

**Toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen in Nijmegen  
Scenario onderzoek 2016-2025**

Boumeester, Harry; Boelhouwer, Peter; Lamain, C.

**Publication date**

2019

**Document Version**

Final published version

**Citation (APA)**

Boumeester, H., Boelhouwer, P., & Lamain, C. (2019). *Toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen in Nijmegen: Scenario onderzoek 2016-2025*. Delft University of Technology.

**Important note**

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

**Takedown policy**

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

## Toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen in Nijmegen. Scenario onderzoek 2016-2025

Harry Boumeester  
Peter Boelhouwer  
m.m.v. Cor Lamain

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

*Gemeente Nijmegen in samenwerking met provincie Gelderland, Stichting Talis en Stichting Portaal*

Auteurs:

Harry Boumeester

Peter Boelhouwer

m.m.v. Cor Lamain

november 2019

Afdeling MBE

Faculteit Bouwkunde

Technische Universiteit Delft

Julianalaan 134, 2628 BL Delft

Tel. (015) 278 41 59

E-mail: [mbe-bk@tudelft.nl](mailto:mbe-bk@tudelft.nl)

<http://www.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2019 by MBE – Management in the Built Environment

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting .....</b>	<b>III</b>
<b>1 Inleiding .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Definities en dataverwerking .....</b>	<b>4</b>
2.1 Selectie van woningen en huishoudens .....	4
2.2 Vaststellen van de huurprijs van woningen.....	5
2.3 Normering voor de maximale huur- en koopprijs .....	5
2.4 Gebruik van de bevolkingsprognose 2016-2026 .....	8
2.5 Scenario's .....	8
<b>3 De bevolking en woningvoorraad in 2016 .....</b>	<b>13</b>
3.1 De uitgangssituatie in de gemeente Nijmegen .....	13
3.1.1 Relatief veel jongere huishoudens en huishoudens in lagere inkomensklassen	13
3.1.2 Klein aandeel middeldure huur in de bestaande woningvoorraad .....	15
3.1.3 Bijna een op de zes huishoudens aangewezen op middensegment woningmarkt .....	16
3.2 De uitgangssituatie in de regio Nijmegen .....	21
3.2.1 Minder sterke oververtegenwoordiging jongeren en lagere inkomens .....	21
3.2.2 Relatief meer koopwoningen en eengezinswoningen in regionale woningvoorraad .....	21
3.2.3 Een op de vijf huishoudens aangewezen op middensegment woningmarkt .....	22
<b>4 Woningvraag in 2026 volgens het basisscenario .....</b>	<b>25</b>
4.1 Inleiding .....	25
4.2 Woningvraag in Nijmegen neemt met bijna 9000 woningen toe .....	25
4.3 Woningvraag in de regio Nijmegen groeit met 7000 woningen .....	31
<b>5 De impact van een gewijzigde context op de toekomstige woningvraag</b>	<b>36</b>
5.1 Contextgevoeligheid toekomstige woningvraag in Nijmegen.....	36
5.1.1 Bevolkingssamenstelling .....	36
5.1.2 Woningvoorraad .....	37
5.1.3 Financieel bereikbare woningen.....	39
5.2 Contextgevoeligheid toekomstige woningvraag in de regio Nijmegen.....	40
5.2.1 Bevolking .....	40
5.2.2 Woningvoorraad.....	41
5.2.3 Financieel bereikbare woningen.....	42
<b>Bijlage A Tabellen behorende bij uitgangssituatie .....</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage B Tabellen behorende bij basisscenario .....</b>	<b>54</b>
<b>Bijlage C Tabellen behorende bij hoogconjunctuur scenario.....</b>	<b>62</b>
<b>Bijlage D Tabellen behorende bij laagconjunctuur scenario.....</b>	<b>69</b>
<b>Bijlage E Tabellen behorende bij financiering scenario .....</b>	<b>76</b>
<b>Bijlage F Tabellen behorende bij toewijzing scenario .....</b>	<b>81</b>



# Samenvatting

## 1. Inleiding

Tot nu toe is de mogelijke omvang van de vraag naar middeldure huurwoningen op de middellange termijn in de gemeente Nijmegen in kwantitatieve zin in kaart gebracht op basis van feitelijke recente verhuisbewegingen en standaard woonpreferentieonderzoek bij huishoudens in Nijmegen. Het betreft hier dus informatie uit het recente verleden, waarbij de woonwensen en de woningkeuze tot stand zijn gekomen binnen de toen geldende context; zowel wat betreft het woningaanbod, als ook de voorwaarden die aan de financiering van een koopwoning en de toewijzing van een huurwoning worden gesteld. Inmiddels zijn zowel de regels omtrent de toewijzing van sociale- als particuliere huurwoningen sterk veranderd en is door forse prijsstijgingen ook de toegankelijkheid van de koopsector afgenomen. Hierdoor zal de toekomstige vraag naar woningen sterk veranderen en zijn de woonvoorkeuren uit het verleden dus minder relevant voor het toekomstig woonbeleid en meer specifiek de woningbouwprogrammering. Ten aanzien van de vraag naar middeldure huurwoningen komt hier nog een aspect bij. Ook de huidige beperkte omvang van dit woningmarktsegment heeft immers een direct effect op zowel het vertoonde verhuisgedrag, als de geuite woonwensen van de woonconsumenten in Nijmegen. Wanneer het aanbod nauwelijks tot niet beschikbaar is, kan men er ook niet naar verhuizen. Ook woonconsumenten met verhuisplannen zullen op de hoogte zijn van de beperkte mogelijkheden in het middensegment in de huursector en daarop meer realistische, kansrijke woonwensen uiten. De eerder uitgevoerde onderzoeken kunnen daarom tot een onderschatting van de toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen leiden. In het onderhavige onderzoek wordt niet uitgegaan van de woonwensen of de feitelijke woningkeuze van woonconsumenten, maar staat de 'betaalcapaciteit voor het wonen' van huishoudens centraal. De mogelijkheden voor huishoudens op de woningmarkt worden namelijk niet alleen bepaald door het beschikbare aanbod van woningen, maar ook door de geldende regelgeving rond de minimale en maximale woonlasten die redelijk geacht worden door de overheid. De toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen wordt in dit onderzoek dus gedefinieerd als "het aantal huishoudens dat, gegeven hun inkomen, redelijkerwijs is aangewezen op een woning in het middensegment van de huursector".

In de analyses wordt dus geen rekening gehouden met de huidige woonsituatie of preferenties van de huishoudens (zoals het goedkoop of duur scheefwonen of ouderen met een laag pensioen maar wel een afgeloste koopwoning). Het betreft dus een theoretische benadering van de mogelijke, theoretische vraag naar middeldure huurwoningen, dat gezien kan worden als aanvulling op de reeds bestaande inzichten uit eerdere onderzoeken, waarin wel vanuit de huidige bezetting van de woningvoorraad en door woonconsumenten geuite woonpreferenties werd geredeneerd. Hiermee wordt inzicht verkregen in de richting waarin de woningvraag zich op de lange termijn zal ontwikkelen en waarbij de huishoudens- en woningvoorraadkenmerken optimaal zijn afgestemd. Naast de huidige woningvraag vormt deze kennis een belangrijke bouwsteen voor het bepalen van een toekomstig woningbouwprogramma.

De rijksoverheid en gemeenten willen het middensegment in de huursector de komende jaren verder in omvang laten groeien, om de woningbehoeften van woonconsumenten die zijn aangewezen op het segment tussen de sociale huursector en de koopsector beter te kunnen faciliteren. Het is dan wel van belang om zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningvraag naar woningen in dat middensegment inzichtelijk te krijgen, zodat ook passend woningaanbod gerealiseerd kan worden.

Dit onderzoek vormt een onderdeel van een breder onderzoeksproject, waarin de potentiële vraag naar huurwoningen in het middensegment binnen de gemeente Nijmegen in kaart wordt gebracht. Naast deze statistische analyses en een onderzoek naar verhuiskansen van huishoudens in Nijmegen en in de regio, zijn hiervoor ook een specifiek woonwensenonderzoek én verdiepende focusgroepen

uitgevoerd onder twee groepen woonconsumenten in Nijmegen; jongeren tot 30 jaar en huurders vanaf 30 jaar en wonend in de sociale huursector. Deze groepen worden in de nabije toekomst als mogelijke vragers naar huurwoningen in het middensegment beschouwd. Een andere groep potentieel belangstellenden voor het middensegment, oudere huishoudens in de koopsector, valt buiten de scope van dit onderzoek.

## **2. Onderzoeksopzet**

Dit onderzoeksrapport doet verslag van alleen het scenario onderzoek naar de toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen in Nijmegen en in de omliggende regio. Het onderzoek bestaat uit enkele opeenvolgende fasen:

- 1) de bevolking (naar huishoudenssamenstelling en inkomensklasse) en de woningvoorraad (naar sector en prijsklassen) is in kaart gebracht (op basis van registratiegegevens per 1-1-2016) en per huishouden is het financieel bereikbare prijssegment in de huur- en koopsector bepaald.
- 2) met behulp van een zogenaamde 'Strandvariant' methodiek zijn de beschikbare woningen financieel passend toegewezen aan huishoudens. De huishoudens in de middeninkomensgroep vormen daarbij de 'sluitpost', waardoor de maximale druk op het middensegment huurwoningen kan worden vastgesteld in de uitgangssituatie.
- 3) gebruikmakend van een basisscenario (met verwachtingen ten aanzien van demografische ontwikkelingen, economische ontwikkelingen en prijsontwikkelingen op de woningmarkt) is de te verwachten omvang en samenstelling van de bevolking en de te verwachten samenstelling van de woningvoorraad per 1-1-2026 benaderd.
- 4) wederom met behulp van een zogenaamde 'Strandvariant' methodiek is een woonruimteverdeling toegepast op basis van financieel passendheid van de woning. De huishoudens in de middeninkomensgroep vormen daarbij weer de 'sluitpost', waardoor de maximale druk op het middensegment huurwoningen kan worden vastgesteld per 1-1-2026. Deze druk is vertaald naar een gewenste bouwproductie voor de periode 2016-2025.
- 5) Gebruikmakend van vier alternatieve scenario's is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de resultaten van het basisscenario.

## **Stad en regio**

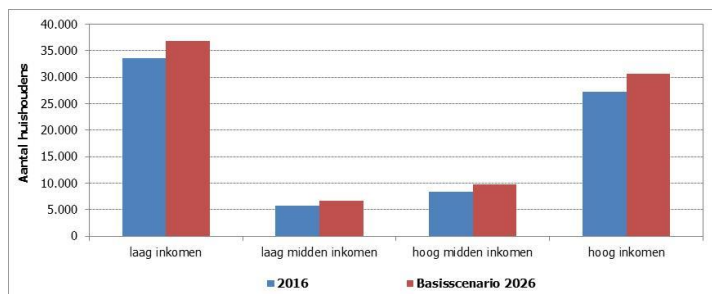
Bovenstaande stappen zijn uitgevoerd voor de gemeente Nijmegen en de regio Nijmegen (bestaande uit de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Lingewaard, Overbetuwe en Wijchen) afzonderlijk. De gemeente Nijmegen vormt namelijk geen afgeschermd gebied in het zuidoostelijk deel van de Nederlandse woningmarkt. Hoewel de praktijk leert dat een belangrijk deel van de verhuizingen binnen een gemeentegrens plaatsvindt, wordt er ook over de gemeentegrenzen heen naar alternatieve huisvesting gezocht. Dat geldt voor verhuizingen vanuit de regio naar Nijmegen en andersom.

## **3. Resultaten gemeente Nijmegen**

### **Bevolkingsamenstelling Nijmegen in 2016 en 2026**

De gemeente Nijmegen telt per 1 januari 2016 circa 93.700 huishoudens. Nijmegen staat bekend als een 'onderwijsstad'; naast de Radboud Universiteit heeft Nijmegen ook een aantal HBO instellingen binnen haar gemeentegrens. Dit karakter van de stad heeft een duidelijke neerslag op de samenstelling van de gemeentelijke bevolking. Ruim de helft bestaat namelijk uit eenpersoonshuishoudens en het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 18-23 jaar en in de leeftijdsklasse 24-29 jaar is sterk oververtegenwoordigd in vergelijking met de Nederlands bevolking. Ook het gegeven dat bij benadering 18.700 huishoudens in een onzelfstandige woonsituatie wonen, sluit aan bij het karakter van een onderwijsstad.

Door de sterke vertegenwoordiging van de eenpersoonshuishoudens en de jongere huishoudens, is het logisch dat circa de helft van alle zelfstandig wonende huishoudens beschikt over een (belastbaar) jaarinkomen tot € 30.000 (de lage inkomensgroep). Ongeveer 36% van de huishoudens behoort tot de hoge inkomensgroep. De resterende ruim 14.000 huishoudens hebben een zogenaamd middeninkomen (tussen de € 30.000. en € 45.000); dat is bijna een op de vijf zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen.



Tot 2026 zal het aantal huishoudens in de gemeente Nijmegen volgens het basisscenario toenemen met ongeveer 8.800 zelfstandig wonende huishoudens, terwijl het aantal huishoudens in een onzelfstandige woonsituatie zal stabiliseren. Daarbij zijn ook in Nijmegen de effecten van de ontgroening en vergrijzing terug te zien. De groei van het

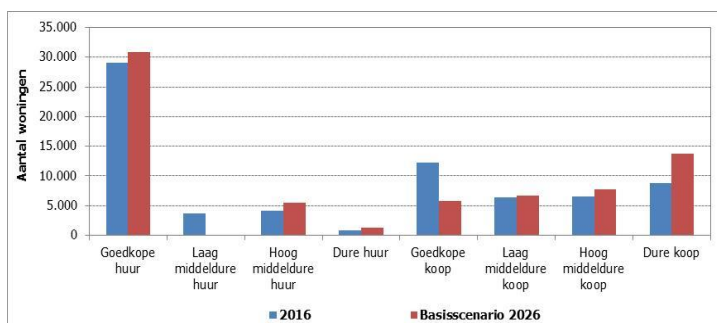
aantal eenpersoonshuishoudens zal namelijk zowel absoluut als relatief zeer sterk zijn, zoals ook de groep huishoudens boven de 55 jaar een sterke groei zal kennen. Terwijl de groep jonge huishoudens tot 24 jaar kleiner zal worden, neemt de groep oudere jongeren (24-30 jaar) juist nog behoorlijk in omvang toe.

Bovenstaande ontwikkelingen zorgen ook voor een verschuiving in het aantal huishoudens binnen de onderscheiden inkomensklassen. De lage inkomensgroep en de hoge inkomensgroep groeien daarbij absoluut gezien het sterkst (beide met ongeveer 3.000 huishoudens). In relatieve zin is de groei van de laag middeninkomensgroep en de hoog middeninkomensgroep het grootst; in totaal zouden er in 2026 naar verwachting circa 2.300 huishoudens met een middeninkomen extra zijn.

### Samenstelling woningvoorraad Nijmegen in 2016 en 2026

Nijmegen telt op 1 januari 2016 ongeveer 79.600 woningen, waaronder 4.600 onzelfstandige woningen in de corporatiesector en naar schatting 3.400 huurwoningen in de particuliere huursector, die kamergewijs verhuurd worden. Van de 71.600 zelfstandige woningen behoort 47% tot de koopsector en 53% tot de huursector. Binnen de huursector behoort 77% tot het goedkope huursegment (huur tot € 635) en 2% tot het dure huursegment (huur vanaf € 900). De resterende 7.800 huurwoningen zijn dan aan te duiden als (laag en hoog) middeldure woningen (respectievelijk € 635- € 711 en € 711-€ 900). Dit komt overeen met ruim 20% van de voorraad huurwoningen en bijna 11% van de totale woningvoorraad. In het segment middeldure huurwoningen (huurprijs tussen de € 635 en € 900) zijn er 3.300 eengezinswoningen en 4.500 appartementen beschikbaar.

Het marktsegment middeldure koopwoningen (WOZ-waarde tussen € 180.000 en € 280.000) in Nijmegen telt ongeveer 13.000 woningen. Dit komt overeen met bijna 40% van de voorraad koopwoningen in Nijmegen en bestaan voor bijna 80% uit eengezinswoningen en voor ruim 20% uit appartementen.



In het toegepaste basisscenario wordt geen rekening gehouden met de reeds gerealiseerde nieuwbouwproductie in de periode 2016-medio 2018 en de geprogrammeerde en geplande uitbreiding van de voorraad in de komende tien jaar. Daardoor blijft de omvang van de woningvoorraad voor 2026 gelijk aan die in 2016, maar wijzigt wel de



samenstelling naar prijssegmenten binnen de huur- en koopsector als gevolg van verwachte huurprijs- en koopprijsontwikkelingen (corporatiewoningen in het gereguleerde deel van de woningvoorraad in 2016 kunnen daarbij overigens gedurende die tien jaar door deze huurprijsstijgingen niet boven de huurliberalisatiegrens uitstijgen. De huurprijs wordt in dergelijke gevallen bevroren).

Binnen de huursector zou het laag middeldure huursegment volledig komen te vervallen, doordat de hoogste aftoppingsgrens gelijk wordt aan de liberalisatiegrens. Het aantal huurwoningen in het middensegment zou daardoor feitelijk krimpen van 7.800 woningen tot 5.500 woningen. Binnen de koopsector zijn de effecten van de ingeschatte koopprijsontwikkeling in de komende tien jaar nog duidelijker zichtbaar. De voorraad goedkope koopwoningen zal flink afnemen en het aantal dure koopwoningen zal sterk groeien. Het middensegment in de koopsector zou in omvang min of meer gelijk blijven, maar wel met een verschuiving van laag middelduur naar hoog middelduur.

### **Financieel bereikbare woningmarktsegmenten Nijmegen in 2016 en 2026**

Op basis van de geldende voorwaarden voor een hypothecaire financiering en de toewijzingsregels en normeringen in de sociale en de particuliere huursector, is voor alle huishouden de (theoretisch) maximaal haalbare huurprijs en koopprijs vastgesteld, gegeven het (belastbaar respectievelijk bruto) jaarinkomen van het huishouden. Dit geeft inzicht in welke marktsegmenten in de huursector en in de koopsector financieel bereikbaar zijn voor de huishouden in de gemeente Nijmegen. Deze 'theoretische' woningbehoefte is dus alleen gebaseerd op de hoogte van het inkomen van de huishoudens, de huidige financiële voorwaarden en het huidige toewijzingsbeleid. Er wordt geen rekening gehouden met de huidige woonsituatie (zoals de verdeling van huishoudens over huur en koopsector, goedkoop of duur scheefwonen), de beschikbaarheid van eventueel eigen vermogen en de feitelijke preferenties van huishoudens ten aanzien van kopen of huren.

Circa 13.200 huishoudens (18% van alle zelfstandig wonende huishoudens) in de gemeente Nijmegen zouden op 1-1-2016 in de huursector aangewezen zijn op een woning in het (lage of hoge) middeldure huursegment. Deze huishoudens komen namelijk niet in aanmerking voor een goedkope woning, terwijl een woning uit het dure segment tot een huurquote boven de normering zou leiden. Daarnaast zou 41% van alle huishoudens aangewezen zijn op het goedkope huursegment. Het betreft hier met name eenpersoonshuishoudens. Binnen de koopsector zou 16% van de zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Nijmegen zich een woning in het (lage of hoge) middeldure koopsegment kunnen permitteren. Deze 12.200 huishoudens zijn daarbij min of meer gelijk verdeeld over de lage en de hoge middeldure koopklassen. Ruim 33.000 huishoudens (44% van alle huishoudens) zou in de koopsector aangewezen zijn op het goedkope segment.

Volgens het doorgerekende basisscenario zal de groep huishoudens, die zijn aangewezen op het middensegment in de huursector, oplopen naar 20.500; een toename van 7.200 huishoudens ofwel +55%. Ongeveer twee derde van deze theoretische vraag naar middeldure huurwoningen is afkomstig van huishoudens in de middeninkomensgroep; het resterende deel behoort tot de lage inkomensgroep. De groep huishoudens, die in de koopsector zijn aangewezen op het (lage of hoge) middeldure koopsegment, blijft in het basisscenario gedurende tien jaar ongeveer gelijk.

### **Gewenste bouwproductie in de periode 2016-2025 in Nijmegen**

In dit onderzoek is, zoals eerder aangegeven, niet gekeken naar de huidige verdeling van de diverse typen huishoudens over de verschillende woningmarktsegmenten, de huidige woningvraag en er is ook geen rekening gehouden met de feitelijke voorkeuren van huishoudens voor het huren of kopen van een woning. Deze vormen traditioneel de basis voor het vaststellen van het woningbouwprogramma. Andere bepalende factoren zijn hierbij de financierbaarheid van de diverse locaties en de wens om zeker in wat grotere woningbouwplannen een bepaalde mate van menging aan te houden. Dit om segregatie en ongewenste leefbaarheidseffecten te voorkomen. Naast deze meer traditionele factoren, zou ook de toekomstige afstemming tussen huishoudens en woningen echter een belangrijke factor moeten zijn bij het vaststellen van een meerjarig woningbouwprogramma. Zeker gezien het

feit dat de huidige regelgeving bij de woningtoewijzing en rond de hypotheekvertrekking duidelijk afwijken van de periode voor 2013. Bovendien zijn de uitkomsten van recente meer traditionele metingen van de woningvraag sterk beïnvloedt door het geringe aanbod van middeldure huurwoningen in het afgelopen decennium. De lange termijn verdeling kan via een confrontatie van de per 1-1-2026 verwachte woningvoorraad en de theoretische vraag naar woningen in de gemeente Nijmegen in dit kader een globale indicatie geven van de druk, die op het middeldure huursegment zal worden uitgevoerd. Dit resultaat kan als input worden meegenomen bij het vaststellen van het toekomstig woningbouwprogramma, en meer specifiek het aandeel middeldure huurwoningen hierin. Omdat ook in de toekomst deze afstemming nooit één op één zal worden gerealiseerd en huishoudens niet gedwongen kunnen worden om te verhuizen, zal daarbij ook altijd de actuele woningvraag in de beschouwing moeten worden betrokken (bijvoorbeeld de inschrijfduur in de sociale huursector). Daarnaast is het verstandig om de doorstroomeffecten van het woningbouwprogramma te optimaliseren.

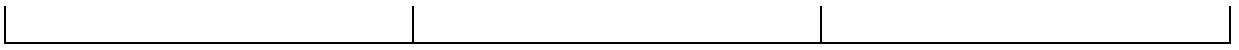
Het aantal woningen binnen de onderscheiden marktsegmenten in de Nijmeegse woningvoorraad wordt in deze theoretische confrontatie 'toebedeeld' aan de huishoudens in de gemeente Nijmegen, overeenkomstig de voor de huishoudens financieel bereikbare huur- en kooprijksklassen. Dit wordt ook wel aangeduid met een 'strandvariant', waarbij duur scheefwonen wordt uitgesloten. Wanneer ervan uitgegaan wordt, dat de huishoudens met een laag inkomen en de huishoudens met een hoog inkomen (respectievelijk door de regelgeving en de hogere koopkracht) er het beste in slagen om zich overeenkomstig hun financiële mogelijkheden te huisvesten, vormen de huishoudens met een middeninkomen in deze aanpak de 'sluitpost' op de woningmarkt.

Het totaal aantal zelfstandig wonende huishoudens groeit naar verwachting van 75.000 naar 83.800 huishoudens, terwijl de woningvoorraad in omvang gelijk blijft (omdat er geen rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde nieuwbouwproductie in de periode 2016-medio 2018 en de geprogrammeerde en geplande uitbreiding van de voorraad in de komende tien jaar). Daardoor komt de uitbreidingsbehoefte op zo'n 12.200 woningen in een periode van tien jaar.

Volgens de toegepaste methodiek voor de woonruimteverdeling over de huishoudens zouden er uiteindelijk voor 12.200 huishoudens in de middeninkomensgroep geen woning beschikbaar zijn in de gemeente Nijmegen.

Het accent in de gewenste bouwproductie zou dan, rekening houdend met de verdeling naar financiële bereikbaarheid binnen de groep middeninkomens en het feit dat koopsector voor de middeninkomens minder toegankelijk is geworden, geconcentreerd kunnen worden in het dure en het hoog middeldure huursegment.

<b>Lage inkomensgroep</b>	<b>Midden inkomensgroep</b>	<b>Hoge inkomensgroep</b>
<i>36.700 huishoudens</i>	<i>16.500 huishoudens</i>	<i>30.600 huishoudens</i>
<i>-/- 31.000 goedkope huurwoningen</i>	<i>-/- 2.100 goedkope koopwoningen</i>	<i>-/- 13.800 dure koopwoningen</i>
5.700 huishoudens	14.400 huishoudens	16.800 huishoudens
<i>-/- 3.700 goedkope koopwoningen</i>	<i>-/- 2.200 laag middeldure koopwoningen</i>	<i>-/- 1.200 dure huurwoningen</i>
2.000 huishoudens	<b>12.200 huishoudens</b>	15.600 huishoudens
<i>-/- 2.000 laag middeldure koopwoningen</i>		<i>-/- 7.600 hoog middeldure koopwoningen</i>
<b>0</b>		8.000 huishoudens
		<i>-/- 5.500 hoog middeldure huurwoningen</i>
		2.500 huishoudens
		<i>-/- 2.500 laag middeldure koopwoningen</i>
		<b>0</b>



### Alternatieve bouwopgave

Wanneer er bij het financieel passend toedelen van de beschikbare woningen aan de huishoudens voor wordt gekozen om, naast het voorkomen van het 'duur scheef wonen' van huishoudens, ook het 'goedkoop scheef wonen' van huishoudens te vermijden (waarbij de huishoudens uit de hoge inkomensgroep niet in de goedkope of laag middeldure koopwoningen worden gehuisvest), vormt de hoge inkomensgroep de sluitpost in de woonruimteverdeling. Dan zouden er in 2026 aan 12.200 huishoudens met een hoger inkomen geen woning toegewezen kunnen worden. De gewenste bouwproductie blijft in omvang dan weliswaar gelijk, maar zou dan bij voorkeur uit dure huur- en koopwoningen moeten bestaan. Maar in de praktijk zal het moeilijk tot onmogelijk zijn om het goedkope en laag middeldure segment van de vrije sector koop- en huurmarkt af te schermen voor huishoudens met een hoger inkomen.

### Varianten op het toekomstscenario

De te verwachten ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de prijzen op de woningmarkt en de beleidsontwikkelingen over een periode van tien jaar zijn natuurlijk verre van zeker te noemen. Deze ontwikkelingen kunnen namelijk sterk beïnvloed worden door bijvoorbeeld politieke besluitvorming, beleidswijzigingen door organisaties en partijen die actief zijn op de woning- en hypotheekmarkt en door de (mondiale) economie. Daarom is er ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de resultaten van het basisscenario, door te variëren in de aannames uit het basisscenario ten aanzien van de economische ontwikkeling en het woningmarktbeleid. Dit heeft geresulteerd in vier extra scenario's, waarin meer specifiek de aannames met betrekking tot de ontwikkeling van de huishoudeninkomens, de inflatie, de hypotheekrente, de huurprijsstijging en de kooprijfstijging zijn gevarieerd en het toewijzingscriterium van particuliere verhuurders en de criteria voor hypotheekverstrekking zijn gewijzigd. Uiteindelijk zijn daarmee een hoogconjunctuur scenario, een laagconjunctuur scenario, een strengere hypotheekverstrekking scenario en een strikter toewijzingsbeleid (in de particuliere huursector) scenario verkregen.

Het aantal huishoudens met een middeninkomen in 2026 blijkt ongeacht het gekozen toekomstscenario redelijk robuust te zijn in de gemeente Nijmegen. In de periode 2016-2026 groeit de middeninkomensgroep naar verwachting met 2.400 zelfstandig wonende huishoudens. Alleen onder minder gunstige economische omstandigheden zou deze groep enkele honderden huishoudens kleiner zijn. Tegelijkertijd neemt de voorraad middeldure huurwoningen in alle toekomstscenario's in dezelfde periode af tot circa 5.500 woningen; in het laagconjunctuurscenario is deze afname nog iets sterker. Het te verwachten aantal woningen in het middeldure koopsegment blijkt meer gevoelig te zijn voor de omstandigheden in de komende tien jaar. Volgens het financieringsscenario blijft deze voorraad ongeveer gelijk aan dat in 2016 en in het laagconjunctuurscenario wordt een kleine stijging van dit aantal voorzien. In de andere scenario's is steeds sprake van een toename met 1.300 middeldure koopwoningen in de bestaande woningvoorraad ten opzichte van de uitgangssituatie in 2016.

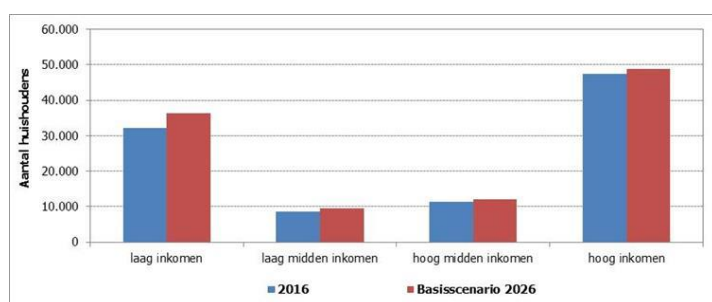
	Situatie 2016	Toekomst scenario's 2026				
		Basis	Hoog conjunctuur	Laag conjunctuur	Strengere hypotheek- verstrekking	Gewijzigd toewijzings- beleid
Aantal huishoudens met middeninkomen	14.100	16.500	16.500	16.300	16.500	16.500
Aantal middeldure huurwoningen	7.800	5.500	5.600	5.200	5.500	5.600
Aantal middeldure koopwoningen	13.000	14.300	14.300	13.800	12.900	14.300

De voorraad middeldure woningen in de huur- en koopsector lijkt in alle scenario's voldoende groot om het aantal huishoudens in de middeninkomensgroep te huisvesten; mits deze woningen ook allemaal voor deze huishoudens beschikbaar zouden komen. Omdat er in de toegepaste methodiek voor de woonruimteverdeling binnen dit onderzoek van uitgegaan wordt dat de huishoudens met een middeninkomen de 'sluitpost' op de woningmarkt vormen, zal de gewenste bouwproductie in de komende jaren toch bij voorkeur op deze groep afgestemd moeten zijn. Onder de omstandigheden van het financieringsscenario en zeker die van het toewijzingscenario, zou de productie van nieuwe middeldure huurwoningen in de komende jaren respectievelijk enigszins en veel geringer kunnen zijn. Omdat huishoudens met een middeninkomen onder de strengere normeringen minder vaak terecht kunnen in de middeldure en duurdere woningmarktsegmenten, zal er onder die omstandigheden een verschuiving plaatsvinden naar met name het goedkope huursegment.

#### 4. Resultaten Regio Nijmegen

##### Bevolkingssamenstelling regio Nijmegen in 2016 en 2026

Van de in totaal 99.500 huishoudens in de regio Nijmegen bestaat 28% uit eenpersoonshuishoudens, 34% uit meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en 38% uit gezinnen met kinderen. De oververtegenwoordiging van de eenpersoonshuishoudens is hierbij minder groot dan in de gemeente Nijmegen. Hetzelfde geldt voor de jongere huishoudens tot 30 jaar; maar 6% van de regionale bevolking behoort tot deze leeftijdsklasse. Door het hoger aandeel van de meerpersoonshuishoudens binnen de regionale bevolking is niet onverwacht ook het percentage huishoudens met een hoog inkomen hoger in de regio. Circa 19.900 huishoudens in de regio behoren tot de middeninkomensgroep, relatief het sterkst vertegenwoordigd binnen de groep meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Hierin wijkt het beeld voor de regio duidelijk af van dat in de gemeente Nijmegen.



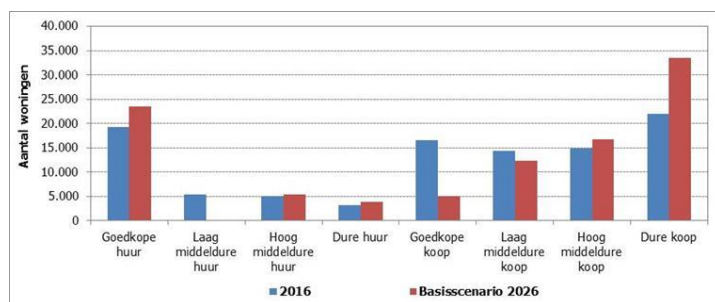
Het totaal aantal huishoudens in de regio Nijmegen groeit volgens het basisscenario met 7.100 huishoudens naar 106.600 huishoudens in 2026. Daarbij is de toename in zowel absoluut als relatief het sterkst onder de eenpersoonshuishoudens, gevolgd door de huishoudens zonder kinderen. Daarbij zal het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse

23-30 jaar veel minder sterk stijgen dan in Nijmegen, terwijl het aantal huishoudens in de leeftijd tussen de 30 en 55 jaar flink zal afnemen. Daarmee wijken de veranderingen naar leeftijdsopbouw in de bevolking van de regio Nijmegen in de komende jaren duidelijk af van die in de gemeente Nijmegen. De veranderingen in de bevolkingssamenstelling zorgen ook voor een verschuiving in het aantal huishoudens binnen de onderscheiden inkomensklassen. Het aantal huishoudens zal in alle inkomensklassen meer of minder sterk groeien; de lage inkomensgroep en de laag middeninkomensgroep relatief gezien het sterkst. De groep huishoudens met een middeninkomen neemt naar verwachting toe tot 21.500 huishoudens.

##### Samenstelling woningvoorraad regio Nijmegen 2016 en 2026

De samenstelling van de woningvoorraad naar eigendomsverhouding binnen de regio Nijmegen is min of meer tegengesteld aan die van de gemeente Nijmegen. De regionale woningvoorraad van 100.400 woningen bestaat voor 33% uit huurwoningen en voor 67% uit koopwoningen. Binnen de koopsector staan 29.100 (laag en hoog) middeldure koopwoningen; dat is 43% van alle koopwoningen. In de huursector komt het aandeel woningen in het middensegment uit op 32%; of wel 10.400 huurwoningen. De oververtegenwoordiging van het segment goedkope huurwoningen is in de regio veel minder groot dan in Nijmegen. Over het geheel genomen staan er in de regio relatief minder goedkopere wo-

ningen en juist relatief meer duurdere woningen dan in Nijmegen. Dit geldt zowel voor de huursector als met name de koopsector.



De verschuivingen in de woningvoorraad gedurende de periode 2016-2026 volgens het basisscenario laten een redelijk vergelijkbaar beeld zien met dat voor de gemeente Nijmegen. Binnen de huursector zou het laag middeldure huursegment volledig komen te vervallen, doordat de hoogste aftoppingsgrens gelijk wordt aan de liberalisatiegrens.

Het aantal goedkope huurwoningen zou daarmee toenemen met 4.300 woningen, waarbij de definitie van goedkope huur wel is opgerekt. Het totaal aantal middeldure huurwoningen zou naar verwachting ongeveer halveren. In de koopsector zal naar verwachting de afname van het aantal goedkope koopwoningen en de toename van het aantal dure koopwoningen nog sterker zijn in de regio dan in de gemeente Nijmegen. Binnen de prijsklasse middeldure koopwoningen is er sprake van een verschuiving van laag middeldure naar hoog middeldure. Per saldo blijft het aantal middeldure koopwoningen ongeveer gelijk.

### Financieel bereikbare woningmarktsegmenten regio Nijmegen in 2016 en 2026

Circa 19% van alle huishoudens (ofwel 18.800 huishoudens) in de regio Nijmegen is in de huursector op een woning in het (lage of hoge) middeldure segment aangewezen. Het aandeel huishoudens dat op basis van hun inkomen en de gehanteerde huurquotenormering aangewezen blijkt te zijn op het goedkope huursegment, is met 28% veel kleiner dan in de gemeente Nijmegen. Wanneer de huishoudens in de regio Nijmegen zich zouden richten op de koopsector, blijkt 17% (ofwel 17.200 huishoudens) zich een woning in het (lage of hoge) middeldure koopsegment te kunnen permitteren. Dit is een vergelijkbaar aandeel als in Nijmegen.

Volgens het doorgerekende basisscenario zal de groep huishoudens, die zijn aangewezen op het middensegment in de huursector, oplopen naar 27.800; een toename van 9.000 huishoudens. Ongeveer twee derde van deze theoretische vraag naar middeldure huurwoningen is afkomstig van huishoudens in de middeninkomensgroep; het resterende deel wordt uitgeoefend door huishoudens met een lager inkomen. De groep huishoudens, die in de koopsector zijn aangewezen op het (lage of hoge) middeldure koopsegment, neemt volgens het basisscenario gedurende tien jaar af met ongeveer 600 huishoudens.

### Gewenste bouwproductie in de periode 2016-2025 in regio Nijmegen

Het aantal woningen binnen de onderscheiden marktsegmenten in de woningvoorraad van de regio Nijmegen kan weer 'toebedeeld' worden aan de huishoudens in de regio. Dit gebeurt dan weer overeenkomstig de voor de huishoudens financieel bereikbare huur- en kooprijksklassen, waarbij duurscheefwonen wordt uitgesloten en de huishoudens met een middeninkomen als 'sluitpost' op de woningmarkt worden gezien.

Het totaal aantal huishoudens in de regio groeit naar verwachting van 99.500 naar 106.600 huishoudens, terwijl de woningvoorraad in omvang gelijk blijft (omdat er geen rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde nieuwbouwproductie in de periode 2016-medio 2018 en de geprogrammeerde en geplande uitbreiding van de voorraad in de komende jaren). Daardoor komt de uitbreidingsbehoefte op zo'n 6.200 woningen in een periode van tien jaar. Volgens de toegepaste methodiek voor de woonruimteverdeling over de huishoudens zouden er uiteindelijk voor 6.200 huishoudens in de middeninkomensgroep geen woning beschikbaar zijn in de regio Nijmegen.

<b>Lage inkomensgroep</b>	<b>Midden inkomensgroep</b>	<b>Hoge inkomensgroep</b>
<i>36.400 huishoudens</i>	<i>21.500 huishoudens</i>	<i>48.700 huishoudens</i>
-/- 23.500 goedkope huurwoningen	-/- 8.300 laag middeldure koopwoningen	-/- 33.500 dure koopwoningen
12.900 huishoudens	13.200 huishoudens	15.200 huishoudens
-/- 5.000 goedkope koopwoningen	-/- 5.500 hoog middeldure koopwoningen	-/- 3.900 dure huurwoningen
7.900 huishoudens	7.700 huishoudens	11.300 huishoudens
-/- 4.000 laag middeldure koopwoningen	-/- 1.500 hoog middeldure huurwoningen	-/- 11.300 hoog middeldure koopwoningen
3.900 huishoudens	<b>6.200 huishoudens</b>	<b>0</b>
-/- 3.900 hoog middeldure huurwoningen		
<b>0</b>		

De gewenste bouwproductie zou dan, rekening houdend met de verdeling naar financiële bereikbaarheid binnen de groep middeninkomens, voornamelijk gerealiseerd kunnen worden in het dure prijssegment en het hoog middeldure segment, waarbij gezien de verminderde toegankelijkheid van de koopsector voor deze inkomensgroep, de benodigde bouwproductie dan bij voorkeur bestaan uit huurwoningen.

Wanneer ook het 'goedkoop schief wonen' van huishoudens vermeden zou moeten worden bij het financieel passend toedelen van de beschikbare woningen aan de huishoudens, vormt de hoge inkomensgroep de sluitpost in de woonruimteverdeling. De gewenste bouwproductie blijft in omvang dan weliswaar gelijk, maar zou bij voorkeur uit dure huur- en koopwoningen moeten bestaan. In de praktijk zal het moeilijk tot onmogelijk zijn om het goedkope en laag middeldure segment van de vrije sector koop- en huurmarkt af te schermen voor huishoudens met een hoger inkomen.

### **Varianten op het toekomstscenario**

Het aantal huishoudens met een middeninkomen in 2026 blijkt ongeacht het gekozen toekomstscenario redelijk robuust te zijn in de regio Nijmegen en steeds circa 1.600 huishoudens hoger uit te komen dan in 2016. Zowel de economische omstandigheden als de geteste beleidsaanpassingen hebben hier nauwelijks effect op. Tegelijkertijd neemt de voorraad middeldure huurwoningen in alle toekomstscenario's in dezelfde periode af tot circa 5.400 woningen; met variaties van slechts plus of min 100 woningen in de diverse scenario's.

	<b>Situatie 2016</b>	<b>Toekomst scenario's 2026</b>				
		<b>Basis</b>	<b>Hoog conjunctuur</b>	<b>Laag conjunctuur</b>	<b>Strengere hypotheekverstrekking</b>	<b>Gewijzigd toewijzingsbeleid</b>
Aantal huishoudens met middeninkomen	19.900	21.500	21.400	21.600	21.500	21.500
Aantal middeldure huurwoningen	10.400	5.400	5.500	5.300	5.400	5.500
Aantal middeldure koopwoningen	29.100	29.100	25.500	30.100	28.900	29.200

Het te verwachten aantal woningen in het middeldure koopsegment blijkt iets meer gevoelig te zijn voor de omstandigheden in de komende tien jaar. Onder hoogconjunctuur omstandigheden zou deze voorraad naar verwachting flink krimpen tot 25.500 woningen; in het laagconjunctuurscenario wordt een kleine stijging van het aantal middeldure koopwoningen voorzien. In de andere scenario's blijft het aanbod van middeldure koopwoningen steeds min of meer gelijk aan dat in 2016.

De gewenste bouwproductie in de komende jaren volgens het basisscenario blijkt nauwelijks te variëren, wanneer de economische omstandigheden of de voorwaarden voor hypothecaire financiering wijzigen. In een situatie waarin particuliere verhuurders hun toewijzingscriteria aanscherpen, zou de gewenste bouwproductie in de komende jaren verschuiven van het middeldure huursegment naar het goedkope huursegment.

## **5. Conclusies**

Zowel de gemeente Nijmegen als de regio Nijmegen krijgen in de periode 2016-2026 te maken met een groeiend aantal huishoudens, respectievelijk 8.800 en 7.100 extra huishoudens. Opgeteld bij het woningtekort (3.400 woningen) in Nijmegen per 1-1-2016 en het woningoverschot (ruim 800 woningen; grotendeels frictieleegstand) in de regio Nijmegen per 1-1-2016, komt de uitbreidingsbehoefte in de gemeente en in de regio daarbij uit op respectievelijk 12.200 en 6.200 woningen in de periode 2016-2026. In de gemeente Nijmegen nemen daarbij het aantal kleine huishoudens, het aantal oudere jongeren (24-30 jaar) en het aantal (jongere) ouderen (vanaf 55 jaar) relatief sterk toe. De groep huishoudens met een middeninkomen zal daarbij naar verwachting met bijna 2.500 oplopen tot 16.500 huishoudens.

In de regio Nijmegen zijn vooral de gevolgen van de vergrijzing zichtbaar met een sterke toename van het aantal (jongere) oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens. Mede daardoor groeit de middeninkomensgroep hier met circa 1.500 tot 21.500 huishoudens

Het aantal huishoudens voor wie op basis van het inkomen en de gehanteerde normeringen voor de woonlasten een woning in het middensegment van de huursector bereikbaar is, zal in de gemeente Nijmegen naar verwachting oplopen van 13.200 naar 20.500 huishoudens (+55%) in 2026. Voor zes op de tien van deze huishoudens is ook een woning in het middensegment van de koopsector financieel bereikbaar, mits men beschikt over een bestendig inkomen. Omdat aan deze laatste voorwaarde veelal (en steeds vaker) niet wordt voldaan, zal de vraagdruk op het middensegment huurwoningen de komende tien jaar duidelijk kunnen oplopen.

In de regio zal er eveneens sprake zijn van een groei van deze groep woonconsumenten, al is deze toename relatief minder sterk dan in de stad (van 18.800 naar 27.800 huishoudens in 2026; of wel +48%). Hoewel voor 60% van deze 27.800 huishoudens ook een middeldure koopwoning financieel bereikbaar is, zal ook in de regio met name de vraagdruk op het middensegment huurwoningen kunnen oplopen. Al lijkt de toegankelijkheid van de koopsector voor de middeninkomens in de regio wel iets groter, omdat huishoudens relatief minder vaak beschikken over een niet bestendige huishoudeninkomen.

De te verwachten boveninflatoire prijsontwikkelingen in de huur- en koopsector zullen tegelijkertijd leiden tot een verschuiving van goedkopere naar dure woningen. Omdat de corporaties de woningen in het DAEB gedeelte van hun bezit ook in dat deel willen behouden (huurverhogingen tot aan de liberalisatiegrens), zal er wel een ophoping van het aantal goedkope woningen net onder die grens ontstaan. Door de te verwachten bevrozing van de liberalisatiegrens in de beschouwde periode, verdwijnt in de komende jaren de voorraad aan laag middeldure huurwoningen volledig (de hoge kwaliteitskortingsgrens wordt gelijk aan de liberalisatiegrens). Per saldo zal het aantal woningen in het middensegment van de huursector daardoor afnemen in de gemeente Nijmegen en in de regio Nijmegen, uitgaande van de huidige woningvoorraad zonder tussentijdse toevoeging van woningen. Het aantal



koopwoningen in het laag en hoog middeldure prijssegment blijkt in 2026 naar verwachting ongeveer gelijk te blijven aan dat in 2016, wanneer wederom wordt uitgegaan van de huidige woningvoorraad.

Er blijkt een uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad te bestaan voor ongeveer 12.200 woningen binnen de gemeente Nijmegen in de periode 2016-2026. Uitgaande van een zogenaamde strandvariant'' woonruimteverdelingsmethodiek, waarbij alleen rekening wordt gehouden met het financieel passend toewijzen van woningen aan huishoudens (niet duur scheefwonen) en de middeninkomensgroep als 'sluitpost' op de woningmarkt worden beschouwd, zou een substantieel deel van het nieuwbouwaanbod in het middeldure huur segment gerealiseerd kunnen worden. Naast een optimale verdeling tussen de toekomstige huishoudens en de woningen, spelen hierbij ook de actuele woningvraag, de gewenste woningdifferentiatie en financierbaarheid een rol. Wanneer echter ook het goedkoop scheefwonen wordt uitgesloten in de toegepaste woonruimteverdeling, zou de gewenste bouwproductie in zijn geheel verschuiven naar het dure prijssegment in de koop- en huursector. Bij een beperking van de leencapaciteit van huishoudens en zeker bij een verscherping van de toewijzingscriteria van particuliere verhuurders, zou de gewenste bouwproductie gedeeltelijk verschuiven naar met name het goedkope huursegment.

Voor de regio is een vergelijkbaar beeld gevonden met betrekking tot de toegepaste woonruimteverdeling en de daaruit voortkomende benodigde nieuwbouwproductie. Hierbij verschillen wel de aantallen, namelijk een uitbreidingsbehoefte van 6.200 woningen.

# 1 Inleiding

De gemeente Nijmegen heeft recentelijk twee onderzoeken laten uitvoeren naar de mogelijke omvang van de vraag naar middeldure huurwoningen op de middellange termijn. Uitgaande van de te verwachte bevolkingsontwikkeling is daarbij deze vraag in kwantitatieve zin in kaart gebracht op basis van feitelijke verhuisbewegingen en (in het WoON 2015) gemeten woonpreferenties van huishoudens in Nijmegen. Het betreft hier dus informatie uit het recente verleden, waarbij de woonwensen en de woningkeuze tot stand zijn gekomen binnen de toen geldende context; zowel wat betreft het woningaanbod, als ook de voorwaarden die aan de financiering van een koopwoning en de toewijzing van een huurwoning worden gesteld. Inmiddels zijn zowel de regels omtrent de toewijzing van sociale- als particuliere huurwoningen sterk veranderd en is door fors prijsstijgingen ook de toegankelijkheid van de koopsector afgenomen. Hierdoor zal de toekomstige vraag naar woningen sterk veranderen en zijn de woonvoorkeuren uit het verleden dus minder relevant voor het toekomstig woonbeleid en meer specifiek de woningbouwprogrammering. Ten aanzien van de vraag naar middeldure huurwoningen komt hier nog een aspect bij. Ook de huidige beperkte omvang van dit woningmarktsegment heeft immers een direct effect op zowel het vertoonde verhuisgedrag, als de geuite woonwensen van de woonconsumenten in Nijmegen. Wanneer het aanbod nauwelijks tot niet beschikbaar is, kan men er ook niet naar verhuizen. Ook woonconsumenten met verhuisplannen zullen op de hoogte zijn van de beperkte mogelijkheden in het middensegment in de huursector en daarop meer realistische, kansrijke woonwensen uiten. De eerder uitgevoerde onderzoeken kunnen daarom tot een onderschatting van de toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen leiden. Daarom bestaat er bij de gemeente Nijmegen de behoefte aan een aanvullende studie, waarin de woningvraag meer vanuit het lange termijn perspectief en de huidige woonruimteverdelingscriteria wordt benaderd.

In het onderhavig onderzoek gaan we niet uit van de woonwensen of de feitelijke woningkeuze van woonconsumenten, maar staat de 'betaalcapaciteit voor het wonen' van huishoudens centraal. De mogelijkheden voor huishoudens op de woningmarkt worden namelijk niet alleen bepaald door het beschikbare aanbod van woningen, maar ook door de geldende regelgeving rond de minimale en maximale woonlasten die redelijk geacht worden door de overheid. Deze zogenoemde normering van de woonquote is afhankelijk van met name de hoogte van het inkomen en is verschillend per woningmarktsector. In hoofdstuk 2 worden de gehanteerde normeringen nader toegelicht. De toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen wordt in dit onderzoek dus gedefinieerd als "het aantal huishoudens dat, gegeven hun inkomen, redelijkerwijs is aangewezen op een woning in het middensegment van de huursector".

De huishoudens in Nijmegen zijn daarbij onderverdeeld naar huishoudensamenstelling (eenpersoons-huishouden, huishoudens zonder kinderen en huishoudens met kinderen) en naar inkomensniveau (belastbaar jaarinkomen tot € 30.000, € 30.000 - € 36.000, € 36.000 - € 45.000 en € 45.000-plus). Deze twaalf typen huishoudens zijn gedefinieerd, omdat de normering voor de woonlasten in de (sociale) huursector en de koopsector sterk afhankelijk is van de huishoudensamenstelling en het inkomensniveau. De gehanteerde inkomensgrenzen komen - bij benadering - overeen met respectievelijk de inkomensgrens voor de huurtoeslag, de inkomensgrens van de doelgroep voor de sociale huursector en de inkomensgrens van de doelgroep-plus voor de sociale huursector. Bij het bepalen van het aantal huishoudens per categorie hebben we gebruik gemaakt van de gegevens (stand per 1-1-2016) uit het Stelsel van Sociaal-statistische Bestanden van het CBS.

Om de orde van grootte van de theoretische toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen op waarde en impact te kunnen schatten, is het wel noodzakelijk om ook het woningaanbod in Nijmegen inzichtelijk te hebben. De woningvoorraad (stand per 1-1-2016) van de gemeente Nijmegen is in kaart gebracht met behulp van de gegevens uit de Basis Administratie Gebouwen (BAG) en de portefeuille gegevens van de woningcorporaties, die in Nijmegen actief zijn. Daarbij is een onderscheid aangehouden naar woningmarktsegmenten op basis van de eigendomsverhouding (huur of koop), de huurprijs van huurwoningen en de WOZ-waarde van koopwoningen. De WOZ-waarde (per 1 januari 2016) wordt hierbij gezien als indicatie van de koopprijs en is onderverdeeld in vier klassen (tot € 180.000, € 180.000 - € 220.000, € 220.000 - € 280.000 en vanaf € 280.000), die door de gemeente Nijmegen worden gehanteerd om respectievelijk goedkope, lage middeldure, hoge middeldure en duurdere koopwoningen aan te duiden. De kale huurprijs van de woningen (per 1 juli 2016) is ook in vier klassen opgedeeld (tot € 635, € 635 - € 711, € 711 - € 900 en vanaf € 900), waarmee respectievelijk goedkope, lage middeldure, hoge middeldure en duurdere huurwoningen worden geclassificeerd. De eerste huurprijsgrens komt overeen met de hoge aftoppingsgrens voor huishoudens van drie of meer personen in de huurtoeslag systematiek (per 1-1-2017) en de tweede huurprijsgrens is gelijk aan de liberalisatiegrens, die het onderscheid tussen de gereguleerde en niet gereguleerde deel van de huursector aangeeft. Er zijn dus in totaal acht woningmarktsegmenten gedefinieerd.

De gemeente Nijmegen vormt natuurlijk geen afgeschermd gebied in het zuidoostelijk deel van de Nederlandse woningmarkt. Hoewel de praktijk leert dat een belangrijk deel van de verhuizingen binnen een gemeentegrens plaatsvindt, wordt er ook over de gemeentegrenzen heen naar alternatieve huisvesting gezocht. Dat geldt ook voor verhuizingen vanuit de regio naar Nijmegen en andersom. In het onderzoek zijn de uitgevoerde analyses daarom niet alleen toegepast op de bevolking en de woningvoorraad van de gemeente Nijmegen, maar ook op die van de omliggende regio (bestaande uit de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Lingewaard, Overbetuwe en Wijchen)<sup>1</sup>. Daarmee krijgen de onderzoeksresultaten met betrekking tot de toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen een gemeentelijke en een regionale dimensie.

Om een eerste indruk te krijgen van de potentiële vraag naar woningen in het middeldure huursegment in de gemeente Nijmegen en in de regio, is als startpunt van de analyses gekozen voor het in kaart brengen van de huidige bevolking (per 1 januari 2016) naar typen huishoudens en de bestaande woningvoorraad naar woningmarktsegmenten van de gemeente Nijmegen en de regio Nijmegen. Daarnaast is voor alle huishoudens vastgesteld wat, op basis van de geldende voorwaarden voor een hypothecaire financiering en de toewijzingsregels en normeringen in de sociale en de particuliere huursector, als de (theoretisch) maximaal haalbare huurprijs en koopprijs kan worden beschouwd. Gegeven deze maximale huur- en koopprijzen is vervolgens vastgesteld, welk deel van de woningvoorraad in de huur- en de koopsector financieel bereikbaar is per type huishouden in de gemeente Nijmegen en in de regio Nijmegen. Daarmee is een eerste inzicht verkregen in de omvang van de 'theoretische' woningbehoefte (per 1 januari 2016) naar de verschillende woningmarktsegmenten. Deze theoretische behoefte is dus gebaseerd op de hoogte van het inkomen van de huishoudens, de huidige financiële voorwaarden en het huidige toewijzingsbeleid en gaat voorbij aan de huidige woon-situatie en de feitelijke preferenties van huishoudens ten aanzien van kopen of huren.

Om een beter inzicht te krijgen in de mogelijk toekomstige ontwikkelingen in de woningbehoefte in de gemeente Nijmegen en in de regio, is er in eerste instantie een basisscenario doorgerekend voor een periode van tien jaar (tot 1 januari 2026). Rekening houdend met de te verwachten demografische ontwikkelingen in de stad en in de regio, is daarbij het aantal huishoudens in de huidige bevolking

---

<sup>1</sup> De gehanteerde regio Nijmegen in dit rapport komt overeen met de door de provincie Gelderland gebruikte subregio Nijmegen e.o. in het kader van regionale woningbouwafspraken die worden gemaakt in de vorm van regionale woonagenda's. De gemeenten Overbetuwe en Lingewaard horen in dat kader bij de subregio Arnhem e.o., omdat beide gemeenten in het zogenoemde 'tussengebied' (tussen Nijmegen en Arnhem) qua dynamiek op de woningmarkt ook interacteren met Nijmegen stad.

(per 1-1-2016), uitgesplitst naar huishoudensamenstelling en leeftijdsklassen, vertaald naar het aantal te verwachten huishoudens per 1-1-2026. De daarbij gehanteerde weegfactoren zijn gebaseerd op de groeipercentages per type huishouden, zoals die zijn af te leiden uit de Primos 2016 prognose (Gelderse variant)<sup>2</sup>. De gegevens uit deze prognose zijn door de provincie Gelderland beschikbaar gesteld voor dit onderzoek. Hiermee is een inschatting verkregen van de te verwachten kwalitatieve samenstelling van de theoretische woningbehoefte in 2026.

In dit basisscenario is op basis van de huidige samenstelling van de woningvoorraad en de meest aannemelijke ontwikkelingen met betrekking tot de economie (huishoudeninkomens, de inflatie, de hypotheekrente), de prijzen op de woningmarkt (de huurprijsstijging en de kooprijfstijging) en de beleidsontwikkelingen (de toewijzingsregels in de sociale huursector, het toewijzingscriterium van particuliere verhuurders en de criteria voor hypotheekverstrekking), een inschatting gemaakt van de te verwachten kwalitatieve samenstelling van de toekomstige woningvoorraad naar woningmarktsegmenten per 1 januari 2026. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten van dit basisscenario nader toegelicht.

De te verwachten ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de prijzen op de woningmarkt en de beleidsontwikkelingen over een periode van tien jaar zijn natuurlijk verre van zeker te noemen. Deze ontwikkelingen kunnen namelijk sterk beïnvloed worden door bijvoorbeeld politieke besluitvorming, beleidswijzigingen door organisaties en partijen die actief zijn bij de woningmarkt en hypotheekmarkt en door de mondiale economie. Daarom is er ook een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de resultaten van het basisscenario, door te variëren in de aannames uit het basisscenario ten aanzien van de economische ontwikkelingen en het woningmarktbeleid. Dit heeft geresulteerd in vier extra scenario's, waarin meer specifiek de aannames met betrekking tot de ontwikkeling van de huishoudeninkomens, de inflatie, de hypotheekrente, de huurprijsstijging en de kooprijfstijging zijn gevarieerd en de toewijzingsregels in de sociale huursector, het toewijzingscriterium van particuliere verhuurders en de criteria voor hypotheekverstrekking zijn gewijzigd. Uiteindelijk zijn daarmee een hoogconjunctuur scenario, een laagconjunctuur scenario, een strengere hypotheekverstrekking scenario, en een gewijzigd toewijzingsbeleid scenario verkregen, die nader uitgelegd worden in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 wordt eerst de huidige situatie (per 1-1-2016) weergegeven met betrekking tot de bestaande woningvoorraad en bevolkingssamenstelling en de betaalcapaciteit van de huishoudens binnen de gemeente Nijmegen en in de regio van Nijmegen. Door de gegevens over de woningvoorraad te confronteren met de voor huishoudens financieel bereikbare woningen in de huur- en koopsector, is dan een eerste indruk te krijgen van de druk op het middensegment van de woningmarkt. In dit hoofdstuk zal ook een beeld worden geschetst van de woningkwaliteit (in globale termen) die woonconsumenten kunnen verwachten in het middensegment van de huur- en de koopsector.

In hoofdstuk 4 staan de resultaten van het basisscenario centraal en wordt het beeld geschetst van de meest aannemelijke ontwikkeling van de (theoretische) vraag naar middeldure huurwoningen in Nijmegen en in de regio gedurende de periode tot 1 januari 2026. En confrontatie van deze resultaten met de verwachte samenstelling van de woningvoorraad naar marktsegmenten geeft dan ook een inzicht in de globale woningbouwopgave in de gemeentelijke en de regionale woningvoorraad in de periode 2016-2026.

De resultaten van de gevoeligheidsanalyse die voortkomen uit de doorberekeningen van de vier extra scenario's, worden vervolgens in hoofdstuk 5 beschreven. Dit geeft inzicht in de bandbreedtes waarmee rekening moet worden gehouden bij het schetsen van de toekomstige vraag naar huurwoningen in het middensegment in de gemeente Nijmegen en in de regio.

---

<sup>2</sup> Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant)

## 2 Definities en dataverwerking

### 2.1 Selectie van woningen en huishoudens

Voordat er met de daadwerkelijke analyses gestart kan worden, zijn eerst de 'werkbestanden' met de basisgegevens over de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling aangemaakt. Om de woningvoorraad van de gemeente Nijmegen in cijfers weer te kunnen geven, is gebruik gemaakt van de BAG gegevens (per 1-1-2016) van het CBS, de mutatiegegevens van de gemeente Nijmegen over de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woningen per 1-10-2016 en van het databestand met portefeuille gegevens (per 1-1-2016) van de corporaties die in Nijmegen actief zijn (met informatie over (on)zelfstandige woningen en feitelijke huurprijs). Het laatstgenoemde bestand is onder voorwaarden door de gemeente Nijmegen beschikbaar gesteld ten behoeve van dit onderzoek.

Er is in onderling overleg met de opdrachtgevers besloten om van alle 79.600 woningen in Nijmegen de 4.600 onzelfstandige corporatiewoningen buiten de analyses gehouden. Van de resterende 75.000 woningen bleek van ruim 3.500 woningen de eigendomsverhouding onbekend. Er is besloten om deze woningen naar rato toe te delen aan de gehanteerde prijssegmenten in de particuliere huursector en in de koopsector. De 125 corporatiewoningen waarvan de feitelijke huurprijs ontbreekt, zijn naar rato verdeeld over de prijssegmenten in de sociale huursector.

In de beschikbare databestanden is geen informatie voorhanden over de verdeling van de particuliere huurwoningen over de categorieën zelfstandige en onzelfstandige woningen. De praktijk leert echter dat een deel van deze woningen 'kamergewijs' verhuurd wordt<sup>3</sup>. Uitgaande van in totaal 88.700 huishoudens in de gemeente Nijmegen die niet in een onzelfstandige corporatiewoning wonen en de 75.000 beschikbare woningen (exclusief de 4.600 onzelfstandige woningen in de sociale huursector), wonen er dus nog 13.700 huishoudens in onzelfstandige woonruimte (voornamelijk op kamers). Bij een geschat gemiddeld aantal van vier personen per kamergewijs verhuurde woning, zijn er naar verwachting circa 3.400 particuliere huurwoningen die niet als zelfstandige woning worden verhuurd. Deze schatting komt overeen met de cijfers die worden genoemd in de beleidsnota van de gemeente Nijmegen. Deze kamergewijs verhuurde particuliere huurwoningen zullen veelal groter zijn en daardoor een hogere WOZ-waarde hebben. Deze woningen zijn daarom in de analyses in mindering gebracht op de beschikbare zelfstandige woningen in het hoog middeldure en duurdere huursegment (respectievelijk 400 en 3000 woningen).

Met betrekking tot de woningvoorraadgegevens voor de gemeenten in de regio zijn alleen de BAG gegevens van het CBS beschikbaar. Daardoor is het niet mogelijk om op voorhand een onderscheid aan te brengen tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen; ook niet binnen de corporatiesector. Uit het WoON 2015 blijkt dat maar 0,2% van de huishoudens in de regiogemeenten in een onzelfstandige woonsituatie is gehuisvest. Uitgaande van een woningvoorraad van 100.300 woningen per 1-1-2016 is dit dus een verwaarloosbaar aantal huurwoningen, dat tot de onzelfstandige woningvoorraad gerekend zou moeten worden. Daarom is besloten hiervoor niet te corrigeren in de uitgevoerde analyses.

De omvang en samenstelling van de bevolking naar huishoudens (per 1-1-2016) is vastgesteld op basis van diverse bestanden in het Stelsel van Sociaal-statistische Bestanden van het CBS, waaronder de Gemeentelijk Basis Administratie (GBA). Om een correcte koppeling tussen huishoudens en het huishoudeninkomen te kunnen maken, is daarbij de hoofdkostwinnaar van een gezin als het hoofd van het

<sup>3</sup> Gemeente Nijmegen, 2016, Beleidsnotitie Kamerverhuur

huishouden (en dus als referentiepersoon) beschouwd. Een huishouden is in dit onderzoek dan ook gedefinieerd als: "alle personen op hetzelfde woonadres, die een gezamenlijk huishoudeninkomen hebben". De leeftijd van het hoofd van het huishouden is gebruikt om de huishoudens ook naar leeftijdsklassen in te delen. Van alle 93.700 huishoudens in Nijmegen blijken er 5.000 huishoudens in een onzelfstandige corporatiewoning te wonen. Daarnaast veronderstellen we dat er 13.700 huishoudens in onzelfstandige woningen in de particuliere huursector wonen. Daarmee komt het totaal aantal huishoudens dat in een zelfstandige woning woont, uit op 75.000 huishoudens per 1-1-2016.

## 2.2 Vaststellen van de huurprijs van woningen

In het BAG databestand zijn geen gegevens voorhanden over de huurprijs van huurwoningen. Dergelijke informatie is wel beschikbaar gesteld door de gemeente Nijmegen voor wat betreft de corporatiewoningen binnen de gemeentegrens. Om ook de particuliere huurwoningen in Nijmegen te kunnen onderverdelen naar prijsklassen is daarom een 'indicatieve' huurprijs vastgesteld. Daarvoor is een werkwijze gehanteerd, die wel vaker wordt toegepast in woningmarktonderzoek, waarbij de huurprijs wordt afgeleid van de WOZ-waarde van een woning. De indicatieve huurprijs per maand is daarbij berekend als één twaalfde deel van 5% van de WOZ-waarde (deze is voor alle woningen in de BAG beschikbaar). Dit percentage is gebaseerd op een verkenning van de huurprijzen en WOZ-waarden van sociale en particuliere huurwoningen in Nijmegen op basis van de gegevens uit het WoON 2015. Dezelfde werkwijze is ook toegepast op alle huurwoningen in de woningvoorraad van de regio gemeenten.

Ten slotte wordt aangenomen dat de huurwoningen van de corporaties, die in de uitgangssituatie (1-1-2016) tot het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad behoren, ook in de toekomst geen huurprijs boven de liberalisatiegrens zullen krijgen. Dit sluit aan op het huidige beleid van (in ieder geval) de corporaties, die actief zijn in de gemeente Nijmegen.

## 2.3 Normering voor de maximale huur- en koopprijs

Voor alle huishoudens in de gemeente Nijmegen én in de regio is op basis van het huishoudeninkomen (jaarinkomen 2016) de financieel maximaal bereikbare huurprijs en koopprijs bepaald. Daarbij zijn de geldende normen voor een betaalbare woning in de huursector en in de koopsector toegepast. Voor het berekenen van de financieel maximaal bereikbare koopprijs, is de maximale financieringscapaciteit bepaald, uitgaande van het beschikbare bruto inkomen<sup>4</sup> van het huishouden in 2016, de NHG normen zoals die van kracht waren per juli 2016 (voor huishoudens met één inkomen) en de gemiddelde hypotheekrente bij nieuw afgesloten hypotheeklen in 2016<sup>5</sup>. De aldus berekende maximale financieringscapaciteit (zonder inbreng van eigen vermogen) is vervolgens gelijk gesteld aan de maximaal bereikbare koopprijs van het huishouden. Tot slot zijn de maximaal bereikbare koopprijzen ingedeeld in de vier koopprijsklassen, waarmee ook de koopwoningvoorraad is onderverdeeld naar goedkope, lage middeldure, hoge middeldure en duurdere koopwoningen.

De huishoudens waarvan het bruto jaarinkomen en het belastbaar jaarinkomen over 2016 te ver uit elkaar liggen en de relatie tussen de inkomensklasse en de maximaal bereikbare koopprijsklasse daardoor tot niet logische combinaties leiden, zijn buiten de analyses gelaten (het betreft hier 1.100 huishoudens). In deze gevallen hebben zeer specifieke situaties een rol gespeeld in de behandeling van de inkomstenbelasting. Daardoor worden deze huishoudens te exemplarisch en zouden ze de berekeningen onbetrouwbaar maken of de uitkomsten vertroebelen.

---

<sup>4</sup> Het bruto-inkomen bestaat uit het primair inkomen vermeerderd met uitkeringen inkomensverzekeringen, uitkeringen sociale voorziening, gebonden overdrachten, ontvangen inkomensoverdrachten, bijdragen van werknemers, werkgevers, uitkeringsontvangers en uitkeringsinstanties in de premies voor de sociale verzekeringen.

<sup>5</sup> Stichting Waarborgfonds Eigen Woning, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2.

Voor alle huishoudens in Nijmegen en in de regio is op basis van het belastbaar jaarinkomen<sup>6</sup> (in 2016) ook de financieel maximaal bereikbare huurprijs bepaald. Daarbij is wederom gebruik gemaakt van een normering voor wat als een 'betaalbare woning' wordt gezien. Voor huishoudens met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 36.000 is een huurquotenorm van 25% gehanteerd; het huishouden wordt verondersteld maximaal een kwart van één twaalfde deel van het jaarinkomen aan maandhuur te betalen. Dit percentage is ook in andere woonlastenstudies toegepast en is bij verhuurmakelaars in Nijmegen geverifieerd.

Voor huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.000 is de bereikbare huur berekend op basis van de normen voor betaalbare huurwoningen, zoals die door het Nibud zijn opgesteld voor het jaar 2016. Het Nibud stelt jaarlijks begrotingen op voor de uitgaven aan de diverse (noodzakelijke) bestedingsposten voor huishoudens, waarbij men rekening houdt met de samenstelling van het huishouden, het inkomen en de woonsituatie. Het Nibud maakt daarbij onderscheid tussen basisbedragen en voorbeeldbedragen. De basisbedragen zijn de bedragen die minimaal nodig zijn per bestedingspost en zijn afhankelijk van de huishoudenssamenstelling, maar onafhankelijk van het inkomensniveau. De voorbeeldbedragen zijn de uitgaven die een vergelijkbaar huishouden met een vergelijkbaar inkomen in de praktijk daadwerkelijk besteedt aan de verschillende posten; de bedragen zijn afkomstig uit onder andere het Budgetonderzoek van het CBS.

Zowel de basis-Nibudnorm als de voorbeeld-Nibudnorm worden veelal als ongeschikt gezien. De basisnorm gaat er namelijk vanuit dat de uitgaven buiten het wonen voor alle inkomensgroepen op hetzelfde minimumniveau liggen. Elke extra euro waarover een huishouden beschikt, zou dan volledig aan het wonen (de huur) besteed moeten worden. Omdat de voorbeeldnorm is gebaseerd op de huidige uitgavenpatronen van huishoudens, zou elke beleidswijziging die tot hogere woonuitgaven leidt per definitie op gespannen voet met deze normering staan. Daarom is in dit onderzoek uitgegaan van een huurquotenorm (de verhouding van de huurprijs ten opzichte van het inkomen), die het gemiddelde neemt van de basis- en de voorbeeldnorm. Deze 'midden-norm' wordt ook in diverse andere woonlastenonderzoeken als referentie gehanteerd.

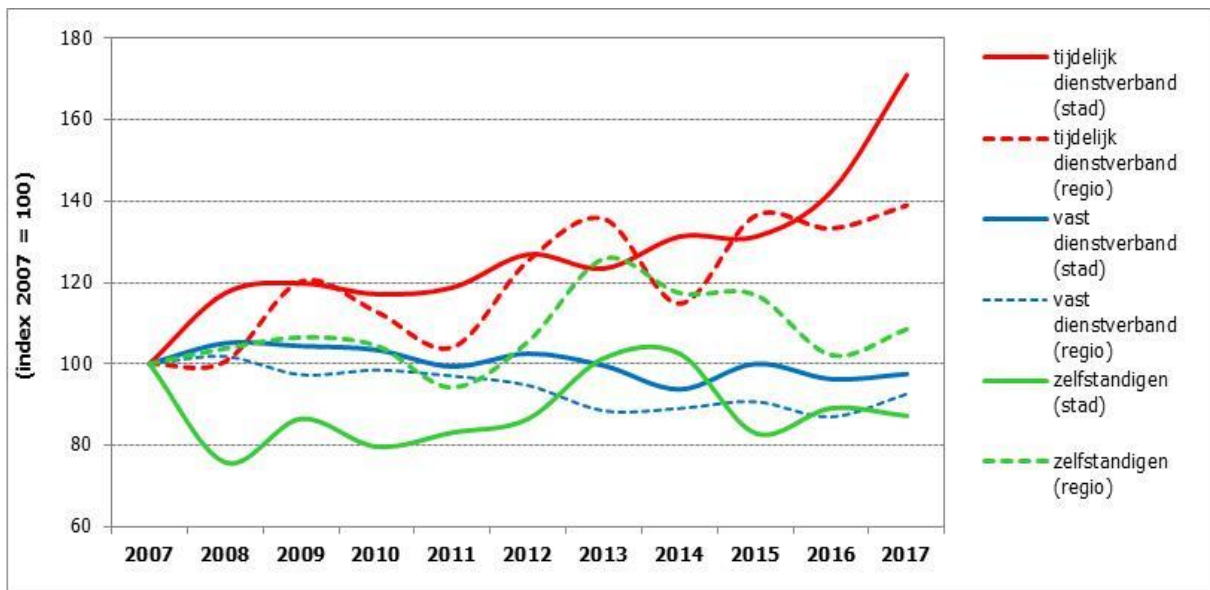
Op basis van deze midden-norm is per type huishouden naar samenstelling (eenpersoonshuishouden, twee personen zonder kind(eren) en meerpersoonshuishouden met twee kinderen) de huurquotenorm berekend voor een inkomen op minimum niveau, een inkomen van € 30.000 en een inkomen van € 36.000. Vervolgens is voor de tussenliggende inkomensniveaus de huurquotenorm bepaald met behulp van een lineaire functie. De aldus verkregen huurquotenormen zijn daarna eenvoudig om te zetten in een financieel maximaal bereikbare huurprijs per huishouden. Tot slot zijn deze maximaal bereikbare huurprijzen ingedeeld in de vier huurprijsklassen, waarmee ook de huurwoningvoorraad is onderverdeeld naar goedkope, lage middeldure, hoge middeldure en duurdere huurwoningen.

Naast de normering van de woonlasten op basis van de hoogte van het inkomen, is de toegankelijkheid van de koopsector én van de particuliere huursector ook afhankelijk van de inkomensbestendigheid van huishoudens. Zowel hypotheekverstrekkers als (institutionele) particuliere verhuurders stellen (veelal) aanvullende eisen met betrekking tot de zekerheid van het huishoudeninkomen in de nabije toekomst. Daarbij speelt met name de arbeidsmarktpositie of het type arbeidscontract een belangrijke rol. Zoals uit figuur 2.1 blijkt, is in de afgelopen jaren in vooral de gemeente Nijmegen maar ook in de regio van Nijmegen, het aantal arbeidsplaatsen met een tijdelijk dienstverband sterk gestegen. In de gemeente Nijmegen staat daar een beperkte afname van het aantal zelfstandigen tegenover, terwijl in de regio het aantal zelfstandigen ten opzichte van 2007 licht is toegenomen.

---

<sup>6</sup> Het belastbaar inkomen uit box 1, 2 en 3 gesommeerd over alle leden van het huishouden. Het belastbaar inkomen hangt af van de hoogte van het bruto inkomen en van de regels ten aanzien van de belastbaarheid daarvan.

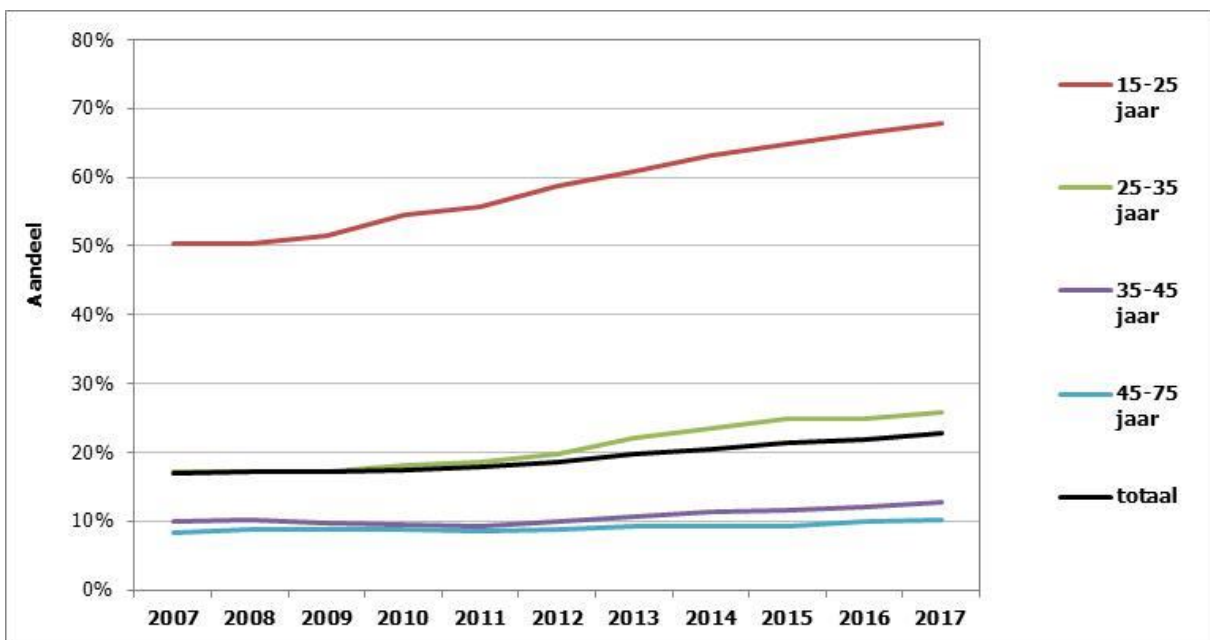
**Figuur 2.1 Ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen naar arbeidsmarktpositie in Nijmegen en in de regio van Nijmegen, in de periode 2007-2017 (index 2007=100)**



Bron: CBS, 2018, Arbeidsdeelname naar regio; regionale indeling 2016 (maatwerktabel)

Uit de CBS-gegevens over arbeidsdeelname van de beroepsbevolking in Nederland als geheel blijkt, dat het aandeel flexwerkers onder de 25-35 jarigen en vooral de 15-25 jarigen bovengemiddeld is en ook sterk is toegenomen in de laatste 10 jaar (zie figuur 2.2). Relatief gezien is daarbij de groei onder de 25-35 jarigen verreweg het grootst geweest (+52%). Vergelijkbare gegevens voor de gemeente Nijmegen en voor de regio Nijmegen zijn niet voorhanden, maar verondersteld kan worden dat daar een vergelijkbare ontwikkeling zal hebben plaatsgevonden. Er kan daarom aangenomen worden dat een groeiend deel van de jongere huishoudens en de huishoudens in de leeftijdsklasse 25-35 jaar een

**Figuur 2.2 Ontwikkeling van het aandeel flexwerkers binnen de werkzame beroepsbevolking op de Nederlandse arbeidsmarkt, naar leeftijdsklassen, in de periode 2007-2017**



Bron: CBS, 2018, Arbeidsdeelname; kerncijfers mei 2018 (Statline)



flexibel arbeidscontract zullen hebben. Omdat minimaal twee derde van de huishoudens in deze leeftijdsklasse beschikt over een laag inkomen of middeninkomen (zo zal blijken in hoofdstuk 3), lijken de middeninkomens in Nijmegen en de regio relatief vaak met een niet bestendig inkomen geconfronteerd te worden.

In de analyses van dit onderzoek wordt uitgegaan van de berekende maximaal bereikbare koopprijs en huurprijs, maar wordt geen rekening gehouden met beperkende omstandigheden met betrekking tot de toegankelijkheid van met name de koopwoningmarkt, zoals een niet bestendig inkomenssituatie van huishoudens. Zelfstandigen en mensen met een flexibel arbeidscontract hebben echter minder mogelijkheden op de koopwoningmarkt dan huishoudens met een arbeidscontract voor onbepaalde tijd. Bij de keuze tussen kopen en huren in het middensegment van de woningmarkt, lijkt het huren van een woning dan eerder voor de hand te liggen als gevolg van deze aanvullende eisen ten aanzien van een bestendig inkomen.

## 2.4 Gebruik van de bevolkingsprognose 2016-2026

Om een goed inzicht te krijgen in de toekomstige vraag naar woningen in het middeldure huursegment moet er natuurlijk ook rekening worden gehouden met de mogelijke wijzigingen in de omvang en samenstelling van de bevolking in Nijmegen op de middellange termijn. Naast de stand van zaken per 1-1-2016 is het daarom gewenst om ook de verwachte situatie in 2026 te schetsen. Op basis van autonome demografische processen en aannames ten aanzien van in- en uitmigratie van personen en huishoudens, kunnen de meest waarschijnlijke bevolkingsontwikkelingen worden voorspeld. De Primos prognose is een dergelijke voorspelling die beschikbaar is op landelijk en regionaal niveau. De provincie Gelderland heeft op basis van de landelijke Primos Bevolkings- en huishoudensprognose 2016 (die een doorkijk geeft tot het jaar 2040) een meer regio-specifieke voorspelling laten opstellen voor de afzonderlijke gemeenten en regio's binnen de provincie. Deze prognose wordt aangeduid met de 'Gelderse variant' van de Primos prognose en is in maart 2017 beschikbaar gekomen (Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant)). Voor het onderhavige onderzoek zijn de data uit deze prognose over de periode tot 2026 beschikbaar gesteld. Hierdoor is inzicht te verkrijgen in het aantal huishoudens naar samenstelling en leeftijdsklasse, dat in 2026 in de gemeente Nijmegen en in de omliggende regio te verwachten is.

Om de beschikbare gegevens over de huishoudens per 1-1-2016 te kunnen 'vertalen' naar een stand per 1-1-2026 is voor elk van de negen gemeenten (Nijmegen en de omliggende gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Lingewaard, Overbetuwe en Wijchen) de gemeentelijke bevolking in 2016 en in 2026 opgedeeld in vier typen huishoudens (alleenstaanden, eenoudergezinnen, paren en gezinnen), gecombineerd met acht tienjaars-leeftijdsklassen. Per gemeente zijn er dus 32 deelgroepen beschikbaar, waarna per deelgroep de verhouding is berekend tussen het aantal huishoudens per 1-1-2026 volgens de Primos prognose 2016 (Gelderse variant) en het aantal huishoudens per 1-1-2016 in de CBS statistieken. In de CBS-bestanden is nu voor elk huishouden bepaald tot welke deelgroep het behoort, en de bij de deelgroep horende verhouding is als weegfactor gebruikt. De gehanteerde werkwijze veronderstelt wel, dat de inkomensverdeling binnen de typen huishoudens en binnen de leeftijdsklassen niet wijzigt in de tijd.

## 2.5 Scenario's

In hoofdstuk 1 is al aangegeven dat er in eerste instantie een basisscenario is doorgerekend voor een periode van tien jaar (tot 1 januari 2026), om een beter inzicht te krijgen in de mogelijk toekomstige ontwikkelingen in de woningvoorraad en in de woningbehoefte binnen de gemeente Nijmegen en in de regio. In dit scenario wordt allereerst rekening gehouden met de verwachte bevolkingsontwikkeling naar huishoudtype en leeftijdsklasse. Daarnaast wordt uitgegaan van de meest aannemelijke ontwik-

kelingen met betrekking tot de economie, de prijzen op de woningmarkt en de beleidsontwikkelingen. Er wordt verondersteld dat de economie zich, overeenkomstig de afgelopen twee jaar, ook de komende tien jaar redelijk gunstig zal ontwikkelen. Een groeiende economie leidt tot een zekere inflatie, die gemiddeld genomen gecompenseerd zal worden door een stijging van het inkomen van huishoudens. De economische voorspoed zal de inkomens zelfs nog iets sterker laten groeien dan het inflatieniveau. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op de laatste inzichten van het Centraal Planbureau in de Decemberraming 2017.

De huren in de sociale huursector zijn sterk gereguleerd en dat geldt ook voor de gemiddelde huurprijsstijging. De veronderstelling is dat het huidige huurstijgingsbeleid in de komende jaren gecontinueerd wordt voor de sociale huursector, waardoor de stijging van de huren jaarlijks gemiddeld op 1% boven inflatie uit zal komen. In de particuliere huursector zullen de huurprijzen naar verwachting toenemen, als gevolg van de grote vraagdruk op dit woningmarktsegment. De jaarlijkse huurstijging is daarbij inflatievolgend en bij mutatie van een woning zal de huur gemiddeld met inflatie plus 0,5% worden verhoogd. Bij een verwachte mutatiegraad van 7,5% komt de gemiddelde huurprijsstijging uit op inflatie plus 0,04% (of wel 2,14%). De omstandigheden op de koopwoningmarkt blijven zich, als gevolg van een gestage economische groei, ook gunstig ontwikkelen. De kooprijfstijgingen van de afgelopen jaren (8% à 10% per jaar) zijn op de middellange termijn niet te verwachten, omdat de vraag-aanbodverhouding meer in evenwicht komt te liggen en omdat de criteria rond de hypotheekverstrekking een remmende werking zullen hebben. Daarom wordt uitgegaan van een kooprijfstijging die overeen komt met de ervaringscijfers over een lange termijn van 30 jaar.

Tot slot wordt in dit basisscenario verondersteld dat de toewijzingsregels in de sociale huursector, het toewijzingscriterium van particuliere verhuurders en de criteria voor hypotheekverstrekking ongewijzigd blijven in de komende jaren. Dit houdt in dat de normering voor de maximale woonlasten in de sociale huursector, in de particuliere huursector en in de koopsector gelijk blijft aan de huidige normering (per 1-1-2016).

In figuur 2.3 zijn alle uitgangspunten voor het basisscenario bij elkaar geplaatst. Op basis van deze aannames, de woningvoorraad (per 1-1-2016) en de geprognostiseerde samenstelling van de bevolking naar huishoudentypen, is een inschatting gemaakt van de te verwachte kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad naar woningmarktsegmenten en van de theoretische woningbehoefte per 1 januari 2026.

**Figuur 2.3 Gehanteerde uitgangspunten in het basis scenario over de periode 2016-2026**

<b>Externe factoren</b>	<b>Aannames in basis scenario</b>
Inflatie op jaarbasis	2,1%
Inkomensontwikkeling op jaarbasis	Inflatie + 0,5%
Huurprijsstijging sociale huursector op jaarbasis	Inflatie + 1%
Huurprijsstijging particuliere huursector op jaarbasis	Inflatie + 0,04%
Kooprijfstijging op jaarbasis	Inflatie + 2%
Huurquote inkomens tot € 36.000 (belastbaar)	Midden-norm Nibud
Huurquote inkomens vanaf € 36.000 (belastbaar)	25%
Leencapaciteit	NHG-norm

De te verwachten ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de prijzen op de woningmarkt en de beleidsontwikkelingen over een periode van tien jaar zijn natuurlijk verre van zeker te noemen. Deze ontwikkelingen kunnen namelijk sterk beïnvloed worden door bijvoorbeeld politieke besluitvorming, beleidswijzigingen door organisaties en partijen die actief zijn bij de woningmarkt en hypotheekmarkt en door de mondiale economie.

Voor het uitvoeren van een gevoeligheidsanalyse op de resultaten van het basisscenario, zijn zoals eerder aangegeven vier extra scenario's uitgewerkt. Daarin zijn de aannames met betrekking tot de inflatie, de ontwikkeling van de huishoudeninkomens, de huurprijs- en de kooprijfstijging gevarieerd en/of zijn de toewijzingsregels in de sociale huursector, het toewijzingscriterium van particuliere verhuurders en de criteria voor hypotheekverstrekking gewijzigd. Uiteindelijk zijn daarmee een hoogconjunctuur scenario, een laagconjunctuur scenario, een strengere hypotheekverstrekking scenario, en een gewijzigd toewijzingsbeleid scenario verkregen.

In het hoogconjunctuur scenario wordt uitgegaan van een zeer gunstig economisch klimaat. Dit leidt weliswaar tot een hoger inflatieniveau, maar dit wordt meer dan evenredig gecompenseerd door de inkomensgroei voor huishoudens. In reële termen gaan de huishoudens gemiddeld genomen er jaarlijks 1% op vooruit. Deze fors stijgende huishoudeninkomens zullen leiden tot een grotere (latente) vraag naar koopwoningen, waarop het aanbod van koopwoningen vertraagd zal reageren, zo leert de ervaring. Daardoor zullen de kooprijzen ook sterker oplopen dan in het basisscenario. Er wordt in dit scenario uitgegaan van een reële stijging van 3% in plaats van 2% per jaar. Ondanks de veronderstelde vraagverschuiving richting koopsector zullen de huurprijzen in de particuliere huurwoning iets sterker oplopen dan in het basisscenario. Dit is het gevolg van een lagere mutatiegraad (6%) en een hogere huurprijsstijging bij mutatie (inflatie plus 3%). De jaarlijkse huurstijging in de particuliere sector komt daardoor gemiddeld uit op 3,18% (inflatie plus 0,18%). In de sociale huursector blijft de jaarlijkse huurstijging gelijk aan inflatie plus 1%, waardoor het hogere inflatieniveau ook leidt tot een iets sterkere huurstijging dan in het basisscenario. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de normering voor betaalbare woningen zal wijzigen in dit scenario. Ten opzichte van het basisscenario zullen zowel de samenstelling van de bevolking naar inkomensverdeling, de maximaal haalbare huurprijs en koopprijs als de woningvoorraad koopwoningen naar prijsklasse wijzigen.

Maar het kan de komende jaren natuurlijk ook wat minder rooskleurig zijn met betrekking tot de economische ontwikkelingen. Daarom is er ook een laagconjunctuur scenario uitgewerkt. Wanneer de economische groei beperkt is, nemen ook de investeringen van bedrijven af en zal het inflatieniveau (1,5%) lager uitkomen dan in het basisscenario. De inkomens van huishoudens zullen bij een minder gunstige economische ontwikkeling ook onder druk komen te staan. Daarom wordt verondersteld dat de inkomensontwikkeling slechts inflatievolgend zal zijn. Het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder de woonconsumenten zal iets minder groot zijn als gevolg van de economische omstandigheden en doordat ook de huishoudeninkomens minder sterk stijgen, zal de kooprijfstijging beperkt blijven tot 1% in reële termen (of wel 2,5% nominaal). In de sociale huursector zal als gevolg van een lager inflatieniveau de jaarlijkse huurstijging iets lager uitvallen dan in het basisscenario (inflatie plus 1%). In de particuliere huursector komt in dit scenario de jaarlijkse huurstijging gemiddeld uit op 1,37% (inflatie minus 0,14%). Er zal namelijk wel sprake zijn van een iets hogere mutatiegraad (9%) dan in het basisscenario, maar de huurprijsstijging bij mutatie komt daarbij niet hoger uit dan het inflatieniveau. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de normering voor betaalbare woningen zullen wijzigen in dit scenario. Ten opzichte van het basisscenario zullen zowel de samenstelling van de bevolking naar inkomensverdeling, de maximaal haalbare huurprijs en koopprijs, als de woningvoorraad koopwoningen naar prijsklasse wijzigen.

In een volgend scenario gaan we wel uit van vergelijkbare economische omstandigheden (inflatie en inkomensgroei), huurprijsstijging en huurquotenormering als in het basisscenario, maar worden de mogelijkheden tot het verkrijgen van een hypothecaire lening op de eigen woning verder aange-

scherpt. De overheid kan bijvoorbeeld de investeringsrisico's voor huishoudens verder willen verkleinen (verlaging van de Loan-To-Value ratio), de betalingsrisico's van huishoudens verder inperken (verlaging van de Loan-To-Income ratio) of de fiscale behandeling van het eigen woningbezit versoberen. Of een substantiële stijging van de hypotheekrente kan leiden tot het hanteren van een hogere 'rekenrente' binnen de NHG normering. Dit toekomstbeeld wordt aangeduid met het hypotheekverstrekking scenario waarin het effect van deze mogelijke veranderingen is vertaald in een verlaging van de oorspronkelijke leencapaciteit van de huishoudens met 5%. Deze beperking van de leencapaciteit zal er wel toe bijdragen dat de koopprijsstijging veel minder sterk kan zijn en daarom alleen inflatievolgend zal zijn. Ten opzichte van het basisscenario zullen zowel de samenstelling van de woningvoorraad koopwoningen naar prijsklasse, als de maximaal haalbare koopprijs voor huishoudens wijzigen.

Een laatste variant betreft het gewijzigd toewijzingsbeleid scenario. In dit scenario gelden vergelijkbare omstandigheden als in het basisscenario met uitzondering van het toewijzingsbeleid van particuliere verhuurders. Tot op heden blijken particuliere verhuurders in de praktijk uit te gaan van een huurquotenorm van 25%; een huishouden komt in aanmerking voor een particuliere huurwoning wanneer het bruto maandinkomen minimaal vier keer zo hoog is als de huurprijs van de woning. Hiermee trachten verhuurders mogelijke toekomstige betalingsproblemen bij hun huurders te voorkomen, of in ieder geval de kans daarop te minimaliseren. In dit scenario wordt er van uitgegaan dat de particuliere verhuurders in de komende jaren deze normering aanscherpen door een huurquote van 20% als uitgangspunt te nemen. De aanhoudende economische groei zorgt namelijk voor een grote vraag naar koopwoningen en vrijesector huurwoningen, waardoor de particuliere verhuurders kritischer kunnen zijn bij de selectie van nieuwe huurders. De huurprijzen in de particuliere huursector zullen daarbij in een vergelijkbare mate stijgen als in het hoogconjunctuur scenario, zodat de jaarlijkse huurprijsstijging uitkomt op 2,28% (inflatie plus 0,18%). Ten opzichte van het basisscenario zullen zowel de samenstelling van de woningvoorraad huurwoningen naar prijsklasse, als de maximaal haalbare huurprijs voor huishoudens wijzigen.

In figuur 2.4 zijn de uitgangspunten van alle scenario's overzichtelijk bij elkaar gezet.

**Figuur 2.4 Gehanteerde uitgangspunten in alle scenario's over de periode 2016-2026**

Externe factoren	Aannames in basis scenario	Aannames in hoogconjunctuur scenario	Aannames in laagconjunctuur scenario	Aannames in financiering scenario	Aannames in huurtoewijzing scenario
Inflatie op jaarbasis	2,1%	3%	1,5%	2,1%	3%
Inkomensontwikkeling op jaarbasis	Inflatie + 0,5%	Inflatie + 1%	Inflatie + 0%	Inflatie + 0,5%	Inflatie + 0,5%
Huurprijstijging sociale huursector op jaarbasis	Inflatie + 1%	Inflatie + 1%	Inflatie + 1%	Inflatie + 1%	Inflatie + 1%
Huurprijstijging particuliere huursector op jaarbasis	Inflatie +0,04%	Inflatie +0,18%	Inflatie -0,14%	Inflatie +0,04%	Inflatie +0,18%
Kooprijstijging op jaarbasis	Inflatie + 2%	Inflatie + 3%	Inflatie + 1%	Inflatie + 0%	Inflatie + 2%
Huurquote inkomens tot € 36.000 (belastbaar)	Midden-norm Nibud	Midden-norm Nibud	Midden-norm Nibud	Midden-norm Nibud	Midden-norm Nibud
Huurquote inkomens vanaf € 36.000 (belastbaar)	25%	25%	25%	25%	20%
Leencapaciteit	NHG-norm	NHG-norm	NHG-norm	NHG-norm – 5%	NHG-norm

## 3 De bevolking en woningvoorraad in 2016

Voordat ingegaan wordt op de mogelijke toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen, is het van belang om eerst inzicht te krijgen in de huidige woningmarktsituatie in de gemeente Nijmegen en in de regio rond Nijmegen. Daarom wordt in dit hoofdstuk de uitgangssituatie geschetst van achter-eenvolgens de bevolkingssamenstelling naar huishoudentypen, de woningvoorraad naar marktsegmenten en de maximaal financieel bereikbare woningen in de huur- en koopsector per 1 januari 2016 (er is voor deze peildatum gekozen omdat er geen recentere inkomensgegevens beschikbaar zijn in de gehanteerde databestanden). Daarbij wordt in paragraaf 3.1 ingezoomd op alleen de gemeente Nijmegen. Omdat een deel van de afstemming tussen vraag naar en aanbod van woningen natuurlijk over de gemeentegrenzen heen plaatsvindt, wordt in paragraaf 3.2 eenzelfde beschrijving gegeven van de regio Nijmegen (de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Lingewaard, Overbetuwe en Wijchen).

### 3.1 De uitgangssituatie in de gemeente Nijmegen

#### 3.1.1 Relatief veel jongere huishoudens en huishoudens in lagere inkomensklassen

De gemeente Nijmegen staat bekend als een 'onderwijsstad'; naast de Radboud Universiteit heeft Nijmegen ook een aantal HBO instellingen binnen haar gemeentegrens. Het aantal studenten aan de universiteit en binnen deze HBO instellingen is daarbij min of meer gelijk verdeeld<sup>7</sup>. Dit karakter van de stad heeft een duidelijke neerslag op de samenstelling van de gemeentelijke bevolking. De gemeente telt op 1 januari 2016 namelijk 93.700 huishoudens, waarvan 20% in een onzelfstandige woning woont (deze huishoudens zijn verder buiten de analyses gehouden). Van de 75.000 huishoudens in een zelfstandige woning bestaat circa 44% uit eenpersoonshuishoudens (zie tabel 3.1). Daarnaast blijkt 28% van het totaal aantal zelfstandig wonende huishoudens te behoren tot de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Met name het aandeel eenpersoonshuishoudens ligt ver boven het landelijk gemiddelde van 37% van alle huishoudens.

Ook naar leeftijdsklasse van de huishoudens bezien, kent de Nijmeegse bevolking een afwijkende opbouw ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Naast een sterke vertegenwoordiging van het aantal huishoudens in een onzelfstandige woning, is 14% van de huishoudens in een zelfstandige woning in Nijmegen jonger dan 30 jaar (zie tabel A.1 in bijlage A). Landelijk gezien blijkt dit aandeel op 12% van alle huishoudens uit te komen. Daar staat tegenover dat de huishoudens met een leeftijd van 55 jaar of ouder in Nijmegen, juist zijn ondervertegenwoordigd in vergelijking met Nederland als geheel (respectievelijk 41% van alle huishoudens in een zelfstandige woningen en 44% van alle huishoudens).

Mede door de sterke vertegenwoordiging van de eenpersoonshuishoudens en de jongere huishoudens, blijkt 45% van alle huishoudens in een zelfstandige woning over een (belastbaar) jaarinkomen tot € 30.000 te beschikken. Het gaat hier dus om 33.500 huishoudens, die naar inkomen onder de huurtoeslaggrens vallen (zie tabel 3.1). Circa 19% van alle huishoudens in Nijmegen behoort tot de groep huishoudens met een middeninkomen (€ 30.000 tot € 45.000), wat neerkomt op bijna 14.200 huishoudens. De resterende 27.300 huishoudens hebben een inkomen boven de € 45.000 (36%).

---

<sup>7</sup> Van Hulle, René, 2017, Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, Delft (ABF Research)

**Tabel 3.1 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudenstypen (huishouden-samenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en aantal onzelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen, per 1-1-2016**

<b>Huishoudenstype</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling bin-nen huishou-densamenstel-ling</b>	<b>Procentuele verdeling bin-nen totale be-volking</b>
eenpersoonshuishoudens, laag inkomen	22.500	69%	24%
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	2.500	7%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	3.600	11%	4%
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	4.200	13%	4%
<b>Subtotaal</b>	<b>32.800</b>	<b>100%</b>	<b>35%</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inko-men	5.600	27%	6%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag mid-deninkomen	1.900	9%	2%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog mid-deninkomen	2.700	13%	3%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inko-men	10.600	51%	11%
<b>Subtotaal</b>	<b>20.800</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag in-komen	5.400	25%	6%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	1.300	6%	1%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	2.200	10%	3%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog in-komen	12.500	59%	13%
<b>Subtotaal</b>	<b>21.400</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>
onzelfstandig wonende huishoudens in sociale huur-sector	5.000		5%
onzelfstandig wonende huishoudens in particuliere huursector	13.700		15%
<b>Totaal</b>	<b>93.700</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.000 en € 45.000;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000.

2: Het aantal eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 36.000 is verminderd met 13.700 huishoudens, waarvan wordt aangenomen dat deze personen in een onzelfstandige woning in de particuliere huursector wonen.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'.

De inkomensverdeling verschilt daarbij sterk per type huishouden (zie tabel 3.1). Zo is het aandeel huishoudens met een jaarinkomen tot € 30.000 bij de eenpersoonshuishoudens (69%) ruim twee keer zo groot als bij de meerpersoonshuishoudens met of zonder kinderen. Bij de laatstgenoemde typen huishoudens blijkt minimaal de helft over een inkomen boven de € 45.000 te beschikken.

Het aandeel van de huishoudens met een middeninkomen (tussen de € 30.000 en € 45.000) binnen de onderscheiden typen huishoudens ligt wel dicht bij elkaar. In absolute zin komen de huishoudens met een middeninkomen binnen de gemeente Nijmegen het meest voor onder de eenpersoonshuishoudens met 6.100 huishoudens; gevolgd door de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (4.600) en de meerpersoonshuishoudens met kinderen (3.500). In potentie heeft Nijmegen dus veel jonge huishoudens met een laag inkomen, die op termijn een beroep op het middeldure huursegment zullen (moeten) doen.

### 3.1.2 Klein aandeel middeldure huur in de bestaande woningvoorraad

Net als de bevolkingssamenstelling wijkt ook de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Nijmegen af van het landelijke gemiddelde en komt deze meer overeen met de woningvoorraad in andere middelgrote steden. Nijmegen telt op 1 januari 2016 circa 79.600 woningen. Daarvan behoren er naar benadering 10% tot de categorie onzelfstandige woningen. Van de 71.600 zelfstandige woningen, behoort 47% tot de huursector en 43% tot de koopsector (zie tabel 3.2).

**Tabel 3.2 Woningvoorraad naar eigendomsverhouding en prijsklasse<sup>1</sup> en onzelfstandige woningen in Nijmegen, per 1-1-2016**

<b>Woningmarktsegment<sup>2</sup></b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigendomsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	29.000	77%	36%
laag middeldure huur	3.700	10%	5%
hoog middeldure huur	4.100	11%	5%
dure huur	800	2%	1%
subtotaal	37.600	100%	47%
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	12.200	36%	16%
laag middeldure koop	6.400	19%	8%
hoog middeldure koop	6.600	19%	8%
dure koop	8.800	26%	11%
subtotaal	34.000	100%	43%
onzelfstandige woningen in sociale huursector	4.600		6%
onzelfstandige woningen in particuliere huursector	3.400		4%
<b>Totaal</b>	<b>79.600</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 636;  
 laag middeldure huur: € 636 tot € 711;  
 hoog middeldure huur: € 711 tot € 900;  
 dure huur: € 900 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 180.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000;  
 dure koop: WOZ € 280.000 of meer.

2: Het aantal dure huurwoningen is verminderd met 3.000 woningen en het aantal hoog middeldure dure huurwoningen is verminderd met 400 woningen, waarvan wordt aangenomen dat het kamergewijs verhuurde particuliere huurwoningen betreft in de woningvoorraad van 2016.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, Woningvoorraad-gegevens; bewerking OTB.



Binnen de huursector behoort 77% van de zelfstandige woningen tot het goedkope huursegment (huur tot € 636 per maand) en zo'n 2% tot het dure huursegment met huren vanaf € 900 per maand. De resterende 7.800 huurwoningen zijn dan aan te duiden als (laag en hoog) middeldure woningen, wat overeenkomt met 21% van de voorraad huurwoningen en 11% van de totale voorraad zelfstandige woningen.

Ongeveer 18% van alle zelfstandige woningen bestaat uit middeldure koopwoningen met een WOZ-waarde van € 180.000 tot € 280.000. Deze 13.000 middeldure koopwoningen komen overeen met bijna 40% van de voorraad koopwoningen in Nijmegen. Ook binnen de koopsector is het goedkope prijssegment echter het sterkst vertegenwoordigd (36%).

### **Meer woningkwaliteit in het middensegment koop**

De voorraad zelfstandige woningen in de gemeente Nijmegen (per 1-1-2016) bestaat voor 59% uit eengezinswoningen en voor 41% uit appartementen (zie tabel A.2 in bijlage A). In de koopsector als geheel staan relatief meer eengezinswoningen (77% versus 23%), waarbij het aandeel appartementen afneemt naarmate de prijsklasse hoger is. De huursector telt minder eengezinswoningen (43%) dan appartementen (57%). Daarbij valt het op dat er nu geen lineair verband is tussen woningtype en prijssegment. Het aandeel eengezinswoningen is namelijk bovengemiddeld in de lage middeldure huurklasse en in de dure huurklasse.

In het segment middeldure huurwoningen zijn er 3.300 zelfstandige eengezinswoningen en 4.500 appartementen beschikbaar. Daarmee komt de verhouding naar woningtype binnen dit segment op 42% versus 58%. Voor het middeldure segment in de koopsector komt deze verhouding op 79%-21%. De wens om naar een middeldure eengezinswoning te verhuizen, is dus relatief gezien beter te realiseren in de koopsector.

Voor een belangrijk deel samenhangend met de verschillende samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype, blijkt ook de verdeling naar de grootte van de woningen sterk te verschillen tussen de huursector en de koopsector (zie tabel A.3 in bijlage A). In de bestaande voorraad huurwoningen heeft bijna 70% van de woningen een gebruiksoppervlakte van maximaal 100 vierkante meter en bestaat een kwart uit woningen met een gebruiksoppervlakte tussen de 100 en 130 vierkante meter. In de koopsector heeft bijna de helft van de woningen meer dan 130 vierkante meter aan gebruiksoppervlakte en is ruim 20% kleiner dan 100 vierkante meter. Zowel binnen de koopsector als de huursector is er wel een verband te zien tussen de grootte van de woning en de prijsklasse waartoe de woning behoort.

Wanneer wordt ingezoomd op de middeldure prijssegmenten van beide eigendomssectoren blijkt dat in de koopsector maar 3% van de woningen een gebruiksoppervlakte heeft van maximaal 100 vierkante meter, terwijl dit aandeel in de huursector uitkomt op bijna 9%. Een tegengesteld beeld is te zien voor de grotere woningen vanaf 130 vierkante meter: 18% in de koopsector tegenover een kleine 4% in de huursector. De wens om naar een grotere woning in het middensegment te verhuizen, is dus relatief gezien beter te realiseren in de koopsector.

### **3.1.3 Bijna een op de zes huishoudens aangewezen op middensegment woningmarkt**

Op basis van het huishoudeninkomen én de gehanteerde normering voor de maximale woonlasten in de huursector en in de koopsector (zie paragraaf 2.3), is voor alle zelfstandig wonende huishoudens de financieel bereikbare huurprijs en koopprijs berekend. Vervolgens is per huishoudentype bepaald, hoeveel huishoudens er een theoretische vraag kunnen uitoefenen per prijsklasse (goedkoop, middelduur laag, middelduur hoog en duur) in de huursector en in de koopsector. De resultaten van deze analyse staan in tabel 3.3.

**Tabel 3.3 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en koopklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2016**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse					financieel bereikbare koopklasse				
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	20.500	700	1.400	0	22.500	22.000	500	0	0	22.500
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	0	0	500	2.000	2.500	600	1.400	500	0	2.500
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	0	0	3.000	600	3.600	0	500	2.100	1.000	3.600
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	0	0	0	4.200	4.200	0	0	200	4.000	4.200
<b>Subtotaal</b>	<b>20.500</b>	<b>700</b>	<b>4.900</b>	<b>6.700</b>	<b>32.800</b>	<b>22.600</b>	<b>2.400</b>	<b>2.800</b>	<b>5.000</b>	<b>32.800</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	5.000	400	200	0	5.600	5.200	400	0	0	5.600
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	0	0	1.900	0	1.900	600	1.000	300	0	1.900
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	0	0	2.100	500	2.700	0	500	1.300	800	2.700
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen	0	0	0	10.600	10.600	0	0	300	10.400	10.600
<b>Subtotaal</b>	<b>5.000</b>	<b>400</b>	<b>4.300</b>	<b>11.200</b>	<b>20.800</b>	<b>5.800</b>	<b>1.900</b>	<b>1.900</b>	<b>11.200</b>	<b>20.800</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	5.000	200	200	0	5.400	4.600	800	0	0	5.400
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	0	0	800	500	1.300	100	500	700	0	1.300
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	0	0	1.700	400	2.100	0	100	800	1.200	2.100
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen	0	0	0	12.500	12.500	0	0	100	12.400	12.500
<b>Subtotaal</b>	<b>5.000</b>	<b>200</b>	<b>2.700</b>	<b>13.500</b>	<b>21.400</b>	<b>4.800</b>	<b>1.400</b>	<b>1.600</b>	<b>13.600</b>	<b>21.400</b>
<b>Totaal</b>	<b>30.500</b>	<b>1.300</b>	<b>11.900</b>	<b>31.400</b>	<b>75.000</b>	<b>33.200</b>	<b>5.700</b>	<b>6.300</b>	<b>29.800</b>	<b>75.000</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.000 en € 45.000;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000.

2: goedkope huur is tot € 636 per maand (prijsspeil 2016);  
 middelduur lage huur ligt tussen € 636 tot € 711 per maand (prijsspeil 2016)  
 middelduur hoge huur ligt tussen huur € 711 tot € 900 per maand (prijsspeil 2016)  
 dure huur is € 900 of meer per maand (prijsspeil 2016);  
 goedkope koop is WOZ-waarde tot € 180.000 (prijsspeil 2016)  
 middelduur lage koop is WOZ-waarde tussen € 180.000 en € 220.000 (prijsspeil 2016)  
 middelduur hoge koop is WOZ-waarde tussen € 220.000 en € 280.000 (prijsspeil 2016)  
 dure koop is WOZ-waarde vanaf € 280.000 (prijsspeil 2016);

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; eigen bewerking OTB.

Circa 13.200 huishoudens in de gemeente Nijmegen zouden in de huursector aangewezen zijn op een woning in het (lage of hoge) middeldure huursegment, omdat men of niet in aanmerking komt voor een goedkope woning, of een woning uit het dure segment tot een huurquote boven de normering zou leiden. Deze groep komt overeen met bijna 18% van alle zelfstandig wonende huishoudens. Daarnaast blijkt ruim 40% van alle huishoudens op basis van hun inkomen en de gehanteerde huurquotenormering aangewezen te zijn op het goedkope huursegment. Het betreft hier voornamelijk eenpersoonshuishoudens. De resterende 42% van de zelfstandig wonende huishoudens zou zich een dure huurwoning kunnen permitteren. Dit zijn niet onverwachts de meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen en met een hoog inkomen.

Verder valt in tabel 3.3 nog op dat voor 1.400 eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen toch een huurwoning met een maandhuur tussen € 711 en € 900 financieel bereikbaar is. Dit is het gevolg van de hogere huurquotenorm, die het Nibud hanteert voor alleenstaanden ten opzichte van de meerpersoonshuishoudens.

Wanneer de huishoudens in de gemeente Nijmegen zich zouden richten op de koopsector, blijkt 16% van de zelfstandig wonende huishoudens zich een woning in het (lage of hoge) middeldure koopsegment kan permitteren. Deze 12.000 huishoudens zijn daarbij min of meer gelijk verdeeld over de lage en de hoge middeldure koopklassen. Daarnaast blijkt 40% van alle huishoudens op basis van hun inkomen en de gehanteerde koopquotenormering, een woning in het dure prijssegment te kunnen kopen. Een iets groter aandeel dan in de huursector zou aangewezen zijn op het goedkope koopsegment: 44%. Niet onverwachts komt dit aandeel onder de eenpersoonshuishoudens duidelijk hoger uit.

### **Woonruimteverdeling volgens 'Strandvariant'**

In tegenstelling tot de meer traditionele woningbehoefteonderzoeken, wordt in dit onderzoek niet gekeken naar de feitelijke verdeling van de diverse typen huishoudens over de verschillende woningmarktsegmenten. Er wordt ook geen rekening gehouden met de feitelijke voorkeuren van huishoudens voor het huren of kopen van een woning. Toch kan een confrontatie van de huidige woningvoorraad en de voor de huidige huishoudens in de gemeente Nijmegen vastgestelde financieel bereikbare woningmarktsegmenten wel een indicatie geven van de druk, die er op het middeldure huursegment kan komen te liggen. Deze aanpak wordt ook wel de 'Strandvariant' genoemd: alle huishoudens worden opnieuw verdeeld over de beschikbare woningen op basis van alleen hun betaalcapaciteit.

In figuur 3.1 zijn de eerder beschreven gegevens met betrekking tot de woningvoorraad (het aanbod van woningen) en de huishoudens naar financieel bereikbare huur- en kooprijksklassen (de theoretische vraag naar woningen) in de gemeente Nijmegen nogmaals naast elkaar geplaatst en opgesplitst naar de gehanteerde woningmarktsegmenten. De theoretische woningvraag is bovendien onderverdeeld naar drie klassen (lager, midden en hoger) van het huishoudeninkomen.

In de confrontatie van de vraag en het aanbod wordt ervan uit gegaan, dat de huishoudens met een laag inkomen en de huishoudens met een hoog inkomen, gebruikmakend van respectievelijk de regelgeving en de koopkracht, er het beste in slagen om zich overeenkomstig hun financiële mogelijkheden te huisvesten. De huishoudens met een middeninkomen komen in deze aanpak dus als laatste aan bod bij het toekennen van financieel bereikbare woningen.

Aan de 33.600 huishoudens met een laag inkomen worden daarom bij voorrang de beschikbare goedkope huur- en koopwoningen 'toegekend' en indien nodig de laag middeldure huur- en koopwoningen (zie figuur 3.2). Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat huishoudens binnen hun financieel bereikbare prijsklasse blijven. De 27.300 huishoudens in de hoge inkomensgroep worden gekoppeld aan achtereenvolgens de beschikbare dure woningen in de koop- en huursector, de hoog middeldure koop- en huurwoningen en, indien nodig, de laag middeldure en goedkopere koopwoningen.

De resterende woningen, die niet aan de lage en de hoge inkomensgroepen zijn toegekend, zijn dan beschikbaar voor de 14.100 huishoudens met een middeninkomen.

**Figuur 3.1 Aantal zelfstandige woningen in de bestaande voorraad naar woningmarktsegmenten<sup>1</sup> en aantal zelfstandig wonende huishoudens naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en koopklasse en naar inkomensniveau<sup>2</sup>, in de gemeente Nijmegen per 1-1-2016**

Woningmarktsegment	Woningvoorraad	Financieel bereikbare marktsegment			
		lage inkomensgroep	middeninkomensgroep	hoge inkomensgroep	totaal
<u>Huurwoning</u>					
goedkope huur	29.000	30.400	0	0	30.400
laag middeldure huur	3.700	1.400	0	0	1.400
hoog middeldure huur	4.100	1.700	10.100	0	11.800
dure huur	800	0	4.100	27.300	31.400
subtotaal	37.600	33.600	14.100	27.300	75.000
<u>Koopwoning</u>					
goedkope koop	12.200	31.800	1.300	0	33.100
laag middeldure koop	6.400	1.700	4.000	0	5.800
hoog middeldure koop	6.600	0	5.800	600	6.400
dure koop	8.800	0	3.000	26.700	29.700
subtotaal	34.000	33.600	14.100	27.300	75.000
<b>Totaal</b>	<b>71.600</b>				<b>75.000</b>

- 1: goedkope huur is tot € 636 per maand (prijsspeil 2016);  
 middelduur lage huur ligt tussen € 636 tot € 711 per maand (prijsspeil 2016);  
 middelduur hoge huur ligt tussen huur € 711 tot € 900 per maand (prijsspeil 2016);  
 dure huur is € 900 of meer per maand (prijsspeil 2016);  
 goedkope koop is WOZ-waarde tot € 180.000 (prijsspeil 2016);  
 middelduur lage koop is WOZ-waarde tussen € 180.000 en € 220.000 (prijsspeil 2016);  
 middelduur hoge koop is WOZ-waarde tussen € 220.000 en € 280.000 (prijsspeil 2016);  
 dure koop is WOZ-waarde vanaf € 280.000 (prijsspeil 2016).
- 2: lage inkomensgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 30.000;  
 middeninkomensgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 45.000;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000.

Figuur 3.2 geeft de resultaten van de gehanteerde toekenning van de beschikbare woningen per woningmarktsegment aan de huishoudens in de drie onderscheiden inkomensgroepen grafisch weer.

De 33.600 huishoudens met een lager inkomen komen dus grotendeels in de voorraad goedkope huurwoningen terecht en daarnaast in 2.800 goedkope koopwoningen en 1.800 laag middeldure huurwoningen.

De 27.300 huishoudens met een hoger inkomen kunnen gekoppeld worden aan de voorraad dure koopwoningen (8.800) en de dure huurwoningen (800), de hoog middeldure koopwoningen (6.600) en hoog middeldure huurwoningen (4.100) en aan 6.400 laag middeldure koopwoningen en ten slotte nog 600 goedkope koopwoningen.

Voor de 14.100 huishoudens met een middeninkomen, resteert volgens deze methodiek dan nog 8.800 goedkope koopwoningen en 1.900 laag middeldure huurwoningen. Het verschil tussen het totaal aantal zelfstandig wonende huishoudens (75.000) en het aantal zelfstandige woningen (71.600) kan gezien worden als de directe uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad per 1-1-2016. Deze 3.400 extra woningen zijn in deze methodiek nodig om de resterende 3.400 huishoudens met een middeninkomen te kunnen huisvesten.

**Figuur 3.2 Confrontatie theoretische woningvraag en woningaanbod in de gemeente Nijmegen in 2016 (geen dure scheefwoning)**

Lage inkomensgroep	Midden inkomensgroep	Hoge inkomensgroep
33.600 huishoudens	14.100 huishoudens	27.300 huishoudens
-/- 29.000 goedkope huurwoningen	-/- 8.800 goedkope koopwoningen	-/- 8.800 dure koopwoningen
4.600 huishoudens	5.300 huishoudens	18.500 huishoudens
-/- 2.800 goedkope koopwoningen	-/- 1.900 laag middeldure huurwoningen	-/- 800 dure huurwoningen
1.800 huishoudens	<b>3.400 huishoudens</b>	17.700 huishoudens
-/- 1.800 laag middeldure huurwoningen		-/- 6.600 hoog middeldure koopwoningen
<b>0</b>		11.100 huishoudens
		-/- 4.100 hoog middeldure huur
		7.000 huishoudens
		-/- 6.400 laag middeldure koopwoningen
		600 huishoudens
		-/- 600 goedkope koopwoningen
		<b>0</b>

### Alternatieve 'Strandvariant'

Bij het toedelen van de beschikbare woningen uit de acht woningmarktsegmenten aan de huishoudens in de drie inkomensklassen kan er voor worden gekozen om, naast het voorkomen van het 'duur scheef wonen' van huishoudens, ook het 'goedkoop scheef wonen' van huishoudens te vermijden. Dit heeft met name consequenties voor het toedelen van woningen aan de huishoudens in de hoge inkomensgroep. Voor hen zouden dan de laag middeldure en goedkope woningen in de koopsector en de hoog middeldure huurwoningen niet beschikbaar komen. Daarmee worden de hoge inkomensgroep de sluitpost in de woonruimteverdeling. In figuur 3.3 zijn de consequenties van dit alternatief grafisch zichtbaar gemaakt. Daaruit blijkt dat er dan 3.400 huishoudens met een hoger inkomen geen woning toegewezen kunnen krijgen. De gewenste bouwproductie blijft in omvang weliswaar gelijk, maar zou dan bij voorkeur uit dure huur- en koopwoningen moeten bestaan.

**Figuur 3.3 Confrontatie theoretische woningvraag en woningaanbod in de gemeente Nijmegen in 2016 (geen dure én goedkope scheefwoning)**

Lage inkomensgroep	Midden inkomensgroep	Hoge inkomensgroep
33.600 huishoudens	14.100 huishoudens	27.300 huishoudens
-/- 29.000 goedkope huurwoningen	-/- 9.400 goedkope koopwoningen	-/- 8.800 dure koopwoningen
4.600 huishoudens	4.700 huishoudens	18.500 huishoudens
-/- 2.800 goedkope koopwoningen	-/- 1.900 laag middeldure huurwoningen	-/- 800 dure huurwoningen
1.800 huishoudens	2.800 huishoudens	17.700 huishoudens
-/- 1.800 laag middeldure huurwoningen	-/- 2.800 laag middeldure koopwoningen	-/- 6.600 hoog middeldure koopwoningen
<b>0</b>	<b>0</b>	11.100 huishoudens
		-/- 4.100 hoog middeldure huurwoningen
		7.000 huishoudens
		-/- 3.600 laag middeldure koopwoningen
		<b>3.400 huishoudens</b>

## 3.2 De uitgangssituatie in de regio Nijmegen

### 3.2.1 Minder sterke oververtegenwoordiging jongeren en lagere inkomens

Wanneer de analyses worden uitgevoerd op de gegevens voor de gemeenten in de regio Nijmegen (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Lingewaard, Overbetuwe en Wijchen), geeft dat een bevolkingssamenstelling zoals weergegeven in tabel A.4 in bijlage A.

Van de in totaal 99.500 huishoudens bestaat 28% uit eenpersoonshuishoudens, 34% uit meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en 38% uit gezinnen met kinderen. De oververtegenwoordiging van de eenpersoonshuishoudens is veel minder groot dan in de gemeente Nijmegen (44%). Hetzelfde geldt voor de jongere huishoudens tot 30 jaar; maar 6% van de regionale bevolking behoort tot deze leeftijdsklasse, wat ruim onder het landelijk gemiddelde ligt (zie tabel A.5 in bijlage A).

Door het hoger aandeel van de meerpersoonshuishoudens binnen de regionale bevolking is niet onverwacht ook het percentage huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot 30.000 in de regio lager dan in Nijmegen (respectievelijk 32% en 45%). Het tegengestelde geldt voor het aandeel huishoudens met een hoger inkomen: 48% in de regio en 36% Nijmegen (zie tabel A.5 in bijlage A). Circa 19.900 huishoudens in de regio hebben een middeninkomen tussen de € 30.000 en € 45.000. Deze middeninkomens zijn met 27% relatief het sterkst vertegenwoordigd binnen de groep meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Hierin wijkt het beeld voor de regio eveneens duidelijk af van dat in de gemeente Nijmegen.

### 3.2.2 Relatief meer koopwoningen en eengezinswoningen in regionale woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad naar eigendomsverhouding binnen de regio Nijmegen is min of meer tegengesteld aan die van de gemeente Nijmegen (zie tabel A.6 in bijlage A). De regionale woningvoorraad van 100.400 woningen bestaat voor 33% uit huurwoningen en voor 67% uit koop-

woningen. Binnen de koopsector staan 16.500 goedkope koopwoningen en circa 22.000 dure koopwoningen. De overige 43% van de koopwoningen behoren tot het middensegment. In de huursector komt het aandeel woningen in het middensegment uit op 32%; of wel 10.400 huurwoningen. De oververtegenwoordiging van het segment goedkope huurwoningen is daarmee in de regio veel minder groot dan in Nijmegen (respectievelijk 59% en 77%). Over het geheel genomen staan er in de regio relatief minder goedkopere woningen en juist relatief meer duurdere woningen dan in Nijmegen. Dit geldt zowel voor de huursector als met name de koopsector.

Op het niveau van de regio blijkt de verdeling naar woningtype veel schever te liggen dan binnen de gemeente Nijmegen (zie tabel A.7 in bijlage A). Ongeveer 85% van de regionale woningvoorraad bestaat namelijk uit eengezinswoningen (tegenover bijna 59% in Nijmegen). In de koopsector blijken appartementen maar weinig voor te komen (7% van alle koopwoningen). In de huursector is de verhouding tussen eengezinswoningen en appartementen wel minder scheefgetrokken, maar ook hier is sprake van een ruime minderheid aan appartementen (32% van alle huurwoningen).

De verdeling van de woningvoorraad naar woninggrootte (aantal vierkante meter gebruiksoppervlakte) laat wel een zeer vergelijkbaar beeld zien met de gemeente Nijmegen (zie tabel A.8 in bijlage A). Ook nu bestaat de koopsector voor ruim de helft uit woningen met meer dan 130 vierkante meter aan gebruiksoppervlakte en is maar 14% kleiner dan 100 vierkante meter. In de bestaande voorraad huurwoningen heeft 60% van de woningen een gebruiksoppervlakte van maximaal 100 vierkante meter en heeft drie op de tien woningen een gebruiksoppervlakte tussen de 100 en 130 vierkante meter.

Zoals ook is geconstateerd voor de gemeente Nijmegen, blijkt binnen het middensegment van de regionale woningvoorraad de woonkwaliteit van de woningen in de koopsector beduidend hoger te zijn dan in de huursector. In de koopsector heeft men meer kans op een eengezinswoning en op een grotere woning dan in de huursector, wanneer men is aangewezen op het middelste prijssegment van de woningmarkt.

### **3.2.3 Een op de vijf huishoudens aangewezen op middensegment woningmarkt**

Op basis van het huishoudeninkomen én de gehanteerde normering voor de maximale woonlasten in de huursector en in de koopsector, is voor alle huishoudens in de regio de financieel bereikbare huurprijs en koopprijs berekend. Vervolgens is per huishoudentype (naar huishoudensamenstelling en inkomensniveau) weer bepaald hoeveel huishoudens er een theoretische vraag kunnen uitoefenen per prijsklasse in de huursector en in de koopsector. De resultaten van deze deelanalyse staan in tabel A.9 in bijlage A.

Circa 19% van alle huishoudens (ofwel 18.800 huishoudens) in de regio Nijmegen blijkt volgens de uitgevoerde berekeningen op een woning in het (lage of hoge) middeldure huursegment aangewezen te zijn, omdat men niet in aanmerking komt voor een goedkope woning en een woning uit het dure segment tot een huurquote boven de normering zou leiden. Dit percentage komt net iets hoger uit dan in de gemeente Nijmegen (18%).

Het aantal huishoudens dat op basis van hun inkomen en de gehanteerde huurquotenormering aangewezen is op het goedkope huursegment, is zowel absoluut (27.900) als relatief (28%) kleiner in de regio dan in Nijmegen (30.500 en 41%). Ten opzichte van de situatie in Nijmegen, is er een verschuiving te zien van goedkoop naar middelduur en duur in de theoretische vraag naar huurwoningen.

Wanneer de huishoudens in de regio Nijmegen zich zouden richten op de koopsector, blijkt 17% zich een woning in het (lage of hoge) middeldure koopsegment te kunnen permitteren. Dit is wederom een minimaal hoger percentage dan in Nijmegen. Van alle huishoudens zou 53%, op basis van hun inkomen en de gehanteerde koopquotenormering, een woning in het dure prijssegment kunnen kopen.

Ook binnen de koopsector is er dus een verschuiving te zien van goedkoop naar duur in de theoretische vraag naar koopwoningen ten opzichte van de Nijmeegse uitgangssituatie.

Een confrontatie van de huidige woningvoorraad en de voor de huidige huishoudens vastgestelde financieel bereikbare woningmarktsegmenten in de regio Nijmegen en omgeving geeft weer een globale indicatie van de druk, die er op het middeldure huursegment kan komen te liggen. In figuur 3.4 zijn de eerder beschreven gegevens met betrekking tot de woningvoorraad (het aanbod van woningen) en de huishoudens naar financieel bereikbare huur- en kooprijksklassen (de theoretische vraag naar woningen) nogmaals naast elkaar geplaatst en opgesplitst naar de gehanteerde woningmarktsegmenten. In de confrontatie van de vraag en het aanbod (volgens de strandvariant; zie ook paragraaf 3.1.3) wordt wederom voorrang gegeven aan de huishoudens met een laag inkomen en met een hoog inkomen en vormen de huishoudens in de middeninkomensgroep het sluitstuk in de woonruimteverdeling.

**Figuur 3.4 Aantal zelfstandige woningen in de bestaande voorraad naar woningmarktsegmenten<sup>1</sup> en Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau<sup>2</sup> en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en koopklasse<sup>3</sup>, in de regio Nijmegen, per 1-1-2016**

Woningmarktsegment	Woningvoorraad	Financieel bereikbare marktsegment			
		lage inkomensgroep	middeninkomensgroep	hoge inkomensgroep	totaal
<u>Huurwoning</u>					
goedkope huur	19.200	27.900	0	0	27.900
laag middeldure huur	5.400	2.000	0	0	2.000
hoog middeldure huur	5.000	2.300	14.500	0	16.800
dure huur	3.100	0	5.400	47.400	52.800
subtotaal	32.800	32.200	19.900	47.400	99.500
<u>Koopwoning</u>					
goedkope koop	16.500	28.700	1.600	0	30.300
laag middeldure koop	14.300	3.500	5.100	0	8.600
hoog middeldure koop	14.800	0	7.800	800	8.600
dure koop	22.000	0	5.400	46.600	52.000
subtotaal	67.600	32.200	19.900	47.400	99.500
<b>Totaal</b>	<b>100.400</b>				<b>99.500</b>

- 1: goedkope huur is tot € 636 per maand (prijsspeil 2016);  
middelduur lage huur ligt tussen € 636 tot € 711 per maand (prijsspeil 2016);  
middelduur hoge huur ligt tussen huur € 711 tot € 900 per maand (prijsspeil 2016);  
dure huur is € 900 of meer per maand (prijsspeil 2016);  
goedkope koop is WOZ-waarde tot € 180.000 (prijsspeil 2016);  
middelduur lage koop is WOZ-waarde tussen € 180.000 en € 220.000 (prijsspeil 2016);  
middelduur hoge koop is WOZ-waarde tussen € 220.000 en € 280.000 (prijsspeil 2016);  
dure koop is WOZ-waarde vanaf € 280.000 (prijsspeil 2016).
- 2: lage inkomensgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 30.000;  
middeninkomensgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 45.000;  
hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000.



**Figuur 3.5 Confrontatie theoretische woningvraag en woningaanbod in de regio Nijmegen in 2016**

<b>Lage inkomensgroep</b>	<b>Midden inkomensgroep</b>	<b>Hoge inkomensgroep</b>
<i>32.200 huishoudens</i>	<i>19.900 huishoudens</i>	<i>47.400 huishoudens</i>
<i>-/- 19.200 goedkope huurwoningen</i>	<i>-/- 7.000 goedkope koopwoningen</i>	<i>-/- 22.000 dure koopwoningen</i>
13.000 huishoudens	12.900 huishoudens	25.400 huishoudens
<i>-/- 9.500 goedkope koopwoningen</i>	<i>-/- 8.300 laag middeldure koopwoningen</i>	<i>-/- 3.100 dure huurwoningen</i>
3.500 huishoudens	4.600 huishoudens	22.300 huishoudens
<i>-/- 3.500 laag middeldure huurwoningen</i>	<i>-/- 4.600 laag middeldure huurwoningen</i>	<i>-/- 14.800 hoog middeldure koopwoningen</i>
<b>0</b>	<b>900 laag middeldure woningen</b>	7.500 huishoudens
		<i>-/- 5.000 hoog middeldure huur</i>
		2.500 huishoudens
		<i>-/- 2.500 laag middeldure koopwoningen</i>
		<b>0</b>

Volgens de beschikbare gegevens per 1-1-2016 doet zich in de regio de situatie voor dat er meer zelfstandige woningen (100.400) beschikbaar zijn in de bestaande woningvoorraad, dan dat er zelfstandig wonende huishoudens (99.500) geregistreerd staan. Er zou dan ook sprake zijn van een overschot van 800 à 900 woningen. Dit is 0,8% van de totale woningvoorraad en kan beschouwd worden als frictieleegstand. De woningvraag en het woningaanbod in de regio lijkt dus absoluut gezien in evenwicht.

Wanneer dezelfde methodiek wordt toegepast als voor de gemeente Nijmegen (zie paragraaf 3.1.3), geeft dat een woonruimte verdeling zoals weergegeven in figuur 3.5. De 33.200 huishoudens met een lager inkomen komen deels in de voorraad goedkope huurwoningen terecht en daarnaast in goedkope koopwoningen en laag middeldure huurwoningen. De 27.300 huishoudens met een hoger inkomen kunnen voor meer dan de helft aan de totale voorraad dure koop- en dure huurwoningen worden gekoppeld, voor een deel aan de voorraad hoog middeldure koop- en huurwoningen en ten slotte nog aan 2.500 laag middeldure koopwoningen.

Voor de 19.900 huishoudens met een middeninkomen blijken uiteindelijk nog voldoende woningen beschikbaar te zijn in de woningmarktsegmenten goedkope koopwoningen, laag middeldure koopwoningen en laag middeldure huurwoningen. Volgens deze methodiek zouden er zo'n 900 woningen in het laag middeldure huursegment overblijven voor bewoning door nieuwe huishoudens, die zijn aangewezen op het middensegment huur.

## 4 Woningvraag in 2026 volgens het basisscenario

### 4.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de vraag naar (huur)woningen in het middensegment binnen de gemeente Nijmegen, is een basisscenario toegepast op de huidige bevolking (naar typen huishoudens) en de woningvoorraad (naar marktsegmenten). In dit basisscenario zijn voor de periode 2016-2026 de meest aannemelijke ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de huishoudensinkomens, de huurprijzen en de kooprijzen gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van een redelijk gunstige economische situatie (zie figuur 2.2 in paragraaf 2.5 voor de uitgangspunten). Daarnaast is met behulp van de beschikbare Primos bevolkingsprognose het aantal te verwachten huishoudens per onderscheiden type huishouden in Nijmegen en in de regio Nijmegen aan de berekeningen toegevoegd. Daarbij wordt verondersteld dat de relatieve inkomensverdeling binnen elk type huishouden gedurende de tien jaar ongewijzigd blijft.

De inkomensgrenzen en de grenzen voor de huurprijsklasse en koopprijsklasse zijn in het scenario aangepast met de verwachte ontwikkeling van de inflatie in de periode 2016-2026. De normeringen voor de maximale woonlasten in de huur- en koopsector zijn constant gehouden gedurende deze periode. Hierdoor is een licht opwaartse verschuiving van de huishoudens naar inkomensniveau en van de huur- en met name de koopwoningen naar prijsklasse te verwachten. Corporatiewoningen in het gereguleerde deel van de woningvoorraad in 2016 kunnen daarbij overigens gedurende die tien jaar als gevolg van de huurprijsstijgingen niet boven de huurliberalisatiegrens uitstijgen. De huurprijs wordt in dergelijke gevallen bevroren.

Omdat de inkomensontwikkeling en de huur- en kooprijzontwikkeling gedurende de periode 2016-2026 niet geheel parallel lopen, leidt het basisscenario toch tot een verschuiving in de maximaal financieel bereikbare woningen per huishoudentype. Daardoor wijzigt in gering mate ook de theoretische toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen in het middensegment en daarmee de verhouding tussen beschikbare en gewenste aantallen huurwoningen in het middensegment. In paragraaf 4.2 worden de resultaten van het basisscenario voor de gemeente Nijmegen gepresenteerd. De uitkomsten van het basisscenario voor de regio Nijmegen staan centraal in paragraaf 4.3.

### 4.2 Woningvraag in Nijmegen neemt met bijna 9000 woningen toe

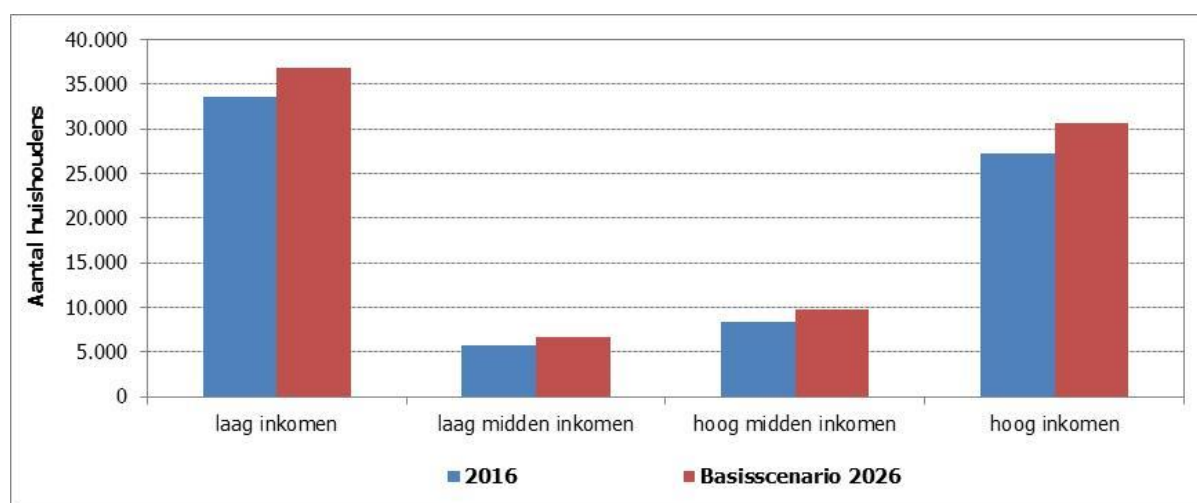
Als gevolg van de gehanteerde uitgangspunten in het basisscenario veranderen de omvang en samenstelling van de bevolking naar inkomensniveau, de samenstelling van de woningmarkt naar prijsklassen in de huur- en de koopsector en daarmee ook de maximaal financieel bereikbare woningvoorraad in beide sectoren. De doorberekeningen zullen leiden tot meer huishoudens en daarbij tot een verschuiving in het aantal huishoudens naar leeftijdsklasse en huishoudensamenstelling en in een verschuiving van huishoudens met een laag inkomen naar huishoudens met een hoger inkomen. Als gevolg daarvan treedt er ook een zekere verschuiving op in de maximaal financieel bereikbare huur- en koopprijs voor de huishoudens.

Tegelijkertijd leiden de doorberekeningen niet tot een groei van de woningvoorraad, omdat er (in eerste instantie) geen rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde nieuwbouwproductie in de periode 2016-medio 2018 en de geprogrammeerde en geplande uitbreiding van de voorraad in de komende tien jaar. Wel zal de samenstelling van de voorraad huurwoningen en koopwoningen in dit basisscenario een verschuiving laten zien van goedkopere woningen naar meer duurdere woningen.

Het totaal aantal zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente Nijmegen neemt volgens het basisscenario met ongeveer 8.800 huishoudens toe in de periode tot 2026, zo blijkt uit een vergelijking van tabel 3.1 en tabel B.1 in bijlage B). Daarbij is de toename in zowel absolute aantallen als relatief verreweg het sterkst onder de eenpersoonshuishoudens, gevolgd door de huishoudens zonder kinderen en de huishoudens met kinderen. Naar leeftijdsopbouw van de bevolking zijn ook in Nijmegen de komende jaren de effecten van de ontgroening en vergrijzing te verwachten. Het aantal huishoudens tot 24 jaar zal naar verwachting ongeveer gelijk blijven en de omvang van de groep huishoudens boven de 55 jaar zal het sterkst groeien. Opvallend is verder nog dat de groep zelfstandig wonende oudere jongeren (24-30 jaar) in omvang duidelijk zal toenemen (bijna 1.500 huishoudens extra). Vanuit deze groep is de komende jaren een potentiële vraag naar woningen in het middensegment te verwachten.

Bovenstaande ontwikkelingen zorgen ook voor een verschuiving in het aantal zelfstandig wonende huishoudens binnen de onderscheiden inkomensklassen. Uit figuur 4.1 (onderliggende cijfers zijn desgewenst te vinden in tabel B.1 in bijlage B) blijkt dat in alle vier de onderscheiden inkomensklassen het aantal huishoudens toeneemt. De lage en hoge middeninkomensgroepen groeien daarbij relatief gezien het sterkst (+18% en 15%); in absolute aantallen nemen beide groepen toe met 1.000 à 1.300 huishoudens. Absoluut gezien neemt het aantal huishoudens in de laagste en hoogste inkomensgroep (respectievelijk 3.200 en 3.300 huishoudens) sterker toe.

**Figuur 4.1 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen, naar inkomensniveau, per 1-1-2016 en per 1-1-2026 volgens het basisscenario**



- 1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000 (2016) en tot € 36.930 (2026); laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 36.930 en € 44.135 (2026); hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 44.135 en € 55.390 (2026); hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000 (2016) en vanaf € 55.390 (2026).

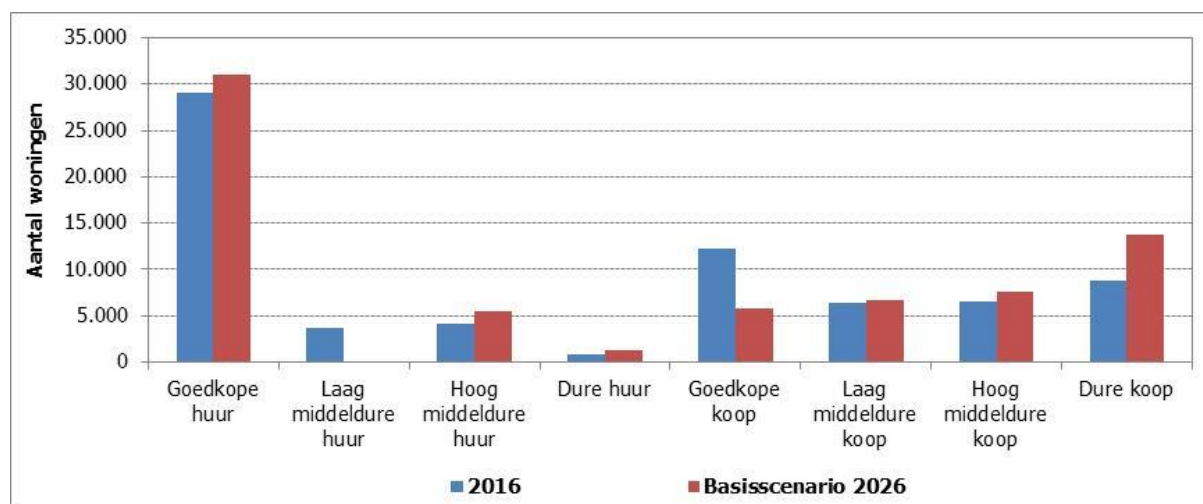
Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant).

De verschuivingen in de woningvoorraad gedurende de periode 2016-2026 volgens het basisscenario zijn duidelijk zichtbaar in figuur 4.2 (onderliggende cijfers zijn desgewenst te vinden in tabel 3.2 en tabel B.3 in bijlage B). Binnen de huursector zou het laag middeldure huursegment volledig komen te vervallen, doordat de hoogste aftoppingsgrens gelijk wordt aan de liberalisatiegrens. De goedkope voorraad zou daarmee groter worden, waarbij de definitie van 'goedkoop' wel is opgerekt. Het aantal

woningen in het hoog middeldure prijssegment stijgt volgens dit scenario van 4.100 naar 5.500 woningen; het aantal dure huurwoningen loopt op van 800 naar 1.200 woningen.

Binnen de koopsector zijn de effecten van de kooprijsontwikkeling in de komende tien jaar nog duidelijker te zien in figuur 4.2. De goedkope koopklasse daalt sterk, terwijl het aantal dure koopwoningen zou oplopen van circa 8.800 naar 13.800 woningen. De voorraad koopwoningen in het middensegment zou door de prijsontwikkelingen groeien met bijna 1.500 woningen.

**Figuur 4.2 Aantal zelfstandige woningen in Nijmegen, naar eigendomsverhouding en prijsklasse, per 1-1-2016 en per 1-1-2026 volgens het basisscenario**



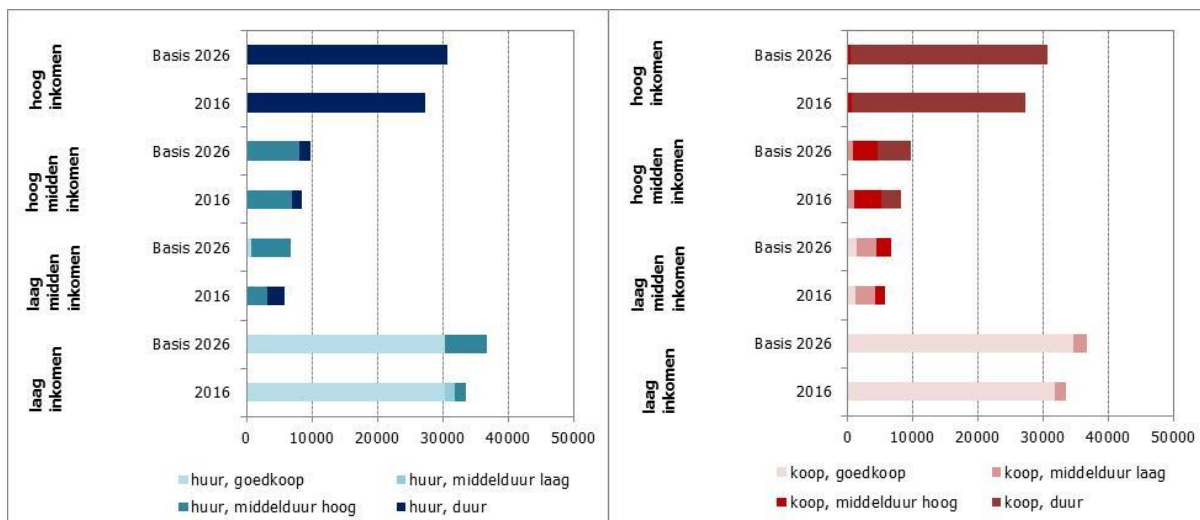
- goedkope huur: < € 636 (2016) en < € 782 (2026);  
 laag middeldure huur: € 636 tot € 711 (2016) en niet meer beschikbaar in 2026;  
 hoog middeldure huur: € 711 tot € 900 (2016) en € 782 tot € 1.108 (2026);  
 dure huur: € 900 of meer (2016) en € 1.108 of meer (2026);  
 goedkope koop: WOZ < € 180.000 (2016) en WOZ < € 222.000 (2026);  
 laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000 (2016) en WOZ € 222.000 tot € 271.000 (2026);  
 hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000 (2016) en WOZ € 271.000 tot € 345.000 (2026);  
 dure koop: WOZ € 280.000 of meer (2016) en WOZ € 345.000 of meer (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017; eigen bewerking OTB.

De gevolgen van de hiervoor geschetste ontwikkelingen voor de maximaal financieel bereikbare huur- en koopklasse zijn in figuur 4.3 weergegeven. De onderliggende cijfers zijn desgewenst te vinden in tabel 3.3 en tabel B.4 in bijlage B. Uit figuur 4.3 blijkt met betrekking tot de huursector het volgende. Ondanks de toename van huishoudens met een laag inkomen, neemt het aantal huishoudens waarvoor maximaal een goedkope huurwoning bereikbaar is af. Vergeleken met de situatie in 2016, kunnen volgens het basisscenario een groter aantal huishoudens met een laag inkomen in 2026 een beroep gaan doen op een middeldure huurwoning. De midden inkomensgroepen zijn in de huursector vooral aangewezen op een hoog middeldure huurwoning en daarnaast in beperkte mate op een dure huurwoning in 2026. In theorie kan de groep huishoudens waarvoor een middeldure huurwoning financieel passend is, in 10 jaar tijd groeien van 13.200 naar 20.500 huishoudens.

In de koopsector leidt meer huishoudens met een laag inkomen vooral tot een groei van huishoudens, waarvoor maximaal een goedkope koopwoning bereikbaar is. Bij de laagste inkomensgroep is er ook sprake van een beperkte toename van het aantal huishoudens, dat zich een laag middeldure koopwoning kan permitteren. De groei van de midden inkomensgroepen tussen 2016 en 2026 leidt nauwelijks tot een toename van een potentiële vraag naar middeldure koopwoningen vanuit deze groep. Wel is er onder de midden inkomensgroepen in 2026 sprake van een groter aantal huishoudens voor wie een koopwoning in het dure segment financieel haalbaar is volgens de gehanteerde woonlastennormering.

**Figuur 4.3 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen naar inkomensniveau<sup>1</sup> en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en koopklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2016 en per 1-1-2026 volgens het basisscenario**



- laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000 (2016) en tot € 36.930 (2026);  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 36.930 en € 44.135 (2026);  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 44.135 en € 55.390 (2026);  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000 (2016) en vanaf € 55.390 (2026).
- goedkope huur: < € 636 (2016) en < € 782 (2026);  
 laag middeldure huur: € 636 tot € 711 (2016) en niet meer beschikbaar in 2026;  
 hoog middeldure huur: € 711 tot € 900 (2016) en € 782 tot € 1.108 (2026);  
 dure huur: € 900 of meer (2016) en € 1.108 of meer (2026);  
 goedkope koop: WOZ < € 180.000 (2016) en WOZ < € 222.000 (2026);  
 laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000 (2016) en WOZ € 222.000 tot € 271.000 (2026);  
 hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000 (2016) en WOZ € 271.000 tot € 345.000 (2026);  
 dure koop: WOZ € 280.000 of meer (2016) en WOZ € 345.000 of meer (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

De conclusie is dat het aantal huishoudens in Nijmegen, financieel gezien aangewezen op een huurwoning in het lage en hoge middensegment, volgens het basisscenario circa 7.300 hoger uit komt in 2026 (20.500) dan in 2016 (13.200). Met betrekking tot de koopsector zou de druk op het middensegment volgens het basisscenario in 2026 (12.300 woningen) ongeveer gelijk blijven aan de situatie in 2016 (12.200 woningen).

In figuur 4.4 is voor 2026 de theoretische woningvraag naar financiële bereikbaarheid in Nijmegen geconfronteerd met het aanbod van woningen naar marktsegment. Doordat het totaal aantal zelfstandig wonende huishoudens naar verwachting groeit van 75.000 naar 83.800 huishoudens en de woningvoorraad in de doorberekeningen niet groeit (omdat er geen rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde nieuwbouwproductie in de periode 2016-medio 2018 en de geprogrammeerde en geplande uitbreiding van de voorraad in de komende tien jaar) neemt de uitbreidingsbehoefte volgens het basisscenario toe tot 12.200 woningen in een periode van 10 jaar. Tegenover een theoretische vraag van maximaal 20.500 middeldure huurwoningen staat een aanbod van 5.500 hoog middeldure huurwoningen en 14.300 middeldure koopwoningen.

Wanneer wederom dezelfde methodiek voor de woonruimteverdeling over de huishoudens wordt toegepast zoals voor de uitgangssituatie van 2016 in hoofdstuk 3, ontstaat het beeld zoals grafisch weer-

gegeven in figuur 4.5. Uiteindelijk zouden er dan voor 12.200 huishoudens in de middeninkomensgroep geen woning beschikbaar zijn.

De gewenste bouwproductie zou dan, rekening houdend met de verdeling naar financiële bereikbaarheid binnen de groep middeninkomens, gerealiseerd worden in het dure prijssegment en het hoog middeldure segment. Gezien de verminderde toegankelijkheid van de koopsector voor deze inkomensgroep zou de benodigde bouwproductie dan bij voorkeur bestaan uit dure huurwoningen en hoog middeldure huurwoningen. In deze constatering is evenwel nog geen rekening gehouden de invloed de huidige woonruimteverdeling, de huidige woningvraag en feitelijke voorkeuren van huishoudens voor het huren of kopen van een woning op de bouwprogrammering. Ook andere factoren zoals de financierbaarheid van locaties en eventueel gewenste menging binnen woningbouwplannen, spelen natuurlijk een rol bij het bepalen van de in de komende jaren gewenste bouwproductie.

**Figuur 4.4 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegmenten<sup>1</sup> en aantal zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau<sup>2</sup> en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en koopklasse, in de gemeente Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario**

Woningmarktsegment	Woningvoorraad	Financieel bereikbare marktsegment			
		lage inkomensgroep	middeninkomensgroep	hoge inkomensgroep	totaal
<u>Huurwoning</u>					
goedkope huur	31.000	30.400	600	0	31.000
laag middeldure huur	0	0	0	0	0
hoog middeldure huur	5.500	6.300	14.200	0	20.500
dure huur	1.200	0	1.700	30.600	32.300
subtotaal	37.600	36.700	16.500	30.600	83.800
<u>Koopwoning</u>					
goedkope koop	5.800	34.700	1.400	0	36.100
laag middeldure koop	6.700	2.100	3.800	0	5.800
hoog middeldure koop	7.600	0	6.100	400	6.500
dure koop	13.800	0	5.100	30.200	35.400
subtotaal	34.000	36.700	16.500	30.600	83.800
<b>Totaal</b>	<b>71.600</b>				<b>83.800</b>

1 goedkope huur: < € 782 (2026);  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar in 2026;  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108 (2026);  
 dure huur: € 1.108 of meer (2026);  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000 (2026);  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000 (2026);  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000 (2026);  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer (2026).

2 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930 (2026);  
 middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 55.390 (2026);  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390 (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

**Figuur 4.5 Confrontatie theoretische woningvraag en woningaanbod in de gemeente Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario (geen dure scheefwoning)**

Lage inkomensgroep	Midden inkomensgroep	Hoge inkomensgroep
36.700 huishoudens	16.500 huishoudens	30.600 huishoudens
-/- 31.000 goedkope huurwoningen	-/- 2.100 goedkope koopwoningen	-/- 13.800 dure koopwoningen
5.700 huishoudens	14.400 huishoudens	16.800 huishoudens
-/- 3.700 goedkope koopwoningen	-/- 2.200 laag middeldure koopwoningen	-/- 1.200 dure huurwoningen
2.000 huishoudens	<b>12.200 huishoudens<sup>1</sup></b>	15.600 huishoudens
-/- 2.000 laag middeldure koopwoningen		-/- 7.600 hoog middeldure koopwoningen
<b>0</b>		8.000 huishoudens
		-/- 5.500 hoog middeldure huurwoningen
		2.500 huishoudens
		-/- 2.500 laag middeldure koopwoningen
		<b>0</b>

1: dit komt overeen met het woningtekort van 3.400 woningen per 1-1-2016 plus de groei van het aantal huishoudens met 8.800 in de periode 2016-2026

#### Alternatieve 'Strandvariant'

Bij het toedelen van de beschikbare woningen uit de acht woningmarktsegmenten aan de huishoudens in de drie inkomensklassen kan er voor worden gekozen om, naast het voorkomen van het 'duur scheef wonen' van huishoudens, ook het 'goedkoop scheef wonen' van huishoudens te vermijden. Dit heeft met name consequenties voor het toedelen van woningen aan de huishoudens in de hoge inkomensgroep. Voor hen zouden dan de laag middeldure en goedkope woningen in de koopsector en de hoog middeldure huurwoningen niet beschikbaar komen. Daarmee worden de hoge inkomensgroep de sluitpost in de woonruimteverdeling. In figuur 4.6 zijn de consequenties van dit alternatief grafisch zichtbaar gemaakt. Daaruit blijkt dat er dan 12.200 huishoudens met een hoger inkomen geen woning toegewezen kunnen krijgen. De gewenste bouwproductie blijft in omvang weliswaar gelijk, maar zou dan bij voorkeur uit dure huur- en koopwoningen moeten bestaan.

**Figuur 4.6 Confrontatie theoretische woningvraag en woningaanbod in de gemeente Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario (geen dure én goedkope scheefwoning)**

Lage inkomensgroep	Midden inkomensgroep	Hoge inkomensgroep
36.700 huishoudens	16.500 huishoudens	30.600 huishoudens
-/- 31.000 goedkope huurwoningen	-/- 2.100 goedkope koopwoningen	-/- 13.800 dure koopwoningen
5.700 huishoudens	14.400 huishoudens	16.800 huishoudens
-/- 3.700 goedkope koopwoningen	-/- 4.700 laag middeldure koopwoningen	-/- 1.200 dure huurwoningen
2.000 huishoudens	9.700 huishoudens	15.600 huishoudens
-/- 2.000 laag middeldure koopwoningen	-/- 6.100 hoog middeldure koopwoningen	-/- 1.500 hoog middeldure koopwoningen
<b>0</b>	3.600 huishoudens	14.100 huishoudens
	-/- 3.600 hoog middeldure huurwoningen	-/- 1.900 hoog middeldure huurwoningen
	<b>0</b>	<b>12.200 huishoudens</b>

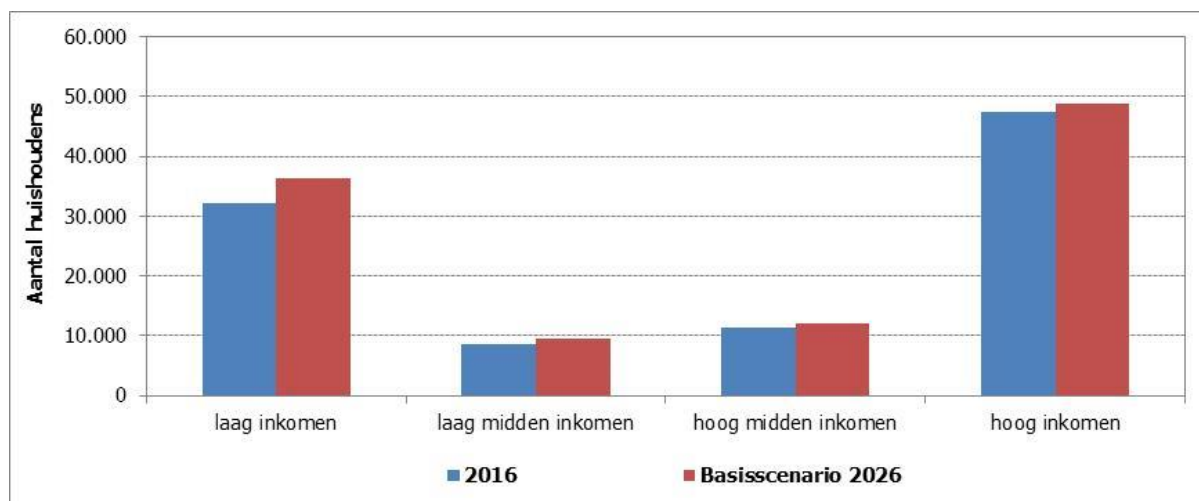


### 4.3 Woningvraag in de regio Nijmegen groeit met 7000 woningen

Het totaal aantal huishoudens in de regio Nijmegen neemt volgens het basisscenario met naar schatting 7.100 huishoudens toe in de periode tot 2026. Daarbij is de toename in zowel absolute aantallen als relatief (+23%) verreweg het sterkst onder de eenpersoonshuishoudens, gevolgd door de huishoudens zonder kinderen (+7%). Het aantal huishoudens met kinderen zou volgens het basisscenario juist afnemen (-4%) in de regio Nijmegen. De veranderingen naar leeftijdsopbouw in de bevolking van de regio Nijmegen wijken duidelijk af van die in de gemeente Nijmegen. Het meest opvallende is dat op regionaal niveau het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 23-30 jaar naar verwachting veel minder sterk zal stijgen dan in Nijmegen, terwijl het aantal huishoudens in de leeftijd tussen de 30 en 55 jaar flink zal afnemen (-13%, of wel circa 5.700 huishoudens minder).

De veranderingen in de bevolkingssamenstelling zorgen ook voor een verschuiving in het aantal huishoudens binnen de onderscheiden inkomensklassen. Uit figuur 4.7 (onderliggende cijfers zijn desgewenst te vinden in tabel A.4 en tabel B.6 in de bijlagen) is af te lezen dat het aantal huishoudens in alle inkomensklassen meer of minder sterk zal groeien. De lage inkomensgroep en laag middeninkomensgroep groeien daarbij relatief gezien het sterkst. De toename in absolute aantallen is met 6.400 huishoudens het grootst in de laagste inkomensklasse.

**Figuur 4.7 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in de regio Nijmegen, naar inkomensniveau, per 1-1-2016 en per 1-1-2026 volgens het basisscenario**



- 1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000 (2016) en tot € 36.930 (2026);  
laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 36.930 en € 44.135 (2026);  
hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 44.135 en € 55.390 (2026);  
hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000 (2016) en vanaf € 55.390 (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant).

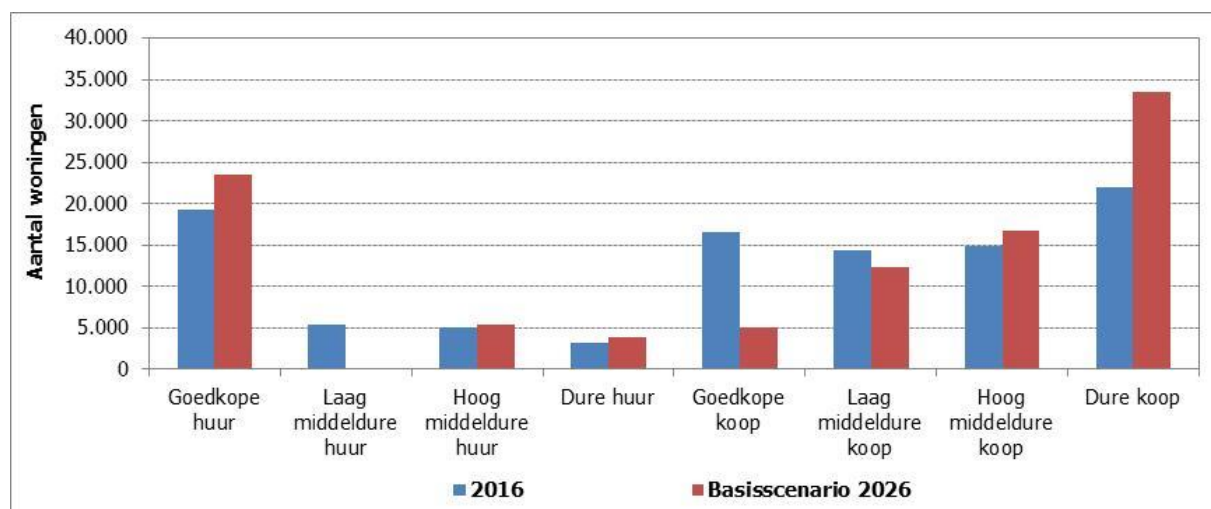
De verschuivingen in de woningvoorraad gedurende de periode 2016-2026 volgens het basisscenario zijn duidelijk zichtbaar in figuur 4.8 (onderliggende cijfers zijn desgewenst te vinden in tabel A.7 en tabel B.7 in de bijlagen). Het beeld is redelijk vergelijkbaar met dat voor de gemeente Nijmegen. Binnen de huursector zou het laag middeldure huursegment volledig komen te vervallen, doordat de hoogste aftoppingsgrens gelijk wordt aan de liberalisatiegrens. Het aantal goedkope huurwoningen zou daarmee toenemen met 4.300 woningen, waarbij de definitie van goedkope huur wel is opgerekt. Het totaal aantal middeldure huurwoningen zou naar verwachting met 5.000 woningen afnemen.

In de koopsector is er binnen de regio sprake van een nog sterkere afname van het aantal goedkope koopwoningen en toename van het aantal dure koopwoningen dan in de gemeente Nijmegen. Binnen



de klasse middeldure koopwoningen is er sprake van een verschuiving van laag middelduur naar hoog middelduur. Per saldo blijft het aandeel middeldure koopwoningen ongeveer gelijk.

**Figuur 4.8 Aantal zelfstandige woningen in de regio Nijmegen, naar eigendomsverhouding en prijsklasse, per 1-1-2016 en per 1-1-2026 volgens het basisscenario**



- 1 goedkope huur: < € 636 (2016) en < € 782 (2026);  
 laag middeldure huur: € 636 tot € 711 (2016) en niet meer beschikbaar in 2026;  
 hoog middeldure huur: € 711 tot € 900 (2016) en € 782 tot € 1.108 (2026);  
 dure huur: € 900 of meer (2016) en € 1.108 of meer (2026);  
 goedkope koop: WOZ < € 180.000 (2016) en WOZ < € 222.000 (2026);  
 laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000 (2016) en WOZ € 222.000 tot € 271.000 (2026);  
 hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000 (2016) en WOZ € 271.000 tot € 345.000 (2026);  
 dure koop: WOZ € 280.000 of meer (2016) en WOZ € 345.000 of meer (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017; eigen bewerking OTB.

De ontwikkelingen met betrekking tot de maximaal financieel bereikbare huurwoningen of koopwoningen voor de huishoudens in de regio per 2026 zijn redelijk vergelijkbaar met de eerder geschetste ontwikkelingen voor de gemeenten Nijmegen (zie tabel A.10 en tabel B.8 in de bijlagen). Ook in de regio blijkt dat de toename van het aantal huishoudens met een laag inkomen, samen gaat met een afname van het aantal huishoudens waarvoor maximaal een goedkope huurwoning bereikbaar is. Vergeleken met de situatie in 2016, is volgens het basisscenario in 2026 voor een veel groter aantal huishoudens met een laag inkomen een middeldure huurwoning bereikbaar. De middeninkomensgroepen zijn in de huursector vooral aangewezen op een hoog middeldure huurwoning en in beperkte mate op een dure huurwoning in 2026.

In de koopsector leidt de toename van huishoudens met een laag inkomen tot een groei van huishoudens waarvoor maximaal een goedkope koopwoning bereikbaar is. De groei van de middeninkomensgroepen tussen 2016 en 2026 leidt nauwelijks tot een toename van het aantal huishoudens voor wie maximaal een middeldure koopwoning bereikbaar is. Wel is er onder de middeninkomensgroepen in 2026 sprake van een groter aantal huishoudens voor wie een koopwoning in het dure segment financieel haalbaar is.

**Figuur 4.9 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegmenten<sup>1</sup> en aantal zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau<sup>2</sup> en naar maximaal financieel bereikbare huur- en koopklasse<sup>3</sup>, in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario**

Woningmarktsegment	Woningvoorraad	Financieel bereikbare marktsegment			
		lage inkomensgroep	middeninkomensgroep	hoge inkomensgroep	totaal
<u>Huurwoning</u>					
goedkope huur	23.500	27.000	800	0	27.800
laag middeldure huur					
hoog middeldure huur	5.400	9.400	18.400	0	27.800
dure huur	3.900	0	2.300	48.700	51.000
<b>subtotaal</b>	<b>32.800</b>	<b>36.400</b>	<b>21.500</b>	<b>48.700</b>	<b>106.600</b>
<u>Koopwoning</u>					
goedkope koop	5.000	32.400	2.000	0	34.400
laag middeldure koop	12.300	4.000	4.200	0	8.200
hoog middeldure koop	16.800	0	7.900	500	8.400
dure koop	33.500	0	7.400	48.200	55.600
<b>subtotaal</b>	<b>67.600</b>	<b>36.400</b>	<b>21.500</b>	<b>48.700</b>	<b>106.600</b>
<b>Totaal</b>	<b>100.400</b>				<b>106.600</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930 (2026);  
middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 55.390 (2026);  
hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390 (2026).

2 goedkope huur: < € 782 (2026);  
laag middeldure huur: niet meer beschikbaar in 2026;  
hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108 (2026);  
dure huur: € 1.108 of meer (2026);  
goedkope koop: WOZ < € 222.000 (2026);  
laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000 (2026);  
hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000 (2026);  
dure koop: WOZ € 345.000 of meer (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

Overall kan worden vastgesteld dat het aantal huishoudens dat in de regionale huursector is aangewezen op een woning in het lage en hoge middensegment, volgens het basisscenario circa 9.000 hoger uit zou komen in 2026 (27.800 huishoudens) dan in 2016 (18.800 huishoudens). De achterliggende cijfers voor deze ontwikkeling zijn terug te vinden in figuur 3.3 en figuur 4.9. Met betrekking tot de koopsector zou de druk op het middensegment volgens het basisscenario enigszins kleiner worden in 2026 (16.600 woningen), vergeleken met 2016 (17.200 woningen).

In figuur 4.9 is voor 2026 de theoretische woningvraag naar financiële bereikbaarheid in Nijmegen geconfronteerd met het aanbod van woningen naar marktsegment. Het totaal aantal huishoudens groeit naar verwachting van 99.500 naar 106.400 huishoudens. De woningvoorraad blijft in de doorberekeningen in omvang constant, omdat er geen rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde nieuwbouwproductie in de periode 2016-medio 2018 en de geprogrammeerde en geplande uitbreiding van de voorraad in de komende tien jaar. Daardoor neemt de uitbreidingsbehoefte volgens het basisscenario toe tot 6.200 woningen in een periode van 10 jaar. Tegenover een theoretische vraag van maximaal 27.800 middeldure huurwoningen staat een aanbod van 5.400 hoog middeldure huurwoningen; daarnaast beschikt de regio nog over 29.100 middeldure koopwoningen.

In figuur 4.10 wordt het beeld grafisch weergegeven, wanneer dezelfde methodiek voor de woonruimteverdeling over de huishoudens wordt toegepast als in de gemeente Nijmegen. Uiteindelijk zouden er dan voor 6.200 huishoudens in de middeninkomensgroep geen woning beschikbaar zijn.

De gewenste bouwproductie zou dan, wederom alleen rekening houdend met de verdeling naar financiële bereikbaarheid binnen de groep middeninkomens, geconcentreerd kunnen worden in het dure prijssegment en het hoog middeldure segment.

**Figuur 4.10 Confrontatie theoretische woningvraag en woningaanbod in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario (geen dure scheefwoning)**

Lage inkomensgroep	Midden inkomensgroep	Hoge inkomensgroep
36.400 huishoudens	21.500 huishoudens	48.700 huishoudens
-/- 23.500 goedkope huurwoningen	-/- 8.300 laag middeldure koopwoningen	-/- 33.500 dure koopwoningen
12.900 huishoudens	13.200 huishoudens	15.200 huishoudens
-/- 5.000 goedkope koopwoningen	-/- 5.500 hoog middeldure koopwoningen	-/- 3.900 dure huurwoningen
7.900 huishoudens	7.700 huishoudens	11.300 huishoudens
-/- 4.000 laag middeldure koopwoningen	-/- 1.500 hoog middeldure huurwoningen	-/- 11.300 hoog middeldure koopwoningen
3.900 huishoudens	<b>6.200 huishoudens<sup>1</sup></b>	<b>0</b>
-/- 3.900 hoog middeldure huurwoningen		
<b>0</b>		

1: dit komt overeen met het woningoverschot van ruim 800 woningen per 1-1-2016 plus de groei van het aantal huishoudens met 7.100 in de periode 2016-2026

### Alternatieve woonruimteverdeling

Net als voor de gemeente Nijmegen, kan er bij het toedelen van de beschikbare woningen aan de huishoudens voor worden gekozen om, naast het voorkomen van het 'duur scheef wonen' van huishoudens, ook het 'goedkoop scheef wonen' van huishoudens te vermijden. De huishoudens in de hoge inkomensgroep zouden daarbij dan de sluitpost in de woonruimteverdeling worden. De huishoudens in de lage en middeninkomensgroep worden in dit geval bij voorrang een financieel passende woning toebedeeld. In figuur 4.11 zijn de consequenties van dit alternatief grafisch zichtbaar gemaakt. Daaruit blijkt dat er dan 6.200 huishoudens met een hoger inkomen uiteindelijk geen woning toegewezen kunnen krijgen. De gewenste bouwproductie zou in dit geval bij voorkeur uit dure huur- en koopwoningen moeten bestaan.

**Figuur 4.11 Confrontatie theoretische woningvraag en woningaanbod in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario (geen dure én goedkope scheefwoning)**

<b>Lage inkomensgroep</b>	<b>Midden inkomensgroep</b>	<b>Hoge inkomensgroep</b>
<i>36.400 huishoudens</i>	<i>21.500 huishoudens</i>	<i>48.700 huishoudens</i>
-/- 23.500 goedkope huurwoningen	-/- 8.300 laag middeldure koopwoningen	-/- 29.700 dure koopwoningen
12.900 huishoudens	13.200 huishoudens	19.000 huishoudens
-/- 5.000 goedkope koopwoningen	-/- 7.900 hoog middeldure koopwoningen	-/- 3.900 dure huurwoningen
7.900 huishoudens	5.300 huishoudens	15.100 huishoudens
-/- 4.000 laag middeldure koopwoningen	-/- 1.500 hoog middeldure huurwoningen	-/- 8.900 hoog middeldure koopwoningen
3.900 huishoudens	3.800 huishoudens	<b>6.200 huishoudens</b>
-/- 3.900 hoog middeldure huurwoningen	-/- 3.800 dure koopwoningen	
<b>0</b>	<b>0</b>	

## 5 De impact van een gewijzigde context op de toekomstige woningvraag

In hoofdstuk 4 zijn de te verwachten gevolgen voor de samenstelling van de bevolking, de samenstelling van de woningvoorraad en voor de theoretische vraag naar middeldure huurwoningen geschetst voor de periode 2016-2026. Daarbij is uitgegaan van de huidige samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, de verwachte bevolkingsontwikkeling en de meest aannemelijke ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de prijzen op de woningmarkt en de beleidsontwikkelingen in de periode 2016-2026.

De toekomstige economische omstandigheden, de prijsontwikkelingen en het woningmarktbeleid over een periode van tien jaar zijn natuurlijk verre van zeker te noemen. Daarom is er een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de resultaten van het basisscenario, waarbij gebruik is gemaakt van vier extra scenario's: een hoogconjunctuur scenario, een laagconjunctuur scenario, een strengere hypotheekverstrekking scenario, en een gewijzigd toewijzingsbeleid scenario. Deze scenario's zijn eerder in paragraaf 2.5 uitvoerig beschreven. In figuur 2.3 in hoofdstuk 2 zijn de verschillende aannames in alle scenario's bij elkaar gezet.

Ten opzichte van het basisscenario, wijzigen in het hoogconjunctuur scenario en het laagconjunctuur scenario de samenstelling van de woningvoorraad naar marktsegmenten en de verdeling naar financieel bereikbare woningen. In het financiering scenario wijzigt alleen de samenstelling van de voorraad koopwoningen naar prijssegmenten en de verdeling naar financieel bereikbare koopwoningen in vergelijking met het basisscenario. In het huurtoewijzing scenario ten slotte, wijzigt alleen de samenstelling van de voorraad huurwoningen naar prijssegmenten en de verdeling naar financieel bereikbare huurwoningen.

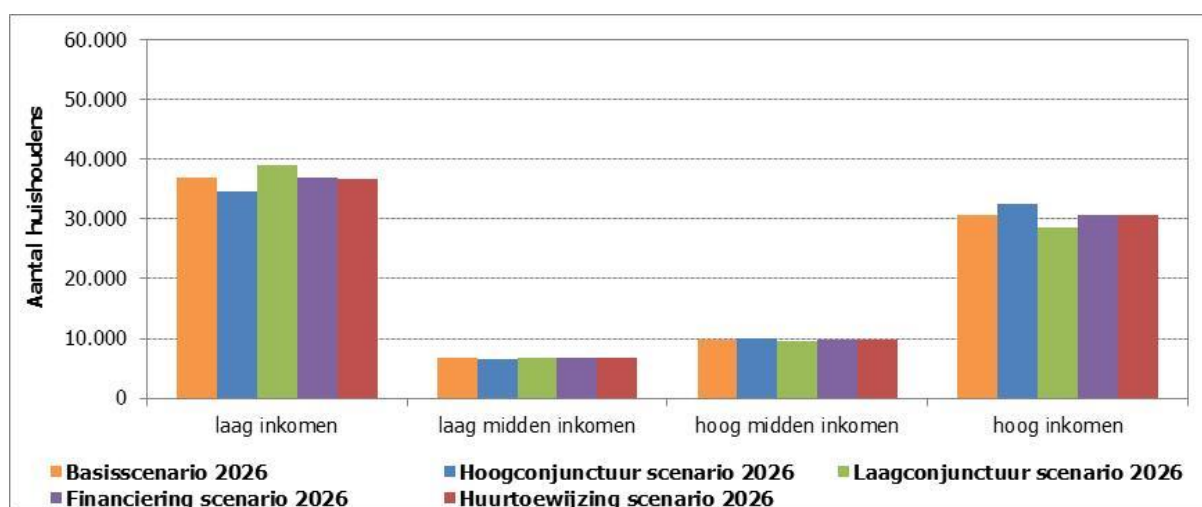
In paragraaf 5.1 wordt voor de gemeente Nijmegen aan de hand van de hiervoor genoemde vier alternatieve scenario's ingegaan op de contextgevoeligheid van de ontwikkeling van de toekomstige woningvraag. Daarna volgen in paragraaf 5.2 de resultaten voor de regio.

### 5.1 Contextgevoeligheid toekomstige woningvraag in Nijmegen

#### 5.1.1 Bevolkingssamenstelling

De totale omvang van het aantal huishoudens in de gemeente Nijmegen neemt in het basisscenario met circa 8.800 zelfstandig wonende huishoudens toe ten opzichte van de huidige situatie. In de overige scenario's blijft dit aantal huishoudens natuurlijk gelijk aan dat in het basisscenario. De samenstelling van de bevolking naar huishoudeninkomen wijzigt wel in meer of mindere mate in de diverse alternatieven ten opzichte van het basisscenario. De verschillen tussen de scenario's zijn daarbij naar verwachting niet al te groot, omdat deze alleen op de boveninflatoire inkomensgroei zijn gebaseerd (de grenzen van de inkomensklassen 'bewegen' in de tijd namelijk met de inflatie mee). In absolute aantallen zijn de grootste verschillen te zien in de laagste inkomensgroep en de hoogste inkomensgroep (zie figuur 5.1; de onderliggende cijfers zijn desgewenst terug te vinden in de tabellen B.1, C.1 en D.1 in de bijlagen).

**Figuur 5.1 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau<sup>1</sup>, in Nijmegen, per 1-1-2016 en per 1-1-2026 volgens diverse scenario's**



- 1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000 (2016) en tot € 36.930 (2026);  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 36.930 en € 44.135 (2026);  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 44.135 en € 55.390 (2026);  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000 (2016) en vanaf € 55.390 (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)' Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant).

Het aantal huishoudens met een (laag- of hoog-)middeninkomen blijkt in alle scenario's redelijk constant te zijn en steeds duidelijk boven het niveau van 2016 (14.100 huishoudens) uit te komen. Volgens het basisscenario neemt deze groep toe tot 16.500 huishoudens in 2026. Alleen onder de omstandigheden uit het laagconjunctuur scenario zal deze groep ten opzicht van het basisscenario naar verwachting iets kleiner zijn (16.300 huishoudens) in 2026. Het toekomstig aantal huishoudens in de middeninkomensgroep lijkt dus redelijk robuust te zijn in de gemeente Nijmegen.

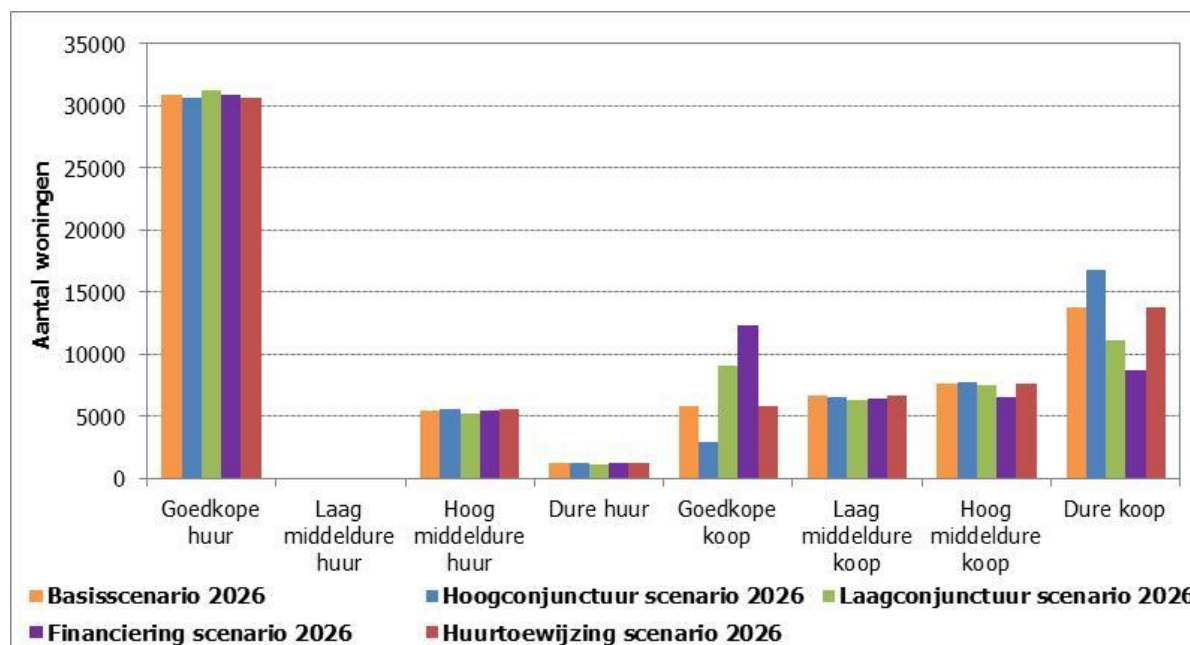
### 5.1.2 Woningvoorraad

Bij het in beeld brengen van de toekomstige woningvoorraad is uitgegaan van het huidige aantal woningen in de onderscheiden marktsegmenten. Feitelijke of geplande uitbreidingen van de woningvoorraad in Nijmegen zijn in de analyses voor dit onderzoek dus niet meegenomen. In de toegepaste scenario's worden daarom alleen de te verwachten verschuivingen tussen de prijssegmenten in de huursector en de koopsector doorgerekend.

Uit figuur 5.2 wordt allereerst duidelijk dat ongeacht het gehanteerde scenario de samenstelling van de woningvoorraad naar marktsegmenten in de komende tien jaar wel enigszins zou wijzigen, als gevolg van de aangenomen boveninflatoire huur- en kooprijontwikkelingen. Daarbij is aangenomen dat corporatiewoningen die in 2016 een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben, ook in de komende tien jaar door de huurprijsstijging niet in de geliberaliseerde sector terecht zullen komen. Per definitie ligt dan een verschuiving van laag prijsniveau naar hoog prijsniveau binnen zowel de huursector als de koopsector in de lijn der verwachting. Maar dan wel met een 'ophoping' van het aantal huurwoningen in het huursegment goedkope huur, omdat het laag middeldure prijssegment geheel komt te vervallen. Dat is het gevolg van het gelijktrekken van de bovenste aftoppingsgrens met de liberalisatiegrens vanaf medio 2022. De definitie van wat als goedkope huurwoningen beschouwd worden, is daarbij wel opgerekend.

De mate waarin de verschuiving van lager prijsniveau naar hoger prijsniveau plaatsvindt, is met name de koopsector wel scenario afhankelijk (de onderliggende cijfers zijn desgewenst terug te vinden in de tabellen B.3, C.2, D.2, E.1 en F.1 in de bijlagen).

**Figuur 5.2 Aantal zelfstandige woningen naar eigendomsverhouding en prijsklasse<sup>1</sup> in Nijmegen, per 1-1-2016 en per 1-1-2026 volgens diverse scenario's**



1 goedkope huur: < € 636 (2016) en < € 782 (2026); laag middeldure huur: € 636 tot € 711 (2016) en niet meer beschikbaar in 2026; hoog middeldure huur: € 711 tot € 900 (2016) en € 782 tot € 1.108 (2026); dure huur: € 900 of meer (2016) en € 1.108 of meer (2026); goedkope koop: WOZ < € 180.000 (2016) en WOZ < € 222.000 (2026); laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000 (2016) en WOZ € 222.000 tot € 271.000 (2026); hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000 (2016) en WOZ € 271.000 tot € 345.000 (2026); dure koop: WOZ € 280.000 of meer (2016) en WOZ € 345.000 of meer (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017; eigen bewerking OTB.

Binnen de huursector wijkt in de vier alternatieve scenario's de ontwikkeling van de omvang van de verschillende huurklassen niet substantieel af van het basisscenario. Zo zou in het basisscenario de omvang van de voorraad (hoog) middeldure huurwoningen in 2026 uitkomen op 5.500 woningen (was in 2016 nog 7.800 woningen). In de alternatieve scenario's blijft de omvang van deze huurklasse vrijwel gelijk, met uitzondering van het laagconjunctuurscenario (5.200 woningen). Onder minder gunstige economische omstandigheden blijven er namelijk enkele honderden huurwoningen meer tot het goedkope huursegment behoren.

In de koopsector is sprake van veel grotere verschillen in de ontwikkeling van de omvang van de vier onderscheiden prijsklassen binnen de diverse scenario's. De grootste verschillen doen zich daarbij voor in het aantal goedkope en dure koopwoningen. Een economische laagconjunctuur of meer strikte voorwaarden voor de hypothecaire financiering van de woning leiden namelijk tot geringere kooprijstijgingen. Daardoor schuiven minder koopwoningen in waarde door van goedkoop naar duur. Bij een economische hoogconjunctuur geldt het tegengestelde.

De omvang van het segment (laag en hoog) middeldure koopwoningen neemt volgens het basisscenario toe van 13.000 woningen in 2016 tot 14.300 woningen in 2026. In de alternatieve scenario's komt het aantal middeldure koopwoningen alleen in het laagconjunctuur scenario en het financiering scenario iets lager uit (respectievelijk 13.800 en 12.900 woningen).



### 5.1.3 Financieel bereikbare woningen

De hiervoor gesignaleerde verschuiving in de aantallen huishoudens naar inkomensklassen heeft natuurlijk ook gevolgen voor de verdeling van de huishoudens naar financieel bereikbare huurklasse en koopklasse. In hoofdstuk 4 is al beschreven dat volgens het basisscenario een groter aantal huishoudens met een laag inkomen in 2026 een beroep gaan doen op een hoog middeldure huurwoning. Daarnaast zijn ook de middeninkomensgroepen in 2026 vooral aangewezen op een hoog middeldure huurwoning en in beperkte mate op een dure huurwoning. In theorie kan de groep huishoudens waarvoor een middeldure huurwoning financieel passend is, in 10 jaar tijd groeien van 13.200 naar 20.500 huishoudens.

In de koopsector leidt meer huishoudens met een laag inkomen vooral tot een groei van huishoudens, waarvoor maximaal een goedkope koopwoning bereikbaar is. Bij de laagste inkomensgroep is er ook sprake van een beperkte toename van het aantal huishoudens, dat zich een laag middeldure koopwoning kan permitteren. De groei van de midden inkomensgroepen tussen 2016 en 2026 leidt nauwelijks tot een toename van een potentiële vraag naar middeldure koopwoningen vanuit deze groep.

De mogelijkheden voor de huishoudens behorende tot middeninkomensgroep verschillen echter wel enigszins per toekomstscenario met betrekking tot de economische ontwikkelingen en de woonlastennormering (zie ook de tabellen C.3, D.3, E.2 en F2 in de bijlagen). In het hoogconjunctuur scenario blijkt bijvoorbeeld dat de hoog middeldure en dure koopwoningen iets vaker financieel bereikbaar zijn dan in het basisscenario. In het laagconjunctuur scenario is deze groep iets kleiner in omvang en blijkt voor een iets groter deel van deze huishoudens ook een dure woning in de huursector financieel bereikbaar en is men in de koopsector juist iets meer aangewezen op de goedkopere en laag middeldure woningen. Tegelijkertijd is in dit scenario voor meer huishoudens met een laag inkomen een middeldure huurwoning financieel bereikbaar. De middeninkomensgroep blijkt zich in het financieringscenario minder vaak een dure of hoog middeldure koopwoning te kunnen veroorloven en zijn onder die omstandigheden eerder aangewezen op een laag middeldure of goedkope koopwoning.

Het meest opvallend zijn echter de verschuiving in financieel bereikbare woonsegmenten binnen het toewijzingscenario ten opzichte van het basisscenario. Wanneer particuliere verhuurders hun toewijzingscriteria zouden aanscherpen, blijkt namelijk een meerderheid van de huishoudens in de middeninkomensgroep aangewezen te zijn op een goedkope huurwoning en zou de theoretische vraag naar middeldure huurwoningen vanuit deze groep halveren. Omdat in dit geval ook 7.000 huishoudens met een hoger inkomen zouden zijn aangewezen op een huurwoning in het middensegment, blijft de totale theoretische vraag naar middeldure woningen toch weer even groot als in het basisscenario.

In paragraaf 4.2 is aangegeven dat onder de gehanteerde uitgangspunten van het basisscenario en de woonruimteverdeling volgens de toegepaste methodiek, de benodigde bouwproductie in de periode 2016-2025 zou uitkomen op 12.200 woningen. Indien de huishoudens in de middeninkomensgroep als sluitpost worden beschouwd, zou de toekomstige bouwproductie binnen de gemeente Nijmegen bij voorkeur dienen te bestaan uit 10.500 middeldure huurwoningen en 1.700 dure huurwoningen. Volledigheidshalve moet hierbij opgemerkt worden dat bij deze constatering voorbij wordt gegaan aan de mogelijke invloed van de huidige woonruimteverdeling, de huidige woningvraag en feitelijke voorkeuren van huishoudens voor het huren of kopen van een woning op de samenstelling van de bouwprogrammering. Ook andere factoren zoals de financierbaarheid van locaties en eventueel gewenste menging binnen woningbouwplannen, spelen natuurlijk een rol bij het bepalen van de in de komende jaren gewenste bouwproductie.

Wanneer de verwachte samenstelling naar marktsegmenten van de woningvoorraad per alternatieve scenario weer wordt geconfronteerd met het aantal verwachte huishoudens naar inkomensgroep, zal de benodigde bouwproductie niet in kwantitatief opzicht wijzigen, maar wel (enigszins) in kwalitatieve termen. In tabel 5.1 zijn deze kwalitatieve verschillen in de resterende woningvraag bij elkaar ge-



plaatst. Daaruit komt naar voren dat de economische omstandigheden binnen de toegepaste verde-  
lingsmethodiek van de woonruimte, nauwelijks invloed heeft op de samenstelling van de gewenste  
bouwproductie. Omdat in de conjunctuurscenario's zowel het inkomensniveau en de betaalcapaciteit  
van huishoudens als de huur- en koopprijzen in een consistente samenhang wijzigen, leidt dit in de  
uiteindelijke confrontatie van woningvraag en woningaanbod tot minimale verschillen in de benodigde  
woningen voor de komende jaren. Wanneer echter de financieringscapaciteit van huishoudens zou  
worden beperkt of wanneer particuliere verhuurders hun toewijzingscriteria zouden aanscherpen, ont-  
staat er wel een duidelijk afwijkende samenstelling van de gewenste bouwproductie ten opzichte van  
het basisscenario. De uitbreidingsbehoefte in het middensegment huur zou daarbij licht, respectieve-  
lijk flink afnemen voor de komende jaren. Dit als gevolg van een verschuiving van de woningvraag  
naar het dure en met name het goedkope huursegment.

**Tabel 5.1 Inschatting van de resterende woningvraag in de periode 2016-2025, in de ge-  
meente Nijmegen, volgens enkele toekomstscenario's**

Scenario	Samenstelling resterende woningvraag			
	goedkope huur- woningen	middeldure huur- woningen	dure huurwoni- gen	totaal
Basisscenario		10.500	1.700	12.200
Hoogconjunctuurscenario		10.500	1.700	12.200
Laagconjunctuurscenario		10.600	1.600	12.200
Financieringsscenario	1.500	9.200	1.500	12.200
Toewijzingscenario	6.900	5.300		12.200

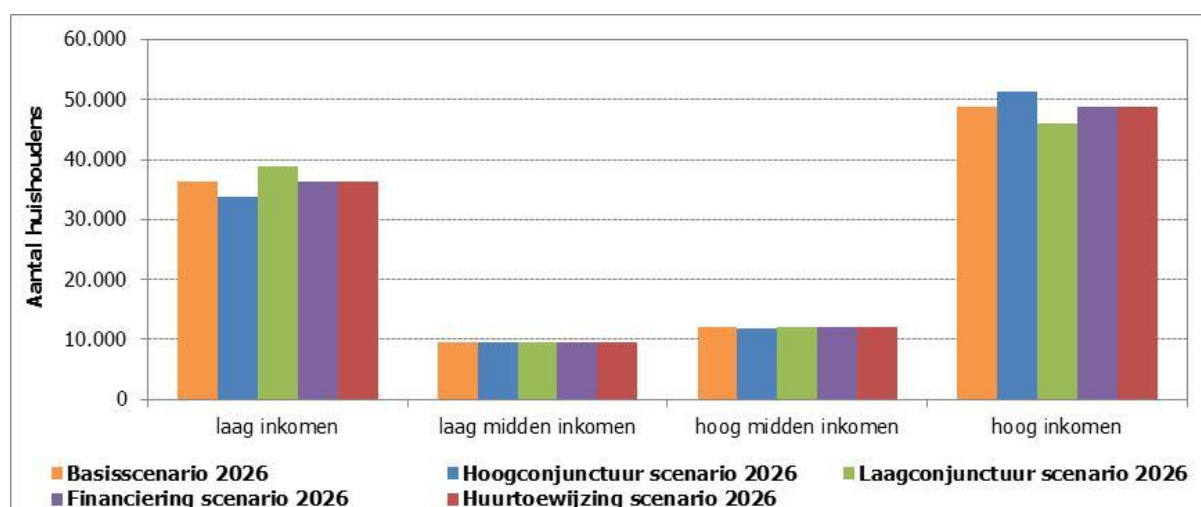
## 5.2 Contextgevoeligheid toekomstige woningvraag in de regio Nijmegen

### 5.2.1 Bevolking

De totale omvang van het aantal huishoudens in de regio Nijmegen neemt in het basisscenario met circa 6.200 huishoudens toe ten opzichte van de huidige situatie. In de overige scenario's blijft dit aantal huishoudens natuurlijk gelijk aan dat in het basisscenario, maar wijzigt wel in meer of mindere mate naar samenstelling van de bevolking naar inkomensklassen. De verschillen tussen de scenario's zijn daarbij naar verwachting niet al te groot, omdat deze alleen op de boveninflatoire inkomensgroei zijn gebaseerd. In absolute aantallen zijn de grootste verschillen te zien in de laagste inkomensgroep en de hoogste inkomensgroep (zie figuur 5.3; de onderliggende cijfers zijn desgewenst terug te vinden in de tabellen B.6, C.4 en D.4 in de bijlagen). In relatieve termen groeit de lage inkomensgroep in de regio echter iets sterker (+13%) dan in de gemeente Nijmegen (+10%). Het tegenovergestelde geldt voor de hoog middeninkomensgroep en de groep huishoudens met een hoog inkomen, die in de regio in zeer bescheiden mate toenemen (respectievelijk 6% en 3%).

Het totaal aantal huishoudens in de lage inkomensgroep en in de hoge inkomensgroep variëren daar-  
bij nog enigszins in het laagconjunctuur en het hoogconjunctuur scenario. Het verschil in omvang van  
beide groepen tussen deze twee scenario's bedraagt circa 5.000 huishoudens. Het aantal huishoudens  
met een (laag- of hoog-)middeninkomen blijkt in alle scenario's redelijk constant te zijn en steeds iets  
boven het niveau van 2016 (19.900 huishoudens) uit te komen. Volgens het basisscenario neemt deze  
groep toe tot 21.500 huishoudens in 2026; onder gewijzigde economische omstandigheden blijkt dit  
aantal redelijk constant te blijven. Het toekomstig aantal huishoudens in de middeninkomensgroep  
lijkt dus ook in de regio Nijmegen redelijk robuust te zijn.

**Figuur 5.3 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar inkomensniveau<sup>1</sup>, in de regio Nijmegen, per 1-1-2016 en per 1-1-2026 volgens diverse scenario's**



- 1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000 (2016) en tot € 36.930 (2026); laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 36.930 en € 44.135 (2026); hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000 (2016) en tussen € 44.135 en € 55.390 (2026); hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000 (2016) en vanaf € 55.390 (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant).

## 5.2.2 Woningvoorraad

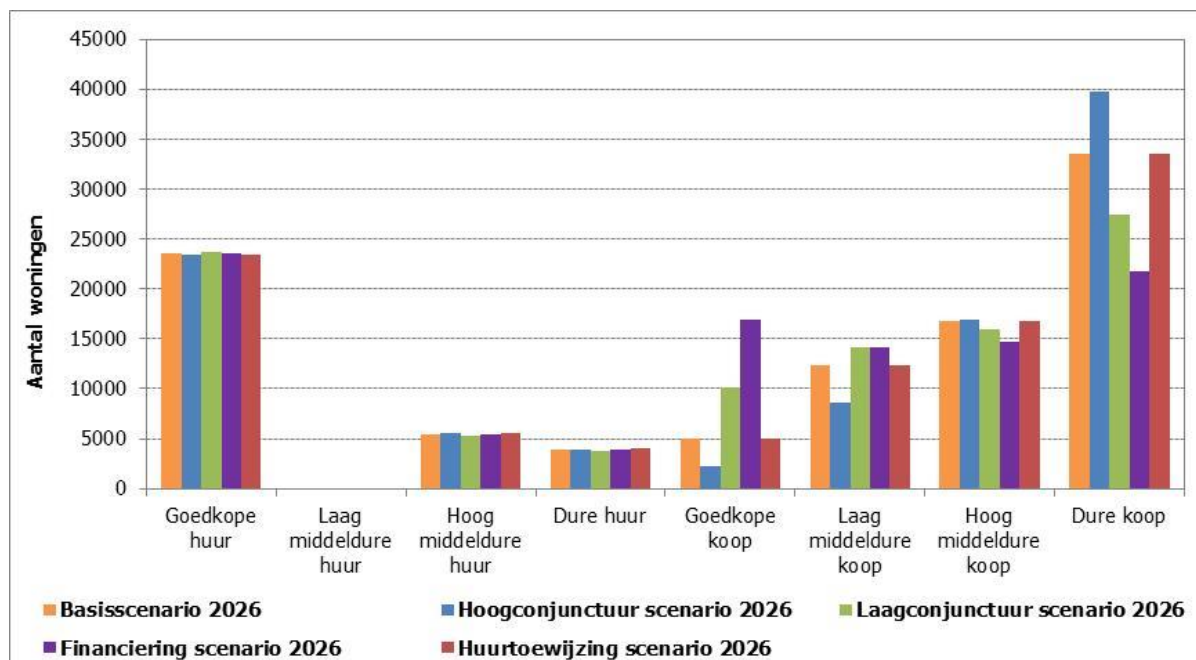
Uit figuur 5.4 blijkt dat de verschuivingen in de regio Nijmegen een redelijke gelijkens vertonen met die voor de gemeente Nijmegen. Ongeacht het gehanteerde scenario zal de samenstelling van de woningvoorraad naar marktsegmenten de komende tien jaar wijzigen. Daaraan liggen natuurlijk de aangenomen huur- en koopprijsontwikkelingen ten grondslag. Ten opzichte van de situatie in 2016 is er tot 2026 sprake van een verschuiving van lagere prijsniveaus naar hogere prijsniveaus in vooral de koopsector (zie ook figuur 4.8). De mate waarin deze verschuiving in met name de koopsector plaatsvindt, is daarbij wel scenario afhankelijk, zoals blijkt uit figuur 5.5 (de onderliggende cijfers zijn desgewenst terug te vinden in de tabellen B.7, C.5, D.5, E.3 en F.3 in de bijlagen).

Ook in de regio wijkt in de vier alternatieve scenario's de ontwikkeling van de omvang van de verschillende huurklassen niet substantieel af van het basisscenario. Zo zou in het basisscenario de omvang van de voorraad goedkope huurwoningen in 2026 neerkomen op 23.500 woningen (4.300 woningen meer dan in 2016). Alleen in het laagconjunctuur scenario's zou dit aantal zo'n 200 woningen hoger uitkomen. Met betrekking tot de dure huursector zijn er nauwelijks tot geen verschillen in aantallen woningen tussen het basisscenario en de alternatieve scenario's. Hetzelfde beeld is te zien bij het woningmarktsegment (hoog) middeldure huurwoningen. De toename van circa 400 woningen ten opzichte van 2016 blijkt zeer constant.

In de koopsector is wel sprake van forse verschillen in de ontwikkeling van de verschillende onderscheiden prijsklassen tussen het basisscenario en de alternatieve scenario's. De grootste verschillen doen zich daarbij voor bij de goedkope en de dure koopwoningen. Maar in tegenstelling tot de situatie voor de gemeente Nijmegen, blijkt nu ook de toekomstige omvang van het laag middeldure koopklasse te variëren in de vier alternatieve scenario's. De omvang van het totale segment (laag en hoog) middeldure koopwoningen blijft volgens het basisscenario gelijk aan de 29.100 woningen in 2016

maar met een verschuiving van laag naar hoog middelduur. In de alternatieve scenario's komt het aantal middeldure koopwoningen iets hoger uit in het laagconjunctuur scenario (30.100 woningen) en beduidend lager in het hoogconjunctuurscenario (25.500 woningen).

**Figuur 5.4 Aantal zelfstandige woningen naar eigendomsverhouding en prijsklasse<sup>2</sup> in de regio Nijmegen, per 1-1-2016 en per 1-1-2026 volgens diverse scenario's**



1 goedkope huur: < € 636 (2016) en < € 782 (2026);  
 laag middeldure huur: € 636 tot € 711 (2016) en niet meer beschikbaar in 2026;  
 hoog middeldure huur: € 711 tot € 900 (2016) en € 782 tot € 1.108 (2026);  
 dure huur: € 900 of meer (2016) en € 1.108 of meer (2026);  
 goedkope koop: WOZ < € 180.000 (2016) en WOZ < € 222.000 (2026);  
 laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000 (2016) en WOZ € 222.000 tot € 271.000 (2026);  
 hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000 (2016) en WOZ € 271.000 tot € 345.000 (2026);  
 dure koop: WOZ € 280.000 of meer (2016) en WOZ € 345.000 of meer (2026).

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017; eigen bewerking OTB.

### 5.2.3 Financieel bereikbare woningen

De hiervoor gesignaleerde verschuivingen in de aantallen huishoudens naar inkomensklassen tussen de scenario's voor de regio Nijmegen, hebben natuurlijk ook gevolgen voor de verdeling van de huishoudens naar financieel bereikbare huurklasse en koopklasse binnen deze regio.

De mogelijkheden voor de huishoudens behorende tot middeninkomensgroep verschillen echter wel enigszins per toekomstscenario met betrekking tot de economische ontwikkelingen en de woonlastennormering (zie ook de tabellen C.3, D.3, E.2 en F2 in de bijlagen). In het hoogconjunctuur scenario blijkt bijvoorbeeld dat de hoog middeldure koopwoningen iets vaker financieel bereikbaar zijn dan in het basisscenario. In het laagconjunctuur scenario en zeker in het financieringsscenario is deze groep juist meer aangewezen op het goedkope en laag middeldure koopsegment. Met betrekking tot de financieel bereikbare huurwoningen voor de middeninkomensgroep geldt dat de verschillen tussen de scenario's gering zijn. Alleen het toewijzingscenario vormt hier (natuurlijk) een uitzondering op. Wanneer particuliere verhuurders hun toewijzingscriteria zouden aanscherpen, blijkt namelijk een meerderheid van de huishoudens in de middeninkomensgroep (12.400 huishoudens) aangewezen te zijn op een goedkope huurwoning en zou de theoretische vraag naar middeldure huurwoningen vanuit

deze groep halveren. Omdat in dit scenario ook ruim 10.000 huishoudens met een hoger inkomen zouden zijn aangewezen op een huurwoning in het middensegment, blijft de totale theoretische vraag naar middeldure woningen toch weer vergelijkbaar met het basisscenario.

Het aantal huishoudens dat is aangewezen op een huurwoning in het lage en hoge middensegment, zou volgens het basisscenario circa 9.800 woningen hoger uit zou komen in 2026 (27.800) dan in 2016 (18.800). In het laagconjunctuurscenario en het toewijzingsscenario loopt deze theoretische vraag naar hoog middeldure huurwoningen nog wat op tot maximaal 28.700 woningen. Onder de gunstige economische omstandigheden uit het hoogconjunctuurscenario komt deze theoretische vraag juist lager uit met ruim 24.000 huishoudens.

Met betrekking tot de koopsector zou de druk op het middensegment volgens het basisscenario licht afnemen in 2026 (16.600 woningen) ten opzichte van 2016 (17.200 woningen). De variatie rond deze theoretische vraag is beperkt in de alternatieve scenario's. Alleen in het laagconjunctuurscenario is de theoretische vraag naar middeldure koopwoningen circa 1.000 woningen hoger.

Onder de gehanteerde uitgangspunten van het basisscenario en de woonruimteverdeling volgens de toegepaste methodiek, zou de benodigde bouwproductie voor de regio Nijmegen in de periode 2016-2025 uitkomen op 6.200 woningen. Indien de huishoudens in de middeninkomensgroep als sluitpost worden beschouwd, zou de toekomstige bouwproductie in een periode van 10 jaar binnen de regio Nijmegen bij voorkeur dienen te bestaan uit middeldure huurwoningen en in mindere mate uit dure huurwoningen.

Wanneer de verwachte samenstelling naar marktsegmenten van de woningvoorraad per alternatieve scenario weer wordt geconfronteerd met het aantal verwachte huishoudens naar inkomensgroep, zal de resterende woningvraag niet in kwantitatief opzicht wijzigen, maar mogelijk wel in kwalitatieve termen. In tabel 5.2 zijn deze kwalitatieve verschillen in de resterende woningvraag bij elkaar geplaatst. Daaruit komt naar voren dat de economische omstandigheden binnen de toegepaste verdeelingsmethodiek van de woonruimte, nauwelijks invloed heeft op de samenstelling van de resterende woningvraag. Omdat in de conjunctuurscenario's zowel het inkomensniveau en de betaalcapaciteit van huishoudens als de huur- en koopprijzen in een consistente samenhang wijzigen, leidt dit in de uiteindelijke confrontatie van woningvraag en woningaanbod tot minimale verschillen in de benodigde woningen voor de komende jaren. Wanneer echter de particuliere verhuurders hun toewijzingscriteria zouden aanscherpen, ontstaat er wel een duidelijk afwijkende samenstelling van de resterende woningvraag ten opzichte van het basisscenario. De uitbreidingsbehoefte in het middensegment huur zou daarbij flink afnemen voor de komende jaren. Dit als gevolg van een verschuiving van de woningvraag naar het goedkope huursegment.

**Tabel 5.1 Inschatting van de toekomstige woningvraag in de periode 2016-2025, in de regio Nijmegen, volgens enkele toekomstscenario's**

Scenario	Samenstelling resterende woningvraag			totaal
	goedkope huurwoningen	middeldure huurwoningen	dure huurwoningen	
Basisscenario		5.300	900	6.200
Hoogconjunctuurscenario		5.300	900	6.200
Laagconjunctuurscenario		5.400	800	6.200
Financieringsscenario		5.300	900	6.200
Toewijzingsscenario	3.600	2.600		6.200

## Bijlage A Tabellen behorende bij uitgangssituatie

### A.1 Gemeente Nijmegen

**Tabel A.1 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudenstypen (leeftijdsklasse en inkomensniveau<sup>1</sup>) en aantal onzelfstandig wonende huishoudens, in Nijmegen, per 1-1-2016**

Huishoudenstype	Aantal	Procentuele verdeling binnen leeftijdsklasse	Procentuele verdeling binnen totale bevolking
18 tot 24 jaar, laag inkomen	3.900	94%	4%
18 tot 24 jaar, laag middeninkomen	100	2%	0%
18 tot 24 jaar, hoog middeninkomen	100	2%	0%
18 tot 24 jaar, hoog inkomen	100	2%	1%
<b>Subtotaal</b>	<b>4.200</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>
24 tot 30 jaar, laag inkomen	2.300	36%	2%
24 tot 30 jaar, laag middeninkomen	400	7%	0%
24 tot 30 jaar, hoog middeninkomen	1.300	21%	1%
24 tot 30 jaar, hoog inkomen	2.200	36%	2%
<b>Subtotaal</b>	<b>6.200</b>	<b>100%</b>	<b>7%</b>
30 tot 55 jaar, laag inkomen	12.200	36%	13%
30 tot 55 jaar, laag middeninkomen	2.600	7%	3%
30 tot 55 jaar, hoog middeninkomen	3.800	11%	4%
30 tot 55 jaar, hoog inkomen	15.600	46%	17%
<b>Subtotaal</b>	<b>34.200</b>	<b>100%</b>	<b>36%</b>
55 jaar en ouder, laag inkomen	14.900	49%	16%
55 jaar en ouder, laag middeninkomen	2.900	10%	3%
55 jaar en ouder, hoog middeninkomen	3.200	11%	3%
55 jaar en ouder, hoog inkomen	9.400	31%	10%
<b>Subtotaal</b>	<b>30.400</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>
onzelfstandig wonende huishoudens in sociale huursector	5.000		5%
onzelfstandig wonende huishoudens in particuliere huursector	13.700		15%
<b>Totaal</b>	<b>93.700</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.000 en € 45.000;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'.

**Tabel A.2 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup> en aantal onzelfstandige woningen, in Nijmegen, per 1-1-2016**

Woningmarktsegment	Eengezinswoning		Appartement		Totaal	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
<u>Huurwoning</u>						
goedkope huur	12.300	42%	16.700	58%	29.000	100%
laag middeldure huur	2.000	54%	1.700	46%	3.700	100%
hoog middeldure huur	1.300	32%	2.800	68%	4.100	100%
dure huur	400	50%	400	50%	800	100%
Subtotaal	16.000	43%	21.600	57%	37.600	100%
<u>Koopwoning</u>						
goedkope koop	8.000	66%	4.200	34%	12.200	100%
laag middeldure koop	4.900	76%	1.500	24%	6.400	100%
hoog middeldure koop	5.300	81%	1.200	19%	6.600	100%
dure koop	7.900	90%	900	10%	8.800	100%
Subtotaal	26.100	77%	7.900	23%	34.000	100%
onzelfstandige woningen in sociale huursector					4.600	
onzelfstandige woningen in particuliere huursector					3.400	
<b>Totaal</b>	<b>42.100</b>		<b>29.500</b>		<b>79.600</b>	<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 636;  
 laag middeldure huur: € 636 tot € 711;  
 hoog middeldure huur: € 711 tot € 900;  
 dure huur: € 900 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 180.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000;  
 dure koop: WOZ € 280.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017; eigen bewerking OTB.

**Tabel A.3 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup> en gebruiksover-  
vlakteklasse en aantal onzelfstandige woningen, in Nijmegen, per 1-1-2016**

Woningmarktsegment	Gebruiksovervlakte in klassen					Totaal
	< 70 m2	70-100 m2	100-130 m2	130-150 m2	>= 150 m2	
<b>Huurwoning</b>						
goedkope huur	8.900 (31%)	13.400 (46%)	5.800 (20%)	700 (2%)	200 (1%)	29.000 (100%)
laag middeldure huur	300 (7%)	1.500 (40%)	1.500 (42%)	300 (9%)	100 (2%)	3.700 (100%)
hoog middeldure huur	100 (2%)	1.400 (33%)	1.600 (40%)	700 (18%)	300 (8%)	4.100 (100%)
dure huur	0 (1%)	0 (6%)	200 (20%)	100 (15%)	500 (59%)	800 (100%)
Subtotaal	9.300 (25%)	16.300 (43%)	9.100 (24%)	1.800 (5%)	1.100 (3%)	37.600 (100%)
<b>Koopwoning</b>						
goedkope koop	1.900 (16%)	4.100 (34%)	4.900 (40%)	1.200 (10%)	100 (1%)	12.200 (100%)
laag middeldure koop	0 (1%)	800 (13%)	3.400 (53%)	1.500 (23%)	600 (10%)	6.400 (100%)
hoog middeldure koop	-	200 (4%)	2.200 (34%)	2.100 (33%)	1.900 (29%)	6.600 (100%)
dure koop	-	0 (0%)	400 (5%)	1.200 (13%)	7.200 (82%)	8.800 (100%)
Subtotaal	1.900 (6%)	5.200 (15%)	11.000 (32%)	6.000 (18%)	9.800 (29%)	34.000 (100%)
onzelfstandige woningen in sociale huursector						4.600
onzelfstandige woningen in particuliere huursector						3.400
<b>Totaal</b>	<b>11.200 (16%)</b>	<b>21.500 (30%)</b>	<b>20.100 (28%)</b>	<b>7.800 (11%)</b>	<b>10.900 (15%)</b>	<b>79.600 (100%)</b>

1 goedkope huur: < € 636;  
laag middeldure huur: € 636 tot € 711;  
hoog middeldure huur: € 711 tot € 900;  
dure huur: € 900 of meer;  
goedkope koop: WOZ < € 180.000;  
laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000;  
hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000;  
dure koop: WOZ € 280.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017; eigen bewerking OTB.

## A.2 Regio Nijmegen

**Tabel A.4 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudenstypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>), in de regio Nijmegen, per 1-1-2016**

Huishoudenstype	Aantal	Procentuele verdeling binnen huishoudensamenstelling	Procentuele verdeling binnen totale bevolking
eenpersoonshuishoudens, laag inkomen	18.900	68%	19%
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	3.000	11%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	2.700	9%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	3.300	12%	3%
<b>Subtotaal</b>	<b>27.800</b>	<b>100%</b>	<b>28%</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	7.800	23%	8%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	3.600	11%	4%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	4.900	15%	5%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen	17.100	51%	17%
<b>Subtotaal</b>	<b>33.500</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	5.500	14%	5%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	1.900	5%	2%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	3.800	10%	4%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen	27.000	71%	27%
<b>Subtotaal</b>	<b>38.200</b>	<b>100%</b>	<b>38%</b>
<b>Totaal</b>	<b>99.500</b>		<b>100%</b>

- 1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.000 en € 45.000;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'.



**Tabel A.5 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudenstypen (leeftijdsklasse en inkomensniveau<sup>1</sup>), in de regio Nijmegen, per 1-1-2016**

Huishoudenstype	Aantal	Procentuele verdeling binnen leeftijdsklasse	Procentuele verdeling binnen totale bevolking
18 tot 24 jaar, laag inkomen	800	73%	1%
18 tot 24 jaar, laag middeninkomen	100	9%	0%
18 tot 24 jaar, hoog middeninkomen	100	9%	0%
18 tot 24 jaar, hoog inkomen	100	9%	0%
Subtotaal	1.100	100%	1%
24 tot 30 jaar, laag inkomen	1.900	40%	2%
24 tot 30 jaar, laag middeninkomen	500	10%	0%
24 tot 30 jaar, hoog middeninkomen	800	17%	1%
24 tot 30 jaar, hoog inkomen	1.600	33%	2%
Subtotaal	4.800	100%	5%
30 tot 55 jaar, laag inkomen	9.800	22%	10%
30 tot 55 jaar, laag middeninkomen	3.000	7%	3%
30 tot 55 jaar, hoog middeninkomen	4.800	11%	5%
30 tot 55 jaar, hoog inkomen	26.700	60%	27%
Subtotaal	44.300	100%	44%
55 jaar en ouder, laag inkomen	19.600	40%	20%
55 jaar en ouder, laag middeninkomen	4.900	10%	5%
55 jaar en ouder, hoog middeninkomen	5.800	12%	6%
55 jaar en ouder, hoog inkomen	19.000	38%	19%
Subtotaal	49.300	100%	50%
<b>Totaal</b>	<b>99.500</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.000 en € 45.000;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'.

**Tabel A.6 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup> in de regio Nijmegen, per 1-1-2016**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigendomsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	19.200	59%	19%
laag middeldure huur	5.400	17%	6%
hoog middeldure huur	5.000	15%	5%
dure huur	3.100	9%	3%
<b>Subtotaal</b>	<b>32.800</b>	<b>100%</b>	<b>33%</b>
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	16.500	24%	16%
laag middeldure koop	14.300	21%	14%
hoog middeldure koop	14.800	22%	15%
dure koop	22.000	33%	22%
<b>Subtotaal</b>	<b>67.600</b>	<b>100%</b>	<b>67%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100.400</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 636;  
 laag middeldure huur: € 636 tot € 711;  
 hoog middeldure huur: € 711 tot € 900;  
 dure huur: € 900 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 180.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000;  
 dure koop: WOZ € 280.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017; eigen bewerking OTB.

**Tabel A.7 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup> en woningtype, in de regio Nijmegen, per 1-1-2016**

Wooneenheden	Eengezinswoning		Appartement		Totaal	
	aantal	aandeel	aantal	aandeel	aantal	aandeel
<u>Huurwoning</u>						
goedkope huur	11.500	60%	7.800	40%	19.200	100%
laag middeldure huur	4.200	78%	1.200	22%	5.400	100%
hoog middeldure huur	3.900	78%	1.100	22%	5.000	100%
dure huur	2.700	86%	400	14%	3.100	100%
Subtotaal	22.300	68%	10.500	32%	32.800	100%
<u>Koopwoning</u>						
goedkope koop	14.400	87%	2.100	13%	16.500	100%
laag middeldure koop	13.500	94%	800	6%	14.300	100%
hoog middeldure koop	14.000	94%	800	6%	14.800	100%
dure koop	21.200	96%	800	4%	22.000	100%
Subtotaal	63.000	93%	4.600	7%	67.600	100%
<b>Totaal</b>	<b>85.300</b>	<b>85%</b>	<b>15.100</b>	<b>15%</b>	<b>103.400</b>	<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 636;  
 laag middeldure huur: € 636 tot € 711;  
 hoog middeldure huur: € 711 tot € 900;  
 dure huur: € 900 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 180.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000;  
 dure koop: WOZ € 280.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017; eigen bewerking OTB.

**Tabel A.8 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup> en gebruiksoppervlakteklasse in de regio Nijmegen, per 1-1-2016**

Wooneenheden	Gebruiksoppervlakte in klassen					Totaal
	< 70 m2	70-100 m2	100-130 m2	130-150 m2	>= 150 m2	
<b>Huurwoning</b>						
goedkope huur	5.400 (28%)	9.500 (49%)	4.100 (21%)	100 (1%)	100 (1%)	19.200 (100%)
laag middeldure huur	100 (2%)	2.700 (49%)	2.500 (47%)	100 (1%)	0 (0%)	5.400 (100%)
hoog middeldure huur	0 (0%)	1.600 (32%)	2.700 (53%)	500 (10%)	200 (4%)	5.000 (100%)
dure huur	0 (0%)	200 (7%)	700 (23%)	600 (19%)	1.600 (50%)	3.100 (100%)
Subtotaal	5.600 (17%)	14.000 (43%)	10.000 (30%)	1.300 (4%)	2.000 (6%)	32.800 (100%)
<b>Koopwoning</b>						
goedkope koop	1.000 (6%)	5.800 (35%)	8.600 (52%)	800 (5%)	300 (2%)	16.500 (100%)
laag middeldure koop	100 (1%)	1.700 (12%)	8.500 (59%)	2.900 (21%)	1.200 (8%)	14.300 (100%)
hoog middeldure koop	0 (0%)	600 (4%)	4.500 (31%)	4.700 (32%)	4.900 (33%)	14.800 (100%)
dure koop	0 (0%)	200 (1%)	1.800 (8%)	2.800 (13%)	17.100 (78%)	22.000 (100%)
Subtotaal	1.100 (2%)	8.300 (12%)	23.400 (35%)	11.300 (17%)	23.500 (35%)	67.600 (100%)
<b>Totaal</b>	<b>6.700 (7%)</b>	<b>22.300 (22%)</b>	<b>33.400 (33%)</b>	<b>12.600 (13%)</b>	<b>25.500 (25%)</b>	<b>100.400 (100%)</b>

1 goedkope huur: < € 636;  
 laag middeldure huur: € 636 tot € 711;  
 hoog middeldure huur: € 711 tot € 900;  
 dure huur: € 900 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 180.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 180.000 tot € 220.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 220.000 tot € 280.000;  
 dure koop: WOZ € 280.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017; eigen bewerking OTB.

**Tabel A.9 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in de regio Nijmegen, naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en koopklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2016**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse					financieel bereikbare koopklasse				
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	16.200	900	1.700	0	18.900	17.900	1.000	0	0	18.900
eenpersoonshuis-houdens, laag middeninkomen	0	0	600	2.400	3.000	700	1.500	800	0	3.000
eenpersoonshuis-houdens, hoog middeninkomen	0	0	2.300	400	2.700	0	400	1.400	1.000	2.700
eenpersoonshuis-houdens, hoog inkomen	0	0	0	3.300	3.300	0	0	200	3.000	3.300
<b>Subtotaal</b>	<b>16.200</b>	<b>900</b>	<b>4.600</b>	<b>6.100</b>	<b>27.800</b>	<b>18.600</b>	<b>2.800</b>	<b>2.400</b>	<b>4.000</b>	<b>27.800</b>
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag inkomen	6.600	800	400	0	7.800	6.500	1.300	0	0	7.800
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag middeninkomen	0	0	3.600	0	3.600	800	1.800	900	0	3.600
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog middeninkomen	0	0	4.000	1.000	4.900	0	700	2.300	1.900	4.900
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog inkomen	0	0	0	17.100	17.100	0	0	400	16.700	17.100
<b>Subtotaal</b>	<b>6.600</b>	<b>800</b>	<b>7.900</b>	<b>18.100</b>	<b>33.500</b>	<b>7.200</b>	<b>3.800</b>	<b>3.700</b>	<b>18.800</b>	<b>33.500</b>
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag inkomen	5.000	300	200	0	5.500	4.400	1.100	0	0	5.500
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag middeninkomen	0	0	1.100	800	1.900	100	600	1.200	0	1.900
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog middeninkomen	0	0	2.900	800	3.800	0	100	1.100	2.500	3.800
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog inkomen	0	0	0	27.000	27.000	0	0	100	26.900	27.000
<b>Subtotaal</b>	<b>5.000</b>	<b>300</b>	<b>4.200</b>	<b>28.600</b>	<b>38.200</b>	<b>4.100</b>	<b>1.700</b>	<b>2.200</b>	<b>30.200</b>	<b>38.200</b>
<b>Totaal</b>	<b>27.900</b>	<b>2.000</b>	<b>16.800</b>	<b>52.800</b>	<b>99.500</b>	<b>30.000</b>	<b>8.400</b>	<b>8.300</b>	<b>52.800</b>	<b>99.500</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 30.000;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 30.000 en € 36.000;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.000 en € 45.000;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 45.000.

2: goedkope huur is tot € 636 per maand (prijspeil 2016)  
 middelduur lage huur ligt tussen € 636 tot € 711 per maand (prijspeil 2016)  
 middelduur hoge huur ligt tussen huur € 711 tot € 900 per maand (prijspeil 2016)  
 dure huur is € 900 of meer per maand (prijspeil 2016);  
 goedkope koop is WOZ-waarde tot € 180.000 (prijspeil 2016)  
 middelduur lage koop is WOZ-waarde tussen € 180.000 en € 220.000 (prijspeil 2016)  
 middelduur hoge koop is WOZ-waarde tussen € 220.000 en € 280.000 (prijspeil 2016)  
 dure koop is WOZ-waarde vanaf € 280.000 (prijspeil 2016);

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting

WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; eigen bewerking OTB.

## Bijlage B Tabellen behorende bij basisscenario

### B.1 Gemeente Nijmegen

**Tabel B.1 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudenstypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en aantal onzelfstandig wonende huishoudens, in Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario**

Huishoudenstype	Aantal	Procentuele verdeling binnen huishoudensamenstelling	Procentuele verdeling binnen totale bevolking
eenpersoonshuishoudens, laag inkomen	25.500	65%	25%
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	3.200	8%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	4.800	12%	5%
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	5.600	15%	5%
<b>Subtotaal</b>	<b>39.100</b>	<b>100%</b>	<b>38%</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	5.700	25%	6%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	2.300	10%	2%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	2.800	13%	3%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen	11.600	52%	11%
<b>Subtotaal</b>	<b>22.400</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	5.500	25%	6%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	1.300	6%	1%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	2.100	9%	2%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen	13.400	60%	13%
<b>Subtotaal</b>	<b>22.300</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
onzelfstandig wonende huishoudens in sociale huursector	5.000		5%
onzelfstandig wonende huishoudens in particuliere huursector	13.700		13%
<b>Totaal</b>	<b>102.500</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters

ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd); Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

**Tabel B.2 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudenstypen (leeftijdsklasse en inkomensniveau<sup>1</sup>) en aantal onzelfstandig wonende huishoudens , in Nijmegen , per 1-1-2026 volgens het basisscenario**

Huishoudenstype	Aantal	Procentuele verdeling binnen leeftijds-klasse	Procentuele verdeling binnen totale bevolking
18 tot 24 jaar, laag inkomen	3.900	93%	4%
18 tot 24 jaar, laag middeninkomen	100	2%	0%
18 tot 24 jaar, hoog middeninkomen	100	3%	0%
18 tot 24 jaar, hoog inkomen	100	2%	0%
Subtotaal	4.200	100%	4%
24 tot 30 jaar, laag inkomen	3.000	40%	3%
24 tot 30 jaar, laag middeninkomen	600	8%	1%
24 tot 30 jaar, hoog middeninkomen	1.800	23%	2%
24 tot 30 jaar, hoog inkomen	2.200	29%	2%
Subtotaal	7.600	100%	8%
30 tot 55 jaar, laag inkomen	12.300	35%	12%
30 tot 55 jaar, laag middeninkomen	2.700	8%	3%
30 tot 55 jaar, hoog middeninkomen	3.800	11%	4%
30 tot 55 jaar, hoog inkomen	15.900	46%	15%
Subtotaal	34.700	100%	34%
55 jaar en ouder, laag inkomen	17.200	46%	17%
55 jaar en ouder, laag middeninkomen	3.700	10%	3%
55 jaar en ouder, hoog middeninkomen	4.000	11%	4%
55 jaar en ouder, hoog inkomen	12.400	33%	12%
Subtotaal	37.300	100%	36%
onzelfstandig wonende huishoudens in sociale huursector	5.000		5%
onzelfstandig wonende huishoudens in particuliere huursector	13.700		13%
<b>Totaal</b>	<b>102.500</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd); Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant).



**Tabel B.3 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup>, in Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigendomsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	30.900	82%	39%
laag middeldure huur	0	0%	0%
hoog middeldure huur	5.500	15%	7%
dure huur	1.200	3%	1%
Subtotaal	37.600	100%	47%
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	5.800	17%	7%
laag middeldure koop	6.700	20%	8%
hoog middeldure koop	7.700	22%	10%
dure koop	13.800	41%	18%
Subtotaal	34.000	100%	43%
onzelfstandige woningen in sociale huursector	4.600		6%
onzelfstandige woningen in particuliere huursector	3.400		4%
<b>Totaal</b>	<b>79.600</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.

**Tabel B.4 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het basisscenario**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse				financieel bereikbare koopklasse					
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	21.600		3.900		25.500	24.800	700			25.500
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	300		2.900		3.200	600	1.600	1.000		3.200
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen			4.100	700	4.800		400	2.100	2.300	4.800
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen				5.600	5.600			200	5.500	5.600
<b>Subtotaal</b>	<b>21.900</b>		<b>10.900</b>	<b>6.400</b>	<b>39.200</b>	<b>25.400</b>	<b>2.700</b>	<b>3.300</b>	<b>7.800</b>	<b>39.200</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	4.300		1.500		5.700	5.200	500			5.700
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	200		2.100		2.200	700	900	600		2.200
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen			2.300	600	2.800		400	1.200	1.300	2.800
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen			0	11.600	11.600			200	11.400	11.600
<b>Subtotaal</b>	<b>4.400</b>		<b>5.800</b>	<b>12.100</b>	<b>22.400</b>	<b>5.900</b>	<b>1.800</b>	<b>2.000</b>	<b>12.700</b>	<b>22.400</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	4.600		1.000		5.500	4.700	800			5.500
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	100		1.200		1.300	100	500	700		1.300
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen			1.700	400	2.100		100	500	1.500	2.100
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen				13.400	13.400				13.300	13.400
<b>Subtotaal</b>	<b>4.700</b>		<b>3.800</b>	<b>13.800</b>	<b>22.200</b>	<b>4.800</b>	<b>1.400</b>	<b>1.200</b>	<b>14.900</b>	<b>22.200</b>
<b>Totaal</b>	<b>31.000</b>		<b>20.500</b>	<b>32.300</b>	<b>83.800</b>	<b>36.100</b>	<b>5.900</b>	<b>6.500</b>	<b>35.400</b>	<b>83.800</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

2 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting

## B.2 Regio Nijmegen

**Tabel B.6 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudenstypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>), in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario**

Huishoudenstype	Aantal	Procentuele verdeling binnen huishoudensamenstelling	Procentuele verdeling binnen totale bevolking
eenpersoonshuishoudens, laag inkomen	22.700	66%	21%
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	3.600	11%	4%
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	3.500	10%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	4.300	13%	4%
<b>Subtotaal</b>	<b>34.200</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	8.500	24%	8%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	4.000	11%	4%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	5.200	15%	5%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen	17.900	50%	17%
<b>Subtotaal</b>	<b>35.700</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	5.100	14%	5%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	1.700	5%	1%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	3.400	9%	3%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen	26.500	72%	25%
<b>Subtotaal</b>	<b>36.700</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>
<b>Totaal</b>	<b>106.600</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

**Tabel B.7 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup>, in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het basisscenario**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigendomsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	23.500	72%	24%
laag middeldure huur			
hoog middeldure huur	5.400	16%	5%
dure huur	3.900	12%	4%
<b>Subtotaal</b>	<b>32.800</b>	<b>100%</b>	<b>33%</b>
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	5.000	7%	5%
laag middeldure koop	12.300	18%	12%
hoog middeldure koop	16.800	25%	17%
dure koop	33.500	50%	33%
<b>Subtotaal</b>	<b>67.600</b>	<b>100%</b>	<b>67%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100.400</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.

**Tabel B.8 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in de regio Nijmegen, naar huishoudenstypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het basisscenario**

Huishoudenstype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse				financieel bereikbare koopklasse					
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	17.700		5.100		22.700	21.500	1.200			22.700
eenpersoonshuis-houdens, laag middeninkomen	300		3.300		3.600	800	1.400	1.400		3.600
eenpersoonshuis-houdens, hoog middeninkomen			3.000	500	3.500		400	1.300	1.900	3.500
eenpersoonshuis-houdens, hoog inkomen				4.300	4.300			200	4.200	4.300
<b>Subtotaal</b>	<b>18.000</b>		<b>11.400</b>	<b>4.900</b>	<b>34.200</b>	<b>22.400</b>	<b>2.900</b>	<b>2.800</b>	<b>6.000</b>	<b>34.200</b>
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag inkomen	5.300		3.200		8.500	6.800	1.700			8.500
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag middeninkomen	300		3.700		4.000	900	1.300	1.800		4.000
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog middeninkomen			4.300	1.000	5.200		500	1.800	2.900	5.200
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog inkomen				17.900	17.900			300	17.600	17.900
<b>Subtotaal</b>	<b>5.600</b>		<b>11.200</b>	<b>18.900</b>	<b>35.700</b>	<b>7.500</b>	<b>3.400</b>	<b>3.900</b>	<b>20.900</b>	<b>35.700</b>
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag inkomen	4.000		1.100		5.100	4.100	1.100			5.100
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag middeninkomen	100		1.600		1.700	200	500	1.000		1.700
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog middeninkomen			2.600	800	3.400		100	600	2.700	3.400
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog inkomen				26.500	26.500			100	26.400	26.500
<b>Subtotaal</b>	<b>4.100</b>		<b>5.300</b>	<b>27.300</b>	<b>36.700</b>	<b>3.700</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>30.300</b>	<b>36.700</b>
<b>Totaal</b>	<b>27.800</b>		<b>27.900</b>	<b>51.000</b>	<b>106.600</b>	<b>33.900</b>	<b>7.700</b>	<b>8.100</b>	<b>56.900</b>	<b>106.600</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

2 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting

WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

## Bijlage C **Tabellen behorende bij hoogconjunctuur scenario**

### C.1 Gemeente Nijmegen

**Tabel C.1 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en aantal onzelfstandig wonende huishoudens, in Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het hoogconjunctuur scenario**

<b>Huishoudenstype</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen huishoudensamenstelling</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale bevolking</b>
eenpersoonshuishoudens, laag inkomen	24.400	62%	24%
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	3.100	8%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	5.200	13%	5%
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	6.500	17%	6%
<b>Subtotaal</b>	<b>39.200</b>	<b>100%</b>	<b>38%</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	5.200	23%	5%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	2.200	10%	2%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	2.800	12%	3%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen	12.200	55%	12%
<b>Subtotaal</b>	<b>22.400</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	5.200	23%	5%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	1.200	6%	1%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	2.000	9%	2%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen	13.800	62%	13%
<b>Subtotaal</b>	<b>22.200</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
onzelfstandig wonende huishoudens in sociale huursector	5.000		5%
onzelfstandig wonende huishoudens in particuliere huursector	13.700		13%
<b>Totaal</b>	<b>102.500</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 40.320;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 40.320 en € 48.380;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 48.380 en € 60.480;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 60.480.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

**Tabel C.2 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup> en aantal onzelfstandige woningen, in Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het hoogconjunctuur scenario**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigendomsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	30.700	81%	38%
laag middeldure huur	0	0%	0%
hoog middeldure huur	5.600	15%	7%
dure huur	1.400	4%	2%
<b>Subtotaal</b>	<b>37.600</b>	<b>100%</b>	<b>47%</b>
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	2.900	9%	4%
laag middeldure koop	6.500	19%	8%
hoog middeldure koop	7.800	23%	10%
dure koop	16.800	49%	21%
<b>Subtotaal</b>	<b>34.000</b>	<b>100%</b>	<b>43%</b>
onzelfstandige woningen in sociale huursector	4.600		6%
onzelfstandige woningen in particuliere huursector	3.400		4%
<b>Totaal</b>	<b>79.600</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 853;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 853 tot € 1.210;  
 dure huur: € 1.210 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 242.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 242.000 tot € 296.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 296.000 tot € 376.000;  
 dure koop: WOZ € 376.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.



**Tabel C.3 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het hoogconjunctuur scenario**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse					financieel bereikbare koopklasse				
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	21.300	0	3.100	0	24.400	23.700	700	0	0	24.400
eenpersoonshuis-houdens, laag middeninkomen	300	0	2.900	0	3.100	500	1.400	1.200	0	3.100
eenpersoonshuis-houdens, hoog middeninkomen	0	0	4.400	800	5.200	0	300	2.200	2.700	5.200
eenpersoonshuis-houdens, hoog inkomen	0	0	0	6.500	6.500	0	0	200	6.300	6.500
<b>Subtotaal</b>	<b>21.600</b>	<b>0</b>	<b>10.300</b>	<b>7.300</b>	<b>39.200</b>	<b>24.200</b>	<b>2.400</b>	<b>3.600</b>	<b>9.000</b>	<b>39.200</b>
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag inkomen	4.800	0	400	0	5.200	4.600	600	0	0	5.200
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag middeninkomen	200	0	2.000	0	2.200	400	1.000	800	0	2.200
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog middeninkomen	0	0	2.200	500	2.800	0	200	1.300	1.200	2.800
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog inkomen	0	0	0	12.200	12.200	0	0	200	12.100	12.200
<b>Subtotaal</b>	<b>5.000</b>	<b>0</b>	<b>4.600</b>	<b>12.800</b>	<b>22.400</b>	<b>5.000</b>	<b>1.800</b>	<b>2.300</b>	<b>13.300</b>	<b>22.400</b>
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag inkomen	4.700	0	500	0	5.200	4.500	700	0	0	5.200
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag middeninkomen	100	0	1.100	0	1.200	100	400	800	0	1.200
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog middeninkomen	0	0	1.600	400	2.000	0	100	400	1.500	2.000
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog inkomen	0	0	0	13.800	13.800	0	0	0	13.800	13.800
<b>Subtotaal</b>	<b>4.800</b>	<b>0</b>	<b>3.200</b>	<b>14.200</b>	<b>22.200</b>	<b>4.500</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	<b>15.300</b>	<b>22.200</b>
<b>Totaal</b>	<b>31.400</b>	<b>0</b>	<b>18.100</b>	<b>34.300</b>	<b>83.800</b>	<b>33.700</b>	<b>5.400</b>	<b>7.100</b>	<b>37.600</b>	<b>83.800</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

2 goedkope huur: < € 853;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 853 tot € 1.210;  
 dure huur: € 1.210 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 242.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 242.000 tot € 296.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 296.000 tot € 376.000;  
 dure koop: WOZ € 376.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting

## C.2 Regio Nijmegen

**Tabel C.4 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het hoogconjunctuur scenario**

Huishoudentype	Aantal	Procentuele verdeling binnen huishoudensamenstelling	Procentuele verdeling binnen totale bevolking
eenpersoonshuishoudens, laag inkomen	21.700	63%	20%
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	3.700	11%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	3.800	11%	4%
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	5.000	15%	5%
<b>Subtotaal</b>	<b>34.200</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	7.400	21%	7%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	4.200	12%	4%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	5.100	14%	5%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen	19.000	53%	18%
<b>Subtotaal</b>	<b>35.700</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	4.800	13%	4%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	1.600	4%	1%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	3.000	8%	3%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen	27.400	75%	26%
<b>Subtotaal</b>	<b>36.700</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>
<b>Totaal</b>	<b>106.600</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

**Tabel C.5 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup>, in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het hoogconjunctuur scenario**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigendomsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	23.400	71%	23%
laag middeldure huur			
hoog middeldure huur	5.500	17%	6%
dure huur	3.900	12%	4%
Subtotaal	32.800	100%	33%
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	2.300	3%	2%
laag middeldure koop	8.600	13%	9%
hoog middeldure koop	16.900	25%	17%
dure koop	39.700	59%	39%
Subtotaal	67.600	100%	67%
<b>Totaal</b>	<b>100.400</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 853;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 853 tot € 1.210;  
 dure huur: € 1.210 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 242.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 242.000 tot € 296.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 296.000 tot € 376.000;  
 dure koop: WOZ € 376.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.

**Tabel C.6 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in de regio Nijmegen, naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het hoogconjunctuur scenario**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse				financieel bereikbare koopklasse					
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	17.300		4.400		21.700	20.400	1.300			21.700
eenpersoonshuis-houdens, laag mid-deninkomen	400		3.400		3.700	800	1.200	1.700		3.700
eenpersoonshuis-houdens, hoog mid-deninkomen			3.200	600	3.800		300	1.400	2.100	3.800
eenpersoonshuis-houdens, hoog in-komen				5.000	5.000			200	4.800	5.000
<b>Subtotaal</b>	<b>17.600</b>		<b>11.000</b>	<b>5.600</b>	<b>34.200</b>	<b>21.300</b>	<b>2.700</b>	<b>3.300</b>	<b>6.900</b>	<b>34.200</b>
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag inkomen	6.600		800		7.400	5.700	1.700			7.400
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag midden-inkomen	400		3.800		4.200	700	1.300	2.100		4.200
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog midden-inkomen			4.100	1.000	5.100		300	1.900	2.900	5.100
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog inkomen				19.000	19.000			200	18.800	19.000
<b>Subtotaal</b>	<b>7.000</b>		<b>8.700</b>	<b>20.000</b>	<b>35.700</b>	<b>5.900</b>	<b>3.200</b>	<b>4.300</b>	<b>22.400</b>	<b>35.700</b>
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag inkomen	4.200		600		4.800	3.800	1.000			4.800
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag middeninkomen	100		1.500		1.600	100	500	1.000		1.600
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog middeninkomen			2.400	600	3.000			500	2.500	3.000
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog inkomen				27.400	27.400			100	27.300	27.400
<b>Subtotaal</b>	<b>4.200</b>		<b>4.500</b>	<b>28.000</b>	<b>36.700</b>	<b>3.200</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	<b>31.100</b>	<b>36.700</b>
<b>Totaal</b>	<b>28.900</b>		<b>24.100</b>	<b>53.600</b>	<b>106.600</b>	<b>30.600</b>	<b>7.000</b>	<b>8.800</b>	<b>60.300</b>	<b>106.600</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

2 goedkope huur: < € 853;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 853 tot € 1.210;  
 dure huur: € 1.210 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 242.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 242.000 tot € 296.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 296.000 tot € 376.000;  
 dure koop: WOZ € 376.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

## Bijlage D **Tabellen behorende bij laagconjunctuur scenario**

### D.1 Gemeente Nijmegen

**Tabel D.1 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en aantal onzelfstandig wonende huishoudens, in Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het laagconjunctuur scenario**

<b>Huishoudenstype</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen huishoudensamenstelling</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale bevolking</b>
eenpersoonshuishoudens, laag inkomen	26.700	68%	26%
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	3.200	8%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	4.400	12%	4%
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	4.800	12%	5%
<b>Subtotaal</b>	<b>39.100</b>	<b>100%</b>	<b>38%</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	6.300	28%	6%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	2.300	10%	2%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	2.900	13%	3%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen	10.900	49%	11%
<b>Subtotaal</b>	<b>22.400</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	5.900	26%	6%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	1.400	6%	1%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	2.200	10%	2%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen	12.800	58%	13%
<b>Subtotaal</b>	<b>22.300</b>	<b>100%</b>	<b>22%</b>
onzelfstandig wonende huishoudens in sociale huursector	5.000		5%
onzelfstandig wonende huishoudens in particuliere huursector	13.700		13%
<b>Totaal</b>	<b>102.500</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 34.820;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 34.820 en € 41.780;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 41.780 en € 52.220;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 52.220.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben gestaan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

**Tabel D.2 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup> en aantal onzelfstandige woningen, in Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het laagconjunctuur scenario**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigendomsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	31.300	83%	39%
laag middeldure huur	0	0%	0%
hoog middeldure huur	5.200	14%	7%
dure huur	1.100	3%	1%
<b>Subtotaal</b>	<b>37.600</b>	<b>100%</b>	<b>47%</b>
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	9.100	27%	11%
laag middeldure koop	6.300	19%	8%
hoog middeldure koop	7.500	22%	10%
dure koop	11.100	32%	14%
<b>Subtotaal</b>	<b>34.000</b>	<b>100%</b>	<b>43%</b>
onzelfstandige woningen in sociale huursector	4.600		6%
onzelfstandige woningen in particuliere huursector	3.400		4%
<b>Totaal</b>	<b>79.600</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 737;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 737 tot € 1.044;  
 dure huur: € 1.044 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 209.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 209.000 tot € 255.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 255.000 tot € 325.000;  
 dure koop: WOZ € 325.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.

**Tabel D.3 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen, naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het laagconjunctuur scenario**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse					financieel bereikbare koopklasse				
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	22.800	0	4.000	0	26.700	26.100	700	0	0	26.700
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	0	0	2.700	500	3.200	800	1.600	900	0	3.200
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	0	0	3.700	700	4.400	0	400	2.000	2.000	4.400
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	0	0	0	4.800	4.800	0	0	200	4.700	4.800
<b>Subtotaal</b>	<b>22.800</b>	<b>0</b>	<b>10.400</b>	<b>6.000</b>	<b>39.200</b>	<b>26.800</b>	<b>2.700</b>	<b>3.000</b>	<b>6.700</b>	<b>39.200</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	4.500	0	1.800	0	6.300	5.900	400	0	0	6.300
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	0	0	2.200	0	2.200	800	900	500	0	2.200
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	0	0	2.400	600	2.900	0	500	1.200	1.300	2.900
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen	0	0	0	10.900	10.900	0	0	200	10.700	10.900
<b>Subtotaal</b>	<b>4.500</b>	<b>0</b>	<b>6.400</b>	<b>11.500</b>	<b>22.400</b>	<b>6.700</b>	<b>1.800</b>	<b>1.900</b>	<b>12.000</b>	<b>22.400</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	4.800	0	1.100	0	5.900	5.100	700	0	0	5.900
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	0	0	1.400	0	1.400	200	500	700	0	1.400
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	0	0	1.700	500	2.200	0	100	500	1.600	2.200
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen	0	0	0	12.800	12.800	0	0	0	12.800	12.800
<b>Subtotaal</b>	<b>4.800</b>	<b>0</b>	<b>4.100</b>	<b>13.300</b>	<b>22.200</b>	<b>5.300</b>	<b>1.300</b>	<b>1.300</b>	<b>14.400</b>	<b>22.200</b>
<b>Totaal</b>	<b>32.100</b>	<b>0</b>	<b>20.900</b>	<b>30.800</b>	<b>83.800</b>	<b>38.800</b>	<b>5.800</b>	<b>6.200</b>	<b>33.100</b>	<b>83.800</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 34.820;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 34.820 en € 41.780;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 41.780 en € 52.220;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 52.220.

2 goedkope huur: < € 737;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 737 tot € 1.044;  
 dure huur: € 1.044 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 209.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 209.000 tot € 255.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 255.000 tot € 325.000;  
 dure koop: WOZ € 325.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting



## D.2 Regio Nijmegen

**Tabel D.4 Aantal zelfstandig wonende huishoudens naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>), in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het laagconjunctuur scenario**

Huishoudentype	Aantal	Procentuele verdeling binnen huishoudensamenstelling	Procentuele verdeling binnen totale bevolking
eenpersoonshuishoudens, laag inkomen	23.700	70%	22%
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	3.500	10%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	3.200	9%	3%
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen	3.800	11%	4%
<b>Subtotaal</b>	<b>34.200</b>	<b>100%</b>	<b>32%</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	9.600	27%	9%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	4.000	11%	4%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	5.300	15%	5%
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen	16.700	47%	16%
<b>Subtotaal</b>	<b>35.700</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	5.600	15%	5%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	1.900	5%	2%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	3.800	10%	3%
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen	25.500	69%	24%
<b>Subtotaal</b>	<b>36.700</b>	<b>100%</b>	<b>34%</b>
<b>Totaal</b>	<b>106.600</b>		<b>100%</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 34.820;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 34.820 en € 41.780;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 41.780 en € 52.220;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 52.220.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

**Tabel D.5 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup>, in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het laagconjunctuur scenario**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigendomsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	23.700	72%	24%
laag middeldure huur			0%
hoog middeldure huur	5.300	16%	5%
dure huur	3.800	12%	4%
<b>Subtotaal</b>	<b>32.800</b>	<b>100%</b>	<b>33%</b>
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	10.100	15%	10%
laag middeldure koop	14.100	21%	14%
hoog middeldure koop	16.000	24%	16%
dure koop	27.400	40%	27%
<b>Subtotaal</b>	<b>67.600</b>	<b>100%</b>	<b>67%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100.400</b>		<b>100%</b>

- 1 goedkope huur: < € 737;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 737 tot € 1.044;  
 dure huur: € 1.044 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 209.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 209.000 tot € 255.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 255.000 tot € 325.000;  
 dure koop: WOZ € 325.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.

**Tabel D.6 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in de regio Nijmegen, naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het laagconjunctuur scenario**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse					financieel bereikbare koopklasse				
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	18.900		4.800		23.700	22.100	1.600			23.700
eenpersoonshuis-houdens, laag middeninkomen			2.900	600	3.500	1.300	1.500	700		3.500
eenpersoonshuis-houdens, hoog middeninkomen			2.700	500	3.200		800	1.900	500	3.200
eenpersoonshuis-houdens, hoog inkomen				3.800	3.800			300	3.500	3.800
<b>Subtotaal</b>	<b>18.900</b>		<b>10.400</b>	<b>4.900</b>	<b>34.200</b>	<b>17.300</b>	<b>4.000</b>	<b>4.300</b>	<b>8.600</b>	<b>34.200</b>
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag inkomen	6.000		3.700		9.600	8.100	1.500			9.600
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag middeninkomen			4.000		4.000	1.100	1.500	1.400		4.000
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog middeninkomen			4.300	1.000	5.300		700	1.800	2.800	5.300
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog inkomen				16.700	16.700			300	16.400	16.700
<b>Subtotaal</b>	<b>6.000</b>		<b>12.000</b>	<b>17.700</b>	<b>35.700</b>	<b>9.100</b>	<b>3.600</b>	<b>3.500</b>	<b>19.500</b>	<b>35.700</b>
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag inkomen	4.300		1.200		5.600	4.600	1.000			5.600
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag middeninkomen			1.900		1.900	200	600	1.100		1.900
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog middeninkomen			2.900	800	3.800		100	700	2.900	3.800
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog inkomen				25.500	25.500			100	25.400	25.500
<b>Subtotaal</b>	<b>4.300</b>		<b>6.100</b>	<b>26.300</b>	<b>36.700</b>	<b>4.300</b>	<b>1.500</b>	<b>1.700</b>	<b>29.300</b>	<b>36.700</b>
<b>Totaal</b>	<b>29.200</b>		<b>28.500</b>	<b>48.900</b>	<b>106.600</b>	<b>37.300</b>	<b>8.000</b>	<b>7.700</b>	<b>53.700</b>	<b>106.600</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 34.820;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 34.820 en € 41.780;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 41.780 en € 52.220;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 52.220.

2 goedkope huur: < € 737;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 737 tot € 1.044;  
 dure huur: € 1.044 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 209.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 209.000 tot € 255.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 255.000 tot € 325.000;  
 dure koop: WOZ € 325.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting

WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

## Bijlage E Tabellen behorende bij financiering scenario

### E.1 Gemeente Nijmegen

**Tabel E.1 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup> en aantal onzelfstandige woningen, in Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het financieringsscenario**

Woningmarktsegment	Aantal	Procentuele verdeling binnen eigendomsverhouding	Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	30.900	82%	39%
laag middeldure huur	0	0%	0%
hoog middeldure huur	5.500	15%	7%
dure huur	1.200	3%	1%
<b>Subtotaal</b>	<b>37.600</b>	<b>100%</b>	<b>47%</b>
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	12.400	36%	16%
laag middeldure koop	6.400	19%	8%
hoog middeldure koop	6.500	19%	8%
dure koop	8.700	26%	11%
<b>Subtotaal</b>	<b>34.000</b>	<b>100%</b>	<b>43%</b>
onzelfstandige woningen in sociale huursector	4.600		6%
onzelfstandige woningen in particuliere huursector	3.400		4%
<b>Totaal</b>	<b>79.600</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.

**Tabel E.2 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het financiering scenario**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse				financieel bereikbare koopklasse					
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	21.600		3.900		25.500	25.000	500			25.500
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	300		2.900		3.200	1.000	1.400	700		3.200
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen			4.100	700	4.800		600	2.500	1.800	4.900
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen				5.600	5.600			300	5.300	5.600
<b>Subtotaal</b>	<b>21.900</b>		<b>10.900</b>	<b>6.400</b>	<b>39.200</b>	<b>26.000</b>	<b>2.500</b>	<b>3.500</b>	<b>7.100</b>	<b>39.200</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	4.300		1.500		5.700	5.300	400			5.700
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	200		2.100		2.200	1.000	700	500		2.200
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen			2.300	600	2.800		500	1.400	900	2.800
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen				11.600	11.600			300	11.300	11.600
<b>Subtotaal</b>	<b>4.400</b>		<b>5.800</b>	<b>12.100</b>	<b>22.400</b>	<b>6.300</b>	<b>1.600</b>	<b>2.300</b>	<b>12.200</b>	<b>22.400</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	4.600		1.000		5.500	4.900	600			5.500
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	100		1.200		1.300	200	500	600		1.300
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen			1.700	400	2.100		100	600	1.300	2.000
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen				13.400	13.400			100	13.300	13.400
<b>Subtotaal</b>	<b>4.700</b>		<b>3.800</b>	<b>13.800</b>	<b>22.200</b>	<b>5.100</b>	<b>1.200</b>	<b>1.300</b>	<b>14.600</b>	<b>22.200</b>
<b>Totaal</b>	<b>31.000</b>		<b>20.500</b>	<b>32.300</b>	<b>83.800</b>	<b>37.400</b>	<b>5.300</b>	<b>7.100</b>	<b>33.900</b>	<b>83.800</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

2 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting

## E.2 Regio Nijmegen

**Tabel E.3 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup>, in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het financieringsscenario**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigen-domsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	23.500	72%	24%
laag middeldure huur			
hoog middeldure huur	5.400	16%	5%
dure huur	3.900	12%	4%
<b>Subtotaal</b>	<b>32.800</b>	<b>100%</b>	<b>33%</b>
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	16.900	25%	17%
laag middeldure koop	14.200	21%	14%
hoog middeldure koop	14.700	22%	14%
dure koop	21.800	32%	22%
<b>Subtotaal</b>	<b>67.600</b>	<b>100%</b>	<b>67%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100.400</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.

**Tabel E.4 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in de regio Nijmegen, naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het financiering scenario**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse				financieel bereikbare koopklasse					
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	17.700		5.100		22.700	21.800	900	0	0	22.700
eenpersoonshuis-houdens, laag mid-deninkomen	300		3.300		3.600	1.200	1.200	1.200	0	3.600
eenpersoonshuis-houdens, hoog mid-deninkomen			3.000	500	3.500	0	500	1.700	1.400	3.500
eenpersoonshuis-houdens, hoog in-komen				4.300	4.300	0	0	200	4.100	4.300
<b>Subtotaal</b>	<b>18.000</b>		<b>11.400</b>	<b>4.900</b>	<b>34.200</b>	<b>23.200</b>	<b>2.600</b>	<b>3.000</b>	<b>5.400</b>	<b>34.200</b>
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag inkomen	5.300		3.200		8.500	7.200	1.300	0	0	8.500
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag midden-inkomen	300		3.700		4.000	1.300	1.100	1.600	0	4.000
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog midden-inkomen			4.300	1.000	5.200	0	700	2.400	2.100	5.200
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog inkomen				17.900	17.900	0	0	500	17.400	17.900
<b>Subtotaal</b>	<b>5.600</b>		<b>11.200</b>	<b>18.900</b>	<b>35.700</b>	<b>8.400</b>	<b>3.100</b>	<b>4.400</b>	<b>19.800</b>	<b>35.700</b>
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag inkomen	4.000		1.100		5.100	4.300	900	0	0	5.100
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag middeninkomen	100		1.600		1.700	300	500	900	0	1.700
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog middeninkomen			2.600	800	3.400	0	100	800	2.400	3.400
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog inkomen				26.500	26.500	0	0	100	26.400	26.500
<b>Subtotaal</b>	<b>4.100</b>		<b>5.300</b>	<b>27.300</b>	<b>36.700</b>	<b>4.100</b>	<b>1.300</b>	<b>1.600</b>	<b>29.700</b>	<b>36.700</b>
<b>Totaal</b>	<b>27.800</b>		<b>27.900</b>	<b>51.000</b>	<b>106.600</b>	<b>35.800</b>	<b>7.100</b>	<b>9.000</b>	<b>54.800</b>	<b>106.600</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

2 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting



WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.

## Bijlage F Tabellen behorende bij toewijzing scenario

### F.1 Gemeente Nijmegen

**Tabel F.1 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup> en aantal onzelfstandige woningen, in Nijmegen, per 1-1- volgens het gewijzigd toewijzingsbeleid scenario**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigen-domsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoor-raad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	30.700	82%	39%
laag middeldure huur	0	0%	0%
hoog middeldure huur	5.600	15%	7%
dure huur	1.300	4%	1%
<b>Subtotaal</b>	<b>37.600</b>	<b>100%</b>	<b>47%</b>
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	5.800	17%	7%
laag middeldure koop	6.700	20%	8%
hoog middeldure koop	7.700	22%	10%
dure koop	13.800	41%	18%
<b>Subtotaal</b>	<b>34.000</b>	<b>100%</b>	<b>43%</b>
onzelfstandige woningen in sociale huursector	4.600		6%
onzelfstandige woningen in particuliere huursector	3.400		4%
<b>Totaal</b>	<b>79.600</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.

**Tabel F.2 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in Nijmegen, naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het huurtoewijzing scenario**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse					financieel bereikbare koopklasse				
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	21.600	0	3.900	0	25.500	24.800	700	0	0	25.500
eenpersoonshuis-houdens, laag middeninkomen	3.200	0	0	0	3.200	600	1.600	1.000	0	3.200
eenpersoonshuis-houdens, hoog middeninkomen	1.400	0	3.400	0	4.800	0	400	2.100	2.300	4.800
eenpersoonshuis-houdens, hoog inkomen	0	0	2.600	3.100	5.700	0	0	200	5.500	5.600
<b>Subtotaal</b>	<b>26.200</b>	<b>0</b>	<b>9.900</b>	<b>3.100</b>	<b>39.200</b>	<b>25.400</b>	<b>2.700</b>	<b>3.300</b>	<b>7.800</b>	<b>39.200</b>
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag inkomen	4.300	0	1.500	0	5.700	5.200	500	0	0	5.700
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, laag middeninkomen	2.200	0	0	0	2.300	700	900	600	0	2.200
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog middeninkomen	700	0	2.100	0	2.800	0	400	1.200	1.300	2.800
meerpersoonshuis-houdens zonder kind, hoog inkomen	0	0	2.400	9.200	11.600	0	0	200	11.400	11.600
<b>Subtotaal</b>	<b>7.200</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>9.200</b>	<b>22.400</b>	<b>5.900</b>	<b>1.800</b>	<b>2.000</b>	<b>12.700</b>	<b>22.400</b>
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag inkomen	4.500	0	1.000	0	5.500	4.700	800	0	0	5.500
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), laag middeninkomen	1.300	0	0	0	1.300	100	500	700	0	1.300
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog middeninkomen	500	0	1.600	0	2.100	0	100	500	1.500	2.100
meerpersoonshuis-houdens met kind(eren), hoog inkomen	0	0	2.000	11.300	13.300	0	0	0	13.300	13.400
<b>Subtotaal</b>	<b>6.300</b>	<b>0</b>	<b>4.600</b>	<b>11.300</b>	<b>22.200</b>	<b>4.800</b>	<b>1.400</b>	<b>1.200</b>	<b>14.900</b>	<b>22.200</b>
<b>Totaal</b>	<b>39.700</b>	<b>0</b>	<b>20.500</b>	<b>23.600</b>	<b>83.800</b>	<b>36.100</b>	<b>5.900</b>	<b>6.500</b>	<b>35.400</b>	<b>83.800</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

2 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting

## F.2 Regio Nijmegen

**Tabel F.3 Aantal zelfstandige woningen naar woningmarktsegment<sup>1</sup>, in de regio Nijmegen, per 1-1-2026 volgens het gewijzigd toewijzingsbeleid scenario**

<b>Woningmarktsegment</b>	<b>Aantal</b>	<b>Procentuele verdeling binnen eigen-domsverhouding</b>	<b>Procentuele verdeling binnen totale woningvoorraad</b>
<b>Huurwoning</b>			
goedkope huur	23.400	71%	23%
laag middeldure huur			
hoog middeldure huur	5.500	17%	6%
dure huur	4.000	12%	4%
<b>Subtotaal</b>	<b>32.800</b>	<b>100%</b>	<b>33%</b>
<b>Koopwoning</b>			
goedkope koop	5.000	7%	5%
laag middeldure koop	12.300	18%	12%
hoog middeldure koop	16.800	25%	17%
dure koop	33.500	50%	33%
<b>Subtotaal</b>	<b>67.600</b>	<b>100%</b>	<b>67%</b>
<b>Totaal</b>	<b>100.400</b>		<b>100%</b>

1 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Kenmerken en levensloop van woningen en niet-woningen', 'Eigendom en eigenaar van woningen', 'WOZ-waarde en eigendom van woningen en niet-woningen' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Gemeente Nijmegen, 2017, verwijzing; eigen bewerking OTB.

**Tabel F.4 Aantal zelfstandig wonende huishoudens in de regio Nijmegen, naar huishoudentypen (huishoudensamenstelling en inkomensniveau<sup>1</sup>) en naar maximaal financieel bereikbare huurklasse en prijsklasse<sup>2</sup>, per 1-1-2026 volgens het huurtoewijzing scenario**

Huishoudentype	Woningmarktsegmenten									
	financieel bereikbare huurklasse				financieel bereikbare koopklasse					
	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal	goed-koop	middel-duur laag	middel-duur hoog	duur	totaal
Eenpersoons-huishoudens, laag inkomen	17.700		5.100		22.700	21.500	1.200			22.700
eenpersoonshuishoudens, laag middeninkomen	3.600				3.600	800	1.400	1.400		3.600
eenpersoonshuishoudens, hoog middeninkomen	1.000		2.500		3.500		400	1.300	1.900	3.500
eenpersoonshuishoudens, hoog inkomen			1.700	2.600	4.300			200	4.200	4.300
<b>Subtotaal</b>	<b>22.300</b>		<b>9.300</b>	<b>2.600</b>	<b>34.200</b>	<b>22.400</b>	<b>2.900</b>	<b>2.800</b>	<b>6.000</b>	<b>34.200</b>
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag inkomen	5.300		3.200		8.500	6.800	1.700			8.500
meerpersoonshuishoudens zonder kind, laag middeninkomen	4.000				4.000	900	1.300	1.800		4.000
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog middeninkomen	1.300		3.900		5.200		500	1.800	2.900	5.200
meerpersoonshuishoudens zonder kind, hoog inkomen			4.400	13.500	17.900			300	17.600	17.900
<b>Subtotaal</b>	<b>10.700</b>		<b>11.600</b>	<b>13.500</b>	<b>35.700</b>	<b>7.500</b>	<b>3.400</b>	<b>3.900</b>	<b>20.900</b>	<b>35.700</b>
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag inkomen	4.000		1.100		5.100	4.100	1.100			5.100
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), laag middeninkomen	1.700				1.700	200	500	1.000		1.700
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog middeninkomen	700		2.700		3.400		100	600	2.700	3.400
meerpersoonshuishoudens met kind(eren), hoog inkomen			4.000	22.500	26.500			100	26.400	26.500
<b>Subtotaal</b>	<b>6.500</b>		<b>7.800</b>	<b>22.500</b>	<b>36.700</b>	<b>3.700</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>30.300</b>	<b>36.700</b>
<b>Totaal</b>	<b>39.400</b>		<b>28.700</b>	<b>38.500</b>	<b>106.600</b>	<b>33.900</b>	<b>7.700</b>	<b>8.100</b>	<b>56.900</b>	<b>106.600</b>

1 laag inkomen: belastbaar jaarinkomen tot € 36.930;  
 laag middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 36.930 en € 44.135;  
 hoog middeninkomen: belastbaar jaarinkomen tussen € 44.135 en € 55.390;  
 hoog inkomen: belastbaar jaarinkomen vanaf € 55.390.

2 goedkope huur: < € 782;  
 laag middeldure huur: niet meer beschikbaar;  
 hoog middeldure huur: € 782 tot € 1.108;  
 dure huur: € 1.108 of meer;  
 goedkope koop: WOZ < € 222.000;  
 laag middeldure koop: WOZ € 222.000 tot € 271.000;  
 hoog middeldure koop: WOZ € 271.000 tot € 345.000;  
 dure koop: WOZ € 345.000 of meer.

Bron: Eigen berekening OTB op basis van niet-openbare microdata van het CBS betreffende 'Inkomens van huishoudens (revisie 2017)', 'Inkomens van personen (revisie 2017)', 'Adreskenmerken van personen die in de gemeentelijke bevolkingsregisters ingeschreven (hebben ge)staan' en 'Gemeente-, wijk- en buurtcodes van een verblijfsobject (niet gecoördineerd)'; Stichting

WEW, 2016, Voorwaarden en Normen 2016-2; en NIBUD, 2016, Budget handboek 2016; Provincie Gelderland, 2017, Primos 2016 huishoudensprognose (Gelderse variant); eigen bewerking OTB.







**MBE – Management in the Built Environment**

Faculteit Bouwkunde, TU Delft  
Julianalaan 134 2628 BL Delft  
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: [MBE-bk@tudelft.nl](mailto:MBE-bk@tudelft.nl)

**[www.mbe.bk.tudelft.nl](http://www.mbe.bk.tudelft.nl)**