

WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK WOUDENBERG

2022-2024-2032-2040

in opdracht van de gemeente
Woudenberg en Omnia Wonen





Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

AUTEURS

Emiel Heuff | e.heuff@kaw.nl

Peter Leliveld | p.leliveld@kaw.nl

FOTOVERANTWOORDING

Thea van den Heuvel /DAPH

Siebe Swart

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	4
1 INLEIDING	9
2 DEMOGRAFIE EN VERHUIZINGEN	13
3 PROGNOSE TOT 2040	23
4 VRAAG EN AANBOD OP DE HUUR- EN KOOPMARKT	30
5 WONINGBEHOEFTE	41
6 WONEN EN ZORG	54
BIJLAGE	62

S

SAMENVATTING



SAMENVATTING

1. Circa 1.450 huishoudens erbij tot 2032

Het aantal huishoudens in Woudenberg groeide sinds 2010 met bijna 700 huishoudens, gemiddeld +60 per jaar. De groei van de laatste twee jaar versnelde tot wat in het vorige woonbehoefteonderzoek verwacht werd: +90 huishoudens per jaar. De verwachting is dat die groei de komende jaren oploopt. Prognoses gaan uit van een groei van 1.445 huishoudens tot 2032, waarvan 280 in de komende twee jaar, ofwel ongeveer +140 per jaar. Daarmee komt de groei iets hoger uit dan in het vorige woonbehoefteonderzoek werd geraamd. De huishoudensgroei komt door meerdere factoren, waaronder huishoudensvorming (starters, als gevolg van scheiding, etc.), huishoudensverdunding (ouderen die vaker en langer alleen wonen) en – voor het grootste deel – instroom van buitenaf, met name door de overdruk in de Randstad. Voorwaarde om deze groei te realiseren is wel dat Woudenberg voldoende ontwikkellocaties heeft, ook op de langere termijn na 2032.

2. Beperkte vergrijzing door veel jonge aanwas

Net als in vrijwel elke gemeente neemt het aantal 65-plussers in Woudenberg de komende jaren toe. De prognose gaat ervan uit dat het aandeel 65-plus-huishoudens tussen 2022 en 2032 stijgt van 31 naar 35%. Dat is vergeleken met andere gemeenten een beperkte stijging. Woudenberg vergrijst dus relatief langzaam. Dat komt doordat in Woudenberg relatief veel gezinnen wonen die continu voor nieuwe (jonge) aanwas van huishoudens zorgen. Daarnaast trekt Woudenberg per saldo gezinnen aan van buitenaf. De groei van het aantal gezinnen neemt naar verwachting tot 2032 met 20% toe. Het ontstaan van nieuwe jonge huishoudens blijft de vergrijzing ook de komende tijd dus nog deels compenseren.

3. Sociale huur: 250 woningen erbij tot 2032

De verwachting is dat er tot 2032 behoefte is aan 250 extra sociale huurwoningen (ongeveer 17% van het bouwprogramma). Aannee is dat de economische situatie (ongeveer) gelijk blijft. Daarmee voldoet Woudenberg wél aan de lokale behoefte maar niet aan de actuele landelijke richtlijn van 30%. Er zijn kwalitatief vooral meer grondgebonden woningen nodig, waarvan een derde gezinswoningen en zo'n twee derde levensloopgeschikt (met in ieder geval een bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin). Levensloopgeschikte woningen moeten niet alleen geschikt zijn voor ouderen, maar ook voor andere groepen zoals starters inzetbaar zijn: de 'alleskunnners'. Belangrijk is namelijk dat er ook meer aanbod voor jongeren / jonge stellen beschikbaar komt. Zij moeten in Woudenberg vaak lang wachten op een woning, doordat ze minder lang ingeschreven staan en vaak (nog) niet in aanmerking kunnen komen voor een gezinswoning.

SAMENVATTING

4. Vrije huur: kwaliteit en locatie belangrijk

Uit gesprekken met marktkenners en uit cijfers over de woonvraag in Woudenberg en omgeving blijkt dat er behoefte is aan meer vrijhuurwoningen. Het gaat naar verwachting om zo'n 225 in de komende tien jaar. Dat is zo'n 15% van het totale bouwprogramma. De vraag wordt deels veroorzaakt door huishoudens van buiten de gemeente die de middenhuur als alternatief voor een koopwoning zien en (in mindere mate) door ouderen die niet meer willen kopen, maar te veel inkomen hebben voor een sociale huurwoning. Het succes van middenhuur in Woudenberg is sterk afhankelijk van de kwaliteit van de woning. De groep die een vrijhuurwoning zoekt, is kieskeurig en verhuist alleen als de woning volledig aan het wensenpakket voldoet. Appartementen moeten luxe en comfortabel zijn en bij voorkeur staan op A-locaties, dicht bij voorzieningen, terwijl grondgebonden woningen vaker aan de rand van het dorp mogen staan, op een goed bereikbare plek.

Bij vrijhuurwoningen is het belangrijk gefaseerd te ontwikkelen, bijvoorbeeld één project per keer. Zo ontdek je snel wanneer de markt verzadigd is. De behoefte aan vrije huur is lastig te voorspellen, dus het is denkbaar dat er minder dan 225 woningen nodig zijn. Ontwikkel plannen daarom zo dat ze makkelijk om te vormen zijn naar bijvoorbeeld koopwoningen.

5. Koop: 975 woningen erbij tot 2032

Het grootste deel van de vraag naar extra woningen gaat om koop. Tot 2032 zijn er bijna 1.000 extra koopwoningen nodig; zo'n 70% van het programma. Die vraag wordt grotendeels gevoed door instroom uit gemeenten ten westen van Woudenberg, tot in de Randstad aan toe. Met name gezinnen kunnen daar hun woning met overwaarde verkopen en meer bieden op ruimere woningen in Woudenberg. Juist om de lokale woningzoekende (waaronder starters) tegemoet te komen, moet een deel van het koopprogramma uit het betaalbare segment bestaan, maximaal tot de NHG-grens (in 2022 € 355.000). Het gaat om zo'n 475 koopwoningen. Daarnaast zijn er zo'n 275 middeldure koop en 225 woningen dure koopwoningen nodig. Het programma moet bestaan uit een mix van woningtypen: vooral vrijstaande woningen en patio's (grondgebonden gelijkvloers met tuintje of terras, zie ook onder punt 7), maar ook rijwoningen, tweekappers en in beperkte mate appartementen.



SAMENVATTING

6. Voldoende plannen in juiste segment

Het aantal plannen voor woningbouw in Woudenberg sluit vrijwel naadloos aan op de verwachte behoefte. Dat komt doordat de gemeente de plancapaciteit aanpast op de huishoudensprognose. De huidige plancapaciteit bedraagt ongeveer 1.350 woningen tot 2032 en is afgestemd op de prognose uit het vorige woonbehoefteonderzoek. Omdat de nieuwste prognose iets hoger uitvalt, zijn er ongeveer 100 extra plannen nodig om goed op de vraag in te spelen. Dat zijn plannen voor na 2030. De harde plancapaciteit tot 2024 voldoet exact aan de vraag, zowel in aantallen als naar type. Ook de verdeling naar huur en koop past bij de vraag.

7. Verleid senioren om door te stromen

Het is bekend dat ouderen lastig zijn te verleiden om door te stromen naar kleinere woningen. Toch is het nodig om die doorstroming op gang te helpen, zodat gezinswoningen vrijkomen voor de relatief grote groep gezinnen in Woudenberg. Ouderen verhuizen vaak alleen als de woning betaalbaar blijft en volledig voldoet aan hun wensenpakket. Het is daarom belangrijk om *samen met ouderen* te kijken wat voor producten er precies nodig zijn. Marktkenners noemen vooral patio's als passende optie: compacte, gelijkvloerse woningen met bad- en slaapkamer beneden en een kleine tuin of terras. Er zijn ook ouderen die een comfortabel appartement zoeken, maar die groep is in Woudenberg relatief kleiner, omdat mensen van oudsher gewend zijn om 'aan de grond' te wonen. Bouw je niet het product dat ouderen zoeken, dan loop je het risico dat doorstroming uitblijft en dat je dus méér gezinswoningen moet toevoegen, ondanks dat die al ruim voorradig zijn in de gemeente.

8. Bouw óók voor starters

Veel starters in Woudenberg hebben moeite om een passende en vooral betaalbare woning te vinden. Dat geldt voor zowel de koop- als de huurmarkt. Opvallend is dat veel starters een nieuwbouwwoning zoeken: zodra een nieuwbouwproject wordt opgeleverd, zie je dat starters bewegen op de woningmarkt, terwijl dat op andere momenten minder gebeurt. Volgens makelaars komt dat mede doordat bestaande woningen die vrijkomen vaak te groot zijn voor een starter en er veel aan moet gebeuren, waardoor koopprijs én verbouwkosten het budget van starters overschrijden. Eén oplossing is om te bouwen voor starters. Doe je dat niet, dan zullen starters wachten met uit huis gaan of uitwijken naar gemeenten waar wel passend aanbod is. Een andere oplossingsrichting is om te werken aan instrumenten ter stimulering van renovatie van bestaande (vaak relatief betaalbare) woningen, gericht op starters, zoals de starterslening.

SAMENVATTING

9. Kwaliteit sociale huur op orde

De kwaliteit van de sociale huurvoorraad in Woudenberg is relatief goed. Ruim 95% van de woningen van Omnia Wonen heeft energielabel D of beter en iets meer dan de helft van de woningen energielabel B of beter. Ongeveer 60 woningen hebben energielabel E of slechter. Die staan in drie gebieden: de omgeving van De Ruyterlaan, de Van Hogendorpstraat en de Van Goghlaan. Daar zijn energetische verbeteringen nodig. Omnia Wonen kiest ervoor om woningen in één keer grondig te verduurzamen in plaats van meerdere kleine verbeteringen apart van elkaar uit te voeren. Het streven is om de woningen in deze drie gebieden de komende jaren energetisch te verbeteren, waarna al hun bezit verduurzaamd is tot minimaal label D.

10. Meer vormen van beschut wonen

Ouderen moeten steeds langer zelfstandig thuis wonen, ook als zij afhankelijk zijn van zorg. Ondanks dat de vergrijzing in Woudenberg meevalt, verwachten we de komende jaren een toenemende vraag aan 'beschutte woonvormen': woningen waar ouderen zelfstandig kunnen wonen, maar waar zorg op afroep beschikbaar is, waar (zorg)voorzieningen binnen handbereik zijn en waar mensen naar elkaar omkijken. Denk hierbij aan wonen in hofjes of appartementen met de optie om zorg vanuit een nabijgelegen verzorgingshuis te ontvangen. Vanuit indicatiestellingen verwachten we dat het gaat om zo'n 10 tot 15 woningen tot 2032. Daarbovenop komt dat er vraag is uit de 'reguliere' markt (zelfstandig wonende ouderen die bij doorstroming zo'n product zoeken). Het is verstandig om fasegewijs zulke woningen te bouwen en bij te houden hoe de vraag zich ontwikkelt. Vormen van beschut wonen zijn onderdeel van het totale bouwprogramma van 1.450 woningen in tien jaar tijd.

11. Nieuwe woonvormen als experiment

Marktkenner geven aan dat er in Woudenberg beperkt vraag is naar bijzondere, nieuwe vormen van wonen. Toch kunnen zulke woonvormen helpen om groepen aan te trekken die je met regulier aanbod niet had kunnen binden. De verwachting is dat het dan niet om tiny houses gaat, maar om ruimere woonvormen, zoals wonen in de natuur, duurzaam wonen of nieuwe woonvormen voor ouderen. Je kunt ook denken aan vormen van tijdelijk wonen om de betaalbaarheid van wonen onder jongeren te drukken. Door hiermee te experimenteren, ontdek je of er behoefte is aan bepaalde nieuwe woonvormen. Is die behoefte er, dan kun je denken aan grotere aantallen, maar het advies is om klein te beginnen. Vaak geldt: zodra mensen zien wat voor nieuwe woonvormen er zijn, gaan ze erover nadenken of dat iets voor hen is. Aanbod zorgt dus voor vraag, al blijven nieuwe woonvormen een nichemarkt.

1

INLEIDING



1.1 WAAROM DIT WOONBEHOEFTEONDERZOEK?

Bouwen waar vraag naar is

Er is veel vraag naar woningen in de gemeente Woudenberg, als gevolg van vraag uit Woudenberg zelf, maar ook overdruk uit omliggende gemeenten. De gemeente wil weten hoe ze zo vraaggericht mogelijk kunnen bouwen, zodat iedereen die in Woudenberg wil (blijven) wonen een woning kan vinden die past bij zijn of haar wensen.

Om erachter te komen wat die wensen zijn hebben de gemeente en de corporatie, Omnia Wonen, samen dit woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Hierin staat hoeveel woningen er nodig zijn om in de vraag te voorzien, wat voor type, hoe duur en voor wie.

Daartegenover staat dat de gemeente en corporaties al plannen hebben voor woningbouw. Die plannen vergelijken we met de vraag: zijn er voldoende plannen, passen ze bij de vraag, of zijn er bijstellingen nodig?

Een overspannen markt

We zien aan alles dat de markt op moment erg overspannen is. De grote vraag naar wonen landt dan ook zeker in Woudenberg. Juist door de ligging tegen de Randstad aan zien velen Woudenberg als 'betaalbaar' alternatief om toch aan een (vaak grondgebonden) gezinswoning te komen. De druk is op moment zo hoog dat elke woning wel verkocht of verhuurd wordt. Het woonbehoefteonderzoek kijkt juist ook verder vooruit: welke voorraad is nodig om Woudenberg ook op de lange termijn een aantrekkelijke woongemeente te houden?

Leeswijzer

Het woonbehoefteonderzoek is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 kijken we naar demografische ontwikkelingen en gaan we in op verhuisbewegingen van en naar Woudenberg.
- In hoofdstuk 3 kijken we naar wat Woudenberg de komende jaren kan verwachten aan groei. We blikken vooruit tot 2032, met een doorkijk naar 2040.
- In hoofdstuk 4 zoomen we in op de vraag op de koop- en huurmarkt. We kijken naar signalen die iets zeggen over vraagdruk en vullen dat aan met uitkomsten uit gesprekken met de corporatie en makelaars.
- In hoofdstuk 5 kijken we naar verhuismotieven en woonwensen, laten we zien hoe het wensprogramma voor de komende jaren eruitziet en vergelijken we de vraag met plannen die er zijn.
- Tot slot staan we in hoofdstuk 6 stil bij het thema wonen en zorg.

1.2 WERKWIJZE

Cijfers aangevuld met lokale marktkennis

In het woonbehoefteonderzoek maakten we gebruik van bestaande cijfers over demografie, de woningvoorraad en plannen in Woudenberg, aangevuld met een serie gesprekken met Omnia Wonen en lokale makelaars over wat zij zien op de woningmarkt in de gemeente. Naast de cijfers over demografie en woningvoorraad en de gesprekken, hebben we ook gekeken naar cijfers die iets zeggen over de druk op de koop en huurmarkt. Hiervoor hebben we data van het NVM en Woningnet gebruikt. Juist door deze cijfers kunnen we beter inzoomen op de problemen binnen segmenten en doelgroepen. We maakten daarnaast gebruik van de bewonersenquête die de gemeente elke twee jaar onder haar inwoners verspreidt en een onderzoek naar verhuisgeneigdheid en verhuiscriteria onder ouderen, uitgevoerd door Omnia Wonen.

Nauwe samenwerking met de werkgroep

Op twee momenten hebben we tussentijdse uitkomsten gepresenteerd aan de werkgroep, bestaande uit de gemeente en Omnia Wonen, om te beluisteren of zij zich in de uitkomsten herkennen:

- medio april: de eerste uitkomsten op het gebied van demografie, verhuizingen en de bestaande voorraad, inclusief een concept-programmaleidraad;
- begin mei: een aanscherping van de eerste uitkomsten, cijfers over de vraagdruk op de markt, uitkomsten gesprekken en aanvullend een vergelijking met de plancapaciteit.

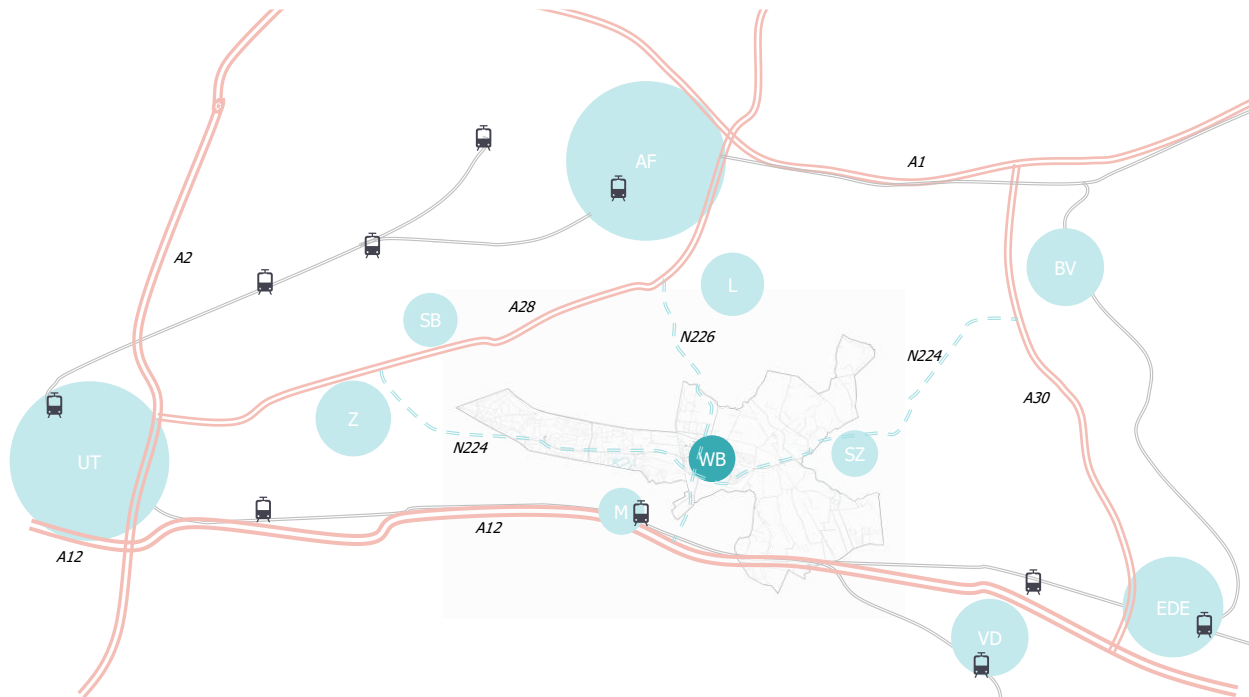
Begin juni hebben we de concept-uitkomsten bovendien gepresenteerd aan raadsleden van de gemeente.

1.3 WOUDENBERG BINNEN DE REGIO

Centraal gelegen, goed bereikbaar

Om de woningmarkt van Woudenberg goed te snappen, is het belangrijk om ook naar de positie van Woudenberg binnen de regio te kijken. De gemeente ligt heel gunstig, midden tussen drie belangrijke snelwegen in: de A1, A2 en A12. Daardoor ben je snel in steden als Utrecht en Amersfoort of in de Randstad. Ondanks dat het dorp zelf geen station heeft, zijn omliggende kernen goed per openbaar vervoer te bereiken, bijvoorbeeld vanaf station Maarn. Andere voorzieningen zijn allemaal in Woudenberg aanwezig, zowel dagelijkse als niet-dagelijkse.

Behalve de goede ligging ten opzichte van steden ligt Woudenberg ook middenin de natuur, met Nationaal Park De Utrechtse Heuvelrug als achtertuin. De combinatie van aantrekkelijk wonen, een goede bereikbaarheid, voorzieningen en betaalbaarheid maakt Woudenberg een aantrekkelijke gemeente om in te vestigen.



2

DEMOGRAFIE EN VERHUIZINGEN



2.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We laten zien hoe de gemeente Woudenberg zich de afgelopen jaren op demografisch vlak ontwikkelde. We kijken naar het aantal inwoners en huishoudens en naar leeftijdsgroepen en typen huishoudens daarbinnen. Ook vergelijken we de ontwikkeling in huishoudens met omliggende regio's om de groei van Woudenberg in perspectief te kunnen plaatsen.

Bepalend voor de demografische ontwikkelingen zijn verhuisbewegingen van en naar Woudenberg. We laten zien hoeveel mensen er sinds 2011 naar de gemeente toe verhuisden, hoeveel er vertrokken en waar zij vandaan kwamen of naartoe gingen.

De uitkomsten vergelijken we steeds met het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2020.

Uitkomsten in het kort

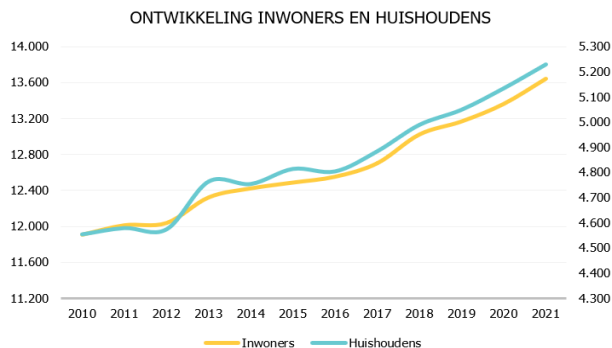
- Het aantal inwoners en huishoudens in Woudenberg is sinds 2010 met bijna 15% toegenomen. Omgerekend gaat het om een groei van 1.735 inwoners en 675 huishoudens. Met name de huishoudensgroei is relevant, omdat die bepaalt hoeveel woningen er nodig zijn. Ook t.o.v. de rest van de gemeenten in de regio is het een sterke groei.
- Sinds het vorige woonbehoefteonderzoek in 2020 groeide Woudenberg met 475 inwoners en 180 huishoudens. Dat is precies volgens de prognose.
- Het aantal alleenstaanden groeide het hardst. Sinds 2010 nam die groep met 20% toe. Dat is een direct gevolg van de vergrijzing: er wonen meer 65-plussers in Woudenberg en zij wonen vaker en langer alleen, vaak na overlijden van de partner. Tegelijk zien we ook dat jongeren vaker alleen wonen. Opgeteld leidt dat tot meer kleine huishoudens.
- Ook het aantal gezinnen groeide, en dat is gunstig voor de lange termijn, omdat gezinnen de 'demografische motor' op gang houden: meer jongeren betekent in de toekomst meer starters en dus nieuwe gezinnen. De toename past bij het bouwprogramma dat de gemeente de afgelopen jaren ontwikkelde, met veel gezinswoningen.
- Woudenberg profiteert al jarenlang van een netto instroom uit andere gemeenten. De netto instroom over de periode 2010-2021 bedroeg zo'n 110 personen per jaar. In 2019 en 2020 waren dat zelfs gemiddeld 185 mensen. Waar Woudenberg voor coronatijd vooral mensen uit buurgemeenten aantrok, zijn dat nu steeds vaker óók mensen uit gemeenten in de Randstad. De betaalbaarheid van woningen in en rond Woudenberg speelt daar een rol in: je krijgt meer huis voor je geld, wat meer Randstedelingen verleidt om daarnaartoe te verhuizen (zie ook hoofdstuk 4).

2.2 DEMOGRAFISCHE TERUGBLIK

Aantal inwoners en huishoudens groeide met 15%

De afgelopen jaren is zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in Woudenberg sterk toegenomen. De figuur en tabel rechts laten zien dat het inwonertal groeide van 11.905 in 2010 naar 13.640 in 2021. Het aantal huishoudens groeide van 4.555 in 2010 naar 5.230 in 2021. In beide gevallen gaat het om een groei van bijna 15%. De huishoudensgrootte bleef over de hele periode nagenoeg gelijk. Gemiddeld woonden er 2,6 personen in een huishouden. Het landelijk gemiddelde is 2,14.

Sinds het vorige woonbehoefteonderzoek in 2020 is Woudenberg met 475 inwoners en 180 huishoudens gegroeid. Dat is in beide gevallen ongeveer 4% en ongeveer evenveel als de twee jaar daarvoor. De huishoudensgroei is gelijk aan wat er in 2020 verwacht werd. Dat is niet verrassend, omdat de gemeente de bouwproductie afstemt op de verwachte vraag. De vorige prognose ging uit van +180 huishoudens in twee jaar. De gemeente voegde netto 185 woningen toe en dat leidde tot een huishoudensgroei van precies 180. De gemiddelde huishoudensgrootte bleef 2,6, wat laat zien dat er vooral gezinnen naar Woudenberg verhuisden.



◀ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Woudenberg over de periode 2010-2021. Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. Bron: CBS (2010-2021).

JAAR	INWONERS		HUISHOUDENS	
	AANTAL	Δ T.O.V. 2010	AANTAL	Δ T.O.V. 2010
2010	11.905	-	4.555	-
2015	12.485	4,9%	4.815	5,7%
2016	12.550	5,4%	4.805	5,6%
2017	12.700	6,7%	4.885	7,2%
2018	13.020	9,4%	4.990	9,6%
2019	13.165	10,6%	5.050	10,8%
2020	13.360	12,2%	5.135	12,8%
2021	13.640	14,6%	5.230	14,9%
Δ '10-'21	+1.735		+675	
Δ '19-'21	+475		+180	

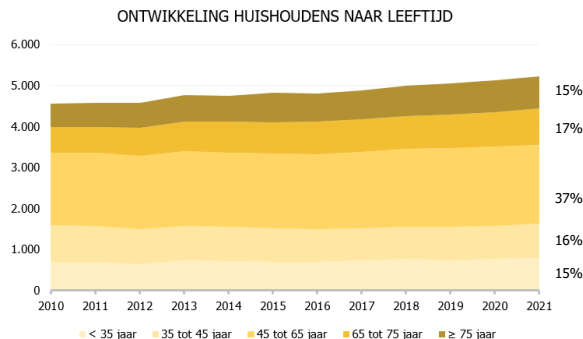
2.2 DEMOGRAFISCHE TERUGBLIK

Woudenberg vergrijst, maar ontgroent niet

De groei van het aantal huishoudens vond de afgelopen jaren plaats in alle leeftijdsgroepen, met uitzondering van de groep huishoudens tussen 35 en 45 jaar. De grootste groei vond plaats onder huishoudens van 65 jaar of ouder. Sinds 2010 nam die groep met bijna 40% toe. Dat betekent dat Woudenberg relatief sterk vergrijst is. In tegenstelling tot veel Nederlandse gemeenten zien we geen daling van het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar. Woudenberg weet jonge huishoudens dus goed te binden en zelfs nieuwe van buitenaf aan te trekken.

Ongeveer een op de drie huishoudens in Woudenberg is tussen de 45 en 65 jaar oud. Dat betekent dat de groep 65-plus-huishoudens de komende jaren nog wat groter wordt en opgeteld de grootste groep huishoudens wordt. Dat heeft consequenties voor het programma dat je moet bouwen (zie daarvoor ook hoofdstuk 5).

Opvallend is dat het aantal huishoudens tussen 35 en 45 jaar (lees: vaak gezinnen) sinds 2020 weer is toegenomen (zie de tabel rechts en ook de pagina hierna).



◀ ▼ Ontwikkeling van het aantal huishoudens per leeftijdsgroep, gemeten over de periodes 2010-2021 en 2019-2021 (sinds het vorige woonbehoeftesonderzoek), en de verhoudingen binnen het totale aantal huishoudens. Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. % V. TOT. = % van totaal. Bron: CBS (2010-2021).

JAAR	< 35 JAAR		35 TOT 45 JAAR		45 TOT 65 JAAR		65 TOT 75 JAAR		≥ 75 JAAR	
	AANTAL	% V. TOT.	AANTAL	% V. TOT.	AANTAL	% V. TOT.	AANTAL	% V. TOT.	AANTAL	% V. TOT.
2010	705	15,5%	895	19,6%	1.755	38,5%	635	13,9%	570	12,5%
2015	710	14,7%	810	16,8%	1.820	37,8%	770	16,0%	705	14,6%
2016	690	14,1%	805	16,7%	1.830	38,1%	800	16,6%	685	14,3%
2017	730	15,6%	790	16,2%	1.850	37,9%	800	16,4%	710	14,6%
2018	770	15,3%	790	15,8%	1.885	37,8%	805	16,1%	735	14,8%
2019	745	14,7%	815	16,2%	1.920	38,0%	820	16,2%	750	14,8%
2020	770	14,4%	810	15,8%	1.935	37,7%	835	16,3%	785	15,3%
2021	795	14,9%	830	15,8%	1.935	37,0%	880	16,9%	790	15,1%
Δ '10-'21	+90	+12,8%	-65	-7,3%	+180	+10,3%	+245	+38,6%	+220	+38,6%
Δ '19-'21	+50	+6,7%	+15	+1,8%	+15	+0,8%	+60	+7,3%	+40	+5,3%

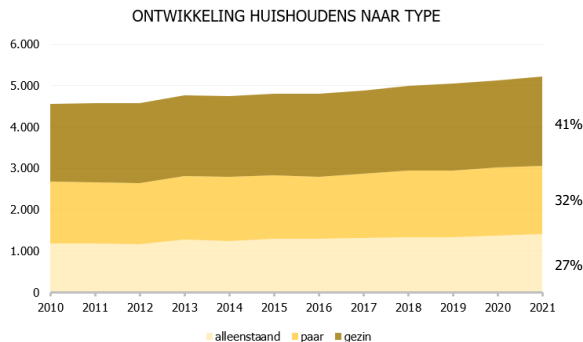


2.2 DEMOGRAFISCHE TERUGBLIK

Groei aantal gezinnen zorgt voor aanwas op termijn

De huishoudensgroei in Woudenberg is voor het grootste deel toe te rekenen aan een stijging van het aantal alleenstaanden én gezinnen. De groep alleenstaanden steeg sinds 2010 met 20%. Dat is een direct gevolg van de vergrijzing. Ouderen wonen steeds vaker en langer alleen, vaak na het overlijden van hun partner. Maar ook onder jongeren komt alleen wonen steeds vaker voor. Het aantal gezinnen groeide over dezelfde periode met 16%. Omgerekend ging het om 300 huishoudens. Dat is gunstig voor Woudenberg, omdat de gezinnen van nu de 'demografische motor' en de woonbehoefte op de langere termijn op gang houden. Verhoudingsgewijs zijn de gezinnen nog steeds de grootste groep in Woudenberg, met ongeveer 41% van het totale aantal huishoudens.

Sinds het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2020 zien we geen grote trendbreuken als het gaat om huishoudens. Alleenstaanden en gezinnen blijven de grootste groeiers, gevolgd door een beperkte groei van het aantal tweepersoonshuishoudens.



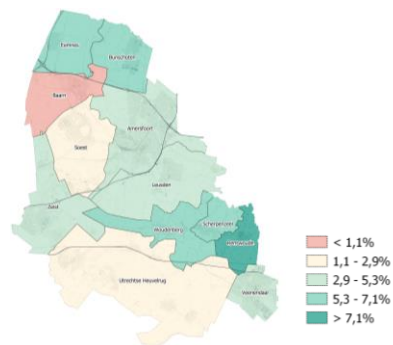
◀ ▼ Ontwikkeling van het aantal huishoudens per type, gemeten over de periodes 2010-2021 en 2019-2021 (sinds het vorige woonbehoefteonderzoek), en de verhoudingen binnen het totale aantal huishoudens. Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. % V. TOT. = % van totaal. Bron: CBS (2010-2021).

JAAR	ALLEENSTAAND		PAAR		GEZIN	
	AANTAL	% V. TOT.	AANTAL	% V. TOT.	AANTAL	% V. TOT.
2010	1.175	25,8%	1.500	32,9%	1.880	41,3%
2015	1.290	26,7%	1.550	32,4%	1.975	41,7%
2016	1.290	26,8%	1.515	32,2%	2.005	42,2%
2017	1.320	27,1%	1.555	32,3%	2.005	40,8%
2018	1.340	26,9%	1.610	32,7%	2.040	41,3%
2019	1.335	26,5%	1.615	32,2%	2.095	41,1%
2020	1.370	26,7%	1.645	31,5%	2.120	41,7%
2021	1.410	26,9%	1.645	31,8%	2.180	41,1%
Δ '10-'21	+235	+20,0%	+145	+9,7%	+300	+16,0%
Δ '19-'21	+85	+5,6%	+30	+1,9%	+85	+4,1%

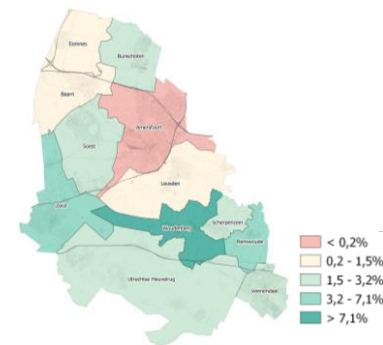
2.2 DEMOGRAFISCHE TERUGBLIK

Ook buurgemeenten bouwden veel

Om de demografische trends in perspectief te zetten, kijken we ook naar de groei van omliggende regio's. Immers, met de huidige druk op de woningmarkt is het aantal beschikbare woningen sturend; veel nieuwbouw betekent dus een grotere groei. Als omliggende gemeenten relatief weinig bijbouwen is het logisch dat de druk op Woudenberg toeneemt. Andersom geredeneerd, als omliggende gemeenten wel veel bijbouwen, net als Woudenberg, zegt het des te meer over de aantrekkelijkheid van het dorp. Als we de vergelijking trekken met omliggende gemeenten zien we dat Woudenberg vooral in trek is bij gezinnen. Het aantal huishoudens in de gemeente groeide naar verhouding harder dan het gemiddelde van de omliggende gemeente. Alleen Renswoude groeide in dezelfde periode harder, voornamelijk door veel nieuwbouw. De huishoudensgroei van Woudenberg past bij de regio en laat zien dat het geen resultaat is van ontbrekende woningbouw in randgemeenten.



▲ Groei van het aantal **huishoudens** in Woudenberg en omgeving over de periode 2017-2021. Bron: CBS (2017-2021).



▲ Groei van het aantal **gezinnen** in Woudenberg en omgeving over de periode 2017-2021. Bron: CBS (2017-2021).

REGIO	HUISHOUDENS		GEZINNEN	
	Δ '17-'21	% GROEI	Δ '17-'21	% GROEI
Amersfoort	2.510	3,7%	45	0,2%
Baarn	120	1,1%	50	1,5%
Bunschoten	515	6,4%	95	2,6%
Eemnes	235	6,2%	20	1,3%
Leusden	500	3,9%	45	0,9%
Renswoude	260	13,8%	60	7,1%
Scherpenzeel	260	6,7%	35	2,4%
Soest	585	2,9%	210	3,0%
Utrechtse Heuvelrug	240	1,2%	180	2,5%
Veenendaal	1.420	5,3%	325	3,2%
Woudenberg	350	7,1%	170	8,6%
Zeist	985	3,5%	440	4,8%

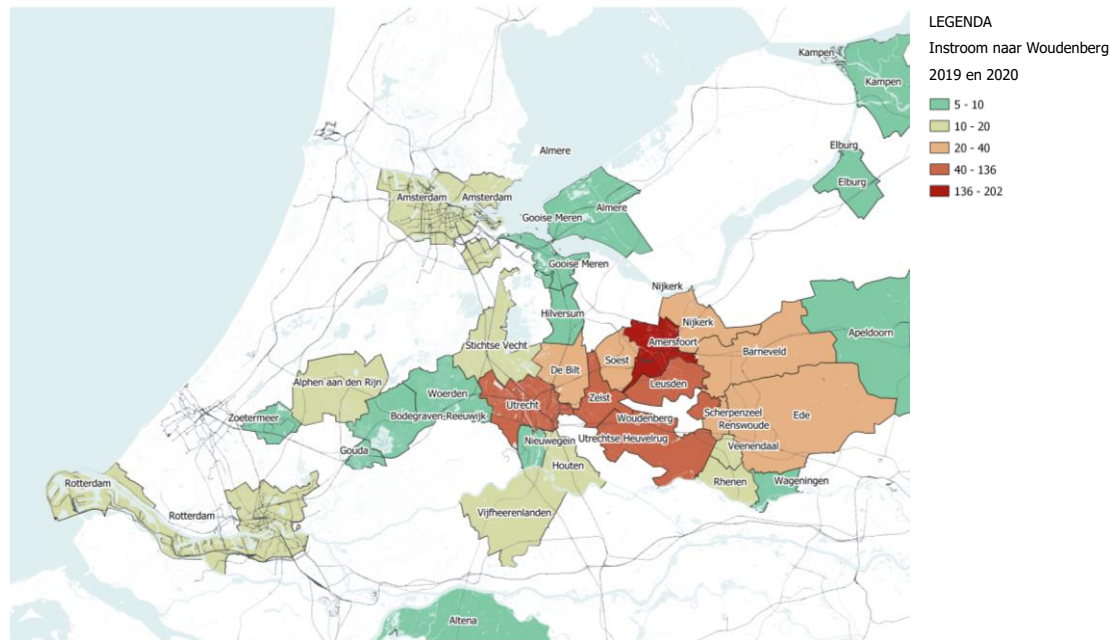
▲ Ontwikkeling van het aantal huishoudens per gemeente, gemeten over de periodes 2017-2021. Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. Bron: CBS (2017-2021).

2.3 VERHUISBEWEGINGEN

Instream steeds vaker uit gemeenten in Randstad

Demografische ontwikkelingen zijn het resultaat van natuurlijke aanwas (geboorte en sterfte) en verhuizingen. Sinds 2011 vestigden zich ongeveer 10.800 personen in Woudenberg. Ongeveer 5.200 daarvan verhuisden binnen de gemeente. De overige 5.600 personen verhuisden dus van buiten de gemeente naar Woudenberg toe. Dat zijn gemiddeld 560 personen per jaar.

De kaart rechts laat zien waar mensen die **in 2019 en 2020** naar Woudenberg toe verhuisden vandaan kwamen. Het aantal instromers lag in die periode op 1.390 personen (ongeveer 700 per jaar) en het aantal binnengemeentelijke verhuizingen op 1.270 personen. Vooral in 2020 verhuisden er veel mensen naar Woudenberg toe. We zien dat de meeste instroom afkomstig is uit gemeenten direct om Woudenberg heen, en dan in het bijzonder ten noorden, westen en zuiden ervan. De laatste twee jaar zien we echter dat steeds meer instromers afkomstig zijn uit gemeenten op grotere afstand van Woudenberg, en dan met name uit de Randstad (zie ook pagina 21). Onze aanname is dat gezinnen kunnen hier nog makkelijk een ruime en betaalbare woning kunnen vinden, terwijl dat in de Randstad niet meer lukt.



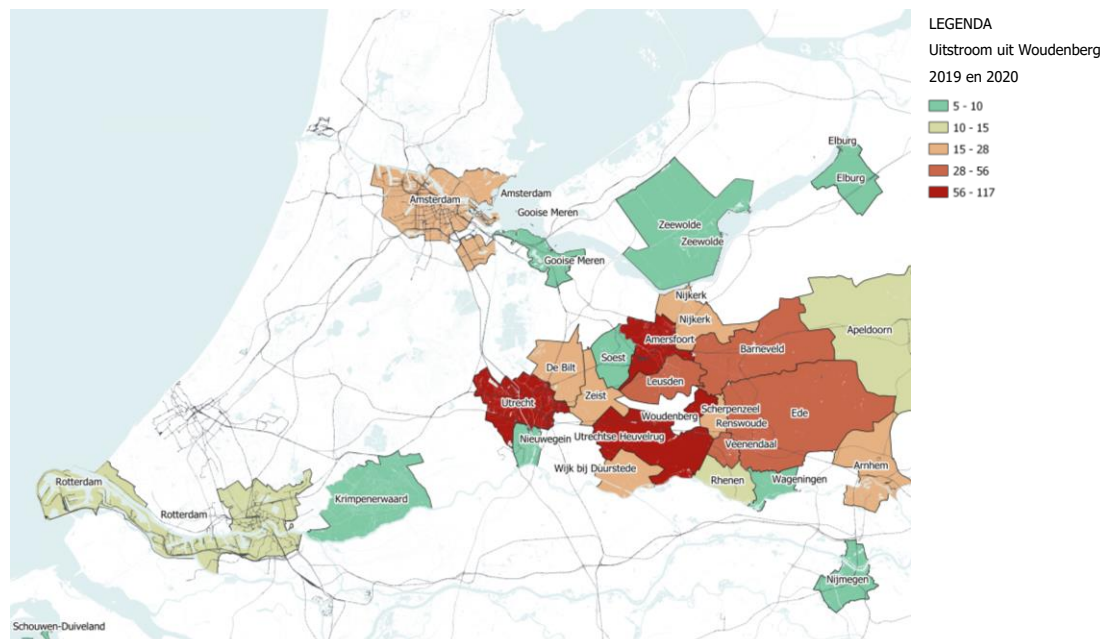
▲ Herkomst van mensen die in 2019 en 2020 naar Woudenberg toe verhuisden. Bron: CBS (2020, 2021).

2.3 VERHUISBEWEGINGEN

Uitstroom geconcentreerder, vooral naar het oosten

Omgekeerd waren er ook mensen die Woudenberg verlieten. Sinds 2011 verhuisden er ongeveer 4.530 personen naar een andere gemeente. Gemiddeld waren dat dus zo'n 450 per jaar.

De kaart rechts laat zien waar mensen die **in 2019 en 2020** uit Woudenberg vertrokken naartoe verhuisden. In totaal vertrokken er in die periode 1.025 personen naar een andere gemeente (ongeveer 515 per jaar). Opvallend is dat de uitstroom zich vooral richt op gemeenten ten oosten van Woudenberg, en veel minder op de Randstad, waar wel veel instroom vandaan kwam. In het woonbehoefteonderzoek uit 2020 zagen we dit beeld veel minder sterk. We vermoeden dat dit veroorzaakt wordt door verdringing op de koopmarkt. Huishoudens uit de Randstad hebben hun woning doorgaans goed kunnen verkopen en kunnen dus meer overbieden. Gevolg hiervan is dat Woudenbergers zich vaker oostwaarts bewegen in hun zoektocht naar een soortgelijke woning als ze in Woudenberg zochten, maar dan voor een lagere prijs.



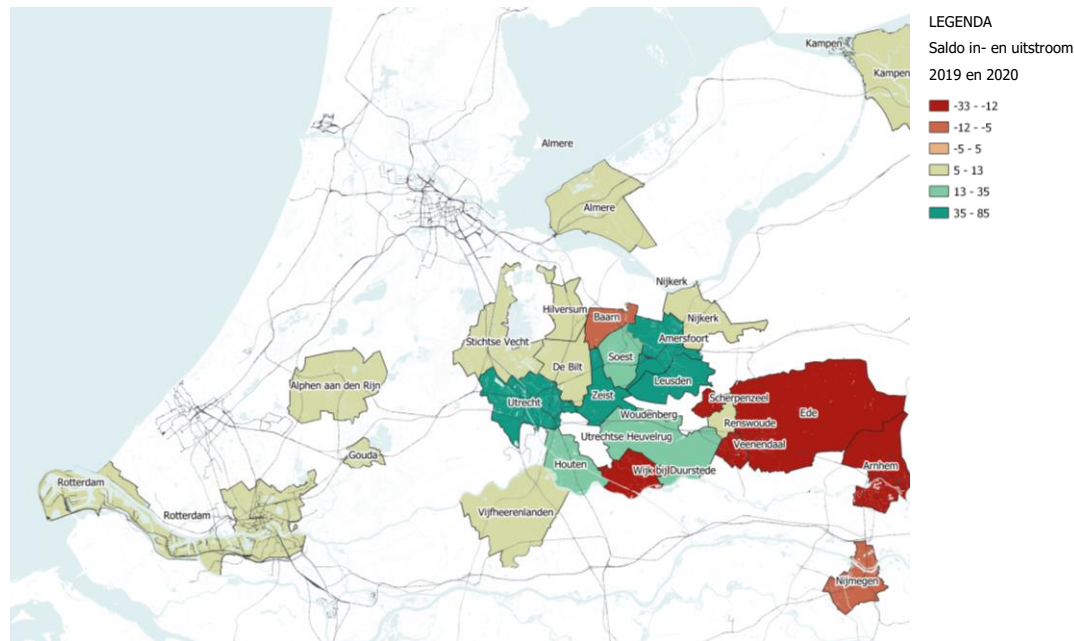
▲ Bestemming van mensen die in 2019 en 2020 uit Woudenberg vertrokken. Bron: CBS (2020, 2021).

2.3 VERHUISBEWEGINGEN

Prijzeffect woningen terug te zien in verhuissaldo

Woudenberg wist over de periode 2011-2020 per saldo ongeveer 1.085 personen aan te trekken. Dat komt neer op zo'n 110 personen per jaar. Woudenberg had alleen in 2011 een negatief verhuissaldo (van ca. 45 personen). Daarna verhuisden er elk jaar meer mensen naar Woudenberg toe dan er vertrokken.

De kaart rechts laat het verhuissaldo zien over de jaren **2019 en 2020**. Het beeld dat we eerder zagen, zien we nu nog sterker: Woudenberg trekt per saldo mensen aan uit gemeenten ten noorden, westen en zuiden ervan, maar verliest aan gemeenten aan de oostkant. We vermoeden dat de stijgende huizenprijzen hier de belangrijkste oorzaak van zijn: hoe dichterbij de Randstad komt, hoe duurder huizen zijn. In Woudenberg heb je relatief 'veel huis voor je geld', waardoor Randstedelingen vaker overwegen om naar Woudenberg toe te verhuizen. Bovendien kunnen zij een grotere woning terugkopen, omdat huizen in de Randstad vaak met meer overwaarde worden verkocht. Omgekeerd geldt hetzelfde: hoe oostelijker je een huis zoekt, hoe betaalbaarder het wordt, met een netto uitstroom als resultaat. Makelaars bevestigen deze gedachte (zie ook pagina 40).



▲ Verhuissaldo van Woudenberg over de periode 2019 en 2020: in- en uitstroom tegen elkaar weggestreep. Bron: CBS (2020, 2021).

2.3 VERHUISBEWEGINGEN

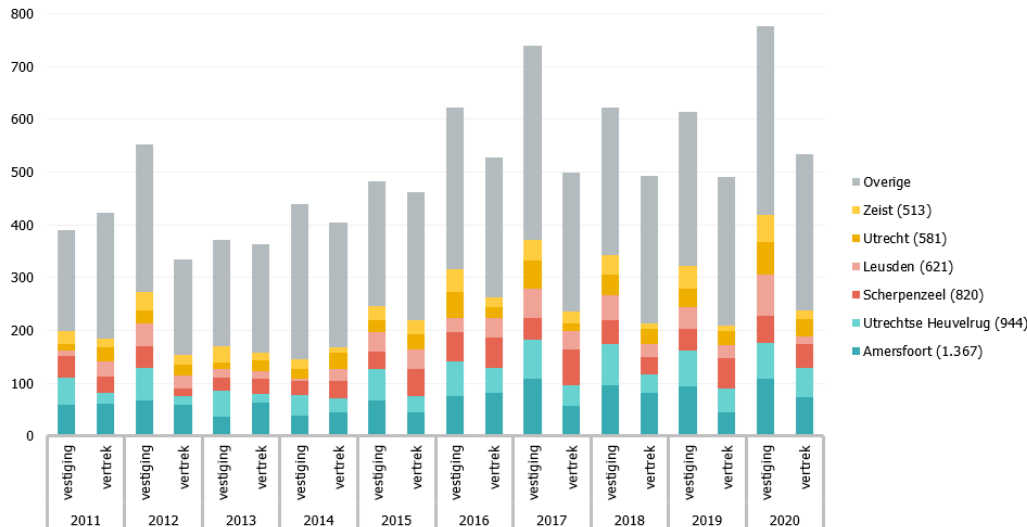
Meeste verhuisbewegingen met Amersfoort

De figuur rechts laat zien hoeveel personen er jaarlijks naar Woudenberg toe verhuisden en er juist uit vertrokken, en waar zij vandaan kwamen of naartoe gingen. De zes gemeenten met de sterkste verhuisrelaties zijn apart weergegeven. De opvallendste punten:

- De meeste verhuisbewegingen waren tussen Woudenberg en Amersfoort.
- Woudenberg heeft een positieve verhuisbalans met Amersfoort, Utrechtse Heuvelrug, Leusden (vooral in 2020), Utrecht en Zeist, maar juist een negatieve balans met Scherpenzeel. Dat komt vooral doordat Scherpenzeel ten oosten van Woudenberg ligt, en je dus 'meer huis voor je geld krijgt'.
- Het aantal vertrekkers is sinds 2016 min of meer stabiel, terwijl het aantal instromers vooral in 2020 fors is toegenomen, resulterend in een nóg gunstiger verhuissaldo.

De top-6 is ten opzichte van het vorige woonbehoefteonderzoek uit 2020 ongewijzigd gebleven.

TOP-6 GEMEENTEN MET MEESTE VERHUISBEWEGINGEN



▲ Verhuissaldo van Woudenberg over de periode 2019 en 2020: in- en uitstroom tegen elkaar weggestreep. Bron: CBS (2020, 2021).

3

PROGNOSE TOT
2040



3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

Nadat we in het vorige hoofdstuk vooral terugkeken naar de demografische trends en migratiestromen van de afgelopen jaren, laten we in de hoofdstuk zien wat de gemeente de komende jaren aan inwoners en huishoudens kan verwachten. Hierbij kijken we specifiek naar de jaren 2024, 2027, 2032 en 2040 om onderscheid te maken tussen de korte en lange termijn. Daarnaast wordt er ook onderscheid gemaakt naar leeftijdsgroepen en huishoudentype om zo een beter beeld te krijgen wat de demografische veranderingen zullen zijn in de toekomst en wat je dus kan verwachten als gemeente.

Uitkomsten in het kort

- Er zijn de komende tien jaar ca. 1.450 woningen nodig in Woudenberg om te voldoen aan de vraag. Dit komt vooral door het grote aanbod (vrijstaande) grondgebonden woningen in het dorp. Hierdoor zien voornamelijk Randstedelingen Woudenberg als aantrekkelijk alternatief om ruim en betaalbaar te wonen. De gemeente zal de komende jaren dan ook relatief veel gezinnen aantrekken. Het aantrekken van gezinnen is belangrijk voor het instant houden van voorzieningen als scholen en zorgt ook voor nieuwe aanwas op de langere termijn.
- De vergroening compenseert voor de vergrijzing in Woudenberg. Door de relatief grote instroom aan jonge gezinnen en jongeren vergrijst de bevolking relatief langzaam. Het aantal alleenstaanden in Woudenberg groeit wel het hardst, mede door huishoudensverduunning als gevolg van een lichte vergrijzing en steeds meer (en langer) alleenstaande jongeren.
- Er is ook gekeken naar een scenario waarbij vanaf 2030 alleen nog maar gebouwd mag worden voor de eigen inwoners wegens een gebrek aan locaties. In dat scenario zouden er na 2030 nog ongeveer 75 woningen nodig zijn om niet te krimpen in aantal inwoners. Mocht er geen ruimte zijn voor nieuwbouw, dan zal Woudenberg in 2040 met ca. 80 inwoners gekrompen zijn door huishoudensverduunning.

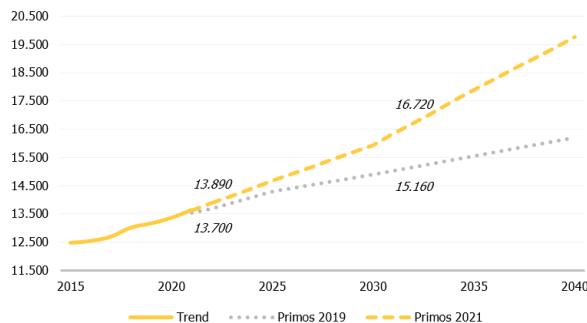
3.2 PROGNOSE TOT 2040

Groei aantal inwoners houdt aan: +2.830 tot 2032

Het inwonertal van Woudenberg blijft de komende jaren naar verwachting groeien: tot 2032 komen er 2.830 inwoners bij, wat neerkomt op een groei van ruim 20%. Dat is het gevolg van huishoudensvorming van binnenuit (o.a. starters, scheidingen) en instroom van buitenaf, mede door de aantrekkelijke ligging ten opzichte van de Randstad en de ruime voorraad aan betaalbare grondgebonden woningen. Hierdoor weten veel gezinnen Woudenberg de komende tijd te vinden. Dat zorgt op termijn weer voor natuurlijke groei doordat kinderen uit die gezinnen in de toekomst nieuwe starters zijn.

Daarnaast valt de vergrijzing in Woudenberg relatief mee. Het aantal inwoners zal op termijn dus stabiel blijven dan in gemeenten waar wél veel vergrijzing is (en de babyboomgeneratie na 2030 steeds kleiner wordt). Mede hierdoor heeft Woudenberg nog steeds een geboorteoverschot, waardoor er 'natuurlijke groei' plaatsvindt.

VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI



◀ ▼ Verwachte bevolkingsgroei over de periode 2022-2040 in de gemeente Woudenberg, volgens Primos 2019 (die in het vorige woonbehoeftesonderzoek werd gebruikt) en Primos 2021 (de nieuwste prognose waar we in dit onderzoek van uitgaan). Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. Bron: Primos (2022).

JAAR	PRIMOS 2019		PRIMOS 2021	
	AANTAL	Δ T.O.V. 2022	AANTAL	Δ T.O.V. 2022
2022	13.700	-	13.890	-
2024	14.100	2,9%	14.410	3,7%
2027	14.540	6,1%	15.180	9,3%
2032	15.160	10,7%	16.720	20,4%
2040	16.200	18,2%	19.760	42,3%
Δ '22-'24	+400		+520	
Δ '22-'32	+1.460		+2.830	
Δ '22-'40	+2.500		+5.870	

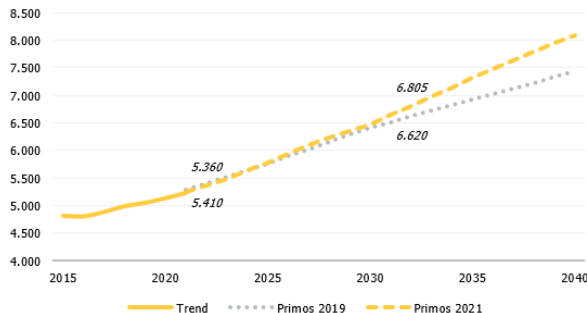
3.2 PROGNOSE TOT 2040

Tot 2032 behoefte aan 1.445 extra woningen

Door de natuurlijke bevolkingsgroei, de instroom van buitenaf en de huishoudensverdunding is er een grote behoefte aan extra woningen in Woudenberg. Na 2032 is er zelfs nog een grotere woningbehoefte, mede door de gezinnen die je nu aantrekt en de rem die in de prognose zit (Primos baseert de prognose de eerste paar jaren deels op de plannen die er al zijn in de gemeente).

Door de huishoudensverdunding - mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand - zijn er meer woningen nodig voor hetzelfde aantal inwoners in Woudenberg. De instroom van buitenaf wordt voornamelijk gestuurd door de betaalbaarheid van woningen. Mensen kunnen in de Randstad hun woning met een flinke overwaarde verkopen en daardoor makkelijker overbieden op een ruime gezinswoning in Woudenberg. Hierdoor is er voornamelijk instroom vanuit de Randstad aan gezinnen en is er een uitstroom richting het oosten, omdat de Woudenberger moeilijker een woning kan betalen.

VERWACHTE HUISHOUDENSGROEI



◀ ▼ Verwachte huishoudensgroei / woningbehoefte over de periode 2022-2040 in de gemeente Woudenberg, volgens Primos 2019 (die in het vorige woonbehoefteonderzoek werd gebruikt) en Primos 2021 (de nieuwste prognose waar we in dit onderzoek van uitgaan). Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. Bron: Primos (2022).

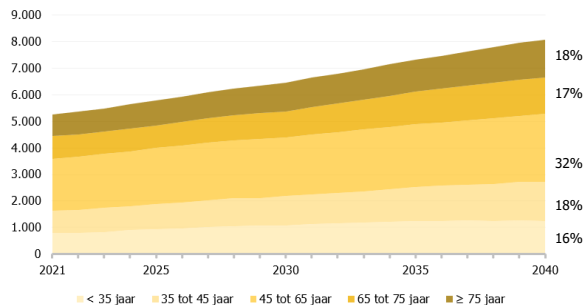
JAAR	PRIMOS 2019		PRIMOS 2021	
	AANTAL	Δ T.O.V. 2022	AANTAL	Δ T.O.V. 2022
2022	5.410	-	5.360	-
2024	5.645	4,3%	5.640	5,2%
2027	6.025	11,4%	6.090	13,6%
2032	6.620	22,4%	6.805	27,0%
2040	7.430	37,3%	8.080	50,7%
Δ '22-'24	+235		+280	
Δ '22-'32	+1.210		+1.445	
Δ '22-'40	+2.020		+2.720	

3.2 PROGNOSE TOT 2040

Grote instroom gezinnen compenseert voor vergrijzing

De 'babyboomgeneratie' zorgt in Nederland vaak voor de vergrijzing van voornamelijk dorpen. Toch is dat in Woudenberg amper het geval. Door de grote voorraad aan ruime grondgebonden gezinswoningen is Woudenberg aantrekkelijk voor gezinnen. Hierdoor komen er ook veel jonge gezinnen naar Woudenberg, omdat ze hier nog een 'betaalbare' gezinswoning kunnen vinden. Zo blijft de bevolking in Woudenberg relatief jong. Er is dus veel instroom van jongeren in Woudenberg en een 'babyboomgeneratie' die steeds ouder wordt. Hierdoor zullen de leeftijdsgroepen tot 45 jaar en 65+ het sterkst groeien. De groep 45 tot 65 jaar groeit minder sterk, doordat er relatief jonge gezinnen instromen. Echter zullen deze gezinnen op de lange termijn wel opsplitsen naar paren en/of alleenstaanden wat voor extra huishoudens zorgt en een positieve 'knik' van de grafiek na 2030.

VERWACHTE ONTWIKKELING HUISHOUDENS NAAR LEEFTIJD



◀ ▼ Verwachte huishoudensgroei per leeftijdsgroep over de periode 2022-2040 in de gemeente Woudenberg, volgens Primos 2021. Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. Bron: Primos (2022).

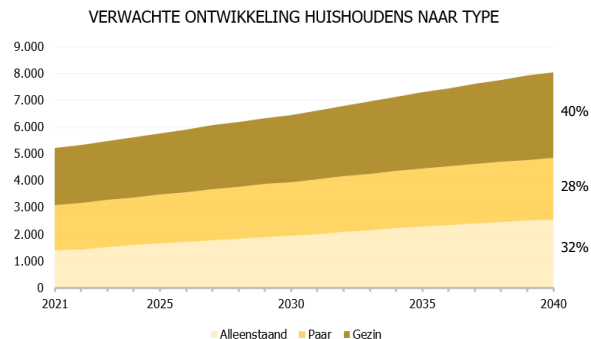
JAAR	< 35 JAAR		35 TOT 45 JAAR		45 TOT 65 JAAR		65 TOT 75 JAAR		≥ 75 JAAR	
	AANTAL	Δ T.O.V. '22	AANTAL	Δ T.O.V. '22	AANTAL	Δ T.O.V. '22	AANTAL	Δ T.O.V. '22	AANTAL	Δ T.O.V. '22
2022	810		865		2006		834		846	
2024	905	12%	908	5%	2066	3%	858	3%	903	7%
2027	1015	25%	1023	18%	2153	7%	921	10%	977	15%
2032	1170	44%	1144	32%	2273	13%	1104	32%	1115	32%
2040	1260	56%	1461	69%	2578	29%	1353	62%	1430	69%
Δ '22-'24	95		43		60		24		57	
Δ '22-'32	360		279		267		270		269	
Δ '22-'40	450		596		572		519		584	

3.2 PROGNOSE TOT 2040

Grote groei alleenstaanden verwacht

De lichte vergrijzing in Woudenberg, en steeds meer alleenstaande jongeren zorgen voor een sterke groei in het aantal alleenstaanden in Woudenberg. Dit betekent iets voor het soort woningen dat gebouwd moet worden: een substantieel deel grondgebonden gelijkvloers / levensloopgeschikt / patio. Gelet op de vraag in Woudenberg is er voornamelijk behoefte aan grondgebonden woningen, al zal dit prijstechnisch niet altijd geschikt zijn voor alleenstaanden. Er zijn dus ook appartementen nodig om te voorzien in de woonbehoefte. Hier gaan we later in het rapport nog dieper op in (zie ook hoofdstuk 5). Specifiek voor alleenstaande jongeren geldt dat er een toenemende behoefte is aan kleine woningen (vaak appartementen) die ook nog ruim genoeg zijn op moment dat ze gaan samenwonen.

Het aantal gezinnen neemt vooral na 2032 hard toe. Dit zal ook deels een resultaat zijn van het type huishoudens dat je de komende jaren als gemeente aantrekt. Het aantrekken van gezinnen levert op de lange termijn weer nieuwe huishoudens op doordat de kinderen in de gezinnen van nu dan een eigen woning zoeken.



◀ ▼ Verwachte huishoudensgroei per type over de periode 2022-2040 in de gemeente Woudenberg, volgens Primos 2021. Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. Bron: Primos (2022).

JAAR	ALLEENSTAAND		PAAR		GEZIN	
	AANTAL	Δ T.O.V. '22	AANTAL	Δ T.O.V. '22	AANTAL	Δ T.O.V. '22
2022	1447		1717		2182	
2024	1595	10%	1791	4%	2236	2%
2027	1786	23%	1895	10%	2387	9%
2032	2092	45%	2077	21%	2618	20%
2040	2555	77%	2296	34%	3207	47%
Δ '22-'24	148		74		54	
Δ '22-'32	645		360		436	
Δ '22-'40	1108		579		1025	

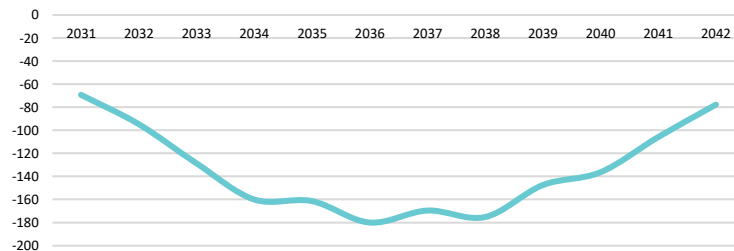
3.3 PROGNOSE 'SCENARIO 2030'

Woudenberg blijft groeien

Het scenario 2030 gaat ervan uit dat Woudenberg of niet meer bij kan bouwen, of alleen maar kan bouwen voor de vraag van de eigen inwoners. Als Woudenberg niet meer kan groeien na 2030, bijvoorbeeld doordat er geen locaties meer zijn, zal het aantal inwoners licht dalen met ca. 180 inwoners t/m 2035 door huishoudensverduunning (de blauwe lijn). Dit wordt mede veroorzaakt door de piek van de vergrijzing. Daarna is er echter sprake van huishoudensverdichting, waardoor de krimp in het aantal inwoners in 2040 op ongeveer -80 zal eindigen.

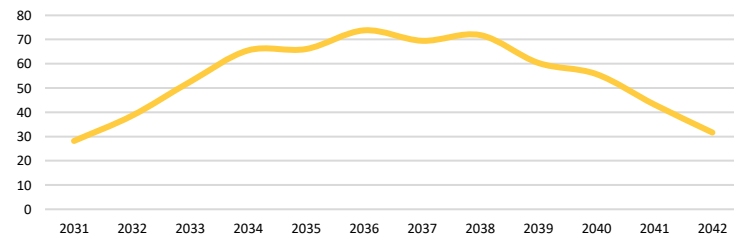
In een scenario waarbij je na 2030 nog wel mag bouwen, maar alleen voor de eigen inwoners, dan is de verwachting dat er t/m 2035 ongeveer 75 woningen nodig zijn en tot 2040 ongeveer 30 woningen (de gele lijn). Er is dus na 2035 sprake van krimp door huishoudensverdichting. Hetzelfde aantal inwoners heeft dus minder woningen nodig.

KRIMP INWONERS NA 2030 T.O.V. 2030



▲ Bij het gelijk blijven van het aantal huishoudens in Woudenberg daalt het aantal inwoners door huishoudensverduunning.

GROEI HUISHOUDENS NA 2030 T.O.V. 2030



▲ Bij het gelijk blijven van het aantal inwoners in Woudenberg stijgt het aantal huishoudens door huishoudensverduunning.

4

VRAAG EN AANBOD OP DE HUUR- EN KOOPMARKT

4.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk kijken we naar algemene trends en ontwikkelingen en zoomen we verder in op de vraag en het aanbod van de koop- en huurmarkt.. Hierbij gebruiken we indicatoren om de druk op de markt te bepalen en onderscheid te maken tussen leeftijdsgroepen, prijsklasse en woningtype. Daarnaast gaan we in dit hoofdstuk ook met makelaars en de corporatie in gesprek om cijfers beter te kunnen duiden en een beter beeld te krijgen van de koop- en huurmarkt. Specifiek voor de sociale huur staan we ook stil bij de kwaliteit van de woningen. Dit doen we door te kijken naar de maximale huurprijsklasse en de energielabels van de woningen.

We laten hier alleen de belangrijkste uitkomsten over de vraagdruk op de sociale huurmarkt zien. Extra figuren hierover staan in de bijlage.

Uitkomsten in het kort

- De voorraad aan sociale huurwoningen in Woudenberg staat er goed bij. Daarnaast heeft Omnia Wonen een goede verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen. Slechts een klein deel van de huurvoorraad heeft een energielabel van E of lager. Deze woningen zijn geclusterd in drie gebieden en Omnia Wonen kiest ervoor om deze woningen gezamenlijk aan te pakken om ze naar een beter label te brengen.
- De koopsector typeert zich door het grote aanbod aan grondgebonden woningen. Vooral vrijstaande woningen zijn in Woudenberg nog redelijk betaalbaar, maar vaak wel voor mensen die vanuit de Randstad komen en in Woudenberg makkelijker kunnen overbieden. Ook de vraag naar tussen- en hoekwoningen neemt toe, al wordt dit wel vaak gezien als een betaalbare 'noodoplossing'. Hierdoor zijn mensen minder bereid te overbieden.
- Jongeren / starters hebben het moeilijk op de koop- en huurmarkt. In de koopsector heeft deze groep het moeilijk doordat ze vaak niet kapitaalkrchtig genoeg zijn om te kunnen overbieden. Daarnaast benoemen makelaars ook dat jongeren vaak een 'klusvrije' woning willen, wat hun kansen op de markt ook moeilijker maakt. Doordat jongeren moeilijk aan een koopwoning komen, stijgt ook het aantal woningzoekenden in de sociale huurmarkt. Door een korte inschrijfduur en het labelen van woningen als 'gezinswoning' heeft de groep het ook hier lastig. Hierdoor is de slaagkans van jongeren in de sociale huur erg laag.

4.2 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die relevant zijn voor Woudenberg.

Huishoudensgroei gaat sneller dan bevolkingsgroei

Het CBS verwacht dat het inwonertal nog tot 2060 toeneemt, maar dat het tempo waarin dat gebeurt afvlakt. Het aantal huishoudens groeit sneller: mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: plekken met voorzieningen groeien per saldo, daarbuiten loopt het aantal huishoudens terug, vooral na ca. 2030, als sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer ouderenuishoudens, maar nog weinig doorstroming

Uit verhuisonderzoeken, van o.a. Omnia Wonen, blijkt dat veel ouderen niet verhuizen, ook niet als ze een

lichte zorgvraag krijgen. Daardoor komen hun gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag naar die woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief wordt gezien als een stap terug, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór coronapandemie

Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek door de Rabobank niet door corona, maar doordat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich dan op het gebied eromheen, waar de prijzen lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad wonen.

Er ontstaan tweedelijneffecten: stedelingen verhuizen vaker naar centrumdorpen rond de stad, zoals Woudenberg, en anderen verhuizen maken een beweging richting het oosten om betaalbare woning te vinden.

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit volledig

Uit recent onderzoek van het CBP en I&O Research blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één dag thuis blijven werken (voorheen: een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan meer plekgebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand zal volledig thuis blijven werken en daarom zullen de reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. Welke reisafstand men acceptabel vindt, is nu nog lastig te beoordelen.

4.2 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Wonen en zorg: voortschrijdende transitie

Inmiddels zijn de meeste traditionele verzorgingshuizen verdwenen of van functie veranderd. Tegelijk groeit de groep 75-plussers. Juist vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld toe. Er zijn meer woningen nodig, met meer variatie, op meer plekken. Waar dat moet, hangt ook samen met wat mensen verwachten van hun buurt: de woonomgeving, toegang tot professionele zorg, en zeker ook de informele wereld daaromheen van mantelzorg en 'noaberschap' tot ontmoeting.

Duurzaam wonen

De afgelopen jaren zijn stevige doelen vastgesteld, Europees en landelijk, en dit sijpelt door naar lokaal beleid en plannen in de wijken. Strategieën op hoofdlijnen worden vertaald naar concrete plannen in de komende jaren. Dat gaat over woningen (energie, materiaal) maar zeker ook over de woonomgeving (klimaatadaptatie, mobiliteit). Er zijn proeftuinen en

experimenten, en er is een grote slag te maken met bekende middelen ('no-regret'). Corporaties investeerden al veel, maar particulieren bleven gemiddeld fors achter in het verduurzamen.

Vluchtelingen Oekraïne

Het is nog lastig om te zeggen wat de crisis in Oekraïne op termijn gaat betekenen voor de woningbehoefte in Nederland. Er wordt rekening gehouden met 100.000 tot 150.000 vluchtelingen die naar Nederland zullen komen. Ook het aandeel van de vluchtelingen dat uiteindelijk in Nederland zal blijven is heel onzeker. Stel dat er inderdaad 100.000 Oekraïense vluchtelingen naar Nederland zullen komen, en de helft daarvan blijft daadwerkelijk in Nederland wonen op de lange termijn, betekent dat een extra woningbehoefte van ca. 150 mensen per gemeente. Daarbij gaan we er vanuit dat elke gemeente evenveel vluchtelingen opneemt.

4.3 NATIONALE AFSPRAKEN WONINGBOUW

Nationale Woon- en Bouwagenda

Gezien de vraag op de woningmarkt moeten 900.000 woningen bijgebouwd worden. Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda is het streven dat twee derde van de nieuwe huur- en koopwoningen betaalbaar zijn. Van de 600.000 betaalbare woningen is het streven om 350.000 woningen in de middenhuur en het betaalbare koopsegment te bouwen. Tot 2030 zullen er dus ook 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bijgebouwd moeten worden, rekening houdend met mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen als dak- en thuislozen en statushouders. Naast de sociale huurwoningen zullen corporaties ook 50.000 woningen moeten realiseren met een huurprijs tussen de € 850 en € 1.000 euro.

Het doel is om 100.000 woningen per jaar te gaan bouwen, inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing van woningen. Wat betreft flexwoningen is het

streven om 15.000 per jaar te bouwen. Behalve nieuwbouw wordt verder ingezet op het opleveren van 15.000 woningen door transformatie van winkelgebieden en kantoorpanden. Deze opgave wordt in samenhang gezien met andere doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, bedrijvigheid, bereikbaarheid, natuur, etc. Om het beoogde aantal woningen te halen is het nodig dat de periode van bouwplan tot oplevering van de woning korter wordt.

Nationale prestatieafspraken

Het afschaffen van de verhuurdersheffing zorgt ervoor dat er jaarlijks € 1,7 miljard euro vrijkomt voor investeringen in de sociale huur. Daar staan bindende afspraken tegenover. Ook is het streven om in elke gemeente ongeveer 30% sociale huur te hebben. Naast de woningbouwafspraken wordt er ook ingegrepen in de huren voor mensen met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum. Zij krijgen een

eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020). Landelijk komen hier ca. 510.000 huishoudens voor in aanmerking.

Verduurzamingsopgave

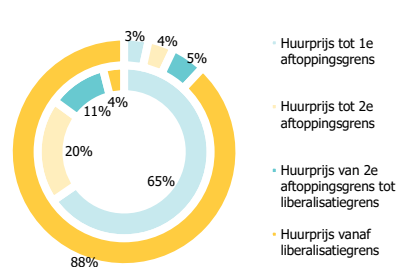
Corporaties hebben de taak om tot en met 2028 alle woningen met een energielabel van E of slechter versneld te gaan verduurzamen. Dit gaat in de gemeente Woudenberg om ca. 60 woningen in de sociale huur. Daarnaast is het de ambitie om in 2030 450.000 sociale huurwoningen aardgasvrij te maken.

4.4 VRAAG EN AANBOD OP DE SOCIALE HUURMARKT

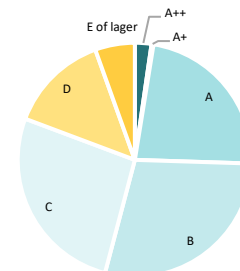
Kwaliteit van bestaande woningen goed in Woudenberg

De energetische kwaliteit van de sociale huurwoningen in Woudenberg is relatief goed. Zo heeft ruim 95% van de woningen van Omnia Wonen energielabel D of beter en iets meer dan de helft van de woningen label B of beter. Ongeveer 60 woningen hebben een energielabel van E of slechter. Deze woningen staan in drie gebieden: de omgeving van De Ruyterlaan, de Van Hogendorpstraat en de Van Goghlaan. Daar zijn energetische verbeteringen nodig. Omnia Wonen kiest ervoor om woningen in één keer grondig te verduurzamen in plaats van meerdere kleine verbeteringen apart van elkaar uit te voeren. Het streven is om de woningen in deze drie gebieden de komende jaren energetisch te verbeteren, waarna al hun bezit verduurzaamd is tot minimaal label D.

Op dit moment mag 88% van de woningen volgens het puntensysteem verhuurd worden in de vrije sector. Dit laat de goede kwaliteit van de woningen zien in Woudenberg. Ten opzichte van 2020 zijn er weinig veranderingen in de kwaliteit van de woningen.



▲ De huidige huurprijsklasse (binnenste ring) en de mogelijk toe te rekenen huurprijsklasse (buitenste ring).



▲ Energielabels corporatiebezit.



▲ De energielabels van sociale huurwoningen in Woudenberg. Het vergrootglas laat clusters zien met energielabels van D of lager.

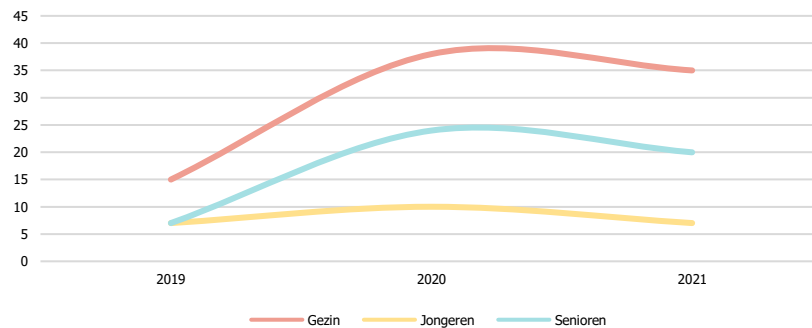
4.4 VRAAG EN AANBOD OP DE SOCIALE HUURMARKT

Geen trendbreuk inschrijving onder jongeren

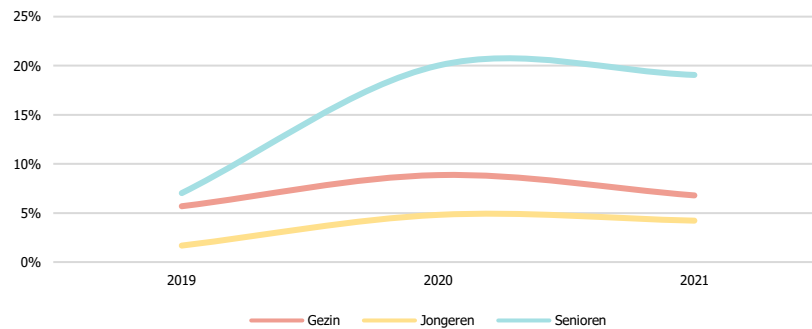
Het aantal jongeren dat zich heeft ingeschreven voor een sociale huurwoning laat geen trendbreuk zien. Sinds kort worden jongeren gestimuleerd om zich in te schrijven, maar dit is nog niet duidelijk terug te zien in de cijfers.

Jongeren hebben het moeilijk in de huurmarkt

Het aantal reacties per publicatie is de laatste jaren sterk gestegen, wat duidelijk de vraagdruk in de sociale huur laat zien. Er is met name een groei onder de leeftijdsgroep 23 tot 35 bij het gemiddeld aantal reacties per publicaties, terwijl er niet perse meer woningen toegewezen werden aan jongeren de afgelopen jaren. De slaagkans van jongeren is dan ook een stuk lager dan gezinnen en senioren. De voornaamste oorzaak hiervan lijkt de korte inschrijfduur en het toewijzingsbeleid. Ook zijn er maar elf sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens, waardoor jongeren met een korte inschrijfduur maar moeilijk een woning kunnen krijgen. Opvallend is dat met name de slaagkans van senioren hoog is. Dit zou kunnen komen doordat zij langer ingeschreven staan of al in een sociale huurwoning wonen.



▲ Aantal toewijzingen per jaar, per doelgroep. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.



▲ Slaagkans per jaar, per doelgroep. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

KADER: WAT ZIET OMNIA WONEN?

We spraken met een adviseur vastgoedsturing en een woonconsulent van Omnia Wonen over de ontwikkelingen en opgaven die zij op de sociale huurmarkt in Woudenberg zien. We vatten hun inbreng in vijf punten samen.

Aandeel rij en appartement past bij de vraag

De huidige verdeling van woningen is goed volgens Omnia Wonen. Woudenberg is juist aantrekkelijk door de grote voorraad eengezinswoningen terwijl de meergezinswoningen juist ook zorgen voor betaalbaarheid en ook dienen als levensloopbestendige seniorenwoning.

Ouderen willen dicht bij voorzieningen wonen

Juist ouderen willen graag in appartementen dicht bij voorzieningen wonen, dit blijkt ook uit het woonwensenonderzoek dat onder ouderen is gehouden door Omnia Wonen. Toch blijkt daar ook een grote

behoefte aan patiowoningen uit. De appartementen moeten daarnaast ook nog eens stedenbouwkundig in te passen zijn, wat soms lastig kan zijn in een dorp als Woudenberg. Daarnaast geeft Omnia Wonen aan geen grote aanpassingen aan woningen te doen voor ouderen, maar ouderen liever door te laten stromen naar een geschikte seniorenwoning.

Jongeren komen moeilijk aan een woning

Ook uit alle drukmeters in de sociale huur blijkt dat jongeren het moeilijk hebben. Zo is de slaagkans erg laag en wordt er maar weinig aan jongeren toegewezen. Daarnaast hebben jongeren vaak een huishoudensgrootte van maximaal twee personen waardoor ze geen gezinswoning toegewezen krijgen. Dat terwijl ze hier wel vaak heen willen verhuizen om een gezin te kunnen stichten. Jongeren willen namelijk, net als in de koopsector, graag een grondgebonden woning.

Weinig toegewezen aan Woudenberger

Maar weinig sociale huurwoningen in Woudenberg worden toegewezen aan Woudenbergers. Volgens Omnia Wonen worden de helft van de woningen in Woudenberg toegewezen aan iemand van buiten de regio Eemvallei (waar Woudenberg onder valt). Hierdoor zijn de Woudenbergers soms gedwongen om te vertrekken, en dan met name de jongeren die ook geen goedkope koopwoning kunnen vinden.

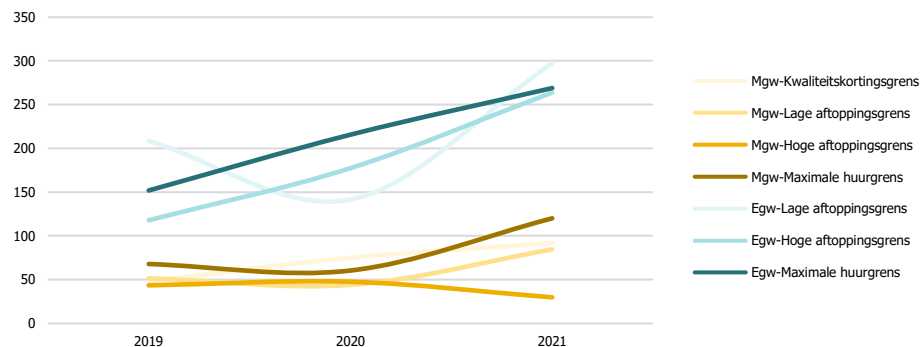
Middenhuur alleen om sociale huur te realiseren

De corporatie gaf aan eigenlijk alleen maar middenhuur te realiseren als het helpt bij het realiseren van sociale huurwoningen. Het is dus niet een doel op zich.

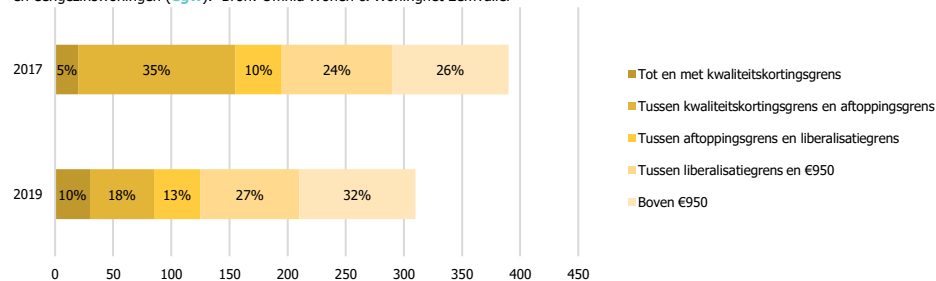
4.5 VRAAG EN AANBOD OP DE VRIJE HUURMARKT

Behoeftte aan particuliere huurwoningen

Het aantal particuliere huurwoningen in Woudenberg is tussen 2017 en 2019 flink afgenomen. Echte blijkt uit de vraagdruk op de sociale huur dat er wel degelijk behoefte is aan huurwoningen in een hoger prijssegment. Het gemiddeld aantal reacties per publicaties op eengezinswoningen en op appartementen tot de maximale huurgrens zijn sterk gestegen tussen 2019 en 2021. Er is dus een sterke behoefte aan ruime huurwoningen. Dit kan deels verklaard worden doordat met name jongeren geen betaalbare woning kunnen vinden op de koopmarkt en huren als alternatief zijn om toch een woning te kunnen krijgen. Zij zijn met name op zoek naar een grondgebonden woning. Ook uit Socrates 2020 (gebaseerd op het landelijke WoON 2018) blijkt dat er behoefte is aan meer particuliere huur. In hoofdstuk 5 gaan we hier verder op in.



▲ Gemiddeld aantal reacties per publicatie in de sociale huur per prijsklasse met een onderscheid gemaakt naar meergezinswoningen (mgw) en eengezinswoningen (egw). Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei



▲ Ontwikkeling particuliere huurvoorraad 2017 en 2019. Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen - bewerking ABF Research

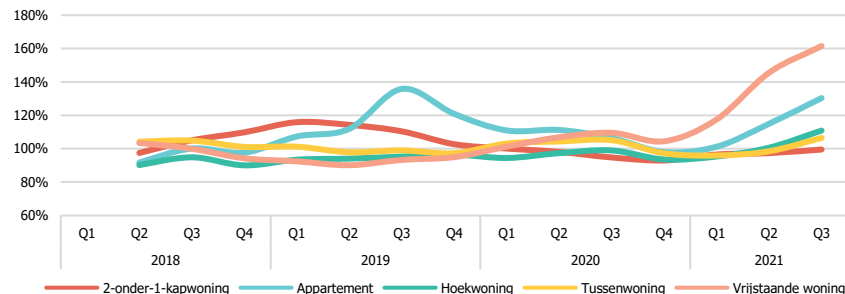
4.6 VRAAG EN AANBOD OP DE KOOPMARKT

Vooral vraag naar vrijstaande woningen

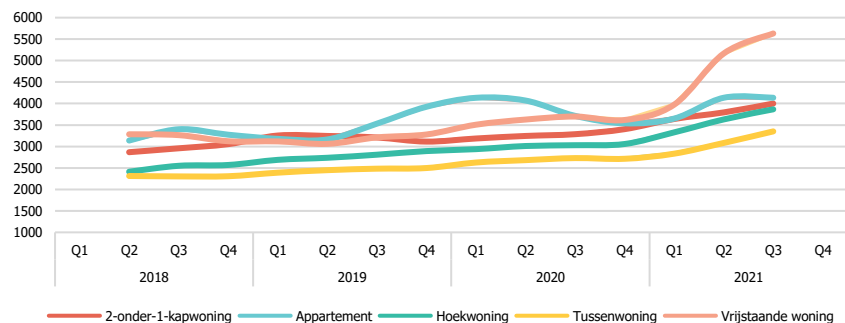
De markt in Woudenberg is momenteel erg overspannen. Zo wordt er op dit moment 60% overboden op vrijstaande woningen. Dit lijkt vooral veroorzaakt te worden door de overdruk vanuit de Randstad, wat met name zorgt voor een extra vraag naar vrijstaande woningen. Ook op appartementen lijkt veel overboden te worden, wat een grote vraag doet vermoeden.

Toch lijkt dit vooral te komen door het extreem lage aanbod aan appartementen in Woudenberg. Als er dus een keer iets vrijkomt is dat meteen erg gewild. De druk op de markt lijkt nu ook in de andere woningtypen duidelijk zichtbaar te worden door de gestegen transactiepreisen. Toch wordt er voor deze woningtype niet per se overboden, wat lijkt te suggereren dat mensen het niet waard vinden om extreem veel geld neer te leggen voor een woning die niet hun eerste keuze heeft en wellicht daarom naar een andere regio verhuizen (vaak ten oosten van Woudenberg) om een nog redelijk betaalbare woning te vinden. Er is dus zeker ook behoefte aan betaalbare woningen in Woudenberg met een koop prijs onder de NHG-grens om de vertrekkende groep in Woudenberg te houden.

VERSCHIL VRAAGPRIJS EN TRANSACTIEPRIJS



TRANSACTIEPRIJS PER M2



KADER: WAT ZIEN MAKELAARS?

We spraken met twee makelaars uit Woudenberg over de ontwikkelingen en opgaven die zij op de koopmarkt zien. We vatten hun inbreng in drie punten samen.

Bouw betaalbare patio's voor doorstroming

Makelaars zien dat er voor ouderen vooral behoefte is aan grondgebonden gelijkvloerse woningen met daarbij een kleine tuin of terras. De prijs van deze woning moet vergelijkbaar zijn met de prijs van de woning die ze achterlaten. De vitale ouderen kunnen best wat verder van voorzieningen af wonen volgens de makelaars. Mits ze er dan een betere woning voor terug krijgen. De minder vitale ouderen hebben behoefte aan een woning dicht bij voorzieningen. Een deel van de woningen voor deze groep kunnen ook appartementen zijn.

Bouw ook voor starters

Starters hebben het moeilijk op de koopmarkt. Mede daarom zoeken ze nu ook steeds vaker een woning in de sociale huur, terwijl ze misschien wel bediend kunnen worden met een goedkope koopwoning. Volgens de makelaars zijn dit vooral grondgebonden woningen en dan met name rij- en hoekwoningen. Deze woningen moeten in een goede staat zijn en vooral geen 'kluswoning' zijn, zodat starters er meteen in kunnen. Het valt makelaars dan ook op dat starters vooral naar nieuwbouw kijken, en als dat er écht niet is, naar bestaande bouw. De prijs van een starterswoning moet idealiter onder de NHG grens van €355.000 liggen om betaalbaar te zijn voor starters.

Instroom uit Randstad zorgt voor verdringing

De instroom vanuit het westen zorgt ervoor dat er zoveel wordt overboden op woningen dat de Woudenberger in Woudenberg geen betaalbare woning meer kan vinden. Hierdoor is er vooral een instroom vanuit het westen en een uitstroom naar het oosten. Mensen uit het westen zijn kapitaalkrachtiger, vaak ook doordat ze een woning met veel winst kunnen verkopen en daardoor makkelijker kunnen bieden op een woning in Woudenberg. Hierdoor zijn er de laatste tijd ook erg weinig woningen verkocht aan Woudenbergers. Waar dat voorheen ca. 60 à 70% was, is dit nu hooguit 20%. Terwijl andere dorpen om Woudenberg heen een station hebben, is dit volgens de makelaar geen afknapper om in Woudenberg te gaan wonen. Toch merken andere dorpen en steden hier wel de voordelen van. De bereikbaarheid met de auto t.o.v. andere steden is in Woudenberg toch het belangrijkste.

5

WONINGBEHOEFTE



5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk gaan we in op de verhuismotieven en woonwensen, met extra aandacht voor ouderen, en maken we een specifiekere verdeling van de prognose naar perioden, eigendom en prijsklasse. De woonwensen en verhuismotieven van de Woudenbergers dienen als input voor het maken van de verdeling. Deze verdeling vergelijken we daarna met de plannen die er al zijn; zijn er al genoeg harde plannen, moeten zachte plannen worden opgezet naar hard of moet de gemeente op zoek naar nieuwe locaties voor nieuwbouw?

Uitkomsten in het kort

- We verwachten de komende tien jaar een netto toevoeging van 475 woningen in de huursector. Dit is ongeveer 30% van het totale nieuwbouwprogramma. Daarvan zijn ongeveer 250 extra woningen nodig in de sociale huur. Dit is lager dan het landelijk opgelegde percentage van 30% sociale huur, maar wel wat uit vraagmetingen voor Woudenberg blijkt (o.a. het WoON). Het past wel bij de grote vraag naar koopwoningen in de gemeente. De vrije huursector laat zich moeilijk voorspellen. De verwachting is dat er de komende tien jaar ca. 225 extra woningen nodig zijn. Toch is het belangrijk om dit gefaseerd toe te voegen om zo goed in te kunnen spelen op de wisselende vraag. Om aan de vraag te kunnen voldoen is het belangrijk dat deze woningen kwalitatief goed zijn en op A-locaties staan.
- Er zijn ca. 975 woningen nodig in de koopsector. Het merendeel van de woningen moet een koopprijs hebben onder de € 290.000 om woningen betaalbaar te houden. Vooral jongeren / starters hebben op dit moment moeite met het vinden van een woning in Woudenberg. Door goedkoop bij te bouwen kan je hopelijk deze groep een plek bieden in het dorp.
- Uit onderzoek van Omnia Wonen blijkt dat ouderen maar beperkt willen doorstromen naar een kleinere woning.

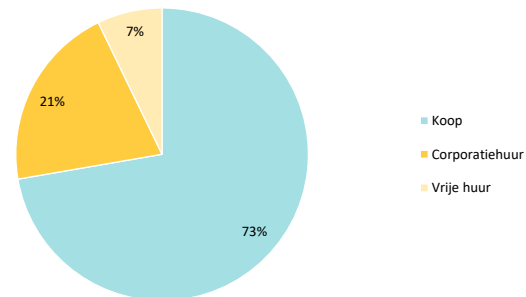
5.2 HUIDIGE WONINGVOORRAAD

Woudenberg typeert zich als 'koopdorp'

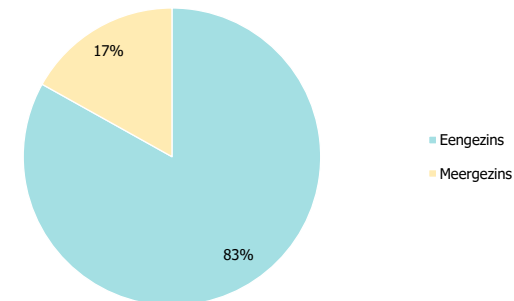
De diagrammen rechts laten zien wat de huidige onderverdeling is naar eigendom en type. Het laat zien dat Woudenberg relatief veel koopwoningen heeft. Hierdoor willen ook veel mensen van buitenaf in Woudenberg komen wonen. Vooral de grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector zijn in de Randstad niet meer te vinden in een redelijk betaalbaar segment.

Als we de voorraad in Woudenberg vergelijken met bijvoorbeeld de woningwetregio Foodvalley, waar o.a. Scherpenzeel en Renswoude in liggen, zien we dat het aandeel sociale huur in Woudenberg een stuk lager ligt dan in de regio (25,7%). Hetzelfde geldt voor het aandeel vrije huur.

Ook is de gemiddelde oppervlakte van de woningen, 126 m² (bron: ABF/BAG), relatief hoog in Woudenberg. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het grote aandeel eengezinswoningen in het dorp.



▲ Woningen naar eigendom. Bron: ABF Research & Syswov (2021)

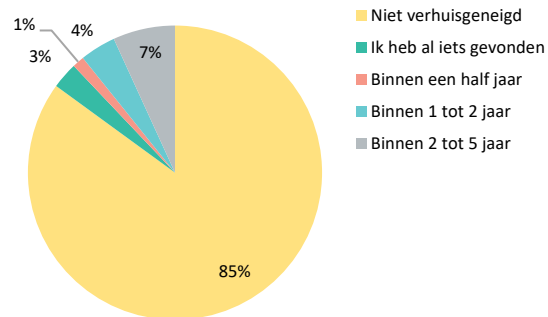


▲ Woningen naar type. Bron: ABF Research & BAG (2022)

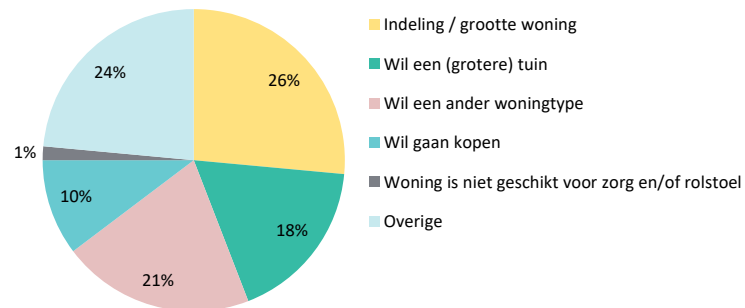
5.3 VERHUISMOTIEVEN EN WOONWENSEN

Verhuisgeneigdheid gelijk gebleven

Uit de enquête, gehouden onder bewoners van Woudenberg, blijkt dat maar 5% van de inwoners binnen 2 jaar wilt verhuizen. Hierin speelt de grootte/indeling van de woning de belangrijkste rol. De verhuisgeneigdheid is niet veranderd sinds het laatste woonbehoefteonderzoek. Wel zien we ten opzichte van het vorige onderzoek dat minder mensen willen verhuizen vanwege een grotere woning of een (grotere) tuin. Wellicht zijn mensen tegenwoordig tevreden met minder en speelt betaalbaarheid een rol. Ook zou de toenemende vergrijzing een kleine rol kunnen spelen, ouderen hebben vaak niet perse behoefte aan een grotere woningen en/of een grotere tuin.



▲ Verhuisgeneigdheid Woudenbergers. Bron: GBM Woudenberg 2021, uitgevoerd door Dimensus



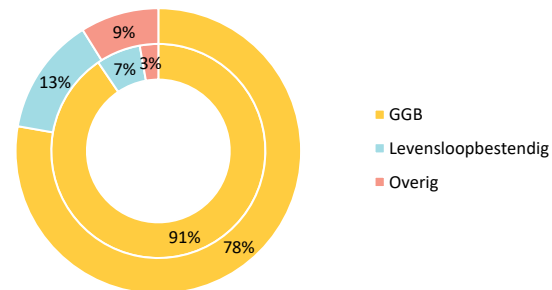
▲ Verhuisredenen Woudenbergers. Bron: GBM Woudenberg 2021, uitgevoerd door Dimensus

5.3 VERHUISMOTIEVEN EN WOONWENSEN

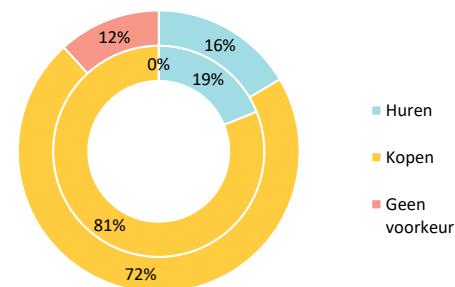
Behoefte aan meer koop- en levensloopbestendige woningen

Het woonwensenonderzoek uit 2021 laat zien dat veel meer mensen op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning dan er op dit moment zijn. Opvallend is dat de behoefte naar levensloopbestendige woningen al sinds het woningbehoefteonderzoek uit 2018 afneemt. Dit zou verklaard kunnen worden doordat steeds meer woningen levensloopbestendig gemaakt worden.

Ook opvallend is dat veel meer mensen in de sociale huur zitten dan gewenst. Dit is ook toegenomen t.o.v. het vorige woningbehoefteonderzoek. Dit zou verklaard kunnen worden door de hoge huizenprijzen waardoor het steeds lastiger wordt om een koophuis te bemachtigen. Hierdoor wordt een groep gedwongen om de sociale huur in te gaan of thuis te blijven wonen.



▲ Huidige (binnenste ring) en gewenst (buitenste ring) type woning. Bron: GBM Woudenberg 2021, uitgevoerd door Dimensus

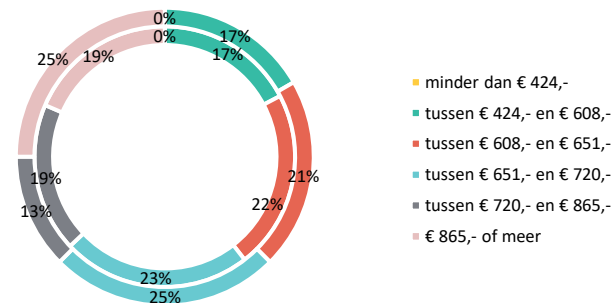


▲ Huidige (binnenste ring) en gewenst (buitenste ring) eigendom van de woning. Bron: GBM Woudenberg 2021, uitgevoerd door Dimensus

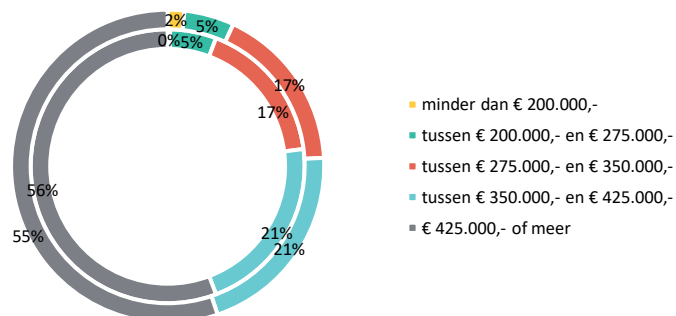
5.3 VERHUISMOTIEVEN EN WOONWENSEN

Behoefte aan dure huurwoningen

Het woonwensenonderzoek laat zien dat er vooral een behoefte is naar dure huurwoningen. Dit gaat samen met de enorme stijging van reacties op met name grondgebonden huurwoningen in het hogere prijssegment. Het is een woonwens die waarschijnlijk ontstaat uit een enorm tekort naar betaalbare koopwoningen. De behoefte kan dus op twee manieren ingevuld worden. De gewenste koopprijs laat dit echter niet zien. Echter kan dit verklaard worden doordat nog steeds een even grote groep een woning voor een bepaalde koopprijs zoekt, maar dit niet vindt en dus maar een dure huurwoning zoekt. Het aandeel van de mensen dat zoekt naar een woning van meer dan €425.000 is ook enorm gestegen (van 28% naar 55%) wat laat zien dat mensen erg graag een bepaald type woning willen in Woudenberg en dus ook bereid zijn daar meer geld voor neer te leggen.



▲ Huidige (binnenste ring) en gewenst (buitenste ring) huurprijs. Bron: GBM Woudenberg 2021, uitgevoerd door Dimensus

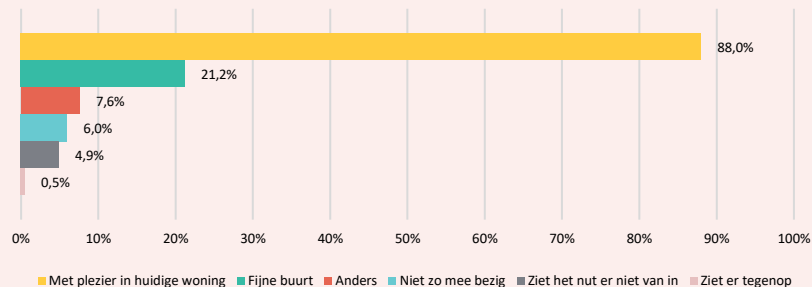


▲ Huidige (binnenste ring) en gewenst (buitenste ring) koopprijs. Bron: GBM Woudenberg 2021, uitgevoerd door Dimensus

KADER: WOONWENSEN ONDER OUDEREN

Doorstroming van ouderen lastig

Uit het woonwensenonderzoek onder senioren van Omnia Wonen bleek dat veel ouderen nog met plezier in de huidige woning wonen en dat daarom maar een klein deel van de ouderen echt nadenkt over de toekomst. De ouderen die nadenken over de toekomst willen het liefst in hun huidige woning blijven, met eventueel wat aanpassingen. De ouderen die wel in een andere woning willen wonen zoeken zowel naar grondgebonden woningen als ook appartementen. De levensloopbestendige woningen waar ze in willen wonen moeten een kleine tuin of balkon hebben en twee slaapkamers. Daarnaast moet dat binnen 500 meter van een supermarkt zijn en het liefst ook binnen dezelfde straal van een huisarts en apotheek. De verhuisbereidheid onder ouderen is erg laag. Maar 9% van de ouderen is op zoek naar een woning die beter bij de toekomstige situatie past. Een kwart van de ouderen wil wellicht wel later verhuizen. Dit toont aan dat de doorstroming onder ouderen maar moeilijk te stimuleren is en dat doorstroming van ouderen niet een makkelijke oplossing is om aanbod voor jongeren te creëren.



▲ Waarom denkt u nog niet na over uw toekomstige woonsituatie?. Bron: Woonwensenonderzoek senioren (2022), uitgevoerd door Omnia Wonen.

huidige woning
met eventuele aanpassingen



andere woning



▲ Hoe ziet uw toekomstige woonsituatie eruit?. Bron: Woonwensenonderzoek senioren (2022), uitgevoerd door Omnia Wonen.

5.4 WENSPROGRAMMA

Vraag naar sociale huur, vrije huur en koop

De behoefte zoals weergegeven in paragraaf 3.2 is hier onderverdeeld naar eigendom en prijsklassen. We gaan in deze meting uit van het Socrates 2020, gebaseerd op het landelijke WoON 2018. Het aandeel vrije huur een stuk hoger dan het nu is. Belangrijk is om fasegewijs vrijehuurwoningen toe te voegen en constant te monitoren of er voldoende vraag is. De 15% moet daarom gezien worden als indicatief en niet als keihard getal. De grootste toevoegingen in de koop zitten vooral in de goedkope koop tot € 290.000. Dit is vooral belangrijk om de Woudenberger, en dan met name jongeren en starters een kans te geven op de woningmarkt. Op dit moment is er nog sprake van verdringing door de grote koopkracht van gezinnen die vanuit het westen een woning zoeken in Woudenberg.

De aantallen en percentages houden nog geen rekening met de nationale prestatieafspraken die het Rijk oplegt. Bouwen voor instroom uit andere regio's vraagt mogelijk om een ander programma (andere huur-koopverhoudingen, andere segmenten).

BEHOEFTERAMING VOLGENS SOCRATES 2020	TOT 2024	2024-2027	2027-2032	TOTAAL	%
HUUR	100	150	225	475	32%
- sociale huur / tot € 750	50	75	125	250	17%
- vrije huur / boven € 750	50	75	100	225	15%
KOOP	200	300	475	975	68%
- goedkoop / tot € 290.000	100	150	225	475	32%
- middelduur / tot € 460.000	50	100	150	275	20%
- duur / boven € 460.000	50	75	125	225	16%

5.4 WENSPROGRAMMA

Accenten naar type

Op de vorige pagina hebben we verwachte woonbehoefte onderverdeeld naar eigendom en prijsklasse. In het schema hiernaast maken we een onderverdeling naar woontype. Het is belangrijk om aan te geven dat het hier puur gaat om de behoefte. Tegelijk weten we dat met de huidige bouwkosten woningen in het betaalbare segment moeilijker te realiseren zijn.

In de sociale huur is er vooral behoefte aan rijwoningen en appartementen om voor met name starters in hun woningbehoefte te voorzien. Toch is er ook behoefte aan patiowoningen om een deel van de ouderen door te laten stromen. In het kader 'Woonwensen onder senioren' staat een verdere specificering van dit type woning. In de vrije huur is dezelfde onderverdeling gemaakt. In de koopsector zien we toch dat er vooral een behoefte is aan grondgebonden woningen. Daarnaast is er een behoefte aan patiowoningen om ouderen door te kunnen laten stromen. Toch zijn er ook extra rijwoningen en appartementen nodig om vooral de Woudenberger zelf een woning te kunnen bieden. Deze woningen moeten in het betaalbare segment vallen.

WENSPROGRAMMA	RIJ	2^1	VRDSTAAND	APPARTEMENT	'PATIO'
Sociale huur	+			+	++
Vrije huur	0/+			+	++
Koop	++	++	+++	+	+++

KADER: NIEUWE EN BIJZONDERE WOONVORMEN

Voeg unieke woonproducten toe

Een veelgehoord geluid vanuit het veld is de behoefte aan unieke woonproducten waarmee je nieuwe groepen naar Woudenberg kunt trekken en meer diversiteit in steden of dorpen krijgt. Denk daarnaast aan het toevoegen van bijvoorbeeld tiny houses om betaalbare woningen te kunnen creëren in een prachtige woonomgeving. Daarnaast kan duurzaam leven centraal staan.

Wootrends voor duurzaam wonen



Tiny houses



Pop-up-house

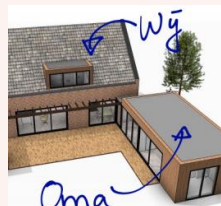


Wonen op het water

Wootrends voor ouderen



Patiowoningen met kleine tuin



Kangoeroewoningen



Hofjeswonen



Wonen met gelijkgestemden

Wootrends voor kleine huishoudens

Compacte woningen



Mixen van typen of doelgroepen



Huur en koop in één gebouw*



'Friends-woningen'



Sociale huur, middenhuur en koop bij elkaar

* Wijs wel zo veel mogelijk toe aan leefstijlen met vergelijkbare 'normen en waarden'. De praktijk laat zien dat mixen van leefstijlen in één portiek of rond één pleintje / groene ruimte tot botsingen kan leiden.

KADER: STANDPLAATSEN WOONWAGENS

Regelgeving woonwagengebieden

Na intrekking van de Woonwagewet in 1999 werden gemeenten integraal verantwoordelijk voor de huisvesting van woonwagengebiedbewoners. Veel gemeenten kozen voor het omstreden uitsterfbeleid. Dit beleid bleek niet in overeenstemming met het mensenrechtelijk kader uit verschillende wetgeving. Als gevolg hierop is in 2018 een landelijke Beleidskader woonwagengebieden- en standplaatsenbeleid opgesteld. Volgens dit beleidskader zijn gemeenten verplicht om ruimte te bieden aan de cultuur van de woonwagengebiedbewoners.

- De overheid heeft een inspanningsverplichting om te voorzien in adequate huisvesting, waarbij rekening wordt gehouden met de (erkende) specifieke wooncultuur van woonwagengebiedbewoners.

- Het is niet geoorloofd om het aantal standplaatsen af te bouwen of niet uit te breiden, terwijl er sprake is van een duidelijke behoefte vanuit de woonwagengebiedbewoners (dit is in strijd is met de AWGB).
- De behoefte aan standplaatsen en woonwagengebieden dient te worden geïnventariseerd. Als hieruit een aantoonbare behoefte naar voren komt, moet het woonwagengebieden- en standplaatsenbeleid zodanig worden vormgegeven dat het voor een woonwagengebiedbewoner binnen afzienbare tijd mogelijk is om voor een standplaats in aanmerking te komen.

Op dit moment kent Woudenberg geen woonwagengebiedenlocaties, waardoor er op dat gebied geen rekening gehouden hoeft te worden met de regelgeving rondom het behouden van standplaatsen. Na navraag blijkt dat zowel bij de gemeente als bij de corporatie geen signalen binnen zijn gekomen dat er behoefte zou zijn aan standplaatsen voor woonwagengebieden in Woudenberg. De behoefte zou kunnen blijken uit inschrijvingen of mails en telefoontjes naar de gemeente of de corporatie. Door de jaren heen is er een enkel verzoek om informatie bekend, maar die is niet direct te herleiden tot een lokale behoefte.

KADER: VOORKOMEN VAN VERDRINGING

Wet- en regelgeving blijkt een obstakel

Om er voor te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor Woudenbergers zou de gemeente kunnen denken aan instrumenten om hen te helpen. Dit is juridisch gezien een lastige kwestie. In de aangepaste Huisvestingswet uit 2014 staat dat er zo weinig mogelijk regulering op de koopmarkt moet plaatsvinden. Ook andere gemeenten zoeken naar manieren om eigen inwoners voorrang te kunnen geven, maar moeten concluderen dat dat niet toegestaan is.

Eind vorig jaar is er echter door toenmalig demissionair minister van Binnenlandse Zaken Kajsa Ollongren een voorstel ingediend om inwoners uit eigen dorp of stad voorrang te geven bij nieuwbouwprojecten. Dit zou gaan om 30% van de woningen tot de NHG-grens. Daarnaast zouden gemeenten volgens het plan voorrang mogen geven aan inwoners met een economische binding. Denk daarbij aan leraren of verpleegkundigen (vastgoedactueel.nl, 2021). Ook de

huidige minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening steunt deze plannen. Op dit moment kan er al wel van een woningkoper een economische binding worden gevraagd. Dit is ook opgenomen in de huisvestingsverordening van Woudenberg.

Alternatieven buiten wet- en regelgeving om

Particuliere verkopers zijn vrij om te kiezen aan wie zij hun woning verkopen. Zo worden in Schouwen-Duiveland al woningen lokaal verkocht nog voordat de makelaar het spreekwoordelijke bord in de tuin kan plaatsen. Verkopers kunnen er bewust voor kiezen om hun huis niet bij het grote publiek aan te bieden, maar te kiezen voor een starter of zoekende uit het eigen dorp of de regio. Lokale makelaars kunnen daarbij helpen. De gemeente Boxtel wil eigen inwoners informeren over nieuwbouwhuizen voordat ze (bijvoorbeeld via Funda) breder onder de aandacht worden gebracht. De gemeente stelt niet mee te werken aan plannen van ontwikkelaars en/of makelaars als zij dit weigeren. Ook bij een bouwproject in Ameide

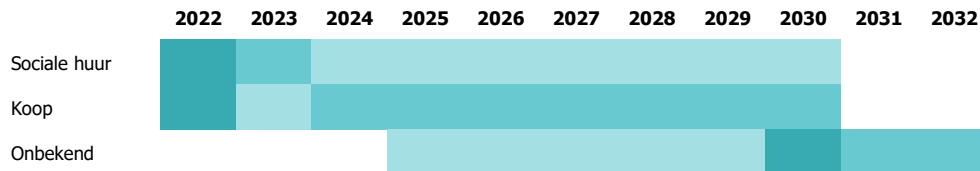
(gemeente Vijfheerenlanden) pleiten politieke partijen voor het eerder informeren van inwoners uit het dorp, bijvoorbeeld via de streekbladen. Dat kan met de bouwer worden afgesproken. Ameide ziet ook collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) als mogelijkheid om eigen inwoners te bedienen. CPO valt onder organische gebiedsontwikkeling. Het eindresultaat krijgt geleidelijk vorm en toekomstige bewoners werken het plan samen (met begeleiding) uit. CPO betekent dus ook meer onzekerheid en een langer traject, maar is wel bij uitstek geschikt voor mensen uit de omgeving. In de gemeente West Betuwe is dit de reden om hiermee aan de slag te gaan, bevestigt een lokale wethouder. In de kleine stad Heukelum bouwden twaalf jonge stellen hun starterswoningen in CPO en in Asperen werden twaalf levensloopbestendige woningen in CPO gebouwd door eigen inwoners. Ook de gemeente Schagen promoot CPO actief richting haar eigen inwoners en ondersteunt ze hierbij, en is daarmee een voorbeeld voor anderen.

5.5 VERGELIJKING MET DE PLANNEN

Match met de planlijst

Het schema hiernaast geeft de hardheid van de plannen aan. Voor de sociale huur zijn er plannen voor ca. 200 woningen en in de koopsector ca. 700 woningen. Van ca. 425 woningen is het eigendom nog niet bekend of ligt het nog niet vast. Op de korte termijn zijn er dus voldoende plannen voor zowel de sociale huur als de koop. Op de langere termijn zijn extra plannen nodig om de extra voorspelde groei t.o.v. het vorige woningbehoefteonderzoek op te vangen.

Woudenberg heeft plannen gemaakt n.a.v. het vorige woonbehoefteonderzoek. De huidige prognose wijkt tot 2032 niet veel af van de vorige prognose. Hierdoor zijn er tot 2032 nagenoeg voldoende plannen. Toch is de huidige prognose van Primos ook deels gebaseerd op het aantal plannen wat een gemeente heeft, waardoor de plannen ook deels de prognose sturen.



▲ Het aantal plannen voor de komende jaren per eigendomstype.

Donkerblauw = veel plannen

Lichtblauw = weinig plannen

Bron: Planlijsten gemeente Woudenberg en Omnia Wonen.

6

WONEN EN ZORG



6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

Woudenberg vergrijst de komende jaren steeds meer. Dat betekent dat het aantal huishoudens met één of meer personen met een zorgvraag toeneemt. Tegelijk zorgt wet- en regelgeving ervoor dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis moeten wonen, ook als zij afhankelijk zijn van zorg. Behalve ouderen zijn er ook andere doelgroepen met een zorgvraag. Het gaat daarbij om relatief kleine aantallen.

De prognose die we maken, is gebaseerd op gemeentelijke cijfers. Deze cijfers zijn aanbodgedreven. Met andere woorden: als in een gemeente weinig intramurale plekken voor mensen met Wlz-indicaties zijn, dan komt de prognose ook lager uit, omdat die groep dan naar een andere gemeente verhuist waar die plekken wel beschikbaar zijn. Het aantal verpleeghuisplaatsen / plaatsen in kleinschalige woonvormen voor ouderen met een intensieve zorgvraag is dus het uitgangspunt voor deze prognose.

Om de groep ouderen met een intensieve zorgvraag (psychogeriatricie en somatiek met Wlz-indicatie) in beeld te brengen is er gewerkt met drie scenario's:

- Scenario 1 (S1): sterke extramuralisering. Dit scenario gaat ervan uit dat de extramuralisering verder doorzet. Dit betekent dat meer mensen met een intensievere zorgvraag zelfstandig blijven wonen. Het scenario gaat uit van een sterke extramuralisering van de cliënten somatiek en in mindere mate cliënten PG.
- Scenario 2 (S2): matige extramuralisering. Dit scenario gaat ervan uit dat de extramuralisering verder doorzet, maar minder sterk dan scenario 1.
- Scenario 3 (S3): geen verdere extramuralisering. Normen blijven zoals ze nu zijn.

Verderop laten we steeds de uitkomsten van elk scenario zien.

Uitkomsten in het kort

- Het aantal ouderen neemt de komende jaren toe. Daardoor is er meer vraag naar patiowoningen: woningen met bad- en minimaal één slaapkamer beneden en een kleine tuin, op een kleine kavel. Een deel van de vraag landt bij voorzieningen, zoals een supermarkt of huisarts, maar er zijn ook (meer mobiele) ouderen die op grotere afstand van voorzieningen in een patio willen wonen. Door meer patio's te bouwen, verleid je ouderen om door te stromen van hun gezinswoning naar een kleinere woning. Belangrijk: ontwikkel woningen die voor ouderen niet als 'een stap terug' voelen, want dan stellen ze de stap voorlopig uit.

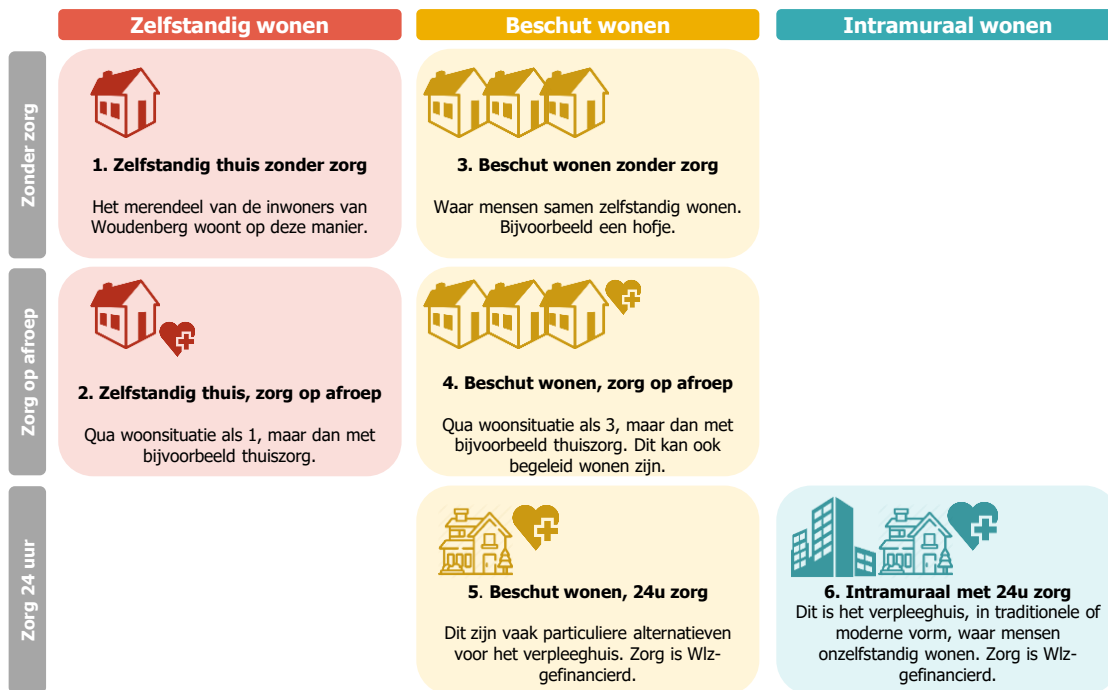
6.2 SOORTEN WONEN MET ZORG

Meer ouderen, met of zonder zorgbehoefte

Het aantal ouderen stijgt de komende jaren. We onderscheiden drie groepen, variërend in hoe zwaar hun zorgbehoefte is (zie ook de figuur rechts):

1. Ouderen die zelfstandig wonen, met of zonder Wmo-indicatie (Wet maatschappelijke ondersteuning) voor lichte (zorg)ondersteuning door bijvoorbeeld thuiszorg;
2. Ouderen met behoefte aan 'beschut wonen': zij komen niet in aanmerking voor intramuraal wonen, maar hebben wel behoefte aan een woonplek waar ze zelfstandig kunnen wonen, met zorg nabij en waar naar hen omgekeken wordt;
3. Ouderen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg) die in aanmerking komen voor intramuraal wonen.

► Vormen van wonen met meer of minder zorg voor ouderen. Bron: KAW (2022).



6.3 VERWACHTING TOT 2040

Ontwikkeling somatische zorg

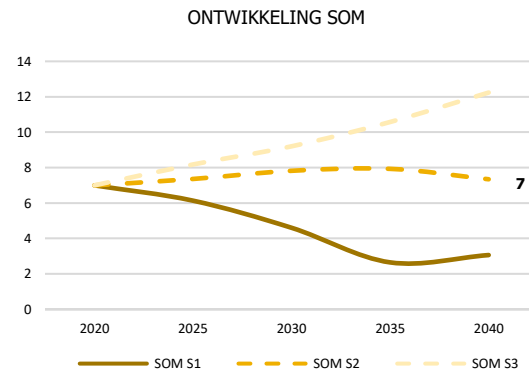
Aan het begin van dit hoofdstuk zijn drie scenario's besproken. Het is goed om te vermelden dat scenario 3 op termijn niet houdbaar is. Er zouden dan te veel verpleeghuisplaatsen bij moeten komen en ook zouden er onvoldoende zorgmedewerkers zijn om dit te realiseren. Daarnaast is het ook financieel niet haalbaar.

Het nieuwe beleid van de overheid (plannen minister Helder) is gericht op scenario 1, alleen zal dit niet binnen nu en vijf jaar gerealiseerd zijn. De komende jaren zal scenario 2 van toepassing zijn en uiteindelijk overgaan in scenario 1. De figuur begint bij 2020 omdat wij cijfers over Wlz-indicatiestellingen uit dat jaar gebruiken.

Doordat de normen in scenario 1 sterk veranderen (meer ouderen wonen langer thuis), daalt het aantal

mensen met een Wlz-indicatie voor somatiek. Doordat het model aanbodgestuurd is, vallen de aantallen voor Woudenberg laag uit. In de praktijk betekent dit dat er in eerste instantie wel meer mensen uit de gemeente een Wlz-indicatie zullen aanvragen in de gemeente Woudenberg, maar zullen verhuizen naar een verpleeghuis of kleinschalige woonvorm in een andere gemeente waardoor ze uiteindelijk in die gemeente geregistreerd staan.

SCENARIO	2020	2025	2030	2035	2040
SOM S1	7	6	5	3	3
SOM S2	7	7	8	8	7
SOM S3	7	8	9	11	12



▲ Boven: verwachte ontwikkeling van het aantal benodigde intramurale plekken voor cliënten met somatische (SOM) aandoeningen in drie scenario's. We rekenen met het **geel** gemarkeerde scenario. Onder: grafische weergave hiervan. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2022).

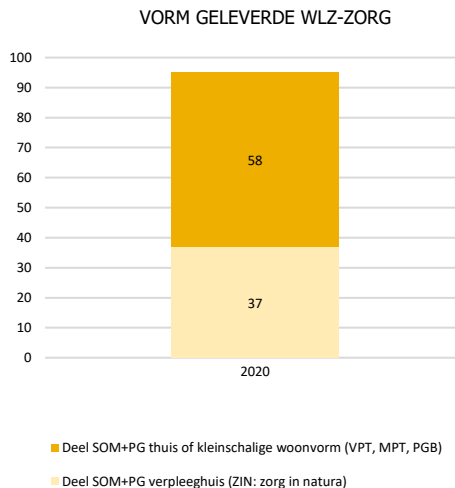
6.3 VERWACHTING TOT 2040

Ontwikkeling psychogeriatrische zorg

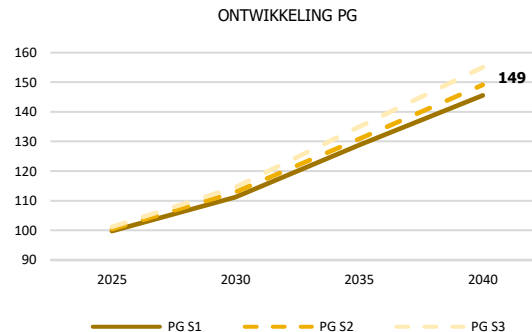
In de grafiek rechts staan het aantal ouderen met een psychogeriatrische Wlz-indicatie. Dit is het aantal mensen dat behoefte heeft aan zware zorg. Dit is niet een-op-een door te vertalen naar het benodigd aantal verpleeghuisplaatsen aangezien een deel van de ouderen deze zorg thuis zal ontvangen of in een kleinschalige woonvorm op basis van een MPT, VPT of PGB. Ook nu ontvangt al ruim 60% van de ouderen, met een Wlz-indicatie voor PG, de zorg thuis of in een kleinschalige woonvorm (zie de figuur in het midden).

We zien wel dat het aantal ouderen met een Wlz-indicatie voor PG sterk zal toenemen. Met de huidige koers van minister Helder zal er vooral meer behoefte komen aan kleinschalige woonvormen en zal er vaker zwaardere zorg thuis geleverd moeten worden. Als we ervan uitgaan dat het aantal verpleeghuisplekken gelijk blijft, zal de overige groei opgevangen moeten worden

door het realiseren van extra kleinschalige woonvormen en door geschikte woningen met de benodigde voorzieningen, zorginfrastructuur en zorg in de nabijheid.



SCENARIO	2020	2025	2030	2035	2040
PG S1	88	100	111	129	146
PG S2	88	100	113	131	149
PG S3	88	101	115	135	155



◀ ▲ Boven: verwachte ontwikkeling van het aantal benodigde intramurale plekken voor cliënten met psychogeriatrische (PG) aandoeningen in drie scenario's. We rekenen met het **geel** gemarkeerde scenario. Onder: grafische weergave hiervan. Links: onderverdeling van type zorg naar locatie. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2022).

6.3 VERWACHTING TOT 2040

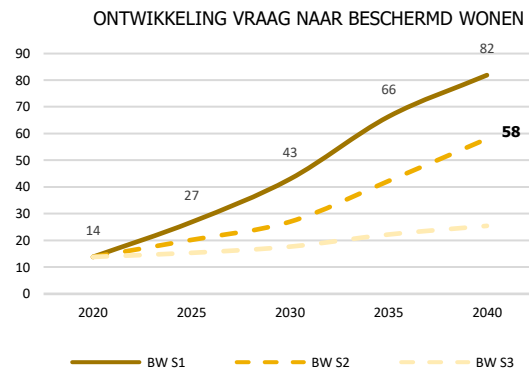
Ouderen die een beschutte woonvorm zoeken

Het aanscherpen van indicatiestellingen zorgt ervoor dat ouderen met een (lichte) zorgvraag steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Bij een deel van hen gaat het om kwetsbare ouderen die een beschutte woonomgeving nodig hebben, waar ruimte is voor ontmoeting en activiteiten, waar zorg binnen handbereik is (bijvoorbeeld: dicht bij een verzorgingshuis) en waar naar hen wordt omgekeken. Deze groep neemt in alle scenario's toe. Netto gaat het om zo'n 10 ouderen in scenario 3 tot zo'n 70 ouderen in scenario 1 tot 2040. We verwachten dat de realiteit ergens rond het middenscenario (scenario 2) uitkomt.

Belangrijk is om de behoefte aan beschut wonen ook als corporaties en zorginstellingen serieus te nemen.

De zorgsituatie van deze groep vraagt om een veilig thuis waar zorg op afroep beschikbaar moet zijn. De woonvorm kan variëren van wonen in een hofje (zelfstandig, samen met andere ouderen bij elkaar) tot een meer georganiseerde vorm van wonen, bijvoorbeeld in een appartement nabij een bestaand verzorgingshuis (de vroegere 'aanleunwoning'). Bij hofjeswonen moet gedacht worden aan zo'n 15 woningen bij elkaar, bij een gestapelde woonvorm gaat het om zo'n 25 à 30 woningen in één complex. Doorgaans geldt: bouw deze woonvormen zo veel mogelijk dicht bij voorzieningen. De voorzieningenanalyse laat zien waar dat is.

SCENARIO	2020	2025	2030	2035	2040
BW S1	14	27	43	66	82
BW S2	14	20	27	42	58
BW S3	14	15	18	22	25



▲ Boven: verwachte ontwikkeling van de behoefte aan beschutte woonvormen in drie scenario's. We rekenen met het **geel** gemarkeerde scenario. Onder: grafische weergave hiervan. Het gaat om bruto aantallen, dus los van de sloop van bestaande woningen / complexen. Bron: CAK, bewerking in woonzorgscan KAW (2022).

6.4 VOORZIENINGENANALYSE

Alle voorzieningen bij elkaar in Woudenberg

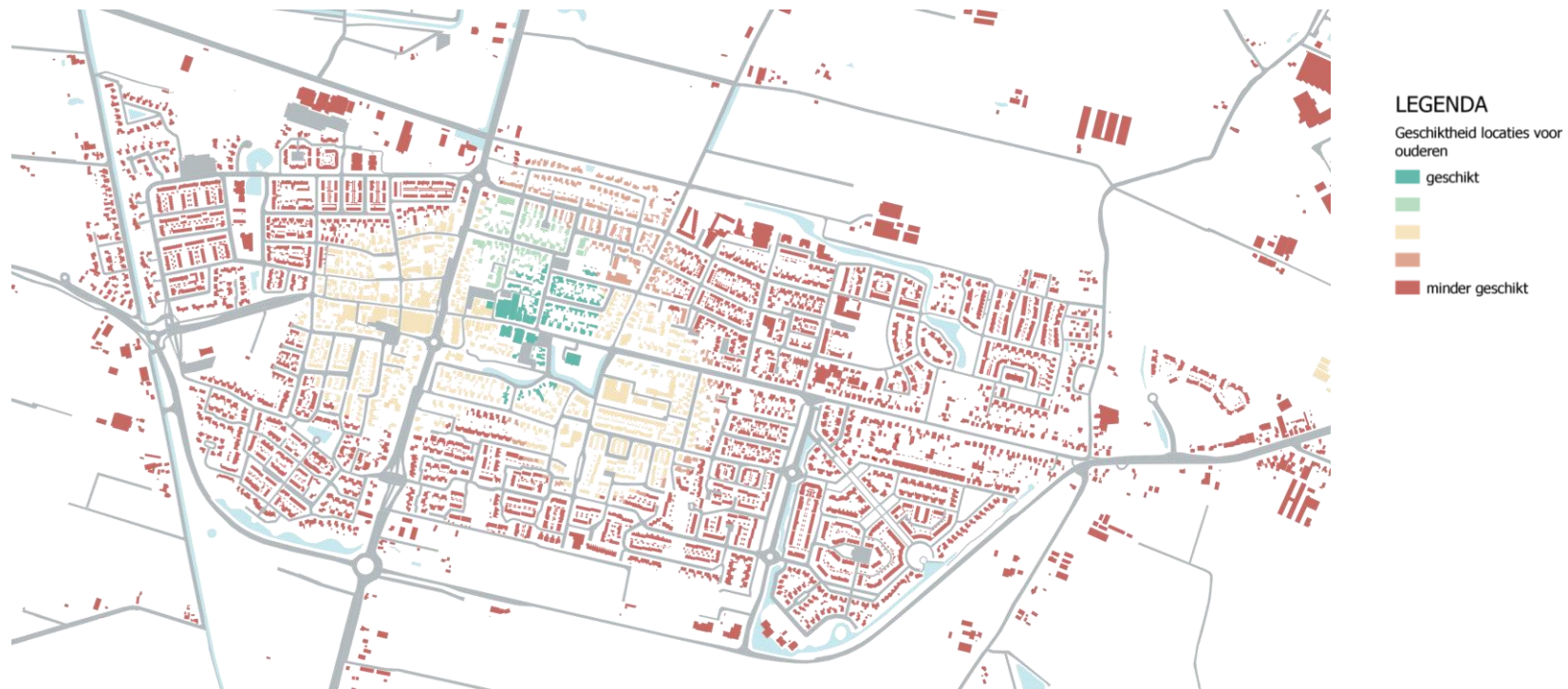
De kaart rechts laat een loopafstand van 250 meter zien naar belangrijke voorzieningen in Woudenberg. Doorgaans geldt 250 meter als maximaal haalbare loopafstand voor ouderen die minder mobiel zijn. De kaart laat zien dat alle voorzieningen dicht bij elkaar liggen. Hierdoor is vooral het centrum erg geschikt voor ouderen, maar de buitenkant van het dorp minder.

Uit de gesprekken met de makelaars bleek ook dat er vooral behoefte is aan woningen voor ouderen nabij voorzieningen. Gezien het gebrek aan ruimte in het centrum van Woudenberg zullen dit vooral appartementen moeten worden. We zien vaak dat ouderen pas de stap naar een appartement willen maken als de afstand tot voorzieningen, zoals een supermarkt, erg kort is. Daarnaast moet de prijs van de woning niet hoger zijn dan de huidige woning. Pas als

het plaatje perfect is, willen ouderen wel verhuizen. De kaart op de volgende pagina laat de geschiktheid van plekken voor woningen voor ouderen zien.



6.4 VOORZIENINGENANALYSE



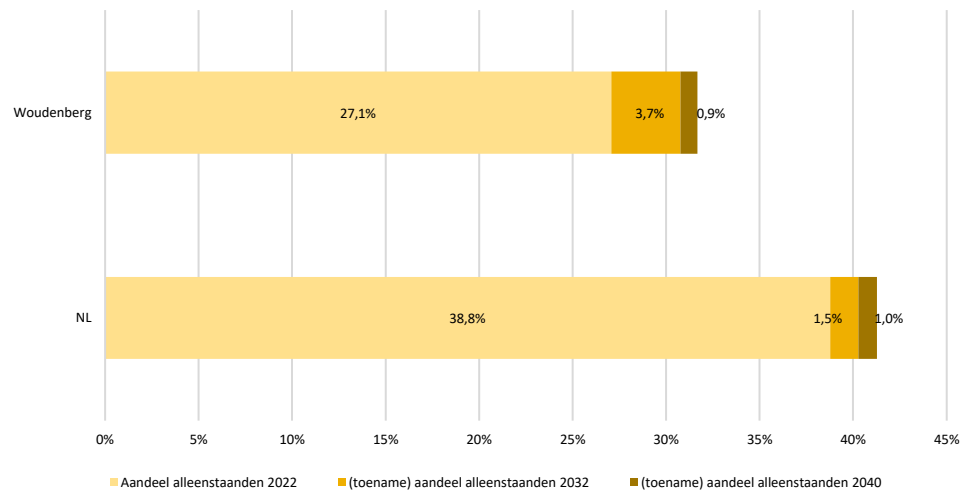
B

BIJLAGE



BIJLAGE

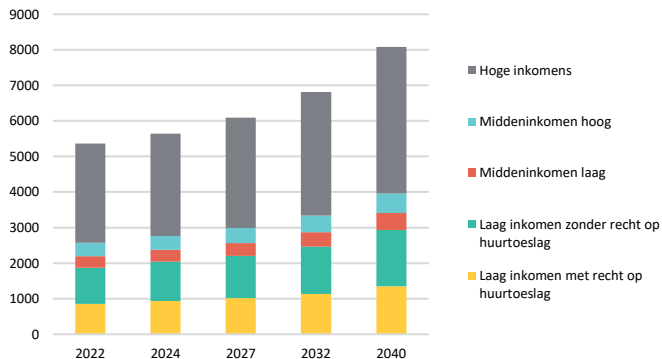
Ontwikkeling aandeel alleenstaande huishoudens



▲ Verwachte groei alleenstaande huishoudens over de periode 2022-2040 in de gemeente Woudenberg en Nederland, volgens CBS 2021. Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. Bron: Primos (2022) & CBS (2021).

BIJLAGE

Verwachte inkomensverdeling

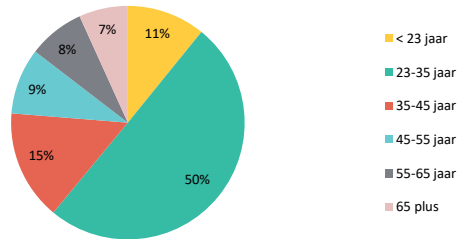


◀ ▼ Verwachte huishoudensgroei per inkomen over de periode 2022-2040 in de gemeente Woudenberg, volgens Stec Groep (2020). Aantallen in de tabel zijn afgerond op 5-tallen. Bron: Primos (2022) & Stec Groep (2020).

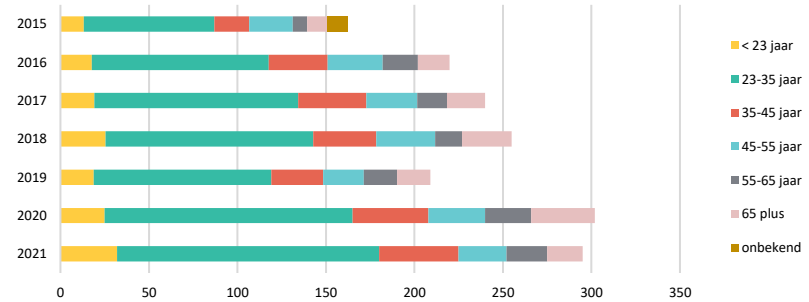
GROEP	INKOMENSGRENZEN	2022	2024	2027	2032	2040	Δ '22 TOT '24	Δ '24 TOT '27	Δ '27 TOT '32	Δ '32 TOT '40
Laag inkomen met recht op huurtoeslag	tot € 23.175 / € 23.225 / € 31.475 / € 31.550	860	940	1015	1135	1345	80	75	120	210
Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag	tot € 39.055	1020	1105	1195	1335	1585	85	90	140	250
Middeninkomen laag	€ 39.055 - € 43.574	320	330	360	400	475	10	30	40	75
Middeninkomen hoog	€ 43.574 - € 47.040	375	385	420	465	555	10	35	45	90
Hoge inkomens	€ 47.040 +	2790	2875	3105	3470	4120	85	230	365	650
TOTAAL		5360	5640	6090	6805	8080	280	450	715	1275

BIJLAGE

Aantal actief woningzoekenden naar leeftijd



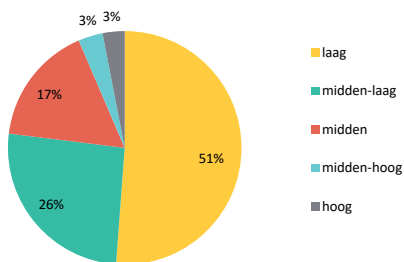
▲ Actief woningzoekenden woonachting in Woudenberg naar leeftijdsgroep in 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.



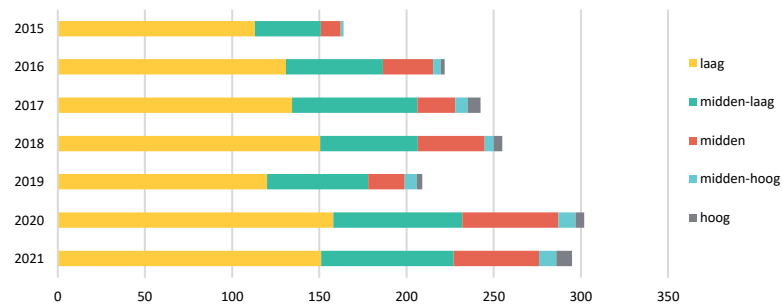
▲ Actief woningzoekenden woonachting in Woudenberg naar leeftijdsgroep tussen 2015 en 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

BIJLAGE

Aantal actief woningzoekenden naar inkomen



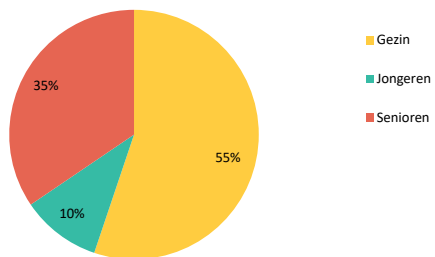
▲ Actief woningzoekenden woonachting in Woudenberg naar inkomen in 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.



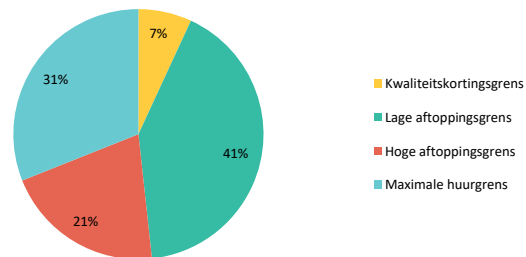
▲ Actief woningzoekenden woonachting in Woudenberg naar inkomen tussen 2015 en 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

BIJLAGE

Woningpublicaties in Woudenberg naar doelgroep en huurklasse



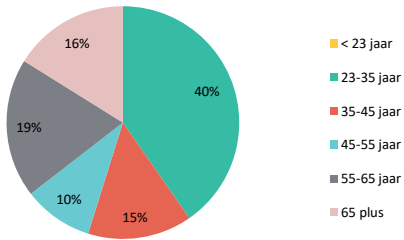
▲ Woningpublicaties in Woudenberg naar doelgroep in 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.



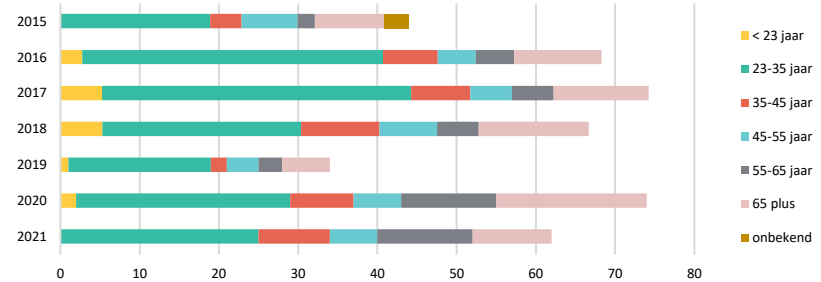
▲ Woningpublicaties in Woudenberg naar huurklasse in 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

BIJLAGE

Aandeel verhuringen in Woudenberg naar leeftijd



▲ Verhuringen in Woudenberg naar leeftijd in 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

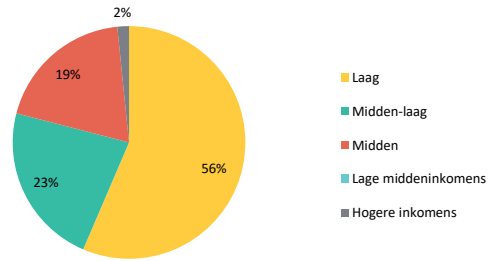


▲ Verhuringen in Woudenberg naar leeftijd, tussen 2015 en 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

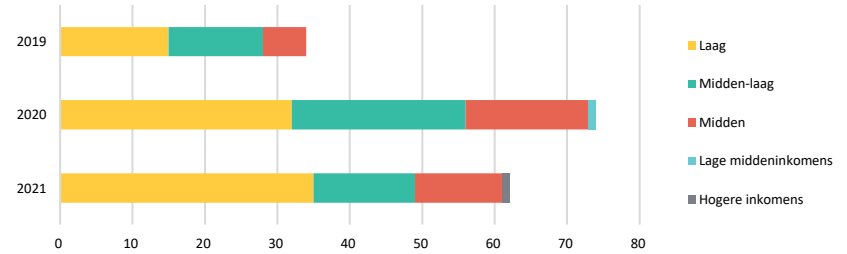
BIJLAGE

Aandeel verhuringen in Woudenberg naar inkomensgroep

Verhuringen naar inkomen zijn vanaf 2019 vanwege een verandering in de manier van noteren.



▲ Verhuringen in Woudenberg naar inkomen in 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

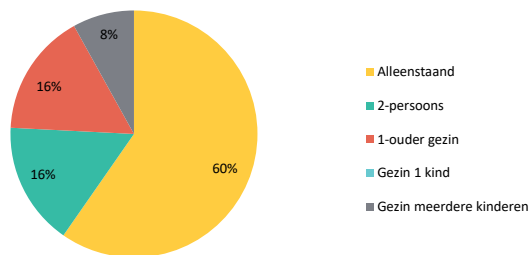


▲ Verhuringen in Woudenberg naar inkomen, tussen 2019 en 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

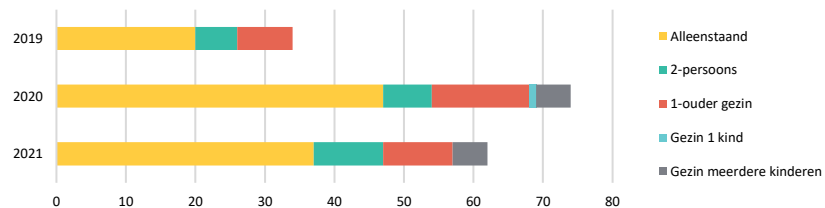
BIJLAGE

Aandeel verhuringen in Woudenberg naar huishoudensgrootte

Verhuringen naar huishoudensgrootte zijn vanaf 2019 vanwege een verandering in de manier van noteren.



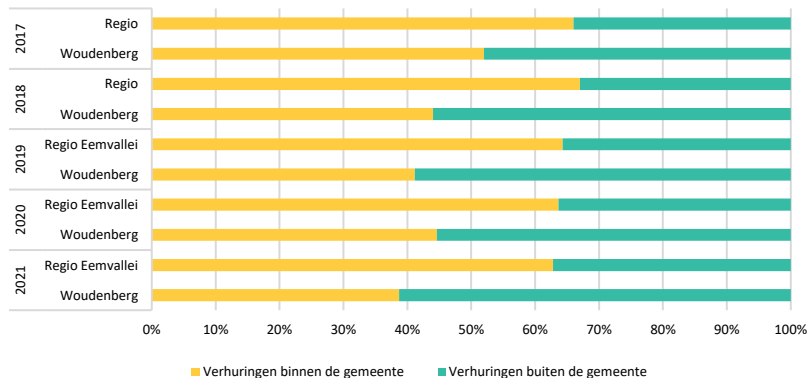
▲ Verhuringen in Woudenberg naar huishoudensgrootte, in 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.



▲ Verhuringen in Woudenberg naar huishoudensgrootte, tussen 2019 en 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

BIJLAGE

Aandeel verhuringen aan personen van binnen en buiten de gemeente, op basis van alle verhuringen in 2021 in de regio Eemvallei



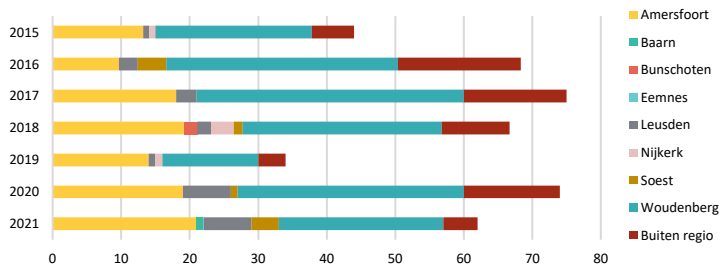
▲ Verhuringen aan personen van binnen en buiten de gemeente tussen 2017 en 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

GEMEENTE	VERHURINGEN BINNEN GEMEENTE		VERHURINGEN BUITEN GEMEENTE		TOTAAL AANTAL VERHURINGEN
	AANTAL	%	AANTAL	%	
Amersfoort	1.060	72%	419	28%	1.479
Baarn	140	76%	45	24%	185
Bunschoten	47	60%	31	40%	78
Eemnes	19	53%	17	47%	36
Leusden	66	41%	95	59%	161
Nijkerk	119	43%	161	58%	280
Soest	151	49%	158	51%	309
Woudenberg	14	41%	20	59%	34
TOTAAL	1.616	63%	946	37%	2.562

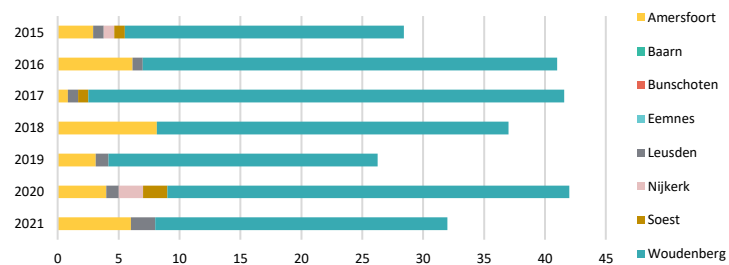
▲ Verhuringen aan personen van binnen en buiten de gemeente in 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

BIJLAGE

Aandeel verhuringen aan personen van binnen en buiten de gemeente, op basis van alle verhuringen in 2021 in de regio Eemvallei



▲ Herkomst van huurder die een sociale huurwoning betrok in Woudenberg tussen 2015 en 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.



▲ Bestemming van huurder afkomstig uit Woudenberg tussen 2015 en 2021. Bron: Omnia Wonen & Woningnet Eemvallei.

BIJLAGE

Goedkope en dure scheefheid binnen de corporatievoorraad

	NEDERLAND		WOUDENBERG	
	2017	2019	2017	2019
Goedkope scheefheid	12,1%	11,9%	17,9%	14,9%
Dure scheefheid	11,9%	12,4%	19,2%	18,0%
Passend gehuisvest	76,0%	75,7%	63,1%	67,0%

▲ Goedkope en dure scheefheid binnen de corporatievoorraad in Nederland en Woudenberg in 2017 en 2019.
Bron: Lokale Monitor Wonen (2017, 2019).

TITEL

Woonbehoefteonderzoek Woudenberg

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Woudenberg en Omnia Wonen

AUTEURS

Emiel Heuff
Peter Leliveld

STATUS

Definitief

DATUM

7 september 2022

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

