stec
groep

Woningbehoefte-onderzoek Woudenberg 2020

Stec Groep aan gemeente Woudenberg

Esther Geuting & Luuk Lentferink
20 mei 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding en leeswijzer 3

2 Conclusie en aanbevelingen 5

3 Ontwikkeling bevolking 7

3.1 Aantal inwoners en huishoudens groeiden in de periode 2010-2019 met ruim 10% ... 7
3.2 Aantal eenpersoonshuishoudens en leeftijdsgroep 65+ groeien relatief het snelst ... 8
3.3 Positief migratiesaldo en sterke verhuisrelaties met regiogemeenten. ... 10
3.4 Verhuisgeneigdheid van circa 16% onder inwoners Woudenberg ... 12

4 Prognose tot 2040 15

4.1 Totaal aantal huishoudens neemt naar verwachting met 47% toe tot 2040 ... 15
4.2 Aandeel doelgroep huurtoeslag blijft stabiel ... 16
4.3 De bevolking vergrijst, pas na 2030 sprake van ontgroening ... 17
4.4 Relatief sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens ... 18

5 Woonbehoefte en woningvoorraad 20

5.1 Opgave voor 1.115 (reguliere) grondgebonden woningen en 1.130 levensloopbestendige woningen tot 2040. ... 20
5.2 Ruimte voor toevoeging van (betaalbare) koopwoningen, vrijesectorhuur en sociale huurwoningen. ... 26
5.3 Vraag en aanbod in de sociale huurvoorraad van Woudenberg ... 29
5.4 Betaalbaarheid koopwoningen en de doorstroming staan onder druk ... 37
5.5 Toename aantal particulier verhuurde woningen ... 38
5.6 Opkomst van kleiner wonen landelijk en in Woudenberg ... 38
5.7 Confrontatie woningvraag tot 2040 en plancapaciteit ... 40

6 Wonen en zorg 41

6.1 Circa 300 extramurale en 285 intramurale zorgbehoevenden medio 2020. ... 41
6.2 Groei van 101 extramurale en 24 intramurale zorgbehoevenden tot 2030 ... 42
6.3 Inventarisering plannen en huidig aanbod van zorgpartijen ... 45

Bijlage A Passend toewijzen 48

Bijlage B Begrippenlijst 50

1 Inleiding en leeswijzer

Uw situatie en vragen

U heeft behoefte aan een actueel woningbehoefte-onderzoek als basis voor uw woonbeleid. U beoogt tweejaarlijks een actueel woningbehoefte-onderzoek uit te voeren, zodat u de ontwikkelingen op de Woudenbergse woningmarkt goed kunt monitoren. Ook beschikt u zo te allen tijde over een goede basis voor de Ladder voor duurzame verstedelijking en uw woningbouwprioritering.

De woningmarkt is in de afgelopen 2 jaar alleen maar krapper geworden. Dit heeft impact op de toegankelijkheid en beschikbaarheid van woningen voor alle inkomensgroepen in Woudenberg. Daarnaast heeft u te maken met veel nieuwe wetgeving en de impact van de extramuralisering op de woningmarkt, zowel voor ouderen (scheiden van wonen en zorg), als voor jongeren (uitstroom uit beschermd wonen, jeugdzorg en dergelijke). Dit heeft mogelijk effecten op de vraag naar woningen in het sociale huursegment. Op de koopmarkt spelen de verduurzaming en wijzigingen in de hypotheekverlening een grote rol.

Belangrijk vindt u dat het nieuwe woningbehoefte-onderzoek handvatten biedt voor kwantitatief en kwalitatief programmeren afgezet tegen al deze ontwikkelingen: hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich de komende 2 jaar (2020-2022), 2025, maar ook verder doorkijkend naar 2030 en 2040? En wat zijn belangrijke trends (en trendbreuken) die de Woudenbergse woningmarkt beïnvloeden en wat is de impact op Woudenberg? Waar doen zich mogelijk fricties voor en voor wie, ook in relatie tot belangrijke thema's zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid, vanuit het licht dat uw gemeente een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor mensen van buiten uw gemeente, of zelfs van buiten de provincie? Wat betekent dit voor uw woningmarkt en uw woningbehoefte? En hoe gaat u hier mee om in uw programmering?

Aanvullend heeft u een aantal vragen geformuleerd waarop het woningbehoefte-onderzoek dieper in moet gaan:

1. Hoe ontwikkelt de woningvraag zich de komende 2 jaar, en verder (2025-2030-2040)?
2. Welke invloed heeft de flexibilisering van de arbeidsmarkt, inkomens- of demografische ontwikkelingen en de effecten van scheiding van woning en zorg op de woningmarkt?
3. Is er vraag naar bijzondere woonvormen of concepten zoals flexwonen, kleinere woningen, 'tiny houses', groepswonen, (C)PO et cetera?
4. Welke thema's moeten worden uitgediept? Denk aan betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid/toekomstbestendigheid en levensloopbestendigheid en welzijn.
6. Wat zijn belangrijke woningmarktrelaties binnen de gemeente Woudenberg en wat is de uitwisseling met buurgemeenten? (Ook relevant voor de Ladder en de fasegewijze ontwikkeling van de Hoevelaar: zie later). Wat zijn achterliggende trends en oorzaken en wat kunt u beïnvloeden?

Op deze vragen moet het woningbehoefte-onderzoek een met feiten en cijfers gestaafd antwoord geven. Het gaat u zowel om de koopmarkt, sociale huurmarkt (de kernvoorraad) als middenhuur.

Telkens wilt u een heldere vergelijking tussen de gebruikte cijfers:

- Woningmarktonderzoek Woudenberg 2018 (Stec)
- Bewoner enquête Woudenberg 2019
- Jaarrapportages woningnet regio Eemvallei
- Analyses Stec (op basis van Primos 2019)

Dit WBO kan onder andere gebruikt worden om richting te geven aan de te maken keuzes in de Woonvisie en de prestatieafspraken. Prestatieafspraken worden op gelijkwaardige basis gemaakt met huurdersorganisatie, gemeente en corporatie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de conclusie en aanbevelingen op basis van het onderzoek. De navolgende hoofdstukken gaan in op de onderbouwing van deze conclusies en aanbevelingen. Eerst starten we met een overzicht van de Woudenbergse bevolkingsontwikkelingen in de periode 2010-2019 in hoofdstuk 3. Vervolgens worden de verwachtingen en prognoses voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling tot 2030 beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de effecten op de woningvoorraad van de in hoofdstuk 4 omschreven ontwikkelingen. Onder andere gebruiken we daar het Stec-doorstroommodel om tot een onderbouwde prognose te komen. Aanvullend zal in hoofdstuk 6 dieper in worden gegaan op het thema wonen en zorg.

Verantwoording methode

In dit woningbehoefteonderzoek hebben we net als in het voorgaande behoefteonderzoek (dat wij in 2018 voor u uitvoerden) goed gekeken naar de lokale situatie en opnames in de afgelopen jaren, aangevuld met de resultaten van het enquête onderzoek onder inwoners van Woudenberg (2019). Deze ontwikkelingen sluiten goed aan bij de Primos (2018), die in Nederland overigens ook het meest wordt gebruikt.

2 Conclusie en aanbevelingen

Demografie: het aantal inwoners en huishoudens Woudenberg groeit door

In de komende jaren groeit het aantal inwoners in Woudenberg van 13.170 in 2019, naar circa 16.200 inwoners in 2040. Deze groei is resultaat van natuurlijke aanwas enerzijds, en een positief migratiesaldo anderzijds. Het aantal huishoudens groeit onder invloed van de huishoudensverdunning en een relatief sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens sneller dan het aantal inwoners. In 2019 waren er in totaal 5.050 huishoudens in Woudenberg. Dit aantal groeit in 2030 naar 6.420 en in 2040 naar 7.430 huishoudens. Daarbij is er sprake van een vergrijzing van de Woudenbergse bevolking. Dit zien we aan de sterke groei van het aantal oudere huishoudens tot 2040. Omdat het aantal jonge huishoudens en hun aandeel op de totale bevolking tot 2030 nog toeneemt zal pas na 2030 sprake zijn van ontgroening. Daarmee heeft Woudenberg een unieke positie ten opzichte van andere gemeenten in Nederland waar gemiddeld sneller sprake is van ontgroening.

Druk op de sociale woningvoorraad in Woudenberg neemt toe

In de sociale voorraad in Woudenberg neemt het aantal actief woningzoekenden jaarlijks toe, voornamelijk door de groei van het aantal jonge actief woningzoekenden met een laag en middeninkomen. Tegelijkertijd zijn er in 2019 minder sociale huurwoningen verhuurd ten opzichte van vorige jaren. Woningen worden in toenemende mate verhuurd aan de lage middeninkomens. De (hoge) middeninkomens in Woudenberg hebben het in de huidige woningmarkt moeilijk door de opgelopen prijzen voor woningen en strengere eisen voor het verkrijgen van een hypotheek. Daarnaast komen de (hoge) middeninkomens door de verplichting om passend toe te wijzen steeds minder vaak in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Behoefte aan woningen in vrijwel alle segmenten

Doordat de betaalbaarheid van koopwoningen onder druk staat is op de korte termijn vooral vraag naar betaalbare woningen voor middeninkomens. Het zal niet alleen gaan om compacte en daardoor betaalbare koopwoningen, maar in mindere mate ook om passende (midden)huurwoningen voor zowel jong als oud. Er is daarnaast ruimte voor toevoeging van woningen in het (sociale) huursegment als het midden en hogere koopsegment.

De marktvraag naar woningen laat een behoefte aan aanvullende nieuwbouw zien

Op basis van deze ontwikkelingen voorzien wij een additionele woningvraag van in totaal 2.245 woningen tot 2040, waarvan circa 1.115 (reguliere) grondgebonden en circa 1.130 levensloopbestendige woningen (zoals patiowoningen, benedenwoningen of appartementen met lift). Belangrijk is niet alleen de toegankelijkheid van woningen, maar ook de omgevingskwaliteit en daarmee de locatie van de woningen. De jaarlijkse behoefte komt de komende twintig uit op 50 tot 60 grondgebonden woningen en 50 tot 60 levensloopbestendige woningen. De vraag naar grondgebonden koopwoningen blijft tot 2040 dominant. Ten aanzien van levensloopbestendige woningen is er een forse behoefte in alle segmenten.

Nieuwbouw moet gericht zijn op faciliteren van de doorstroming

Nieuwbouw moet bijdragen aan de doorstroming in de woningmarkt en inwoners van Woudenberg de mogelijkheid bieden wooncarrière te maken. Maak verhuisketens daarbij zo lang mogelijk door aan het eind van de keten woningen toe te voegen. Door woningen toe te voegen die aansluiten bij de voorkeuren van oudere huishoudens komen elders in de voorraad woningen vrij voor jongere huishoudens. Naast passend aanbod gaat het ook om inzet van doorstroommakelaars om de doorstroming op gang te krijgen.

Faciliteren van de doorstroming draagt bij aan verlagen scheefwonen
Het bevorderen van doorstroming is essentieel om de scheefheidspercentages te verlagen en de corporatievoorraad in te zetten voor de doelgroepen voor deze is bedoeld. Dit is te bereiken door alternatieven te bieden voor middeninkomens die uit het sociale segment willen doorstromen maar daar in de huidige markt geen mogelijkheden voor hebben. Een instrument om de kloof tussen huren en kopen te overbruggen en woningen betaalbaar te houden is het instellen van een koopgarantregeling.

OPVALLENDE VERSCHILLEN MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

Het laatste woningbehoefteonderzoek voor Woudenberg dateert uit 2018. Inmiddels zijn we twee jaar verder en is de woningmarkt sterk veranderd; prijzen voor koopwoningen zijn flink gestegen en er is steeds minder (betaalbaar) aanbod. Ook laten de meest recente demografische prognoses een positiever beeld zien ten aanzien van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Woudenberg. Gelijktijdig is de instroom vanuit Amersfoort toegenomen, waarbij relatief meer verhuurd is aan woningzoekers afkomstig uit Amersfoort. Ten aanzien van het thema ‘wonen en zorg’ verwachten we een minder snelle stijging van de intramurale bevolking tot 2030. Dit alles is van invloed op de ontwikkeling van de woningbehoefte in Woudenberg. De vastgoedmarkt reageert met vertraging op veranderende omstandigheden en ook realiseren we ons dat elke twee jaar een woningbehoefteonderzoek uitvoeren fluctuaties geeft in de aantallen / uitkomsten. Dat maakt het hebben van een visie voor de lange termijn en het hierop tussentijds bijsturen van belang.

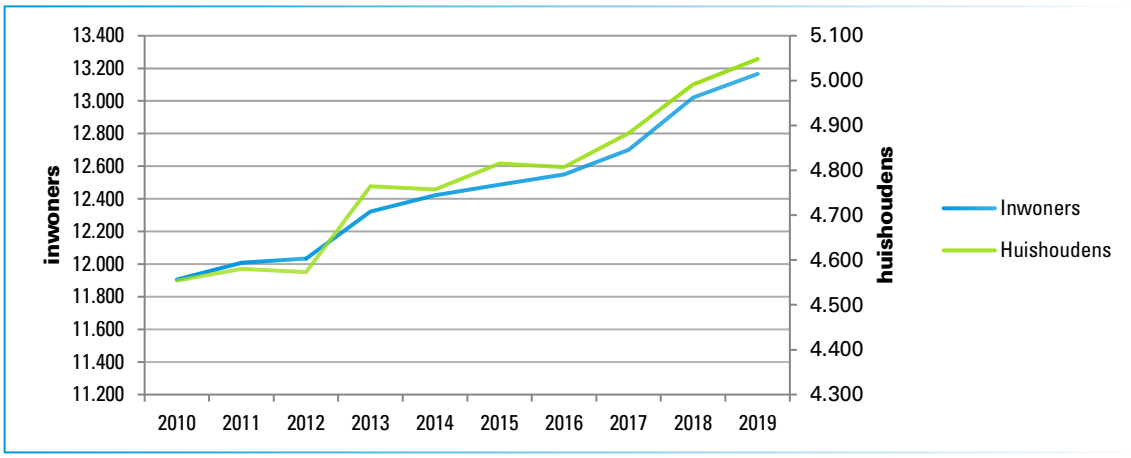
In vergelijking met het woningbehoefteonderzoek constateren we een toegenomen jaarlijkse woningbehoefte. De jaarlijkse opgave kwam in 2018 uit op ongeveer 80 tot 100 woningen per jaar tot 2030. Dit onderzoek gaat uit van een opgave van ongeveer 100 tot 120 woningen per jaar tot 2030. Daarbij neemt het aandeel sociale huur en koopwoningen een groter aandeel van de opgave in en is de vraag naar vrijesectorhuur kleiner geworden. Specifiek ten aanzien van de sociale huur komt de jaarlijkse behoefte uit op zo’n 10 tot 30 sociale huurwoningen, waar de jaarlijkse behoefte in 2018 nog uitkwam op 10 tot 20 sociale huurwoningen per jaar. De concrete invulling van de behoefte naar sociale huurwoningen wordt in overleg met de corporatie vastgelegd en opgenomen in de prestatieafspraken. De conclusies van het woningbehoefteonderzoek uit 2018 en 2020 zijn vrijwel identiek: er is behoefte aan woningen in alle segmenten. Het meest recente woningbehoefteonderzoek resulteert daarmee niet in grote beleidsaanpassingen, maar wel in het ophogen van het aantal nieuwe woningen dat we jaarlijks toevoegen. Inzet op het faciliteren van doorstroming is daarbij nog belangrijker geworden om iedereen passend te kunnen huisvesten.

3 Ontwikkeling bevolking

3.1 Aantal inwoners en huishoudens groeiden in de periode 2010-2019 met ruim 10%

De afgelopen jaren is het aantal inwoners in de gemeente Woudenberg flink gegroeid. Waren er in 2010 ongeveer 11.900 inwoners, in 2019 is dit aantal gegroeid naar 13.170, een toename van 10,6%. Gelijktijdig steeg het aantal huishoudens procentueel harder dan het aantal inwoners. In 2010 waren er ongeveer 4.550 huishoudens, in 2019 waren dit er meer dan 5.050. Een toename van 10,9%. Daarbij groeide het aantal huishoudens tussen 2016 en 2018 relatief hard met een groei van circa 5%.
Met een gemiddelde van 2,6 personen zijn huishoudens in Woudenberg relatief groot vergeleken met het gemiddelde van 2,2 personen in Nederland. Net als op landelijk niveau neemt de gemiddelde omvang van de huishoudens in Woudenberg de laatste jaren wel langzaam af.

Figuur 1: bevolkings- (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) 2010-2019



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2020)

Tabel 1: bevolkings- en huishoudensontwikkeling naar absolute en relatieve toename 2010-2019

Periode	Inwoners		Huishoudens	
	Aantal	Toename t.o.v. 2010 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2010 in %
2010	11.910	-	4.550	-
2015	12.490	4,9%	4.820	5,7%
2016	12.550	5,4%	4.810	5,6%
2017	12.700	6,7%	4.880	7,2%
2018	13.020	9,3%	4.990	9,6%
2019	13.170	10,6%	5.050	10,9%

Bron: CBS (2020), Stec Groep (2020). Kolom 2 en 4 afgerond op 10-tallen, percentages kolom 3 en 5 op 1 decimaal.

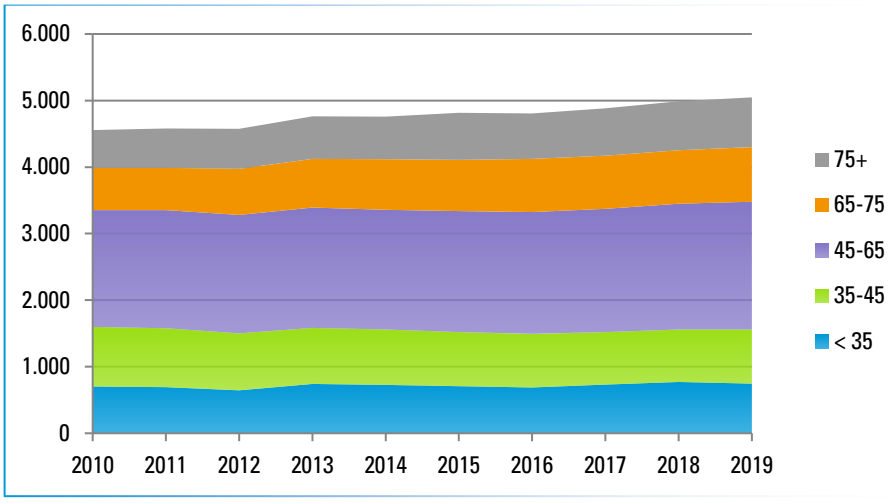
VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

Het aantal inwoners én huishoudens in Woudenberg is in vergelijking met het woningbehoefteonderzoek uit 2018 sneller toegenomen. De voorgaande rapportage had betrekking op een periode van 7 jaar (2010 - 2017). In die 7 jaar is het aantal inwoners met 6,7% gegroeid en het aantal huishoudens met 7,2%. Kijken we naar de afgelopen 7 jaren (2012 - 2019) dan zien we dat beide zich ontwikkelen met 9,4% en 10,4%.

3.2 Aantal eenpersoonshuishoudens en leeftijdsgroep 65+ groeien relatief het snelst

De bevolkingsgroei van de gemeente Woudenberg is waarneembaar in bijna alle leeftijdsgroepen en onder alle huishoudenssamenstellingen. Figuur 2 toont dat het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder verhoudingsgewijs sterker groeien dan de andere klassen. Over de periode 2010-2019 is de omvang van het aantal huishoudens met een leeftijd hoger tussen de 65 en 75 jaar met 30% toegenomen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder groeide met een 32% toename relatief wat sneller.
Medio 2019 beslaat het aandeel 65+ huishoudens 31,1% van de gehele bevolking van Woudenberg. In 2010 was dit nog 26,4%. Net als veel andere gemeenten in Nederland is er in Woudenberg sprake van een vergrijzing van de bevolking.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd 2010-2019



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2020)

In dezelfde periode (2010-2019) lieten de huishoudens tot 65 jaar een gematigdere groei zien of nam hun aantal af. Het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar nam met 7,5% toe, het aantal huishoudens tussen de 45 en 65 jaar nam zelfs met 8,8% in omvang toe. Het aantal huishoudens van 35 tot 45 jaar nam juist met 7,7% af.

Hoewel vergrijzing vaak gepaard gaat met ontgroening (de afname van het aantal jonge huishoudens), is daar in Woudenberg geen sprake van. Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) in Woudenberg nam tussen 2010 en 2019 verder toe, waarbij hun aandeel op de totale bevolking schommelde rond de 15%. Woudenberg heeft daarmee een unieke positie. In het overgrote deel van de gemeenten in Nederland heeft, met uitzondering van de grote steden, is op dit moment al sprake van ontgroening.

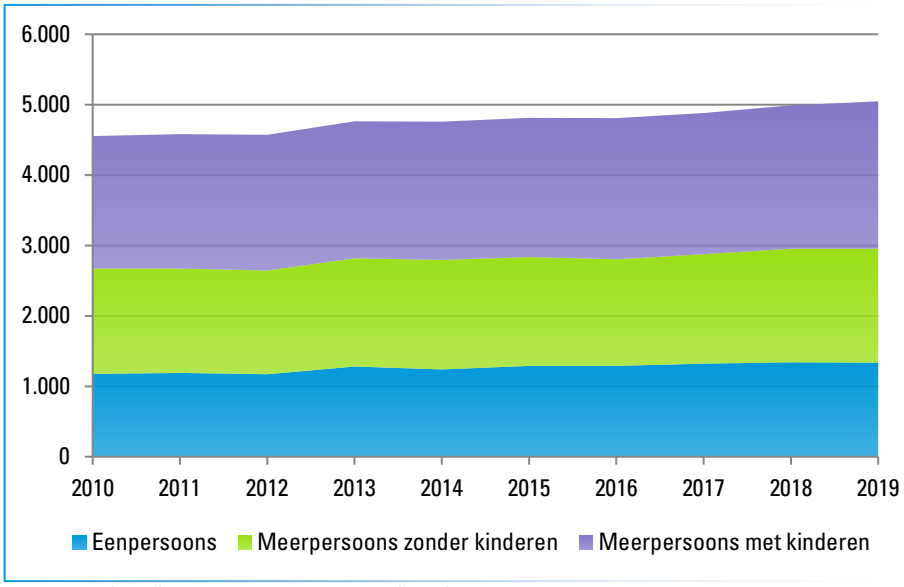
Tabel 2: bevolkingsontwikkeling naar leeftijd en als percentage van totaal aantal inwoners 2010-2019

periode	Leeftijdsgroep									
	< 35 jaar		35-45 jaar		45-65 jaar		65-75 jaar		75+	
	aantal	% van totaal	aantal	% van totaal	aantal	% van totaal	aantal	% van totaal	aantal	% van totaal
2010	690	15,0%	890	19,6%	1.760	38,5%	630	13,9%	570	12,5%
2015	700	14,5%	810	16,8%	1.820	37,8%	760	15,8%	700	14,6%
2016	680	14,2%	800	16,7%	1.830	38,1%	800	16,6%	690	14,3%
2017	720	14,8%	790	16,2%	1.850	37,9%	800	16,4%	710	14,6%
2018	770	15,4%	790	15,8%	1.890	37,8%	810	16,2%	740	14,8%
2019	740	14,7%	820	16,2%	1.920	38,0%	820	16,2%	750	14,9%

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2020). Kolom 2, 4, 6 en 8 afgerond op 10-tallen, percentages kolom 3,5, 7 en 9 op 1 decimaal.

Zoals af te lezen uit figuur 3, is de groei van het aantal huishoudens in alle verschillende huishoudenssamenstellingen meetbaar. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens groeide snel, met 13% in de periode 2010-2019. Dit is voornamelijk resultaat van de toename van het aantal oudere huishoudens van 65 jaar en ouder die steeds vaker en langer alleen wonen (vaak na het overlijden van hun partner). De meerpersoonshuishoudens groeiden respectievelijk met 8% (zonder kinderen) en 11% (met kinderen) over dezelfde periode. Uit bovengenoemde ontwikkelingen valt de afname van de gemiddelde omvang van huishoudens in Woudenberg en tegelijkertijd de toename van het aantal huishoudens te verklaren.

Figuur 3: huishoudensontwikkeling naar samenstelling 2010-2019



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 3: huishoudensontwikkeling naar samenstelling en als percentage van totaal aantal inwoners 2010-2019

periode	Huishoudens					
	Eenpersoons		Meerpersoons zonder kinderen		Meerpersoons met kinderen	
	aantal	% van totaal	aantal	% van totaal	aantal	% van totaal
2010	1.180	25,8%	1.500	32,9%	1.880	41,3%
2015	1.290	26,7%	1.550	32,2%	1.980	41,4%
2016	1.290	26,8%	1.510	31,5%	2.000	41,7%
2017	1.320	27,1%	1.560	31,8%	2.010	41,1%
2018	1.340	26,9%	1.610	32,3%	2.040	40,9%
2019	1.340	26,5%	1.620	32,0%	2.100	41,5%

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2020). Kolom 2, 4 en 6 afgerond op 10-tallen, percentages kolom 3,5 en 7 op 1 decimaal.

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

De trends ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling van Woudenberg komen overeen met het woonbehoefteonderzoek uit 2018. Zo is er een verdere daling van de gemiddelde huishoudensgrootte gemeten en heeft ook de vergrijzing verder doorgezet. Opvallend is dat daarbij wederom nog geen sprake is van ontgroening.

3.3 Positief migratiesaldo en sterke verhuisrelaties met regiogemeenten.

Naast natuurlijke aanwas wordt de ontwikkeling van de bevolking bepaald door het migratiesaldo. In totaal telde Woudenberg 8.144 inkomende verhuisbewegingen tussen 2011 en 2018. Ongeveer de helft van alle inkomende verhuisbewegingen betreft personen die binnen Woudenberg een andere woning betrokken hebben (3.912 interne verhuisbewegingen).

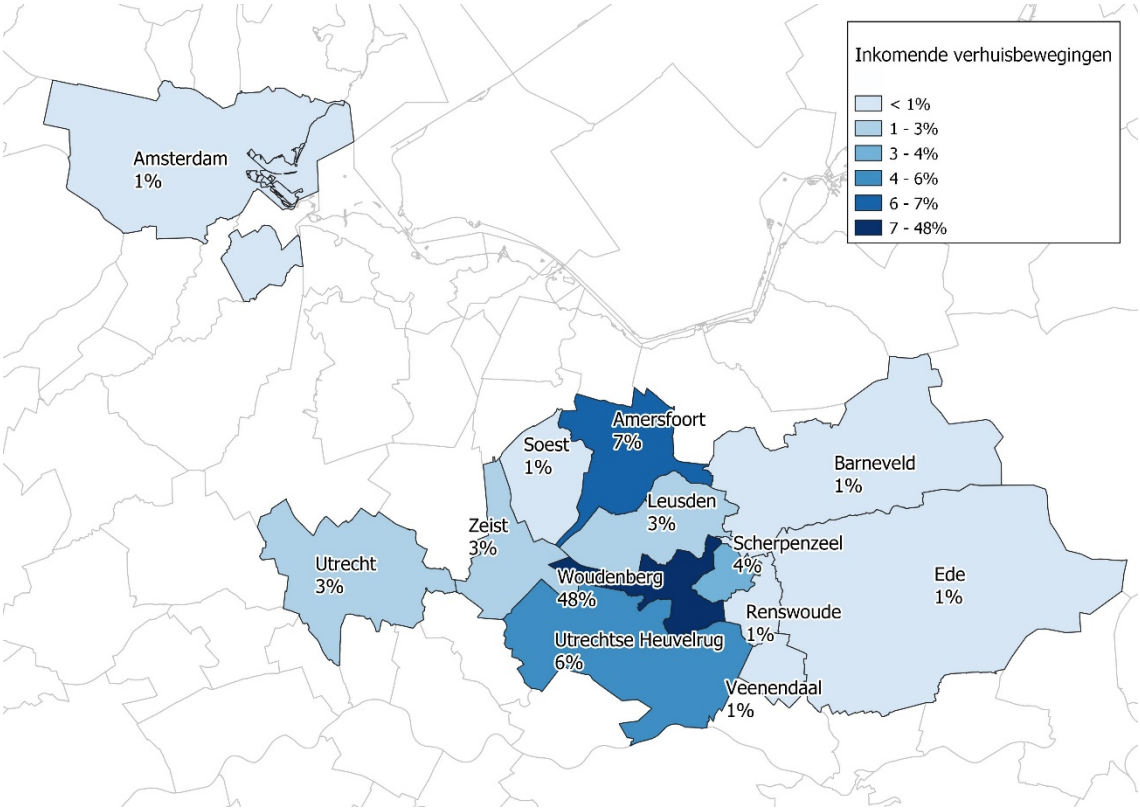
Daarnaast waren er in dezelfde periode 7.415 uitgaande verhuisbewegingen. Er hebben zich dus meer personen in de gemeente Woudenberg gevestigd dan dat er naar andere gemeenten zijn vertrokken. Dit geeft een positief migratiesaldo van 729 personen, of een gemiddeld migratiesaldo van 91 personen per jaar.

Op basis van het aantal inwoners van Woudenberg in 2019 (13.170) en een gemiddeld aantal uitgaande verhuisbewegingen van 1.060 per jaar (op basis van 7.415 uitgaande verhuisbewegingen tussen 2011 en 2018) verhuisde jaarlijks gemiddeld circa 8% van de bevolking.

Kijkende naar de herkomst van alle zich in Woudenberg vestigende personen, dan valt het op dat een groot deel afkomstig is uit de aangrenzende gemeenten Amersfoort (7%), Utrechtse Heuvelrug (6%), Scherpenzeel (4%), Utrecht (3%), Leusden (3%) en Zeist (3%).

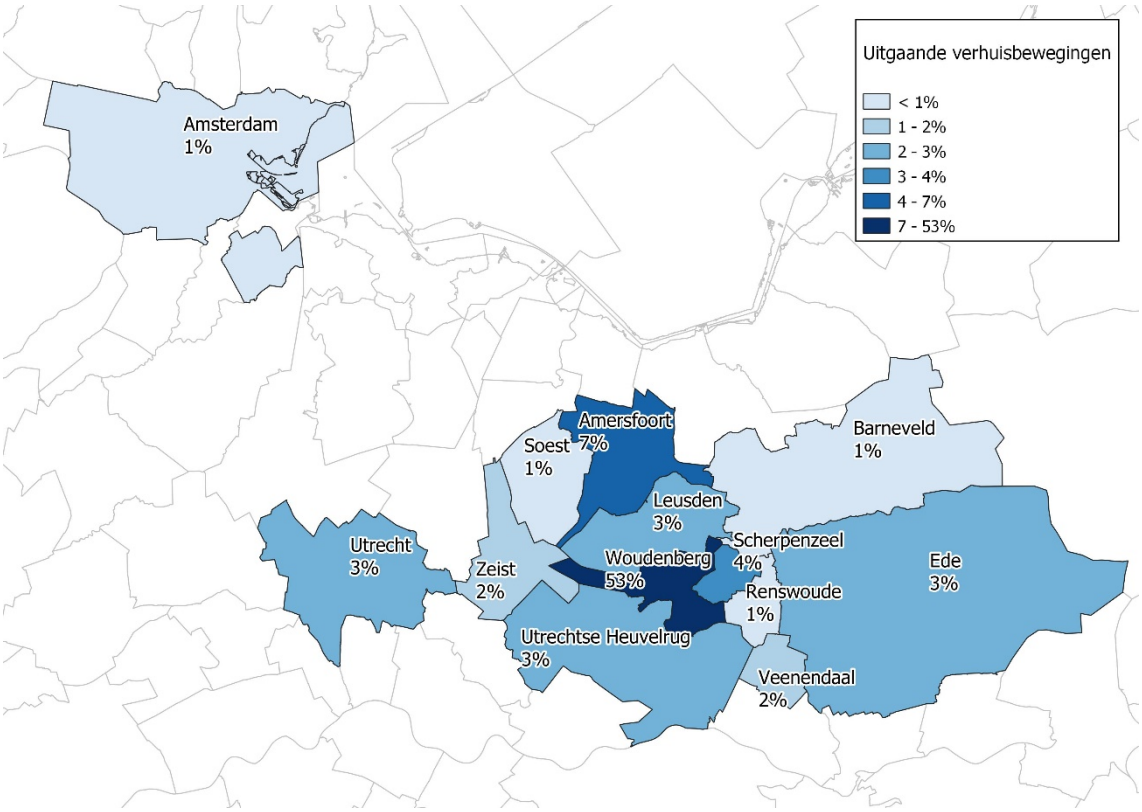
Amersfoort is met 7% de belangrijkste vestigingsgemeente voor personen die uit Woudenberg vertrekken. Daarmee is Amersfoort voor zowel de vestigende als vertrekkende personen het meest belangrijk. Overige belangrijke vestigingsgemeenten zijn Scherpenzeel (4%), Leusden, 3%), Utrecht (3%), Utrechtse Heuvelrug (3%), Ede (3%), Veenendaal (2%) en Zeist (2%).

Figuur 4: De belangrijkste herkomstgemeenten van zich in Woudenberg vestigende personen in de periode 2011-2018.



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Figuur 5: De belangrijkste vestigingsgemeenten van uit Woudenberg vertrekkende personen in de periode 2011-2018.

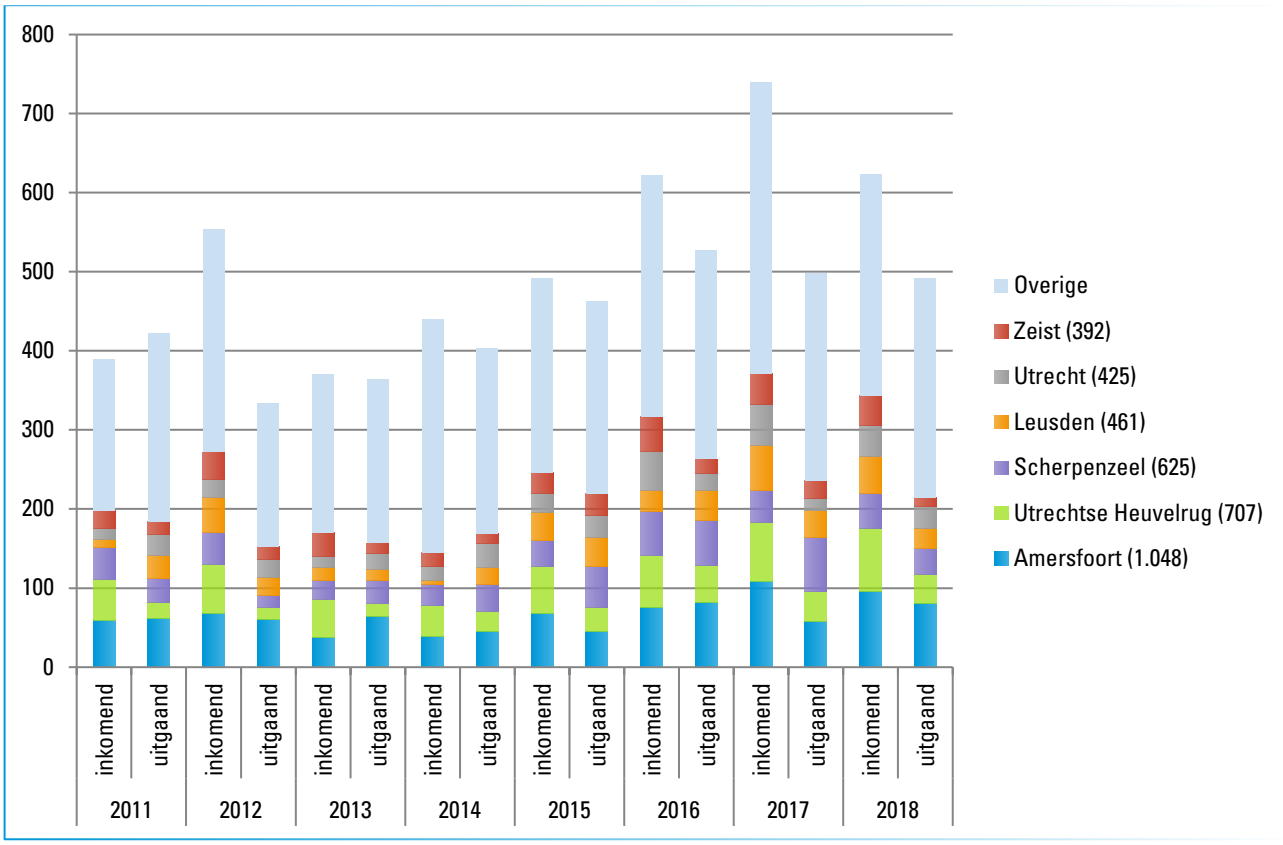


Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Gemeente Woudenberg heeft binnen de landelijke en regionale ontwikkelingen in de woningmarkt een eigen positie. Dit blijkt onder meer uit de voorgaande analyses. Hoewel Woudenberg deel uitmaakt van de regio Amersfoort, en grenst aan de FoodValley regio, kent de gemeente een eigen rol op de regionale woningmarkt. Zo heeft Woudenberg ten opzichte van andere gemeenten in Nederland een relatief jonge bevolking, is er geen sprake van ontgroening en ligt het eigen woningbezit hoog.

Onderstaande figuur toont de jaarlijkse ontwikkeling van het aantal verhuisbewegingen van de 6 gemeenten die de sterkste verhuisrelatie kennen met Woudenberg.

Figuur 6: Top 6 belangrijkste gemeenten naar aantal verhuisbewegingen van en naar Woudenberg in de periode 2011-2018*.



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2020). Tussen de haakjes achter de gemeentenaam is het aantal verhuisbewegingen met Woudenberg, zowel in als uitgaande, weergeven. *Het totaal van verhuisbewegingen betreft enkel grensoverschrijdende verhuisbewegingen van of naar Woudenberg. Interne verhuisbewegingen in Woudenberg maken hier geen onderdeel van uit.

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

In zowel het Woonbehoefteonderzoek uit 2018, als in dit voorliggende onderzoek komt naar voren dat er sterke verhuisrelaties met zijn met de regiogemeenten. De gemeente Amersfoort is voor zowel de vestigende als vertrekkende personen het meest belangrijk is.

3.4 Verhuisgeneigdheid van circa 16% onder inwoners Woudenberg

Ruim de helft van alle respondenten (54%) die deelnamen aan de bewonersenquête woont langer dan 10 jaar in de huidige woning[1]. Daarmee zijn inwoners van Woudenberg relatief honkvast. Wel geeft circa 16% aan een verhuiswens te hebben binnen de komende 5 jaar. Ongeveer 2% heeft plannen om binnen een half jaar te verhuizen, 6% om binnen 1 á 2 jaar te verhuizen en 8% binnen 2 á 5 jaar. Dit is uitgezet in figuur 7.

WE GEBRUIKEN INPUT UIT DE BEWONERSENQUÊTE IN DIT WBO

[1] De bewonersenquête 2019 is uitgezet onder alle huishoudens binnen Woudenberg, in 2019 waren dit er circa 5.050. Op de enquête zijn circa 685 responses gekomen.

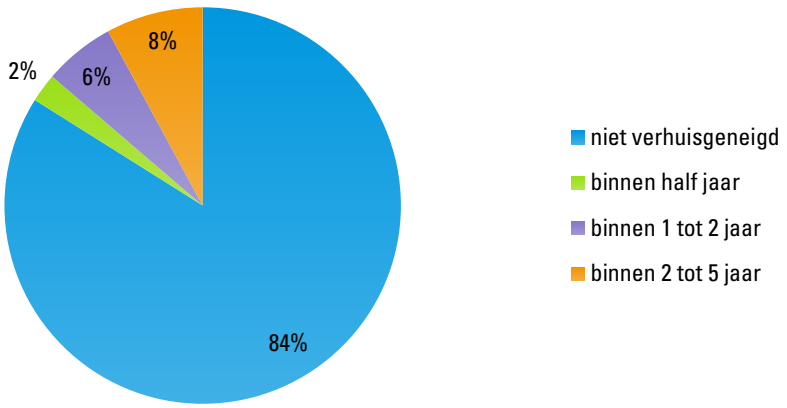
Net als in het woningbehoefteonderzoek uit 2017 refereren we in dit behoefteonderzoek regelmatig naar gegevens uit de bewonersenquête Woudenberg. We gebruiken hiervoor de meest recente enquête die is afgenomen in 2019. Hieraan deden 687 huishoudens uit Woudenberg aan mee.

De gemeente Woudenberg telde medio 2019 in totaal circa 13.170 inwoners. Onder hen is een aselecte steekproef uitgezet, waarbij zowel thuiswonende jongeren vanaf 18 jaar (starters) als bestaande huishoudens zijn aangeschreven. Op hoofdlijn is de enquête representatief voor alle inwoners van Woudenberg en de respons is ruim voldoende om met 90% betrouwbaarheid uitspraken te kunnen de woonwensen van inwoners in Woudenberg. Wel valt op dat de vertegenwoordiging van respondenten die wonen in een (sociale) huurwoning wat achterblijft bij het aandeel van huishoudens die in een sociale huurwoning bewonen in Woudenberg (aandeel van 18% van de respondenten, en 21% in de hele bevolking van Woudenberg).

Daarnaast is belangrijk in ogenschouw te nemen dat in de bewonersenquête (naast andere onderwerpen) overwegend gevraagd is naar woonwensen, maar zonder dat daarbij de vraag is gesteld, of deze woonwens past bij de (bijvoorbeeld financiële) mogelijkheden van het huishouden. Hierdoor kunnen in de praktijk wat afwijkingen ontstaan.

We raden daarom aan genuanceerd om te gaan met de resultaten uit de bewonersenquête en dit perspectief mee te nemen bij de taxatie van de resultaten.

Figuur 7: Verhuisgeneigdheid inwoners Woudenberg op basis van de bewonersenquête Woudenberg 2019.



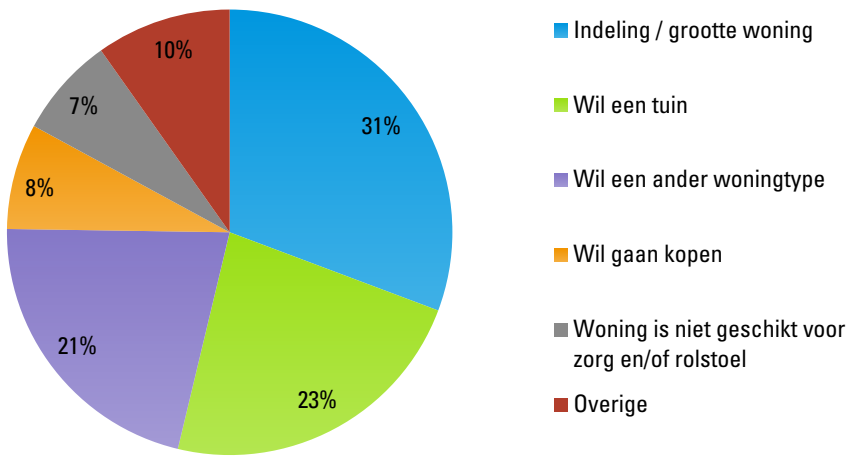
Bron: bewonersenquête gemeente Woudenberg (2019), bewerking Stec Groep (2020)

Hieruit blijkt dat de verhuisgeneigdheid hoger ligt dan het daadwerkelijke verhuisgedrag over de afgelopen 7 jaar zoals beschreven in de voorgaande paragraaf. Wel is de verhuisgeneigdheid op basis van de bewonersenquête met circa 1% toegenomen ten opzichte van het vorige behoefteonderzoek.

In de praktijk is het waarschijnlijk dat er minder verhuisbewegingen plaats hebben dan verwacht op basis van de verhuisgeneigdheid. Daarnaast zal in de praktijk een verhuisbeweging vaak voorkomen uit verwachte en onverwachte gebeurtenissen in de persoonlijke levenssfeer. Hoewel deze vaak zijn ondervertegenwoordigd in enquêtes, resulteren deze wel tot verhuisbewegingen.

De vijf voornaamste redenen om te verhuizen uit de huidige woning zijn uitgezet in onderstaande figuur. Daarbij is ook aangegeven hoeveel procent van de respondenten dit als reden gaf.

Figuur 8: de vijf voornaamste redenen om uit huidige woning te verhuizen op basis van de bewonersenquête Woudenberg 2019.



Bron: bewonersenquête gemeente Woudenberg (2019), bewerking Stec Groep (2020)

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

Ten opzichte van de uitkomsten van de bewonersenquête uit 2017 zien we een verschuiving in de voornaamste redenen om te verhuizen. Opvallend is dat de reden 'ik wil gaan huren' niet meer in de top 5 voorkomt. Slechts 2% geeft aan dat dit een reden is om te verhuizen. Ook valt op dat veel meer respondenten in 2019 (23%) hebben aangegeven dat het willen hebben van een tuin de reden is om te verhuizen. In 2017 was dit nog 3%.

De mate van verhuisgeneigdheid verschilt sterk per doelgroep. In onderstaande tabel geven we een indicatief aandeel verhuisde huishoudens op basis van WoON2015 en WoON2018. Hieruit blijkt dat vooral de jonge doelgroep relatief sterk verhuisgeneigdheid is (25,7%) en ook vaker daadwerkelijk verhuizen. Circa 23,0% van de jongeren is daadwerkelijk verhuisd in het afgelopen jaar. Naarmate huishoudens ouder worden neemt hun verhuisgeneigdheid af. Ook verhuizen huishoudens van 35 jaar en ouder minder vaak. De 65-plushuishoudens zijn daarbij relatief beperkt verhuisgeneigd. Zie onderstaande tabel.

Tabel 4: verhuisgeneidheid* naar doelgroepen

Doelgroep	Per jaar verhuisd	Is verhuisgeneigd
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	23,0%	25,7%
Gezinnen	6,7%	12,6%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	5,4%	11,4%
Alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	2,3%	5,2%

Bron: WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2020). *Op basis van verhuisde huishoudens de afgelopen twee jaar. Uit ervaring blijkt dat de verhuisgeneigdheid in WoON structureel hoger ligt dan de daadwerkelijke verhuizingen in de twee jaar ervoor. We vinden daarom dat de daadwerkelijke verhuizingen een betrouwbaarder beeld geven. Percentages afgerond op 1 decimaal.

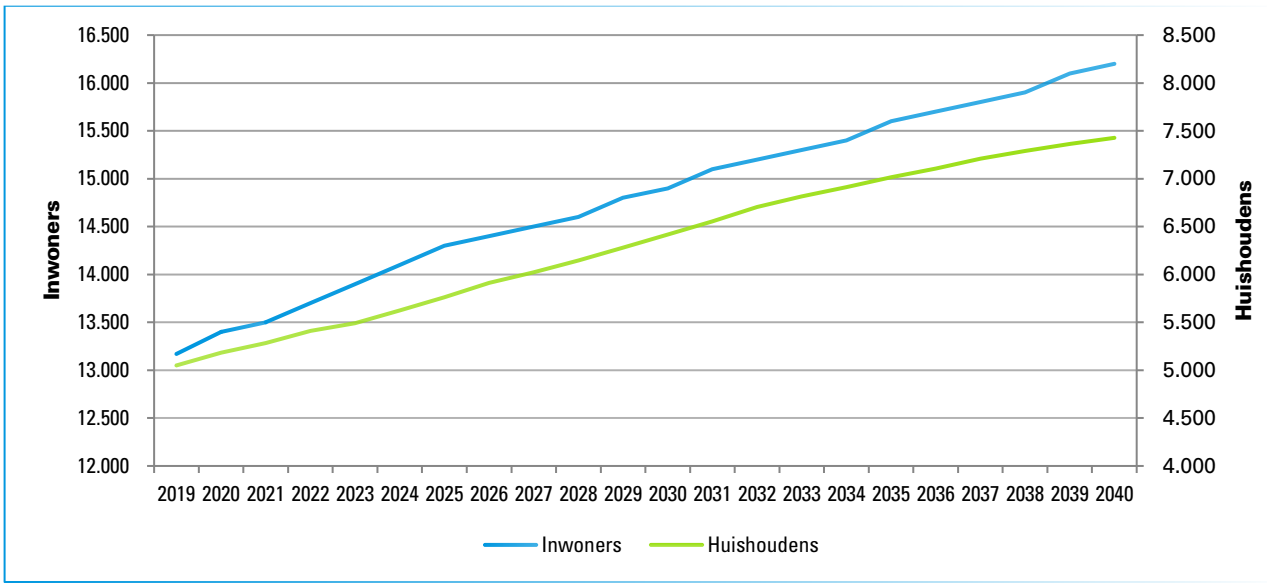
4 Prognose tot 2040

Dit hoofdstuk schetst de prognose voor de woningbehoefte voor de komende twee jaar, vijf jaar, tien jaar en twintig jaar. Doorlopend geven we een terugblik op de resultaten van het eerdere woononderzoek dat Stec in 2018 voor u uitvoerde. Door het terugblikken op voorgaande woonbehoefteonderzoeken kunnen eventuele trends of trendbreuken worden opgepikt. De resultaten uit dit hoofdstuk vormen de basis voor de behoefteraming in hoofdstuk 5.

4.1 Totaal aantal huishoudens neemt naar verwachting met 47% toe tot 2040

Op basis van de geraamde Primos prognose groeit de Woudenbergse bevolking de komende jaren stevig door, waarbij het in 2040 op ongeveer 16.200 inwoners uitkomt. Dit is een toename van 23% ten opzichte van 2019. Ook het aantal huishoudens neemt toe en zal met een toename van 47% tot 2040 relatief gezien sneller groeien dan het aantal inwoners. Verklaring hiervoor zijn de vergrijzing en individualisering van huishoudens. Hierdoor neemt het aantal eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen relatief sneller toe. Er komen tot 2040 naar verwachting circa 2.380 huishoudens bij.

Figuur 9: geprognotiseerde bevolkingsontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) 2019-2040



Bron: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2020)

Tabel 5: Prognose bevolkings- en huishoudensontwikkeling Woudenberg 2019-2040

Periode	Inwoners		Huishoudens	
	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %
2019	13.170	-	5.050	-
2020	13.400	2%	5.180	3%
2022	13.700	4%	5.410	7%
2025	14.300	9%	5.760	14%
2030	14.900	13%	6.420	27%
2040	16.200	23%	7.430	47%

Bron: Primos 2019 (maart 2020), CBS (2020), PBL (2020), bewerking Stec Groep (2020). Kolom 2 en 4 afgerond op 10-tallen, kolom 3 en 5 percentages afgerond op gehele getallen.

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

In het voorgaande woonbehoefteonderzoek uit 2018 is gebruik gemaakt van de Primos2017. De meest recente Primos prognose (2019) die we in dit behoefteonderzoek hanteren laat een positiever beeld zien ten aanzien van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling tot 2030 en verder. Waar voor Woudenberg in 2017 nog circa 14.400 inwoners en 6.050 huishoudens werden voorspelt voor 2030, gaan de nieuwste prognoses uit van 14.900 inwoners en 6.430 huishoudens medio 2030. Daarmee valt de nieuwste raming hoger uit. Hieraan ten grondslag liggen enkele landelijke trends, waaronder de al enige jaren constante migratiestromen en het steeds ouder worden van de bevolking.

4.2 Aandeel doelgroep huurtoeslag blijft stabiel

Het inkomen van huishoudens bepaalt de mogelijkheden bij de keuze van een woning. Daarbij maken huishoudens met een laag inkomen aanspraak op een ander deel van de woningvoorraad dan huishoudens met een hoog inkomen. In dit onderzoek zijn inkomensgroepen in beeld gebracht op basis van de inkomens- en huurprijsgrenzen 2020 passend toewijzen (bijlage A).

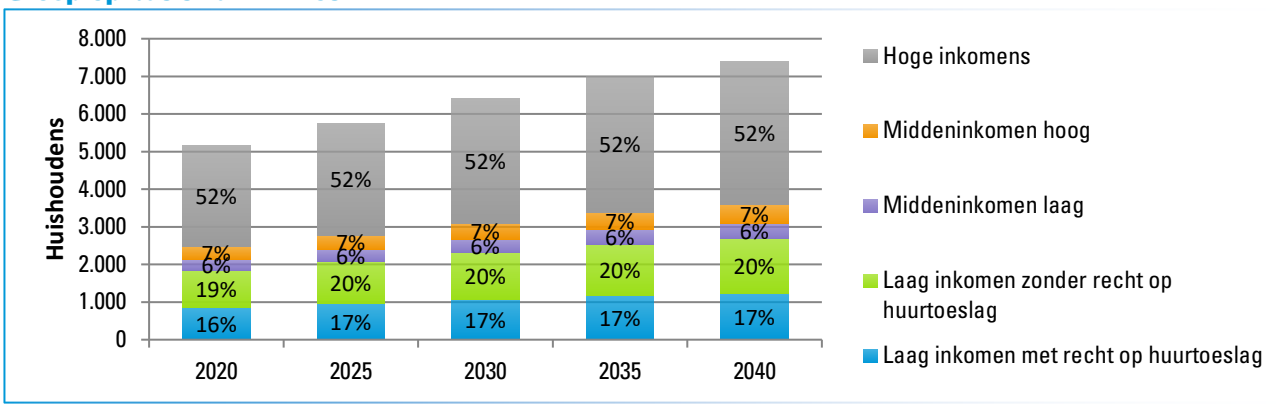
Voor 2020 maken we gebruik van harde gegevens uit de Lokale Monitor Wonen (2017) in combinatie met het WoON2015 en WoON2018 en de huidige huishoudenssamenstelling (Primos 2019). Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2025, 2030 en 2040. Zie onderstaande tabel en figuur.

Tabel 6: inkomensgroepen Woudenberg en doorkijk naar 2040. Stec Groep op basis van Primos

Groep	Inkomensgrenzen	2020	2025*	2030*	2040*	Ontw. 2020-2025*	Ontw. 2025-2030*	Ontw. 2030-2040*
laag inkomen met recht op huurtoeslag	tot € 23.175 / € 23.225 / € 31.475 / € 31.550	845	955	1.065	1.230	*+110*	*+110*	*+165*
laag inkomen zonder recht op huurtoeslag	tot € 39.055	1.000	1.125	1.255	1.450	*+125*	*+130*	*+195*
middeninkomen laag	€ 39.055 - € 43.574	285	320	360	420	*+35*	*+40*	*+60*
middeninkomen hoog	€ 43.574 - € 47.040	340	380	420	485	*+40*	*+40*	*+65*
hoge inkomens	€ 47.040 +	2.695	2.970	3.300	3.825	*+275*	*+330*	*+525*
Totaal		**5.165**	**5.745**	**6.400**	**7.410**	*+580*	*+655*	*+1.010*

Bron: WoON2015, WoON2018, Primos 2019 (ABF), Lokale Monitor Wonen (2017), bewerking Stec Groep (2020). Cijfers afgerond op vijftallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.*Indicatief op basis van huidige verdeling huishoudensgroepen per inkomensklasse en demografische ontwikkeling tot 2040. *

Figuur 10: inkomensgroepen Woudenberg en doorkijk naar 2040, inclusief aandeel in percentage. Stec Groep op basis van Primos



Bron: WoON2015, WoON2018, Primos 2019 (ABF), Lokale Monitor Wonen (2017), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op gehele getallen, hierdoor kan optelling afwijken.

Om in tabel 6 een indicatie te geven van de ontwikkeling van inkomensklassen koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van Primos2019. Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plushuishoudens in Woudenberg en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de lagere inkomensklassen (51% van alle huishoudens met een laag inkomen in Woudenberg betreft een huishoudens van 65+ op basis van WoON2018 en WoON2015) verwachten we dat het aantal huishoudens met een laag inkomen relatief en absoluut groeit in Woudenberg in de periode tot 2040. Wanneer de inkomens tot 2040 gemiddeld blijven stijgen, kan de uiteindelijke ontwikkeling van de midden- en hoge inkomensgroepen hoger uitvallen dan op basis van deze indicatieve doorrekening.

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

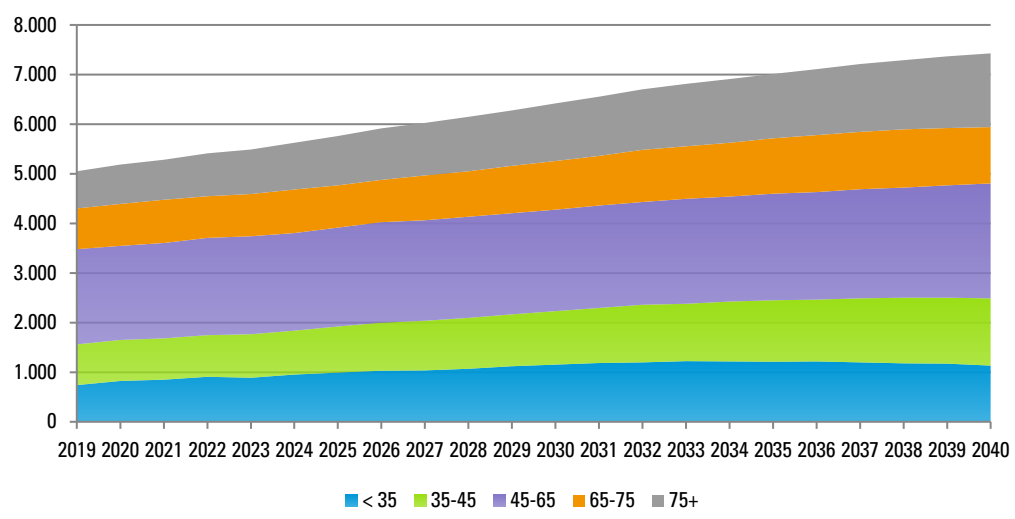
Het voorgaande woonbehoefteonderzoek van Woudenberg voorzag tot 2030 een sterkere absolute en relatieve groei van de groep lage inkomens met recht op huurtoeslag en een afname van het aandeel hoge inkomens (aandeel van 49% op totaal aantal huishoudens in 2030). Het huidige onderzoek gaat ook uit van groei van het aantal lage inkomens, wel is deze groei in absolute aantallen minder groot. Gelijktijdig zien we een stabiele ontwikkeling van het aandeel hoge inkomens (52% tot 2040).

4.3 De bevolking vergrijst, pas na 2030 sprake van ontgroening

De groei van het aantal huishoudens in Woudenberg komt de komende jaren voornamelijk tot stand door de groei van het aantal oudere huishoudens. In het bijzonder de groep 75+ huishoudens maakt een flinke groei door, waarbij deze groep tot 2040 verdubbeld (+99%) ten opzichte van 2019. De groep 65 tot 75 jaar zal met 39% toenemen tot 1.140 huishoudens. Ook de huishoudens tot 35 jaar (53%) en 35 tot 45 jaar (66%) zullen tot 2030 in aantal toe blijven nemen. Het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse 45 tot 65 jaar zal naar verwachting met 7% groeien tot 2030, om tot 2040 met 21% te groeien ten opzichte van 2019.

Duidelijk is ook de doorzetting van de vergrijzing binnen de gemeente Woudenberg tot 2030. Van ontgroening lijkt tot 2030 nog geen sprake te zijn. Zowel het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar als hun aandeel op de totale bevolking neemt tot 2030 toe. Na 2030 stabiliseert de groei van het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar en zal hun aandeel op de totale huishoudensomvang af gaan nemen. Op basis van de Primos prognose verwachten we dat pas na 2030 ontgroening in zal treden. In totaal voorspelt Primos een huishoudensomvang van 7.430 medio 2040.

Figuur 11: geprognotiseerde huishoudensontwikkeling naar leeftijd 2019-2040



Bron: Primos 2019, Stec Groep (2020).

Tabel 7: geprognotiseerde huishoudensontwikkeling Woudenberg naar leeftijd 2019-2040

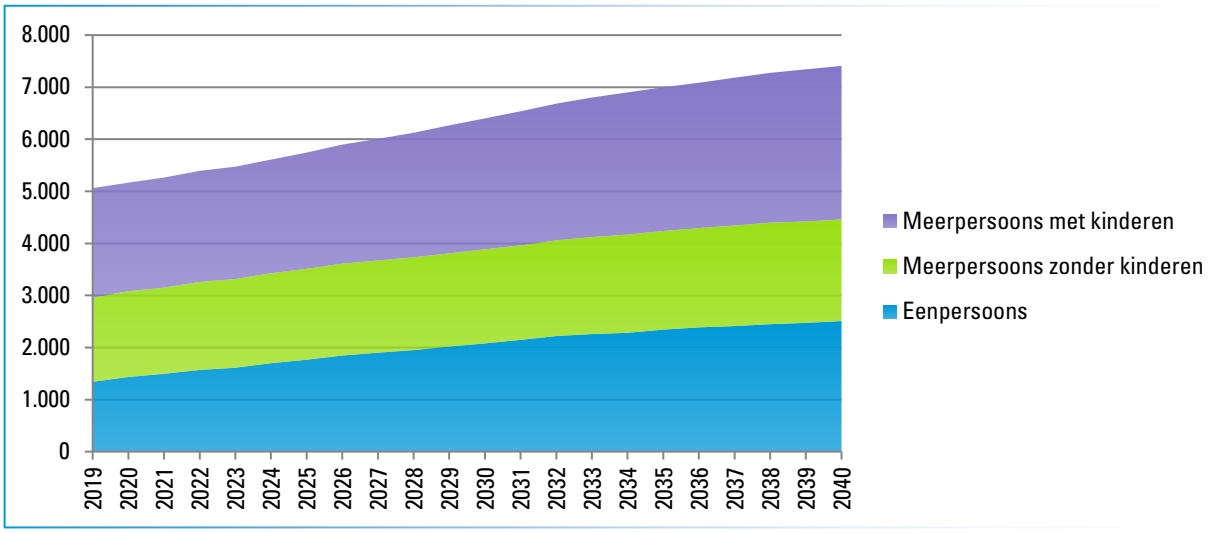
Jaar	tot 35 jaar		35 tot 45 jaar		45 tot 65 jaar		65 tot 75 jaar		vanaf 75 jaar	
	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %
2019	740		820		1.920		820		750	
2020	820	11%	820	0%	1.900	-1%	850	4%	790	5%
2022	910	23%	840	2%	1.960	2%	840	2%	860	15%
2025	990	34%	930	13%	1.990	4%	850	4%	1.000	33%
2030	1.150	55%	1.080	32%	2.050	7%	980	20%	1.160	55%
2040	1.130	53%	1.360	66%	2.320	21%	1.140	39%	1.490	99%

Bron: Primos 2019, CBS (2020), PBL (2020), bewerking Stec Groep (2020). Kolommen afgerond op 10-tallen en kolommen 3,5, 7, 9 en 11 op gehele percentages.

4.4 Relatief sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens

Zoals in paragraaf 4.1 is geschetst zal de huishoudensontwikkeling relatief sneller verlopen dan de bevolkingsontwikkeling. Dit is het resultaat van de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit tot 2040 met 87%. De meerpersoonshuishoudens met en zonder kinderen groeien in dezelfde periode beide met 41% en 20%. De sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens gaat hand in hand met de groei van het aantal oudere huishoudens.

Figuur 12: geprognotiseerde huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling 2019-2040



Bron: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2020).

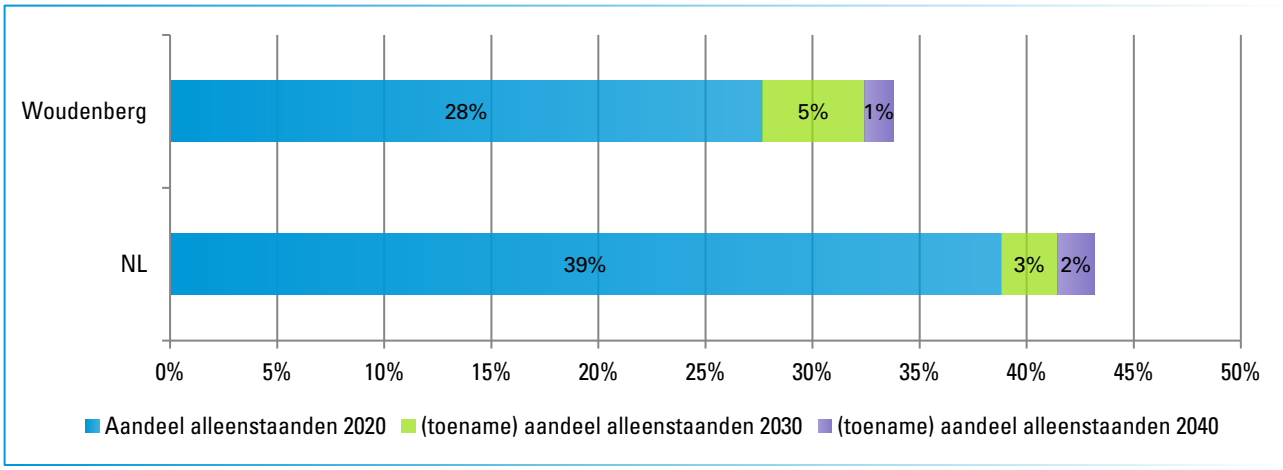
Tabel 8: geprognotiseerde huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling 2019-2040

Jaar	Eenpersoons		Meerpersoons zonder kinderen		Meerpersoons met kinderen	
	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2019 in %
2019	1.340		1.620		2.100	
2020	1.430	7%	1.650	2%	2.080	-1%
2022	1.570	17%	1.690	4%	2.140	2%
2025	1.770	32%	1.740	8%	2.230	6%
2030	2.080	55%	1.800	11%	2.510	20%
2040	2.510	87%	1.950	20%	2.950	41%

Bron: Primos 2019, CBS (2020), PBL (2020), bewerking Stec Groep (2020). Kolommen 2,4 en 6 afgerond op 10-tallen en kolommen 3,5 en 7 op gehele percentages.

Vergelijken we de ontwikkeling van het aandeel eenpersoonshuishoudens op basis van Primos 2019 voor Woudenberg met dezelfde ontwikkeling in Nederland gemiddeld de komende tien jaar, dan zien we dat het aandeel eenpersoonshuishoudens in Woudenberg tot 2030 relatief harder stijgt dan landelijk. Tussen 2030 en 2040 is de relatieve groei beperkt. Over de komende twintig jaar blijft het aandeel alleenstaanden in Woudenberg nog steeds aanzienlijk lager dan landelijk gemiddeld.

Figuur 13: (ontwikkeling) aandeel alleenstaande huishoudens Woudenberg en Nederland



Bron: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2020).

5 Woonbehoefte en woningvoorraad

In de voorgaande hoofdstukken is in beeld gebracht hoe de bevolking en de huishoudens in Woudenberg zich in de periode na 2010 hebben ontwikkeld, en wat de prognose is ten aanzien van de ontwikkeling tot 2040. Op basis van deze informatie wordt in dit hoofdstuk een beeld geschetst van de consequenties van de ontwikkeling op de woningvoorraad. Prognose zijn vrijwel nooit zuiver vraaggericht. Het woningaanbod is zeer bepalend voor waar huishoudens zich zullen vestigen. De bestaande woningvoorraad kan dan ook niet buiten beschouwing worden gelaten. We gebruiken de uitkomsten van de door de gemeente Woudenberg uitgevoerde bewonersenquête om de woonbehoefte op korte termijn (binnen nu en 5 jaar) in kaart te brengen. Hieraan hebben 687 inwoners van Woudenberg deelgenomen. De resultaten van de enquête geven een herkenbaar beeld van de woningbehoefte op de korte termijn. Daarnaast zal op basis van de prognose van de Primos 2019, WoON2015, WoON2018 en Syswov 2017 en het Stec-doorstroommodel een verwachting worden gegeven voor de periode tot 2040.

5.1 Opgave voor 1.115 (reguliere) grondgebonden woningen en 1.130 levensloopbestendige woningen tot 2040.

Alle 687 deelnemers aan de bewonersenquête van Woudenberg zijn gevraagd naar hun huidige woonsituatie. Het overgrote deel van de ongeveer respondenten woont nu in een grondgebonden woning (91%). Ook woont het overgrote deel in een koopwoning (83%). Vervolgens is inwoners met een verhuiswens gevraagd naar de voorkeuren ten aanzien van een toekomstige woning. Daarbij heeft het grootste deel aangegeven een grondgebonden woning te willen, maar neemt dit aandeel af ten opzichte van het aantal respondenten dat een levensloopbestendige woning verkiest. Een koopwoning blijft nog altijd de meest gewilde eigendomssituatie. zie onderstaande figuur. Op basis van de gewenste situatie kan men verwachten dat er op de korte termijn een vraag optreedt voor levensloopbestendige woningen, waarbij de voorkeur mogelijk vaker dan in het verleden uit zal gaan naar een huurwoning.

Figuur 14: huidige (binnenste ring) en gewenst (buitenste ring) woningtype (links) en eigendomssituatie (rechts) op basis van de bewonersenquête Woudenberg 2019.

Bron: bewonersenquête gemeente Woudenberg (2019), bewerking Stec Groep (2020)

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

Opvallend aan figuur 14 is dat ten opzichte van de voorgaande bewonersenquête de voorkeur voor een huurwoning afgenomen is (in 2018 was dit aandeel 29%). Ook de voorkeur voor een levensloop-bestendige woning is wat afgenomen. Eenzelfde trend is te zien op basis van de uitkomsten van figuur 8: het willen verhuizen naar een huurwoning komt niet meer in de top 5 van verhuisredenen voor.

Levensloopbestendige woningen in bestaande woningvoorraad Woudenberg

Levensloopbestendige woningen zijn appartementen met lift, benedenwoningen of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes, zoals een slaapkamer op de begane grond, of de mogelijkheid voor het plaatsen van een traplift maken de woning geschikt voor ouderen. Deze opgave hoeft niet alleen in nieuwbouw te worden gezocht; ook het levensloopbestendig maken van bestaande (grondgebonden) woningen kan een manier zijn om aan de vraag van de groeiende groep 65-plushuishoudens te voldoen. Aandachtspunt bij de behoefte naar levensloopbestendige woningen die naar voren komt uit de bewonersenquête, is het feit dat ouderen over het algemeen fors minder verhuisgeneigd zijn dan jonge huishoudens, zoals al eerder in de analyse naar voren is gekomen.

Bestaande woningen in Woudenberg kunnen ingedeeld worden op basis van de aanpasbaarheid of geschiktheid als levensloopbestendige woning. Van alle bestaande woningen in Woudenberg is tweederde een ongelijkvloerse woning, geschikt is om aan te passen. Circa 14% is een woning die al geschikt betreft een levensloopbestendige woning, geschikt voor gelijkvloerse bewoning[2]. Belangrijk daarbij is niet alleen de toegankelijkheid van woningen, maar ook de omgevingskwaliteit en daarmee de locatie van de woningen.

Prognose op basis van het doorstroommodel

Op basis van de prognose van Primos 2019, WoON 2015, WoON 2018 en Syswov 2017 kan een verwachting worden gegeven van de aanvullende jaarlijkse woningbehoefte in de periode tot 2040. Dit doen we op basis van het doorstroommodel. In dit model worden de verschillende prognoses gecombineerd om over een langere termijn uitspraken te kunnen doen. Het resultaat van het model is een jaar op jaar woningopgave voor Woudenberg.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 & WoON 2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Door de simulatie in het model kan de jaar op jaar opgave sterk fluctueren. We adviseren bij grote fluctuaties uit te gaan van de gemiddelde jaarlijkse opgave over een langere periode om zo de pieken te scheren.

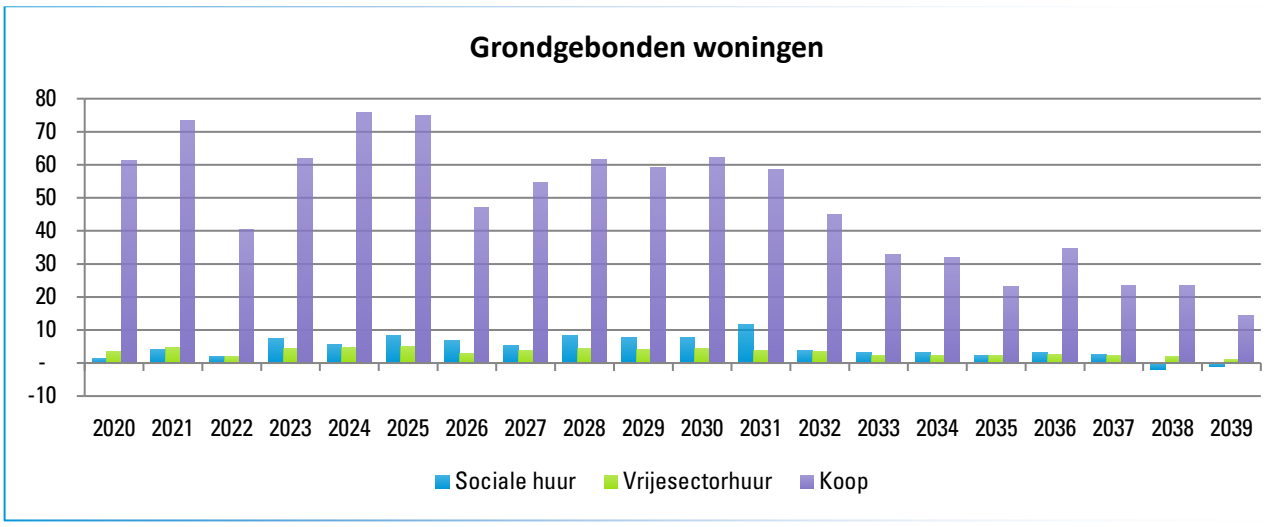
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.
Figuren 15 en 16 weergeven op basis van het doorstroommodel de jaar op jaar ontwikkeling van de woningbehoefte, uitgesplitst naar woningtype en segment. Optelling van alle staafjes in de grafiek resulteert in de cumulatieve opgave voor dit type woning in de periode 2020-2039 (figuur 21).

De komende 10 jaar schommelt de jaarlijkse nieuwbouwvraag naar grondgebonden woningen in Woudenberg flink. Waar de jaarlijkse vraag naar nieuwe grondgebonden woningen in 2022 uitkomt op circa 45, is de vraag in 2025 alweer verdubbeld naar circa 90 grondgebonden woningen. De gemiddelde jaarlijkse vraag ligt tussen 2020 en 2030 op 70 grondgebonden woningen. Tussen 2030 en 2040 is de gemiddelde vraag afgenomen naar 35 tot 40 grondgebonden woningen per jaar.
De behoefte uitgezet naar eigendomsvorm laat zien dat de behoefte aan grondgebonden woningen in het koopsegment dominant is in de nieuwbouwopgave. Gemiddeld gaat het om de toevoeging van zo'n 45 tot

[2] Bron: classificatiemethode aanpasbaarheid woningen 'Langer Thuis', TNO (2020), via zorgopdekaart.nl

50 grondgebonden koopwoningen per jaar tussen 2020 en 2040. De gemiddelde jaarlijkse vraag naar grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur is stabiel (gemiddeld 5 woningen per jaar). De jaarlijkse vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen blijft tot 2023 onder de 5 woningen per jaar, daarna neemt deze vraag tot 2031 licht toe. Wel neemt de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen na 2031 snel af en zal deze na 2037 zelfs negatief zijn.

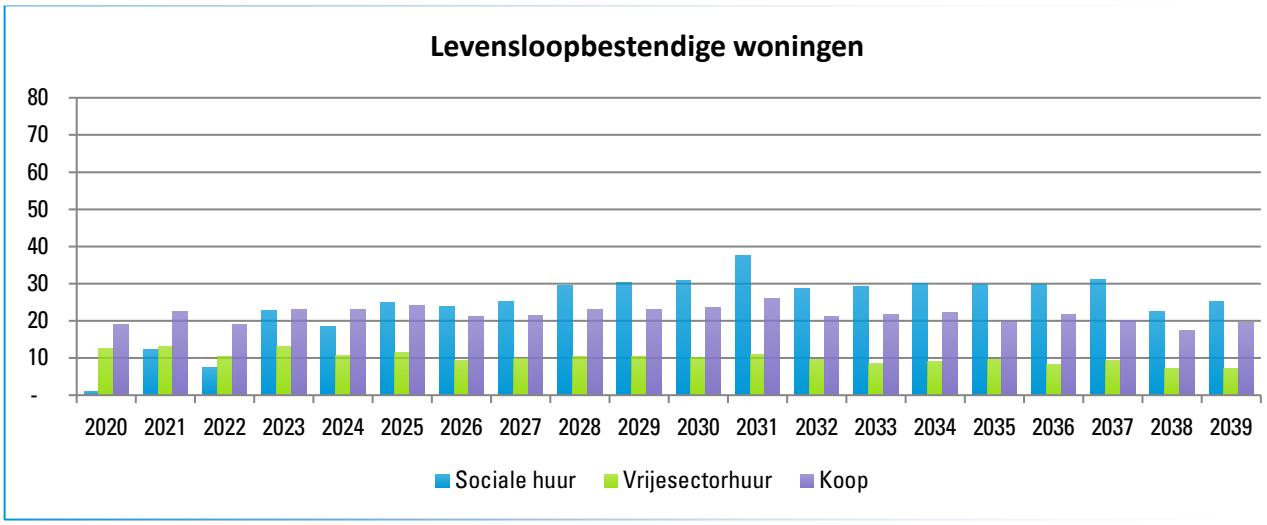
Figuur 15: additionele behoefte grondgebonden woningen over de periode 2020-2039 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.



Bron: Primos 2019, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Ook de jaarlijkse nieuwbouwvraag naar levensloopbestendige woningen schommelt de komende jaren. In 2020 is de totale toevoegingsvraag op circa 35 levensloopbestendige woningen geraamd. In 2031 is de jaarlijkse vraag opgelopen tot 75 levensloopbestendige woningen. Na 2031 zal ook de vraag naar deze woningen weer licht afnemen en uitkomen op een gemiddelde jaarlijkse behoefte van ongeveer 60 levensloopbestendige woningen tot 2040.

Figuur 16: additionele behoefte levensloopbestendige woningen over de periode 2020-2039 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.



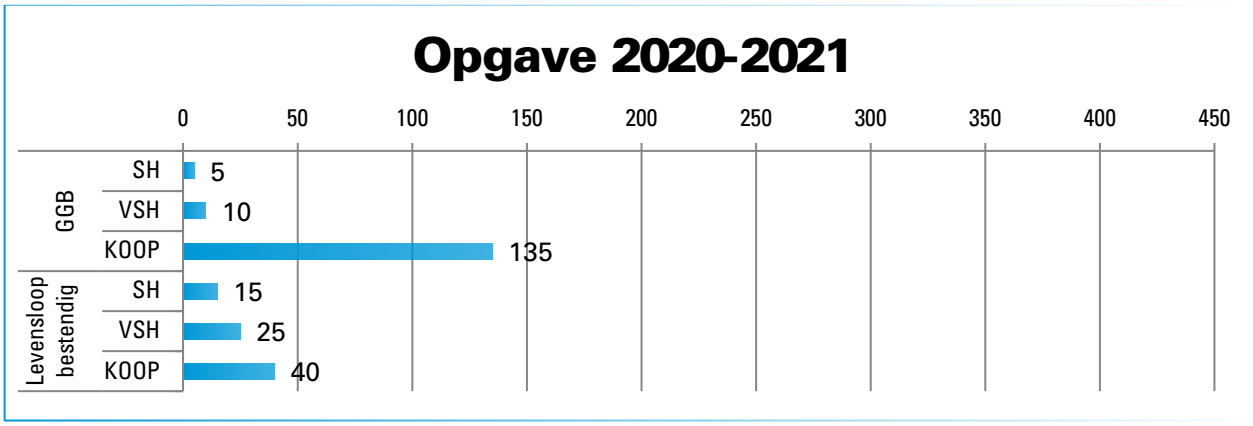
Bron: Primos 2019, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Kijkende naar de woningbehoefte naar eigendomsvorm van levensloopbestendige woningen dan valt de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen in het sociale huursegment op. Gemiddeld

over de periode 2020-2040 gaat het om circa 25 woningen per jaar. De behoefte aan een levensloopbestendige woning in het koopsegment schommelt rond de 20 woningen per jaar. De jaarlijkse vraag naar levensloopbestendige woningen in de vrijesectorhuur is stabiel maar laat een licht afnemende vraag zien tot 2040. Jaarlijks is er een additionele behoefte aan circa 10 levensloopbestendige woningen in de vrijesectorhuur.

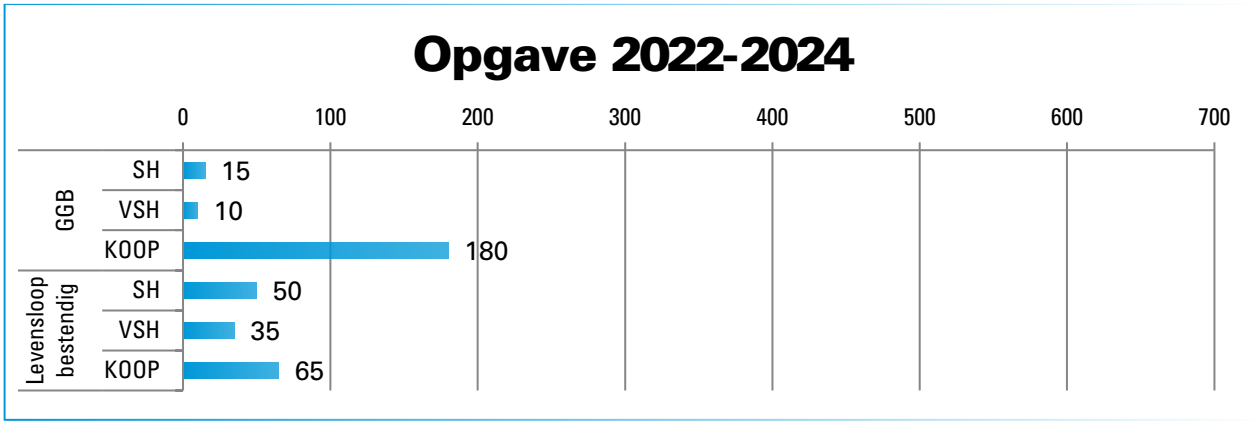
De prognoses gecombineerd geeft voor de periode 2020-2021 een totale uitbreidingsbehoefte van 150 grondgebonden woningen en 80 levensloopbestendige woningen. De vraag naar koopwoning blijft daarbij groter dan de totale vraag naar woningen in het sociale- en vrijesectorhuursegment.

Figuur 17: opgave voor de periode 2020-2021 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.



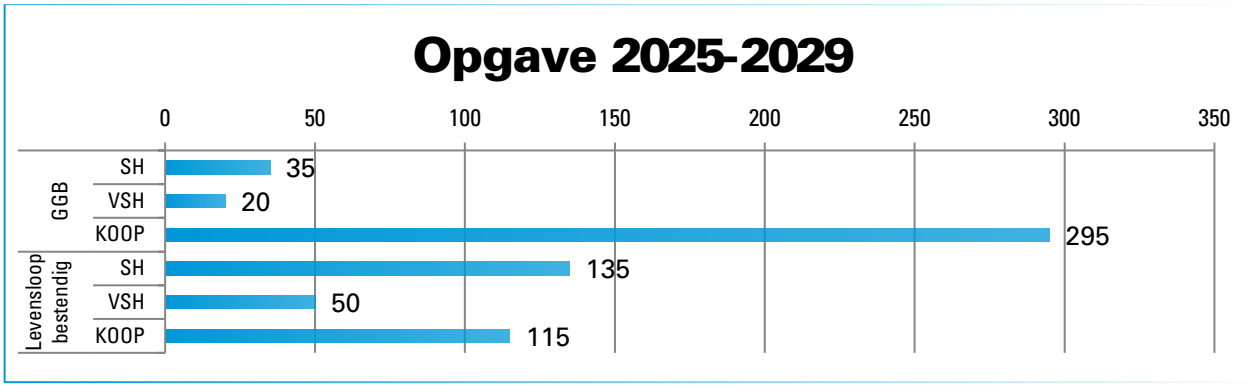
Bron: Primos 2019, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Figuur 18: opgave voor de periode 2022-2024 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.



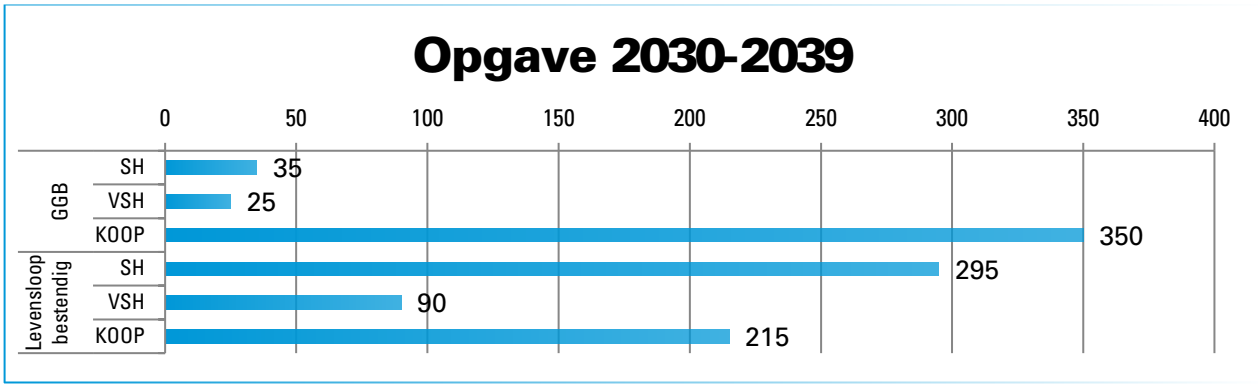
Bron: Primos 2019, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Figuur 19: opgave voor de periode 2025-2029 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.



Bron: Primos 2019, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

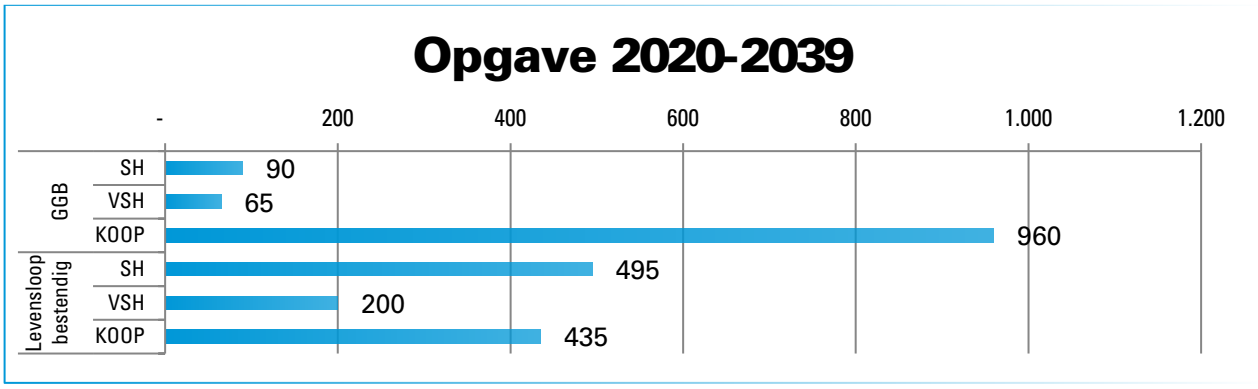
Figuur 20: opgave voor de periode 2030-2039 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.



Bron: Primos 2019, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Bovenstaande figuren tonen de voorspelde opgave naar type woning en eigendomssituatie. Tot 2030 blijft de vraag naar grondgebonden woningen en koopwoningen het grootst. In de periode na 2030 treedt voor alle woningtypen en eigendomsvormen een lichte daling van de vraag op. De vraag naar grondgebonden woningen neemt verhoudingsgewijs sterker af dan de vraag naar levensloopbestendige woningen, waardoor de woningvraag na 2030 zich vooral richt op levensloopbestendige woningen.

Figuur 21: opgave voor de periode 2020-2039 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel.



Bron: Primos 2019, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

De totale opgave tot 2040 is uitgezet in figuur 21. Op basis van het doorstroommodel zal de totale opgave tot 2040 uitkomen op zo'n 1.115 grondgebonden woningen en 1.130 levensloopbestendige woningen. Daarvan zal het grootste deel, ruim 62% van de totale opgave, bestaan uit woningen in het koopsegment.

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

In vergelijking met het eerder uitgevoerde woonbehoefteonderzoek uit 2018 is de totale verwachte toename van het aantal woningen tot 2030 wat hoger geraamd. De jaarlijkse opgave in het vorige onderzoek komt uit op ongeveer 80 tot 100 woningen per jaar tot 2030. Dit onderzoek gaat uit van een toename van ongeveer 100 tot 120 woningen per jaar tot 2030. Ook neemt het aandeel sociale huur en koopwoningen een groter aandeel van de opgave in en is de vraag naar vrijesectorhuur kleiner geworden. Specifiek ten aanzien van de sociale huur komt de jaarlijkse behoefte in dit onderzoek uit op zo'n 10 tot 30 sociale huurwoningen, waar de jaarlijkse behoefte in 2018 nog uitkwam op 10 tot 20 sociale huurwoningen per jaar. De concrete invulling van de behoefte naar sociale huurwoningen wordt in overleg met de corporatie vastgelegd en opgenomen in de prestatieafspraken.

Om in de vraag naar nieuwe woningen zoals in figuren 15 en 16 te kunnen voorzien is de nieuwbouw van woningen noodzakelijk. Ook kan de behoefte aan bepaalde type woningen voor een deel worden opgevangen door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw zijn daarbij communicerende vaten: aanpassing van één niet levensloopbestendige woningen in de bestaande voorraad zodat deze levensloopbestendige bewoond kan worden maakt het in theorie mogelijk om elders één niet-levensloopbestendige woning toe te voegen in de nieuwbouw. Het gaat daarbij om de afweging om de juiste woningen op de daarvoor meest passende plek aan te kunnen bieden. Deze keuze heeft niet alleen effect op de grondexploitatie maar zal ook sterk de WMO budgetten beïnvloeden, zie onderstaand tekstkader.

AFWEGING LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN / BUDGET WMO

Het **aanpasbaar maken** van bestaande woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking kan door een traplift aan te brengen, sanitaire aanpassingen te doen of een lager aanrechtblad aan te brengen. Dit zijn kosten voor de gemeente (WMO budget).

Levensloopbestendige nieuwbouwwoningen (in groepsverband) zijn ingericht op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit gaat eenzaamheid tegen (wat zorgkosten bespaart) en bespaart WMO kosten. Daarnaast bevordert nieuwbouw de doorstroming in de woningmarkt, een maatschappelijk wenselijk effect.

Levensloopbestendige nieuwbouw heeft aan de andere kant ook nadelen als het gaat om de grondexploitatie. Alhoewel een levensloopgeschikte woning per vierkante meter vaak een hogere VON-opbrengst heeft, is de grondopbrengst toch vaak lager dan bij een reguliere woning. Bijvoorbeeld omdat levensloopgeschikte bouw minder intensief grondgebruik mogelijk maakt of omdat de bruto/netto-verhouding in het vloeroppervlak ongunstiger is. Per situatie verschilt dit sterk. Per project is de vergelijking tussen de besparing op de WMO-kosten versus de mogelijk lagere grondopbrengsten wezenlijk. Dit vraagt om maatwerk per project.

Bron: TNO (2019), Stec Groep (2020)

IMPACT CORONACRISIS OP WONINGMARKT

Gedurende het opstellen van het behoefteonderzoek heeft het coronavirus steeds meer impact gekregen. Het effect van het virus op de woningmarkt en de woningbehoefte in Woudenberg is daarom niet meegenomen in de uitkomsten van dit onderzoek. Wel schetsen we kort een beeld van hoe het coronavirus op korte, middellange en langere termijn de woningbehoefte kan beïnvloeden:

Korte termijn (<2 jaar) – op korte termijn neemt het aanbod in de koopmarkt toe, omdat huishoudens op de piek van de markt hun woning willen verkopen. Gelijktijdig stelt een deel van de woningzoekenden de zoektocht naar een andere koopwoning uit. Met het dalen van consumentenvertrouwen neemt de vraag naar koopwoningen af, vooral in het dure segment. Door terugtrekkende beweging van arbeidsmigranten en expats minder druk op het vrijehuursegment.

Middellange termijn (2 tot 5 jaar) – Huishoudens blijven in de huidige woning zitten of wijken tijdelijk uit naar een huurwoning. Hierdoor stokt de doorstroming, in afwachting van een stabiliserende markt. Bij grotere economische terugval en afnemende baangarantie zal de populariteit van het huren van een woning (in het sociale segment) toenemen.

Lange termijn (>5 jaar) – Met het vooruitzicht dat de woningmarkt zal herstellen trekt ook de vraag naar koopwoningen weer aan. Effect op demografische ontwikkeling resulteert mogelijk in vraaguitval op langere termijn.

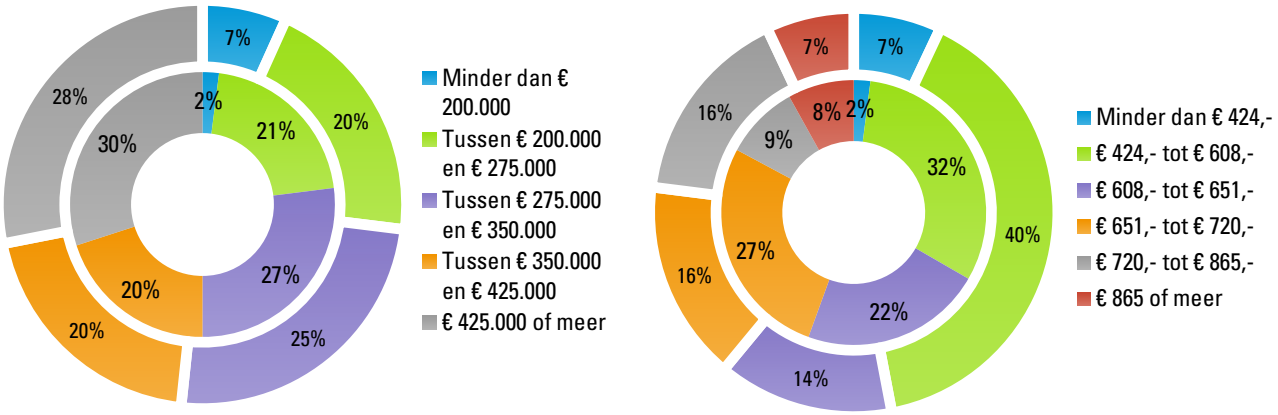
We adviseren om de daadwerkelijke effecten en gevolgen voor de woningbehoefte in Woudenberg goed te monitoren.

Bron: Stec Groep (2020)

5.2 Ruimte voor toevoeging van (betaalbare) koopwoningen, vrijesectorhuur en sociale huurwoningen.

In de bewonersenquête van de gemeente is ook gevraagd naar de huidige en de gewenste prijsklasse van een woning, voor zowel koop als huur. De uitkomsten zijn uitgezet in figuur 22, waarbij de linker diagram de koopprijsklasse betreft, en de rechter diagram de huurprijsklasse. De binnenste ring is de huidige situatie, de buitenste de gewenste situatie.

Figuur 22: huidige (binnenste ring) en gewenste (buitenste ring) koopprijsklasse (links) en huurprijsklasse* (rechts) op basis van de bewonersenquête Woudenberg 2019.



Bron: bewonersenquête gemeente Woudenberg (2019), bewerking Stec Groep (2020). *Op basis van huurprijsgrenzen 2019, waarbij het deel boven de € 720 het geliberaliseerde huursegment betreft.

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

De bovenstaande figuren zijn gemaakt op basis van de prijsklassen die gedefinieerd zijn in de bewonersenquête 2019. Ten opzichte van de bewonersenquête uit 2017 zijn deze prijsklassen geïndexeerd. Hierdoor is een vergelijking met de figuren in het woningbehoefteonderzoek van 2018 niet één op één te maken.

Wat voornamelijk opvalt is de toegenomen voorkeur voor een huurwoning in het geliberaliseerde segment (huurprijs boven de € 720) ten opzichte van het voorgaande behoefteonderzoek uit 2018. Deze voorkeur is toegenomen van 2% naar 23%.

Over het algemeen gaat de vraag in Woudenberg op de korte termijn vooral uit naar betaalbare woningen, zowel in de koop als het huursegment. Ten opzichte van de huidige situatie kiezen respondenten met een verhuiswens gemiddeld vaker voor een goedkopere koopwoning. In de huurmarkt gaat de voorkeur vaker uit naar een sociale huurwoning met een huurprijs tussen de € 424 en € 608 per maand en een vrijesectorhuurwoning met een huurprijs van net boven de liberalisatiegrens tot € 865 per maand. Vooral de voorkeur voor een woning in dit segment neemt fors toe ten opzichte van de bestaande situatie.

Op basis van de huidige situatie en de gewenste situatie kan in zowel de koop als de huurmarkt een mismatch tussen vraag en aanbod worden voorzien. Wel moet hier de kanttekening worden geplaatst dat de geënquêteerden gevraagd zijn naar de gewenste prijsklasse, waarbij geen rekening is gehouden met de haalbaarheid van de wens op basis van bijvoorbeeld het inkomen en de bestedingsruimte. Ook is geen rekening gehouden met de invloed van het verplicht passend toewijzen van woningen door corporaties.

Landelijk is de betaalbaarheid van een koopwoning is in de afgelopen jaren flink onder druk komen te staan en het aanbod aan geschikte koopwoningen afgenomen. Huishoudens wijken door de druk op het koopsegment steeds vaker uit naar (betaalbare) alternatieven, zoals een woning in de middenhuur. De Woudenbergse woningmarkt kenmerkt zich door de sterke focus op een woning in het koopsegment. Ook onder jongeren is dit het geval. Hierdoor is er voor het (vrijesector)huursegment in het verleden slechts beperkte interesse gebleken. Naar verwachting zal door de blijvend sterke voorkeur van de inwoners van Woudenberg voor een koopwoning in mindere mate sprake zijn van uitwijking naar het (midden)huursegment.

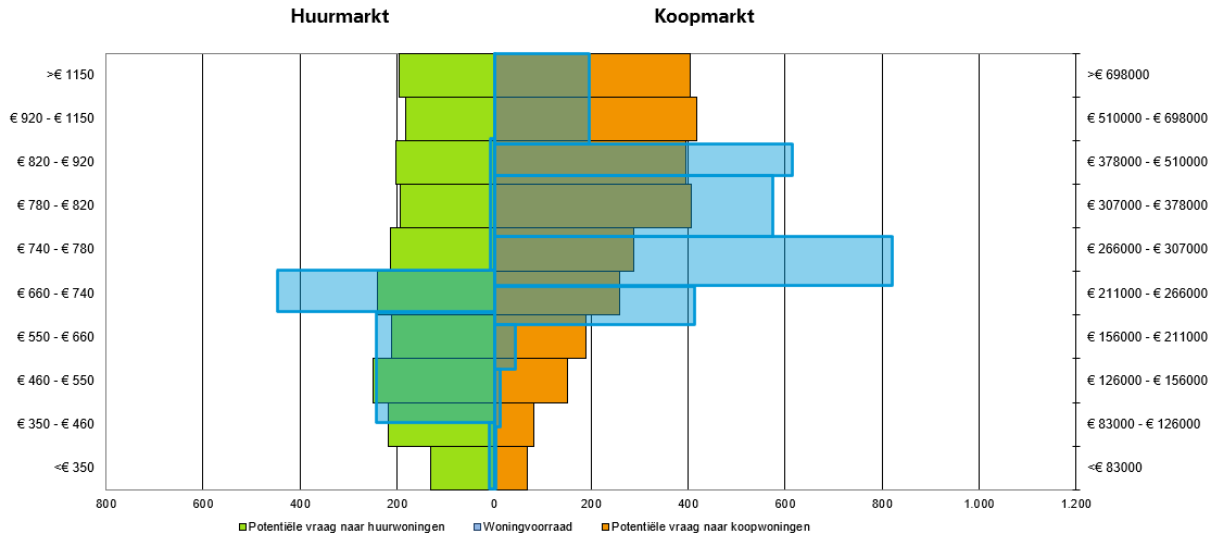
VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

De toegenomen voorkeur voor een middenhuurwoning is ook terug te zien wanneer de resultaten van de bewonersenquête uit 2017 en 2019 en de resultaten van het voorgaande woningbehoefteonderzoek 2018 met elkaar worden vergeleken.

Prognose op basis van het marktruimtemodel

Om tot een prognose voor 2030 te komen zetten we ons marktruimtemodel in. In dit model confronteren we de huidige voorraad woningen in de gemeente Woudenberg met het aantal huishoudens en hun voorkeur voor een huurwoning of koopwoning en financiële mogelijkheden (zie figuur 23). Het model geeft vervolgens aan waar er potentiele marktruimte voor vrijesectorhuurwoningen en koopwoningen is, en in welke prijsklasse. De meeste marktruimte zit in de middeldure huur en de dure koop. Ook in de goedkope koopwoningen en huurwoningenvoorraad zit nog marktruimte. In de huurmarkt wordt dit in de praktijk opgevangen met huurtoeslag.

Figuur 23: geprognotiseerde woningbehoefte naar prijsklasse medio 2020 op basis van het marktruimtemodel



Bron: Stec Groep (2020), op basis van Lokale Monitor Wonen (2017), WoON2015, en CBS (2017, gegevens 2014).

UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in Woudenberg ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag naar huur (groene staven) en koopwoningen (oranje staven). De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van de Lokale Monitor Wonen (2017). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Woudenberg (CBS, 2017, maar cijfers over 2014) en de voorkeur voor een huurwoning of een koopwoning op basis van WoON2015. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur/hypotheek door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van huurquotes (op basis van cijfers van Nibud, ministerie I&M en WoON2015).

Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen. Het gaat daarbij uitdrukkelijk om wat huishoudens in beginsel zouden kunnen betalen, niet persé of de huisvestingslasten aansluiten bij wat huishoudens wensen te betalen. Dit geeft inzicht in de match met de bestaande woningvoorraad, en in welke segmenten potentiële tekorten en overschotten zitten.

Op basis van het marktruimtemodel lijkt er in Woudenberg uitgaande van de bestedingskracht van huishoudens ruim voldoende marktruimte voor toevoeging van woningen in de vrijesectorhuur (huurwoningen met een huurprijs vanaf € 740). De huidige voorraad huurwoningen bestaat grotendeels uit sociale huurwoningen (huurprijs onder de € 740), waarbij sprake is van een theoretisch overschot van huurwoningen met een huurprijs tussen de € 660 en € 740. Juist in het huursegment boven de liberalisatiegrens (€ 740) is er ruimte om huurwoningen toe te voegen. Dit middenhuursegment is vooral interessant om de hoge middeninkomens passend te kunnen huisvesten. De koopwoningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit woningen in het segment grofweg tussen de € 250.000 en € 300.000. Op basis van het marktruimtemodel zien we ruimte voor zowel woningen in het duurdere segment, evenals in het goedkopere segment, met een prijs tot ongeveer € 200.000.

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

Het marktruimtemodel laat medio 2020 eenzelfde beeld zien vergeleken met de uitkomsten uit het vorige woonbehoefteonderzoek: er is behoefte in vrijwel alle segmenten van de woningmarkt.

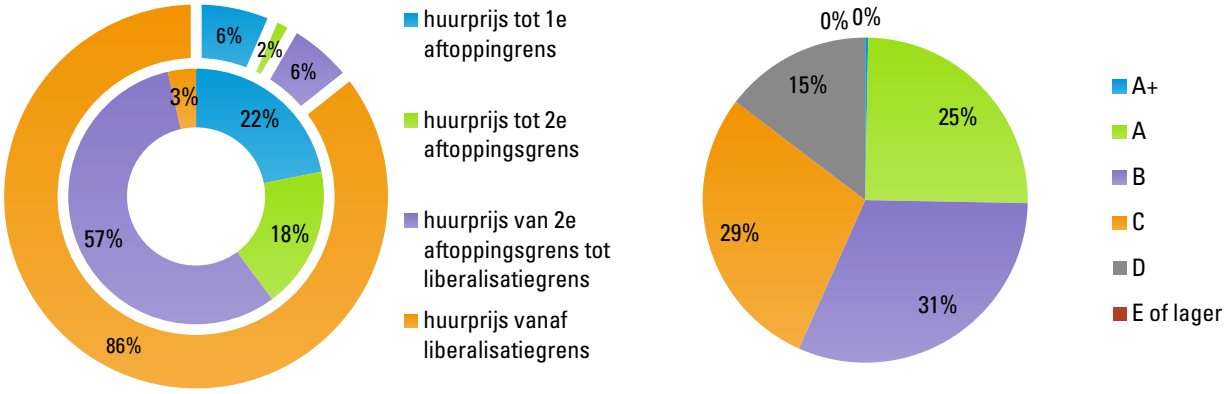
5.3 Vraag en aanbod in de sociale huurvoorraad van Woudenberg

In Woudenberg worden ruim 1.040 (sociale) huurwoningen beheerd door woningcorporatie Omnia Wonen (eerder Vallei Wonen). Om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de lagere inkomens past de corporatie de huurprijzen aan op basis van het inkomen. De huurprijs kan hierbij na toewijzing worden vastgesteld. Van alle 1.041 woningen in bezit van Omnia Wonen is een meerderheid (634 woningen) een grondgebonden woning, en worden er 407 gerekend tot een gestapelde woning. Op basis van data van Omnia Wonen is in kaart gebracht wat de kwaliteit van het sociale huursegment in de gemeente Woudenberg is.

Hoge kwaliteit van de sociale woningvoorraad in Woudenberg

Onderstaande figuur splitst de woningvoorraad van Omnia Wonen in Woudenberg uit naar (sociale) huurprijsklasse, en de huurprijsklasse waarin de woningen ingedeeld kan worden op basis van het WWS puntensysteem. Bijna 86% zou op basis van het puntensysteem als vrijesectorhuurwoning verhuurd mogen worden. Dit indiceert dat de kwaliteit van de (sociale) woningvoorraad van Omnia Wonen goed te noemen is.

Figuur 24: Linker diagram: de huidige (binnenste ring) en op basis van WWS punten mogelijk toe te rekenen huurprijsklasse (buitenste ring). Rechter diagram: het gepercentueerde aandeel woningen gerekend tot een energielabel klasse.



Bron: Omnia Wonen (2020), Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

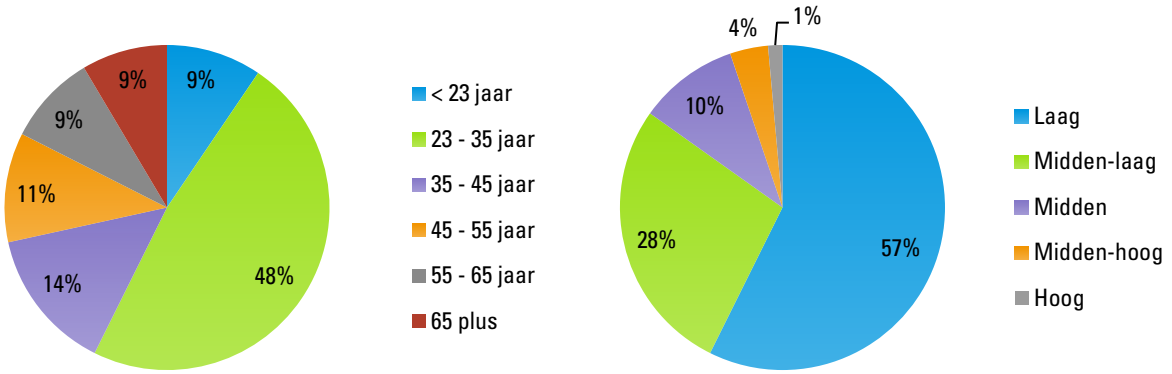
Het werkelijke aanbod corporatiewoningen is nagenoeg onveranderd in de afgelopen twee jaar. Door verandering in de methode om de energie labels vast te stellen laat het rechterfiguur ten opzichte van het behoefteonderzoek uit 2018 wel verschillen zien. Het figuur in deze rapportage gaat uit van de 'afgemelde' in plaats van 'geschatte' energie indexen van Omnia Wonen. Deze zijn met een huisbezoek bepaald en zijn definitief. We hanteren deze laatste cijfers omdat dit een betere weergave is van de werkelijke situatie. Hierdoor zijn de resultaten van twee jaar geleden niet één op één te vergelijken.

Daling aantal actief woningzoekenden, voornamelijk jonge huishoudens en huishoudens met een middeninkomen zijn actief op zoek.

Woudenberg kende in 2019 ongeveer 211 actief woningzoekenden. Dit zijn personen wonend in de gemeente Woudenberg die gedurende 2019 minimaal één keer hebben gereageerd op woningen aangeboden via Woningnet. Dit aantal is inclusief nieuwbouw en mensen met een urgentie. In figuur 25 is het aantal actief woningzoekenden in Woudenberg uitgezet naar leeftijdsklasse en inkomensklasse.

Een actief woningzoekende is een persoon die gedurende één jaar minimaal één keer heeft gereageerd op woningen aangeboden via Woningnet. Actief woningzoekenden afkomstig uit Woudenberg kunnen dus ook reageren op woningen gelegen buiten Woudenberg.

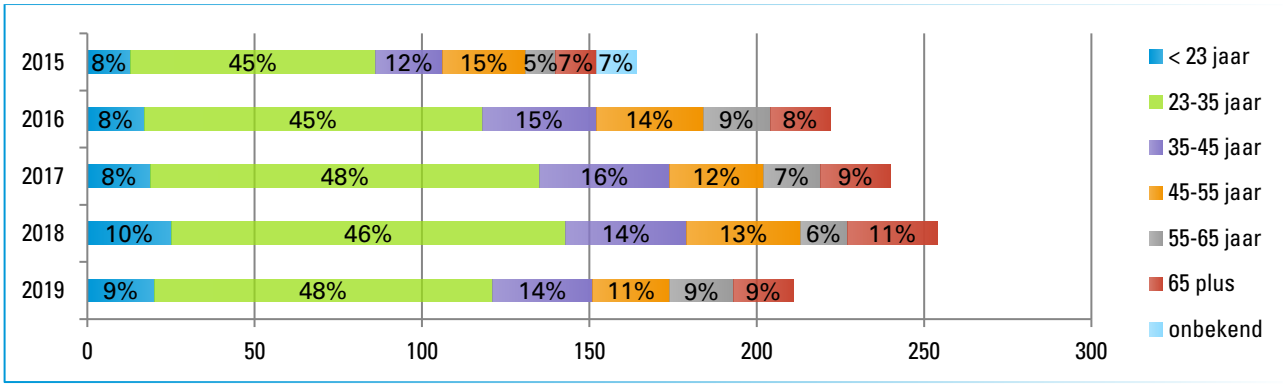
Figuur 25: Linker diagram: gepercentueerd aandeel actief woningzoekenden woonachtig in Woudenberg naar leeftijdsgroep medio 2019. Rechter diagram: gepercentureerd aandeel actief woningzoekenden woonachtig in Woudenberg naar inkomensgroep medio 2019.



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

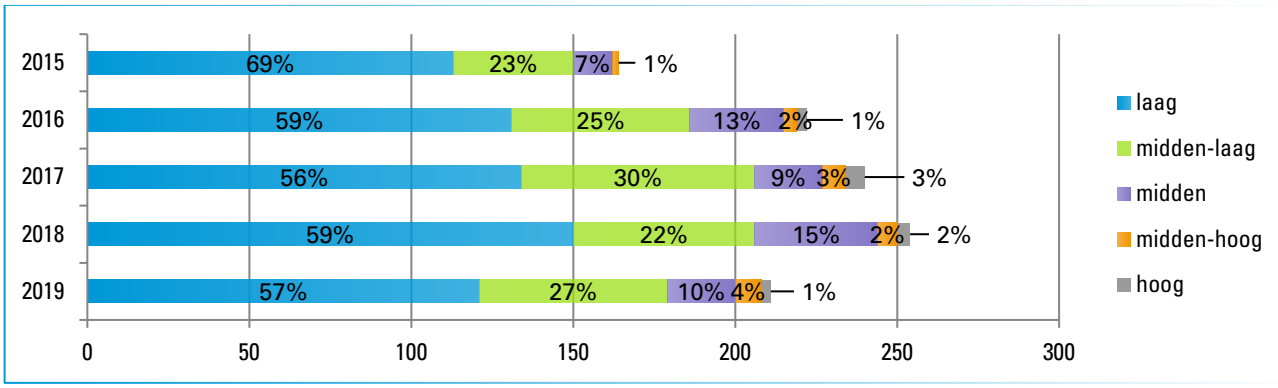
Wanneer de cijfers over de afgelopen 5 jaar vergeleken worden dan valt op dat het aantal actief woningzoekenden tussen 2015 en 2018 is toegenomen. Tussen 2018 en 2019 is dit aantal vervolgens weer afgenomen. Waren er in 2015 nog 164 actief woningzoekenden, in 2018 is dit aantal opgelopen naar 254. Vervolgens is dit aantal in 2019 gezakt naar 211 actief woningzoekenden uit Woudenberg, een afname van 17%. Regionale cijfers laten eenzelfde beeld zien, waarbij op regionaal niveau het aantal actief woningzoekenden in de regio Eemvallei afnam van 12.813 in 2018, naar 12.040 in 2019. De afname was met 6% echter relatief minder sterk dan in Woudenberg. In figuren 26 en 27 is voor ieder jaar het aantal woningzoekenden uitgezet naar leeftijdsgroep en inkomensklasse. Opvallend is de relatief sterke toename van het aantal woningzoekenden in de leeftijd tot 35 jaar en woningzoekenden met een middeninkomen.

Figuur 26: actief woningzoekenden woonachtig in Woudenberg naar leeftijdsgroep. 2015-2019



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

Figuur 27: actief woningzoekenden woonachtig in Woudenberg naar inkomensklasse 2015-2019

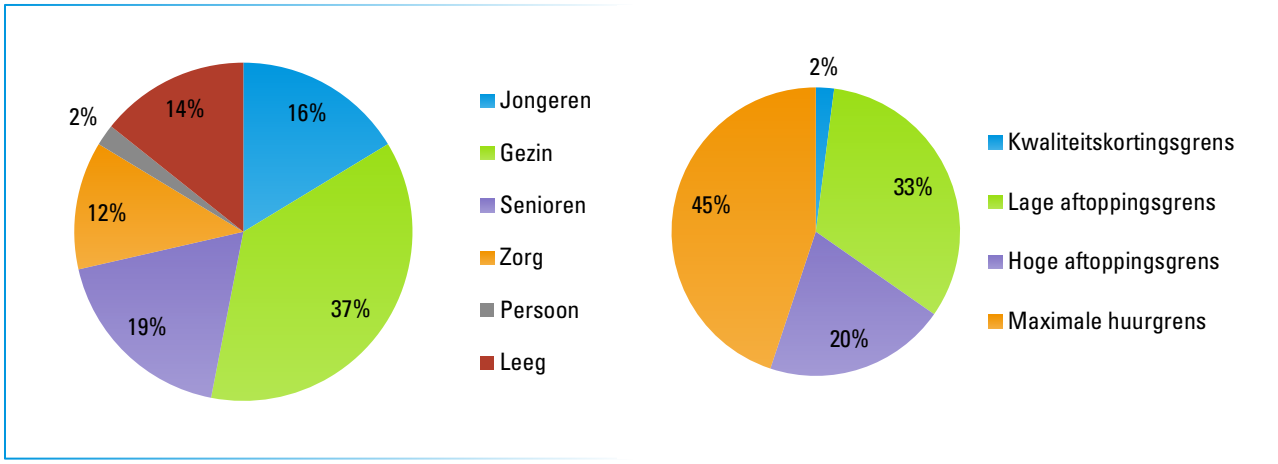


Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

Publicaties aanbod sociale huurwoningen in Woudenberg

In geheel 2019 werden er 49 woningen in Woudenberg via een publicatie op het internet aangeboden[3]. Voor 2 woningen die via directe bemiddeling zijn aangeboden is geen publicatie geweest. Ruim een derde van het aanbod is gelabeld voor gezinnen, 14% is zonder label gepubliceerd. 45% van alle woningen is gepubliceerd met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurgrens (liberalisatiegrens).

Figuur 28: Linker diagram: gepercentueerd aandeel publicaties in Woudenberg naar doelgroep in 2019. Rechter diagram: gepercentueerd aandeel publicaties in Woudenberg naar woningtype in 2019.



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

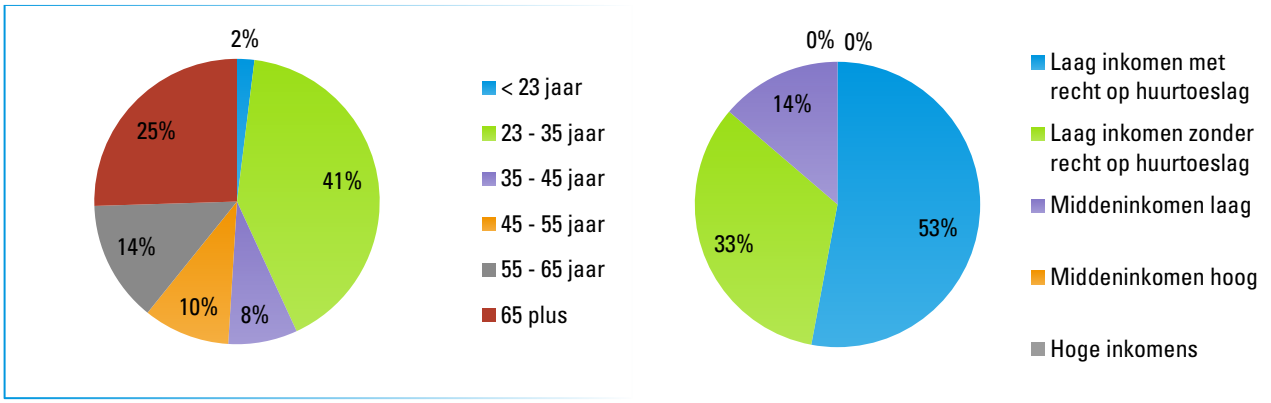
Aantal verhuringen in het sociale segment neemt af

In 2019 hebben er in vergelijking met de voorgaande twee jaren minder verhuringen plaatsgevonden in Woudenberg. In 2018 werden er nog 75 woningen via Woningnet Eemvallei verhuurd in Woudenberg, in 2019 is dit gedaald naar 51 verhuringen. Een afname van circa 32%. Van de 51 woningen die in 2019 verhuurd zijn werden er 49 verhuurd naar aanleiding van een publicatie en twee toegewezen op basis van directe bemiddeling. Er stonden voor zover bekend geen corporatiewoningen leeg in Woudenberg omdat deze niet verhuurd werden. Ook op regionaal niveau nam het aantal verhuringen af. In regio Eemvallei daalde het aantal verhuringen van 2.072 in 2018 naar 1.605 in 2019, een afname van 29%.

[3] Telling van het aantal publicaties aangeboden via het internet die tot aan de publicatie einddatum op de website gepubliceerd stonden. De berekening vindt plaats op basis van de publicatie einddatum. Publicaties die voor het verstrijken van de publicatie einddatum zijn ingetrokken worden niet meegenomen in de berekening. Dit is exclusief bemiddeling.

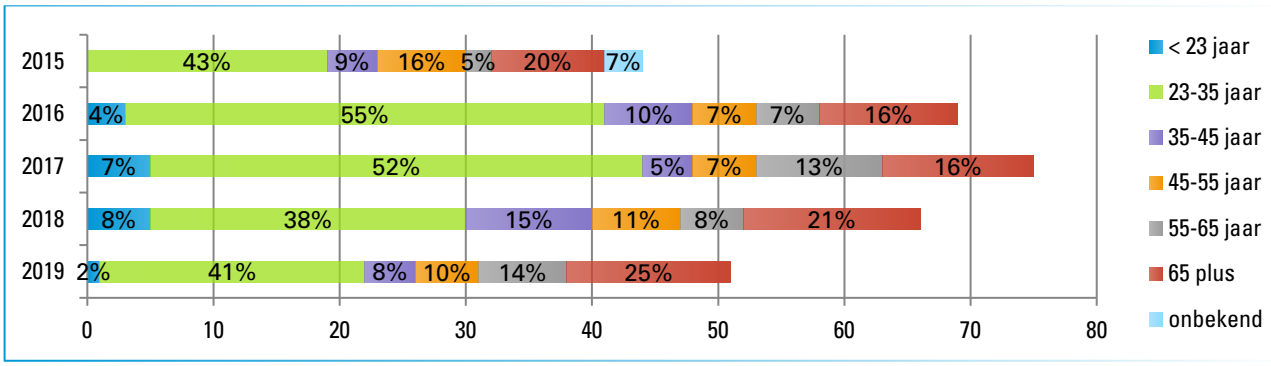
In 2019 zijn verhoudingsgewijs gezien meer woningen verhuurd aan huishoudens van 35 jaar en ouder dan in vergelijking met het voorgaande jaar. Vooral het aandeel verhuringen aan huishoudens van 65 jaar en ouder is toegenomen. Tegelijkertijd neemt sinds 2015 het aantal verhuringen aan lage inkomens met recht op huurtoeslag af. Waar in 2015 nog ruim 80% verhuurd werd aan deze lage inkomens, is dit percentage in 2019 afgenomen naar 53%. Gelijktijdig werd er meer verhuurd aan lage inkomens zonder recht op huurtoeslag en de lage middeninkomens.

Figuur 29: Linker diagram: gepercentueerd aandeel verhuringen naar leeftijdsgroep medio 2019. Rechter diagram: gepercentureerd aandeel verhuringen naar inkomensgroep* medio 2019.



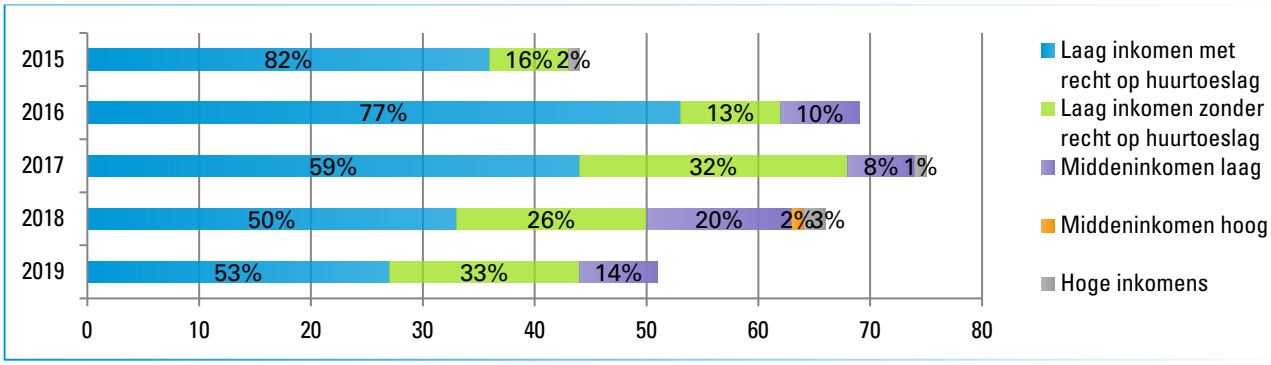
Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020) *laag inkomen met recht op huurtoeslag: tot € 23.175 / € 23.225 / € 31.475 / € 31.550, laag inkomen zonder recht op huurtoeslag: tot € 39.055, middeninkomen laag: € 39.055 - € 43.574, middeninkomen hoog: € 43.574 - € 47.040, hoge inkomens: € 47.040 +.

Figuur 30: verhuringen in Woudenberg naar leeftijdsgroep. 2015-2019



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

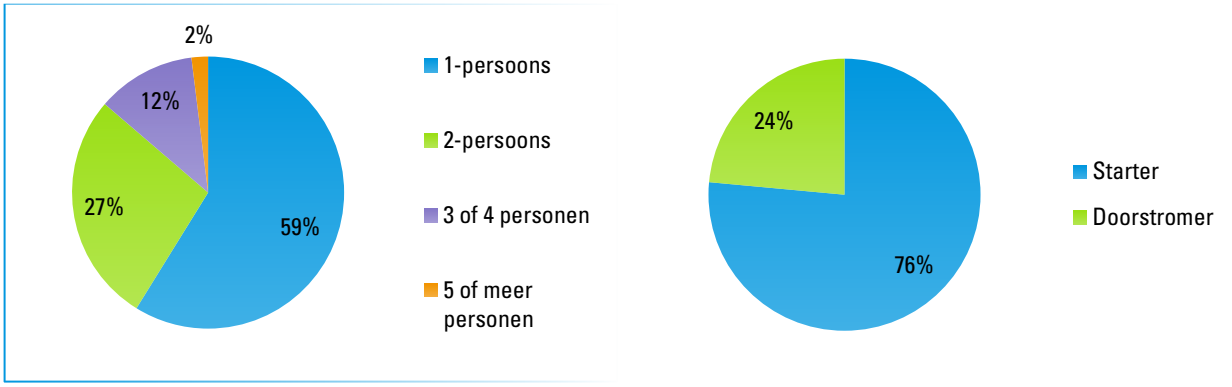
Figuur 31: verhuringen in Woudenberg naar inkomensgroep* 2015-2019



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020). *laag inkomen met recht op huurtoeslag: tot € 23.175 / € 23.225 / € 31.475 / € 31.550, laag inkomen zonder recht op huurtoeslag: tot € 39.055, middeninkomen laag: € 39.055 - € 43.574, middeninkomen hoog: € 43.574 - € 47.040, hoge inkomens: € 47.040 +.

Uitgesplitst naar huishoudensomvang zijn het voornamelijk de eenpersoons huishoudens die een woning toegewezen hebben gekregen. Ook valt op dat de woningen in de meeste gevallen zijn verhuurd aan starters op de woningmarkt. Tot starters worden naast jongeren die voor het eerst een zelfstandige woning betrekken ook de uitstroom vanuit bijvoorbeeld een maatschappelijke instelling gerekend, waaronder ex-gedetineerden. Deze groep laat daarbij geen woonruimte achter zoals een doorstromer.

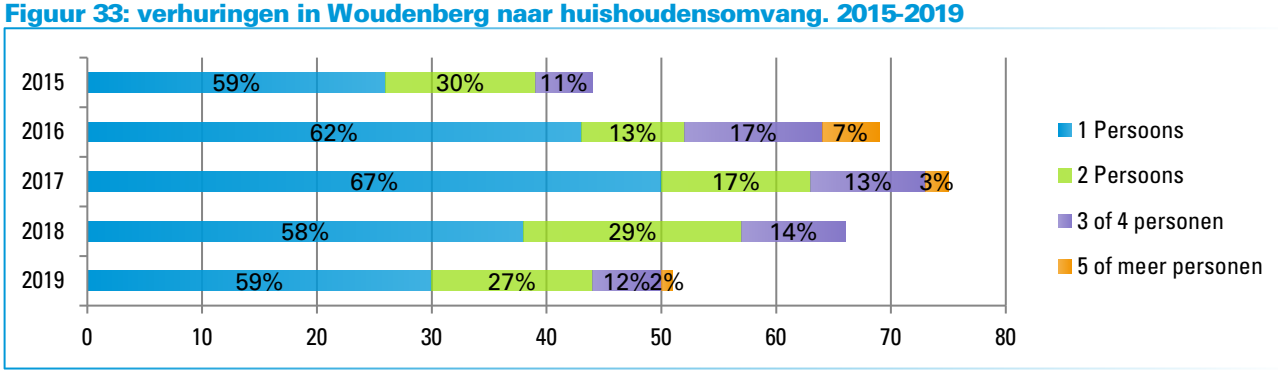
Figuur 32: Linker diagram: gepercentueerd aandeel verhuringen huishoudensomvang medio 2019. Rechter diagram: gepercentueerd aandeel verhuringen naar doorstromer of starter op de woningmarkt medio 2019.



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

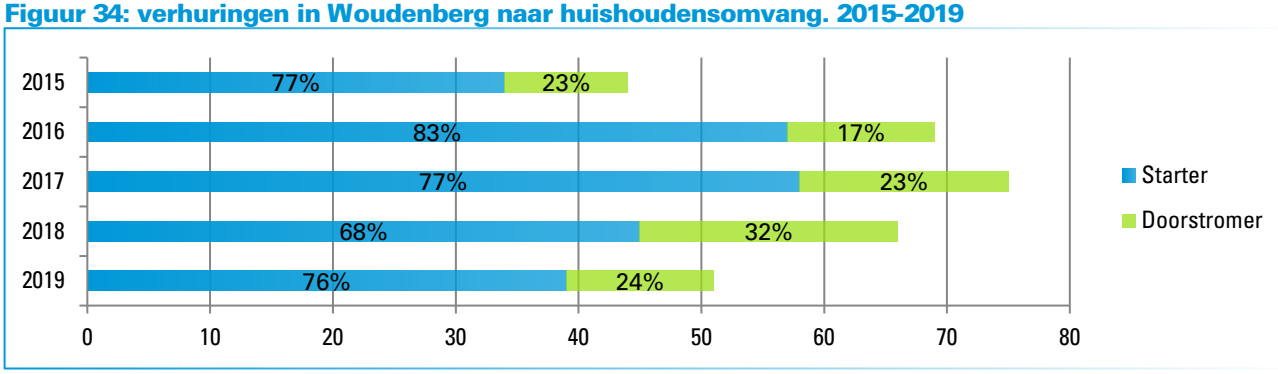
Het aandeel van de verhuringen aan grote huishoudens (gezinnen) de afgelopen jaren afgenomen. Het aantal verhuringen aan 2-persoons huishoudens nam in 2018 en 2019 juist toe. Gelijktijdig zijn er in 2019 relatief meer woningen verhuurd aan starters dan in het jaar ervoor.

Figuur 33: verhuringen in Woudenberg naar huishoudensomvang. 2015-2019



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

Figuur 34: verhuringen in Woudenberg naar huishoudensomvang. 2015-2019



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

Herkomst woningacceptanten

De sociale huurwoningen in Woudenberg worden aangeboden via Woningnet regio Eemvallei. Tot de regio Eemvallei behoren de acht gemeenten Amersfoort, Baarn[4], Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Woningzoekenden in één van de acht deelnemende gemeenten kunnen daardoor in aanmerking komen voor alle woningen binnen de regio Eemvallei. Sinds 2018 gelden voorrangsregels voor de gemeenten Woudenberg en Bunschoten. Zie onderstaand tekstkader.

BINDING GEEFT VOORRANG IN WOUDENBERG EN BUNSCHOTEN

In de Huisvestingsverordening van de gemeenten Woudenberg en Bunschoten is in 2018 vastgelegd dat maximaal 50% van het woningaanbod op woningnet regio Eemvallei mag worden aangeboden aan woningzoekenden met binding aan de regio. Van die 50% mag maximaal de helft met voorrang worden aan geboden aan woningzoekende met een economische of maatschappelijke binding met de gemeente. Deze lokale binding betekent dat de woningzoekende werkt of woont in de betreffende gemeente.

Bron: Woningnet regio Eemvallei (2020)

Van de in 2019 verhuurde woningen zijn er 22 woningen verhuurd aan woningzoekenden binnen de gemeente Woudenberg, en 29 woningen aan woningzoekenden afkomstig van buiten de gemeente. In onderstaande tabel is uiteengezet welk percentage van alle verhuringen in 2019 in de regio Eemvallei aan een woningzoekende van binnen de eigen gemeente, of van daarbuiten is.

Minder dan de helft (43%) van de woningen in Woudenberg is verhuurd aan woningzoekenden die al in de gemeente Woudenberg woonachtig waren. Gemiddeld is 60% van alle verhuringen in de regio Eemvallei aan een persoon afkomstig uit dezelfde gemeente als waarin de aan hem / haar verhuurde woning staat. Zie ook de tabel hieronder. Er moet opgemerkt worden dat de relatief kleine absolute getallen in bijvoorbeeld Baarn de relatieve waarde in onderstaande tabel sterk beïnvloeden.

Tabel 9: Aandeel verhuringen aan personen van binnen en buiten de gemeente, op basis van alle verhuringen in 2019 in de regio Eemvallei

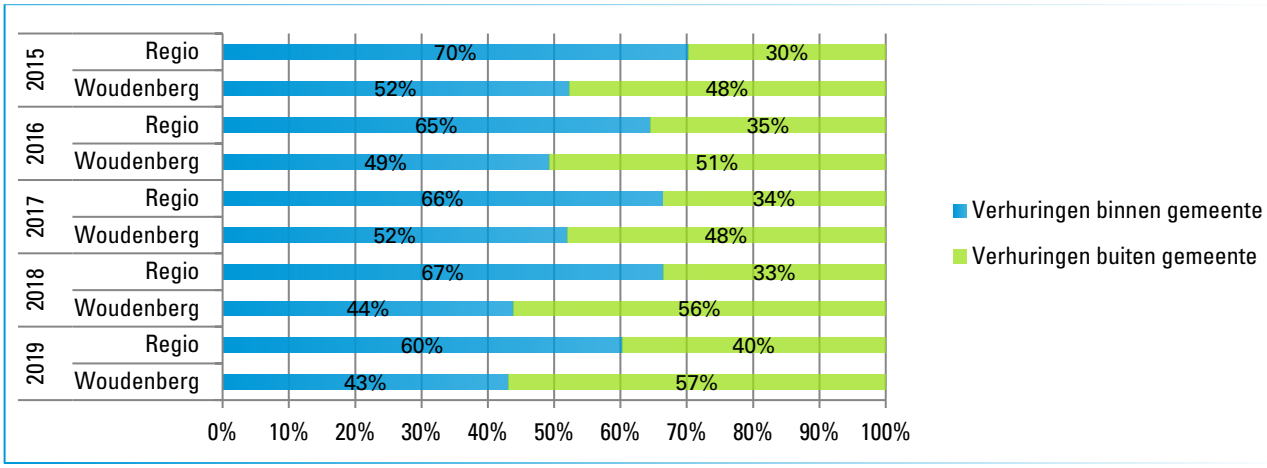
Jaar	Gemeente	Verhuringen binnen gemeente		Verhuringen buiten gemeente		Totaal aantal verhuringen
		Absoluut	%	Absoluut	%	
2019	Amersfoort	601	70%	252	30%	853
	Baarn	2	100%	0	0%	2
	Bunschoten	51	77%	15	23%	66
	Eemnes	20	36%	35	64%	55
	Leusden	70	39%	110	61%	180
	Nijkerk	119	64%	68	36%	187
	Soest	83	39%	128	61%	211
	Woudenberg	22	43%	29	57%	51
	Totaal / gemiddeld	**968**	**60%**	**637**	**40%**	**1.605**

Bron: Woningnet Eemvallei (2020). Percentages afgerond op gehele getallen.

Zoals onderstaande figuren laten zien werden er in 2019 in Woudenberg relatief meer woningen verhuurd aan personen afkomstig van buiten de gemeente dan voorgaande jaren. Van de woningzoekenden die in 2019 vanuit een andere gemeente naar Woudenberg zijn verhuisd, is het grootste deel afkomstig uit de gemeente Amersfoort. Op regionaal niveau is eenzelfde trend op te merken waarbij het aandeel verhuringen binnen de gemeente met circa 10% is afgenomen ten opzichte van 2015.

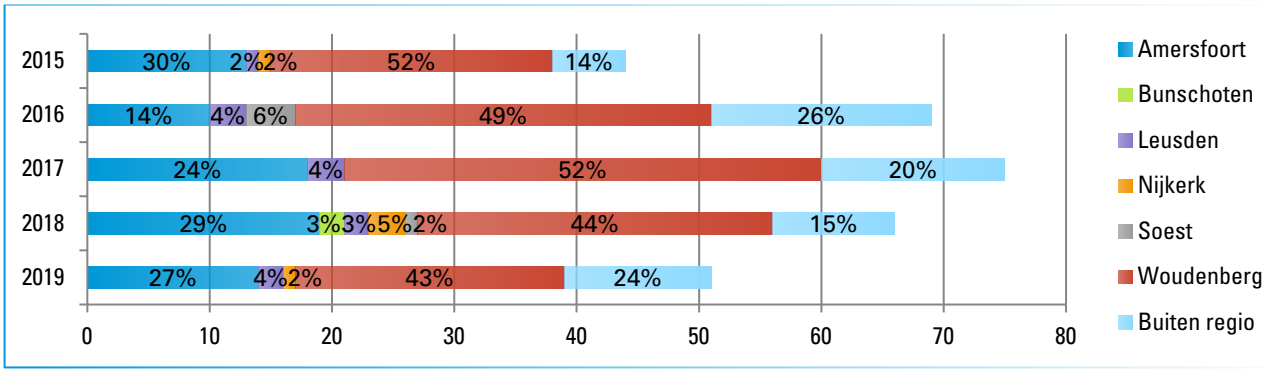
[4] Baarn maakt sinds december 2019 onderdeel uit van de regio Eemvallei.

Figuur 35: verhuringen binnen en buiten de gemeente over de periode 2015-2019, uitgezet naar regio en de gemeente Woudenberg



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020)

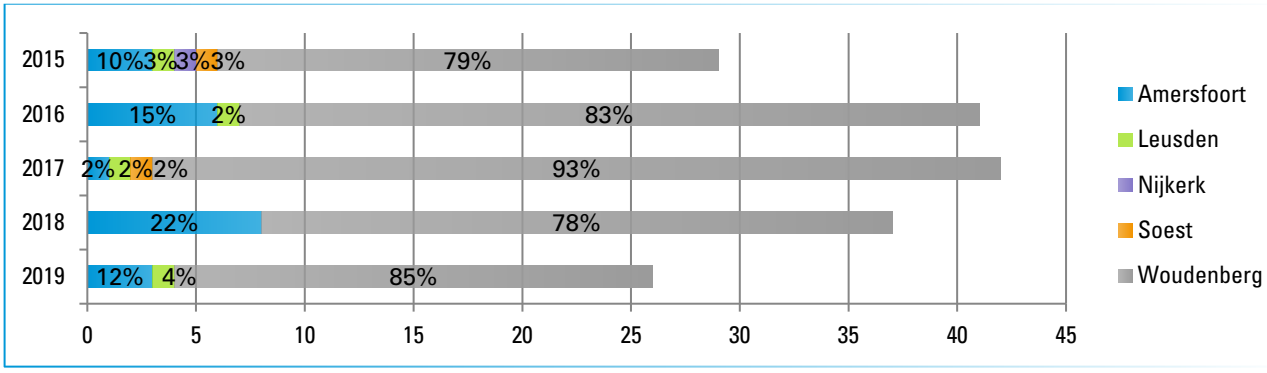
Figuur 36: herkomst van huurder die een sociale huurwoning betrok in Woudenberg over de periode 2015-2019



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020). *Uit de overige plaatsen behorende tot de woningnet regio maar niet zijn opgenomen in de grafiek, zijn geen verhuisbewegingen richting Woudenberg.

26 woningzoekenden uit Woudenberg hebben in 2019 een woning gevonden. Daarvan heeft het overgrote deel (22 woningzoekenden) een woning betrokken binnen Woudenberg. Drie woningzoekenden betrokken een woning in Amersfoort en 1 een woning in Leusden. Zie onderstaande figuur.

Figuur 37: bestemming van huurder afkomstig uit Woudenberg over de periode 2015-2019



Bron: Woningnet Eemvallei (2020), bewerking Stec Groep (2020). *Naar de overige plaatsen behorende tot de woningnet regio maar niet zijn opgenomen in de grafiek, zijn geen verhuisbewegingen vanuit Woudenberg.

In de verhuisbewegingenkaart uit paragraaf 3.3 is al geconcludeerd dat Amersfoort voor Woudenberg de belangrijkste gemeente is voor zowel ingaande als uitgaande verhuisbewegingen. Gemiddeld genomen is het aandeel verhuisbewegingen van en naar Amersfoort zo'n 6 tot 7%. In het sociale huursegment ligt dit aandeel hoger. Op basis van de verhuisstromen in het sociale segment (zoals weergeven in figuren 33 en 34) valt op te maken dat in 2019 circa 27% van alle inkomende verhuisbewegingen binnen het sociale segment in Woudenberg vanuit Amersfoort afkomstig was. Circa 12% van de uitgaande verhuisbewegingen in het sociale segment gaat richting Amersfoort.

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

Amersfoort is vergeleken met het voorgaande behoefteonderzoek nog belangrijker geworden, waarbij relatief meer verhuurd is aan woningzoekers afkomstig uit Amersfoort.

Relatief hoog percentage scheefwoners in Woudenberg

Scheefwonen blijft een actueel thema binnen de sociale huursector. Met de invoering van de Woningwet 2015 zijn woningcorporaties verplicht tot enkel het uitoefenen van hun kerntaak; het zorgen voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen. Dit wordt echter bemoeilijkt doordat sociale huurwoningen worden bewoond door huishoudens die volgens het inkomen niet in die woning zouden mogen wonen.

Kijken we naar scheefwonen in Woudenberg in relatie tot het Nederlands gemiddelde, dan valt op dat het aandeel dure en goedkope scheefheid in corporatiewoningen hoger ligt dan het landelijk gemiddelde. Het aandeel corporatiewoningen in Woudenberg dat bewoond wordt door huishoudens met een te hoog inkomen (het goedkope scheefwonen) bedraagt medio 2017 zo'n 17,8%, een afname van zo'n 1,6% ten opzichte van 2015. (Deze woningen kunnen na mutatie weer worden toegewezen aan huishoudens met een passend inkomen). Ongeveer 18,6% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een te laag inkomen voor de huurprijs van de sociale huurwoningen (dure scheefwoners). Hun aandeel is ten opzichte van 2015 met 1,1% toegenomen. Het merendeel van de huishoudens in de sociale huurwoningen is passend gehuisvest. Zie onderstaande tabel.

Tabel 10: goedkope en dure scheefheid binnen de corporatievoorraad

	Nederland		Woudenberg	
	2015	2017	2015	2017
Goedkope scheefheid	13,2%	12,0%	19,4%	17,8%
Dure scheefheid	12,5%	11,9%	17,5%	18,6%
Passend gehuisvest	74,3%	76,1%	63,1%	63,6%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2015) Lokale Monitor Wonen (2017), bewerking Stec Groep (2020), percentages afgerond op 1 decimaal.

Scheefwonen is tweeledig. Enerzijds kan er sprake zijn van goedkoop scheefwonen. Iemand woont daarbij in een goedkope sociale huurwoning terwijl hij of zij op basis van het inkomen een duurdere woning zou moeten kunnen betalen. Zij houden daardoor onnodige goedkope sociale huurwoningen bezet. Anderzijds zijn er huishoudens met een laag inkomen die een te dure sociale huurwoning bewonen, het zogenaamde duur scheefwonen. Zij ontvangen daardoor meer huurtoeslag dan nodig is. Sinds 2016 mogen woningcorporaties daarom aan huurders met een laag inkomen (onder de huurtoeslaggrens) alleen woningen aanbieden tot ongeveer € 600, de zogeheten aftoppingsgrens. Met het aanpakken van de goedkope scheefwoners komen ook woningen vrij voor de dure scheefwoners die hierdoor passend gehuisvest kunnen worden.

Het bevorderen van doorstroming is essentieel om de scheefheidspercentages te verlagen en de corporatievoorraad in te zetten voor de doelgroepen voor deze is bedoeld. Het gaat vooral om middeninkomens die in de huidige woningmarkt veelal tussen wal en schip omdat ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning (goedkope scheefheid) en te weinig voor de aankoop van een passende woning. Daarbij komt dat er in de huidige markt weinig alternatieven zijn voor deze groep.

5.4 Betaalbaarheid koopwoningen en de doorstroming staan onder druk

In de huidige woningmarkt is de betaalbaarheid van woningen een zeer actueel thema. De woningmarkt heeft de afgelopen jaren een flinke opleving doorgemaakt. Waar dit eerst alleen in de grote steden merkbaar was is de opleving merkbaar in vrijwel iedere regio. Ook in de regio Amersfoort en daarmee Woudenberg, is sprake van een gespannen woningmarkt en staat de betaalbaarheid van koopwoningen onder druk. Deze druk op de woningmarkt word veroorzaakt door stijgende huizenprijzen in combinatie met een teruglopend aanbod van woningen. Tegelijkertijd zijn regels voor de financiering aangescherpt waardoor er veel meer eigen geld nodig is om een woning te financieren. Vooral de jongere huishoudens (starters) zijn hierdoor niet in staat om een woning te kopen. Maar niet alleen starters hebben het moeilijk door de stijgende huizenprijzen en strengere leennormen, ook de doorstromer ziet steeds minder mogelijkheden. De betaalbaarheid in het (sociale) huursegment staat niet op dezelfde wijze onder druk. Wel is het voor corporaties steeds lastiger om met de lage huurprijzen haalbare business-case te maken doordat ook de ontwikkelingskosten van sociale huurwoningen is toegenomen.

Inzet op voldoende geschikte en betaalbare woningen om doorstroming te bevorderen

Het stimuleren van doorstroming middels het aanbieden van voldoende geschikte en betaalbare woningen is essentieel. Niet alleen om zowel starters als doorstromers te kunnen blijven huisvesten, maar ook om de aanpak van scheefwonen in het sociale segment mogelijk te kunnen maken. Het gaat om het kunnen bieden van alternatieven voor middeninkomens die uit het sociale segment willen doorstromen maar daar in de huidige markt geen mogelijkheden voor hebben. Specifiek voor de (hoge) middeninkomens gaat het om het creëren van passend en betaalbaar aanbod door in te zetten op meer huurwoningen met een huurprijs net boven de liberalisatiegrens (€ 740, prijspeil 2020) of aanbod te creëren in de betaalbare koop.

Bewoners zijn vaak gehecht aan hun eigen woning en de wijk waar deze staat. Het bouwen van nieuwe woningen alleen zal daardoor niet gelijk resulteren in het creëren van de gewenste doorstroming. Om bewoners extra te stimuleren en hen bewust te maken van de voordelen om te verhuizen naar een passender woning kan de gemeente doorstroommakelaars inzetten en zo de doorstroming bevorderen. Aan de aanbodzijde kan aanvullend bij de voorrangsregels binnen het sociale huursegment ook in de nieuwbouw van woningen ingezet worden op het voorrang geven aan lokaal of regionaal gebonden huishoudens.

Koopgarant als regeling om woningen betaalbaar te houden

Een instrument om de kloof tussen huren en kopen te overbruggen en woningen betaalbaar te houden is het instellen van een koopgarantregeling. Deze koopvorm is een belangrijke stimulans voor zowel huurders als starters die overwegen om een woning te kopen. Door Koopgarant wordt een koopwoning bereikbaar voor een grote groep mensen uit de lage- en middeninkomensgroepen. Onder de koopgarant regeling is het mogelijk een woning met korting op de marktwaarde aan te bieden en daarbij een terugkoopgarantie af te spreken. Het voordeel ten opzichte van andere koopregelingen is dat de regeling zo is opgezet dat de woning steeds weer als middeldure koopwoning kan worden aangeboden.

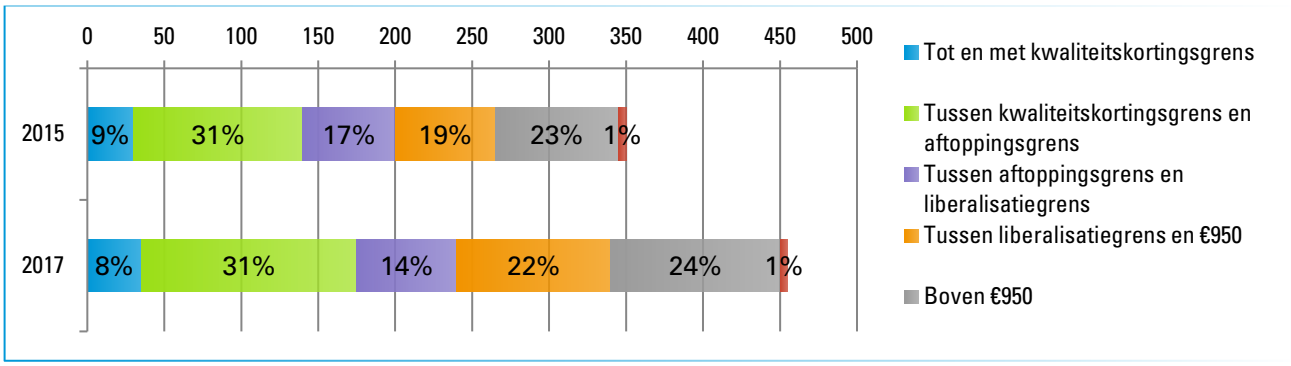
In het verleden pasten woningcorporaties koopgarant vaak toe bij het uitponden van sociale huurwoningen. Hiermee stimuleerden zij onder andere de doorstroming van scheefhuurders. Sinds de invoering van de Woningwet (2015) behoort koopgarant niet meer tot de kerntaak van corporaties waardoor ze terughoudend zijn met het toepassen van koopgarantconstructies. Ook ontwikkelaars zijn niet geïnteresseerd in het toepassen van Koopgarant. Om koopgarant toch mogelijk te maken kan de gemeente zelf de koopgarantwoningen op de balans nemen. Hiervoor moet de gemeente wel financiële middelen vrijmaken, wat drukt op de investeringscapaciteit.

5.5 Toename aantal particulier verhuurde woningen

Naast de corporaties bestaat de huursector in Woudenberg ook uit particulieren en (institutionele) beleggers die woningen te huur aanbieden. Iets meer dan de helft van deze particuliere huurvoorraad (53%) wordt gereguleerd verhuurd in Woudenberg. Nederland-breed ligt het aandeel gereguleerd verhuurde particuliere woningen hoger (61%). Huurders genieten in de gereguleerde sector huurbescherming en huurprijzen zijn gemaximeerd op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Verhuurders zijn in de huidige situatie niet verplicht hun sociale huurwoningen aan een specifieke doelgroep te verhuren, zoals woningcorporaties dat wel zijn.

Tussen 2015 en 2017 nam het aantal particuliere huurwoningen in Woudenberg snel toe. Juist het aandeel boven de liberalisatiegrens groeide daarbij sterk. Ook landelijk was deze trend tussen 2015 en 2017 waarneembaar. Een mogelijke verklaring hiervoor is de doorwerking van de Woningwet 2015. Hierdoor mogen corporaties zich enkel nog richten op de sociale voorraad. Particuliere woningeigenaren zijn mogelijk (deels) in dit gat gesprongen. Daarnaast maakt de lage rentestand investeren in vastgoed relatief aantrekkelijk voor particulieren.

Figuur 38: ontwikkeling particuliere huurwoningvoorraad 2015-2017 Woudenberg



Bron: Lokale monitor wonen (2020), bewerking Stec Groep (2020).

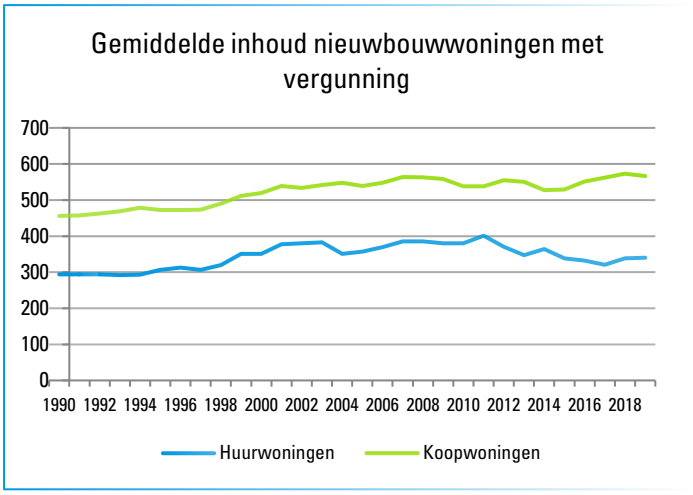
5.6 Opkomst van kleiner wonen landelijk en in Woudenberg

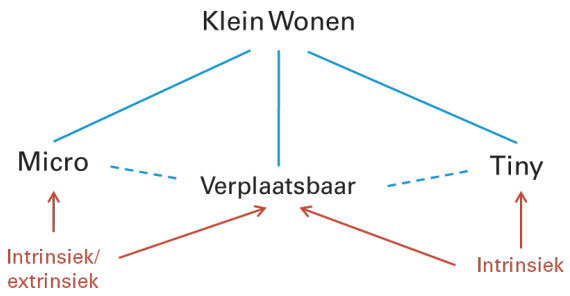
Landelijk toenemende behoefte aan kleinere woningen, dit geldt in beperkte mate ook in Woudenberg

De laatste jaren is er landelijk een trendbreuk te zien van steeds ruimere woningen (sinds de naoorlogse periode tot circa 5 jaar geleden) naar kleinere nieuwbouwwoningen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de aanvragen van omgevingsvergunningen. Flexibilisering van de arbeidsmarkt, groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en verstedelijking zijn fundamentele onderleggers voor de lange-termijnvraag. De huidige hoogconjunctuur zet de betaalbaarheid van woningen onder druk en zorgt bovenop de lange termijnbehoefte voor een tijdelijke extra vraag.

De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een vraag naar kleinere woningen (bijvoorbeeld kleine appartementen, een kleine (niche) vraag naar Tiny Houses. Daarnaast zien we in veel lokale woningmarkten de behoefte aan een flexibele schil van woningen, om een tijdelijke vraag naar bijvoorbeeld sociale huurwoningen of woningen voor woonurgenten op te vangen. De vraag naar kleiner wonen is overwegend intrinsiek gemotiveerd: (huishoudens willen kleiner wonen, vanwege hun leefstijl, of vanwege de wens van lagere woonlasten, of dat men de locatie van de woning belangrijker vindt dan de grootte). In het geval van woonurgenten spelen extrinsieke drijfveren vaker een rol (een urgente verhuiswens door veranderingen in de persoonlijke levenssfeer.

Figuur 39: trendbreuk inhoud nieuwbouwwoningen (links), drie typen klein wonen* (rechts)



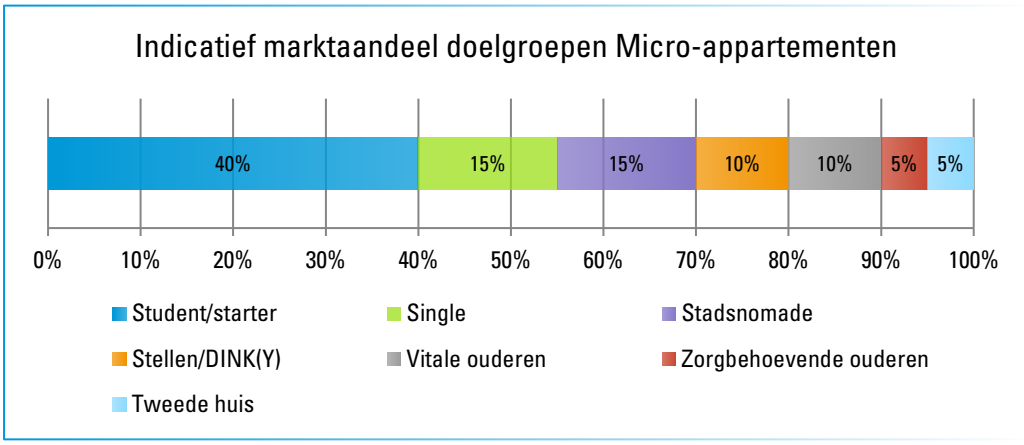


Bron: (links) CBS 'Gemiddelde inhoud woningen waarvoor omgevingsvergunning is afgegeven 1990-2019' (2020), (rechts) Stec Groep (2020). *Product (aanbod) in zwart, type drijfveren (vraag) in het rood.

Doelgroep voor klein wonen bestaat landelijk voor 80-90% uit jonge alleenstaanden en stellen. Deze doelgroep groeit en heeft nog relatief weinig vastigheid in relaties of carrière. Flexibiliteit, bereikbaarheid, voorzieningen en sociale contacten krijgen daarom prioriteit boven woonoppervlak [5]. We schatten in dat er ook in Woudenberg behoefte aan kleine woningen kan zijn, gericht op jongeren en met een goede betaalbaarheid. Overwogen kan worden deze kleine woningen als een flexibele schil in de woningmarkt in te zetten. De vraag naar kleiner wonen maakt slechts een beperkt deel van de totale woningvraag uit. We schatten in dat er jaarlijkse een behoefte is aan circa 10 tot 20 eenheden.

Wanneer we kijken naar bestaand aanbod in Woudenberg, schatten we overigens in dat kleiner wonen een maat heeft van circa 40 tot 60 vierkante meter per woning. In stedelijke gebieden spreken we van klein wonen, bij woningen tot 50 vierkante meter gebruiksvloer[6].

Figuur 40: indicatief marktaandeel doelgroepen Micro-appartementen

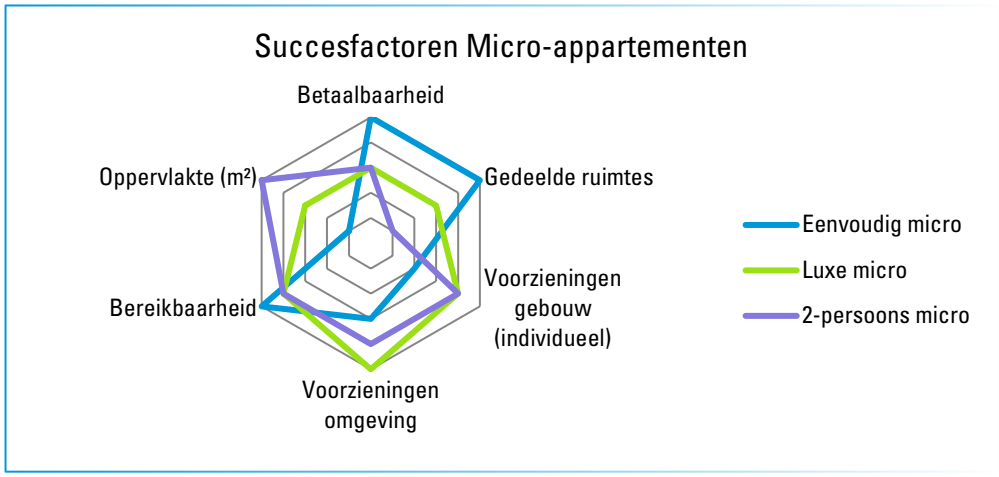


Stec Groep (2020).

[5] Een groeiende groep ouderen heeft ook behoefte aan Micro-appartementen. Als permanente woonplek - gelijkvloers en onderhoudsvrij – dicht bij culturele en sociale voorzieningen, maar ook als tweede (stads)woning.
[6] Stec Groep op basis van twee onderzoeken naar klein wonen in opdracht van het rijk onder andere: Klein wonen 'trend of hype?' (2017)

Alleen kleine woningen met een hoog kwaliteitsniveau zijn een verrijking voor de woningvoorraad. Kwaliteit betekent meer dan een zeker woonoppervlak, het gaat om een balans tussen meerdere factoren (zie figuur 41). Per product-marktcombinatie verschilt de optimale balans. Ook de relatieve betaalbaarheid is een belangrijk aspect om een kleine woning te betrekken. Toepassing van conceptbouw zal de betaalbaarheid van een kleine woning met een hoog kwaliteitsniveau ten goede komen.

Figuur 41: succesfactoren Micro-appartementen



Stec Groep (2020).

5.7 Confrontatie woningvraag tot 2040 en plancapaciteit

In deze paragraaf zetten we de nieuwbouwprogrammering tot 2040 af tegen de te verwachten huishoudensgroei. Dit is nadrukkelijk geen volledige Laddertoets, maar geeft wel een indicatie van het tekort of overschot aan plannen binnen de gemeente.

In de voorgaande paragrafen is op basis van de Primos-prognose vastgesteld dat het aantal huishoudens tot 2040 toe zal nemen tot 7.430 huishoudens. Daarmee is de totale additionele woningvraag voor de periode 2020-2040 vastgesteld op 2.245 woningen.

Op basis de actuele planlijst van de gemeente Woudenberg is er voor de periode 2020-2040 plancapaciteit voor de toevoeging van 1.744 woningen, waarvan 925 woningen in plan Hoevelaar (fase 1 t/m 3) en 500 woningen in Woudenberg Zuid Oost. Op basis hiervan zien we een mogelijk plantekort van 501 woningen. Zie onderstaande figuur.

Figuur 42: berekening woningbehoefte tot 2040

Bron: Stec Groep (2020), op basis Primos2019 en gemeente Woudenberg (2020).

6 Wonen en zorg

In dit hoofdstuk brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen eerst het huidige intra- en extramurale zorggebruik in Woudenberg in beeld en geven vervolgens een indicatie van de zorgbehoefte in 2030. Deze zetten we tot slot af tegen het aanbod en plannen van zorgaanbieders.

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Primos2019. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van de extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZZP tot 4. We adviseren u om deze ontwikkeling goed te blijven monitoren.

Beleidskeuzes beïnvloeden de vraag naar zorg. De daadwerkelijke invulling van de geraamde zorgbehoefte tot 2030 is dan ook sterk afhankelijk van de gemeentelijke doelstellingen en gemaakte keuzes.

6.1 Circa 300 extramurale en 285 intramurale zorgbehoevenden medio 2020.

Extramurale zorg: circa 300 personen in 2020, ruim 63% heeft somatisch zorgprofiel

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Woudenberg kijken we naar de verhouding tussen leeftijdsgroepen in Woudenberg en het huidige zorggebruik naar type zorg.
Uit onderstaande tabel blijkt dat bijna een vijfde van alle huishoudens in 2020 in de leeftijdscategorie 45 tot 55 jaar valt. Het aandeel 65-plushuishoudens ligt op circa 32%.

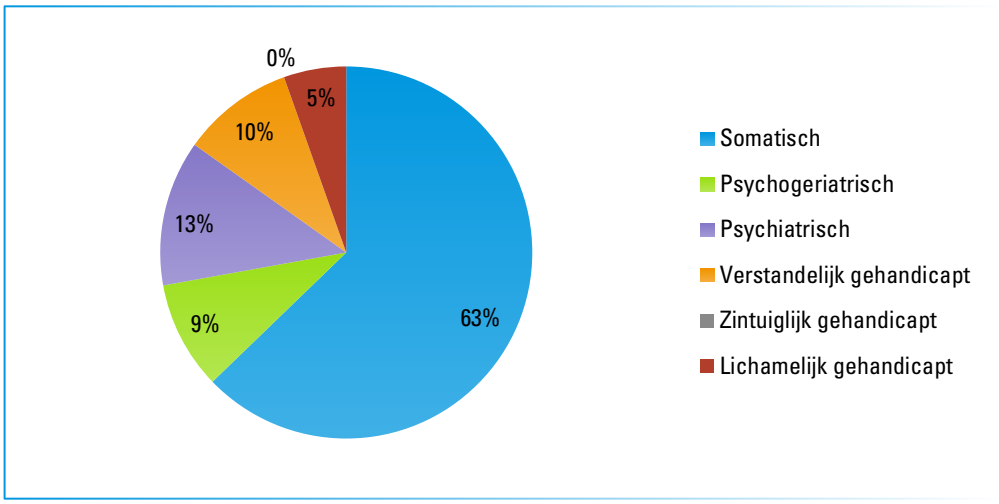
Tabel 11: aandeel reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse Woudenberg 2020

Leeftijdsgroep	Huishoudens 2020	Aandeel 2020
15-25 jaar	118	2%
25-35 jaar	707	14%
35-45 jaar	824	16%
45-55 jaar	974	19%
55-65 jaar	924	18%
65-75 jaar	847	16%
75-85 jaar	574	11%
85 + jaar	215	4%
Totaal	5.183	100%

Bron: Primos2019 (ABF), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op gehele getallen.

In Woudenberg zijn er in 2020 tegelijkertijd circa **300 personen die extramurale zorg** ontvangen. Het aantal personen dat extramuraal zorg ontvangt op het totaal aantal huishoudens in Woudenberg ligt hiermee rond de 6%. Het gaat vooral om somatische zorg. Deze groep heeft een aandeel van 63% binnen de extramurale zorggroep. Zie figuur 43.

Figuur 43: verhoudingen extramurale zorgbehoefte naar type in Woudenberg, 2020



Bron: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2020).

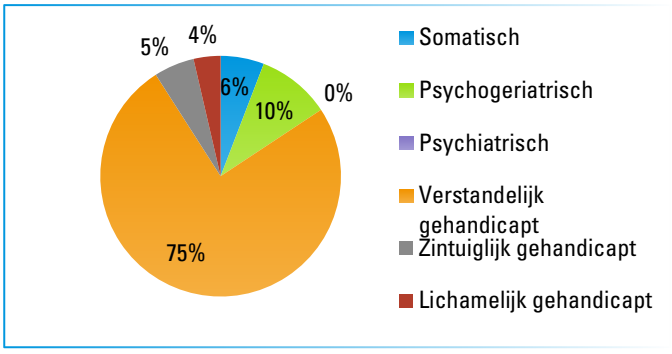
Intramurale zorg: circa 285 personen in 2020, 75% daarvan heeft VG-zorgprofiel

In Woudenberg wonen op dit moment **circa 300 personen in een intramurale zorgwoning**. De leeftijd van personen in een intramurale zorgwoning loopt relatief sterk uiteen. Wel zijn de leeftijdsgroepen 45 tot 65 jaar en 85 jaar en ouder relatief sterk vertegenwoordigt. Zie onderstaande figuur 44.

Splitsen we de intramurale groep uit naar type zorg, dan valt op dat circa 75% een VG-indicatie heeft (verstandelijk gehandicapt). Zo'n 10% ontvangt psychogeriatrische zorg en circa 6% ontvangt somatische zorg. Het aandeel intramurale personen met een zintuiglijke (5%) of lichamelijke handicap (4%) is relatief beperkt. Intramurale psychiatrische zorg komt niet voor in Woudenberg. Zie onderstaande figuur.

Figuur 44: intramurale bevolking Woudenberg 2020, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)

Leeftijdsgroep	Aantal 2020	Aandeel 2020
intramuraal 0-15	2	1%
intramuraal 15-25	16	6%
intramuraal 25-35	25	9%
intramuraal 35-45	32	11%
intramuraal 45-55	45	16%
intramuraal 55-65	62	22%
intramuraal 65-75	23	8%
intramuraal 75-85	18	6%
intramuraal 85+	64	22%
Totaal	287	100%



Bron links: Primos2019 (ABF, 2020), bewerking Stec Groep (2020). Bron rechts: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op hele getallen.

6.2 Groei van 101 extramurale en 24 intramurale zorgbehoevenden tot 2030

Demografische ontwikkelingen 2020-2030

Om een indicatie te kunnen geven van de extramurale zorgbehoefte in 2030 kijken we onder andere naar de ontwikkeling van aantallen huishoudens naar leeftijdsklassen. Zie tabel 12. We zien vooral een relatief sterke groei van de groep 75-plushuishoudens en van de leeftijdsgroep 25-45 jaar. Alleen de groep 45-55 jaar krimpt in aantal.

Tabel 12: ontwikkeling reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse Woudenberg 2020-2030

Rijlabels	Huishoudens 2020	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2020-2030
15-25 jaar	118	132	+14
25-35 jaar	707	1.018	+311
35-45 jaar	824	1.082	+258
45-55 jaar	974	958	-16
55-65 jaar	924	1.089	+165
65-75 jaar	847	978	+131
75-85 jaar	574	869	+295
85 + jaar	215	292	+77
Totaal	5.183	6.418	+1.235

Bron: Primos2019 (ABF), bewerking Stec Groep (2020).

Extramurale zorg: circa 399 personen in 2030, groei van 101 personen ten opzichte van 2020

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Woudenberg kijken we naar de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen in Woudenberg. Uit onderstaande tabel blijkt dat het aandeel 65-plushuishoudens in 2030 gegroeid is tot 33% van alle huishoudens. Hieruit blijkt dat Woudenberg vergrijst. Tegelijkertijd groeit echter ook het aandeel huishoudens tot 35 jaar. Woudenberg vergroent en vergrijst dus tegelijk, waardoor het aandeel huishoudens in de leeftijdsgroep 35 tot 65 jaar krimpt.

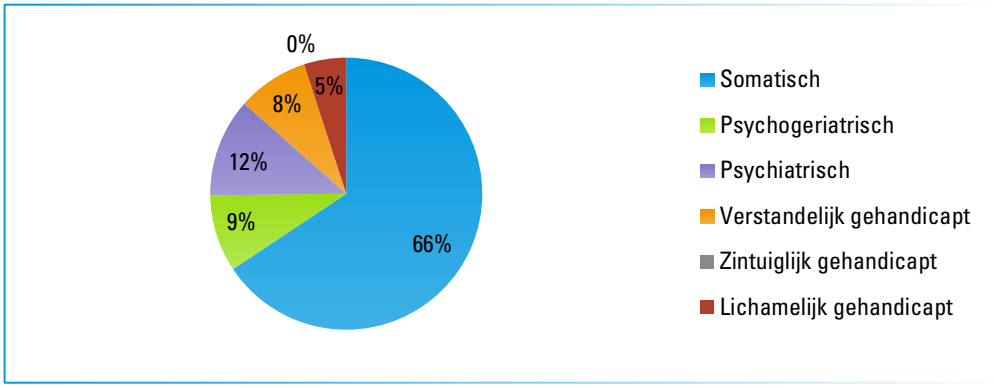
Tabel 13: aandeel reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse Woudenberg 2030

Leeftijdsgroep	Huishoudens 2030	Aandeel 2030
15-25 jaar	132	2%
25-35 jaar	1.018	16%
35-45 jaar	1.082	17%
45-55 jaar	958	15%
55-65 jaar	1.089	17%
65-75 jaar	978	15%
75-85 jaar	869	14%
85 + jaar	292	5%
Totaal	6.418	100%

Bron: Primos2019 (ABF), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op gehele getallen.

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen stijgt het aantal personen dat **extramurale zorg nodig heeft tot circa 399 personen in 2030**. Als gevolg van het groeiend aandeel 65-plussers neemt het aandeel somatische zorg binnen de totale extramurale zorgbehoefte toe van circa 63% in 2020 naar circa 66% in 2030. In de praktijk valt het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van de extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZZP tot 4.

Figuur 45: verhoudingen extramurale zorgbehoefte naar type in Woudenberg, 2030



Bron: Primos2019 (ABF, 2020), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2020).

Intramurale zorg: circa 311 personen in 2030, groei van 24 personen ten opzichte van 2020

Op basis van Primos2019 verwachten we dat het aantal intramuraal wonende personen in Woudenberg tot 2030 toeneemt met circa 24 personen tot 311 personen. Een toename van ruim 8%. Tegelijkertijd verandert ook de samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklasse de komende tien jaar relatief sterk. In 2030 is 36% van alle intramuraal wonende personen in Woudenberg 85 jaar of ouder. Op dit moment (2020) ligt dit aandeel nog op 22%. Het aandeel 65-plussers onder de intramurale bevolking groeit van 37% in 2020 naar 62% in 2030. Zie onderstaande tabel.

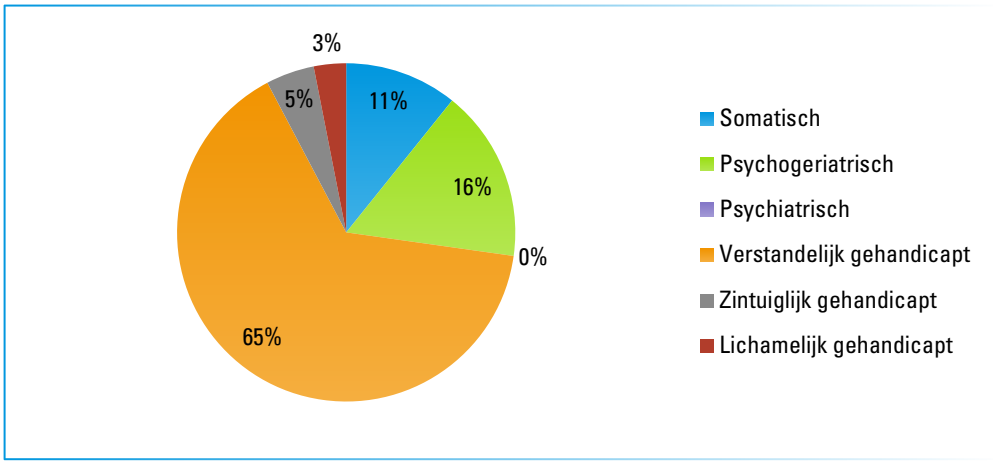
Tabel 14: ontwikkeling huishoudens intramuraal Woudenberg 2020-2030

Rijlabels	Huishoudens 2020	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2020-2030	Aandeel 2030
Intramuraal 0-15 jaar	2	6	+4	2%
Intramuraal 15-25 jaar	16	13	-3	4%
Intramuraal 25-35 jaar	25	23	-2	7%
Intramuraal 35-45 jaar	32	38	+6	12%
Intramuraal 45-55 jaar	45	21	-24	7%
Intramuraal 55-65 jaar	62	17	-45	5%
Intramuraal 65-75 jaar	23	29	+6	9%
Intramuraal 75-85 jaar	18	51	+33	16%
Intramuraal 85+ jaar	64	113	+49	36%
Totaal	287	311	+24	100%

Bron: Primos2019 (ABF), bewerking Stec Groep (2020). Percentages afgerond op gehele getallen.

De verandering in samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklassen gaat gepaard met een veranderende vraag naar type zorg. Enerzijds worden huidige zorggebruikers ouder en schuiven zij door naar een hogere leeftijdsklasse, zonder dat hun type zorgvraag veranderd. Hierdoor blijft bijvoorbeeld het aandeel intramurale bevolking met een VG-indicatie relatief hoog in 2030. Tegelijkertijd neemt als gevolg van de vergrijzing het aandeel van de intramurale bevolking dat somatische (11% in 2030) of psychogeriatrische zorg (16% in 2030) nodig heeft naar verwachting toe. Zie onderstaande figuur.

Figuur 46: intramurale bevolking Woudenberg 2030, naar type zorgbehoefte



Bron: Primos2019 (ABF, 2020), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2020).

VERGELIJKING MET WONINGBEHOEFTEONDERZOEK 2018

Ten opzichte van het voorgaande behoefteonderzoek verwachten we een minder snelle stijging van de intramurale bevolking. Waar in het behoefteonderzoek uit 2018 gesproken werd over een intramurale bevolking van 340 personen medio 2030, is de verwachting nu dat het aantal zal groeien tot circa 311 personen. De groei van de extramurale bevolking ligt in lijn met het voorgaande behoefteonderzoek.

6.3 Inventarisering plannen en huidig aanbod van zorgpartijen

In deze paragraaf staat de inventarisatie van het huidige aanbod van zorg in Woudenberg en brengen we de toekomstplannen van de zorgpartijen in Woudenberg in beeld. De verkregen gegevens zijn verwerkt in onderstaande tabellen.

Zorggroep Charim

De doelgroep van Zorggroep Charim is de ouder wordende mens met grondslag somatiek en psychogeriatrie. Het gaat om mensen met een ZZP 4 tot circa ZZP 7- indicatie. In onderstaande tabel zijn de woningen van Charim weergegeven (locatie Groenewoude).

Tabel 15: aanbod Zorggroep Charim

Type	Indicatie	Aantal	Opmerking
Intramuraal	PG (ZZP 5 en 7)	18	Drie gesloten woongroepen van 6 woningen
Extramuraal	Volledig Pakket Thuis (VPT)	3	
Tijdelijke huisvesting	*Wisselend*	1	
Uitwisselbaar	*Wisselend*	14	
Totaal		36	

Bron: Zorggroep Charim (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Zorggroep Charim heeft geen concrete uitbreidingsplannen / bouwplannen. Wel is thuiszorg in de directe omgeving van Groenewoude een optie.

Zorgboerderij Breehoef

Zorgboerderij Breehoef voorziet in dagbesteding voor 21 cliënten. Het gaat om extramurale zorg van mensen met uiteenlopende indicaties zoals dementie, autisme, verslaving, hersenletsel en psychiatrische problemen. Ten opzichte van het voorgaande WBO zijn de plekken voor jongeren komen te vervallen. Zorgboerderij Breehoef bedient vraag vanuit de regio (Woudenberg en Scherpenzeel).

Tabel 16: aanbod Zorgboerderij Breehoef

Type	Indicatie	Aantal	Opmerking
Dagbesteding	Het betreft cliënten met een zorgvraag voor dementie, psychisch, NAH, autisme, somatisch en verstandelijke beperking.	21	Dagbesteding
Totaal		21	

Bron: Zorgboerderij Breehoef (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Zorgboerderij Breehoef heeft geen concrete uitbreidingsplannen voor de toekomst.

Reinaerde

Reinaerde richt zich in Woudenberg op mensen met een beperking. Het gaat om drie locaties, waarvan Heygraeff de grootste is met 165 bewoners. In september 2019 is de locatie Prins Hendrikstraat in Woudenberg geopend. Hier wonen 24 cliënten die komen van de gesloten locatie Slotlaantje en een aantal cliënten afkomstig van locatie de Bongerd. Tabel 17 geeft een overzicht van het aanbod wonen en zorg van Reinaerde in Woudenberg. De cliënten die werken op het terrein, wonen ook op het terrein.

Tabel 17: aanbod Reinaerde

Type	Indicatie	Aantal	Opmerking
Intramuraal	VG07 en VG08	165	Beschut terrein
Intramuraal	VG03, VG04 en VG06	48	De Bongerd en Slotlaantje
Extramuraal	wonen ZZP of via de Jeugdwet	3	Gezinswoonvorm
Totaal		213	

Bron: Reinaerde (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Daarnaast begeleidt Reinaerde 25 cliënten (VG) die diverse ondersteunende werkzaamheden verrichten in multifunctioneel centrum De Schans in Woudenberg en biedt Reinaerde aan circa 150 cliënten gevarieerde dagbesteding op het beschut terrein. Tot slot levert Reinaerde in Woudenberg aan 10 tot 15 cliënten ambulante begeleiding in de thuissituatie.

Reinaerde heeft geen concrete uitbreidingsplannen. Wel vindt er onderzoek plaats om de capaciteit op de locatie Heygraeff iets op te hogen.

Woonzorgboerderij Moriahoeve

Woonzorgboerderij Moriahoeve biedt intramurale zorg aan voor mensen met dementie (ZZP 5 en 7). Er zijn plannen om vanaf volgend jaar het aantal extramurale plekken uit te breiden, de exacte invulling is nog niet bekend.

Tabel 18: aanbod Moriahoeve

Type	Indicatie	Aantal	Opmerking
Extramuraal	Verpleging en verzorging ZZP 5 of 7	37	Kleinschalige woonvorm met zorg voor mensen met dementie; de huur- en verblijfskosten worden door de bewoners zelf betaald; de zorg wordt vergoed via VPT
Dagbesteding*	WMO: BG GRP	13	Dagactiviteiten voor mensen die een dagstructuur wensen of nodig hebben
			Dementiezorg en –advies plus individuele begeleiding thuis
Totaal		50	

Bron: Moriahoeve (2020), bewerking Stec Groep (2020). Dagbesteding is 4 dagen per week beschikbaar en is ingedeeld in twee dagdelen per dag. We vermelden hier het aantal personen dat per dagdeel opgevangen kan worden.

Leliezorggroep

De Leliezorggroep biedt intramurale zorg aan een brede groep zorgbehoevenden (ZZP 4 tot 7). Daarnaast worden diverse vormen van extramurale zorg/ondersteuning aangeboden, zie onderstaande tabel. Er zijn momenteel geen concrete uitbreidingsplannen bekend.

Tabel 19: aanbod Leliezorggroep

Type	Indicatie	Aantal	Opmerking
Intramuraal	ZZP 4 - 7 (oplopend tot tijdelijk 10)	15	13 appartementen, 2 plekken voor tijdelijk verblijf
Extramuraal	Hulp bij huishouden Verpleging en verzorging (V&V) Intensief ambulante hulpverlening (IAH)	30 15 *wisselend*	Voor zowel ouderen als jongerem burgers beperkingen Intensieve begeleiding en ontwikkelen van vaardigheden
Totaal		60+	

Bron: Leliezorggroep (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Beweging3.0

Zorgorganisatie Beweging3.0 is actief op het gebied van zorg, wonen en welzijn in de regio Eemland (waaronder gemeente Woudenberg). Ruim 3.200 medewerkers en 2.000 vrijwilligers werken voor

Beweging3.0. In de thuiszorg, verzorgingshuis- en verpleeghuiszorg, revalidatiezorg, dagcentra, maatschappelijke zorg, dienstverlening en welzijnswerk (WELZIN) en ledenservice (Leef3.nu). In gemeente Woudenberg zijn geen woonvoorzieningen (inclusief zorg) van Beweging3.0 gevestigd. Wel wordt thuiszorg of wijkverpleging in Woudenberg aangeboden.

Beweging3.0 biedt in Woudenberg extramurale zorg aan in totaal 57 ouderen met somatische of psychogeriatrische problematiek. De zorgaanbieder heeft geen plannen om in de gemeente Woudenberg intramurale capaciteit toe te voegen.

Overige uitbreidingen zorgeenheden in Woudenberg

In 2021 worden er 30 intramurale zorgeenheden voor dementerende ouderen gerealiseerd aan de Zegheweg in Woudenberg. Momenteel is nog niet bekend welke partij de exploitatie van de zorgwoningen zal verzorgen.

Bijlage A
Passend toewijzen

Onderstaande regeling omtrent het passend toewijzen betreft de landelijke regeling die van toepassing is op alle corporaties in Nederland. In Woudenberg wordt afwijkend niet de minimale 95%, maar 100% van de woningen passend toegewezen. Daarmee is de laatste kolom van tabel A1 voor Woudenberg niet van toepassing.

Als onderdeel van de Woningwet 2015 moeten huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgen die bij hun inkomen past. Corporaties moeten daarom vanaf 1 januari 2016 minstens 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens (€ 23.225 en € 31.475 (prijspeil 2020)) een woning toewijzen met een huurprijs onder de bijbehorende aftoppingsgrens. Ook als het een zorgwoning betreft. Woningzoekenden met een (zware) zorgindicatie hebben en houden toegang tot de sociale huursector, ongeacht de hoogte van het inkomen. Wel vindt er een inkomenstoets plaats om te zorgen dat de lagere inkomens betaalbaar gehuisvest worden. Omdat het grootste deel van de huishoudens bij woningtoewijzing bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens, is de eerste aftoppingsgrens (≤ € 619,01) de belangrijkste grens. Zie tabel A1.

Vanaf 2020 zijn de harde inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Hierdoor verliezen toeslaggerechtigden niet langer hun gehele toeslag bij een kleine stijging van het inkomen. De inkomensgrenzen werden echter ook gebruikt voor het afbakenen van de doelgroep voor passend toewijzen. Deze inkomensgrenzen zijn daarom elders in de wet opgenomen, waardoor ze nog steeds gelden voor passend toewijzen.

Tabel A1: Inkomensgrenzen en huurprijzen conform passend toewijzen

Type huishouden	Huishoudinkomen per jaar	Contracthuurprijs bij toewijzing		
		≤ € 619,01	≤ € 663,40	≤ € 737,14
Eenpersoons tot 65 jaar	Tot € 23.225	≥ 95%		< 5%
Tweepersoons tot 65 jaar	Tot € 31.550	≥ 95%		< 5%
Drie of meerpersoons tot 65 jaar	Tot € 31.550		≥ 95%	< 5%
Eenpersoons vanaf 65 jaar	Tot € 23.175	≥ 95%		< 5%
Tweepersoons vanaf 65 jaar	Tot € 31.475	≥ 95%		< 5%
Drie of meerpersoons vanaf 65 jaar	Tot € 31.475		≥ 95%	< 5%

Bron: Aedes 2019, Prijspeil 2020

Woningcorporaties moeten daarnaast in de toewijzing van sociale huurwoningen rekening houden met de landelijke 80-10-10 regeling. De regeling geeft aan dat woningcorporaties minimaal 80 procent van hun vrijkomende sociale woningvoorraad (tot € 737,14, prijspeil 2020) moeten toewijzen aan de sociale doelgroep: huishoudens met een verzamelinkomen tot € 39.055 (per 1 januari 2020, prijspeil 2020).
Deze 80-10-10-regel geldt (vooralsnog) tot 1 januari 2021 en ziet er als volgt uit:

- Tenminste 80% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 39.055 (prijspeil 2020).
- Maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (de lage middeninkomens).
- Maximaal 10% blijft vrij toewijsbaar. Dus ook aan hogere inkomens, maar met voorrang aan urgenten.

Met betrekking tot de 10% vrije toewijzingsruimte geldt dat er prioriteit gegeven moet worden aan een specifieke doelgroepen:

- Huishoudens die via de gemeentelijke huisvestingsverordening voorrang krijgen.
- Huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.
- Huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen onderling ruilen.
- Medehuurders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Bovendien moet het beleid over de 10% vrije ruimte worden overlegd met huurdersorganisaties. De inkomensgrenzen gelden niet voor woningen die worden toegewezen via de AWBZ en waar sprake is van een integrale levering van wonen en zorg. In tegenstelling tot passend toewijzen, geldt voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie in dit geval dus geen inkomenstoets. Met andere woorden kunnen huishoudens met een huishoudinkomen hoger dan € 39.055 (prijspeil 2020) die zijn aangewezen op zorg op grond van deze regeling een sociale huurwoning toebedeeld krijgen.

Momenteel ligt er een voorstel in de Tweede Kamer om de inkomensgrenzen te differentiëren naar huishoudtype. Vooralsnog is die wijziging beoogd vanaf 1 januari 2021. Voor 2020 geldt nog de huidige systematiek.

Bijlage B Begrippenlijst

Actief woningzoekenden – personen die in 2018 minimaal één of meerdere malen hebben gereageerd op woningen aangeboden via Woningnet.

Doelgroep huurtoeslag – de groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Voor een eenpersoonshuishouden jonger dan de AOW leeftijd is dat een belastbaar jaarinkomen dat lager is dan € 23.225 en voor eenpersoonshuishoudens met een leeftijd boven de AOW grens € 23.175 (prijspeil 2020). Voor meerpersoonshuishoudens jonger dan de AOW leeftijd een belastbaar jaarinkomen lager dan € 31.550 en voor meerpersoonshuishoudens met een leeftijd boven de AOW grens € 31.475 (prijspeil 2020).

Doorstroommodel – het doorstroommodel van Stec Groep is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.

Dure scheefheid – het aantal huishoudens dat woont in een woning die, op basis van het belastbaar jaarinkomen, te duur geacht wordt. Het betreft huishoudens in de doelgroep huurtoeslag in een woning boven de aftoppingsgrenzen, overige huishoudens in de primaire doelgroep in een woning boven de liberalisatiegrens en huishoudens in de secundaire doelgroep boven de liberalisatiegrens.

Extramurale zorg – zorg dat buiten een zorginstelling wordt aangeboden, zodat bijvoorbeeld ouderen langer thuis kunnen blijven wonen.

Geliberaliseerde voorraad – totale voorraad huurwoningen met een huurrijs lager dan € 737,14 (prijspeil 2020).

Goedkope scheefheid – het aantal huishoudens dat woont in en woning onder de liberalisatiegrens, terwijl zij geacht worden, op basis van het belastbaar jaarinkomen, zich een duurdere woning kunnen veroorloven. Het betref huishoudens met een belastbaar jaarinkomen hoger dan € 41.075 (prijspeil 2020) in een woning onder de liberalisatiegrens.

Hoge inkomens – de groep huishoudens met een belastbaar inkomen dat hoger is dan € 47.040 (prijspeil 2020).

Hoge middeninkomens – de groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen de € 43.574 en € 47.040 (prijspeil 2020).

Huishoudensverdunning – afname van de gemiddelde grootte van huishoudens. Als gevolg van huishoudensverdunning zullen er meer huishoudens zijn bij een gelijkblijvend bevolkingsaantal.

Huurvoorraad tot aftoppingsgrens – totale voorraad huurwoningen met een huurprijs lager dan € 619,01 (voor een- en tweepersoonshuishoudens tussen 23 en de AOW leeftijd) of € 663,40 (in geval van eenpersoonshuishoudens, meerpersoonshuishoudens met minimaal 1 bewoner ouder dan de AOW gerechtigde leeftijd of een meerpersoonshuishouden die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen (prijspeil 2020).

Huurvoorraad tot liberalisatiegrens – totale voorraad huurwoningen met een huurrijs lager dan € 737,14 (prijspeil 2020).

Intramurale zorg – dagelijks zorg binnen een zorginstelling, bijvoorbeeld in een verzorgingstehuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten.

Kernvoorraad – een corporatie moet voldoende geschikte woningen bezitten voor het huisvesten van de lagere inkomens. Deze woningen bij elkaar vormt de kernvoorraad.

Ladder duurzame verstedelijking – in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze handreiking is bedoeld om decentrale overheden te helpen de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Lage inkomens zonder recht op huurtoeslag – de groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen dat lager is dan € 39.055 (prijspeil 2020), maar geen recht heeft op huurtoeslag omdat het inkomen hoger is dan € 23.175 en € 31.550 (prijspeil 2020).

Levensloopbestendige woning – een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is of geschikt gemaakt kan worden om ouder wordende bewoners of bewoners met een afnemende mobiliteit blijvend te kunnen huisvesten. Dit kan zowel om een appartement gaan als om een grondgebonden woning die eenvoudig aan te passen is door een badkamer en slaapkamer op de begane grond te realiseren.

Marktruimtemodel – het marktruimtemodel van Stec Groep is een model waarin het woningaanbod binnen een gemeente is ingedeeld naar prijssegmenten. Dit wordt vervolgens afgezet tegen de potentiele vraag naar huur en koopwoningen zodat er naar voren komt waar op basis van het model marktruimte is voor toevoeging.

Middenhuur – huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020) tot circa € 1.000.

Middeninkomen – de groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.055 en € 47.040 (prijspeil 2020).

Nultredenwoning – in een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar. Dit kan zowel een grondgebonden woning als een appartement betreffen. Bovenwoningen en appartementen op de verdieping zonder lift worden niet gerekend tot nultredenwoning.

Ontgroening – het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking. Ontgroening is een relatieve maat en ziet niets over de absolute daling van de doelgroep jongeren.

Particuliere huurwoningvoorraad – de totale voorraad huurwoningen die niet in bezit is van woningcorporaties.

Primaire doelgroep – de groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen dat lager is dan € 39.055 (prijspeil 2020). De doelgroep huurtoeslag vormt onderdeel van de primaire doelgroep.

Psychogeriatrische zorg – zorg die verleend wordt aan personen (ouderen) met een psychische stoornis die verband houdt met ouderdom, zoals dementie of Alzheimer.

Regio Amersfoort – de regio bestaande uit de gemeenten: Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg.

Regio FoodValley – de regio bestaande uit de gemeenten: Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

Regio Utrecht – de regio bestaande uit de gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Wijk bij Duurstede, Woerden, IJsselstein en Zeist.

Secundaire doelgroep – de groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020).

Sociale huursector – de totale voorraad huurwoningen in bezit van woningcorporaties.

Sociale huurwoningen – huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijspeil 2020). Kan zowel door corporaties als particulieren worden aangeboden.

Somatische zorg – zorg bij de behandeling van een chronische lichamelijke aandoening, waaronder Parkinson, een chronische longziekte of een beroerte.

Vergrijzing – de ontwikkeling waarbij het aandeel ouderen op de totale bevolking toeneemt. Dit is een relatieve maat en zegt niets over de absolute groep van de doelgroep ouderen.

Vertrekkende personen – personen die vanuit de gemeente Woudenberg verhuizen en zich vestigen in een andere gemeente in Nederland.

Vestigende personen – personen die vanuit een andere gemeente in Nederland verhuizen en zich vestigen in de gemeente Woudenberg.