

DATUM	24 mei 2023
PROJECTNUMMER	1705.110
OPDRACHTGEVER	Gemeente Lingewaard

## Onderbouwing behoefte aan sociale huur voor ontwikkeling tijdelijke woningen in Lingewaard

### 1.1 Inleiding

De gemeente Lingewaard overweegt om **100 tot 150 tijdelijke woningen** toe te voegen op 1 locatie. Als aanvulling op het regionale woningmarktonderzoek voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zijn de gemeente en corporatie op zoek naar een onderbouwing voor het aantal te ontwikkelen woningen. Plannen voor het toevoegen van (sociale) huurwoningen zitten al in de pijplijn bij reguliere projecten. Maar oplevering hiervan kan echter nog jaren duren. Tijdelijke woningen kunnen op korte termijn iets van de druk op de woningmarkt opvangen, maar onbekend is hoeveel er nodig zijn en voor welke doelgroepen dit oplossing biedt.

Als onderdeel van de onderbouwing kijken we naar de volgende onderzoeksvragen:

- Wat is de behoefte aan extra huurwoningen (tot 2030 en doorkijk naar 2040)?
- Op welke termijn is de vraag het hoogst?
- Wat is de behoefte uitgesplitst naar huishoudentype (een/twee/meerpersoonshuishoudens of gezinnen) en verschillende doelgroepen?
- Wat is de behoefte vanuit bijzondere doelgroepen (statushouders, uitstroom vanuit zorg)?
- Is er behoefte aan grondgebonden woningen of appartementen en wat zijn de huurprijscategorieën?

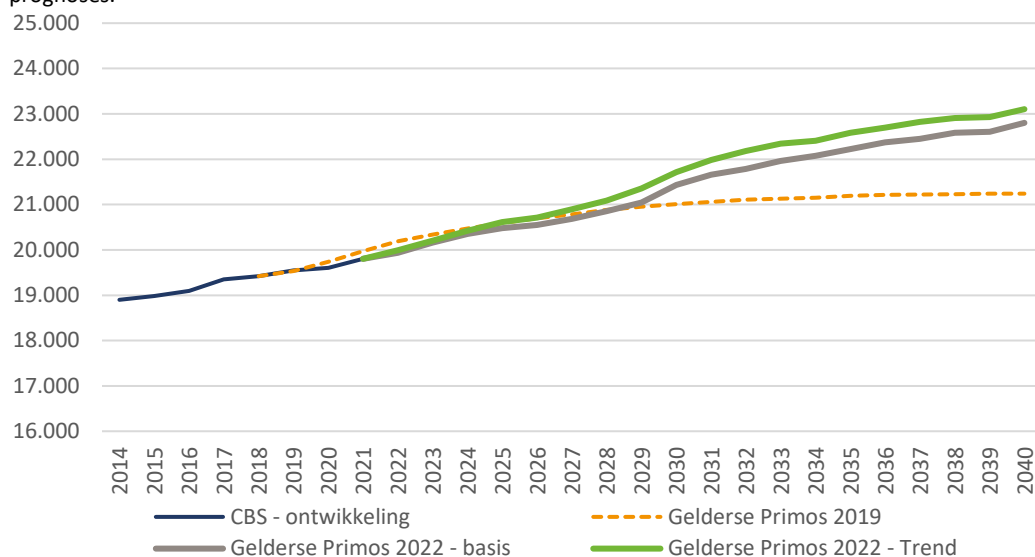
### 1.2 Nieuwe provinciale huishoudensprognose

De provincie Gelderland stelt periodiek bevolkings- en huishoudensprognoses op voor de regio's en gemeenten binnen de provincie. Recent is de nieuwe provinciale huishoudensprognose beschikbaar gekomen. Dit is een belangrijke bouwsteen voor de raming van de ontwikkeling van de woningbehoefte. Er zijn twee varianten opgesteld: een **Basisvariant** gebaseerd op langjarige verhuistrends (basisraming ABF), en een **Trendvariant**, die is gebaseerd op de ontwikkeling van de binnenlandse migratie in het recente verleden. De Basisvariant en de Trendvariant geven samen een bandbreedte voor de huishoudensontwikkeling in de komende jaren.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

Figuur 1: Gemeente Lingewaard. Huishoudensontwikkeling in de periode 2014-2040, volgens verschillende prognoses.



Bron: Gelderse Primos 2022.

Ten opzichte van eerdere prognoses laat de nieuwe provinciale prognose voor Lingewaard een aanzienlijk grotere huishoudensontwikkeling zien: tot en met 2030 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met +1.720 tot +1.990 toe. Na 2030 vlakt de groei van het aantal huishoudens iets af, maar groeit het aantal huishoudens nog steeds door. In de periode van 2031 tot 2040 neemt het aantal huishoudens volgens de Trendprognose nog toe met +1.120.

### 1.3 Kwantitatieve woningbehoefte

De huishoudensontwikkeling en de beoogde inloop van het woningtekort bepalen samen de netto extra woningbehoefte in de komende jaren. In de hele Groene Metropoolregio is momenteel sprake van een fors woningtekort. Bij een tekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde marktdruk, het tekort in de regio is groter. We gaan er in de berekening van de woningbehoefte vanuit dat het woningtekort in de periode tot en met 2030 wordt ingelopen tot een tekort van 2%. Dat brengt een extra opgave met zich mee. Als we kijken naar het regionale woningtekort, de (verhuis)relaties met Arnhem en Nijmegen en de huidige druk op de woningmarkt ramen wij het huidige **woningtekort** in de gemeente Lingewaard op zo'n **725 woningen**. Hiermee ziet de totale woningbehoefte er in de periode t/m 2030 als volgt uit:

Tabel 1: Gemeente Lingewaard. Woningbehoefte in de periode t/m 2030.

Prognose	Woningtekort	Huishoudensgroei 2022 t/m 2030	Totale extra woningbehoefte t/m 2030
Basis	725	1.720	+2.445
Trend	725	1.990	+2.715

Bron: Gelderse Primos 2022, bewerking Companen.

### Prognose inkomensgroepen

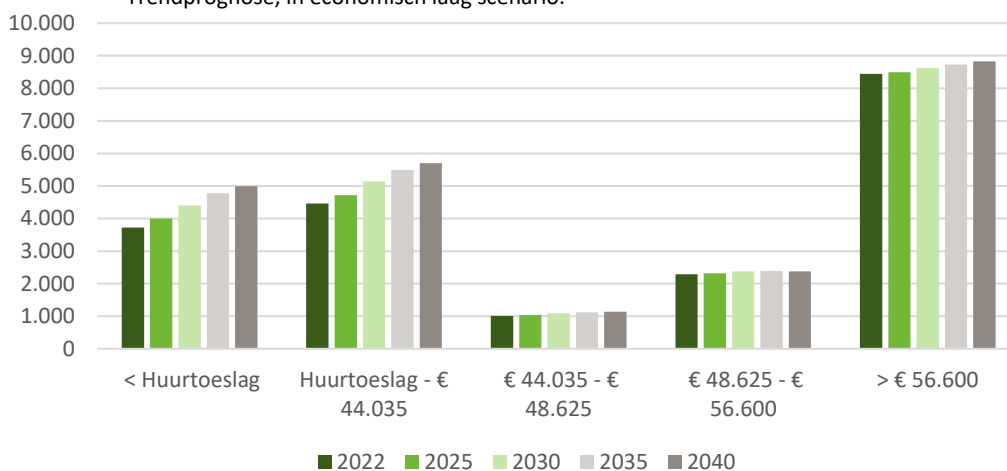
De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij

vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 808 bedoeld.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling;

Figuur 2: Gemeente Lingewaard. Prognose inkomensgroepen (huishoudens) op basis van Gelderse Trendprognose, in economisch laag scenario.



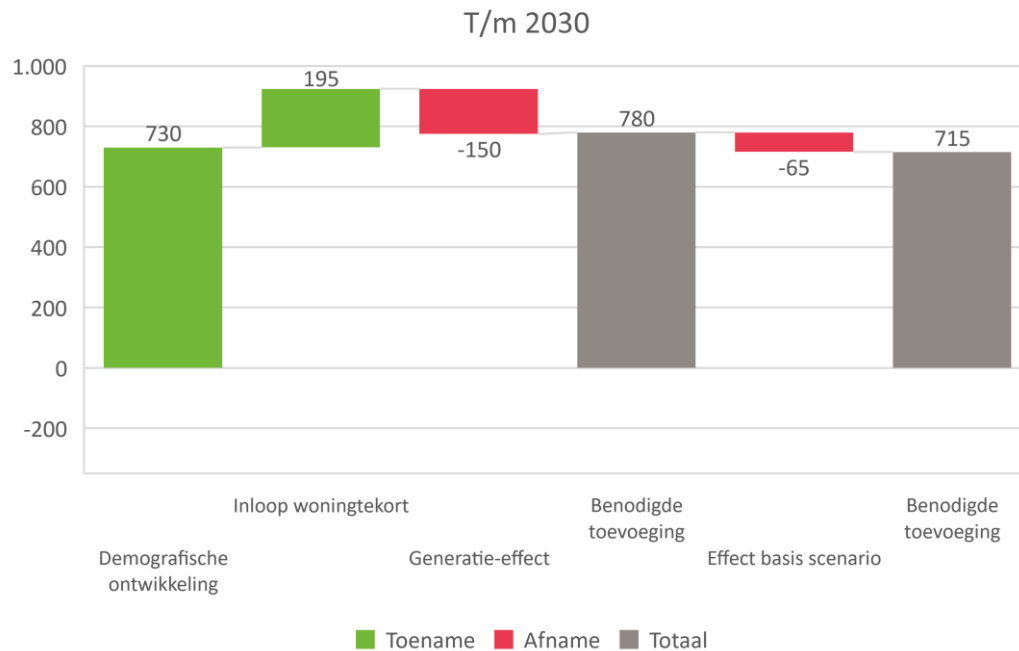
Bron: Doelgroepenmodel Companen.

## 1.4 Behoeftte aan sociale huur

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad. We houden rekening met de huidige voorraad, de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 48.625 op basis van de drie economische scenario's en de huidige goedkope scheefheid in de sociale huurvoorraad. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 48.625 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 808 woont.

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot en met 2030 op 730 huishoudens. Daarnaast is er nu sprake van een tekort aan sociale huurwoningen; veel groepen vinden lastig een betaalbare sociale huurwoning. Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen in te lopen zullen er 195 woningen bij moeten komen.

Figuur 3: Gemeente Lingewaard. Behoefte aan sociale huurwoningen in de periode t/m 2030 volgens Trendprognose en verschillende economische scenario's.



Met het ouder worden van de naoorlogse babyboomgeneratie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. De huidige generatie ouderen in Lingewaard woont vaak in een sociale huurwoning. De aankomende generatie heeft vaker dan de huidige generatie ouderen een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. We noemen dit het generatie-effect. Het generatie-effect zorgt ervoor dat de behoefte aan sociale huurwoningen met 150 woningen minder toeneemt dan op basis van de demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtdaling van -0,7 procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 780 woningen in de periode t/m 2030. Als de koopkrachtontwikkeling stagneert, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0 procent (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 715 woningen.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van statushouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal statushouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd.

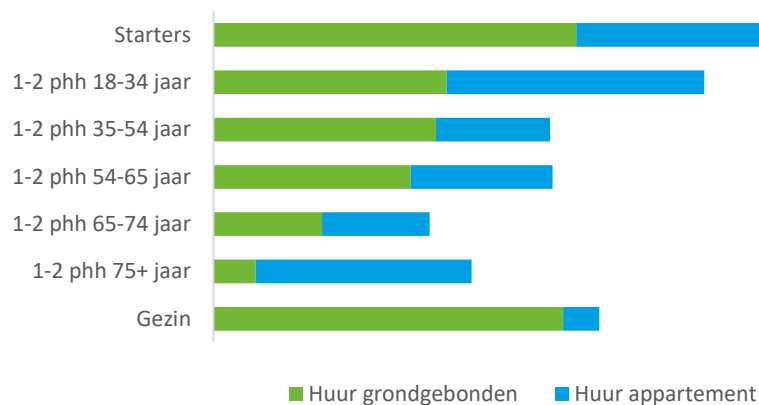
De huidige stijging van gasprijzen, energieprijzen en hoge inflatie kunnen ook de komende jaren invloed hebben op de woningmarkt. Hoewel het exacte effect hiervan lastig is te overzien, is wel te verwachten dat er steeds meer mensen hun rekeningen niet meer kunnen betalen. De behoefte

aan betaalbaar wonen zal hierdoor zeker op korte termijn toenemen. Het belang om voldoende betaalbare sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen neemt hierdoor toe.

### Woonwensen van verschillende doelgroepen

De bevolking verandert van samenstelling en daarmee de toekomstige woonbehoefte en woonwensen van huishoudens in de gemeente. Het aantal kleine huishoudens en ouderen neemt toe. Voor het in beeld brengen van de woonwensen is gebruik gemaakt van de uitkomsten van het landelijke onderzoek WoON 2021, dat voor de Groene Metropoolregio is uitgebreid om betrouwbare resultaten te verkrijgen op subregioniveau. Op basis van de demografische ontwikkelingen hebben we dit vertaald naar de woningvraag voor huurwoningen in de gemeente Lingewaard. De onderstaande figuur geeft een beeld van de relatieve omvang van de vraag per doelgroep en de focus op grondgebonden woningen dan wel appartementen.

Figuur 4: Gemeente Lingewaard. Woningvraag naar huurwoningen vanuit verschillende doelgroepen, 2022 t/m 2030.



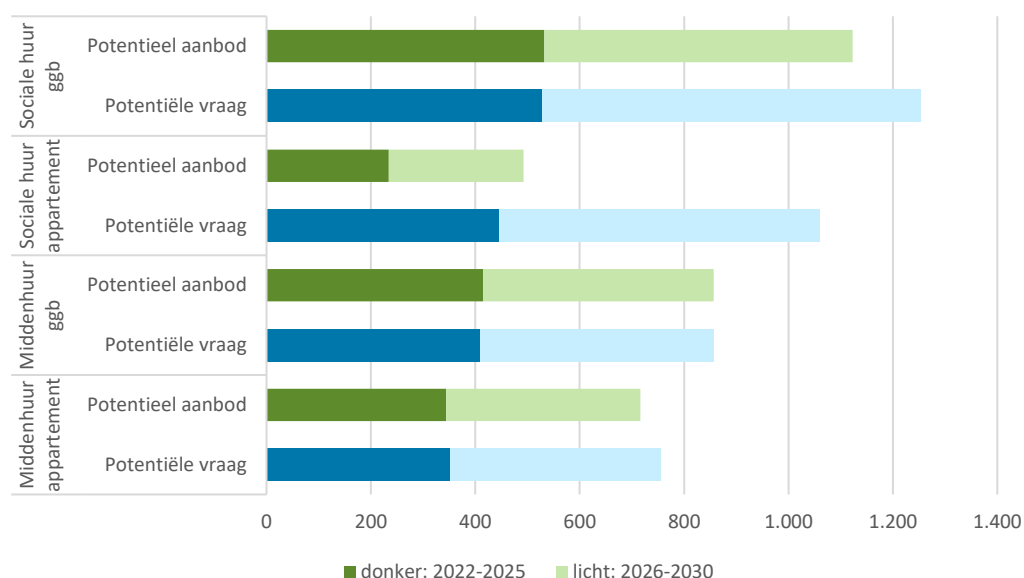
Bron: WoON 2021, vraag-aanbodmodel Companen.

De vraag van starters op de woningmarkt is groot. Deze groep is er de afgelopen periode minder goed in geslaagd de stap naar een zelfstandige woning te maken. Ook bij de groep zelfstandig wonende kleine jonge huishoudens is de wens om te verhuizen groot. Deze groep is in een levensfase waarin vaak verhuist wordt en dit leidt tot een groot aantal verhuisbewegingen van huishoudens in deze groep. De vraag van jonge huishoudens richt zich vaak op appartementen. Dat geldt ook voor oudere huishoudens. Ouderen verhuizen veel minder vaak, maar zijn een groep die in omvang toeneemt op de woningmarkt. Gezinnen vragen veelal grondgebonden woningen.

### Behoeft naar woningtypen

Op basis van de woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt hebben we een analyse gemaakt van de verwachte verhuizingen op de (regionale) woningmarkt. Dit resulteert in onderstaand overzicht van de potentiële vraag en het potentieel aanbod dat vrijkomt wanneer groepen een stap zetten op de woningmarkt.

Figuur 5: Gemeente Lingewaard. Potentiële vraag en potentieel woningaanbod in de sociale huur- en middeldure huursector, 2022 – 2030.



Bron: WoON 2021, CBS Microdata, vraag-aanbodmodel Companen.

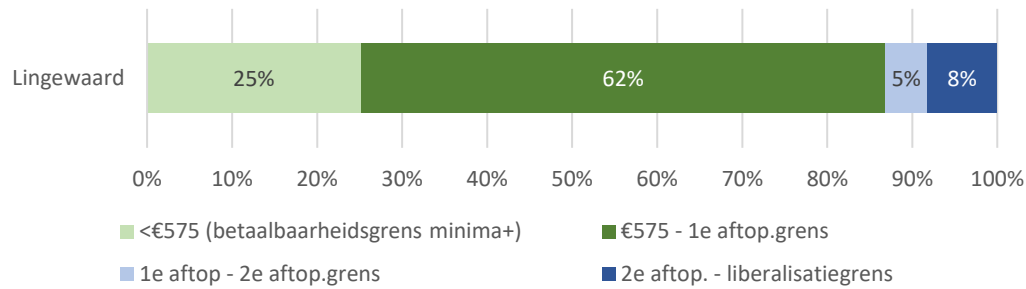
Absoluut gezien is er in Lingewaard veel vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen. Deze woningen zijn nu al veel in de gemeente aanwezig. Wanneer ouderen de komende jaren een stap zetten op de woningmarkt komen er bovendien meer grondgebonden sociale huurwoningen beschikbaar voor andere groepen. De uitbreidingsbehoefte in dit segment is hierdoor beperkt. Per saldo zijn er vooral meer sociale huurappartementen en levensloopgeschikte woningen nodig. Deze woningen worden gevraagd door ouderen en in mindere mate ook door starters. De bestaande voorraad voorziet op dit moment nog onvoldoende in deze vraag.

In het middeldure huursegment (€ 808 tot € 1.000) is er behoefte aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. De vraag is met name afkomstig van ouderen die doorstromen en een koopwoning achterlaten.

### Behoeft naar prijsklassen

Het grootste deel van de extra vraag naar sociale huurwoningen heeft betrekking op het prijssegment tot de eerste aftoppingsgrens (€ 647). Dit hangt voor een belangrijk deel samen met het feit dat de komende jaren vooral het aantal kleine huishoudens (met een laag inkomen) in de gemeente nog in omvang toeneemt. Het aantal gezinnen met een laag inkomen blijft ongeveer stabiel. Daarnaast is een groot deel van de woningbehoefte in de periode t/m 2030 afkomstig van de groep starters. Zij hebben veelal behoefte aan betaalbare woningen.

Figuur 6: Gemeente Lingewaard. Aanvullende vraag naar sociale huurwoningen naar prijsklasse, 2022 t/m 2030.



Bron: Primos prognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

## 1.5 Woningbehoefte specifieke doelgroepen

De komende jaren zijn er een aantal specifieke doelgroepen die in toenemende mate aangewezen zijn op de voorraad (betaalbare) sociale huurwoningen in de gemeente. Het gaat onder andere om statushouders, mensen die uitstromen uit een instelling voor Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang en spoedzoekers die door onvoorziene omstandigheden snel een woning nodig hebben.

### Statushouders

De huisvesting van statushouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen statushouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Statushouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is voor de eerste helft van 2023. Deze taakstelling ligt op het niveau van de hoogste piek in de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij statushouders.

Bij een trendmatige huisvestingsopgave (situatie 2022) zijn jaarlijks 21 woningen voor statushouders in Lingewaard nodig. Dit betreft vooral corporatiewoningen. De extra woningbehoefte in 2023 en 2024 e.v. bij het hoge scenario is gebaseerd op de actuele taakstelling, die ligt op 38 woningen per jaar. Dit zijn 17 woningen per jaar méér dan de situatie in 2022.

### Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn een diverse groep op de woningmarkt. Mensen kunnen om allerlei redenen snel behoefte hebben aan een (andere) woning. Het betreft bijvoorbeeld jongeren die niet in hun thuissituatie kunnen blijven wonen, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, maar ook dak- en thuislozen die op straat en in de opvang leven. Er is daarmee ook overlap met de groep uitstroom Maatschappelijke Opvang.

Om een schatting te maken van de omvang van de groep spoedzoekers, hebben we gebruik gemaakt van het regionale woningmarktonderzoek van de Groene Metropoolregio. Dit onderzoek geeft inzicht in het aantal urgent verhuiscandidate huishoudens in de regio. Van alle huishoudens in de regio is 36% verhuiscandidate. Van deze verhuiscandidate huishoudens is 14% urgent verhuiscandidate. Dit wil zeggen dat zij actief op zoek zijn naar een woning én meteen actie ondernemen als een gewenste woning op hun pad komt. Van deze urgente woningzoekers heeft 20% 5 keer of meer actie ondernomen om aan een woning te komen. Als we deze 20% als spoedzoekers beschouwen, betreft het in de regio zo'n 4.200. Omdat 5,5% van het totaal aantal huishoudens in de Groene Metropoolregio woont in Lingewaard, verwachten we dat 5,5% van de totale groep spoedzoekers in de regio woonruimte zoekt in Lingewaard; dit komt neer op zo'n 230 mensen op dit moment. Een belangrijke nuance is dat dit niet per se mensen zijn met een urgent probleem: sommigen willen wel graag verhuizen, maar zijn niet direct in nood als dat niet lukt. Als we ervan uit gaan dat ongeveer een kwart van deze groep wel een acute woningvraag heeft, zijn hier nu 60 corporatiewoningen voor nodig.

### **Uitstroom uit MO en BW**

Beschermd wonen is in principe bedoeld als tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. Ook mensen die worden opgevangen in de Maatschappelijke Opvang hebben op enig moment weer behoefte aan een woning. Ook jongeren die uitstromen vanuit een pleeggezin of jeugdhulpinstelling gaat na uitstroom wonen in een zelfstandige woning, HAT-eenheid, studio of kamer.

De woningvraag van mensen die uitstromen uit BW en MO is niet noodzakelijk een *extra* woningbehoefte. Mensen verhuizen uit een woning naar een instelling en hebben op enig moment weer een woning nodig. Het is vooral zaak dat op het moment van uitstromen een woning beschikbaar is. Veelal gaat het om goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Het gaat in de regio om substantiële aantallen woningen per jaar. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugdhulp met verblijf samen, gaat het jaarlijks om naar schatting bijna 1.100 woningen. Maar deze vraag is nu niet gelijk gespreid over de regio, het grootste deel van de vraag landt in centrumgemeente Arnhem. Uit een Woonzorganalyse van Companen uit 2022 blijkt dat er in Lingewaard nu 11 - 14 woningen / wooneenheden per jaar nodig zijn voor uitstromers BW en MO die zelfstandig kunnen wonen en niet op eigen gelegenheid woonruimte kunnen vinden. Deze aantallen zijn gebaseerd op de huidige vraag uitgaande van de huidige voorzieningen die in de gemeente aanwezig zijn.

Op lange termijn is de trend en intentie in de regio dat het aanbod voor BW en MO evenwichtiger over de regio wordt gespreid. Als we de regionale vraag verhoudingsgewijs meer over alle gemeenten in de regio spreiden, dan neemt de vraag in Lingewaard mogelijk toe tot zo'n 40 tot 60 woningen per jaar. Daarbij moet worden vermeld dat deze groep niet het beste geholpen is met een tijdelijke woning. Vaak is er juist behoefte aan een stabiele woonplek in reguliere woonwijken.

### **Arbeidsmigranten**

De regio Arnhem-Nijmegen is een belangrijke woonregio voor geregistreerde arbeidsmigranten in de provincie Gelderland. Ongeveer een derde van de arbeidsmigranten die woonachtig is in de provincie, woont in de regio. Uit prognoses scenario's blijkt voor de provincie Gelderland het aantal arbeidsmigranten tot 2030 blijft toenemen met een jaarlijkse groei van 4% tot 6%. Voor de regio Arnhem-Nijmegen betekent dit naar inschatting een groei van 7.295 tot 10.500 arbeidsmigranten met een woonvraag in de regio. In 2022 woonden 3,3% van de arbeidsmigranten uit de regio in de



gemeente Lingewaard. Als we de groei in de regio verhoudingsgewijs toedelen betekent dit voor Lingewaard tot 2030 een groei van 240 tot 350 arbeidsmigranten met een woonvraag in de gemeente. Dit is verder te verdelen naar:

- 100 tot 140 short stay (<4 maanden; flexibele woonvormen)
- 75 tot 110 mid stay (tot 3 jaar; flexibele woonvormen)
- 65 tot 100 long stay (permanent; reguliere woonbehoefte)

De woningvraag van arbeidsmigranten die kort in Nederland verblijven (maximaal 4 maanden; short stay) bestaat voornamelijk uit flexibele woonvormen. Deze wordt vaak door werkgevers of uitzendbureaus verzorgd. Voor de woningvraag van arbeidsmigranten die voor een middellange termijn in Nederland zijn (maximaal 3 jaar, mid stay), en de eerste periode van arbeidsmigranten die permanent in Nederland blijven, zijn tijdelijke huurwoningen wel een gewenst product. Het benodigde aantal woningen is echter lager dan het genoemde aantal arbeidsmigranten, omdat zij relatief kort verblijven. Houden we rekening met de verblijfsduur dan zijn er ongeveer 50 woningen voor arbeidsmigranten nodig.

## 1.6 Conclusie

Er is veel behoefte aan extra woningen in Lingewaard. Het aantal huishoudens groeit en er is sprake van een woningtekort dat in de komende jaren ingelopen moet worden. Om in deze behoefte te kunnen voorzien zijn er in de periode t/m 2030 minimaal 780 extra sociale huurwoningen in de gemeente nodig. Dit zijn vooral woningen voor starters, jonge huishoudens en ouderen. Zij hebben behoefte aan kleine betaalbare woningen (vooral appartementen/levensloopgeschikte woningen) die in de huidige voorraad onvoldoende aanwezig zijn. Het betreft de netto behoefte; als sociale huurwoningen worden gesloopt of verkocht is de extra behoefte navenant hoger.

De woningvraag van de specifieke doelgroepen kan niet een-op-een vertaald worden naar een vraag voor een tijdelijke woning. Zo zijn 'spoedzoekers' soms bereid om langer te wachten of niet bereid om een tijdelijke woning te accepteren. Onder de groep spoedzoekers vallen bijvoorbeeld ook starters die snel een eigen woning zoeken maar ondertussen alleen een woning op een mooie en aantrekkelijke locatie willen huren. Ook geldt dat een tijdelijke woning, zeker voor mensen met een specifieke zorgvraag, niet altijd een geschikte oplossing is. Het feit dat het slechts een tijdelijke woonplek is, kan namelijk zorgen voor onzekerheid of stress. Voor de meeste woningzoekenden heeft een normale woning sterk de voorkeur. Als bij tijdelijke woningen de inschrijfduur voor een corporatiewoning echter behouden kan worden, zoals bij een jongerencontract, dan kan dit de kans op een reguliere sociale huurwoning wel veel groter maken als de tijdelijke woning weer moet worden verlaten. Overigens is het voornemen van de woningcorporatie om tijdelijke woningen voor een langere periode te verhuren. De exploitatieperiode die voor ogen staat is tussen de 15 en 30 jaar.

Gezien het tekort aan woningen in Lingewaard en het feit dat veel woningzoekenden in de huidige markt geen passende woning kunnen vinden, kunnen tijdelijke woningen een oplossing bieden. Dit geldt zeker wanneer de oplevering van huidige plannen in de pijplijn nog lang duurt.

Er is een aantal specifieke doelgroepen die de komende jaren geholpen zouden zijn met tijdelijke (huur)woningen. Het gaat dan in ieder geval om:

- Statushouders: ongeveer 40 woningen per jaar bij de huidige taakstelling
- Uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang: op korte termijn 11 tot 14 woningen per jaar, op lange termijn 40 tot 60 woningen per jaar.
- Arbeidsmigranten (mid stay + 1<sup>e</sup> periode long stay): 50 woningen tot 2030
- Spoedzoekers die om allerlei redenen snel behoefte hebben aan een (andere) woning in de gemeente: naar schatting 60 woningen op dit moment.

Op basis van deze aantallen zien we voldoende ruimte om de komende periode 100 tot 150 tijdelijke (sociale) huurwoningen toe te voegen.