

Samenvatting; Onderzoek naar behoefte aan kernvoorraad en middeldure huur in Arnhem

De werkgroep 'Prestatieafspraken' bestaande uit vertegenwoordigers van de Gemeente Arnhem en de corporaties Vivare, Portaal en Volkshuisvesting hebben deze samenvatting opgesteld op basis van het rapport van Companen.

Een van de afspraken binnen de Prestatieafspraken die huurderorganisaties, gemeente en woningcorporaties in Arnhem maken, is dat de corporaties zorgen dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen zijn. Companen heeft in opdracht van gemeente en woningcorporaties Portaal, Vivare en Volkshuisvesting Arnhem in kaart gebracht wat de behoefte aan huurwoningen in de stad is, voor nu, over vijf jaar en over tien jaar. Hierbij is gekeken naar de verschillende huurprijssegmenten, rekening houdend met de inkomens van de verschillende huishoudgroepen.

Het onderzoek kijkt naar de behoefte aan zelfstandige woningen in Arnhem met een huurprijs tot aan €635,05 (peiljaar 2017, dit is de zogenaamde kernvoorraad) en het middeldure huursegment van €711,- t/m € 900,-. De vraag naar onzelfstandige woningen is niet meegenomen. Wat ook buiten de scope van het onderzoek valt is de vraag in hoeverre de voorraad aansluit bij de kwalitatieve behoefte van de woningzoekenden en hoe de slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden er uit zien.

Bevindingen

Huidige behoefte aan zelfstandige betaalbare huurwoningen in Arnhem

- Op basis van de inkomens van corporatiehuurders zouden er op dit moment 22.535 woningen moeten zijn met een huurprijs tot aan de tweede aftoppingsgrens (€635,05).
- In de particuliere huursector wonen veel huishoudens die op basis van hun inkomen tot de doelgroep van corporaties behoren. De groep die voornamelijk bestaat uit alleenstaanden, lijkt zich voldoende te redden in het particuliere segment. De opgave ligt met name bij gezinnen met lage inkomens (ongeveer 380 huishoudens). Naar verwachting is deze groep in de particuliere huursegment niet optimaal gehuisvest.
- Vanuit de groep die nu nog thuis of op kamers woont, wordt voor de komende jaren een woonvraag voor de woningcorporaties van 135 woningen verwacht.
- Vanuit statushouders is momenteel geen on vervulde woonbehoefte.
- **De totale behoefte aan betaalbare huurwoningen in de sociale huursector (kernvoorraad) is daarmee 23.050 (22.535 + 380 + 135).**

Huidige behoefte aan middeldure huur

- **Op basis van inkomens is de theoretische behoefte aan woningen met een middeldure huur (€711- €900) ongeveer 4.540 woningen.**

Behoefte ontwikkeling aan betaalbare huurwoningen in Arnhem in de komende 10 jaar

- Op basis van demografische en economische ontwikkelingen is de verwachting dat de behoefte aan betaalbare huurwoningen wat daalt. Dit levert het volgende beeld op:

Benodigde kernvoorraad (zelfstandige woningen met huurprijs < € 635,05 peiljaar 2017)

2018	23.050
2022	21.740
2027	21.915

Behoefte ontwikkeling middeldure huur tot 2022 en 2017

- De behoefte aan middeldure huur neemt licht toe in Arnhem.

Gewenste omvang middeldure huur (zelfstandige woningen met huurtussen €711 en € 900,-)

2018	4.540
2022	4.920
2027	5.130

Conclusies

- De bestaande afspraak in Arnhem is om minimaal 22.000 sociale huurwoningen beschikbaar te hebben voor mensen met een laag inkomen, de zogenaamde kernvoorraad (< €635,05). Op basis van het inkomen van de doelgroep is de behoefte op dit moment hoger dan in deze afspraak is vastgelegd. Op termijn voldoet de afspraak wel aan de behoefte aan zelfstandige woningen.
- We zien dat een deel van de huurders met een huurbudget onder de €635,05, veelal alleenstaand, nu passend is gehuisvest in het particuliere huursegment. Wel is het belangrijk om de toegankelijkheid van de particuliere voorraad in de toekomst te blijven monitoren. Aandacht is nodig voor de gezinnen in de particuliere huursegment die behoren tot de lagere inkomensgroepen. Zij wonen naar verwachting niet optimaal qua huurprijs dan wel qua woonsituatie.

De omvang van de kernvoorraad geeft ons houvast met betrekking tot de kwantitatieve behoefte in de stad Arnhem. De vraag of de woningen ook aansluiten bij de kwalitatieve behoefte van de woningzoekenden valt buiten de scope van het onderzoek.

- Wel wordt duidelijk dat het aantal huishoudens dat is aangewezen op het goedkoopste prijssegment groot is. De aanvullende gemeentelijke regelingen zullen dit beeld nuanceren. Toch lijkt er qua huurprijsniveaus een mismatch te zijn. Aandacht voor de verdeling van de voorraad over de verschillende huurprijscategorieën is gewenst.
- Daarnaast zien we een forse stijging van het aantal huishoudens ouder dan 65 jaar. Deze ontwikkeling vraagt wellicht om andere kwaliteitseisen aan de (bestaande-) woningvoorraad. Hoe kunnen we hier als stad op anticiperen?
- Gezinnen hebben wel de aandacht nodig gezien hun bestedingsbudget. We zien dat deze groep slechts een klein aandeel is van de Arnhemse huishoudens. In de toekomst wordt dit percentage alleen nog maar kleiner. Bij vervangende nieuwbouw of toevoeging vormt dit een aandachtspunt.

De komende jaren neemt de behoefte aan middeldure huur (tussen de €711 - €900) toe. Door huishoudensgroei, inkomensstijging en de inperking van de toegang tot de corporatiesector voor midden- en hogere inkomens stijgt de behoefte naar 5.130 woningen in 2027.



Gemeente Arnhem en corporaties in Arnhem



Behoefte aan kernvoorraad en middeldure huur in Arnhem

Eindrapport

21 maart 2018



COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 21 maart 2018

TITEL Behoeftte aan kernvoorraad en middeldure huur in Arnhem

ONDERTITEL Eindrapport

OPDRACHTGEVER Gemeente Arnhem en corporaties in Arnhem

AUTEUR(S) Mattijs Letteboer (Companen)
Koen van der Most (Companen)

PROJECTNUMMER 7109.102

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Huidige woonsituatie	2
2.1	Huidige huishoudenssamenstelling naar inkomen	2
2.2	Huisvestingssituatie van groepen naar eigendom	3
2.3	Optimale samenstelling prijsniveaus huidige huurvoorraad	4
2.4	Behoefte aan betaalbare sociale huur	6
2.5	Huidig potentieel voor middeldure huur	9
3	Behoefte-ontwikkeling in de komende tien jaar	11
3.1	Huishoudens- en inkomensontwikkeling	11
3.2	Gewenste prijssamenstelling huurvoorraad in 2022 en 2027	12
3.3	Benodigde kernvoorraad in 2022 en 2027	14
3.4	Behoefte-ontwikkeling middeldure huur tot 2022 en 2027	14
4	Verantwoording analyses en prognoses	16
4.1	Bronnen	16
4.2	Definities	17
4.3	Werkwijze en aannames	18

1 Inleiding

Gemeente Arnhem en de Arnhemse woningcorporaties hebben gezamenlijk Prestatieafspraken opgesteld op verschillende thema's rondom wonen. Elk jaar evalueren zij deze afspraken. Een van de afspraken is dat corporaties waarborgen dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen in de stad zijn. De huidige norm, enige jaren geleden overeengekomen, is vastgesteld op minimaal 22.000 sociale huurwoningen tot aan de afspraak de tweede aftoppingsgrens (€635 in 2017).

In opdracht van Gemeente Arnhem en de corporaties Vivare, Portaal en Volkshuisvesting Arnhem heeft Companen onderzocht wat de huidige en toekomstige behoefte is aan betaalbare huur in de sociale huursector en aan huurwoningen in de middeldure huurklasse van €711 tot €900. Met dit inzicht wil de gemeente met de corporaties de bestaande afspraken rondom de betaalbare huurvoorraad toetsen en een beeld krijgen over de woningmarktopgave in het particuliere huursegment.

De centrale onderzoeksopgave bij dit onderzoek luidt:

Breng in beeld wat de huidige en toekomstige behoefte is aan betaalbare sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen in Arnhem, rekening houdend met ontwikkelingen in de huishoudens- en inkomensontwikkeling en met de huisvestingssituatie en woonwensen van de verschillende huishoudensgroepen.

Het onderzoek hebben we vertaald in de volgende concrete onderzoeksvragen:

- Hoe ziet de huishoudenssamenstelling in Arnhem er uit (uitgesplitst naar leeftijd en inkomensgroepen) en wat is hun huisvestingssituatie?
- Hoe ontwikkelt deze huishoudenssamenstelling zich over vijf en tien jaar?
- Hoe groot zou de minimale kernvoorraad corporatiewoningen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens (€635 in 2017) op dit moment moeten zijn om de huidige doelgroepen van corporaties te kunnen huisvesten en hoe past dat binnen de huidige afspraak van tenminste 22.000 woningen in de kernvoorraad?
- Wat is de verwachte behoefte aan kernvoorraad in 2022 en 2027, uitgesplitst naar verschillende huurprijssegmenten, rekening houdend met de inkomens van verschillende huishoudensgroepen?
- Welke behoefte is er aan middeldure huurwoningen (van €711 tot €900) in Arnhem in 2022 en 2027 en hoe relateert dat aan de huidige behoefte aan middeldure huur?

In deze rapportage doen wij verslag van ons onderzoek. In hoofdstuk 2 vindt u een overzicht van de huidige woonsituatie en woningbehoefte naar huurprijsklasse in Arnhem. In hoofdstuk 3 volgt de toekomstige woningbehoefte. Tot slot volgt in hoofdstuk 4 een toelichting op de gehanteerde werkwijzen, prognosecijfers, uitgangspunten en aannames en een overzicht van de gebruikte bronnen.

In een apart meegeleverd Excel-database beschikt u over een volledig overzicht met alle te onderscheiden huishoudens-/inkomensgroepen naar omvang, huisvestingssituatie en gewenste/haalbare huurprijscategorieën zowel voor 2017 als voor 2022 en 2027. Hiermee kunnen naar wens eigen selecties en aggregaties worden gemaakt.

2 Huidige woonsituatie

2.1 Huidige huishoudenssamenstelling naar inkomen

Begin 2017 telde Arnhem 79.130 particuliere huishoudens¹. In onderstaande tabel zijn deze huishoudens naar type en leeftijdsklassen ingedeeld en is per huishoudensgroep de inkomensverdeling weergegeven.

Tabel 2.1: Huishoudensgroepen naar inkomensklassen, 2017

Huishoudenstype	Totaal	Minima	Overig primair (t/m HT-grens)	Secundair (DG-grens, t/m €36.165)	Tertiair (t/m €40.349)	Midden inkomens (t/m €45.000)	Hogere inkomens (>€ 45.000)
Totaal	79.130 100%	15.725 20%	16.430 21%	13.465 17%	3.865 5%	3.420 4%	26.225 33%
Jongeren < 25	7.160 100%	4.910 69%	1.550 22%	455 6%	55 1%	70 1%	120 2%
Alleenstaanden 25-64 jaar	23.365 100%	5.960 26%	5.220 22%	6.180 26%	1.385 6%	1.250 5%	3.370 14%
Stellen 25-64 jaar	11.085 100%	705 6%	1.225 11%	770 7%	555 5%	605 5%	7.225 65%
Gezinnen	16.290 100%	840 5%	1.520 9%	1.205 7%	700 4%	575 4%	11.450 70%
Eenoudergezin	6.220 100%	1.210 19%	2.655 43%	1.105 18%	280 5%	270 4%	700 11%
Alleenstaande oudere 65+ jaar	8.415 100%	1.560 19%	2.725 32%	2.780 33%	340 4%	370 4%	640 8%
Ouder stel 65+ jaar	6.595 100%	540 8%	1.535 23%	970 15%	550 8%	280 4%	2.720 41%

Bron: Gemeente Arnhem, Lokale Monitor Wonen 2017

- Van de 79.130 huishoudens heeft 20% een inkomen op of onder het sociaal minimum (15.725 huishoudens).
- De grootste groep minima bestaat uit Alleenstaanden tussen 25 en 64 jaar. Een andere grote groep bestaat uit jongeren <25 jaar. Hierbinnen bevinden zich veel studenten met een bijbaan/ en of studiefinanciering.
- Gezinnen hebben over het algemeen een hoog inkomen; maar liefst 70% zit in de inkomensgroep boven de €45.000. Uiteraard speelt hier mee dat veel gezinnen tweeverdieners zijn. Bij eenoudergezinnen ligt het aandeel lage inkomens aanzienlijk hoger.
- Het aandeel Middeninkomens (€40.349 – €45.000) in Arnhem bedraagt 4%. Als de lage middeninkomens (€36.165 - €40.349) worden meegerekend is dit 9% van alle huishoudens.
- De doelgroep van corporaties (minima, overige primaire doelgroep en de secundaire doelgroep) bestaat uit 58% van alle huishoudens. Zij wonen lang niet allemaal in een corporatiewoning, zoals blijkt in de volgende paragraaf.

¹ Bron: gemeente Arnhem, Afd. O&S

2.2 Huisvestingssituatie van groepen naar eigendom

In de volgende tabel is per huishoudens-/inkomensgroep aangegeven hoe zij wonen qua eigendomsvorm. Daarbij worden huishoudens in onzelfstandige woningen apart aangegeven.

Tabel 2.2: Huidige huishoudens-/inkomensgroepen naar huisvestingssituatie, 2017

Inkom.-groep	Huishoudens-samenstelling	Koop	Corp. huur	Part. Huur	Kamer	Overig / on-bekend	% K	% C.h.	% P.h.	% Kmr	% onb.
Totaal		33.545	26.400	13.490	4.365	1.325	42%	33%	17%	6%	2%
Primaire en Secundaire doelgroep (t/m €36.165)	Jongeren < 25	1.040	1.005	2.135	2.475	260	15%	15%	31%	36%	4%
	Alleenstaanden 25-64 jr	3.470	8.725	3.350	1.405	410	20%	50%	19%	8%	2%
	Stellen 25-64 jaar	565	1.360	735	0	40	21%	50%	27%	0%	1%
	Gezinnen	1.065	2.090	380	0	30	30%	59%	11%	0%	1%
	Eenoudergezin	780	3.440	685	0	65	16%	69%	14%	0%	1%
	Alleenstaande oudere 65+ jr	1.275	4.235	1.440	0	115	18%	60%	20%	0%	2%
	Ouder stel 65+ jaar	820	1.850	360	0	15	27%	61%	12%	0%	0%
	Totaal	9.015	22.705	9.085	3.880	935	20%	50%	20%	9%	2%
Tertiaire doelgroep en middeninkomens (t/m €45.000)	Jongeren < 25	75	5	20	25	0	60%	4%	16%	20%	0%
	Alleenstaanden 25-64 jr	1.450	470	470	195	50	55%	18%	18%	7%	2%
	Stellen 25-64 jaar	665	275	205	0	15	57%	24%	18%	0%	1%
	Gezinnen	705	465	90	0	15	55%	36%	7%	0%	1%
	Eenoudergezin	310	100	130	0	10	56%	18%	24%	0%	2%
	Alleenstaande oudere 65+ jr	390	105	205	0	10	55%	15%	29%	0%	1%
	Ouder stel 65+ jaar	455	255	115	0	5	55%	31%	14%	0%	1%
	Totaal	4.050	1.675	1.235	220	105	56%	23%	17%	3%	1%
Hogere inkomens > €45.000	Jongeren < 25	85	0	20	15	0	71%	0%	17%	13%	0%
	Alleenstaanden 25-64 jr	2.350	90	620	250	60	70%	3%	18%	7%	2%
	Stellen 25-64 jaar	4.960	930	1.240	0	95	69%	13%	17%	0%	1%
	Gezinnen	9.850	700	800	0	100	86%	6%	7%	0%	1%
	Eenoudergezin	565	55	70	0	10	81%	8%	10%	0%	1%
	Alleenstaande oudere 65+ jr	445	15	170	0	10	70%	2%	27%	0%	2%
	Ouder stel 65+ jaar	2.225	225	255	0	15	82%	8%	9%	0%	1%
	Totaal	20.480	2.015	3.175	265	290	78%	8%	12%	1%	1%

Bron: Gemeente Arnhem en Lokale Monitor Wonen.

- De helft van de primaire en secundaire doelgroep (t/m €36.165) woont in een corporatiewoning (50%). Twintig procent van de groep woont in een koopwoning. Het gaat daarbij relatief vaak om gezinnen (30%).
- Eenoudergezinnen met lage inkomens wonen relatief het vaakst in een corporatiewoning (69%).
- Van de primaire en secundaire doelgroep woont 20% in een particuliere huurwoning. Het gaat hier hoofdzakelijk om alleenstaanden; bij elkaar opgeteld ruim 6.900 van de 9.085 huishoudens in de particuliere huursector is alleenstaand (76%).
- Bij de groep (lage) middeninkomens woont de meerderheid in een koopwoning (56%). Toch woont een aanzienlijk deel in een corporatiewoning (23%). Zij vormen formeel geen onderdeel van de corporatiedoelgroep. De verschillen tussen huishoudensgroepen in dit inkomenssegment zijn vrij beperkt.
- Gezinnen met een middeninkomen wonen relatief vaak in een corporatiewoning (36%). Hierbij speelt de beperkte beschikbaarheid van betaalbare en kwalitatief vergelijkbare woningen in het particuliere segment een rol, en mogelijk ook de beschikbaarheid van betaalbare gezinswoningen in het koopsegment.
- Het aandeel hogere inkomens in het huursegment is met 20% beperkt. Het aandeel dat daarbij in een corporatiewoning woont is 8%.

2.3 Optimale samenstelling prijsniveaus huidige huurvoorraad

In deze paragraaf wordt in beeld gebracht wat de optimale samenstelling is van de prijsniveaus in de sociale- en particuliere huursector, als rekening wordt gehouden met de inkomens van de verschillende huurdersgroepen. Het doel van Gemeente en corporaties is te komen tot een huurvoorraad met huurprijzen die passen bij de inkomens en woonbudgetten van mensen. Eerder zagen we al dat er zowel hoge als lage inkomensgroepen wonen in de corporatie- en particuliere huursector. Door naar hun woonbudgetten te kijken kan worden gezien of het huidige (streef)huurpeil in de sociale sector daar goed op is afgestemd en welke ruimte er is voor huurwoningen in het middeldure huursegment.

Om grip te krijgen op wat een passende huur is voor huishoudens maken wij gebruik van *genormeerde advieshuren* per huishoudensgroep. Richtlijnen van het NIBUD geven aan met welke (noodzakelijk) uitgaven huishoudens te maken krijgen en wat zij, met hun maandelijkse inkomens aan ruimte hebben om aan huur uit te geven². Samen met de informatie uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving uit 2017 over betaalbare advieshuren voor middeninkomens (PBL, 2017) hebben wij per huishoudens- en inkomensgroep bepaald welke huurprijscategorieën passend zijn voor de verschillende huishoudens-/inkomensgroepen.

Gecombineerd met het inzicht in de huisvestingssituatie van de verschillende huishoudens-/inkomensgroepen uit paragraaf 2.1 levert dat een beeld op van de optimale prijsamenstelling van de huurvoorraad die nodig is om de huurdersgroepen in Arnhem betaalbaar en naar draagkracht te kunnen huisvesten.

Hieronder wordt in tabellen in beeld gebracht wat huurders in Arnhem op basis van hun inkomen aan huur zouden kunnen besteden. Dit is gedaan voor huurders van corporatiewoningen en voor huurders in de particuliere huursector. Bij de laatste groep is een onderscheid aangebracht in de advieshuren voor lage inkomensgroepen (die in principe ook onderdeel uitmaken van de corporatiedoelgroepen) en de advieshuren voor midden- en hogere inkomens.

Advieshuren voor de huurders in de corporatiesector in Arnhem

Tabel 2.3: Advieshuren voor huishoudens in corporatiewoningen, naar huurprijsklasse, 2017

	Totaal	≤ €414		€415 - €593		€594 - €635		€636 - €710		≥ €711	
Alle huishoudens	26.415	5.255	20%	15.220	58%	2.060	8%	1.055	4%	2.825	11%
Minima	7.595	3.285	43%	4.310	57%	0	0%	0	0%	0	0%
Overig Primaire DG	10.260	1.970	19%	8.290	81%	0	0%	0	0%	0	0%
Secundaire DG	4.865	0	0%	2.360	49%	1.710	35%	720	15%	75	2%
Tertiaire DG (t/m €40.349)	940	0	0%	205	22%	195	21%	100	11%	440	47%
Midden ink. (t/m €45.000)	745	0	0%	55	7%	115	15%	120	16%	455	61%
Hogere ink. (> €45.000)	2.010	0	0%	0	0%	40	2%	115	6%	1.855	92%

Van alle corporatiehuurders zou 20% op basis van hun berekende bestedingsruimte een woning kunnen veroorloven tot de kwaliteitskortingsgrens (tot €414). Het gaat daarbij een om groot deel van de minima (43%) en een kleiner deel van de overige huurders met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens (19%). Daarnaast zou circa 12% van de huishoudens in een corporatiewoning, op basis van hun inkomen en het genormeerde uitgavenpatroon in theorie een huur van boven de € 711 kunnen betalen. Vanzelfsprekend

² Bij deze budgetberekeningen wordt geen rekening gehouden met lokale (financiële) regelingen voor lage inkomensgroepen.

zijn dit vooral de hogere inkomens. Bij de middeninkomens (niet meer behorend tot de doelgroep van corporaties) zien we dat een groot deel geen huur aankan van meer dan €711. Het gaat om 39% van de corporatiehuurders met een middeninkomen. Vaak hebben zij maar ruimte voor een huur tot €635 of zelfs nog lager aan. Vanuit de praktijk geredeneerd wonen dus niet alle midden- en hogere inkomens 'scheef'.

Het aantal mensen uit de primaire doelgroep dat een huur kan betalen tussen €593 en €635 is zeer beperkt. Dit heeft er mee te maken dat gezinnen (voor wie dit prijssegment beschikbaar is o.b.v. de regels van passend toewijzen) deze prijs ook met huurtoeslag niet kan opbrengen. Alleen een deel van de senioren stellen met een laag inkomen houdt maandelijks genoeg geld over om deze huurprijs op te kunnen brengen. In de apart meegeleverde dataset komen de huurprijsklassen per huishoudensgroep tot uiting.

Advieshuren voor de Lage inkomensgroepen in de particuliere huursector

Tabel 2.4: Advieshuren voor lage inkomensgroepen in particuliere huurwoningen, naar huurprijsklasse, 2017

	Totaal	≤ €414		€415 - €593		€594 - €635		€636 - €710		≥ €711	
Alle inkomensgroepen	13.490	2.210	16%	5.410	40%	1.250	9%	720	5%	3.900	29%
Subtotaal lagere inkomens	9.065	2.210	24%	5.300	58%	1.050	12%	465	5%	40	0%
Minima	3.145	1.625	52%	1.520	48%	0	0%	0	0%	0	0%
Overig Primaire DG	3.030	585	19%	2.445	81%	0	0%	0	0%	0	0%
Secundaire DG	2.890	2.210	16%	5.410	40%	1.050	36%	465	16%	40	1%

Van alle huishoudens in de particuliere huursector behoren 9.045 van de 13.490 formeel tot de doelgroep van corporaties. De meeste van hen vinden hebben vanuit wens gedreven motieven hun weg gevonden in deze sector. Bijvoorbeeld vanwege de aantrekkelijkheid van de studio's of appartementen in centrale, stedelijke wijken, of vanwege de snelle beschikbaarheid.

In het particuliere huursegment heeft een groot deel van de huurders een huurbudget van onder de €635 (65%). In paragraaf 2.2 zagen we al dat het hier vooral om alleenstaande huishoudens in dit segment gaat. Voor alleenstaanden zijn er in het particuliere huursegment ruime mogelijkheden te vinden (betaalbare studio's en kleine appartementen). Gelet op de marktprijzen van de studio's en kleinere appartementen in het particuliere huursegment in Arnhem veronderstellen wij dat deze alleenstaanden doorgaans binnen hun budget in een passende woonruimte (kunnen) wonen.

Onder de lagere inkomensgroepen in het particuliere huursegment bevindt zich echter ook een klein deel gezinnen. Het gaat om 380 huishoudens (zie tabel 2.2). Ook (en vooral) deze groep heeft te maken met een beperkt huurbudget en heeft bovendien de grootste kwaliteitsbehoefte (gezinswoningen). Het is gelet op de marktprijsniveaus in Arnhem niet waarschijnlijk dat de voorraad betaalbare gezinswoningen in het particuliere segment erg groot is. Verwacht mag worden dat veel gezinnen op of boven hun huur kunnen betalen, dan wel niet optimaal gehuisvest zijn.

Advieshuren voor Midden- en hoge inkomensgroepen in de particuliere huursector

Tabel 2.5: Advieshuren voor midden- en hoge inkomens in particuliere huurwoningen, naar huurprijsklasse, 2017

	Totaal	≤ €593		€594 - €635		€ 636 - €710		€711 - €900		> €900	
<i>Alle inkomensgroepen</i>	13.490	7.620	56%	1.250	9%	720	5%	1.625	12%	2.275	17%
Subtotaal midden- en hoge inkomens	4.425	110	2%	200	5%	255	6%	1.585	36%	2.275	51%
Laag middeninkomen (t/m €40.349)	680	80	12%	110	16%	65	10%	425	63%	0	0%
Middenink (t/m €45.000)	575	30	5%	45	8%	55	10%	115	20%	330	57%
Hogere ink.(> €45.000)	3.170	0	0%	45	1%	135	4%	1.045	33%	1.945	61%

Tabel 2.3 toont de advieshuren van (lage) midden- en hogere inkomens woonachtig in het particuliere huursegment. Van de midden- en hogere inkomens hebben in totaal 1.585 (36%) huishoudens ruimte voor een huur tussen €711 en €900. De meerderheid van hen heeft zelfs meer ruimte voor huur en zou ook een huur van meer dan €900 aankunnen (51%). Het zijn vooral mensen met een inkomen boven de €45.000.

Vaak wordt verondersteld dat middeninkomens zich prima zouden moeten kunnen redden in het vrije huursegment vanaf €711. Wanneer we echter inzoomen op de groep middeninkomens in de tabel zien we dat lang niet iedereen ruimte heeft voor een huur boven de €710. Bij elkaar opgeteld heeft 23% van de middeninkomens in de particuliere huursector een woonbudget van minder dan €711 (5%+8%+10%). Op basis van budgetberekeningen per huishoudensgroep blijkt dat het vooral de gezinnen met middeninkomens zijn die een beperkt woonbudget hebben. Met de relatief hoge kwaliteitsbehoefte van gezinnen is het voor hen lastig om op de huurmarkt in Arnhem een (andere) passende en betaalbare woning te vinden.

2.4 Behoefte aan betaalbare sociale huur

Een van de onderzoeksvragen in deze studie is een beeld te geven van de benodigde kernvoorraad binnen de sociale huursector (woningen tot en met de tweede aftoppingsgrens, €635 in 2017) voor de doelgroepen van corporaties. Om hier antwoord op te krijgen kijken we in eerste instantie naar de bestedingsruimte van huidige corporatiehuurders. Daarnaast is het ook van belang naar de corporatiedoelgroepen in de particuliere huursector te kijken en een oordeel te vormen in hoeverre zij in die sector betaalbaar kunnen wonen. Een deel van hen heeft zoals we zagen een beperkt woonbudget, terwijl de mogelijkheden voor betaalbare en wat ruimere woningen in het particuliere segment beperkt zijn.

Tot dusver hebben we gekeken naar de behoefte aan betaalbare huur vanuit de *huidige* huurdersgroepen. Als je een goed beeld zou willen krijgen wat er in Arnhem benodigd zou zijn zou je idealiter ook willen onderzoeken of er op dit moment ook een woningtekort is. Het gaat dan om mensen die ondanks een sterke woonwens en actief zoekgedrag nog geen eigen woning hebben. Zon onvervulde woonvraag kan dan een woningtekort duiden. In dit onderzoek maken we hiervan een inschatting door te kijken naar de mate waarin zeer actief zoekende starters ongewenst nog thuis of op kamers woonden en naar de mate waarin nieuwe statushouders voldoende werden gehuisvest, volgens de geldende taakstelling voor Arnhem. Deze vier deelpopulaties worden nu nader bekeken.

Behoefte vanuit de huidige corporatiehuurders

Op basis van de inkomens van corporatiehuurders zouden er op dit moment van de 26.400 (zelfstandige) corporatiewoningen in Arnhem 22.535 huurwoningen moeten zijn met een huurprijs tot aan de tweede aftoppingsgrens (€635) nodig zijn om de huurders betaalbaar te laten wonen.

Behoeftte vanuit lage inkomensgroepen in de particuliere huursector

Van de lagere inkomensgroepen binnen de particuliere huursector verwachten wij dat vooral gezinnen, gelet op hun beperkte woonbudget en hun grote kwaliteitsbehoefte, vaak niet optimaal gehuisvest zijn. Voor deze groep (380 huishoudens) zouden betaalbare huurwoningen in de corporatiesector een uitkomst kunnen bieden.

Onvervulde woonbehoefte van starters

Elk jaar begeven zich mensen op de woningmarkt. Veel van de woningzoekenden slagen met het beschikbare aanbod in een bepaalde periode. Ook onder thuiswonende jongeren groeit er na verloop van tijd behoefte om op zichzelf te gaan wonen. Vaak hebben jongeren al verhuisgedachten, maar zijn zij geduldig of sparen zij door totdat ze een woning van hun wens te kunnen bemachtigen. Een klein deel is al een tijdje concreet aan het zoeken, maar slaagt er niet in iets passends te vinden. Hetzelfde geldt voor jongeren op kamers die naartoe op zoek zijn naar een woning met eigen voorzieningen of een plek om te gaan samenwonen. De vergeefse zoektocht van deze groep starters zou je kunnen zien als 'onvervulde woonbehoefte'. De onvervulde woonvraag geeft de frictie aan van mensen die ongewenst nog geen eigen woonruimte hebben. Om een beeld te schetsen van de omvang van jongeren die aangeven graag te willen verhuizen, maar niets te kunnen vinden gebruiken we de verhuishwensen en woonvoorkeuren uit het WoOn2015.

Wanneer we de omvang van de thuiswonende starters en starters op kamers vermenigvuldigen met het aandeel met een grote, maar onvervulde verhuishwens en een voorkeur voor zelfstandige huurwoningen, dan krijgen we een getalsmatige inschatting van de onvervulde woonvraag vanuit deze groep (zie tabel 2.6).

Tabel 2.6: Berekening van onvervulde woonvraag vanuit jonge starters in Arnhem

Groep starters	Aantal niet-zelfstandig wonende jongeren in Arnhem	Frictie op woningmarkt: wil graag verhuizen, maar kan niets vinden + wil zeker en snel verhuizen en is al > ½ jaar actief	Voorkeur voor zelfstandige woning	Voorkeur voor huurwoning	Totaal onvervulde vraag woonstarters in Arnhem (afgerond)
Thuiswonend 18-29 jaar	8.900	9,4%	58%	73%	355 huurwon.
Woonachtig op kamers 18- 29 jaar	3.250	3,4%	83%	93%	85 huurwon.
Totaal onvervulde woonvraag starters:					440 huurwon

Bron: WoOn2015

De berekende onvervulde woonbehoefte in de huursector in Arnhem geeft een frictie ofwel woningtekort aan van ca. 440 extra huurwoningen. Op basis van de woonwensen van de ondervraagde woonstarters komt hierbij naar voren dat ca. 20% een huurprijs tot ongeveer €400 verkiest, en nog eens 35% een prijs tot rond de eerste aftoppingsgrens. Een kwart is bereid een huur tot aan €710 te betalen, en 20% zoekt een huurwoning in het duurdere huursegment >€710 (bron: WoOn2015). Als we de groep met een prijswens tussen €593 en €710 evenredig verdelen in een groep boven en onder de 2^e aftoppingsgrens, dan komen we uit op een onvervulde behoefte vanuit starters aan huurwoningen tot aan €635 van ca. 295 woningen. In tabel ... hebben we de onvervulde vraag van woonstarters in het huursegment in beeld gebracht. Op basis van de huisvestingspraktijk van onder jonge huishoudens en hun overwegende oriëntatie op de particuliere huursector schatten wij in dat van deze 295 betaalbare woningen er 160 woningen in de particuliere en 135 woningen in de corporatiesector nodig zijn.

Tabel 2.7: Onvervulde woonvraag woonstarters naar huurwoningen naar markt- en prijssegment

	Huurwoningen tot.	<€635	€635-710	>€710
totaal	440	295	55	90
Corporatiehuur	160	135	25	0
Particuliere huur	280	160	30	90

Onvervulde woonbehoefte vanuit statushouders

Jaarlijks hebben de gemeenten in Nederland te maken met een huisvestingsopgave van statushouders. Statushouders worden in de meeste gevallen gehuisvest in de corporatiesector. Per gemeente wordt jaarlijks een taakstelling meegegeven van het aantal te huisvesten statushouders. Bij de telling van het aantal gehuisveste statushouders wordt ook het aantal nareizenden (meestal in het licht van gezinshereniging) meegeteld. Kinderen tellen daarin ook mee. Wanneer een gemeente achterblijft bij de taakstelling beschouwen we dat als onvervulde woonbehoefte vanuit de groep statushouders.

Op peildatum 1 januari 2017 lag het aantal gehuisveste statushouders voor op de taakstelling die voor Arnhem gold in 2016 en daarvoor. De voorstand bedroeg op dat moment 127 personen. Daarmee was er in feite geen onvervulde vraag vanuit statushouders.

De nieuwe taakstelling in 2017 bedroeg voor Arnhem 208 statushouders. De realisatie voor 2017 bedroeg 394. Daarmee is er inmiddels een grotere voorstand opgebouwd van 313 personen. Vanuit de huisvestingsopgave van statushouders bestaat in Arnhem momenteel geen onvervulde woonbehoefte.

Achtergrond: jaarlijkse huisvestingsopgave statushouders

Met de verstrekking van verblijfsvergunningen aan asielzoekers ontstaat elk jaar een opgave om de nieuwe statushouders te huisvesten. Elke gemeente krijgt van de overheid een taakstelling mee om hierin te voorzien. Omdat het aantal personen wordt geteld bij de taakstelling loopt het aantal niet parallel met het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar gesteld moet worden.

Op basis van de cijfers van Volkshuisvesting blijkt dat bijna de helft (44%) van het aantal gehuisveste statushouders in Arnhem bestaat uit nareizenden. In eerdere jaren was dit aandeel niet zo hoog, toen ging het vaak om alleenstaande statushouders. Bij de groep nareizenden in Arnhem ging het in meeste gevallen om gezinshereniging; driekwart van de nareizenden bestaat uit kinderen. Gemeente Arnhem geeft ook aan dat er zich onder de gezinsherenigingen ook grote gezinnen bevinden. De landelijke prognoses gaan er van uit dat het aandeel nareizenden onder de nieuwe statushouders in de komende jaren hoog blijft. Dit betekent weliswaar minder extra huishoudens (benodigde huurwoningen), dan voorheen, maar wel vaker een behoefte aan gezinswoningen.

In de huishoudensprognose van Primos wordt rekening gehouden met het voorzetten van de huisvestingsbehoefte uit het laatste taakstellingsjaar, waarbij rekening gehouden wordt met de trends van gezinsvorming (hereniging). In de prognose van de huishoudenssamenstelling wordt daarmee al rekening gehouden met huishoudensgroei door de huisvesting van statushouders.

Behoefte aan kernvoorraad op basis van advieshuren

De behoefte aan betaalbare huurwoningen in de sociale huursector vanuit verschillende groepen kunnen we nu per huurklasse in beeld brengen. In tabel 2.8 is deze behoefte voor 2017 samengevat.

Tabel 2.8: Behoefte aan betaalbare huurwoningen in de sociale huursector

	Totaal	≤ €414		€415 - €593		€594 - €635	
Behoefte vanuit corporatiehuurders	22.535	5.255	23%	15.220	68%	2.060	9%
Onvervulde woonbehoefte vanuit woonstarters	135	45	33%	75	56%	20	15%
Behoefte aan kernvoorraad	22.670	5.300	23%	15.295	67%	2.080	9%
Behoefte vanuit gezinnen (t/m sec. DG) in de part. huur	380	235	62%	115	30%	25	7%
Behoefte aan kernvoorraad (incl. gezinnen met lage ink. uit de part. huur)	23.050	5.535	24%	15.410	67%	2.105	9%

De huidige afspraken tussen de Gemeente en de Arnhemse woningcorporaties gaan uit van het op voorraad houden van tenminste 22.000 woningen met een huurprijsklasse tot en met €635. Op basis van de bovenstaande behoefte-doorrekening zouden er op dit moment meer woningen nodig zijn om alle huishoudens met een beperkt woonbudget betaalbaar te kunnen huisvesten.

Zonder de gezinnen met lage inkomens in de particuliere huursector komt de minimaal benodigde kernvoorraad in 2017 uit op **22.670** (22.535 + 135). Als Gemeente en corporaties ook de behoefte vanuit de gezinnen uit de particuliere huursector betrekken in hun doelstelling komt de benodigde kernvoorraad uit op 23.050. Hoe deze benodigde kernvoorraad zich ontwikkelt in de komende vijf en tien jaar wordt in Hoofdstuk 3 inzichtelijk gemaakt.

Met de aantallen in bovenstaande tabel kunnen de corporaties nagaan in hoeverre de huidige (streef)huren van hun huurvoorraad aansluiten bij deze benodigde kernvoorraad.

2.5 Huidig potentieel voor middeldure huur

Om een huurwoning van meer dan €710 maandelijks te kunnen betalen is een behoorlijke bestedingsruimte nodig. In ons onderzoek kijken wij naar de advieshuren van elke huishoudens-/inkomensgroep. Uit de advieshuuroverzichten voor inkomensgroepen (tabel 2.3 en 2.5) is gebleken dat niet alle huishoudens met midden- (of zelfs hogere) inkomens een huur van tussen de €711 en €900 kunnen betalen. Ook blijkt dat er onder de corporatiehuurders huishoudens zijn die op basis van hun woonbudget een huurprijs van boven de €711 aankunnen.

In tabel 2.9 wordt in beeld gebracht hoeveel huishoudens een huurbudget hebben van tussen de €711 en €900. Deze groep vormt het huidige potentieel voor het middeldure huursegment in Arnhem.

Tabel 2.9: Huurpotentieel voor middeldure huur (tussen €711 en €900)

	Totaal
Corporatiehuurders	2.825
Particuliere huurders	1.625
Onvervulde woonbehoefte vanuit woonstarters	90
Totaal huurpotentieel voor middeldure huurwoningen (€711-900)	4.540*

*Met het inzicht de advieshuren kan worden onderzocht in hoeverre de prijssegmenten in de huurvoorraad in Arnhem in de praktijk aansluiten bij de mogelijkheden van de huishoudens in Arnhem. Het analyseren van de prijsniveaus in de (particuliere) huursector en het duiden van de huidige prijsfricties zou in een vervolgonderzoek kunnen worden verricht.

Het huurpotentieel is gebaseerd op de advieshuren en gaat uit van mensen die een middeldure huur zouden *kunnen* betalen. Veel huurders (zeker in de corporatiesector) betalen in de praktijk minder en hebben ook geen behoefte om meer voor hun woning te betalen. Het huurpotentieel geeft daarmee als momentopname een theoretische behoefte weer. Om de *jaarlijkse behoefte* aan middeldure huurwoningen in beeld te brengen moeten we kijken naar de verhuiscvraag en de woonwensen van de verschillende huishoudensgroepen. In dit onderzoek rekenen wij door wat de woningbehoefte (op voorraadniveau) is op de middellange termijn. Daarbij betrekken we deze verhuiscwensen en de mogelijkheden van de huishoudens op basis van hun inkomen. Door de toekomstige woningbehoefte per huurprijs categorie te vergelijken met de huidige theoretische behoefte kan worden afgeleid wat op jaarbasis de extra behoefte aan middeldure huurwoningen is. Hiertoe is eerst inzicht nodig in de toekomstige woningbehoefte. In hoofdstuk 3 werken we dit uit.

3 Behoeft-ontwikkeling in de komende tien jaar

Met behulp van verhuishwensen en woonvoorkeuren van huishoudensgroepen kunnen we naar de toekomst toe prognoses maken over de gewenste samenstelling van de woningvoorraad in Arnhem in 2022 en 2027. Verschuivingen in de gewenste woningsamenstelling ten opzichte van nu leggen woningmarktopgaven bloot. Bij het maken van behoefteprognoses wordt rekening gehouden met ontwikkelingen in de huishoudenssamenstelling en in de inkomens van de huishoudens. Deze hebben grote invloed op de woningbehoefte en op verhuishwensen, woonvoorkeuren en haalbare prijssegmenten.

In dit hoofdstuk geven we de benodigde samenstelling van de woningvoorraad in de nabije toekomst (2022 en 2027). Daarbij staat de behoefte aan verschillende prijssegmenten in de huursector centraal. Verschuivingen ten opzichte van de huidige behoefte worden daarbij aangegeven, waardoor de uitbreidings- en veranderopgaven bloot worden gelegd.

3.1 Huishoudens- en inkomensontwikkeling

Op basis van de provinciale huishoudensprognose (gebaseerd op Primos 2016) neemt het aantal huishoudens in Arnhem de komende tien jaar naar verwachting toe met 5.325 huishoudens. Het aantal huishoudens in 2027 komt dan naar verwachting uit op 84.480 in 2027.

Voor dit onderzoek hebben wij aan de huishoudensprognose ook een inkomensprognose toegevoegd. Hierbij houden wij rekening met de verwachtingen rondom koopkrachtstijging en werkloosheid (CPB, 2017).

In de tabellen 3.1 en 3.2 is de verwachte huishoudensontwikkelingen in beeld gebracht, waarbij de toe- en afname per inkomensgroep is aangegeven. Tabel 3.1 toont de ontwikkeling tussen 2017-2022 en tabel 3.2 toont de ontwikkeling tussen 2022 en 2027.

Tabel 3.1: Huishoudens- en inkomensontwikkeling naar inkomensgroepen en huishoudenssamenstelling, 2017-2022

HH-groepen	Totaal			Inkomensgroep (naar aantal en aandeel binnen de groep)									
	Jaar	Aantal	Verschi l 2017- 2022	Primair (t/m HT-grens)		Secundair (DG- grens, €36.165)		Tertiair (verhoogde DG-grens €40.349)		Boven Tert. t/m €45.000		Hogere ink. > €45.000	
Alle huishoudens	2017	79.125		32.155		13.465		3.865		3.420		26.225	
	2022	82.300	+4%	30.870	38%	14.825	18%	5.195	6%	3.880	5%	27.490	33%
Jongeren < 25 jr	2017	7.160		6.460		455		55		70		120	
	2022	7.430	+4%	6.505	88%	600	8%	110	1%	75	1%	125	2%
Alleenstaanden 25-64 jaar	2017	23.355		11.180		6.180		1.385		1.250		3.370	
	2022	23.760	+2%	10.560	44%	6.330	27%	2.055	9%	1.320	6%	3.500	15%
Stellen 25-64 jaar	2017	11.085		1.930		770		555		605		7.225	
	2022	10.975	-1%	1.730	16%	825	8%	595	5%	595	5%	7.220	66%
Gezinnen	2017	16.280		2.360		1.205		700		575		11.450	
	2022	16.610	+2%	2.140	13%	1.315	8%	785	5%	605	4%	11.755	71%
Eenoudergezin	2017	6.220		3.865		1.105		280		270		700	
	2022	6.315	+2%	3.490	55%	1.385	22%	420	7%	290	5%	735	12%
Alleenstaande oudere 65+ jaar	2017	8.425		4.285		2.780		340		370		640	
	2022	9.750	+16%	4.435	45%	3.300	34%	570	6%	570	6%	860	9%
Ouder stel 65+ jaar	2017	6.600		2.075		970		550		280		2.720	
	2022	7.460	+13%	2.010	27%	1.070	14%	660	9%	425	6%	3.295	44%

Tabel 3.2: Huishoudens- en inkomensontwikkeling naar inkomensgroepen en huishoudenssamenstelling, 2022-2027

HH-groepen	Totaal			Inkomensgroep (naar aantal en aandeel binnen de groep)									
	Jaar	Aantal	Ver-schil 2022- 2027	Primair (t/m HT-grens)		Secundair (DG- grens, €36.165)		Tertiair (verhoogde DG-grens €40.349)		Boven Tert. t/m €45.000		Hogere ink. > €45.000	
Alle huishoudens	2022	82.300		30.870		14.825		5.195		3.880		27.490	
	2027	84.480	+3%	30.620	36%	15.230	18%	5.780	7%	4.275	5%	28.585	34%
Jongeren < 25 jr	2022	7.430		6.505		600		110		75		125	
	2027	7.065	-5%	6.280	89%	535	8%	75	1%	60	1%	115	2%
Alleenstaanden 25-64 jaar	2022	23.760		10.560		6.330		2.055		1.320		3.500	
	2027	23.870	+0%	10.515	44%	6.205	26%	2.230	9%	1.340	6%	3.585	15%
Stellen 25-64 jaar	2022	10.975		1.730		825		595		595		7.220	
	2027	10.685	-3%	1.640	15%	815	8%	585	5%	575	5%	7.075	66%
Gezinnen	2022	16.610		2.140		1.315		785		605		11.755	
	2027	16.725	+1%	2.080	12%	1.325	8%	820	5%	620	4%	11.885	71%
Eenoudergezin	2022	6.315		3.490		1.385		420		290		735	
	2027	6.340	+0%	3.380	53%	1.435	23%	475	7%	290	5%	760	12%
Alleenstaande oudere 65+ jaar	2022	9.750		4.435		3.300		570		570		860	
	2027	11.135	+14%	4.700	42%	3.770	34%	800	7%	780	7%	1.080	10%
Ouder stel 65+ jaar	2022	7.460		2.010		1.070		660		425		3.295	
	2027	8.660	+16%	2.025	23%	1.145	13%	795	9%	610	7%	4.085	47%

De toename van het aantal huishoudens in Arnhem zorgt voor een grotere vraag naar woningen. Tussen 2017 en 2022 neemt het aantal huishoudens toe met 4%. Procentueel en in absolute zin is de groei binnen onder ouderenuishoudens het grootst.

Tussen 2022 en 2027 is de huishoudensgroei 3%. In die periode komt de huishoudensgroei nagenoeg alleen nog maar door de toename van het aantal ouderenuishoudens, als gevolg van het ouder worden van de bevolking.

3.2 Gewenste prijsamenstelling huurvoorraad in 2022 en 2027

Op basis van de verwachte groei van het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de verhuiscwensen van huishoudens is de benodigde huurvoorraad en de samenstelling naar prijsklassen aan verandering onderhevig. Daarnaast hebben ook andere ontwikkelingen effect op verwachte behoefte aan kernvoorraad, zoals de ingeperkte toegang tot het sociale huuraanbod voor inkomens buiten de corporatiedoelgroep (inkomensgroepen boven de €36.165). Ook houden we rekening met het *generatie-effect* onder ouderen, waarbij ouderen vaker dan nu al in een koopwoning woonachtig zijn. Dit heeft invloed op het verhuisgedrag en de verhuiskeuzes in de toekomst. Ouderen zullen langer in de eigen woning blijven wonen en bij verhuisplannen ook vaker de wens en de mogelijkheid hebben om te verhuizen naar een (gelijkvloerse) woning in het luxere huursegment of de koopsector.

In onze doorrekening naar de benodigde omvang en de gewenste prijsamenstelling van de huurvoorraad in Arnhem hebben wij met bovenstaande zaken rekening gehouden. In tabel 3.3 t/m 3.6 is de gewenste prijsamenstelling van de huurvoorraad in beeld gebracht voor achtereenvolgens de corporatiesector als de particuliere huursector. Deze kunnen vergeleken worden met de aantallen voor 2017 in tabel 2.3.

Tabel 3.3: Benodigde voorraad en gewenste prijsstelling voor corporatiehuurders in 2022

	Totaal	≤ €414		€415 - €593		€594 - €635		€636 - €710		≥ €711	
Alle huishoudens	25.145	4.605	18%	14.850	59%	2.150	9%	995	4%	2.545	10%
Minima	6.425	2.700	42%	3.725	58%	0	0%	0	0%	0	0%
Overig Primair	10.170	1.905	19%	8.265	81%	0	0%	0	0%	0	0%
Secundair	5.360	0	0%	2.650	49%	1.885	35%	740	14%	85	2%
Tertiair (€40.349)	955	0	0%	155	16%	130	14%	55	6%	615	64%
Middenink (€45.000)	545	0	0%	50	9%	100	18%	105	19%	290	53%
Hogere ink. (> €45.000)	1.695	0	0%	0	0%	35	2%	100	6%	1.560	92%

Totaal < €635 in 2022: 21.605 woningen.

Tabel 3.4: Benodigde voorraad en gewenste prijsstelling van het corporatiebezit in 2027

	Totaal	≤ €414		€415 - €593		€594 - €635		€636 - €710		≥ €711	
Alle huishoudens	25.265	4.455	18%	15.120	60%	2.205	9%	990	4%	2.495	10%
Minima	6.530	2.690	41%	3.840	59%	0	0%	0	0%	0	0%
Overig Primair	10.090	1.765	17%	8.325	83%	0	0%	0	0%	0	0%
Secundair	5.705	0	0%	2.805	49%	2.010	35%	790	14%	100	2%
Tertiair (€40.349)	935	0	0%	110	12%	80	9%	25	3%	720	77%
Middenink (€45.000)	465	0	0%	45	10%	85	18%	85	18%	250	54%
Hogere ink. (> €45.000)	1.540	0	0%	0	0%	30	2%	85	6%	1.425	93%

Totaal < €635 in 2022: 21.780 woningen.

Tabel 3.5: Benodigde voorraad en gewenste prijsstelling in het particuliere huursegment in 2022

	Totaal	≤ €414		€414-593		€594 - €635		€636 - €710		€711 - €900		> €900	
Alle huishoudens	14.045	1.875	13%	4.685	33%	1.285	9%	745	5%	2.225	16%	3.230	23%
Minima	2.595	1.355	52%	1.245	48%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Overig Primair	2.545	520	20%	2.025	80%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Secundair	2.630	0	0%	1.175	45%	975	37%	455	17%	30	1%	0	0%
Tertiair (€40.349)	1.355	0	0%	210	15%	200	15%	85	6%	860	63%	0	0%
Midden ink. (€45.000)	795	0	0%	35	4%	55	7%	65	8%	175	22%	465	58%
Hogere ink. (> €45.000)	4.120	0	0%	0	0%	50	1%	140	3%	1.165	28%	2.765	67%

Tabel 3.6: Benodigde voorraad en gewenste prijsstelling in het particuliere huursegment in 2027

	Totaal	≤ €414		€414-593		€594 - €635		€636 - €710		€711 - €900		> €900	
Alle huishoudens	13.985	1.725	12%	4.280	31%	1.265	9%	720	5%	2.485	18%	3.510	25%
Minima	2.435	1.270	52%	1.165	48%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Overig Primair	2.185	455	21%	1.730	79%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Secundair	2.360	0	0%	1.050	44%	885	38%	405	17%	20	1%	0	0%
Tertiair (€40.349)	1.700	0	0%	305	18%	265	16%	95	6%	1.040	61%	0	0%
Midden ink. (€45.000)	915	0	0%	35	4%	65	7%	70	8%	200	22%	545	60%
Hogere ink. (> €45.000)	4.395	0	0%	0	0%	55	1%	150	3%	1.225	28%	2.965	67%

3.3 Benodigde kernvoorraad in 2022 en 2027

Met de gewenste huurprijzen in tabellen 3.2 en 3.3 kunnen we afleiden hoe groot de benodigde kernvoorraad van de corporaties zou moeten zijn in 2022 en 2027. Bij deze behoefte zou verder nog rekening gehouden kunnen worden met het inlopen van woningtekort uit 2017 van 135 woningen (vanuit de onvervulde woonbehoefte). Hieronder is de benodigde kernvoorraad per huurklasse weergegeven.

Tabel 3.7: Benodigde kernvoorraad in 2022 en 2027

	Totaal
Inlopen van het woningtekort in 2017 (onvervulde behoefte)	135
Behoeftetoekomstige huishoudens in corp. sector in 2022	21.605
Behoeftetoekomstige huishoudens in corp. sector in 2027	21.780
Benodigde kernvoorraad in 2022	21.740
Benodigde kernvoorraad in 2027	21.915

Ten opzichte van de benodigde kernvoorraad anno 2017 (22.670) neemt de benodigde kernvoorraad af. Na 2022 neemt de benodigde voorraad weer wat toe. De afname van de benodigde kernvoorraad van 2017 heeft te maken met de (positieve) inkomensontwikkeling van huishoudens en de ingeperkte toegang van huishoudens voor midden- en hogere inkomens in het sociale huursegment. Daarnaast is de generatiewisseling onder ouderen een belangrijke factor in de afnemende behoefte aan (betaalbare) sociale huurwoningen. De nieuwe generatie ouderen (babyboomers) is vaker al woonachtig in een koopwoning, verhuist minder en als deze ouderen verhuizen hebben zij minder belangstelling voor sociale huur.

Ook in de toekomst zullen er binnen de groep corporatiehuurders in goedkopere woningen zich nog huurders bevinden uit middeninkomensgroep. Dit aantal wordt weliswaar lager maar zal altijd een onderdeel uitmaken van de huurderspopulatie bij corporaties (door inkomensstijging of door het niet verhuizen). Normatief wonen deze huurders scheef. Praktisch gezien echter lang niet altijd; ook binnen deze groep komen huishoudens voor met beperkt woonbudget (bijvoorbeeld gezinnen).

De afgelopen jaren is de toegang tot sociale huursector voor woningzoekenden uit midden- (en hogere) inkomensklassen steeds verder ingeperkt. Bij de huidige plannen zal de toegang van inkomens boven de €36.165 vanaf 2021 verder worden ingeperkt. Als deze (altijd bediscussieerde) maatregel doorgaat zal deze groep nadrukkelijker een stek moeten vinden binnen de particuliere huursector. Of de markt dit kan, zal en gaat oppakken is nog de vraag. Het organiseren van betaalbare huurwoningen voor gezinnen met middeninkomens is een van de belangrijke woningmarktopgaven in Arnhem.

Benodigde kernvoorraad in relatie tot de huidige voorraadafpraak

Voor de komende jaren lijkt de bestaande afspraak van minimaal 22.000 sociale huurwoningen tot aan de tweede aftoppingsgrens (€635 in 2017) voldoende om te voorzien in de verwachte behoefte in dit segment. Ondanks de huishoudensgroei in Arnhem neemt de behoefte aan goedkopere huurwoningen binnen de corporatiesector wat af. Daardoor hoeft op voorraadniveau strikt genomen, niet meer dan 22.000 huurwoningen in de betaalbare prijsklassen te worden aangehouden.

3.4 Behoeftewontwikkeling middeldure huur tot 2022 en 2027

De komende jaren neemt in Arnhem de behoefte aan middeldure particuliere huur toe. Door huishoudensgroei, inkomensstijging onder de huishoudens en de inperking van de toegang tot de

corporatiesector voor midden- en hogere inkomens stijgt de behoefte aan middeldure huur tussen €711 en €900.

In tabel 3.8 is de gewenste omvang van het prijssegment aan middeldure huurwoningen in beeld gebracht voor 2022 en 2027. Hierbij is rekening gehouden met de verhuishwensen en de (financiële) mogelijkheden van huishoudens.

Tabel 3.8: Huurpotentieel voor middeldure huur (tussen €711 en €900) in Arnhem

	Huur- potentieel 2017	Totaal gewenst in 2022	Totaal gewenst in 2027
Onvervulde vraag woonstarters uit 2017 > €710 (zie tabel 2.7)	90	90	90
Binnen particuliere huursector	1.625	2.225	2.485
Binnen corporatiesector	2.825	2.545	2.495
Totale gewenste voorraadomvang middeldure huur	4.540	4.920	5.130

Tabel 3.9 Ontwikkeling potentieel voor middeldure huur in Arnhem

	2017- 2022	2022- 2027
Binnen particuliere huursector	+600	+260
Binnen corporatiesector	+280	-50
Inlopen onvervulde vraag woonstarters > €710	+90	---
Totale gewenste voorraadomvang middeldure huur	+410	+210

Het huurpotentieel voor middeldure huur zal in de komende tien jaar toenemen. Tussen 2017 en 2022 neemt de behoefte toe met **+410** woningen (incl. het inlopen van het huidige woningtekort van 90 middeldure huurwoningen).

Tussen 2022 en 2027 neemt de behoefte verder toe met **+210** middeldure huurwoningen.

Deze toename lijkt op het eerste gezicht vrij bescheiden, gelet op de grote toename van huishoudens in Arnhem. Daarbij moet worden echter ook bedacht worden dat de grootste toename van de behoefte aan huurwoningen in het vrije huursegment komt van huishoudens die in potentie ook een huur van €900 of meer zouden kunnen betalen. De toename van huurders met een hoog woonbudget tussen 2017 en 2027 bedraagt 1.235. Afhankelijk van de marktsituatie in Arnhem, de plek en de woningkwaliteit zou een deel waarschijnlijk ook interesse kunnen hebben voor woningen onder de € 900.

De gewenste voorraadtoename in het middeldure huursegment zou verder nog gekoppeld kunnen worden aan de huidige prijsniveaus in de particuliere sector en het geliberaliseerde huursegment bij woningcorporaties. Dit inzicht ontbreekt op dit moment nog. Met inzicht in de prijsniveaus in de voorraad en binnen het beschikbare aanbod op de markt kunnen de woningmarktopgaven in het vrije huursegment nog scherper worden gedefinieerd.

4 Verantwoording analyses en prognoses

4.1 Bronnen

Huishoudenssamenstelling 2017

- Huishoudensstatistieken 2017, Afd. O&S, Gemeente Arnhem:
- Lokale Monitor Wonen, CBS 2017:

onderwerp:

aantal en samenstelling huishoudens naar leeftijd in 2017

inkomensverdeling in Arnhem per huishoudensgroep in 2015

Woonsituatie huishoudens 2017

- Woonsituatie naar eigendomsvorm, Afd. O&S, Gemeente Arnhem:

woonsituatie koop, particuliere huur, corporatiehuur en kamerbewoning per huishoudens-/ inkomensgroep in Arnhem in 2015 (bewerking Gemeente Arnhem en Companen)

Woonbehoefte naar huurcategorie

- Middeninkomens op de woningmarkt (PBL 2017)
- NIBUD referentiebudgetten (2017)

betaalruimte in de huursector voor inkomensgroepen vanaf €36.165

referentiebudgetten voor kale huur volgens het *niet-veel-maar-toereikend-budget* van het NIBUD, uitgevoerd voor verschillende huishoudens-/inkomensgroepen uit het sociale huursegment (Companen 2018)

Huishoudensprognose 2020 e.v.

- Provinciale huishoudensprognose Gemeente Arnhem, Provincie Gelderland 2016:

aantal en samenstelling huishoudens naar leeftijdsgroep per prognosejaar, rekening houdend met harde woningbouwplannen en migratiepatronen

Verhuishwensen en woonvoorkeuren

- WoOn2015 :

verhuisgraad van huishoudens-/inkomensgroepen in Arnhem (in de afgelopen 2 jaar) en de woonvoorkeuren van verhuigeneigde huishoudens uit Arnhem (incl. referentiesteden, ivm de betrouwbaarheid individuele analysegroepen)

Economische ontwikkeling

- Middellangetermijn-verkenning 2018-2021 (CPB, okt. 2017):
- Nederland in 2030 en 2050, CPB/PBL:
- Werkloosheidsstatistieken Arnhem CBS-Statline, 2017:

Ramingscijfers over economische groei, werkloosheidsontwikkeling en koopkrachtontwikkeling van diverse huishoudens-/ inkomensgroepen t/m 2021

Raming economische groeiscenario's lange termijn

Werkloosheidsontwikkeling door de jaren heen in relatie tot de landelijke ontwikkeling.

4.2 Definities

Inkomensgroepen

Minima:	Inkomensgroepen met een inkomen op of onder het niveau van het sociaal minimum. Dit zijn huishoudens met een bijvoorbeeld een bijstandsuitkering of AOW, maar ook met een klein inkomen uit een parttimebaan en studenten met een bijbaan en/of studiefinanciering.
Primaire doelgroep:	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot en met de huurtoeslaggrens. Toewijzingen aan deze doelgroep moeten voor tenminste 95% geschieden in het betaalbare segment (tot aan de aftoppingsgrens). Voor eenpersoonshuishoudens ligt deze huurtoeslaggrens in 2017 bij € 22.200. Voor meerpersoonshuishoudens geldt als grens € 30.150
Secundaire doelgroep:	Bruto huishoudinkomens boven de huurtoeslaggrens tot aan de doelgroepgrens gesteld door de EU (in het kader van staatssteunregeling voor woningcorporaties). Van alle jaarlijkse verhuringen tot aan de liberaliseringsgrens moet tenminste 80% aan de Primaire en Secundaire doelgroep worden toegewezen. Deze grens is in 2017 € 36.155. Vanaf 2021 bedraagt het percentage 90%.
Tertiaire doelgroep:	Bruto huishoudinkomens boven de EU-grens tot aan de door de Rijksoverheid gestelde grens voor toepassing van inkomensafhankelijke huurverhogingen. In 2017 lag deze grens bij € 40.349.
Middeninkomens:	Bruto huishoudinkomens vanaf €40.350 tot aan een grenswaarde. In dit onderzoek is de grens voor Middeninkomens vastgesteld op €45.000.
Hogere inkomens:	Bruto huishoudinkomens vanaf €45.000.

Huurgrenzen

Aftoppingsgrens:	huurgrens tot waar bij nieuwe verhuringen huurtoeslag mogelijk is voor lage inkomens (Primaire doelgroep). Hierdoor wordt gewerkt aan een betere betaalbaarheid van de netto huurlast voor Primaire inkomens. Deze grens is afhankelijk van het huishoudgrootte. Voor alleenstaanden geldt als aftoppingsgrens in 2017: € 593, voor meerpersoonshuishoudens geldt: € 635.
Liberalisatiegrens:	Nieuwe huurcontracten en nieuwe verhuringen met een huurprijs boven de wettelijk vastgesteld bedrag voor sociale huur. De laatste jaren bedroeg deze grens: € 711.
Goedkope huur:	Huurprijzen tot aan de kwaliteitskortingsgrens (in 2017: € 414). Boven dit bedrag is bij nieuwe verhuringen geen huurtoeslag mogelijk voor jongeren onder de 23 jaar.
Betaalbare huur:	Huurprijzen die voor huishoudens betaalbaar zijn. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de betalingsruimte die verschillende huishoudens-/inkomensgroepen hebben en van de mogelijkheid die inkomensgroepen hebben om huurwoningen van een bepaalde prijs in het sociale segment in aanmerking te komen (in het licht van regels rondom passend toewijzen en de ingeperkte toegang voor hogere inkomens tot de sociale huursector).
Kernvoorraad:	Onder de kernvoorraad verstaan we in deze rapportage de woningen tot de hoogste aftoppingsgrens. Dit sluit aan bij de gemaakte afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigers in Arnhem.

4.3 Werkwijze en aannames

- **Huishoudenscategorieën** - Bij jongeren onder de 25 jaar wordt geen onderscheid gemaakt in alleenstaanden en stellen. In Arnhem bestaat het gros in deze leeftijdscategorie echter uit alleenstaanden. Bij (eenouder)gezinnen wordt geen onderscheid naar leeftijd gemaakt. Deze categorie bevat een (zeer) klein aandeel gezinnen met jonge ouders (<25 jaar) of ouders op leeftijd (65+ jaar).
- **Inkomensverdeling huishoudens 2017** - De inkomensverdeling per huishoudensgroep uit 2015 (Lokale Woonmonitor) is gecombineerd met de huishoudensaantallen per groep uit de huishoudensstatistieken van 2017 afkomstig van de Gemeente Arnhem zelf. De inkomenscijfers zijn gecorrigeerd o.b.v. koopkracht- en werkloosheidsontwikkeling in Arnhem in de tussenliggende jaren.
- **Doorrekening toekomstige behoefte aan betaalbare en middeldure huurwoningen** - de behoefte aan betaalbare (en middeldure) huurwoningen op middellange termijn is als eerste gebaseerd op de *groeiverwachting* van huishoudensgroepen uit Primos 2016. Vervolgens wordt de behoefteontwikkeling sterk beïnvloed door *economische omstandigheden*. Bij een economische groei zal het aantal huishoudens dat behoort tot de sociale doelgroep afnemen, vanwege (reële) inkomensgroei en de toename van de werkgelegenheid. Tegenovergesteld zien we dat als het economisch minder gaat, er meer mensen tot de doelgroep van de sociale huur behoren. Dat heeft ook invloed in de mate waarop huishoudens georiënteerd zijn op de (sociale) huurmarkt. In ons prognosemodel houden we rekening met de verwachte economische omstandigheden tot in 2027. In het model worden daarin statistieken en prognosecijfers gebruikt voor koopkrachtontwikkeling bij diverse huishoudens- en inkomensgroepen, met de ontwikkeling van (landelijke en lokale) werkloosheid volgens de meest recente CBS-cijfers en de CPB-raming uit 2017. Deze prognoses zijn concreet gemaakt tot en met 2021. Die gaan uit van een economisch gunstige ontwikkeling. Vanaf 2022 gaan we uit van een algemene (langjarige trendlijn) waar het CBP mee rekent (lichte economische groei). Als derde houden we bij de behoefteberekening rekening met de verhuiscwensen/verhuisgedrag van huishoudens per groep. We houden er in ons model rekening mee dat elk jaar een berekend percentage van de huishoudens (o.b.v. verhuisgraden van die groepen) verhuist naar een nieuwe woonsituatie. Als vierde element kijken we naar de *eigendomsvoorkeuren* voortkomend uit het WoOn2015 (voorkeur voor koop, particuliere huur en corporatiehuur per groep). We corrigeren in ons model deze voorkeurswensen voor de ingeperkte toegang van (lage) midden- en hoge inkomens tot in de corporatiesector.
- **Bandbreedte van de omvang sociale doelgroep, de benodigde kernvoorraad en de benodigde voorraad middeldure huur** - De omvang van de sociale doelgroep en de behoefte aan huurwoningen binnen een bepaald prijssegment is zoals gezegd afhankelijk van de economische omstandigheden. In dit onderzoek is er voor gekozen om te werken met een realistisch groeiscenario (t/m 2021 obv de economische voorspellingen van het CPB en daarna een trendmatige economische groei). De bandbreedte voor de doelgroepomvang of behoefte aan (betaalbare) huurwoningen die wordt verkregen met het doorrekenen van verschillende economische scenario's (bijv. geen economische groei, of een boventrendmatige groei), blijft in de meeste situaties beperkt tot ca. 5% boven of onder het midden-/ trendscenario in het 10^e jaar.
- **Toekomstige woonsituatie ouderen** - Er is in ons prognosemodel ook rekening gehouden met een 'generatie-effect' voor inkomensgroei en de woonsituatie van ouderen. De verwachting is dat toekomstige generaties ouderen vaker een hoger inkomen hebben. De ouderen van nu hebben veelal klein pensioen en waren lager opgeleid, waardoor zij vaak nog een relatief laag inkomen

hebben. Ten opzichte van de ouderen tot nu toe heeft de aankomende generatie ouderen vaker een hoger inkomen (hoger opleidingsniveau, meer arbeidscarrière en pensioenopbouw). Dit effect hebben we meegewogen in de ontwikkeling van de doelgroepen naar de toekomst toe. Daarnaast is er ook een generatie-effect voor de woonsituatie. Ouderen zijn weinig verhuisgeneigd. Toekomstige ouderen wonen vaker al in een koopwoning en blijven daar ook langer in wonen. Bij een eventuele verhuishwens hebben zij bovendien vaker de wens én de mogelijkheid (vanwege inkomen en afgeloste koopwoningen) om te kiezen voor een andere koopwoning of een woning in het duurdere huursegment. Dit zorgt voor een veranderende huisvestingssituatie over tien jaar en veranderingen in de jaarlijkse woonvraag vanuit ouderen.

- **Oriëntatie op de sociale huursector / scheef huren** - Voor de oriëntatie op de sociale huur is meegewogen dat in de toekomst inkomens boven de Doelgroepgrens voor corporaties (boven de €36.165) in de praktijk geen ruimte hebben om te verhuizen naar een sociale huurwoning. Ook de dure scheefheid, waarbij lage inkomens te duur wonen, zal afnemen onder meer door passend toewijzen. In de prijsclassificatie (gewenste huurcategorieën) en bij vraag naar woningen in de corporatie- dan wel particuliere huursector wordt hier rekening mee gehouden.
- **Benodigde kernvoorraad** - De huidige en toekomstige benodigde kernvoorraad voor de sociale huur zoals in deze rapportage is beschreven, is gebaseerd op de *normatieve huurprijzen* (o.b.v. betaalruimte per huishoudens-/inkomensgroep, berekend door het NIBUD en het PBL). De behoefte per huurprijsklasse gaat dus uit van wat huishoudens normatief zouden *kunnen* betalen.