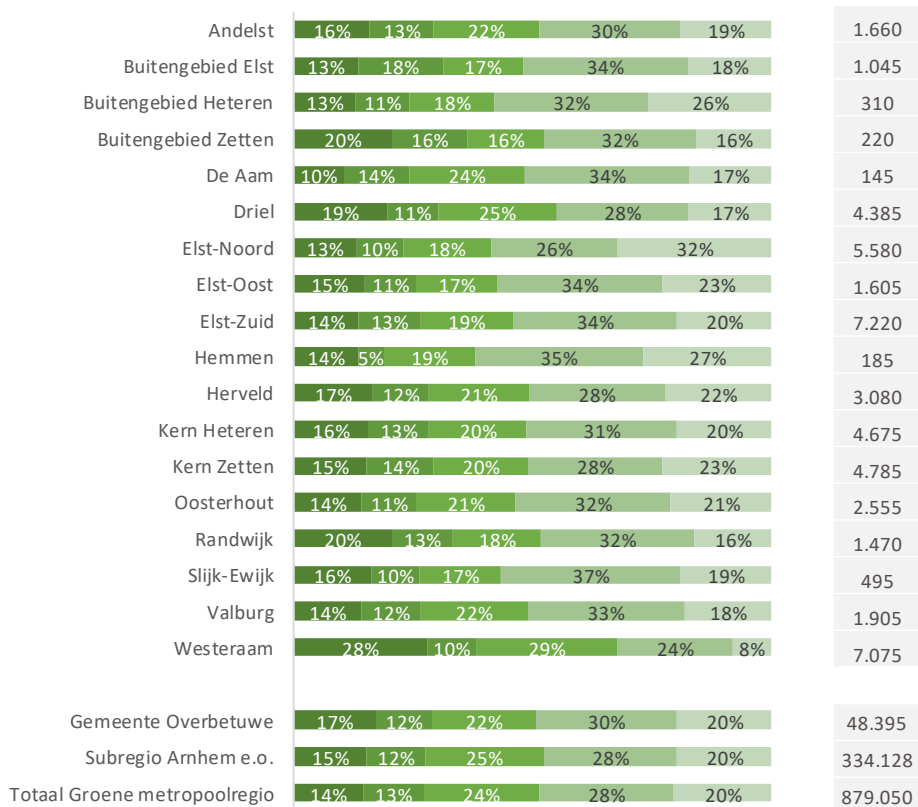


Woningbehoefteonderzoek 2022-2040
Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
Factsheet gemeente Overbetuwe



Huidige bevolkingssamenstelling per wijk (2021)

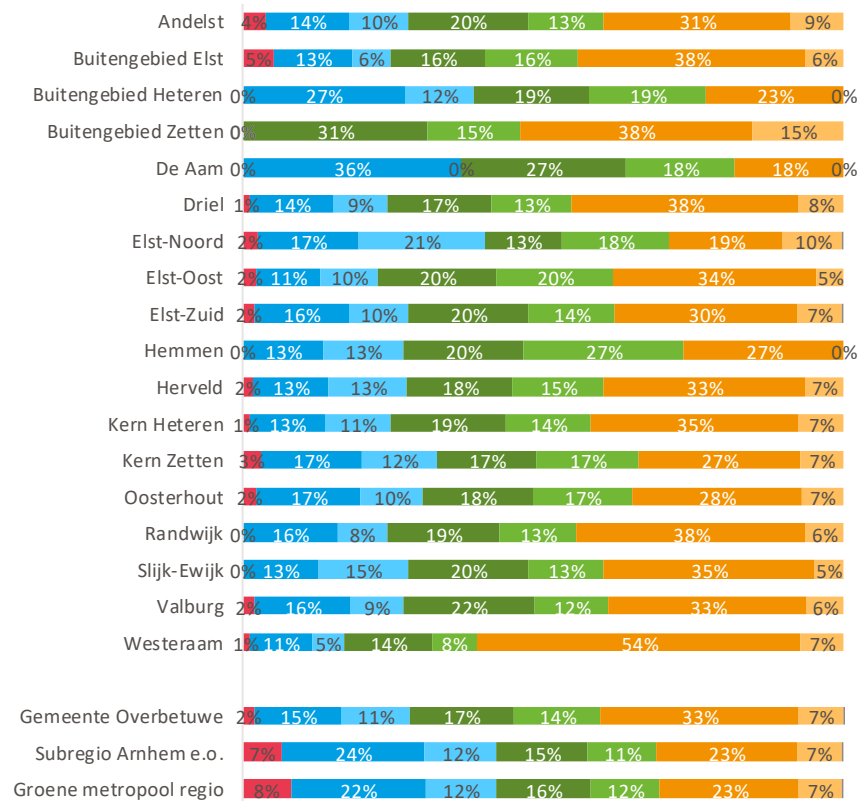
Totaal aantal
inwoners



0-15 15-25 25-45 45-65 65+

Bron: CBS 2022.

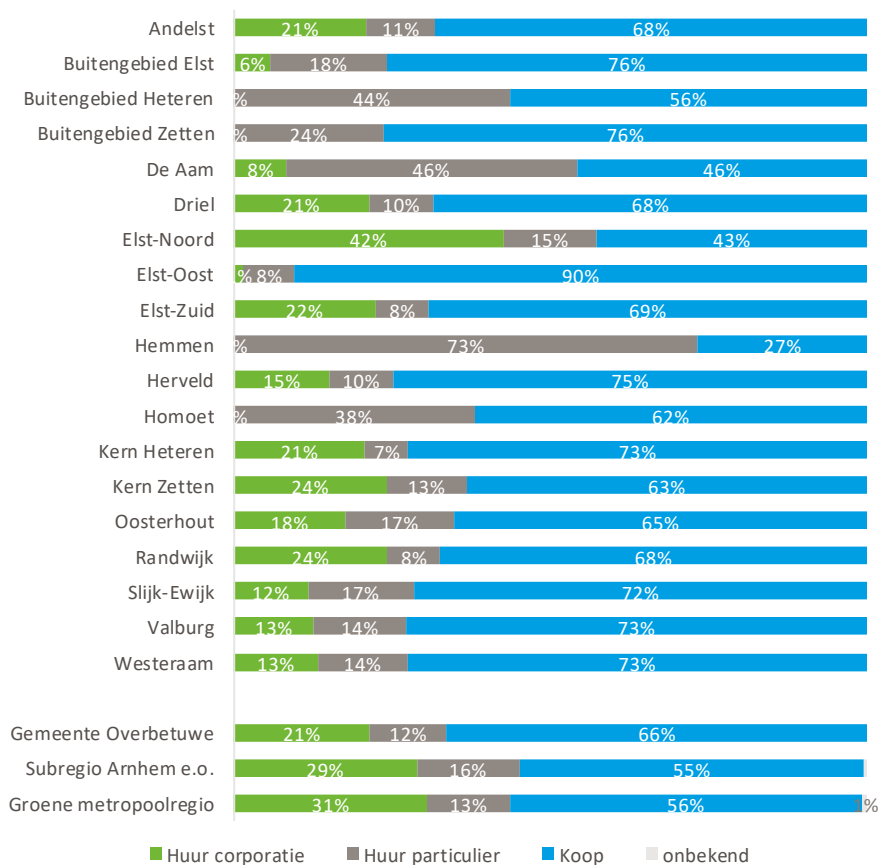
Huidige huishoudsamenstelling (2021)



Jonger dan 25 jaar
 Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW
 Eenpersoonshuishouden AOW of ouder
 Paar zonder kinderen 25 tot AOW
 Paar zonder kinderen AOW of ouder
 Paar met kind(eren)
 Eenoudergezin
 Niet-gezinshuishouden

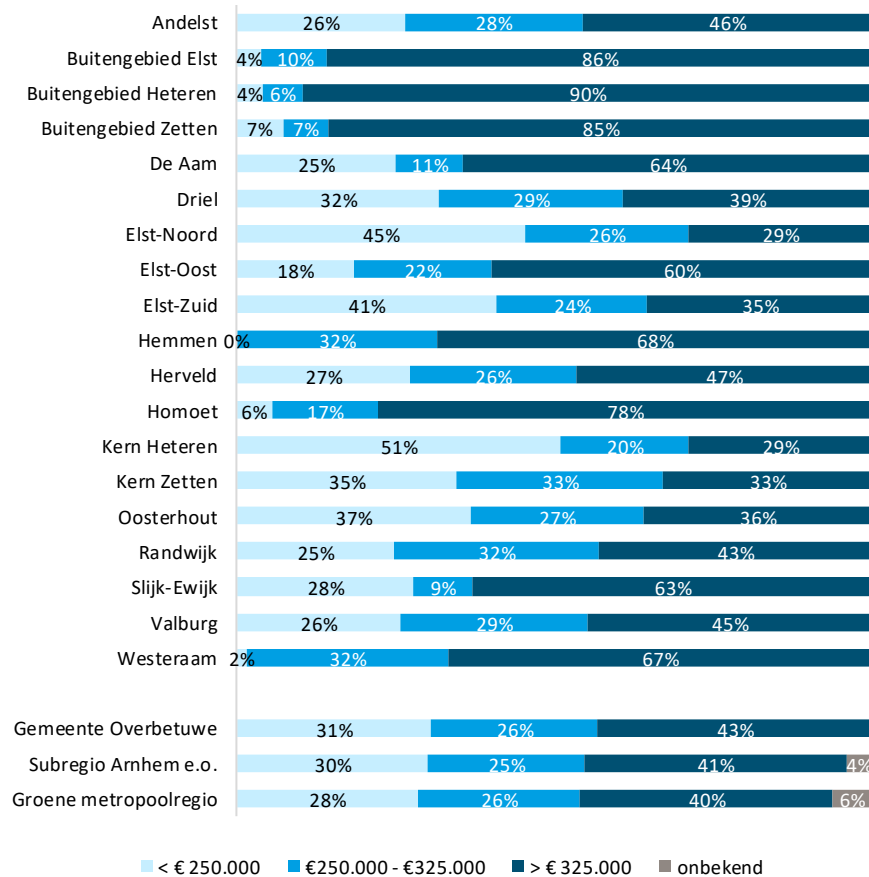
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Huidige woningvoorraad – naar eigendom (2021)



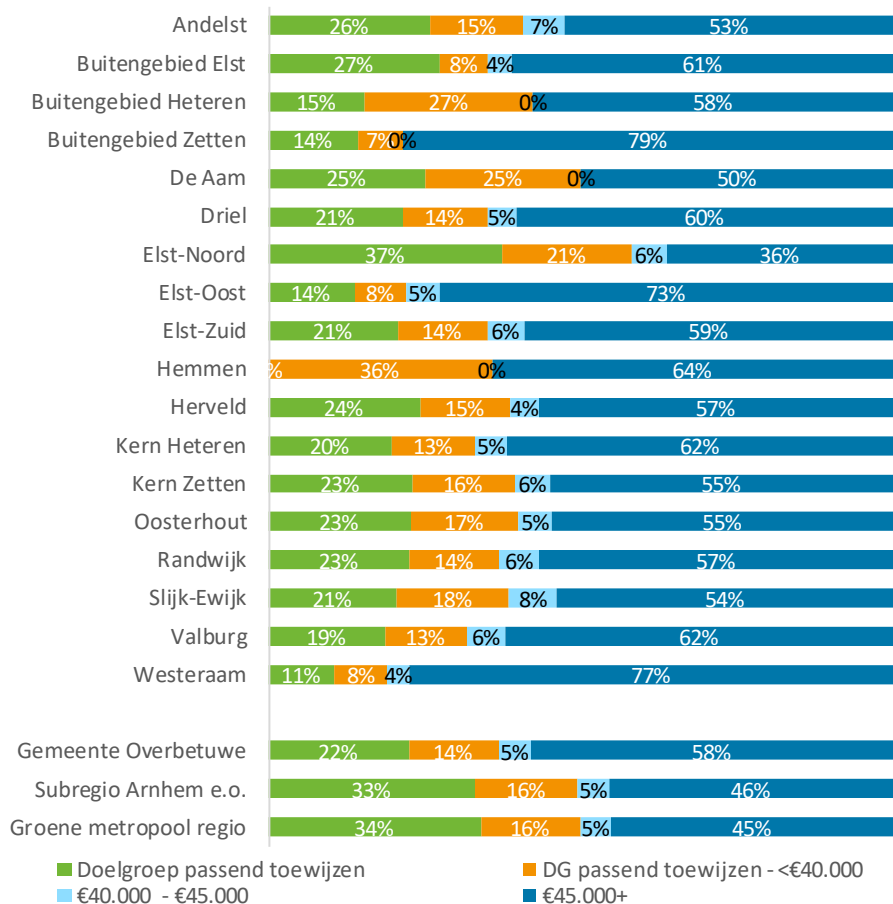
Bron: CBS 2022.

Huidige koopwoningvoorraad – naar prijsklassen (2021)



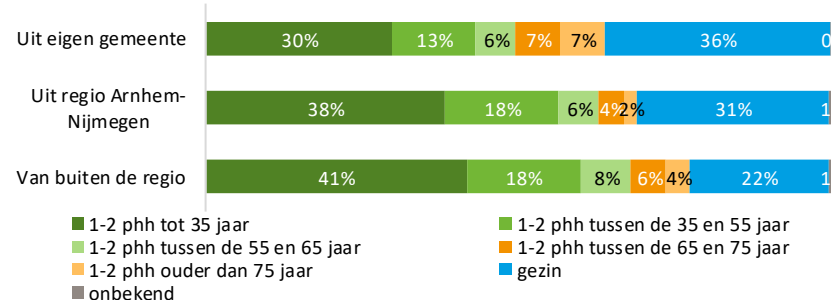
Bron: WOZ-registraties gemeenten, 2021.

Inkomen van huishoudens – per wijk (2021)

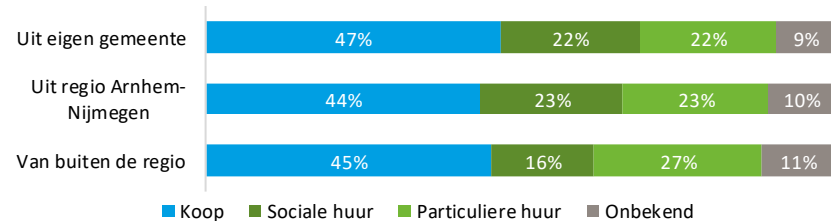


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Profiel van vestigers in de gemeente naar herkomst (2011-2021)



Betrokken woningen naar herkomst verhuizers (2011-2021)



Vestiging en vertrek naar herkomst (2011-2021) – Top 5 gemeenten

	Vestigers in Overbetuwe	Vertrekkers vanuit Overbetuwe	Saldo
Arnhem	5.459	4.885	574
Nijmegen	3.284	2.883	401
Lingewaard	1.237	1.381	-144
Renkum	873	845	28
Neder-Betuwe	806	761	45

Bron: CBS Microdata, 2022.

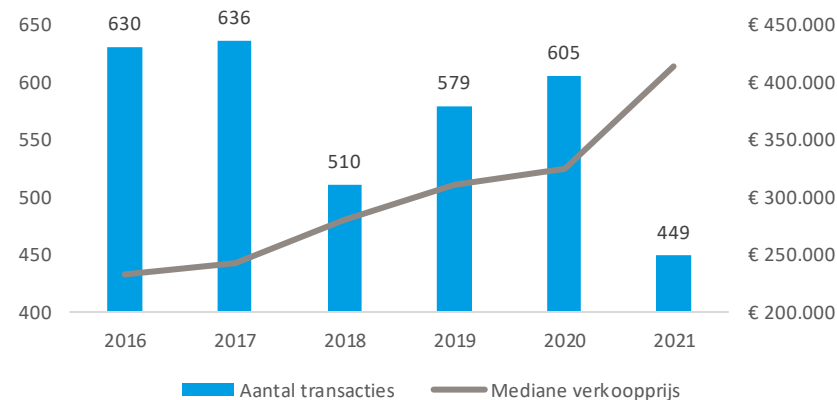
Vraagdruk sociale huur

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuur	118	123	267	269	200	261
Aantal verhueringen	170	160	135	128	106	96
Slaagkans	3,4%	2,7%	1,4%	1,2%	1,0%	0,7%

Bron: Enserve 2022.

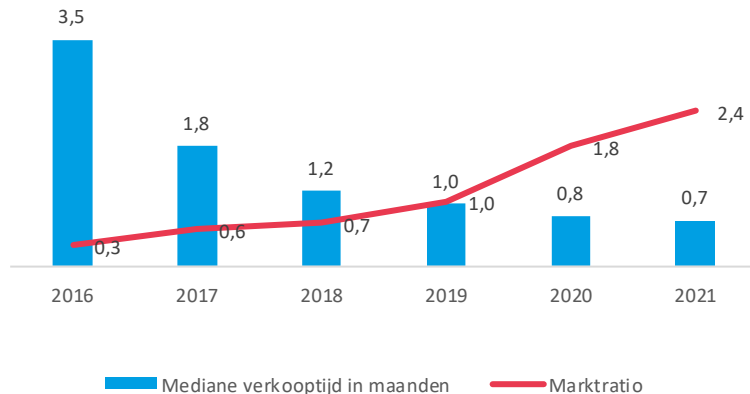
*Slaagkans: het aantal geslaagd woningzoekenden in een periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2022.

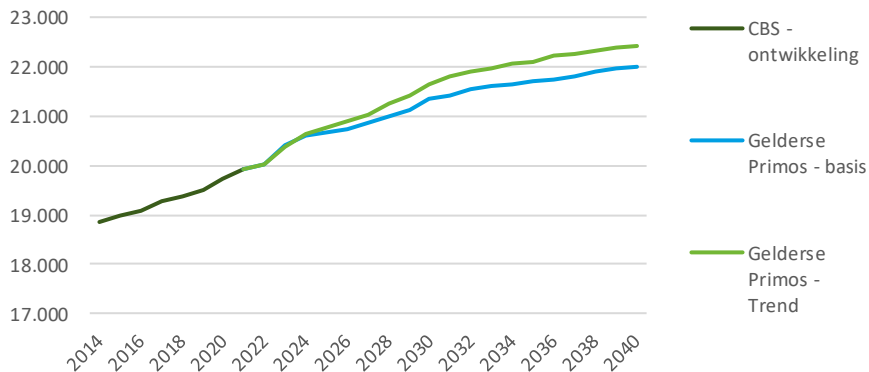
Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2022.

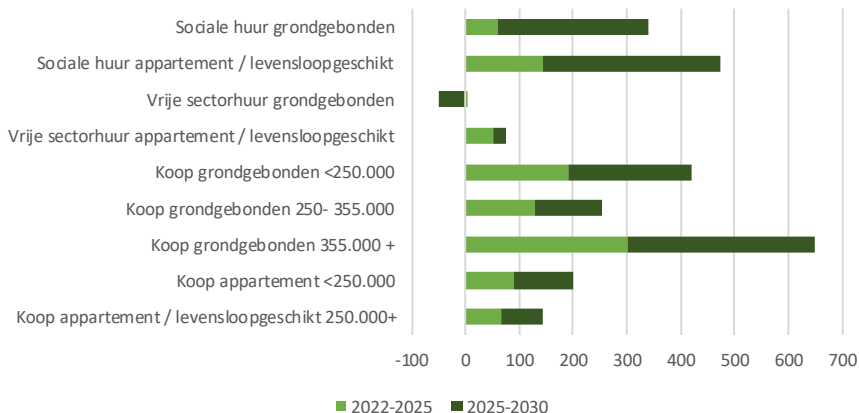
De **markratio** geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Kopers hebben naar verhouding dan weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt in Overbetuwe was in 2021 met een markratio van 2,4 hoog.

Huishoudensprognose



Bron: Gelderse Primos (2022)

Kwalitatieve woningbehoefte



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Groei woningbehoefte (+ inlopen woningtekort)

	In te lopen woning-tekort	Huishoudens groei 2022-2030	Huishoudens groei 2031-2039	Totale woning-behoefte 2022-2030	Totale woning-behoefte 2022-2039
Overbetuwe	690	1.790	620	2.480	3.100

Bron: Gelderse Primos, bewerking Companen.

Duiding van de woningbehoefte t/m 2030

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten: de huishoudensontwikkeling én een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen moet worden. In de periode t/m 2030 is er in Overbetuwe behoefte aan **+2.480 extra woningen**.

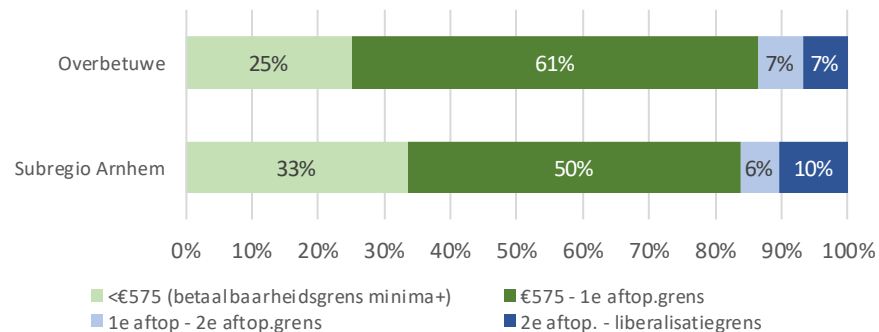
- In Overbetuwe is veel behoefte aan sociale- betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 74% een sociale huur-, middeldure huur- of koopwoning < € 355.000.
- Per saldo is er ook behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen.
- In de middeldure huursector is behoefte aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. De vraag is met name afkomstig van ouderen. Per saldo komen de grondgebonden middeldure huurwoningen mogelijk wat onder druk te staan. Jongeren geven vaak de voorkeur aan een koopwoning, middenhuur is voor hen vaak tweede keus.
- In de goedkope koop (< €250.000) is naar verhouding meer behoefte aan grondgebonden woningen. In mindere mate is er ook behoefte aan koopappartementen. Dit is een wens van jongeren maar ook van ouderen die nu in een grondgebonden koopwoning wonen.
- In de betaalbare koop (€250.000 - € 355.000) is vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte 2022 t/m 2030

	Sociale huur	Vrije sector huur / middenhuur	Goedkope koop <250.000	Betaalbare koop 250.000 – 355.000	Dure koop 355.000+
Overbetuwe	800 (32%)	30 (1%)	620 (25%)	400 (16%)	650 (26%)

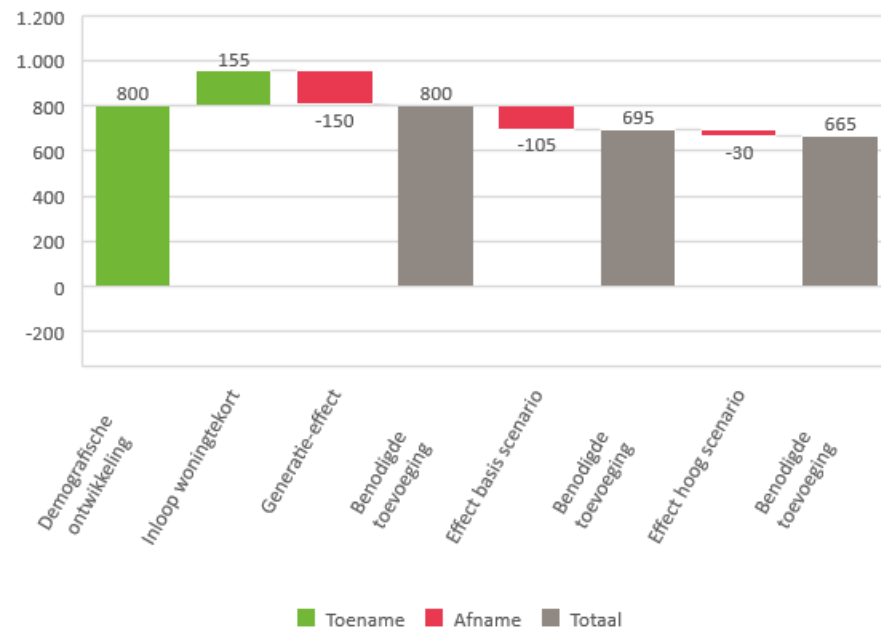
Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Aanvullende vraag naar sociale huurwoningen naar prijsklasse



Bron: Doelgroepenmodel Companen.

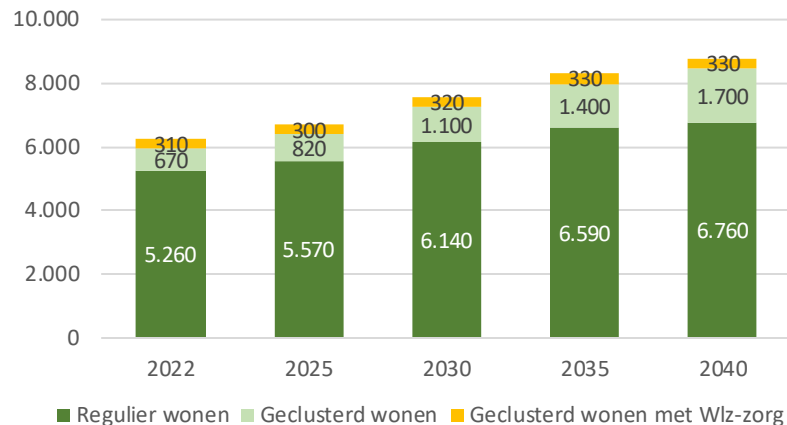
Extra behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huur t/m 2030



Bron: Doelgroepenmodel Companen.

In de sociale huur is – afhankelijk van economische ontwikkelingen – behoefte aan +695 tot +800 extra woningen. In het lage scenario, dat het beste aansluit bij het huidige tijdsbeeld, is dit 32% van de totale woningbehoefte in de periode t/m 2030. Het accent ligt duidelijk op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen.

Wonen met zorg ouderen



Bron: Woonzorgweter Companen.

- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe.
- In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen.
- De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.
- Tot 2040 is in Overbetuwe een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 670 in 2022 naar 1.700 in 2040 te verwachten.