

Subregio Nijmegen

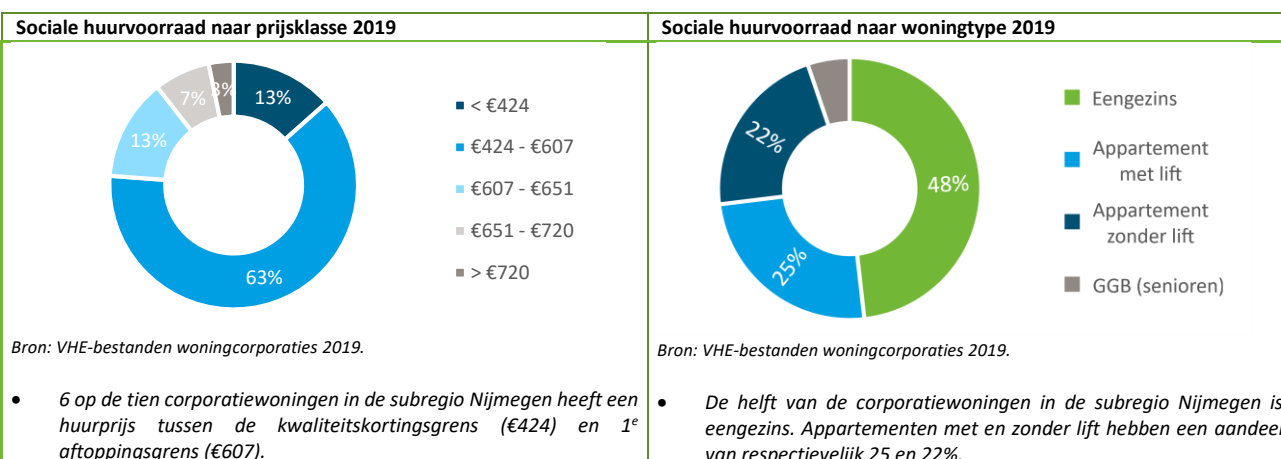
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

Huidige bevolkingssamenstelling 2018	Huidige huishoudenssamenstelling 2018
<p> <ul style="list-style-type: none"> 0-14 jaar 15-24 jaar 25-44 jaar 45-65 jaar 65+ jaar </p> <p>Bron: CBS Statline 2019. Aantal inwoners: 320.280</p> <ul style="list-style-type: none"> Drie op de tien inwoners in de subregio Nijmegen is tussen de 45 en 65 jaar. Een kwart is tussen de 25 en 45 jaar oud. 	<p> <ul style="list-style-type: none"> Tot 25 jaar 1pvh 25-65 jaar 1pvh 65+ Stellen 25-65 jaar Stellen 65+ jaar Gezin Eenoudergezin </p> <p>Bron: CBS Statline 2019. Aantal huishoudens: 158.240</p> <ul style="list-style-type: none"> Alleenstaande huishoudens van 25 tot 65 jaar vormen met 23% de grootste groep huishoudens in de subregio Nijmegen. 18% van de huishoudens zijn stellen tussen 25 en 65 jaar.

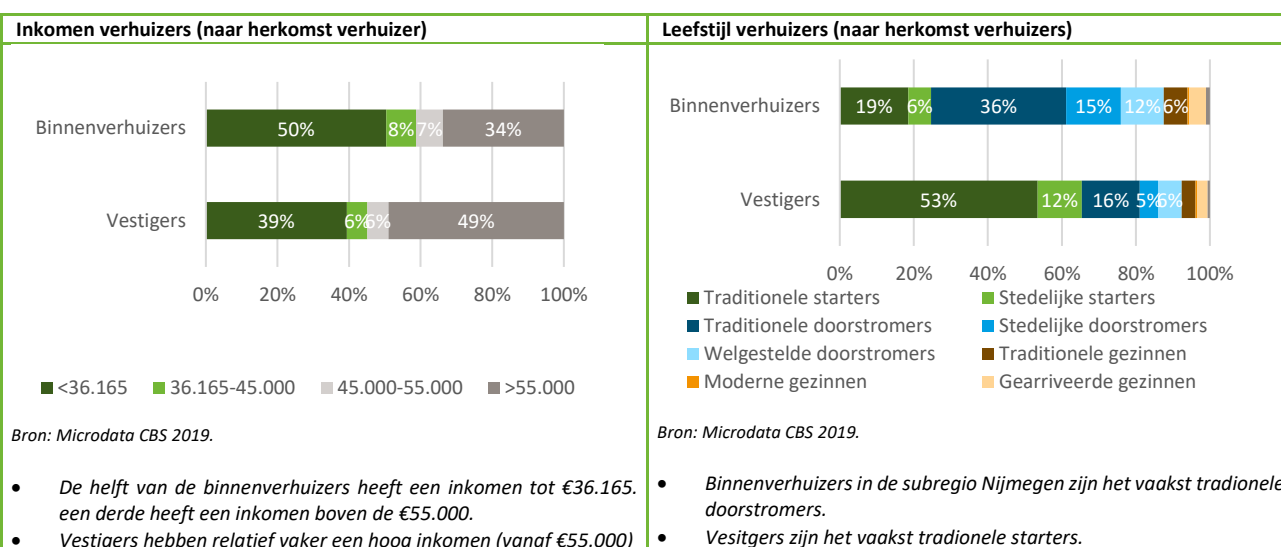
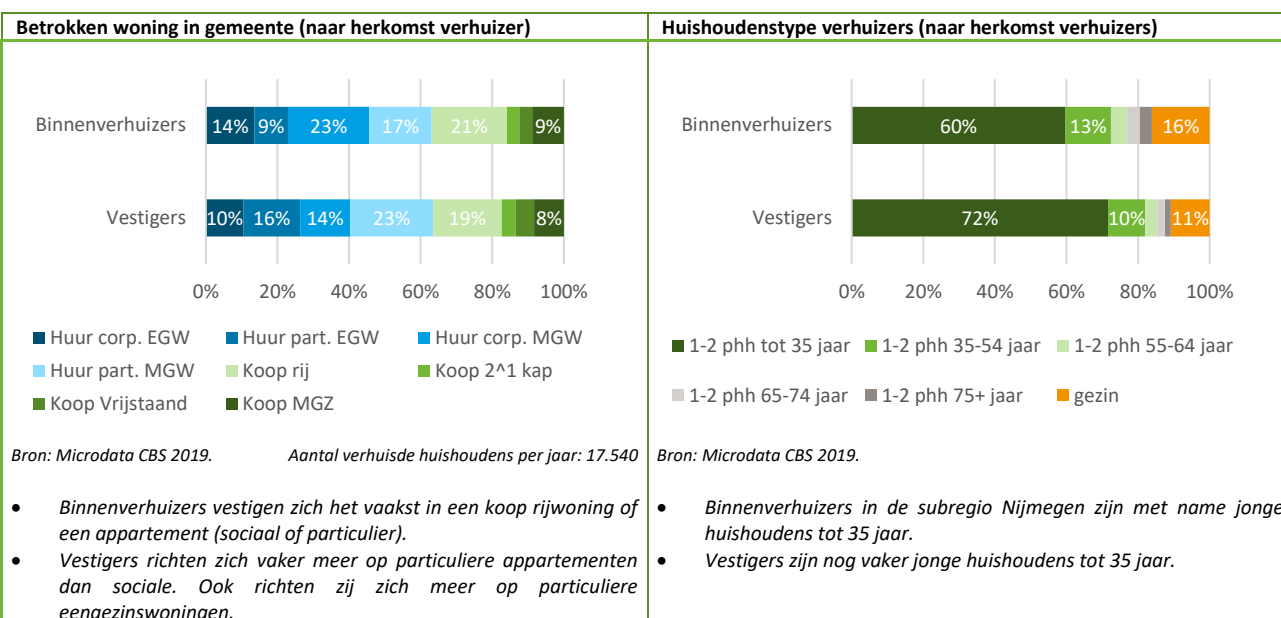
Huidige woningvoorraad Aantal woningen: 138.170

Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar woningtype)	Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar eigendom)
<p> <ul style="list-style-type: none"> Rij- / hoekwoning 2^1 kap Vrijstaand Appartement Seniorenwoning </p> <p>Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 onder 1 kapwoningen zijn het meest voorkomende woningtype (42%). Drie op die tien woningen in de subregio Nijmegen zijn rij-/hoekwoningen. 	<p> <ul style="list-style-type: none"> Koop Sociale huur Particuliere huur </p> <p>Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> 56% van de woningvoorraad in de subregio Nijmegen bestaat uit koopwoningen. Drie op tien is een sociale huurwoning en 11% is een particuliere huurwoning.

Samenstelling koopvoorraad 2019 (naar woningwaarde)	Huidige inkomensopbouw 2017 (naar eigendom)
<p> <ul style="list-style-type: none"> < €170 €170 - €200 €200 - €250 €250 - €350 > €350 </p> <p>Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. Aantal koopwoningen: 91.070</p> <ul style="list-style-type: none"> Het merendeel van de koopvoorraad heeft een woningwaarde van meer dan €250.000. Daarvan heeft 30% een woningwaarde tussen de €250.000 en €350.000. 	<p> <ul style="list-style-type: none"> < HT-grens HT - €38.035 €38.035 - €42.436 €42.436 - €75.000 > €75.000 </p> <p>Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019. Aantal huishoudens: 158.240</p> <ul style="list-style-type: none"> Inkomens tot de huurtoeslaggrens en tussen de €42.436 en €75.000 vormen beiden de grootste groep. Van de huurtoeslaggroep woont het merendeel in een sociale huurwoning. De hoge inkomens (vanaf €42.436) wonen grotendeels in een koopwoning.



Recente verhuisbewegingen Migratiesaldo: +1.950 (jaarlijks 0,6% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstgemeente vestigers

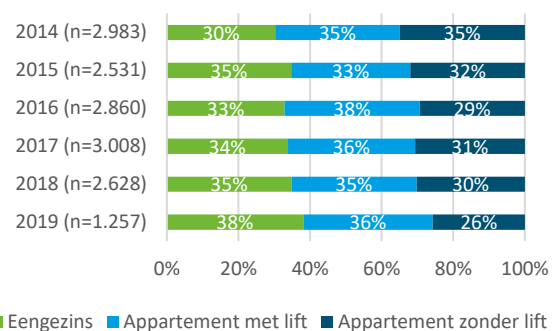
Top 3	% vestigers
Arnhem	6%
Overbetuwe	3%
Lingewaard	3%

Bron: Microdata CBS 2019.

- Vestigers in de subregio Nijmegen zijn het vaakst afkomstig uit de gemeenten Arnhem, Overbetuwe en Lingewaard.

Druk op de sociale huurmarkt

Aantal verhuringen per jaar 2014-2019 (naar woningtype)

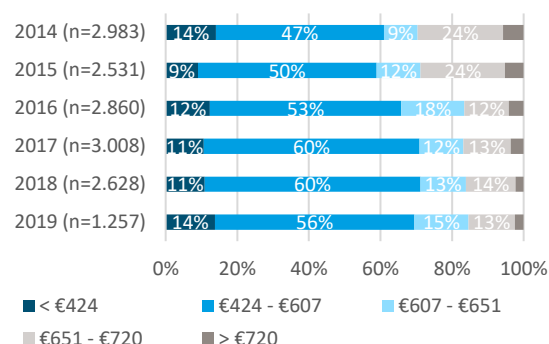


Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- Het aantal verhuringen schommelde de afgelopen 5 jaar tussen de 2.500 en 3.000 woningen.
- Eengezins en appartementen met en zonder lift hebben alle een aandeel van ongeveer een derde.

Aantal verhuringen per jaar (naar huurprijs)



Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- Het merendeel van de verhuurde woningen heeft een huurprijs tussen de €424 (kwaliteitskortingsgrens) en €607 (1^e aftoppingsgrens).
- Sinds de invoering van de woningwet in 2015 is het aandeel verhuringen van woningen tussen de €424 en €607 sterk toegenomen. Het aandeel verhuurde woningen tussen de €651 (2^e aftoppingsgrens) en €720 (liberalisatiegrens) is daarentegen sterk afgenomen.

Vraagdruk sociale huur 2018 (naar woningtype)

	Eengezins	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Verhuringen	35%	35%	30%	2.628
Actief woningzoekenden*				
Aanbiedingscoëfficiënt	3,21	2,97	3,09	3,13
Gemiddeld aantal reacties	159	121	234	164
Zoektijd in jaren	1,39	1,2	1,43	1,34

Bron: Enserve 2019.

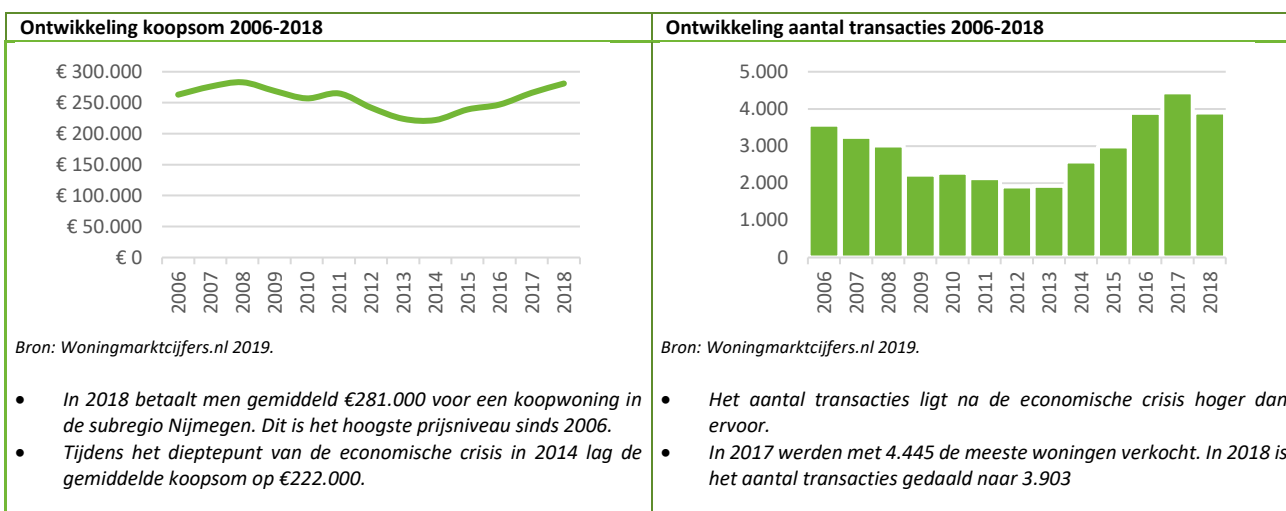
*Woningzoekenden kunnen in meerdere gemeenten actief zijn waardoor er geen regiotaal beschikbaar is.

Vraagdruk sociale huur 2018 (naar huurprijsklasse)

	< €424	€424-€607	€607-€651	€651-€720	> €720	Totaal
Verhuringen	11%	60%	13%	14%	2%	2.628
Actief woningzoekenden*						
Aanbiedingscoëfficiënt	2,28	2,91	3,02	4,61	2,44	3,13
Gemiddeld aantal reacties	180	189	99	108	13	164
Zoektijd in jaren	1,48	1,3	1,41	1,54	0,56	1,34

Bron: Enserve 2019.

*Woningzoekenden kunnen in meerdere gemeenten actief zijn waardoor er geen regiotaal beschikbaar is.



Marktindicator 2015-2018									
	1 ^e helft 2015	2 ^e helft 2015	1 ^e helft 2016	2 ^e helft 2016	1 ^e helft 2017	2 ^e helft 2017	1 ^e helft 2018	2 ^e helft 2018	1 ^e helft 2019
Marktindicator*	18,6	17,3	15,2	12,1	7,8	5,5	4,6	4,1	4,5

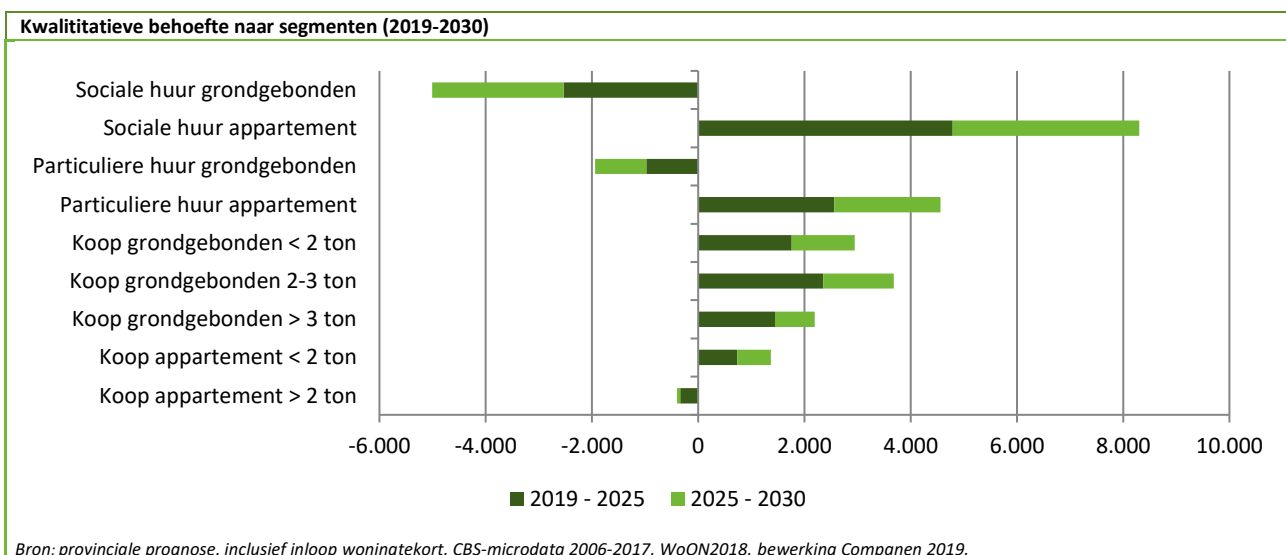
Bron: Woningmarkt cijfers.nl en Funda, bewerkt door Companen. *Dit geeft het aantal woningen weer waaruit een potentiële koper kan kiezen.

Toekomstige ontwikkelingen

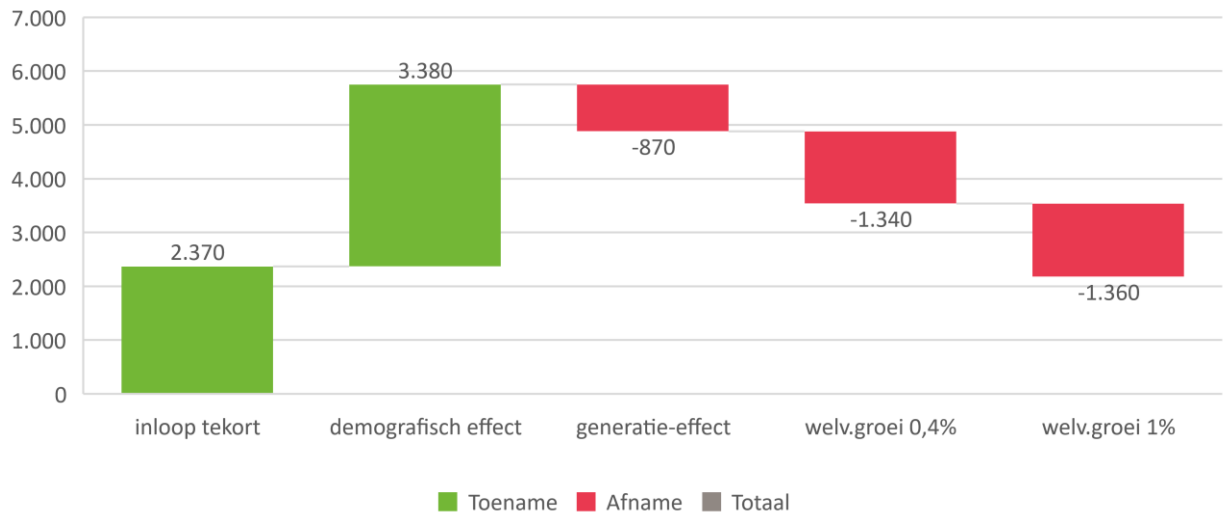
Groei woningbehoefte				
	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Huishoudensgroei 2030-2040
Subregio Nijmegen	4.100	7.660	3.980	1.070

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, bewerking Companen 2019.

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten, enerzijds de huishoudensontwikkeling (er komen meer huishoudens mede door gezinsverdunding), anderzijds een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen wordt. Dit tekort is in de subregio Nijmegen berekend op 7% van de woningvoorraad. De inloop is gericht op een tekort van 2% (nodig voor een gezonde marktwerking / waardebehoud van vastgoed). De inloop van dit woningtekort is gespreid over twee perioden.



Ontwikkeling sociale huur 2019-2030



Bron: Waarstaatjegemeente, datawonen, bewerking Companen 2019.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030

	Sociale huur	Goedkope koop	Totaal sociaal	Vrije sector huur / middenhuur (€720-€1.000)	Vrije sector huur / dure huur (>€1.000)	Overige koop
Subregio Nijmegen	3.545	4.115	7.660 (49%)	1.940	680	5.420

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.