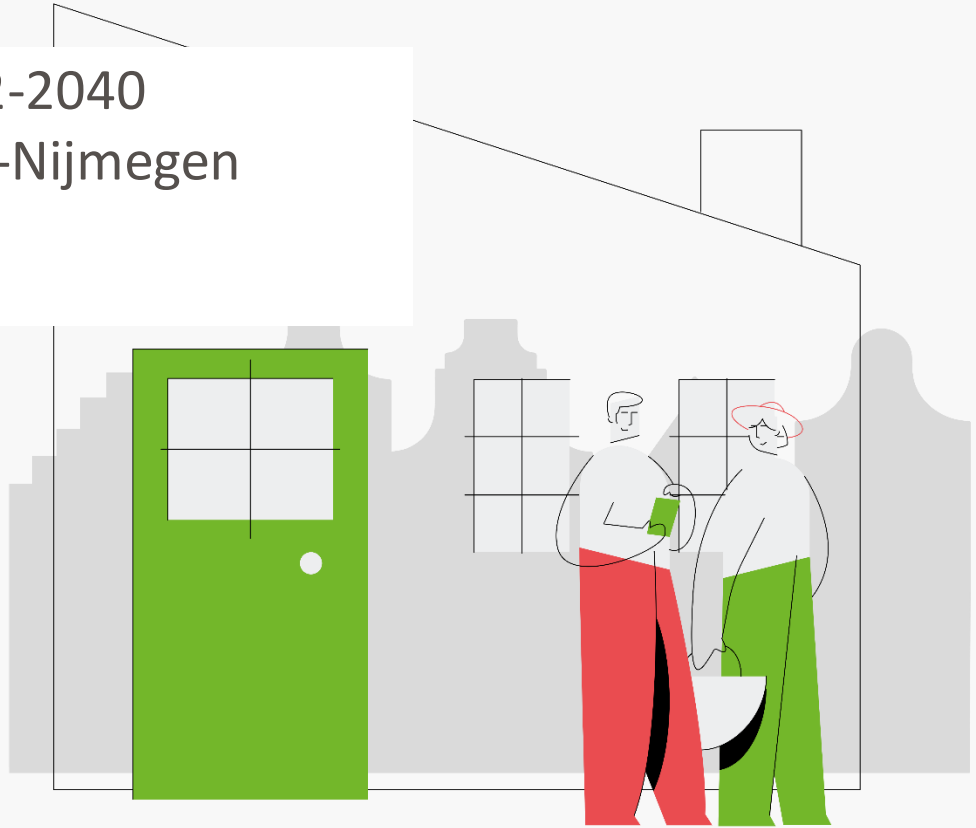
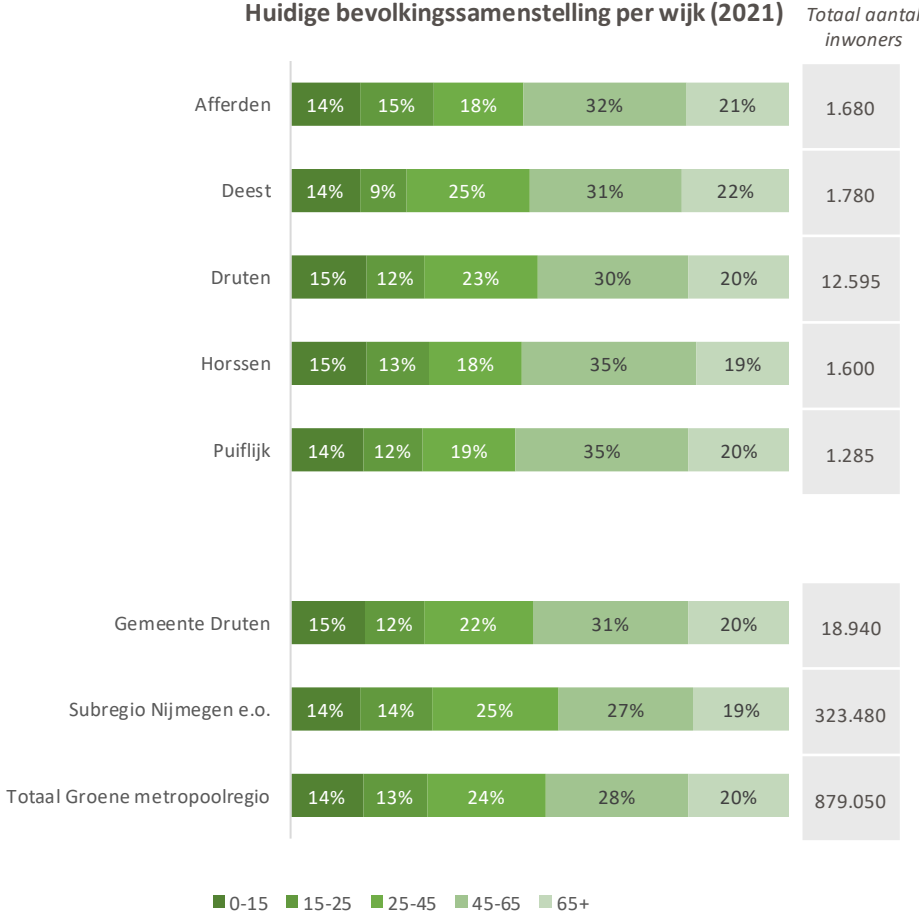
# Woningbehoefteonderzoek 2022-2040
# Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
# Factsheet gemeente Druten

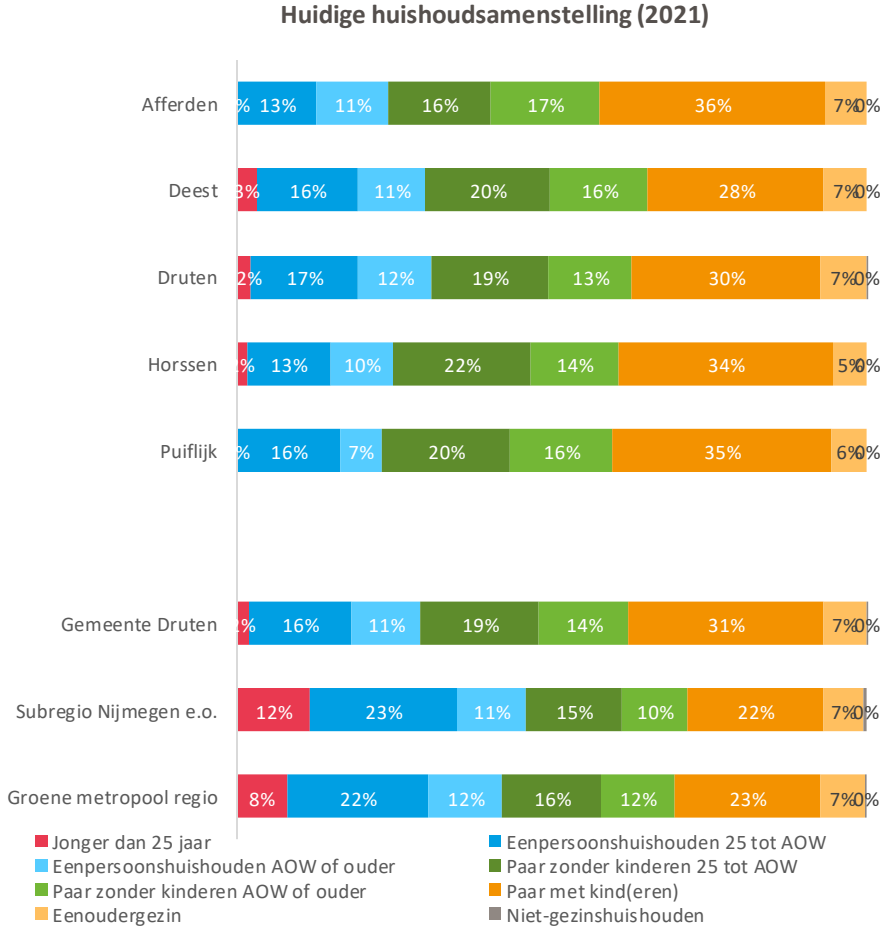


## Huidige bevolkingssamenstelling per wijk (2021)



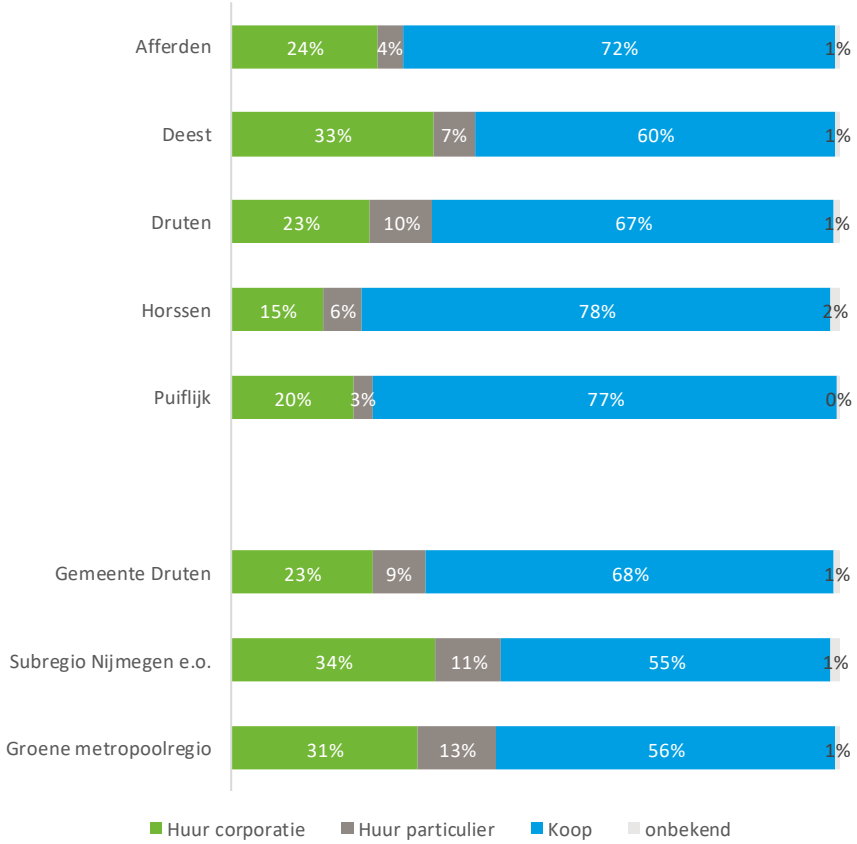

Bron: CBS 2022.

## Huidige huishoudsamenstelling (2021)



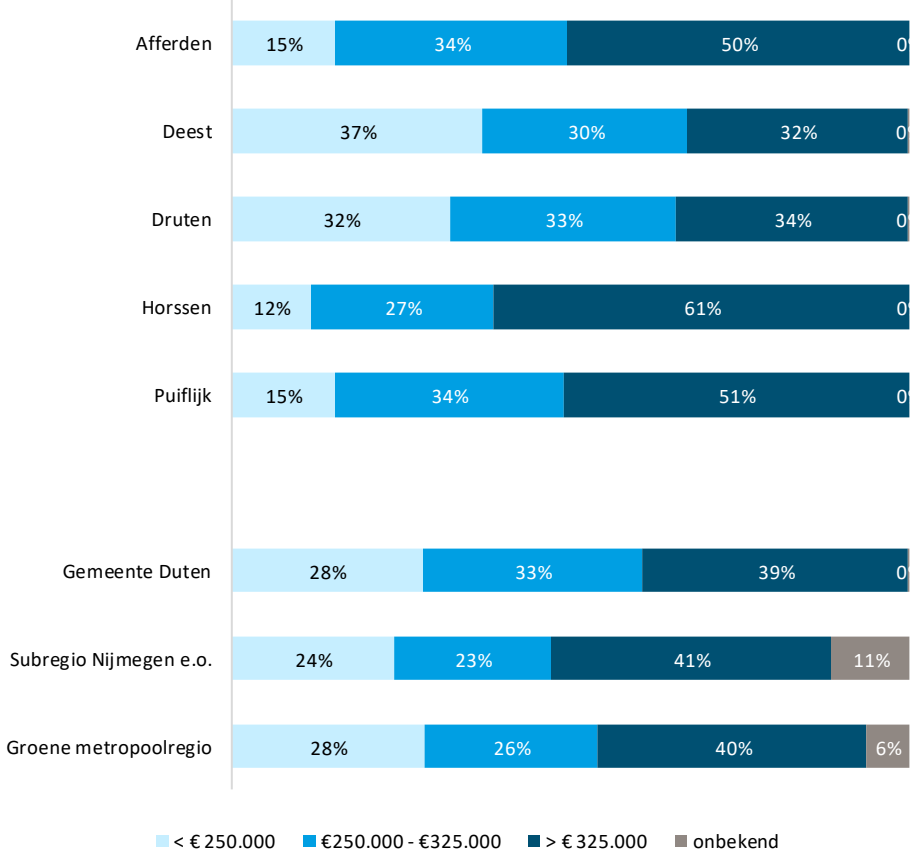

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

## Huidige woningvoorraad – naar eigendom (2021)



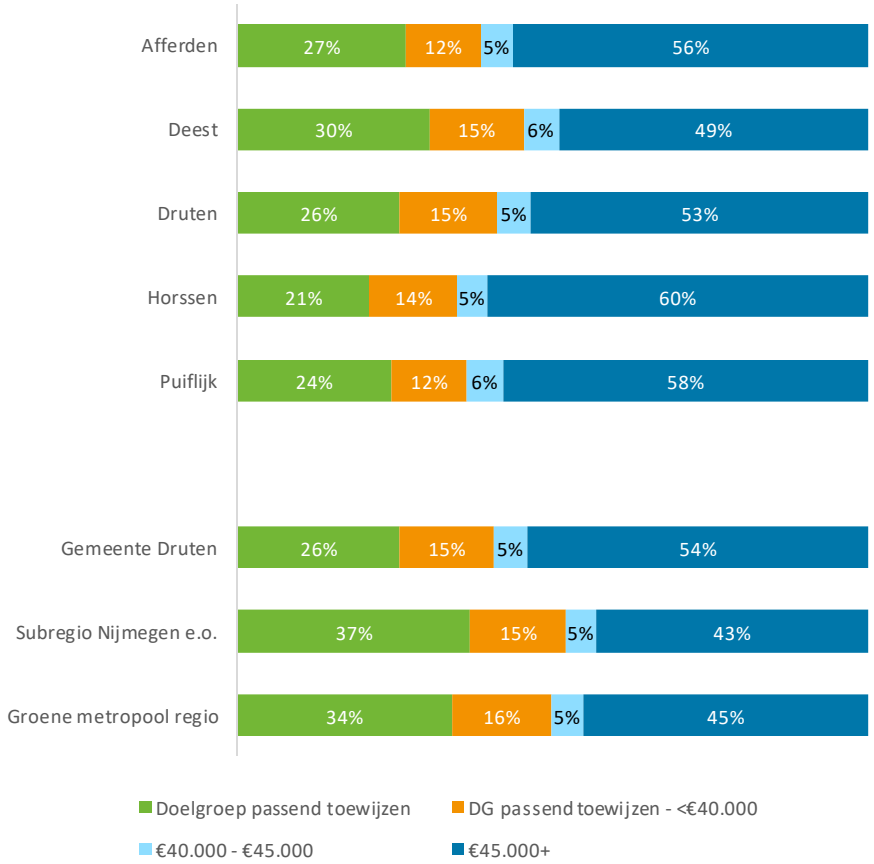

Bron: CBS 2022.

## Huidige koopwoningvoorraad – naar prijsklassen (2021)



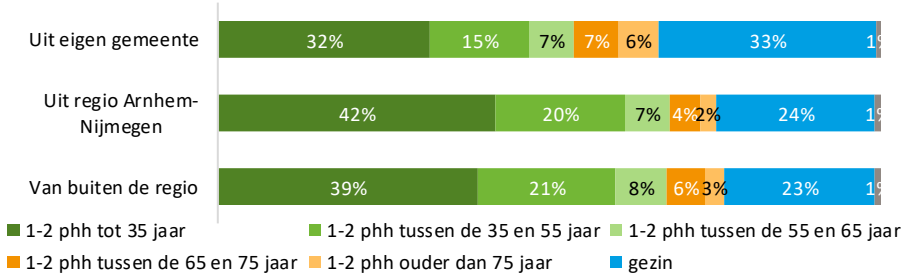

Bron: WOZ-registraties gemeenten, 2021.

## Inkomen van huishoudens – per wijk (2021)

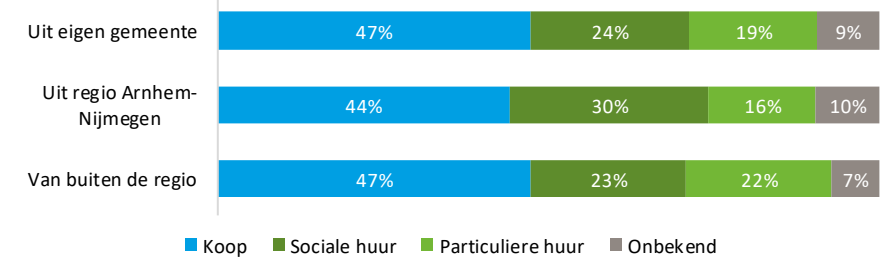



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

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




## Betrokken woningen naar herkomst verhuizers (2011-2021)




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

| | Vestigers in Druten | Vertrekkers vanuit Druten | Saldo |
|---|---|---|---|
| **West Maas en Waal** | 1.506 | 1.255 | 251 |
| **Nijmegen** | 1.311 | 1.467 | -156 |
| **Beuningen** | 726 | 609 | 117 |
| **Wijchen** | 467 | 440 | 27 |
| **Tiel** | 264 | 186 | 78 |

Bron: CBS Microdata, 2022.

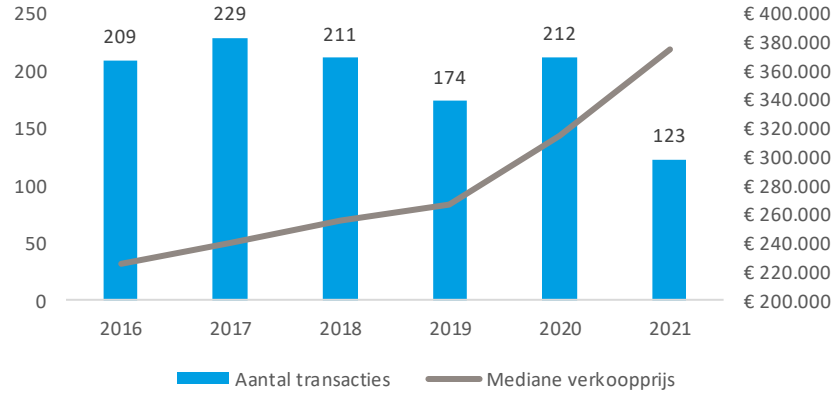
## Vraagdruk sociale huur

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gemiddeld aantal reacties per verhuring | 43 | 67 | 83 | 99 | 95 | 98 |
| Aantal verhuringen | 149 | 103 | 78 | 66 | 93 | 81 |
| Slaagkans* | 8,4% | 5,4% | 4,2% | 2,6% | 2,4% | 1,8% |

Bron: Enserve 2022.

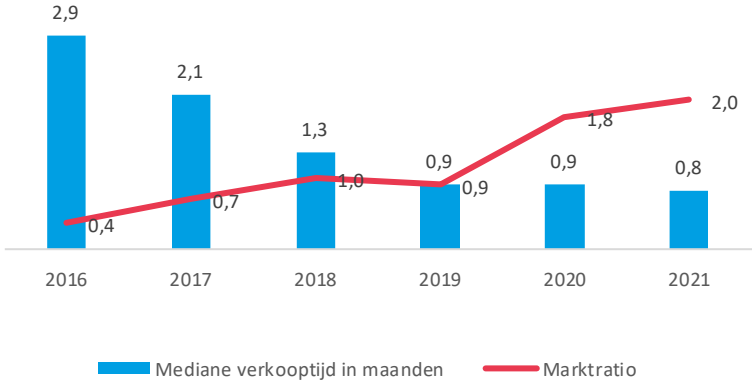
*Slaagkans: het aantal geslaagd woningzoekenden in een periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

## Vraagdruk koopmarkt




Bron: NVM 2022.

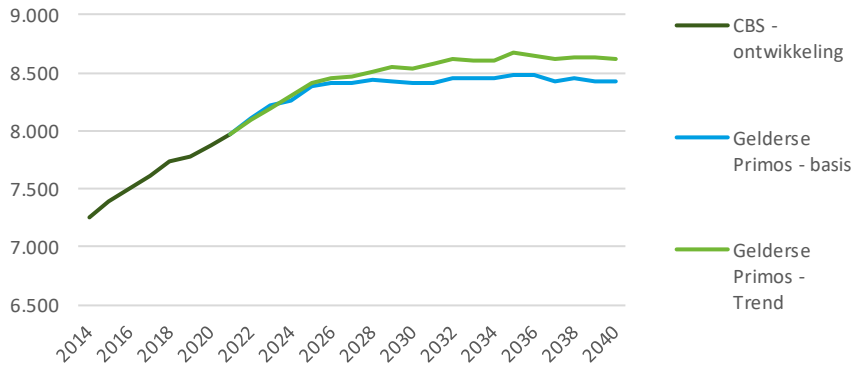
## Vraagdruk koopmarkt




Bron: NVM 2022.

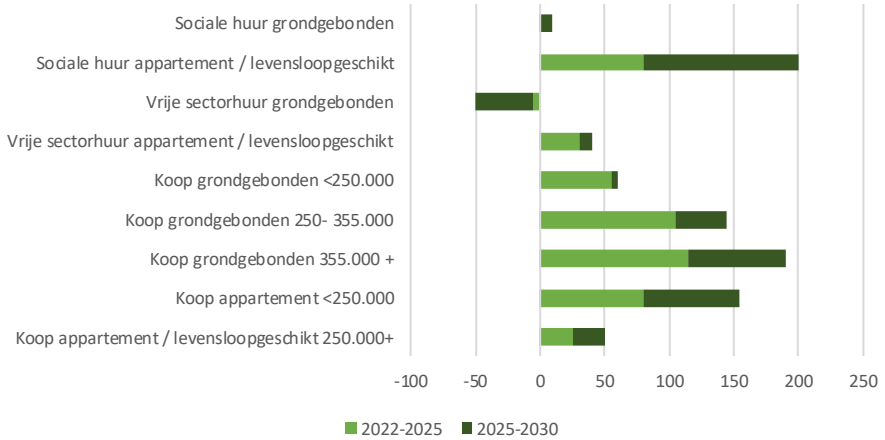
De **marktratio** geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Kopers hebben naar verhouding dan weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt in Druten was in 2021 met een marktratio van 2,0 hoog.

## Huishoudensprognose




Bron: Gelderse Primos (2022)

## Kwalitatieve woningbehoefte




Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

## Groei woningbehoefte (+ inlopen woningtekort)

| | In te lopen woning-tekort | Huishoudens groei 2022-2030 | Huishoudens groei 2031-2039 | Totale woning-behoefte 2022-2030 | Totale woning-behoefte 2022-2039 |
|---|---|---|---|---|---|
| Druten | 315 | 490 | 40 | 805 | 845 |

Bron: Gelderse Primos, bewerking Companen.

## Duiding van de woningbehoefte t/m 2030

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten: de huishoudensontwikkeling én een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen moet worden. In de periode t/m 2030 is er in Druten behoefte aan **+805 extra woningen**.

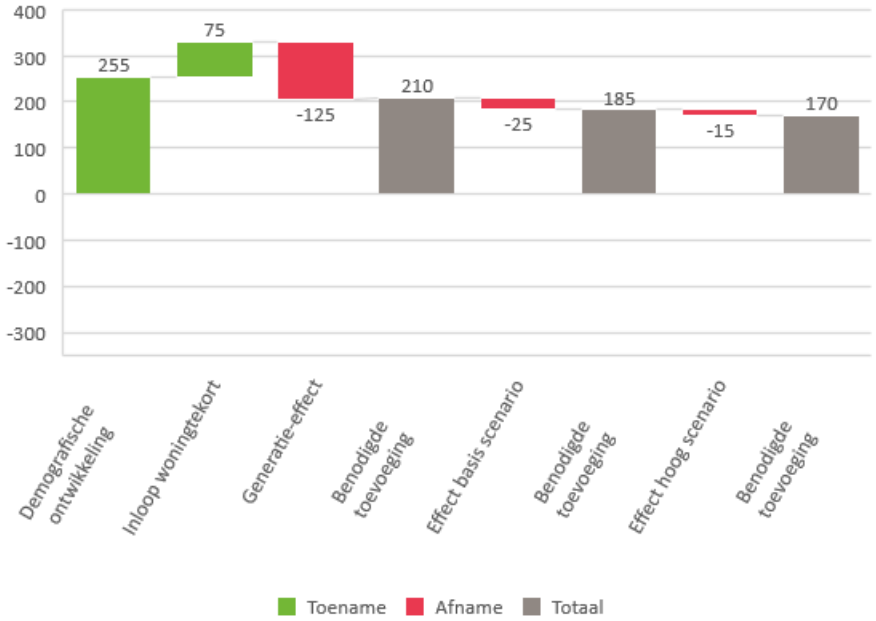
- In Druten is veel behoefte aan sociale- betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 76% een sociale huur-, middeldure huur- of koopwoning < € 355.000.
- Per saldo is er ook behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen.
- In de middeldure huursector is (beperkt) behoefte aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. De vraag is met name afkomstig van ouderen. Per saldo komen de grondgebonden middeldure huurwoningen mogelijk wat onder druk te staan. Jongeren geven vaak de voorkeur aan een koopwoning, middenhuur is voor hen vaak tweede keus.
- In de goedkope koop (< €250.000) is naar verhouding veel behoefte aan appartementen. Voor een deel is dit een wens van ouderen die nu in een grondgebonden koopwoning wonen.
- In de betaalbare koop (€250.000 - € 355.000) is vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen.

## Kwalitatieve woningbehoefte 2022 t/m 2030

| | Sociale huur | Vrije sectorhuur / middenhuur | Goedkope koop <250.000 | Betaalbare koop 250.000 – 355.000 | Dure koop 355.000+ |
|---|---|---|---|---|---|
| Druten | 210 (26%) | -10 (-1%) | 215 (27%) | 195 (24%) | 190 (24%) |

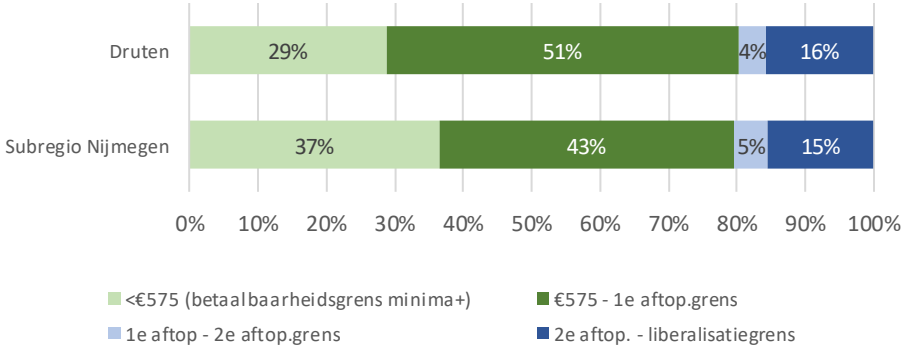
Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

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



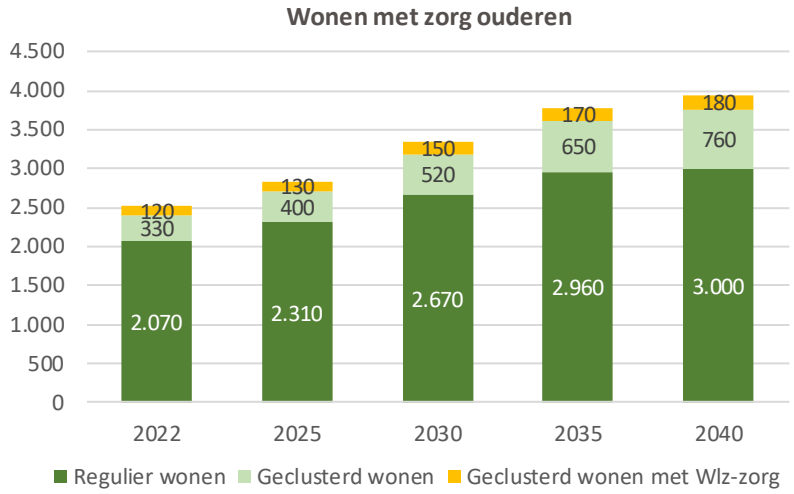

Bron: Doelgroepenmodel Companen.

## Aanvullende vraag naar sociale huurwoningen naar prijsklasse




Bron: Doelgroepenmodel Companen.

In de sociale huur is – afhankelijk van economische ontwikkelingen – behoefte aan +185 tot +210 extra woningen. In het lage scenario, dat het beste aansluit bij het huidige tijdsbeeld, is dit 26% van de totale woningbehoefte in de periode t/m 2030. Het accent ligt duidelijk op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen.




Bron: Woonzorgweter Companen.

- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe.
- In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen.
- De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.
- Tot 2040 is in Druten een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 330 in 2022 naar 760 in 2040 te verwachten.