

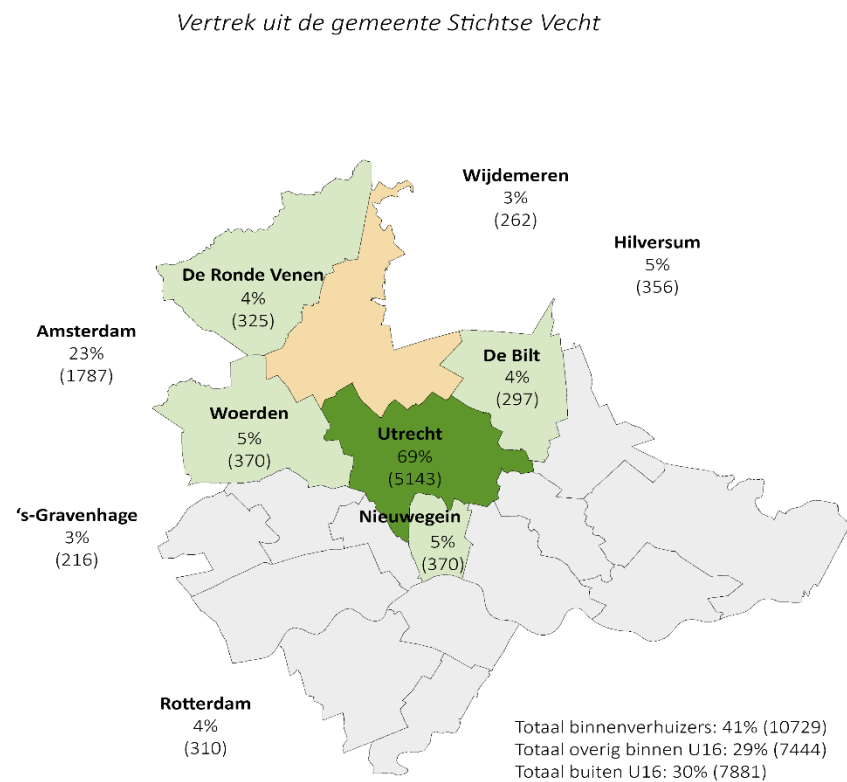
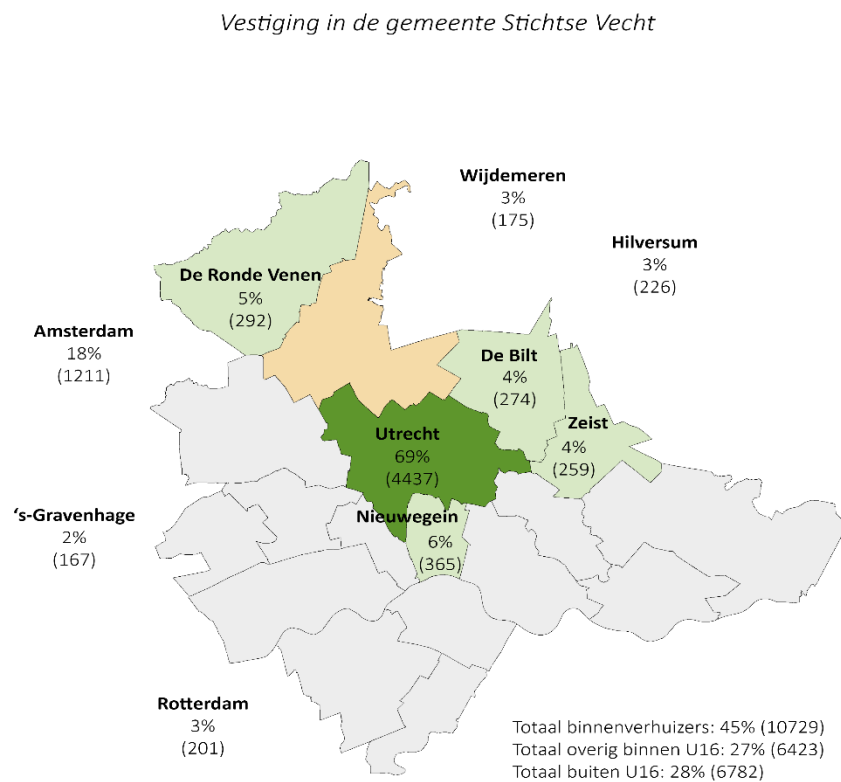
schappelijke trends als een groeiende kooporiëntatie onder jongere generaties. De meeste verhuizingen naar een woning in Stichtse Vecht komen van gezinnen en nieuwkomers op de woningmarkt in Stichtse Vecht (vestigers van buiten de regio en starters). Deze groepen zijn samen goed voor 48% van de verhuizingen. Deze groepen verhuizen grotendeels naar grondgebonden woningen in de koop. Voor een deel verhuizen deze groepen ook naar een eengezins huurwoning. Met name 50 plus huishoudens verhuizen het vaakst naar een appartement. Overigens is de verhuigeneigendheid van deze groep op de woningmarkt relatief klein (ca. 21% van het totaal). jongere ouderen (tussen 50 en 65 jaar) verhoudingsgewijs wat vaker een koopappartement. 75-plussers vooral een huur-appartement. Dit is een meer algemene trend van generatieverandering die we ook in andere regio's zien. Eén en ander hangt samen met het generatieverschil tussen mensen die voor en na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn. De oriëntatie op koopwoningen is bij de generatie geboren na de Tweede Wereldoorlog relatief groter.

Figuur 5: Prognose verhuisgedrag 2018 – 2023



Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Figuur 6: Verhuisbewegingen vestiging en vertrek van huishoudens 2007 – 2017



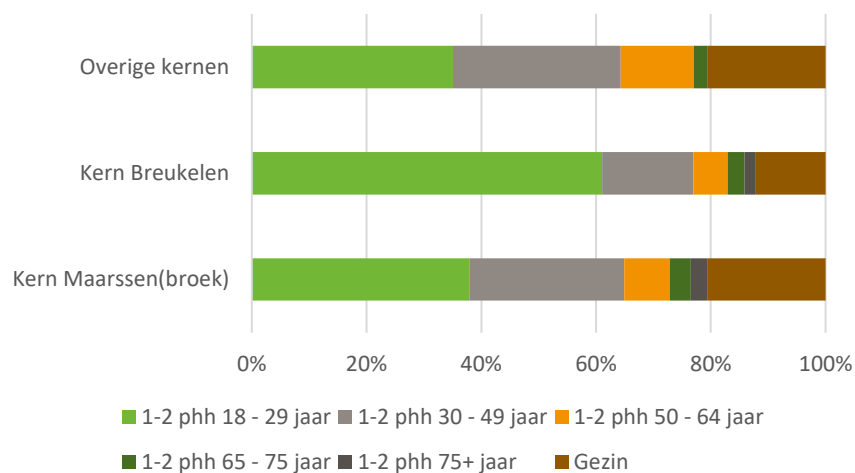
Bron: CBS-Microdata 2018.

In de figuur is aangegeven hoeveel vestigers (huishoudens) in de gemeente Stichtse Vecht komen wonen en waar zij vandaan komen. In de andere figuur geldt dit voor de vertrekkers. In Stichtse Vecht zijn bijvoorbeeld 4.437 huishoudens uit Utrecht komen wonen. Dit is 69% van alle vestigers uit de regio die naar de gemeente Stichtse Vecht toe trekken.

## Verhuizingen van en naar de wijken

In de gemeente Stichtse Vechts is onderscheid gemaakt tussen de kernen Maarsssen (Maarsenbroek en Maarsen dorp), Breukelen en de overige kernen. In Breukelen is per saldo een vestigingsoverschot. Maarsssen en de overige kernen kennen een vestigingstekort (gekeken naar verhuizingen van buiten de regio). In Maarsen en de overige kernen wordt dan ook veel meer verhuisd binnen de kern (37% verhuist binnen Breukelen terwijl in de overige kernen 53% binnen de eigen kern een woning betreft). Daarnaast is het aandeel dat vanuit de regio naar deze gebieden verhuist (Maarsssen 36%) ook groter dan in Breukelen (15%).

Figuur 7: Vestiging naar huishoudenstype per wijk 2006 – 2016

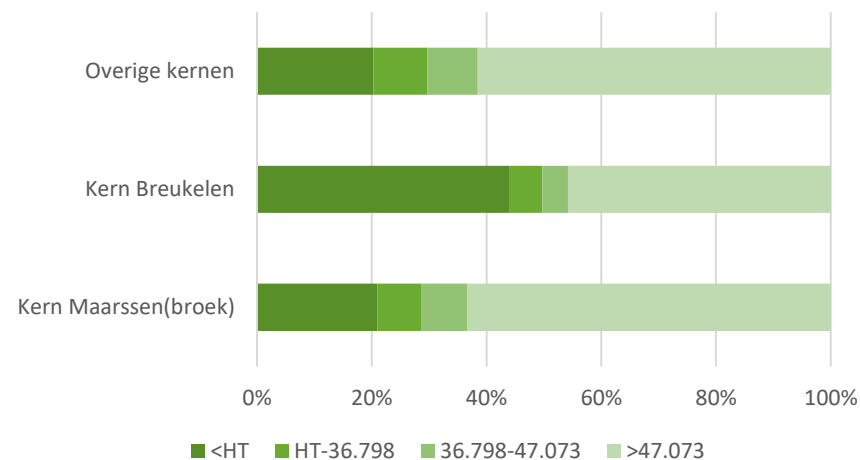


Bron: CBS Microdata 2018.

De meeste huishoudens die zich vestigen zijn huishoudens tot 30 jaar. De vestiging van deze groep is het grootst in Breukelen (per saldo overschot) en Maarsssen (per saldo tekort). In de overige kernen vestigen zich nauwelijks jonge huishoudens en is het aandeel huishoudens onder de 30 vaker vertrokken. Gezinnen verhuizen relatief het vaakst naar Maarsssen.

Naar inkomen zien we dat de laagste inkomens tot de huurtoeslaggrens verhoudingsgewijs wat vaker in Breukelen zijn gaan wonen. In Maarsssen en de overige kernen komen vaker huishoudens met een hoger inkomen te wonen.

Figuur 8: Vestiging naar inkomensgroep per wijk 2006 – 2016

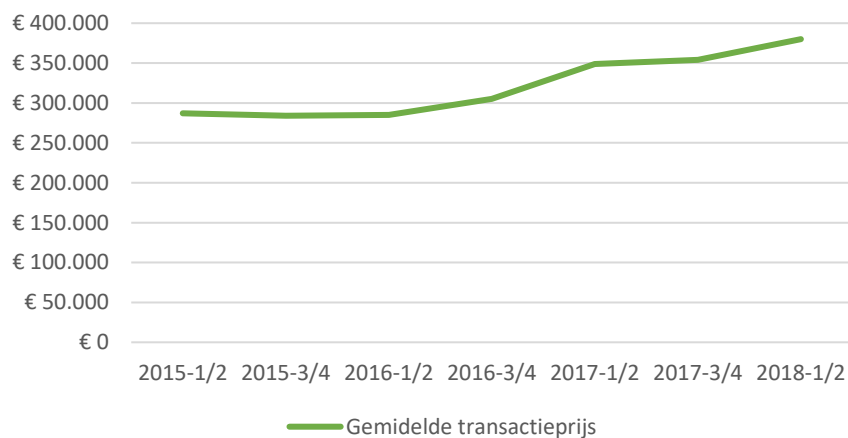


Bron: CBS Microdata 2018.

## Ontwikkeling verkoopscores

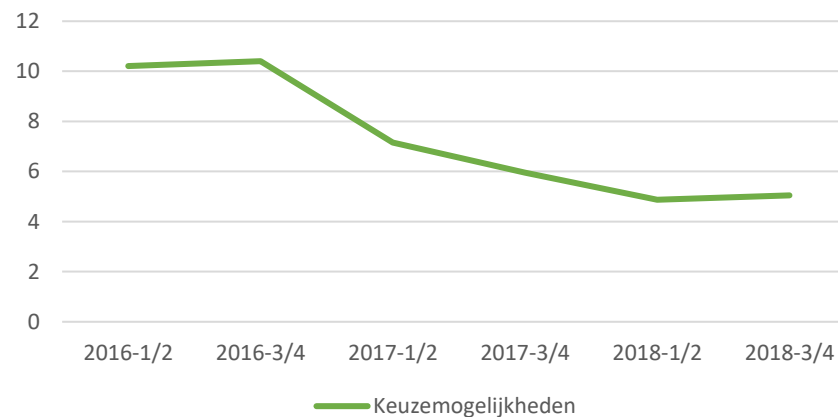
Het aantal verkochte woningen fluctueert sinds 2015 tussen de 200 en de 500 woningen per half jaar. Per saldo zijn er in 2017 ca. 100 woningen meer verkocht dan in 2015. De transactiepreizen lopen op: van gemiddeld € 284.000 per verkochte woning in het eerste half jaar van 2015, naar € 380.0000 in het eerste half jaar van 2018. Een belangrijke indicator voor de druk op koopwoningmarkt is de verhouding tussen het aantal verkochte en het aantal aangeboden woningen. Begin 2016 had een woningzoekende in de gemeente Stichtse Vecht nog keuze uit circa 10 woningen. Inmiddels (2018) is de keuzemogelijkheid gedaald naar circa 5 woningen. Dit geeft aan dat de koopwoningmarkt onder druk staat.

Figuur 9: Ontwikkeling transactieprijs



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

Figuur 10: Keuzemogelijkheid koper



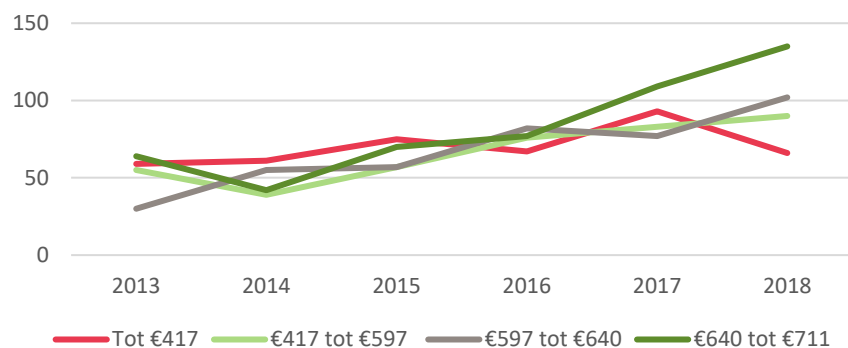
Bron: Woningmarkt cijfers.nl en funda.nl 2018, bewerking Companen.



## Ontwikkeling verhuurscores

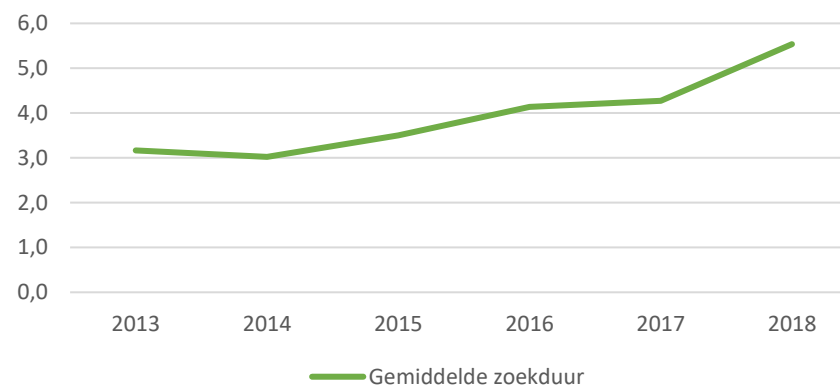
Voor het bepalen van de druk op de huurwoningmarkt (van corporaties) kijken we naar het aantal reacties per aangeboden woningen en de actieve zoekduur van woningzoekenden die uiteindelijk een woning hebben gevonden (het moment van eerste reactie tot verhuring). Voor de huurwoningmarkt in Stichtse Vecht was de actieve zoekduur in de eerste helft van 2018 circa 5,5 jaar. De actieve zoekduur loopt sinds 2013 steeds verder op. Daarnaast zien we ook een groei in het aantal reacties in de verschillende prijssegmenten. De meeste vraag lijkt te zijn naar huurwoningen met een prijs tussen € 640 en € 711. Het aantal reacties is in dit segment de afgelopen jaren meer dan verdubbeld. Een waarschijnlijke verklaring hiervoor is enerzijds de instroom van nieuwe doelgroepen als statushouders en de uitstroom uit maatschappelijke opvang/beschermd wonen en anderzijds de verder oplopende krapte op de woningmarkt.

Figuur 11: Aantal reacties per woning naar huurprijs



Bron: RWU 2018, bewerking Companen.

Figuur 12: Actieve zoekduur in jaren



Bron: RWU 2018, bewerking Companen.

### 3 Functie Stichtse Vecht op de woningmarkt

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

#### Leefstijlen en woonmilieus

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

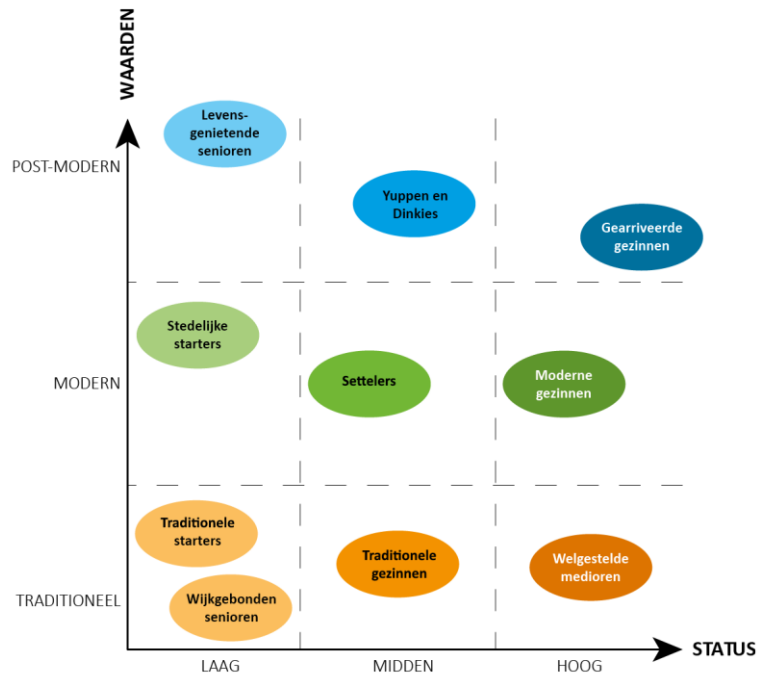
Door per deelgebied (CBS-wijk) huishoudenskenmerken, kenmerken van vestigers (naar gezinsfase en inkomen) en omgevingskenmerken (huur-koop en prijsklasse) te combineren, geven we een indicatie van leefstijlen die het beste aansluiten bij de huidige woonmilieus in de gemeente.

In de wijken en dorpen in de Stichtse Vecht komt doorgaans een variatie aan huishoudensgroepen en inkomensgroepen wonen. Er zijn hierbij nuanceverschillen tussen de dorpen. Op basis van verhuisstromen kunnen we zeer indicatief enkele tendensen benoemen.

- Naar Breukelen komen verhoudingsgewijs wat vaker starters (stedelijk als traditioneel) te wonen.
- Gezinnen vinden we terug in de hele gemeente. In Maarssen zien we in verhouding meer gezinnen met traditionele waarden. Moderne en gearriveerde gezinnen zijn wat noordelijker georiënteerd.
- Voor senioren zien we dezelfde vestigingsvoorkeuren naar waarden terug als bij gezinnen. Huishoudens met wijkgebonden leefstijlen zijn meer georiënteerd op Maarssen. Levensgenieters zijn meer georiënteerd op het noordelijk deel van de gemeente, richting Amsterdam.

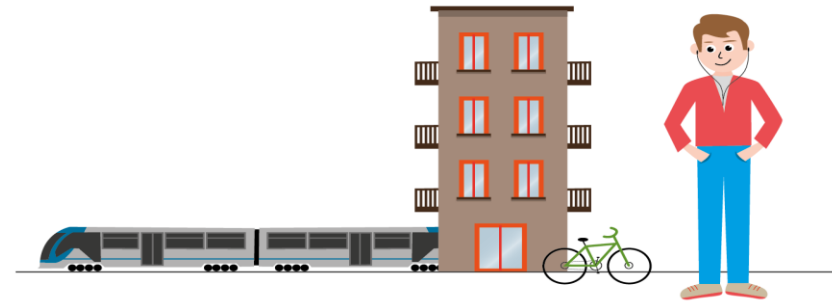
De variatie in leefstijlen biedt op gemeentelijk en regionaal niveau inzicht in leefstijlen die de gemeente op dit moment aantrekt. De aantrekkingskracht van de gemeente met het advies voor het woningbouwprogramma zoals opgenomen in hoofdstuk 5 bieden een basis voor de lokale en regionale woningmarktopgaven.

Figuur 13: Primaire leefstijlen



### Waarden Stedelijke starters

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



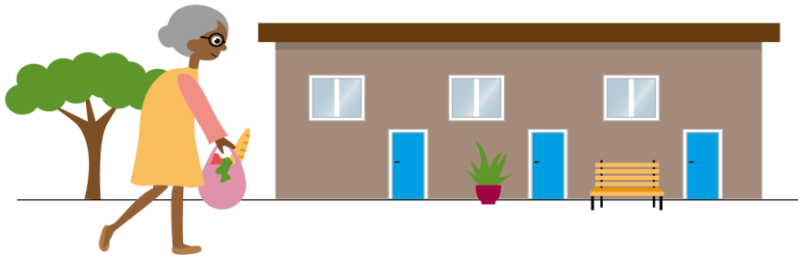
### Waarden Moderne gezinnen

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



### Waarden Wijkgebonden senioren

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



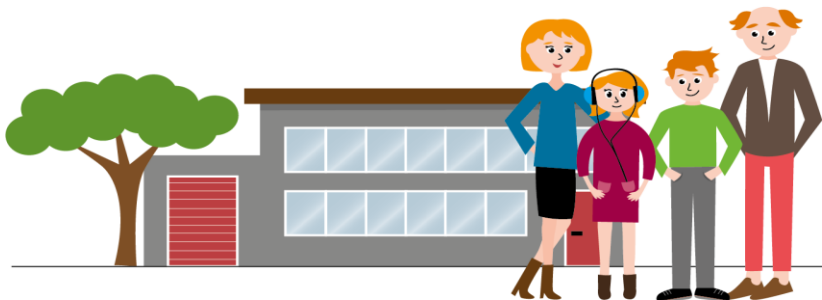
### Waarden Traditionele gezinnen

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



### Waarden Gearriveerde gezinnen

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



### Waarden Welgestelde medioren

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



### Waarden Seniore levensgenieters

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



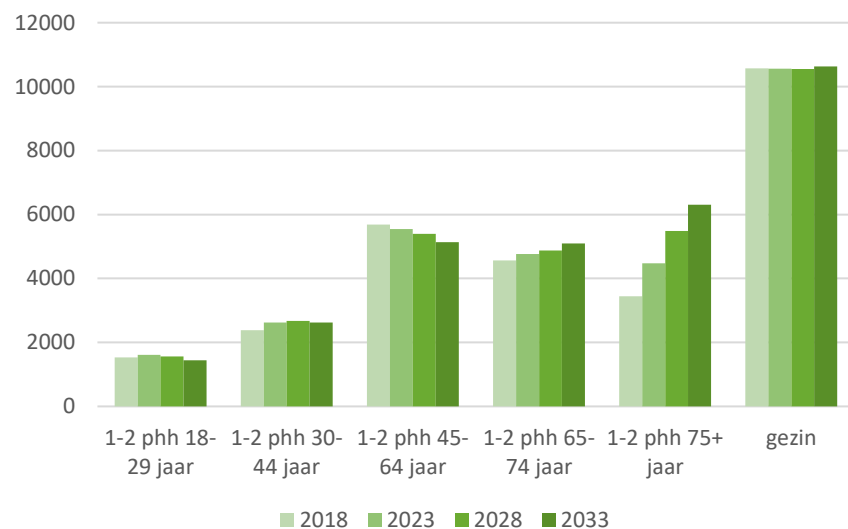
Bron: Companen 2018.

## 4 Woningbehoefte naar de toekomst

### Prognose huishoudensontwikkeling

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

Figuur 14: Prognose huishoudens naar type en leeftijd



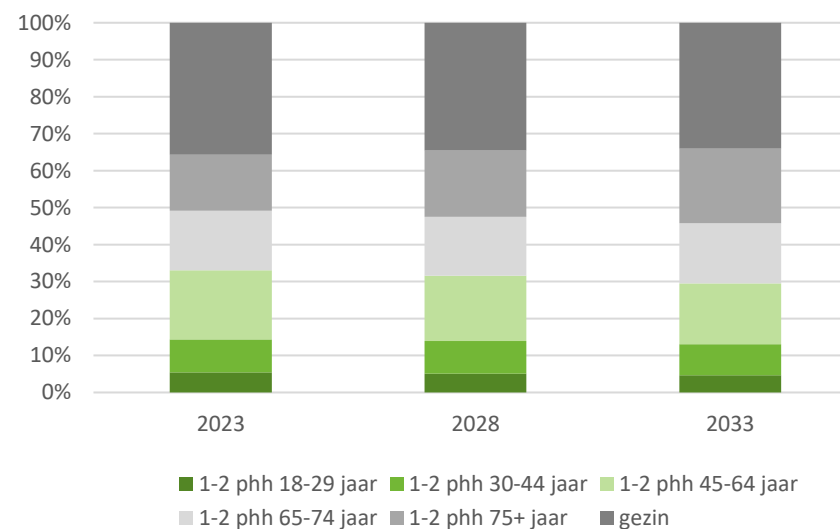
Bron: Primos 2017, bewerking Companen.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens geeft met name inzicht in de kwantitatieve woningbouwopgave. De totale opgave is daarnaast afhankelijk van de kwaliteit van de bestaande voorraad, en de eventuele mismatch op de

(regionale) woningmarkt. Daarmee kan de totale kwantitatieve opgave groter zijn dan de feitelijke huishoudensgroei.

Volgens de prognose zouden in Stichtse Vecht tot 2028 circa 2.500 extra huishoudens zijn. De prognose laat zien dat met name in de oudere leeftijdsgroepen het aantal huishoudens toeneemt; (vanaf 65 jaar). Het aantal huishoudens tussen 45 en 65 jaar neemt de komende jaren geleidelijk wat af in omvang. Het aandeel jonge huishoudens en gezinnen blijft naar verwachting nagenoeg gelijk.

Figuur 15: Prognose huishoudens naar type en leeftijd

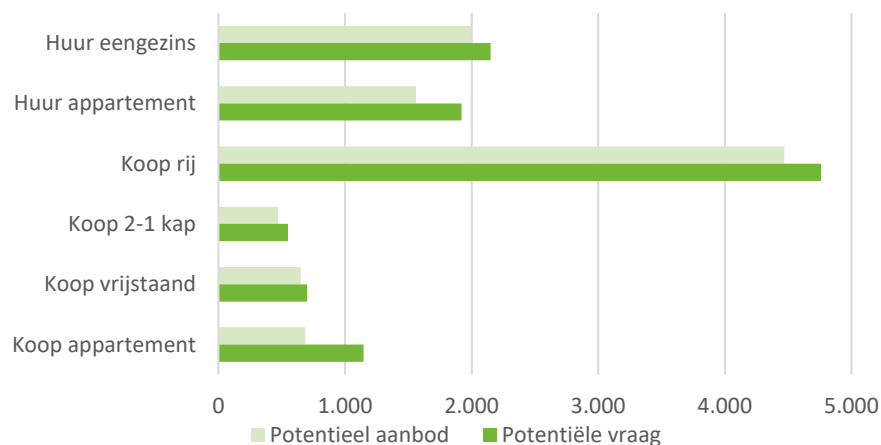


Bron: Primos 2017, bewerking Companen.

## Kwalitatieve mismatch

Voor de komende jaren is het potentiële aanbod en de potentiële vraag met elkaar vergeleken. Dit hebben we gedaan door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, en daarbij veranderingen in huishoudenssamenstelling volgens de provinciale prognose mee te wegen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij hebben we als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning; conform landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON). Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod confronteren we met de (veranderende) woningvraag, waaruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is.

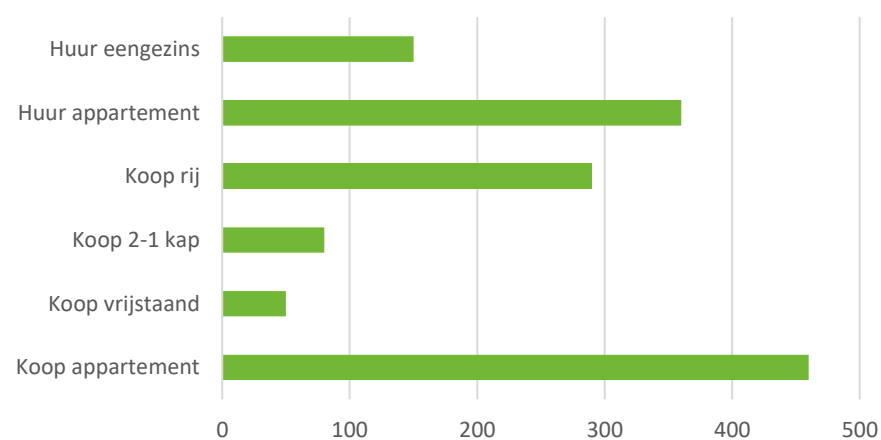
Figuur 16: Prognose vraag en aanbod naar woningtype 2018 – 2023



Bron: Woningmarktsimulatiemodel Comanen 2018.

De potentiële tekorten ontstaan de komende jaren in verschillende segmenten (huur en koop). De vraag naar huurappartementen komt met name wat oudere huishoudens vanaf 50 jaar. (ca. 50%). Naast huurappartementen is een kleinere vraag naar huur eengezinswoningen (deels middenhuur). De vraag naar koop rijwoningen komt vooral van jongeren tot 30 jaar en gezinnen (bijna 80% van de vraag). Het tekort aan koopappartementen lijkt in de gemeente Stichtse Vecht groot. De vraag komt vooral jonge 1 tot 2 persoonshuishoudens tot 30 jaar. De vraag naar luxe koopwoningen is op basis van het doortrekken van trends in de gemeente Stichtse Vecht beperkt.

Figuur 17: Prognose saldo vraag en aanbod naar woningtype 2018 – 2023



Bron: Woningmarktsimulatiemodel Comanen 2018.

## Vraag en aanbod in relatie tot inkomen

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

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

Voor aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuze-mogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,8 (huurtoeslaginkomen) of 1,7 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijk-mogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuur-woningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 800; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

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

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

	Aanbod ↓	tot HT- grens	Tot EU- grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
<b>Vraag →</b>		<b>270</b>	<b>380</b>	<b>170</b>	<b>200</b>	<b>210</b>	<b>230</b>	<b>250</b>	<b>330</b>
Sociale huur tot aft-grens	210								
Sociale huur va aft-grens	110								
Part. Huur	330		Veel concurrentie						
Goedkope koop < € 185.000	70		Veel concurrentie						
Middenkoop < € 300.000	480								
Dure koop < € 400.000	180								
Zeer dure koop > € 400.000	430								
Totale potentiële keuze		210	650	440	370	880	930	820	1.090
Totale potentiële vraag		270	380	170	200	210	230	250	330
<b>Keuze-index aanbod/vraag</b>		<b>0,8</b>	<b>1,7</b>	<b>2,6</b>	<b>1,9</b>	<b>4,2</b>	<b>4,0</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>

Bron: Woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

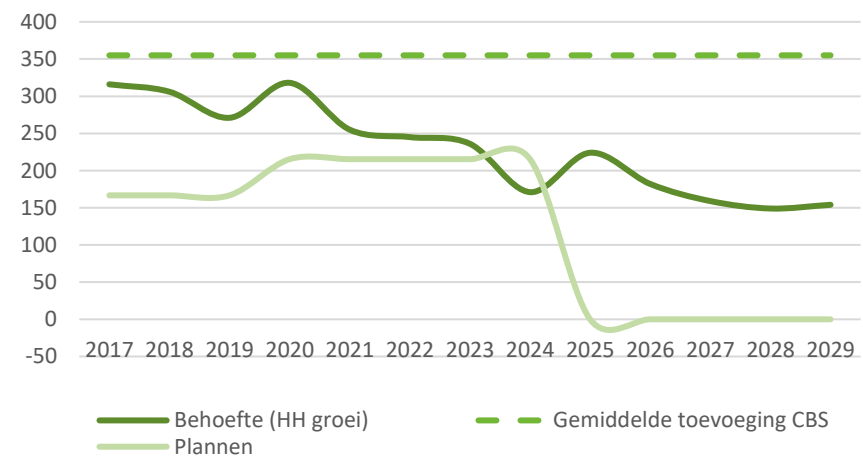


Toelichting tabel 3: de groep potentiële verhuizers tot de huurtoeslaggrens geeft een jaarlijkse vraag van 270 woningen in Stichtse Vecht. Op basis van inkomen is deze doelgroep aangewezen op de sociale huur tot de aftoppingsgrens. Het vrijkomende aanbod betreft circa 210 woningen per jaar. Dit geeft een keuze-index (verhouding tussen aanbod en vraag) van 0,7. Deze groep met de laagste inkomens heeft daarnaast nog concurrentie van de inkomensgroep daarboven (inkomen tot de doelgroepgrens sociale huur). Vervolgens heeft deze tweede inkomensgroep ook nog de keuze uit de duurdere sociale huurwoningen en voor een deel de particuliere huur. Zij kunnen hun vraag verplaatsen wat leidt tot substitutie-effecten. Maar deze groep wordt weer wel deels beconcurrerd door de inkomensgroep daarboven, enzovoorts.

### Confrontatie behoefte en plannen

Er wordt voor Stichtse Vecht een potentiële woningbehoefte ingeschat van circa 1.600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen voor de periode daarna (2023 – 2028). Het potentiële planaanbod in de gemeente Stichtse Vecht ligt tot 2025 onder de inschatting van de woningbehoefte. Na 2025 heeft de gemeente nog geen plannen in voorbereiding.

Figuur 18: Confrontatie behoefte en plannen



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

## 5 Aandachtspunten voor beleid

Tot slot geven we vanuit Companen enkele beleidsvraagstukken mee voor uitwerking van het woningmarktbeleid in Stichtse Vecht:

### Opgave ontwikkeling voorraad

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

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

Uit figuur 17 blijkt dat ongeveer 10% van de toekomstige uitbreidingsbehoefte gericht is op een huurwoning. Uit de keuze-index blijkt de huidige druk het grootste bij sociale huurwoningen. Daarom slaat het grootste deel van deze behoefte op de korte termijn neer in de sociale huur, voornamelijk kleinere appartementen. Tegelijkertijd zien we een fors tekort bij rijwoningen in de koop en koop-appartementen. Kijken naar de keuze-index ligt de grootste druk bij groepen die goedkope koop wensen. In het topsegment zijn de tekorten relatief beperkt (een deel rijwoningen in de koop, tweekappers en vrijstaande woningen, samen goed voor circa 20% van de aanvullende behoefte). Op grond van deze overwegingen komen we tot de volgende indicatieve verdeling van de woningbouwopgave:

- Voor de laagste inkomens (vaak meer traditionele leefstijlen) zijn meer sociale huurappartementen van woningcorporaties (30%) gewenst.
- Het grootste aandeel toevoegingen (50%) zijn noodzakelijk in het middensegment, waarvan minimaal 20% in de middenhuur. Het accent ligt in het

middensegment op appartementen. Voor een belangrijk deel ook in de koopsector (30%).

- Voor de hoogste inkomensgroep is 20% van het nieuwbouwprogramma nodig, bedoeld voor doorstroming en voorkomen van verdringing van lagere inkomens.

Figuur 19: Segmentering opgave ontwikkeling woningvoorraad op basis van woningbehoefte



Bron: Companen 2018.

### Overige aandachtspunten

1. Stichtse Vecht heeft een belangrijke functie voor de lokale en regionale markt. Huishoudens vinden hier vanuit Utrecht een betaalbare huur- of koopwoning. Keuzes die Stichtse Vecht maakt hangen nauw samen met keuzes die de gemeente Utrecht maakt en vice versa. Bijvoorbeeld herstructurering in Utrecht zal de druk op de woningmarkt in Stichtse Vecht vergroten. Onderlinge afstemming van woonbeleid is dan ook van belang.
2. De gemeente Stichtse Vecht kenmerkt zich door diversiteit in de bevolkingssamenstelling. Naast veel gezinnen, is het aandeel van 1- en 2-persoons huishoudens onder de 65 jaar en boven de 65 jaar ongeveer gelijk. De komende jaren zal het aantal gezinnen echter niet veel meer groeien. Daarentegen neemt het aandeel 65+ huishoudens de komende jaren steeds meer toe. Vooral het aantal oudere ouderen (75-plussers) groeit met ruim

- 50%. De toevoeging van appartementen in de huur en koop lijkt dan ook gewenst om de doorstroming van deze groepen te bevorderen.
3. De woningmarkt in zowel de huur- als koopsector staat in Stichtse Vecht sterk onder druk. Toevoegingen zijn in alle segmenten nodig om de keuzemogelijkheden van woningzoekenden te vergroten.
  4. Het inkomensniveau van de gemeente Stichtse Vecht ligt hoger dan het regionaal gemiddelde. Dit zien we ook terug in de samenstelling van de woningvoorraad. Het aandeel sociale huurwoningen ligt dan ook onder het regionaal gemiddelde. Desondanks loopt de druk op de sociale huur in de gemeente al enkele jaren sterk op. Toevoeging in dit segment is noodzakelijk om de druk te verlagen. Ook het toevoegen van ruime en betaalbare woningen in het middensegment (huur en koop) is wenselijk om de doorstroming van scheefwoners in de sociale huur te bevorderen.
  5. De komende jaren heeft de gemeente Stichtse Vecht onvoldoende planvoorraad tot 2030. Belangrijk is dat er op korte termijn meer plannen in voorbereiding komen en de plancapaciteit op korte termijn ook zoveel mogelijk in harde capaciteit omgezet wordt. Zeker waar het gaat om binnenstedelijke locaties moet daarbij rekening gehouden worden met vaak meer dan 10 jaar voorbereidingstijd.
  6. De analyses in deze rapportage zijn uitgevoerd op basis van demografische en trendmatige ontwikkelingen in combinatie met verhuisbewegingen. Dit betekent dat de uitkomsten soms niet overeenkomen met huidig of toekomstig gemeentelijk beleid. De uitkomsten bieden de mogelijkheid om bepaalde beleidskeuzes, al dan niet in regionale afstemming te maken of te heroverwegen. De woningmarktopgaven zoals opgenomen in dit hoofdstuk in combinatie met de verkenning van de leefstijlen bieden een basis om als gemeente en regio keuzes te maken over welke gemeente/regio je wilt zijn, voor wie je woningen wilt realiseren en welke groepen je juist meer zou willen spreiden over de regio.