Beleidsscenario's voor de woningmarkt

Aan: gemeente Meierijstad
Van: André Buys
Onderwerp: doorrekening beleidsscenario's
Datum: 27 februari 2024

Inleiding

In 2021 heeft RIGO een studie verricht naar de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeenten Uden en Meierijstad in de periode 2021-2040. Hierbij is een raming gemaakt van de ontwikkeling van de bevolking (huishoudens), de daarbij passende woningvoorraad en de huisvesting in de toekomst. Over de bevindingen is verslag gedaan in een uitgebreide rapportage voor beide gemeenten samen en in een beknopte notitie per gemeente.

Inmiddels heeft de gemeente Meierijstad, mede gebruik makend van de inzichten uit 2021, een aantal beleidslijnen ontwikkeld. Onderdelen daarvan zijn het aantrekken (dan wel langer vasthouden van jongeren) en het bevorderen van doorstroming van senioren uit eengezinswoningen ('downsizers'). Op de achtergrond zijn ook de demografische vooruitzichten door de Provincie (omhoog) bijgesteld.

Bij de gemeente is nu de vraag gerezen wat het effect zou kunnen zijn van deze beleidslijnen en van de bijgestelde demografische prognose op de bouwopgave. In deze notitie worden deze effecten gekwantificeerd, voortbordurend op de analyses uit 2021.[1] Achtereenvolgens komen aan de orde:

- De bijgestelde demografische prognose;
- Een doorstroomscenario (beleidsscenario).
- Het aantrekken en vasthouden van jongeren (beleidsscenario);

[1] Voor deze doorrekeningen is gebruik gemaakt van het analysebestand uit 2021. Dit bevat een nauwkeurige reconstructie van de huishoudens, de woningvoorraad en de huisvesting in 2021 alsmede een basisscenario voor de ontwikkeling tot 2040. Zie de rapportage uit 2021 voor een nadere toelichting op de methode.

Alle uitkomsten in deze notitie zijn afgerond op tientallen. Hierdoor komen er kleine verschillen voor tussen tabellen en komen optellingen niet altijd op hetzelfde totaal uit.

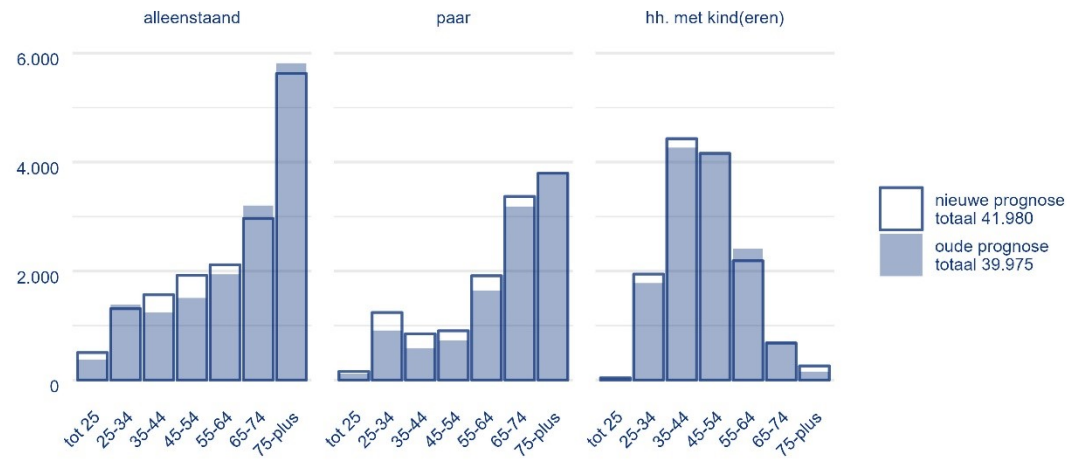
Een nieuwe demografische prognose

Meer huishoudens en voortgaande vergrijzing

De Provincie Noord-Brabant maakt regelmatig demografische prognoses voor (delen van) de provincie. De nieuwste demografische prognose, uit november 2023, komt hoger uit dan de prognose die in het onderzoek uit 2021 is gebruikt. Het totaal aantal huishoudens in Meierijstad in 2040 komt ongeveer tweeduizend hoger uit dan in 2021 gedacht. We gaan hier niet in op de achtergrond van deze bijstelling, maar bespreken de gevolgen.

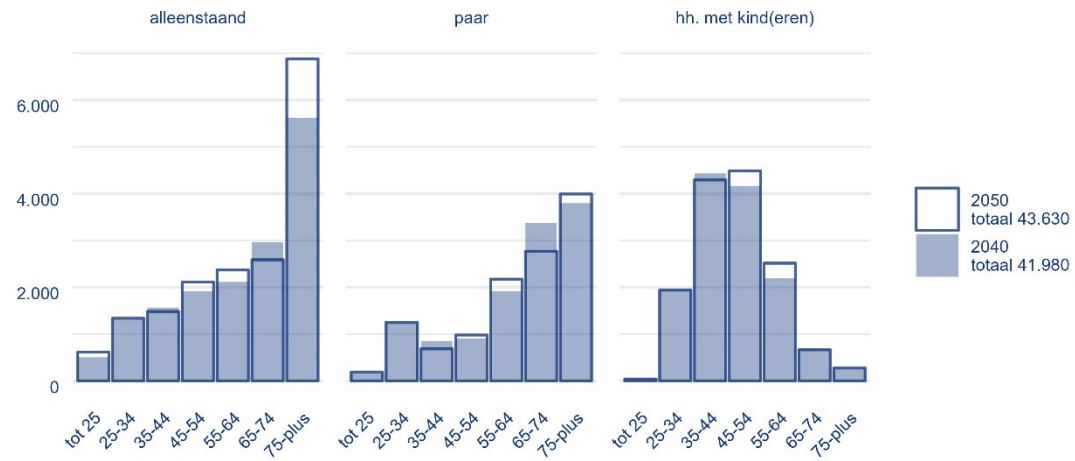
In figuur 1 is het verschil tussen beide prognoses voor het jaar 2040 te zien. De plus zit onder meer bij alleenstaanden en stellen in de middenleeftijden en bij jonge gezinnen. De vergrijzing pakt iets minder groot uit dan eerder gedacht, maar ook in de nieuw prognose telt Meierijstad in 2040 veel 75-plus huishoudens.

figuur 1 Huishoudenssamenstelling in Meierijstad in 2040 volgens twee prognoses



Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

figuur 2 Huishoudenssamenstelling in Meierijstad in 2040 en in 2050 volgens de nieuwste prognose



Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

In figuur 2 is een doorkijk gemaakt naar de periode 2040-2050. Wie denkt dat de vergrijzing dan ten einde is heeft het mis. In de leeftijdsklasse 65-74 neemt het aantal huishoudens tussen 2040 en 2050 inderdaad af, maar in 2050 is die groep verder doorgeschoven naar de klasse 75-plus. Het aantal alleenstaande 75-plussers neemt na 2040 voorlopig nog verder toe. In totaal komen er tussen 2040 en 2050 nog circa 1.650 bij.

De prognose heeft betrekking op de gemeente als geheel. Door RIGO is net als in 2021 een nadere toedeling gemaakt naar kern (zie tabel 1). Te zien is dat het aantal huishoudens in alle vier de onderscheiden kernen in 2040 hoger uitkomt dan in de oude prognose. N 2040 neemt het aantal huishoudens in alle kernen verder toe.

tabel 1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens volgens oude en nieuwe prognose, per kern

	situatie 2021	oude prognose 2040	nieuwe prognose 2040	2050
Erp	2.810	3.000	3.110	3.250
Schijndel	10.390	11.500	12.020	12.470
Sint-Oedenrode	7.760	8.720	9.070	9.460
Veghel	13.970	16.750	17.780	18.450
totaal	34.930	39.970	41.980	43.630

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

Gevolgen voor de woningbehoefte

Voor de woningbehoefte betekent de nieuwe prognose in ieder geval dat er in 2040 ongeveer tweeduizend woningen meer nodig zijn dan eerst gedacht. Daarbij nemen we aan dat voor alle extra huishoudens ook extra bewoonde woningen nodig zijn.[2] Wat voor woningen nodig zijn, is weergegeven in tabel 2 in termen van woningtypen en eigendom. Voor het jaar 2040 zijn de uitkomsten volgens de oude prognose (het basisscenario uit de analyse van 2021) en de nieuwe prognose naast elkaar gezet. Kwalitatief is er weinig verschil. In alle categorieën komt de nieuwe prognose hoger uit dan de oude.

Net als bij de analyse uit 2021 valt op dat er nog een grote behoefte ontstaat aan eengezinswoningen, vooral koop. Een belangrijke achterliggende aanname daarbij is dat veel bestaande eengezinswoningen bezet blijven door lege-nest huishoudens, terwijl nieuwe jonge (aanstaande) gezinnen ook behoefte krijgen aan eengezinswoningen. Bij de behandeling van het doorstroomscenario, elders in deze notitie, komen we hier op terug.

Ooit, als de vergrijzingsgolf omslaat in een sterftegolf, komen veel woningen langs natuurlijke weg vrij. Zoals al te zien is in figuur 2 is hiervan in ieder geval tot het jaar 2050 nog geen sprake. Integendeel, het aantal alleenstaande 75-plussers is dan nog verder toegenomen. Stellen van 70 veranderen in alleenstaanden van 80, nog altijd in dezelfde woning. Dit vertaalt zich in een nog verdere toename van de behoefte aan eengezins(koop)woningen.

[2] Een klein aantal huishoudens woont ‘onzelfstandig’, bijvoorbeeld op kamers, in een pension (arbeidsmigranten) of inwonend bij een ander huishouden (woningdelers) of in een niet-woning, zoals een woonwagen. Tussen 2021 en 2040 wordt in het basisscenario uitgegaan van een afname van het aantal onzelfstandig wonenden. Het aantal onzelfstandig wonenden in 2040 is bij verrekening met de nieuw prognose constant verondersteld. Het verschil tussen de twee prognoses vertaalt zich dus volledig in woningbehoevende huishoudens.

tabel 2 Ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2040 (basisscenario), naar eigendom en woningtype

		situatie 2021	oude prognose 2040	nieuwe prognose 2040	nieuwe prognose 2050
Erp					
	huur app.	200	230	230	250
	huur egw.	340	400	410	420
	koop app.	80	120	120	130
	koop egw.	2.090	2.190	2.280	2.390
	bewoonde woningen	2.710	2.940	3.040	3.190
	onzelfstandig	110	70	70	70
	alle huishoudens	2.820	3.010	3.110	3.260
Schijndel					
	huur app.	1.230	1.530	1.600	1.710
	huur egw.	2.140	2.270	2.360	2.410
	koop app.	630	890	920	990
	koop egw.	6.130	6.640	6.940	7.180
	bewoonde woningen	10.130	11.330	11.820	12.290
	onzelfstandig	260	180	190	190
	alle huishoudens	10.390	11.510	12.010	12.480
Sint-Oedenrode					
	huur app.	790	950	980	1.050
	huur egw.	1.230	1.310	1.360	1.380
	koop app.	350	480	500	540
	koop egw.	5.100	5.780	6.040	6.290
	bewoonde woningen	7.470	8.520	8.880	9.260
	onzelfstandig	280	200	190	190
	alle huishoudens	7.750	8.720	9.070	9.450
Veghel					
	huur app.	1.650	2.230	2.370	2.490
	huur egw.	2.270	2.620	2.790	2.830
	koop app.	930	1.360	1.440	1.540
	koop egw.	8.520	10.130	10.750	11.170
	bewoonde woningen	13.370	16.340	17.350	18.030
	onzelfstandig	600	420	420	420
	alle huishoudens	13.970	16.760	17.770	18.450

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 3 Ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2040 (basisscenario) naar eigendom

	situatie 2021	oude prognose 2040	nieuwe prognose 2040	nieuwe prognose 2050
Erp				
corporatie	350	420	430	440
part. huur	180	200	210	220
koop	2.170	2.310	2.400	2.520
bewoonde woningen	2.700	2.930	3.040	3.180
onzelfstandig	110	70	70	70
totaal huishoudens	2.810	3.000	3.110	3.250
Schijndel				
corporatie	2.390	2.610	2.690	2.760
part. huur	980	1.190	1.280	1.360
koop	6.760	7.530	7.860	8.170
bewoonde woningen	10.130	11.330	11.830	12.290
onzelfstandig	260	180	190	190
totaal huishoudens	10.390	11.510	12.020	12.480
Sint-Oedenrode				
corporatie	1.380	1.570	1.600	1.650
part. huur	640	690	740	780
koop	5.450	6.270	6.540	6.830
bewoonde woningen	7.470	8.530	8.880	9.260
onzelfstandig	280	200	190	190
totaal huishoudens	7.750	8.730	9.070	9.450
Veghel				
corporatie	2.890	3.500	3.680	3.770
part. huur	1.030	1.340	1.480	1.560
koop	9.450	11.480	12.190	12.710
bewoonde woningen	13.370	16.320	17.350	18.040
onzelfstandig	600	420	420	420
totaal huishoudens	13.970	16.740	17.770	18.460

In tabel 3 en tabel 4 is de behoefteraming nog anders uitgesplitst. Ook hier blijkt de behoefte bij toepassing van de nieuwe prognose niet veel te verschillen van de oude raming. Alle categorieën komen hoger uit. Ook groeit de behoefte over de hele linie verder door na 2040. De tabellen worden hier niet verder toegelicht.

tabel 4 Ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2040 (basisscenario) naar prijsklasse voor de gemeente als geheel

bewoonde woningen	situatie 2021	oude prognose 2040	nieuwe prognose 2040	2050
huurwoningen				
tot kwal.grens	1.500	1.740	1.860	1.960
tot 1e aft.grens	4.210	4.990	5.150	5.310
tot 2e aft.grens	1.040	1.160	1.210	1.250
tot lib.grens	1.590	1.750	1.850	1.890
vrije sector	1.500	1.870	2.030	2.120
	9.840	11.510	12.100	12.530
koopwoningen				
tot €200.000	2.310	2.410	2.580	2.680
€200-250.000	3.380	3.620	3.820	4.000
€250-350.000	6.560	6.980	7.400	7.700
€350-450.000	4.560	5.440	5.700	5.970
vanaf €450.000	7.010	9.130	9.500	9.880
	23.820	27.580	29.000	30.230

Doorstroomscenario

Achtergrond: lege-nesters in eengezinswoningen

In het basisscenario ontstaat, ook bij de nieuwe prognose, nog een substantiële uitbreidingsbehoefte aan eengezinswoningen. Een belangrijke oorzaak is dat een groot deel van de bestaande voorraad eengezinswoningen bezet blijft door 'lege-nesters', ofwel senioren zonder kinderen. De alleenstaande 75-plusser in een ruime eengezins-koopwoning wordt rond het jaar 2040 een veel voorkomend verschijnsel en is ook in 2050 nog volop aanwezig. Als gevolg hiervan moeten er de komende decennia nog meer eengezinswoningen worden toegevoegd, althans als we toekomstige jonge (aanstaande) gezinnen ook op de manier willen laten wonen zoals hun ouders dat gewend zijn.

Dit roept de vraag op of er niet iets te bereiken is in de sfeer van doorstromen. Willen al die lege-nesters echt niet verhuizen of is er geen geschikt aanbod? Anders gezegd: kunnen die lege-nesters niet worden verleid om hun eengezinswoning te verruilen voor een alternatief? Als dat lukt, hoeven die eengezinswoningen niet te worden gebouwd. De alternatieven moeten er dan wel komen.

In de nu volgende verkenning wordt berekend wat het zou betekenen voor de bouwopgave tot 2040 als het lukt om meer lege-nesters tijdig te laten doorstromen uit hun eengezinswoning. Het alternatief wordt gezocht in de vorm van voor ouderen geschikte appartementen. Dit is een versimpeling, want er bestaan vele vormen van voor senioren geschikte huisvesting, al dan niet gecombineerd met zorg. Het ontwikkelen van woonzorg-concepten is een vak apart. Onder lege-nesters verstaan we hier 55-plus huishoudens zonder kinderen. Ook dit is een versimpeling. Het gaat hier om een rekenvoorbeeld; de werkelijkheid is complexer.

tabel 5 Huishoudens en hun huisvesting in 2040 volgens het basisscenario (nieuwe prognose)

	Erp	Schijndel	Sint-Oedenrode	Veghel	totaal
lege nesters *)					
in appartement	230	1.530	1.060	2.170	5.000
in eengezinswoning	1.250	4.180	3.460	5.460	14.350
onzelfstandig	40	90	120	190	450
	1.520	5.800	4.640	7.820	19.800
overige huishoudens					
in appartement	120	990	420	1.640	3.170
in eengezinswoning	1.440	5.120	3.940	8.080	18.590
onzelfstandig	30	100	70	230	420
	1.590	6.210	4.430	9.950	22.180
alle huishoudens	3.110	12.010	9.070	17.770	41.980

*) 55-plus zonder kinderen

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 5 is te zien dat in het jaar 2040 een groot deel van de bevolking uit lege-nesters zal bestaan. In Erp gaat het zelfs om ongeveer de helft van alle huishoudens, in Veghel om ruim een op de drie. Ook is te zien dat van die lege-nesters de grote meerderheid in eengezinshuizen zullen wonen. Hierdoor moeten er in dit scenario nog eengezinswoningen worden toegevoegd, want de overige huishoudens krijgen daar ook behoefte aan.

Woningbehoefte bij meer doorstroming

In totaal treffen we in het basisscenario in 2040 14.350 lege-nesters in eengezinswoningen aan (zie tabel 5). In het doorstroomscenario nemen we aan dat het lukt om 20% van deze groep een ergens in de gemeente (niet per se in de eigen kern) een alternatief te bieden in de vorm van een aantrekkelijk appartement. In dat geval komen er 2.2870 eengezinswoningen vrij uit de voorraad. In tabel 6 is dit voor de gemeente als geheel nader uitgesplitst naar huur en koop. In de rechterkolom geven de negatieve getallen (in rood) aan wat vrijkomt. De meeste eengezinswoningen die vrijkomen zijn koopwoningen. Daar staat dan een behoefte aan appartementen tegenover die voor ongeveer de helft uit huurwoningen bestaat. Per saldo stromen lege nesters dus door van koop naar huur.

tabel 6 Ontwikkeling van de huishoudens en hun huisvesting in Meierijstad volgens twee scenario's

	situatie	scenario 2040		
	2021	basis (a)	doorstroom (b)	verschil (b-a)
lege nesters *)				
huur app.	2.120	2.980	4.440	1.470
huur egw.	2.610	2.940	2.120	-820
koop app.	1.160	2.020	3.430	1.400
koop egw.	8.520	11.410	9.360	-2.050
onzelfstandig	600	450	450	0
	15.010	19.800	19.800	0
overige hh.				
huur app.	1.750	2.210	2.210	0
huur egw.	3.380	3.980	3.980	0
koop app.	830	960	960	0
koop egw.	13.310	14.610	14.610	0
onzelfstandig	640	420	420	0
	19.910	22.180	22.180	0
totaal huishoudens	49.930	61.780	61.780	0

*) 55-plus zonder kinderen

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Voor overige huishoudens (niet-zijnde lege-nesters) heeft het doorstroomscenario geen effect (zie tabel 6). Deze huishoudens wonen in even grote mate in eengezinswoningen als in het basisscenario. Het verschil is dat dit voor een deel woningen zijn die uit de voorraad zullen vrijkomen en die dus niet gebouwd hoeven te worden.

Merk op dat, om dit scenario te laten slagen, sommige lege-nesters misschien wel naar een andere kern moeten verhuizen. Dit hangt mede af van de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties in de gemeente. In Erp gaat het om 250 huishoudens (20% van de 1.250 in 2040 verwachte lege nesters in eengezinswoningen, zie tabel 5). Om deze allemaal in de kern zelf een alternatief te bieden in de vorm van appartementen, zouden tot 2040 250 appartementen moeten worden gebouwd. Dit is vrijwel de gehele netto bouwopgave in deze kern in de periode 2021-2040 (zie de huishoudensgroei per kern in tabel 1). Op papier (in berekeningen) is dit kloppend te krijgen. In de praktijk moet de vraag worden gesteld of eventueel beschikbare bouwlocaties in Erp niet beter kunnen worden benut voor eengezinswoningen, waar ook behoefte aan is, en of er elders in de gemeente niet veel betere locaties zijn voor appartementen. Hierbij komt meer kijken dan een cijfermatige behoefteraming.

tabel 7 Ontwikkeling van de woningbehoefte in Meierijstad volgens twee scenario's

			scenario 2040		
type woning	gebruiksopp.	situatie 2021	basis (a)	doorstroom (b)	verschil (b-a)
huur app.	< 60 m2	850	1.100	1.280	190
	60 tot 80	1.170	1.590	2.100	510
	80 tot 100	1.130	1.550	2.050	500
	100 tot 120	320	400	540	140
	> 120 m2	400	530	680	140
huur egw.	< 60 m2	80	90	90	-10
	60 tot 80	270	330	270	-60
	80 tot 100	1.610	1.890	1.600	-290
	100 tot 120	2.100	2.310	2.040	-270
	> 120 m2	1.920	2.300	2.100	-200
koop app.	< 60 m2	140	160	190	30
	60 tot 80	310	400	490	100
	80 tot 100	560	790	1.120	330
	100 tot 120	380	620	950	330
	> 120 m2	600	1.010	1.620	610
koop egw.	< 60 m2	60	60	60	0
	60 tot 80	170	200	180	-20
	80 tot 100	1.300	1.390	1.300	-100
	100 tot 120	3.830	4.170	3.870	-300
	> 120 m2	16.490	20.200	18.570	-1.630
bewoonde woningen		33.690	41.090	41.100	0
onzelfstandig		1.240	870	870	0
totaal huishoudens		34.930	41.960	41.970	0

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 7 is het effect van het doorstroomscenario verder uitgewerkt naar gebruiksoppervlakte van de woning. Dit is een belangrijk kwaliteitskenmerk. In de rechterkolom geven de negatieve getallen (in rood) te zien welke woningen uit voorraad vrijkomen. Het blijken vooral grote eengezinswoningen waaruit wordt doorgestroomd. De vrijkomende koopwoningen zijn al snel groter dan 120 vierkante meter. Daar staat dan een behoefte aan appartementen tegenover, die niet altijd zo groot hoeven te zijn. Per saldo gaan de doorstromers dus kleiner wonen (downsizen), wat ook past bij de levensfase van lege nesters. Toch zijn de alternatieven ook weer niet heel klein. Koopappartementen kleiner dan 80 m2 vormen nauwelijks een alternatief en huurappartementen moeten toch op een aantal uitzonderingen na groter zijn dan 60 m2.

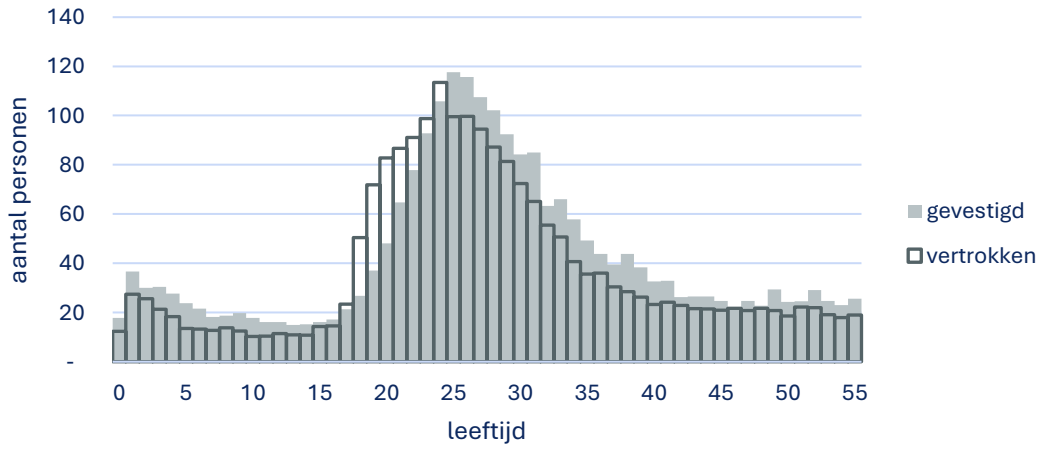
Of het daadwerkelijk lukt om lege-nesters tijdig te laten doorstromen hangt van meer zaken af dan alleen een aantrekkelijk woningaanbod. Het bouwen van niet al te krappe appartementen (of gelijkwaardig alternatief aanbod) is een voorwaarde, maar of dat voldoende is, is onzeker. Komen er geen lege-nesters in, dan zullen de gebouwde appartementen in 2040 bewoond worden door andere huishoudens en blijven de lege-nesters in hun eengezinswoningen wonen.

Aantrekken en vasthouden van jongeren

Achtergrond

Meierijstad heeft relatief weinig jonge huishoudens. En volgens de demografische prognose (ook de meest recente) blijft dat zo. Achtergrond is een structureel per saldo vertrek van jongeren. Tussen het 18de en het 24ste levensjaar vertrekken er meer inwoners dan er zich vestigen (figuur 3). Dit wordt overigens meer dan goed gemaakt door vestigers in de andere leeftijden, maar dit terzijde.

figuur 3 Binnenlandse migratie van en naar Meierijstad in de jaren 2017 tot en met 2023



Bron: CBS, bewerking RIGO

Het vertrek van jongeren wordt deels ingegeven door motieven die niets met de woningmarkt te maken hebben, zoals studie, werk en relaties. Ook bij vestigers spelen meerdere motieven, zoals het weer bij de ouders intrekken na het beëindigen van een studie. In dit scenario rekenen we met een toekomst waarin Meierijstad er in slaagt om structureel meer jongeren aan zich te binden (aan te trekken dan wel vast te houden) door middel van een daartoe geschikt woningaanbod. Die extra jongeren zullen vooral vestigers zijn uit de regio, maar een woning die aantrekkelijk is voor een vestiger is dat natuurlijk ook voor een ‘blijver’.

Effect op de bevolking

Voor de doorrekening gaan we uit van een structurele verdubbeling van het jaarlijkse aantal vestigers in de leeftijden 18-24 jaar. Gemiddeld in de periode 2017-2023 vestigden zich jaarlijks 45 personen in die leeftijden. De leeftijdsverdeling van de vestigers is te zien in figuur 3. Het accent ligt op de twintigplussers; achttien- en negentienjarigen zijn nog niet zo actief op de woningmarkt.

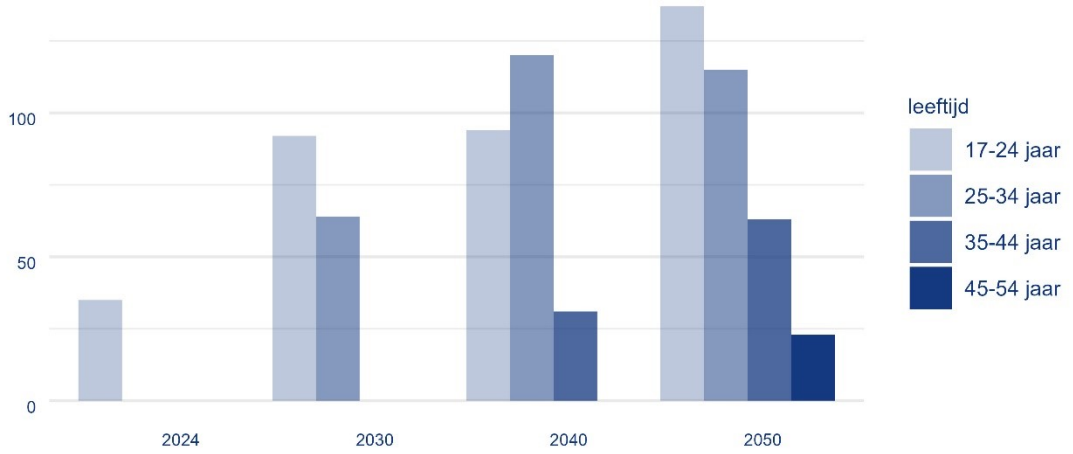
Met ingang van 2024 rekenen we met jaarlijks 45 extra jongeren. Om het effect hiervan op de woningbehoefte te bepalen, worden twee tussenstappen gemaakt:

- Een vertaalslag van inwoners naar (woning behoevende) huishoudens. Hierbij nemen we aan dat het in alle gevallen om jongeren gaat die ook onderdeel vormen van eigen huishoudens, die op hun beurt ook een woning nodig hebben. Het zijn dus geen vestigers die (weer) bij hun ouders intrekken.

- Een doorrekening naar de toekomst. Jongeren blijven niet jong en alleenstaande jongeren blijven daarnaast meestal niet alleenstaand. Ook zullen ze niet allemaal voor altijd in de gemeente (en in hun eerste woning) blijven wonen. Sommige vestigers vertrekken op latere leeftijd alsnog, bijvoorbeeld om te gaan samenwonen in een andere gemeente. Een enkeling zal overlijden. En de extra vestigers krijgen ook kinderen, die op de heel lange termijn ook weer huishoudens gaan vormen.

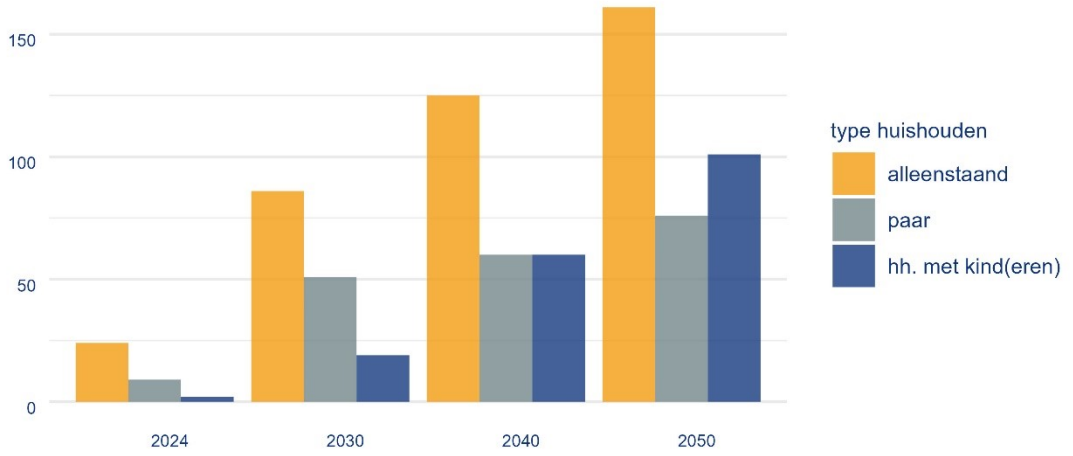
Het cumulatieve effect van de extra vestiging, in termen van huishoudens, is te zien in figuur 4 (uitgesplitst naar leeftijd) en figuur 5 (uitgesplitst naar type). In 2024, het eerste jaar, gaat het bij 45 inwoners om 35 huishoudens, in de meeste gevallen (maar niet uitsluitend) alleenstaanden. Naarmate de tijd voortschrijdt worden de jongste vestigers ouder en gaan zij ook samenwonen en gezinnen stichten. Elk jaar komen er wel weer 35 nieuwe jonge huishoudens bij, waardoor de alleenstaanden blijven domineren. In totaal vormen de vestigers in het jaar 2030, voor zover ze nog in de gemeente wonen,155 huishoudens en in jaar 2040 245. In 2050 kan de extra vestiging zelfs voor circa 340 extra huishoudens hebben gezorgd.

figuur 4 Cumulatief effect van jaarlijks aantrekken van 35 extra jonge huishoudens, naar leeftijd



Bron: RIGO op basis van CBS referentiecijfers

figuur 5 Cumulatief effect van jaarlijks aantrekken van 35 extra jonge huishoudens, naar samenstelling



Bron: RIGO op basis van CBS referentiecijfers

Effect op de woningbehoefte

Waar hebben de extra jonge vestigers behoefte aan? In het eerste jaar (2024) gaat het nog uitsluitend om 35 jonge huishoudens, van wie de meeste alleenstaand. De daarbij behorende woningvoorraad bestaat dan vooral uit huurwoningen in het sociale segment. Bij nadere beschouwing gaat het zelfs in 13 van de 35 gevallen om woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (tabel 8).

Naarmate verder in de tijd wordt gekeken, verandert de samenstelling van de groep en wordt de behoefte meer gedifferentieerd. Nieuwe vestigers blijven ieder jaar behoefte hebben aan huurwoningen met een lage huurprijs, maar 'oudere' jongeren uit eerdere lichtingen, voor zover nog in Meierijstad aanwezig, stromen ook door naar andere segmenten, mits die uiteraard beschikbaar zijn. De behoefte aan koopwoningen en aan eengezinswoningen neemt toe. Het accent blijft wel liggen op de relatief goedkope prijsklassen, ook bij koopwoningen.

tabel 8 Extra woningbehoefte als gevolg van het aantrekken van jaarlijks 35 jonge huishoudens vanaf 2024

woningtype	2024	2030	2040	2050
huur app.	15	55	72	91
huur egw.	9	36	56	75
koop app.	4	15	21	26
koop egw.	7	50	97	146
totaal	35	156	246	338
huursegment	2024	2030	2040	2050
tot kwal.grens	13	39	46	65
tot 1e aft.grens	4	20	31	38
tot 2e aft.grens	3	10	14	19
tot lib.grens	2	9	16	19
vrije sector	2	12	20	25
totaal	24	90	127	166
koopsegment	2024	2030	2040	2050
tot €200.000	5	18	25	32
€200-250.000	1	10	19	24
€250-350.000	4	25	43	59
€350-450.000	1	7	16	26
vanaf €450.000	-	5	15	31
totaal	11	65	118	172

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Nog meer jongeren binden?

Het aantal van 35 jonge huishoudens per jaar is hier gebruikt als rekenvoorbeeld. Dit aantal kan ook hoger of lager uitvallen, dan komt de woningbehoefte naar verhouding hoger of lager uit. Wat in de praktijk haalbaar is, hangt behalve van het woningaanbod ook van andere vestigingsfactoren af. Dit werkt twee kanten op. Structureel meer jonge huishoudens brengt een woningbehoefte met zich mee. Andersom geredeneerd is dat woningaanbod een noodzakelijke (maar geen voldoende) voorwaarde om structureel meer jongeren te kunnen binden.