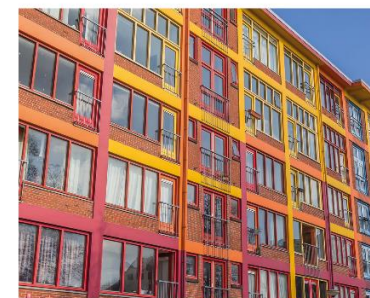


# Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019

Provincie Gelderland

17 december 2019

Definitief

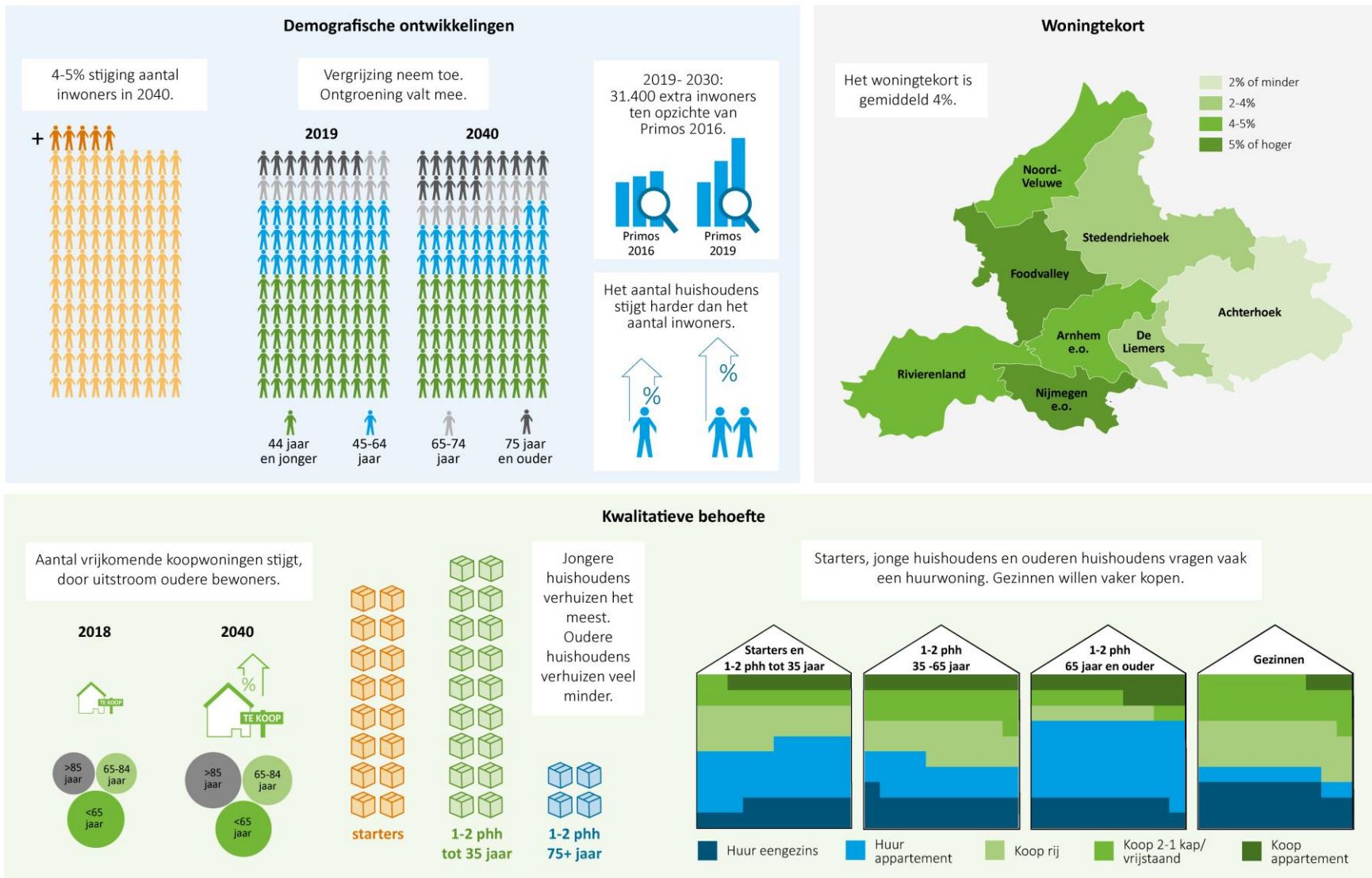


DATUM	17 december 2019
TITEL	Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Provincie Gelderland
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Vera Gijsbers
PROJECTNUMMER	3000.115
STATUS	Definitief

# Inhoud

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2 Achtergronden Primos 2019</b>	<b>11</b>
2.1 Uitleg Primos model	11
2.2 Wijzigingen Primos 2019	12
2.3 Invoer voor de Gelderse variant	12
2.4 Achtergronden van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling	13
<b>3 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling</b>	<b>17</b>
3.1 Ontwikkeling van de bevolking	17
3.2 Huishoudensontwikkeling	23
3.3 Woningmarkteffecten	29
<b>4 Kwalitatieve woningbehoefte</b>	<b>33</b>
4.1 Vraag en aanbod huishoudens	33
4.2 Potentiële fricties tussen vraag en aanbod	37
4.3 Betaalbaarheid en sociale huur	41
<b>Bijlage 1: Scenarioverkenning: verhoogde instroom arbeidsmigranten</b>	<b>45</b>
Spreiding over de regio's	45
Een scenario met verhoogde instroom	46
Kort verblijf versus lang verblijf	48
Woonbehoeften	49
<b>Bijlage 2: Verdieping tabellen en figuren per regio</b>	<b>50</b>

# Samenvatting



## Achtergrond

- De provincie Gelderland stelt periodiek bevolkings- en huishoudensprognoses op voor de regio's en gemeenten binnen de provincie. Companen heeft de provincie dit jaar ondersteund bij het opstellen van de Gelderse variant van de nieuwe prognose Primos 2019. Als basis voor de Gelderse variant van Primos 2019 dient de referentieraming van ABF. Voor de Gelderse variant zijn twee prognoses uitgewerkt, gebaseerd op de bandbreedte in de woningbouwafspraken met de regio's. De variant 'Laag' sluit aan bij de onderkant van deze bandbreedte en de variant 'Hoog' bij de bovenkant. De regio's Rivierenland, Arnhem en Nijmegen hanteren geen bandbreedte in de woningbouwafspraken. Om regio's te vergelijken is voor Rivierenland en Nijmegen e.o. gebruik gemaakt van oude woningbouwafspraken en voor Arnhem de huishoudensontwikkeling van de Gelderse prognose 2016. De Gelderse variant Primos 2019 verschilt dus voornamelijk van de referentieraming in het gebruikte bouwprogramma.
- In de Gelderse variant Primos 2019 is uitgegaan van een trendmatige ontwikkeling van de buitenlandse migratie. De buitenlandse migratie kan in de tijd sterk fluctueren. Dit betekent dat bij de raming op de langere termijn rekening moet worden gehouden met onzekerheden in deze ontwikkeling.

## Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

- De bevolking van Gelderland blijft in de periode tot 2040 groeien. Het aantal inwoners neemt volgende Gelderse variant Hoog toe van 2.072.200 inwoners in 2019 naar 2.169.700 in 2040. Dat is een toename met 97.500 inwoners, of bijna 5%. Volgens de Gelderse variant Primos 2019 Laag neemt het aantal inwoners toe met 85.300. Volgens die variant heeft Gelderland in 2040 2.157.500 inwoners.

- Veel gebieden in Nederland hebben te maken met een toenemend aandeel ouderen op de bevolking. Met het ouder worden van de grote naoorlogse (babyboom) generatie neemt het aantal personen in de leeftijd van 65 jaar en ouder, maar vooral in de leeftijd van 75 jaar en ouder, sterk toe. Het aandeel 75-plussers op de bevolking verdubbelt in Gelderland in de periode tot 2040 bijna. Op dit moment is 8% van de inwoners van de provincie 75 jaar en ouder. Over ruim twintig jaar is dit aandeel toegenomen naar 15%. Het aandeel 65-74-jarigen blijft in die periode vrijwel gelijk, maar het aandeel 45-64-jarigen neemt aanzienlijk af, van 29% in 2019 naar 22% in 2040. De leeftijdsgroepen tot 45 jaar blijven naar verhouding even groot. Er is daarmee geen sprake van een grote ontgroening in Gelderland, maar wel van een aanzienlijke vergrijzing.
- De Primos 2019 bevolkingsprognose komt beduidend hoger uit dan in de Primos 2016 bevolkingsprognose werd voorzien. Dit hangt met name samen met de positieve ontwikkelingen in de recente jaren in de meeste regio's en met het actualiseren van aannames ten aanzien van de levensverwachting.
- De huishoudensontwikkeling houdt geen gelijke tred met de ontwikkeling van het aantal inwoners. In een situatie waarin het aandeel ouderen toeneemt, stijgt het aantal huishoudens naar verhouding doorgaans sterker dan het aantal inwoners. Dit komt doordat oudere huishoudens meestal kleine huishoudens zijn, overwegend paren en alleenstaanden. Ook in Gelderland doet dit zich de komende periode voor. Het aantal inwoners in de provincie stijgt tussen nu en 2030 met bijna 5%, het aantal huishoudens stijgt met bijna 9%. Dit is een rechtstreeks gevolg van de huishoudensverdunding door het ouder worden van de bevolking. Het aantal huishoudens neemt volgens de Gelderse variant Primos 2019 Hoog

in de periode tot 2040 toe met 79.980 huishoudens, van 925.410 nu tot 1.005.390 in 2040.

- De huishoudensontwikkeling verschilt per regio. In een deel van de regio's blijft het aantal huishoudens groeien tot 2040 (Foodvalley, Noord-Veluwe, Rivierenland). Een deel van de regio's heeft te maken met een afvlakkende groei (Arnhem e.o., De Liemers, Nijmegen e.o.). In de regio Achterhoek voorziet de prognose een teruglopend aantal huishoudens na 2030.

### Woningtekorten

- Er is op dit moment in de meeste Gelderse regio's sprake van een woningtekort. In Primos 2019 wordt dit tekort in de eerste jaren deels ingelopen. Overigens heeft de woningmarkt om te kunnen functioneren ook een zekere druk nodig. Voor een goed functionerende woningmarkt wordt in het algemeen uitgegaan van een acceptabel woningtekort van ongeveer 2% (bron: Planbureau voor de Leefomgeving). Op dit moment bedraagt het woningtekort in Gelderland zo'n 35.000 woningen. Dat is 4% van de woningvoorraad in de provincie. Het woningtekort loopt in de eerste prognosejaren terug tot 3,2% in 2022. Daarna loopt het tekort langzamer terug tot 2,6% in 2040. In 2030 bedraagt volgens de prognose Gelderse variant Hoog alleen in de regio's Nijmegen e.o., Foodvalley en Noord-Veluwe het woningtekort nog beduidend meer dan de genoemde 2%.

### Vrijkomende woningen

- Met het ouder worden van de babyboomgeneratie, neemt het aantal koopwoningen dat vrijkomt doordat de bewoners verhuizen naar een verzorgingstehuis of omdat zij overlijden toe. In de periode 2018 - 2040 stijgt het aantal vrijkomende koopwoningen veel sneller dan het aantal huurwoningen. Nu komen door woningverlating jaarlijks nog meer huurwoningen vrij dan koopwoningen, rond 2025 slaat dit om en komen

jaarlijks meer koopwoningen vrij. De toename van het aantal vrijkomende koopwoningen betreft met name eengezinskoopwoningen. In 2018 kwamen door woningverlating zo'n 6.200 eengezinskoopwoningen vrij in Gelderland, in 2040 zullen dit er volgens de prognose bijna 15.000 zijn.

### Kwalitatieve woningbehoefte

- Het recent beschikbaar gekomen WoON2018 geeft inzicht in de woonwensen van huishoudens die overwegen de komende jaren te verhuizen. Daarnaast is het belangrijk om ook naar het daadwerkelijke verhuisgedrag te kijken; welke keuzes maken huishoudens met verschillende achtergronden werkelijk. De grootste verhuisdynamiek is er bij jongere huishoudens; starters en 1-2-persoonshuishoudens tot 35 jaar. De groep gezinnen verhuist gemiddeld minder, maar is een grote groep op de woningmarkt en zorgt daarom ook voor veel verhuisbewegingen. Dat geldt ook voor kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar. Oudere huishoudens verhuizen zoals aangegeven veel minder.
- Jonge gezinnen kiezen vaak voor een rij-/hoekwoning. Gezinnen die de volgende stap zetten willen bij verhuizing veelal groter gaan wonen en kiezen een grotere rij-/hoekwoning, tweekapper of een vrijstaande woning. De vraag naar huur- en koopappartementen is in absolute zin in belangrijke mate afkomstig van jongere kleine huishoudens. Oudere huishoudens kiezen naar verhouding vaker voor een appartement, maar in omvang is hun vraag kleiner dan die van jongere huishoudens. In de stedelijke regio's kiezen jonge huishoudens vaker voor een huurappartement. In de meer landelijke gebieden behoren een eengezinshuurwoning of een rij-/hoekwoning in de koopsector vaker tot de mogelijkheden.

- De regio's Arnhem e.o., De Liemers en Nijmegen e.o. hebben in 2019 een woningmarktonderzoek door Companen laten uitvoeren. In dat onderzoek is gebruik gemaakt van de Gelderse variant Primos 2019. De kwalitatieve woningbehoefte op regioniveau die in dat onderzoek is bepaald, is gelijk aan de behoefte die in de voorliggende rapportage is opgenomen. De kwalitatieve woningbehoefte is in deze rapportage uitgewerkt per regio. Een nader uitwerking op gemeente- en kernniveau valt buiten de scope van dit onderzoek. Om inzicht op een lager schaalniveau te verkrijgen is daarom aanvullend onderzoek nodig.
- In de **Achterhoek** is er vooral een aanvullende vraag naar grondgebonden koopwoningen tot € 200.000 en tussen de € 200.000 en de € 300.000. Om in de behoefte te voorzien van kleine huishoudens is er daarnaast behoefte aan het toevoegen van huur- en koopappartementen, voor ouderen dichtbij voorzieningen. Potentiële overschotten signaleren we bij huureengezinswoningen en duurdere grondgebonden woningen.
- In de regio **Arnhem e.o.** is een sterkere behoefte aan particuliere huurappartementen en koopappartementen. Ook zijn er in de dure koopsector potentiële tekorten. Daarnaast is er een aanzienlijke additionele behoefte aan sociale huurappartementen, maar ook aan goedkopere koopappartementen.
- In **De Liemers** springt de grote behoefte aan goedkope koopwoningen tot € 200.000 eruit. Dit aanbod was er altijd in deze regio, maar is door de prijsstijgingen geleidelijk niet meer bereikbaar voor een grote groep huishoudens.
- In de **Foodvalley** is de vraag naar woningen per segment veel gelijkmatiger verdeeld dan in de andere regio's. Het potentiële overschot aan grondgebonden sociale huurwoningen is kleiner dan in veel andere regio's en ontstaat later in de tijd. Ook hier is naar verhouding veel vraag naar goedkopere koopwoningen tot € 200.000. De vraag naar goedkope appartementen tot € 200.000 en particuliere huurappartementen ligt in de Foodvalley ook relatief hoger dan in de andere regio's. Dit komt mede door de grotere groep jonge huishoudens in Wageningen.
- In de regio **Nijmegen e.o.** is het tekort aan sociale huurappartementen en betaalbare koopwoningen tussen de € 200.000 en de € 300.000 groot. Een groot deel van de totale behoefte aan sociale huurappartementen in de provincie Gelderland is geconcentreerd in Nijmegen. Daarnaast zien we in potentie ook de grootste overschotten aan sociale grondgebonden huurwoningen in Nijmegen ontstaan.
- In de regio **Noord-Veluwe** is de vraag sterker gericht op de koopsector. Er ontstaat een aanzienlijke extra vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen en ook een naar verhouding grote vraag naar duurdere appartementen. Deze vraag is afkomstig van ouderen die hun grote grondgebonden woning willen verlaten en een appartement met een vergelijkbare kwaliteit willen betrekken.
- In **Rivierenland** concentreert de additionele behoefte zich op grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten. Er doen zich in deze regio geen potentiële overschotten voor. Ook in Rivierenland is er vraag naar appartementen, vooral naar sociale huurappartementen en duurdere koopappartementen.

- In de **Stedendriehoek** springt de aanzienlijke vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen en appartementen in de koopsector eruit, maar

ook de vraag naar dure grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen. Evenals in veel andere regio's staan grondgebonden sociale huurwoningen potentieel onder druk.

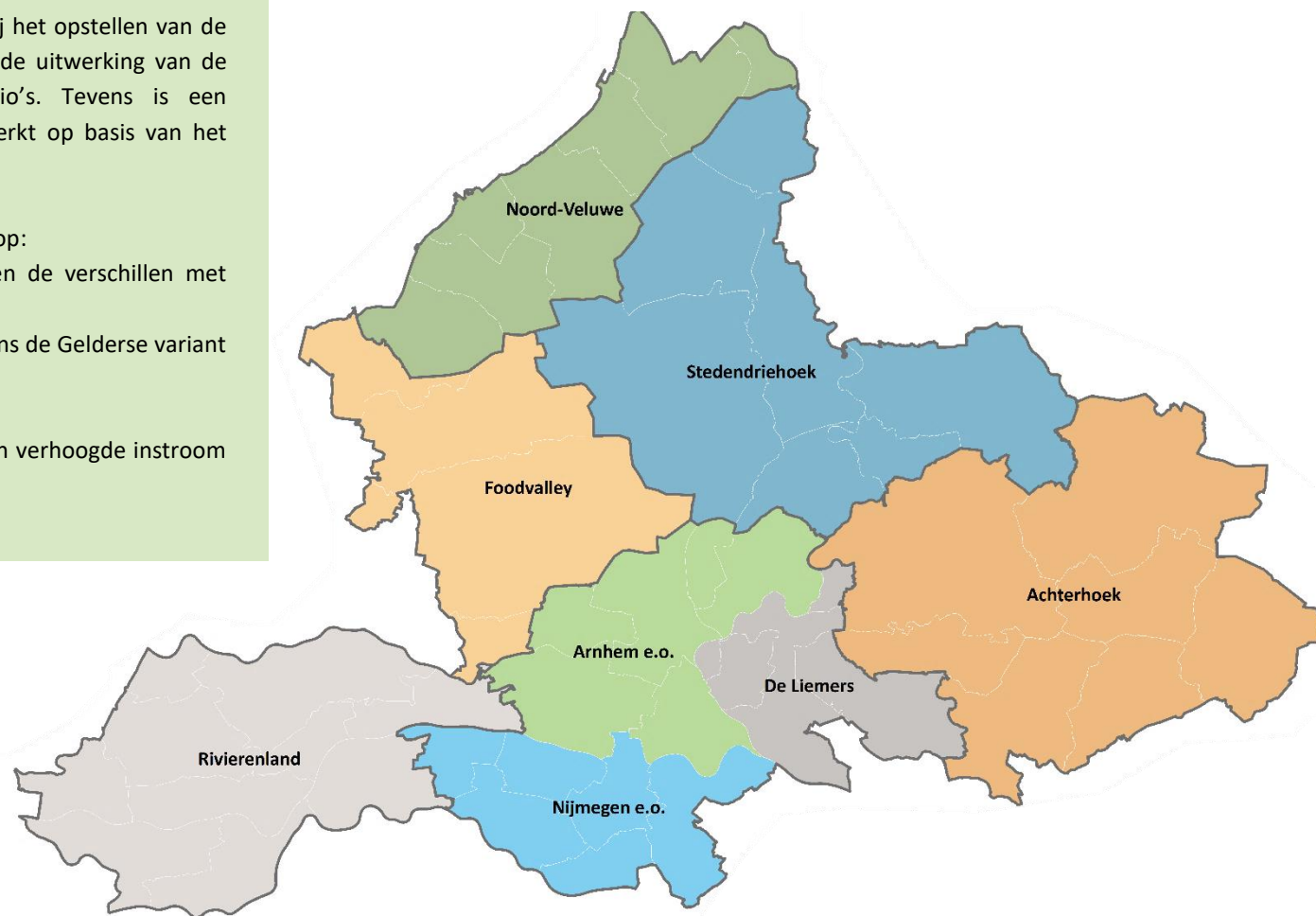


# 1 Inleiding

De provincie Gelderland stelt periodiek bevolkings- en huishoudensprognoses op voor de regio's en gemeenten binnen de provincie. Deze prognoses worden opgesteld met het model IPB Primos van ABF Research. Companen heeft de provincie dit jaar ondersteund bij het opstellen van de Gelderse variant Primos 2019. Onderdeel hiervan is de uitwerking van de prognose-uitkomsten volgens verschillende scenario's. Tevens is een kwalitatieve duiding van de woningbehoefte uitgewerkt op basis van het WoON2018.

In deze rapportage wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- De achtergronden van het Primosmodel 2019 en de verschillen met Primos 2016.
- De bevolkings- en huishoudensontwikkeling volgens de Gelderse variant van Primos 2019.
- De kwalitatieve woningbehoefte in de regio's.
- Een verkenning van een scenario op basis van een verhoogde instroom van arbeidsmigranten.



## **Provinciale uitgangspunten**

Als basis voor de Gelderse variant Primos 2019 dient de referentieraming Primos 2019 van ABF. Voor de Gelderse variant zijn twee prognoses uitgewerkt, gebaseerd op de bandbreedte in de woningbouwafspraken met de regio's (zie tabel 2.1). De Gelderse variant Primos 2019 'Laag' sluit aan bij de onderkant van deze bandbreedte en de Gelderse variant Primos 2019 'Hoog' bij de bovenkant. De Gelderse variant Primos 2019 verschilt dus voornamelijk van de referentieraming Primos 2019 in het gebruikte bouwprogramma. De groeicomponenten in de prognose, het geboortesaldo, de binnenlandse migratie en de buitenlandse migratie, zijn niet aangepast. Uitzondering daarop vormt de buitenlandse migratie in Wageningen. Hier is een correctie toegepast om het effect van de wijze van administreren te compenseren en de landelijke trend die in de referentieraming Primos 2019 wordt gehanteerd beter aan te laten sluiten op de Wageningse situatie. De correctie die is gedaan is vergelijkbaar met de correctie die ook is toegepast bij de Gelderse variant Primos 2016.

De Gelderse varianten Primos 2019 'Laag' en 'Hoog' zijn in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt. De kwalitatieve duiding van de ontwikkeling van de woningbehoefte in hoofdstuk 4 is gebaseerd op de Gelderse variant Primos 2019 'Hoog'.

## 2 Achtergronden Primos 2019

### 2.1 Uitleg Primos model

Primos 2019 is een trendprognose. In de prognose zijn trends uit het verleden de basis voor de ramingen voor de toekomst. Primos gebruikt als randtotaal de landelijke CBS prognose. De uitwerking naar regio's en gemeenten verschilt van de CBS prognose; Primos en CBS hanteren hierin eigen uitgangspunten.

De uitkomsten van Primos 2019 zijn betrouwbaar op regionaal niveau. Dat wil zeggen dat het regionale schaalniveau een omvang heeft die betrouwbare ramingen mogelijk maakt. De uitwerking op gemeenteniveau is meer indicatief, omdat er op een lager schaalniveau meer onzekerheden en lokale afhankelijkheden spelen, zoals de toevoegingen aan de woningvoorraad in gemeenten.

#### Natuurlijke aanwas en migratie

Een bevolking groeit of krimpt door natuurlijke aanwas en migratie. In Primos bepalen het geboortesaldo (het saldo van het aantal levend geboren en het aantal overledenen), het binnenlandse migratiesaldo (het saldo van het aantal vestigers uit andere gemeenten en het aantal vertrekkers naar andere gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van het aantal vestigers uit het buitenland en het aantal vertrekkers naar het buitenland) de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Primos maakt in de prognose een onderscheid tussen korte-afstandsmigratie en lange-afstandsmigratie. De korte-afstandsmigratie is de migratie binnen de regio, de lange-afstandsmigratie is de migratie over de regiogrens. De regionale migratie wordt ingeschat op basis van trends uit het verleden. De lokale migratie wordt mede bepaald door vraag- en aanbod op de woningmarkt. Het bouwprogramma van gemeenten is daarin een belangrijke factor. De korte-afstandsmigratie is hoger als er meer woningen worden gebouwd. Hierbij wordt er uiteraard rekening

gehouden met concurrerend aanbod binnen de regio. Primos baseert zich voor de eerste jaren op de bekende woningbouwplannen. Daarna schakelt het model geleidelijk over op een trendmatige doorrekening van de ontwikkeling van de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte. Primos baseert zich daarnaast op een trendmatige raming van de sloop.

#### Institutionele bevolking

De huishoudensprognose gaat over reguliere huishoudens, de institutionele bevolking wordt in het model apart behandeld. Primos rekent met het extramuraliseringsbeleid dat een aantal jaar geleden is ingezet bij het bepalen welk deel van de inwoners tot de institutionele bevolking moet worden gerekend. De extramuralisering houdt in dat er meer wordt uitgegaan van het brengen van zorg aan huis, waardoor meer mensen zelfstandig (met of zonder gebruik van zorg) kunnen wonen en er minder mensen in een zorginstelling wonen. Dit heeft betrekking op het beleid om ouderen met een lichte zorgvraag geen indicaties meer te geven voor een intramurale opname. De uitgangspunten worden gebaseerd op CBS data over deze onderwerpen.

Primos houdt daarnaast rekening met extramuralisering. Er zijn steeds meer doelgroepen met een zorg en/of een ondersteuningsvraag die (langer) zelfstandig wonen. Dit betreft bijvoorbeeld het vrijkomen van gedetineerden, of mensen die hun behandeling in de verslavingszorg hebben voltooid. Dit wordt gebaseerd op zogenoemde overgangskansen. De overgangskansen worden benaderd op basis van landelijke statistieken en zoveel als mogelijk regionaal ingekleurd.

## 2.2 Wijzigingen Primos 2019

De volgende wijzigingen zijn in Primos 2019 doorgevoerd ten opzichte van Primos 2016:

- Primos maakt gebruik van een nieuwe nationale prognose van het CBS (peildatum eind 2018).
- Het nieuwe WoON2018 is gebruikt voor het afleiden van actuele parameters over de woonvoorkeuren en verhuisgeneigdheid.
- Er is een wijziging doorgevoerd in de benadering van het doorverhuizen uit AZC's. Bij het verhuizen van asielzoekers vanuit de gemeente waar het AZC is gevestigd naar de uiteindelijke woongemeente, is de 'gangbare' stroom als binnenlandse migratie gerekend; een eventueel 'surplus' wordt gerekend als buitenlandse migratie rechtstreeks naar de uiteindelijke woongemeente. Wat een gangbare stroom is en wat een surplus is wordt trendmatig bepaald.
- Primos 2019 houdt beter rekening met het inlopen van een woningtekort dan Primos 2016. Hiervoor is een nieuwe manier van ramen ontwikkeld.

## 2.3 Invoer voor de Gelderse variant

De Gelderse variant Primos 2019 is gebaseerd op het resterende bouwprogramma vanaf 2018 volgens de afspraken tussen de regio's en de provincie. Daarbij wordt, zoals beschreven, waar van toepassing een ondergrens en een bovengrens aangehouden.

Tabel 2.1: Provincie Gelderland. Samenvatting van de woningbouwafspraken per regio, de realisatie vanaf het begin van de afsprakenperiode tot en met 2017 en de restopgave vanaf 2018 (afronding op tientallen)

	Periode huidige afspraken	Woningbouwafspraken		Realisatie t/m 2017	Restopgave vanaf 2018	
		Ondergrens	Bovengrens		Laag	Hoog
Achterhoek*	2017-2025	2.820	<i>n.v.t.</i>	380	2.440	<i>n.v.t.</i>
Arnhem e.o.**	2017-2027	<i>n.v.t.</i>	13.500	1.050	<i>n.v.t.</i>	12.450
De Liemers	2017-2027	2.850	4.010	230	2.620	3.780
Foodvalley****	2017-2027	10.200	12.470	1.400	8.800	11.070
Nijmegen e.o.**	2017-2027	<i>n.v.t.</i>	16.050	2.230	<i>n.v.t.</i>	13.820
Noord-Veluwe	2013-2025	7.380	8.120	2.200	5.180	5.920
Rivierenland*	2015-2025	<i>n.v.t.</i>	10.500	2.440	<i>n.v.t.</i>	8.060
Stedendriehoek****	2018-2027	6.930	9.700	***	6.930	9.700
<b>Provincie</b>		<b>30.180</b>	<b>74.350</b>	<b>9.930</b>	<b>25.970</b>	<b>64.800</b>

\* Geen bovengrens in woningbouwafspraken aanwezig

\*\* Geen ondergrens in woningbouwafspraken aanwezig

\*\*\* Onbekend

\*\*\*\* Exclusief maatwerkafspraken Foodvalley (+800), Stedendriehoek (+930)

Bron: Provincie Gelderland.

De restopgave vanaf 2018 tot het eind van de afsprakenperiode volgens de ondergrens en de bovengrens, vormen de Gelderse variant Primos 2019 Laag en de Gelderse variant Primos 2019 hoog in de prognose-uitwerking.

### Woningbehoefte in de regio Achterhoek

De afgelopen periode wordt duidelijk dat de ontwikkeling van de krimp in de regio Achterhoek zich minder snel voltrekt dan eerder werd verwacht. ABF heeft in 2018 voor de regio Achterhoek vijf scenario's van de huishoudensontwikkeling doorgerekend. Op basis hiervan is er in de regio extra ruimte vastgesteld voor nieuwbouw bovenop bestaande afspraken, met name voor starters en senioren. Voor de extra aantallen zijn geen afspraken per

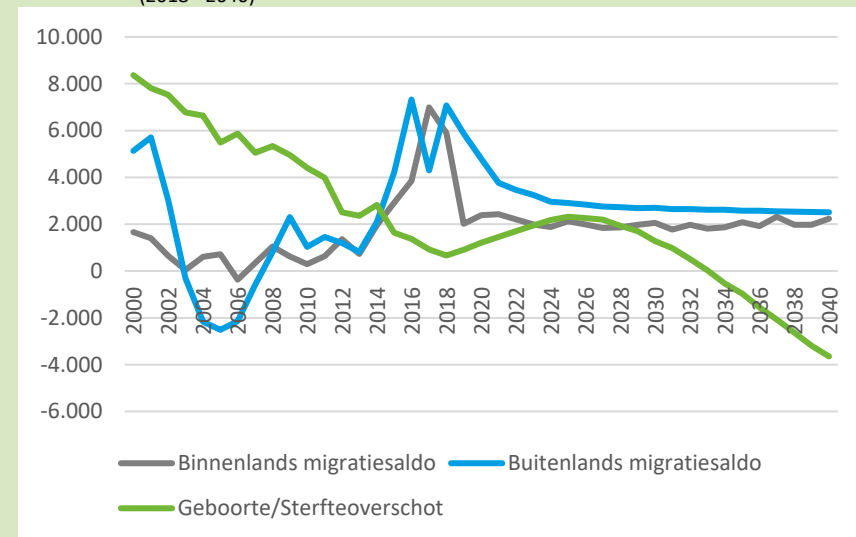
gemeente gemaakt. Onderzoek naar de woningmarkt in krimpgebieden laat voor de Achterhoek een huishoudensgroei zien in met name de stedelijke gemeenten in de periode tot 2030 en daarna een afname van het aantal huishoudens. In de landelijke gemeenten is de huishoudensgroei beperkt.

Voor de huidige provinciale prognose zijn voor de regio Achterhoek de oude woningbouwafspraken genomen. Verkenningen met het Primosmodel laten zien dat het toevoegen van meer woningen in de Achterhoek dan de aantallen waar de afspraken op zijn gebaseerd in potentie leidt tot overschotten op de woningmarkt. Extra toevoegingen in de ene gemeente kunnen leiden tot vraaguitval in de andere gemeente. Ook blijkt dat de Achterhoek minder profiteert van een hogere Primos-variant dan omliggende regio's. Er moet in de Achterhoek behoedzaam worden omgegaan met het toevoegen van woningen, zeker in de meer landelijke gemeenten. De regio Achterhoek heeft regionale kwaliteitscriteria opgesteld waaraan gemeenten nieuwe plannen gaan toetsen. Er kan alleen voor aantoonbare behoefte worden gebouwd. Met een jaarlijkse monitoring wordt de vinger aan de pols gehouden.

## 2.4 Achtergronden van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Zoals in voorgaande paragrafen beschreven, wordt de prognose sterk bepaald door trends in geboortesaldo, binnenlandse en buitenlandse migratie.

Figuur 2.1: Provincie Gelderland. Geboortesaldo, binnenlandse migratie en buitenlandse migratie. Ontwikkeling in het verleden (2000 - 2017) en raming voor de toekomst (2018 - 2040)



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

**Geboortesaldo.** In de gehele provincie nam het geboortesaldo sinds 2000 sterk af, van +8.365 personen in 2000 naar +660 personen in 2018. De verwachting is dat het geboortesaldo op de langere termijn gemiddeld in de provincie gaat afnemen. De uitkomsten verschillen per regio. In meer vergrijsde regio's slaat een geboorteoverschot eerder om in een sterfteoverschot. In gebieden met

een naar verhouding hoog vruchtbaarheidscijfer (het gemiddeld aantal geboorten per vrouw) wordt het aantal sterfgevallen sterker gecompenseerd door geboorten dan in gebieden met een lager vruchtbaarheidscijfer. Dit speelt in een aantal gemeenten in de regio's Foodvalley, Noord-Veluwe en Rivierenland.

**Binnenlandse migratie.** De binnenlandse migratie fluctueerde aanzienlijk in de jaren tussen 2000 en 2014. Vanaf 2014 nam het binnenlands migratiesaldo in de provincie sterk toe, met een piek in 2018 van ruim 7.000 personen. De binnenlandse migratie daalt volgens de prognose de eerste jaren, waarna deze op een stabiel niveau blijft van rond de 2.000 personen per jaar. Uit de binnenlandse migratiepatronen is ook de woningdruk vanuit de randstad af te leiden. RIGO heeft in 2019 in opdracht van de Provincie Gelderland een onderzoek gedaan naar verhuisstromen vanuit de randstad naar de provincie. Voor meer informatie kunt u terecht bij de volgende link: [Komen en Gaan – Inzicht in verhuisbewegingen](#)

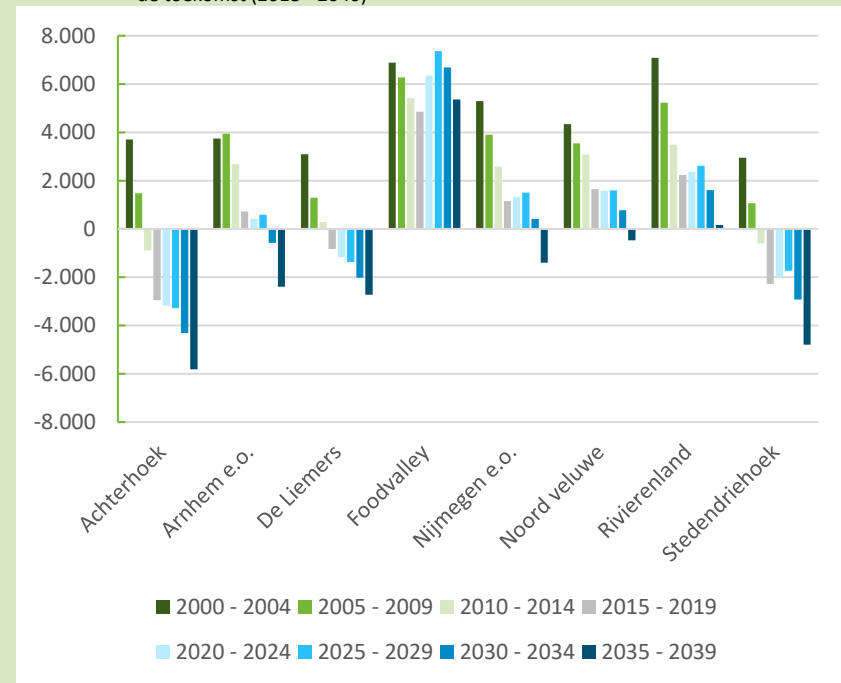
**Buitenlandse migratie.** De buitenlandse migratie kent eveneens pieken en dalen. Deze hangen samen met de omvang van migratiestromen van asielmigranten en arbeidsmigranten. In de jaren 2004 tot 2006 was het buitenlands migratiesaldo negatief. Daarna is dit gestegen naar ruim +7.000 personen in de jaren 2016 en 2018. In de komende jaren neemt de buitenlandse migratie volgens de prognose sterk af, waarna een stabiel niveau wordt bereikt van een positief saldo van circa 2.700 personen per jaar. In de Gelderse variant Primos 2019 is uitgegaan van een trendmatige ontwikkeling van de buitenlandse migratie. Omdat de asielmigratie moeilijk te voorspellen is en het belang van arbeidsmigranten voor de Nederlandse economie toeneemt, moet er bij de uitkomsten voor de langere termijn rekening mee worden gehouden dat sprake is van grote onzekerheden. Het is daarom belangrijk deze ontwikkelingen goed te volgen.

De komende jaren groeit de bevolking van de Provincie door een positief geboortesaldo, en een positief binnenlands- en buitenlands migratiesaldo. Op

de langere termijn wordt het geboortesaldo negatief in Gelderland, en neemt het belang van migratie voor de bevolkingsgroei toe.

## Regionale verschillen

Figuur 2.2: Provincie Gelderland. Geboortesaldo in het verleden (2000 - 2017) en raming voor de toekomst (2018 - 2040)

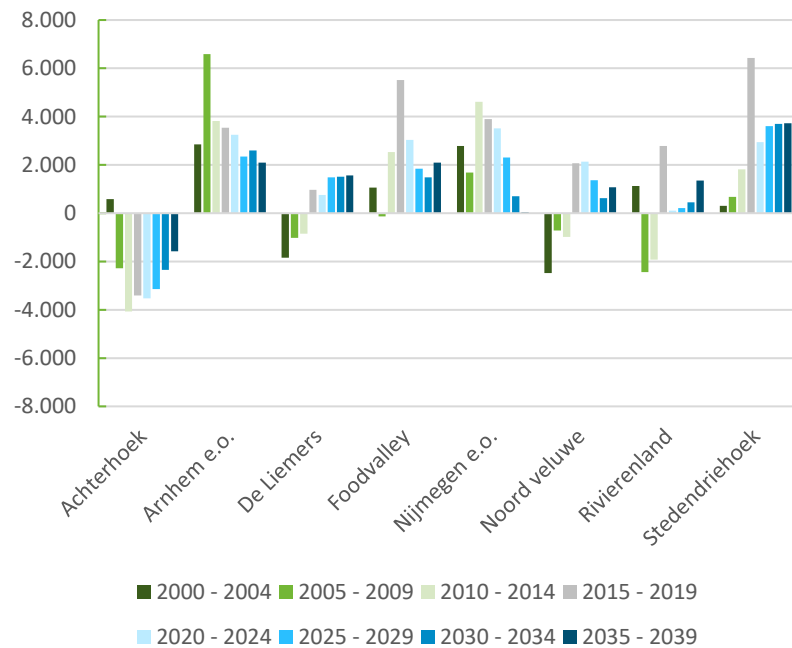


Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

In alle regio's zal het geboortesaldo volgens de prognose de eerstkomende jaren nog positief zijn. In de Achterhoek, De Liemers en Stedendriehoek neemt het geboortesaldo naar verwachting eerder af dan in de andere regio's. In alle

regio's, met uitzondering van Foodvalley, wordt het geboortesaldo volgens de prognose uiteindelijk negatief. Dan overlijden er meer inwoners dan er geboren worden. In de Foodvalley blijft het geboortesaldo volgens de prognose tot 2040 positief.

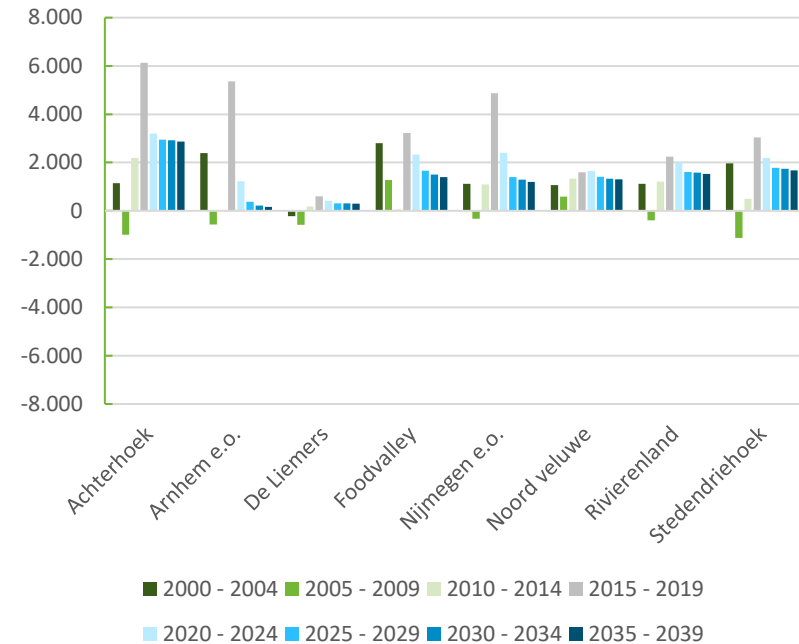
Figuur 2.3: Provincie Gelderland. Binnenlandse migratie (personen) in het verleden (2000 - 2017) en raming voor de toekomst (2018 - 2040)



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

De binnenlandse migratie zal volgens de prognose in de meeste regio's positief zijn, er vestigen zich meer mensen in de Gelderse gemeenten. Alleen in de Achterhoek is deze negatief gedurende de gehele prognoseperiode.

Figuur 2.4: Provincie Gelderland. Buitenlandse migratie (personen) in het verleden (2000 - 2017) en raming voor de toekomst (2018 - 2040)



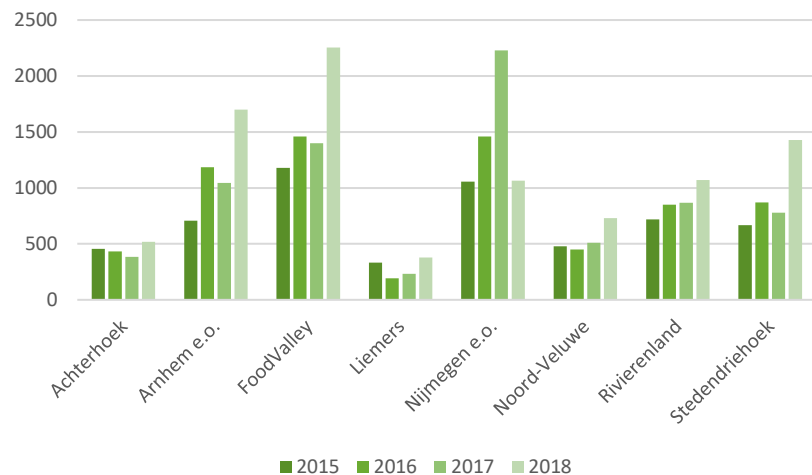
Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

De buitenlandse migratie is in de Achterhoek daarentegen naar verwachting sterk positief. In Arnhem e.o. en De Liemers ligt het buitenlands migratiesaldo volgens de prognose lager dan in de andere regio's. In alle regio's neemt de buitenlandse migratie tot 2020 sterk af, waarna deze op een stabiel niveau blijft. Primos 2019 volgt hierbij de ontwikkeling die ook in de CBS prognose

wordt voorzien. Primos geeft geen inzicht in de achtergronden van de buitenlandse migratie. Het is daarom niet mogelijk om een onderscheid te maken tussen asielmigranten en arbeidsmigranten.

## Realisatie woningbouw

Figuur 2.5: Provincie Gelderland. Netto toevoegingen 2015-2019



Bron: Provincie Gelderland.

In de periode tussen 2015 en 2030 lag de opgave naar verwachting op 100.000 woningen. Hiervan zijn er per saldo al circa 29.000 toegevoegd. De afgelopen jaren is er flink door de regio's geïnvesteerd om de woningbouwproductie op te krikken. Dit is dan ook te zien aan de toename van het aantal woningtoevoegingen in de regio's. Alleen de regio Nijmegen is er in 2018 niet in geslaagd om de realisatie verder te laten toenemen en komt met 1.000 woningen ruim lager uit dan in 2017 toen er circa 2.250 woning werden toegevoegd.



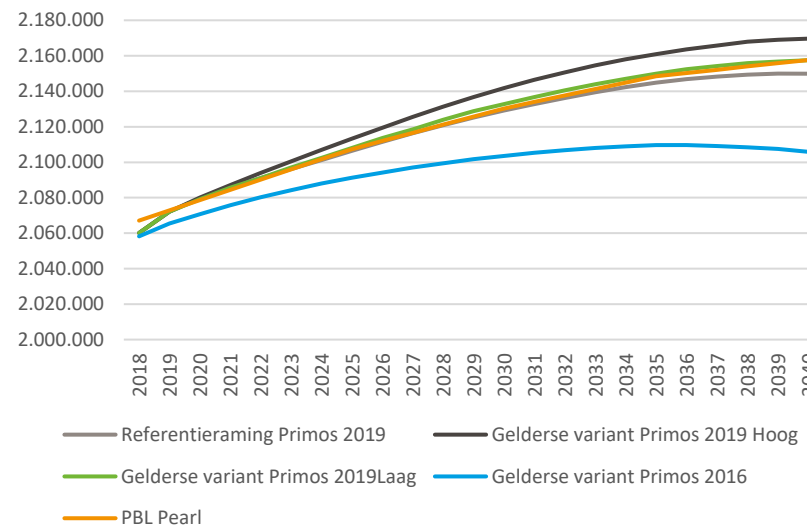
### 3 Bevolkings- en huishoudens-ontwikkeling

Hoofdstuk 3 gaat over de bevolkingsontwikkeling en de huishoudens-ontwikkeling in Gelderland en de Gelderse regio's volgens de uitgangspunten van de Gelderse variant Primos 2019. Om de uitkomsten in perspectief te plaatsen, wordt steeds een vergelijking gemaakt met de Referentieraming Primos 2019, met de Gelderse variant Primos 2016 en met de recent verschenen prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL Pearl).

#### 3.1 Ontwikkeling van de bevolking

De bevolking van Gelderland blijft in de periode tot 2040 groeien. Het aantal inwoners neemt volgende Gelderse variant Primos 2019 Hoog toe van 2.072.200 inwoners in 2019 naar 2.169.700 in 2040. Dat is een toename met 97.500 inwoners, of bijna 5%. Volgens de Gelderse variant Primos 2019 Laag neemt het aantal inwoners toe met 85.300. Volgens die variant heeft Gelderland in 2040 2.157.500 inwoners.

Figuur 3.1: Provincie Gelderland. Bevolkingsontwikkeling volgens verschillende prognoses en varianten, 2018 - 2040



Bron: Primos 2019, Primos 2016, Planbureau voor de Leefomgeving.

De Referentieraming Primos 2019 bevolkingsprognose komt beduidend hoger uit dan in de Gelderse variant Primos 2016 bevolkingsprognose werd voorzien. Dit hangt met name samen met de positieve ontwikkelingen in de recente jaren in de meeste regio's en met het actualiseren van aannames ten aanzien van de levensverwachting.

De bevolkingsontwikkeling volgens de Gelderse variant Primos 2019 Hoog en Laag komen allebei uit boven de Referentieraming Primos 2019. Dit komt omdat het opgenomen woningbouwprogramma op basis van de afspraken met de regio's wat hoger is dan het bouwprogramma waar in de Referentieraming Primos 2019 van wordt uitgegaan.

Ook de raming van PBL Pearl komt voor de provincie iets hoger uit dan de Referentieraming Primos 2019.

Tabel 3.1: Provincie Gelderland. Bevolkingsontwikkeling, vergelijking prognoses, 2019 – 2040

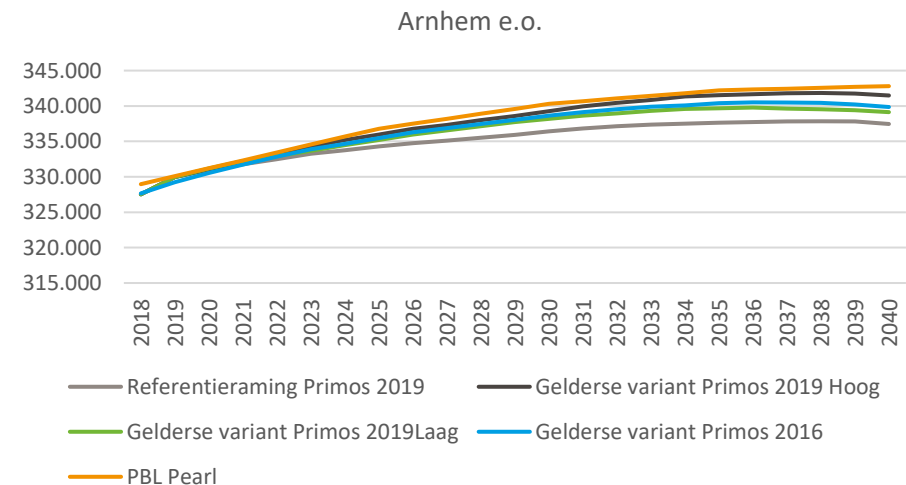
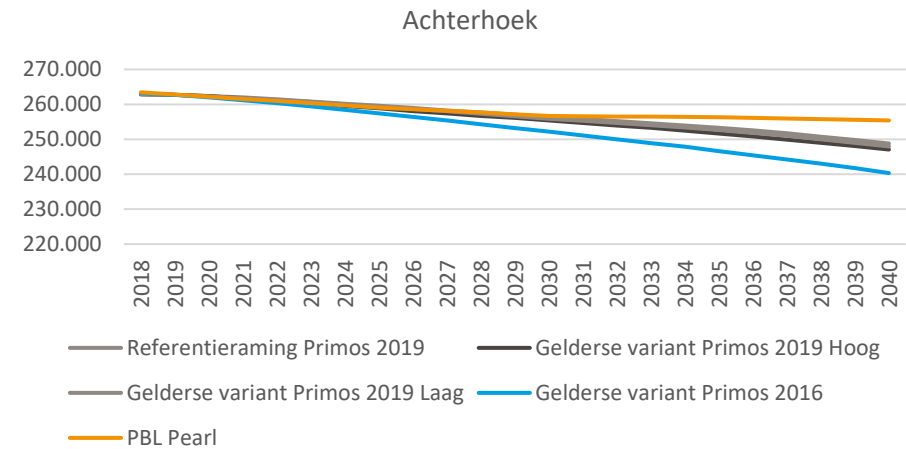
	Gelderse variant Primos 2019 Laag	Gelderse variant Primos 2019 Hoog	Referentieraming Primos 2019	PBL Pearl 2019	Gelderse variant Primos 2016
2019	2.072.200	2.072.200	2.072.200	2.072.800	2.065.400
2025	2.108.000	2.113.200	2.106.400	2.107.400	2.091.300
2030	2.132.800	2.141.800	2.129.200	2.130.300	2.103.600
2035	2.150.000	2.161.000	2.144.900	2.148.500	2.109.600
2040	2.157.500	2.169.700	2.149.900	2.157.600	2.105.900
2019 - 2030	60.600	69.600	57.000	57.500	38.200
2030 - 2040	24.700	27.900	20.700	27.300	2.300

Bron: Primos 2019, Primos 2016, Planbureau voor de Leefomgeving.

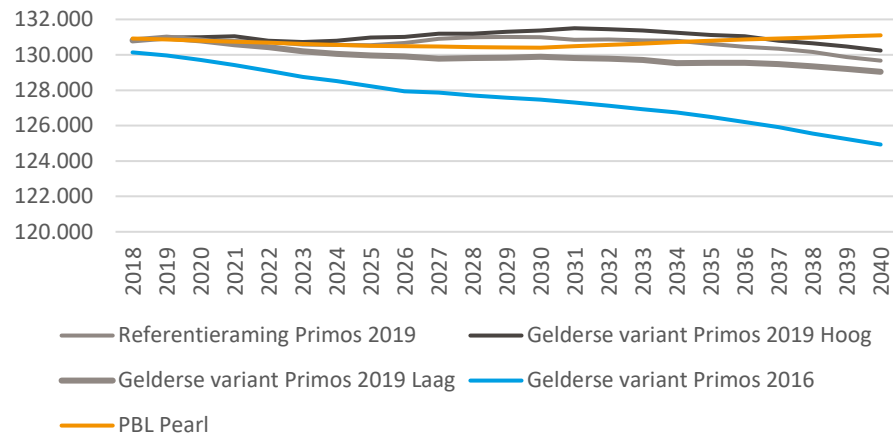
### Regionale verschillen

De bevolkingsontwikkeling in de komende jaren verschilt per regio. In de meeste regio's is sprake van een groei van de bevolking. In Arnhem e.o., Nijmegen e.o. en Stedendriehoek vlakt de groei tijdens de prognoseperiode af. In Foodvalley, Noord-Veluwe en Rivierenland is dit niet het geval en is tot 2040 sprake van groei. Dit zijn ook de regio's die het langst een positief geboortesaldo houden. In de Achterhoek en in De Liemers is geen sprake van bevolkingsgroei. In deze regio's is van een afnemende bevolkingsomvang sprake tussen nu en 2040. In de Achterhoek is op de korte termijn al sprake van een afnemende bevolking. In de Liemers is volgens de Gelderse variant Primos 2019 Hoog nog sprake van enige bevolkingsgroei in de eerste jaren, waarna het aantal inwoners gaat dalen.

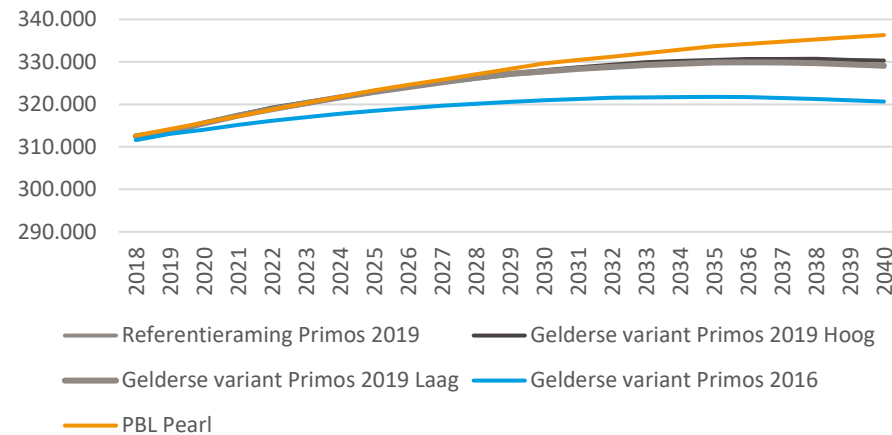
Figuur 3.2: Provincie Gelderland. Bevolkingsontwikkeling per regio, 2018 - 2040



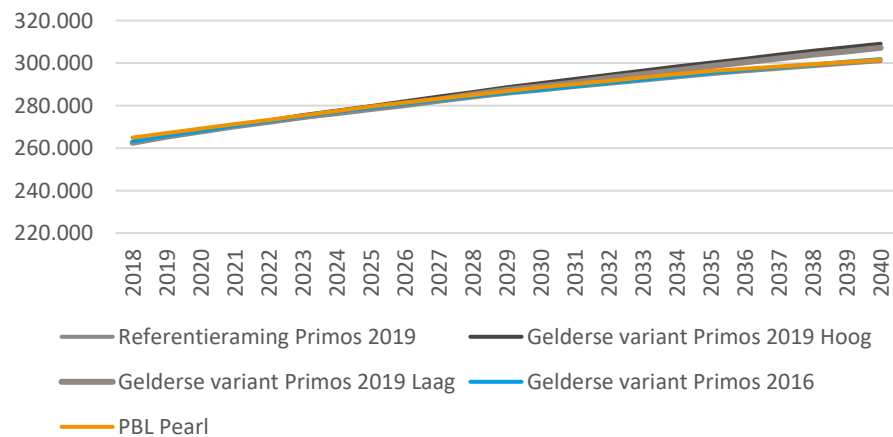
De Liemers



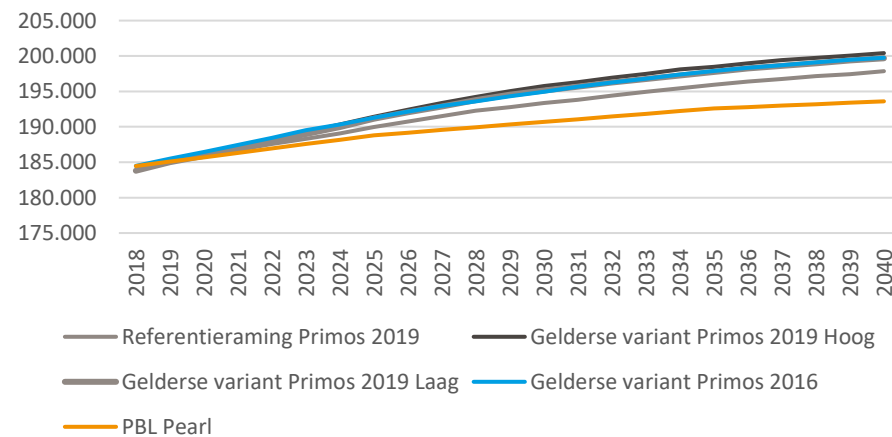
Nijmegen e.o.

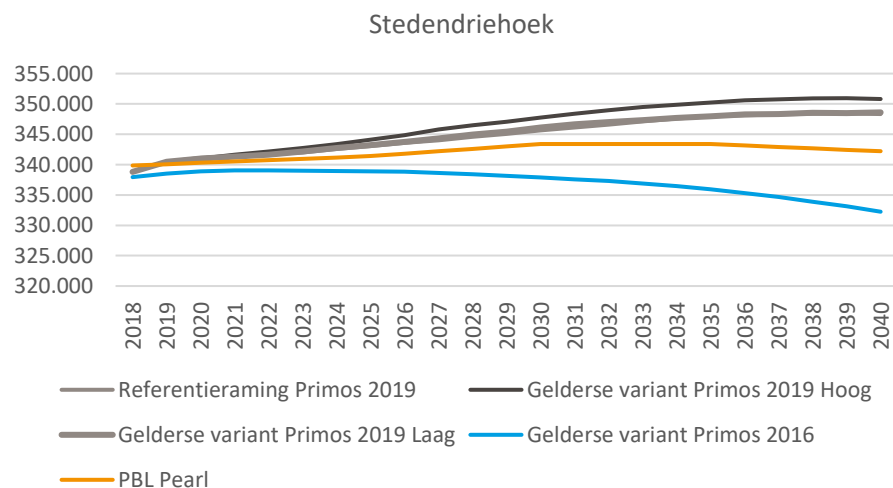
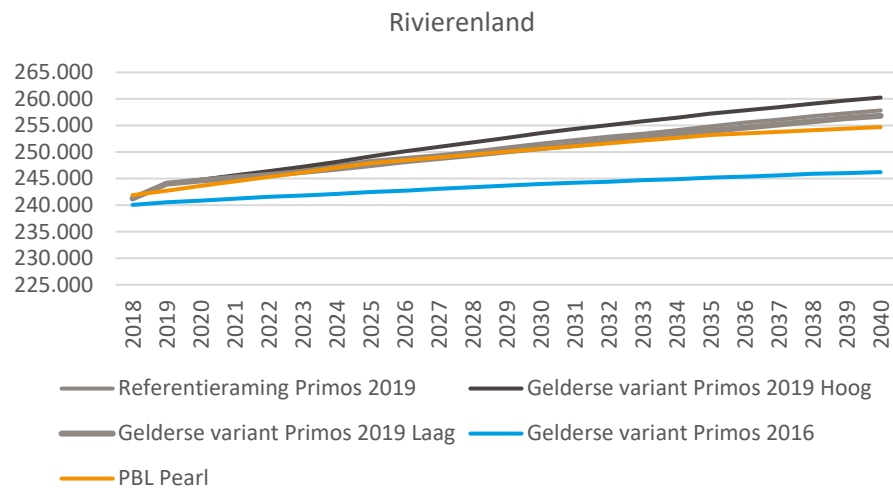


Foodvalley



Noord-Veluwe





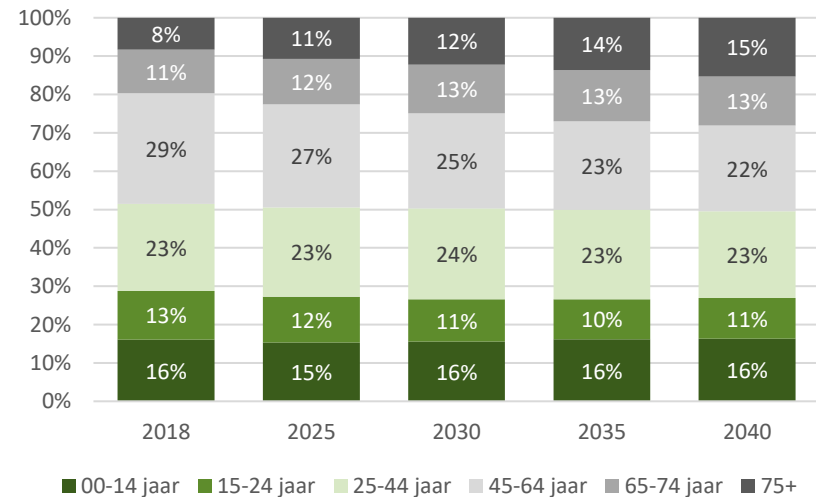
Bron: Primos 2019, Primos 2016, Planbureau voor de Leefomgeving.

In vrijwel alle Gelderse regio's is de bevolkingsgroei volgens Primos 2019 groter dan voorzien ten tijde van Primos 2016. In de regio's Arnhem e.o., Foodvalley en Noord-Veluwe zijn de verschillen met Primos 2016 beperkt.

### Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd

Veel gebieden in Nederland hebben te maken met een toenemend aandeel ouderen op de bevolking. Met het ouder worden van de grote naoorlogse (babyboom) generatie neemt het aantal personen in de leeftijd van 65 jaar en ouder, maar vooral in de leeftijd van 75 jaar en ouder, sterk toe.

Figuur 3.3: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd totaal provincie, 2018 - 2040



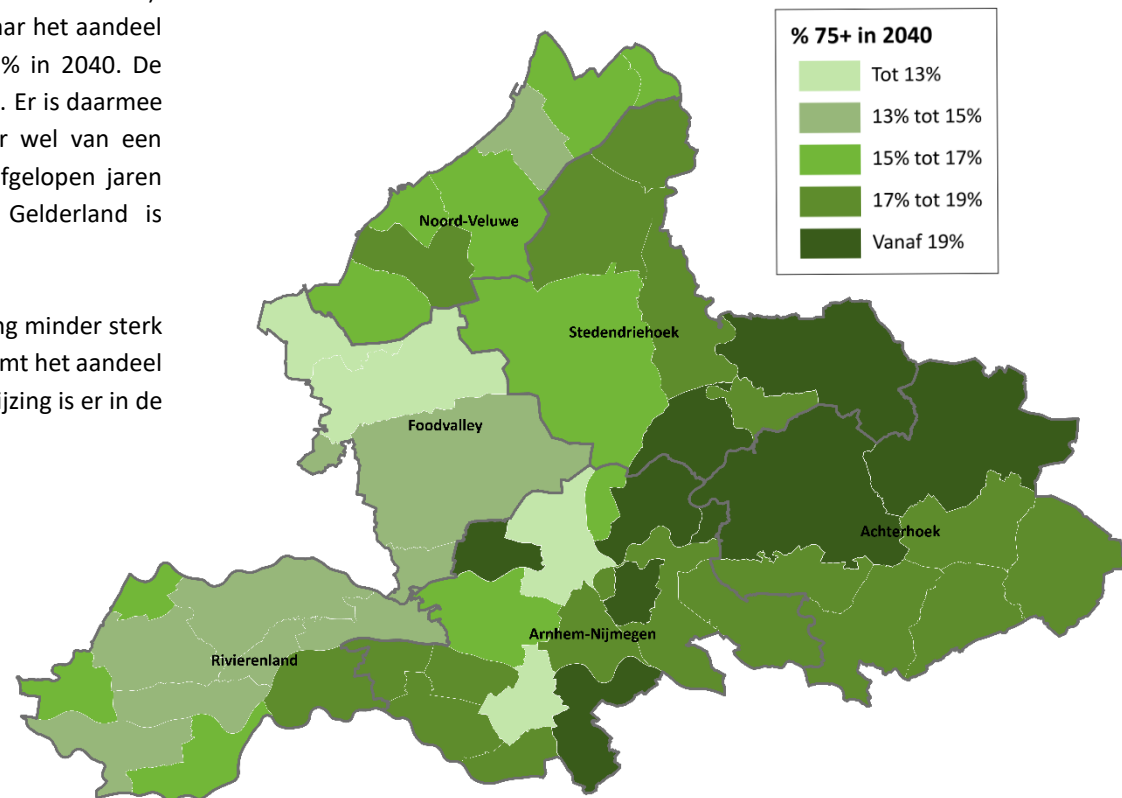
Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

De grootse verschuivingen doen zich volgens de prognose voor in de leeftijds-categorieën 45-64 jaar en 75 jaar en ouder. Het aandeel 75-plussers op de

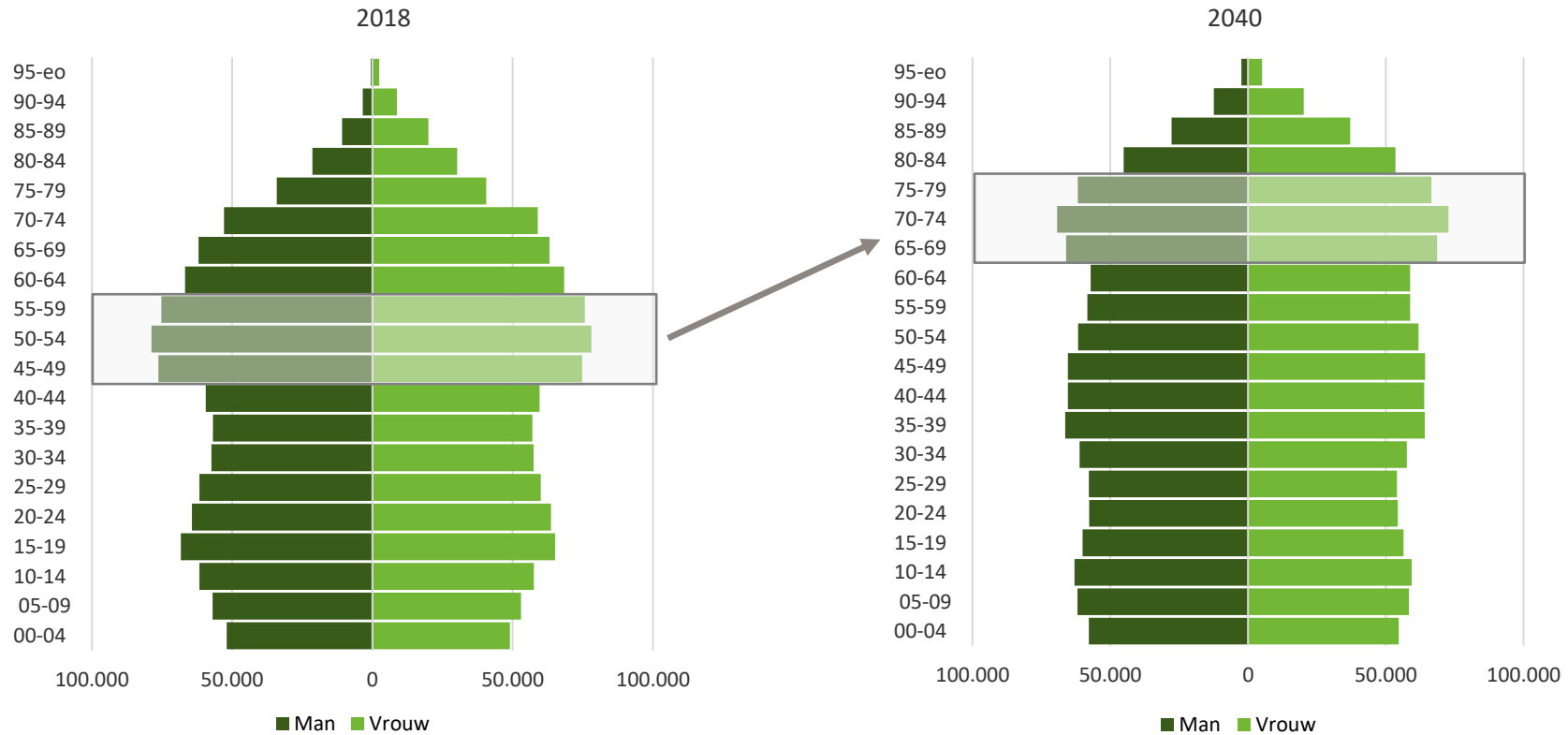
bevolking verdubbelt in Gelderland bijna in de periode tot 2040. Op dit moment is 8% (170.410 inwoners) van de inwoners van de provincie 75 jaar en ouder. Over ruim twintig jaar is dit aandeel toegenomen naar 15% (332.140 inwoners). Het aandeel 65-74-jarigen blijft in die periode vrijwel gelijk, maar het aandeel 45-64-jarigen neemt aanzienlijk af, van 29% in 2019 naar 22% in 2040. De leeftijdsgroepen tot 45 jaar blijven naar verhouding even groot. Er is daarmee geen sprake van een grote ontgroening in Gelderland, maar wel van een aanzienlijke vergrijzing. Dit komt doordat deze groepen de afgelopen jaren meer zijn gaan verhuizen en daarmee de migratie naar Gelderland is toegenomen.

De regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's. In Noord-Veluwe en Stedendriehoek neemt het aandeel ouderen sterker toe dan in deze regio's, maar de sterkste vergrijzing is er in de regio's Achterhoek en De Liemers.

Figuur 3.4: Bevolkingsontwikkeling aandeel 75-plussers per regio 2040



Figuur 3.5: Provincie Gelderland. Bevolkingspiramide 2018 en 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

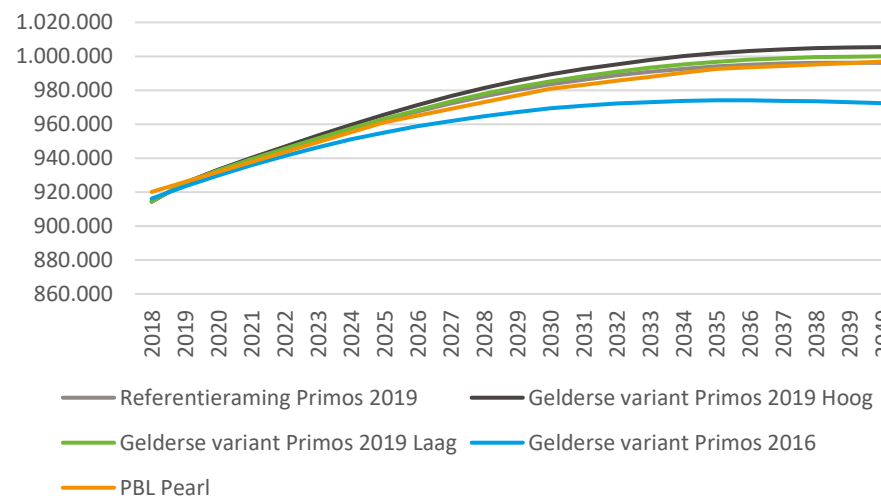
De bevolkingspiramiden 2018 en 2040 laten duidelijk de voortschrijdende vergrijzing in de provincie zien. De groep inwoners die nu een leeftijd heeft van 50 - 54 jaar is het grootste leeftijdscohort in de provincie. Over 20 jaar is deze groep inwoners 70-74 jaar oud.

In 2040 is de grote groep inwoners die is geboren in de decennia na de tweede wereldoorlog in de piramide 'doorgeschoven'. Dan zijn de leeftijdscohorten vanaf 75 jaar veel groter, en kent de jongere bevolking een veel evenwichtiger samenstelling.

### 3.2 Huishoudensontwikkeling

De huishoudensontwikkeling houdt geen gelijke tred met de ontwikkeling van het aantal inwoners. In een situatie waarin het aandeel ouderen toeneemt, stijgt het aantal huishoudens naar verhouding doorgaans sterker dan het aantal inwoners. Dit komt doordat oudere huishoudens meestal kleine huishoudens zijn, overwegend paren en alleenstaanden. Ook in Gelderland doet dit zich de komende periode voor. Het aantal inwoners in de provincie stijgt tussen nu en 2030 met bijna 5%, het aantal huishoudens stijgt met bijna 9%. Dit is een rechtstreeks gevolg van de huishoudensverdunning door het ouder worden van de bevolking. Het aantal huishoudens neemt volgens de Gelderse variant Primos 2019 Hoog in de periode tot 2040 toe met 79.980 huishoudens, van 925.410 nu tot 1.005.390 in 2040.

Figuur 3.6: Provincie Gelderland. Huishoudensontwikkeling volgens verschillende prognoses en varianten, 2018 – 2040



Bron: Primos 2019, Primos 2016, Planbureau voor de Leefomgeving.

Net als bij de bevolkingsontwikkeling, komt de Gelderse variant Primos 2019 op provinciaal niveau uit op een beduidend hogere huishoudensontwikkeling dan voorzien in de prognose van 2016. Zowel de Gelderse variant Primos 2019 Hoog als de Gelderse variant Primos 2019 Laag komen ook uit op een huishoudensontwikkeling die hoger is dan de Referentieraming Primos 2019 en de Pearl prognose van het PBL laten zien.

Tabel 3.2: Provincie Gelderland. Huishoudensontwikkeling, vergelijking prognoses, 2019 - 2040

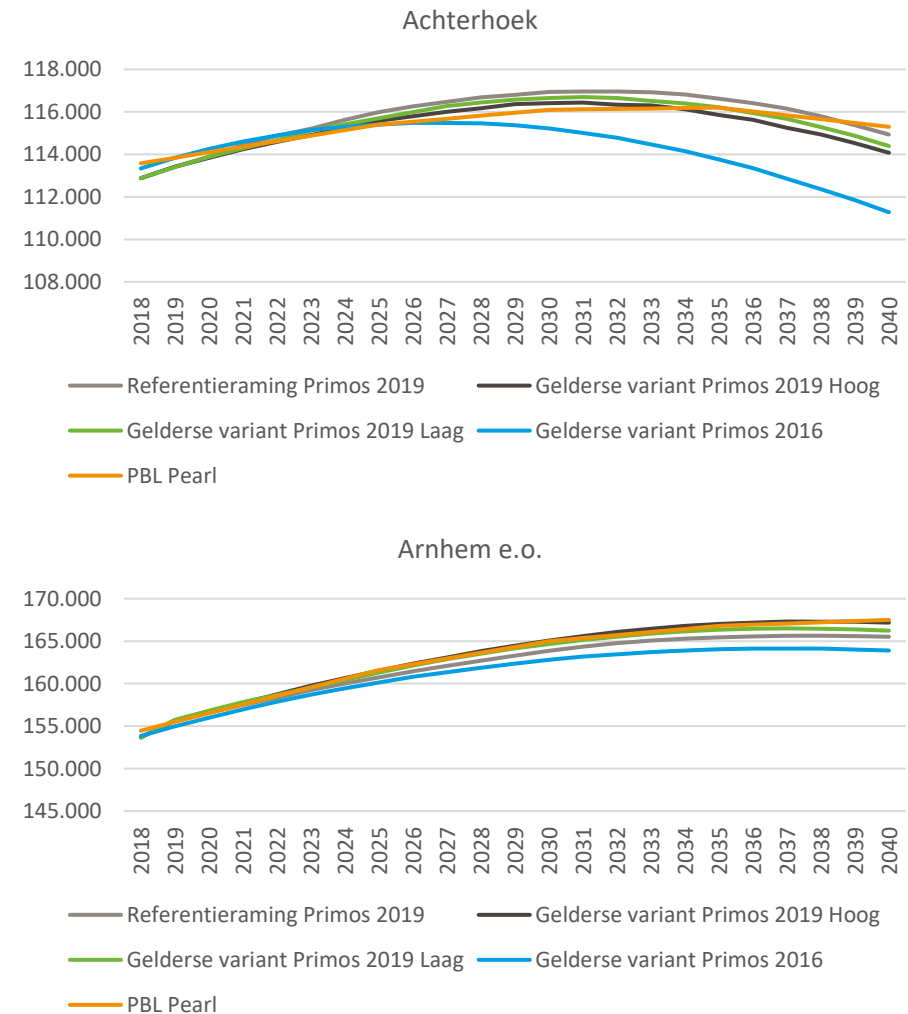
	Gelderse variant Primos 2019 Laag	Gelderse variant Primos 2019 Hoog	Referentie-raming Primos 2019	PBL Pearl 2019	Gelderse variant Primos 2016
2019	925.510	925.410	925.540	925.960	923.430
2025	963.170	965.680	962.430	961.000	955.072
2030	985.300	989.280	983.460	980.900	969.296
2035	996.770	1.001.770	993.990	992.600	974.021
2040	1.000.010	1.005.390	996.190	996.900	972.404
2019 - 2030	59.790	63.870	57.920	54.940	45.866
2030 - 2040	14.710	16.110	12.730	16.000	3.108

Bron: Primos 2019, Primos 2016, Planbureau voor de Leefomgeving.

### Regionale verschillen

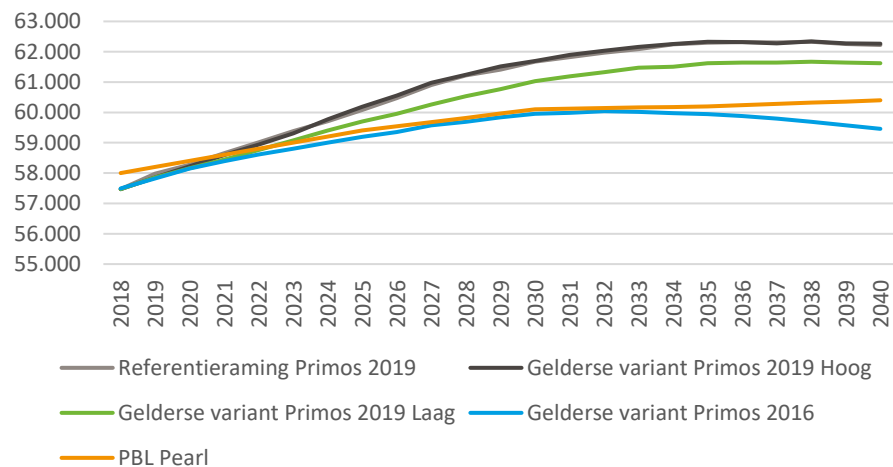
Net als de bevolkingsontwikkeling verschilt in de Gelderse variant Primos 2019 ook de huishoudensontwikkeling per regio. In een deel van de regio's blijft het aantal huishoudens groeien tot 2040 (Foodvalley, Noord-Veluwe, Rivierenland). Een deel van de regio's heeft te maken met een afvlakkende groei (Arnhem e.o., De Liemers, Nijmegen e.o.). In de regio Achterhoek voorziet de prognose een teruglopend aantal huishoudens na 2030.

Figuur 3.7: Provincie Gelderland. Huishoudensontwikkeling per regio 2018 – 2040

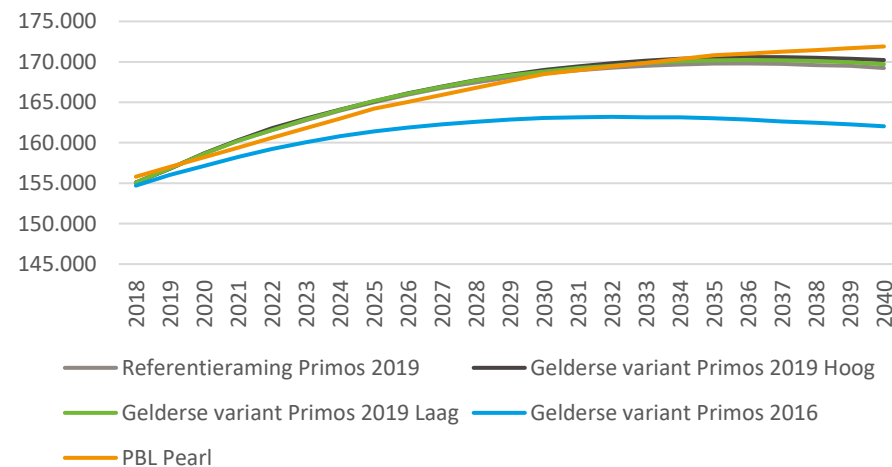




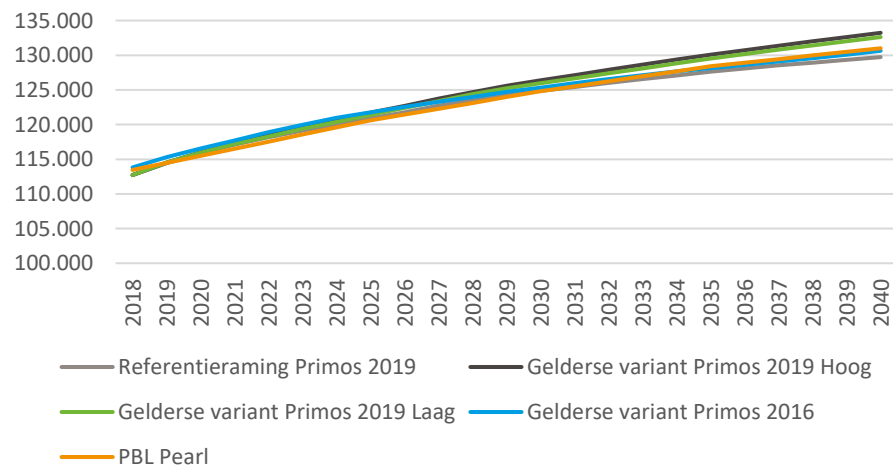
De Liemers



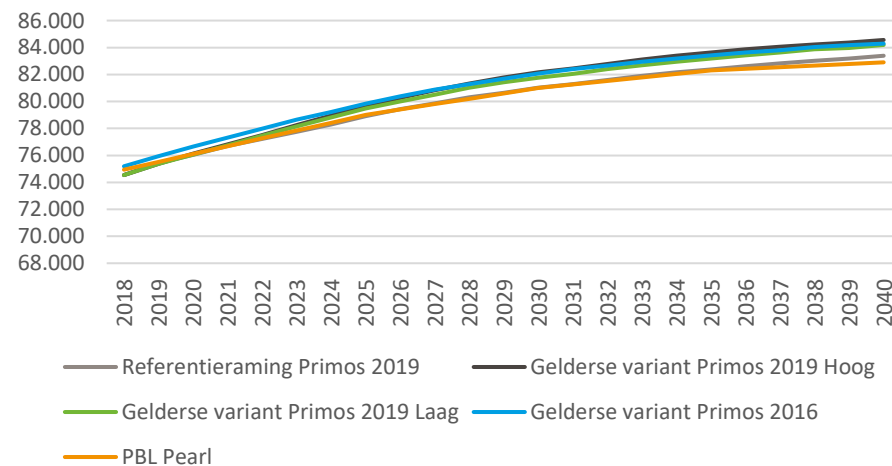
Nijmegen e.o.

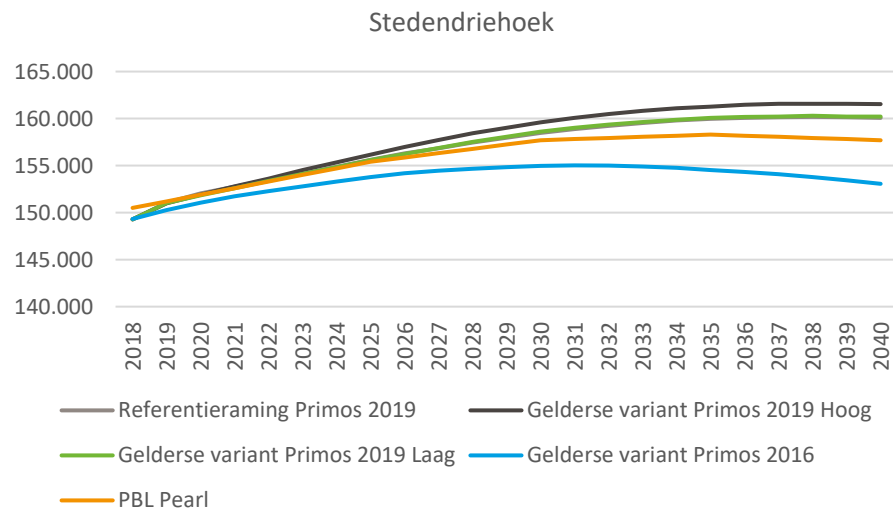
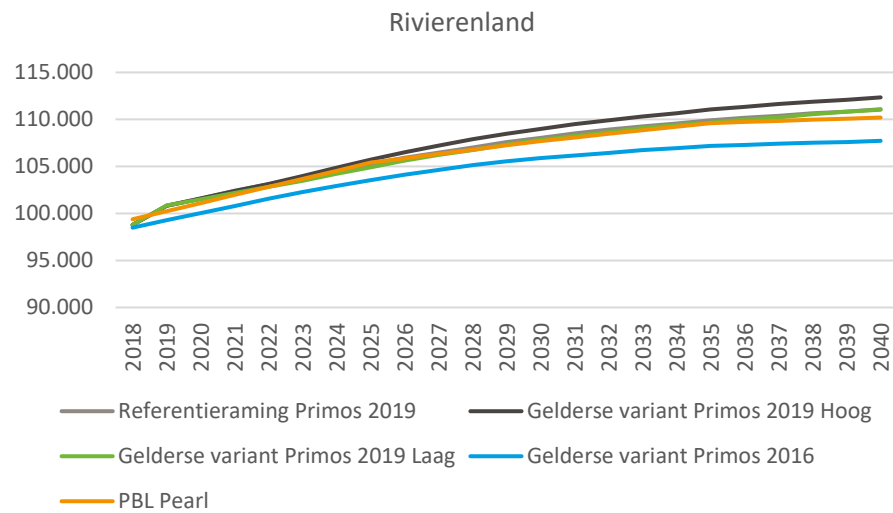


FoodValley



Noord-Veluwe

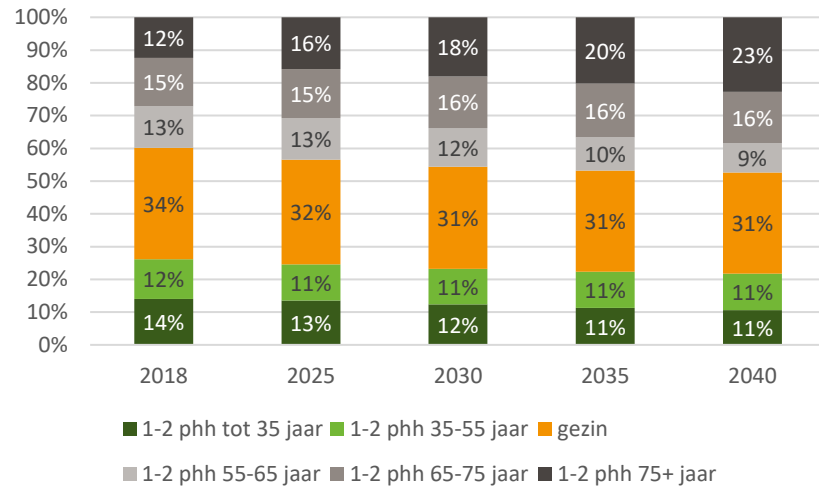




Bron: Primos 2019, Primos 2016, Planbureau voor de Leefomgeving

In alle regio's komt de Gelderse variant van Primos 2019 hoger uit dan de Gelderse variant van Primos 2016; het aantal huishoudens in de provincie neemt meer toe dan in 2016 werd voorzien. Het verschil met de prognose uit 2016 verschilt per regio. Met name in de Achterhoek, De Liemers en Nijmegen e.o. is het verschil groot. Met uitzondering van de Achterhoek ligt de Gelderse variant Primos 2019 Hoog boven de Referentieraming Primos 2019. Dat betekent dat in de meeste regio's de bovenkant van de bandbreedte van de woningbouwafspraken hoger ligt dan het bouwprogramma dat in de Referentieraming Primos 2019 is gehanteerd.

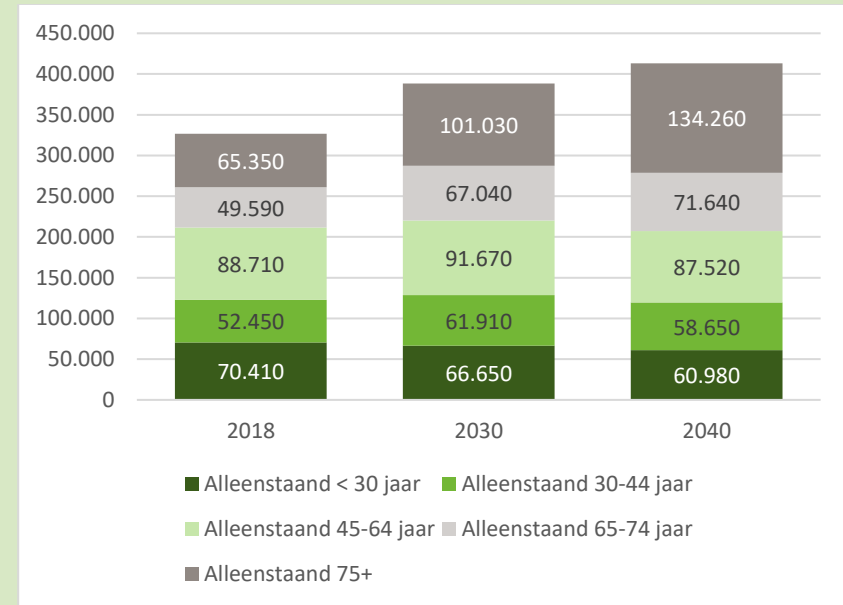
Figuur 3.8: Provincie Gelderland. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2018 – 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt in de komende vijftien jaar aanmerkelijk toe in de provincie. Op dit moment behoort 13% van de huishoudens tot deze categorie, in 2035 zal dit zijn toegenomen tot 20%. Het aandeel kleine jonge huishoudens (tot 35 jaar) neemt iets af. Dat geldt ook voor het aandeel gezinnen in de provincie. Nu ligt dat aandeel op 34%, in 2035 zal dit zijn afgenomen tot 31%.

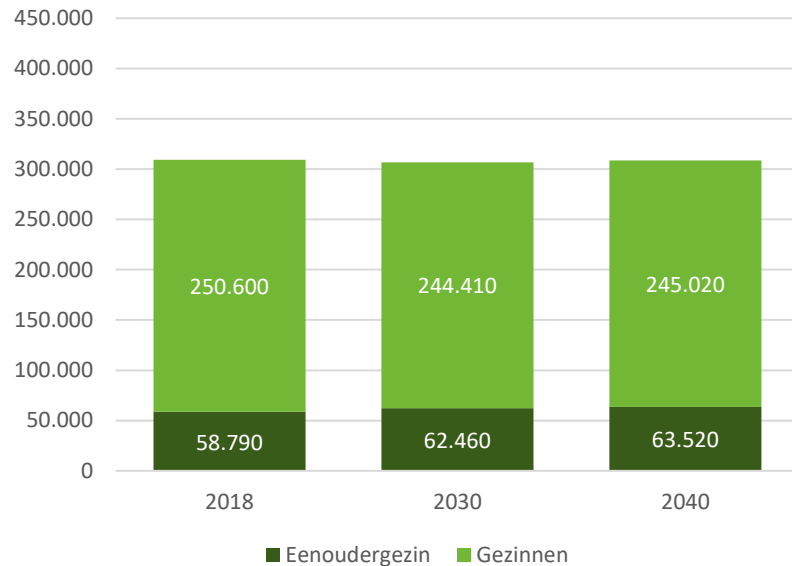
Figuur 3.9: Provincie Gelderland. Ontwikkeling alleenstaande huishoudens naar leeftijd, 2018 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

Het aantal alleenstaande huishoudens in Gelderland neemt aanzienlijk toe in de komende twintig jaar. Op dit moment wonen er in de provincie 326.500 alleenstaande huishoudens, in 2040 zullen dit er volgens de prognose 413.000 zijn. De grootste toename is er in het aantal alleenstaande ouderen in de leeftijd van 75 jaar en ouder, in potentie een kwetsbare groep omdat er geen partner is om op terug te vallen als de gezondheid achteruit gaat. Het aantal alleenstaande ouderen in de provincie verdubbelt in de periode tot 2040. Ook het aantal alleenstaanden in de leeftijd van 65-74 jaar neemt fors toe.

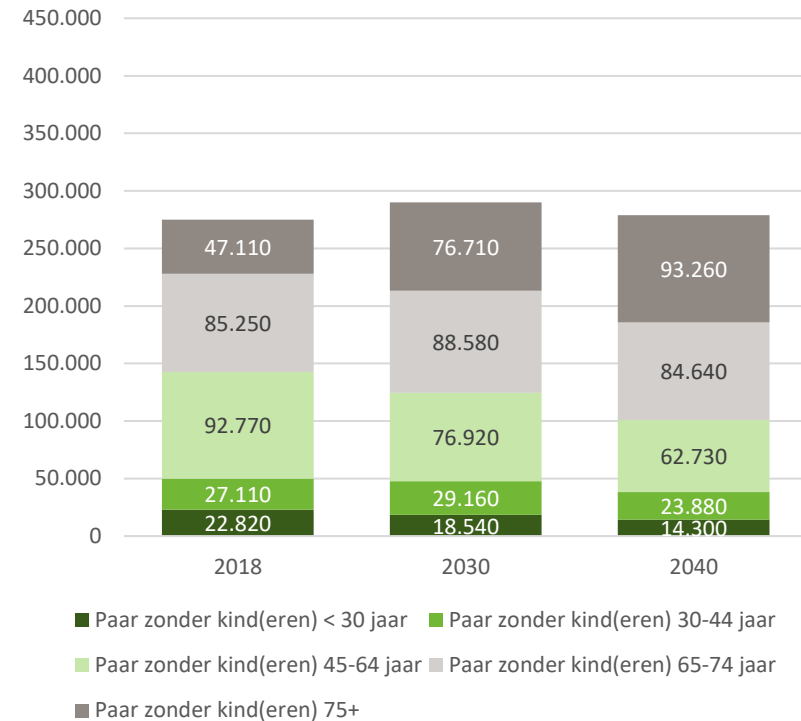
Figuur 3.10: Provincie Gelderland. Ontwikkeling gezinnen, 2018 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

Het aantal gezinnen in Gelderland neemt in de periode tot 2040 af, maar de afname is gering (zo'n 5.500 huishoudens). Het aantal eenoudergezinnen neemt volgens de prognose toe, van 58.800 nu tot 63.500 in 2040.

Figuur 3.11: Provincie Gelderland. Ontwikkeling paren zonder kinderen naar leeftijd, 2018 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

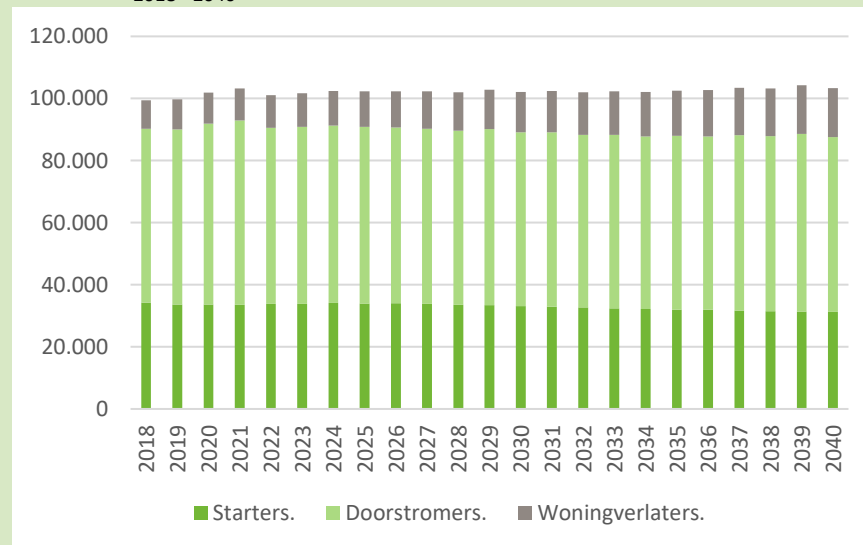
Het aandeel paren zonder kinderen in de provincie neemt tot 2030 volgens de prognose toe en gaat daarna afnemen. Het aantal paren zonder kinderen in de leeftijd vanaf 65 jaar neemt toe, de overige leeftijdsgroepen nemen in omvang af. De grootste afname is er in de leeftijd van 45-64 jaar. Deze groep loopt terug met een derde, een afname van 30.000 huishoudens in deze categorie.

### 3.3 Woningmarkteffecten

De bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de komende jaren heeft gevolgen voor de verschillende groepen op de woningmarkt. De voortschrijdende vergrijzing betekent dat minder huishoudens gaan starten op de woningmarkt en meer huishoudens de woningmarkt verlaten.

#### Starters, doorstromers en woningverlaters

Figuur 3.12 Provincie Gelderland. Verhouding tussen starters, doorstromers en woningverlaters, 2018 - 2040

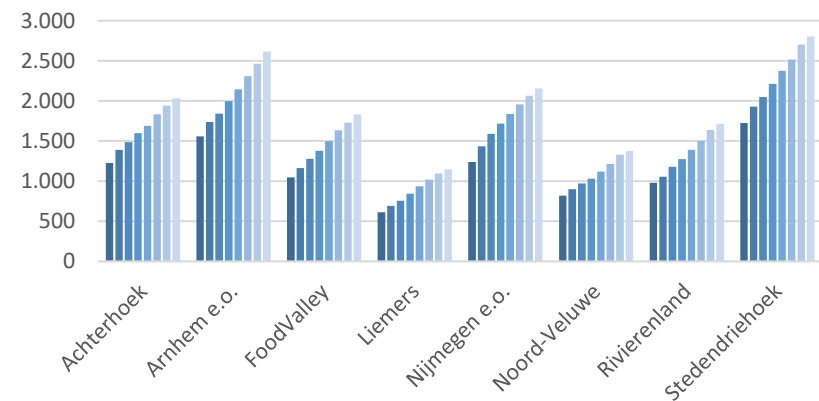


Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

In 2018 betrokken ruim 34.000 huishoudens hun eerste zelfstandige woning in Gelderland. Dit aantal starters op de woningmarkt loopt volgens de prognose terug tot zo'n 31.000 in 2040. Het aantal doorstromende huishoudens,

huishoudens die bij verhuizing een zelfstandige woning achterlaten en een andere zelfstandige woning betrekken, blijft ongeveer gelijk (zo'n 56.000). Het aantal woningverlaters daarentegen neemt aanzienlijk toe, van ruim 9.000 in 2018 tot bijna 16.000 in 2040. Woningverlaters zijn huishoudens die een zelfstandige woning achterlaten omdat zij verhuizen naar een verzorgingshuis of omdat zij overlijden. Zij betrekken niet opnieuw een zelfstandige woning.

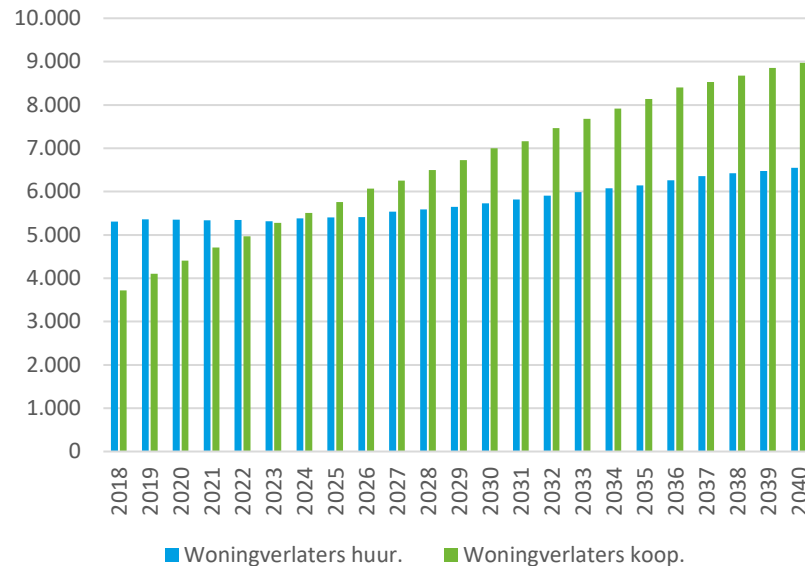
Figuur 3.13: Provincie Gelderland. Ontwikkeling woningverlaters per regio 2018 – 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

Het aantal woningverlaters neemt in alle Gelderse regio's sterk toe. In absolute zin is de toename van het aantal woningverlaters het sterkst in de regio's Stedendriehoek, Arnhem e.o. en Nijmegen e.o. *Naar verhouding* is de toename het grootst in de Liemers (+80%), Rivierenland (+72%) en Foodvalley (+69%).

Figuur 3.14: Provincie Gelderland. Woningverlaters 75+ naar huur en koop, 2018 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

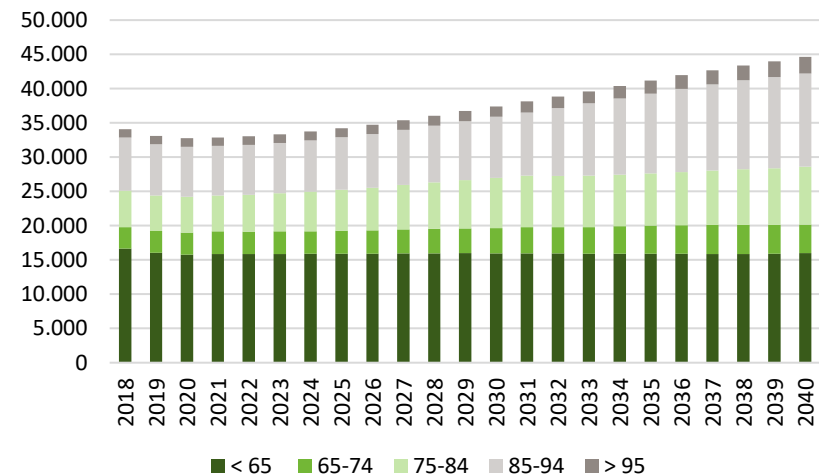
Het aantal ouderen in een koopwoning neemt toe. Deze ontwikkeling hangt samen met het ouder worden van de naoorlogse (babyboom) generatie. Dit is een generatie met hogere inkomens en betere pensioenen dan de generatie ervoor. Het was de eerste generatie Nederlanders die op grote schaal in staat was een woning te kopen. Met het ouder worden van deze generatie, neemt het aantal koopwoningen dat vrijkomt doordat de bewoners verhuizen naar een verpleeghuis of omdat zij overlijden toe. In de periode 2018 - 2040 stijgt het aantal vrijkomende koopwoningen veel sneller dan het aantal huurwoningen. Nu komen door woningverlating jaarlijks nog meer huurwoningen vrij dan koopwoningen, rond 2025 slaat dit om en komen jaarlijks meer koopwoningen vrij. De toename van het aantal vrijkomende koopwoningen

betreft met name eengezinskoopwoningen. In 2018 kwamen door woningverlating zo'n 6.200 eengezinskoopwoningen vrij in Gelderland, in 2040 zullen dit er volgens de prognose bijna 15.000 zijn. Dit kunnen ook voor een deel seniorenwoningen zijn.

### Institutionele bevolking

Een deel van de inwoners van de provincie woont niet in huishoudensverband in een reguliere woning, maar woont onzelfstandig in een tehuis. Het betreft mensen met een fysieke of verstandelijke beperking, ouderen met beperkingen, mensen met psychiatrische problemen, mensen met een verslavingsprobleem etc.

Figuur 3.15: Provincie Gelderland. Ontwikkeling institutionele bevolking naar leeftijd, 2018 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

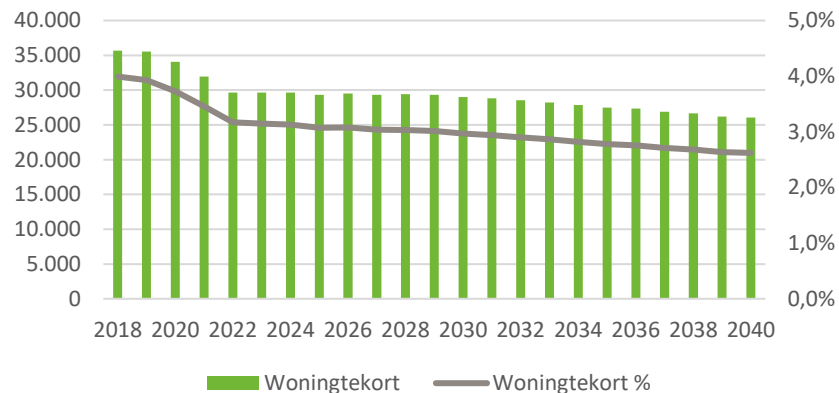
De institutionele bevolking in de provincie bestaat uit ruim 33.000 personen. Ongeveer de helft van deze groep is jonger dan 65 jaar. In de eerste jaren

neemt de omvang van de institutionele bevolking licht af. Vanaf 2022 gaat het aantal mensen dat in tehuizen woont echter toenemen. Deze toename hangt geheel samen met het ouder worden van de bevolking in de provincie. Het aantal mensen in tehuizen in de leeftijd tot 65 jaar blijft volgens de prognose nagenoeg gelijk, maar het aantal ouderen in tehuizen groeit sterk. Vooral de groep 85-plussers in een tehuis neemt sterk toe. Op dit moment bestaat deze groep uit zo'n 8.700 personen, in 2040 is dit volgens de prognose toegenomen tot 16.040, een toename met 85%.

### Woningtekort

Er is op dit moment in de meeste Gelderse regio's sprake van een woningtekort. In Primos 2019 wordt dit tekort in de eerste jaren deels ingelopen. Overigens heeft de woningmarkt om te kunnen functioneren ook een zekere druk nodig. Voor een goed functionerende woningmarkt wordt uitgegaan van een woningtekort van ongeveer 2%.

Figuur 3.16: Provincie Gelderland. Woningtekort, 2018 – 2040

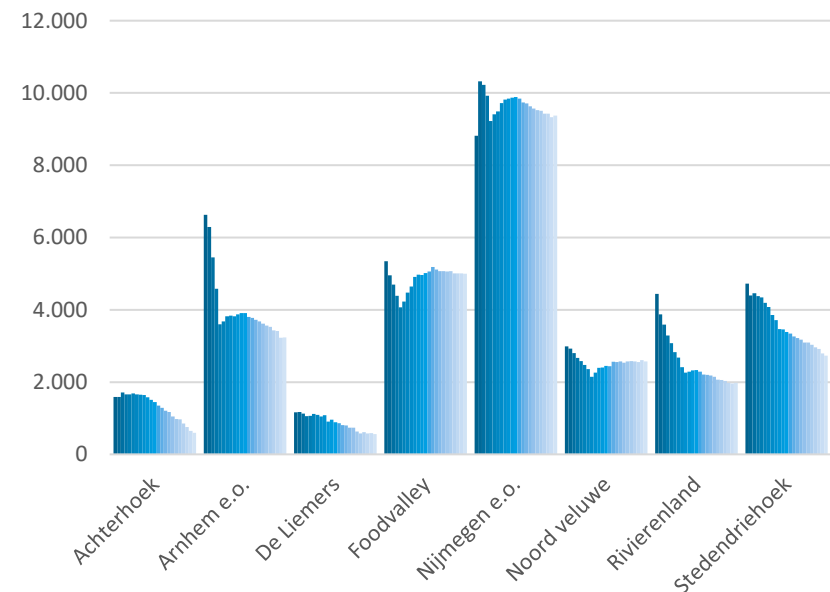


Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

Op dit moment bedraagt het woningtekort in Gelderland, waar in Primos 2019 van wordt uitgegaan, zo'n 35.000 woningen. Dat is 4% van de woningvoorraad in de provincie. Het woningtekort loopt in de eerste prognosejaren terug tot 3,2% in 2022. Daarna loopt het tekort langzamer terug tot 2,6% in 2040.

Het woningtekort verschilt per regio.

Figuur 3.17: Provincie Gelderland. Woningtekorten per regio, 2019 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog.

In de regio's Achterhoek en De Liemers ligt het woningtekort op 1,4% respectievelijk 2,0%. In deze regio's is daarmee geen sprake van wezenlijke tekorten. In de andere regio's zijn de woningtekorten hoger. In de regio's

Nijmegen e.o., Arnhem e.o. en Foodvalley is het woningtekort naar verhouding het hoogst op dit moment. Dit komt in belangrijke mate door het woningtekort in de steden Arnhem en Nijmegen en minder in de regiogemeenten.

In 2030 bedraagt volgens de prognose Gelderse variant Hoog alleen in de regio's Nijmegen e.o., Foodvalley en Noord-Veluwe het woningtekort nog beduidend meer dan de genoemde 2%.



## 4 Kwalitatieve woningbehoefte

In voorgaande hoofdstuk is de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de provincie en de regio's in beeld gebracht. Daarbij is ook aandacht besteed aan een aantal effecten van deze ontwikkeling op de woningmarkt. In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de ontwikkeling van de woningbehoefte, specifiek de woningbehoefte in kwalitatieve zin.

Het recent beschikbaar gekomen WoON2018 geeft inzicht in de woonwensen van huishoudens die overwegen de komende jaren te verhuizen. De praktijk is echter vaak anders dan het voorgenomen verhuisgedrag zoals dat uit een woonwensenonderzoek blijkt. Huishoudens stellen hun woonwensen bij op basis van hun mogelijkheden als zij zich daadwerkelijk gaan oriënteren op een nieuwe woning, een deel van de huishoudens met een verhuiscens stelt deze toch uit en een deel van de huishoudens die aangeven niet te willen verhuizen doet dit om uiteenlopende redenen toch (life-events als het aangaan of verbreken van een relatie of een verandering in de gezondheidssituatie, maar ook een uitgelezen kans om een andere woning te kunnen betrekken). Het is daarom belangrijk om ook naar het werkelijke verhuisgedrag te kijken; welke keuzes maken huishoudens met verschillende achtergronden daadwerkelijk. CBS-Microdata geeft inzicht in het verhuisgedrag van huishoudens in het verleden. Echter, terugkijken naar verhuisbewegingen in het verleden is per definitie aanbodgericht en doet geen recht aan de vraag naar woningen waarin geen of weinig aanbod was. Het beste beeld wordt daarom verkregen door te kijken naar de combinatie van woningmarktgedrag en woonwensen, en op basis daarvan een raming te maken van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningvraag. Dit is onder andere van belang bij de woonwensen van ouderen, een groep die naar verhouding weinig verhuist, maar de komende decennia in omvang enorm toeneemt. Uit het WoON2018 blijkt een sterkere vraag naar

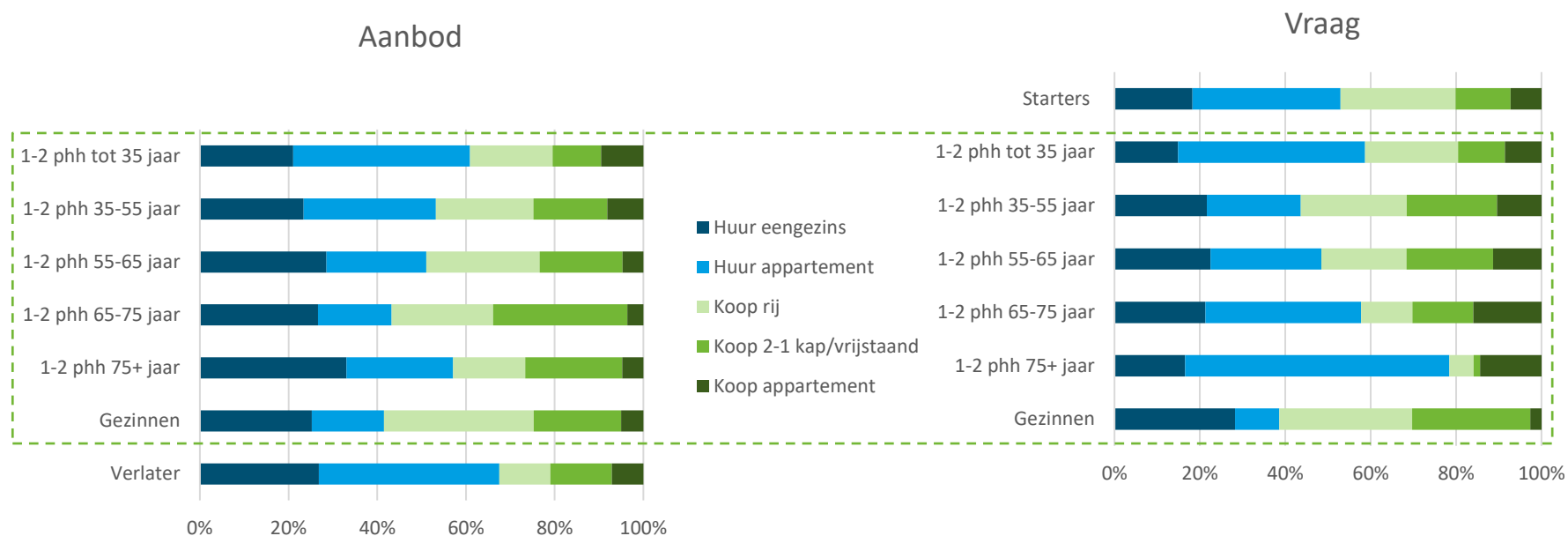
huur- en koopappartementen dan uit de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren.

### 4.1 Vraag en aanbod huishoudens

Verschillende groepen op de woningmarkt kennen een verschillende verhuiscynamiek en hebben verschillende verhuiscensen. Jonge huishoudens verhuizen naar verhouding vaak, zijn meer georiënteerd op de huursector en richten zich naar verhouding vaak op een appartement. Gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 65 jaar zijn deels 'gesetteld' en verhuizen veel minder vaak dan jonge huishoudens. Gezinnen kiezen vaker voor een grondgebonden woning in de koopsector.

Op basis van woonwensen en woningmarktgedrag is het mogelijk de vraag van huishoudens met een verhuiscens en het potentiële vrijkomende woningaanbod van huishoudens die een woning achterlaten te vergelijken. Starters vragen hun eerste zelfstandige woning, doorstromers vragen een woning maar laten ook een woning achter. Woningverlaters zijn (doorgaans oudere) huishoudens die bij verhuizing een woning achterlaten, maar geen andere zelfstandige woning betrekken, doorgaans omdat zij naar een verpleeghuis verhuizen of overlijden.

Figuur 4.1: Provincie Gelderland. Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog, WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Vraag en aanbod volgen patronen die samenhangen met de verschillende fasen van het leven van huishoudens. Jonge huishoudens kiezen deels voor een start in een huurwoning (vaak een appartement) en deels voor het kopen van hun eerste woning (vaak een rijwoning). Als jonge huishoudens ouder worden en meer financiële mogelijkheden krijgen, maakt een deel de overstap van de huursector naar de koopsector en kiest men binnen de koopsector voor een duurdere woning met meer ruimte en comfort. Huishoudens die een gezin gaan vormen kiezen voor meer ruimte, vaak in de vorm van een grond-

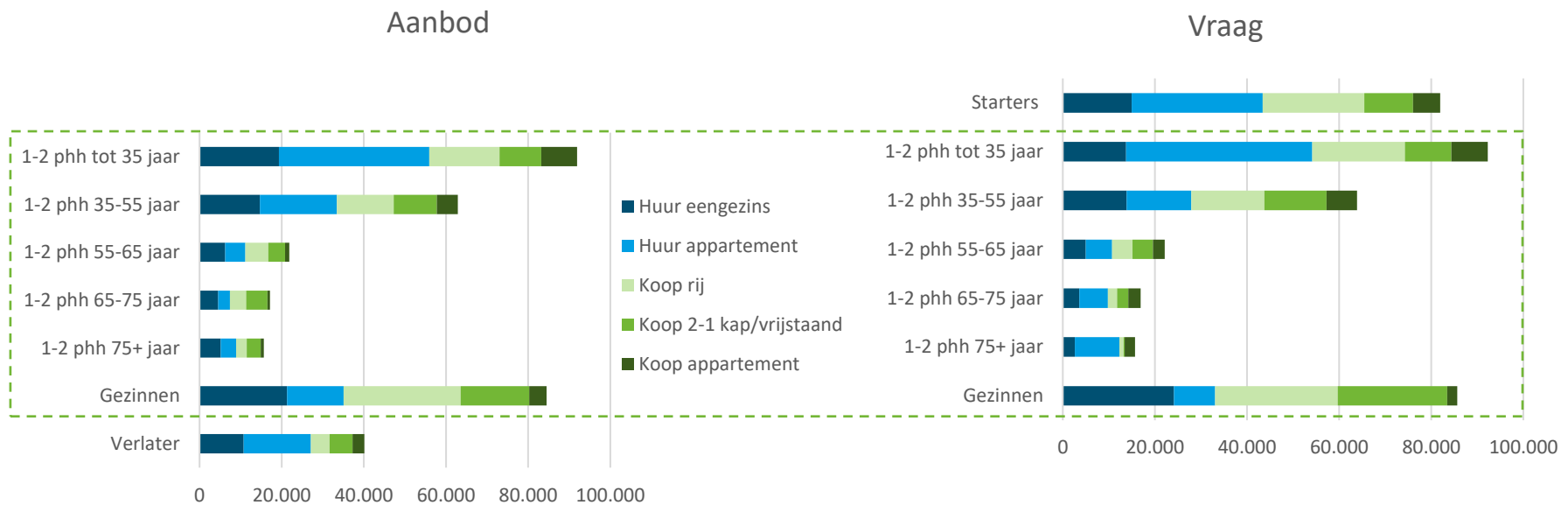
gebonden woning met een tuin. Deze stap valt voor een deel van deze huishoudens met meer financiële mogelijkheden vaak samen met het kopen van een huis. Als huishoudens ouder worden voltrekt zich een omgekeerd patroon. Huishoudens krijgen de behoefte om kleiner te gaan wonen en de levensloopbestendigheid van de woning wordt belangrijker. Vaak betekent dat een groeiende vraag naar appartementen naarmate huishoudens ouder worden. Oudere huishoudens richten zich ook vaker op een huurwoning dan jongere huishoudens, hoewel deze tendens met het ouder worden van de naoorlogse generatie aan het veranderen is. Ouderen die behoren tot de 'baby boom' zijn

vaak woningeigenaar en kiezen geregeld ook bij verhuizing op hogere leeftijd weer voor een koopwoning. Woningverlaters, oudere huishoudens die verhuizen naar een verzorgingshuis of overlijden, laten vaak een huurwoning achter, maar ook dit verandert met het ouder worden van de babyboom generatie. Zoals ook in paragraaf 3.3 beschreven neemt het aantal woningverlaters dat een (eengezins)koopwoning achterlaat de komende periode aanzienlijk toe. Het is belangrijk om op te merken dat het overzicht met de vraag- en aanbodprofielen is opgesteld op basis van de verhuiswens en het verhuisgedrag van huishoudens. Oudere huishoudens verhuizen zoals beschreven relatief minder dan jongere leeftijdsgroepen. In toenemende mate

wonen ouderen lang zelfstandig, wat in de praktijk vaak betekent dat zij blijven wonen in de woning waar zij al een groot deel van hun leven in wonen.

Het geschetste beeld in de figuren geeft de procentuele verdeling weer en niet de absolute omvang van het potentiële vrijkomende aanbod en de potentiële vraag. Door te kijken naar de absolute aantallen ontstaat naast inzicht in de volumes van potentieel gevraagde en vrijkomende woningen ook inzicht in de omvang van verhuisstromen naar levensfase.

Figuur 4.2: Provincie Gelderland. Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog, WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

De grootste verhuisdynamiek is er bij jongere huishoudens; starters en 1-2-persoonshuishoudens tot 35 jaar. De groep gezinnen verhuist gemiddeld minder, maar is een grote groep op de woningmarkt en zorgt daarom ook voor veel verhuisbewegingen. Dat geldt ook voor kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar. Oudere huishoudens verhuizen zoals aangegeven veel minder. Circa 2% van de oudere huishoudens verhuist jaarlijks (bron: CBS-Microdata). Jonge gezinnen kiezen vaker voor een rij-/hoekwoning. Gezinnen die de volgende stap zetten willen bij verhuizing veelal groter gaan wonen en

kieszen een tweekapper of een vrijstaande woning. De vraag naar huur- en koopappartementen is in absolute zin in belangrijke mate afkomstig van jongere kleine huishoudens. Oudere huishoudens kiezen naar verhouding vaker voor een appartement, maar in omvang is hun vraag kleiner dan die van jongere huishoudens. In de stedelijke regio's kiezen jonge huishoudens vaker voor een huurappartement. In de meer landelijke gebieden behoren een eengezinshuurwoning of een rij-/hoekwoning in de koopsector vaker tot de mogelijkheden.

## 4.2 Potentiële fricties tussen vraag en aanbod

Door de potentiële vraag en het potentiële aanbod op de woningmarkt met elkaar te confronteren, ontstaat inzicht in de mogelijke fricties tussen vraag en aanbod; de kansrijke en kwetsbare segmenten op de woningmarkt.

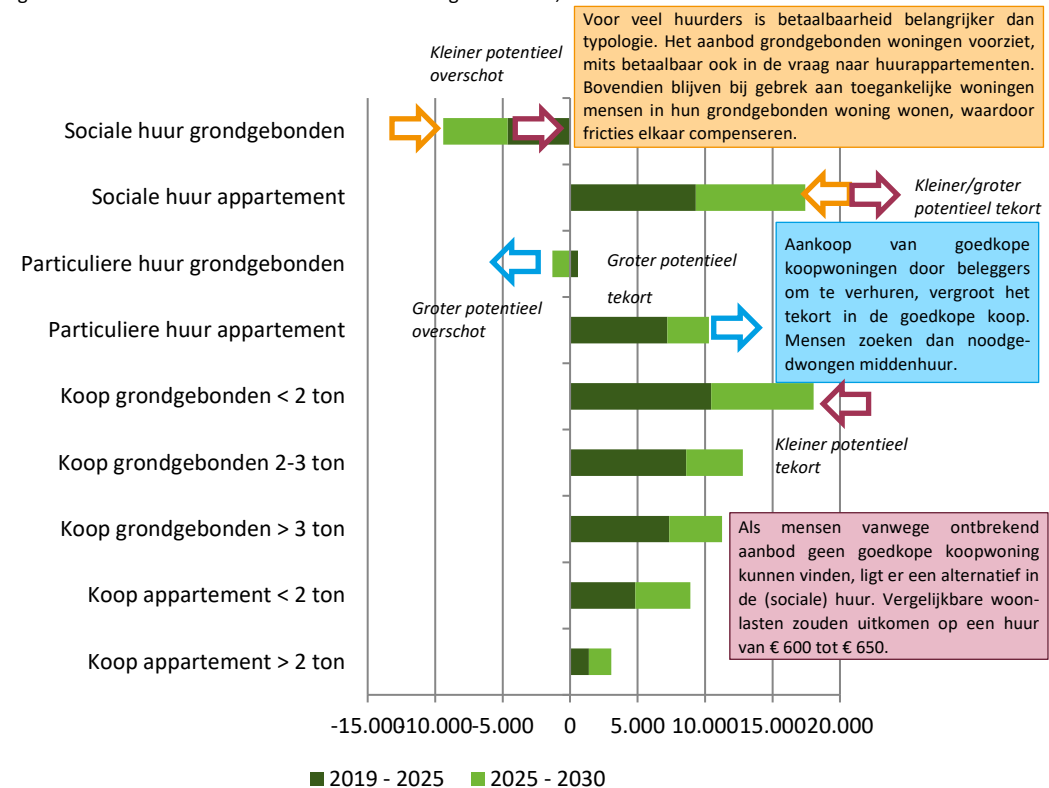
In de sociale huursector zien we een mismatch tussen vraag en aanbod ontstaan. Het aanbod bestaat uit rijwoningen, terwijl door de toenemende vergrijzing en door de behoefte aan betaalbare woningen van starters de vraag zich concentreert op appartementen. Hierbij moet worden aangetekend dat het bij kleine huishoudens niet primair gaat om een wens voor een gestapelde woning, een betaalbare grondgebonden woning op de juiste plek is vaak een aantrekkelijk alternatief. Vaak wordt een appartement echter gezien als synoniem voor een toegankelijke, comfortabele, betaalbare kleine woning. Voor ouderen is een gelijkvloerse woning van belang.

In de vrije huursector concentreert de vraag zich ook op appartementen. Het gaat om woningen tot circa € 900 à € 1.000 (afhankelijk van de regio). De afgelopen jaren zijn de prijzen gestegen en steeds minder woningen zijn hierdoor in deze prijsklasse beschikbaar. Dit levert dan ook een potentiële vraag op. In de vrije (particuliere) huursector is de vraag naar grondgebonden woningen per saldo zeer beperkt. De vrije huursector heeft een belangrijke functie op de woningmarkt. Het goedkopere deel van de vrije huursector biedt mogelijkheden voor huishoudens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om te kunnen kopen. De vrije huursector is daarmee voor een deel van de huishoudens een tussenstap totdat de mogelijkheid komt om een woning te kunnen kopen. De omloopsnelheid is daardoor in de vrije huursector ook hoger dan in andere delen van de woningvoorraad.

In de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope (tot € 200.000) en middeldure segment (€ 200.000 - € 300.000). De vraag naar goedkope koop komt voort uit de wens van starters en jonge huishoudens om hun eerste woning te kopen. Door prijsstijgingen (ook in de nieuwbouw) loopt het aanbod

in dit segment terug. In de stedelijke regio's, zoals Arnhem en Nijmegen, zien we daarnaast dat deze woningen geregeld worden opgekocht als beleggingsobject en vervolgens in de particuliere (vrije) huursector worden verhuurd. De vraag naar grondgebonden woningen boven de € 300.000 is vooral afkomstig van gezinnen, die meer van deze woningen vragen dan dat er vrijkomen door verhuizing of woningverlating door ouderen.

Figuur 4.3: Provincie Gelderland. Frictie tussen vraag en aanbod, 2019 - 2030



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog, WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

De regio Arnhem-Nijmegen heeft een regionaal woningmarktonderzoek laten uitvoeren gelijktijdig met het opstellen van de Gelderse prognose. Voor de lokale verdieping is een aantal aanvullende aannames gedaan. In de figuren over de mismatch in vraag en aanbod is er voor de regio's Arnhem e.o., Nijmegen e.o. en De Liemers gebruik gemaakt van de uitkomst van de Gelderse prognose plus rekening gehouden met het inlopen van een verhoogd woningtekort naar 2%. Hierdoor ligt het beeld in de provincie qua kwantiteit 5.250 woningen hoger dan de Gelderse prognose 2019. Om aan te sluiten bij de uitkomsten vanuit de regio en de Gelderse prognose 2019 is ervoor gekozen om het inlopen van het woningtekort alleen bij de verdieping in de regio Arnhem-Nijmegen te hanteren en de andere regio's vergelijkbaar te maken met het randtotaal vanuit de Gelderse prognose 2019.

### **Substitutie**

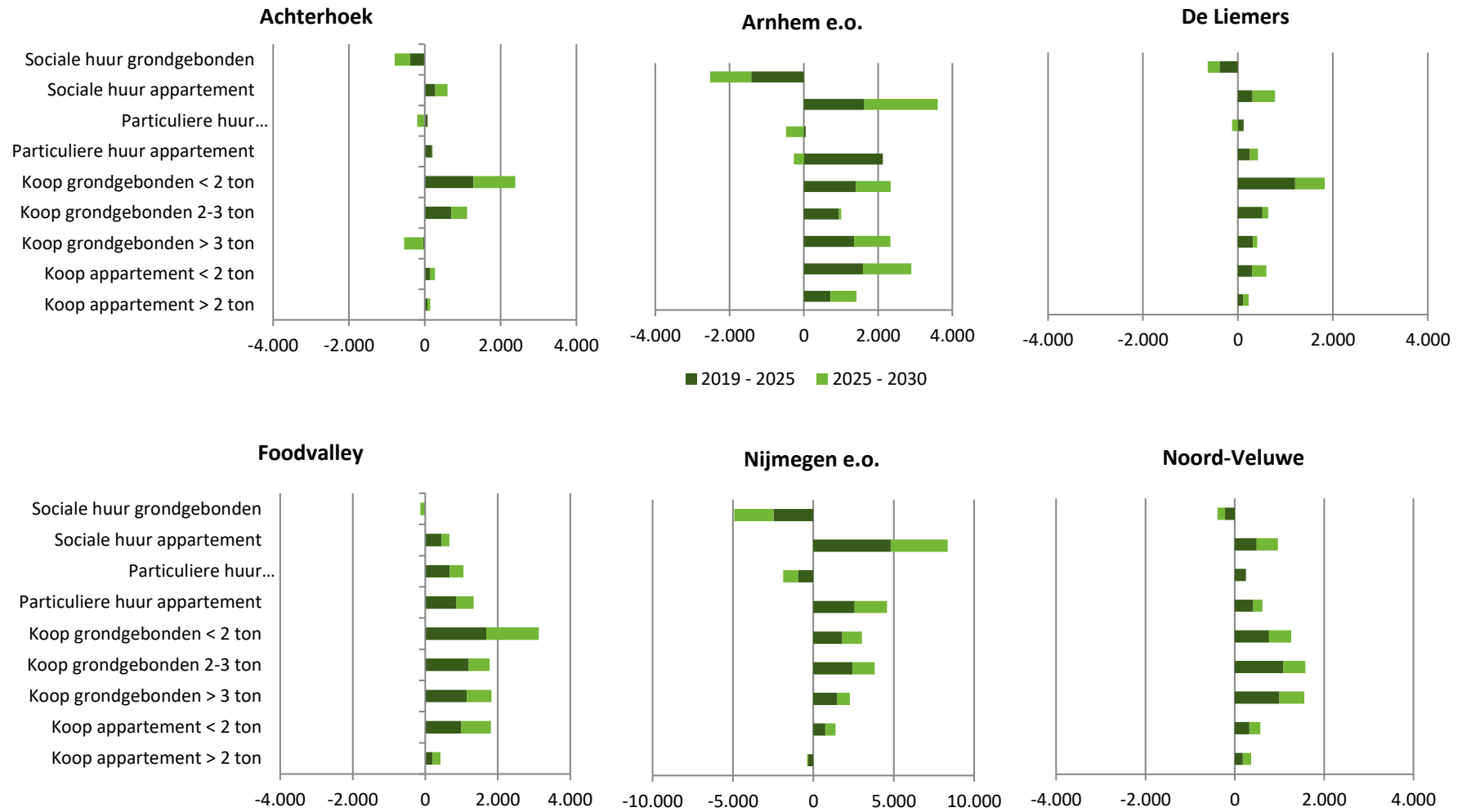
Huishoudens zoeken een woning die aan hun wensen en eisen voldoet, op de door hen gewenste locatie en voor een passende prijs. Als een woning die aan alle voorwaarden voldoet niet te vinden is, stelt men de verhuizing uit of doet men water bij de wijn. Bijvoorbeeld ten aanzien van het woningtype, de grootte van de woning, of ten aanzien van de gewenste locatie.

Doordat mensen hun wensen bijstellen, ontstaat er vraagsubstitutie. Zo kan de vraag naar een sociaal huurappartement voor huishoudens vaak worden ingevuld met een grondgebonden sociale huurwoning als de prijs en de locatie kloppen. Voor veel huurders is betaalbaarheid belangrijker dan typologie van de woning. Als er geen toegankelijke woningen beschikbaar zijn, stellen huishoudens hun verhuizing nog uit en blijven zij langer in hun grondgebonden woning wonen. Ook hierdoor kunnen fricties elkaar compenseren.

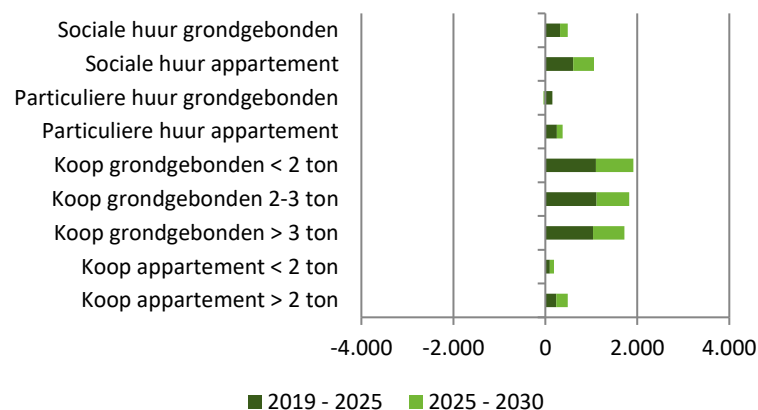
Ook in de koopsector vindt substitutie plaats. Als een goedkope koopwoning niet beschikbaar of bereikbaar is, kiest men (tijdelijk) voor een particuliere huurwoning. De aankoop van koopwoningen door beleggers om te verhuren,

vergroot het tekort in de goedkope koopsector. Mensen kiezen daardoor geregeld min of meer noodgedwongen voor een particuliere huurwoning. Als huishoudens door stijgende woningprijzen de gewenste vrijstaande woning niet kunnen kopen, kiezen zij vaak ook wel voor een aantrekkelijke tweekapper; als de tweekapper niet bereikbaar is toch voor een grote hoekwoning.

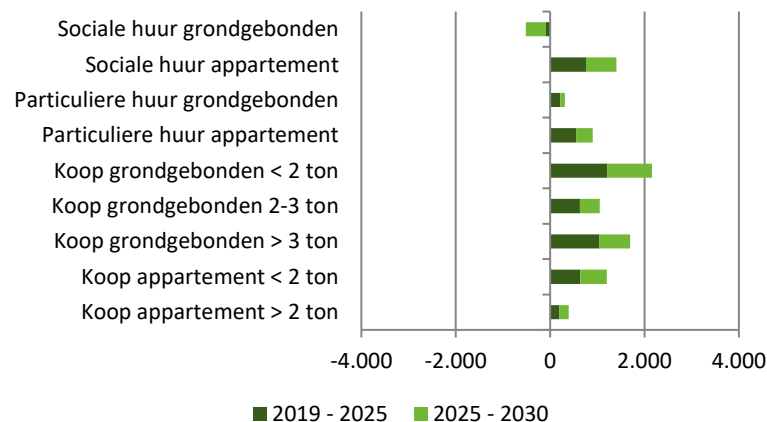
Figuur 4.4 Provincie Gelderland. Fricities vraag en aanbod per regio, 2019 - 2025 en 2025 - 2030



### Rivierenland



### Stedendriehoek



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog, WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

### Regionale accenten

- In de Achterhoek is er vooral een aanvullende vraag naar grondgebonden koopwoningen tot € 200.000 en tussen de € 200.000 en de € 300.000. Om in de behoefte te voorzien van kleine huishoudens is er daarnaast behoefte aan het toevoegen van huur- en koopappartementen, voor ouderen dichtbij voorzieningen. Potentiële overschotten signaleren we bij huur-eengezinswoningen en duurdere grondgebonden woningen.
- In de regio Arnhem e.o. is een sterkere behoefte aan particuliere huurappartementen en koopappartementen. Ook zijn er in de dure koopsector potentieel tekorten. Daarnaast is er een aanzienlijke additionele behoefte aan sociale huurappartementen, maar ook aan goedkopere koopappartementen.
- In De Liemers springt de grote behoefte aan goedkope koopwoningen tot € 200.000 eruit. Dit aanbod was er altijd in deze regio, maar is door de prijsstijgingen geleidelijk niet meer bereikbaar voor een grote groep huishoudens.
- In de Foodvalley is de vraag naar woningen per segment veel gelijkmatiger verdeeld dan in de andere regio's. Het potentiële overschot aan grondgebonden sociale huurwoningen is kleiner dan in veel andere regio's en ontstaat later in de tijd. Ook hier is naar verhouding veel vraag naar goedkopere koopwoningen tot € 200.000. De vraag naar goedkope appartementen tot € 200.000 en particuliere huurappartementen ligt in de Foodvalley ook relatief hoger dan in de andere regio's.
- In de regio Nijmegen e.o. is het tekort aan sociale huurappartementen en betaalbare koopwoningen tussen de € 200.000 en de € 300.000 groot. Een groot deel van de totale behoefte aan sociale huurappartementen in de provincie Gelderland is geconcentreerd in Nijmegen. Daarnaast ontstaan in potentie ook de grootste overschotten aan sociale grondgebonden huurwoningen in Nijmegen.



- In de regio Noord-Veluwe is de vraag sterker gericht op de koopsector. Er ontstaat een aanzienlijke extra vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen en ook een naar verhouding grote vraag naar duurdere appartementen. Deze vraag is afkomstig van ouderen die hun grote grondgebonden woning willen verlaten en een appartement met een vergelijkbare kwaliteit willen betrekken.
- In Rivierenland concentreert de additionele behoefte zich op grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten. Er doen zich in deze regio geen potentiële overschotten voor. Ook in Rivierenland is er vraag naar appartementen, vooral naar sociale huurappartementen en duurdere koopappartementen.
- In de Stedendriehoek springt de aanzienlijke vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen en appartementen in de koopsector eruit, maar ook de vraag naar dure grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen. Evenals in veel andere regio's staan grondgebonden sociale huurwoningen potentieel onder druk.

### 4.3 Betaalbaarheid en sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald door de woonwensen die huishoudens hebben, maar even zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is vastgelegd dat huishouden met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen met een huur tot in beginsel € 720 bedoeld.

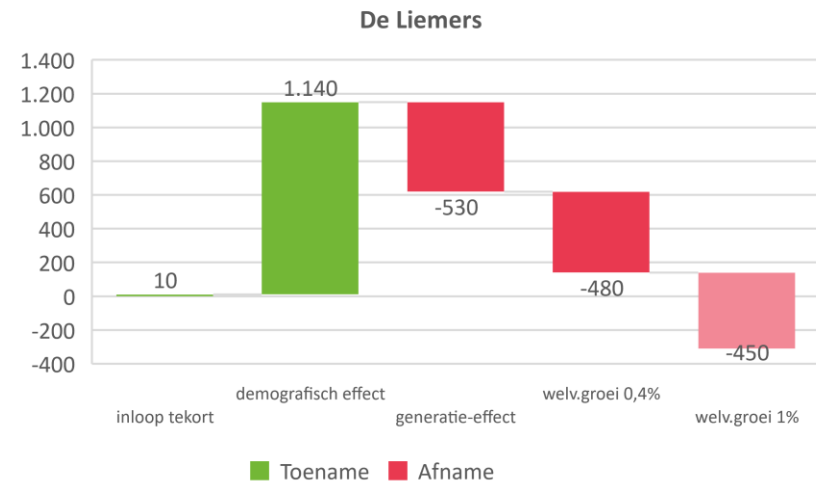
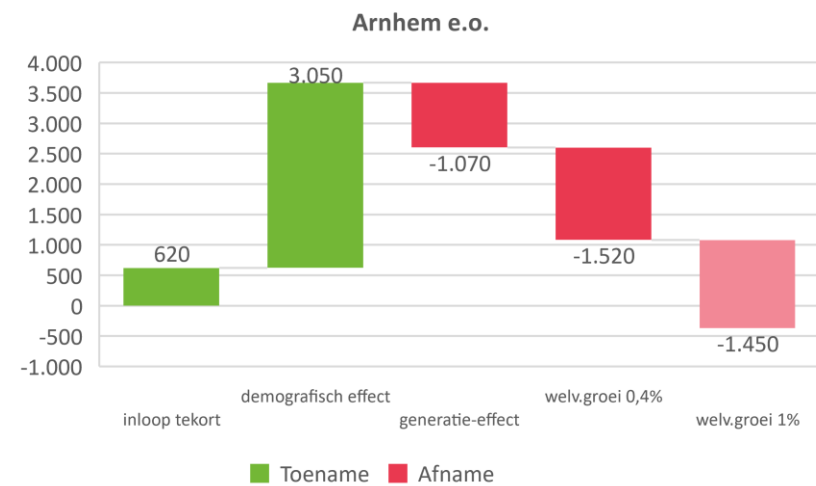
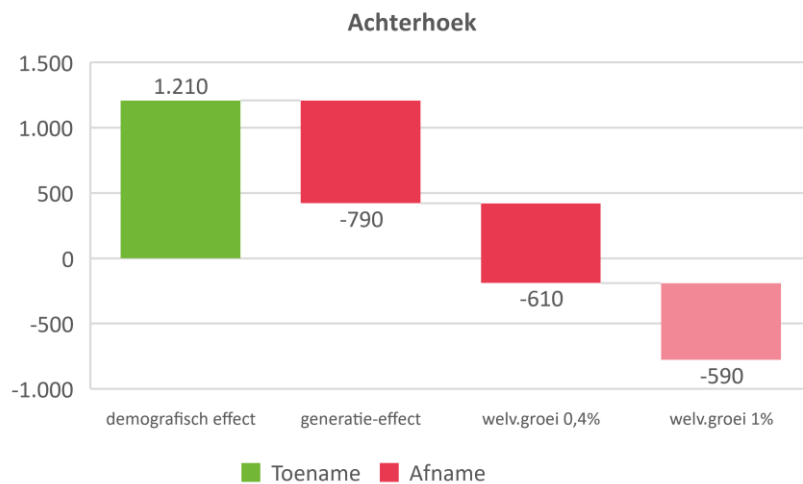
Op basis van verschillende (on)zekere ontwikkelingen maken we een inschatting van de behoefteontwikkeling aan sociale huurwoningen vanuit de doelgroep van woningcorporaties tot € 38.035 per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

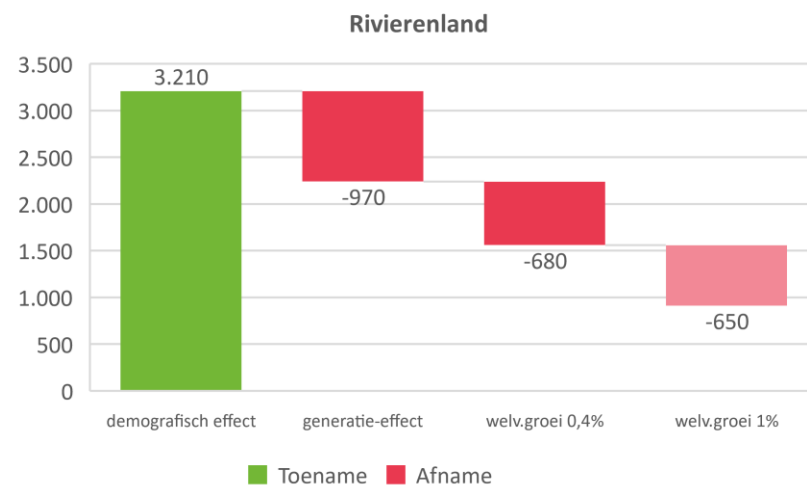
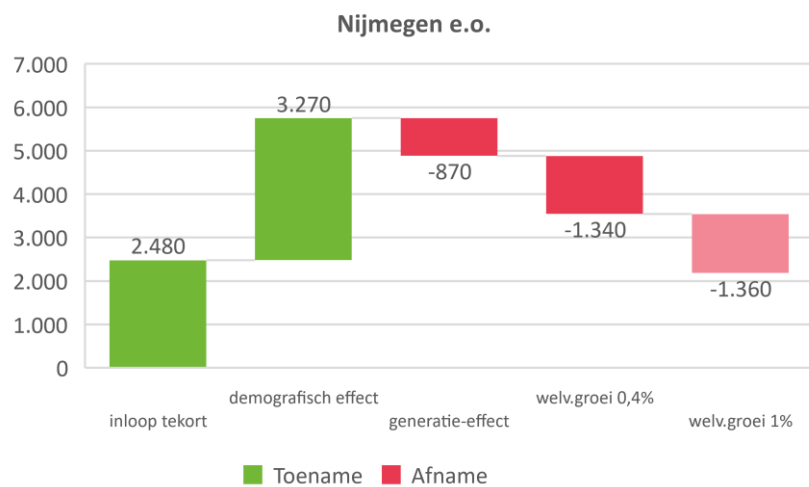
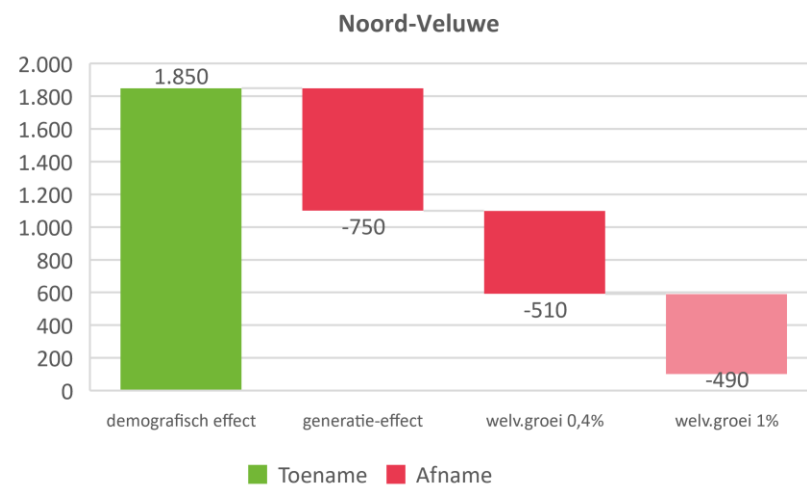
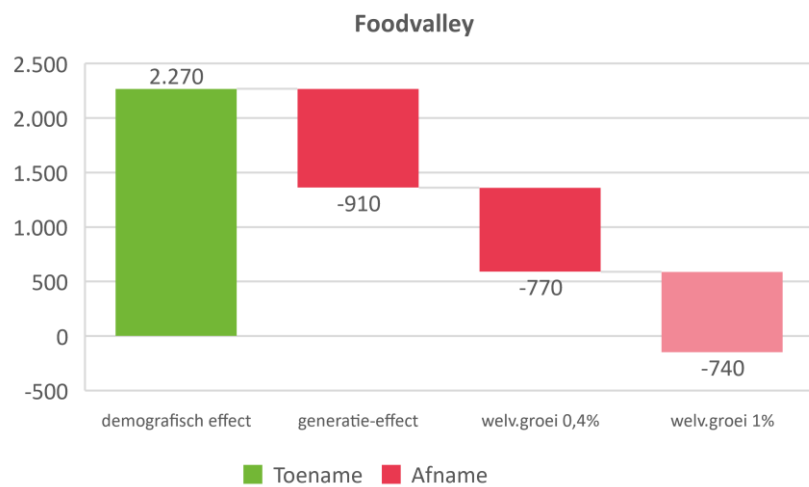
- Effect van de huishoudensgroei. Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering van de instellingszorg.
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect); waardoor jonge generaties ouderen (babyboomers) meer in een koopwoning wonen dan de voorgaande generatie. Deze generatie woont vaker al in een koopwoning en heeft meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen daalt.
- Effect van de welvaartsgroei. Dit effect is onzeker en op regioniveau beperkt beïnvloedbaar. De afgelopen jaren zien we een gestaag dalende welvaartsgroei, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitspreekt van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. Voor de kwalitatieve behoefte-raming zijn we uitgegaan van deze 0,4% inkomensontwikkeling. Hierbij plaatsen we een kanttekening dat dit tijdelijk (door de conjunctuur) lager kan liggen en daarmee de behoefte aan sociale huur (tijdelijk) hoger kan liggen. Dit kan ervoor pleiten om voorzichtig om te gaan met de uitkomsten van de raming. Dit is een beleidskeuze.
- Naast de meetbare effecten zijn er ook andere effecten die of onzeker zijn, en waarvan de richting nu onvoldoende te duiden is, of effecten van beleid zijn. We noemen het beleid van de rijksoverheid waardoor de doelgroep voor de sociale huur potentieel groter of kleiner wordt, de komst van arbeidsmigranten die zich voor een langere periode in Nederland vestigen en eigen beleid ten aanzien van het wel of niet accepteren van scheefheid (hogere inkomens in de sociale huur). Deze minder meetbare aspecten laten we buiten beschouwing, maar zijn wel onderdeel van de lokale afwegingen.

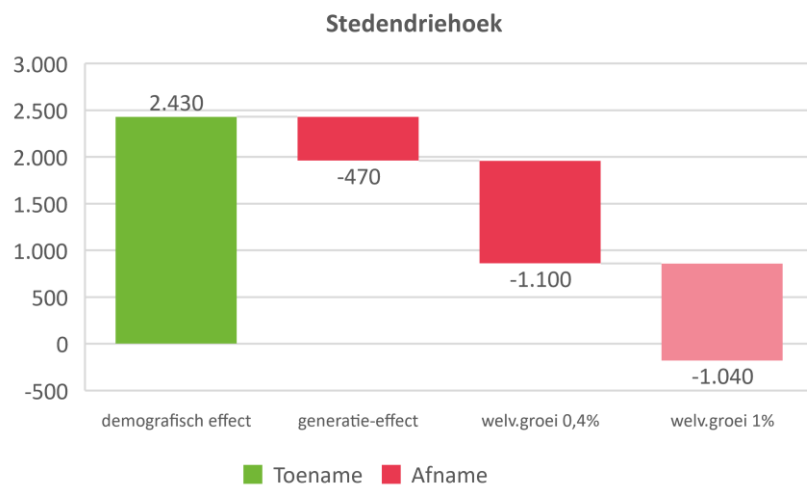
In de onderstaande figuren is per (sub)regio in beeld gebracht hoe de behoefte aan sociale huurwoningen zich ontwikkelt, uitgaande van de demografische ontwikkeling in de (sub)regio, het generatie-effect en de koopkrachtontwikkeling.

Op dit moment is de grens voor sociale huur voor alle huishoudens een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 38.035. Het rijk is voornemens deze grens te differentiëren: voor 2- en meerpersoonshuishoudens gaat deze grens omhoog naar € 42.000, waardoor meer gezinnen in aanmerking komen voor sociale huur. Voor 1-persoonshuishoudens gaat deze omlaag naar € 35.000, waardoor minder alleenstaanden in de sociale huur kunnen. Per saldo blijft de doelgroep met deze maatregel ongeveer even groot. Dit heeft op korte termijn geen effect op de omvang van de benodigde sociale huurvoorraad. Op lange termijn (met meer 1-persoonshuishoudens) zal dit leiden tot minder behoefte aan sociale huurwoningen.

Figuur 4.5: Provincie Gelderland. Ontwikkeling behoefte aan sociale huur per (sub)regio, meetbare effecten tot 2030







Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog, Waarstaatjegemeente, bewerking Companen

Er zijn duidelijke verschillen in de behoefteontwikkeling naar sociale huur tussen de regio's. In Nijmegen en Arnhem is het generatie-effect naar verhouding minder sterk, omdat er in de steden minder ouderen wonen. In de Achterhoek is het generatie-effect juist sterker, omdat daar juist meer oudere huishoudens wonen.

In de volgende tabel is aangegeven hoe bij het uitblijven van welvaartsgroei of bij een trendmatige (lichte) welvaartsgroei de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 in de regio's groeit of afneemt.

Tabel 4.1: Provincie Gelderland. Ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen volgens twee welvaartsscenario's, naar regio, 2018 - 2030

Regio	Uitblijvende welvaartsgroei	Trendmatige welvaartsgroei
Achterhoek	+420	-190
Arnhem e.o. (incl. gedeeltelijke inloop woningtekort)	+2.600	+1.080
Liemers (incl. gedeeltelijke inloop woningtekort)	+620	+140
Foodvalley	+1.360	+590
Nijmegen e.o. (incl. gedeeltelijke inloop woningtekort)	+4.630	+3.290
Noord-Veluwe	+1.100	+590
Rivierenland	+2.240	+1.560
Stedendriehoek	+1.960	+860

In de gepresenteerde aantallen gaat het om de netto behoefte. Onttrekkingen van sociale huurwoningen door herstructurering, liberalisatie of verkoop leiden tot extra druk op de resterende sociale huurwoningen en zullen dan ook gecompenseerd moeten worden om dit netto resultaat te bereiken.

## Bijlage 1: Scenarioverkenning: verhoogde instroom arbeidsmigranten

De uitwerking van de Gelderse variant van Primos 2019 geeft inzicht in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bij het realiseren van het bouwprogramma volgens de gemaakte woningbouwafspraken. Een van de componenten in de Primos prognose is de buitenlandse migratie. De buitenlandse migratie bestaat uit de in- en uitstroom van mensen met een buitenlandse nationaliteit. Buitenlanders vestigen zich omdat ze hier komen werken, of omdat zij asiel zoeken. Primos 2019 gaat uit van een trendmatige buitenlandse migratie. De verwachtingen die het CBS in haar prognoses hanteert zijn daarbij leidend. De instroom van arbeidsmigranten zou wel eens hoger kunnen zijn dan uit de trend blijkt. De verhouding tussen het aantal inwoners in de werkzame leeftijd en het aantal gepensioneerde inwoners gaat de komende decennia aanzienlijk veranderen; het aandeel gepensioneerden neemt met het ouder worden van de naoorlogse generatie sterk toe. Nu al is het voor bedrijven lastig om voldoende personeel te vinden. Het is daarom zinvol om een scenario uit te werken waarin zich een verhoogde instroom voordoet van buitenlandse werknemers in de provincie. Wat betekent een eventuele verhoogde instroom voor de vraag naar huisvesting voor deze werknemers in de regio's?

---

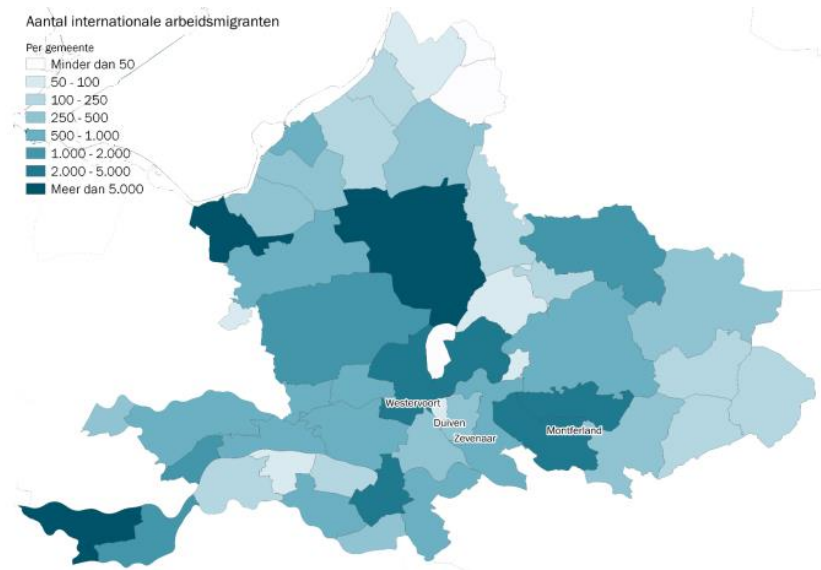
<sup>1</sup> Een arbeidsmigrant is een persoon in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet (mede) de Nederlandse nationaliteit.

## Spreiding over de regio's

In veel gemeenten in de provincie zijn arbeidsmigranten werkzaam<sup>1</sup>. Het fenomeen arbeidsmigratie is niet in elke regio in even grote mate aanwezig. Dit is onder meer afhankelijk van de werkgelegenheid naar beroepsgroep. Decisio en Companen hebben voor de regio De Liemers de huidige internationale arbeidsmigratie in beeld gebracht<sup>2</sup>. Daarbij is De Liemers vergeleken met de andere regio's in de provincie Gelderland. Dit onderzoek biedt waardevolle handvatten voor een nadere verkenning van de effecten van een mogelijke verhoogde instroom van arbeidsmigranten in de provincie. Uit het rapport blijkt dat er in de regio's Foodvalley (met name Nijkerk), Stedendriehoek (met name Apeldoorn) en Rivierenland (met name Zaltbommel) naar verhouding veel arbeidsmigranten werkzaam zijn dan in de andere regio's. Arbeidsmigranten werken vooral via de uitzendbranche en in de sectoren beveiliging/overige zakelijke dienstverlening en opslagen vervoer. Deze sectoren zijn niet in elke regio in even sterke mate vertegenwoordigd.

<sup>2</sup> Decisio - Internationale arbeidsmigranten in De Liemers, Kwantitatieve analyse, 12 juli 2019

Figuur 1: Provincie Gelderland. Aantal internationale arbeidsmigranten naar werklocatie, 2017



Bron: Decisio, CBS-Microdata 2017

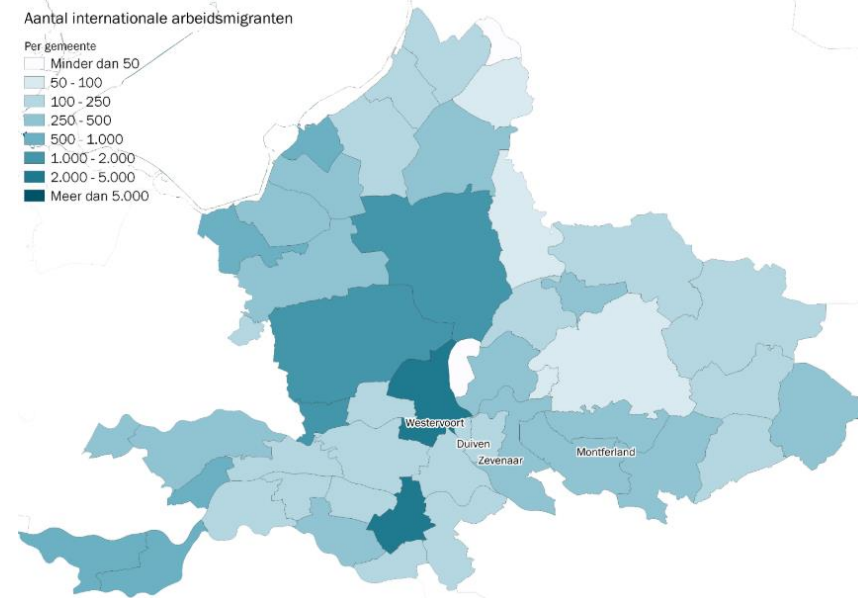
## Een scenario met verhoogde instroom

### Uitgangspunt extra instroom: jaarlijks +1.200

Om een beeld te krijgen van een mogelijke omvang van de verhoogde instroom aan arbeidsmigranten maken we gebruik van de PBL-scenariostudie WLO (Welvaart en leefomgeving). In dit rapport wordt een hoge prognosevariant uitgewerkt. In deze variant is sprake van een duurzame hoge instroom van mensen uit het buitenland. Het PBL gaat er in deze toekomstverkenning vanuit dat er per saldo gemiddeld zo'n 10.000 arbeidsmigranten per jaar extra naar Nederland komen, bovenop de uitkomsten van de CBS-prognose over

buitenlandse migratie. Primos volgt voor de uitgangspunten over de buitenlandse migratie ook de CBS-prognose. Als we deze 10.000 extra arbeidsmigranten dit op basis van het huidige aandeel van de bevolking van de provincie Gelderland naar Gelderland vertalen, komen er jaarlijks ongeveer 1.200 arbeidsmigranten meer bij dan uit de Primosprognose blijkt. De Gelderse variant Hoog van Primos 2019 gaat uit van een positief buitenslands migratiesaldo van ongeveer +2.900 in 2025, afnemend naar +2.700 in 2030 en +2.500 in 2040. Een structurele extra instroom van 1.200 personen per jaar zorgt daarmee voor een substantieel hoger aantal arbeidsmigranten waarvoor huisvesting nodig is.

Figuur 2: Provincie Gelderland. Aantal internationale arbeidsmigranten naar woonlocatie, 2017



Bron: Decisio, CBS-Microdata 2017

Uitgaande van een verdeling van de extra instroom naar huidige woonlocatie van arbeidsmigranten in de provincie, concentreert de extra instroom zich in de regio's Arnhem e.o., Nijmegen e.o. en Stedendriehoek. Hierbij moet worden aangetekend dat het beeld van de woonlocatie van arbeidsmigranten is gebaseerd op de arbeidsmigranten die zich in hun woongemeente hebben ingeschreven. Dit zijn de arbeidsmigranten die langer in Nederland verblijven, de arbeidsmigranten die maar kort verblijven (minder dan 4 maanden) schrijven zich niet in (zie ook 'Kort verblijf versus lang verblijf').

Er zijn flinke verschillen tussen de concentraties arbeidsmigranten naar werklocatie en woonlocatie, wat betekent dat er veel woon-werkpendel plaatsvindt. Dat geldt niet alleen voor de arbeidsmigranten die voor langere tijd in Nederland wonen, juist ook arbeidsmigranten die kort verblijven pendelen veel. Uitzendbureaus kiezen er vaak voor om de werknemers met busjes op te halen en naar een werklocatie te brengen. Die werklocatie kan ook geregeld variëren. De woonplaats is daarmee, zeker voor arbeidsmigranten die korter in Nederland verblijven, geen keuze zoals die gemaakt wordt door reguliere woningzoekenden, maar wordt bepaald door de werkgever. Als arbeidsmigranten zich juist zouden vestigen, of gevestigd zouden worden, dichtbij de werklocatie, dan concentreert de extra instroom zich meer in Rivierenland, Foodvalley en de Stedendriehoek.

Tabel 1: Provincie Gelderland. Verdeling extra instroom arbeidsmigranten per regio naar rato van de huidige bevolking en naar rato van de huidige werklocatie.

	Naar rato bevolking regio's	Naar rato huidige verdeling arbeidsmigranten
Achterhoek	150	110
Arnhem e.o.	190	160
De Liemers	80	100
Foodvalley	150	220
Nijmegen e.o.	180	130
Noord-Veluwe	110	30
Rivierenland	140	250
Stedendriehoek	200	200
<b>Totaal provincie Gelderland</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>

Bron: CBS-Statline 2019 en Decisio, 2019

Als zich jaarlijks 1.200 extra arbeidsmigranten vestigen, zijn dat er circa 7.200 tot 2025 en nog eens 6.000 in de periode 2025 tot 2030.

Tabel 2: Provincie Gelderland. Extra instroom per regio, 2019-2030

	2019-2025		2025-2030	
	Naar rato bevolking regio's	Naar huidige verdeling arbeidsmigranten	Naar rato bevolking regio's	Naar huidige verdeling arbeidsmigranten
Achterhoek	900	660	750	550
Arnhem e.o.	1.140	960	950	800
De Liemers	480	600	400	500
Foodvalley	900	1.320	750	1.100
Nijmegen e.o.	1.080	780	900	650
Noord-Veluwe	660	180	550	150
Rivierenland	840	1.500	700	1.250
Stedendriehoek	1.200	1.200	1.000	1.000
<b>Totaal</b>	<b>7.200</b>	<b>7.200</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>

Bron: CBS-Statline 2019 en Decisio, 2019

## Kort verblijf versus lang verblijf

De arbeidsmigranten die zich vestigen blijven echter niet allemaal in Nederland, een aanzienlijk deel verblijft voor een korte of middellange periode en stroomt dan weer uit. Dit verblijfsperspectief is van groot belang voor de wijze waarop de woonbehoefte van arbeidsmigranten moet worden ingevuld. Lang niet elke arbeidsmigrant heeft behoefte aan een reguliere woning.

Gemiddeld is 41% van de arbeidsmigranten na een jaar nog actief in Nederland. Na 5 jaar is dit 12%. Van de arbeidsmigranten die korter dan een jaar werken, verblijft 46% tot drie maanden in Nederland<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Decisio - Internationale arbeidsmigranten in De Liemers, Kwantitatieve analyse, 12 juli 2019

Tabel 3: Provincie Gelderland. Simulatie in- en uitstroom arbeidsmigranten (cumulatief)

	Jaren					
	1	2	3	4	5	6
Instroom	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Uitgestroomd na 1 jaar		710	710	710	710	710
Uitstroom 2 <sup>e</sup> t/m 5 <sup>e</sup> jaar			90	180	270	360
<b>Saldo in- en uitstroom (cumulatief)</b>	<b>1.200</b>	<b>1.690</b>	<b>2.090</b>	<b>2.400</b>	<b>2.620</b>	<b>2.750</b>

Bron: Companen

Als we er vanuit gaan dat van de arbeidsmigranten die zich in een jaar vestigen 59% na een jaar weer is uitgestroomd, zijn van de 1.200 vestigende arbeidsmigranten er 710 na een jaar weer uitgestroomd. In de jaren daarna stroomt nog eens 29% uit (gemiddeld zo'n 7,5% per jaar), zodat na vijf jaar 88% van de vestigers in het eerste jaar weer is uitgestroomd. Het aantal arbeidsmigranten in de provincie neemt in het gepresenteerde scenario gestaag toe, maar door de constante uitstroom is de jaarlijkse toename van arbeidsmigranten in de provincie geen 1.200, maar gemiddeld ruim 500 over een periode van vijf jaar.

We schatten op basis van actuele onderzoeken in dat zo'n 15% tot 20% van de arbeidsmigranten in de provincie tot de categorie 'long stay' kan worden gerekend. Deze groep vraagt een reguliere woning, doorgaans in de huursector. Afhankelijk van de inkomenspositie van de arbeidsmigrant is dat een sociale huurwoning of een huurwoning in de vrije huursector. Dat betekent dat voor 80 a 85% van de arbeidsmigranten meer flexibele woonvormen nodig zijn. Als 15% tot 20% van de arbeidsmigranten een reguliere woning vraagt, gaat het per saldo jaarlijks om 180 tot 240 woningen in de reguliere woningvoorraad in de provincie om de verhoogde instroom van 1.200



arbeidsmigranten te huisvesten. Het grootste deel van de arbeidsmigranten verblijft korter en heeft zoals aangegeven een andere woonbehoefte.

## Woonbehoeften

Arbeidsmigranten zijn in Nederland veelal alleenstaand. Het grootste deel werkt hier voor een bepaalde periode en keert dan terug naar het gezin in het land van herkomst. Als men langer in Nederland verblijft, neemt het aandeel arbeidsmigranten dat in gezinsverband woont toe. Dit betreft echter een relatief klein deel van de arbeidsmigranten. Er kan dan ook grotendeels gesteld worden dat elke arbeidsmigrant een huishoudens vormt.

De woonbehoeften van arbeidsmigranten zijn afhankelijk van het verblijfsperspectief. In de praktijk vindt huisvesting plaats in de vorm van:

- kamers in reguliere woningen;
- complexgewijze huisvesting ('campussen')
- chalets/vakantiewoningen in recreatieparken
- kleinschalige huisvesting op bedrijfsterreinen
- reguliere woningen, vaak in de huursector.

Arbeidsmigranten die korte tijd in Nederland verblijven en werkzaam zijn in lager gekwalificeerde arbeid, hebben vooral behoefte aan snel toegankelijke en betaalbare woonruimte. Prijs van het wonen is voor deze groep erg belangrijk: zij willen immers zoveel mogelijk geld overhouden om te sparen en/of om terug te sturen naar het land van herkomst. Deze groep stelt daarbij wel een ondergrens aan kwaliteit met voldoende privacy. De in de praktijk vaak gevonden oplossing van het huisvesten van arbeidsmigranten in recreatieparken is doorgaans niet de meest wenselijke oplossing. Meer geschikte woonvormen voor de kort verblijvende arbeidsmigrant zijn

complexgewijze huisvesting op campussen, of woonruimte op het terrein van een werkgever.

Naarmate werknemers langer verblijven, neemt de behoefte aan privacy en comfort toe. De stap naar een zelfstandige woonruimte komt in beeld en wordt belangrijker. Ook hierbij is de balans tussen prijs en kwaliteit van belang. Woonvormen die passen zitten tussen logies en reguliere huisvesting in.

De groep die permanent in Nederland blijft zoekt doorgaans een reguliere woning. Hun woonvraag richt zich in eerste instantie op corporatiewoningen of de goedkopere segmenten van de particuliere huursector of koopsector.

Naast de grote groep arbeidsmigranten die werkzaam is in lager gekwalificeerd werk, is er de groep buitenlandse werknemers in hoger gekwalificeerde beroepen, die voor kortere of langere tijd in Nederland werkzaam zijn (kenniswerkers of 'expats'). Ook bij kort verblijf richt hun woningbehoefte zich op goede reguliere woningen, vaak in de vrije huursector en vaak ook verhuurd in gemeubileerde staat.

## Bijlage 2: Verdieping tabellen en figuren per regio

Tabel 1: Provincie Gelderland. Bevolkingsontwikkeling per regio (Gelderse variant Primos 2019 Laag), 2019 - 2040

	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2030	2030-2040
Achterhoek	262.770	259.310	255.880	252.640	247.960	-6.890	-7.920
Arnhem e.o.	329.970	335.190	338.180	339.660	339.110	8.210	930
De Liemers	130.970	129.970	129.890	129.540	129.040	-1.080	-850
Foodvalley	265.340	278.780	289.080	298.490	307.200	23.740	18.120
Nijmegen e.o.	313.610	322.910	327.760	329.880	329.070	14.150	1.310
Noord-Veluwe	184.980	191.140	195.130	197.760	199.680	10.150	4.550
Rivierenland	244.060	247.510	250.720	253.990	256.820	6.660	6.100
Stedendriehoek	340.480	343.220	346.120	347.990	348.610	5.640	2.490
<b>Provincie</b>	<b>2.072.180</b>	<b>2.108.030</b>	<b>2.132.760</b>	<b>2.149.950</b>	<b>2.157.490</b>	<b>60.580</b>	<b>24.730</b>

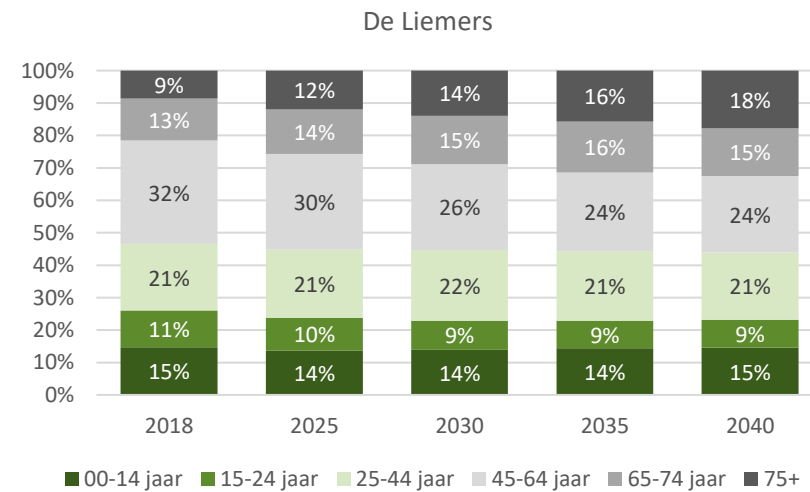
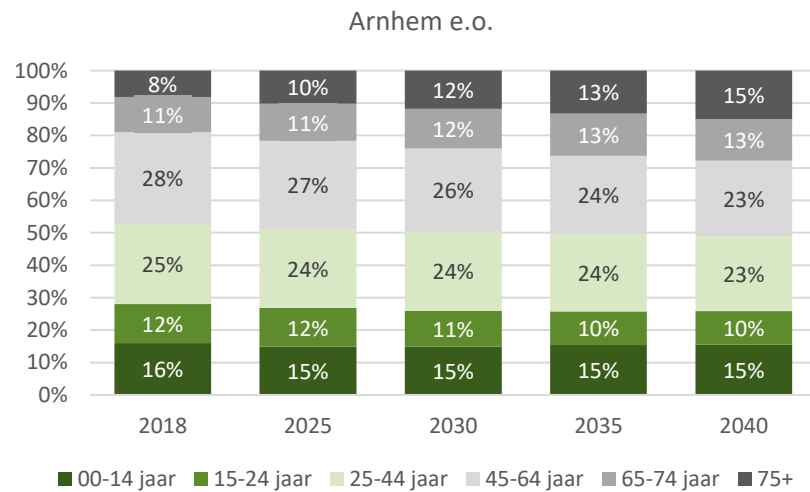
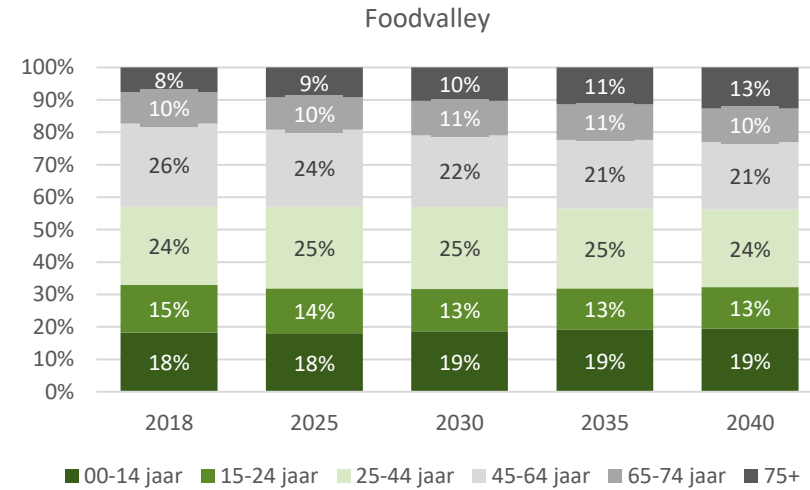
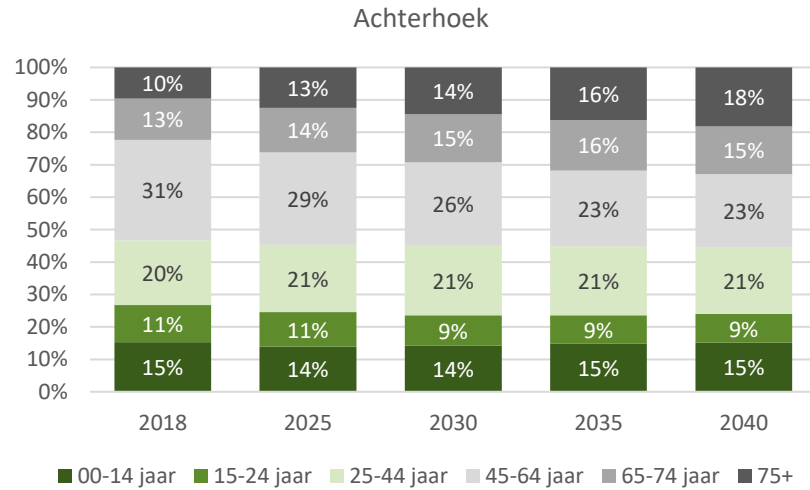
Bron: Primos 2019 Gelderse variant Laag.

Tabel 2: Bevolkingsontwikkeling per regio (Gelderse variant Primos 2019 Hoog)

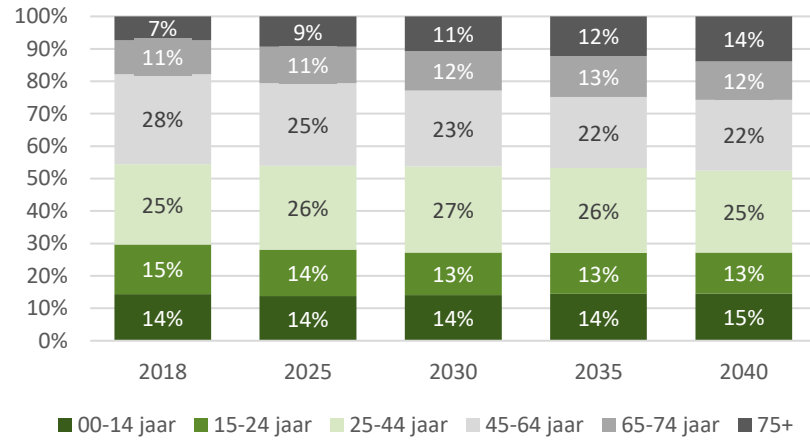
	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2030	2030-2040
Achterhoek	262.770	258.840	255.380	251.630	247.070	-7.390	-8.310
Arnhem e.o.	329.960	335.950	339.270	341.530	341.470	9.310	2.200
De Liemers	130.970	130.980	131.370	131.120	130.240	400	-1.130
Foodvalley	265.340	279.770	290.600	300.260	309.090	25.260	18.490
Nijmegen e.o.	313.620	322.940	328.080	330.440	330.270	14.460	2.190
Noord-Veluwe	184.980	191.410	195.760	198.490	200.410	10.780	4.650
Rivierenland	244.070	249.180	253.580	257.230	260.260	9.510	6.680
Stedendriehoek	340.480	344.120	347.780	350.260	350.840	7.300	3.060
<b>Provincie</b>	<b>2.072.190</b>	<b>2.113.190</b>	<b>2.141.820</b>	<b>2.160.960</b>	<b>2.169.650</b>	<b>69.630</b>	<b>27.830</b>

Bron: Primos 2019 Gelderse variant.

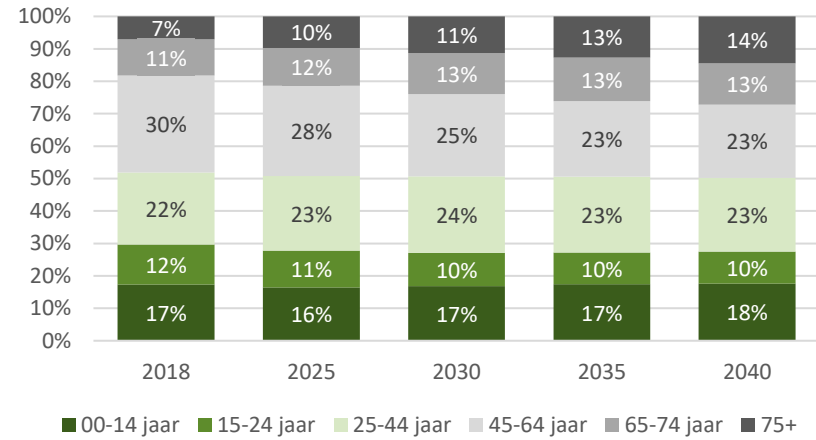
Figuur 1: Provincie Gelderland. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd per regio, 2018 – 2040



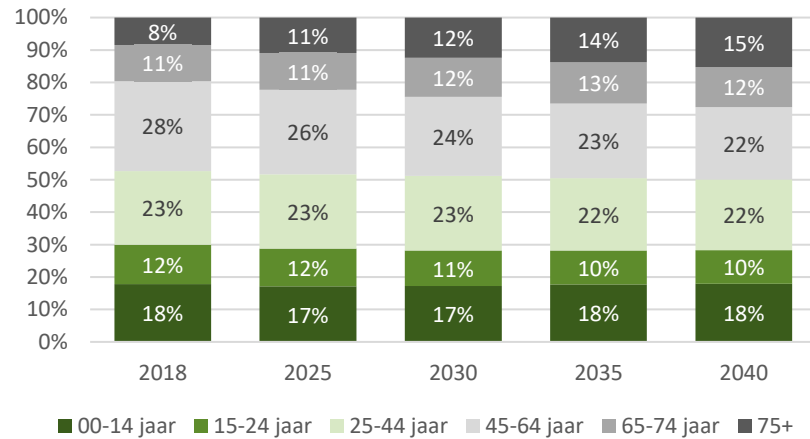
Nijmegen e.o.



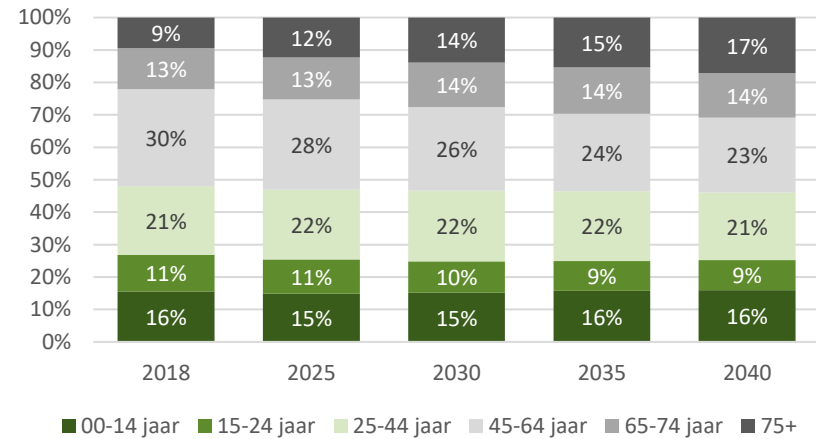
Rivierenland



Noord-Veluwe



Stedendriehoek



Bron: Primos 2019, Gelderse variant Hoog.

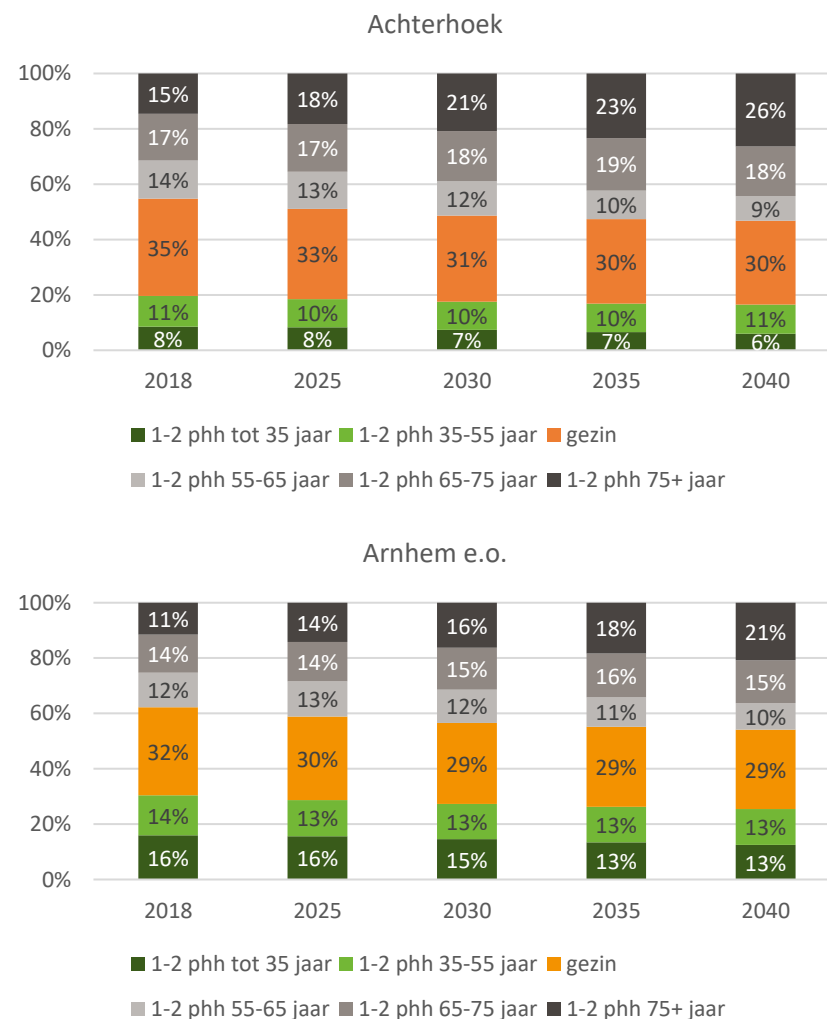
Tabel 3: Huishoudensontwikkeling per regio (Gelderse variant Primos 2019 Laag)

	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2030	2030-2040
Achterhoek	113.400	115.700	116.650	116.210	114.400	3.250	-2.250
Arnhem e.o.	155.710	161.280	164.650	166.340	166.230	8.940	1.580
De Liemers	57.850	59.700	61.030	61.620	61.620	3.180	590
Foodvalley	114.500	121.400	125.960	129.500	132.620	11.460	6.660
Nijmegen e.o.	156.810	165.150	168.810	170.190	169.720	12.000	910
Noord-Veluwe	75.370	79.470	81.760	83.190	84.190	6.390	2.430
Rivierenland	100.860	104.890	107.830	109.660	111.030	6.970	3.200
Stedendriehoek	151.010	155.580	158.610	160.060	160.200	7.600	1.590
<b>Provincie</b>	<b>925.510</b>	<b>963.170</b>	<b>985.300</b>	<b>996.770</b>	<b>1.000.010</b>	<b>59.790</b>	<b>14.710</b>

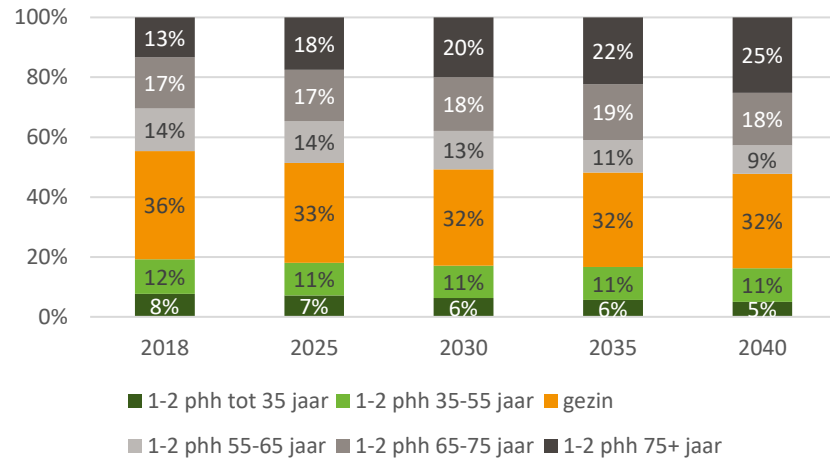
Tabel 4: Huishoudensontwikkeling per regio (Gelderse variant Primos 2019 Hoog)

	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2030	2030-2040
Achterhoek	113.410	115.580	116.410	115.860	114.080	3.000	-2.330
Arnhem e.o.	155.680	161.530	165.060	167.020	167.180	9.380	2.120
De Liemers	57.850	60.190	61.690	62.330	62.260	3.840	570
Foodvalley	114.500	121.720	126.390	130.080	133.230	11.890	6.840
Nijmegen e.o.	156.780	165.110	168.980	170.500	170.210	12.200	1.230
Noord-Veluwe	75.370	79.660	82.160	83.640	84.560	6.790	2.400
Rivierenland	100.820	105.730	108.990	111.060	112.340	8.170	3.350
Stedendriehoek	151.000	156.160	159.600	161.280	161.530	8.600	1.930
<b>Provincie</b>	<b>925.410</b>	<b>965.680</b>	<b>989.280</b>	<b>1.001.770</b>	<b>1.005.390</b>	<b>63.870</b>	<b>16.110</b>

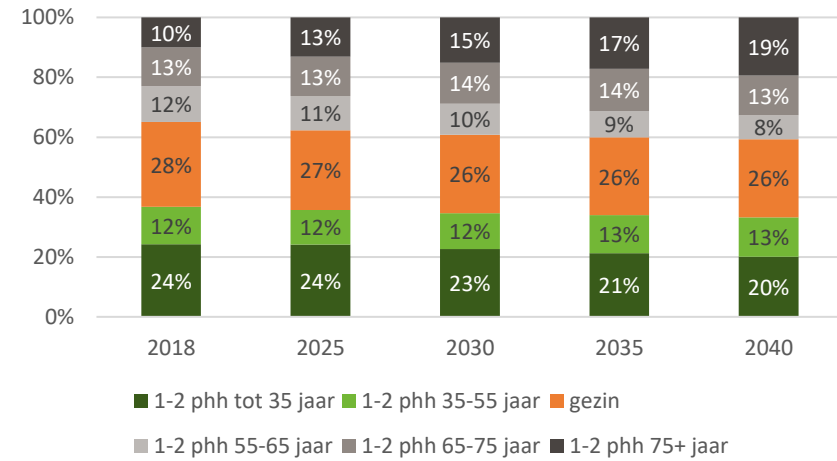
Figuur 2: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en huishoudenssamenstelling per regio, 2019 – 2040



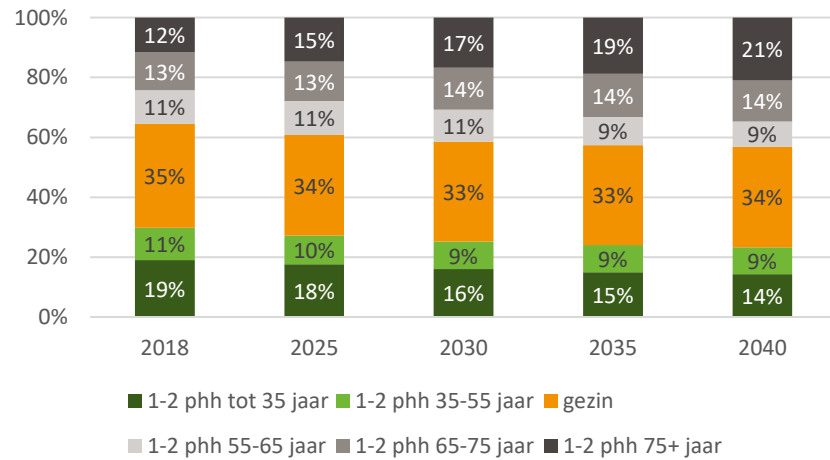
De Liemers



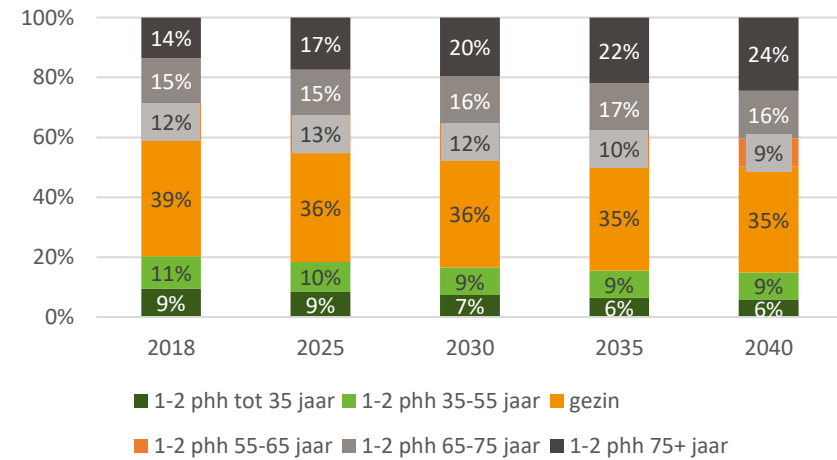
Nijmegen e.o.

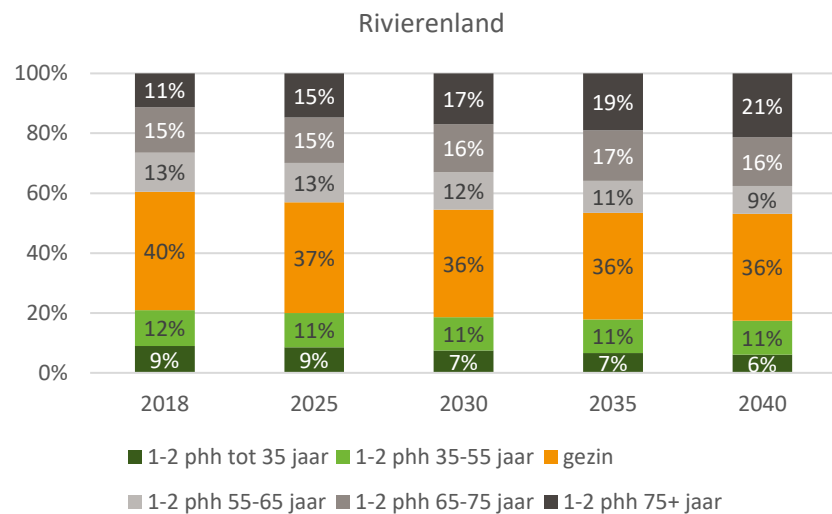


FoodValley



Noord-Veluwe

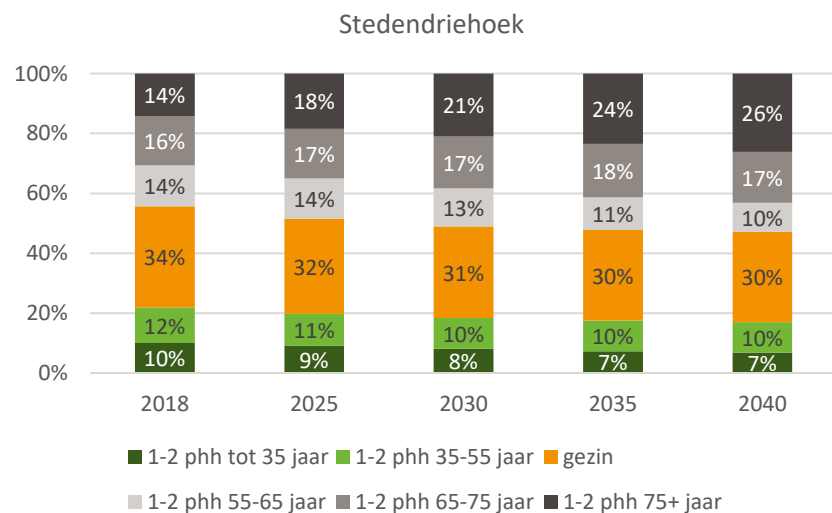




Tabel 5: Provincie Gelderland. Ontwikkeling woningverlaters per regio 2019 - 2040

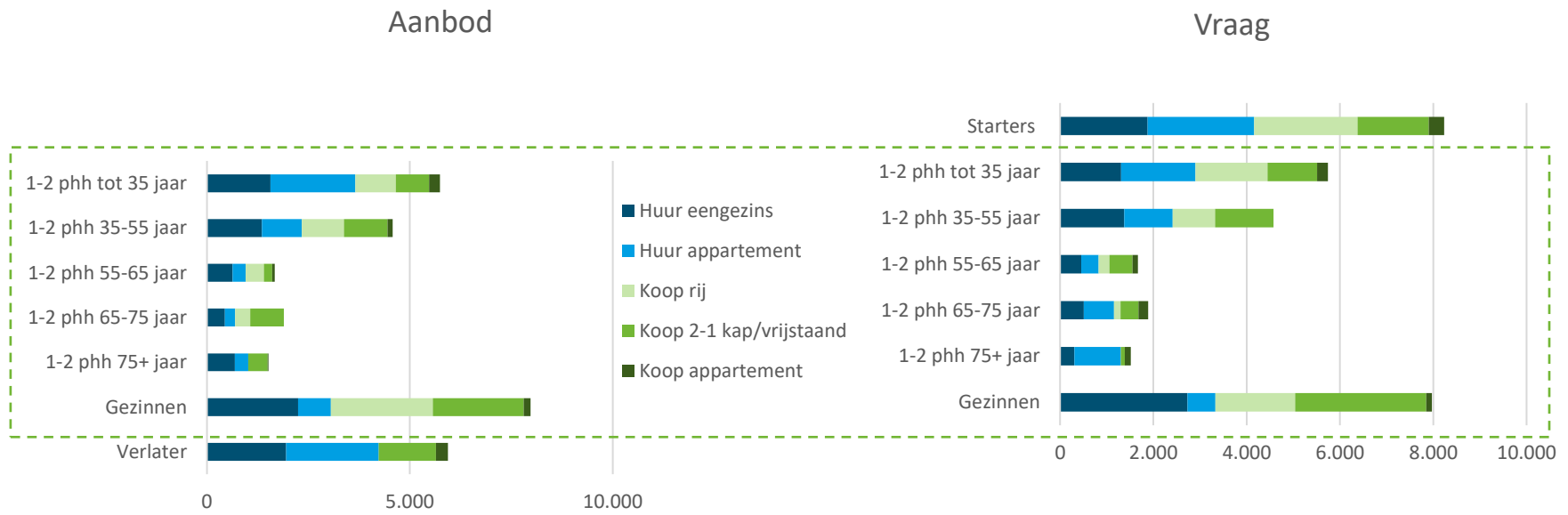
	2019	2025	2030	2035	2040	2019 - 2040	2019 - 2040
Achterhoek	1.282	1.508	1.691	1.906	2.032	750	59%
Arnhem e.o.	1.656	1.913	2.146	2.414	2.597	941	57%
Foodvalley	1.099	1.293	1.498	1.680	1.853	754	69%
Liemers	642	797	934	1.065	1.154	512	80%
Nijmegen e.o.	1.340	1.651	1.838	2.028	2.212	872	65%
Noord-Veluwe	857	964	1.119	1.285	1.410	553	65%
Rivierenland	1.002	1.202	1.390	1.592	1.724	722	72%
Stedendriehoek	1.802	2.101	2.375	2.622	2.837	1.035	57%
<b>Provincie</b>	<b>9.680</b>	<b>11.429</b>	<b>12.991</b>	<b>14.592</b>	<b>15.819</b>	<b>6.139</b>	<b>63%</b>

Bron: Primos 2019, Gelderse variant Hoog.



Bron: Primos 2019, Gelderse variant Hoog.

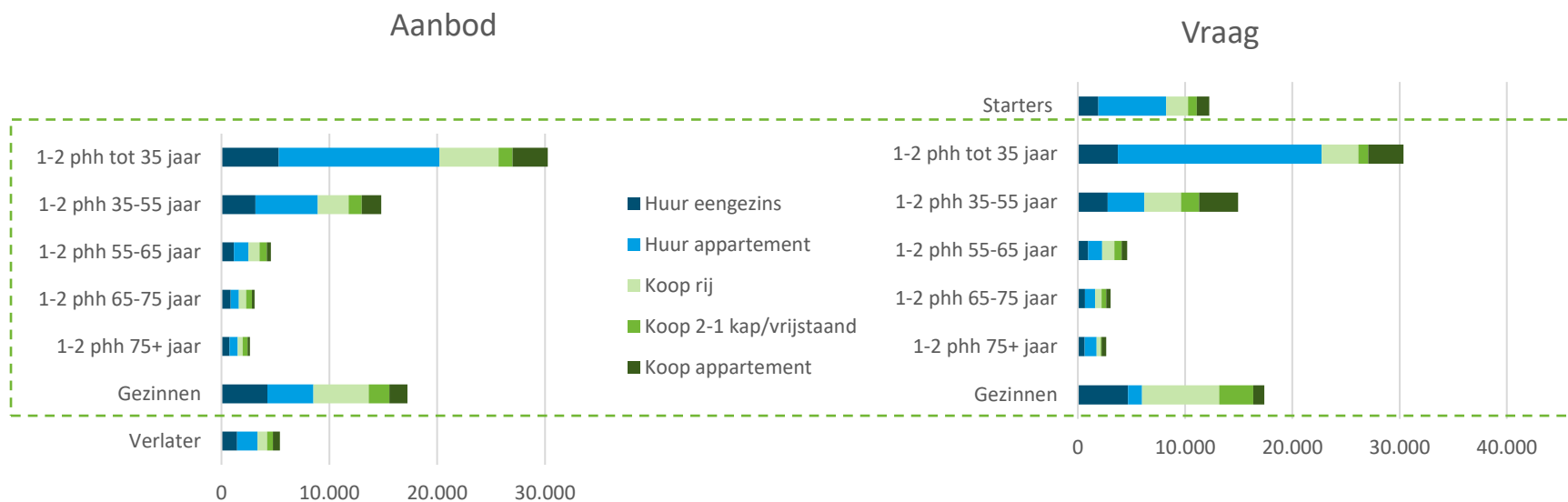
Figuur 3: **Achterhoek.** Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog , WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

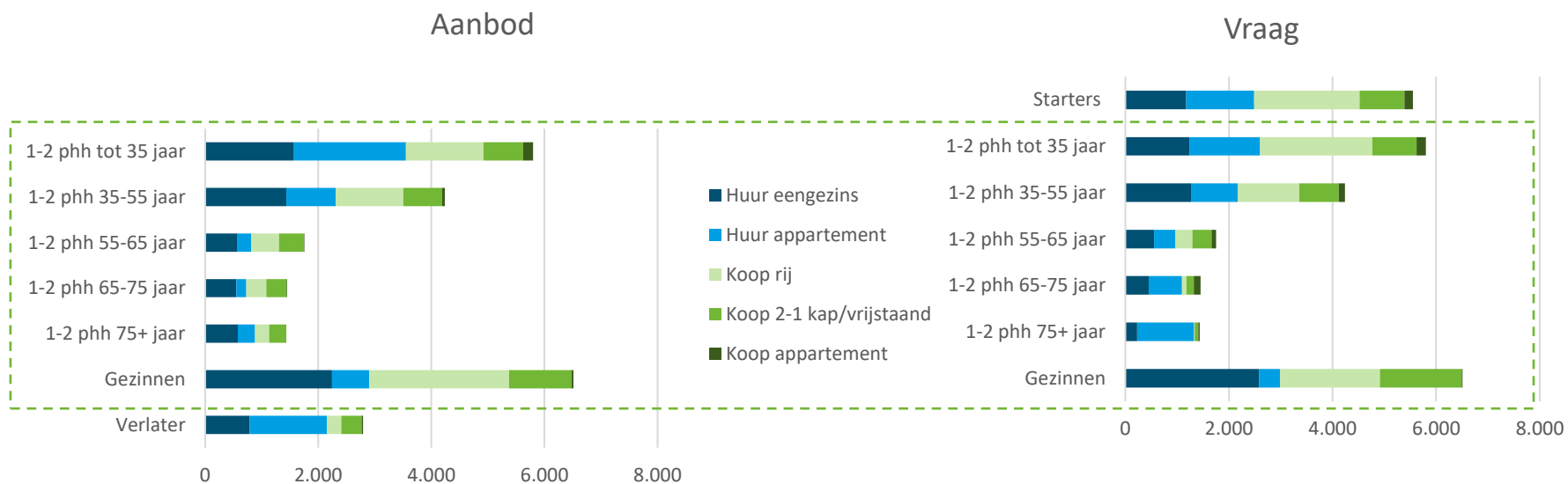


Figuur 4: Arnhem e.o.. Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



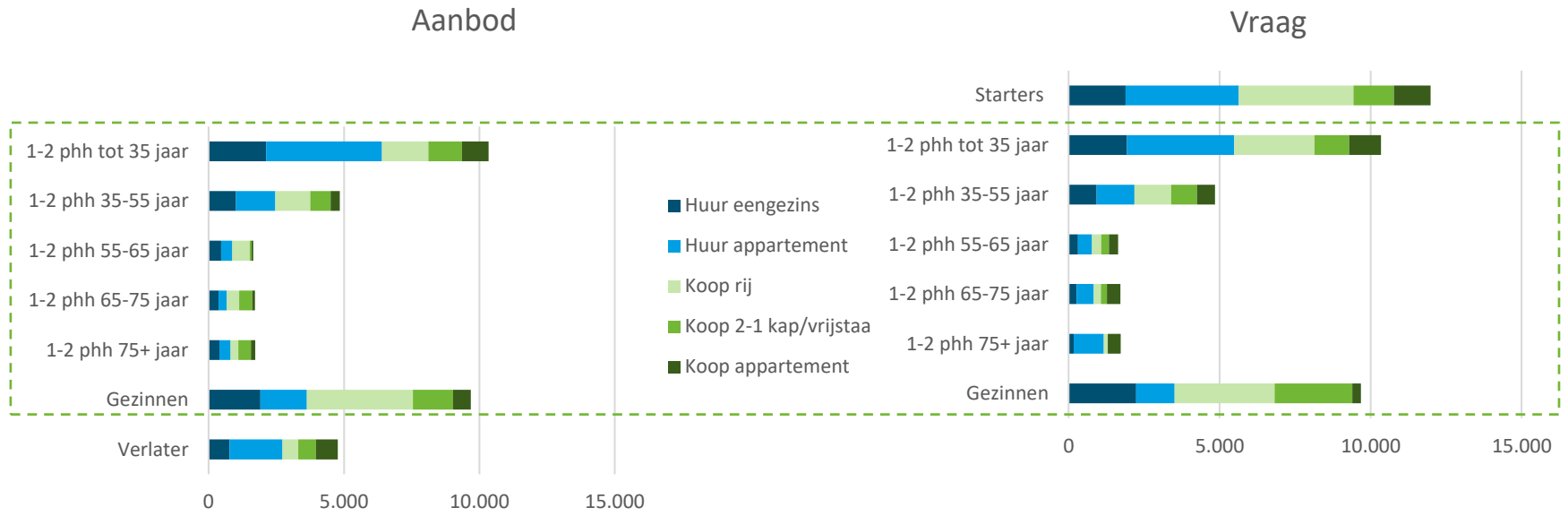
Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog , WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Figuur 5: De Liemers. Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



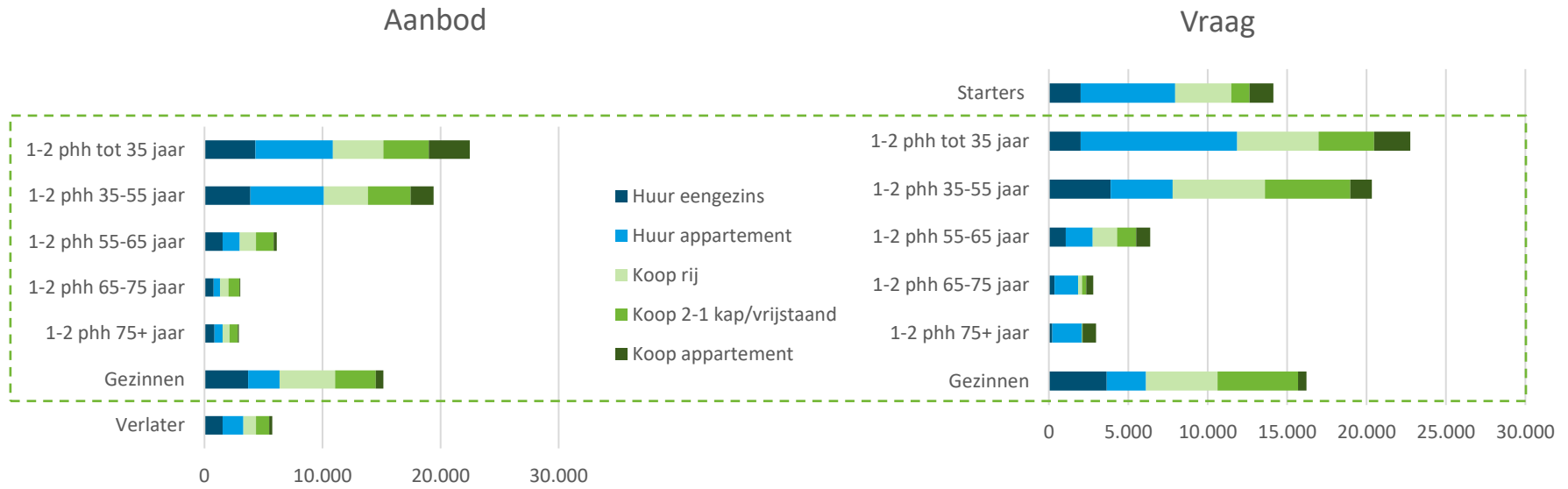
Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog, WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Figuur 6: Foodvalley. Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



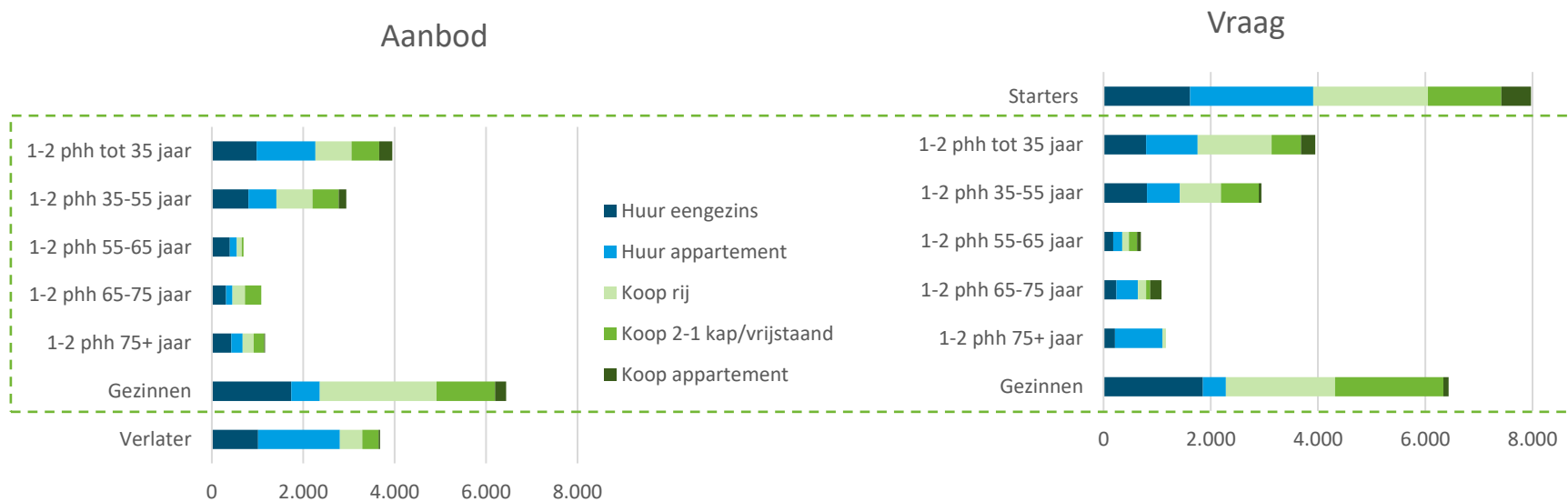
Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog , WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Figuur 7: Nijmegen e.o. Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



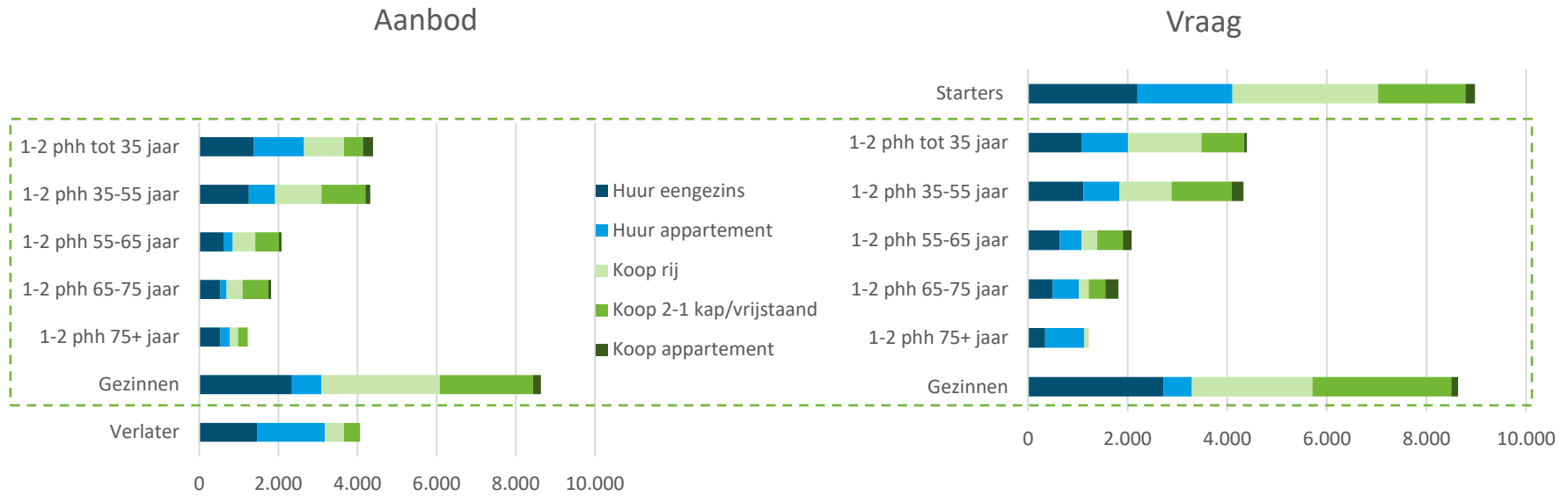
Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog , WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Figuur 8: Noord-Veluwe. Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



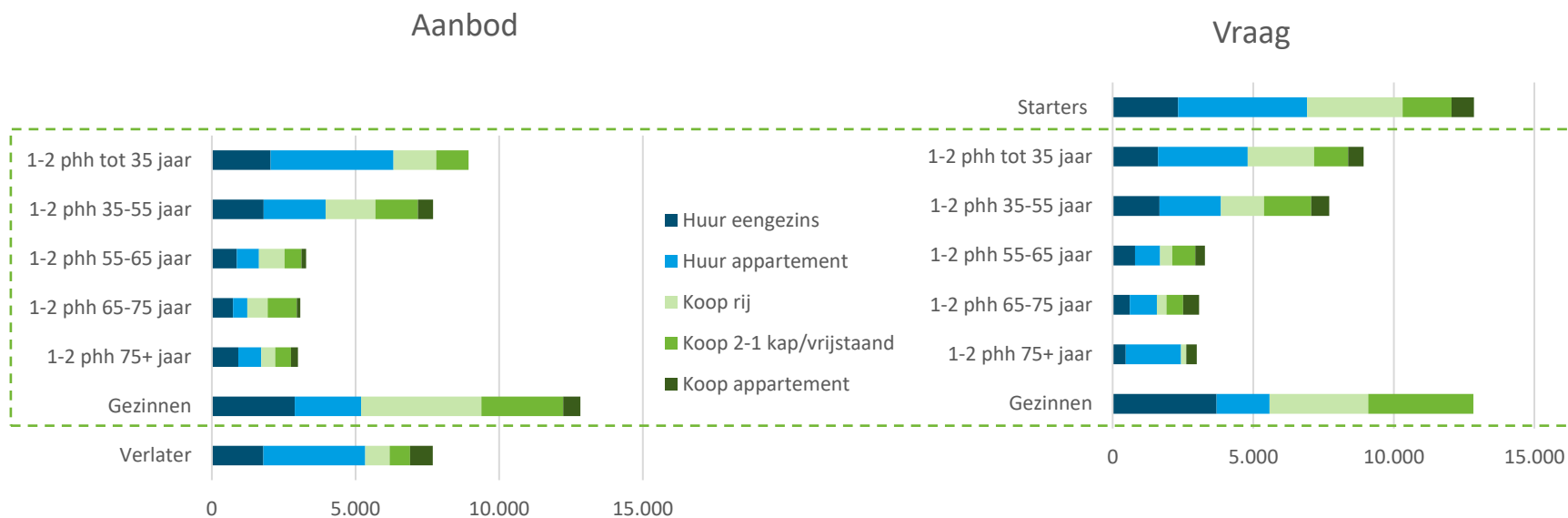
Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog , WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Compenan.

Figuur 9: Rivierenland. Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog , WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.

Figuur 10: **Stedendriehoek**. Potentieel vrijkomend aanbod en potentiële vraag (2019 - 2025)



Bron: Gelderse variant Primos 2019 Hoog , WoON2018, CBS-Microdata, bewerking Companen.