

Datum 9 maart 2016
Referentie RAP10289-001/JO
Project 10289 - Woonbehoefteonderzoek
Woudenberg
Status Definitief

inbo
Gaasterlandstraat 5
967
1000 AZ Amsterdam

T +31 (0)20 421 24 22

amsterdam@inbo.com
www.inbo.com

inbo b.v.
Woudenberg
Handelsregister Amersfoort
31026236

Woonbehoefteonderzoek

Gemeente Woudenberg 2016-2030

Opdrachtgever Gemeente Woudenberg
Parklaan 1
3931 KK WOUDENBERG

Vallei Wonen
Schans 30
3931 KJ WOUDENBERG

Referentie RAP10289-001/JO
Project 10289 - Woonbehoefteonderzoek
Woudenberg

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Bevolkingsontwikkeling	4
3	Prognoses gemeente Woudenberg.....	8
4	Woonbehoefte en woningvoorraad.....	13
5	Aanvullende opgaven	15
6	Monitoring.....	17
7	Conclusies en aanbevelingen.....	18
8	Bijlagen	20

Referentie	RAP10289-001/JO
Project	10289 - Woonbehoefteonderzoek Woudenberg

1 Inleiding

In de Woonvisie Woudenberg 2013+ geeft de gemeente Woudenberg kwantitatief en kwalitatief richting aan het wonen in de gemeente voor de komende jaren. De woonvisie zoekt naar (nieuwe) *strategieën* om, samen met marktpartijen en corporaties uitvoering te geven aan *ambities* en uitdagingen en te anticiperen op een *veranderende woningmarkt*. Dat laatste, een veranderende woningmarkt, is een belangrijk gegeven. De Woonvisie Woudenberg 2013+ kwam tot stand in een tijd waarin de woningmarkt op slot zat (najaar 2012). Economische onzekerheid, discussie over de hypotheekrenteafrek, hoge koopprijzen en strengere regels wat betreft leencapaciteit van huishoudens leidde ertoe dat de dynamiek op de woningmarkt nagenoeg was verdwenen.

Dit woonbehoefteonderzoek komt tot stand onder heel andere marktomstandigheden. De huizenmarkt komt weer in beweging, marktpartijen en corporaties zien mogelijkheden en een aantal (nieuwe) maatschappelijke opgaven die raken aan het wonen worden belangrijk. Denk hierbij aan leegstaand maatschappelijk vastgoed en de huisvesting van statushouders. Die hernieuwde dynamiek schept een nieuw perspectief, zowel kwalitatief als kwantitatief. Was er in de Woonvisie Woudenberg 2013+ nog sprake van een te verwachten afname van het aantal inwoners, de huidige prognoses ramen een forse toename de komende tien jaar.

Dit woonbehoefteonderzoek biedt grip op de woningmarkt op basis van de laatste inzichten in demografische ontwikkeling, trends op gebied van wonen en lokale kennis. Het biedt reële, herkenbare en praktische informatie die als basis kan dienen voor beleid en ruimtelijke strategie wat betreft het wonen van de gemeente, corporaties en andere maatschappelijke partners.

Werkwijze & leeswijzer

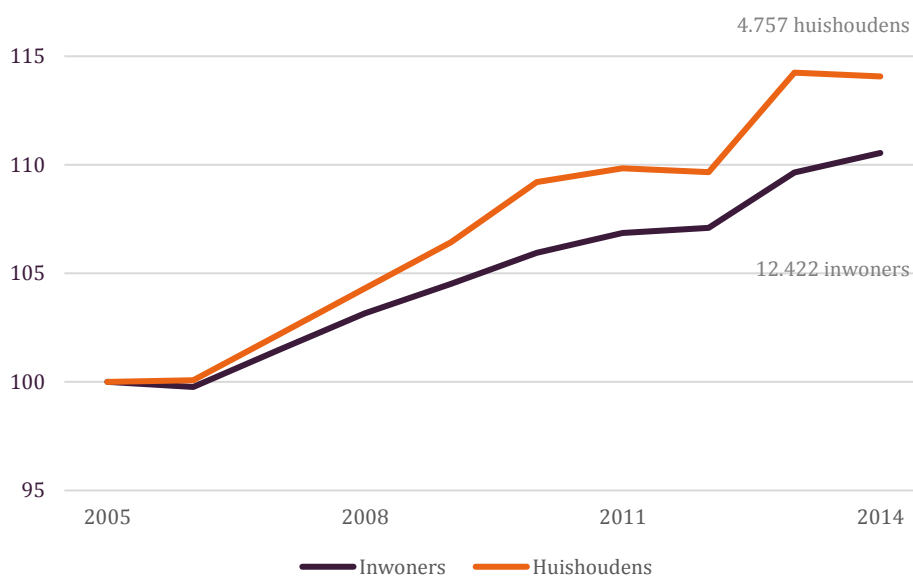
Dit Woonbehoefteonderzoek Woudenberg 2016-2030 bevat 6 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 brengt de demografische ontwikkeling van de gemeente Woudenberg in beeld zoals die de afgelopen jaren heeft plaats gevonden. Hoofdstuk 3 schetst de geraamde bevolkingsontwikkeling voor de komende jaren. Op basis van een kwantitatief en kwalitatief woningmarktsimulatiemodel wordt zo specifiek mogelijk in beeld gebracht hoe de huishoudens in de gemeente Woudenberg zich zullen ontwikkelen en welke woonbehoefte daaruit voortvloeit. In hoofdstuk 4 wordt de geraamde ontwikkeling in woonbehoefte vertaald naar de consequenties voor de woningvoorraad. In hoofdstuk 5 worden, aan de hand van lokale expertise, drie thema's nader geduid voor wat betreft de consequenties voor de woningmarkt. Hoofdstuk 6 ten slotte biedt handvatten om in de toekomst grip te houden op de dynamiek op de woningmarkt en op lokale thema's.

2 Bevolkingsontwikkeling

Het woonbehoefteonderzoek Woudenberg geeft inzicht in de reële lokale behoefte op de korte termijn (2016-2020) en op de langere termijn (2030). Onder 'reëel' wordt verstaan dat de uitkomsten aansluiten bij de lokale situatie en dat deze herkenbaar zijn en praktisch te gebruiken voor de betrokken partijen. Voordat er in dit woonbehoefteonderzoek nader wordt ingegaan op de prognoses voor de toekomst beschrijven we eerst bondig de ontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar.

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Het aantal inwoners in de gemeente Woudenberg is de afgelopen tien jaar flink gegroeid, namelijk van 11.237 inwoners in 2005 naar 12.422 in 2014, een toename van ongeveer 10%. De gemeente Woudenberg is een gemeente waar traditioneel veel relatief grote huishoudens wonen. De gemiddelde huishoudensgrootte in Woudenberg ligt met 2,6 personen per huishoudens aanzienlijk hoger dan landelijk het geval is, maar neemt net als landelijk wel af. Het aantal huishoudens is sinds 2005 daarom logischerwijs procentueel harder gestegen dan het aantal inwoners. Woonden er in 2005 nog 4.170 huishoudens in de gemeente, in 2014 waren dat er 4.757. Dat is een toename van 14%.



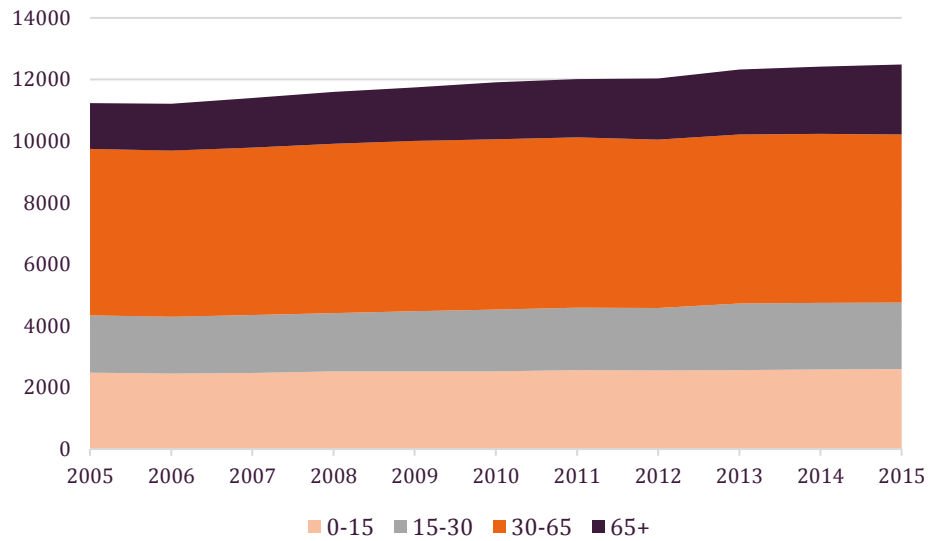
Grafiek 1 | Indexcijfer (2005=100) bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2005-2014 (bron: CBS Statline)

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

De groei van de bevolking is waarneembaar in alle leeftijdsgroepen en onder alle huishoudenssamenstellingen. Behalve dat er de afgelopen tien jaar sprake was van groei heeft er tegelijkertijd een sterke verkleuring van de bevolkings- en huishoudenssamenstelling plaats gevonden. Net als in veel gemeenten in Nederland is de bevolking van Woudenberg aan het vergrijzen. Het aantal personen van 65 jaar en ouder is de sinds 2005 gestegen met maar liefst 52%, naar 2.272 inwoners in 2015. Inwoners van 65 jaar en ouder vormen daarmee 18% van de totale bevolking, in 2005 was dat percentage nog 13%.

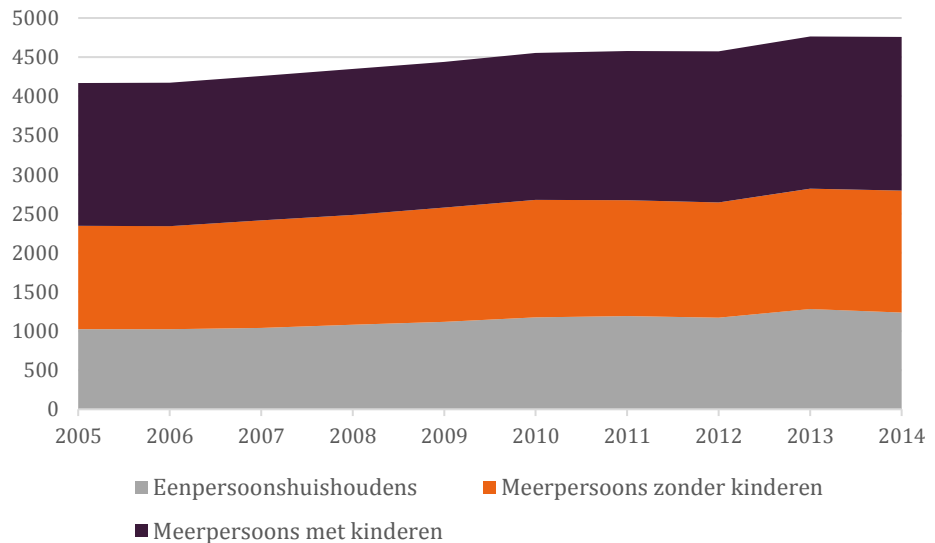
Vergrijzing gaat in veel gemeenten in Nederland hand in hand met het ontgroenen van de bevolking. In Woudenberg was de afgelopen tien jaar echter nauwelijks sprake van

ontgroening. Het aandeel inwoners tot 30 jaar is slechts licht gedaald van 39% naar 38% van de bevolking. Dezelfde tendens is terug te zien in de huishoudensontwikkeling. Zowel het aantal jonge als oude huishoudens is in relatieve zin toegenomen.



Grafiek 2 | Huishoudensontwikkeling naar leeftijd 2005-2014 (bron: CBS Statline)

Woudenberg is traditioneel een gemeente met grote gezinnen, maar ook hier is sprake van een gemiddelde afname van de huishoudensgrootte. Die afname is toe te schrijven aan de relatieve stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens en het aantal gezinnen zonder kinderen. Gezinnen met kinderen vormen desondanks ruim 41% van het totaal. Gezinnen met kinderen hebben gemiddeld meer dan twee kinderen per gezin.



Grafiek 3 | Huishoudensontwikkeling naar samenstelling 2005-2014 (bron: CBS Statline)

Migratie

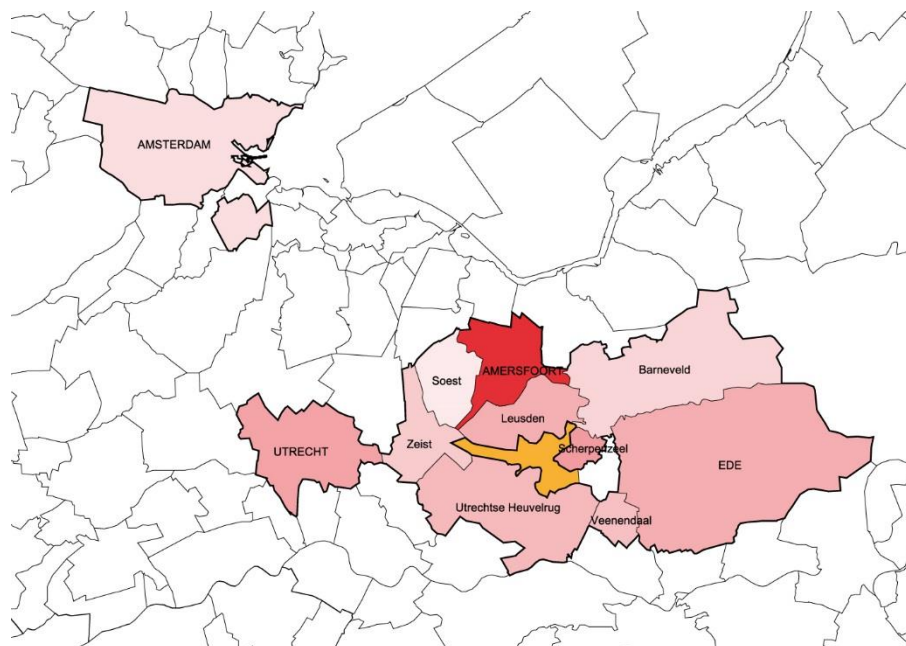
De ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens komt voor een deel door de autonome groei binnen de gemeente Woudenberg. Voor een groot deel wordt de ontwikkeling van de bevolking veroorzaakt door de personen of huishoudens die zich vanuit elders in Woudenberg vestigen of die Woudenberg verlaten om elders te gaan wonen, kortom migratie. Tussen 2005 en 2014 zijn er 574 personen meer in Woudenberg gaan wonen vanuit een andere gemeente in Nederland dan dat er zijn vertrokken.

Tussen 2011 en 2014 verhuisden er binnen de gemeente Woudenberg even veel personen als dat zich er vestigden uit een andere gemeente in Nederland. Gemiddeld verhuisden er 438 personen per jaar binnen of naar Woudenberg. Per jaar zijn er in diezelfde periode gemiddeld 381 personen vanuit Woudenberg naar een andere gemeente in Nederland verhuisd.

De gemeente Woudenberg is onderdeel van de regio Amersfoort, maar grenst tevens aan de regio Food Valley en de regio Utrecht. In het kader van de ruimtelijke afstemming van woningbouw is het interessant om te kijken waar personen vandaan komen die zich in Woudenberg vestigen en waar ze naartoe gaan wanneer ze uit Woudenberg verhuizen.

Vertrekkers uit Woudenberg

Personen die vanuit Woudenberg verhuizen naar een andere gemeente in Nederland, gemiddeld 381 personen per jaar (periode 2011-2014), hebben met afstand Amersfoort als belangrijkste bestemming. 15% van alle vertrekkers vestigt zich in de gemeente Amersfoort. De gemeenten Scherpenzeel en Utrecht volgen op enige afstand; beiden 7%.

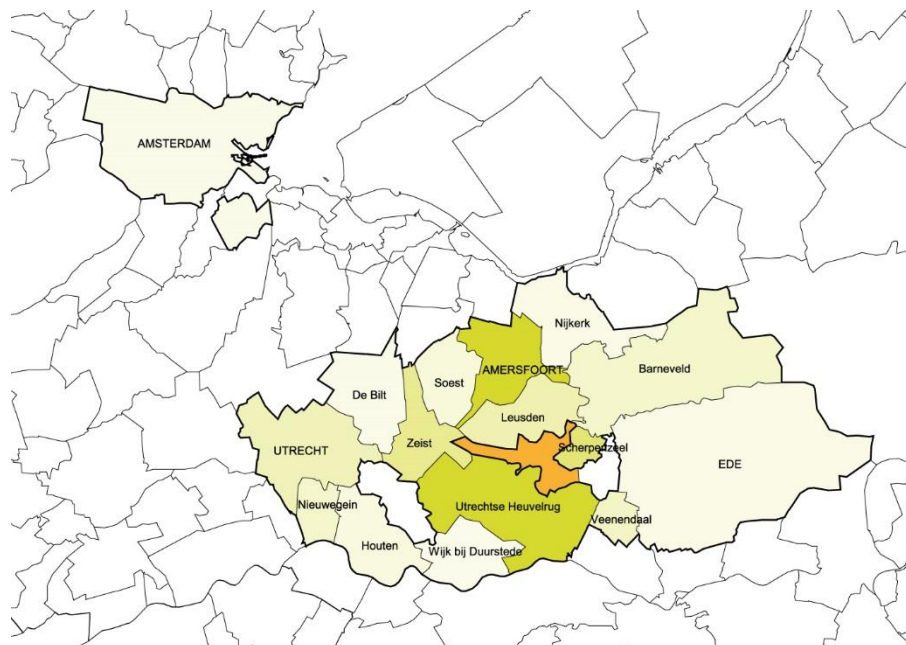


Kaart 1 | Belangrijkste bestemmingsgemeenten van vertrekkende personen uit Woudenberg 2011-2014 (bron: CBS Statline)

Op regionaal niveau is er sprake van een sterke samenhang met alle omliggende regio's. 28% van alle personen die uit Woudenberg verhuizen vestigt zich in de regio Amersfoort, 23% in de regio Utrecht en 20% in de regio Food Valley.

Vestigers in Woudenberg

Personen die zich vanuit een andere gemeente vestigen in Woudenberg komen voor een groot deel uit de gemeenten Amersfoort en Utrechtse Heuvelrug, respectievelijk 12% en 11%. Scherpenzeel en Zeist volgen als herkomstgemeente op enige afstand met respectievelijk 7% en 6%.



Kaart 2 | Belangrijkste herkomstgemeenten van zich in Woudenberg vestigende personen 2011-2014 (bron: CBS Statline)

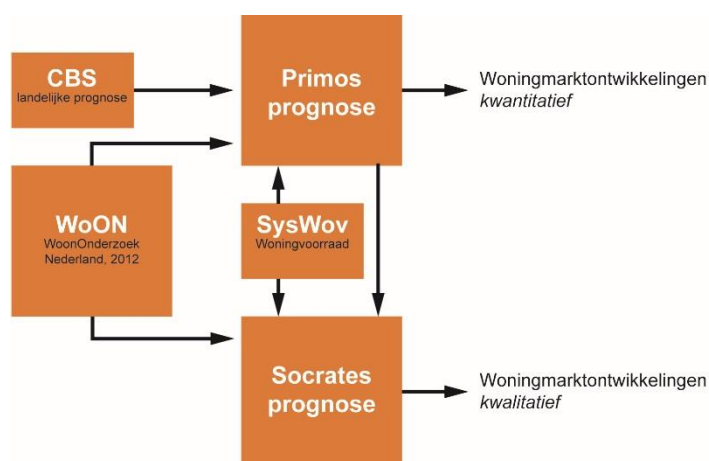
Op regionaal niveau is er sprake van een sterke samenhang met alle omliggende regio's. Met name de regio Utrecht springt er uit, 32% van alle personen die zich vanuit een andere gemeente in de gemeente Woudenberg vestigen is afkomstig uit de regio Utrecht. Ook met de regio Amersfoort (21%) en de regio Food Valley (18%) zijn de verbanden zeer sterk.

Op basis van de migratiedynamiek van en naar de gemeente Woudenberg is er sprake van een sterke regionale samenhang. Daarbij valt op dat er tussen de gemeente Amersfoort en de gemeente Woudenberg sprake is van veel migratie over en weer en dat de gemeente Woudenberg zeer in trek is bij personen uit de regio Utrecht.

3 Prognoses gemeente Woudenberg

Hoe Woudenberg en de woonbehoefte zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld is bekend. Voor het ramen van de toekomstige woonbehoefte maakt dit woonbehoefteonderzoek gebruik van het woningmarktmodel Socrates 2014, uitgevoerd voor de gemeente Woudenberg en Vallei Wonen (verder: AbF Research, 2014).

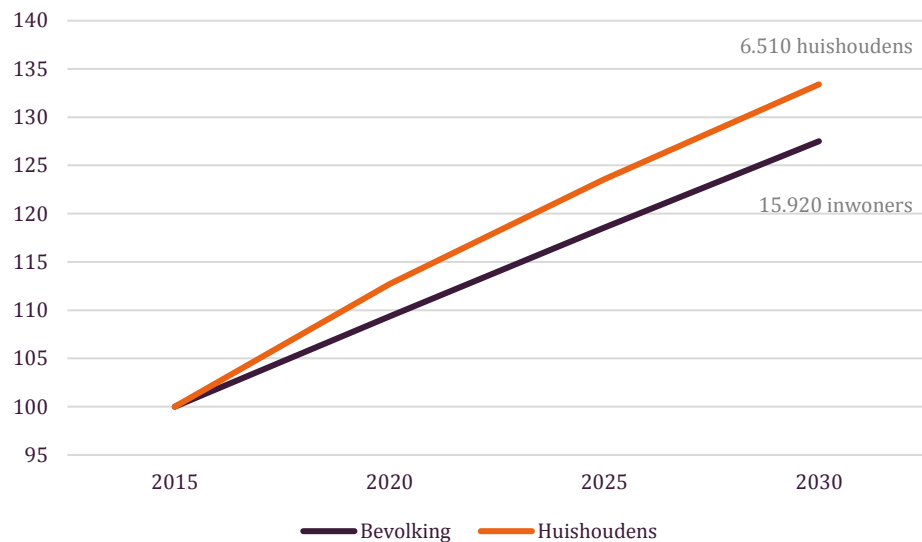
Het woningmarktmodel Socrates 2014 is in Nederland de standaard voor kwalitatieve woningmarktprognoses. Socrates 2014 is een kwalitatief woningmarktsimulatiemodel dat voortbouwt op het demografische georiënteerde Primos-model. Doel van het Socrates-model is mogelijke toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in kwalitatieve zin in kaart te brengen. Kwalitatief omdat het model vraag en aanbod op de woningmarkt specificeert naar kwalitatieve aspecten als eigendom en prijsniveau op basis van onder meer het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON, 2012). De behoefte aan een reële, herkenbare en bruikbare behoefteeraming die specifiek is voor de gemeente Woudenberg is aanleiding voor het gebruik van het Socrates-model (scenario *Herstel – Voorzichtig*). Het dient te worden vermeld dat prognose modellen vrijwel nooit zuiver vraaggericht zijn, het aanbod aan woonruimte is immers zeer bepalend voor waar huishoudens zich zullen vestigen. De bestaande woningvoorraad en plancapaciteit vormen om die reden een belangrijk uitgangspunten bij het opstellen van ramingen voor de toekomst en vormen doormiddel van het rekenmodel Systeem Woningvoorraad (SysWov, Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) onderdeel van de prognose.



Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2016-2030

De prognose voor Woudenberg raamt een aanzienlijke groei van het aantal inwoners en huishoudens tot 2030. Het aantal inwoners van de gemeente Woudenberg wordt in 2030 geraamd op 15.920, een toename ten opzichte van 2015 van 28%. De relatieve toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen zet door, waardoor het aantal huishoudens procentueel harder groeit dan de bevolking. Het aantal huishoudens in de gemeente Woudenberg wordt in 2030 geraamd op 6.550, een toename ten opzichte van 2015 van 33%. De sterkste ontwikkeling zal naar verwachting plaats vinden tussen 2015 en 2020.

In het vervolg van deze rapportage zal de bevolkingsontwikkeling worden besproken aan de hand van de ontwikkeling van de huishoudens. Het zijn per slot van rekening huishoudens die in een woning wonen.



Grafiek 4 | Indexcijfer (2015=100) prognose bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2015-2030 (bron: AbF Primos, 2015/AbF Socrates, 2014)

Huishoudens naar doelgroep

Het inkomen van een huishouden is een zeer bepalende factor bij de woonvoorkeuren en mogelijkheden van een huishouden. Huishoudens met een laag inkomen doen aanspraak op een ander deel van de woningvoorraad dan huishoudens met een hoog inkomen. Dit woonbehoefteonderzoek maakt onderscheid in vijf inkomensgroepen¹:

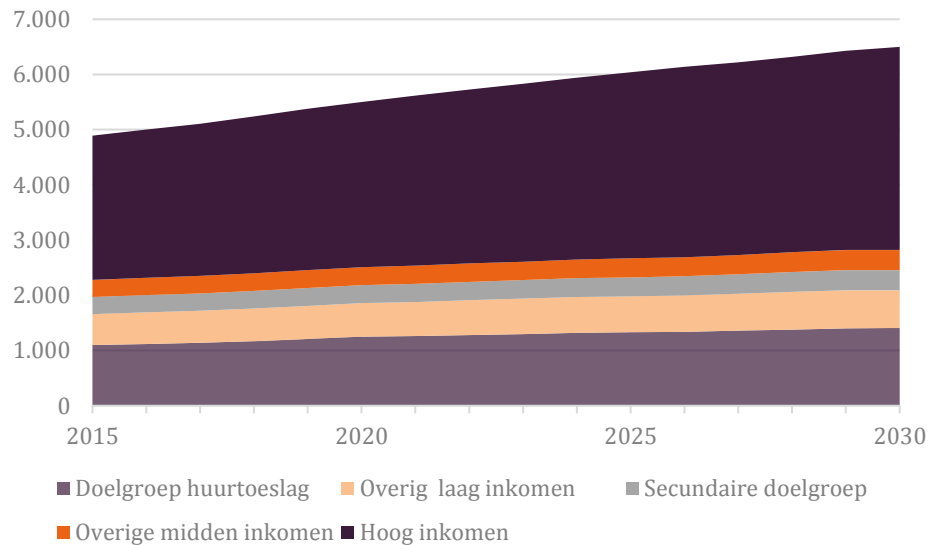
- Doelgroep huurtoeslag (huishoudens met recht op huurtoeslag), eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot 21.950 euro of meerpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot 29.800 euro.
- Overige huishoudens met een laag inkomen, huishoudens met een bruto jaarinkomen tot 34.911 euro, zonder recht op huurtoeslag.
- Secundaire doelgroep, huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen 34.911 euro en 38.950 euro
- Overige huishoudens met een midden inkomen, huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen 38.950 euro en 45.000 euro.
- Huishoudens met een hoog inkomen, huishoudens met een bruto jaarinkomen boven 45.000 euro.

De doelgroep huurtoeslag en de overige lage inkomens vormen samen de primaire doelgroep van beleid; huishoudens waar corporaties zich primair op richten.

Meer dan de helft van alle huishoudens in de gemeente Woudenberg beschikt over een hoog inkomen (53%). Bovendien zal deze groep zich de komende vijftien jaar het sterkst ontwikkelen. De groei van het aantal huishoudens met een hoog inkomen wordt geraamd op 41%, een toename van 1.090 huishoudens. De overige inkomensgroepen groeien eveneens sterk, maar minder hard dan de totale bevolking. Hierdoor zal de relatieve vertegenwoordiging van huishoudens met een hoog inkomen de komende jaren toenemen naar 57% in 2030. Naast de sterke groei van het aantal huishoudens

¹ Inkomensgroepen op basis van prijspeil 2015

met een hoog inkomen staat de eveneens forse toename van de doelgroep huurtoeslag (28%). De groei van deze inkomensgroep wordt geraamd op 310 huishoudens.



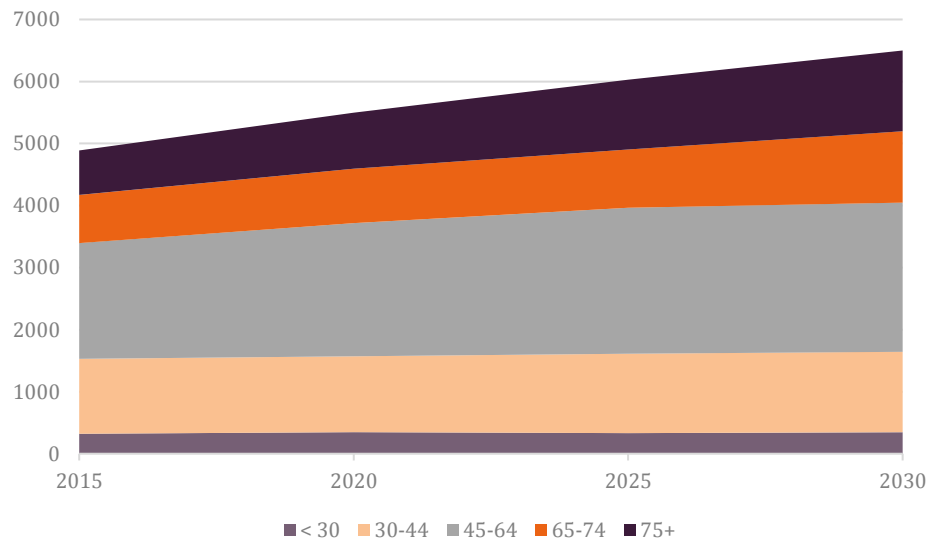
Grafiek 5 | Prognose huishoudensontwikkeling naar doelgroep 2015-2030 (bron: AbF Socrates, 2014)

Huishoudens naar leeftijd

De komende jaren zal de vergrijzing van de gemeente Woudenberg doorzetten, maar zal er tevens sprake zijn van een terugloop van het relatieve aantal jonge huishoudens, ontgroening.

De ontgroening en vergrijzing van huishoudens is het sterkst in de doelgroep huurtoeslag. Het relatieve aantal huishoudens van 65 jaar en ouder in de doelgroep huurtoeslag zal naar verwachting stijgen van 44% in 2015 naar 58% in 2030. Dit komt door de sterke toename van het absolute aantal huishoudens van 65 jaar en ouder, maar ook door het teruglopen van het absolute aantal huishoudens onder de 45 jaar.

De groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder is het sterkst in de groep huishoudens met een hoog inkomen. Met name het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal zeer sterk toenemen, tot 2030 wordt de groei van deze groep geraamd op maar liefst 116%, meer dan een verdubbeling. Ondanks de vergrijzing is er onder huishoudens met een hoog inkomen ook minder sprake van ontgroening dan bij de doelgroep huurtoeslag. Het aantal jonge huishoudens zal de komende jaren blijven stijgen in deze groep, terwijl er binnen de doelgroep huurtoeslag sprake is van een afname.

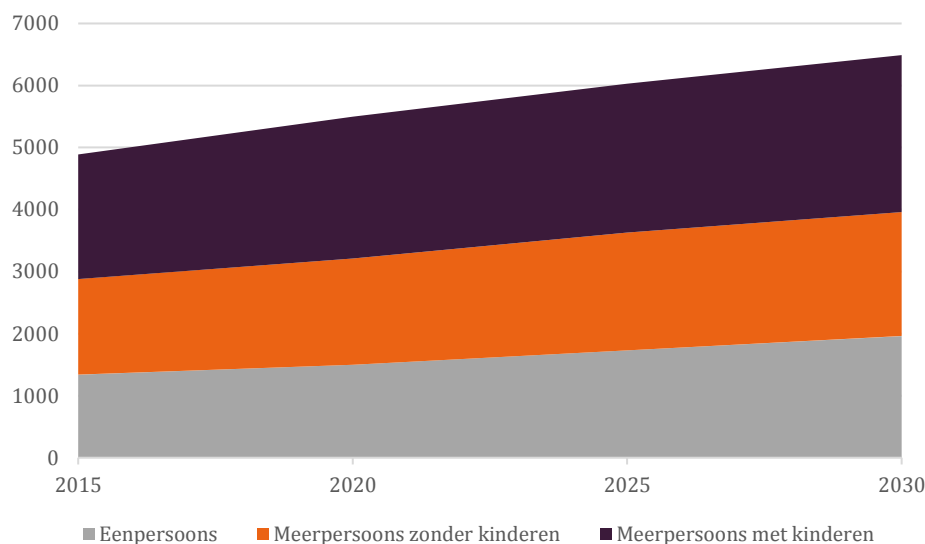


Grafiek 6 | Prognose huishoudensontwikkeling naar leeftijd 2015-2030 (bron: AbF Socrates, 2014)

Huishoudenssamenstelling

De ontwikkeling in huishoudenssamenstelling van de afgelopen jaren zet zich de komende jaren door. Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt tot 2030 het sterkst, met ongeveer 46%. Meerpersoonshuishoudens met én zonder kinderen groeien eveneens fors (respectievelijk 30% en 26% tot 2030), maar omdat het groeipercentage lager ligt dan dat van het totale aantal huishoudens, groeit het relatieve aantal eenpersoonshuishoudens. Gezinnen met kinderen zijn en blijven de grootste groep huishoudens in de gemeente Woudenberg (39%).

De sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens valt hoofdzakelijk toe te schrijven aan de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder. De groei van deze groep wordt geraamd op 94% tot 2030 en zal dus bijna verdubbelen. Het aantal eenpersoonshuishoudens onder de 30 jaar zal naar verwachting afnemen. Kortom, met name de eenpersoonshuishoudens nemen fors toe en zullen bovendien sterk vergrijzen.



Grafiek 7 | Prognose huishoudensontwikkeling naar huishoudenssamenstelling (bron: AbF Socrates, 2014)

Scheefwonen

Wanneer een huishouden woont in een sociale huurwoning, maar teveel verdient om in aanmerking te komen voor die woning (goedkope scheefheid) of wanneer een huishouden met een laag inkomen woont in een te dure woning (dure scheefheid), dan is er sprake van scheefwonen. Het effect van scheefwonen is dat enerzijds huishoudens met een laag inkomen in financiële problemen kunnen komen omdat zij een te dure woning moeten huren. Anderzijds maken huishoudens met een hoog inkomen gebruik van een woning die bedoeld is voor huishoudens met een laag inkomen.

In de gemeente Woudenberg wordt de totale scheefheid in de huursector, zowel dure als goedkope scheefheid, in 2015 geraamd op 35%. Dat betekent dat in ruim één op de drie huurwoningen een huishouden woont dat idealiter in een andere woning zou moeten (willen) wonen. De goedkope scheefheid wordt in 2015 geraamd op 26% van de sociale voorraad (huurwoningen onder de liberalisatiegrens).

Goedkope scheefheid ontstaat vaak wanneer, na een passende toewijzing van een sociale huurwoning, het inkomen van het huishouden naderhand gestegen is. Tot 2030 wordt een groei van 10% geraamd van het aantal huishoudens dat goedkoop scheef woont. Als gevolg van het invoeren van de Woningwet 2015 zal vanaf 2016 bij toewijzing aan huishoudens met recht op een sociale huurwoning in minimaal 95% van de gevallen een passende woning worden toegewezen door de corporatie. Als gevolg van dit passend toewijzen van de sociale voorraad zal de dure scheefheid onder huishoudens met recht op huurtoeslag geleidelijk terug lopen. Wanneer wordt uitgegaan van een gelijkblijvende mutatiegraad van 7% en van 100% passend toewijzen, zal de huidige geraamde dure scheefheid van 190 huishoudens in 2030 zijn teruggelopen met ongeveer 67%.

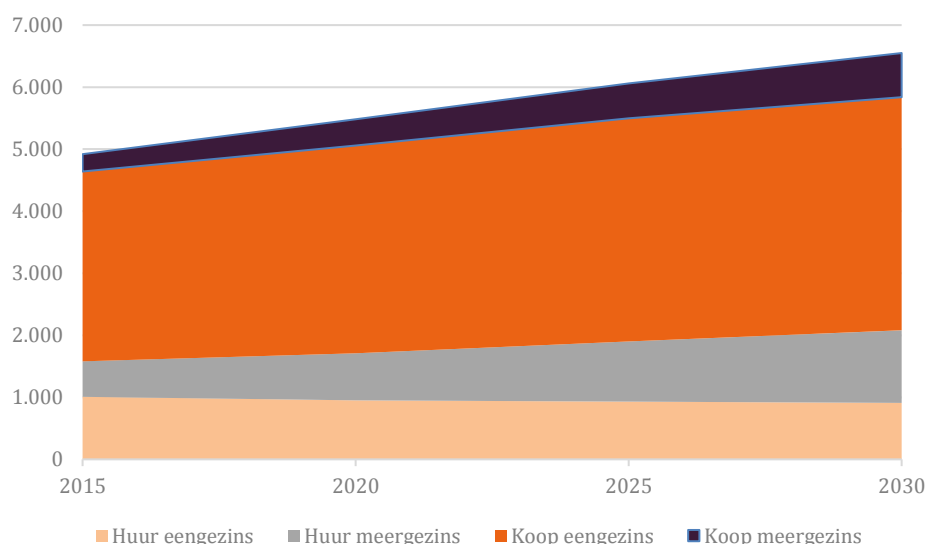
4 Woonbehoefte en woningvoorraad

De afgelopen paragrafen hebben in beeld gebracht hoe de bevolking en de huishoudens in de gemeente Woudenberg zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en hoe die ontwikkeling geraamd wordt voor de komende jaren. Op basis van het Socrates-model kan deze raming worden vertaald naar wat voor consequenties dit heeft voor de woningvoorraad.

Woningvoorraad naar type

De geraamde vergrijzing van de bevolking en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens heeft tot gevolg dat er een grotere vraag ontstaat naar meergezinswoningen. Het aantal meergezinswoningen in de huursector en in de koopsector zullen naar verwachting stijgen met respectievelijk 105% en 154%. Daarbij moet worden opgemerkt dat het hier gaat om 'slechts' 17% van de totale voorraad woningen in 2015. Op basis van de geraamde toename is in 2030 29% van de woningvoorraad een meergezinswoning. De ervaring in de gemeente Woudenberg leert dat de nabijheid van maatschappelijke en commerciële voorzieningen een voorwaarde is om voor de hand liggende typen meergezinswoningen als seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen succesvol te realiseren. Kleine, levensloopbestendige eengezinswoningen (grondgebonden) met bijvoorbeeld een kleine tuin zouden, bij gebrek aan goede ontwikkellocaties nabij centrumvoorzieningen, een goed alternatief kunnen zijn voor meergezins seniorenwoningen.

Hoewel eenpersoonshuishoudens en gezinnen zonder kinderen de grootste groei zullen doormaken, zal ook de groep gezinnen met kinderen in absolute aantallen fors toenemen. Dit heeft met name consequenties voor het aantal eengezinswoningen in de koopsector (62% van de voorraad in 2015). De toename van het aantal eengezinswoningen in de koopsector wordt geraamd op 23% tot 2030.



Grafiek 8 | Prognose woningvoorraad naar woningtype (bron: AbF Socrates, 2014)

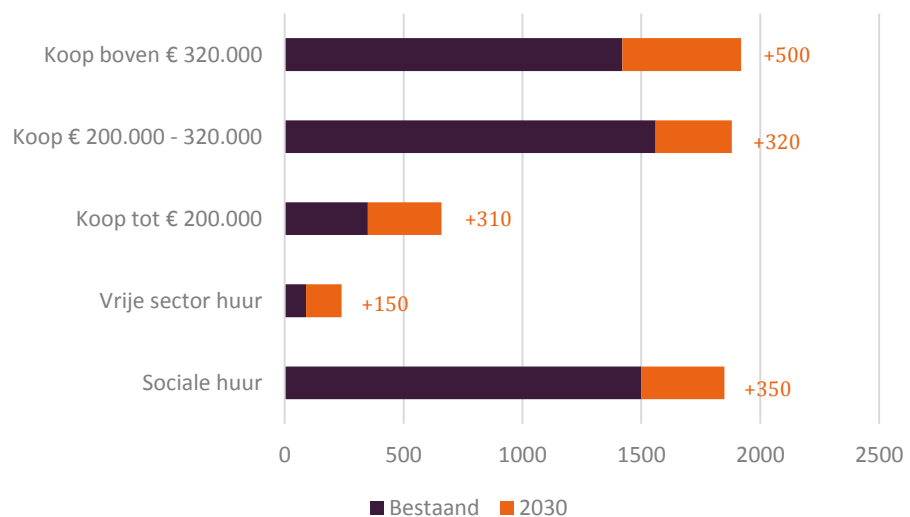
Woningvoorraad naar prijsklasse

Om in 2030 in de woonbehoefte te kunnen voorzien zal de geraamde woningvoorraad moeten groeien met 1.630 woningen, een groei van 33% ten opzichte van 2015. Voor alle prijsklassen wordt een toename in de voorraad geraamd, zowel voor de koopsector

als huursector. De geraamde toename van het aantal huishoudens met een laag en hoog inkomen, in combinatie met de gevolgen van het passend toewijzen, leidt tot een sterke stijging van het geraamde aantal koopwoningen enerzijds en een toename van het aantal sociale huurwoningen anderzijds.

De groei in de huursector wordt in absolute aantallen hoofdzakelijk geraamd in de sociale voorraad, namelijk een toename van 350 woningen in 2030. Procentueel gezien zal de vraag naar huurwoningen in de vrije sector, dus boven de liberalisatiegrens, het sterkst stijgen, namelijk met 166% (150 woningen).

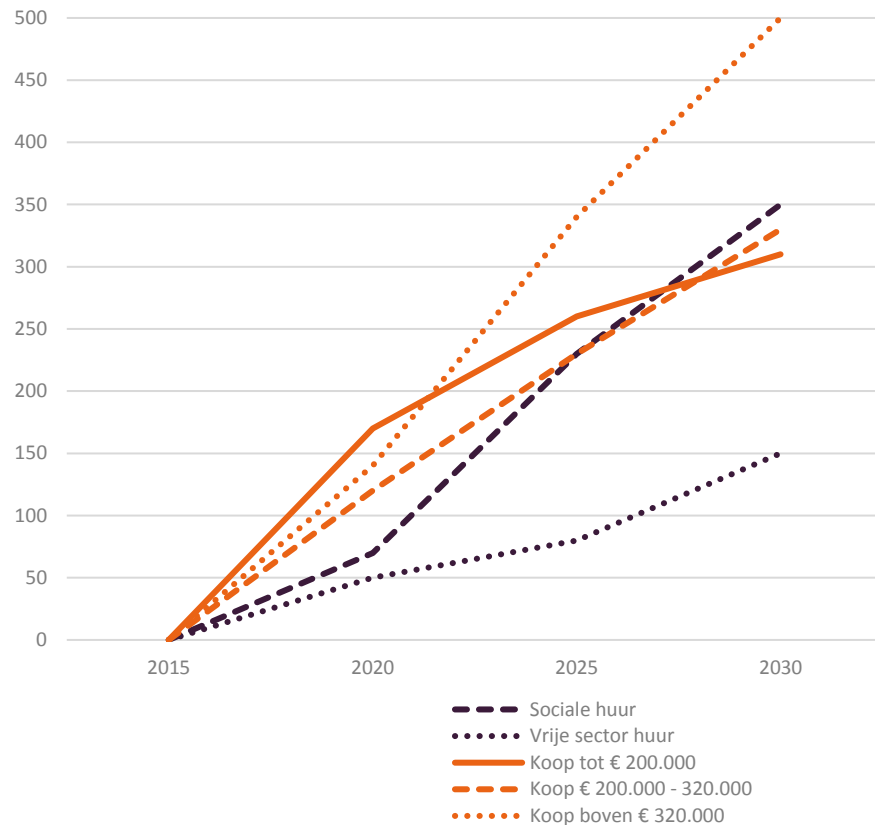
Het koopsegment laat een sterke groei zien van koopwoningen onder de 200.000 euro, een groei van 88% ten opzichte van de voorraad in 2015. In absolute aantallen neemt echter de behoefte aan dure koopwoningen (boven de 320.000 euro) het meeste toe, namelijk met 500 woningen tot 2030.



Grafiek 9 | Prognose woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse (bron: bewerking Inbo op basis van AbF Socrates, 2014)

Woningvoorraadontwikkeling op korte en lange termijn

Op de lange termijn (2030) zal, om aan de woonbehoefte te kunnen voldoen, in alle segmenten van de woningvoorraad het aanbod toe nemen. Op zowel de korte (tot 2020) als lange termijn (tot 2030) zal in het koopsegment in alle prijsklassen de voorraad aanzienlijk toe moeten nemen. Voor de voorraad in het huursegment wordt tot 2020 een meer geleidelijke ontwikkeling geraamd. Na 2020 wordt er voor de sociale voorraad een stevige ontwikkeling geraamd tussen 2020 en 2030 (grafiek 10).



Grafiek 10 | Prognose woningvoorraadontwikkeling naar segment en prijsklasse (bron: bewerking Inbo op basis van AbF Socrates, 2014)

5 Aanvullende opgaven

Vergrijzing

De Nederlandse bevolking vergrijst en de bevolking in de gemeente Woudenberg is daarop geen uitzondering. Ouderen zijn langer vitaal en blijven langer zelfstandig wonen. Ouderen met een zorgbehoefte krijgen die zorg vaak aan huis (extramuralisering van de zorg) door professionele zorgverleners. De decentralisatie van de zorg via de Wet maatschappelijke ondersteuning en de teruglopende budgetten zorgen er bovendien voor dat er in toenemende mate een beroep gedaan wordt op mantelzorgers.

De vergrijzing van de bevolking in de gemeente Woudenberg vertaalt zich onder meer in een toenemende vraag naar meergezinswoningen, zowel koop als huur. Het realiseren van deze seniorenwoningen in de gemeente Woudenberg vraagt echter wel om extra aandacht. Woudenberg is een aantrekkelijke gemeente voor ouderen, het groene en rustige karakter van de gemeente heeft aantrekkingskracht op deze doelgroep. Van groot belang zijn echter ook de maatschappelijke en commerciële (zorg)voorzieningen die de gemeente bezit. Nabijheid tot deze voorzieningen is van groot belang bij het realiseren van seniorenwoningen. De ervaring van marktpartijen en corporaties leert dat wanneer seniorenwoningen niet op centrale locaties liggen, de vraag naar deze woningen aanzienlijk lager is dan wanneer dit wel het geval is.

Referentie	RAP10289-001/JO
Project	10289 - Woonbehoefteonderzoek Woudenberg

Statushouders

Een belangrijke nieuwe maatschappelijke opgave is de huisvesting van statushouders. De vluchtelingencrisis in Europa betekent voor Nederland dat er vele tienduizenden migranten de komende jaren in aanmerking komen voor huisvesting. Hoewel buitenlandse migratie in de prognoses is meegenomen zijn de effecten van de huidige explosieve groei hierin niet meegenomen. Ook voor de gemeente Woudenberg betekent dit de komende jaren een taakstellende opgave waaraan, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, invulling zal moeten worden gegeven.

De huisvesting van statushouders laat zich in potentie goed combineren met andere opgaven in de woningmarkt. De maatschappelijke urgentie die de huisvesting van statushouders met zich meebrengt stelt corporaties, ontwikkelaars en gemeente in staat om voornamelijk goedkope huisvesting te realiseren in de wetenschap dat er de komende jaren een min of meer gegarandeerde vraag naar deze woningen is. De maatschappelijke opgave van de statushouders maakt het mogelijk tegen lagere risico's op incrementele wijze aan te vangen met het realiseren van woningen in de sociale voorraad. Het periodiek herijken van de geraamde woonbehoefte stelt alle partijen in staat om ontwikkelingen vroegtijdig te signaleren en indien gewenst voor de langere termijn andere keuzes te maken.

Scheefwonen

De invoering van de Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting en de kerntaak die daarin is weggelegd voor de woningcorporaties. Namelijk het zorgen voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen. Die taak wordt bemoeilijkt doordat een substantieel deel van de sociale voorraad bewoond wordt door huishoudens die in staat worden geacht een woning te huren tegen markthuur. In 26% van de voorraad huurwoningen onder de liberalisatiegrens woont in de gemeente Woudenberg een huishouden dat daar volgens de nu geldende regels, bij nieuwe toewijzing, niet voor in aanmerking zou komen.

De Woningwet 2015 verplicht middels het passend toewijzen corporaties om bij toewijzing huishoudens in de primaire doelgroep een sociale huurwoning te bieden. Huishoudens die goedkoop scheefwonen belemmeren de instroom in de sociale huurvoorraad van huishoudens die daarvoor in aanmerking komen. Er is dus veel aan gelegen om huishoudens die in staat worden geacht een woning te kunnen kopen of tegen een markthuur (veelal middeldure huur) te huren, te stimuleren die stap te zetten.

De ervaring leert dat, hoewel scheefwonen een urgent probleem is, de instrumenten om het tegen te gaan zeer beperkt zijn. Huishoudens wonen tegen lage kosten in een kwalitatief goede woning. De inkomensafhankelijke huurverhoging die verhuurders sinds 1 juli 2013 mogen vragen aan huishoudens met een hoog inkomen biedt slechts in weinig gevallen aanleiding om te verhuizen. De kunst van het tegengaan van het scheefwonen zit dus in het verleiden, het bieden van kwalitatief goede, betaalbare en bereikbare alternatieven om de doorstroming te bevorderen. Het realiseren van deze alternatieven, goedkope koopwoningen (lager dan 200.000 euro) en van middeldure huurwoningen (tussen 700 en 850 tot 1.000 euro/maand) vraagt extra aandacht.

Conclusie

De trends en ontwikkelingen die in de Woonvisie Woudenberg 2013+ werden gesignaleerd, huisvesting van senioren, doorstroming en kansen voor startende huishoudens op de woningmarkt, vormen nog altijd belangrijke opgaven. De huisvesting van statushouders is een nieuwe maatschappelijke opgave die zich heeft aangediend. Sommige maatschappelijke opgaven zullen een constante uitdaging blijven de komende jaren, andere opgaven zullen zich nieuw aandienen of juist opgelost blijken.

Referentie	RAP10289-001/JO
Project	10289 - Woonbehoefteonderzoek Woudenberg

6 Monitoring

Dit woonbehoefteonderzoek toont aan hoe belangrijk het is om periodiek de woonbehoefte in kaart te brengen. Bij het opstellen van de Woonvisie Woudenberg 2013+ was er nog sprake van een geraamde daling van het aantal inwoners van de gemeente, drie jaar later wordt in dit onderzoek geconcludeerd dat de bevolking de komende 15 jaar een forse toename zal doormaken.

De waarde van dit woonbehoefteonderzoek zit echter niet alleen in de meest actuele cijfers. Het bespreken van de resultaten bij lokale partners, zorgpartijen, ontwikkelaars en corporaties – zoals toegepast bij onderhavig onderzoek – zorgt ervoor dat, met behulp van lokale kennis en expertise, belangrijke informatie gedeeld wordt en, waar nodig, actualisaties in beleid, afspraken en/of voorwaarden kunnen worden gemaakt.

Aan het begin van hoofdstuk 3 is uitgelegd dat geen enkele bevolkingsprognose zuiver vraaggericht is. Huishoudens gaan wonen daar waar passend aanbod is. Het aanbod dat de komende jaren gerealiseerd wordt en het planaanbod dat wordt toegevoegd of juist ingetrokken zal daarom van invloed zijn op de toekomstige prognoses voor de gemeente Woudenberg.

Dit woonbehoefteonderzoek gaat daarmee ook nadrukkelijk over keuzes. Hebben de gemaakte keuzes in woonbeleid en de geplande woningbouw het resultaat dat voor ogen stond. Kortom, leiden gemaakte keuzes tot een Woudenberg dat in balans is en iedere inwoner de mogelijkheid biedt zich te ontwikkelen (Woonvisie Woudenberg 2013+)?

De in de woonvisie gesignaleerde ontwikkelingen en knelpunten in de markt worden in dit woonbehoefteonderzoek herbevestigd, maar er wordt ook een nieuwe maatschappelijke opgave gesignaleerd, de huisvesting van statushouders. Daarnaast wordt geconstateerd dat de markt een deels andere is dan in 2013 en dat een iets gewijzigde aanpak gewenst is, bijvoorbeeld ten aanzien van de nieuwbouwproductie.

Het voorgaande rechtvaardigt de behoefte om de woningmarkt alsmede de gemaakte keuzes en afspraken periodiek te monitoren. Daarnaast is een actueel inzicht in de woonbehoefte voorwaardelijk voor de ruimtelijke onderbouwing van bestemmingsplannen.

Voorgesteld wordt om:

- Het woonbehoefteonderzoek om de twee jaar, periodiek, te laten monitoren.
- Deze monitoring in opdracht te laten doen door de meest betrokken partijen op de woningmarkt van Woudenberg.
- Voorafgaand aan de opdrachtformulering met de opdrachtgevende partijen te bespreken naar welke onderdelen van het woonbehoefteonderzoek (specifieke) aandacht zal moeten uitgaan.
- Het feitelijke onderzoek te laten uitvoeren door een extern bureau. Door hierbij gebruik te laten maken van Socrates, sinds 2000 de standaard voor woningmarktverkenningen in Nederland, is het actualiseren van de basisgegevens relatief eenvoudig.
- In de rapportage van het onderzoek, uit deze analyse, onderbouwde conclusies en aanbevelingen laten opnemen ten aanzien (de uitvoering) van het woonbeleid en in deze conclusies een aanbevelingen ook zo concreet mogelijk de betrokken/verantwoordelijke partijen te adresseren.

Referentie	RAP10289-001/JO
Project	10289 - Woonbehoefteonderzoek Woudenberg

7 Conclusies en aanbevelingen

Dit woonbehoefteonderzoek bevestigt de strategische lijn die in 2013 is vastgelegd in de Woonvisie Woudenberg 2013+. Het behouden van aantrekkelijk aanbod voor starters en gezinnen, het faciliteren van woon carrières voor gezinnen en passende zelfstandige woonruimte voor vitale senioren zijn trends die, op basis van de kwantitatieve analyse en op basis van de kwalitatieve lokale kennis die voor dit onderzoek zijn gebruikt, worden herbevestigd.

De kwantitatieve analyse in dit onderzoek laat zien dat de marktomstandigheden waaronder deze opgaven zullen moeten worden opgepakt anders zijn dan een aantal jaar geleden. In 2013 werd een dalende trend verwacht in de bevolkingsontwikkeling en een geringe groei van het aantal huishoudens. De huidige ramingen laten een stevige toename zien van zowel de bevolking als van het aantal huishoudens. De kwantitatieve analyse in dit woonbehoefteonderzoek geeft aanleiding om het bouwprogramma van 40 tot 60 woningen/jaar omhoog bij te stellen naar circa 110 woningen/jaar voor de korte termijn (2020). Het is daarbij van belang uit te gaan van een beperkte bandbreedte die rekenschap geeft van de onzekerheden die intrinsiek onderdeel vormen van het gebruik van prognoses.

Op basis van het bestaande planaanbod en de geraamde voorraadontwikkeling naar segment kan worden geconcludeerd dat de korte termijn vraagt om een strategische focus op goedkope koopwoningen en vrije sector huurwoningen (zie tabel 1 op pagina 19). De geraamde voorraadontwikkeling in deze segmenten is aanzienlijk groter dan het huidige planaanbod. De vraag naar betaalbare, middeldure en dure koopwoningen daarentegen is in het planaanbod voor de korte termijn ruimschoots vertegenwoordigd en vraagt op de korte termijn om zorgvuldige fasering. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat een groot deel van de planvoorraad in dit segment zich qua prijs aan de onderkant bevindt (tussen 200.000 en 230.000 euro). Bij de sociale huurvoorraad is het planaanbod voor de korte termijn in evenwicht met de geraamde vraagontwikkeling. Op de lange termijn wordt echter een stevige toename van de vraag naar sociale huurwoningen voorzien, het is van belang hier tijdig op te anticiperen.

De verschillen in de geraamde huishoudensontwikkeling in 2013 en de ramingen in dit onderzoek tonen de gevoeligheid van de woningmarkt voor externe factoren als de economische groei, maar ook beleid en programmatische keuzes in woningbouw. Om grip te houden op de lokale effecten van aanbodontwikkeling en beleid en om veranderingen in trends en eventuele verstoringen in de markt vroegtijdig te signaleren, zal bij voorkeur woonbehoefteonderzoek als dit periodiek (tweejaarlijks) herhaald moeten worden. Het is mogelijk om een lichte versie van dit onderzoek, waarbij alleen de basisgegevens geactualiseerd worden, uit te voeren. Op basis van de uitkomsten van dergelijk onderzoek kan worden ingeschat of aanvullende analyse gewenst is. Het geniet de voorkeur om dit onderzoek in gezamenlijke opdracht van de meest betrokken partijen op de woningmarkt, corporaties, ontwikkelaars, makelaars, zorgpartijen, enz. uit te voeren. Daarbij is het zaak de uitkomsten ervan niet alleen te laten accorderen door partijen, maar ook te vertalen naar concrete prestatieafspraken en/of afstemming.

Referentie RAP10289-001/JO
 Project 10289 - Woonbehoefteonderzoek
 Woudenberg

	Segment	Bestaand planaanbod korte termijn *	Geraamde voorraad- ontwikkeling korte termijn	Strategie korte termijn
Koop	Goedkoop < 200.000 euro	61	170	++
	Betaalbaar/middelduur ** 200.000 – 320.000 euro	185	120	--
	Duur > 320.000 euro	144	140	0
Huur	Sociale sector < 710,68 euro/maand	72 ***	70	0
	Vrije sector > 710,68 euro/maand	7	50	++
Totaal		469	550	

* Bestaande planvoorraad op basis van inventarisatie gemeente februari 2016

** De bestaande planvoorraad kent relatief veel koopwoningen tussen de 200.000 en 230.000 euro, welke zich qua prijs daarmee aan de onderkant van de groep betaalbaar/middelduur bevinden

*** In dit planaanbod zijn 24 woningen voor specifieke doelgroepen opgenomen

Tabel 1 | Ontwikkelstrategie woningmarkt korte termijn (2020)

8 Bijlagen

Bijlage 8.1 | Bevolkingsontwikkeling 2005-2014 (Bron: CBS Statline 2015)

Jaar	Aantal inwoners	Aantal huishoudens
2005	11.237	4.170
2006	11.211	4.173
2007	11.403	4.261
2008	11.592	4.350
2009	11.744	4.438
2010	11.905	4.554
2011	12.008	4.580
2012	12.034	4.573
2013	12.321	4.764
2014	12.422	4.757

Bijlage 8.2 | Bevolkingsontwikkeling 2005-2015 naar leeftijd (Bron: CBS Statline 2015)

Jaar	Leeftijd 0-15 jaar		Leeftijd 15-30 jaar		Leeftijd 30-65 jaar		Leeftijd 65+		Totaal	
2005	2.484	22%	1.856	17%	5.411	48%	1.486	13%	11.237	100%
2006	2.450	22%	1.846	16%	5.395	48%	1.520	14%	11.211	100%
2007	2.469	22%	1.884	17%	5.439	48%	1.611	14%	11.403	100%
2008	2.520	22%	1.893	16%	5.500	47%	1.679	14%	11.592	100%
2009	2.521	21%	1.957	17%	5.525	47%	1.741	15%	11.744	100%
2010	2.526	21%	2.000	17%	5.537	47%	1.842	15%	11.905	100%
2011	2.564	21%	2.023	17%	5.533	46%	1.888	16%	12.008	100%
2012	2.558	21%	2.018	17%	5.470	45%	1.988	17%	12.034	100%
2013	2.561	21%	2.160	18%	5.498	45%	2.102	17%	12.321	100%
2014	2.580	21%	2.166	17%	5.487	44%	2.189	18%	12.422	100%
2015	2.593	21%	2.165	17%	5.457	44%	2.272	18%	12.487	100%

Bijlage 8.3 | Huishoudensontwikkeling 2005-2014 naar leeftijd (Bron: CBS Statline 2015)

Jaar	Leeftijd 15-30 jaar		Leeftijd 30-65 jaar		Leeftijd 65+		Totaal	
2005	287	6,9%	2.874	68,9%	1.009	24,2%	4.170	100%
2006	286	6,9%	2.866	68,7%	1.021	24,5%	4.173	100%
2007	299	7,0%	2.897	68,0%	1.065	25,0%	4.261	100%
2008	325	7,5%	2.927	67,3%	1.098	25,2%	4.350	100%
2009	355	8,0%	2.948	66,4%	1.135	25,6%	4.438	100%
2010	380	8,3%	2.973	65,3%	1.201	26,4%	4.554	100%
2011	364	7,9%	2.987	65,2%	1.229	26,8%	4.580	100%
2012	332	7,3%	2.949	64,5%	1.292	28,3%	4.573	100%
2013	412	8,6%	2.978	62,5%	1.374	28,8%	4.764	100%
2014	380	8,0%	2.977	62,6%	1.400	29,4%	4.757	100%

Referentie	RAP10289-001/JO
Project	10289 - Woonbehoefteonderzoek Woudenberg

Bijlage 8.4 | Huishoudensontwikkeling 2005-2014 naar samenstelling (Bron: CBS Statline 2015)

Jaar	Eenpersoons- huishoudens	Meerpersoons zonder kinderen	Meerpersoons met kinderen	Totaal
2005	1.024 24,6%	1.319 31,6%	1.827 43,8%	4.170 100%
2006	1.025 24,6%	1.315 31,5%	1.833 43,9%	4.173 100%
2007	1.040 24,4%	1.373 32,2%	1.848 43,4%	4.261 100%
2008	1.081 24,9%	1.403 32,3%	1.866 42,9%	4.350 100%
2009	1.119 25,2%	1.459 32,9%	1.860 41,9%	4.438 100%
2010	1.176 25,8%	1.498 32,9%	1.880 41,3%	4.554 100%
2011	1.190 26,0%	1.482 32,4%	1.908 41,7%	4.580 100%
2012	1.172 25,6%	1.473 32,2%	1.928 42,2%	4.573 100%
2013	1.282 26,9%	1.537 32,3%	1.945 40,8%	4.764 100%
2014	1.238 26,0%	1.555 32,7%	1.964 41,3%	4.757 100%

Bijlage 8.5 | Migratiebewegingen, vertrekkende personen uit Woudenberg 2011-2014 (Bron: CBS Statline 2015)

Gemeente *	2011	2012	2013	2014	Totaal
Amersfoort	62	60	64	45	231
Scherpenzeel	30	16	29	34	109
Utrecht (gemeente)	27	22	21	31	101
Ede	33	24	18	16	91
Leusden	29	23	14	21	87
Utrechtse Heuvelrug	20	15	16	26	77
Veenendaal	24	8	26	12	70
Zeist	16	17	13	12	58
Barneveld	13	6	17	11	47
Amsterdam	9	6	13	8	36
Soest	5	4	4	9	22

* Uitsluitend gemeenten waarvan het totale aantal vestigende personen uit Woudenberg tussen 2011 en 2014 groter is dan 10% van de grootste bestemmingsgemeente, zijn weergegeven in de tabel (bron: CBS Statline, 2015)

Regio	2011	2012	2013	2014	Totaal
Regio Amersfoort	116	108	100	98	422
Regio Utrecht	80	70	64	92	306
Regio Food Valley	113	71	96	63	343

Bijlage 8.6 | Migratiebewegingen, vestigende personen in Woudenberg 2011-2014
 (Bron: CBS Statline 2015)

Gemeente *	2011	2012	2013	2014	Totaal
Amersfoort	59	68	37	39	203
Utrechtse Heuvelrug	52	62	48	39	201
Scherpenzeel	40	40	25	26	131
Zeist	23	35	30	18	106
Leusden	11	44	16	5	76
Utrecht (gemeente)	13	23	14	18	68
Veenendaal	6	15	21	13	55
Ede	11	16	7	15	49
Nieuwegein	5	14	7	23	49
Soest	3	18	8	6	35
Houten	6	6	10	9	31
Barneveld	4	10	7	4	25
Nijkerk	3	5	6	10	24
Amsterdam	7	6	6	3	22
De Bilt	4	7	3	8	22
Wijk bij Duurstede	0	6	6	8	20

* Uitsluitend gemeenten waarvan het totale aantal naar Woudenberg vertrekkende personen tussen 2011 en 2014 groter is dan 10% van de grootste herkomstgemeente, zijn weergegeven in de tabel (bron: CBS Statline, 2015)

Regio	2011	2012	2013	2014	Totaal
Regio Amersfoort	82	149	74	69	374
Regio Utrecht	112	170	138	137	557
Regio Food Valley	69	94	72	81	316

Bijlage 8.7 | Prognose huishoudens naar doelgroep (Bron: AbF Socrates, 2014)

Doelgroep	2015	2020	2025	2030
Doelgroep Huurtoeslag <i>Tot 21.950 euro of 28.950 euro</i>	1.100 23%	1.250 23%	1.330 22%	1.410 22%
Overig laag inkomen <i>Tot 34.911 euro, zonder recht op huurtoeslag</i>	560 11%	610 11%	650 11%	680 10%
Secundaire doelgroep <i>Tussen 34.911 euro en 38.950 euro</i>	310 6%	330 6%	350 6%	370 6%
Midden inkomen <i>Tussen 38.950 euro en 45.000 euro</i>	310 6%	330 6%	350 6%	370 6%
Hoog inkomen <i>Boven 45.000 euro</i>	2.610 53%	2.990 54%	3.370 56%	3.680 57%
Alle huishoudens	4.880 100%	5.500 100%	6.030 100%	6.510 100%

Bijlage 8.8 | Prognose huishoudens doelgroep huurtoeslag (huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag) naar leeftijd (Bron: AbF Socrates, 2014)

Leeftijd	2015	2020	2025	2030
< 30	100 9%	110 8%	70 5%	70 5%
30-44	200 19%	180 14%	150 11%	110 8%
45-64	310 28%	380 31%	430 32%	420 30%
65-74	210 19%	240 19%	270 21%	350 25%
75+	270 25%	350 28%	410 31%	470 33%
Totaal	1.100 100%	1.250 100%	1.330 100%	1.410 100%

Bijlage 8.9 | Prognose huishoudens met een laag inkomen (primaire doelgroep) zonder recht op huurtoeslag (huishoudens met een inkomen tot 34.911 euro/jaar, prijspeil 2015 zonder recht op huurtoeslag) naar leeftijd (Bron: AbF Socrates, 2014)

Leeftijd	2015	2020	2025	2030
< 30	50 9%	50 8%	40 5%	30 5%
30-44	100 19%	90 14%	80 12%	70 9%
45-64	160 29%	190 31%	200 32%	200 30%
65-74	110 19%	120 19%	130 20%	160 24%
75+	130 24%	160 27%	200 31%	220 33%
Totaal	560 100%	610 100%	650 100%	680 100%

Bijlage 8.10 | Prognose huishoudens met een inkomen tussen 34.911 euro/jaar en 38.950 euro/jaar prijspeil 2015 (secundaire doelgroep) naar leeftijd (Bron: AbF Socrates, 2014)

Leeftijd	2015	2020	2025	2030
< 30	20 7%	20 7%	30 7%	20 6%
30-44	70 22%	60 19%	60 18%	60 15%
45-64	100 31%	110 33%	120 33%	120 33%
65-74	70 21%	70 20%	70 19%	80 21%
75+	60 19%	70 21%	80 24%	100 26%
Totaal	310 100%	330 100%	400 100%	370 100%

Bijlage 8.11 | Prognose huishoudens met een midden inkomen niet behorende tot de secundaire doelgroep (belastbaar jaarinkomen tussen 38.950 euro en 45.000 euro prijspeil 2015) naar leeftijd (Bron: AbF Socrates, 2014)

Leeftijd	2015	2020	2025	2030
< 30	20 7%	20 7%	30 7%	20 6%
30-44	70 22%	60 19%	60 18%	60 15%
45-64	100 31%	110 33%	120 33%	120 33%
65-74	70 21%	70 20%	70 19%	80 21%
75+	60 19%	70 21%	80 24%	100 26%
Totaal	310 100%	330 100%	400 100%	370 100%

Bijlage 8.12 | Prognose huishoudens met een hoog inkomen (belastbaar jaarinkomen boven 45.000 euro prijspeil 2015) naar leeftijd (Bron: AbF Socrates, 2014)

Leeftijd	2015	2020	2025	2030
< 30	130 5%	150 5%	190 6%	200 5%
30-44	760 29%	830 28%	920 27%	1.010 27%
45-64	1.200 46%	1.360 45%	1.490 44%	1.550 42%
65-74	320 12%	390 13%	410 12%	500 14%
75+	200 8%	260 9%	350 10%	430 12%
Totaal	2.610 100%	2.990 100%	3.360 100%	3.680 100%

Bijlage 8.13 | Prognose huishoudens naar samenstelling en leeftijd (Bron: AbF Socrates, 2014)

Samenstelling en leeftijd	2015	2020	2025	2030
Alleenstaand tot 30 jaar	110 2%	90 2%	50 1%	40 1%
Alleenstaand 30 tot 65 jaar	600 12%	650 12%	720 12%	700 11%
Alleenstaand 65 jaar en ouder	630 13%	760 14%	960 16%	1.220 19%
Paar tot 30 jaar zonder kinderen	90 2%	50 1%	70 1%	50 1%
Paar 30 tot 65 jaar zonder kinderen	660 14%	730 13%	860 14%	930 14%
Paar 65 jaar en ouder zonder kinderen	790 16%	930 17%	970 16%	1.020 16%
Gezin met kinderen	1.750 36%	1.980 36%	2.060 34%	2.170 33%
Eenoudergezin	260 5%	310 6%	340 6%	360 6%
Totaal	4.880 100%	5.500 100%	6.030 100%	6.510 100%

Bijlage 8.14a | Prognose huishoudens naar doelgroep en woonsituatie 2015 (Bron: bewerking Inbo o.b.v. AbF Socrates, 2014)

<i>Prognosejaar 2015</i>	Doelgroep huurtoeslag	Overig laag inkomen	Secundaire doelgroep	Overig midden inkomen	Hoog inkomen	Totaal
Huur totaal	710	300	110	110	320	1.550
<i>Sociale sector</i>	680	290	110	110	290	1.470
<i>Vrije sector</i>	30	10	10	10	30	80
Koop	360	250	200	200	2.280	3.280
Overige woonvormen	30	10	0	0	10	50
Totale doelgroep	1.100	560	310	310	2.610	

Bijlage 8.14b | Prognose huishoudens naar doelgroep en woonsituatie 2020 (Bron: bewerking Inbo o.b.v. AbF Socrates, 2014)

<i>Prognosejaar 2020</i>	Doelgroep huurtoeslag	Overig laag inkomen	Secundaire doelgroep	Overig midden inkomen	Hoog inkomen	Totaal
Huur totaal	770	320	120	120	350	1.670
<i>Sociale sector</i>	750	300	110	110	270	1.530
<i>Vrije sector</i>	20	20	10	10	80	140
Koop	400	280	210	210	2.630	3.730
Overige woonvormen	70	10	10	10	10	100
Totale doelgroep	1.240	610	340	340	2.990	

Bijlage 8.14c | Prognose huishoudens naar doelgroep en woonsituatie 2025 (Bron: bewerking Inbo o.b.v. AbF Socrates, 2014)

<i>Prognosejaar 2025</i>	Doelgroep huurtoeslag	Overig laag inkomen	Secundaire doelgroep	Overig midden inkomen	Hoog inkomen	Totaal
Huur totaal	870	350	120	120	410	1.870
<i>Sociale sector</i>	860	320	110	110	300	1.690
<i>Vrije sector</i>	10	30	20	20	110	180
Koop	430	300	230	230	2.950	4.130
Overige woonvormen	30	10	0	0	10	50
Totale doelgroep	1.330	660	350	350	3.370	

Referentie	RAP10289-001/JO
Project	10289 - Woonbehoefteonderzoek Woudenberg

Bijlage 8.14d | Prognose huishoudens naar doelgroep en woonsituatie 2030 (Bron: bewerking Inbo o.b.v. AbF Socrates, 2014)

Prognosejaar 2030	Doelgroep huurtoeslag	Overig laag inkomen	Secundaire doelgroep	Overig midden inkomen	Hoog inkomen	Totaal
Huur totaal	940	380	130	130	470	2.040
Sociale sector	930	340	110	110	330	1.810
Vrije sector	10	40	20	20	140	230
Koop	440	300	240	240	3.200	4.420
Overige woonvormen	30	10	0	0	10	50
Totale doelgroep	1.410	690	370	370	3.680	

Bijlage 8.15 | Woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse (Bron: bewerking Inbo o.b.v. AbF Socrates, 2014)

Eigendom en prijsklasse	Woningvoorraad 2015	Prognose woningvoorraad 2030	Bouwopgave 2015-2030
Sociale huur	1.500	1.850	350
Vrije sector huur	90	240	150
Koop tot € 200.000	350	660	310
Koop € 200.000 - 320.000	1.560	1.880	320
Koop boven € 320.000	1.420	1.920	500
Totale voorraad	4.920	6.550	1.630

Bijlage 8.16 | Begrippenlijst

Doelgroep huurtoeslag | De groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Voor eenpersoonshuishoudens is dat een belastbaar jaarinkomen dat lager is dan 21.950 euro (prijsspeil 2015). Voor meerpersoonshuishoudens een belastbaar jaarinkomen lager dan 29.800 (prijsspeil 2015).

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.

Geliberaliseerde voorraad | Totale voorraad huurwoningen met een huurprijs lager dan 710,68 euro.

Goedkope scheefheid | Het aantal huishoudens dat woont in een woning onder de liberalisatiegrens, terwijl zij geacht worden, op basis van het belastbaar jaarinkomen, zich een duurdere woning kunnen veroorloven. Het betreft huishoudens met een belastbaar jaarinkomen hoger dan 38.950 euro (prijsspeil 2015) in een woning onder de liberalisatiegrens.

Referentie	RAP10289-001/JO
Project	10289 - Woonbehoefteonderzoek Woudenberg

Hoog inkomen | De groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen dat hoger is dan 45.000 euro (prijspeil 2015).

Huishoudensverduunning | Afname van de gemiddelde grootte van huishoudens. Als gevolg van huishoudensverduunning zullen er meer huishoudens zijn bij een gelijkblijvend bevolkingsaantal.

Huurvoorraad tot aftoppingsgrens | Totale voorraad huurwoningen met een huurprijs lager dan 576,87 euro (bij 1- en 2-persoonshuishoudens) of 618,24 euro (bij huishoudens met 3 of meer personen).

Huurvoorraad tot liberalisatiegrens | Zie *geliberaliseerde voorraad*

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.

Midden inkomen | De groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen 34.911 euro en 45.000 euro (prijspeil 2015) De secundaire doelgroep vormt onderdeel van de groep midden inkomens)

Mutatiegraad | Het percentage huishoudens dat per jaar van woonsituatie wisselt. Bij een percentage van 7% verhuizen 7 op de 100 huishoudens naar een nieuwe woning.

Ontgroening | De ontwikkeling waarbij het aantal als percentage van de totale bevolking afneemt. Ontgroening is een relatieve maat en zegt niets over de absolute daling van de doelgroep jongeren.

Overig laag inkomen | De groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen dat lager is dan 34.911 euro (prijspeil 2015), maar geen recht heeft op huurtoeslag (jaarinkomen boven 21.950 euro of 29.800 euro, prijsspeil 2015).

Overig midden inkomen | De groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen 38.950 euro en 45.000 euro (prijsspeil 2015).

Particuliere huursector | De totale voorraad huurwoningen niet in bezit van woningbouwcorporaties.

Primaire doelgroep | De groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen dat lager is dan 34.911 euro (prijsspeil 2015), de doelgroep huurtoeslag vormt onderdeel van de primaire doelgroep.

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

Regio Food Valley | De regio bestaande uit de gemeenten: Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rheden, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

Referentie	RAP10289-001/JO
Project	10289 - Woonbehoefteonderzoek Woudenberg

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.

Scenario Herstel – Voorzichtig (Socrates) | Het in dit woonbehoefteonderzoek gebruikte scenario *Herstel – Voorzichtig* gaat uit van een gemiddelde toename van het besteedbaar inkomen van huishoudens met 0,5% per jaar. Sinds de jaren 70 is dit inkomen met gemiddeld 0,3% per jaar gestegen. Voor de komende jaren is een gemiddeld iets hogere groei plausibel te noemen gezien het te verwachten inhaaleffect na de magere jaren met inkomensdaling die Nederland achter de rug heeft. Het huurbeleid van corporaties is in dit scenario gericht op beperking van de huurharmonisatie. Bij 60% van de mutaties wordt de huur geharmoniseerd. (AbF, 2015)

Secundaire doelgroep | De groep huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen 34.911 euro en 38.950 euro (prijsspeil 2015). De secundaire doelgroep wordt in de prognoses niet afzonderlijk onderscheiden. Op basis van de landelijke verdeling kan worden gesteld dat de secundaire doelgroep de facto de helft bedraagt van de groep huishoudens met een midden inkomen.

Sociale huursector | De totale voorraad huurwoningen in bezit van woningbouwcorporaties .

Vergrijzing | De ontwikkeling waarbij het aantal ouderen als percentage van de totale bevolking toeneemt. Vergrijzing is een relatieve maat en zegt niets over de absolute groei van de doelgroep ouderen.

Vertrekkers | Personen die vanuit de gemeente Woudenberg verhuizen en zich vestigen in een andere gemeente in Nederland.

Vestigers | Personen die vanuit een andere gemeente in Nederland verhuizen en zich vestigen in de gemeente Woudenberg.