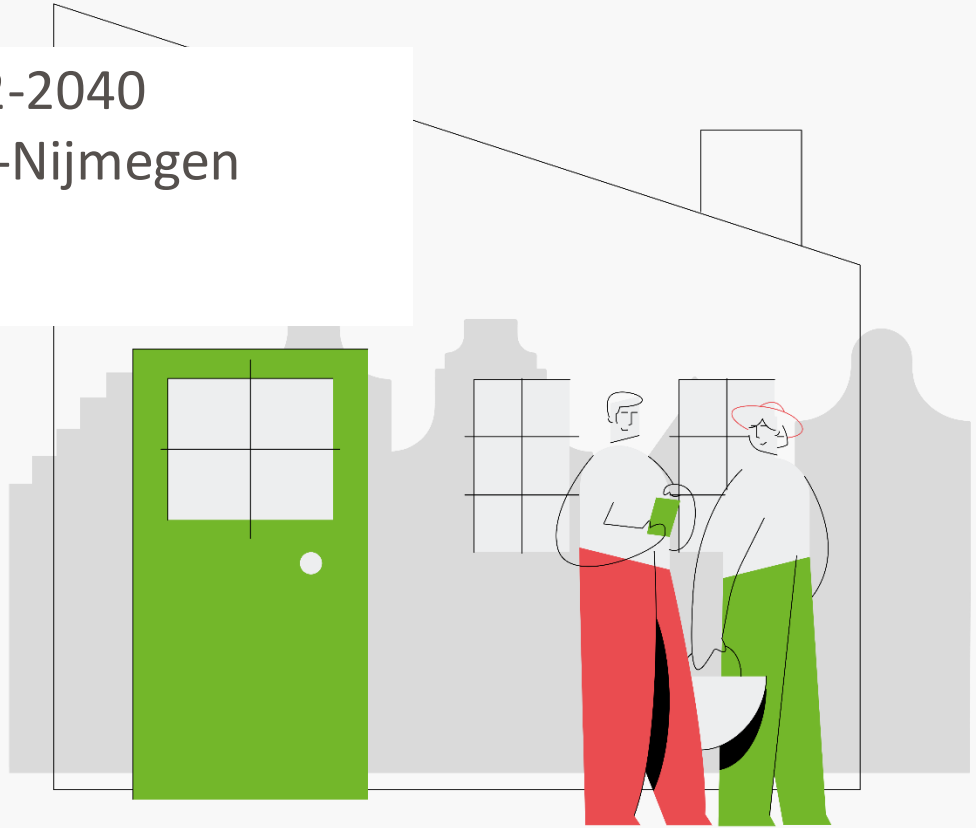
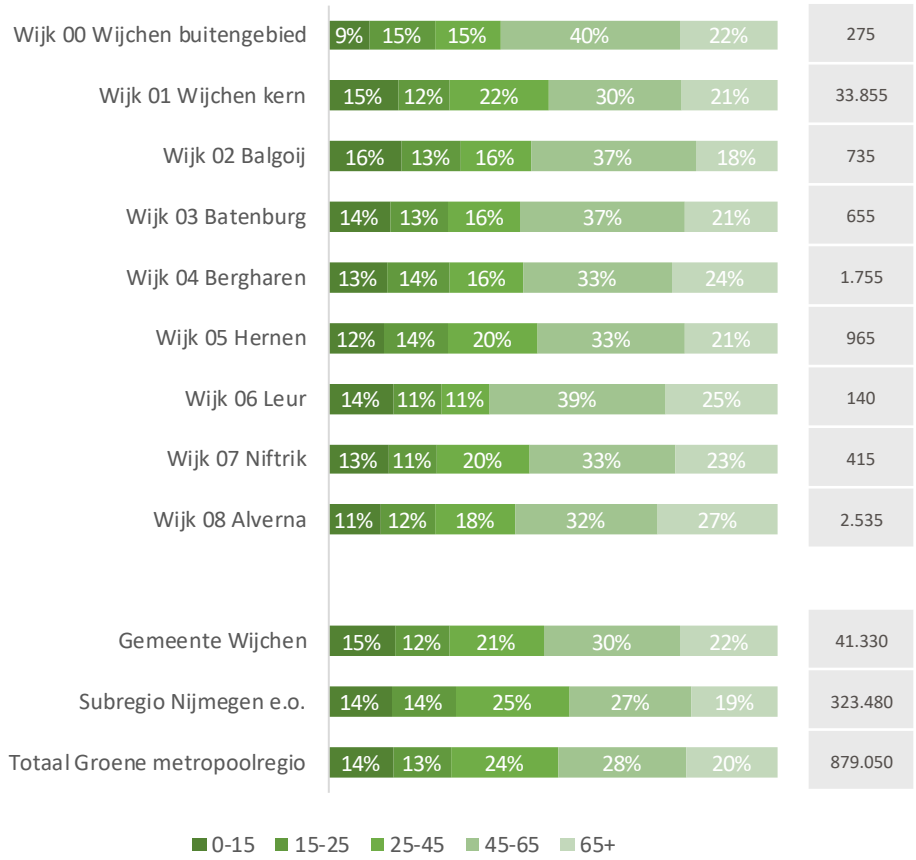
Woningbehoefteonderzoek 2022-2040
Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
Factsheet gemeente Wijchen

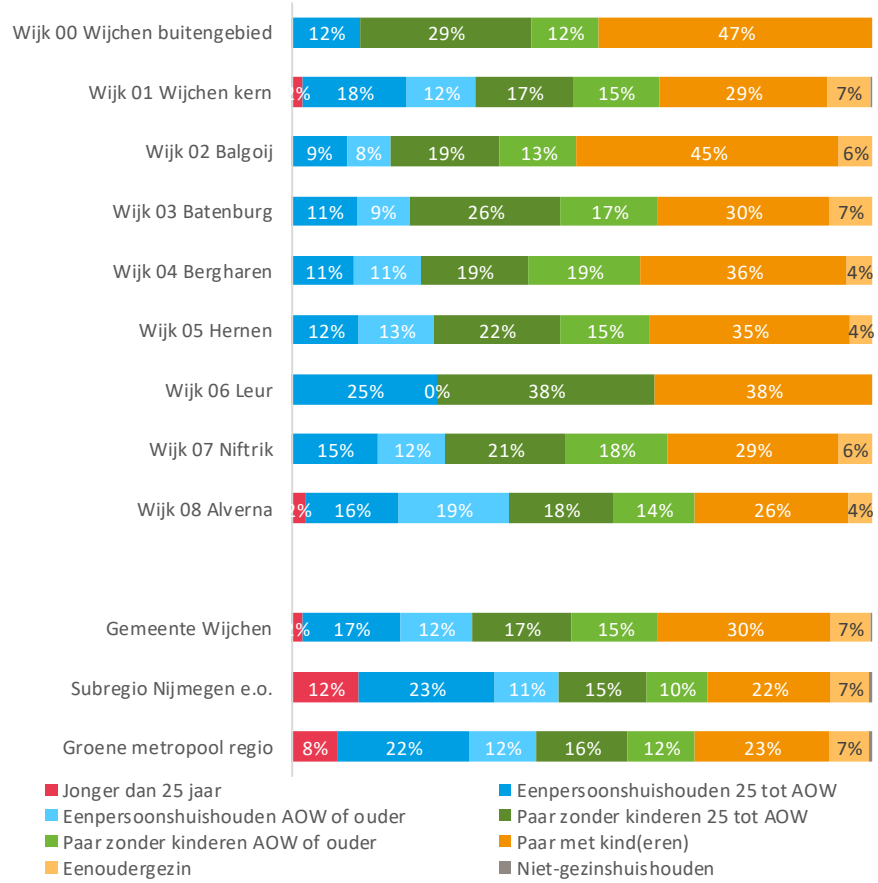


Huidige bevolkingssamenstelling per wijk (2021)



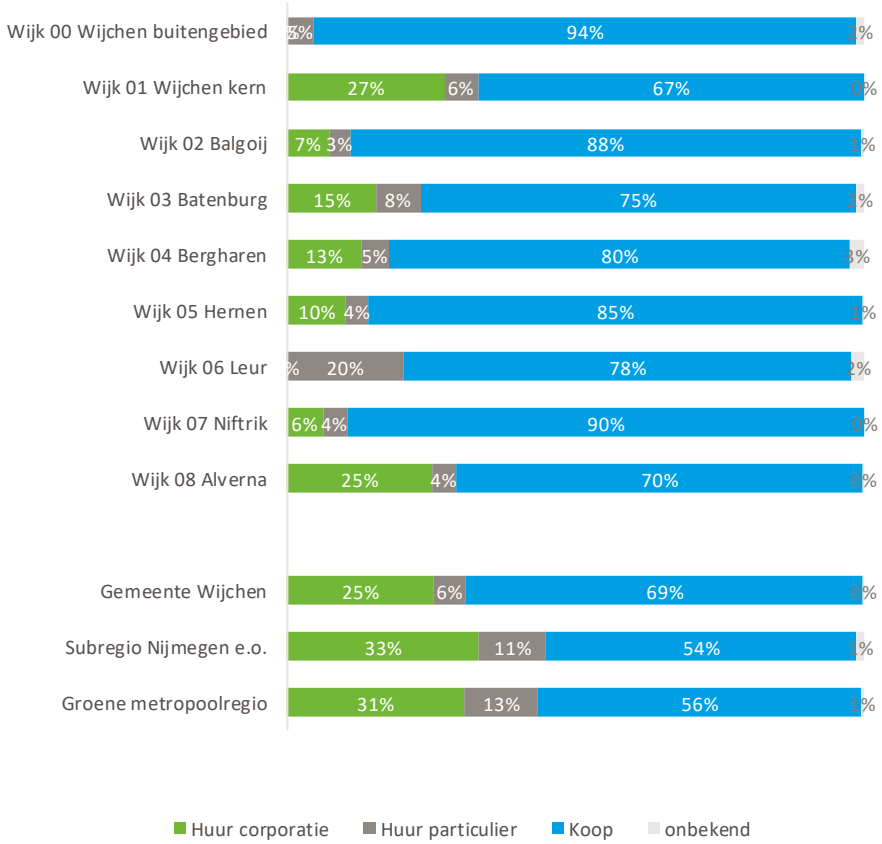
Bron: CBS 2022.

Huidige huishoudsamenstelling (2021)



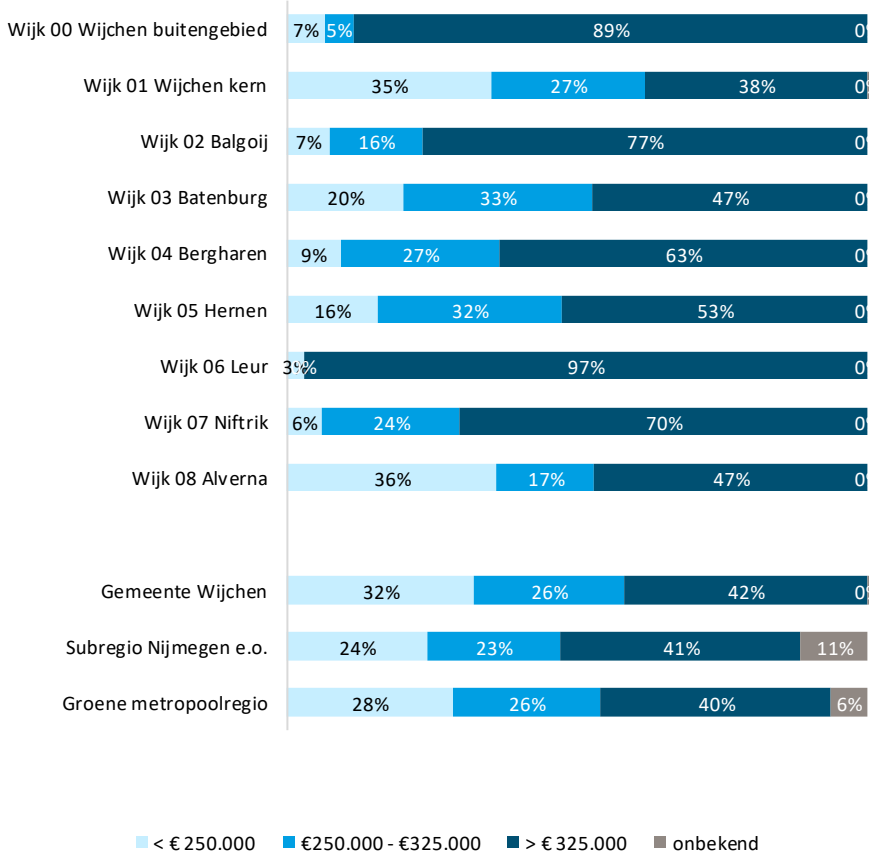
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Huidige woningvoorraad – naar eigendom (2021)



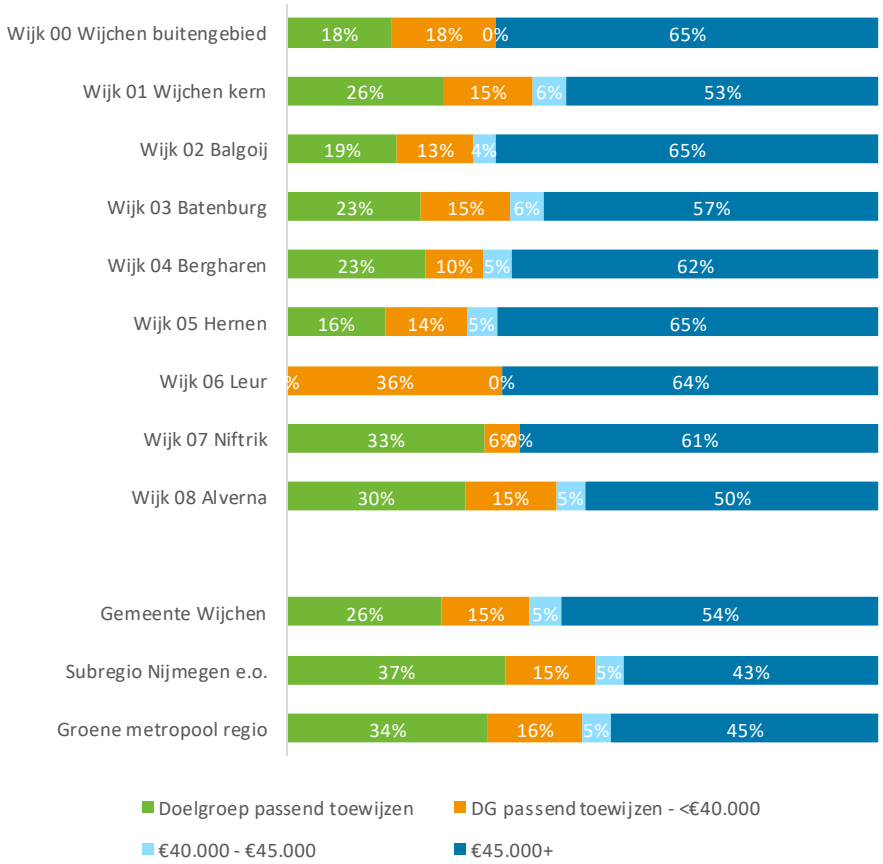
Bron: CBS 2022.

Huidige koopwoningvoorraad – naar prijsklassen (2021)



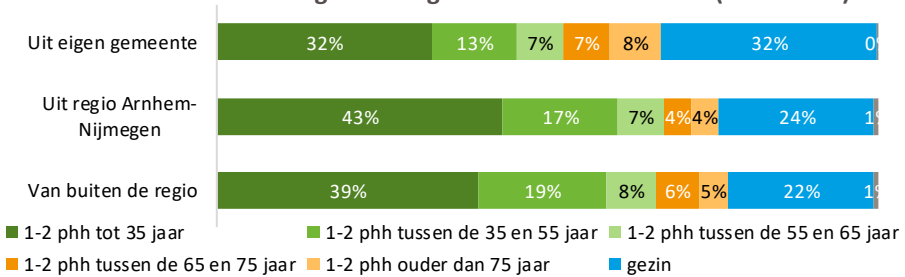
Bron: WOZ-registraties gemeenten, 2021.

Inkomen van huishoudens – per wijk (2021)

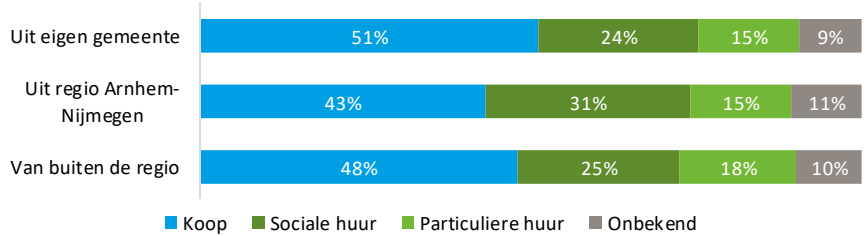


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

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 Wijchen	Vertrekkers vanuit Wijchen	Saldo
Nijmegen	5.198	4.698	500
Beuningen	1.196	988	208
Heumen	549	564	-15
Arnhem	476	501	-25
Grave	441	527	-86

Bron: CBS Microdata, 2022.

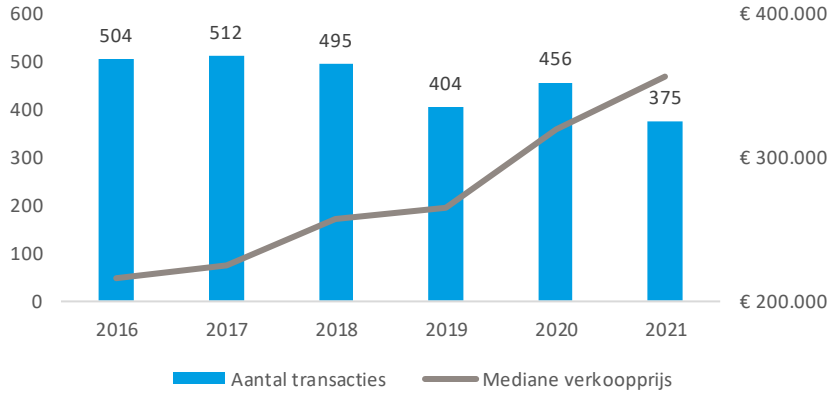
Vraagdruk sociale huur

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuring	94	90	148	168	169	180
Aantal verhuringen	210	310	226	179	205	201
Slaagkans*	4,2%	5,3%	3,3%	2,3%	2,1%	1,7%

Bron: Enserve 2022.

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

Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2022.

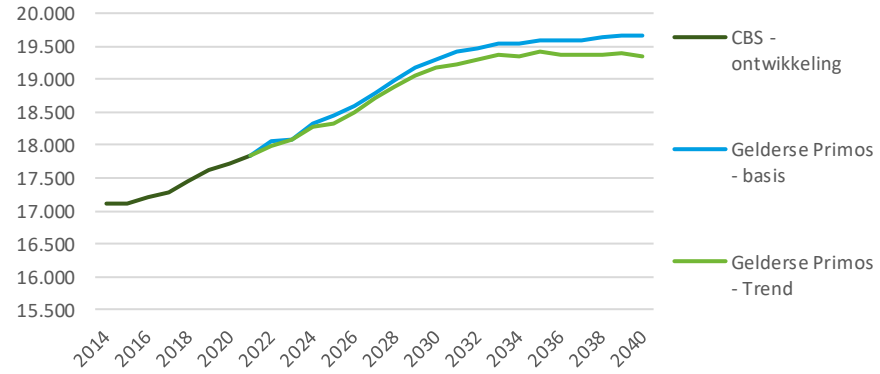
Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2022.

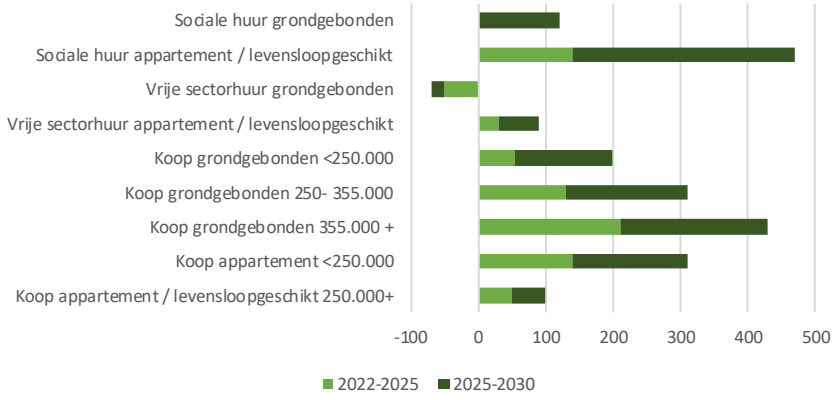
De **marktratio** geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Kopers hebben naar verhouding dan weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt in Wijchen was in 2021 met een marktratio van 1,7 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
Wijchen	695	1.230	120	1.925	2.045

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 Wijchen behoefte aan **+1.925 extra woningen**.

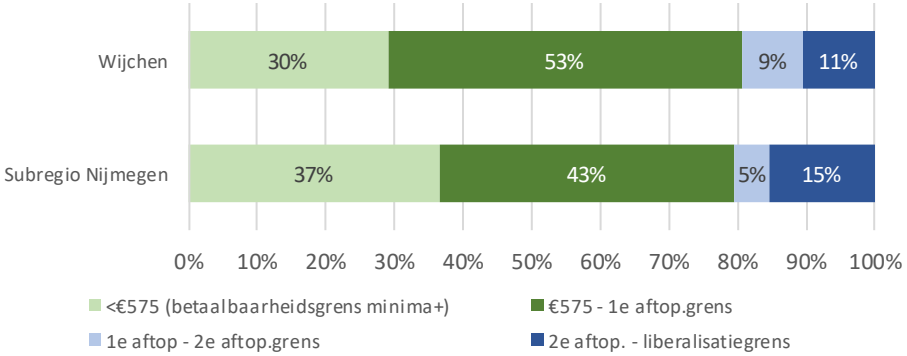
- In Wijchen is veel behoefte aan sociale- betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 78% een sociale huur-, middeldure huur- of koopwoning < € 355.000.
- Per saldo is er ook behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen.
- In de middeldure huursector is 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 meer behoefte aan appartementen. Dit is een wens van jongeren maar ook van ouderen die nu in een grondgebonden koopwoning wonen. Vanuit jongeren is er ook behoefte aan grondgebonden woningen.
- 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+
Wijchen	580 (30%)	20 (1%)	510 (26%)	410 (21%)	430 (22%)

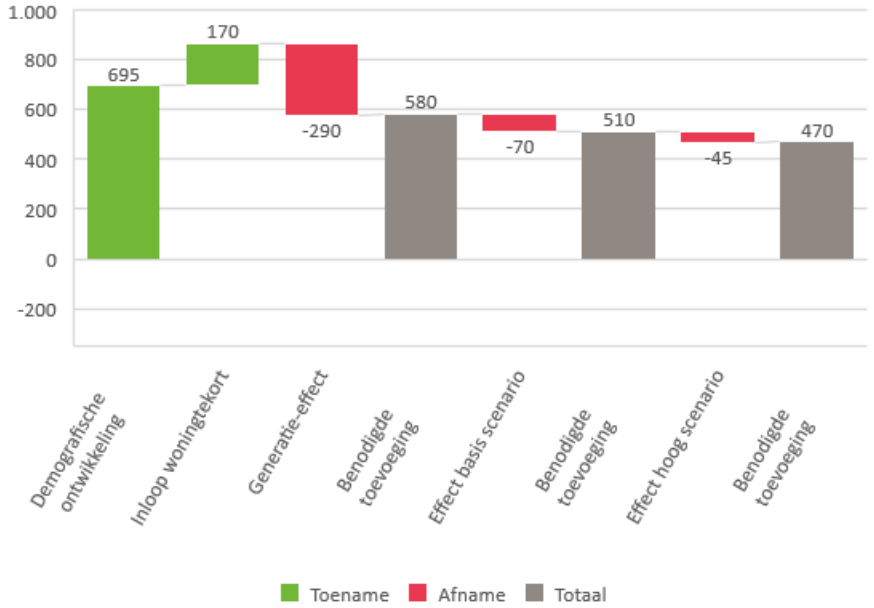
Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Aanvullende vraag naar sociale huurwoningen naar prijsklasse



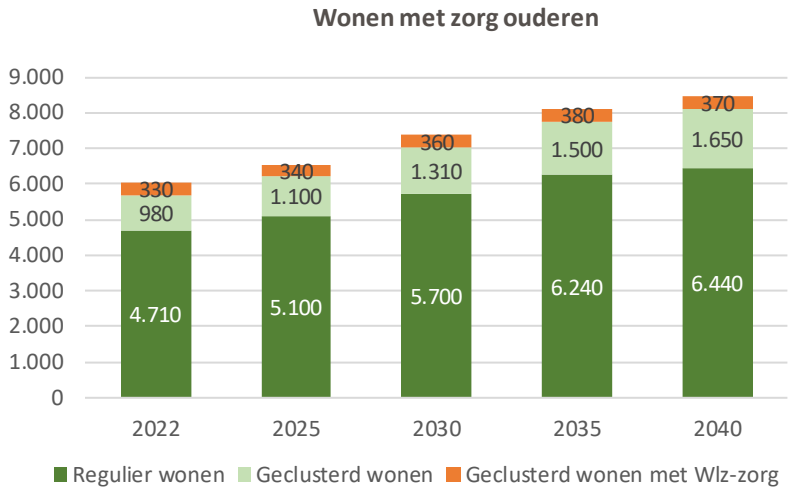
Bron: Doelgroepenmodel Companen.

Behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huurprijs (t/m 2030)



Bron: Doelgroepenmodel Companen.

In de sociale huur is – afhankelijk van economische ontwikkelingen – behoefte aan +510 tot +580 extra woningen. In het lage scenario, dat het beste aansluit bij het huidige tijdsbeeld, is dit 30% van de totale woningbehoefte in de periode t/m 2030. Het accent in de aanvullende behoefte 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 Wijchen een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 980 in 2022 naar 1.650 in 2040 te verwachten.