

Factsheet Bevolking en Wonen 2023

Gemeente Zutphen

Introductie

Op 8 juli 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zutphen de Woonvisie “Zutphen: daar wil ik wonen” voor de periode 2019 tot en met 2024 vastgesteld. Deze visie bevat drie woonambities en 16 strategische acties ter uitvoering daarvan. In het laatste hoofdstuk staat dat de gemeente Zutphen jaarlijks een factsheet bevolking en wonen opstelt om daarmee het inzicht in de lokale woningmarkt te vergroten.

Deze factsheet presenteert de stand van zaken tot en met peildatum 1-1-2023.

Deze factsheet is samengesteld door:

Onderzoek & Statistiek, gemeente Zutphen

15 januari 2024



Deel A. Bevolking

A1 Aantal inwoners op 1 januari

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ontwikkeling 2013-2019	ontwikkeling 2019-2023
man	23.084	23.059	22.941	22.991	23.221	23.301	23.372	23.515	23.604	23.717	23.789	288	417
vrouw	24.195	24.148	23.904	24.006	24.118	24.246	24.245	24.438	24.518	24.625	24.737	50	492
totaal	47.279	47.207	46.845	46.997	47.339	47.547	47.617	47.953	48.122	48.342	48.526	338	909

Bron: gemeente Zutphen

A2 Migratie en natuurlijk verloop per jaar

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	totaal 2013-2018	totaal 2019-2022
vestiging*	2.171	2.094	2.386	3.036	3.226	2.999	3.234	3.078	3.319	5.341	15.912	14.972
vertrek*	2.225	2.372	2.211	2.600	2.947	2.814	2.767	2.797	2.960	4.926	15.169	13.450
saldo	-54	-278	175	436	279	185	467	281	359	415	743	1.522
geboren	412	361	397	353	391	360	379	373	389	378	2.274	1.519
overleden	423	414	420	442	466	465	498	468	519	601	2.630	2.086
saldo	-11	-53	-23	-89	-75	-105	-119	-95	-130	-223	-356	-567
Admin. correctie**	-7	-31	0	-5	4	-10	-12	-17	-9	-7	-49	-46

Bron: gemeente Zutphen

* Zie A8 voor een specificatie van vestiging en vertrek

**Administratieve correcties: opneming in of afvoering uit het gemeentelijke bevolkingsregister van een persoon, die niet het gevolg is van geboorte, sterfte, vestiging, vertrek of gemeentegrenswijziging. Administratieve correcties zijn meestal het gevolg van niet aan de gemeente gemelde emigratie.

Toelichting

De gemeente Zutphen telde op 1 januari 2023 48.526 inwoners: 23.789 mannen en 24.737 vrouwen. In 2022 is het aantal inwoners met 184 toegenomen. De totale bevolkingsgroei tijdens de looptijd van de huidige woonvisie is 909. Gedurende de looptijd van de vorige woonvisie (2013-2017, inclusief het overbruggingsjaar 2018) steeg het inwonertal met 338 personen.

Tabel A2 laat de samenstelling van de bevolkingsgroei per jaar zien. Het aantal 'vestigers' is groter dan het aantal 'vertrekkers' (een positief migratiesaldo); het aantal geboorten is kleiner dan het aantal personen dat is overleden (een sterfteoverschot). In de periode 2013-2018 was er een positief migratiesaldo van 743 en een sterfteoverschot van 356. Het totaal moet gecorrigeerd worden met 49 en dan is de netto toename 338 personen (zie tabel A1). In de periode 2019-2022 was er een positief migratiesaldo van 1.522 en een sterfteoverschot van 567. Dit totaal wordt gecorrigeerd met 46 en dan is de netto toename 909 personen.

A3 Leeftijdsopbouw op 1 januari													
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ontwikkeling 2013-2019	ontwikkeling 2019-2023
0-4 jaar	2.424	2.325	2.208	2.141	1.993	1.995	1.962	1.983	1.949	2.024	1.987	-462	25
5-9 jaar	2.873	2.771	2.661	2.632	2.597	2.523	2.447	2.332	2.218	2.150	2.125	-426	-322
10-14 jaar	3.166	3.205	3.168	3.068	3.051	3.026	2.919	2.842	2.763	2.690	2.612	-247	-307
15-19 jaar	2.818	2.781	2.813	2.976	3.158	3.172	3.197	3.196	3.112	3.026	2.987	379	-210
20-24 jaar	2.270	2.291	2.163	2.216	2.258	2.295	2.326	2.409	2.483	2.563	2.628	56	302
25-29 jaar	2.291	2.284	2.229	2.219	2.240	2.295	2.322	2.422	2.524	2.464	2.534	31	212
30-34 jaar	2.661	2.550	2.465	2.367	2.317	2.297	2.277	2.358	2.394	2.462	2.483	-384	206
35-39 jaar	2.936	2.873	2.784	2.796	2.769	2.707	2.627	2.588	2.545	2.484	2.515	-309	-112
40-44 jaar	3.729	3.608	3.441	3.266	3.176	3.011	2.941	2.900	2.905	2.880	2.845	-788	-96
45-49 jaar	3.743	3.728	3.767	3.821	3.851	3.821	3.704	3.573	3.388	3.245	3.077	-39	-627
50-54 jaar	3.556	3.630	3.609	3.639	3.674	3.708	3.760	3.797	3.839	3.849	3.812	204	52
55-59 jaar	3.390	3.344	3.337	3.343	3.437	3.515	3.604	3.609	3.637	3.648	3.676	214	72
60-64 jaar	3.365	3.331	3.375	3.378	3.335	3.321	3.289	3.366	3.379	3.503	3.589	-76	300
65-69 jaar	2.880	3.082	3.204	3.321	3.309	3.299	3.286	3.336	3.386	3.399	3.386	406	100
70-74 jaar	1.833	1.981	2.089	2.187	2.461	2.741	2.951	3.063	3.220	3.254	3.279	1.118	328
75-79 jaar	1.319	1.350	1.431	1.461	1.536	1.660	1.762	1.889	1.984	2.268	2.512	443	750
80-84 jaar	1.030	1.065	1.063	1.091	1.099	1.049	1.100	1.159	1.232	1.295	1.376	70	276
85 jaar en ouder	995	1.008	1.038	1.075	1.078	1.112	1.143	1.131	1.164	1.138	1.103	148	-40
totaal	47.279	47.207	46.845	46.997	47.339	47.547	47.617	47.953	48.122	48.342	48.526	338	909
Bron: gemeente Zutphen													

A4 Bevolking naar migratieachtergrond op 1 januari													
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023**	ontwikkeling 2013-2019	ontwikkeling 2019-2022
Nederland	39.817	39.674	39.401	39.405	39.207	39.212	39.267	39.264	39.301	39.496	n.b.	-550	229
westers land	4.060	4.088	4.025	4.024	4.035	4.088	4.088	4.126	4.172	4.212	n.b.	28	124
niet-westers land *	3.384	3.429	3.406	3.565	4.093	4.241	4.253	4.553	4.640	4.634	n.b.	869	381
onbekend	18	16	13	3	4	6	9	10	9	0	n.b.	-9	-9
totaal	47.279	47.207	46.845	46.997	47.339	47.547	47.617	47.953	48.122	48.342	n.b.	338	725
Bron: gemeente Zutphen * niet westerse landen zijn; Afrika, Latijns-Amerika, Azië (excl. Indonesië en Japan) en Turkije (cf. CBS). ** n.b.: nog niet beschikbaar op 15-1-2024.													

Toelichting

De gemeente Zutphen kent qua leeftijdsopbouw 'stijgers' en 'dalers'. De leeftijdsgroepen 0-19 jaar en 30-49 jaar zijn de grootste dalers (huishoudens met kinderen) en de leeftijdsgroep 70-79 is de grootste stijger.

Bij de migratieachtergrond (tabel A4) is de toename van het aantal personen met een niet-westerse migratieachtergrond vanaf 2016 (ca. 25%) vooral het gevolg van de toename van het aantal vluchtelingen in Nederland (met pieken in 2016 en 2022) en de komst van het asielzoekerscentrum in Zutphen in 2016.

A5 Huishoudenssamenstelling op 1 januari 2023

	2013	2014	2015	2016*	2017	2018	2019	2020**	2021	2022	2023	ontwikkeling 2013-2019	ontwikkeling 2019-2023
alleenwonend	6.832	7.025	7.023	7.445	7.538	7.590	7.799	8.163	8.361	8.588	9.138	967	1.339
éénoudergezin	1.468	1.516	1.553	1.598	1.607	1.699	1.713	1.719	1.722	1.695	1.859	245	146
huishouden zonder kinderen	6.432	6.439	6.479	6.426	6.429	6.501	6.493	6.571	6.752	6.939	6.768	61	275
huishouden met kinderen	5.669	5.609	5.474	5.466	5.440	5.394	5.361	5.302	5.227	5.195	5.112	-308	-249
totaal	20.401	20.589	20.529	20.935	21.014	21.184	21.366	21.755	22.062	22.417	22.877	965	1.511

Bron: gemeente Zutphen

* Doordat in 2016 het aantal intramurale bewoners is herzien (afgenomen) is in dat jaar het aantal alleenstaanden flink toegenomen

** In 2020 is er nog een wijziging van het aantal intramurale bewoners geweest; dat zijn nu alleen adressen met meer dan 10 personen.

Toelichting

Met uitzondering van 2015 was er jaarlijks een toename van het aantal huishoudens in de gemeente Zutphen. Sinds 2019 is het aantal huishoudens met 1.511 gestegen. Tijdens de looptijd van de vorige woonvisie was de stijging 965. Alleenwonenden vormen met 39% veruit de grootste groep. De toename van alleenwonenden is deels veroorzaakt door een definitiewijziging van de groep intramurale bewoners (bewoners van bijvoorbeeld Penitentiare Inrichting Achterhoek, locaties van GGNet en locaties van Zozijn). Het aantal huishoudens met kinderen laat een daling zien.

De volgende tabellen tonen de samenstelling van de huishoudens op 1 januari 2019 en 2023 en de verschillen tussen beide peildata. De gegevens zijn onderverdeeld op basis van de leeftijd van de oudste bewoner op het adres. De groei van het aantal huishoudens komt voor rekening van alleenwonenden en oudere huishoudens zonder kinderen.

A6a Huishoudenssamenstelling naar leeftijd oudste bewoner op 1 januari 2019

alleenwonend t/m 34 jaar	1.117	huishouden zonder kinderen t/m 34 jaar	687
alleenwonend 35-54 jaar	1.983	huishouden zonder kinderen 35-54 jaar	835
alleenwonend 55-64 jaar	1.505	huishouden zonder kinderen 55-64 jaar	1.522
alleenwonend 65-74 jaar	1.578	huishouden zonder kinderen 65-74 jaar	2.242
alleenwonend 75 jaar en ouder	1.616	huishouden zonder kinderen 75 jaar en ouder	1.207
éénoudergezin t/m 34 jaar	181	huishouden met kinderen t/m 34 jaar	488
éénoudergezin 35-54 jaar	1.124	huishouden met kinderen 35-54 jaar	3.574
éénoudergezin 55-64 jaar	279	huishouden met kinderen 55-64 jaar	990
éénoudergezin 65-74 jaar	71	huishouden met kinderen 65-74 jaar	226
éénoudergezin 75 jaar en ouder	58	huishouden met kinderen 75 jaar en ouder	83

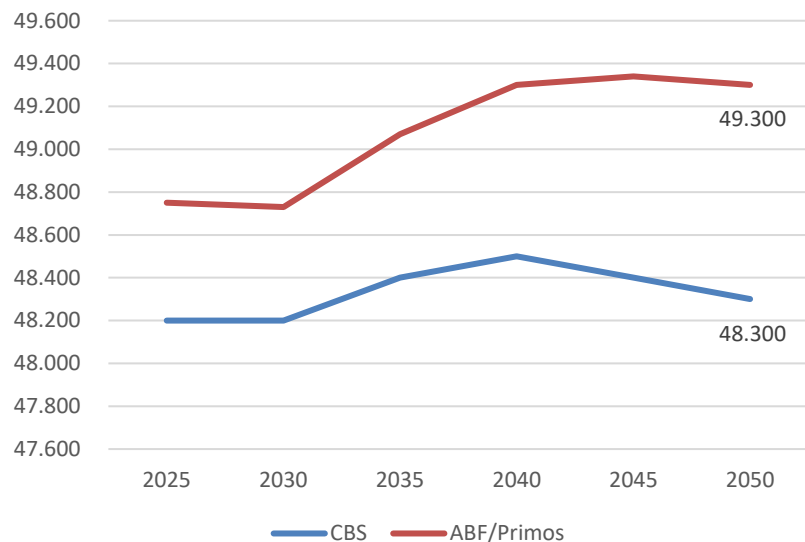
Bron: gemeente Zutphen

A6b Huishoudenssamenstelling naar leeftijd oudste bewoner op 1 januari 2023			
alleenwonend t/m 34 jaar	1.483	huishouden zonder kinderen t/m 34 jaar	856
alleenwonend 35-54 jaar	2.039	huishouden zonder kinderen 35-54 jaar	791
alleenwonend 55-64 jaar	1.786	huishouden zonder kinderen 55-64 jaar	1.461
alleenwonend 65-74 jaar	1.853	huishouden zonder kinderen 65-74 jaar	2.214
alleenwonend 75 jaar en ouder	1.977	huishouden zonder kinderen 75 jaar en ouder	1.446
eenoudergezin t/m 34 jaar	191	huishouden met kinderen t/m 34 jaar	580
eenoudergezin 35-54 jaar	1.162	huishouden met kinderen 35-54 jaar	3.271
eenoudergezin 55-64 jaar	343	huishouden met kinderen 55-64 jaar	1.009
eenoudergezin 65-74 jaar	88	huishouden met kinderen 65-74 jaar	205
eenoudergezin 75 jaar en ouder	75	huishouden met kinderen 75 jaar en ouder	47
<i>Bron: gemeente Zutphen</i>			

A6c Verschillen huishoudenssamenstelling naar leeftijd oudste bewoner op 1 januari 2019 en 2023			
alleenwonend t/m 34 jaar	366	huishouden zonder kinderen t/m 34 jaar	169
alleenwonend 35-54 jaar	56	huishouden zonder kinderen 35-54 jaar	-44
alleenwonend 55-64 jaar	281	huishouden zonder kinderen 55-64 jaar	-61
alleenwonend 65-74 jaar	275	huishouden zonder kinderen 65-74 jaar	-28
alleenwonend 75 jaar en ouder	361	huishouden zonder kinderen 75 jaar en ouder	239
eenoudergezin t/m 34 jaar	10	huishouden met kinderen t/m 34 jaar	92
eenoudergezin 35-54 jaar	38	huishouden met kinderen 35-54 jaar	-303
eenoudergezin 55-64 jaar	64	huishouden met kinderen 55-64 jaar	19
eenoudergezin 65-74 jaar	17	huishouden met kinderen 65-74 jaar	-21
eenoudergezin 75 jaar en ouder	17	huishouden met kinderen 75 jaar en ouder	-36
<i>Bron: gemeente Zutphen</i>			

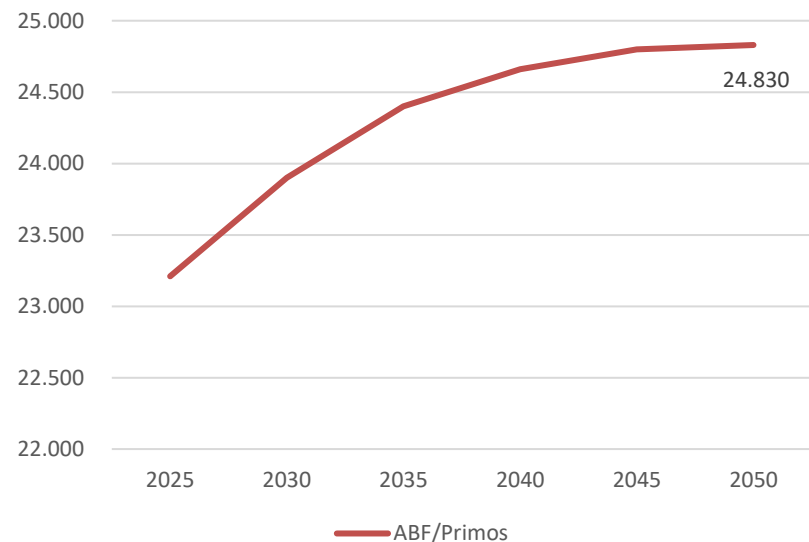
A7 Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Zutphen

Bevolkingsprognoses 2025-2050



Bron: CBS 2023; ABF/Primos 2023

Huishoudensprognoses 2025-2050



Bron: ABF/Primos 2023; CBS is niet beschikbaar

Toelichting

In de bevolkingsprognoses 2025-2050 voor de gemeente Zutphen (de linker grafiek) laten beide curves een groei zien tot 2040 en daarna een afvlakking/afname naar 49.300 (ABF/Primos) of 48.300 (CBS). Opvallend is het vlakke verloop van de beide curves tussen tot 2030 (in de prognose van vorig jaar liepen de aantallen hier nog op). Hierdoor vallen de totalen iets lager uit dan in de eerdere prognoses.

Volgens de ABF/Primos prognose stijgt het aantal huishoudens in Zutphen naar 24.830 in 2050 (dat was nog 25.300 in de vorige prognose), maar de groei vlakt wel af. Er is geen huishoudensprognose van het CBS beschikbaar.

A8 Verhuisbewegingen van personen per jaar												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	totaal 2013-2018	totaal 2019-2022
verhuizingen binnen gemeente Zutphen	2.708	2.575	2.763	2.814	3.180	2.924	2.996	2.826	2.628	3.070	16.964	11.520
Vestiging vanuit Stedendriehoek*	649	569	653	704	818	770	751	723	728	700	4.163	2.902
vertrek naar Stedendriehoek	625	682	698	787	819	778	825	815	678	631	4.389	2.949
saldo Stedendriehoek	24	-113	-45	-83	-1	-8	-74	-92	50	69	-226	-47
vestiging vanuit Randstad**	299	234	350	376	460	469	449	446	541	499	2.188	1.935
vertrek naar Randstad	355	359	323	351	462	481	398	438	670	558	2.331	2.064
saldo Randstad	-56	-125	27	25	-2	-12	51	8	-129	-59	-143	-129
vestiging vanuit overig Nederland	926	999	1.054	1.383	1.522	1.360	1.537	1.597	1.696	1458	7.244	6.288
vertrek naar overig Nederland	938	999	982	1.216	1.380	1.277	1.219	1.336	1.339	1221	6.792	5.115
saldo overig Nederland	-12	0	72	167	142	83	318	261	357	237	452	1173
vestiging vanuit buitenland	135	125	175	428	314	306	361	216	204	207	1.483	988
vertrek naar buitenland	191	176	119	142	149	155	158	98	132	0	932	388
saldo buitenland	-56	-51	56	286	165	151	203	118	72	207	551	600
vestiging onbekend	162	167	154	145	112	94	136	96	100	206	834	538
vertrek onbekend	116	156	89	104	137	123	167	110	141	246	725	664
saldo onbekend	46	11	65	41	-25	-29	-31	-14	-41	-40	109	-126
Bron: gemeente Zutphen												
* Regio Stedendriehoek: bestaat uit 8 samenwerkende gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen.												
** provincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht												

Toelichting

Tijdens de vorige woonvisie (2013-2018) verhuisden 44.784 personen en tijdens de huidige woonvisie (tot en met 2022) waren dat er 38.613 personen. Het aandeel verhuizingen binnen de gemeentegrenzen is ten opzichte van het totaal aantal verhuizingen afgenomen van 38% naar 30%.

In 2015 is een vertrekoverschot omgeslagen in een vestigingsoverschot. Het vertrekoverschot naar de Stedendriehoek is tijdens de tweede woonvisie sterk afgenomen, en het vertrekoverschot naar de Randstad is enigszins afgenomen. Het aantal vestigingen vanuit overige delen van Nederland is tijdens de huidige woonvisie bijna verdrievoudigd.

Deel B. Woningvoorraad

B1 Veranderingen in de woningvoorraad per jaar

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	totaal 2013-2018	totaal 2019-2022
stand 1 januari	21.324	21.638	21.695	21.698	21.806	21.971	22.095	22.267	22.651	23.028		
nieuwbouw	118	51	163	102	187	123	163	361	286	326	744	1.136
overige toevoeging	149	15	85	18	27	32	32	36	132	53	326	253
sloop	1	1	226	10	41	19	13	3	3	18	298	37
overige onttrekkingen	22	9	30	4	9	14	10	11	39	10	88	70
administratieve correctie	70	1	11	2	1	2	0	1	1	2	87	4
saldo voorraad	314	57	3	108	165	124	172	384	377	353	771	1.286
stand 31 december	21.638	21.695	21.698	21.806	21.971	22.095	22.267	22.651	23.028	23.381		

Bron: CBS * De cijfers over 2022 zijn voorlopige cijfers.

Toelichting

Volgens de cijfers van het CBS is in de periode 2013-2018 (de vorige woonvisie inclusief het overbruggingsjaar 2018) de woningvoorraad in de gemeente Zutphen met 771 woningen netto toegenomen. Netto wil zeggen dat al rekening is gehouden met sloop/onttrekkingen. Onder de huidige woonvisie is dit verder voortgezet en is woningvoorraad over de jaren 2019 tot en met 2022 met 1286 woningen netto toegenomen.

Door de jaren heen heeft Zutphen zich te houden aan meerjarige woningbouwafspraken die doorgaans op basis van provinciale verordeningen worden gemaakt. In 2022 is daar verandering in gekomen. Door het grote landelijke tekort aan woningen (900.000 woningen) heeft het Rijk de regie op de woningbouw herpakt en zijn woondeals afgesloten waarin de realisatie van woningen wordt opgedragen. In dat verband hebben op 8 maart 2022 het Rijk samen met de provincie Gelderland en de gemeenten in de Regio Stedendriehoek een woondeal afgesloten voor een woningbouwopgave van totaal 24.000 woningen. Als onderdeel daarvan is vastgelegd dat onze gemeente in de periode 2022 tot en met 2030: 2.340 woningen (bruto) toevoegt. Wanneer rekening wordt gehouden met een sloopaanname van 300 woningen dan gaat het om de toevoeging van 1.980 woningen (netto).

Van de woondeal zijn in het eerste jaar 2022: 379 woningen bruto gerealiseerd. De meeste van deze woningen zijn in Noorderhaven (243) en Leesten-Oost (78) toegevoegd. Daarnaast zijn er 58 woningen verspreid over de rest van onze gemeente toegevoegd.

Wanneer rekening wordt gehouden met sloop/onttrekkingen en administratieve correcties dan zijn in het jaar 2022: 353 woningen netto toegevoegd.

Vanaf 1-1-2023 is het restant van de woondeal 1.961 woningen bruto en wanneer rekening wordt gehouden met het restant van de sloopaanname (300-26=274 woningen) dan moet onze gemeente nog 1.687 woningen toevoegen (= restant van de woondeal tot en met 2030).

Bron: Informatie bij collegebesluit Planningslijst 2023 (d.d.12-06-2023).

B3 Samenstelling woningvoorraad op 1 januari

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1-1-2013/ 1-1-2019	1-1-2019/ 1-1-2023
totaal aantal woningen	21.324	21.638	21.695	21.698	21.806	21.971	22.095	22.267	22.651	23.028	23.381	771	1.286
totaal aantal koopwoningen	11.589	11.645	11.670	11.759	11.803	12.113	12.341	12.486	12.594	12.848	13.010	752	669
totaal aantal huurwoningen	9.528	9.669	9.754	9.665	9.729	9.578	9.720	9.758	10.057	10.180	10.371	192	651
totaal aantal woningen eigendom onbekend / leegstand	207	324	271	274	274	280	34	23	0	0	0	-173	-34
gemiddelde WOZ-waarde (x € 1.000)	196	185	179	179	181	189	201	217	231	254	312	2,6%	55,2%
gemiddelde verkoopwaarde koopwoningen (x € 1.000)	192,3	200,2	200,4	201,9	216,8	243,6	266,6	265,9	324,9	375,8	n.b.*	38,6%	41,0%
eengezinswoningen	68,6%	68,1%	67,9%	67,9%	68,0%	67,9%	67,9%	67,9%	67,3%	66,7%	66,0%	-0,7%-punt	-1,9%-punt
meergezinswoningen	31,4%	31,9%	32,1%	32,1%	32,0%	32,1%	32,1%	32,1%	32,7%	33,3%	34,0%	0,7%-punt	1,9%-punt

Bron: CBS * n.b.: niet beschikbaar op 15-1-2024

Toelichting

Op 1 januari 2023 bestond de woningvoorraad van de gemeente Zutphen uit 23.381 woningen, onderverdeeld in: 56% koopwoningen en 44% huurwoningen. Tot 2019 is het beeld licht vertroebeld omdat van een groot aantal woningen de eigendomssituatie niet bekend was. Vanaf 2019 wordt dat beeld steeds duidelijker.

De gemiddelde WOZ-waarde van de woningvoorraad is in de afgelopen jaren gestegen. Vooral vanaf 2020 hebben de woningprijzen een hoge vlucht genomen. Volgens het CBS is tussen 2019 en 2022 (2023 is nog niet beschikbaar) de gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen gestegen van € 266.600 naar € 375.800. Dit is een stijging van 41%.

B4 Woningcijfers gemeenten in de Regio Stedendriehoek op 1 januari 2022

	totaal aantal woningen	koop	huur	aandeel huurwoningen van woningcorporaties in de totale voorraad
Apeldoorn	74.603	60%	40%	28%
Brummen	9.522	63%	37%	31%
Deventer	46.469	55%	45%	29%
Epe	14.792	65%	35%	27%
Heerde	8.173	69%	31%	24%
Lochem	15.305	71%	29%	18%
Voorst	10.863	67%	33%	23%
Zutphen	23.028	56%	44%	31%

Bron: CBS

Toelichting

Overzicht B4 bevat ter vergelijking het aantal woningen en de verhouding van het aantal koop- en huurwoningen in de gemeente Zutphen en de overige gemeenten van de Regio Stedendriehoek op 1 januari 2022. Ook het aandeel huurwoningen van de woningcorporaties c.q. toegelaten instellingen is te zien.

Deel C. (Sociale) huurwoningmarkt

C1. Ontwikkeling (sociale) huurwoningmarkt, stand op 1 januari

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	ontwikkeling 2013-2019	ontwikkeling 2019-2023
Huurwoningen alle verhuurders													
totaal aantal huurwoningen	9.528	9.669	9.754	9.665	9.729	9.578	9.720	9.758	10.057	10.180	10.371	192	651
bewoonde huurwoningen	9.126	9.278	9.203	9.288	9.346	9.134	9.238	9.267	9.489	9.549	9.633		
niet bewoonde huurwoningen	402	391	551	377	383	444	482	491	568	631	738		
Huurwoningen in eigendom woningcorporaties													
totaal aantal huurwoningen	6.420	6.730	6.611	7.152	7.139	6.955	7.019	7.033	7.038	7.037	7.054	599	35
bewoonde huurwoningen	6.259	6.573	6.273	6.995	6.964	6.767	6.863	6.863	6.806	6.843	6.869		
niet bewoonde huurwoningen	161	157	338	157	175	188	156	170	232	194	185		
Huurwoningen in eigendom overige verhuurders													
totaal aantal huurwoningen	3.108	2.939	3.143	2.513	2.590	2.623	2.701	2.725	3.019	3.143	3.317	-407	616
bewoonde huurwoningen	2.867	2.705	2.930	2.293	2.382	2.367	2.375	2.404	2.683	2.706	2.764		
niet bewoonde huurwoningen	241	234	213	220	208	236	326	321	336	437	553		

Bron: CBS

Toelichting

Tussen 2013-2019 (de vorige woonvisie 2013-2018) is het aantal huurwoningen 192 toegenomen en tussen 2019-2023 (de huidige woonvisie 2019-2024) is het aantal huurwoningen met 651 toegenomen. Dit betreft het totaal van alle sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen.

Het aantal huurwoningen in eigendom van woningcorporaties steeg tussen 2013-2019 met 599 en tussen 2019-2023 waren dat 36 woningen. Dit laatste aantal is gerealiseerd door Habion die zich als landelijke woningcorporatie in 2022 in onze gemeente zich vestigde.

Het aantal woningen in eigendom van overige verhuurders nam tussen 2013 en 2019 fors af (-407), maar tussen 2019 en 2023 is dat aantal met een groter aantal toegenomen (+616). Deze woningen waren bijna allemaal appartementen die in Noorderhaven zijn gerealiseerd.

C2a. Samenstelling corporatiebezit naar huurprijsklasse, 2017-2019 (naar aanleiding van de vragenlijst)

		primaire voorraad	secundaire voorraad	vrije sector	totaal
2017	Woonbedrijf ieder1	4.674	1.075	150	5.899
	Ons Huis/Woningbedrijf Warnsveld *	724	153	31	908
	Mooiland	93	22	0	115
	totaal corporaties	5.491	1.250	181	6.922
	Woonbedrijf ieder1	79,2%	18,2%	2,5%	100%
	Ons Huis	79,7%	16,9%	3,4%	100%
	Mooiland	80,9%	19,1%	0,0%	100%
	totaal corporaties	79,3%	18,1%	2,6%	100%
2018	Woonbedrijf ieder1	4.488	1.301	82	5.871
	Ons Huis	727	147	32	906
	Mooiland	93	22	0	115
	totaal corporaties	5.308	1.470	114	6.892
	Woonbedrijf ieder1	76,4%	22,2%	1,4%	100%
	Ons Huis	80,2%	16,2%	3,5%	100%
	Mooiland	80,9%	19,1%	0,0%	100%
	totaal corporaties	77,0%	21,3%	1,7%	100%
2019	Woonbedrijf ieder1	4.464	1.326	77	5.867
	Ons Huis	738	136	31	905
	Mooiland	93	22	0	115
	totaal corporaties	5.295	1.484	108	6.887
	Woonbedrijf ieder1	76,1%	22,6%	1,3%	100%
	Ons Huis	81,5%	15,0%	3,4%	100%
	Mooiland	80,9%	19,1%	0,0%	100%
	totaal corporaties	76,9%	21,5%	1,6%	100%

Verder op de volgende pagina...

Toelichting

* Fusie Ons Huis en Woningbedrijf Warnsveld in 2018. Woningbedrijf Warnsveld had in 2017 650 woningen.

De huurwoningvoorraad in Zutphen kan qua huurprijs worden onderverdeeld in de primaire voorraad, de secundaire voorraad en de vrije sector.

Primaire voorraad

2017: huur t/m € 635,05
 2018: huur t/m € 640,14
 2019: huur t/m € 651,08
 2020: huur t/m € 663,40
 2021: huur t/m € 678,66
 2022: huur t/m € 678,67
 2023: huur t/m € 693,60

Secundaire voorraad

2017: huur € 635,06 - € 710,68
 2018: huur € 640,15 - € 710,68
 2019: huur € 651,09 - € 720,42
 2020: huur € 663,41 - € 737,14
 2021: huur € 678,67 - € 752,33
 2022: huur € 678,67 - € 763,47
 2023: huur € 693,61 - € 808,06

Vrije sector

2017: huur meer dan € 710,68
 2018: huur meer dan € 710,68
 2019: huur meer dan € 720,42
 2020: huur meer dan € 737,14
 2021: huur meer dan € 752,33
 2022: huur meer dan € 763,47
 2023: huur meer dan € 808,07

C2a. Samenstelling corporatiebezit naar huurprijsklasse, 2020-2023

		primaire voorraad	secundaire voorraad	vrije sector	totaal
2020	Woonbedrijf ieder1	4.977	660	69	5.706
	Ons Huis	644	228	24	896
	Mooiland	93	22	0	115
	totaal corporaties	5.714	910	93	6.717
	Woonbedrijf ieder1	87,2%	11,6%	1,2%	100%
	Ons Huis	71,9%	25,4%	2,7%	100%
	Mooiland	80,9%	19,1%	0,0%	100%
	totaal corporaties	85,1%	13,5%	1,4%	100%
2021	Woonbedrijf ieder1	5.147	489	65	5.701
	Ons Huis	654	227	23	904
	Mooiland	93	22	0	115
	totaal corporaties	5.894	738	88	6.720
	Woonbedrijf ieder1	90,3%	8,6%	1,1%	100%
	Ons Huis	72,3%	25,1%	2,5%	100%
	Mooiland	80,9%	19,1%	0,0%	100%
	totaal corporaties	87,7%	11,0%	1,3%	100%
2022	Woonbedrijf ieder1	5.290	344	62	5.696
	Ons Huis	817	90	23	930
	Mooiland	103	12	0	115
	totaal corporaties	6.210	446	85	6.741
	Woonbedrijf ieder1	92,9%	6%	1,1%	100%
	Ons Huis	87,8%	9,7%	2,5%	100%
	Mooiland	89,6%	10,4%	0,0%	100%
	totaal corporaties	92,1%	6,6%	1,3%	100%
2023	Woonbedrijf ieder1	5.219	420	53	5.692
	Ons Huis	779	128	22	929
	Mooiland	77	28	0	105
	Habion	12	24	0	36
	totaal corporaties	6.087	600	75	6.762
	Woonbedrijf ieder1	91,7%	7,4%	0,9%	100%
	Ons Huis	83,8%	13,8%	2,4%	100%
	Mooiland	73,3%	26,7%	0,0%	100%
	Habion	33,3%	66,7%	0,0%	100%
	totaal corporaties	90,3%	8,6%	1,1%	100%

Bron: vragenlijst corporaties

De tabel hiernaast en op de vorige bladzijde toont de samenstelling van het woningbezit van de corporaties in Zutphen naar huurprijsklasse.

Toelichting

De omvang van de primaire voorraad is gedaald van 5.491 in 2017 naar 5.295 in 2019, maar de afgelopen jaren gestegen naar 6.087.

De secundaire voorraad steeg aanvankelijk van 1.250 naar 1.484 woningen, maar is weer in grootte afgenomen naar 600 woningen.

Het aantal vrije sectorwoningen daalde van 181 in 2017 naar 75 in 2023.

In 2022 is Habion met 36 woningen gelabeld voor senioren toegetreden tot Zutphen.

Het totaal aantal corporatiewoningen in 2023 toegenomen naar 6.762.

C2b. Samenstelling bezit 4 particuliere verhuurders, 2017-2019					
		primaire voorraad	secundaire voorraad	vrije sector	totaal
2017	Stichting Serviceflat de IJssel	69	6	66	141
	den Bouw	0	0	29	29
	BOG	202	108	103	413
	Zorggroep St.Maarten	62	12	6	80
	totaal verhuurders	333	126	204	663
	Stichting Serviceflat de IJssel	48,9%	4,3%	46,8%	100,0%
	den Bouw	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
	BOG	48,9%	26,2%	24,9%	100,0%
	Zorggroep St.Maarten	77,5%	15,0%	7,5%	100,0%
	totaal verhuurders	50,2%	19,0%	30,8%	100,0%
2018	Stichting Serviceflat de IJssel	70	5	66	141
	den Bouw	3	9	24	36
	BOG	266	55	99	420
	Zorggroep St.Maarten	75	4	31	110
	totaal verhuurders	414	73	220	707
	Stichting Serviceflat de IJssel	49,6%	3,5%	46,8%	100,0%
	den Bouw	8,3%	25,0%	66,7%	100,0%
	BOG	63,3%	13,1%	23,6%	100,0%
	Zorggroep St.Maarten	68,2%	3,6%	28,2%	100,0%
	totaal verhuurders	58,6%	10,3%	31,1%	100,0%
2019	Stichting Serviceflat de IJssel	70	5	66	141
	den Bouw	3	11	22	36
	BOG	262	59	98	419
	Zorggroep St.Maarten	73	3	24	100
	totaal verhuurders	408	78	210	696
	Stichting Serviceflat de IJssel	49,6%	3,5%	46,8%	100,0%
	den Bouw	8,3%	30,6%	61,1%	100,0%
	BOG	62,5%	14,1%	23,4%	100,0%
	Zorggroep St.Maarten	73,0%	3,0%	24,0%	100,0%
	totaal verhuurders	58,6%	11,2%	30,2%	100,0%
Verder op de volgende pagina...					

Toelichting

De tabel hiernaast bevat gegevens van een deel van de particuliere verhuurders in Zutphen over de samenstelling van hun woningbezit in de periode 2017-2019. De cijfers zijn niet volledig, dat wil zeggen ze geven geen compleet beeld van de hele particuliere huursector.

Primaire voorraad

2017: huur t/m € 635,05

2018: huur t/m € 640,14

2019: huur t/m € 651,08

Secundaire voorraad

2017: huur € 635,06 - € 710,68

2018: huur € 640,15 - € 710,68

2019: huur € 651,09 - € 720,42

Vrije sector

2017: huur meer dan € 710,68

2018: huur meer dan € 710,68

2019: huur meer dan € 720,42

Het woningbezit van Zorggroep St. Maarten is in 2019 afgenomen. 7 van Woonbedrijf ieder1 gehuurde aanleunwoningen zijn per 1 maart 2019 opgezegd. Daarnaast zijn er 3 appartementen 'scheiden wonen-zorg' teruggegaan naar de WLZ (Wet langdurige zorg).

C2c. Samenstelling bezit 7 particuliere verhuurders, 2020-2021					
		primaire voorraad	secundaire voorraad	vrije sector	totaal
2020	Stichting Serviceflat de IJssel	70	5	66	141
	Den Bouw	0	20	23	43
	BOG	262	57	92	411
	Zorggroep St.Maarten	80	11	10	101
	Amvest	0	0	97	97
	Vesteda	0	0	34	34
	Newomij vastgoed	0	0	19	19
	totaal verhuurders	412	93	341	846
	Stichting Serviceflat de IJssel	49,6%	3,5%	46,8%	100,0%
	Den Bouw	0,0%	46,5%	53,5%	100,0%
	BOG	63,7%	13,9%	22,4%	100,0%
	Zorggroep St.Maarten	79,2%	10,9%	9,9%	100,0%
	Amvest	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
	Vesteda	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
	Newomij vastgoed	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
	totaal verhuurders	48,7%	11,0%	40,3%	100,0%
2021	Stichting Serviceflat de IJssel	70	5	66	141
	Den Bouw	0	20	23	43
	BOG	243	43	32	318
	Zorggroep St.Maarten	81	0	20	101
	Amvest	0	0	97	97
	Vesteda	0	0	160	160
	Newomij vastgoed	0	0	18	18
	totaal verhuurders	394	68	416	878
	Stichting Serviceflat de IJssel	49,6%	3,5%	46,8%	100,0%
	Den Bouw	0,0%	46,5%	53,5%	100,0%
	BOG	76,4%	13,5%	10,1%	100,0%
	Zorggroep St.Maarten	80,2%	0,0%	19,8%	100,0%
	Amvest	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
	Vesteda	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
	Newomij vastgoed	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
	totaal verhuurders	44,9%	7,7%	47,4%	100,0%
Verder op de volgende pagina...					

Toelichting

De tabel hiernaast bevat gegevens van zeven particuliere verhuurders in Zutphen over de samenstelling van hun woningbezit in de periode 2020-2021. De cijfers van deze zeven vertegenwoordigen een derde van het totaal aantal particuliere huurwoningen in Zutphen.

Het aandeel woningen van deze zeven particuliere verhuurders in de primaire voorraad bedraagt dit jaar 44,9%, de secundaire voorraad 7,7% en het aandeel vrije sectorwoningen 47,4%.

Primaire voorraad

2020: huur t/m € 663,40

2021: huur t/m € 678,66

Secundaire voorraad

2020: huur € 663,41 - € 737,14

2021: huur € 678,67 - € 752,33

Vrije sector

2020: huur meer dan € 737,14

2021: huur meer dan € 752,33

BOG: in 2020 is incl. Wijnhuishonds, en in 2021 exclusief.

C2c. Samenstelling bezit 7 particuliere verhuurders, 2022					
		primaire voorraad	secundaire voorraad	vrije sector	totaal
2022	Stichting Serviceflat de IJssel	70	5	66	141
	Den Bouw	0	19	24	43
	BOG	249	46	33	328
	Zorggroep St..Maarten	81	0	20	101
	Amvest	0	0	97	97
	Vesteda	0	0	160	160
	Newomij vastgoed	0	0	15	15
	totaal verhuurders	400	70	415	885
	Stichting Serviceflat de IJssel	49,6%	3,5%	46,8%	100%
	Den Bouw	0%	44,8%	55,8%	100%
	BOG	75,9%	14,0%	10,1%	100%
	Zorggroep St..Maarten	80,2%	0,0%	19,8%	100%
	Amvest	0%	0%	100%	100%
	Vesteda	0%	0%	100%	100%
	Newomij vastgoed	0%	0%	100%	100%
	totaal verhuurders	45,2%	7,9%	46,9%	100%
2023	Stichting Serviceflat de IJssel	69	5	67	141
	Den Bouw	0	22	21	43
	BOG	248	48	27	323
	Zorggroep St..Maarten	32	51	18	101
	Amvest	0	0	94	94
	Vesteda	0	0	157	157
	Newomij vastgoed	0	0	18	18
	VGZ (Habion)	0	0	59	59
	totaal verhuurders	349	126	461	936
	Stichting Serviceflat de IJssel	48,9%	3,5%	47,5%	100%
	Den Bouw	0%	51,2%	48,8%	100%
	BOG	76,7%	14,9%	8,4%	100%
	Zorggroep St..Maarten	31,7%	50,5%	17,8%	100%
	Amvest	0%	0%	100%	100%
	Vesteda	0%	0%	100%	100%
	Newomij vastgoed	0%	0%	100%	100%
VGZ (Habion)	0%	0%	100%	100%	
totaal verhuurders	37,3%	13,5%	49,3%	100%	
Bron: vragenlijst BOG, St. Serviceflat de IJssel, Zorggroep St. Maarten, Den Bouw, Amvest, Vesteda, Newomij vastgoed					

Toelichting

De tabel hiernaast bevat gegevens van particuliere verhuurders in Zutphen over de samenstelling van hun woningbezit in 2022 en 2023. De cijfers van deze zeven (acht in 2023) vertegenwoordigen een derde van het totaal aantal particuliere huurwoningen in Zutphen.

In 2023 is VGZ (Habion) toegetreden tot de Zutphense woningmarkt.

Het aandeel woningen van deze particuliere verhuurders in de primaire voorraad bedraagt dit jaar 37,3%, de secundaire voorraad 13,5% en het aandeel vrije sectorwoningen 49,3%.

Primaire voorraad

2022: huur t/m € 678,66

2023: huur t/m € 693,60

Secundaire voorraad

2022: huur € 678,67 - € 763,47

2023: huur € 693,61 - € 808,06

Vrije sector

2022: huur meer dan € 763,47

2023: huur meer dan € 808,07

C3 Verkochte woningen woningcorporaties en enkele particuliere verhuurders per jaar

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	totaal 2013-2018	totaal 2019-2022
aantal verkochte corporatiewoningen	24	28	12	14	80	14	14	7	31	10	172	62
aantal verkochte woningen particuliere verhuurders	0	0	0	0	1	1	2	2	0	0	2	4

Bron: zie bij tabellen C2

C4. Voor jongeren en senioren gelabelde corporatiewoningen 2019-2022

2019	jongeren	senioren	totaal
Woonbedrijf ieder1	222	727	949
Ons Huis	41	215	256
totaal	263	942	1.205
2020	jongeren	senioren	totaal
Woonbedrijf ieder1	256*	727	983
Ons Huis	41	215	256
totaal	297	942	1.239
2021	jongeren	senioren	totaal
Woonbedrijf ieder1	251	727	978
Ons Huis	41	225	266
Mooiland	10	30	40
totaal	302	982	1.284
2022	jongeren	senioren	totaal
Woonbedrijf ieder1	252	727	979
Ons Huis	41	225	266
Mooiland	0	30	30
Habion	0	36	36
totaal	293	1.018	1.311

Bron: corporaties

Toelichting

Tabel C3 hierboven laat aantal verkochte huurwoningen zien. Tijdens de looptijd van de vorige woonvisie (2013-2018) hebben Woonbedrijf ieder1 en Woningstichting Ons Huis in totaal 172 huurwoningen verkocht en de particuliere verhuurders 2 huurwoningen. Van 2019 t/m 2022 zijn 62 corporatiewoningen verkocht en 4 woningen van de particuliere verhuurders.

Tabel C4. In 2022 waren van het bezit van Woonbedrijf ieder1, 252 woningen gelabeld voor jongeren (251 in 2021) en 727 voor senioren (net als in 2021). Bij Ons Huis ging het in beide jaren om respectievelijk 41 en 215 woningen. Mooiland heeft 30 woningen voor senioren gelabeld. Habion is in 2022 toegetreden tot de Zutphense woningmarkt met 36 woningen gelabeld voor senioren.

In tabel C5 is het aantal woningen verhuurd door makelaars in de jaren 2016-2022 weergegeven. Het zijn vooral huurwoningen in de vrije sector.

C5. Woningen verhuurd door makelaars 2016-2021

jaar	Sociale sector	Vrije sector	totaal
2016	20	51	71
2017	18	113	131
2018	13	57	70
2019	20	105	125
2020	13	71	84
2021	0	49	49
2022	5	91	96

Bron: makelaars

C6 Verhuringen van sociale huurwoningen van woningcorporaties via Woonkeus Stedendriehoek											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	verschil 2021-2022
actief woningzoekenden*	1.153	1.009	1.252	1.221	1.298	1.456	1.549	1.555	1.870	1.886	1%
gem. aantal reacties per advertentie	27	18	24	25	34	45	56	71	102	160	57%
aantal verhuringen	490	524	631	505	520	578	498	370	523	400	-24%
gem. slaagkans in eigen gemeente	28%	42%	38%	34%	31%	31%	26%	19%	19%	16%	-3%-punt
Bron: Jaarverslagen Woonkeus Stedendriehoek (2013-2022) ad *) Er is sprake van een actiefwoningzoekende wanneer iemand minimaal 1 keer per jaar heeft gereageerd op een woning in de Stedendriehoek.											

Toelichting

Woonkeus Stedendriehoek is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Stedendriehoek. In de gemeente Zutphen verhuren Woningstichting Ons Huis, Woonbedrijf ieder1 en Mooiland actief via Woonkeus. Uit de jaarverslagen van Woonkeus Stedendriehoek blijkt een stijging van het aantal actief woningzoekenden in Zutphen. In 2022 waren het er 1.886, het hoogste aantal sinds 2013. Dit zijn actief woningzoekenden die minimaal 1 keer per jaar gereageerd hebben op een woning in de Stedendriehoek. Het aantal verhuringen nam het afgelopen jaar af met bijna 24%.

C7 Gemiddelde slaagkans woningzoekenden in eigen gemeente 2017-2022

Herkomst	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Apeldoorn	29%	25%	24%	21%	16%	15%
Brummen	29%	30%	26%	29%	26%	18%
Deventer	23%	26%	27%	17%	14%	14%
Lochem	29%	42%	25%	18%	22%	12%
Voorst	24%	34%	23%	17%	16%	16%
Zutphen	31%	31%	26%	19%	19%	16%
Bron: Jaarverslagen Woonkeus Stedendriehoek						

Toelichting

Er zijn in 2022 gemiddeld 160 reacties per woningadvertentie ingediend. Het aantal reacties laat in de gepresenteerde jaren stevast een stijging zien. De gemiddelde slaagkans van een Zutphense woningzoekende naar een woning in de eigen gemeente is in 2022 gedaald naar 16%. Dat is een vergelijkbaar percentage met de regio. De slagingskans is in de meeste gemeenten in het werkgebied van Woonkeus Stedendriehoek afgenomen. Alleen in Deventer en Voorst is de slaagkans in 2022 gelijk gebleven. Aandachtspunt: De gemiddelde slaagkans is gedaald maar daarbij moet wel gezegd worden dat de woningzoekende kritischer is geworden. In de praktijk accepteert nl. gemiddeld genomen pas de 4^e op de kandidatenlijst de woning!

D. Vergunninghouders: huisvestingtaakstelling en realisatie (stand per jaar)										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
taakstelling	25	44	81	119	64	66	34	33	67	65
realisatie	37	23	76	138	88	49	31	28	48	63
achter(-)/voor	15	-6	-11	8	32	15	12	7	-12	-14
Bron: BZK – Overzicht huisvesting vergunninghouders										

Toelichting

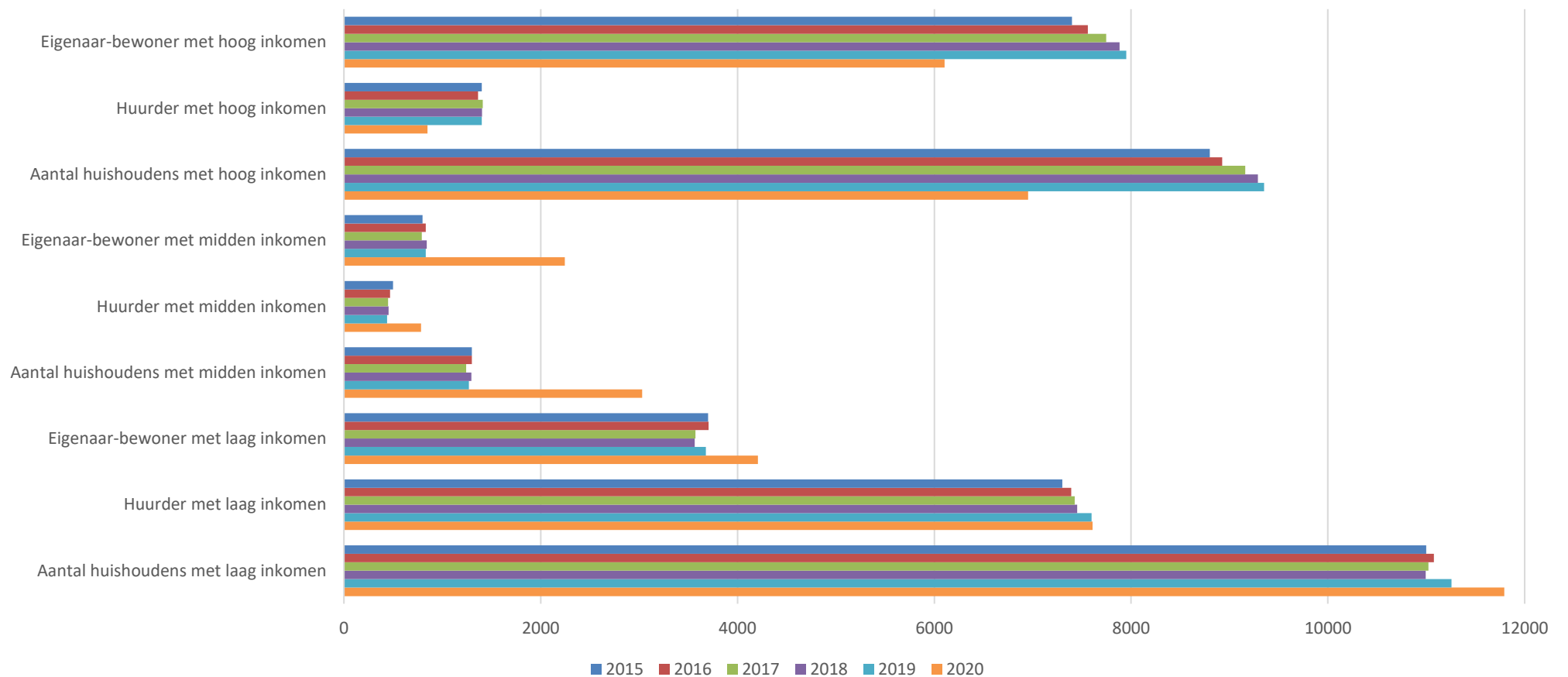
Alle gemeenten krijgen twee keer per jaar een taakstelling obv het inwoneraantal. Op 1-1-2023 had de gemeente Zutphen een positief saldo van 14 personen over 2022. Dat wil zeggen dat er 14 personen minder zijn geplaatst dan de taakstelling van dat jaar, incl. de saldi van eerdere jaren.

E1 Aantal huishoudens in woningen naar inkomensgroepen van woonbeleid 2013, 2015, 2017, 2019 en 2020				
jaar	laag inkomen	midden inkomen	hoog inkomen	totaal
2013				
belastbaar inkomen	tot € 34.229	€ 34.229 - € 38.190	vanaf € 38.191	alle inkomens
aantal huishoudens	10.770	1.300	8.790	20.860
2015				
belastbaar inkomen	tot € 34.911	€ 34.911 - € 38.860	vanaf € 38.960	alle inkomens
aantal huishoudens	10.960	1.270	8.830	21.060
2017				
belastbaar inkomen	tot € 36.165	€ 36.165 - € 40.349	vanaf € 40.349	alle inkomens
aantal huishoudens	11.000	1.240	9.160	21.400
2019				
belastbaar inkomen	tot € 38.035	€ 38.035 - € 42.436	vanaf € 42.436	alle inkomens
aantal huishoudens	11.260	1.270	9.350	21.900
2020*				
belastbaar inkomen	eenpers.hh tot € 39.055 meerpers.hh tot € 43.125	eenpers.hh € 39.055 - € 47.948 meerpers.hh € 43.125 - € 55.486	eenpers.hh vanaf € 47.948 meerpers.hh vanaf € 55.486	alle inkomens
aantal huishoudens	11.790	2.490	7.500	21.800
Bron : CBS, Regionaal Inkomensonderzoek (RIO 2013, 2015, 2017, 2019 en 2020); * vanaf 2020 onderverdeling in eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens				

Toelichting

Tussen 2013 en 2020 is het aantal huishoudens met een laag inkomen met 530 (490) gestegen, het aantal middeninkomens is toegenomen met 1.220 en het aantal hoge inkomen is afgenomen met 1.850. Het totaal aantal huishoudens is afgenomen met 100. Ten opzichte van 2019 is het aandeel per categorie als volgt veranderd: laag inkomen van 51% naar 54%, midden van 6% naar 11% en hoog van 43% naar 34%. De relatief grote verschuiving van de hoge naar middeninkomens is het gevolg van een beleidsaanpassing van de inkomensgrenzen voor passende woningtoewijzing. Vanaf 2020 worden inkomens onderverdeeld naar eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. De meerpersoonshuishoudens hebben een hogere inkomensgrens dan voorheen en daardoor verplaatst een deel van deze huishoudens naar een lagere inkomenscategorie. De doelgroep van woonbeleid is daardoor toegenomen. Het effect van deze aanpassing is goed te zien in de diagram op de volgende pagina.

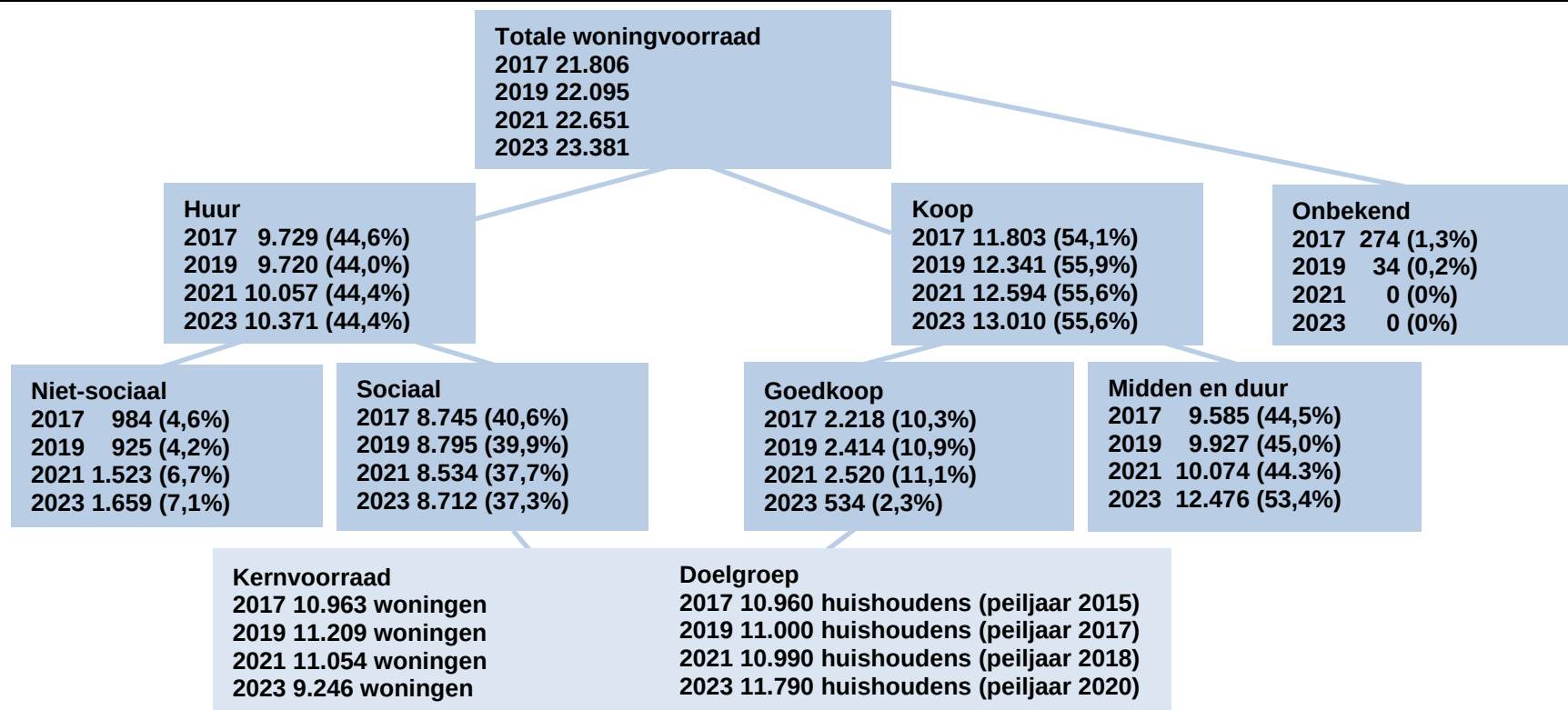
Inkomensverdeling huishoudens naar eigendomsverhouding woning



Toelichting

7.608 van de huishoudens met een laag inkomen huurden in 2020 een woning (dat is 65% van alle huishoudens met een laag inkomen). Onder de middeninkomens was dat aandeel 26% en onder de hoge inkomens was dat 12%. Zie de vorige tabel (E1) voor de inkomensgrenzen.

In het staafdiagram is het effect van de opdeling van huishoudens naar eenpersoons en meerpersoons in 2020 goed te zien (zie de oranje staven). Omdat de meerpersoonshuishoudens nu een hogere inkomensgrens hebben zakt een deel van deze groep naar een lagere inkomensgroep (vooral van hoog naar midden, maar ook van midden naar laag).



Toelichting

Net als in de Woningmarktanalyse Zutphen 2018 en de Factsheets Bevolking en Wonen vanaf 2020 is een berekening gemaakt van de omvang van de kernvoorraad – de sociale huursector en van het goedkope deel in de koopsector. CBS data (tabel B3) vormen hierbij de basis. Bij berekening van de huursector is daarnaast ook gebruik gemaakt van gegevens van de woningcorporaties en particuliere verhuurders in Zutphen. De verhouding sociale huur – vrije sector is toegepast op het totale bezit van de verhuurders, en omgerekend naar de CBS data. Voor de koopsector zijn behalve CBS data ook WOZ-waarden van de gemeente Zutphen gebruikt.

De grens van de sociale huursector was in 2021 € 763,47. Voor goedkope koopwoning wordt de WOZ-waarde van € 200.000 bovengrens gebruikt. De kernvoorraad bestond op 1-1-2023 uit **9.246 woningen**. De doelgroep van woonbeleid (lage inkomens) telt volgens de laatste cijfers van het CBS **11.790 huishoudens**. Dat is rekenkundig niet toereikend voor de doelgroep. De doelgroep is toegenomen door gewijzigd rijksbeleid en vooral het aantal goedkope koopwoningen is sterk afgenomen door de grote waardeinstijgingen in de afgelopen jaren.

Bij de berekening is geen rekening houden met het mogelijke effect van scheef wonen. Voor scheef wonen zijn alleen cijfers beschikbaar voor de sociale huursector van de corporaties. In Zutphen wordt 78,5% van deze corporatiewoningen passend toegekend; 11,1% van de huurders woont in een te goedkope woning (goedkoop scheef wonen) en 10,4% woont in een te dure woning (duur scheef wonen) (bron: waarstaatjegemeente.nl).