

Companen

In opdracht van
Gemeente Neder-Betuwe en Stichting
Woningbeheer Betuwe

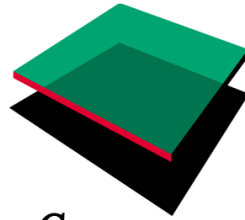
Woningbehoefteonderzoek
Kwalitatieve toets op het woonbeleid

2 maart 2010



gemeente
Neder-Betuwe

Projectnr. 1740.100/g



Companen
waar wonen beweegt



In opdracht van
Gemeente Neder-Betuwe en
Stichting Woningbeheer Betuwe

Woningbehoefteonderzoek
Kwalitatieve toets op het woonbeleid

2 maart 2010

Inhoud

Samenvatting	1
1. Inleiding	9
1.1. Aanleiding	9
1.2. Werkwijze en respons	10
1.3. Leeswijzer	11
2. Demografische ontwikkelingen	13
2.1. Terugblik	13
2.2. Vooruitblik	19
3. Voorkeuren van doelgroepen	23
3.1. Starters	24
3.2. Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar	26
3.3. Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 tot 55 jaar	28
3.4. Gezinnen met kinderen	30
3.5. Eén- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar	32
3.6. Eén- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder	34
3.7. Motieven voor vestiging en vertrek	36
3.8. Overige verhuisthema's	37
4. Wonen met zorg	41
4.1. Aanbod nulredenwoningen in de bestaande voorraad	41
4.2. Behoefte aan verschillende woonvormen met zorg	42
5. De woningmarkt van Neder-Betuwe	45
5.1. Introductie	45
5.2. Dynamiek en fricties op de woningmarkt	46
5.3. Effecten van nieuwbouwprogramma	49
5.4. Bijsturen op kwaliteit	52
Bijlage: De kernen van Neder-Betuwe	53
B1: Dodewaard	56
B2: Kesteren	60
B3: Ochten	64
B4: Opheusden	68
B5: Echteld	72
B6: IJzendoorn	76

Samenvatting

De gemeente Neder-Betuwe en Stichting Woning Beheer Betuwe hebben een lokaal woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren. De vraagstelling voor dit onderzoek luidt als volgt:

Hoe ontwikkelt de woningbehoefte in kwantitatieve en vooral kwalitatieve zin in de periode 2010-2020 in de gemeente Neder-Betuwe en haar kernen?

Hierbij spelen de volgende deelthema's een rol:

- Recente verhuisbewegingen op de regionale woningmarkt.
- Demografische ontwikkeling van de verschillende huishoudenstypen.
- Gewenste woningen naar type, prijs, kwaliteit en ligging.
- Confrontatie van aanvullend gewenste woningen met het huidige bouwprogramma.
- De rol van de bestaande woningvoorraad.

Werkwijze

Naast analyse van bestaande gegevens is ten behoeve van dit onderzoek een enquête uitgezet onder alle huishoudens in Neder-Betuwe en onder ruim 1.500 onzelfstandig wonende jongeren tussen de 18 en 30 jaar. Uiteindelijk hebben 1.369 huishoudens en 197 jongeren aan het onderzoek deelgenomen. Deze respons is voldoende om statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen voor de gemeente Neder-Betuwe als geheel én de afzonderlijke kernen.

In deze samenvatting gaan we achtereenvolgens in op:

- Demografische en maatschappelijke ontwikkelingen.
- Woonwensen, inclusief de potentiële dynamiek op de woningmarkt.
- De vraag naar wonen met zorg.
- De kernen van Neder-Betuwe met daarin de belangrijkste woonontwikkelingen.

Demografische ontwikkelingen

Neder-Betuwe is een landelijke gemeente met een jonge leeftijdsopbouw. Het aandeel gezinnen is hoog, wat ook is af te leiden uit een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,9 personen. Deze jonge leeftijdsopbouw wordt ook zichtbaar in een positief geboorteoverschot.

De afgelopen jaren zijn jaarlijks gemiddeld 45 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Hierbij geldt wel dat de woningbouw pas vanaf 2006 op gang komt. Vanaf deze periode klimt ook de migratie uit een dal. In de afgelopen jaren was het migratiesaldo structureel negatief. Dit betekent dat meer mensen de gemeente verlaten dan dat zich er vestigen.

Ondanks het negatieve migratiesaldo is het aantal inwoners de afgelopen vijf jaar gegroeid met 1,2%.

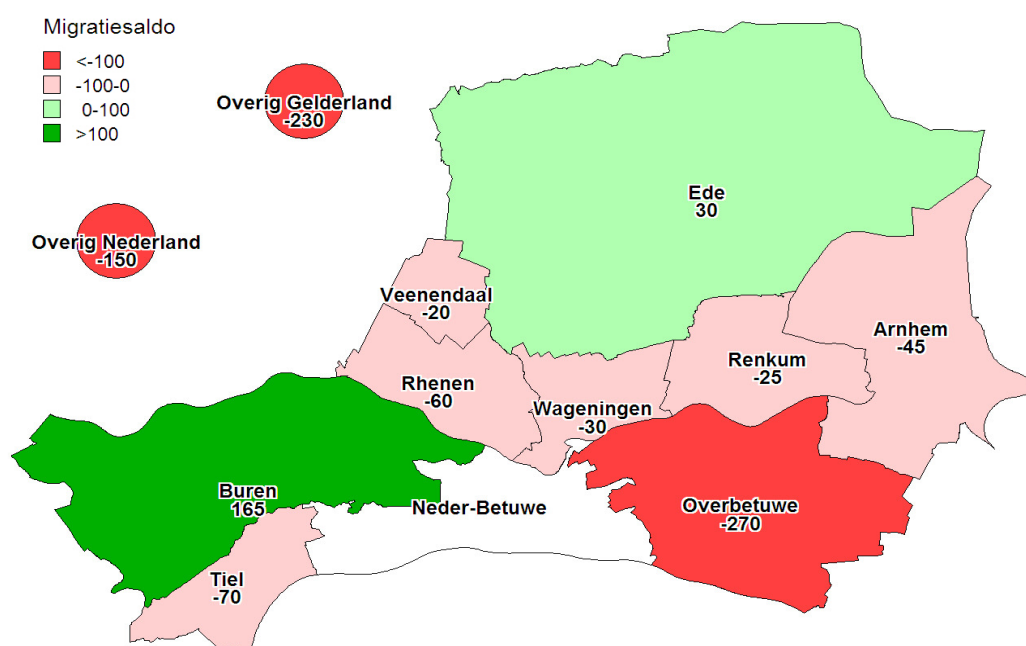
Migratie

De afgelopen jaren was het negatieve migratiesaldo het hoogst onder jongeren. Dit patroon tekent zich in vrijwel iedere landelijke gemeente af. Voornamelijk redenen als studie, werk of relatievorming liggen aan het vertrek ten grondslag. Mogelijk dat een deel van de jongeren vertrekt, omdat zij geen geschikte woonruimte kunnen vinden.

Opvallend is dat per saldo ook huishoudens in de leeftijdsklassen 25-49 jaar en 50-64jaar de gemeente verlaten. Voor met name gezinnen in deze leeftijdsklasse zou het woonklimaat in Neder-Betuwe juist aantrekkelijk moeten zijn. De uitstroom was vooral fors in 2006. Mogelijk hangt dit samen met het beschikbaar komen van nieuwbouwwoningen in omliggende gemeenten, zoals Overbetuwe.

De meeste migratie van en naar Neder-Betuwe vindt plaats met de omliggende gemeenten. Migratie over lange afstand betreft slechts 25% van alle verhuisbewegingen. Binnen de regio weet Neder-Betuwe de afgelopen jaren per saldo vooral personen uit Buren en (in mindere mate) Ede aan te trekken. De gemeente verliest juist inwoners aan alle andere omliggende gemeenten, in het bijzonder Overbetuwe.

Figuur S.1: Gemeente Neder-Betuwe. Migratiesaldo naar richting 2003-2008

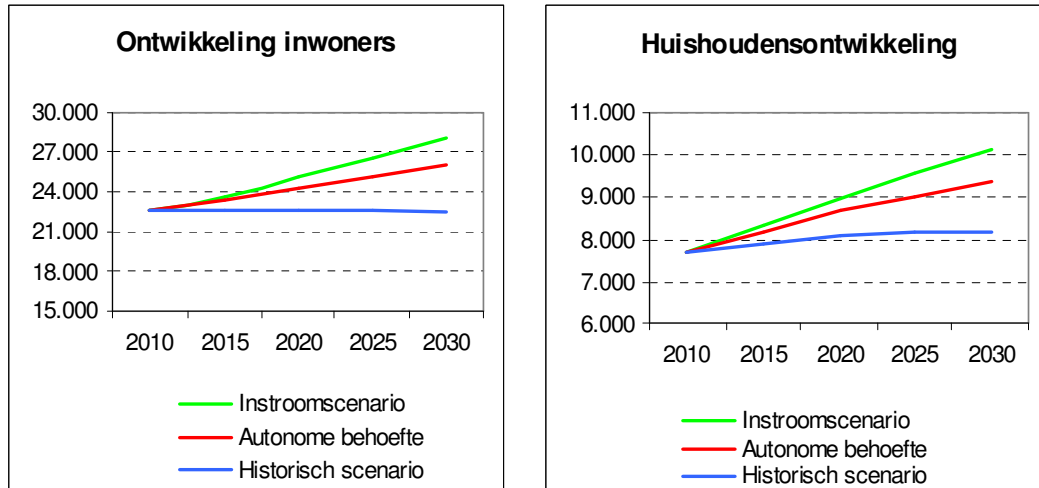


Bron: CBS 2009, bewerking Companen.

Verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Inschatten van de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling is geen sinecure. Zeker in een gemeente met een gemiddeld jonge bevolkingsbouw en relatief veel grote gezinnen, geven landelijke prognosemodellen niet per definitie de meest betrouwbare en realistische uitkomst. In het kader van dit onderzoek zijn daarom drie verschillende scenario's opgesteld die een beeld geven van een mogelijke ontwikkeling van bevolking en huishoudens.

Figuur S.2: Gemeente Neder-Betuwe. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling naar drie scenario's 2010-2030



Bron: Companen prognosemodel (2010).

- Als we er vanuit gaan dat er de komende jaren in Neder-Betuwe niets verandert, dan stabiliseert de bevolkingsontwikkeling zich op circa 22.500 inwoners (historisch scenario, blauwe lijn). Het aantal huishoudens neemt nog beperkt toe met zo'n 400 huishoudens tot 2020 en daarna nog eens met 200 huishoudens tot 2030. Dit als gevolg van voornamelijk huishoudensverduunning.
- Als we uitgaan van een neutraal migratiesaldo, dus een evenwicht in vestiging en vertrek, zien we dat de bevolking nog fors toeneemt met circa 7% in de komende 10 jaar (autonome behoefte, rode lijn). Dit geldt ook voor de groei van het aantal huishoudens. Deze neemt in dit scenario toe met zo'n 1.000 tot 2020 en nog eens 700 tot 2030. Dit scenario geeft een beeld van de ontwikkeling van de eigen bevolking voor de komende jaren op het moment dat zij ook allemaal in de gemeente blijven wonen.
- In het meest positieve scenario schetsen we een beeld waarin de gemeente Neder-Betuwe in staat is om het negatieve migratiesaldo van de laatste jaren om te buigen naar een positief migratiesaldo. In dit optimistische scenario zet de bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte zelfs nog verder door. In dit scenario is de woningbehoefte tot 2020 zo'n 1.300 woningen. In de periode tot 2030 komen hier nog eens ruim 1.100 woningen bij.

Het is niet waarschijnlijk dat de gemeente Neder-Betuwe op korte termijn het negatieve migratiesaldo structureel weet te wijzigen naar een positief migratiesaldo. Wel liggen er kansen om de uitstroom te beperken door het bieden van een passend woningaanbod. Veel plannen heeft de gemeente hiervoor op stapel staan. Tot 2020 kent de gemeente een 'harde' planvoorraad van zo'n 1.300 woningen. De vraag is echter of een dergelijk grote bouwambitie ook afzetbaar is. De gemeenten Neder-Betuwe staat immers niet op zichzelf. Ook in omliggende gemeente worden woningen gebouwd, en het verleden toont al aan dat er binnen de regio volop migratie plaatsvindt.

Wat zeker is, is dat de samenstelling van de huishoudens zal verschuiven. Gezinnen zullen in aandeel afnemen en senioren nemen juist in aandeel toe. Deze landelijke trends gaan Neder-Betuwe niet voorbij.

Woonwensen

In Neder-Betuwe wil circa 14% van de huishoudens in de komende vijf jaar verhuizen; 8% wil dit misschien. De verhuiscapaciteit in de gemeente Neder-Betuwe is relatief laag. Om de woonwensen van deze verhuiscapaciteitsrijke huishoudens in beeld te brengen, maken we onderscheid in starters en zelfstandig wonende huishoudens onderverdeeld naar leeftijd en huishoudenssamenstelling.

Tabel S.1: Neder-Betuwe. Samenvatting verhuisredenen huishoudens

Starters (voor definitie zie pagina 23)	Willen zelfstandig gaan wonen. 2/3 wil in de gemeente Neder-Betuwe blijven wonen. Vooral vanwege de nabijheid van familie en vrienden.
1 en 2 persoonshuishoudens < 35 jr.	Willen groter gaan wonen of opstromen naar de koopsector; 56% wil in de gemeente Neder-Betuwe blijven wonen.
1 en 2 persoonshuishoudens 35-55 jr.	Willen kleiner gaan wonen of in een mooiere buurt; 62% wil in de gemeente Neder-Betuwe blijven. Vooral vanwege de aanwezigheid van familie en vrienden en de prettige sfeer in de gemeente.
Gezinnen met kinderen	Willen vooral ruimer gaan wonen; 75% wil in de gemeente blijven. De nabijheid van familie en de nabijheid van onderwijs zijn belangrijk.
1 en 2 persoonshuishoudens 55 – 75 jr.	Willen kleiner en/of gelijkvloers gaan wonen; 82% wil in de gemeente Neder-Betuwe blijven wonen.
1 en 2 persoonshuishoudens 75-plus	Willen vanwege gezondheid verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Bij voorkeur in de eigen gemeente (86%).

Tabel S.2: Gemeente Neder-Betuwe. Huidige en gewenste woonsituatie per doelgroep

	Starter	1&2 phh < 35 jaar		1&2 phh 35-55 jaar		Gezinnen		1&2 phh 55-75 jaar		1&2 phh > 75 jaar	
	Gew.*	Huid.	Gew.	Huid.	Gew.	Huid.	Gew.	Huid.	Gew.	Huid.	Gew.
Huur	34%	53%	17%	47%	42%	33%	20%	37%	57%	53%	87%
Koop	66%	47%	83%	53%	58%	67%	80%	63%	43%	47%	13%
HUUR											
< € 500	68%	86%	100%	8%	37%	62%	63%	79%	55%	100%	56%
€ 500 – 650	24%	14%	0%	16%	48%	29%	37%	12%	29%	0%	22%
> € 650	8%	0%	0%	16%	15%	9%	0%	9%	16%	0%	22%
KOOP (x1.000)											
< € 200	53%	16%	19%	0%	0%	6%	18%	9%	11%	0%	0%
€ 200 – 300	47%	70%	58%	38%	56%	59%	43%	39%	48%	61%	100%
€ 300 - 400	0%	14%	10%	25%	12%	16%	21%	23%	26%	0%	0%
> € 400	0%	0%	13%	37%	32%	19%	18%	29%	15%	39%	%
TYPE											
Rij- hoekwoning	51%	49%	52%	48%	25%	49%	33%	36%	2%	35%	0%
2^1kap / vrijst.	25%	44%	48%	49%	36%	44%	56%	59%	13%	48%	0%
Appartement	23%	7%	0%	0%	26%	4%	4%	2%	21%	0%	70%
0-treden lb**	1%	0%	0%	3%	13%	3%	7%	3%	64%	17%	30%

* Gew. = Gewenste woonsituatie

Huid. = Huidige woonsituatie, starters zijn inwonend en het betreft hier zelfstandige huishoudens

** Lb = Laagbouw

De woningmarkt van Neder-Betuwe

Per huishoudenstype is de potentiële vraag en het aanbod bij doorstroming in beeld gebracht. We schetsen de situatie waarbij iedereen zijn of haar geuite woonwens realiseert (theoretisch ideaalplaatje). Dit geeft een beeld van de meest gewenste (marktkansen) en de meest kwetsbare (marktrisico's) woningsegmenten. Tabel S.3 geeft op hoofdlijnen een beeld van de vraag per doelgroep en de belangrijkste fricties (vraag minus aanbod) op de woningmarkt van Neder-Betuwe.

Tabel S.3: Gemeente Neder-Betuwe. Samenvatting vraag en fricties op de woningmarkt

Legenda			
Sterk marktrisico	--	Kleine vraag	✓
Beperkt marktrisico	-	Middelgrote vraag	✓✓
Neutraal	0	Grote vraag	✓✓✓
Beperkte marktkans	+		
Sterke marktkans	++		

Gemeente Neder-Betuwe		Vraag doelgroepen				Marktkans
		Starters	Gezinnen	1&2 phh < 55 jaar	1&2 phh > 55 jaar	
Huur	Eengezinswoning	✓✓	✓	✓		--
	Appartement	✓✓			✓	++
	Nultreden laagbouw				✓✓	++
	< 500 euro	✓✓	✓✓	✓	✓✓	0
	500 – 650 euro	✓	✓	✓	✓	++
	> 650 euro				✓	+
Koop	Rijwoning	✓✓✓	✓	✓		++
	2 [^] 1-kap/vrijstaand	✓	✓✓✓	✓		+
	Appartement	✓			✓	+
	Nultreden laagbouw				✓✓	+
	< 200.000 euro	✓✓	✓			++
	200.000 – 300.000 euro	✓	✓✓	✓	✓✓	+
	300.000 – 400.000 euro		✓			0
	> 400.000 euro		✓	✓		0

- Hoewel er nog steeds vraag is naar eengezinswoningen in de huur lijkt de komende jaren een sterk overschot aan deze woningen te ontstaan. Dit komt vooral, omdat oudere huurders hun woning op termijn willen verlaten om een meer geschikte woning te betrekken (appartement of nultreden laagbouw) en gezinnen bij voorkeur doorstromen naar de koopsector. Hierdoor bestaat de kans dat het aanbod eengezinshuurwoningen op termijn groter wordt dan de vraag. Dit biedt mogelijk ruimte om eengezinshuurwoningen te verkopen om zo betaalbare koopwoningen op de markt te brengen. Daaraan bestaat een stevig tekort.
- Er zit veel druk op de goedkope segmenten op de woningmarkt. Veel vraag richt zich op rijwoningen onder de € 200.000 en 2[^]1-kap of vrijstaande woningen onder de € 300.000. Met name in het segment onder de € 200.000 is het aanbod nihil. Vooral

voor starters en gezinnen die aan een doorstap toe zijn, zijn de mogelijkheden beperkt.

- Verhuisgeneigde senioren oriënteren zich sterk op de huursector. Zij kiezen slechts beperkt voor een appartement. Het merendeel verkiest een nultredenwoning in de laagbouw. Dus een voor senioren geschikte woning met een tuin(tje).
- In het duurdere segment (> € 300.000) lijken vraag en aanbod in Neder-Betuwe in evenwicht. Er is wel veel vraag naar woningen in deze prijsklasse, maar de huidige woningvoorraad kan hier vrijwel volledig in voorzien.

Confrontatie met het bouwprogramma

De gemeente Neder-Betuwe heeft voor de komende jaren ruim 2.000 woningen in woningbouwplannen beschikbaar. Niet al deze plannen hebben dezelfde status. In totaal zijn 1.300 woningen ook daadwerkelijk harde plancapaciteit. Dit betekent dat deze plannen reeds juridisch zijn opgestart en de differentiatie van deze plannen min of meer vastligt. Wij hebben de plancapaciteit afgezet tegen de in dit onderzoek geconstateerde fricties op de woningmarkt:

- In de huursector sluiten de plannen aan bij de geconstateerde fricties. Er wordt vooral geïnvesteerd in appartementen en nultredenwoningen in de laagbouw. Aandachtspunt is dat de nieuwbouw van appartementen voor een belangrijk deel gericht zal zijn op senioren, maar dat de vraag voornamelijk van starters komt.
- In de koopsector lopen met name de plannen voor de nieuwbouw van duurdere eengezinswoningen uit de pas. Vraag- en aanbod in dit segment lijken in Neder-Betuwe in evenwicht. Toch ligt in de plannen de nadruk sterk op dit segment. In het goedkope segment (< € 200.000), zowel bij eengezinswoningen en appartementen mag er een tandje bij.

Enkele conclusies en aanbevelingen

Het voorgenomen bouwprogramma van de gemeente Neder-Betuwe overstijgt ruim de behoefte van de eigen bevolking. Doorzetten van de huidige ambities kan alleen op het moment dat de gemeente Neder-Betuwe de komende jaren haar regionale concurrentiepositie sterk verstevigt. Het aantrekken van huishoudens van buiten de gemeente is noodzakelijk om de afzetbaarheid van de plannen te garanderen. De afgelopen jaren is gebleken dat dit niet eenvoudig is. Per saldo lag het aantal personen dat de gemeente verliet zo'n 100 personen per jaar hoger dan het aantal personen dat zich in de gemeente vestigde.

In Neder-Betuwe liggen overigens wel degelijk kansen om de concurrentiepositie te versterken. Zo is er de laatste jaren relatief weinig gebouwd en kan met de voorgenomen productie voor de komende periode een inhaalslag worden gepleegd. Ook zijn onderwijsvoorzieningen in het lager en middelbaar onderwijs gerealiseerd die de potentie hebben om ook doelgroepen aan te trekken. Maar is het genoeg om een substantiële instroom vanuit andere gemeenten op gang te brengen?

Voor de komende jaren valt te verwachten dat:

- De vraagdruk in de regio op korte termijn afhankelijk is van de economische situatie. Dit vraagt al veel flexibiliteit. Echter, ook op de lange termijn neemt de vraagdruk af door afname van de groei;
- De concurrentie met de omliggende gemeente zal toenemen op het moment dat ook daar aantrekkelijke nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd;

- Teveel nieuwbouw kan leiden tot afzetproblemen en wordt daarmee concurrerend voor het bestaande woningbezit.

Voor de komende jaren is het belangrijk om eerst in te zetten op de juiste kwaliteit woningen. Welke typen en welke prijklassen worden in de huidige woningvoorraad gemist en hebben de beste kans op afzet en hebben de hoogste toekomstwaarde? Daarvoor geven de woningmarktfricties zoals in dit onderzoek gepresenteerd handvatten. Daarbij is het belangrijk om flexibel te kunnen zijn in de aantallen woningen die gebouwd moeten worden. De huidige planvoorraad is omvangrijk en erg ambitieus en vraagt bijstelling naar een meer realistisch ambitieniveau. Dit noopt tot een zoektocht naar een flexibele fasering van plannen en een passende spreiding van plannen over de tijd.

Intermezzo: Effecten van de kredietcrisis

De huidige kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende economische recessie zal ook effect hebben op de woningmarkt. De eerste signalen zijn al aanwezig: stijgende verkooptijden, dalende verkoopprijzen, afnemende bouwproductie, etc. De vraag is echter hoe lang en hoe ernstig deze ontwikkelingen zich gaan voordoen. Grofweg kunnen de volgende effecten zich als gevolg van de kredietcrisis voordoen:

- de verhuisgeneigdheid van jonge huishoudens, gezinnen en andere kwaliteitsdoorstromers zal (tijdelijk) afnemen. Een verhuisbeweging is voor veel van deze huishoudens geen directe noodzaak, zij hebben immers al een woning. Zij stellen hun verhuizing uit en nemen minder risico's.
- Starters zullen mogelijk meer veiligheid zoeken en zich meer richten op de huursector.
- De verhuiscens van senioren blijft redelijk stabiel, maar de daadwerkelijke verhuizing kan stagneren op het moment dat zij niet in staat zijn hun huidige woning te verkopen.

Uiteindelijk zal alleen een *langdurige* recessie vraag en aanbod op de woningmarkt daadwerkelijk laten verschuiven. In eerste instantie zal het bouwtempo van de bouwproductie wat lager liggen, omdat de duurdere prijssegmenten van de nieuwbouwproductie (tijdelijk?) te maken krijgen met stagnerende verkoop. Voor de korte termijn vraagt dit vooral flexibiliteit om in te spelen op de segmenten waar echt behoefte aan is en ruimte om te kunnen faseren in tijd.

Wonen met zorg

Met de vergrijzing enerzijds en de extramuralisering¹ anderzijds groeit de behoefte aan geschikte huisvesting, soms in combinatie met dienstverlening. Gezien de groei van de doelgroep ouderen is het niet realistisch te veronderstellen dat de vraag naar geschikte woningen volledig in de nieuwbouw kan worden ingevuld. Aandacht voor de bestaande woningvoorraad is gewenst. In het woonbehoefteonderzoek is in beeld gebracht hoe senioren hun huidige woonsituatie beoordelen.

- Het gros van de 55-plussers verwacht in de eigen woning te kunnen blijven wonen op het moment dat zij of hun partner zorgbehoevend wordt. Wel zijn vaak aanpassingen aan de woning en zorg aan huis gewenst.
- Ouderen die (op termijn) aanpassingen willen aanbrengen willen vooral een traplift aanbrengen en drempels in de woningen weghalen. 20% zegt geen aanpassingen te willen plegen. Zij verhuizen liever naar een geschikte woning.

Toch zal niet iedereen thuis oud kunnen worden. Op het moment dat echte intensieve zorg nodig is, is huisvesting in een verpleeg- of verzorgingshuis vaak gewenst. Het

¹ Mensen met een zorgvraag krijgen meer en meer de gevraagde zorg in een normale woonsituatie aangeboden. Door afbouw van verzorgingshuisplaatsen en realisatie van nieuwe woonzorgconcepten moet dit streven handen en voeten krijgen.

aanbod aan geschikte woonvormen in Neder-Betuwe lijkt aardig in balans. Wel geldt dat het aantal intramurale plaatsen voor met name ouderen mag opschuiven naar een intensievere zorgbehoefte: meer verpleeghuisplaatsen en minder verzorgingshuisplaatsen.

De kernen van Neder-Betuwe

Neder-Betuwe is wel één gemeente, maar bestaat uit 6 zelfstandige kernen. De uitwisseling tussen de kernen is beperkt en het zou niet terecht zijn om de uitkomsten van dit onderzoek 1-op-1 naar elke kern te vertalen. Per kern benoemen we daarom de belangrijke kwalitatieve fricties op de woningmarkt en de waardering van de woon- en leefomgeving.

	Kwalitatieve fricties	Woon- en leefomgeving	
Dodewaard	Gewenst accent op goedkope koopwoningen en in de huursector appartementen en nulredenwoningen in de laagbouw.	Cijfer woning:	7,7
		Cijfer woonomgeving:	7,2
Kesteren	Vergelijkbaar met het gemeentelijk beeld. Wel is de vraag naar appartementen in zowel huur- als koopsector bovengemiddeld.	Cijfer woning:	7,8
		Cijfer woonomgeving:	7,4
Ochten	Bijzonder ten opzichte van het gemeentelijk beeld is dat in Ochten een duidelijk kwaliteitsvraag bestaat naar duurdere 2 ¹ -kap en vrijstaande woningen.	Cijfer woning:	7,9
		Cijfer woonomgeving:	7,5
Opheusden	De koopsector is vergelijkbaar met het gemeentelijk beeld. In de huursector ligt het accent wat zwaarder op appartementen dan op nulredenwoningen in de laagbouw.	Cijfer woning:	7,7
		Cijfer woonomgeving:	7,3
Echteld	De woningbehoefte is beperkt en concentreert zich vooral op de huursector. Opvallend is dat circa 1/3 van de verhuisgeneigde in Echteld de gemeente wil verlaten.	Cijfer woning:	8,1
		Cijfer woonomgeving:	7,8
IJzendoorn	Er ligt vooral een kwaliteitsvraag naar 2 ¹ -kap en vrijstaande woningen in de koop. Daarnaast is accent op de huursector gewenst.	Cijfer woning:	7,8
		Cijfer woonomgeving:	7,6

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2006 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe de woonvisie 'Wonen in een bloeiende gemeente' vastgesteld. De woonvisie is vertaald in een woningbouwprogramma waarin de gemeente de nodige ambities toont. Nu, na vier jaar en aan de vooravond van enkele substantiële nieuwbouwwontwikkelingen, bestaat behoefte aan een nieuw en actueel inzicht in de lokale woningbehoefte. Sluit dit bouwprogramma kwantitatief en kwalitatief nog aan bij de woonwensen van mensen? En hoe verhoudt dit zich met de huidige economische situatie?

Voor een onderbouwd antwoord op deze vragen hebben de gemeente Neder-Betuwe en Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) besloten om samen een woonbehoefteonderzoek uit te voeren. Zo werken de belangrijkste partners in het wonen in Neder-Betuwe samen aan een gedeeld inzicht van de lokale woningmarkt.

De onderzoeksvraag is als volgt geformuleerd:

Hoe ontwikkelt zich de kwantitatieve en vooral kwalitatieve woningbehoefte in de perioden 2010-2020 en na 2020 in de gemeente Neder-Betuwe en haar kernen?

De vraagstelling is uitgesplitst in een aantal deelvragen:

Zicht op kwantiteit

- Hoe ontwikkelt de 'natuurlijke' groei in de woningbehoefte van Neder-Betuwe zich? En wat is hierin de rol van vestiging en vertrek?
- Hoe kerngebonden is deze behoefte? En sluiten de woningbouwplannen kwantitatief aan bij de behoefte?

Zicht op kwaliteit

- Wat zijn de woonwensen van verschillende doelgroepen in de gemeente Neder-Betuwe? En wat betekenen deze woonwensen voor kwalitatieve fricties tussen vraag en aanbod op de woningmarkt?
- Wat zijn wensen in termen van woningen, voorzieningen en woonomgeving in de verschillende kernen?

Toets op de uitgangspunten van huidig beleid / bijstelling programma

- In welke mate sluit het huidige woningbouwprogramma (bestaande voorraad en nieuwbouw) per kern aan bij de uitkomsten van het onderzoek? Op welke wijze is bijsturing gewenst?
- Welke mogelijkheden zijn er om bij te sturen in het programma?

1.2. Werkwijze en respons

Werkwijze

De verschillende onderdelen van dit onderzoek zijn op de volgende manieren uitgevoerd:

- *Bevolking en woningvoorraad*
Ter oriëntatie is in de eerste plaats een analyse uitgevoerd op de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad. Dit is in belangrijke mate gebaseerd op gegevens van het CBS, de gemeente Neder-Betuwe en SWB.
- *Bevolkings- en huishoudensprognose*
Vervolgens is nagegaan hoe de omvang van de woningbehoefte zich in de komende jaren zal ontwikkelen. Hiervoor is gebruik gemaakt van op - maat - prognose die door Companen is opgesteld.
- *Kwalitatieve woningbehoefte (enquêteresultaten)*
De kern van het onderzoek heeft betrekking op het krijgen van inzicht in de kwalitatieve samenstelling van de woningbehoefte. De woonwensen zijn in beeld gebracht op basis van een enquête (telefonisch en internet), uitgevoerd onder alle huishoudens en alle starters (momenteel niet zelfstandig wonende personen).

Responsverantwoording

In totaal zijn 1.369 geslaagde enquêtes afgenomen onder de bevolking van de gemeente Neder-Betuwe. Ook starters zijn apart benaderd. De respons is als volgt over de gemeente verdeeld.

Tabel 1.1: Gemeente Neder-Betuwe. Respons woonbehoefteonderzoek zelfstandige huishoudens

	Totaal aantal huishoudens	Benodigde respons	Behaalde respons
Dodewaard	1.620	275	285
Kesteren	1.640	275	297
Ochten	1.730	275	288
Opheusden	1.945	275	277
Ijzendoorn	345	110	114
Echteld	385	110	108
Totaal	7.665	1.320	1.369

Er zijn 1.369 huishoudens ondervraagd over zaken als de huidige woonsituatie, tevredenheid over de huidige woning en woonomgeving en de leefbaarheid. Met deze respons is de betrouwbaarheid van de uitkomsten op zowel gemeenteniveau als kernniveau statistisch representatief.

Om ook de woonbehoefte van starters te onderzoeken zijn de starters afzonderlijk benaderd. In totaal zijn 1.546 inwonende jongeren tussen de 18 en 30 jaar in de gemeente Neder-Betuwe benaderd. In totaal hebben 197 starters deelgenomen aan het onderzoek.

1.3. Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 2: gaat in op ontwikkelingen in bevolking en woningvoorraad: als terugblik en vooruitblik.
- Hoofdstuk 3: geeft een beeld van de woningvoorkeuren van de verschillende verhuisgeneigde doelgroepen.
- Hoofdstuk 4: hierin wordt de woningmarktsituatie in beeld gebracht voor de gemeente Neder-Betuwe in totaliteit, inclusief confrontatie met de beoogde nieuwbouwproductie.
- Hoofdstuk 5: geeft een overzicht van de vraag- naar en behoefte aan wonen met zorg.
- Hoofdstuk 6: biedt enkele conclusies en aanbevelingen op gemeenteniveau.
- Hoofdstuk 7: is een uitwerking naar de 6 dorpen binnen de gemeente. Hier werken we ook de tevredenheid van inwoners van Neder-Betuwe met hun woning en woningomgeving nader uit.

De teksten in de gele kaders dienen ter verduidelijking of ter inspiratie.

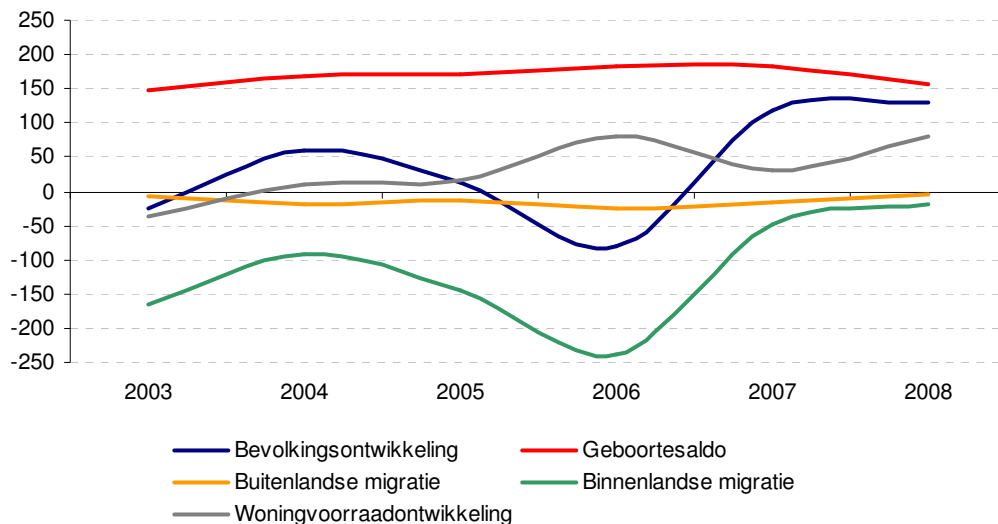
2. Demografische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk behandelen we de demografische ontwikkelingen. Eerst blikken we terug op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren: de ontwikkeling van de bevolking, woningvoorraad en de migratiestromen die hebben plaatsgevonden. Vervolgens werpen we een blik in de toekomst aan de hand van de bevolkings- en huishoudensprognose.

2.1. Terugblik

Op 1 januari 2010 telde de gemeente Neder-Betuwe 22.548 inwoners. Onderstaande figuur geeft een beeld van de recente demografische ontwikkeling in relatie tot het geboorteoverschot (geboorte minus sterfte), de migratie en de woningvoorraadontwikkeling.

Figuur 2.1: Gemeente Neder-Betuwe. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 2003-2008



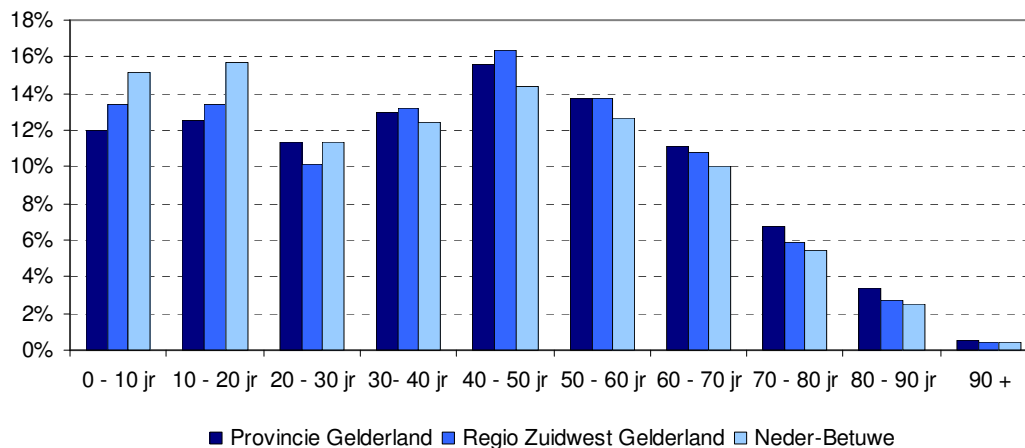
Bron: CBS, 2009.

- De afgelopen jaren is de bevolking van Neder-Betuwe met 1,2% toegenomen. Dit ging gepaard met forse schommelingen. In 2006 nam de omvang van de bevolking zelfs af.
- De bevolkingsgroei heeft een sterke relatie met het binnenlands migratiesaldo. Ook deze heeft de laatste jaren fors geschommeld en was alle jaren negatief. Dit betekent dat er meer mensen uit Neder-Betuwe vertrokken dan zich er vestigden.
- Dat er toch sprake is van bevolkingsgroei is de laatste jaren vooral te wijten aan het positieve geboortesaldo. Jaarlijks worden er structureel meer kinderen geboren dan dat er mensen overlijden.
- De nieuwbouw is de laatste jaren niet echt van de grond gekomen. Vooral in de periode 2003 tot 2006 is er relatief weinig gebouwd. Daarna lijkt er een kentering te komen die ook invloed heeft op het binnenlands migratiesaldo. Deze wordt minder negatief.

Bevolkingssamenstelling

In figuur 2.2 wordt de huidige leeftijdsopbouw van de gemeente Neder-Betuwe vergeleken met de opbouw in de regio en de provincie Gelderland.

Figuur 2.2: Gemeente Neder-Betuwe. Leeftijdsopbouw gemeente, regio en provincie, 2009



Bron: CBS, 2009.

- Neder-Betuwe is een relatief jonge gemeente. Ten opzichte van de regio of provincie wonen er fors meer kinderen en jongeren (tot 20 jaar).
- Het aandeel 20-60-jarigen, grofweg de beroepsbevolking, ligt in Neder-Betuwe juist lager dan in de regio of provincie. Dit beeld geldt ook voor ouderen.

Tabel 2.1: Gemeente Neder-Betuwe. Leeftijd, huishoudens en gemiddelde hh-grootte vergeleken, 2009

	Provincie Gelderland	Regio Zuidwest Gelderland	Neder-Betuwe
Bevolking	1.991.062	234.148	22.561
Huishoudens	847.201	91.343	7.660
Gemiddelde hh-grootte	2,4	2,6	2,9

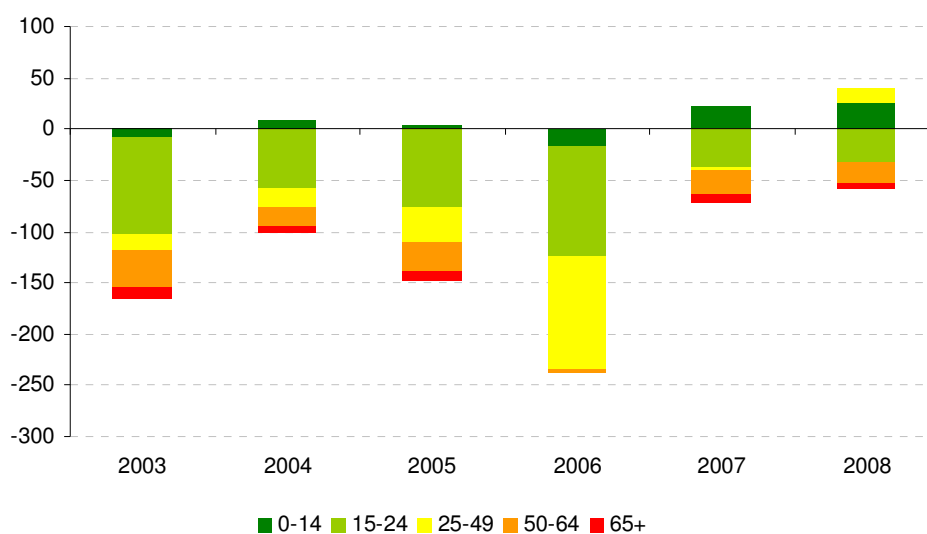
Bron: CBS, 2009.

- Als we de bevolking relateren aan het aantal huishoudens krijgen we ook zicht op de gemiddelde huishoudensgrootte. Deze ligt in Gelderland al boven het landelijke gemiddelde, maar neemt verder toe als we kijken naar de regio en de gemeente Neder-Betuwe.
- De gezinnen in Neder-Betuwe zijn naar verhouding groot. Dit zal in de nabije toekomst effect hebben op het aantal starters dat mogelijk de woningmarkt van Neder-Betuwe wil betreden.

Migratie

Voor een deel is migratie een gegeven. Redenen als werk, familie, studie en relatie maken dat mensen verhuizen, onafhankelijk van het beschikbare woningaanbod. Dit geldt zeker voor jongeren. Voor een (beperkt) deel is migratie echter wel te beïnvloeden en kan een passend woningaanbod mensen langer binden aan Neder-Betuwe.

Figuur 2.3: Gemeente Neder-Betuwe. Binnenlands migratie-saldo naar leeftijd 2003-2008



Bron: CBS, 2009.

- Het migratiesaldo van jongeren in de leeftijd 15-24-jarigen is sterk negatief. Deze groep verlaat de gemeente Neder-Betuwe relatief vaak. Redenen hiervoor zijn vaak werk of studie elders, dit is een duidelijke trend in alle landelijke gemeenten in de regio. Of ook een tekort aan betaalbare huisvesting voor deze groepen aan het vertrek heeft bijgedragen, moet blijken uit de enquête (hoofdstuk 3 en verder).
- Wat vooral opvalt is de uitstroom van jonge gezinnen en één- en tweepersons-huishoudens in de leeftijd van 25 tot 49 jaar. Met name in 2006 is de uitstroom fors.
- Ook is er sprake van een relatief groot vertrekoverschot onder ouderen boven de 50 jaar. Een verklaring hiervoor kan zijn, dat deze ouderen verhuizen richting zorg en voorzieningen.

De onderstaande tabel geeft een beeld van de richting van migratiestromen.

Tabel 2.2: Gemeente Neder-Betuwe. Migratiesaldo naar richting 2003-2008

	Vestiging		Vertrek		Migratiesaldo
Arnhem	118	3%	164	4%	-46
Buren	613	16%	448	10%	165
Ede	156	4%	125	3%	31
Overbetuwe	277	7%	547	12%	-270
Tiel	459	12%	530	11%	-71
Wageningen	105	3%	133	3%	-28
Renkum	33	1%	60	1%	-27
Overig Gelderland	610	16%	840	18%	-230
<i>Totaal Gelderland</i>	<i>2.371</i>	<i>62%</i>	<i>2.848</i>	<i>62%</i>	<i>-477</i>
Rhenen	319	8%	379	5%	-60
Veenendaal	201	5%	222	5%	-21
Overig Nederland	1.022	26%	1.172	25%	-150
Totaal Nederland	3.913	100%	4.621	100%	-708

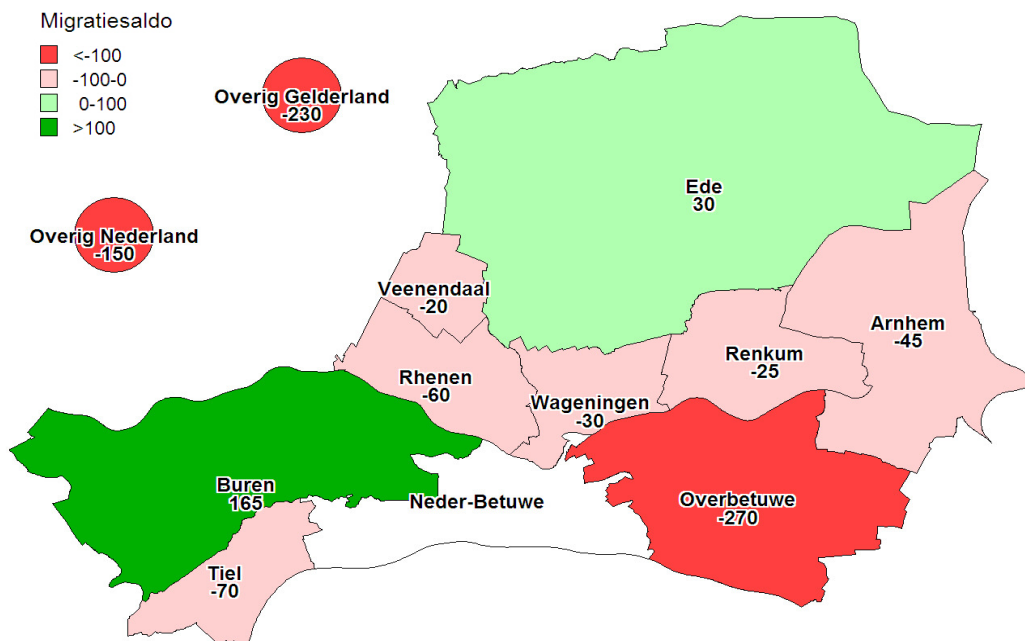
Bron: CBS, 2009.

- Neder-Betuwe kent een sterke binding met Buren. In de periode 2003-2008 gaat het om een vestigingssaldo van 165 personen.

- Verreweg de meeste migratie vindt plaats binnen nabijgelegen gemeenten in de provincie Gelderland. De lange afstandsmigratie (overig Utrecht en overig Nederland) betreft slechts een kwart van de totale verhuisbeweging van en naar Neder-Betuwe.

Als we dit grafisch uitdrukken ontstaat het volgende beeld.

Figuur 2.4: Gemeente Neder-Betuwe. Migratie naar richting 2003-2008 – afgerond op 5-tallen

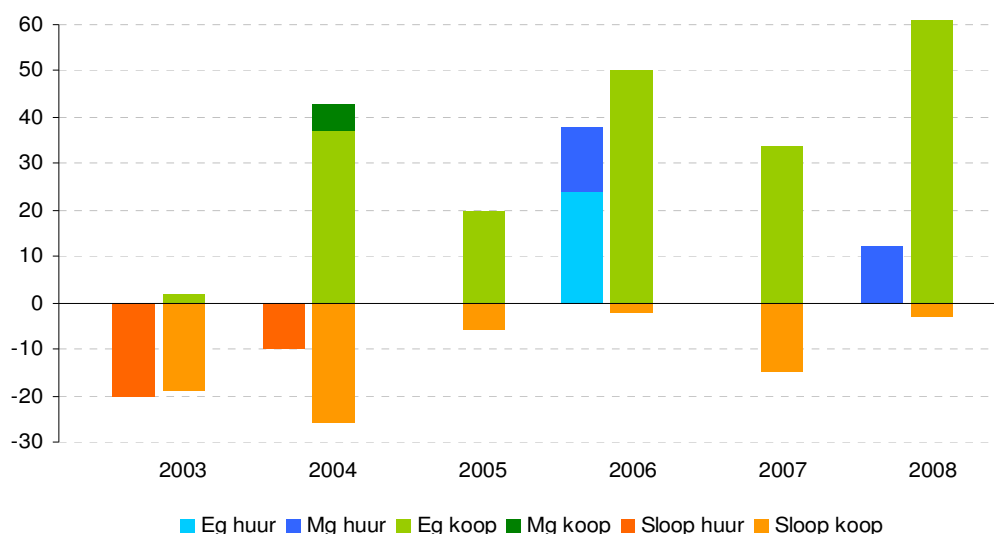


Bron: CBS, 2009, bewerking Companen. (Getallen zijn afgerond)

Ontwikkeling van de woningvoorraad

In de periode 2003 tot en met 2008 zijn er zo'n 275 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit komt neer op ongeveer 45 woningen gemiddeld per jaar. De woningbouwproductie is in de afgelopen jaren toegenomen in Neder-Betuwe.

Figuur 2.5: Gemeente Neder-Betuwe. Bouwproductie naar type 2003-2008



Bron: CBS, 2009.

- De afgelopen jaren zijn er hoofdzakelijk koopwoningen (86%) gebouwd, en in het bijzonder eengezinskoopwoningen (84%).
- Alleen in 2006 zijn er relatief veel huurwoningen gebouwd.
- De afgelopen jaren heeft ook de nodige sloop plaatsgevonden, zowel in de huur- als koopsector.

Tabel 2.3: Gemeente Neder-Betuwe. Aantal woningen per kern en gemiddelde Woz-waarde (2009)

	Totaal aantal woningen	Woningen SWB	Percentage huurwoningen	Woz-waarde in euro's
Gemeente Neder-Betuwe	7.665	2.615	34%	263.500
Echteld en IJzendoorn	730	158	22%	253.000
Ochten en Kesteren	3.370	1.054	31%	261.000
Opheusden	1.945	811	42%	247.000
Dodewaard	1.620	591	36%	274.000

Bron: Woningmarktoriëntatie SWB & FM Advies, 2008 / WOZ gemeente Neder-Betuwe.

De gemeente Neder-Betuwe telde op 1 januari 2009 ongeveer 7.665 woningen, waarvan 34% sociale huurwoningen.

Tabel 2.4: Gemeente Neder-Betuwe. Samenstelling woningvoorraad

Woningcategorie	Percentage
Vrijstaande woningen	30%
Tussen- of geschakelde woningen	27%
2-1 kap woningen	22%
Rij- / hoekwoningen	19%
Appartementen	2%
Totaal	100%

Bron: Woningmarktoriëntatie gemeente Buren en Neder-Betuwe, SWB & FM Advies, 2008.

- Gestapelde bouw komt slechts beperkt voor in Neder-Betuwe. Slechts 2% van de totale woningvoorraad betreft een appartement.
- De woningvoorraad wordt gedomineerd door eengezinswoningen.

Tabel 2.5: Gemeente Neder-Betuwe. Mutaties in de huurvoorraad

Reguliere mutatiegraad:	Stichting Woningbeheer Betuwe
2005	5,9%
2006	5,7%
2007	6,2%
2008	5,2%
2009	6,2%
Naar type woning in 2009	
(Kleine) eengezinswoning	75%
Senioren / ouderenwoning	16%
HAT-woning	3%
Appartement	6%
Naar prijsklasse in 2009	
< € 350	16%
€ 350-550	80%
> € 550	4%

Bron: SWB (2010).

Tabel 2.6: Gemeente Neder-Betuwe. Mutaties en gemiddelde koopprijs in euro's

Mutatiegraad eengezinswoningen	%	Gem. Koopsom in €
2005	2%	238.500
2006	3%	249.000
2007	3%	256.000
2008	2%	267.000
Mutatiegraad appartementen		
2005	5%	96.000
2006	8%	136.000
2007	8%	189.000
2008	5%	248.000

Bron: Transactiecijfers, Kadaster, 2009.

- In de huursector is de mutatiegraad gemiddeld 6% per jaar. Het merendeel van de mutaties vindt plaats binnen eengezinswoningen en binnen de prijsklasse € 350-550.
- De mutatiegraad van eengezinswoningen in de koopsector in Neder-Betuwe ligt laag op zo'n 3%. Gemiddelde verkoopprijs van deze woningen is de afgelopen jaren toegenomen met circa 11%.
- Appartementen wisselen in Neder-Betuwe vaker van eigenaar. Let wel, het betreft hier een klein deel van de woningvoorraad. Ook hier zien we de gemiddelde verkoopprijs flink stijgen in de afgelopen jaren. Dit zal vooral te maken hebben met de verkoop van nieuw gerealiseerde appartementen in een hogere prijsklasse.

Bouwprogramma

Voor de komende jaren heeft de gemeente Neder-Betuwe verschillende plannen om de woningvoorraad uit te breiden. Onderstaande tabel geeft een globaal overzicht van de bouwplannen die voor de periode 2010-2020 op stapel staan. We maken onderscheid tussen harde en zachte plannen. Harde plannen zijn in belangrijke mate contractueel beklonken en zijn moeilijk veranderbaar. Zachte plannen liggen nog veel minder vast.

Tabel 2.7: Gemeente Neder-Betuwe. Bouwprogramma 2010-2020 (afgerond op 5-tallen)

Kern	Eigendom	Harde plannen	Zachte plannen
Dodewaard	Huur	15	100
	Koop	60	240
Kesteren	Huur	195	115
	Koop	480	85
Ochten	Huur	90	30
	Koop	275	60
Opheusden	Huur	75	50
	Koop	65	145
Ijzendoorn	Huur	40	15
	Koop	5	45
Echteld	Huur	0	15
	Koop	5	45
Totaal	Huur	415	325
	Koop	890	620

Bron: Gemeente Neder-Betuwe (2010).

2.2. Vooruitblik

De terugblik geeft handvatten om de effecten van het gevoerde beleid zichtbaar te maken. Om beleid van nu te voeden, is alleen terugkijken echter onvoldoende. Het is belangrijk om de toekomstige ontwikkelingen zo goed mogelijk in te schatten. In deze paragraaf schetsen we een beeld van de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling.

Intermezzo: prognoses

Er zijn in Nederland verschillende prognoses in omloop. De meest bekende zijn de prognose van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) en de Primosprognose, die veelal door het ministerie van VROM wordt gebruikt bij haar beleidsvorming. Deze prognoses zijn beide gebaseerd op verschillende uitgangspunten. Ze geven een verwachte *richting* aan en uitkomsten kunnen in sommige gevallen regionaal uiteenlopen.

Ook voor de gemeente Neder-Betuwe zijn de CBS en Primosprognose beschikbaar. Echter, deze prognoses zijn op regionale schaal opgesteld. Vertaling van deze regionale prognoses naar een gemeentelijk schaalniveau kan leiden tot vertekende uitkomsten. Zeker als de leeftijdsopbouw en gezinssamenstelling van de gemeente afwijkt ten opzichte van de regio.

Dit blijkt in Neder-Betuwe het geval. Onlangs werd in de krant een kaart gepubliceerd waarin Neder-Betuwe op basis van de CBS-prognose werd getypeerd als een gemeente waarin bevolkingskrimp een belangrijke rol zou spelen. Dit sluit niet aan bij de beleving van de afgelopen jaren. We hebben de Primosprognose en CBS-prognose van de gemeente Neder-Betuwe daarom getoetst aan de ontwikkelingen die zich de afgelopen 5 jaar hebben geprofileerd.

		2010-2014	2015-2019
Migratiesaldo binnenland	CBS	-1.466	-1.179
	PRIMOS	-558	-527
	HISTORIE	-542 in periode 2004-2008	
Natuurlijke aanwas	CBS	+798	+694
	PRIMOS	+272	+131
	HISTORIE	+861 in periode 2004-2008	

Beide prognoses geven een opvallend beeld als we de uitgangspunten vergelijken met de feitelijke situatie in de afgelopen 5 jaar:

- De CBS-prognose gaat in de komende jaren uit van een fors negatief migratiesaldo. Ruim meer dan 2x zo negatief als dit in de afgelopen jaren het geval was. Dit is opvallend aangezien de gemeente de afgelopen jaren juist weinig heeft gebouwd en er voor de komende jaren meer productie staat gepland. Men mag verwachten dat dit de uitstroom in meer of mindere mate zal beperken, of op zijn minst stabiliseren.
- De Primosprognose laat juist een sterke afwijking zien waar het gaat om de natuurlijke aanwas. Deze prognose stelt dat de natuurlijke aanwas in de komende jaren ongeveer met 2/3 deel afneemt. Ook dit is lastig te verklaren aangezien Neder-Betuwe door haar leeftijdsopbouw en een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,9 toch nog wel een stevige natuurlijke aanwas mag verwachten.

Nieuwe lokale prognose

Door deze verschillen hebben we er binnen dit onderzoek voor gekozen om een nieuwe, lokaal toegesneden prognose op te stellen. De voordelen hiervan zijn:

- Dat we gebruik kunnen maken van de leeftijdsspecifieke bevolkingsopbouw van de gemeente zelf. Bijzonderheden, zoals de relatief jonge leeftijdsopbouw en de hoge gemiddelde huishoudensgrootte worden meegewogen.
- Een eigen prognose biedt daarnaast de mogelijkheden om verschillende scenario's door te rekenen. Zo kunnen we niet alleen een beeld schetsen van de ontwikkeling die op basis van het verleden valt te verwachten, maar kunnen we ook enkele ambities meewegen.

3-scenario's in bevolking- en huishoudensontwikkeling

Om een beeld te krijgen van de te verwachten huishoudens- en bevolkingsontwikkeling hebben we een drietal scenario's doorgerekend²:

- **Instroomscenario**

Dit scenario is een ambitie scenario waarbij we uitgaan van een positief migratiesaldo. Zo ontstaat een beeld van de woningbehoefte van de eigen bevolking én de woningbehoefte die ontstaat vanuit huishoudens die zich in dit scenario in Neder-Betuwe vestigen.

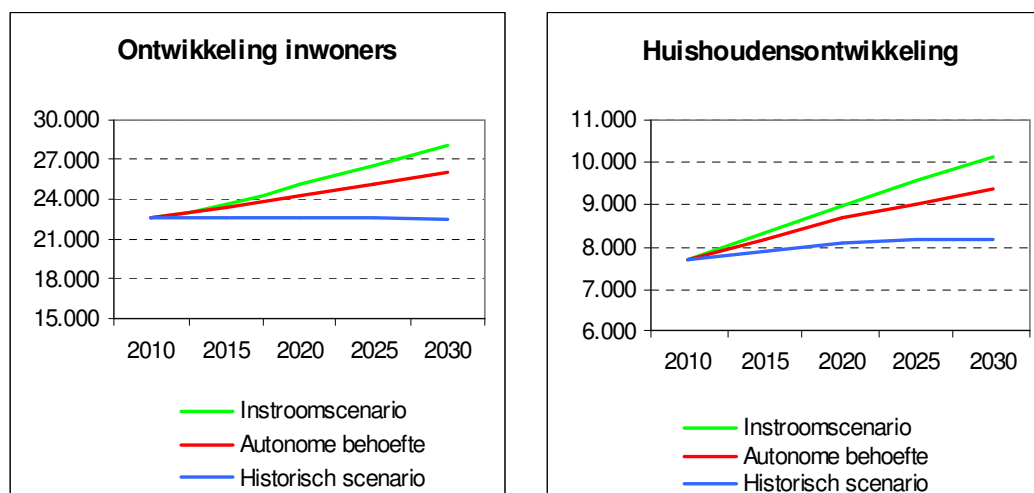
- **Autonome behoefte**

Dit scenario geeft de autonome groei van de bevolking weer. Uitgangspunt is dat we er vanuit gaan dat instroom en uitstroom van personen de komende jaren in evenwicht zijn. Er vertrekken uit de gemeente dus evenveel huishoudens als dat zich er vestigen. Dit geeft een beeld van de omvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Dit scenario is vergelijkbaar met de laatste provinciale prognose.

- **Historisch scenario**

Dit scenario geeft een beeld van wat valt te verwachten als migratiepatronen niet wijzigen. Dit betekent dat we uitgaan van een fors negatief migratiesaldo. Zoals ook blijkt uit de terugblik betekent dit dat met name jonge huishoudens wegtrekken, net als in de afgelopen jaren is gebeurd. Dit heeft ook effect op de te verwachten natuurlijke aanwas.

Figuur 2.6: Gemeente Neder-Betuwe. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling naar drie scenario's 2010-2030



Bron: Companen prognosemodel (2010).

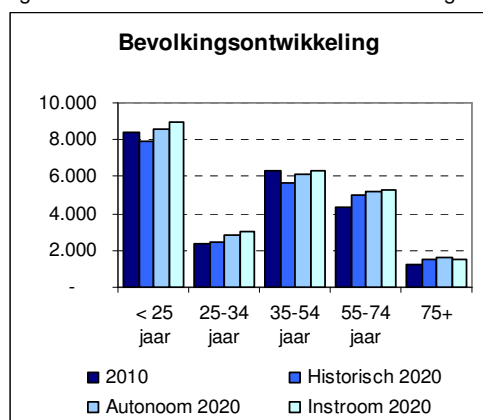
- Als we er vanuit gaan dat er de komende jaren in Neder-Betuwe niets verandert, dan stabiliseert de bevolkingsontwikkeling zich op circa 22.500 inwoners (historisch scenario, blauwe lijn). Het aantal huishoudens neemt nog beperkt toe met zo'n 400 huishoudens tot 2020 en daarna nog eens met 200 huishoudens tot 2030. Dit als gevolg van voornamelijk huishoudensverduunning.

² Hiervoor is gebruik gemaakt van het Companen prognosemodel. De leeftijdsspecifieke opbouw van de gemeente Neder-Betuwe ligt aan de basis van het bepalen van de te verwachten natuurlijke aanwas. Ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van landelijke en regionale trends. Ten aanzien van de verwachte migratie zijn aannames gemaakt, zoals beschreven in de scenario's. In het geval van huishoudens mag worden gelezen: benodigde woningen. Hierin is meegenomen: een mogelijk woningtekort van 2% van de totale woningvoorraad en de benodigde ruimte om verhuizingen ook daadwerkelijk mogelijk te maken (mutatieleegstand).

- Als we uitgaan van een neutraal migratiesaldo, dus een evenwicht in vestiging en vertrek, zien we dat de bevolking nog fors toeneemt met circa 7% in de komende 10 jaar (autonome behoefte, rode lijn). Dit geldt ook voor de groei van het aantal huishoudens. Deze neemt in dit scenario toe met zo'n 1.000 huishoudens tot 2020 en nog eens 700 huishoudens tot 2030. Deze groei is gelijk aan de te verwachten natuurlijke aanwas voor de komende jaren.
- In het meest positieve geval is de gemeente Neder-Betuwe in staat om het negatieve migratiesaldo van de laatste jaren om te buigen naar een positief migratiesaldo. In dit optimistische scenario zet de bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte zelfs nog verder door. In dit scenario is de woningbehoefte tot 2020 zo'n 1.300 woningen. In de periode tot 2030 komen hier nog eens ruim 1.100 woningen bij.

Onderstaande figuur geeft een meer cijfermatige uitwerking van de scenario's om gevoel te krijgen bij 'de cijfers'.

Figuur 2.7: Gemeente Neder-Betuwe. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2010-2020 naar drie scenario's



Huishoudens	Feitelijk 2010	Scenario's		
		Historisch 2020	Autonom 2020	Instroom 2020
1-2 phh tot 35 jr	589	639	709	752
1-2 phh 35-54 jr	466	437	472	496
Gezinnen	4.146	3.986	4.324	4.532
1-2 phh tot 55-74 jr	1.838	2.213	2.284	2.331
1-2 phh 75+	630	828	861	878
totaal	7.669	8.103	8.650	8.988

Bron: Companen prognosemodel (2010).

Advies: de bril van de adviseur

Dit onderzoeksrapport biedt bouwstenen voor beleid. U kiest als gemeente en corporatie zelf uw koers. In dit kader ter informatie en inspiratie, de visie van Companen.

Bevolkings- en huishoudensprognoses geven richting. De feitelijke ontwikkelingen zijn echter moeilijk te voorspellen en zijn afhankelijk van veel factoren. Wat weten we wel?

- Landelijke trends als vergrijzing en ontgroening gaan Neder-Betuwe niet voorbij. De komende jaren zal het aandeel ouderen toenemen en daalt of stabiliseert het *aandeel* jongeren en gezinnen. De woningmarkt wordt meer ontspannen. Bevolkingskrimp is voor de korte termijn (10-20 jaar) niet direct aan de orde, maar de omvang van de groei zal afvlakken.
- Terugkijkend heeft er de afgelopen jaren beperkt nieuwbouw plaatsgevonden. Voor de komende jaren lijkt de productie beter geborgd. Bijzondere factoren als de forse natuurlijke bevolkingsontwikkeling en de aantrekkingskracht van het kerkelijk leven en bijbehorende (onderwijs)voorzieningen bieden de mogelijkheden om het historisch scenario te doorbreken.
- Of de gemeente Neder-Betuwe in staat is om de autonome behoefte volledig te faciliteren, is de vraag. De uitstroom was de laatste jaren fors en het lijkt een brug te ver om deze ontwikkeling volledig te keren, laat staan om in te steken op extra instroom van huishoudens.
- De gemeente Neder-Betuwe staat niet alleen in de regio wat betreft woningbouw. Omringende gemeenten hebben ook diverse bouwprojecten op de stapel staan. Voorbeelden zijn o.a.: Maurik-Oost in Buren, Veenendaal-Oost, Passewaaij en Tiel-Oost en verschillende plannen in Overbetuwe. Bij afvlakkende groei wordt afstemming met buurgemeenten nog belangrijker.
- Een realistisch scenario voor de komende 10 jaar is vanuit onze visie een scenario waarbij het historisch scenario wordt doorbroken en het faciliteren van de eigen bevolking zoveel mogelijk wordt nagestreefd. Dit betekent realisatie van circa 75 woningen per jaar.

3. Voorkeuren van doelgroepen

In dit hoofdstuk brengen we de woonvoorkeuren in beeld van respondenten die aangeven in de komende jaren te willen verhuizen. We maken hierbij onderscheid tussen een vijftal doelgroepen:

- Starters. Hieronder verstaan we jongeren tussen de 18 en 30 jaar die nog geen zelfstandige woonruimte hebben en dus inwonend zijn bij ouders/verzorgers of op kamers wonen³.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens van 35 tot 55 jaar.
- Gezinnen met kinderen.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder.

Per doelgroep geven we een beeld van:

- Het profiel van de doelgroep: omvang van de groep, leeftijd, inkomen en verhuisgeneigdheid.
- De binding van de groep aan de eigen kern en gemeente en de motivatie hiervoor.
- Interesse in bijzondere concepten als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of het kopen van de eigen huurwoning.
- Het substitutiegedrag: welke keuzes maakt men als de gewenste woning niet wordt gevonden? En de rol van de huidige kredietcrisis op dit gedrag.
- De woonvoorkeuren van de doelgroep: eigendom, prijsstelling, woningtype, nieuwbouw of bestaande bouw.

³ Deze definitie voor starters wijkt af van de definitie die in de Woonvisie 2006 is gehanteerd. In de Woonvisie worden ook koopstarters onderscheiden. Dit zijn huurders die willen doorstromen naar de koopsector. Deze koopstarters komen in dit onderzoek in de verschillende doelgroepen naar voren.

3.1. Starters

Omvang doelgroep	In de komende 10 jaar zullen minimaal 750 starters op de woningmarkt willen toetreden.	
Verhuiscapaciteit	Zeker verhuiscapaciteit	84%
	Misschien verhuiscapaciteit	16%
Leeftijdverdeling	< 20 jaar	0%
	20 tot 23 jaar	45%
	23 tot 25 jaar	23%
	25-30 jaar	32%
Inkomensverdeling	Tot € 1.600 (modaal)	57%
	€ 1.600 – 2.400	23%
	€ 2.400 – 3.200	18%
	Meer dan € 3.200	2%
Verhuisredenen	Verhuiscapaciteits starters willen zelfstandig gaan wonen.	
Kernbinding	Binnen de eigen kern wil 58% graag verhuizen; 9% wil binnen de gemeente verhuizen en 33% wil naar een andere gemeente verhuizen.	
Keuze gewenste woonplaats ⁴	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt bepaald door: <ul style="list-style-type: none"> • Dichtbij familie / vrienden (66%) • Heb hier altijd gewoond (49%) • Dichtbij werk (39%) 	
Interesse Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Bijna de helft van de starters (48%) vindt CPO een goed idee en heeft zelf ook interesse; 45% van de starters vindt het een goed idee, maar heeft er zelf geen interesse.	
Substitutiegedrag top 3	Als de gewenste woning niet wordt gevonden gaan starters: <ul style="list-style-type: none"> • Zoeken in een andere dorp binnen de gemeente (28%) • Niet verhuizen / langer thuis wonen (27%) • Zoeken in een andere gemeente (16%) 	
Beïnvloeding kredietcrisis	Van de starters zegt 10% beïnvloed te worden door de kredietcrisis; 29% ervaart dit een beetje. Het merendeel van de starters laat zich hier dus niet door leiden. <p>Als de verhuiscapaciteit door de kredietcrisis wordt beïnvloed, leidt dat tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het afwachten van de prijsontwikkeling (39%) • Zoeken van een goedkopere woning dan voor de crisis (16%) 	

⁴ Respondenten hebben bij verschillende vragen de kans gehad om meerdere antwoorden te geven. In dat geval tellen de percentages van de gegeven antwoorden in totaliteit niet op tot 100%. Het percentage geeft in dit geval aan hoeveel respondenten het betreffende antwoord hebben gegeven.

Starters

		Gewenste situatie
Huur of koop	Huurwoning	34%
	Koopwoning	66%
Prijsklassen	Huur tot € 500	68%
	Huur € 500 - € 650	24%
	Huur meer dan € 650	8%
	Koop tot € 200.000	53%
	Koop € 200.000 - € 300.000	47%
	Koop € 300.000 - € 400.000	0%
	Koop meer dan € 400.000	0%
	Woningtypen	Rij- / hoekwoning
2-onder-1-kap / vrijstaand		25%
Appartement		23%
Nultredenwoning laagbouw		1%
Nieuwbouwwoning	Van de starters heeft 28% een uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning. Het merendeel van de starters heeft echter geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.	

3.2. Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar

Omvang doelgroep	In 2010: 590 Het gaat dus om een relatief kleine groep in de gemeente Neder-Betuwe
Verhuiscategorie	Zeker verhuiscategorie 20%
	Misschien verhuiscategorie 9%
Leeftijdverdeling	< 25 jaar 21%
	25 tot 35 jaar 79%
Inkomensverdeling	Tot €1.600 (modaal) 10%
	€ 1.600 – 2.400 42%
	€ 2.400 – 3.200 22%
	Meer dan € 3.200 26%
Verhuisredenen top 3	<ul style="list-style-type: none"> • Behoefte aan een grotere woning (66%) • Wil opstroom van huur naar koopsector (51%) • Wil graag een grotere tuin (19%)
Kernbinding	Binnen de eigen kern wil graag 46% verhuizen en 10% van deze groep wil in ieder geval binnen de eigen gemeente blijven. Binnen deze groep oriënteert een opvallend grote groep zich buiten de gemeente Neder-Betuwe (44%).
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: <ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid familie / vrienden (55%) • Heb hier altijd gewoond (39%) • Vanwege het verenigingsleven / kerk (31%)
Interesse Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Alle verhuiscategorieën binnen deze doelgroep vinden CPO een goed idee. 28% is ook daadwerkelijk geïnteresseerd en zou aan een dergelijk project willen deelnemen.
Interesse kopen van de eigen huurwoning	Van de huurders in deze doelgroep is zo'n 23% geïnteresseerd in het kopen van de eigen huurwoning, circa 25% zegt misschien.
Substitutiegedrag top 3	Als de gewenste woning niet wordt gevonden dan kiest men voor: <ul style="list-style-type: none"> • Niet verhuizen (38%) • Zoeken in een lagere prijsklasse (18%) • Zoeken in ander dorp binnen gemeente Neder-Betuwe (18%)
Beïnvloeding kredietcrisis	Van deze doelgroep geeft 4% aan dat haar verhuisgedrag zeker beïnvloed wordt door de huidige kredietcrisis. Bijna 70% geeft echter aan dat dit geen rol speelt bij een mogelijke verhuizing. Als de verhuiscategorie door de kredietcrisis wordt beïnvloed, leidt dat tot: <ul style="list-style-type: none"> • Pas verhuizen als de huidige woning verkocht is (47%) • Het afwachten van de prijsontwikkeling (17%)

Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar

		Huidige situatie	Gewenste situatie
Huur of koop	Huurwoning	53%	17%
	Koopwoning	47%	83%
Prijsklassen	Huur tot € 500	86%	100%
	Huur € 500 - € 650	14%	0%
Woningtypen	Huur meer dan € 650	0%	0%
	Koop tot € 200.000	16%	19%
	Koop € 200.000 - € 300.000	70%	58%
	Koop € 300.000 - € 400.000	14%	10%
	Koop meer dan € 400.000	0%	13%
	Rij- / hoekwoning	49%	52%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	44%	48%
	Appartement	7%	0%
Nieuwbouwwoning	Nultredenwoning laagbouw	0%	0%
	Van deze doelgroep heeft 24% van de respondenten de voorkeur voor een nieuwbouwwoning; 41% van de respondenten heeft geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.		

3.3. Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 tot 55 jaar

Omvang doelgroep	In 2010: 470 Het gaat dus om een relatief kleine groep in de gemeente Neder-Betuwe	
Verhuigeneigdheid	Zeker verhuigeneigd	19%
	Misschien verhuigeneigd	8%
Leeftijdsverdeling	35 tot 45 jaar	37%
	45 tot 55 jaar	63%
Inkomensverdeling	Tot €1.600 (modaal)	20%
	€ 1.600 – 2.400	23%
	€ 2.400 – 3.200	30%
	Meer dan € 3.200	27%
Verhuisredenen top 3	<ul style="list-style-type: none"> • Vanwege de woonomgeving / buurt (25%) • Wil graag een kleinere woning (24%) • Wil een kwalitatief betere woning (23%) 	
Kernbinding	Binnen de eigen kern wil graag 51% verhuizen en 11% wil binnen de gemeente verhuizen en 38% wil naar een andere gemeente verhuizen.	
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt bepaald door: <ul style="list-style-type: none"> • Dichtbij familie / vrienden (48%) • Hangt hier een prettige sfeer (27%) • Rustige omgeving (26%) 	
Interesse Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Van deze huishoudens vindt 50% CPO een goed idee en is zelf ook geïnteresseerd. Van de respondenten staat 43% er wel sympathiek tegenover, maar niet voor zichzelf.	
Interesse kopen van eigen huurwoning	Van de huurders in deze doelgroep is ongeveer 16% geïnteresseerd in het kopen van de eigen huurwoning. Ongeveer 33% zegt misschien.	
Substitutiegedrag top 3	Als de gewenste woning niet wordt gevonden dan kiest men om: <ul style="list-style-type: none"> • Niet te verhuizen (28%) • Te zoeken in een andere gemeente (28%) • Te zoeken in ander dorp binnen gemeente Neder-Betuwe (26%) 	
Beïnvloeding kredietcrisis	Van deze doelgroep ervaart 20% de kredietcrisis als een factor van invloed bij de voorgenomen verhuizing. Voor 17% geldt dit een beetje. Toch laat 2/3 van de verhuigeneigde respondenten zich hier niet door beïnvloeden. Als de verhuigeneigdheid door de kredietcrisis wordt beïnvloed: <ul style="list-style-type: none"> • Wil men pas verhuizen als de huidige woning verkocht is (42%) • Wacht men de prijsontwikkeling af (33%) 	

Eén- en tweepersoonshuishoudens 35 tot 55 jaar

		Huidige situatie	Gewenste situatie
Huur of koop	Huurwoning	47%	42%
	Koopwoning	53%	58%
Prijsklassen	Huur tot € 500	68%	37%
	Huur € 500 - € 650	16%	48%
Woningtypen	Huur meer dan € 650	16%	15%
	Koop tot € 200.000	0%	0%
	Koop € 200.000 - € 300.000	38%	56%
	Koop € 300.000 - € 400.000	25%	12%
	Koop meer dan € 400.000	37%	32%
	Rij- / hoekwoning	48%	25%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	49%	36%
	Appartement	0%	26%
	Nultredenwoning laagbouw	3%	13%
	Nieuwbouwwoning	Van de verhuisgeneigden in deze doelgroep geeft 34% bij verhuizing de voorkeur aan een nieuwbouwwoning. Ongeveer de helft heeft geen specifieke voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.	

3.4. Gezinnen met kinderen

Omvang doelgroep	In 2010: 4.150	
Verhuiscapaciteit	Zeker verhuiscapaciteit	13%
	Misschien verhuiscapaciteit	7%
Leeftijdverdeling	< 35 jaar	43%
	35 tot 45 jaar	30%
	≥ 45 jaar	27%
Inkomensverdeling	Tot € 1.600 (modaal)	9%
	€ 1.600 – 2.400	36%
	€ 2.400 – 3.200	32%
	Meer dan € 3.200	23%
Verhuisredenen top 3	<ul style="list-style-type: none"> • Wil een grotere woning (43%) • Wil naar een andere woonomgeving / buurt (32%) • Heeft behoefte aan een grotere tuin (28%) 	
Kernbinding	Binnen de eigen kern wil 62% graag verhuizen; 12% wil binnen de gemeente verhuizen en 26% oriënteert zich ook buiten de gemeente.	
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: <ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid familie / vrienden (42%) • Heb hier altijd gewoond (31%) • Vanwege de nabijheid van onderwijsvoorzieningen (30%) 	
Interesse Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Van de gezinnen vindt 93% CPO een goed idee en is bijna de helft (47%) ook daadwerkelijk geïnteresseerd aan deelname in een dergelijk project.	
Interesse kopen van eigen huurwoning	Zo'n 23% van de gezinnen die nu huren is geïnteresseerd in het kopen van de eigen huurwoning. Nog eens 32% zou dit misschien overwegen.	
Substitutiegedrag top 3	Als de gewenste woning niet wordt gevonden, stellen huishoudens hun wensen bij: <ul style="list-style-type: none"> • Niet verhuizen (53%) • Zoeken in een andere gemeente (13%) • Zoeken in ander dorp binnen gemeente Neder-Betuwe (8%) 	
Beïnvloeding kredietcrisis	<p>Van de gezinnen zegt 22% dat de verhuiscapaciteit wordt beïnvloed door de kredietcrisis. Voor nog een 23% geldt dit, maar dan in beperkte mate. Van de huishoudens geeft 55% aan dat dit geen effect heeft op de verhuiscapaciteit en het mogelijke verhuisgedrag.</p> <p>Als de verhuiscapaciteit door de kredietcrisis wordt beïnvloed, leidt dat tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas gaan verhuizen als de huidige woning verkocht is (53%) • Het afwachten van de prijsontwikkeling (33%) 	

Gezinnen met kinderen

		Huidige situatie	Gewenste situatie
Huur of koop	Huurwoning	33%	20%
	Koopwoning	67%	80%
Prijsklassen	Huur tot € 500	62%	63%
	Huur € 500 - € 650	29%	37%
Woningtypen	Huur meer dan € 650	9%	0%
	Koop tot € 200.000	6%	18%
	Koop € 200.000 - € 300.000	59%	43%
	Koop € 300.000 - € 400.000	16%	21%
	Koop meer dan € 400.000	19%	18%
	Rij- / hoekwoning	49%	33%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	44%	56%
	Appartement	4%	4%
	Nultredenwoning laagbouw	3%	7%
	Nieuwbouwwoning	Van de verhuisgeneigde gezinnen geeft 33% voorkeur aan een nieuwbouwwoning. Ongeveer de helft heeft geen specifieke voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.	

3.5. Eén- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar

Omvang doelgroep	In 2010: 1.840	
Verhuisgeneigdheid	Zeker verhuisgeneigd	16%
	Misschien verhuisgeneigd	12%
Leeftijdsverdeling	55 tot 65 jaar	52%
	65 tot 75 jaar	48%
Inkomensverdeling	Tot €1.600 (modaal)	29%
	€ 1.600 – 2.400	32%
	€ 2.400 – 3.200	25%
	Meer dan € 3.200	14%
Verhuisredenen top 3	<ul style="list-style-type: none"> • Wil gelijkvloers gaan wonen (61%) • Vanwege leeftijd /gezondheid (56%) • Wil een kleinere woning (46%) 	
Kernbinding	Binnen de eigen kern wil graag 76% verhuizen; 5% wil binnen de gemeente verhuizen en 19% oriënteert zich buiten de gemeente Neder-Betuwe.	
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: <ul style="list-style-type: none"> • Heb hier altijd gewoond (53%) • Nabijheid familie / vrienden (39%) • Rustige omgeving (21%) 	
Interesse Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Het bouwen via CPO vindt 19% van deze verhuisgeneigde huishoudens een goed idee en zij zijn ook geïnteresseerd. De overgrote meerderheid (68%) vindt het wel een goed idee, maar heeft zelf geen interesse.	
Interesse kopen van eigen huurwoning	Circa 8% van de huurders in deze doelgroep is geïnteresseerd in het kopen van de eigen huurwoning. Nog eens 22% vindt dit misschien interessant.	
Substitutiegedrag top 3	Als de gewenste woning niet wordt gevonden dan stelt men de wensen bij: <ul style="list-style-type: none"> • Niet verhuizen (44%) • Zoeken in een andere gemeente (17%) • Zoeken van een kleinere woning (8%) 	
Beïnvloeding kredietcrisis	Verreweg het merendeel van deze doelgroep geeft aan dat de huidige kredietcrisis geen invloed heeft op het voorgenomen verhuisgedrag (70%). Als de verhuiscrisis door de kredietcrisis wordt beïnvloed, dan: <ul style="list-style-type: none"> • Pas verhuizen als de huidige woning verkocht is (72%) • Gaan huren in plaats van kopen (12%) 	

Eén en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar

		Huidige situatie	Gewenste situatie
Huur of koop	Huurwoning	37%	57%
	Koopwoning	63%	43%
Prijsklassen	Huur tot € 500	79%	55%
	Huur € 500 - € 650	12%	29%
Woningtypen	Huur meer dan € 650	9%	16%
	Koop tot € 200.000	9%	11%
	Koop € 200.000 - € 300.000	39%	48%
	Koop € 300.000 - € 400.000	23%	26%
	Koop meer dan € 400.000	29%	15%
	Rij- / hoekwoning	36%	2%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	59%	13%
	Appartement	2%	21%
Nieuwbouwwoning	Nultredenwoning laagbouw	3%	64%
	Van deze doelgroep geeft 31% bij verhuizing de voorkeur aan een nieuwbouwwoning; 55% heeft echter geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.		

3.6. Eén- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder

Omvang doelgroep	In 2010: 630	
Verhuiscategorie	Zeker verhuiscategorie	7%
	Misschien verhuiscategorie	8%
Leeftijdverdeling	> 75 jaar	100%
Inkomensverdeling	Tot €1.600 (modaal)	71%
	€ 1.600 – 2.400	15%
	€ 2.400 – 3.200	14%
	Meer dan € 3.200	0%
Verhuisredenen top 3	<ul style="list-style-type: none"> • Vanwege leeftijd / gezondheid (100%) • Wil gelijkvloers gaan wonen (58%) • Wil een kwalitatief betere woning (24%) 	
Kernbinding	67% wil graag binnen de eigen kern verhuizen. 18% wil binnen de gemeente verhuizen. 14% wil naar een andere gemeente verhuizen.	
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: <ul style="list-style-type: none"> • Heb hier altijd gewoond (79%) • Dichtbij familie / vrienden (40%) • Omdat daar een geschikte woning aanwezig is / komt (23%) 	
Interesse Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Van deze huishoudens vindt 100% CPO een goed idee, maar niet voor henzelf.	
Interesse kopen van eigen huurwoning	Voor het kopen van de eigen huurwoning bestaat bij 75-plussers geen interesse.	
Substitutiegedrag top 3	Als de gewenste woning niet wordt gevonden dan kiest men voor: <ul style="list-style-type: none"> • Niet verhuizen (49%) • Zoeken in ander dorp binnen gemeente Neder-Betuwe (20%) • Naar wens aanpassen / verbouwen van huidige woning (17%) 	
Beïnvloeding kredietcrisis	83% van de 75-plussers geeft aan dat de huidige kredietcrisis geen invloed heeft op het voorgenomen verhuisgedrag.	

Eén en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder

		Huidige situatie	Gewenste situatie
Huur of koop	Huurwoning	53%	87%
	Koopwoning	47%	13%
Prijsklassen	Huur tot € 500	100%	56%
	Huur € 500 - € 650	0%	22%
	Huur meer dan € 650	0%	22%
	Koop tot € 200.000	0%	0%
	Koop € 200.000 - € 300.000	61%	100%
	Koop € 300.000 - € 400.000	0%	0%
	Koop meer dan € 400.000	39%	0%
Woningtypen	Rij- / hoekwoning	35%	0%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	48%	0%
	Appartement	0%	70%
	Nultredenwoning laagbouw	17%	30%
Nieuwbouwwoning	Van deze doelgroep geeft 17% de voorkeur aan een nieuwbouwwoning; 64% heeft geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.		

3.7. Motieven voor vestiging en vertrek

Zoals de kwantitatieve analyses uit hoofdstuk 2 aantonen, is migratie een belangrijke factor bij de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Neder-Betuwe. We duiken er hier wat dieper op in.

Tabel 3.1: Gemeente Neder-Betuwe. Verhuigeneigdheid per doelgroep

	Verhuigeneigd	Misschien verhuigeneigd	Niet verhuigeneigd
Neder-Betuwe	14%	8%	78%
1/2 phh tot 35 jaar	20%	9%	71%
1/2 phh 35-54 jaar	19%	8%	73%
Gezinnen	13%	7%	80%
1/2 phh 55-74	16%	12%	72%
1/2 phh 75+	7%	8%	85%

Ongeveer 14% van alle huishoudens in Neder-Betuwe verwacht in de komende 5 jaar te verhuizen. Nog eens 8% denkt hier over na. De verhuigeneigdheid in Neder-Betuwe ligt hiermee relatief laag.

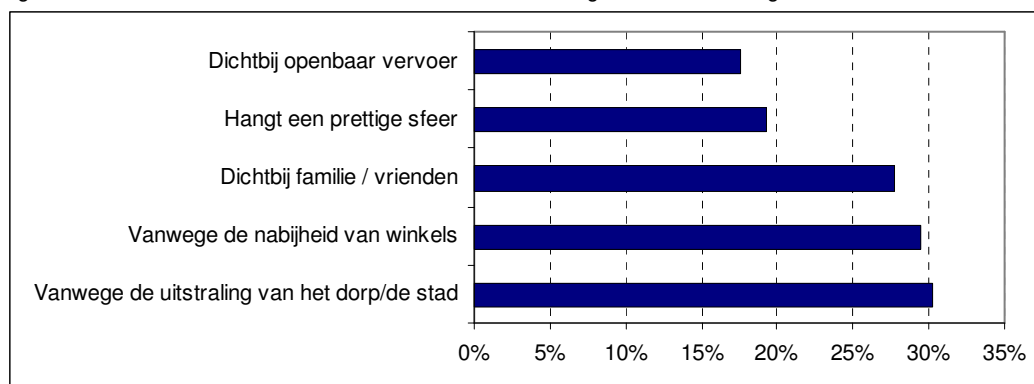
Tabel 3.2: Gemeente Neder-Betuwe. Verhuigeneigdheid naar richting

	Binnen kern	Binnen gemeente	Buiten gemeente
Neder-Betuwe	65%	10%	25%
1/2 phh tot 35 jaar	46%	10%	44%
1/2 phh 35-54 jaar	51%	11%	38%
Gezinnen	62%	12%	26%
1/2 phh 55-74	76%	5%	19%
1/2 phh 75+	67%	18%	14%

Vertrekkers

In totaal oriënteert een kwart van de huishoudens zich op een verhuizing buiten de gemeente. Met name jonge huishoudens hebben de blik naar buiten gericht. Ouderen zijn veel minder geneigd om de gemeente bij verhuizing te verlaten. Als huishoudens vertrekken blijft het merendeel in de nabije omgeving. Slechts 35% van de huishoudens verhuist over langere afstand.

Figuur 3.1: Gemeente Neder-Betuwe. Motieven voor verhuizing naar een andere gemeente



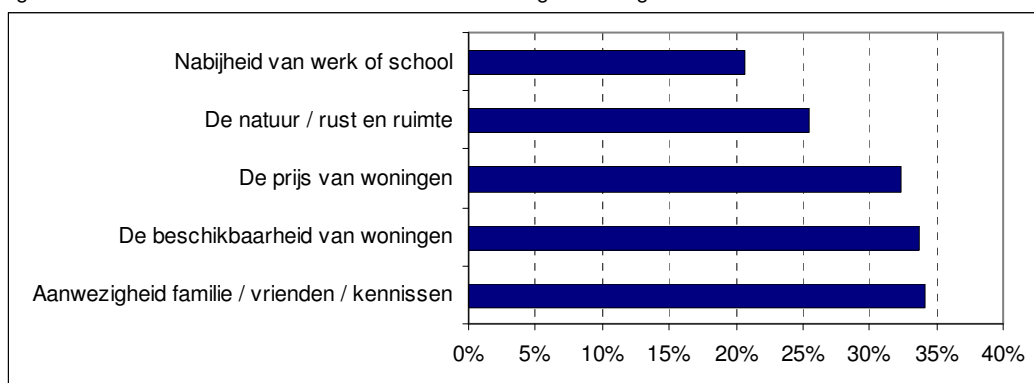
Vertrekkers benoemen geen woninggebonden redenen voor hun vertrek. De belangrijkste reden is de uitstraling van het dorp of de stad waar zij naar toe verhuizen en de nabijheid

van winkels. Ook de trek naar familie en vrienden is een belangrijke reden voor vertrek uit Neder-Betuwe.

Vestigers

De afgelopen jaren zijn er echter ook mensen in de gemeente Neder-Betuwe komen wonen. We vroegen respondenten die zich in de afgelopen vijf jaar in de gemeente hebben gevestigd naar hun motieven.

Figuur 3.2: Gemeente Neder-Betuwe. Motieven van vestigers in de gemeente



Vestigers benoemen als belangrijkste reden de aanwezigheid van familie, vrienden en kennissen die reeds in Neder-Betuwe woonden. Ook het woningaanbod bleek te passen, zowel in beschikbaarheid als in prijsstelling.

3.8. Overige verhuisthema's

We vroegen verhuisgeneigde huishoudens welke kwaliteiten zij belangrijk vinden bij een nieuwe woning. Onderstaande tabel geeft weer wat verhuisgeneigde huishoudens belangrijk vinden, uitgesplitst naar huurders en kopers.

Tabel 3.3: Gemeente Neder-Betuwe. Belangrijkste kwaliteitsaspecten

Onderdeel	Huur	Koop
Een grote tuin	34%	44%
Een kleine tuin	23%	24%
Een ruim balkon (bij appartementen)	23%	29%
Een ruime woonkamer	75%	87%
Berging of zolder in de woning	76%	72%
Eigen garage / carport	42%	78%
Uitbouw mogelijkheden van de woning	26%	40%
Energiebesparende maatregelen in de woning	77%	78%
Gebruik van duurzame materialen (zoals FSC-hout)	40%	46%
Woning ontworpen door een architect	4%	17%

Huurders en kopers vinden in belangrijke mate dezelfde kwaliteitsaspecten aan de woning belangrijk: een ruime woonkamer, beschikbaarheid van een berging of zolder en energiebesparende maatregelen.

Een verschil is dat kopers een eigen garage of carport erg belangrijk vinden. Bij huurders speelt dit minder een rol.

Belangrijke vraag is dan of men ook bereid is om extra te betalen voor een woning die invulling geeft aan de belangrijkste kwaliteitsaspecten die men belangrijk vindt.

Tabel 3.4: Gemeente Neder-Betuwe. Bereidheid te betalen voor extra kwaliteit huurwoning

Niets	34%
Tot € 25 per maand	20%
€ 25 tot € 50 per maand	26%
€ 50 tot € 75 per maand	10%
€ 75 tot € 100 per maand	8%
Meer dan € 100 per maand	2%

Tabel 3.5: Gemeente Neder-Betuwe. Bereidheid te betalen voor extra kwaliteit koopwoning

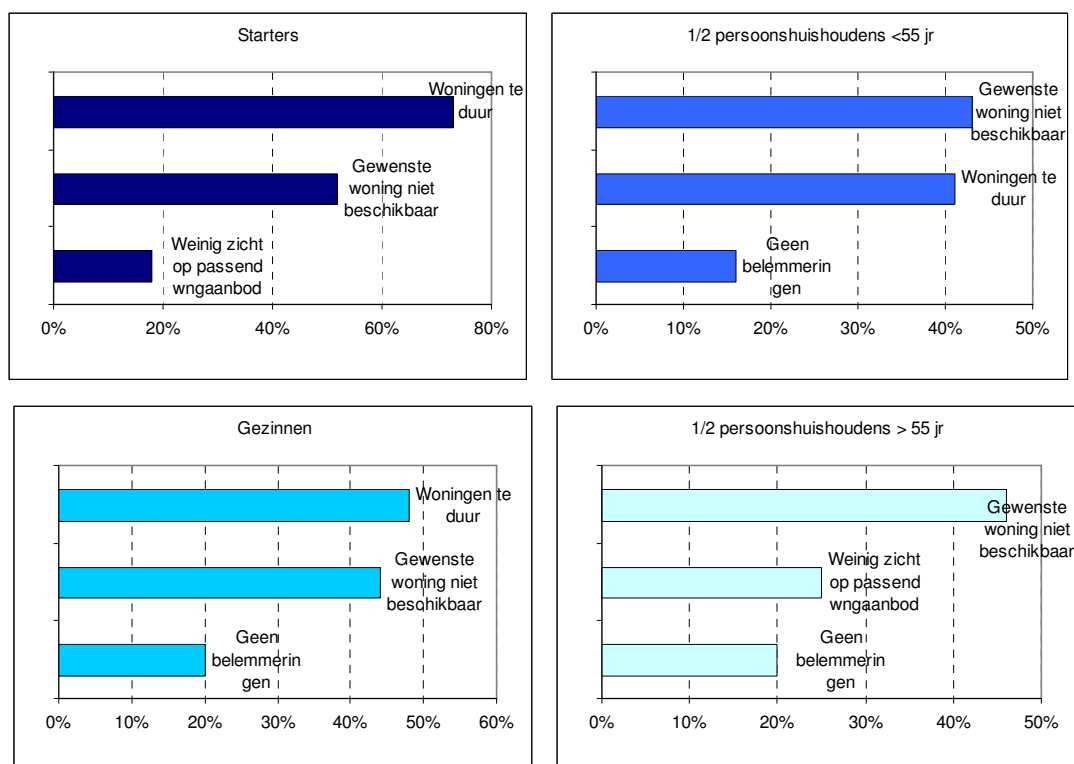
Niets	21%
Tot € 10.000	16%
€ 10.000 tot € 20.000	21%
€ 20.000 tot € 30.000	17%
€30.000 tot € 40.000	12%
Meer dan € 40.000	12%

Van de groep verhuiscandidate huurders is een kleiner aandeel (66%) bereid om te betalen voor zo'n woning dan de verhuiscandidate kopers (79%). Een gedeelte van de kopers (12%) is zelfs bereid om meer dan € 40.000 extra te betalen voor een woning die invulling geeft aan de kwaliteitsaspecten die men belangrijk vindt.

Belemmeringen bij het vinden van de gewenste woning

Welke belemmeringen ervaren huishoudens in Neder-Betuwe bij het vinden van hun gewenste woning?

Figuur 3.3: Gemeente-Nederbetuwe. Ervaren belemmeringen per doelgroep



- Starters ervaren een tekort aan voor hun passende woningen. Zij vinden het beschikbare aanbod te duur. Ook hebben ze weinig zicht op passend woningaanbod in de toekomst.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar ervaren ook een tekort aan passende woningen. Ook hier speelt de prijs van het beschikbare aanbod een belemmerende factor.
- Ook voor gezinnen geldt dat de woning die zij wensen niet beschikbaar of te duur is. Toch ervaart 20% van de gezinnen geen concrete belemmeringen.
- Eén- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 55 jaar ervaren een tekort aan passende woningen. In het geval van deze doelgroep zal het vooral om geschikte nultredenwoningen gaan.

Belangrijke vraag is dan: op welke manier kunnen de gemeente en SWB deze belemmeringen beperken?

Tabel 3.6: Gemeente Neder-Betuwe. Mogelijke beperkende maatregelen bij verhuizing

Passend woningaanbod in mijn buurt	48%
Geen hulp nodig	28%
Informatie over beschikbaar woningaanbod	26%
Tegemoetkoming in de kosten	17%
Aantrekkelijke financieringsmogelijkheden	15%
Behoud van opgebouwde rechten Woongaard	8%
Andere regels Woongaard	7%
Beschikbaar stellen verhuisbus	5%
Klussendienst bij inrichting woning	5%
Hulp bij administratie / invullen formulieren	2%

De gemeente Neder-Betuwe en Stichting Woningbeheer Betuwe kunnen deze belemmeringen vooral beperken door een passend woningaanbod in de buurt te bieden. Maar ook het bieden van meer informatie helpt.

4. Wonen met zorg

Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen zorgt voor toegenomen belangstelling voor wonen met welzijn en zorg. De afgelopen jaren is een proces van extramuralisering (de vermindering van intramurale zorgvoorzieningen) ingezet en komt het accent steeds meer te liggen op hulp- en zorgverlening aan huishoudens en personen in een thuis-situatie. Dit betekent dat het 'zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen' wordt gestimuleerd.

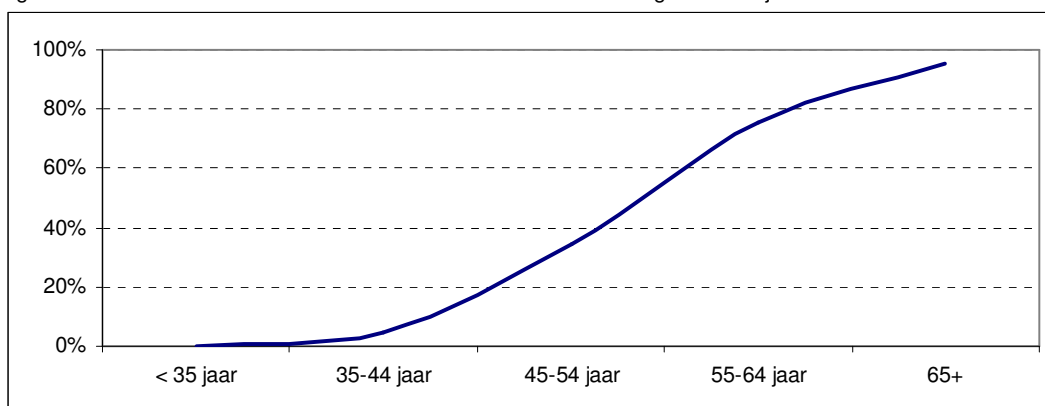
In dit hoofdstuk staan we eerst stil bij het 'zo lang mogelijk zelfstandig wonen'. Hiervoor kijken we naar de mate waarin de huidige woningen door inwoners van Neder-Betuwe als geschikt wordt ervaren. Daarbij kijken we ook naar mogelijkheden die huishoudens zelf zien om hun woning beter geschikt te maken.

Naast aandacht voor geschikt wonen in de bestaande voorraad is het ook belangrijk zicht te krijgen op de aanvullende behoefte aan huisvesting voor mensen die niet (meer) in staat zijn om zelfstandig te wonen. In paragraaf 5.2 brengen we de behoefte aan intramuraal en / of beschermd wonen in beeld.

4.1. Aanbod nultredenwoningen in de bestaande voorraad

Vergrijzing is een trend die effect heeft op de woningmarkt. Met het toenemen van de leeftijd van mensen neemt ook de kans op fysieke beperkingen toe. Zo heeft ongeveer 20% van de 55 tot 74-jarigen te maken met lichte, matige of ernstige fysieke beperkingen. Bij 75-plussers stijgt dit percentage tot boven de 50%. Voor deze groep met fysieke beperkingen is het van groot belang om in een woning te wonen die goed toegankelijk is.

Figuur 4.1: Gemeente Neder-Betuwe. Wens voor een nultredenwoning naar leeftijd



Met het oplopen van de leeftijd neemt ook de wens voor een nultredenwoning toe. De oriëntatie op een nultredenwoning start al bij huishoudens in de leeftijdsklasse 45 tot 55 jaar. Daarna neemt de oriëntatie bijna lineair toe. Hieruit valt af te leiden dat een deel van de huishoudens hun verhuiscens vroegtijdig willen afstemmen op een latere levensfase.

Tabel 4.1: Gemeente Neder-Betuwe. Inschatting van geschiktheid van de huidige woning

	Huur	Koop
Ja, zonder aanpassingen in de woning	7%	11%
Ja, met aanpassingen in de woning	41%	44%
Ja, zonder gebruik van zorgdiensten	1%	0%
Ja, met gebruik van zorgdiensten	29%	24%
Nee, ik kan niet in mijn huidige woning blijven wonen	22%	21%

Het merendeel van de huishoudens in zowel huur- als koopsector ervaart de eigen woning als geschikt of geschikt te maken. Slechts zo'n 20% vindt de huidige woning kwalitatief ontoereikend om bij een eventuele zorgvraag te blijven wonen. Wel geldt voor het merendeel van de woningen dat aanpassingen gewenst zijn.

Tabel 4.2: Gemeente Neder-Betuwe. Gewenste aanpassingen om huidige woning geschikt te maken

Een traplift	29%
Aanpassingen als handgrepen en weghalen drempels	27%
Geen, mijn woning is al geschikt	22%
Geen, als dat nodig is ga ik liever verhuizen	21%
Volledig rolstoeltoegankelijk maken	16%
Een tweede toilet op verdieping	14%
Een slaapkamer beneden	12%
Een badkamer beneden	8%
Mijn woning is niet geschikt voor aanpassing	7%

De meest gewenste aanpassingen zijn het plaatsen een traplift of het verwijderen van drempels. Ook geeft een aantal mensen aan dat geen aanpassingen nodig zijn, omdat de woning al geschikt is. 21% ziet geen heil in aanpassingen en gaat op het moment dat dit nodig is liever verhuizen.

4.2. Behoeftte aan verschillende woonvormen met zorg

De vraag naar wonen met zorg groeit door enerzijds de vergrijzing (zie hoofdstuk 2). Anderzijds speelt de verandering in wijze van aanbieden een belangrijke rol in de gewenste concepten van wonen met zorg. Door minder zorgaanbod in grootschalige (intramurale) instellingen is nieuw aanbod in kleinschalige woonzorgconcepten gewenst. De behoefteontwikkeling bij deconcentratie van wonen met zorg brengen we in beeld aan de hand van het *Programma Wonen, welzijn en zorg in de gemeente Neder-Betuwe (Bloei, maart 2009)*.

Tabel 4.3: Gemeente Neder-Betuwe. Behoeftte aan onzelfstandig wonen voor zorgvragers

Soort huisvesting en zorg	Behoeftte	Aanbod	Aanvullend benodigd
Verzorgingshuis	43	89	-46
Verpleeghuis	98	56	42
Internaten verstandelijk gehandicapten	32	54	-22
Gezinsvervangende tehuizen verstandelijk gehandicapten	12	18	-6
Woonvormen lichamelijk gehandicapten	2	-	2
Psychiatrische ziekenhuizen geestelijke gezondheidszorg	24	-	24
RIBW geestelijke gezondheidszorg	3	-	3
Totaal grootschalig intramuraal	214	155	59
Beschermd wonen psychogeriatrisch	43	16	27
Beschermd wonen verstandelijk gehandicapten	16	42	-26
Beschermd wonen geestelijke gezondheidszorg	8	19	-11
Beschermd wonen overig	11	-	11
Totaal beschermd wonen (kleinschalig intramuraal)	77	82	-5
Verzorgd wonen lichamelijk gehandicapten	14	-	14
Verzorgd wonen geestelijke gezondheidszorg	3	-	9
Verzorgd wonen overig	18	-	18
Verzorgd wonen totaal	35	0	35

Bron: Programma Wonen, welzijn en zorg in de gemeente Neder-Betuwe (Bloei, 2009).

- Binnen de gemeente Neder-Betuwe bestaat per saldo een tekort aan plaatsen in grootschalige intramurale instellingen. Dit wordt vooral veroorzaakt door een tekort aan woonvormen voor mensen met een lichamelijk beperking of cliënten in de geestelijke gezondheidszorg. Intramurale zorg gericht op ouderen is per saldo in evenwicht. Wel geldt dat het aantal verzorgingshuisplaatsen transformatie behoeven richting verpleeghuiszorg.
- Kijken naar beschermd wonen (kleinschalig intramuraal) dan is vraag en aanbod vrijwel met elkaar in evenwicht. Hierbij geldt dat het aanbod voor alle doelgroepen behalve voor dementerende ouderen (psychogeriatrisch). Voor deze doelgroep mag het aanbod groeien om invulling te geven aan de lokale behoefte.
- In de gemeente Neder-Betuwe is volgens deze cijfers geen aanbod verzorgd wonen voor verschillende doelgroepen. Hier resteert een opgave.

We presenteren deze cijfers als aanvulling op het woningbehoefteonderzoek. Niet iedereen kan oud worden in de eigen woning. Voor sommige ouderen of bijzondere doelgroepen is aanvullende zorgverlening noodzakelijk. Bovenstaande geeft een inschatting van deze intensievere zorgvraag.

Let wel: de behoefte aan zorg is berekend op basis van de eigen lokale behoefte. Om de tekorten of overschotten in perspectief te plaatsen is overleg met aanbieders van zorg noodzakelijk om ook zicht te krijgen op de regionale reikwijdte van vraag en aanbod. Zo is in Neder-Betuwe een belangrijk deel van de intramurale woonvoorzieningen voor mensen met een lichamelijk of verstandelijke beperking georiënteerd op een reformatoisch christelijke levensbeschouwing. Het is goed mogelijk dat hier ook instroom plaatsvindt van buiten de eigen gemeente.

Intermezzo: kleinschalige woonvormen

In veel behoefteberekening wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalig en grootschalig georganiseerde intramurale zorg. Vanuit de behoefte van de cliënt weten we dat de vraag naar een kleinschalige woonvorm groeit. Veel zorgvragers verkiezen een overzichtelijke en kleinschalige voorziening waarbij cliënten en zorgverleners elkaar kennen, ondersteunen en een veilige woonomgeving creëren. Over het algemeen wordt bij een kleinschalige woonvorm uitgegaan van minimaal 8 tot maximaal 24 cliënten.

Het organiseren van deze kleinschalige zorg is bij zorgaanbieders sterk in ontwikkeling. Recente ontwikkelingen wijzen uit dat er een hoog prijskaartje hangt aan het realiseren van zelfstandige kleinschalige zorgclusters. Er zijn goede voorbeelden van kleinschalige voorzieningen voor bijvoorbeeld dementerende ouderen, waarbij een woongroep met 12 ouderen rendabel wordt geëxploiteerd, maar over het algemeen is het kostenplaatje erg (en vaak te) hoog.

Wat nu duidelijk wordt is dat kleinschaligheid en schaalvoordeel elkaar niet hoeven te bijten. Verschillende instellingen hebben kleinschaligheid van zorg ingebed in meer grootschalige instellingen. Hierdoor kunnen er veel eenheden in een complex worden gerealiseerd, maar wordt de zorg voor de cliënt kleinschalig aangeboden. Dus wooneenheden voor circa 12 personen, met bekende gezichten en een veilige omgeving. Maar dan meerdere clusters bij elkaar.

5. De woningmarkt van Neder-Betuwe

5.1. Introductie

Het vorige hoofdstuk schetst een beeld van de woonwensen per doelgroep. Hiermee is echter nog geen beeld gegeven van de totale balans in vraag en aanbod op de woningmarkt van Neder-Betuwe. Dit totaalbeeld werken we in het vervolg verder uit.

Door de gewenste en huidige woonsituatie van alle doelgroepen met elkaar te confronteren ontstaat een 'vraag-aanbodbalans' die zicht geeft op de fricties op de woningmarkt van Neder-Betuwe. We geven op deze manier de dynamiek weer die op de woningmarkt kan ontstaan op het moment dat alle verhuiscapabele huishoudens hun verhuiscapaciteit ook daadwerkelijk gaan invullen. Deze gebeurtenis is hypothetisch, omdat nooit sprake zal zijn van passend aanbod voor alle verhuiscapabele tegelijkertijd. Toch geeft het beeld dat ontstaat in 'tekorten' en 'overschotten' een waardevol inzicht in de *kwantitatieve* kansen en risico's op de lokale woningmarkt.

Let wel: *Kwantitatief* geven de vraag-aanbodverhoudingen geen zicht op feitelijke aantallen. Wel ontstaat zicht op de 'orde van grootte' van kansen en risico's. Handvatten voor de kwantitatieve omvang van de woningbehoefte vindt u in paragraaf 2.2.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd om de dynamiek in beeld te brengen:

- Uit het onderzoek valt een duidelijk beeld af te leiden van de huidige woonsituatie van de verschillende *verhuiscapabele* huishoudentypen. Naast de huidige woonsituatie wordt ook de gewenste woonsituatie van de *verhuiscapabele* huishoudentypen in beeld gebracht. De huidige en gewenste woonsituatie voor de verschillende doelgroepen stellen we voor de komende 10 jaar stabiel.
- Om een beeld te geven van de orde van grootte van marktkansen- en risico's brengen we de totale autonome vraag in beeld. Om een vooruitblik te geven naar de toekomst is gebruik gemaakt van het prognosescenario *autonome behoefte* uit hoofdstuk 2.
- De vraag van 55-plus huishoudens is in de analyse *gedeeltelijk* meegeteld. De ervaring leert dat oudere huishoudens weliswaar aangeven verhuiscapabel te zijn, maar vaak de (lees: meer) tijd nemen om daadwerkelijk te verhuizen, of besluiten om uiteindelijk toch in de eigen woning te blijven wonen. Dit noemen we het generatie-effect. De vraag van 55-plussers is voor 2/3 meegenomen; dit sluit aan bij de werkelijke verhuiscapaciteit van 55-plussers in de afgelopen vijf jaar.

Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

- De in de figuren weergegeven saldi geven een beeld van theoretische woningtekorten en -overschotten. Waar een tekort optreedt spreken we van een marktkans, en waar een overschot optreedt spreken we van een marktrisico.
- Een marktrisico in een bepaald woningsegment behoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Er wordt echter wel signaleerd dat de populariteit van deze woningen afneemt.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de *geuite woonwensen*. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is dit *niet altijd mogelijk* en wijkt men uit naar een second-best-oplossing. Dit substitutiegedrag is niet in de analyse opgenomen.
- Niet bij alle figuren is de schaalindeling gelijk. Er is gekozen voor schalen, die de fricties het best tot uitdrukking brengen.

5.2. Dynamiek en fricties op de woningmarkt

In onderstaande figuur geven we de dynamiek weer die op de woningmarkt kan ontstaan op het moment dat alle verhuiscapaciteit huishoudens hun verhuiscapaciteit ook daadwerkelijk kunnen verwezenlijken. Links van de y-as staat de vraag weergegeven en rechts het potentieel van beschikbaar vrijkomend aanbod bij verhuizing. Er is onderscheid gemaakt in de huur- en de koopsector.

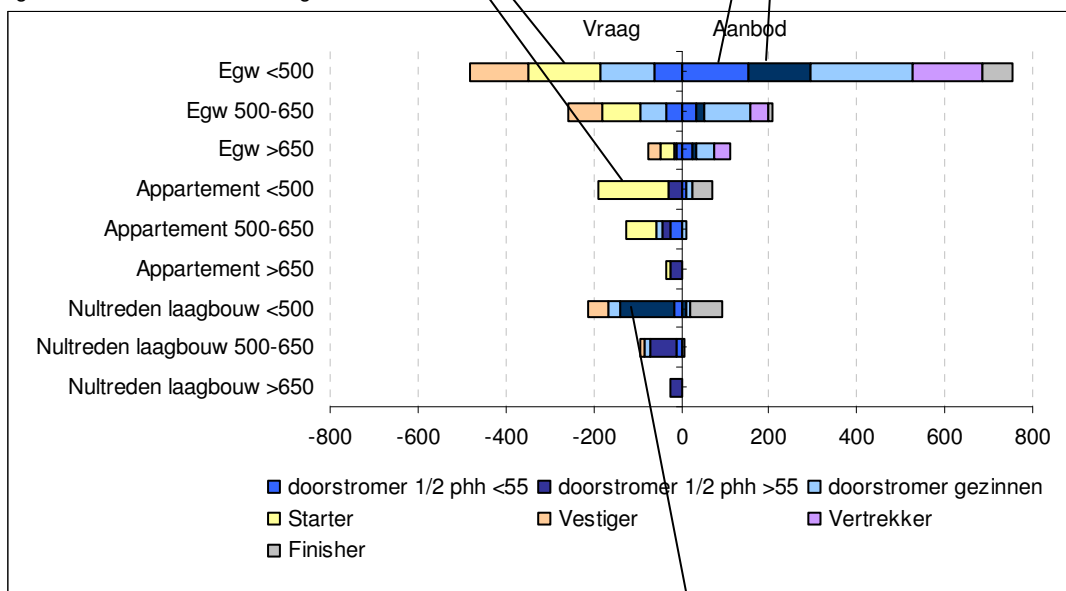
Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:	
Starters	jongeren tussen de 18 en 30 jaar die nog geen zelfstandige woonruimte hebben en inwonend zijn bij ouders/verzorgers of op kamers wonen en die in de komende vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in Neder-Betuwe.
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die aangeven de komende vijf jaar naar een andere zelfstandige woning te willen doorstromen in Neder-Betuwe.
Finishers	huishoudens die door overlijden of vertrek naar een verzorgingstehuis een zelfstandige woning achterlaten.
Vestigers	huishoudens die zich naar verwachting de komende vijf jaar in de gemeente Neder-Betuwe zullen vestigen.
Vertrekkers	huishoudens die hebben aangeven de komende vijf jaar een woning buiten de huidige woongemeente (=Neder-Betuwe) te willen betrekken.

Vraag en aanbod in de huursector

Starters kiezen in de huur voor een betaalbaar appartement of eengezinswoning. Zij laten geen woning achter.

Veel betaalbare eengezinshuurwoningen komen vrij doordat veel doelgroepen uitstromen. Bijvoorbeeld gezinnen naar de door hen gewenste koopwoning en senioren naar een meer levensloopgeschikte woning.

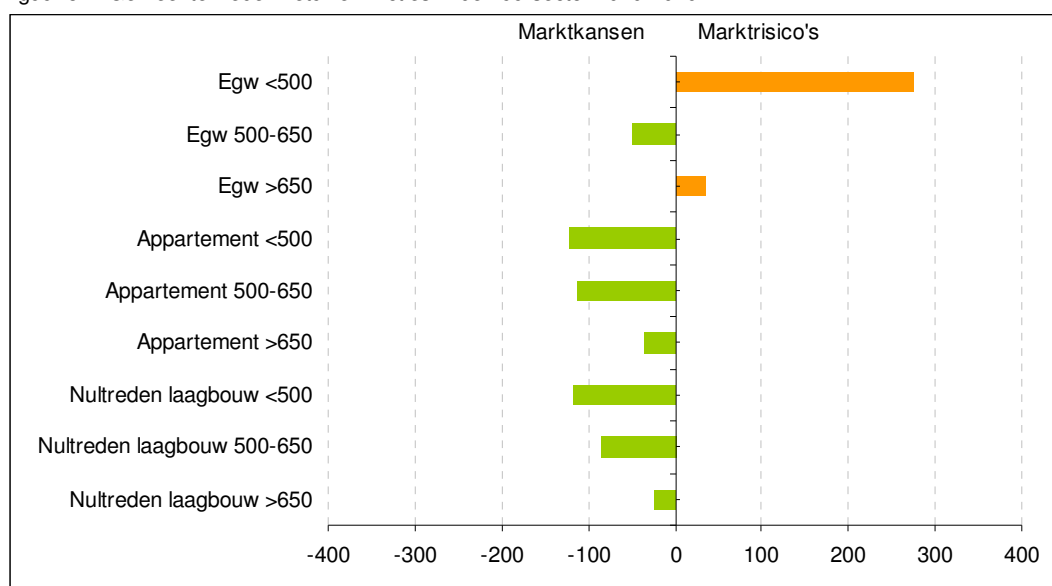
Figuur 5.1: Neder-Betuwe. Vraag en aanbod in de huursector 2010-2020



Veel senioren die willen verhuizen kiezen voor een grondgebonden seniorenwoning / nultreden laagbouw in de huursector.

Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren ontstaat zicht op de marktkansen en marktrisico's. Deze zijn voor de huursector opgenomen in onderstaande figuur.

Figuur 5.2: Gemeente Neder-Betuwe. Fricties in de huursector 2010-2020



Conclusies huursector

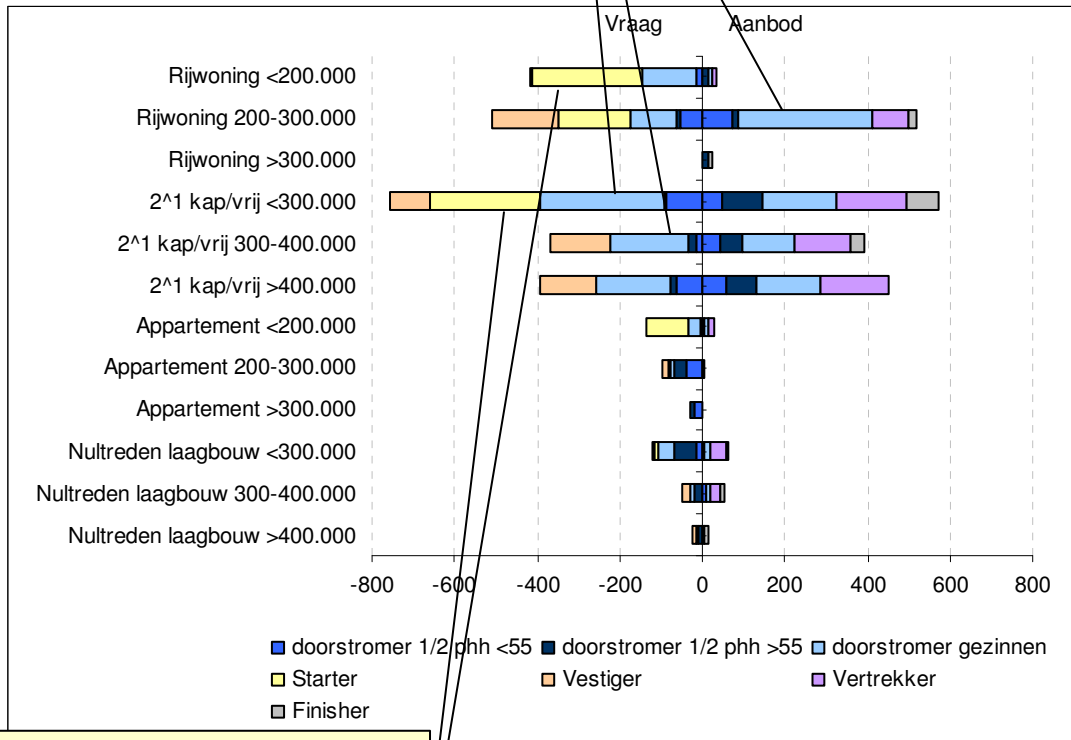
- Starters laten zich zien in de huursector. Zij hebben interesse in zowel een eengezinswoning als een appartement. De vraag richt zich vooral op het sociale prijssegment tot € 650 per maand.
- 55-plussers die zich oriënteren op de huursector willen een voor senioren geschikte woning. Het animo voor een appartement is echter beperkt. In Neder-Betuwe wensen 55-plussers vooral een nultredenwoning in de laagbouw, dus een voor senioren geschikte woning met tuin. Voorbeelden hiervan zijn een patiowoning, bungalow, etc..
- Op het moment dat doorstromers er daadwerkelijk in slagen om hun verhuiscens te realiseren, vormen de eengezinswoningen in de huursector een marktrisico. Er is nog best vraag naar een eengezinswoning in de huur, maar het potentiële aanbod is nog groter. Zo willen jonge één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen hun eengezinshuurwoning verlaten om door te stromen naar de koopsector en zoeken senioren die nu in een eengezinshuurwoning wonen een woning die meer is toegerust op de ongemakken van het ouder worden.

Vraag en aanbod in de koopsector

We brengen vraag en aanbod ook voor de koopsector in beeld. Ook hier starten we met het totaalbeeld en vertalen we dat naar de fricties: marktkansen en marktrisico's.

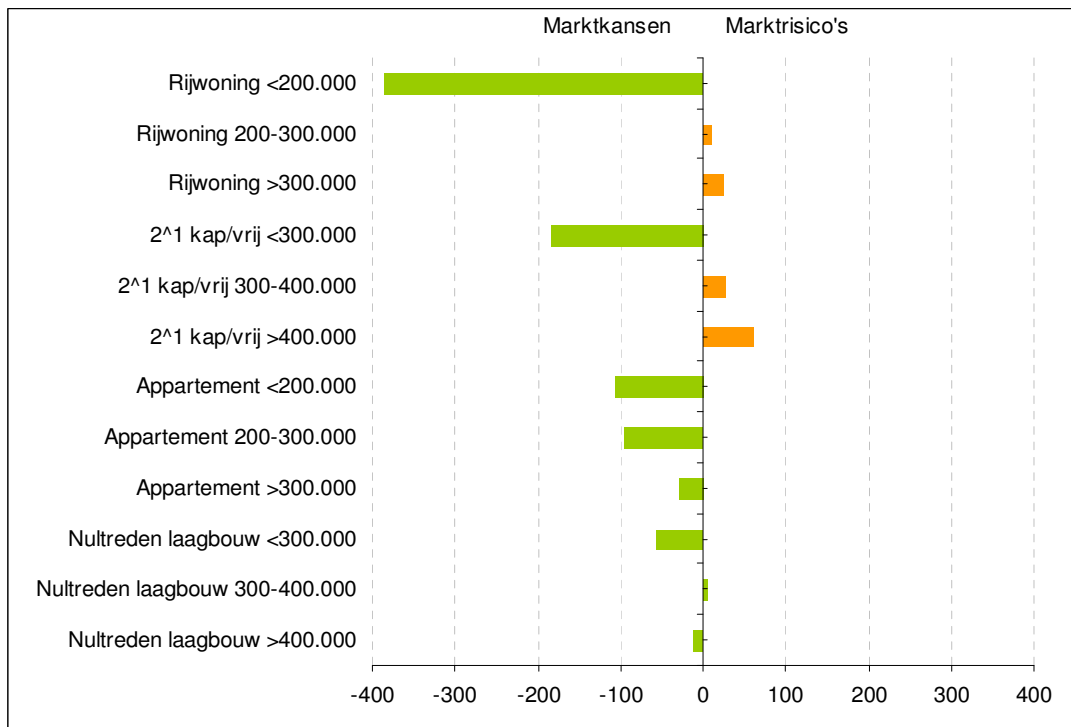
Gezinnen zorgen voor de meeste beweging op de koopwoningmarkt. Voor een belangrijk deel betreft het kwaliteitsdoorstroming: van huur naar koop en binnen de koop sector opschuiven naar meer kwaliteit en ruimte (lijntjes geven enkele voorbeelden aan, maar meer lijnen zijn te trekken).

Figuur 5.3: Gemeente Neder-Betuwe. Vraag en aanbod in de koopsector 2010-2020



Veel starters willen een koopwoning. Liefst onder de € 200.000. Voor meer kwaliteit (2^1-kap) is men bereid meer te betalen.

Figuur 5.4: Gemeente Neder-Betuwe. Fricties in de koopsector 2010-2020



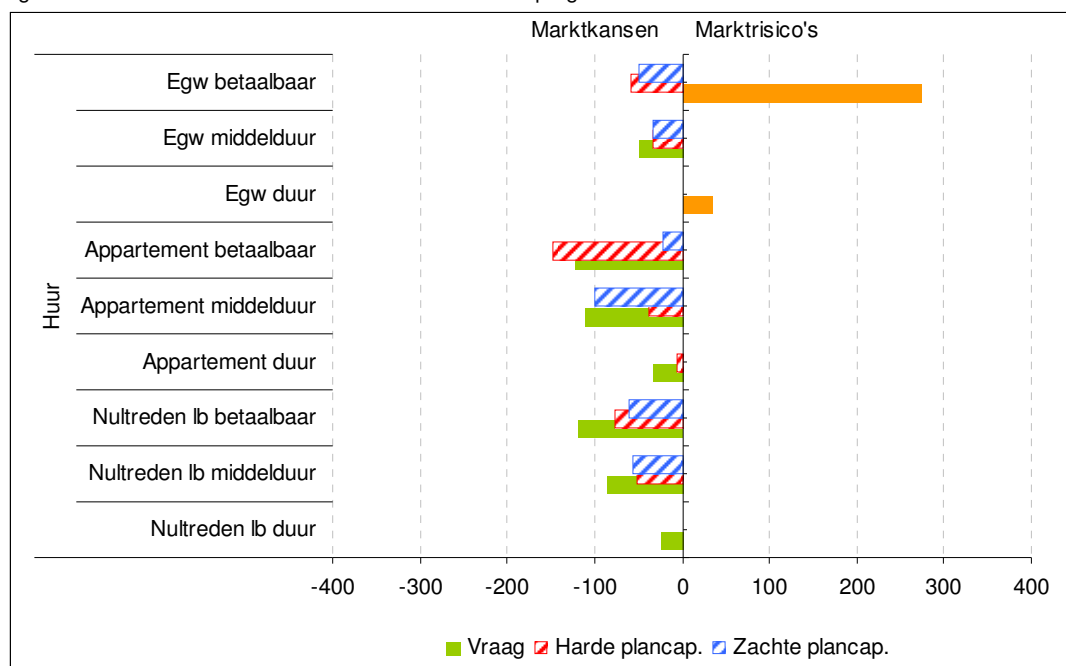
Conclusies koopsector

- De meest opvallende frictie is het tekort aan betaalbare rijwoningen. Hier ligt nadrukkelijk een marktkans. Met name onder starters en gezinnen (vooral doorstromers vanuit de huursector) bestaat een aanzienlijke vraag naar betaalbare (< € 200.000) rijwoningen in de koopsector. Het aanbod in dit segment is nihil; deze woningen zijn op de woningmarkt van Neder-Betuwe nauwelijks aanwezig.
- In het segment twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen zien we een vergelijkbaar beeld. Ook hier is vraag naar, voor dit luxere segment, betaalbare woningen onder de € 300.000. Hier zien we eigenlijk dezelfde doelgroepen terugkomen als bij de betaalbare rijwoningen: starters en gezinnen.
- In het duurdere segment (> € 300.000) eengezinswoningen in de koopsector zien we wel veel vraag, maar ook aanbod. Hier is de woningmarkt per saldo in evenwicht.
- Tenslotte benoemen we appartementen in de koopsector als marktkans. Goedkope appartementen (< € 200.000) worden vooral gevraagd door starters. De duurdere segmenten kunnen op een brede belangstelling rekenen, met een accent op 55-plussers.

5.3. Effecten van nieuwbouwprogramma

Voor de komende jaren heeft de gemeente Neder-Betuwe een aanzienlijk woningbouwprogramma. In hoeverre spelen de bouwplannen in op de fricties op de woningmarkt van Neder-Betuwe? In de navolgende figuren presenteren we de fricties opnieuw en geven hierbij ook een beeld van de harde en zachte bouwplannen. Let wel: de indeling naar woningtypen is aangepast aan de beschikbare informatie van de bouwplannen.

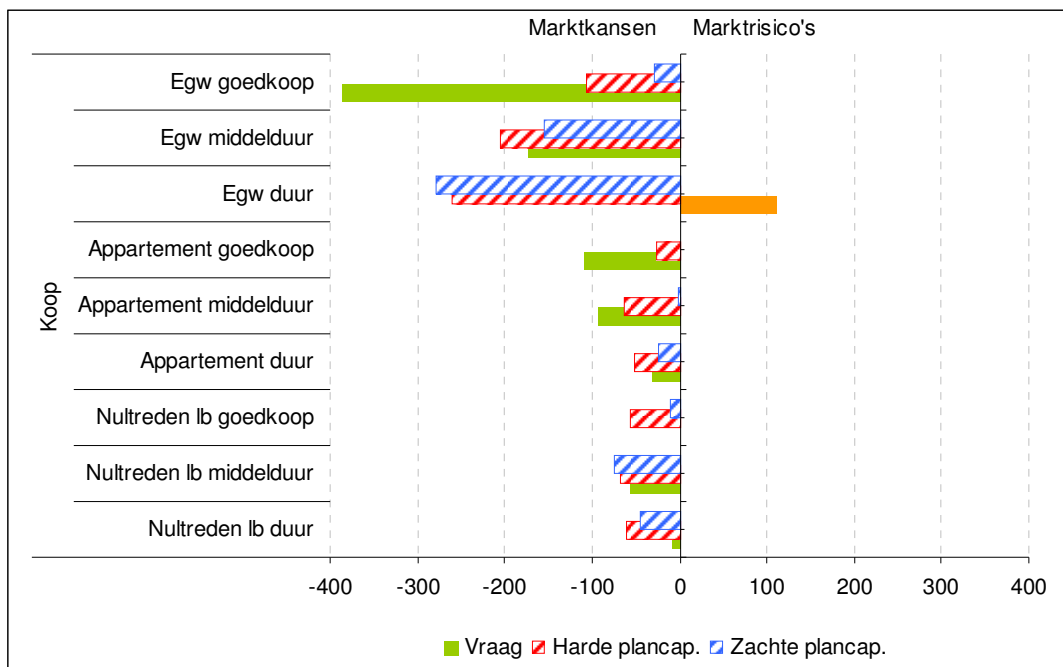
Figuur 5.5: Gemeente Neder-Betuwe. Confrontatie bouwprogramma met fricties in de huursector



- In de huursector sluiten de bouwplannen kwalitatief goed aan bij de fricties die uit het onderzoek naar voren komen. Wel wordt er beperkt geïnvesteerd in nieuwe eengezinsrijwoningen, terwijl we dit segment als marktrisico betitelen.

- Bij de appartementen sluiten de plannen aan bij de fricties. Wel is de vraag op welke doelgroep met deze nieuwbouw wordt gemikt. Uit het beeld van vraag en aanbod werd duidelijk dat de vraag voor een belangrijk deel afkomstig is van starters. Senioren oriënteren zich juist sterk op de grondgebonden nultredenwoningen. In dit segment mag in harde plannen mogelijk een tandje worden bijgezet.

Figuur 5.6: Gemeente Neder-Betuwe. Confrontatie bouwprogramma met fricties in de koopsector



- In de koopsector bestaat een belangrijk deel van het voorgenomen bouwprogramma uit dure eengezinswoningen. Zowel in harde als zachte plannen is het aandeel fors. Deze woningen worden gebouwd in een ontspannen marktsegment. Het is dus de vraag of al deze plannen voor de realisatie van dure eengezinskoopwoningen ook afzetbaar zijn. Hier is sprake van een marktrisico, aandacht voor fasering, en uitstel of afstel van een deel van de plannen is gewenst.
- In de andere segmenten sluiten de plannen redelijk aan bij de marktkansen al mag er in het goedkope segment een tandje bij; zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen.

Intermezzo: Mogelijke effecten van de economische recessie

In het najaar van 2008 brak de financiële crisis zichtbaar los. Dit heeft de afgelopen maanden effect gehad op de woningmarkt in Nederland. Verkooptijden namen toe, verkoopprijzen namen af, consumenten waren meer afwachtend en ontwikkelaars proberen een deel van hun plannen om te zetten naar huurwoningen.

Voorzichtig lezen we nu in de dagbladen de eerste berichten dat het consumentenvertrouwen zich herstelt en de vraag op de woningmarkt weer aantrekt. In welke mate dit het geval is, en of dit een structurele ontwikkeling is, moet worden afgewacht.

Wat betekent dit voor de uitkomsten van dit woningbehoefteonderzoek? Allereerst geldt dat de respondenten (dus verhuiscandidate in Neder-Betuwe) aangeven dat zij zich slechts beperkt laten leiden door de huidige economische omstandigheden.

Wordt u verhuisgedrag beïnvloed door de huidige financiële situatie in Nederland?	
Ja	16%
Misschien / beetje	21%
Nee	63%
Totaal	100%

Als men zich al laat beïnvloeden, dan geven huishoudens aan pas te willen kopen als de eigen woning is verkocht. Een deel wacht ook de prijsontwikkelingen nog even af. Dit geeft een goed beeld van de effecten die ook elders worden ervaren: woonwensen worden nauwelijks bijgesteld, die blijven gelijk: beter, groter, mooier of beter geschikt voor een mogelijk toekomstige zorgvraag. De tijd die men uitrekt om deze woonwens te realiseren, neemt wel toe.

De uitwerking die de huidige economische situatie de komende jaren nog heeft op de woningmarkt, laat zich moeilijk voorspellen. Daarbij rijst de vraag of de mogelijke gevolgen ook een beleidsmatige vertaling moeten krijgen. Hierbij spelen de volgende overwegingen een rol:

1. Normaal gesproken is een recessie van voorbijgaande aard, en de duur is meestal kort, maximaal 1 of 2 jaar (de laatste economische recessie die zich in Nederland in 2002 / 2003 voordeed, duurde 3 kwartalen). De signalen die nu aangegeven dat de economie aantrekt, lijken dit beeld te bevestigen.
2. Een meer langdurige recessie, zal effect hebben op de oriëntatie op de koopsector. Als de verkoop van de eigen woning tegenvalt zullen kopers minder kapitaalkrachtige woonwensen hebben (stijgende vraag in de betaalbare koopsegmenten) of niet verhuizen. Starters oriënteren zich mogelijk sterker op de huur. Zo stonden er op 31 december 2009 31% meer woningzoekende ingeschreven bij Woongaard dan op 1 januari 2008 (!). Daarop inspelend kan een woningbouwprogramma naar "beneden" worden bijgesteld, maar het effect hiervan komt pas over enkele jaren tot uitdrukking in de nieuwbouwplannen. Immers, de ontwikkeling van bouwplannen vergt veel tijd.
3. Het naar beneden bijstellen van de woningdifferentiatie voor de nieuwbouw kan nuttig zijn, *als de verwachting bestaat dat de economische recessie van lange duur is*. Dit is ook aan de orde als de verkoopprijzen fors gaan dalen in de komende jaren. In dat geval zal de nieuwbouw minder goed kunnen concurreren met de bestaande woningvoorraad.
4. Tegen het herontwikkelen van bouwplannen pleit het feit dat een woonproduct in de markt wordt gezet dat minder toekomstbestendig is. In elk geval gaat het om woonproducten die minder goed aansluiten op de huidige wens van consumenten om een kwaliteitsslag te maken. Een voorbeeld hiervan kennen we nog uit de jaren '70 en '80: de "bloemkoolwijken" met over het algemeen weinig woonkwaliteit.
5. De meest waardevolle reactie lijkt op dit moment dan ook 'flexibiliteit'. De druk op de woningmarkt in Neder-Betuwe is nog aanzienlijk, dus de meest passende reactie op de huidige marktomstandigheden is: de woningbouwplannen zo goed mogelijk laten aansluiten bij de geconstateerde marktfricties. En ruimte creëren om de productie in tijd beter te kunnen faseren. Druk van de korte termijn afhalen en uitsmeren over een langere periode. Hierbij is het belangrijk om voor ogen te houden dat een woning wordt gebouwd voor de komende circa 50 tot 75 jaar. Bij investeringen voor een degelijke termijn is het raadzamer te sturen op kwaliteit aansluitend bij de woningmarktfricties, dan op de korte termijn marktverstoringen.

5.4. Bijsturen op kwaliteit

Het voorgenomen bouwprogramma van de gemeente Neder-Betuwe overstijgt ruim de behoefte van de eigen bevolking. Doorzetten van de huidige ambities kan alleen op het moment dat de gemeente Neder-Betuwe de komende jaren haar regionale concurrentiepositie sterk verstevigt. Het aantrekken van huishoudens van buiten de gemeente is noodzakelijk om de afzetbaarheid van de plannen te garanderen. De afgelopen jaren is gebleken dat dit niet eenvoudig is. Per saldo lag het aantal personen dat de gemeente verliet zo'n 100 personen per jaar hoger, dan het aantal personen dat zich in de gemeente vestigde.

In Neder-Betuwe liggen overigens wel degelijk kansen om de concurrentiepositie te versterken. Zo is er de laatste jaren relatief weinig gebouwd en kan met de voorgenomen productie voor de komende periode een inhaalslag worden gepleegd. Ook zijn onderwijsvoorzieningen in het lager en middelbaar onderwijs gerealiseerd die de potentie hebben om ook doelgroepen aan te trekken. Maar is het genoeg om een substantiële instroom vanuit andere gemeenten op gang te brengen?

Voor de komende jaren valt te verwachten dat:

- De vraagdruk in de regio is op korte termijn afhankelijk van de economische situatie. Dit vraagt al veel flexibiliteit. Echter, ook op de lange termijn neemt de vraagdruk af door afname van de groei;
- De concurrentie met de omliggende gemeente zal toenemen op het moment dat ook daar aantrekkelijke nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd;
- Teveel nieuwbouw kan leiden tot afzetproblemen en wordt daarmee concurrerend voor het bestaande woningbezit.

Voor de komende jaren is het belangrijk om eerst in te zetten op de juiste kwaliteit woningen. Welke typen en welke prijsklassen worden in de huidige woningvoorraad gemist en hebben de beste kans op afzet en hebben de hoogste toekomstwaarde? Daarvoor geven de woningmarktfricties zoals hiervoor gepresenteerd handvatten. Daarbij is het belangrijk om flexibel te kunnen zijn in de aantallen woningen die gebouwd moeten worden. De huidige planvoorraad is omvangrijk en erg ambitieus en vraagt bijstelling naar een meer realistisch ambitieniveau. Dit noopt tot een zoektocht naar een flexibele fasering van plannen en een passende spreiding van plannen over de tijd.

Bijlage: De kernen van Neder-Betuwe

In de voorgaande hoofdstukken is een beeld geschetst van de woningmarkt van de gemeente Neder-Betuwe. De gemeente Neder-Betuwe kent echter zes kernen met een eigen cultuur en identiteit. In dit hoofdstuk zoomen we daarin in op de kernen en hun bijzonderheden. Ook kijken we naar de waardering van woning en woonomgeving.

Werkwijze

Om alle informatie op kernniveau overzichtelijk te houden, kiezen we voor een sjabloonmatige aanpak. Eerst schetsen we een beeld van de waardering van bewoners van Neder-Betuwe voor hun woning en woonomgeving. Ook gaan we in op de dynamiek tussen de verschillende kernen.

Vervolgens zoomen we in op de kernen. We bouwen de kernrapportages als volgt op:

- We geven per kern een 'factsheet' met daarop de belangrijkste kenmerken van bevolking, woningvoorraad en inkomenssituatie.
- Vervolgens kijken we per kern naar de waardering van woning en woonomgeving, waarbij we dit vergelijken met het gemeentelijk gemiddelde.
- Dan zoomen we in op de woningmarkt per kern en geven we een beeld van de woningmarktfricties.
- Ook hier confronteren we de fricties met de voorgenomen bouwplannen per kern.

Tevredenheid woning en woonomgeving

Hoe tevreden zijn de inwoners van Neder-Betuwe met hun woning en woonomgeving? We vroegen de respondenten binnen dit onderzoek om een rapportcijfer.

Tabel 5.1: Gemeente Neder-Betuwe. Rapportcijfer tevredenheid woning en woonomgeving

	Rapportcijfer		Ontwikkeling woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Gemeente	7,8	7,4	8%	62%	30%

Inwoners van Neder-Betuwe zijn tevreden met hun woning en hun woonomgeving. Op gemeenteniveau scoort Neder-Betuwe respectievelijk een 7,8 en een 7,4. Wel valt op dat 30% van de inwoners een achteruitgang ervaart in de ontwikkeling van de woonomgeving. Dit is relatief hoog vergeleken met andere landelijke gemeenten in Gelderland waar wij recent onderzoek uitvoerden.

We vroegen de mensen welke kenmerken van woning en woonomgeving zij positief beoordeelden. In de navolgende tabellen geven we dit weer. Per kenmerk benoemen we het percentage dat neutraal of tevreden is. In de kernuitwerking geven we per kenmerk aan of er sprake is van een significant hogere of lagere waardering per kenmerk.

Tabel 5.2: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken huidige woning

	Woningtype	Grootte van de tuin	Omvang balkon	Indeling van de woning	Aantal slaapkamers	Grootte van de woonkamer	Afwerking van de woning	Kwaliteit warmte-isolatie	Kwaliteit geluidsisolatie	Onderhoudstoestand	2e toilet op etage	Garage	Prijs
Huur	97%	92%	93%	90%	93%	90%	74%	69%	70%	77%	69%	77%	85%
Koop	99%	91%	92%	97%	94%	94%	95%	88%	83%	97%	96%	95%	98%

Over het merendeel van de kenmerken is het oordeel overwegend positief. Op een aantal onderdelen zijn huurders echter minder tevreden dan kopers. Dit geldt vooral voor de afwerking van de woning, de kwaliteit van de geluidsisolatie en de onderhoudstoestand, de aanwezigheid van een toilet op verdieping en de aanwezigheid van een garage.

Tabel 5.3: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken huidige woonomgeving

	Aanwezigheid winkels	Parkeermogelijkheden	Speelvoorzieningen	Openbaar vervoer	Onderhoud groenvoorzieningen	Bereikbaarheid huisarts	Aanwezigheid zorgvoorzieningen	Aanwezigheid scholen	Ontmoetingsplek jongeren	Ontmoetingsplek ouderen	Veiligheid in de buurt	Buurtcontacten	Aanwezigheid kerk / kerkelijke gemeente
Huur	68%	72%	73%	45%	74%	93%	88%	97%	61%	81%	87%	89%	94%
Koop	68%	74%	68%	46%	72%	94%	87%	93%	63%	82%	86%	93%	94%

Ook ten aanzien van de woonomgeving is men overwegend positief. Toch gelden enkele aandachtspunten. Dit geldt in ieder geval voor de aanwezigheid van winkels, openbaar en een ontmoetingsplek voor jongeren.

Dynamiek tussen de kernen

De gemeente Neder-Betuwe bestaat uit zes kernen. Vier hiervan zijn van grofweg gelijke omvang: Dodewaard, Kesteren, Ochten en Opheusden. In hoeverre vindt nu uitwisseling plaats tussen de kernen?

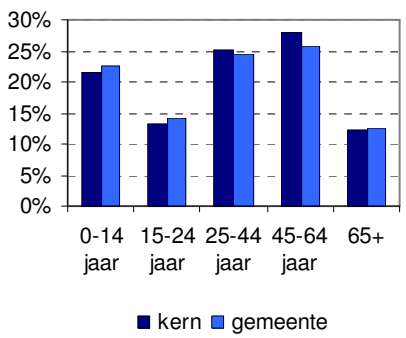
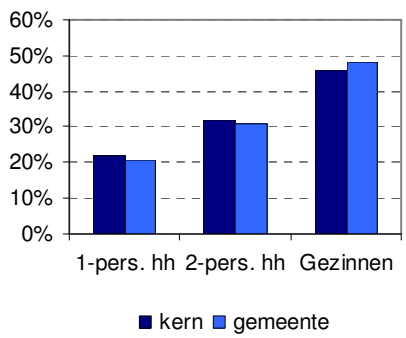
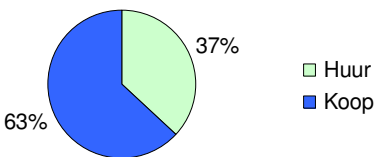
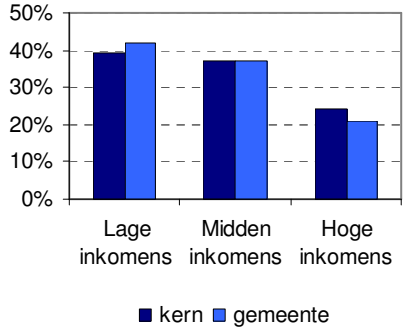
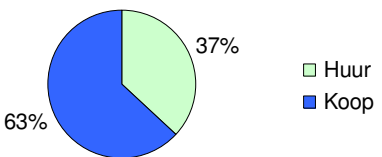
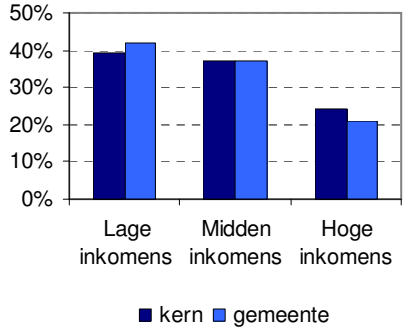
Tabel 5.4: Gemeente Neder-Betuwe. Verhuisbewegingen tussen de kernen

Huidig	Gewenst						Buiten gemeente
	Dodewaard	Kesteren	Ochten	Opheusden	IJzendoorn	Echteld	
Dodewaard	62%	2%	1%	2%	0%	0%	33%
Kesteren	2%	59%	3%	6%	0%	0%	31%
Ochten	0%	2%	74%	2%	0%	2%	20%
Opheusden	0%	9%	6%	71%	0%	0%	15%
IJzendoorn	0%	7%	27%	0%	15%	0%	51%
Echteld	0%	0%	10%	0%	0%	56%	34%
Gemeente	13%	18%	20%	22%	0%	2%	25%

In de vier grotere kernen wil het merendeel van de verhuisgeneigde huishoudens binnen de eigen kern verhuizen. Ook verhuist circa 20% naar een andere gemeente. Uitwisseling

met de andere kernen in Neder-Betuwe vindt nauwelijks plaats. De kleinere kernen, Echteld en IJzendoorn, trekken voor een deel naar de kern Ochten. Op basis van de voorgenomen verhuisbeweging kunnen we constateren dat de onderlinge uitwisseling tussen kernen in Neder-Betuwe zeer beperkt is.

B1: Dodewaard

Bevolking		Woningvoorraad																															
Bevolking 2010	4.540	Gem. woningwaarde Dodewaard ⁵	€ 266.000																														
Bevolking 2005	4.510	Gem. woningwaarde gemeente	€ 263.000																														
Groei Dodewaard 2005-2010	1%																																
Aantal huishoudens 2010	1.620	Aandeel woningen in gemeente	21%																														
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,8																																
Bevolkingssamenstelling  <table border="1"> <caption>Bevolkingssamenstelling (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Kern (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-14 jaar</td> <td>22</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>15-24 jaar</td> <td>13</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>25-44 jaar</td> <td>25</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>45-64 jaar</td> <td>28</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>65+ jaar</td> <td>12</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>		Leeftijdsgroep	Kern (%)	Gemeente (%)	0-14 jaar	22	23	15-24 jaar	13	14	25-44 jaar	25	24	45-64 jaar	28	26	65+ jaar	12	13	Huishoudens naar type  <table border="1"> <caption>Huishoudens naar type (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Huishoudentype</th> <th>Kern (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-pers. hh</td> <td>22</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2-pers. hh</td> <td>32</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Gezinnen</td> <td>46</td> <td>48</td> </tr> </tbody> </table>		Huishoudentype	Kern (%)	Gemeente (%)	1-pers. hh	22	20	2-pers. hh	32	30	Gezinnen	46	48
Leeftijdsgroep	Kern (%)	Gemeente (%)																															
0-14 jaar	22	23																															
15-24 jaar	13	14																															
25-44 jaar	25	24																															
45-64 jaar	28	26																															
65+ jaar	12	13																															
Huishoudentype	Kern (%)	Gemeente (%)																															
1-pers. hh	22	20																															
2-pers. hh	32	30																															
Gezinnen	46	48																															
Huur/koop  <table border="1"> <caption>Huur/koop (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Eigendom</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td>Huur</td> <td>37%</td> </tr> </tbody> </table>		Eigendom	Percentage	Koop	63%	Huur	37%	Inkomen  <table border="1"> <caption>Inkomensverdeling (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Inkomensniveau</th> <th>Kern (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens</td> <td>39</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Midden inkomens</td> <td>37</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens</td> <td>24</td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table>		Inkomensniveau	Kern (%)	Gemeente (%)	Lage inkomens	39	42	Midden inkomens	37	37	Hoge inkomens	24	21												
Eigendom	Percentage																																
Koop	63%																																
Huur	37%																																
Inkomensniveau	Kern (%)	Gemeente (%)																															
Lage inkomens	39	42																															
Midden inkomens	37	37																															
Hoge inkomens	24	21																															
Woningvoorraad naar eigendom  <table border="1"> <caption>Huur/koop (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Eigendom</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>63%</td> </tr> <tr> <td>Huur</td> <td>37%</td> </tr> </tbody> </table>		Eigendom	Percentage	Koop	63%	Huur	37%	Inkomensverdeling  <table border="1"> <caption>Inkomensverdeling (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Inkomensniveau</th> <th>Kern (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens</td> <td>39</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Midden inkomens</td> <td>37</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens</td> <td>24</td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table>		Inkomensniveau	Kern (%)	Gemeente (%)	Lage inkomens	39	42	Midden inkomens	37	37	Hoge inkomens	24	21												
Eigendom	Percentage																																
Koop	63%																																
Huur	37%																																
Inkomensniveau	Kern (%)	Gemeente (%)																															
Lage inkomens	39	42																															
Midden inkomens	37	37																															
Hoge inkomens	24	21																															

⁵ Peildatum 01-01-2009

Tevredenheid woning en woonomgeving

Tabel 5.5: Gemeente Neder-Betuwe. Tevredenheid woning en woonomgeving kern Dodewaard

	Rapportcijfer		Ontwikkeling woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Kern	7,7	7,2	7%	53%	40%
Gemeente	7,8	7,4	8%	62%	30%

Inwoners van Dodewaard zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. De cijfers liggen iets later dan het gemeentelijk gemiddelde. Zo'n, 40% van de inwoners van Dodewaard ervaart dat de kwaliteit van de woonomgeving de laatste jaren is afgenomen.

Hieronder zoomen we in op de kenmerken van de woning en woonomgeving. Alles wat niet is gearceerd wijkt niet of nauwelijks af van het gemeentelijk gemiddelde. Waar de arcering oranje is, ligt de waardering lager, en waar de arcering groen is ligt de waardering juist hoger.

Tabel 5.6: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken huidige woning Dodewaard

	Woningtype	Grootte van de tuin	Omvang balkon	Indeling van de woning	Aantal slaapkamers	Grootte van de woonkamer	Afwerking van de woning	Kwaliteit warmte-isolatie	Kwaliteit geluidsisolatie	Onderhoudstoestand	2e toilet op etage	Garage	Prijs
Huur	96%	89%	100%	82%	94%	91%	67%	71%	67%	70%	87%	87%	80%
Koop	100%	95%	97%	97%	93%	93%	96%	88%	88%	99%	94%	95%	99%

Woningeigenaren in Dodewaard waarderen hun woning gelijk aan het gemeentelijk beeld. Huurders in Dodewaard zijn positiever over hun balkon, de aanwezigheid van een toilet op verdieping en de beschikbaarheid van een garage. Zij zijn juist negatiever over de indeling, afwerking en onderhoudstoestand van de woning.

Tabel 5.7: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken huidige woonomgeving Dodewaard

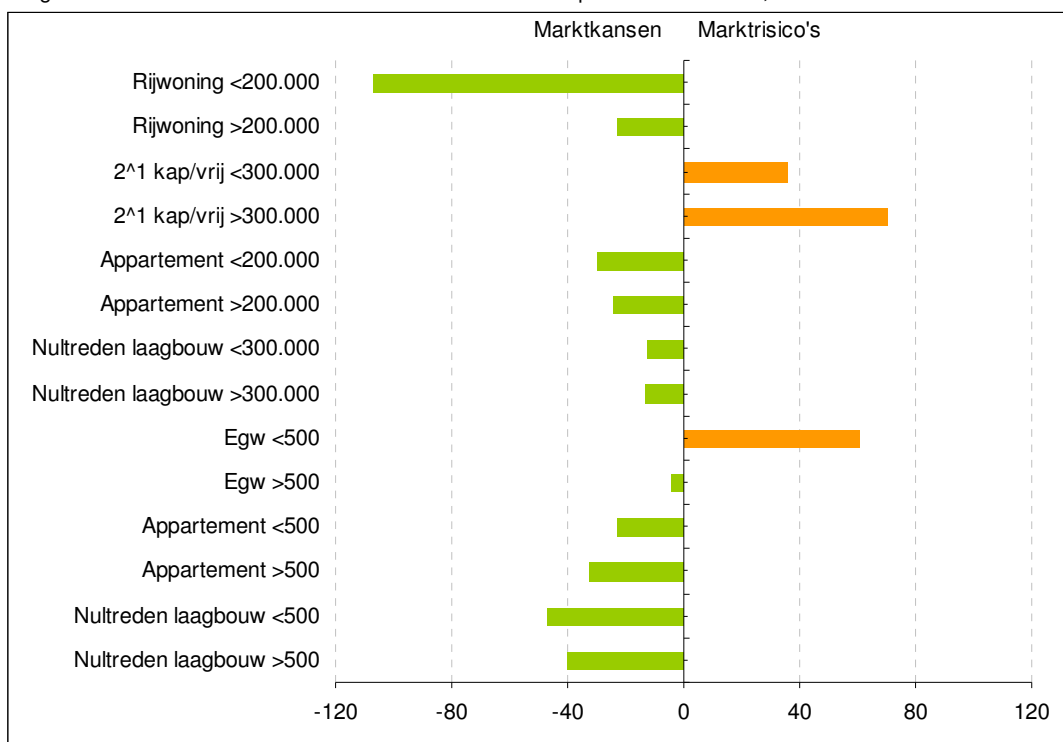
	Aanwezigheid winkels	Parkeermogelijkheden	Speelvoorzieningen	Openbaar vervoer	Onderhoud groenvoorzieningen	Bereikbaarheid huisarts	Aanwezigheid zorgvoorzieningen	Aanwezigheid scholen	Ontmoetingsplek jongeren	Ontmoetingsplek ouderen	Veiligheid in de buurt	Buurtcontacten	Aanwezigheid kerk / kerkelijke gemeente
Huur	43%	78%	59%	32%	69%	95%	92%	96%	47%	85%	82%	90%	94%
Koop	33%	84%	59%	29%	72%	98%	85%	91%	51%	86%	88%	95%	93%

Huurders en woningeigenaren in Dodewaard zijn negatiever ten opzichte van de aanwezigheid van winkels, speelvoorzieningen, openbaar vervoer en een ontmoetingsplek voor jongeren dan gemiddeld. Men is juist meer tevreden over de parkeermogelijkheden.

De woningmarkt van Dodewaard

Als we kijken naar vraag en aanbod op de woningmarkt van Dodewaard dan zijn de volgende fricties af te leiden:

Figuur 5.7: Gemeente Neder-Betuwe. Fricties huur- en koopsector Dodewaard, 2010-2020



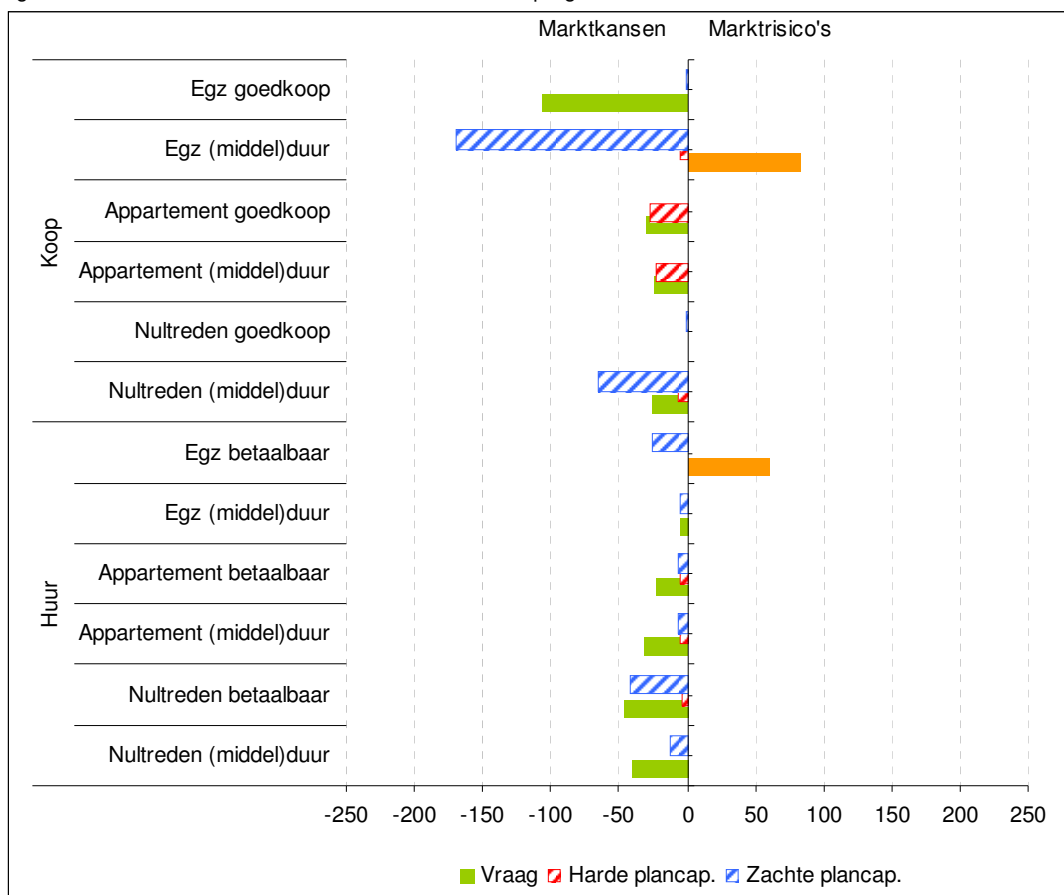
Tabel 5.8: Gemeente Neder-Betuwe. Verhuiscapaciteit naar richting

	Leeftijd	Binnen kern	Binnen gemeente	Buiten gemeente
Dodewaard	< 55	47%	8%	46%
	55+	74%	2%	23%
Gemeente	< 55	59%	11%	30%
	55+	74%	8%	18%

- In de koopsector vertoont de woningmarkt van Dodewaard grofweg het gemeentelijk beeld. Er is een tekort aan betaalbare eengezinswoning in de koopsector. De beschikbaarheid van middeldure en dure twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen is juist voldoende. Er is in deze segmenten meer aanbod dan vraag.
- In de huursector bestaat ook in Dodewaard een transformatieopgave. Eengezinswoningen in de huursector zijn een risicomarkt. Appartementen en grondgebonden nultredenwoningen zijn juist marktkansen.

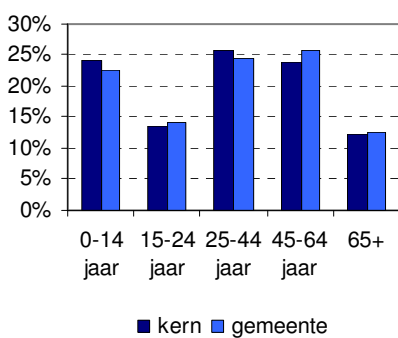
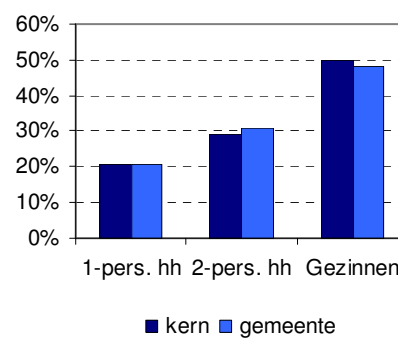
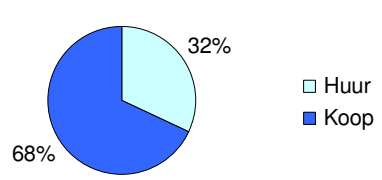
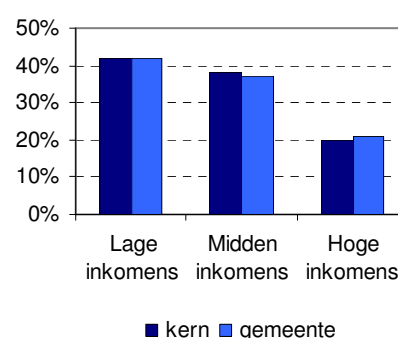
Confrontatie van de fricties in Dodewaard met de bekende planvoorraad voor de komende 10 jaar (harde en zachte plannen) leidt tot het volgende beeld:

Figuur 5.8: Gemeente Neder-Betuwe. Confrontatie bouwprogramma Dodewaard met fricties



- In de koopsector lijkt het wenselijk om de zachte plannen voor eengezinswoning in het middeldure segment om te buigen richting goedkope eengezinswoningen in de koopsector. De plannen voor appartementen sluiten aan bij de geconstateerde fricties.
- In de huursector sluit het bouwprogramma redelijk aan. Mogelijk dat de geplande plannen voor eengezinshuurwoningen deels omgebogen kunnen worden in geschikte appartementen.
- Overigens, kan ook de verkoop van eengezinshuurwoningen (risicomarkt) mogelijk invulling geven aan de behoefte aan goedkope eengezinskoopwoningen (kansmarkt).

B2: Kesteren

Bevolking		Woningvoorraad																															
Bevolking 2010	5.210	Gem. woningwaarde Kesteren	€ 261.000																														
Bevolking 2005	5.000	Gem. woningwaarde gemeente	€ 263.000																														
Groei Kesteren 2005-2010	4,1%																																
Aantal huishoudens 2010	1.640	Aandeel woningen in gemeente	21%																														
Gemiddelde huishoudensgrootte	3,17																																
Bevolkingssamenstelling  <table border="1"> <caption>Bevolkingssamenstelling (%)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Kern</th> <th>Gemeente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-14 jaar</td> <td>~24%</td> <td>~22%</td> </tr> <tr> <td>15-24 jaar</td> <td>~13%</td> <td>~14%</td> </tr> <tr> <td>25-44 jaar</td> <td>~26%</td> <td>~24%</td> </tr> <tr> <td>45-64 jaar</td> <td>~24%</td> <td>~26%</td> </tr> <tr> <td>65+ jaar</td> <td>~12%</td> <td>~13%</td> </tr> </tbody> </table>		Leeftijdsgroep	Kern	Gemeente	0-14 jaar	~24%	~22%	15-24 jaar	~13%	~14%	25-44 jaar	~26%	~24%	45-64 jaar	~24%	~26%	65+ jaar	~12%	~13%	Huishoudens naar type  <table border="1"> <caption>Huishoudens naar type (%)</caption> <thead> <tr> <th>Huishoudentype</th> <th>Kern</th> <th>Gemeente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-pers. hh</td> <td>~20%</td> <td>~20%</td> </tr> <tr> <td>2-pers. hh</td> <td>~28%</td> <td>~30%</td> </tr> <tr> <td>Gezinnen</td> <td>~50%</td> <td>~48%</td> </tr> </tbody> </table>		Huishoudentype	Kern	Gemeente	1-pers. hh	~20%	~20%	2-pers. hh	~28%	~30%	Gezinnen	~50%	~48%
Leeftijdsgroep	Kern	Gemeente																															
0-14 jaar	~24%	~22%																															
15-24 jaar	~13%	~14%																															
25-44 jaar	~26%	~24%																															
45-64 jaar	~24%	~26%																															
65+ jaar	~12%	~13%																															
Huishoudentype	Kern	Gemeente																															
1-pers. hh	~20%	~20%																															
2-pers. hh	~28%	~30%																															
Gezinnen	~50%	~48%																															
Huur/koop Woningvoorraad naar eigendom  <table border="1"> <caption>Woningvoorraad naar eigendom (%)</caption> <thead> <tr> <th>Eigendomssoort</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>68%</td> </tr> <tr> <td>Huur</td> <td>32%</td> </tr> </tbody> </table>		Eigendomssoort	Percentage	Koop	68%	Huur	32%	Inkomen Inkomensverdeling  <table border="1"> <caption>Inkomensverdeling (%)</caption> <thead> <tr> <th>Inkomensniveau</th> <th>Kern</th> <th>Gemeente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens</td> <td>~42%</td> <td>~42%</td> </tr> <tr> <td>Midden inkomens</td> <td>~38%</td> <td>~37%</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens</td> <td>~20%</td> <td>~21%</td> </tr> </tbody> </table>		Inkomensniveau	Kern	Gemeente	Lage inkomens	~42%	~42%	Midden inkomens	~38%	~37%	Hoge inkomens	~20%	~21%												
Eigendomssoort	Percentage																																
Koop	68%																																
Huur	32%																																
Inkomensniveau	Kern	Gemeente																															
Lage inkomens	~42%	~42%																															
Midden inkomens	~38%	~37%																															
Hoge inkomens	~20%	~21%																															

Tevredenheid woning en woonomgeving

Tabel 5.9: Gemeente Neder-Betuwe. Tevredenheid woning en woonomgeving kern Kesteren

	Rapportcijfer		Ontwikkeling woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Kern	7,8	7,4	8%	62%	30%
Gemeente	7,8	7,5	8%	62%	30%

Inwoners van Kesteren zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. De cijfers liggen iets vrijwel gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde. Zo'n, 30% van de inwoners van Kesteren ervaart dat de kwaliteit van de woonomgeving de laatste jaren is afgenomen.

Hieronder zoomen we in op de kenmerken van de woning en woonomgeving. Alles wat niet is gearceerd wijkt niet of nauwelijks af van het gemeentelijk gemiddelde. Waar de arcering oranje is, ligt de waardering lager, en waar de arcering groen is, ligt de waardering juist hoger.

Tabel 5.10: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken huidige woning Kesteren

	Woningtype	Grootte van de tuin	Omvang balkon	Indeling van de woning	Aantal slaapkamers	Grootte van de woonkamer	Afwerking van de woning	Kwaliteit warmte-isolatie	Kwaliteit geluidsisolatie	Onderhoudstoestand	2e toilet op etage	Garage	Prijs
Huur	100%	93%	68%	92%	92%	93%	75%	66%	71%	80%	73%	87%	90%
Koop	97%	92%	97%	97%	95%	95%	97%	89%	82%	96%	97%	94%	98%

Huurders in Kesteren zijn minder dan gemiddeld tevreden met de omvang van hun balkon (indien van toepassing). De aanwezigheid en kwaliteit van een garage wordt in veel gevallen wel gewaardeerd.

Tabel 5.11: Gemeente Neder-Betuwe: Waardering kenmerken woonomgeving Kesteren

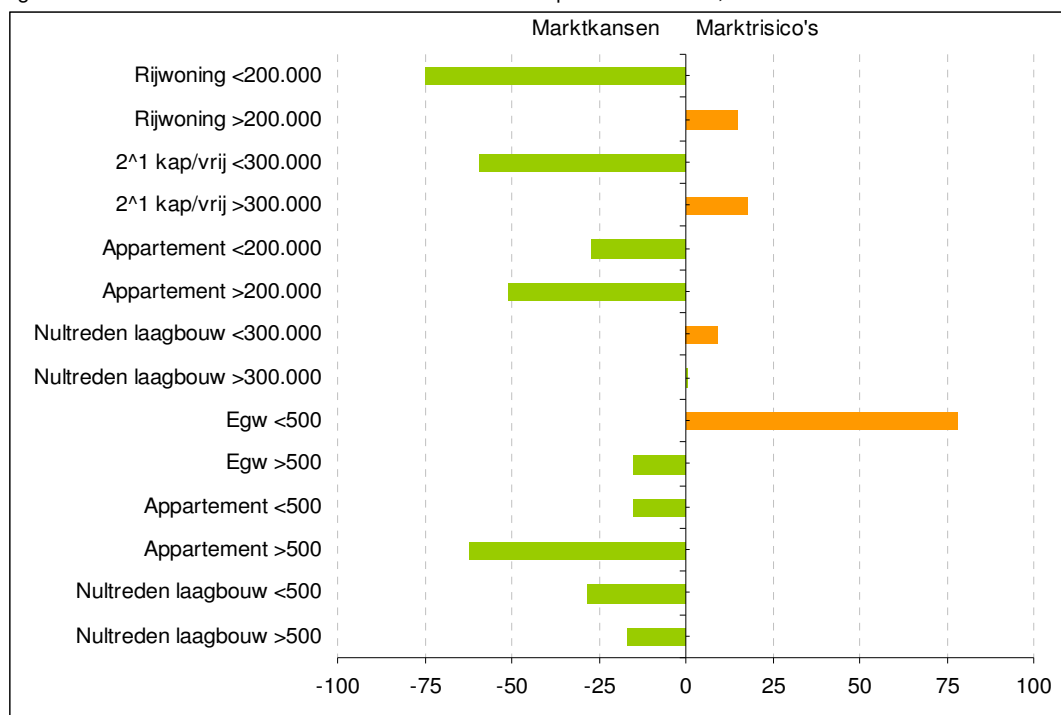
	Aanwezigheid winkels	Parkeermogelijkheden	Speelvoorzieningen	Openbaar vervoer	Onderhoud groenvoorzieningen	Bereikbaarheid huisarts	Aanwezigheid zorgvoorzieningen	Aanwezigheid scholen	Ontmoetingsplek jongeren	Ontmoetingsplek ouderen	Veiligheid in de buurt	Buurtcontacten	Aanwezigheid kerk / kerkelijke gemeente
Huur	74%	73%	87%	58%	84%	94%	93%	97%	66%	80%	85%	84%	95%
Koop	82%	64%	70%	63%	74%	93%	91%	95%	68%	86%	86%	93%	96%

In Kesteren zijn zowel huurders als kopers per saldo positiever dan gemiddelde over de woonomgeving. Vooral de aanwezigheid van winkels, speelvoorzieningen, openbaar vervoer en de onderhoud van het groen scoort bovengemiddeld. Met name kopers zijn minder positief over de parkeermogelijkheden.

De woningmarkt van Kesteren

Als we kijken naar vraag en aanbod op de woningmarkt van Kesteren dan zijn de volgende fricties af te leiden:

Figuur 5.9: Gemeente Neder-Betuwe. Fricties huur- en koopsector Kesteren, 2010-2020



Tabel 5.12: Gemeente Neder-Betuwe. Verhuiscapaciteit naar richting

	Leeftijd	Binnen kern	Binnen gemeente	Buiten gemeente
Kesteren	< 55	53%	9%	39%
	55+	67%	12%	21%
Gemeente	< 55	59%	11%	30%
	55+	74%	8%	18%

- In de koopsector vertoont de woningmarkt van Kesteren grofweg het gemeentelijk beeld. Wel is er relatief meer vraag naar appartementen.
- In de huursector wordt een transformatieopgave gevraagd. Eengezinswoningen in de huursector zijn een marktrisicomarkt. Vooral appartementen, maar nultredewoningen in de laagbouw bieden marktkansen.

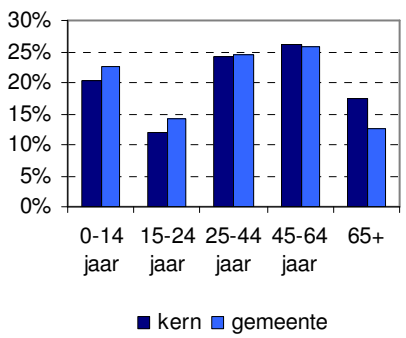
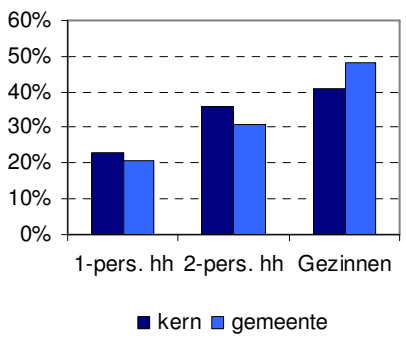
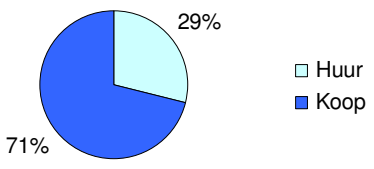
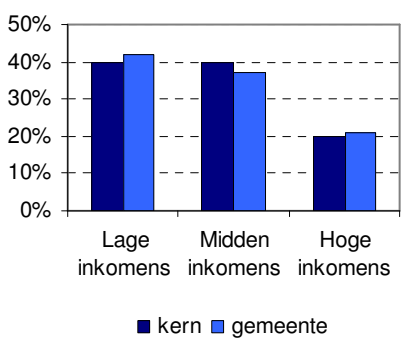
Confrontatie van de fricties in Kesteren met de bekende planvoorraad voor de komende 10 jaar (harde en zachte plannen) leidt tot het volgende beeld:

Figuur 5.10: Gemeente Neder-Betuwe. Confrontatie bouwprogramma Kesteren met fricties



- In de koopsector is de planvoorraad (voornamelijk harde plannen) veel groter dan de eigen behoefte. Met name de plannen voor (middel)dure eengezinswoningen is heel fors. Hetzelfde geldt voor nultredenwoningen laagbouw in de koop. De vraag aan dit segment is in Kesteren nihil. Om deze plannen afgezet te krijgen is instroom van buiten Kesteren en zelfs van buiten de gemeente nodig.
- In de huursector sluit het bouwprogramma redelijk aan. In de appartementensfeer is een kwaliteitsslag mogelijk. Het accent in de nieuwbouw ligt op goedkope huurappartementen, terwijl de vraag zich voornamelijk concentreert op het middeldure segment en de daarbij behorende kwaliteit.

B3: Ochten

Bevolking		Woningvoorraad																															
Bevolking 2010	4.530	Gem. woningwaarde Ochten	€ 258.000																														
Bevolking 2005	4.690	Gem. woningwaarde gemeente	€ 263.000																														
Groei Ochten 2005-2010	-3,5%																																
Aantal huishoudens 2010	1.730	Aandeel woningen in gemeente	23%																														
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6																																
Bevolkingssamenstelling  <table border="1"> <caption>Bevolkingssamenstelling (%)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>kern</th> <th>gemeente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-14 jaar</td> <td>20%</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>15-24 jaar</td> <td>12%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>25-44 jaar</td> <td>24%</td> <td>24%</td> </tr> <tr> <td>45-64 jaar</td> <td>26%</td> <td>26%</td> </tr> <tr> <td>65+ jaar</td> <td>16%</td> <td>12%</td> </tr> </tbody> </table>		Leeftijdsgroep	kern	gemeente	0-14 jaar	20%	22%	15-24 jaar	12%	14%	25-44 jaar	24%	24%	45-64 jaar	26%	26%	65+ jaar	16%	12%	Huishoudens naar type  <table border="1"> <caption>Huishoudens naar type (%)</caption> <thead> <tr> <th>Huishoudentype</th> <th>kern</th> <th>gemeente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-pers. hh</td> <td>22%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>2-pers. hh</td> <td>35%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Gezinnen</td> <td>40%</td> <td>48%</td> </tr> </tbody> </table>		Huishoudentype	kern	gemeente	1-pers. hh	22%	20%	2-pers. hh	35%	30%	Gezinnen	40%	48%
Leeftijdsgroep	kern	gemeente																															
0-14 jaar	20%	22%																															
15-24 jaar	12%	14%																															
25-44 jaar	24%	24%																															
45-64 jaar	26%	26%																															
65+ jaar	16%	12%																															
Huishoudentype	kern	gemeente																															
1-pers. hh	22%	20%																															
2-pers. hh	35%	30%																															
Gezinnen	40%	48%																															
Huur/koop Woningvoorraad naar eigendom  <table border="1"> <caption>Woningvoorraad naar eigendom (%)</caption> <thead> <tr> <th>Eigendomssoort</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>71%</td> </tr> <tr> <td>Huur</td> <td>29%</td> </tr> </tbody> </table>		Eigendomssoort	Percentage	Koop	71%	Huur	29%	Inkomen Inkomensverdeling  <table border="1"> <caption>Inkomensverdeling (%)</caption> <thead> <tr> <th>Inkomensniveau</th> <th>kern</th> <th>gemeente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens</td> <td>39%</td> <td>41%</td> </tr> <tr> <td>Midden inkomens</td> <td>39%</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens</td> <td>20%</td> <td>21%</td> </tr> </tbody> </table>		Inkomensniveau	kern	gemeente	Lage inkomens	39%	41%	Midden inkomens	39%	36%	Hoge inkomens	20%	21%												
Eigendomssoort	Percentage																																
Koop	71%																																
Huur	29%																																
Inkomensniveau	kern	gemeente																															
Lage inkomens	39%	41%																															
Midden inkomens	39%	36%																															
Hoge inkomens	20%	21%																															

Tevredenheid woning en woonomgeving

Tabel 0.1: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering woning en woonomgeving Ochten

	Rapportcijfer		Ontwikkeling woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Kern	7,9	7,5	7%	64%	29%
Gemeente	7,8	7,4	8%	62%	30%

Inwoners van Ochten zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. De cijfers liggen vrijwel gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde. Zo'n, 30% van de inwoners van Ochten ervaart dat de kwaliteit van de woonomgeving de laatste jaren is afgenomen.

Hieronder zoomen we in op de kenmerken van de woning en woonomgeving. Alles wat niet is gearceerd wijkt niet of nauwelijks af van het gemeentelijk gemiddelde. Waar de arcering oranje is, ligt de waardering lager, en waar de arcering groen is, ligt de waardering juist hoger.

Tabel 0.2: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken huidige woning Ochten

	Woningtype	Grootte van de tuin	Omvang balkon	Indeling van de woning	Aantal slaapkamers	Grootte van de woonkamer	Afwerking van de woning	Kwaliteit warmte-isolatie	Kwaliteit geluidsisolatie	Onderhoudstoestand	2e toilet op etage	Garage	Prijs
Huur	97%	90%	100%	92%	93%	95%	75%	76%	76%	77%	39%	50%	89%
Koop	100%	90%	80%	99%	96%	95%	94%	88%	82%	98%	98%	94%	98%

Eigenaren van een appartement beoordelen de omvang van hun balkon minder positief dan gemiddeld. Huurders zijn juist positiever. Huurders in Ochten zijn overwegend negatief over de beschikbaarheid van een 2^e toilet op de verdieping en de aanwezigheid van een garage.

Tabel 0.3: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken huidige woonomgeving Ochten.

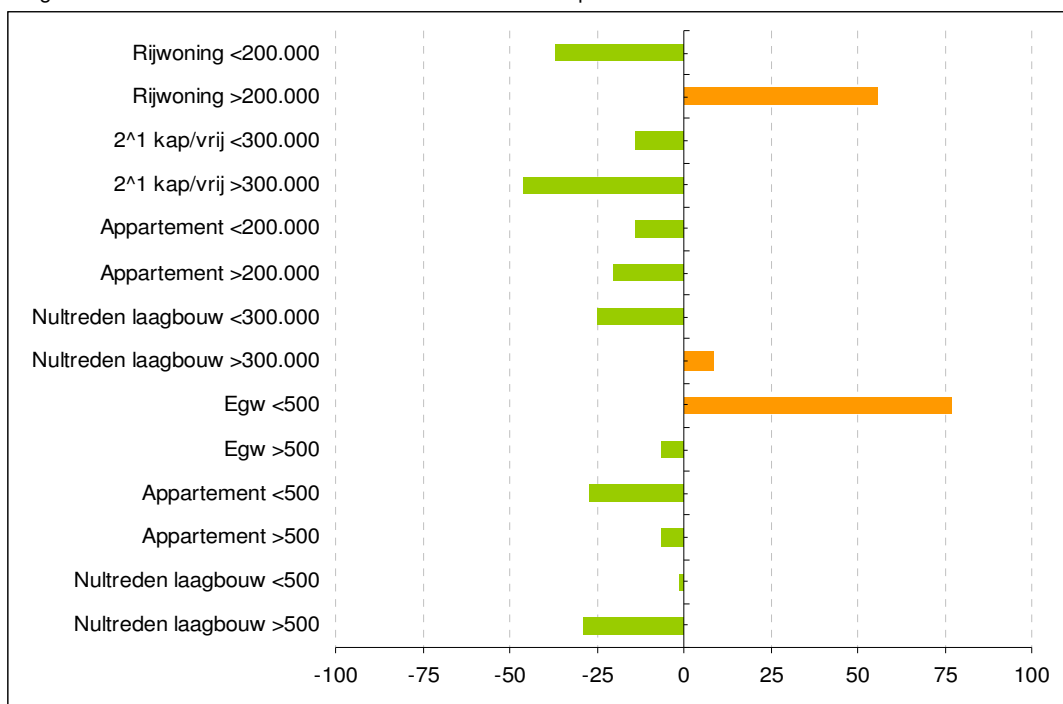
	Aanwezigheid winkels	Parkeermogelijkheden	Speelvoorzieningen	Openbaar vervoer	Onderhoud groenvoorzieningen	Bereikbaarheid huisarts	Aanwezigheid zorgvoorzieningen	Aanwezigheid scholen	Ontmoetingsplek jongeren	Ontmoetingsplek ouderen	Veiligheid in de buurt	Buurtcontacten	Aanwezigheid kerk / kerkelijke gemeente
Huur	80%	64%	86%	41%	71%	100%	97%	98%	73%	87%	92%	89%	97%
Koop	80%	75%	79%	39%	68%	100%	97%	96%	68%	83%	87%	91%	96%

De woonomgeving wordt bovengemiddeld positief beoordeeld. Aanwezigheid van winkels, speelvoorzieningen, bereikbaarheid huisarts, beschikbaarheid zorgvoorzieningen en ontmoetingsplekken voor jongeren en ouderen wordt bovengemiddeld gewaardeerd. Huurders zijn wel kritisch op de parkeermogelijkheden.

De woningmarkt van Ochten

Als we kijken naar vraag en aanbod op de woningmarkt van Ochten dan zijn de volgende fricties af te leiden:

Figuur 0.1: Gemeente Neder-Betuwe. Fricties huur- en koopsector Ochten 2010-2020



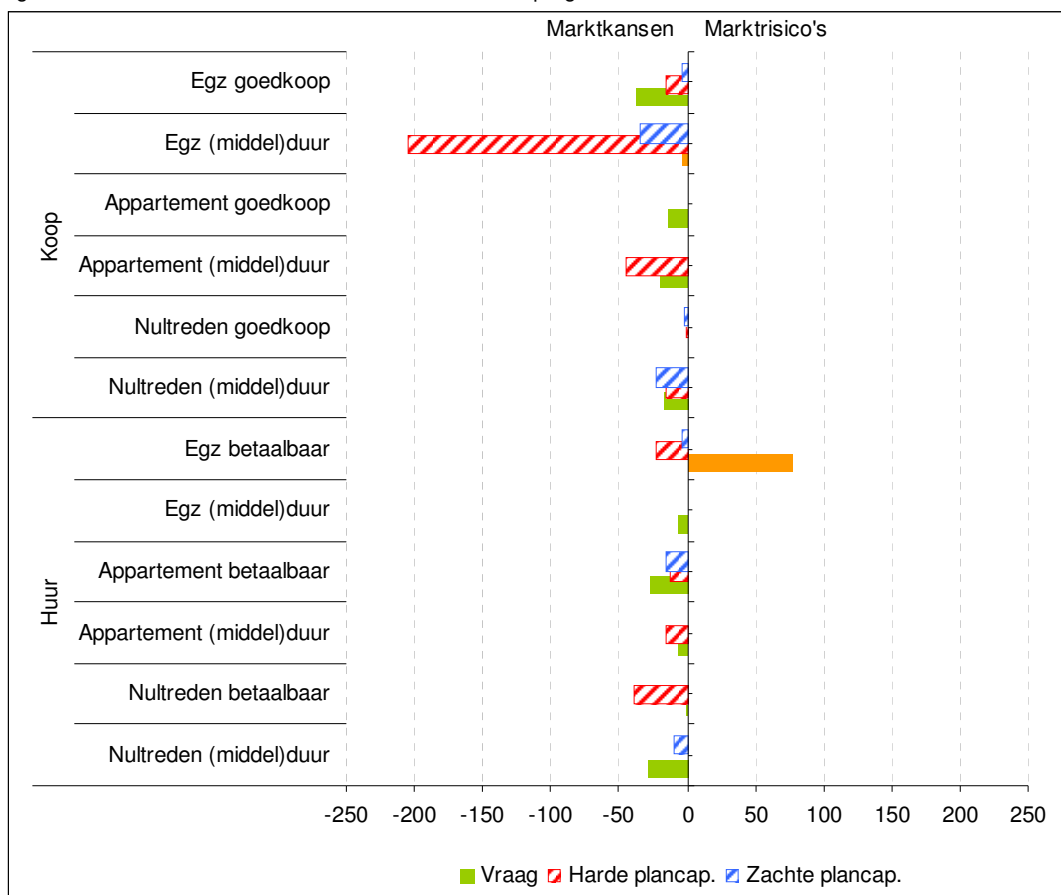
Tabel 0.4: Gemeente Neder-Betuwe. Verhuiscapaciteit naar richting

		Binnen kern	Binnen gemeente	Buiten gemeente
Ochten	< 55	64%	10%	26%
	55+	88%	0%	12%
Gemeente	< 55	59%	11%	30%
	55+	74%	8%	18%

- In de koopsector vertoont de woningmarkt van Ochten een kwaliteitsvraag naar duurere 2^1-kap en vrijstaande woningen. Deze kwaliteitsvraag is bijzonder voor Ochten en zien we niet terug in de andere drie grote kernen.
- In de huursector wordt een transformatieopgave gevraagd. Eengezinswoningen in de huursector zijn een risicomarkt. Vooral appartementen, maar nultredenwoningen in de laagbouw bieden marktkansen. Wel zijn de marktkansen in Ochten beperkter dan in Dodewaard en Kesteren. Dit kan betekenen dat er in Ochten al bovengemiddeld veel voor senioren geschikte woningen staan.

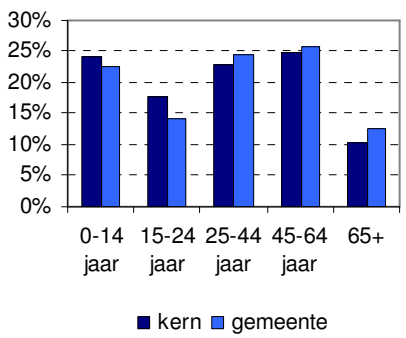
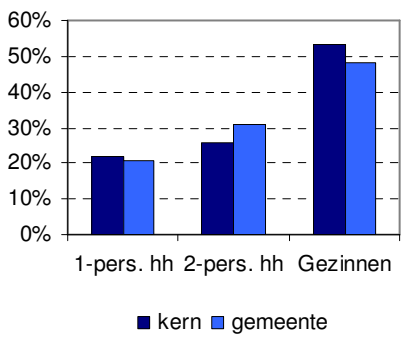
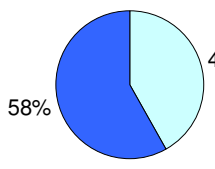
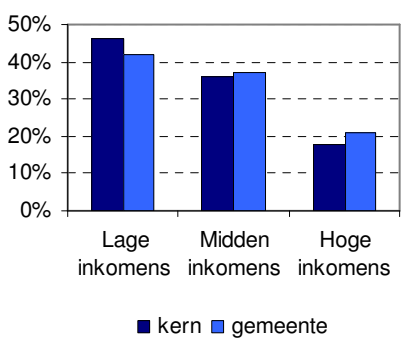
Confrontatie van de fricties in Ochten met de bekende planvoorraad voor de komende 10 jaar (harde en zachte plannen) leidt tot het volgende beeld:

Figuur 0.2: Gemeente Neder-Betuwe. Confrontatie bouwprogramma Ochten met fricties



- In de koopsector is de planvoorraad (voornamelijk harde plannen) veel groter dan de eigen behoefte. Dit geldt met name voor de plannen voor (middel)dure eengezinswoningen. De vraag naar dit segment is in Ochten zelfs nihil. Er is wel behoefte aan middeldure twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, maar hier staat een fors aanbod van middeldure rijwoningen tegenover (zie ook figuur 6.5).
- In de huursector sluit het bouwprogramma redelijk aan. Bij de nieuwbouw van nultredenwoningen in de laagbouw lijkt nog wat prijsdifferentiatie mogelijk.

B4: Opheusden

Bevolking		Woningvoorraad																															
Bevolking 2010	6.060	Gem. woningwaarde Dodewaard	€ 256.000																														
Bevolking 2005	5.970	Gem. woningwaarde gemeente	€ 263.000																														
Groei Opheusden 2005-2010	1,4%																																
Aantal huishoudens 2010	1.945	Aandeel woningen in gemeente	25%																														
Gemiddelde huishoudensgrootte	3,1																																
Bevolkingssamenstelling  <table border="1"> <caption>Bevolkingssamenstelling (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>Kern (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-14 jaar</td> <td>23</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>15-24 jaar</td> <td>17</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>25-44 jaar</td> <td>22</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>45-64 jaar</td> <td>24</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>65+</td> <td>10</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>		Leeftijdsgroep	Kern (%)	Gemeente (%)	0-14 jaar	23	22	15-24 jaar	17	14	25-44 jaar	22	24	45-64 jaar	24	25	65+	10	13	Huishoudens naar type  <table border="1"> <caption>Huishoudens naar type (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Huishoudentype</th> <th>Kern (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-pers. hh</td> <td>21</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2-pers. hh</td> <td>25</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Gezinnen</td> <td>52</td> <td>48</td> </tr> </tbody> </table>		Huishoudentype	Kern (%)	Gemeente (%)	1-pers. hh	21	20	2-pers. hh	25	30	Gezinnen	52	48
Leeftijdsgroep	Kern (%)	Gemeente (%)																															
0-14 jaar	23	22																															
15-24 jaar	17	14																															
25-44 jaar	22	24																															
45-64 jaar	24	25																															
65+	10	13																															
Huishoudentype	Kern (%)	Gemeente (%)																															
1-pers. hh	21	20																															
2-pers. hh	25	30																															
Gezinnen	52	48																															
Huur/koop  <table border="1"> <caption>Woningvoorraad naar eigendom</caption> <thead> <tr> <th>Eigendomssoort</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>Huur</td> <td>42%</td> </tr> </tbody> </table>		Eigendomssoort	Percentage	Koop	58%	Huur	42%	Inkomen  <table border="1"> <caption>Inkomensverdeling (geschatst)</caption> <thead> <tr> <th>Inkomensniveau</th> <th>Kern (%)</th> <th>Gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens</td> <td>45</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Midden inkomens</td> <td>35</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens</td> <td>18</td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table>		Inkomensniveau	Kern (%)	Gemeente (%)	Lage inkomens	45	42	Midden inkomens	35	37	Hoge inkomens	18	21												
Eigendomssoort	Percentage																																
Koop	58%																																
Huur	42%																																
Inkomensniveau	Kern (%)	Gemeente (%)																															
Lage inkomens	45	42																															
Midden inkomens	35	37																															
Hoge inkomens	18	21																															

Tevredenheid woning en woonomgeving

Tabel 0.5: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering woning en woonomgeving Opheusden

	Rapportcijfer		Ontwikkeling woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Kern	7,7	7,3	11%	64%	26%
Gemeente	7,8	7,4	8%	62%	30%

Inwoners van Opheusden zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. De cijfers liggen vrijwel gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde. Van de inwoners van Opheusden ervaart 11% de ontwikkeling van de woonomgeving als vooruitgang. Dit is bovengemiddeld.

Hieronder zoomen we in op de kenmerken van de woning en woonomgeving. Alles wat niet is gearceerd, wijkt niet of nauwelijks af van het gemeentelijk gemiddelde. Waar de arcering oranje is, ligt de waardering lager, en waar de arcering groen is, ligt de waardering juist hoger.

Tabel 0.6: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken van de huidige woning Opheusden

	Woningtype	Grootte van de tuin	Omvang balkon	Indeling van de woning	Aantal slaapkamers	Grootte van de woonkamer	Afwerking van de woning	Kwaliteit warmte-isolatie	Kwaliteit geluidsisolatie	Onderhoudstoestand	2e toilet op etage	Garage	Prijs
Huur	97%	94%	89%	93%	91%	86%	77%	68%	66%	78%	57%	70%	83%
Koop	99%	89%	97%	97%	93%	93%	95%	88%	83%	96%	97%	95%	97%

Huurders en woningeigenaren waarderen hun woning conform het gemeentelijk beeld. Huurders zijn wel kritisch op de beschikbaarheid van een tweede toilet op verdieping en de beschikbaarheid van een garage.

Tabel 0.7: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken van de huidige woonomgeving Opheusden

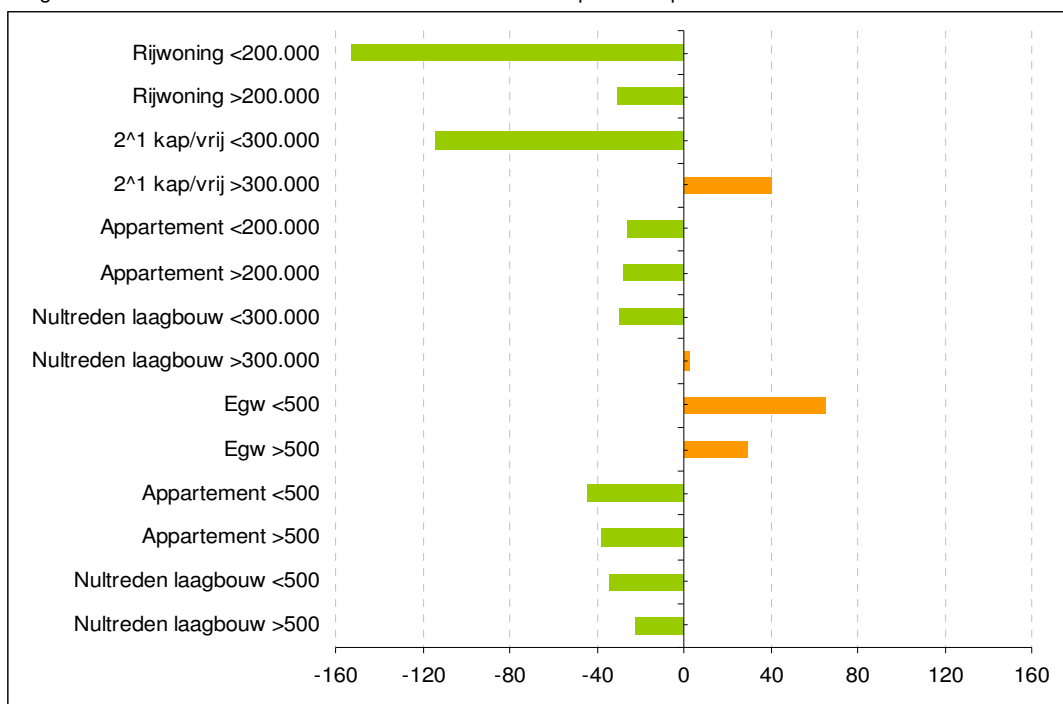
	Aanwezigheid winkels	Parkeermogelijkheden	Speelvoorzieningen	Openbaar vervoer	Onderhoud groenvoorzieningen	Bereikbaarheid huisarts	Aanwezigheid zorgvoorzieningen	Aanwezigheid scholen	Ontmoetingsplek jongeren	Ontmoetingsplek ouderen	Veiligheid in de buurt	Buurtcontacten	Aanwezigheid kerk / kerkelijke gemeente
Huur	88%	69%	66%	54%	71%	93%	78%	97%	62%	79%	88%	89%	92%
Koop	96%	69%	59%	57%	72%	92%	86%	95%	71%	82%	84%	94%	92%

In de woonomgeving is men bijzonder tevreden met de aanwezigheid van winkels en bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Huurders missen speelvoorzieningen en de aanwezigheid van zorgvoorzieningen.

De woningmarkt van Opheusden

Als we kijken naar vraag en aanbod op de woningmarkt van Opheusden dan zijn de volgende fricties af te leiden:

Figuur 0.3: Gemeente Neder-Betuwe. Fricities huur- en koopsector Opheusden



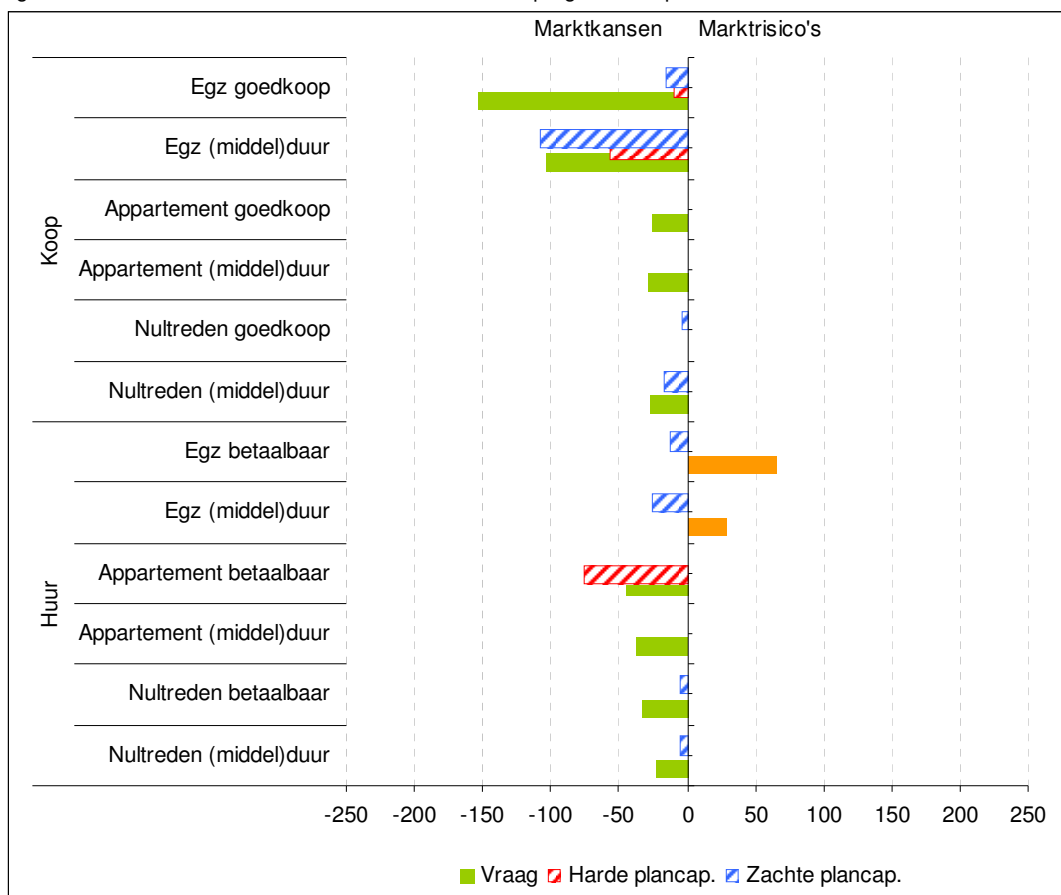
Tabel 0.8: Gemeente Neder-Betuwe. Verhuiscapaciteit naar richting Opheusden

		Binnen kern	Binnen gemeente	Buiten gemeente
Opheusden	< 55	67%	14%	19%
	55+	82%	14%	5%
Gemeente	< 55	59%	11%	30%
	55+	74%	8%	18%

- In de koopsector vertoont de woningmarkt van Opheusden grofweg het gemeentelijk beeld.
- In de huursector wordt een transformatieopgave gevraagd. Eengezinswoningen in de huursector zijn een risicomarkt. Vooral appartementen en nultredenwoningen in de laagbouw bieden marktkansen.

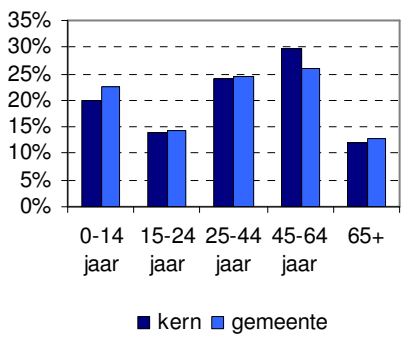
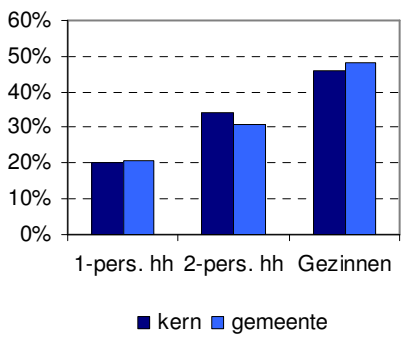
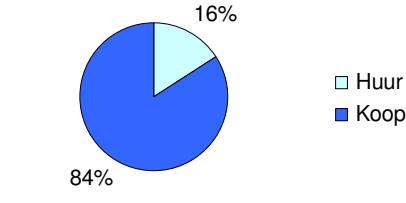
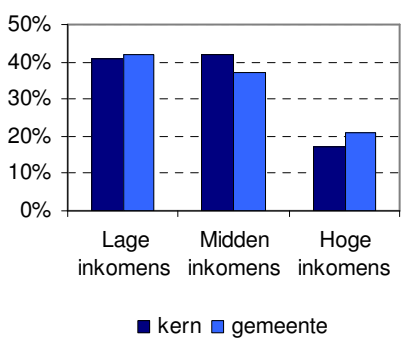
Confrontatie van de fricties in Opheusden met de bekende planvoorraad voor de komende 10 jaar (harde en zachte plannen) leidt tot het volgende beeld:

Figuur 0.4: Gemeente Neder-Betuwe. Confrontatie bouwprogramma Opheusden met fricties



- In de koopsector sluiten de plannen redelijk aan bij de woningmarktfricties. De verschillende zachte plannen voor eengezinswoningen in het (middel)dure segment bieden mogelijkheden om de differentiatie om te buigen naar het betaalbare segment (<€ 200.000). Per saldo zijn er onvoldoende plannen om invulling te geven aan de eigen behoefte. Dit biedt mogelijkheden om de afzet van de vele plannen in Kesteren te vergroten.
- In de huursector zijn de plannen eenzijdig gericht op betaalbare appartementen. Differentiatie in prijsklassen en ook richting nultredenwoningen in de laagbouw lijkt wenselijk.

B5: Echteld

Bevolking		Woningvoorraad																															
Bevolking 2010	1.150	Gem. woningwaarde Echteld	€ 300.000																														
Bevolking 2005	1.180	Gem. woningwaarde gemeente	€ 263.000																														
Groei Echteld 2005-2010	-2,5%																																
Aantal huishoudens 2010	385	Aandeel woningen in gemeente	5%																														
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,98																																
Bevolkingssamenstelling  <table border="1"> <caption>Bevolkingssamenstelling (Estimated Data)</caption> <thead> <tr> <th>Leeftijdsgroep</th> <th>kern (%)</th> <th>gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-14 jaar</td> <td>20</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>15-24 jaar</td> <td>14</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>25-44 jaar</td> <td>24</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>45-64 jaar</td> <td>30</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>65+ jaar</td> <td>12</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>		Leeftijdsgroep	kern (%)	gemeente (%)	0-14 jaar	20	23	15-24 jaar	14	14	25-44 jaar	24	25	45-64 jaar	30	26	65+ jaar	12	13	Huishoudens naar type  <table border="1"> <caption>Huishoudens naar type (Estimated Data)</caption> <thead> <tr> <th>Huishoudentype</th> <th>kern (%)</th> <th>gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-pers. hh</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2-pers. hh</td> <td>33</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Gezinnen</td> <td>46</td> <td>48</td> </tr> </tbody> </table>		Huishoudentype	kern (%)	gemeente (%)	1-pers. hh	20	20	2-pers. hh	33	30	Gezinnen	46	48
Leeftijdsgroep	kern (%)	gemeente (%)																															
0-14 jaar	20	23																															
15-24 jaar	14	14																															
25-44 jaar	24	25																															
45-64 jaar	30	26																															
65+ jaar	12	13																															
Huishoudentype	kern (%)	gemeente (%)																															
1-pers. hh	20	20																															
2-pers. hh	33	30																															
Gezinnen	46	48																															
Huur/koop  <table border="1"> <caption>Woningvoorraad naar eigendom</caption> <thead> <tr> <th>Eigendomssoort</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>84%</td> </tr> <tr> <td>Huur</td> <td>16%</td> </tr> </tbody> </table>		Eigendomssoort	Percentage	Koop	84%	Huur	16%	Inkomensverdeling  <table border="1"> <caption>Inkomensverdeling (Estimated Data)</caption> <thead> <tr> <th>Inkomensniveau</th> <th>kern (%)</th> <th>gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens</td> <td>40</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Midden inkomens</td> <td>42</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens</td> <td>18</td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table>		Inkomensniveau	kern (%)	gemeente (%)	Lage inkomens	40	42	Midden inkomens	42	37	Hoge inkomens	18	21												
Eigendomssoort	Percentage																																
Koop	84%																																
Huur	16%																																
Inkomensniveau	kern (%)	gemeente (%)																															
Lage inkomens	40	42																															
Midden inkomens	42	37																															
Hoge inkomens	18	21																															

Tevredenheid woning en woonomgeving

Tabel 0.9: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering woning en woonomgeving Echteld

	Rapportcijfer		Ontwikkeling woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Kern	8,1	7,5	9%	68%	23%
Gemeente	7,8	7,4	8%	62%	30%

Inwoners van Echteld zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. De cijfers liggen boven het gemeentelijk gemiddelde. Ook het aandeel inwoners dat achteruitgang ervaart in de ontwikkeling van de woonomgeving ligt hier lager dan het gemeentelijk gemiddelde.

Hieronder zoomen we in op de kenmerken van de woning en woonomgeving. Alles wat niet is gearceerd, wijkt niet of nauwelijks af van het gemeentelijk gemiddelde. Waar de arcering oranje is, ligt de waardering lager, en waar de arcering groen is, ligt de waardering juist hoger.

Tabel 0.10: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken huidige woning Echteld

	Woningtype	Grootte van de tuin	Omvang balkon	Indeling van de woning	Aantal slaapkamers	Grootte van de woonkamer	Afwerking van de woning	Kwaliteit warmte-isolatie	Kwaliteit geluidsisolatie	Onderhoudstoestand	2e toilet op etage	Garage	Prijs
Huur	91%	91%	NVT	91%	91%	73%	82%	56%	73%	91%	100%	100%	72%
Koop	100%	90%	85%	95%	93%	91%	92%	83%	83%	96%	87%	96%	98%

Waardering van de woning in Echteld schommelt ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde. Kijkend naar de huurders valt op dat zij met name kritisch zijn op de grootte van de woonkamer en de kwaliteit van de geluidsisolatie. Zij zijn juist positief over de afwerking van de woning, onderhoudsstaat en de garage.

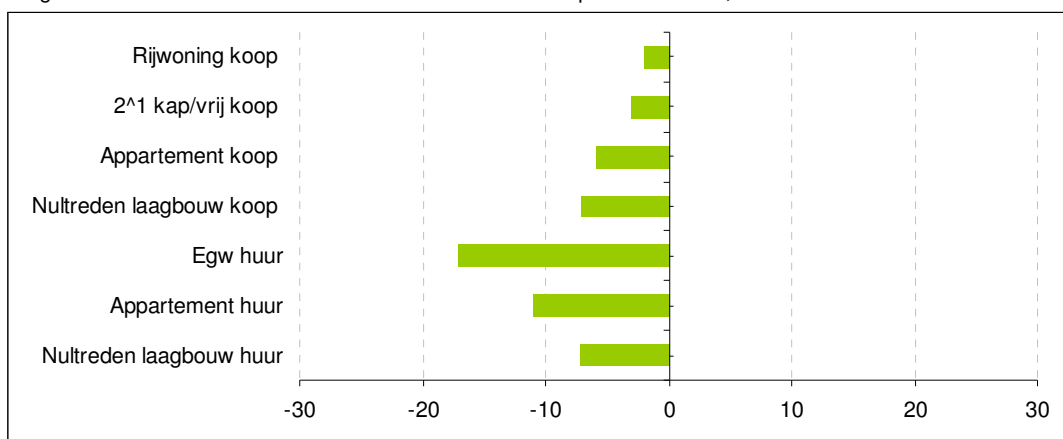
Tabel 0.11: Gemeente Neder-Betuwe, Waardering kenmerken huidige woonomgeving Echteld

	Aanwezigheid winkels	Parkeermogelijkheden	Speelvoorzieningen	Openbaar vervoer	Onderhoud groenvoorzieningen	Bereikbaarheid huisarts	Aanwezigheid zorgvoorzieningen	Aanwezigheid scholen	Ontmoetingsplek jongeren	Ontmoetingsplek ouderen	Veiligheid in de buurt	Buurtcontacten	Aanwezigheid kerk / kerkelijke gemeente
Huur	0%	100%	54%	49%	91%	39%	80%	100%	14%	80%	100%	100%	100%
Koop	15%	84%	63%	46%	74%	78%	64%	87%	43%	67%	86%	94%	94%

De woningmarkt van Echteld

Als we kijken naar vraag en aanbod op de woningmarkt van Echteld dan zijn de volgende fricties af te leiden:

Figuur 0.5: Gemeente Neder-Betuwe. Fricties huur- en koopsector Echteld, 2010-2020



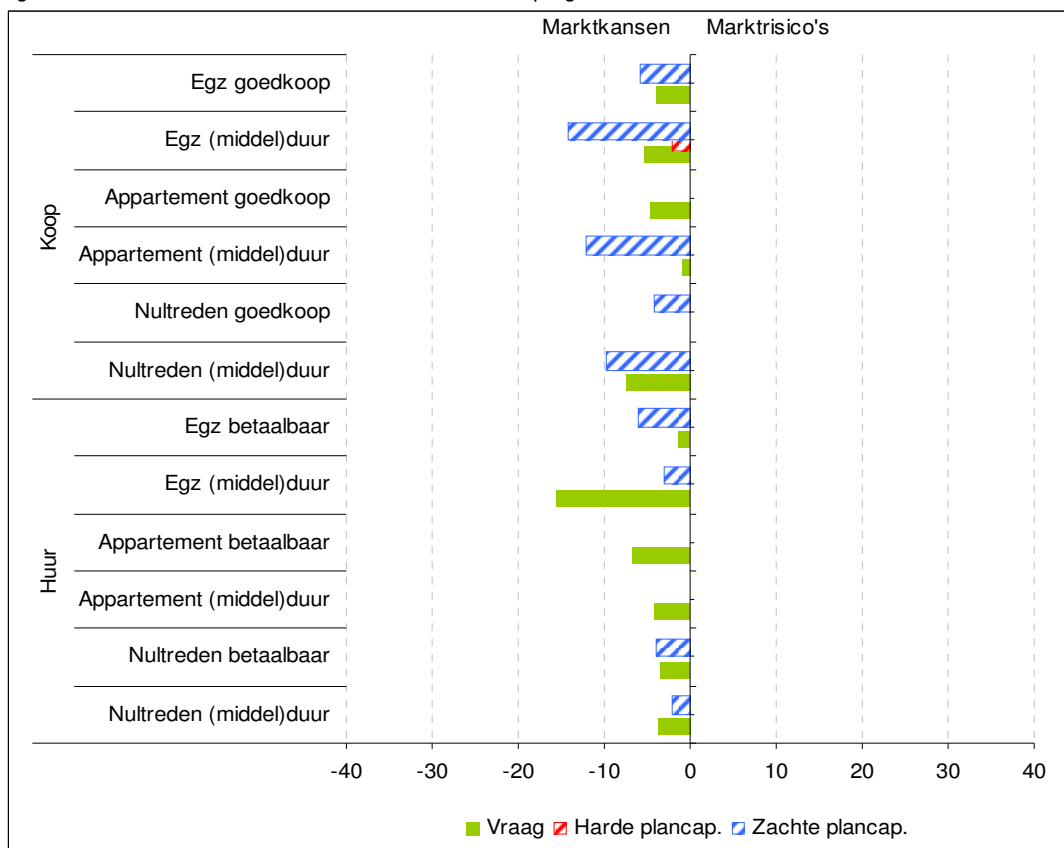
Tabel 0.12: Gemeente Neder-Betuwe. Verhuisgeneigdheid naar richting

		Binnen kern	Binnen gemeente	Buiten gemeente
Echteld	< 55	70%	0%	30%
	55+	44%	19%	37%
Gemeente	< 55	59%	11%	30%
	55+	74%	8%	18%

- In Echteld zijn de fricties sterk gericht op de huursector. Zowel waar het reguliere eengezinswoningen betreft als appartementen en nultredenwoningen in de laagbouw.

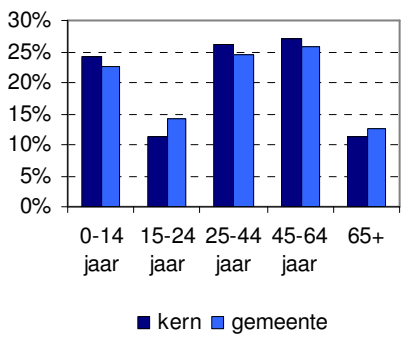
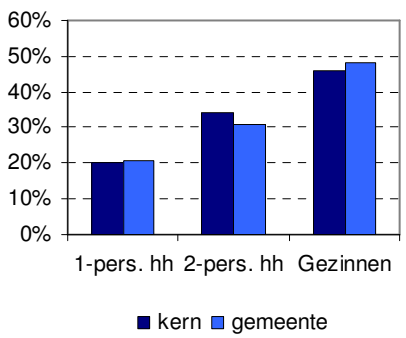
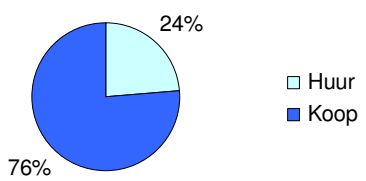
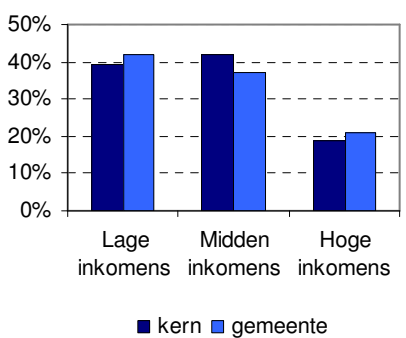
Confrontatie van de fricties in Echteld met de bekende planvoorraad voor de komende 10 jaar (harde en zachte plannen) leidt tot het volgende beeld:

Figuur 0.6: Gemeente Neder-Betuwe. Confrontatie bouwprogramma Echteld met fricties



- In de koopsector is sluiten de voornamelijk zachte bouwplannen kwalitatief aan bij de woningmarktfrieties. De omvang van de ambities is fors. In ieder geval groter dan de eigen behoefte van Echteld.
- In de huursector blijft het aantal plannen achter bij lokale vraag.

B6: IJzendoorn

Bevolking		Woningvoorraad																															
Bevolking 2010	1.090	Gem. woningwaarde IJzendoorn	€ 275.000																														
Bevolking 2005	1.000	Gem. woningwaarde gemeente	€ 263.000																														
Groei IJzendoorn 2005-2010	9,4%																																
Aantal huishoudens 2010	345	Aandeel woningen in gemeente	5%																														
Gemiddelde huishoudensgrootte	3,16																																
Bevolkingssamenstelling  <table border="1"> <caption>Bevolkingssamenstelling (Estimated Data)</caption> <thead> <tr> <th>Age Group</th> <th>kern (%)</th> <th>gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-14 jaar</td> <td>24</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>15-24 jaar</td> <td>11</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>25-44 jaar</td> <td>26</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>45-64 jaar</td> <td>27</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>65+ jaar</td> <td>11</td> <td>12</td> </tr> </tbody> </table>		Age Group	kern (%)	gemeente (%)	0-14 jaar	24	22	15-24 jaar	11	14	25-44 jaar	26	24	45-64 jaar	27	25	65+ jaar	11	12	Huishoudens naar type  <table border="1"> <caption>Huishoudens naar type (Estimated Data)</caption> <thead> <tr> <th>Household Type</th> <th>kern (%)</th> <th>gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-pers. hh</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2-pers. hh</td> <td>33</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Gezinnen</td> <td>46</td> <td>48</td> </tr> </tbody> </table>		Household Type	kern (%)	gemeente (%)	1-pers. hh	20	20	2-pers. hh	33	30	Gezinnen	46	48
Age Group	kern (%)	gemeente (%)																															
0-14 jaar	24	22																															
15-24 jaar	11	14																															
25-44 jaar	26	24																															
45-64 jaar	27	25																															
65+ jaar	11	12																															
Household Type	kern (%)	gemeente (%)																															
1-pers. hh	20	20																															
2-pers. hh	33	30																															
Gezinnen	46	48																															
Huur/koop  <table border="1"> <caption>Woningvoorraad naar eigendom</caption> <thead> <tr> <th>Eigendomstype</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koop</td> <td>76%</td> </tr> <tr> <td>Huur</td> <td>24%</td> </tr> </tbody> </table>		Eigendomstype	Percentage	Koop	76%	Huur	24%	Inkomen Inkomensverdeling  <table border="1"> <caption>Inkomensverdeling (Estimated Data)</caption> <thead> <tr> <th>Income Level</th> <th>kern (%)</th> <th>gemeente (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lage inkomens</td> <td>39</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>Midden inkomens</td> <td>41</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Hoge inkomens</td> <td>19</td> <td>21</td> </tr> </tbody> </table>		Income Level	kern (%)	gemeente (%)	Lage inkomens	39	41	Midden inkomens	41	37	Hoge inkomens	19	21												
Eigendomstype	Percentage																																
Koop	76%																																
Huur	24%																																
Income Level	kern (%)	gemeente (%)																															
Lage inkomens	39	41																															
Midden inkomens	41	37																															
Hoge inkomens	19	21																															

Tevredenheid woning en woonomgeving

Tabel 0.13: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering woning en woonomgeving IJzendoorn

	Rapportcijfer		Ontwikkeling woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Kern	7,8	7,6	6%	69%	24%
Gemeente	7,8	7,4	8%	62%	30%

Inwoners van IJzendoorn zijn tevreden met hun woning en woonomgeving. De cijfers liggen vrijwel gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde. Ook is men positiever in de ontwikkeling van de woonomgeving ten opzichte van het gemeentelijk beeld.

Hieronder zoomen we in op de kenmerken van de woning en woonomgeving. Alles wat niet is gearceerd, wijkt niet of nauwelijks af van het gemeentelijk gemiddelde. Waar de arcering oranje is, ligt de waardering lager, en waar de arcering groen is, ligt de waardering juist hoger.

Tabel 0.14: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken huidige woning IJzendoorn

	Woningtype	Grootte van de tuin	Omvang balkon	Indeling van de woning	Aantal slaapkamers	Grootte van de woonkamer	Afwerking van de woning	Kwaliteit warmte-isolatie	Kwaliteit geluidsisolatie	Onderhoudstoestand	2e toilet op etage	Garage	Prijs
Huur	96%	82%	NVT	89%	98%	90%	80%	57%	68%	72%	94%	100%	84%
Koop	99%	90%	88%	99%	89%	92%	96%	88%	82%	98%	85%	95%	99%

Huurders tonen een benedengemiddelde waardering voor de grootte van hun tuin en de kwaliteit van warmte-isolatie. De afwerking van de woning en de aanwezigheid van een tweede toilet schieten er juist positief uit bij de huurders.

Tabel 0.15: Gemeente Neder-Betuwe. Waardering kenmerken woonomgeving IJzendoorn

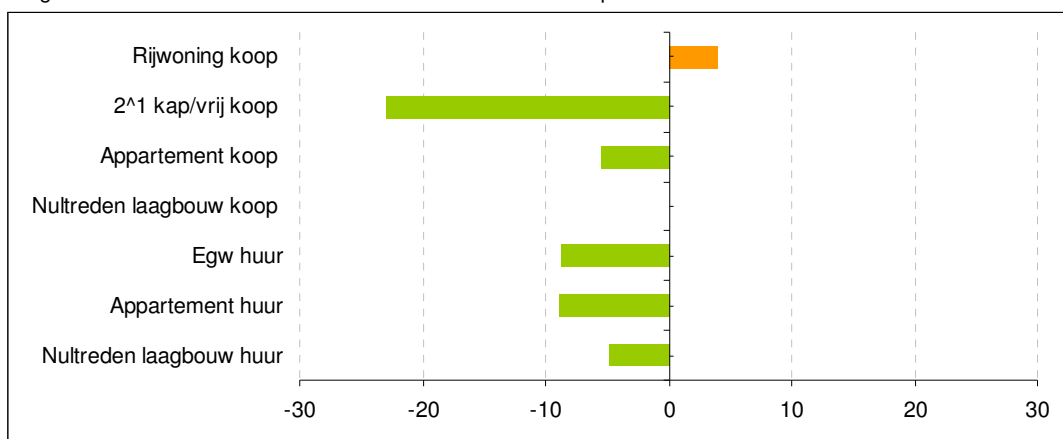
	Aanwezigheid winkels	Parkeermogelijkheden	Speelvoorzieningen	Openbaar vervoer	Onderhoud groenvoorzieningen	Bereikbaarheid huisarts	Aanwezigheid zorgvoorzieningen	Aanwezigheid scholen	Ontmoetingsplek jongeren	Ontmoetingsplek ouderen	Veiligheid in de buurt	Buurttacten	Aanwezigheid kerk / kerkelijke gemeente
Huur	0%	84%	93%	14%	82%	76%	66%	92%	58%	30%	96%	90%	85%
Koop	16%	79%	78%	37%	82%	81%	69%	87%	58%	60%	89%	96%	96%

In IJzendoorn is men kritisch ten aanzien van de woonomgeving. De aanwezigheid van winkels, openbaar vervoer, aanwezigheid van zorgvoorzieningen en ontmoetingsplekken voor ouderen scoren relatief negatief. De aanwezigheid van speelvoorzieningen en de onderhoud van het groen worden juist positief beoordeeld.

De woningmarkt van IJzendoorn

Als we kijken naar vraag en aanbod op de woningmarkt van IJzendoorn dan zijn de volgende fricties af te leiden:

Figuur 0.7: Gemeente Neder-Betuwe. Fricities in huur- en koopsector IJzendoorn



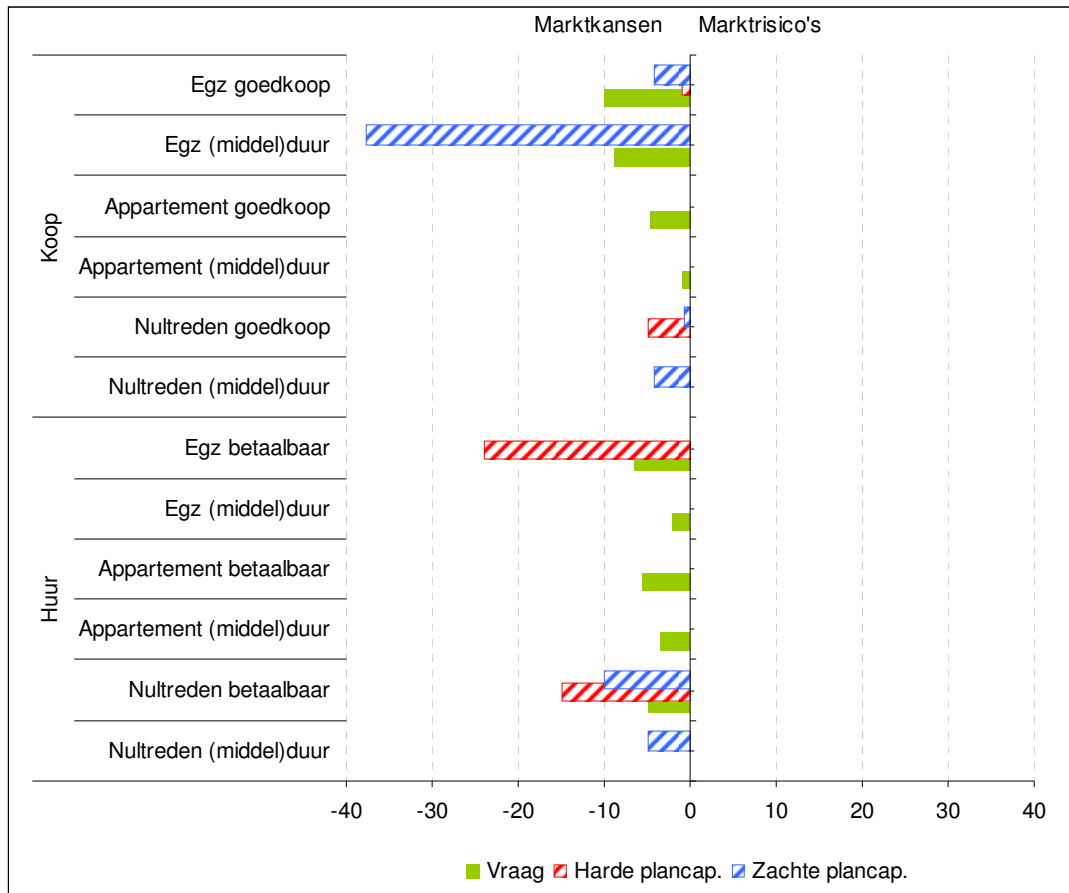
Tabel 0.16: Gemeente Neder-Betuwe. Verhuisgeneigdheid naar richting

		Binnen kern	Binnen gemeente	Buiten gemeente
IJzendoorn	< 55	21%	31%	48%
	55+	0%	38%	62%
Gemeente	< 55	59%	11%	30%
	55+	74%	8%	18%

- In IJzendoorn ligt vooral een kwaliteitsvraag naar meer twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in de koop. Ook bestaat in de breedte behoefte aan huurwoningen.

Confrontatie van de fricties in IJzendoorn met de bekende planvoorraad voor de komende 10 jaar (harde en zachte plannen) leidt tot het volgende beeld:

Figuur 0.8: Gemeente Neder-Betuwe. Confrontatie bouwprogramma IJzendoorn met fricties



- In de koopsector sluiten de voornamelijk zachte bouwplannen kwalitatief aan bij de woningmarktfrieties. De omvang van de ambities is fors. In ieder geval groter dan de eigen behoefte van IJzendoorn.
- Dit geldt ook voor de huursector. Hier liggen wel beperkt mogelijkheden om de differentiatie van de plannen meer divers te maken: differentiatie in woningtype en prijsstelling.