

Woningbehoefte- onderzoek U10 – Zeist



In opdracht van

Regio U10 en gemeente Zeist

Datum

20 maart 2025

In opdracht van
Regio U10 en gemeente Zeist

Datum
20 maart 2025

Auteurs
Michael Stuart-Fox en Alysa Eijkelenboom

Kenmerk
r2024-0026AEI



ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2024 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inleiding	9
01 Huidige situatie woningmarkt	11
1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens	12
1.2 Ontwikkeling en samenstelling woningvoorraad	17
1.3 Spanning op de koopwoningmarkt	27
1.4 Spanning in de sociale huursector	29
02 Woningbehoefte	32
2.1 Kwantitatieve woningbehoefte en huishoudensontwikkeling	33
2.2 Toelichting kwalitatieve woningbehoefte	34
2.3 Kwalitatieve woningbehoefte	36
2.4 Vergelijking met plancapaciteit	40
Bijlagen	42
Bijlage A: toelichting methodiek kwalitatieve behoefte	43
Bijlage B: toelichting prijsgrenzen	48
Bijlage C: tabellen achterliggende cijfers H1	50



Samenvatting

De regio U10¹ staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. In opdracht van de regio U10 en de gemeente Zeist brengt ABF in dit rapport de woningbehoefte in Zeist in beeld, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Daarbij gaat het om woningtypen en prijsklassen. Naast dit rapport voor de gemeente Zeist is er nog het regiorapport met de uitkomsten op regionaal niveau. Het rapport start met een overzicht van de huidige situatie qua demografie, woningvoorraad en spanning op de woningmarkt (H1). Daarna komen de woningbehoefte en de vergelijking met de bestaande woningbouwplannen aan bod (H2). Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste bevindingen en conclusies.

Huidige situatie demografie en woningmarkt (H1)

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Zeist is in de periode 2012-2024 met ca. 9% respectievelijk 10% toegenomen. In Zeist ligt de groei daarmee iets lager dan in de regio als geheel (resp. 11% en 13%).
- De groei is naar verhouding het sterkst geweest bij huishoudens van 75 jaar en ouder en het minst sterk bij jonge huishoudens (< 30 jaar): deze leeftijdsgroep vertoont een lichte krimp. Met name het aantal alleenstaanden groeit sterk.
- Met name het buitenlands migratiesaldo (meer immigranten dan emigranten) draagt bij aan de groei. De groei door migratie zit met name bij jonge en middelbare leeftijdsgroepen. Het binnenlands migratiesaldo kent een kleiner positief saldo (meer vestigers dan vertrekkers). De natuurlijke aanwas is negatief (meer sterfgevallen dan geboorten) en vertoont een dalende trend.
- De totale woningvoorraad in Zeist is in de periode 2012-2024 gegroeid met ca. 3.700 woningen (14%): van ruim 26.530 woningen tot bijna 30.200 woningen. De groei is in deze periode naar verhouding het sterkst geweest bij private huurwoningen²: het aantal woningen in dit segment is met 68% toegenomen. Het gaat hierbij niet alleen om nieuwbouw maar ook om omzettingen van koop naar huur (*buy to let*). Het aantal koopwoningen is met 18% gegroeid en de woningvoorraad van corporaties is per saldo gekrompen met 8% sinds 2012. Als wordt gekeken naar alleen de laatste paar jaar dan is het aantal corporatiewoningen wel licht toegenomen³.
- Begin 2023 bestaat naar schatting 35% van de voorraad in Zeist uit woningen in het sociale huursegment. Dit betreft alle huurwoningen onder de sociale huurgrens, van zowel corporaties als van private verhuurders⁴. Het aandeel ligt in Zeist iets hoger dan het regionale gemiddelde

¹ U10 is een netwerkorganisatie van de volgende 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

² Dit betreft alle huurwoningen die geen eigendom zijn van woningcorporaties. Het is dus de optelsom van woningen van kleine particuliere beleggers/verhuurders, grote bedrijfsmatige verhuurders en eventueel stichtingen/instellingen die geen woningcorporatie zijn.

³ Van ca. 8.600 woningen in 2020/2021 tot 8.645 woningen in 2024 (bron: CBS).

⁴ Woningen van woningcorporaties en private verhuurders met een huurprijs onder de sociale huurgrens (€ 879,66 in 2024). De huurprijzen van woningen van private verhuurders betreffen schattingen. Er is dus sprake van een onzekerheidsmarge als het gaat om het totale aandeel woningen in de categorie 'sociale huur'.

(31%). Het aandeel betaalbare koopwoningen (< € 390.000⁵) in de totale voorraad ligt op 7% en dat is iets lager dan het regionale gemiddelde (9%).

- In de kernen Austerlitz en Bosch en Duin is het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad het grootst. Huis ter Heide bevat relatief gezien de meeste private huurwoningen en de kern Zeist de meeste corporatiewoningen.
- De spanning op de koopwoningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Een gemiddelde bestaande koopwoning in Zeist kost in 2024⁶ inmiddels €577.200. Dit is hoger dan het regionale gemiddelde (ruim €521.000) en dat komt doordat Zeist relatief veel dure woningtypen telt. Bij alle woningtypen is de gemiddelde koopsom sterk toegenomen. Koopwoningen zijn daardoor steeds minder bereikbaar voor koopstarters en (lagere) middeninkomens.
- Ook in de sociale huursector is de krapte in de afgelopen jaren toegenomen. Dat uit zich onder andere in meer actief woningzoekenden en een stijging van de gemiddelde inschrijfduur en zoek-tijd.

Woningbehoefte (H2)

Uitgangspunten

- Op basis van het prognosemodel Primos 2024 is de kwantitatieve woningbehoefte (bruto bouwopgave⁷) per gemeente berekend en de bijbehorende huishoudensontwikkeling in beeld gebracht. Vervolgens is met het woningmarktsimulatiemodel Socrates de kwalitatieve woningbehoefte berekend, oftewel de verdeling van de bouwopgave over de verschillende segmenten (prijs en woningtype). Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de huidige huishoudens in Zeist als de verwachte huishoudensontwikkeling in de toekomst. Het resultaat hiervan is het zogenoemd consumentgericht bouwprogramma dat weergeeft welke woningen, gegeven de verhouding tussen vraag en aanbod per segment, idealiter aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Hierbij wordt bewust geen rekening gehouden met de (prijs)segmentering van bestaande woningbouwplannen⁸, de afspraken in de Woondeal, ruimtelijke beperkingen en de soms gebrek-kige financiële haalbaarheid van woningbouw in lage prijsklassen. Het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zo zoveel mogelijk de 'zuivere' kwalitatieve woningbehoefte.

Kwantitatieve woningbehoefte en huishoudensontwikkeling

- De kwantitatieve woningbehoefte in Zeist volgens de Primos-prognose bedraagt 2.120 woningen (bruto) in de periode 2024 t/m 2030 en 2.640 woningen in de periode 2031 t/m 2040⁹. Meer bouwen dan het aangegeven aantal woningen in de periode t/m 2030 is wenselijk om het

⁵ Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen. De vraag- en transactieprizen kunnen hier natuurlijk van afwijken.

⁶ Eerste halfjaar in 2024.

⁷ Het gaat om alle bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. Dus niet alleen om reguliere nieuwbouw maar ook om flexwoningen en overige toevoegingen zoals transformaties.

⁸ De totale omvang van de plancapaciteit per gemeente speelt wel een rol bij het bepalen van de totale kwantitatieve omvang van het bouwprogramma per gemeente. Maar de verdeling van de plancapaciteit over de prijssegmenten en woningtypen speelt dus geen enkele rol bij het bouwprogramma.

⁹ In de periode 2041 t/m 2050 gaat het om 1.000 woningen. Hierbij geldt wel: hoe verder weg in de tijd, hoe groter de onzekerheden rondom de kwantitatieve woningbehoefte.

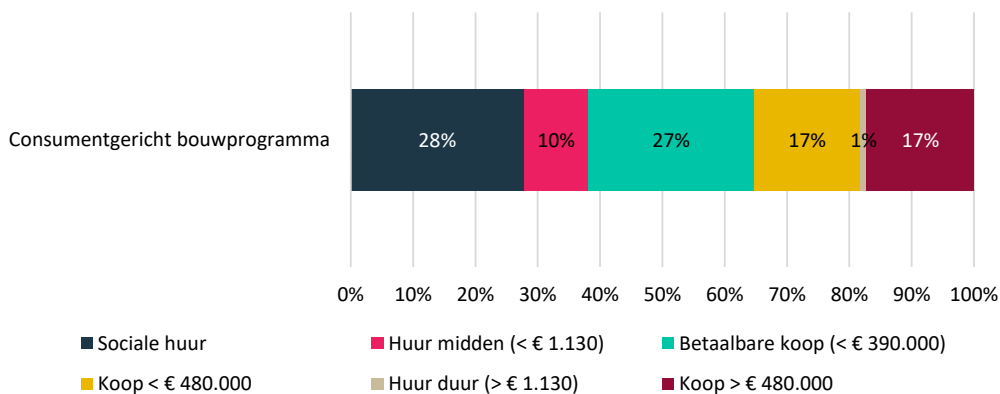
regionale woningtekort sneller te reduceren maar is vermoedelijk niet haalbaar¹⁰. Deze aantallen zijn overigens nog exclusief de gewenste 30% overprogrammering waar de provincie Utrecht en het Rijk van uitgaan.

- Met name het aantal 75+ huishoudens neemt sterk toe: van bijna 5.000 in 2024 tot ruim 7.500 in 2041. Het overgrote deel van de groei van het aantal huishoudens (bijna 80% van de totale groei) betreft alleenstaanden. Dit hangt onder meer samen met de vergrijzing. Dit betekent echter niet dat de bouwopgave uitsluitend op kleine huishoudens moet worden gericht.

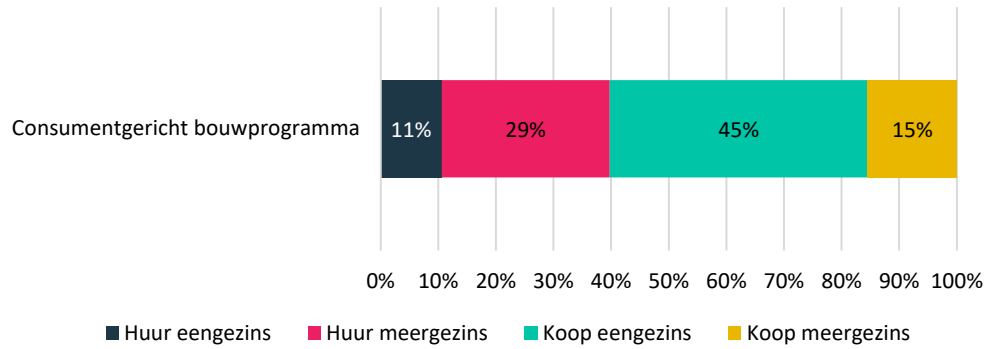
Kwalitatieve woningbehoefte

- De onderstaande figuren en tabel tonen het consumentgerichte bouwprogramma voor de gemeente Zeist voor de periode 2024 t/m 2030. De percentages tonen van elk segment het aandeel van dat segment in de totale bouwopgave (bruto). In totaal 28% van de bouwopgave bestaat uit sociale huurwoningen, 10% uit middenhuur en 27% uit betaalbare koopwoningen (tot € 390.000, prijspeil 2024). Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zijn samen goed voor 65% van de bouwopgave. Dure huur (1%) en koop > € 390.000 (34%) vormen samen het resterende een derde deel van de bouwopgave.
- Bekeken naar woningtype bestaat de woningbouwopgave in Zeist met name uit eengezinskoopwoningen (45%) en huurappartementen (29%). Koopappartementen (15%) en eengezins-huurwoningen (9%) hebben een kleiner aandeel.
- In de tabel is de combinatie van prijsklassen en woningtypen opgenomen. Daaruit blijkt dat de opgave voor sociale huur en middenhuur voor het overgrote deel appartementen betreft. De opgave voor betaalbare koopwoningen bestaat het overgrote deel uit eengezinswoningen. Bij koop > € 390.000 gaat het ook overwegend om eengezinswoningen.
- In de periode 2031 t/m 2040 is de (kwalitatieve) samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma nagenoeg gelijk aan de periode t/m 2030.

Figuur S.1.1- Zeist: Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x prijs (prijspeil 2024) en eigendom x type in periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 (maatwerk)



¹⁰ De vermelden aantallen woningen zijn voldoende (onder de aanname dat regiogemeenten ook de gewenste woningbouw conform Primos 2024 realiseren) om in 2041 het bestaande regionale woningtekort grotendeels te hebben ingelopen en de huishoudensgroei te hebben opgevangen. Voor Zeist gaat het dan dus om een totale bouwopgave van 2.210 + 2.640 = 4.850 woningen (bruto) in de periode 2024 t/m 2040.



Tabel S.1.1- Zeist: Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x prijs x woningtype (prijsspeil 2024) in periode 2024 t/m 2030; bron: Socrates 2023 (maatwerk)

	Periode 2024 t/m 2030		
	Percentages		
	Eengezins	Meergezins	Totaal
Tot liberalisatiegr.	7%	21%	28%
Middenhuur (tot 1.130)	2%	8%	10%
Dure huur	0%	1%	1%
Totaal huur	9%	30%	39%
Koop ≤ 390 dzd	17%	9%	27%
Koop ≥ 390 dzd	28%	6%	34%
Totaal koop	45%	15%	61%
Totaal betaalbaar	26%	38%	65%
Totaal nieuwbouw	55%	45%	100%

Vergelijking met plancapaciteit

- De vergelijking tussen het consumentgerichte bouwprogramma en de huidige plancapaciteit (peildatum oktober 2024) kent als kanttekening dat van een beperkt deel (9%) van de woningen in plannen in Zeist (nog) geen prijssegment bekend is.
- Bekeken naar prijsklasse zou met name het aandeel betaalbare koopwoningen (≤ € 390.000, prijspeil 2024) in de plancapaciteit moeten worden verhoogd. Het aandeel van dat segment ligt namelijk duidelijk hoger in het consumentgerichte bouwprogramma dan in de huidige plannen.
- Het realiseren van betaalbare koop is vanwege de hoge grond- en bouwkosten vaak lastig. Ook het realiseren van voldoende sociale huur en middenhuur is onder de huidige omstandigheden niet eenvoudig. Indien in een bepaald segment minder kan worden gebouwd dan het consumentgerichte bouwprogramma aangeeft, is het wenselijk om in alternatieve segmenten meer te bouwen. Bijvoorbeeld meer betaalbare koopappartementen in plaats van grondgebonden woningen. Als nieuwbouw van betaalbare koop überhaupt niet voldoende mogelijk is, zou extra nieuwbouw in de sociale huur en middenhuur wenselijk zijn. Deze segmenten kunnen voor een deel van de woningzoekenden die eigenlijk betaalbare koop wensen een acceptabel (tijdelijk) alternatief zijn. Als onvoldoende betaalbare koop kan worden gerealiseerd zal er bovendien minder

doorstroming zijn vanuit de sociale huur en middenhuur. Ook om die reden is extra nieuwbouw in deze segmenten dan wenselijk. Bij het achterblijven van nieuwbouw in de middenhuur zou extra nieuwbouw in de sociale huur ook wenselijk zijn, met name boven de hoge aftoppingsgrens.



Inleiding

Aanleiding en onderzoeksvraag

De regio U10¹¹ staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. Om dit te kunnen doen heeft de regio behoefte aan een actueel inzicht in de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Daarbij gaat het om woningtypen, prijsklassen en woonmilieus. Het inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte is gewenst tot 2040, met een kwantitatieve doorkijk naar 2050. De centrale onderzoeksvraag is: wat is de woningbehoefte in de regio en gemeenten naar woning- en woonmilieukennmerken en welk woningbouwprogramma draagt optimaal bij aan het oplossen van het woningtekort? Dit rapport geeft voor de gemeente Zeist inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt en in het bouwprogramma dat zo goed mogelijk tegemoetkomt aan de huidige en toekomstige vraag. Bij dit rapport hoort ook een regiorapport met de uitkomsten voor de regio U10 als geheel. De uitkomsten van het onderzoek kunnen worden benut voor de actualisatie van de Woondeal en voor lokale woonvisies of volkshuisvestingsprogramma's (na inwerkingtreding Wet Versterken Regie Volkshuisvesting).

Relatie met Woonzorgbehoefteonderzoek

In opdracht van de provincie Utrecht is in juni 2024 een Woonzorgbehoefteonderzoek¹² opgesteld. Dit onderzoek geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van de omvang en woningbehoefte van verschillende aandachtsgroepen zoals ouderen, mensen met een beperking en uitstromers uit instellingen. Het Woonzorgbehoefteonderzoek en dit rapport vullen elkaar in veel opzichten aan maar er is ook sprake van overlap. Het Woonzorgbehoefteonderzoek presenteert de opgave voor het toevoegen van nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen (voor ouderen) en tevens de woningbehoefte van verschillende specifieke groepen zoals statushouders en uitstromers uit instellingen. Daar waar het in dat onderzoek om de uitbreidingsbehoefte aan *zelfstandige woningen* (geschikt voor ouderen)¹³ gaat, is er qua totale aantallen sprake van overlap met dit rapport. Dit rapport geeft inzicht in de gewenste toevoegingen van zelfstandige woningen aan de woningvoorraad (consumentgericht bouwprogramma) maar maakt daarbij geen onderscheid naar mate van geschiktheid voor ouderen. Met andere woorden: de gewenste toevoegingen van zelfstandige woningen geschikt voor ouderen zitten ook in het bouwprogramma in dit rapport. De opgave aan zelfstandige woningen uit het Woonzorgbehoefteonderzoek komt dus niet boven op de aantallen in dit rapport.

¹¹ U10 is een netwerkorganisatie van de volgende 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

¹² Opgesteld door Companen.

¹³ Zoals bijvoorbeeld nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Deze woningen hebben doorgaans een eigen toegang en eigen voorzieningen (keuken, badkamer, toilet) en tellen daarom gewoon mee in de woningvoorraad zoals CBS die afbakt op basis van de BAG.

Leeswijzer

De uitkomsten van het onderzoek op regionaal niveau zijn opgenomen in het regiorapport en de uitkomsten voor Zeist zijn opgenomen in dit rapport. Enkele onderdelen zijn uitsluitend in het regiorapport opgenomen. Het gaat dan met name om enkele overzichtstabellen waarin alle gemeenten afzonderlijk zijn opgenomen (en zo met elkaar vergeleken kunnen worden) en om analyses die in detail ingaan op de woonvoorkeuren van woningzoekenden. Deze laatstgenoemde analyses zijn niet op gemeenteniveau beschikbaar.

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 1:** dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt in de gemeente. Achtereenvolgens staat dit hoofdstuk stil bij de recente ontwikkeling van bevolking en huishoudens, de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad en de spanning op de koopwoningmarkt en in de sociale huursector.
- **Hoofdstuk 2:** dit hoofdstuk brengt de verwachte demografische ontwikkelingen en de woningbouwopgave in beeld. Dat doen we op basis van de uitkomsten van het demografische prognosemodel Primos 2024 en het woningmarktmodel Socrates 2023. Ook maken we een vergelijking tussen de woningbouwopgave en de huidige plancapaciteit.

In de bijlagen is tot slot het volgende opgenomen.

- Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model
- Bijlage B: toelichting prijsgrenzen (huur en koop)
- Bijlage C: tabellen achterliggende cijfers van H1

01

Huidige situatie wo- ningmarkt

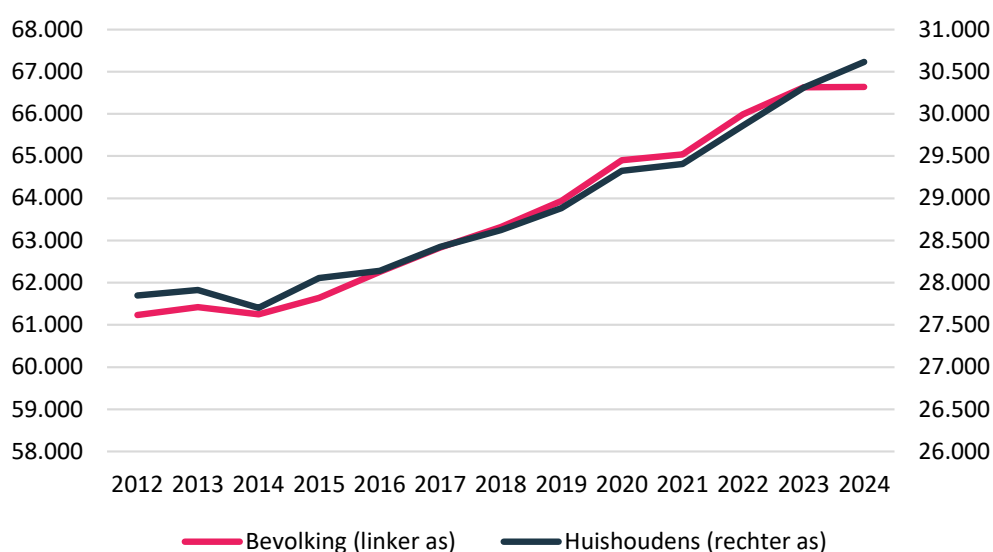
In dit hoofdstuk komen de recente ontwikkelingen en de huidige situatie op de woningmarkt in de gemeente Zeist aan de orde. Achtereenvolgens staat dit hoofdstuk stil bij de recente ontwikkeling van bevolking en huishoudens (paragraaf 1.1), de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad (paragraaf 1.2) en de spanning op de koopwoningmarkt (paragraaf 1.3) en in de sociale huursector (paragraaf 1.4). De achterliggende cijfers van de figuren in dit hoofdstuk zijn opgenomen in bijlage C.



1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

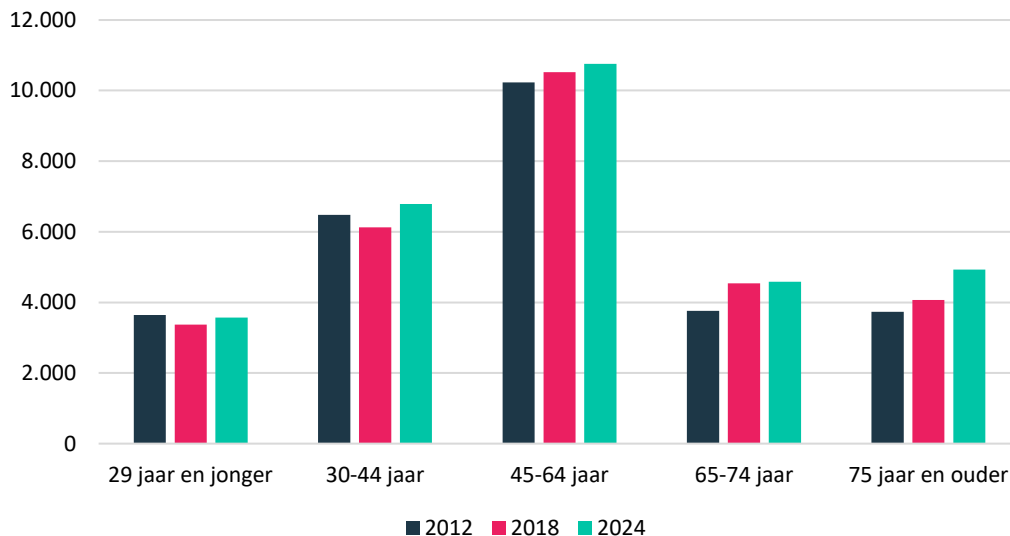
- Er is een grotendeels parallelle stijging te zien van het huishouden- (zwarte lijn) en inwoneraantal (roze lijn) door de jaren heen.
- In figuur 1.1 is te zien dat in 2024 het aantal huishoudens is gestegen tot 30.310 huishoudens. In 2024 is het aantal inwoners in de gemeente ongeveer 66.630.
- Sinds 2012 is er een absolute groei van 2.800 huishoudens en circa 5.400 inwoners. Dit is een procentuele stijging van respectievelijk 10% en 9%. De procentuele stijging van het aantal huishoudens is dus iets groter dan die van het inwoneraantal.

Figuur 1.1- Gemeente Zeist: ontwikkeling bevolking (linker as) en huishoudens (rechter as), 2012-2024; bron: CBS, bewerking ABF



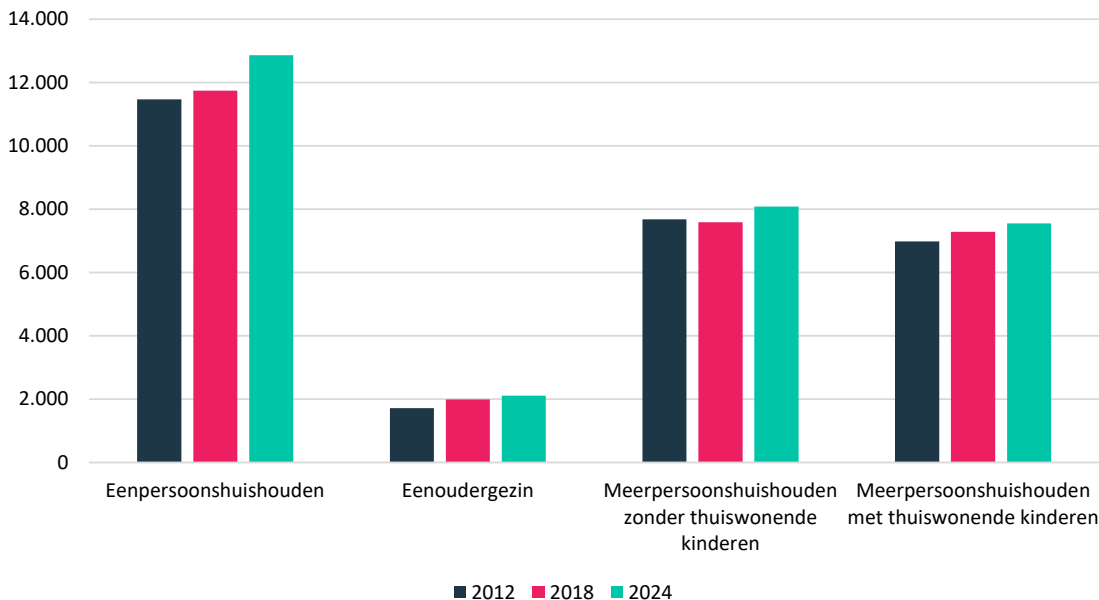
- In Zeist stijgen de leeftijdsgroepen vanaf 30 jaar door de jaren heen. Voor de leeftijdsgroep 29 jaar en jonger is sprake van een lichte krimp.
- Bij de huishoudens is met name een stijging te zien in de leeftijdsgroep 75 jaar en ouder (27% sinds 2012). De jongste leeftijdsgroep is met 6% gekrompen.

Figuur 1.2- Gemeente Zeist: huishoudens naar leeftijd, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF



- Het aantal eenoudergezinnen is naar verhouding het sterkst toegenomen in Zeist (van ongeveer 1.720 in 2012 naar circa 2.000 in 2018 en ca. 2.150 in 2023). Dit is een toename van ongeveer 25%. Deze toename is relatief veel sterker dan bij de eenpersoonshuishoudens (10%). Het aantal meerpersoonshuishoudens zonder thuiswonende kinderen is het minst toegenomen.

Figuur 1.3- Gemeente Zeist: huishoudens naar samenstelling, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF



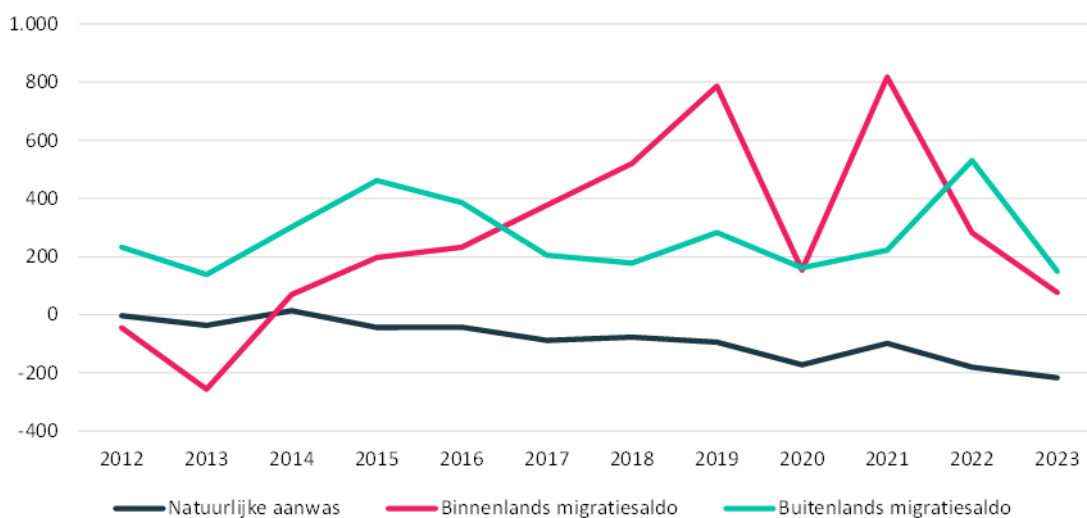
- Zeist is in de periode sinds 2012 met name gegroeid door een positief buitenlands migratiesaldo: meer immigranten dan emigranten. De groep immigranten is divers en



bestaat onder meer uit vluchtelingen¹⁴ (statushouders), Oekraïners en arbeidsmigranten¹⁵.

- Het binnenlands migratiesaldo droeg minder bij aan deze groei en de natuurlijke aanwas is negatief.
- Er is een piek in 2019 en 2021 in het binnenlands migratiesaldo. In 2019 en 2021 zijn er dus veel verhuizingen geweest naar Zeist toe vanuit andere Nederlandse gemeenten.
- De daling in 2020 voor de drie componenten kan deels worden toegeschreven aan covid-19. De sterke stijging in 2022 van het buitenlands migratiesaldo is deels het gevolg van de instroom van Oekraïners.
- De natuurlijke aanwas fluctueert rond het nulpunt tot 2014 en daalt vervolgens. Er is dus sprake van meer sterfte dan geboorte.

Figuur 1.4- Gemeente Zeist: ontwikkeling bevolking naar component, 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF

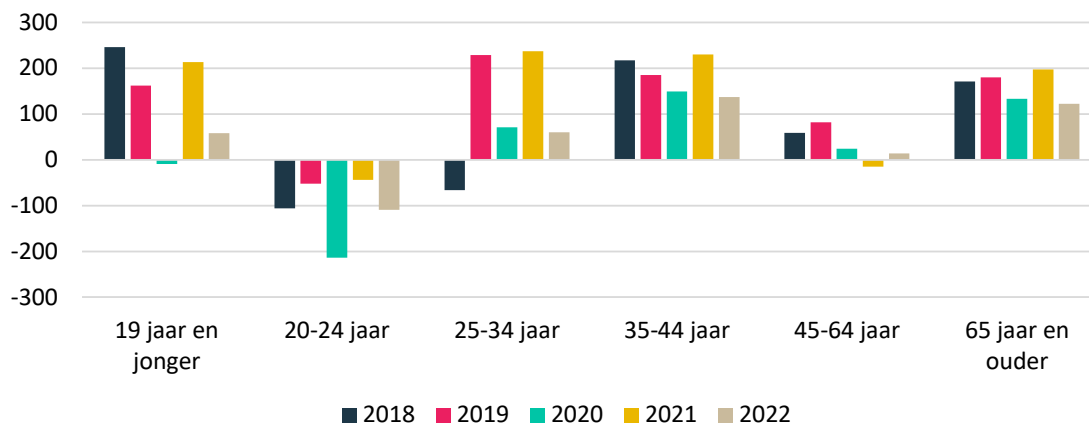


- In Zeist is een structureel positief binnenlands migratiesaldo te zien voor de groep 35-44 jarigen en de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder.
- Er is een negatief saldo te zien in de leeftijdsgroep 20-24 jaar voor alle jaren. Dit betreft voor een belangrijk deel jongeren die voor hun studie verhuizen naar een stad met een mbo/hbo/wo-instelling.
- De leeftijdsgroepen 19 jaar en jonger, 25-34 jaar en 45-64 jaar hebben een positief saldo in de meeste jaren. In deze leeftijdsgroepen gaat het relatief vaak om (aanstaande) gezinnen.

¹⁴ Het kan ook gaan om asielzoekers (die nog geen asielstatus hebben ontvangen) die zich wel in de Basisregistratie Personen (BRP) hebben ingeschreven op een adres in de gemeente Zeist.

¹⁵ Het gaat om alle personen die zich vanuit het buitenland in de gemeente Zeist vestigen en zich in de Basisregistratie Personen (BRP) inschrijven op een woonadres in de gemeente Zeist.

Figuur 1.5- Gemeente Zeist: binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF



- In onderstaande tabel worden de verhuizingen naar en binnen Zeist weergegeven voor de grootste tien gemeenten.
- Wanneer wordt gekeken vanuit welke gemeente inwoners richting Zeist verhuizen valt op dat dit grotendeels omliggende gemeenten zijn. De meeste personen die naar Zeist toe verhuizen wonen al in Zeist. Een ander groot deel komt uit Utrecht. Ook verhuizen een aantal mensen van Amsterdam en Amersfoort naar Zeist toe.

Tabel 1.1- Gemeente Zeist: verhuizingen naar en binnen de gemeente tussen 2012-2023, naar gemeente van herkomst, top 10 gemeenten; bron: CBS, bewerking ABF

Verhuizingen naar Zeist	Aantal gemiddeld		
	per jaar	Totaal 2012-2023	% van totaal
Zeist	2.805	33.661	40%
Utrecht	1.138	13.659	16%
De Bilt	243	2.914	3%
Utrechtse Heuvelrug	240	2.875	3%
Amsterdam	205	2.458	3%
Amersfoort	124	1.482	2%
Soest	112	1.345	2%
Arnhem	92	1.106	1%
Bunnik	92	1.106	1%
Nieuwegein	92	1.103	1%
Totaal (alle gemeenten)	7.077	84.929	

- Wanneer wordt gekeken naar welke gemeente inwoners vanuit Zeist verhuizen valt op dat dit ook met name omliggende gemeenten zijn. De meeste mensen verhuizen binnen Zeist.

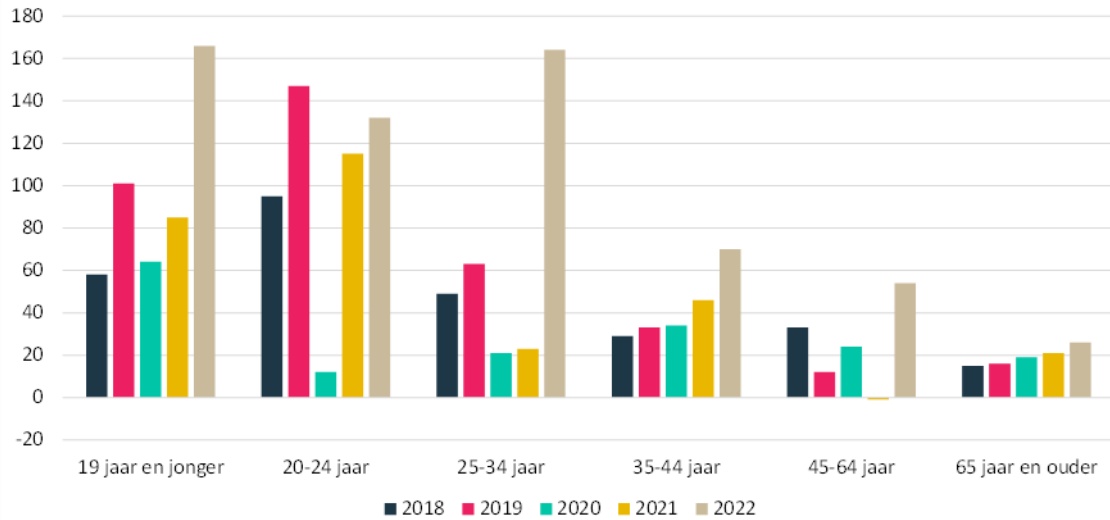
Hierna volgt de gemeente Utrecht. Deze verhuisstroom omvat onder meer jongeren die naar Utrecht verhuizen vanwege opleiding of studie. Ook verhuizen mensen van Zeist weg naar gemeenten die verder weg liggen: Amsterdam en Den Haag.

Tabel 1.2- Gemeente Zeist: verhuizingen binnen en weg uit de gemeente tussen 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF

Vertrek uit Zeist naar	Aantal gemiddeld per jaar	Totaal 2012-2023	% van totaal
Zeist	2.805	33.661	41%
Utrecht	894	10.722	13%
Utrechtse Heuvelrug	275	3.305	4%
De Bilt	221	2.648	3%
Amersfoort	164	1.962	2%
Amsterdam	163	1.959	2%
Soest	139	1.673	2%
Bunnik	71	848	1%
Nieuw egein	75	826	1%
Den Haag	65	782	1%
Totaal (alle gemeenten)	6.823	81.875	

- In de periode 2018-2022 is voor de meeste leeftijdsgroepen in Zeist een positief buitenlands migratiesaldo te zien. Een positief aantal betekent dat minder mensen naar het buitenland vertrokken dan dat er migranten vanuit het buitenland in de gemeente Zeist kwamen wonen.
- Er is een grote stijging te zien in het buitenlands migratiesaldo in 2022 voor alle leeftijdsgroepen, dit is met name het geval voor de leeftijdsgroep 19 jaar en jonger en 35-34 jaar. Voor een deel gaat het hierbij om Oekraïners.
- In vergelijking met binnenlandse migratie is er over het algemeen meer buitenlandse migratie.

Figuur 1.6- Gemeente Zeist: buitenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF



1.2 Ontwikkeling en samenstelling woningvoorraad

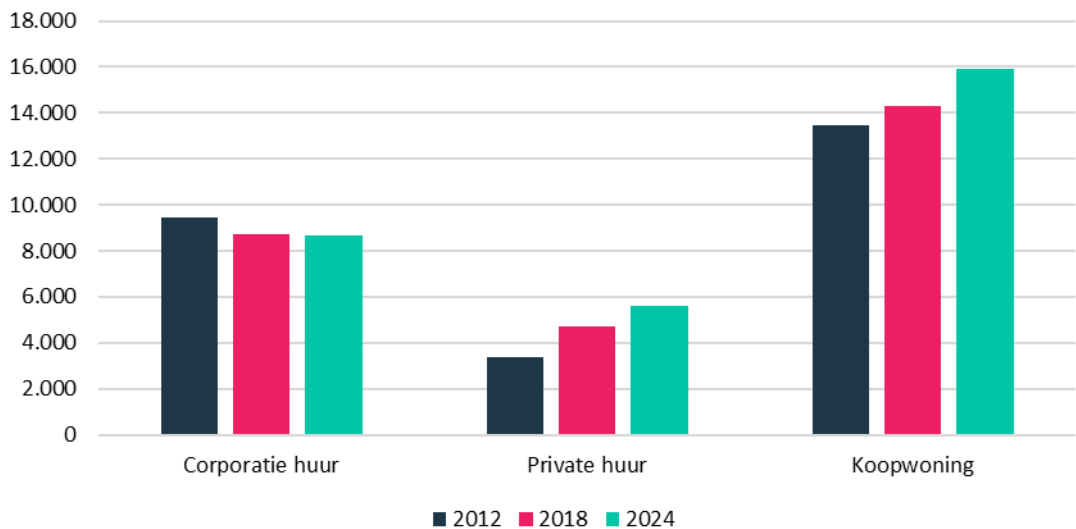
Deze paragraaf geeft inzicht in de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad in Zeist. Tenzij anders aangegeven hebben de cijfers betrekking op de woningvoorraad zoals CBS die afbakt op basis van de BAG¹⁶. Dat betekent dat de cijfers gaan over verblijfsobjecten (vbo's) met een woonfunctie. De meeste hiervan betreffen woningen die zelfstandig worden bewoond (door één huishouden) maar een (onbekend) deel betreft objecten die onzelfstandig worden bewoond, bijvoorbeeld via woningdelen of kamergewijze verhuur.

- De totale woningvoorraad in Zeist is in de periode 2012-2024 gegroeid met ca. 3.700 woningen: van ruim 26.530 woningen tot bijna 30.200 woningen. Dat komt neer op een groei van 14% in twaalf jaar tijd.
- De woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, corporatiehuurwoningen en private huurwoningen. Deze laatste categorie omvat alle huurwoningen die niet van corporaties zijn. Het gaat dan dus zowel om kleine particuliere investeerders als om grote bedrijfsmatige investeerders.
- Er zijn duidelijke verschillen tussen deze segmenten als het gaat om de ontwikkeling van het aantal woningen sinds 2012. De groei van de woningvoorraad is in deze periode naar verhouding het sterkst geweest bij private huurwoningen: het aantal woningen in dit segment is met 68% toegenomen (ca. 2.270 woningen). Het gaat hierbij niet alleen om nieuwbouw maar ook om omzettingen van koop naar huur (*buy to let*).
- Het aantal koopwoningen is met ca. 2.430 woningen gegroeid. Dat komt neer op een toename van 18%.

¹⁶ Basisregistratie Adressen en Gebouwen

- De woningvoorraad van corporaties is per saldo gekrompen met 8% sinds 2012. Dat komt neer op ca. 800 woningen. Hierbij speelt herstructurering een rol. Als wordt gekeken naar alleen de laatste paar jaar dan is het aantal corporatiewoningen wel licht toegenomen¹⁷.

Figuur 1.7- Gemeente Zeist: woningvoorraad, 2012, 2018, 2024; bron: CBS, bewerking ABF¹⁸



- In totaal bestaat de woningvoorraad in Zeist voor 29% uit corporatiewoningen (ongeacht huurprijs) en voor 19% uit private huurwoningen (ongeacht huurprijs). De huursector is daarmee goed voor bijna de helft van de woningen. Deze cijfers zijn inclusief onzelfstandige eenheden maar deze eenheden tellen niet als aparte woonruimte mee¹⁹.
- Koopwoningen omvatten ruim de helft (53%) van de totale woningvoorraad. Het aandeel corporatiehuur en private huur ligt in Zeist wat hoger dan in de regio als geheel.

Tabel 1.3: Samenstelling huidige woningvoorraad naar eigendom en type (2024); bron: CBS, bewerking ABF

	% corporatiehuur	% private huur	% koop	Totaal
Zeist	29%	19%	53%	100%
Regio totaal	27%	17%	56%	100%
Regio excl. Utrecht	25%	12%	63%	100%

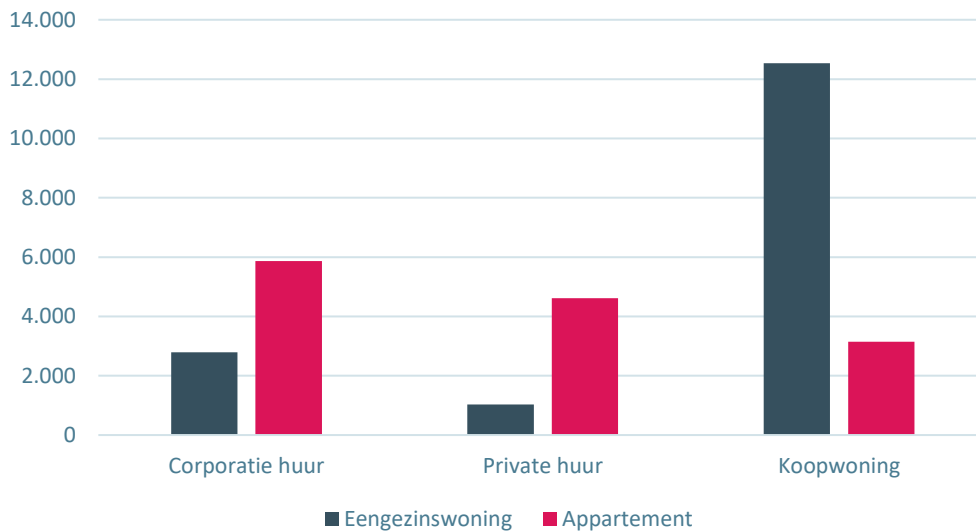
¹⁷ Van ca. 8.600 woningen in 2020/2021 tot 8.645 woningen in 2024 (bron: CBS).

¹⁸ Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

¹⁹ De cijfers in de tabel zijn afkomstig van CBS. De cijfers gaan (zoals gebruikelijk bij CBS-cijfers over de woningvoorraad) over verblijfsobjecten (vbo's) met een woonfunctie. De meeste hiervan betreffen woningen die zelfstandig worden bewoond (door één huishouden) maar een (onbekend) deel betreft objecten die onzelfstandig worden bewoond, bijvoorbeeld via woningdelen of kamergewijze verhuur. Zie ook de voetnoot bij figuur 1.12 met nadere toelichting.

- Er zijn met name veel eengezinskoopwoningen in de gemeente. Binnen de corporatiehuur en de private huur zijn er meer appartementen dan eengezinswoningen.

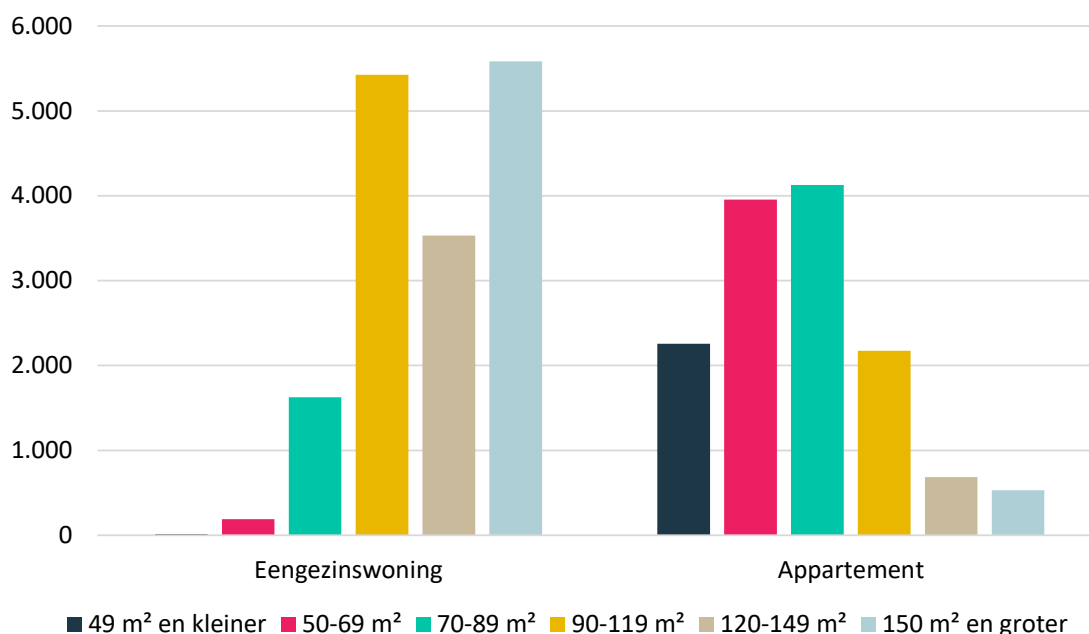
Figuur 1.8- Gemeente Zeist: woningvoorraad uitgesplitst naar type woning, 2023; bron: CBS, bewerking ABF²⁰



- Zoals eerder ook duidelijk werd, kent Zeist iets meer eengezinswoningen dan appartementen. Van die eengezinswoningen hebben de meeste woningen of een oppervlakte tussen 90-119 m² of een oppervlakte van 150 m² of groter. De appartementen hebben over het algemeen een kleinere oppervlakte.

²⁰ Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

Figuur 1.9- Gemeente Zeist: type woningen uitgesplitst naar woonoppervlakte, 2023; bron: CBS, bewerking ABF²¹

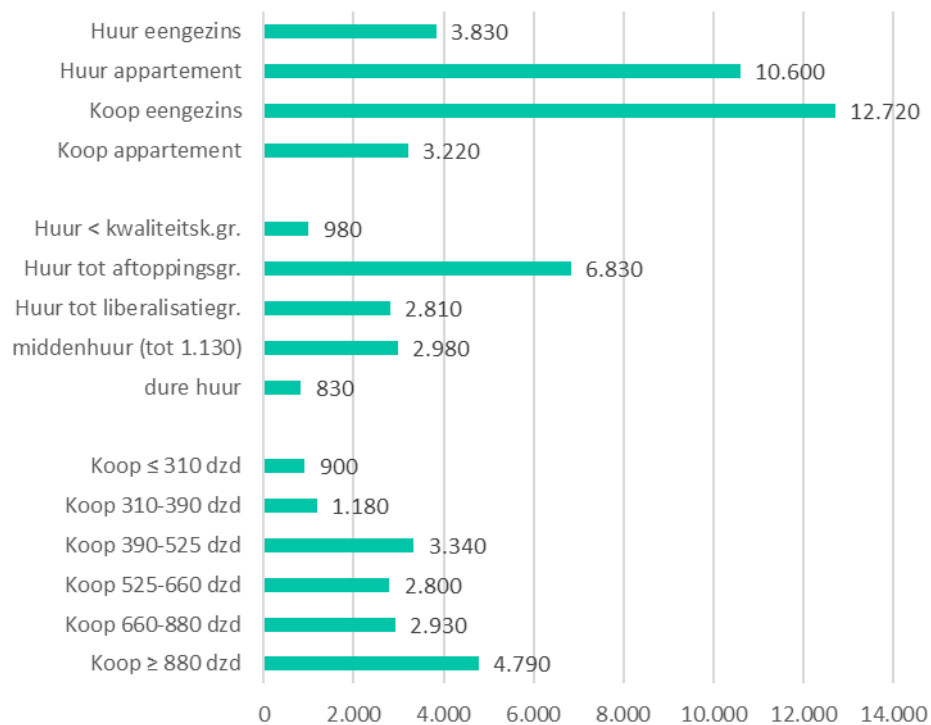


De onderstaande figuur toont de samenstelling van de bestaande woningvoorraad naar prijsklassen en woningtypen. Tenzij anders vermeld gaat het bij de huursector om de optelsom van corporatiewoningen en private huur.

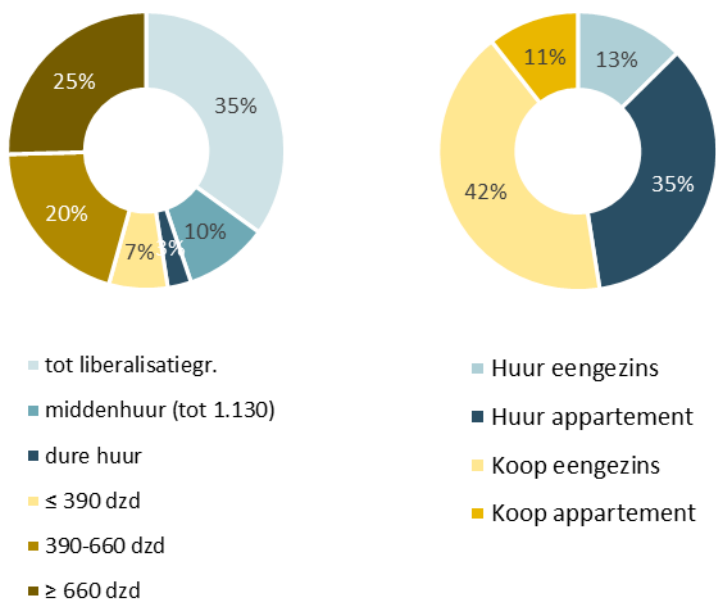
- De woningvoorraad in Zeist bestaat met name uit eengezinskoopwoningen en huurappartementen. Naar procenten omgerekend bestaat Zeist voor ongeveer 52% uit koopwoningen. Bijna 42% van de totale woningvoorraad bestaat uit eengezinskoopwoningen.
- De huurvoorraad bevat met name huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (ongeveer 48% van alle huurwoningen).
- De koopvoorraad bevat weinig betaalbare koopwoningen (tot €390.000) en met name koopwoningen in de prijsklasse boven €390.000.
- Voor zowel de huur- als de koopsector geldt dat er weinig huizen zijn in het goedkoopste segment (respectievelijk 7% en 5%).

²¹ Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

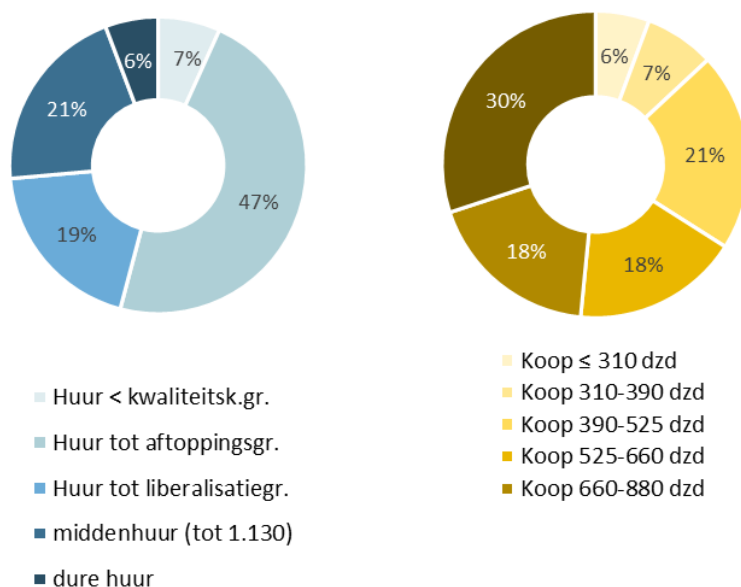
Figuur 1.10- Gemeente Zeist: woningvoorraad in 2023 (koop: WOZ-waarde), prijspeil 2024, bron: ABF Socrates 2023



Figuur 1.11a- Gemeente Zeist: woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom (huur: corporatiehuur + private huur samen), type en prijsklasse²², 2023 (koop: WOZ-waarde), prijspeil 2024, bron: ABF Socrates 2023



²² Met "aftoppingsgrens" wordt hier de hoge aftoppingsgrens bedoeld (€ 697,07 volgens prijspeil 2024). Zie ook de toelichting op de gehanteerde prijsgrenzen in bijlage B.



In de figuren hierboven heeft de huursector betrekking op de corporatievoorraad en de private huurvoorraad. In totaal bestaat naar schatting 35% van de woningvoorraad in Zeist (in 2023) uit sociale huurwoningen: woningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens/liberalisatiegrens²³. Het overgrote deel hiervan (ca. 27% van de totale voorraad) betreft corporatiewoningen en een kleiner deel betreft private huurwoningen (8%) (zie onderstaande tabel). Zowel het aandeel sociale corporatiehuur als het totale aandeel sociale huur ligt in Zeist wat hoger dan in de regio als geheel. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Tabel 1.4: Samenstelling huidige woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse (koop: WOZ-waarde) (2023) (prijsspeil 2024); bron: RWU en CBS (1^e kolom) en ABF Socrates 2023 (overig)

	% corporatie- huur < lib. grens*	% totaal huur < lib. grens	% middenhuur (tot € 1.130)	% dure huur (vanaf € 1.130)	% koop < 390.000	% koop 390 - 660 dzd	% koop > 660.000	Totaal
Zeist	27%	35%	10%	3%	7%	20%	25%	100%
Regio totaal	24%	31%	9%	4%	9%	29%	18%	100%
Regio excl. Utrecht	23%	28%	7%	2%	11%	34%	19%	100%

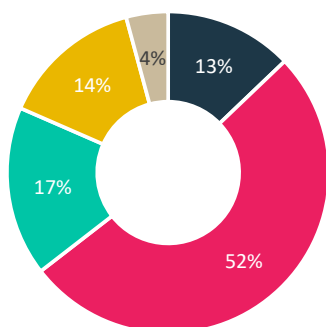
- Het grootste deel van de voorraad zelfstandige corporatiewoningen in Zeist bestaat in 2023 uit huurwoningen tot de lage aftoppingsgrens (zie onderstaande figuur en tabel). De

²³ In dit rapport wordt met de term 'liberalisatiegrens' nog bedoeld: de sociale huurgrens van € 879,66 (prijsspeil 2024).

corporatiesector telt weinig huurwoningen boven de liberalisatiegrens. De onzelfstandige woningen van corporaties (met name SSH) zijn niet meegenomen in de figuur en tabel²⁴.

- Vanwege verschillen in definities wijkt het aantal zelfstandige corporatiewoningen in de tabel (bron: RWU) af van het totaal aantal corporatiewoningen zoals CBS dat publiceert²⁵.

Figuur 1.12- Gemeente Zeist: Woningvoorraad corporatiehuur (zelfstandige woningen) uitgesplitst naar prijsklasse (o.b.v. kale huur), 2023; bron: RWU (Regionale Corporatiemonitor 2023), bewerking ABF Research



- < kwaliteitskortingsgrens
- < lage aftoppingsgrens
- < hoge aftoppingsgrens
- < liberalisatiegrens
- > liberalisatiegrens

	Aantal
Huur < kwaliteitskortingsgrens	1.057
Huur < lage aftoppingsgrens	4.248
Huur < hoge aftoppingsgrens	1.402
Huur < liberalisatiegrens	1.171
Huur > liberalisatiegrens	346
Totaal	8.224

- In tegenstelling tot de corporatievoorraad zijn er voor de private huurvoorraad geen cijfers uit (integrale) registraties bekend over de samenstelling naar prijsklassen. De gegevens die wel voorhanden zijn, zijn grotendeels gebaseerd op schattingen.
- De private huurvoorraad bestaat in 2021 naar schatting voor minstens een derde uit woningen met een huurprijs (zittende huurder) onder de liberalisatiegrens/sociale huurgrens²⁶. Van een derde van de private huurwoningen is geen geschatte huurprijs bekend: hier wonen meerdere huishoudens in de woning (bijv. woningdelen of kamerbewoning) waardoor geen schatting kan worden gemaakt²⁷.

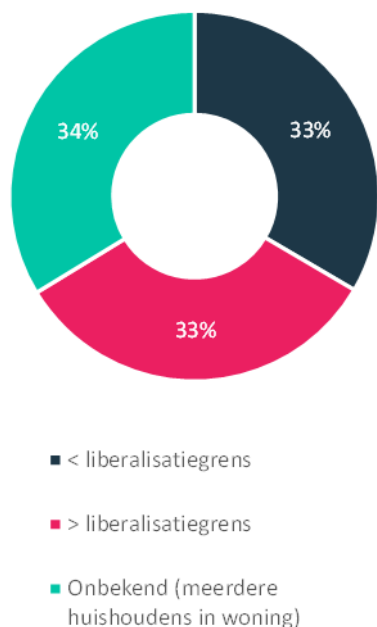
²⁴ Het gaat om 680 onzelfstandige woningen van met name SSH (1 januari 2023; bron: rapportage van RWU).

²⁵ In het totaal aantal corporatiewoningen volgens CBS (8.645 woningen per 1 januari 2024) zitten ook objecten (onbekend aantal) die onzelfstandig worden bewoond. Dat wil zeggen: waar sprake is van adressen met onzelfstandige eenheden (bijv. van SSH).

²⁶ Deze cijfers zijn schattingen voor het jaar 2021 en zijn afkomstig uit de Lokale Monitor Wonen (LMW). Recentere cijfers uit de LMW zijn niet beschikbaar.

²⁷ Voor deze woningen is in de Lokale Monitor Wonen (LMW) geen geschatte huurprijs bekend. Voor het woningamrktmodel Socrates waarmee in dit rapport de kwalitatieve woningbehoefte is berekend is het noodzakelijk dat elke woning (in de startsituatie) een geschatte huurprijs heeft. Zodoende is ten behoeve van het Socrates-model voor deze woningen alsnog een schatting gemaakt van de huurprijs op basis van woningkenmerken die wel bekend zijn (zoals oppervlakte, locatie en WOZ-waarde). De cijfers in de bovenstaande figuren 1.10 en 1.11 (afkomstig uit Socrates) zijn dus voor wat betreft de private huurvoorraad grotendeels

Figuur 1.13: Gemeente Zeist: Woningvoorraad private huur uitgesplitst naar prijsklasse, 2021; bron: Lokale Monitor Wonen, bewerking ABF Research



Woningvoorraad per kern en per buurt

Tot slot gaan we in deze paragraaf nog in op de samenstelling van de woningvoorraad per kern en per buurt²⁸. Onderstaande tabel toont de samenstelling van de woningvoorraad per kern. Per kolom (dus per kern) tellen de percentages telkens op tot 100%.

- Het grootste deel van de woningvoorraad in de gemeente bevindt zich in de kern Zeist, gevolgd door Den Dolder en Huis ter Heide.
- In de kernen Austerlitz en Bosch en Duin bestaat de woningvoorraad voor ruim driekwart uit eengezinskoopwoningen, een aanzienlijk hoger aandeel dan in de gemeente als geheel (42%).
- In Den Dolder bestaat de voorraad voor iets meer dan de helft uit eengezinskoopwoningen en zijn corporatiewoningen goed voor 20% van de voorraad.
- In Huis ter Heide zijn er relatief veel private huurappartementen (36%) ten opzichte van de gemeente als geheel (15%)
- In de kern Zeist bestaat de voorraad voor bijna 40% uit eengezinskoopwoningen en voor ruim één vijfde (22%) uit huurappartementen in de corporatiesector. Dat laatste aandeel is daarmee veel hoger dan in de andere kernen.

gebaseerd op schattingen. Dat betekent dat ook het genoemde totale aandeel sociale huur van 35% (corporatie + privaat) deels een schatting betreft.

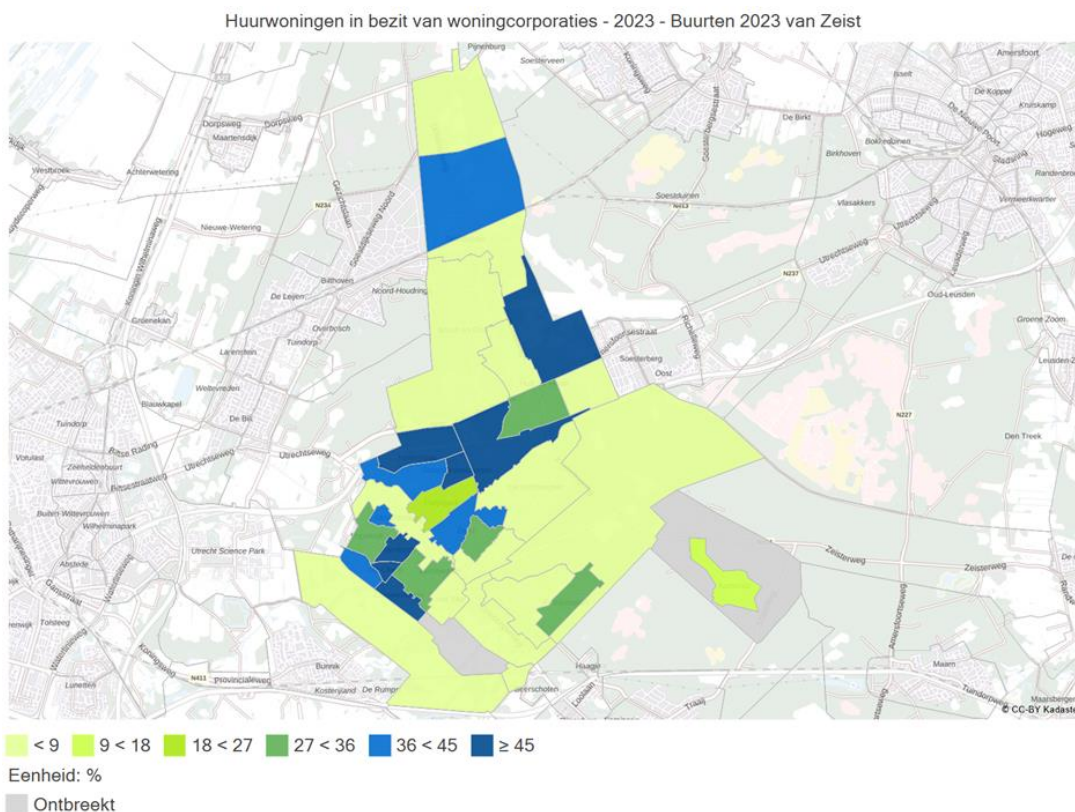
²⁸ Dit onderdeel betreft maatwerk voor de gemeente Zeist en is in de andere gemeenterapporten niet opgenomen.

Tabel 1.5- Gemeente Zeist: Woningvoorraad uitgesplitst naar woonplaats, eigendom en type (in percentages), 2023; bron: CBS, bewerking ABF Research

		Austerlitz	Bosch en Duin	Den Dolder	Huis ter Heide	Zeist	Totaal
Corporatiehuur	Eengezinswoning	8%	0%	12%	7%	9%	9%
	Appartement	4%	0%	8%	6%	22%	19%
Private huur	Eengezinswoning	4%	5%	6%	7%	3%	3%
	Appartement	4%	15%	11%	36%	15%	15%
Koopwoning	Eengezinswoning	79%	77%	56%	41%	38%	42%
	Appartement	0%	3%	7%	2%	12%	10%
Onbekend	Eengezinswoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Appartement	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal aantal woningen		801	743	1.889	1.502	25.176	30.111

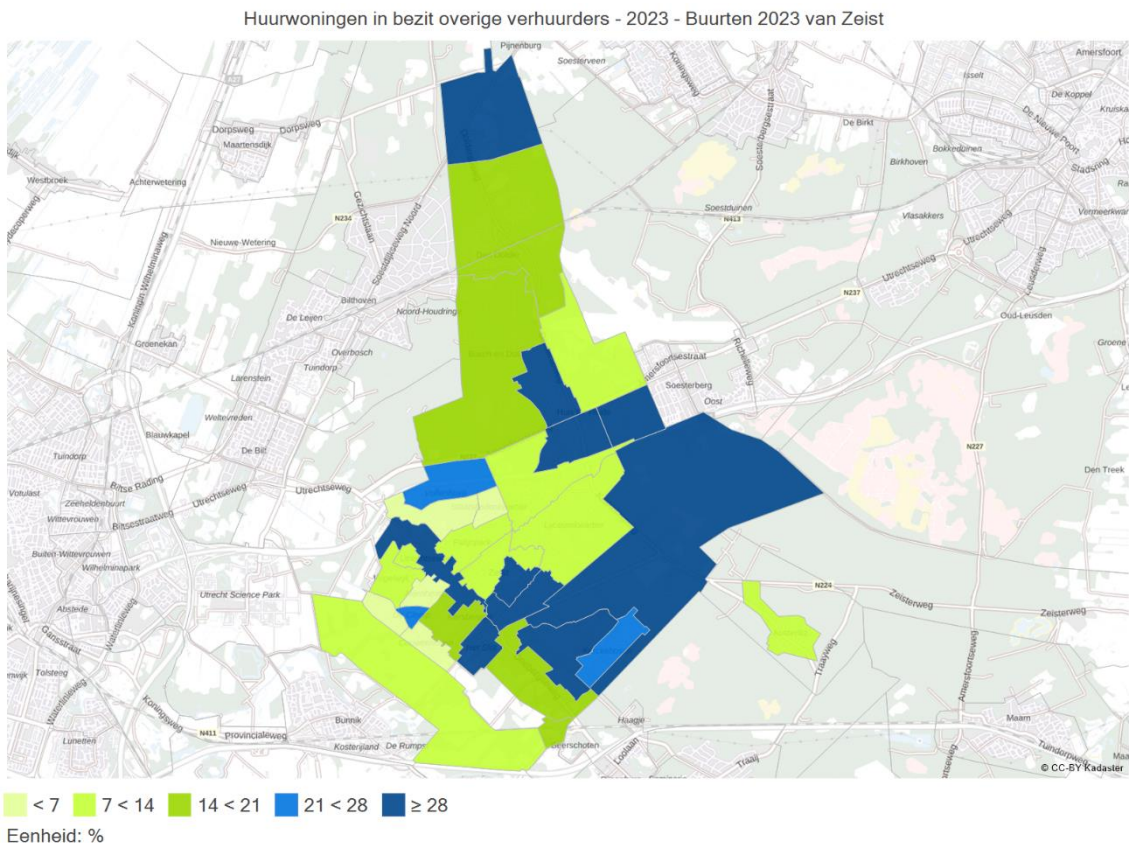
- Onderstaande kaart toont het aandeel corporatiehuurwoningen (als percentage van de totale woningvoorraad) per buurt (CBS-buurtindeling).
- In de buurten De Clomp (79%), Staatsliedenkwartier (66%), Vollenhove (56%), Beukbergen (54%) en Dijnselburg (53%) is het aandeel corporatiehuurwoningen het hoogst.

Figuur 1.14- Gemeente Zeist: huurwoningen in het bezit van woningcorporaties in 2023, uitgesplitst naar buurt-niveau (in percentages van totale woningvoorraad); bron: CBS, bewerking ABF Research



- Onderstaande kaart toont het aandeel private huurwoningen (als percentage van de totale woningvoorraad) per buurt.
- In de buurten Sterrenberg (49%), Het Slot e.o. (48%). en Huis ter Heide Noord (47%) is het aandeel private huurwoningen het hoogst.

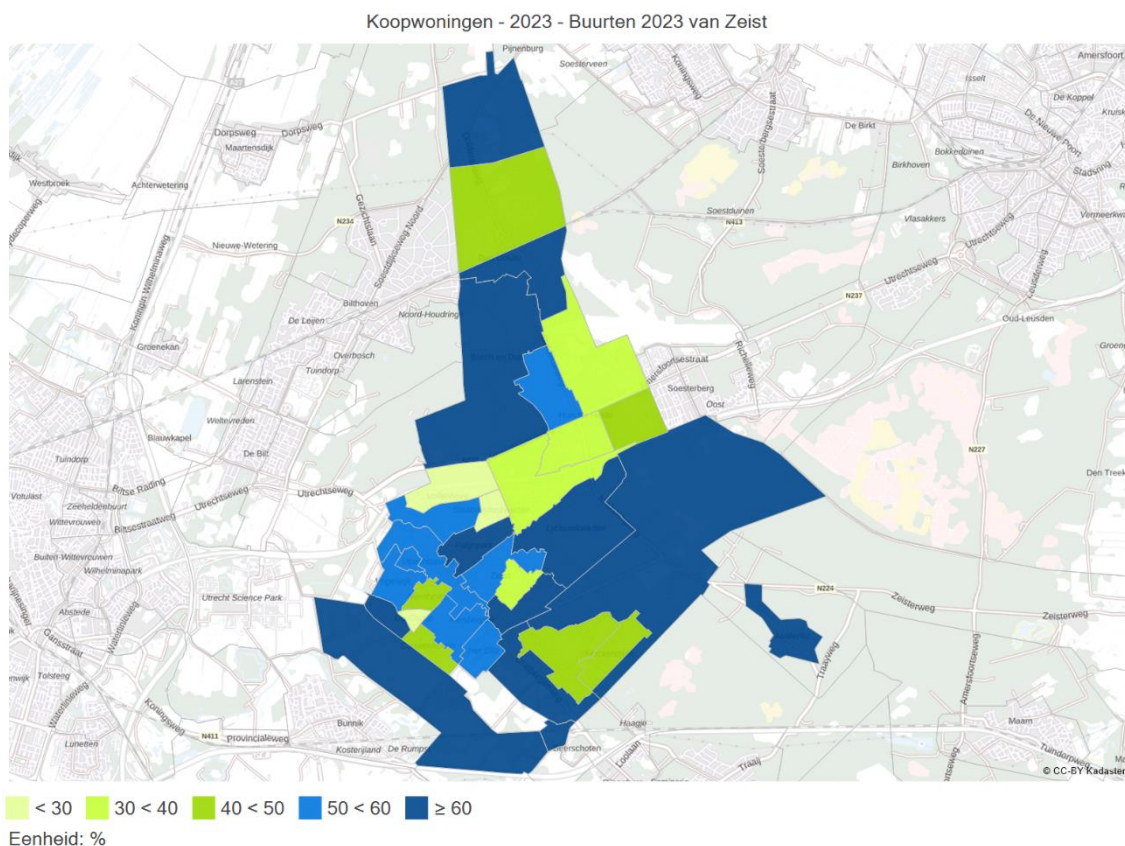
Figuur 1.15: Gemeente Zeist: private huurwoningen in 2023, uitgesplitst naar buurtniveau (in percentages van totale woningvoorraad); bron: CBS, bewerking ABF Research



- Onderstaande kaart toont het aandeel koopwoningen (als percentage van de totale woningvoorraad) per buurt.
- In de buurten Weidegebied²⁹ (88%), Lyceumkwartier (85%), Den Dolder Zuid (84%) en Station NS (83%) is het aandeel koopwoningen het hoogst. Ook in de buurten Bosch en Duin, Austerlitz en Dribergseweg is het aandeel met 80% hoog te noemen.

²⁹ De buurt Weidegebied is een buurt met in totaal slechts 42 woningen (2023). Dat geldt ook voor de buurt Station NS (in totaal 47 woningen).

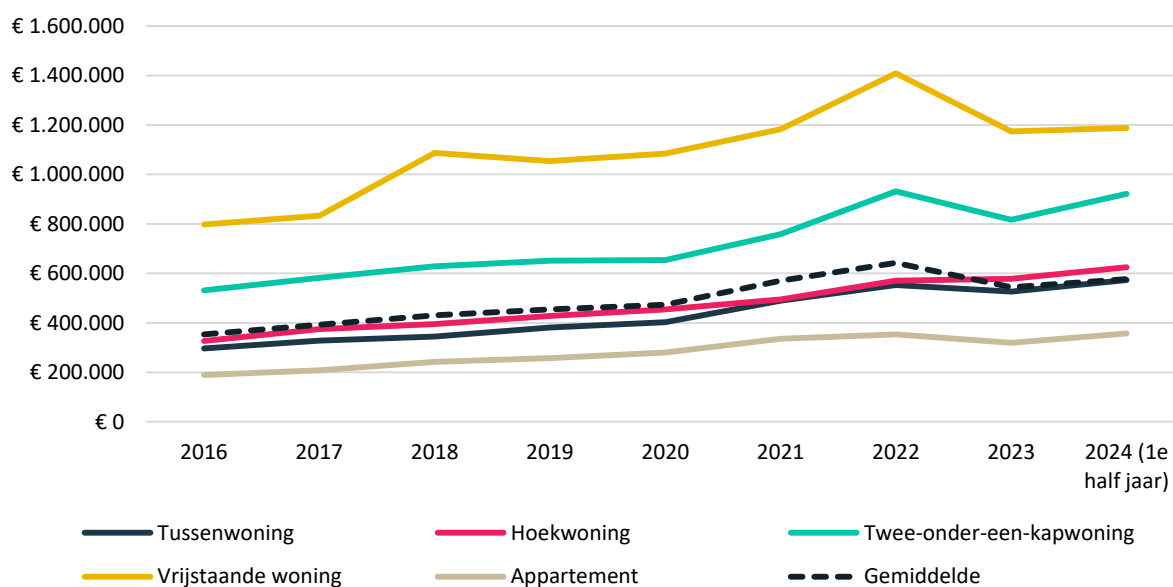
Figuur 1.16: Gemeente Zeist: koopwoningen in 2023, uitgesplitst naar buurtniveau (in percentages van totale woningvoorraad); bron: CBS, bewerking ABF Research



1.3 Spanning op de koopwoningmarkt

- Voor alle woningtypen is een stijging te zien in de gemiddelde koopsom in de periode 2016 tot en met de eerste helft van 2024. De grootste stijging in koopsom is voor het woningtype tussenwoning (94%), gevolgd door de hoekwoning (91%).
- In 2022 is er met name een piek te zien voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. In 2023 dalen de prijzen voor deze woningen. Inmiddels is weer sprake van een stijging van de prijzen.
- Vrijstaande woningen zijn in de eerste helft van 2024 met ongeveer € 1.188.100 het duurst, meergezinswoningen het goedkoopst met ongeveer €356.900.
- Een huis kost in de eerste helft van 2024 in de gemeente Zeist gemiddeld genomen rond de €577.200. In 2016 was dit ongeveer €353.300. Dit is hoger dan de prijs voor een betaalbare woning. Ter vergelijking, in de regio U10 kost een koopwoning in 2023 gemiddeld €521.200. In 2016 was dit €285.900.

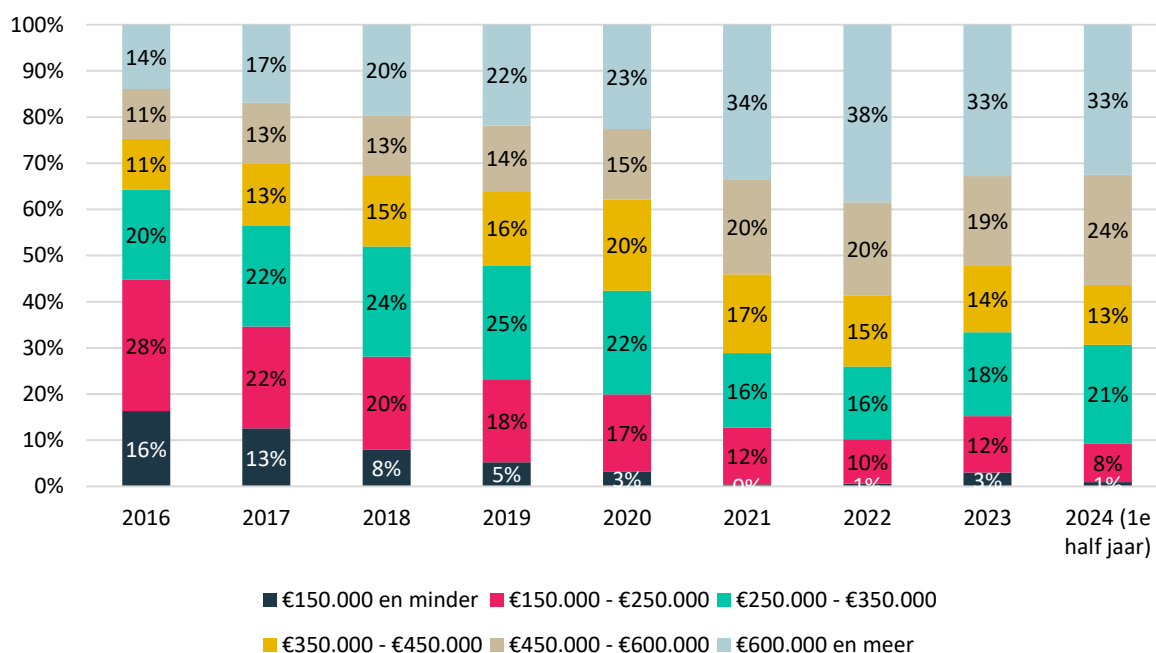
Figuur 1.17- Gemeente Zeist: gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen uitgesplitst naar type woning, 2016-2024 (eerste helft); bron: Kadaster, bewerking ABF³⁰



- In Zeist worden jaarlijks rond de 700-900 bestaande koopwoningen verkocht.
- In de periode vanaf 2016 is een gestage afname te zien in de verkoop van koopwoningen tot €350.000.
- Vanaf 2020 stijgt de verkoop van koopwoningen vanaf €450.000 en daalt de verkoop van woningen tussen de €150.000-€350.000 sterk. Met name in 2021 en 2022 worden veel dure woningen verkocht: 34% en 38% van de verkochte koopwoningen was €600.000 of duurder.
- In de eerste helft van 2024 valt 8% van de verkochte woningen in de prijsklasse €150.000-€250.000. In 2016 was dit 28%.

³⁰ Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

Figuur 1.18- Gemeente Zeist: totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen per prijsklasse in percentages, 2016-2024 (eerste helft); bron: Kadaster, bewerking ABF



1.4 Spanning in de sociale huursector

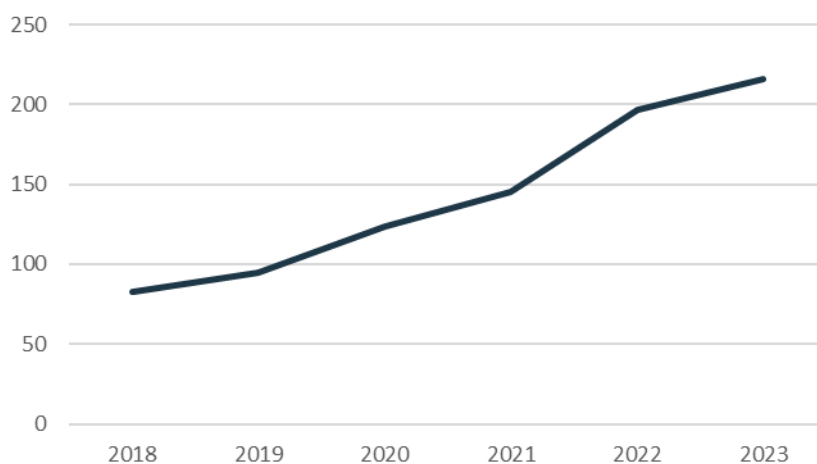
Voor de spanning in de sociale huursector kijken we naar indicatoren uit WoningNet Regio Utrecht³¹.

- In de gemeente Zeist is het gemiddeld aantal reacties per aangeboden sociale huurwoning sinds 2018 meer dan verdubbeld³²: van gemiddeld 83 reacties per woning in 2018 naar 216 reacties in 2023.
- Als recenter wordt gekeken dan is er sprake van een stijging van bijna 10% van het aantal reacties tussen 2022 en 2023.

³¹ De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via de website van WoningNet. Corporaties plaatsen hun aanbod op deze site en woningzoekenden die zijn ingeschreven kunnen daarop reageren. Het kan gaan om woningen die op basis van inschrijfduur of urgentie worden toegewezen. Dat noemen we het aanbodmodel. Er worden via de website van WoningNet ook woningen verloot. Een deel van de sociale huurwoningen wordt direct bemiddeld door de corporaties. Dit gebeurt vooral bij bijzondere aandachtsgroepen, zoals statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze toewijzingen worden in de regel wel geregistreerd bij WoningNet. Er vinden ook verhuringen plaats buiten WoningNet om: den deel van de zelfstandige corporatiewoningen wordt toegewezen door derden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, aan hun cliënten. Dit wordt de intermediaire verhuur genoemd. En de SSH wijst woningen kleiner dan 30 m² zelf toe, buiten WoningNet om. Deze verhuringen zitten niet in de cijfers in deze paragraaf.

³² Deze stijging wordt, behalve door een daadwerkelijke toename van de woningvraag, vermoedelijk ook deels verklaard doordat het eenvoudiger is geworden voor ingeschrevenen om te reageren op een geadverteerde woning. Overigens is er in veel gemeenten ook sprake van een aanzienlijke weigeringsgraad, dat wil zeggen dat relatief veel woningzoekenden een aangeboden sociale huurwoning weigeren (en de woning dan aan de volgende op de wachtlijst wordt aangeboden).

Figuur 1.19- Zeist: gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning (via aanbodmodel), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

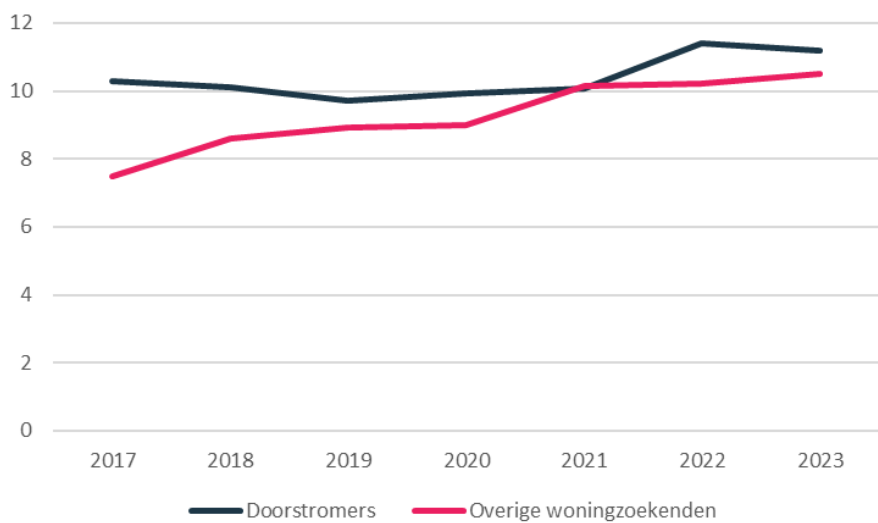


Gangbare indicatoren voor de spanning in de sociale huursector zijn de inschrijfduur en zoekduur. De inschrijfduur is de periode tussen het moment van inschrijven bij WoningNet en het moment dat de verhuring plaatsvindt. De zoektijd is de periode tussen het moment van de eerste reactie bij WoningNet en het moment dat de verhuring plaatsvindt. Dit is dus de periode waarin men actief op zoek is naar een woning. Deze indicatoren worden berekend voor de groep woningzoekenden die zijn geslaagd en een woning hebben betrokken. Binnen de groep geslaagde woningzoekenden kan onderscheid kan worden gemaakt tussen doorstromers en overige woningzoekenden. Een doorstromer is een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat. Een huishouden dat afkomstig is uit de koopsector, uit een private huurwoning of uit een andere regio wordt dus als overige woningzoekende³³ gezien, net als iemand die geen woning achterlaat (een jongere die het ouderlijk huis verlaat, een vergunninghouder, etc.).

- De gemiddelde inschrijfduur is door de jaren heen redelijk gelijk gebleven voor de doorstromers. Doorstromers hebben gemiddeld ca. 11 jaar inschrijftijd nodig om te kunnen slagen.
- De gemiddelde inschrijfduur voor overige woningzoekenden is toegenomen van gemiddeld 7,5 jaar in 2017 naar ruim 10 jaar in 2023.

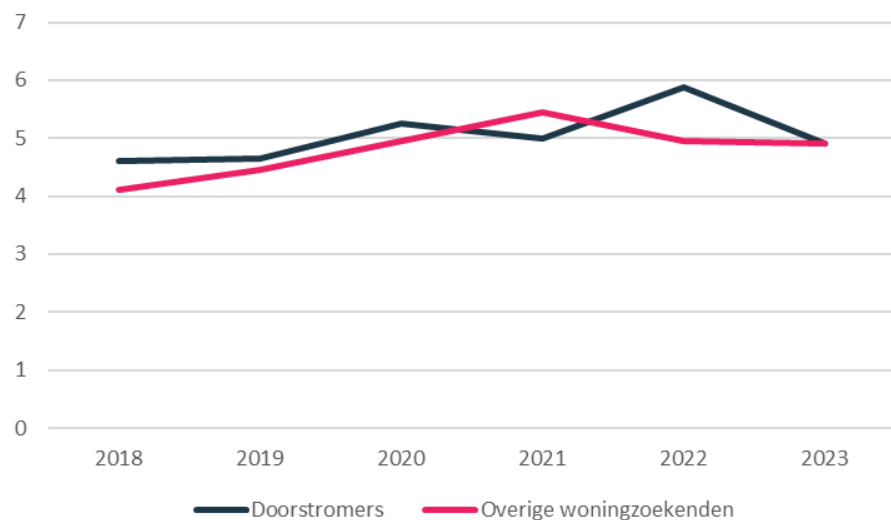
³³ In de publicatie "Regionale Corporatie Monitor" van RWU wordt deze groep 'starters' genoemd.

Figuur 1.20- Zeist: gemiddelde inschrijfduur in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2017-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF



- De gemiddelde zoektijd voor doorstromers en overige woningzoekenden is in de periode 2018-2023 licht toegenomen.
- De zoektijd voor overige woningzoekenden is wat sterker toegenomen sinds 2018: van ongeveer vier jaar in 2018 naar gemiddeld vijf jaar in 2023.

Figuur 1.21- Zeist: gemiddelde zoektijd in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF



02

Woningbehoefte

In dit hoofdstuk brengen we de verwachte demografische ontwikkelingen en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de periode 2024-2040 in beeld.



2.1 Kwantitatieve woningbehoefte en huishoudensontwikkeling

Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte in Zeist volgens de Primos-prognose 2024 bedraagt 2.120 woningen (bruto) in de periode 2024 t/m 2030 en 2.640 woningen in de periode 2031 t/m 2040. Deze aantallen betreffen de bruto bouwopgave en deze opgave kan worden ingevuld via reguliere nieuwbouw maar (deels) ook via transformaties en flexwoningen. Bij de bouwopgave gaat het dus om alle toevoegingen van woningen aan de voorraad. Met de genoemde aantallen woningen kan de verwachte huishoudensgroei in de periode tot en met 2040 worden opgevangen en kan het bestaande woningtekort grotendeels worden ingelopen³⁴. In de eerstkomende jaren, dus tot en met 2030, is meer bouwen dan het aangegeven aantal woningen wenselijk (maar vermoedelijk niet haalbaar) om het bestaande woningtekort sneller in te lopen. Als in de eerstkomende jaren meer wordt gebouwd zou in de periode 2031 t/m 2040 de bouwopgave dan kleiner zijn. In onderstaande tabel zijn de aantallen voor Zeist en de regio U10 opgenomen (Tabel 2.1). Alle genoemde aantallen zijn overigens nog exclusief de gewenste 30% overprogrammering waar de provincie Utrecht en het Rijk van uitgaan. Rekening houdend met planuitval zou de totale plancapaciteit dus groter moeten zijn dan de bouwopgave.

Tabel 2.1: Totale kwantitatieve woningbehoefte (bruto bouwopgave) per periode; bron: Primos 2024

	Totaal toevoegingen (bruto)			Totaal 2024 t/m 2040
	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050	
Zeist	2.120	2.640	1.000	4.760
Regio totaal	45.700	58.600	34.400	104.300

Huishoudensontwikkeling

Onderstaande tabel (Tabel 2.2) toont de verwachte huishoudensontwikkeling in Zeist volgens de Primos-prognose 2024. Deze huishoudensprognose sluit aan bij de veronderstelde woningbouw aantallen die immers ook uit Primos 2024 afkomstig zijn. Aan de huishoudensontwikkeling (vraagzijde) kunnen niet direct conclusies worden verbonden over de (kwantitatieve) woningbouwopgave. Deze opgave wordt namelijk berekend op basis van zowel vraag als aanbod en komt vanaf de volgende paragraaf (2.2 en 2.3) aan bod.

³⁴ Het statistisch woningtekort in de regio U10 volgens Primos 2024 bedraagt in 2024 ca. 27.000 woningen (6,6% van de woningvoorraad). Het is wenselijk om het woningtekort te reduceren naar 2% (conform streven van het Rijk). Met het bouwprogramma van Primos 2024 wordt het regionale woningtekort gereduceerd van 6,6% (van de woningvoorraad) in 2024 tot 5,9% in 2031 en vervolgens tot 3,1% in 2041 en 2,6% in 2050. Het woningtekort is een indicator die beschikbaar is op regioniveau en niet op gemeenteniveau, met name omdat de woningmarkt functioneert op regionaal schaalniveau. Om toch een globale indicatie te geven van het huidige woningtekort specifiek in de gemeente Zeist, kan de aanname worden gedaan dat het regionale tekort als percentage van de woningvoorraad (6,6% van de woningvoorraad) ook geldt voor alle gemeenten afzonderlijk. Rekening houdend met het streven naar 2% tekort, komt het huidige woningtekort (2024) in Zeist dan uit op 1.300 á 1.400 woningen. Van de totale bouwopgave (4.760 woningen in 2024 t/m 2040) kun je dan zeggen dat ruim 25% bestaat uit het wegwerken van het bestaande woningtekort en de overige bijna 75% bestaat uit het opvangen van de toekomstige huishoudensgroei (en het vervangen van gesloopte woningen).

- De tabel laat een stijging zien in het aantal huishoudens in Zeist in de gehele periode van 2024-2051.
- Het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar stijgt sterk in de gehele periode. Bij de leeftijds-groepen tot 44 jaar en tussen 65-74 jaar is op termijn sprake van een daling. De groep 45-64 jarigen daalt eerst (tot 2031), maar stijgt vervolgens tot boven het niveau van 2024.
- Kijkend naar de samenstelling van de huishoudens valt op dat het aantal alleenstaanden sterk toeneemt. Dit hangt onder meer samen met de vergrijzing.
- Het overgrote deel van de huishoudensgroei (ca. 78%) betreft alleenstaanden. Dit betekent niet dat een even groot aandeel van bouwopgave moet worden gericht op deze groep (bijvoorbeeld appartementen). Dat komt onder meer omdat lang niet deze hele groep actief een vraag uitoefent op de woningmarkt.
- Bij de overige huishoudtypen zal naar verwachting sprake zijn van een lichte groei of stabilisatie van het aantal huishoudens.

Tabel 2.2 - Gemeente Zeist: huishoudens naar leeftijd en samenstelling; bron: ABF Primos 2024

	Aantal huishoudens				Mutatie		
	2024	2031	2041	2051	2024-2031	2031-2041	2041-2051
Leeftijd							
< 30	3.430	3.620	3.420	3.300	190	-200	-120
30-44	6.760	7.440	7.840	7.170	680	410	-670
45-64	10.640	10.040	10.200	11.150	-610	170	940
65-74	4.600	5.000	4.960	4.480	400	-50	-480
≥ 75	4.960	6.100	7.560	8.460	1.130	1.460	900
Samenstelling							
Alleenstaand	12.840	14.240	15.410	15.760	1.400	1.170	350
Eenouder	2.110	2.100	2.250	2.400	-10	150	150
Paar zonder thuiswonend kind(eren)	7.830	8.130	8.360	8.320	300	220	-30
Paar met thuiswonend kind(eren)	7.620	7.720	7.960	8.070	100	250	110
Totaal	30.400	32.190	33.980	34.550	1.790	1.790	570

2.2 Toelichting kwalitatieve woningbehoefte

In de volgende paragraaf geven we inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte door aandacht te besteden aan de verwachte huishoudensontwikkeling en het zogeheten 'consumentgericht bouwprogramma' te presenteren dat het best past bij vraag en aanbod op de woningmarkt. Het consumentgerichte bouwprogramma wordt berekend op basis van de tekorten per woningmarktsegment – zowel nu als in de toekomst – en geeft antwoord op de vraag: welke kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma sluit het best aan op vraag en aanbod (nu en in de toekomst)? We spreken in dit hoofdstuk over '(consumentgericht) bouwprogramma' of 'bouwopgave' maar hieronder worden

verstaan alle bruto³⁵ toevoegingen aan de woningvoorraad. Dus niet enkel nieuwbouw (permanent en flexwoningen) maar ook overige toevoegingen zoals transformaties.

Methodiek consumentgericht bouwprogramma

Het consumentgerichte bouwprogramma wordt berekend met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2023 van ABF. In dit model wordt de huidige en toekomstige woningmarkt nagebootst door de vraag (van huishoudens) en het aanbod (van woningen) van jaar op jaar en per segment te simuleren en tegen elkaar af te zetten. De **vraag** wordt berekend mede op basis van de verhuis- en woonwensen die woningzoekenden opgeven in het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021³⁶. Het **aanbod** wordt berekend door een inschatting te maken van welke woningen vrijkomen als gevolg van verhuizingen van doorstromers, verhuizingen naar instellingen, sterfte en emigratie. Bij het aanbod wordt ook rekening gehouden met (trendmatig ingeschatte) verkopen van corporatiewoningen³⁷, sloop en huurprijsaanpassingen.

Door vraag en aanbod tegen elkaar af te zetten simuleert het model verhuisketens. Daarbij wordt dus rekening gehouden met het vrijkomende aanbod (doorstroming) dat er vanuit de bestaande woningvoorraad is. De bestaande voorraad is echter niet in alle segmenten groot genoeg om aan de vraag te kunnen voldoen. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, berekent het model vervolgens een bouwopgave. Het model kleurt de kwantitatieve bouwopgave (totale aantallen woningbouw) die volgt uit de Primos-prognose (zie verderop) dus als het ware kwalitatief in. Met andere woorden: de meest optimale verdeling van de bouwopgave over de verschillende segmenten. 'Meest optimaal' wil hierbij zeggen: gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod die over de jaren ontstaat als gevolg van de demografische ontwikkelingen en de woonvoorkeuren van (startende) huishoudens. Dit noemen we het consumentgerichte bouwprogramma. Meer informatie over de werking van het Socrates-model is te vinden in bijlage A. Een toelichting op de gehanteerde inkomens- en prijsgrenzen (huur en koop) is opgenomen in bijlage B.

Uitgangspunten bij kwalitatieve invulling van bouwprogramma

Het consumentgerichte bouwprogramma is qua totale woningbouwaantallen (kwantitatief bouwprogramma) gebaseerd op Primos 2024 (zie par. 2.1) en is qua gewenste kwalitatieve invulling (verdeling over prijsklassen en woningtypen) gebaseerd op het woningmarktmodel Socrates 2023 van ABF. Het betreft daarmee maatwerkuitkomsten die specifiek voor dit onderzoek zijn samengesteld³⁸.

³⁵ 'Bruto' wil zeggen: zonder sloop of andere onttrekkingen aan de woningvoorraad mee te rekenen. De netto groei van de woningvoorraad zal vanwege sloop en andere onttrekkingen lager liggen dan de bruto toevoegingen.

³⁶ Het WoON 2021 is in sommige opzichten inmiddels alweer enigszins gedateerd. Daarom houden we rekening met de sindsdien gestegen hypotheekrente en de als gevolg daarvan gedaalde leencapaciteit.

³⁷ Het gaat hierbij om verkopen van corporatiewoningen aan particulieren. Deze verkochte woningen komen in de koopsector terecht.

³⁸ Hier is voor gekozen omdat tijdens het onderzoek bleek dat het kwantitatief woningbouwprogramma per gemeente in Primos 2024 beter aansluit bij de ambities en verwachtingen van gemeenten dan het woningbouwprogramma in Primos 2023. In oktober 2024 is Socrates 2024 gepubliceerd. Voor de kwalitatieve invulling van het consumentgericht bouwprogramma is hier geen gebruik van gemaakt omdat dit voor dit onderzoek te laat

Bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma wordt bewust **geen** rekening gehouden met:

- Kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningbouwprogrammering en plancapaciteit in de regio U10. Het model trekt zich dus in kwalitatief opzicht niks aan van bestaande plannen.
- Eventuele bestaande woningbouwafspraken in de regio en/of met de provincie en de Rijksoverheid (bijvoorbeeld de Woondeal).
- Ruimtelijke beperkingen die er in de praktijk kunnen zijn, bijvoorbeeld de mogelijk beperkte ruimte voor toevoegingen van grondgebonden woningen door de beleidsmatige focus op verdichting en de bouw van appartementen.
- Financiële beperkingen bij betaalbare nieuwbouw: voor het samenstellen van het consumentgerichte bouwprogramma mag het model in elk segment/prijsklasse een bouwopgave berekenen, ook als dat doorgaans in financiële zin niet of beperkt haalbaar is. Het gaat dan met name om betaalbare koopwoningen. Het is vanwege de hoge grond- en bouwkosten vaak lastig om deze te realiseren maar het model trekt zich dus daar dus niets van aan.

“Geen rekening houden met” wil zeggen dat bovenstaande punten niet vooraf als randvoorwaarden aan het model zijn opgelegd. Met andere woorden: het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zoveel mogelijk de ‘zuivere woningbehoefte’ zonder zich al te veel te laten leiden door praktische en beleidsmatige beperkingen en afspraken. Het is wel zo dat de uitkomsten in dit hoofdstuk, bijvoorbeeld het aandeel “betaalbaar”³⁹ in de bouwopgave, vaak op hoofdlijnen overeenkomen met bestaande afspraken en ambities. Enkele andere uitgangspunten en aandachtspunten bij het consumentgerichte bouwprogramma zijn opgenomen in bijlage A.

2.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom en prijs

Onderstaande tabel toont het consumentgericht bouwprogramma (bruto), in zowel absolute aantallen als in percentages. Het toont de ideale verdeling van de nieuwbouw en overige toevoegingen op basis van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het gaat dus om de bouwopgave. De prijsgrenzen in de huur- en koopsector in de tabellen zijn de standaard grenzen die in het Socrates-model worden gehanteerd. Een toelichting op deze grenzen is opgenomen in bijlage B.

beschikbaar kwam. Overigens zijn de verschillen in uitkomsten tussen beide versies van het Socrates-model over het algemeen heel beperkt, zeker op regioniveau.

³⁹ Tot het segment “betaalbaar” behoren de volgende segmenten: sociale huur (< liberalisatiegrens), middenhuur en betaalbare koop (< € 390.000).

- In de periode 2024 t/m 2030 zou ongeveer 28% van de toevoegingen een sociale huurwoning (tot de liberalisatiegrens⁴⁰) moeten zijn. Middenhuur is goed voor ca. 10% van de bouwopgave en dure huur kent een kleiner aandeel. In totaal zou ca. 39% van de toevoegingen aan de voorraad in de huursector moeten plaatsvinden.
- 27% van de bouwopgave bestaat uit betaalbare koopwoningen (tot € 390.000, prijspeil 2024) en nog eens ca. 34% betreft duurdere koopwoningen. In totaal zouden koopwoningen ongeveer 61% van het bouwprogramma moeten uitmaken. Dat is meer dan in de bestaande woningvoorraad (52%).
- Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zijn samen goed voor ca. 65% van de bouwopgave en dat aandeel is daarmee nagenoeg gelijk aan de landelijke doelstelling van twee derde betaalbaar bouwen.
- In de periode 2031-2040 verschuift de vraag licht naar meer huurwoningen. Met name de vraag naar huurwoningen tot de aftoppingsgrens neemt toe en de vraag naar koopwoningen tot € 525.000 neemt af. In deze periode is 63% van het bouwprogramma gericht op betaalbare woningen.

Tabel 2.3 - Gemeente Zeist: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs⁴¹ (prijspeil 2024) in periodes; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

	Aantal toevoegingen			Percentages		
	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050
Totaal huur	830	1.090	420	39%	41%	43%
< kwaliteitsk.gr.	30	30		1%	1%	
tot aftoppingsgr.	440	610		21%	23%	
tot liberalisatiegr.	120	110		6%	4%	
middenhuur (tot 1.130)	220	300		10%	11%	
dure huur	20	50		1%	2%	
Totaal koop	1.290	1.550	570	61%	59%	58%
≤ 310 dzd	250	260		12%	10%	
310-390 dzd	310	360		15%	14%	
390-525 dzd	360	400		17%	15%	
525-660 dzd	120	180		6%	7%	
660-880 dzd	160	220		7%	8%	
≥ 880 dzd	90	120		4%	5%	
Totaal sociale huur	590	750		28%	28%	
Totaal betaalbaar	1.370	1.670		65%	63%	
Totaal nieuwbouw	2.120	2.640	1.000	100%	100%	100%

⁴⁰ In dit rapport wordt de term 'liberalisatiegrens' overal nog gebruikt als aanduiding van de sociale huurgrens (€ 879,66 in 2024) en dus niet als bovengrens van het totale gereguleerde huursegment (incl. gereguleerde middenhuur).

⁴¹ Met "aftoppingsgrens" wordt in dit hoofdstuk telkens de hoge aftoppingsgrens bedoeld (€ 697,07 volgens prijspeil 2024). Zie ook de toelichting op de gehanteerde prijsgrenzen in bijlage B.

Uit het consumentgerichte bouwprogramma blijkt een aanzienlijke behoefte aan betaalbare koopwoningen. Om deze behoefte nader te duiden wordt in het regiorapport (par. 3.4) een profiel geschetst van de woningzoekenden in dit segment. De belangrijkste bevindingen zijn als volgt.

- De huishoudens die een woning zoeken in het betaalbare koopsegment (totaal koop t/m € 390.000) zijn een diverse groep. Het gaat om een mix van starters, doorstromers binnen de koopsector en doorstromers uit een huurwoning. Alleenstaanden en jonge huishoudens (< 35 jaar) vormen grote groepen. Het gaat relatief vaak om middeninkomens.
- Bij ca. 30% van de woningzoekenden in de regio U10 in de prijsklasse tussen € 310.000 en € 390.000 lijkt volgens het WoON het huishoudinkomen ontoereikend om de gewenste woning te financieren (zonder eigen geld). Het gaat in dit segment grofweg om woningzoekenden met een inkomen tot 1,5 x modaal. Als deze woningzoekenden voldoende eigen vermogen kunnen inbrengen (spaargeld, schenking, overwaarde) dan kan de gewenste woning wel bereikbaar zijn. Om deze reden en omdat inkomensgegevens soms achterlopen kan op basis van de WoON-analyse dan ook niet met zekerheid worden gesteld dat een deel van de vraag naar betaalbare koop niet realistisch is. Wel lijkt er een groep te zijn waarbij de financiële haalbaarheid twijfelachtig is. Deze huishoudens zouden dan aangewezen zijn op sociale huur of middenhuur of moeten hun verhuwens uitstellen. Vanwege de genoemde onzekerheden kunnen hier echter geen harde conclusies aan worden verbonden voor de nieuwbouwopgave in het betaalbare koopsegment.

Meer uitkomsten en toelichting zijn te vinden in het regiorapport (par. 3.4).

Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, prijs en woningtype

Onderstaande tabel toont nogmaals het consumentgericht bouwprogramma voor Zeist maar dan met een uitsplitsing naar woningtype (eengezins en meergezins⁴²). Het gaat om de periode 2024 t/m 2030. De percentages tonen van elk segment het aandeel van dat segment in de totale bouwopgave.

- Wanneer er wordt gekeken naar de gewenste woningtypen wordt duidelijk dat de vraag naar meergezinsshuurwoningen veel groter is dan naar eengezinsshuurwoningen. Binnen de koopsector is er juist meer vraag naar eengezins- dan naar meergezinswoningen maar is het verschil tussen beide woningtypen kleiner.
- Specifiek binnen de sociale huur bestaat ongeveer een kwart (namelijk 7% van de 28%) van de bouwopgave uit eengezinswoningen en driekwart uit appartementen.
- Het grootste aantal woningen (in absolute zin) wordt gewenst in de huursector tot de af-toppingsgrens (22%). Hier is met name vraag naar meergezinswoningen.
- Binnen de koopsector is er vooral veel vraag naar eengezinswoningen. Dit geldt met name voor woningen tussen de € 310.000 en € 525.000.

⁴² De termen 'meergezins' en 'appartement' betekenen hetzelfde en worden in dit rapport door elkaar heen gebruikt. Met 'eengezins' worden grondgebonden woningen bedoeld.

- Het totale aandeel eengezinswoningen is 55% van de totale bouwopgave. De rest van de bouwopgave (45%) bestaat uit appartementen.

Tabel 2.4 – Gemeente Zeist: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in 2024 t/m 2030; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

	Periode 2024 t/m 2030					
	Toevoegingen			Percentages		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr.	10	20	30	1%	1%	1%
Tot aftoppingsgr.	90	350	440	4%	16%	21%
Tot liberalisatiegr.	40	80	120	2%	4%	6%
Middenhuur (tot 1.130)	50	170	220	2%	8%	10%
Dure huur	10	20	20	0%	1%	1%
Totaal huur	200	630	830	9%	30%	39%
≤ 310 dzd	120	130	250	6%	6%	12%
310-390 dzd	240	70	310	12%	3%	15%
390-525 dzd	260	100	360	12%	5%	17%
525-660 dzd	100	20	120	5%	1%	6%
660-880 dzd	150	10	160	7%	1%	7%
≥ 880 dzd	80	10	90	4%	0%	4%
Totaal koop	960	330	1.290	45%	15%	61%
Totaal sociale huur	140	450	590	7%	21%	28%
Totaal betaalbaar	550	820	1.370	26%	38%	65%
Totaal nieuwbouw	1.160	960	2.120	55%	45%	100%

- In de periode 2031-2040 worden ook meer meergezinshuurwoningen gewenst dan eengezinshuurwoningen. Binnen de koopsector geldt dat er meer vraag is naar eengezinswoningen.
- Ook in deze periode bestaat in de sociale huur ongeveer een kwart (namelijk 7% van de 28%) van de bouwopgave uit eengezinswoningen en driekwart uit appartementen.
- In de huursector tot de aftoppingsgrens is de bouwopgave het grootst (24% van totale opgave). Hier is met name vraag naar meergezinshuurwoningen.
- Binnen de koopsector is er met name veel vraag naar eengezinskoopwoningen tussen de € 310.000 en € 525.000.
- Het totale aandeel eengezinswoningen is 54% van de totale bouwopgave. De rest van de bouwopgave (46%) bestaat uit appartementen.

Tabel 2.5 - Gemeente Zeist: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs x woningtype (prijsspeil 2024) in 2031 t/m 2040; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

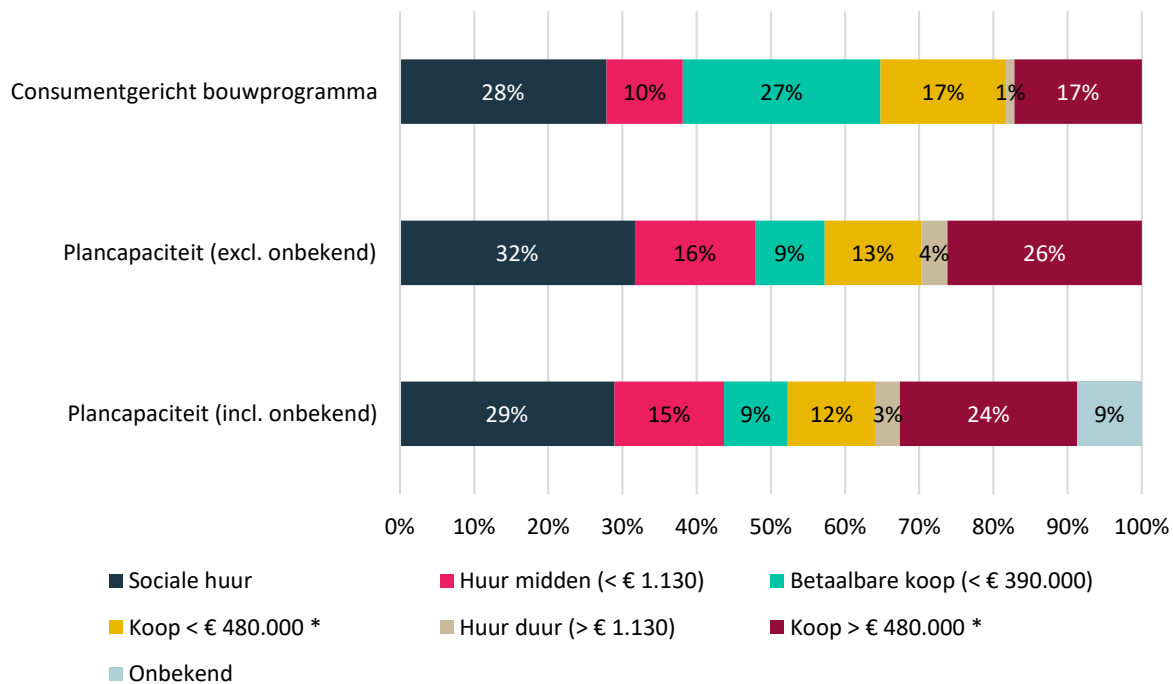
	Periode 2031 t/m 2040					
	Toevoegingen			Percentages		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr.	0	30	30	0%	1%	1%
Tot aftoppingsgr.	140	470	610	5%	18%	23%
Tot liberalisatiegr.	40	70	110	1%	3%	4%
Middenhuur (tot 1.130)	70	230	300	3%	9%	11%
Dure huur	10	30	50	0%	1%	2%
Totaal huur	260	830	1.090	10%	31%	41%
≤ 310 dzd	120	130	260	5%	5%	10%
310-390 dzd	280	80	360	11%	3%	14%
390-525 dzd	280	120	400	11%	4%	15%
525-660 dzd	150	30	180	6%	1%	7%
660-880 dzd	220	10	220	8%	0%	8%
≥ 880 dzd	120	10	120	4%	0%	5%
Totaal koop	1.170	380	1.550	44%	14%	59%
Totaal sociale huur	180	570	750	7%	21%	28%
Totaal betaalbaar	650	1.010	1.670	25%	38%	63%
Totaal nieuwbouw	1.430	1.210	2.640	54%	46%	100%

2.4 Vergelijking met plancapaciteit

In de voorgaande paragraaf is het consumentgericht bouwprogramma voor Zeist gepresenteerd. In deze paragraaf maken we de vergelijking met de plancapaciteit. We zetten daarbij de samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma naar prijsklassen in de periode 2024 t/m 2030 af tegen de aanwezige plancapaciteit voor dezelfde periode. De plancapaciteit is in oktober 2024 door de gemeente aangeleverd aan ABF ten behoeve van dit onderzoek en omvat uitsluitend openbare plannen (en dus geen vertrouwelijke plannen). Het gaat zowel om harde als om zachte plannen. Van een beperkt deel (9%) van de plannen in Zeist is nog geen prijsklasse bekend. Daarom maken we de vergelijking voor zowel de cijfers inclusief als exclusief de categorie 'onbekend'. Bij de vergelijking moet worden bedacht dat, zoals aangegeven in par. 2.2, het consumentgerichte bouwprogramma geen rekening houdt met beperkingen ten aanzien van de ruimtelijke ordening en de financiële haalbaarheid van woningbouw in de lagere prijsklassen (zoals betaalbare koop). Het bouwprogramma is puur het resultaat van de confrontatie van vraag naar en aanbod van woningen. Ook moet worden bedacht dat de plancapaciteit een momentopname is (oktober 2024). Er worden doorlopend plannen toegevoegd, aangepast – bijvoorbeeld qua aantallen, segmentering of fasering – of geschrapt.

- Het aandeel sociale huur in het consumentgerichte bouwprogramma komt nagenoeg overeen met de plancapaciteit. Bij middenhuur⁴³ is het verschil tussen beide betrekkelijk klein.
- Het aandeel betaalbare koop (≤ € 390.000⁴⁴) is aanzienlijk groter in het consumentgerichte programma dan in de plancapaciteit. Het totale aandeel ‘betaalbaar’ (optelsom van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) ligt in het consumentgericht bouwprogramma hoger dan in de plancapaciteit.
- Het aandeel woningen in het segment koop < € 480.000⁴⁵ verschilt weinig tussen het consumentgerichte programma en de plannen. Bij het segment koop > € 480.000 is het verschil weer groter: dat aandeel is duidelijk groter in de plannen dan in het consumentgerichte programma.
- Ook op regioniveau is te zien dat het aandeel betaalbare koop hoger ligt in het consumentgerichte programma dan in de huidige plancapaciteit.

Figuur 2.1: Gemeente Zeist: Consumentgerichte bouwprogramma (bruto) versus plancapaciteit voor periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 en Planregistratie Wonen (peildatum oktober 2024)



* Zie toelichting op prijsgrenzen in bijlage B.

⁴³ Zeist noemt dit segment ‘Middenhuur laag’ en hanteert als eis bij dit segment: gemiddeld €1.020 p./m. of lager, maximaal €1.123 p./m (prijsspeil 2024). De gehanteerde bovengrens van € 1.130 in het Socrates-model (prijsspeil 2024) sluit hier nagenoeg precies op aan.

⁴⁴ Zeist hanteert als eis bij dit segment: gemiddeld €355.000 VON of lager, maximaal €390.000 VON (prijsspeil 2024).

⁴⁵ Zeist hanteert als eis bij dit segment: gemiddeld €435.000 VON of lager, maximaal €480.000 VON (prijsspeil 2024). In het Socrates-model wordt deze prijsgrens niet exact gehanteerd maar voor de vergelijking hier is gekozen voor de prijsklasse tussen €390.000 en €525.000 binnen Socrates (prijsspeil 2024). Zie ook de toelichting in bijlage B.

Bijlagen



Bijlage A: toelichting methodiek kwalitatieve behoefte

Deze bijlage bevat een nadere toelichting op de methodiek die is gevolgd om met behulp van het Socrates-model het zogenoemde consumentgericht woningbouwprogramma voor Zeist te berekenen (hoofdstuk 2). De toelichting in deze bijlage hoort bij paragraaf 2.2 bevat de volgende drie onderdelen:

1. Uitgangspunten bij consumentgericht bouwprogramma
2. Aandachtspunten bij consumentgericht bouwprogramma
3. Toelichting op methodiek Socrates-model (algemeen)

(1) Uitgangspunten bij consumentgericht bouwprogramma

Het consumentgerichte bouwprogramma is berekend op basis van de volgende uitgangspunten ten aanzien van demografie, inkomensontwikkeling en woonwensen van starters/doorstromers.

- **Huishoudensgroei en kwantitatief woningbouwprogramma:** qua huishoudensontwikkeling⁴⁶ en kwantitatief woningbouwprogramma wordt uitgegaan van de standaardprognose van Primos 2024.
- **Inkomensontwikkeling:** qua veronderstelde inkomensontwikkeling is uitgegaan van het middelste inkomensscenario van Socrates 2023. Daarin wordt voor de eerste jaren de verwachte inkomensontwikkeling van CPB overgenomen en daarna wordt uitgegaan van de langjarig gemiddelde toename van de huishoudinkomens⁴⁷. De inkomensontwikkeling is natuurlijk erg onzeker en hangt sterk samen met de ontwikkeling van de economie. Mocht de inkomensontwikkeling tegenvallen (ten opzichte van de veronderstelde ontwikkeling) dan zou het aandeel betaalbare nieuwbouw idealiter moeten worden verhoogd. Als het economisch heel goed gaat zou het

⁴⁶ Op regionaal niveau. Op gemeenteniveau kunnen er (doorgaans kleine) verschillen ontstaan tussen de huishoudensontwikkeling volgens de Primos-prognose en volgens het Socrates-model.

⁴⁷ Het gaat om een jaarlijkse gemiddelde toename van de besteedbare huishoudinkomens van 0,3% per jaar. Dit betreft de toename boven inflatie (reële stijging). Er wordt daarbij rekening gehouden met verschillen tussen huishoudtypen (naar leeftijd en samenstelling).

aandeel duurdere woningen in de bouwopgave kunnen worden verhoogd. Meer informatie over de inkomensontwikkeling is te vinden in het landelijke rapport bij Socrates 2023⁴⁸.

- **Bouwen voor starters én doorstromers:** het model kijkt bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma naar zowel de woningvraag van starters als die van doorstromers. Deze groepen worden *naar verhouding* (naar rato) in gelijke mate meegenomen. Zo wordt op de meest evenwichtige wijze tegemoetgekomen aan de woningvraag⁴⁹.

(2) Aandachtspunten bij consumentgericht bouwprogramma

Er zijn enkele belangrijke aandachtspunten bij de prijssegmentering (procentuele verdeling over de prijsklassen) binnen het consumentgerichte bouwprogramma.

- Het programma is één geheel: het consumentgericht bouwprogramma is een samenhangend geheel. Dat wil zeggen: het aandeel (%) van elk afzonderlijk segment in het totaal is passend indien de rest van het bouwprogramma wordt uitgevoerd zoals aangegeven. Indien in een bepaald segment in de praktijk minder kan worden gerealiseerd dan zou het aandeel van andere segmenten moeten toenemen. Dat geldt bijvoorbeeld voor betaalbare koop: indien deze opgave niet voldoende wordt gerealiseerd dan zou meer nieuwbouw moeten worden gerealiseerd in de sociale huur en middenhuur.
- Actuele beleidsontwikkelingen: in het woningmarktmodel Socrates 2023 zijn nieuwe ontwikkelingen die zich in 2024 hebben voorgedaan niet meegenomen. Dat geldt dus ook voor dit onderzoek. Het gaat bijvoorbeeld om de invoering van de Wet betaalbare huur (per 1 juli 2024). Al enige tijd wordt gesignaleerd dat het aantal woningen dat van huur naar koop gaat (uitponden) toeneemt, met name als gevolg van de stapeling van beleid vanuit de Rijksoverheid. Indien deze trend zich sterk én voor langere tijd doorzet, kan een groter aandeel midden- en dure huur dan het consumentgerichte programma aangeeft wenselijk zijn.

Vanwege bovenstaande punten kunnen er goede redenen zijn voor een gemeente (zeker met afstemming in regionaal verband) om in beleidskeuzes af te wijken van wat het consumentgerichte bouwprogramma aangeeft.

⁴⁸ De rapportage is te downloaden via <https://abfresearch.nl/2023/11/30/abf-woningmarktverkenning-2023-2038/>.

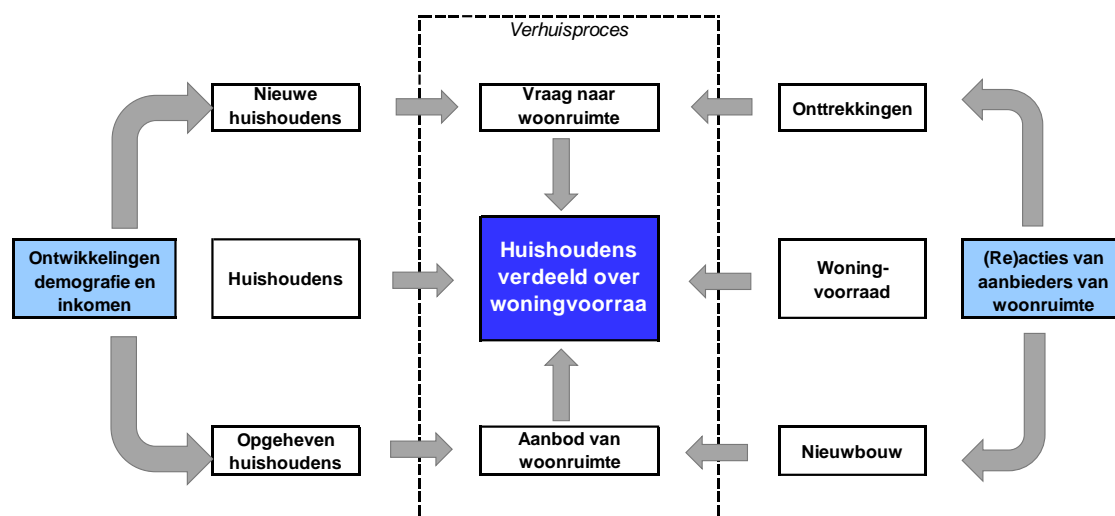
⁴⁹ Er wordt rekening gehouden met 'substitutie': het fenomeen dat woningzoekenden hun woonvoorkeuren aanpassen om toch te kunnen verhuizen.

(3) Toelichting op methodiek Socrates-model (algemeen)

Inleiding

Het Socrates-model van ABF Research is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de woningmarkt simuleert. In het Socrates-model zijn de huishoudens, naar leeftijd, samenstelling en inkomenskwintiel (zie ook de toelichting in kader 1 verderop deze bijlage), gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, naar eigendomsverhouding, prijsklasse (zie ook de toelichting in kader 2 verderop deze bijlage) en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11 typen woonmilieus worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar, in welk type en prijsklasse woning woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau, vanuit het WoON bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden jaar op jaar gesimuleerd. De simulatie vindt in enkele 'etappes' per jaar plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

Figuur A-1: Werking Socrates-model



Aan het begin van het jaar: bepaling van vraag en aanbod

Aan het begin van het jaar is er een bestaande verdeling van huishoudens over de woningvoorraad. Er is bekend hoeveel bewoonde woningen er zijn, wat de leegstand is, hoeveel overige woningen er zijn en hoeveel huishoudens in een niet-woning (BAR) wonen.

Aan de zijde van de huishoudens wordt eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer scheidingen, uit-huis-gaan en nieuw samenwonenden worden voor de rest van het jaar bepaald. Deze nieuw te vormen huishoudens komen grotendeels als (semi-)starters of vestigers op de markt. Ook wordt van de reeds bestaande huishoudens, die niet veranderen in samenstelling,

bepaald welk deel van deze huishoudens een verhuishwens heeft. Deze verhuisgeneigde huishoudens vormen de potentiële doorstromers. Van elk van deze groepen wordt bepaald hoe de voorkeuren voor de gewenste woonsituatie zich verhouden. Gezamenlijk geven zij vorm aan de vraag naar woningen.

Vanzelfsprekend zijn er ook huishoudens die naar tevredenheid wonen en dus geen verhuishwens hebben. Zij houden woningen bezet die niet beschikbaar komen voor nieuwe bewoners. Samen met de huishoudens die een vraag uitoefenen vormen zij de woningbehoefte. Van al deze groepen in het simulatieproces is bekend naar welk type woning hun voorkeur uitgaat.

Aan de zijde van de woningvoorraad wordt per gemeente bepaald hoe de uitbreiding in puur kwantitatieve zin eruit zal zien. De nieuwbouw, onttrekkingen en het aantal te verkopen huurwoningen worden vastgesteld. Ook wordt in deze fase van de simulatie reeds bepaald hoeveel huurwoningen een prijsverandering zullen ondergaan.

Daarnaast zijn er huishoudens die reeds in een woning wonen en een verhuishwens hebben. Zij laten in potentie vrijkomende woningen achter. En er zijn leegstaande woningen, voor zover deze geschikt zijn voor bewoning. Al deze woningen gezamenlijk vormen het aanbod.

Het aanbod uit de bestaande voorraad heeft al vastgestelde kenmerken als eigendom, prijs en type. Het aanbod dat uit nieuwbouw, onttrekkingen en verkopen beschikbaar komt wordt kwalitatief vastgesteld aan de hand van 'vraagprofielen' van de verschillende typen potentiële doorstromers.

Gedurende het jaar: afstemming van vraag en aanbod

Niet alle huishoudens die aan het begin van het jaar een verhuishwens hebben komen op hetzelfde moment op de markt. Ook zijn niet alle woningen direct beschikbaar. Huishoudens gaan in zes cycli op zoek naar een geschikte woning, waarmee de verhuizingen gedurende een jaar worden gesimuleerd. Deze zoektocht wordt mogelijk ingevuld doordat per cyclus een deel van de nieuwbouw wordt vrijgegeven en doordat er woningen beschikbaar komen door doorstromers die in de (voorgaande) cyclus verhuisd zijn. Per cyclus wordt gekeken hoeveel huishoudens hun woonwensen vervuld zien worden. Voor de huishoudens die nog gehuisvest willen worden wordt opnieuw het 'vraagprofiel' bepaald, waarna deze huishoudens opnieuw gekoppeld worden aan de beschikbare voorraad.

In zes simulatierondes worden zoveel mogelijk huishoudens gekoppeld aan een woning die voldoet aan de wensen. Tijdens de simulatie van het verhuisproces wordt ook rekening gehouden met eventueel substitutiegedrag van huishoudens. Als de woning van de 'eerste keus' niet meer beschikbaar is zullen huishoudens uitwijken naar een geschikt alternatief voor de nieuwe woning.

Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte

Na zes simulatierondes is het mogelijk dat er huishoudens zijn die nog geen geschikte woning gevonden hebben, omdat er geen woning beschikbaar is die aan hun woonwensen voldoet. Deze huishoudens vormen de restvraag. Tegelijk kunnen er ook woningen zijn die niet door een nieuw huishouden betrokken zijn, het restaanbod. In een gechargeerd voorbeeld zijn er enkel dure

koopwoningen beschikbaar, terwijl er alleen alleenstaande huishoudens met een laag inkomen een woning zoeken.

In het Socrates-model is het zo dat aan het begin van het jaar alle huishoudens de beschikking hebben over een vorm van huisvesting. Hierboven wordt gemeld dat er huishoudens zijn die nog geen woning hebben aan het eind van het jaar. Voor doorstromers wordt dit opgelost door hen niet meer te laten verhuizen, maar in hun huidige woning te laten blijven. Voor starters en vestigers is het echter noodzakelijk dat deze alsnog een woonruimte toegekend krijgen. Deze worden in een laatste simulatie 'met frisse tegenzin' in een 'zo geschikt mogelijke' woonruimte geplaatst. Dit kan een normale woning zijn, maar het is ook mogelijk dat zij in een BAR terecht komen. Zodoende heeft aan het eind van het jaar ieder huishouden een dak boven het hoofd.

De vraagprofielen van huishoudens zijn niet alleen afhankelijk van kenmerken als type huishouden, leeftijd en inkomen, maar ook van de huidige huisvestingssituatie. Dat betekent dat het vraagprofiel van huishoudens na een verhuizing aangepast kan worden; ook wanneer dit plaatsvindt na substitutie. Socrates heeft geen geheugen en onthoudt niet hoe de voorgaande vraagprofielen van huishoudens samengesteld waren. Een huishouden met initieel een vraag naar bijvoorbeeld dure huur kan bij een ontoereikend aanbod als gevolg van substitutie terecht komen in de (goedkope) koopsector. In dat geval zal dit huishouden de volgende keer met een grotere waarschijnlijkheid een koopwoning wensen.

Bijlage B: toelichting prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

In dit onderzoek wordt binnen de huursector onderscheid gemaakt in vijf prijsklassen. In onderstaande tabel zijn de grenzen opgenomen voor prijspeil 2024. In het model wordt enkel de hoge aftoppingsgrens gehanteerd, niet (ook) de lage aftoppingsgrens. De grens tussen middenhuur en dure huur is een eigen grens in het Socrates-model en komt niet precies overeen met de grens bij 186 punten in het Rijksbeleid (€ 1.157,95, per 1 juli 2024), hoewel het verschil klein is. Ook kan de gehanteerde grens verschillen van grenzen voor middenhuur die eventueel in lokaal beleid door gemeenten zijn vastgelegd.

Huurprijsgrenzen, prijspeil 2024

Kwaliteitskortingsgrens	< € 454,47	Grens in Rijksbeleid
(Hoge) aftoppingsgrens	< € 697,07	Grens in Rijksbeleid
Liberalisatiegrens / sociale huurgrens	< € € 879,66	Grens in Rijksbeleid
Middenhuur	< € 1.130 ⁵⁰	Eigen grens Socrates
Dure huur	> € 1.130	Eigen grens Socrates

Prijsgrenzen koop

In dit onderzoek wordt binnen de koopsector onderscheid gemaakt in zes prijsklassen. In onderstaande tabel zijn de grenzen opgenomen voor prijspeil 2024⁵¹. De grens van € 390.000 (prijspeil 2024) is de betaalbaarheidsgrens van het ministerie van VRO. De overige grenzen zijn eigen gekozen grenzen voor het Socrates-model die niet afkomstig zijn uit het beleid (lokaal beleid of Rijksbeleid).

⁵⁰ Deze grens bedraagt in het startjaar (2022) van Socrates 2023 eigenlijk € 1.030. Ten behoeve van dit onderzoek is deze grens geïndexeerd naar prijspeil 2024 op basis van dezelfde indexatiefactor als is gebruikt door het ministerie van BZK/VRO om de grens van betaalbare koop te indexeren.

⁵¹ In het Socrates-model (Socrates 2023) is het jaar 2022 het eigenlijke startjaar van de simulaties. De prijsgrenzen zijn dan ook oorspronkelijk gebaseerd op prijspeil 2022. Ten behoeve van dit onderzoek zijn alle prijsgrenzen geïndexeerd naar 2024. Dat is gebeurd op basis van dezelfde indexatiefactor als is gebruikt door het ministerie van BZK om de grens van betaalbare koop te indexeren.

In de figuren waarin de vergelijking met de plancapaciteit van Zeist wordt gemaakt (samenvatting en par. 2.4) is ervoor gekozen om de labels/prijsgrenzen die in de plancapaciteit worden gehanteerd, aan te houden. In de aangeleverde plancapaciteit van Zeist wordt binnen de koopsector onderscheid gemaakt in drie prijsklassen: < € 390.000, < € 480.000 en > € 480.000 (prijspeil 2024). In plaats van de prijsgrens < € 525.000 die in het Socrates-model wordt onderscheiden (zie tabel hieronder) is in de labels van de figuren gebruikgemaakt van de lokale grens van € 480.000. Enkel de labels in de figuren zijn aangepast, dus niet de uitkomsten zelf. In de tabellen waarin niet de vergelijking met de plancapaciteit wordt gemaakt (par. 2.3) zijn uitsluitend de labels/prijsgrenzen van het Socrates-model (onderstaande tabel) gebruikt.

Koopprijsgrenzen, prijspeil 2024

Prijsklasse 1	< € 310.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 2	< € 390.000	Bovengrens betaalbare koopwoningen van ministerie van VRO
Prijsklasse 3	< € 525.000	Eigen grens in Socrates Bij de vergelijking met plancapaciteit van Zeist wordt het label < € 480.000 gehanteerd
Prijsklasse 4	< € 660.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 5	< € 880.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 6	> € 880.000	Eigen grens in Socrates

Bijlage C: tabellen achterliggende cijfers H1

Figuur 1.1- Gemeente Zeist: ontwikkeling bevolking en huishoudens, 2012-2024; bron: CBS, bewerking ABF

	Huishoudens	Bevolking
2012	27.847	61.233
2013	27.913	61.420
2014	27.700	61.250
2015	28.055	61.641
2016	28.142	62.258
2017	28.424	62.830
2018	28.624	63.322
2019	28.883	63.934
2020	29.324	64.905
2021	29.407	65.043
2022	29.860	65.987
2023	30.312	66.629
2024	30.615	66.641

Figuur 1.2- Gemeente Zeist: huishoudens naar leeftijd, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF

	29 jaar en jonger	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder
2012	3.642	6.482	10.234	3.757	3.732
2018	3.375	6.122	10.517	4.538	4.072
2024	3.567	6.783	10.755	4.583	4.927

Figuur 1.3- Gemeente Zeist: huishoudens naar samenstelling, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF

	Eenpersoons-huishouden	Eenouder-gezin	Meerpersoons-huishouden zonder thuiswonende kinderen	Meerpersoons-huishouden met thuiswonende kinderen
2012	11.472	1.716	7.679	6.980
2018	11.744	1.997	7.594	7.289
2024	12.866	2.116	8.082	7.551

Figuur 1.4 - Gemeente Zeist: ontwikkeling bevolking naar component, 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF

	Natuurlijke aanwas	Binnenlands migratiesaldo	Buitenlands migratiesaldo
2012	-3	-45	232
2013	-37	-256	138
2014	14	70	302
2015	-44	197	462
2016	-43	232	386
2017	-88	377	205
2018	-77	521	178
2019	-94	786	283
2020	-172	154	162
2021	-98	818	222
2022	-180	282	531
2023	-217	77	149

Figuur 1.5 - Gemeente Zeist: binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF

	19 jaar en jonger	20-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar en ouder
2018	246	-106	-66	217	59	171
2019	162	-52	229	185	82	180
2020	-9	-214	71	149	24	133
2021	213	-44	237	230	-15	197
2022	58	-109	60	137	14	122

Figuur 1.6 - Gemeente Zeist: buitenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF

	19 jaar en jonger	20-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar en ouder
2018	58	95	49	29	33	15
2019	101	147	63	33	12	16
2020	64	12	21	34	24	19
2021	85	115	23	46	-1	21
2022	166	132	164	70	54	26

Figuur 1.7 - Gemeente Zeist: woningvoorraad, 2012, 2018, 2024; bron: CBS, bewerking ABF

	Corporatie huur	Private huur	Koopwoning	Onbekend	Totaal
2012	9.445	3.347	13.471	268	26.531
2018	8.704	4.729	14.305	817	28.555
2024	8.645	5.620	15.899	32	30.196

Figuur 1.8 - Gemeente Zeist: woningvoorraad uitgesplitst naar type woning, 2023; bron: CBS, bewerking ABF

	Corporatie huur	Private huur	Koopwoning	Onbekend	Totaal
Eengezinswoning	2.788	1.036	12.538	17	16.379
Appartement	5.861	4.614	3.150	107	13.732
Totaal	8.649	5.650	15.688	124	30.111

Figuur 1.9 - Gemeente Zeist: type woningen uitgesplitst naar woonoppervlakte, 2023; bron: CBS, bewerking ABF

	49 m ² en kleiner	50-69 m ²	70-89 m ²	90-119 m ²	120-149 m ²	150 m ² en groter
Eengezinswoning	15	191	1.625	5.425	3.532	5.584
Appartement	2.258	3.954	4.127	2.173	686	532
Totaal	2.273	4.145	5.752	7.598	4.218	6.116

Figuur 1.13 - Gemeente Zeist: gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen uitgesplitst naar type woning, 2016-2024 (eerste half jaar); bron: Kadaster, bewerking ABF

	Tussen-woning	Hoek-woning	Twee-onder-een-kapwoning	Vrijstaande woning	Appartement	Gemiddelde
2016	296.174	327.069	531.672	798.272	189.067	353.254
2017	328.012	375.234	582.369	832.998	208.584	393.001
2018	344.596	394.589	629.218	1.087.225	242.567	430.171
2019	381.188	427.854	651.532	1.054.042	257.701	454.280
2020	402.874	454.719	653.742	1.084.319	280.050	473.286
2021	489.966	495.120	759.186	1.183.200	335.606	570.923
2022	553.326	570.509	931.705	1.408.835	353.442	642.138
2023	525.820	578.824	816.955	1.173.922	318.756	544.523
2024 (1e half jaar)	573.718	624.594	921.075	1.188.093	356.928	577.202

Figuur 1.14 - Gemeente Zeist: totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen per prijsklasse in percentages, 2016-2024 (eerste half jaar); bron: Kadaster, bewerking ABF

	€150.000 en minder	€150.000 - €250.000	€250.000 - €350.000	€350.000 - €450.000	€450.000 - €600.000	€600.000 en meer	Totaal
2016	129	224	154	87	85	110	789
2017	115	202	199	123	121	155	915
2018	62	157	186	120	101	153	779
2019	43	146	203	132	116	179	819
2020	27	143	192	169	130	193	854
2021	4	109	144	152	182	299	890
2022	4	66	108	105	139	264	686
2023	21	86	128	101	137	231	704
2024 (1e half jaar)	3	27	69	42	77	105	323

Figuur 1.15 - Gemeente Zeist: gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning (via aanbodmodel), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal reacties	83	95	124	145	197	216

Figuur 1.16 - Gemeente Zeist: gemiddelde inschrijfduur in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2017-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstromers	10,3	10,1	9,7	9,9	10,1	11,4	11,2
Overige woningzoekenden	7,5	8,6	8,9	9,0	10,2	10,2	10,5

Figuur 1.17 - Gemeente Zeist: gemiddelde zoektijd in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstromers	4,6	4,7	5,2	5,0	5,9	4,9
Overige woningzoekenden	4,1	4,5	5,0	5,4	5,0	4,9

