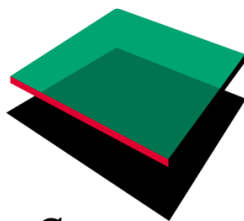


Companen

Gemeente Buren, SVT en SWB

Woningmarktonderzoek Buren

8 april 2011



Companen

waar wonen beweegt

Projectnr. 214.100/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Buren, SVT en SWB

Woningmarktonderzoek Buren

8 april 2011

Inhoud

Samenvatting	1
1. Introductie	13
1.1. Inleiding	13
1.2. Vraagstelling	13
1.3. Werkwijze en respons	14
1.4. Leeswijzer	14
2. Demografische ontwikkelingen	17
2.1. Ontwikkelingen in de afgelopen jaren	17
2.2. Vooruitblik	21
2.3. Uitgelicht: doelgroepen met een laag inkomen	26
3. Leven in Buren	29
3.1. Tevredenheid woning en woonomgeving	29
3.2. De prijs van het wonen	35
3.3. Wonen met zorg	37
4. Woonvoorkeuren van de doelgroep	41
4.1. Starters	42
4.2. Huishoudens met 1-2 personen tot 35 jaar	43
4.3. Huishoudens met 1-2 personen van 35 t/m 54 jaar	44
4.4. Gezinnen	45
4.5. Huishoudens met 1-2 personen van 55 t/m 74 jaar	46
4.6. Huishoudens met 1-2 personen van 75 jaar en ouder	47
5. Verhuisgeneigdheid nader uitgelicht	49
5.1. Verhuisgeneigdheid	49
5.2. Verhuismotieven	50
5.3. Kopen eigen huurwoning	51
5.4. Wijk- en kernbinding	52
5.5. Belemmeringen bij verhuizing	55
5.6. Redenen voor vestiging	57
6. De woningmarkt van Buren	59
6.1. Introductie	59
6.2. Dynamiek en fricties op de woningmarkt	60
6.3. Effecten van nieuwbouwprogramma	64
6.4. Mogelijke effecten van een veranderende markt	64
6.5. Aanbevelingen	68
7. Uitwerking naar deelgebieden en kernen	73
7.1. Deelgebied 1: Beusichem en omstreken	74
7.2. Deelgebied 2: Buren en omstreken	78
7.3. Deelgebied 3: Lienden en omstreken	84
7.4. Deelgebied 4: Maurik en omstreken	88
Bijlage 1: Overzicht regionale bouwplannen	93
Bijlage 2: Enquêterespons	95

Samenvatting

Vraagstelling en werkwijze

De gemeente Buren, Stichting Volkshuisvesting Tiel (SVT) en Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB) hebben samen een lokaal woningmarktonderzoek uit laten voeren. Dit onderzoek geeft voor beide partijen inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woningmarktopgaven in de gemeente Buren. Opgaven die de gemeente en beide corporaties ook samen, en in samenspraak met andere partners in het wonen, willen aanpakken.

De hoofdvraag van het onderzoek luidt:

Hoe ontwikkelt zich de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Buren en haar kernen?

Hierbij spelen verschillende thema's een rol:

- Recente ontwikkelingen op de lokale woningmarkt
- De te verwachten ontwikkeling van huishoudens en woningbehoefte
- Tevredenheid van doelgroepen ten aanzien van hun woning en woonomgeving
- Woonwensen van verhuisgeneigden naar type, prijs, kwaliteit en ligging
- Inzicht in vraag en aanbod op de woningmarkt van Buren en handvatten voor nieuwbouw en de rol van de bestaande woningvoorraad

Werkwijze

Naast analyse van bestaande gegevens zijn de uitkomsten van dit onderzoek gebaseerd op de resultaten van een enquête die is uitgezet onder alle huishoudens in de gemeente Buren. In totaal hebben 1.578 huishoudens in de gemeente de enquête ook ingevuld. De doelgroep starters is apart benaderd. In totaal hebben 89 starters aan het onderzoek deelgenomen. De behaalde respons is voldoende om statistisch betrouwbare uitspraken te doen over de gemeente als geheel én de afzonderlijke kernen.

Demografische ontwikkelingen

Op 1 januari 2010 telde de gemeente Buren 25.887 inwoners, dit aantal is de afgelopen jaren stabiel gebleven. De gemeente groeit wel op natuurlijk wijze. Buren kent een structureel geboorteoverschot: er worden meer kinderen geboren dan dat er mensen overlijden. Dat de omvang van de bevolking de afgelopen jaren niet is toegenomen is vooral te wijten aan een negatief binnenlands migratiesaldo. Per saldo hebben meer huishoudens de gemeente verlaten dan dat er zijn komen wonen. Deels ligt hier een koppeling met de woningvoorraadontwikkeling. In de periode 2004-2006 was de nieuwbouw in Buren beperkt, in de jaren daarna nam deze toe.

Migratie: regionaal georiënteerd

De laatste jaren hebben zich per saldo vooral jonge gezinnen in Buren gevestigd. Het migratiesaldo voor jongeren in de leeftijd 15 tot 24 jaar is in alle jaren juist negatief. Redenen voor het vertrek van jongeren hebben vooral te maken met studie, werk of relatievorming. Deze trend doet zich in vrijwel alle gemeenten in Nederland voor behalve

in de grote steden. In welke mate jongeren zijn vertrokken als gevolg van niet passend woningaanbod is niet bekend.

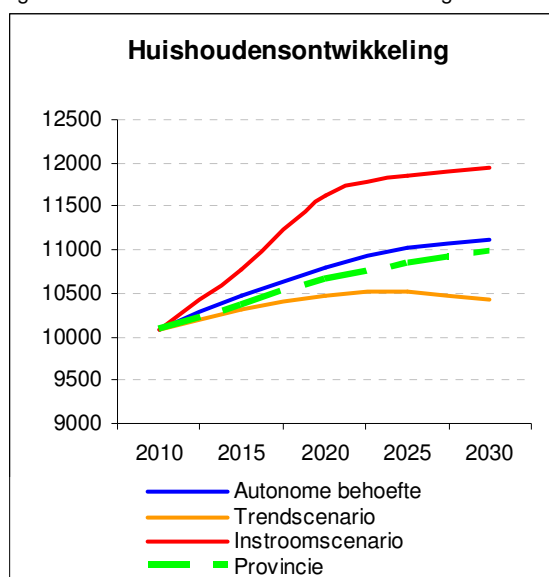
Ook senioren verlaten per saldo de gemeente Buren. Mogelijk omdat voorzieningen voor mensen met een meer intensieve zorgvraag beperkt aanwezig zijn.

Als we de migratie uitwerken naar richting, valt op dat circa de helft van de verhuizingen plaatsvindt met en tussen de direct omliggende gemeenten. De overige migratiestromen zijn verdeeld over de rest van Nederland met een accent op de (studenten)steden Utrecht, Amsterdam en 's-Hertogenbosch.

Verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte

Om voor Buren een realistisch beeld te schetsen van de toekomstige bevolking- en huishoudensontwikkeling zijn in het kader van dit onderzoek verschillende prognose-scenario's opgesteld.

Figuur S.1: Scenario's huishoudensontwikkeling



Bron: Companen prognosemodel (2010).

Eén van de scenario's geeft zicht op de eigen lokale woningbehoefte. Dit scenario is belangrijk als ijkpunt. Zo blijkt dat de woningbouwproductie in de afgelopen jaren gemiddeld onvoldoende is geweest om invulling te geven aan de eigen woningbehoefte (trendscenario). Voor de komende jaren is de ambitie op het gebied van woningbouw echter erg hoog; ingezet wordt op een nieuwbouwproductie die fors ligt boven de eigen woningbehoefte (instroomscenario). Om de ambities haalbaar en afzetbaar te maken is het noodzakelijk dat de gemeente Buren veel huishoudens uit andere, omliggende gemeenten, weet te verleiden om in

Buren te komen wonen. De provincie Gelderland verwacht overigens niet dat deze ambities haalbaar zijn. Uitkomst van de provinciale prognose (2010) is dat het aantal inwoners in de gemeente Buren afneemt door een beperkte natuurlijke groei en vertrek uit de gemeente. Het aantal huishoudens groeit wel, maar op een lager tempo dan op basis van het autonome behoeftescenario is te verwachten.

Woningbehoefte en plannen voor woningbouw

De gemeente Buren heeft voor de komende jaren veel plannen op het gebied van woningbouw. Op basis van de huidige bouwplannen wordt ingezet op een bouwtempo van circa 195 woningen per jaar in de periode 2011-2012 en circa 165 woningen per jaar in de periode 2013-2020. Ter vergelijking: de omvang van de woningbehoefte op basis van het autonome behoeftescenario is grofweg tussen de 70-80 woningen per jaar voor de periode 2010-2020.

Wat is een realistische koers?

Uiteindelijk kiest de gemeente samen met SVT en SWB op welk ambitieniveau zij de komende jaren willen insteken. Het is waardevol om bij het vaststellen van nieuw woonbeleid (bijvoorbeeld een Woonvisie) hierover heldere kaders op te stellen. Kijkend naar de discrepantie tussen bouwplannen en de bandbreedte van de woningbehoefte geven we enkele aandachtspunten die bij het bepalen van beleidskaders kunnen ondersteunen.

Aandachtspunten 'korte termijn'

Een positief migratiesaldo is voor de gemeente Buren niet vanzelfsprekend. De afgelopen jaren was het saldo negatief. Wel geldt dat de oplevering van een fors aantal nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren ertoe heeft geleid dat het migratiesaldo in deze jaren positief was. Of nieuwbouw ook de komende jaren zal leiden tot instroom van huishoudens, zal in de toekomst moeten blijken. Dit is van meerdere factoren afhankelijk:

- **Afstemming nieuwbouwambities van buurgemeenten.** De woningmarkt van Buren is voor een belangrijk deel georiënteerd op de regio. Bouwplannen in omliggende gemeenten zijn dan ook direct concurrerend voor plannen in Buren. De kansen voor succes worden groter als er regionaal enige afstemming wordt bereikt over de bouwproductie. Nu hebben vrijwel alle gemeenten in regio Rivierenland veel (lees: meer dan lokaal nodig) ambities.
- **De kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma.** Tot nu toe gaat het nog over aantallen. Of de beoogde nieuwbouw wordt afgezet is echter ook sterk afhankelijk van de kwalitatieve invulling hiervan. Niet elk woningsegment zal even gretig aftrek vinden. Aansluiting zoeken bij de lokale en regionale fricties (zoals in dit rapport beschreven) zal de afzetkansen van de nieuwbouw verhogen.

Aandachtspunten 'lange termijn'

Op de lange termijn zal de markt hoe dan ook gaan veranderen. Dit is vooral het effect van trends als vergrijzing en ontgroening die ook aan Buren niet voorbij gaan. De komende jaren zal het aandeel ouderen toenemen en daalt of stabiliseert het aandeel jongeren en gezinnen. Hiermee ontstaat ook direct zicht op een kwalitatieve opgave. Een belangrijk deel van de woningvoorraad in de gemeente Buren bestaat uit eengezinswoningen. Deels zal een transformatie van de voorraad gewenst zijn om meer in te gaan spelen op de woonwensen van een vergrijzende bevolking.

De woningmarkt wordt ook meer ontspannen. Bevolkingskrimp is, op basis van de eigen woningbehoefte, de komende jaren niet aan de orde, maar de omvang van de groei zal afvlakken. Als gevolg van de vergrijzing zijn er op termijn steeds meer sterfgevallen en steeds minder geboorten. Dit speelt (in meer of mindere mate) in elke gemeente in de regio. Regionaal neemt de woningbehoefte dus af en hiermee daalt ook de regionale afzetmarkt voor woningbouw.

Woontevredenheid

Dit onderzoek zoomt niet alleen in op verhuisgeneigde huishoudens en hun woonwensen. Ook is gekeken naar de woontevredenheid van alle huishoudens in de gemeente Buren. Wat maakt het wonen in Buren zo prettig? En wat vraagt aandacht?

De resultaten zijn uitgewerkt naar de vier deelgebieden die in de gemeente Buren te onderscheiden zijn, elk bestaande uit een hoofdkern en verschillende kleine kernen. We geven hier een overzicht van de opvallendste uitkomsten.

Men is tevreden met de huidige woning en woonomgeving

Gemiddeld geven huishoudens in Buren hun woonomgeving een 7,5 en hun woning een 7,9 als rapportcijfer. Dit komt overeen met de waardering van woning- en woonomgeving in vergelijkbare gemeenten. Wat valt verder op? Eigenaarsbewoners zijn over het algemeen meer positief dan huurders. Huurders in Beusichem zijn bovengemiddeld positief over hun woning, huurders in Buren zijn juist minder tevreden.

Voorzieningen

Beusichem, Lienden en Maurik worden beoordeeld als kernen met een compleet winkel-aanbod. Buren blijft hierbij achter. Aanvullende behoefte bestaat vooral aan winkels voor dagelijkse boodschappen, zorgvoorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden in de kleinere kernen.

Huishoudens in de gemeente Buren hechten de meeste waarde aan de nabijheid van winkels voor dagelijkse boodschappen, openbaar vervoer, basisschool, zorgvoorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden. Deze voorzieningen worden gewenst binnen 2,5 kilometer van de eigen woning. Overigens accepteren inwoners van de kleine kernen gemiddeld genomen een verdere afstand.

Huishoudens is de vraag voorgelegd: 'Stel dat de voorzieningen in uw kern verdwijnen, wat doet u dan?'. Hier geeft 39% van de huishoudens aan te verhuizen naar een kern waar de voorzieningen wel aanwezig zijn. Het merendeel van de huishoudens blijft echter het liefst in de eigen kern en neemt een langere reistijd naar voorzieningen voor lief.

Wonen met zorg

Het aantal oudere huishoudens zal in de komende jaren sterk toenemen als gevolg van de vergrijzing. Opvallend is dat uit het woningmarktonderzoek naar voren komt dat de interesse voor een nultredenwoning (dat wil zeggen; een woning waarin alle primaire vertrekken zonder traplopen zijn te bereiken) al duidelijk sterker wordt bij verhuis-geneigde huishoudens vanaf 45-55 jaar. Naar mate men ouder wordt, neemt de wens naar een toegankelijke woning toe.

Het merendeel van de huishoudens ouder dan 55 jaar in Buren verwacht oud te kunnen worden in de eigen woning. In de meeste gevallen vraagt dit wel aanpassingen om de woning beter geschikt te maken voor een eventuele zorgvraag en mobiliteit. De meest genoemde aanpassingen zijn een traplift en kleine ingrepen als het weghalen van drempels en het plaatsen van beugels.

Ongeveer 24% van de huishoudens ouder dan 55 jaar kiest er voor om op termijn te verhuizen naar een meer geschikte woning. De huidige woning beoordelen zij als onvoldoende toegankelijk.

Ook voorzieningen spelen bij 55-plus-huishoudens een belangrijke rol. Naarmate men ouder wordt, wordt de nabijheid van winkel, zorg en welzijnsvoorzieningen ook steeds belangrijker. We vroegen senioren welke voorzieningen zij nu al gebruiken en van welke voorzieningen zij in de toekomst gebruik denken te gaan maken. Op basis van deze vraag valt de komende jaren groei te verwachten in de vraag naar:

- Thuiszorg
- Personenalarmering
- Hand- en spandiensten
- Ouderenvervoer
- Openbaar vervoer

Woonwensen

De verschillende verhuisgeneigde huishoudentypen in het onderzoek zijn ondervraagd over hun woonwensen. We geven een kort overzicht:

Tabel S.1: Buren. Samenvatting verhuisredenen huishoudens

Starters Jongeren tussen de 18 en 30 jaar die vanuit een onzelfstandige woonsituatie (doorgaans inwonend bij ouders, familie of op kamers) de woningmarkt betreden.	Wil zelfstandig gaan wonen. 59 % doet dit het liefst in de eigen kern of gemeente, 41% kiest voor een andere gemeente.
Huishoudens met 1-2 personen tot 35 jaar	49% is (misschien) verhuisgeneigd. Wil doorstromen naar een grotere woning, vaak in verband met gezinsuitbreiding. Bij voorkeur binnen de eigen kern of gemeente (beide 40%).
Huishoudens met 1-2 personen van 35 t / m 54 jaar	34% is (misschien) verhuisgeneigd. Wil vooral doorstromen naar een woning met een grotere tuin en met minder verkeersoverlast. Men verhuist bij voorkeur binnen de eigen kern.
Gezinnen	26% is (misschien) verhuisgeneigd. De jongere gezinnen willen doorstromen naar een grotere woning. Oudere gezinnen oriënteren zich op een periode dat de kinderen het huis uit gaan en hun woningkeuze is voor een groot deel afhankelijk van de gezondheidstoestand. 46% verhuist bij voorkeur binnen de eigen kern.
Huishoudens met 1-2 personen van 55 t / m 74 jaar	34% is (misschien) verhuisgeneigd. De gezondheidstoestand en de geschiktheid voor ouderen zijn belangrijke motieven voor de verhuizing. 51% wil binnen de eigen kern verhuizen. 43% oriënteert zich op een andere gemeente.
Huishoudens met 1-2 personen van 75 jaar en ouder	14% is (misschien) verhuisgeneigd. Bij deze groep is de gezondheidstoestand veruit het belangrijkste verhuismotief. 61% wil binnen de eigen kern verhuizen. 20% oriënteert zich op een andere gemeente.

Navolgende tabel geeft een beeld van de huidige en gewenste woonsituatie van de huishoudens.

Tabel S.2: Gemeente Buren. Huidige en gewenste woonsituatie per huishoudenstype

Doelgroep	1-2 persoons-huishoudens			1-2 persoons-huishoudens		Gezinnen		1-2 persoons-huishoudens		1-2 persoons-huishoudens	
	Starters	tot 35 jaar		35-54 jaar				55-74 jaar		75 jaar e.o.	
	Gew.*	Huid.**	Gew.	Huid.	Gew.	Huid.	Gew.	Huid.	Gew.	Huid.	Gew.
Huur	32%	24%	20%	60%	36%	33%	40%	31%	67%	36%	81%
Koop	48%	76%	80%	40%	64%	67%	60%	69%	33%	64%	19%
HUUR											
< € 550	88%	50%	100%	67%	83%	91%	84%	78%	70%	100%	81%
€ 550 – 650	9%	21%	0%	10%	17%	1%	9%	18%	16%	0%	19%
€ 650 – 850	3%	0%	0%	23%	0%	2%	6%	0%	9%	0%	0%
> € 850	0%	29%	0%	0%	0%	6%	1%	4%	5%	0%	0%
KOOP (x1.000)											
< € 200	66%	56%	0%	0%	33%	4%	7%	7%	6%	0%	0%
€ 200 - 300	32%	22%	36%	39%	24%	48%	39%	32%	29%	37%	0%
€ 300 - 400	2%	0%	28%	28%	22%	23%	31%	22%	43%	21%	100%
> € 400	0%	22%	36%	33%	21%	25%	23%	39%	22%	42%	0%
TYPE											
Rij- hoekwg	37%	54%	37%	37%	24%	41%	21%	33%	17%	28%	21%
2^1kap / vrijstaand	29%	5%	57%	19%	33%	42%	35%	41%	12%	24%	20%
Appartement	34%	33%	6%	9%	16%	1%	16%	1%	33%	0%	21%
0-treden											
Lb***	0%	8%	0%	35%	27%	16%	28%	25%	38%	48%	38%

* Gew. = Gewenste woningsituatie

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

*** Lb = Laagbouw

Wijk- en kernbinding

Van alle verhuisgeneigde huishoudens wil ruim 60% binnen de eigen kern verhuizen. De kernbinding is het sterkst in de kern Beusichem (68%). In Buren en Lienden ligt de kernbinding fors lager (48%-49%). Vanuit deze kernen zijn huishoudens ook sterk georiënteerd op andere gemeenten.

Belemmeringen bij verhuizing

De belangrijkste belemmering die woningzoekenden, met name ouderen, ervaren is dat de gewenste woning niet beschikbaar is. Ook vinden veel huishoudens, met name jongeren, de woningen te duur. Het gaat hierbij om een kwart van de huishoudens. Eenderde van de woningzoekenden ervaart geen problemen bij het zoeken.

De belemmeringen kunnen volgens de huishoudens het beste worden weggenomen door een passend woningaanbod in de buurt te realiseren. Op de tweede plaats staat het aanbieden van informatie over beschikbaar aanbod. Als de huishoudens met een verhuishwens hun geschikte woning niet kunnen vinden blijft bijna de helft voorlopig in de huidige woning wonen zonder te verbouwen of de wensen bij te stellen.

De woningmarkt van Buren

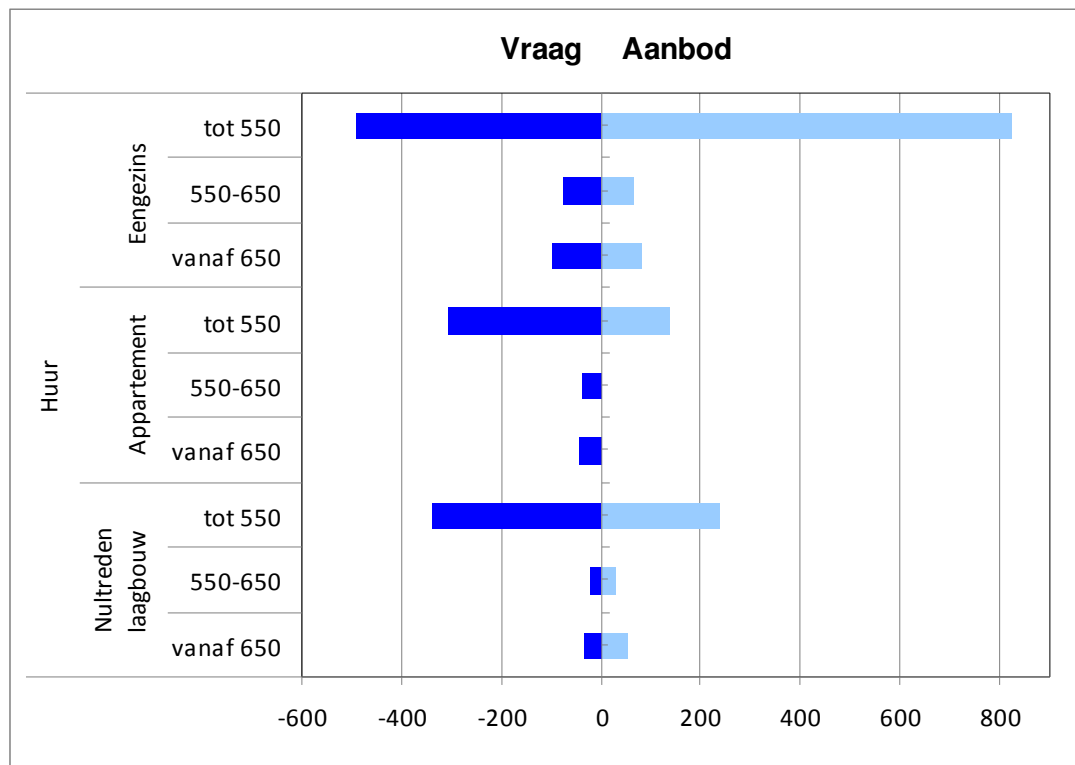
Door de gewenste en huidige woonsituatie van de doelgroepen met elkaar te confronteren ontstaat er een 'vraag-aanbodbalans' die zicht geeft op de fricties op de woningmarkt van Buren. We geven op deze manier de dynamiek weer die op de woningmarkt kan ontstaan op het moment dat alle verhuisgeneigde huishoudens hun verhuiscens ook daadwerkelijk gaan invullen. Deze gebeurtenis is hypothetisch, maar geeft toch het beeld dat ontstaat in 'tekorten' en 'overschotten', een waardevol inzicht in de kwalitatieve kans en risico's op de lokale woningmarkt.

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:

Starters	Jongeren tussen de 18 en 30 jaar die nog geen zelfstandige woonruimte hebben en inwonend zijn bij ouders / verzorgers of op kamers wonen en die in de komende vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in Buren.
Doorstromers	Zelfstandig wonende huishoudens (de eerder gepresenteerde doelgroepen) die aangeven de komende vijf jaar naar een andere zelfstandige woning te willen doorstromen.
Finishers	Huishoudens die door overlijden of vertrek naar een verzorgingstehuis een zelfstandige woning achterlaten.
Vestigers	Huishoudens die zich naar verwachting de komende vijf jaar in de gemeente Buren zullen vestigen.
Vertrekkers	Huishoudens die hebben aangeven de komende vijf jaar een woning buiten de huidige woongemeente (= Buren) te willen betrekken.

Vraag en aanbod in de huursector

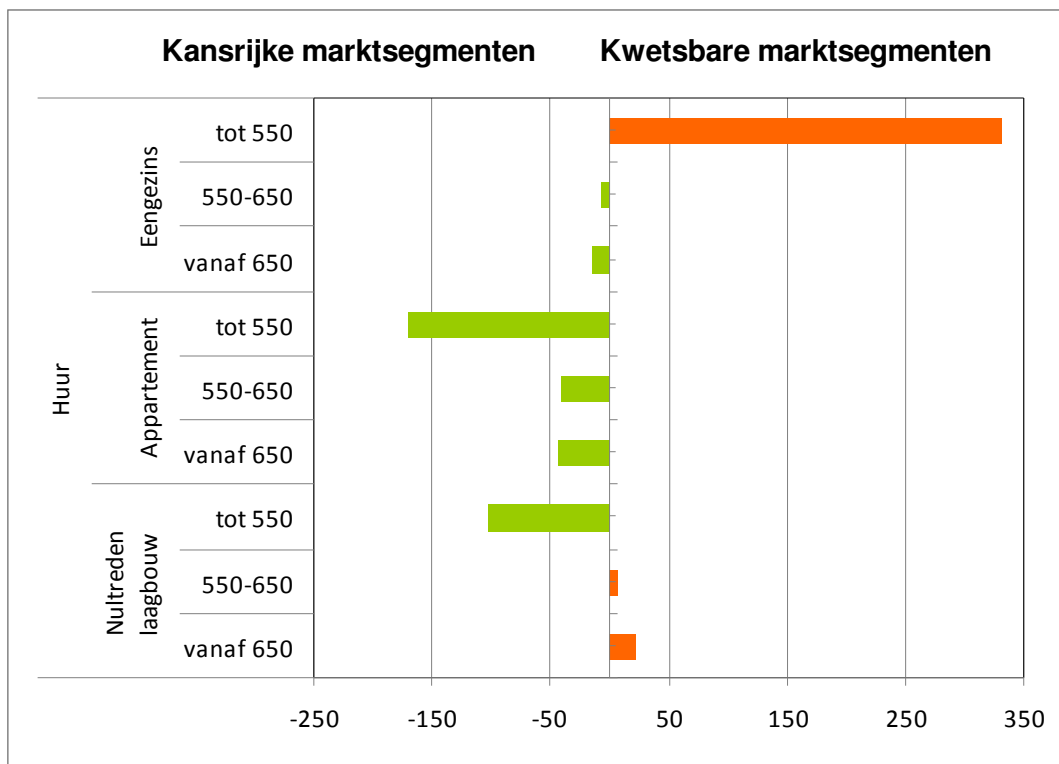
Figuur S.1: Gemeente Buren. Vraag en aanbod in de huursector 2011 - 2016



Bron: Enquête Companen, 2010.

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

Figuur S.2: Gemeente Buren. Fricties in de huursector, 2011 - 2016



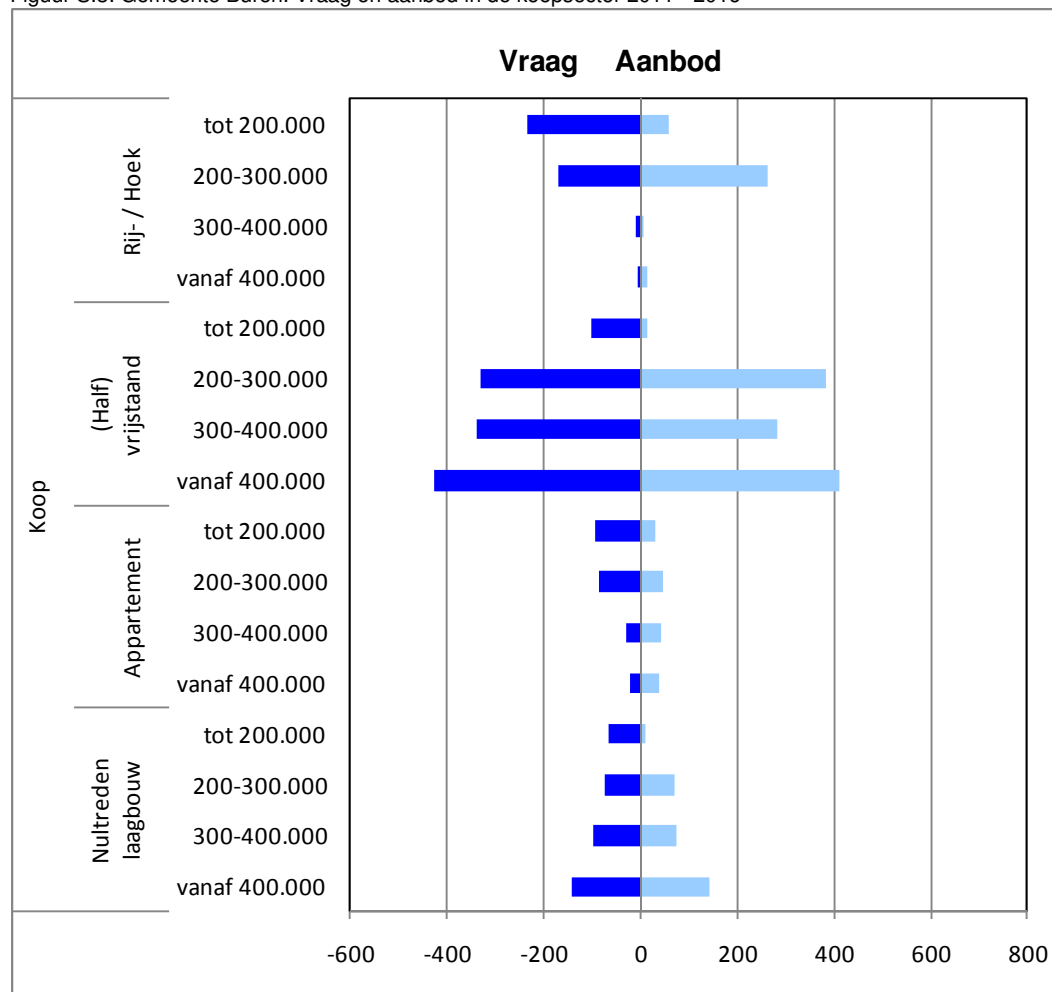
Bron: Enquête Companen, 2010.

Conclusies huursector

- Er is nog een stevige vraag naar eengezinshuurwoningen. Het potentiële aanbod is echter nog groter. Eengezinshuurloningen in het goedkope prijssegment zijn voor de toekomst een marktrisico.
- Appartementen zijn in Buren in de huursector een kansmarkt. Het aanbod dat bij doorstroming mogelijk beschikbaar komt is onvoldoende om in de lokale vraag te voorzien. Appartementen worden overigens niet alleen gewenst door senioren, maar ook door starters die een huurappartement als eerste opstap in de woningmarkt wel zien zitten. De vraag richt zich vooral op het goedkope huursegment.
- Ook grondgebonden nultredenwoningen zijn aanvullend gewenst in de huursector van de gemeente Buren. Dit zijn woningen waarbij alle primaire woonvertrekken (woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en toilet) zonder traplopen bereikbaar zijn. De vraag komt vooral van senioren die vanuit een eengezinshuurloning willen doorstromen naar een meer geschikte woning voor de toekomst. Tegelijkertijd zijn ook veel senioren uit de koopsector op dit segment georiënteerd. Opvallend is wel dat ook zij voornamelijk opteren voor een huurprijs tot € 550 per maand.
- Overigens blijkt dat er de komende jaren een stevig aantal nultredenwoningen in de laagbouw beschikbaar komt. De corporaties geven echter aan dat een groot deel van dit bezit bestaat uit traditionele seniorenwoningen uit de jaren '60-'70. Deze woningen voldoen niet meer aan de wensen van senioren anno nu. Naast additionele behoefte aan grondgebonden nultredenwoningen is binnen dit segment ook sprake van een transformatieopgave.

Vraag en aanbod in de koopsector

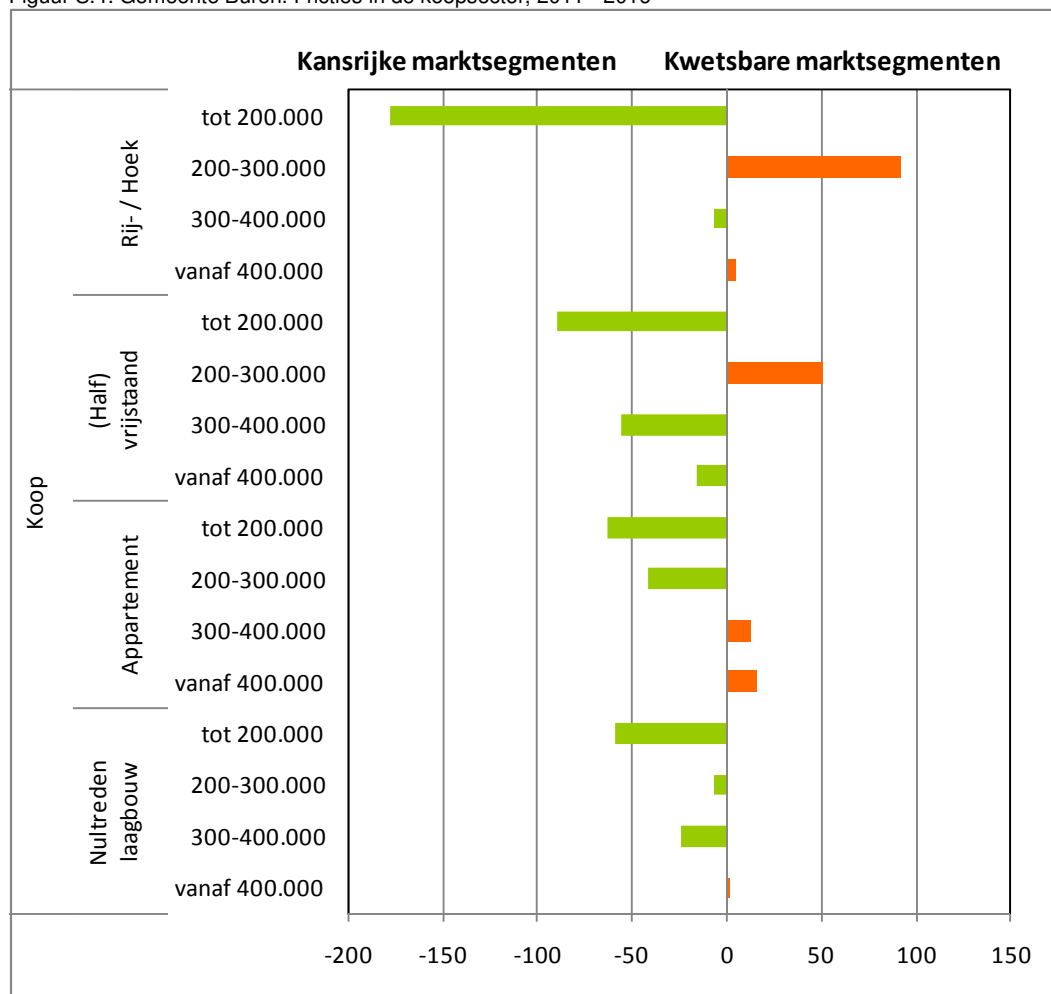
Figuur S.3: Gemeente Buren. Vraag en aanbod in de koopsector 2011 - 2016



Bron: Enquête Companen, 2010.

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

Figuur S.4: Gemeente Buren. Fricties in de koopsector, 2011 - 2016



Bron: Enquête Companen, 2010.

Conclusies koopsector

- In de koopsector zien we vooral vraag naar betaalbaarheid. Dit wordt zichtbaar in een additionele behoefte aan alle typen eengezinswoningen tot € 200.000. Wel geldt dat er bij doorstroming flink wat eengezinswoningen in het segment €200.000 - € 250.000 vrijkomen. Hiermee is de vraag naar betaalbare woningen deels te compenseren. Ook geven eengezinshuurwoningen die in de huursector een risicomarkt vormen, bij verkoop invulling aan deze vraag naar goedkope koop. De vraag naar goedkope koopwoningen komt vooral van starters en doorstromers vanuit de huursector.
- Binnen Buren is ook nog sprake van een kwaliteitsvraag: twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in het segment € 250.000 - € 400.000 zijn aanvullend gewenst. Naar het echt dure koopsegment (> € 400.000) is in Buren nog wel vraag, maar houden vraag en aanbod elkaar in evenwicht. Dit vraagt dus geen accenten in nieuwbouw.
- De vraag naar appartementen in de koopsector is zeker aanwezig, maar vooral in het goedkopere segment tot maximaal € 250.000. Deze vraag komt zowel van starters als van senioren.
- Specifieke nultredenwoningen in de koopsector spelen een beperkte rol. Dit vraagt wellicht enig missiewerk: de doelgroep die zich nu op een nultredenwoning

oriënteert verschuift massaal naar de huursector. Mogelijk omdat alternatieven in de koopsector ontbreken of onbekend zijn.

Aanbevelingen

De gemeente Buren heeft voor de komende jaren flink wat woningbouwplannen in de pijplijn. Zoals in hoofdstuk 2 in kaart is gebracht, overstijgen deze ambities ruimschoots de eigen woningbehoefte.

Op basis van verschillende woningbehoefteprognoses blijkt dat circa de helft tot tweederde van de te realiseren woningen in de markt wordt gezet voor huishoudens van buiten de gemeente Buren. Of de gemeente Buren ook in staat zal zijn om zoveel huishoudens aan te trekken is niet vanzelfsprekend. De afgelopen jaren kende de gemeente per saldo een negatief migratiesaldo: meer huishoudens verlieten de gemeente dan dat zich er vestigden.

Het doorzetten van de ambities vraagt een versterking van de concurrentiepositie van de gemeente Buren in de regio. Recente jaren waarin in Buren substantieel is gebouwd heeft wel degelijk geleid tot instroom van huishoudens. Is dit voor de komende jaren ook te verwachten? Hoe sterk is de aantrekkingskracht van Buren als ook omliggende gemeenten hun plannen tot ontwikkeling brengen? Was is dan het unique selling point van de gemeente Buren?

Bij het bepalen van een realistische ambitie (lees: meer bouwen dan voor de eigen lokale behoefte) vragen de volgende zaken daarom aandacht:

- Verhuizingen van en naar Buren vinden in de meeste gevallen plaats met de direct omliggende gemeenten. Nieuwbouwplannen in de regio zijn daarmee in belangrijke mate concurrerend voor Buren en vice versa. Als Buren haar ambities (geheel of op onderdelen) wil doorzetten is regionale afstemming over bouwplannen wenselijk. Veel omliggende gemeenten hebben immers ook meer woningbouwplannen in de pijplijn dan noodzakelijk voor de eigen woningbehoefte (zie ook bijlage 2).
- Naast aandacht voor concurrentie in de regio is het ook goed om te kijken naar mogelijke concurrentie met het bestaande woningbezit in Buren. Als er te lang te veel woningen op de markt komen, kan dat de bestaande woningvoorraad onder druk zetten. Dit leidt tot verkoopstagnatie van de bestaande voorraad wat dan weer een negatief effect heeft op de doorstroming in de gemeente Buren.

Ten aanzien van de differentiatie van de bekende woningbouwplannen is het belangrijk te zoeken naar kansen om het accent te verschuiven naar de goedkopere prijsklassen. De vraag naar goedkope woningen zien we in de vraag van starters naar voornamelijk eengezinswoningen, maar ook in appartementen en voor seniorengeschikte laagbouw. De verhouding tussen grondgebonden en gestapelde bouw lijkt aardig in balans.

De komende maanden is het aan te bevelen dat de gemeente Buren het voortouw neemt om met betrokken partners na te denken over de haalbaarheid van alle woningbouwambities. Op basis van dit woningmarktonderzoek blijkt dat de ambities 2 tot 3 keer de eigen woningbehoefte overstijgen. Samen met ontwikkelaars en SVT en SWB lijkt het waardevol om te kijken waar flexibiliteit in het programma kan worden ingebouwd: waar is fasering in tijd mogelijk?

Voor een uitwerking van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek naar de verschillende woningmarktgebieden en kernen in Buren verwijzen wij naar hoofdstuk 7 van de rapportage.

1. Introductie

1.1. Inleiding

De gemeente Buren beschikt over een Woonvisie voor de periode 2010-2020. Deze visie is niet door de gemeenteraad vastgesteld, maar wel heeft de raad aangegeven dat de uitgangspunten die in de Woonvisie staan beschreven als basis kunnen dienen voor de komende ontwikkelingen op het gebied van het wonen.

Om dit concreet handen en voeten te geven, bestond binnen de gemeente Buren behoefte aan een actueel en compleet inzicht in de lokale woningmarkt. Daarom hebben de gemeente Buren, Stichting Volkshuisvesting Tiel en Stichting Woningbeheer Betuwe samen de handen ineengeslagen en een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn in dit rapport opgenomen.

1.2. Vraagstelling

De hoofdvraag van dit woningmarktonderzoek luidt:

Hoe ontwikkelt zich de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Buren en haar kernen?

Deze hoofdvraag kent een aantal deelvragen:

Zicht op kwantiteit voor de perioden 2010-2020, met een doorkijk naar de periode daarna

- Hoe ontwikkelt de 'natuurlijke' groei in de woningbehoefte van de gemeente Buren zich naar verwachting?
- Wat valt de komende jaren te verwachten op het gebied van migratie? Zal er sprake zijn van een 'inhaalvraag' als gevolg van de tegenvallende nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren?
- Hoe kerngebonden is de woningbehoefte? En wat is de rol van factoren als sociale binding en het voorzieningenniveau in een kern hierbij?

Zicht op kwaliteit

- Wat zijn de woonwensen van verschillende doelgroepen in de gemeente Buren? En wat betekenen deze woonwensen voor de kwalitatieve fricties tussen vraag en aanbod op de woningmarkt?
- Wat zijn wensen in termen van woningen, voorzieningen en woonomgeving in de verschillende kernen? En in welke mate zijn hieruit onderscheidende woonmilieus binnen Buren af te leiden?
- Wat zijn kansrijke segmenten in nieuwbouw en wat is de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad?
- Wat is de relatie tussen woonlasten en maximale huur- en koopprijs?

Helder zicht op vraag en aanbod in Buren

- Wat zijn de woningbouwopgaven voor Buren voor de komende jaren?
- Waar liggen de accenten in de verschillende kernen?
- En wat is wijs voor de grotere bouwlocaties in de gemeente (Maurik-Oost)?
- Wat zijn de te verwachten effecten van de huidige economische situatie in Nederland?

1.3. Werkwijze en respons

Werkwijze

De uitvoering van het onderzoek heeft plaatsgevonden in grofweg drie stappen, die ook herkenbaar zullen zijn in de rapportage:

- *Verkennde analyses*
Ter oriëntatie is in de eerste plaats een analyse uitgevoerd op de ontwikkeling van bevolking en huishoudens en de woningvoorraad. Als basis hiervoor is gebruik gemaakt van databronnen bij het CBS. Daarnaast is gebruik gemaakt van verschillende prognoses om de demografische ontwikkelingen in de komende jaren te kunnen ramen.
- *Enquête onder huishoudens*
Om zicht te krijgen op de meer kwalitatieve woningbehoefte van huishoudens en hun tevredenheid met hun huidige woning en woonomgeving is een enquête uitgevoerd. Elk huishouden in de gemeente heeft de kans gekregen om aan dit onderzoek deel te nemen. Starters zijn apart benaderd.
- *Analysefase*
In de analysefase zijn de resultaten van de enquête in samenhang met de verkennende analyses uitgewerkt.

Responsverantwoording

In totaal zijn 1.578 geslaagde enquêtes afgenomen onder de bevolking van de gemeente Buren. Met de behaalde respons is de betrouwbaarheid van de uitkomsten op het niveau van de gemeente, deelgebieden en kernen representatief. In bijlage 2 is een overzicht van de enquêterespons te vinden.

Starters zijn afzonderlijk benaderd. Onder starters wordt in dit onderzoek verstaan: inwonende jongeren tussen de 18 en 30 jaar. Er zijn 1.777 starters aangeschreven en in totaal hebben 89 starters aan het onderzoek deelgenomen. De respons onder starters valt tegen, maar is voldoende voor uitspraken op het niveau van de gemeente als totaal.

1.4. Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 schetst de ontwikkelingen in de afgelopen jaren en schetst prognoses voor de ontwikkeling van bevolking en huishoudens in de komende jaren.
- In het derde hoofdstuk wordt de tevredenheid ten aanzien van woning en woonomgeving van de doelgroepen in Buren beschreven.
- Hoofdstuk 4 schetst de woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen.

- In het vijfde hoofdstuk gaan we uitgebreid in op motieven voor en richtingen van voorgenomen verhuizingen.
- Hoofdstuk 6 schetst de fricties op de woningmarkt van Buren, daarbij maken we een confrontatie met bestaande plannen en blikken we vooruit naar een concept bouwprogramma.
- In hoofdstuk 7 tenslotte wordt een doorvertaling gemaakt naar de verschillende deelgebieden en kernen in Buren.

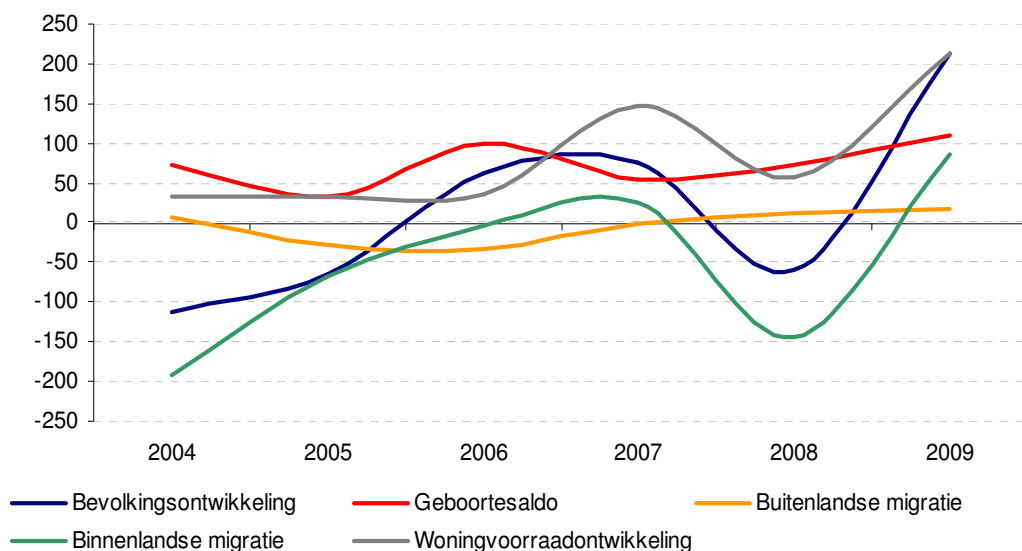
2. Demografische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk brengen we de demografische ontwikkelingen in beeld. Eerst kijken we terug op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Vervolgens kijken we vooruit en presenteren we een prognose van de te verwachten ontwikkeling van bevolking en huishoudens in Buren.

2.1. Ontwikkelingen in de afgelopen jaren

Op 1 januari 2010 telde de gemeente Buren 25.887 inwoners. Onderstaande figuur geeft een beeld van de recente demografische ontwikkeling in relatie tot het geboorte-overschot (geboorte minus sterfte), de migratie en de woningvoorraadontwikkeling.

Figuur 2.1: Gemeente Buren. Demografische ontwikkelingen 2004 - 2009



Bron: CBS, 2010.

Het aantal inwoners in Buren is tussen 2004 en 2009 per saldo ongeveer gelijk gebleven. Dit wordt veroorzaakt door een samenspel tussen natuurlijke bevolkingsgroei en migratie. We lichten beide toe:

- De gemeente Buren kent een structureel geboorteoverschot. Dit betekent dat er meer mensen worden geboren dan dat er overlijden. Er is dus sprake van natuurlijke bevolkingsgroei.
- De schommelingen in bevolkingsgroei zijn de afgelopen jaren vooral veroorzaakt door de binnenlandse migratie. Deze was in 2004 sterk negatief: er vertrokken meer personen uit de gemeente dan dat zich er hebben gevestigd. De jaren daarna zat het migratiesaldo in een stijgende lijn, met een dip in 2008.
- Het negatieve binnenlandse migratiesaldo wordt deels verklaard door de geringe toename van de woningvoorraadontwikkeling. In de periode 2004 - 2006 zijn er in totaal slechts zo'n 100 woningen netto toegevoegd. In de drie jaren daarna (2007 - 2009) steeg dit aantal tot ongeveer 400. Doordat er relatief weinig is gebouwd

hebben woningzoekenden mogelijk ook elders naar woonruimte gezocht. Op basis van deze cijfers is de één-op-één-relatie tussen woningbouw in Buren en binnenlandse migratie overigens niet hard te maken. Ook nieuwbouwwontwikkelingen in de direct omliggende gemeenten spelen hierin een belangrijke rol.

Aandachtspunt: legalisatie Lingemeer

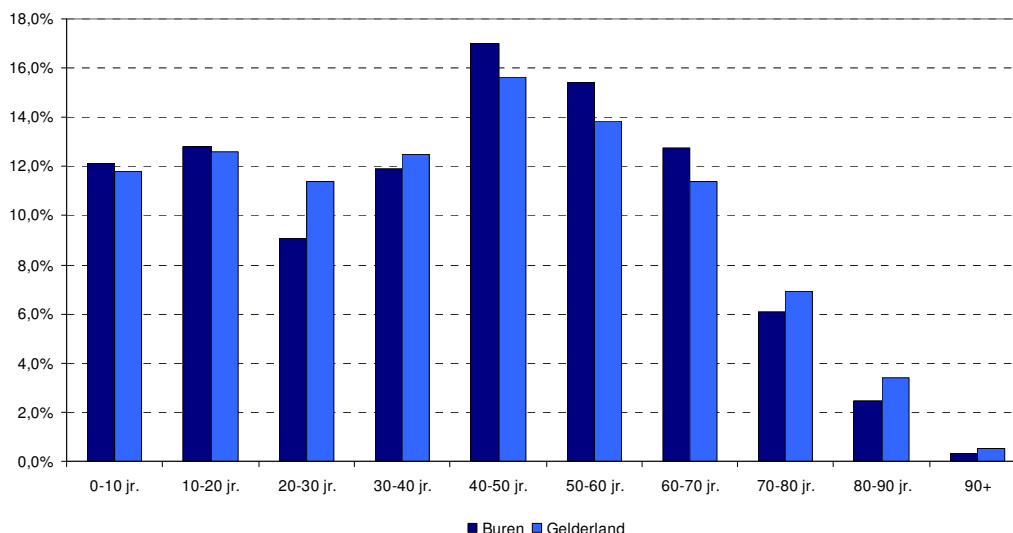
De woningvoorraad in 2007 is sterker gestegen dan op basis van de nieuwbouw valt te verwachten. Een mogelijke oorzaak hiervoor is de legalisatie van woningen op Lingemeer. Door legalisatie worden deze woningen administratief omgezet van recreatiewoningen naar reguliere woningen. Hierdoor neemt de woningvoorraad toe, zonder dat er daadwerkelijk is gebouwd. Exacte gegevens over de legalisatie zijn niet bekend. In welke mate dit meeweegt in de gepresenteerde cijfers daarmee ook niet.

- Buitenlandse migratie heeft per saldo weinig invloed op het bevolkingsverloop gehad, maar is in de periode 2004 - 2009 wel overwegend negatief geweest.

Bevolkingssamenstelling

In figuur 2.2 wordt de huidige leeftijdsopbouw van de gemeente Buren vergeleken met de opbouw in de provincie Gelderland.

Figuur 2.2: Gemeente Buren. Leeftijdsopbouw provincie en gemeente, 2010



Bron: CBS, 2010.

De leeftijdsopbouw van de gemeente Buren komt overeen met die van de provincie Gelderland. Opvallende verschillen:

- De groep personen tussen de 20 en 30 jaar is in Buren ondervertegenwoordigd in vergelijking met het totaal in Gelderland.
- Het aantal personen tussen de 40 en 70 jaar in Buren ligt boven het provinciaal gemiddelde.
- Het aandeel oudere ouderen (70+) ligt juist wat lager dan het provinciaal gemiddelde.

Migratie naar leeftijd

Omdat migratie een belangrijke verklarende factor is voor groei of daling van de bevolking, gaan we hier in het vervolg nader op in.

Figuur 2.3: Gemeente Buren. Ontwikkeling migratiesaldo naar leeftijd (2003 - 2008)



Bron: CBS, 2010.

- Het migratiesaldo van jongeren in de leeftijd 15-24-jarigen is in alle jaren negatief. In de meeste gevallen verlaat deze groep de gemeente Buren om logische redenen als studie, werk of relatievorming. In welke mate gebrek aan passende woningen hierin een rol speelt is op basis van deze cijfers niet bekend. Dat jongeren wegtrekken komt in elke gemeente in Nederland voor, behalve in de grote steden.
- Vooral jonge gezinnen hebben zich de laatste jaren per saldo in de gemeente Buren gevestigd.
- Ook is er sprake van een vertrekoverschot onder ouderen. Een verklaring hiervoor kan zijn, dat deze ouderen verhuizen richting zorg en voorzieningen. In de gemeente Buren zijn immers weinig voorzieningen beschikbaar voor mensen die intensieve zorg vragen.

Migratie naar richting

Waar kwamen mensen vandaan toen zij zich vestigden in Buren? En waar gingen vertrekkers naar toe?

Tabel 2.1: Migratie van en naar Buren (2004 - 2009)

	Instroom (vestiging)		Uitstroom (vertrek)		Saldo
Culemborg	536	9%	492	7%	+44
Geldermalsen	397	6%	317	5%	+80
Neder-Betuwe	454	7%	595	9%	-141
Tiel	1.038	17%	1.358	21%	-320
Overig provincie Gelderland	806	13%	1.122	18%	-316
Rhenen	164	3%	225	3%	-61
Utrecht	342	5%	309	5%	+33
Utrechtse Heuvelrug	100	2%	107	2%	-7
Veenendaal	178	3%	188	3%	-10
Wijk bij Duurstede	96	2%	77	1%	+19
Provincie Utrecht	612	9%	349	5%	+263
Provincie Noord-Brabant	294	5%	321	5%	-27
Overig Nederland	1.218	19%	1.072	16%	+146
Totaal	6.235	100%	6.532	100%	-297

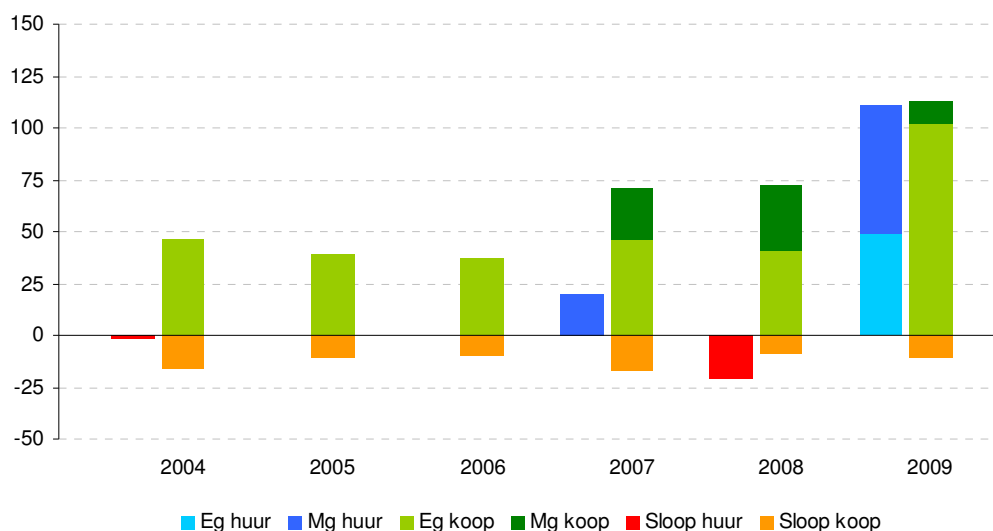
Bron: CBS, 2010.

- Tussen 2004 en 2009 vond circa de helft van alle migratiestromen plaats binnen de directe regio.
- De overige migratiestromen zijn verdeeld over de rest van Nederland met een accent op (studenten)steden: Utrecht, 's-Hertogenbosch en Amsterdam.

Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen jaren

In de periode 2004 tot en met 2009 zijn er ongeveer 510 woningen gebouwd. Dit komt neer op een gemiddelde van ongeveer 85 woningen per jaar. De woningbouwproductie is in het laatste jaar (2009) echter sterk toegenomen ten opzichte van de voorgaande jaren.

Figuur 2.4: Gemeente Buren. Bouwproductie naar type 2004 - 2009



Bron: CBS, 2010.

- Er zijn hoofdzakelijk koopwoningen (74%) gebouwd, en in het bijzonder eengezinskoopwoningen (61%).

Woningvoorraad anno nu

De woningvoorraad van de gemeente is als volgt opgebouwd.

Tabel 2.2: Gemeente Buren. Woningvoorraad op 1 juli 2010

Type	Woz-waarde / huur (€)	Aantal	Aandeel
Koop	< 170.000	114	2%
	170.000 - 250.000	1.344	20%
	250.000 - 400.000	2.913	43%
	> 400.000	2.471	36%
Subtotaal koop		6.842	70%
Huur SVT	< 555	693	32%
	555-652	38	2%
	> 652	4	0%
	Onbekend	48	2%
Huur SWB	< 555	1.283	59%
	555 - 652	47	2%
	> 652	3	0%
	Onbekend	22	1%
Subtotaal huur		2.138	22%
Subtotaal particuliere huur		883	8%
Totaal woningvoorraad		9.863	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Buren, opgaaf SVT en SWB.

2.2. Vooruitblik

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

Intermezzo: prognoses

Er zijn in Nederland verschillende prognoses in omloop. De meest bekende zijn de prognose van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) en de Primosprognose, die veelal door het Ministerie van VROM wordt gebruikt bij haar beleidsvorming. Daarnaast heeft ook de provincie Gelderland een eigen prognose. Al deze prognoses geven vanuit een eigen visie een verwachte *richting* aan.

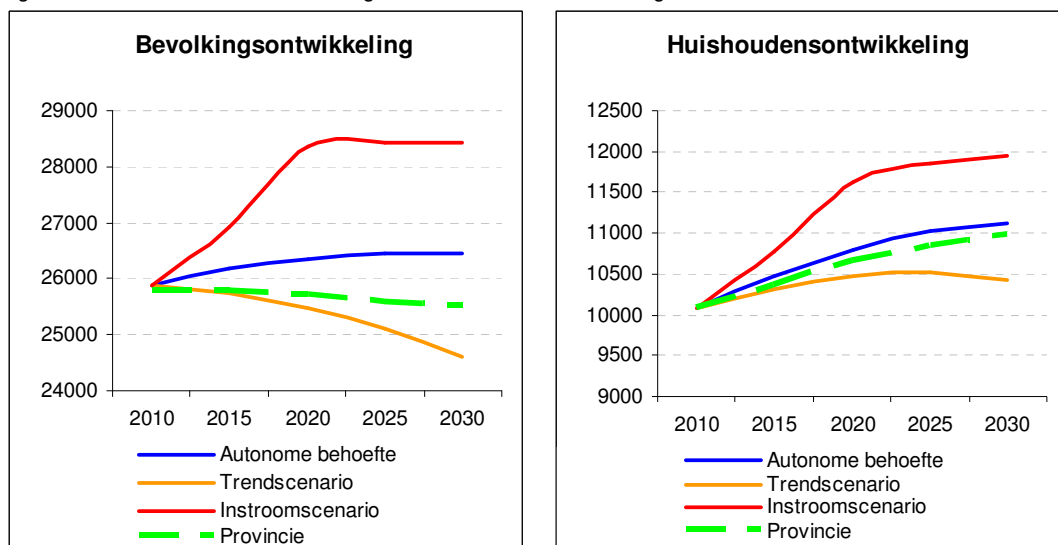
Binnen dit onderzoek is besloten aanvullend een nieuwe, lokaal toegesneden prognose op te stellen met behulp van het Companen-prognosemodel. De voordelen hiervan zijn:

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

Om een beeld te krijgen van de te verwachten huishoudensontwikkeling is een drietal scenario's doorgerekend ¹:

- *Trendscenario:*
Dit scenario geeft een beeld van wat valt te verwachten als migratiepatronen niet wijzigen. Dit betekent dat we uitgaan van een negatief migratiesaldo. Zoals ook blijkt uit de terugblik, betekent dit dat met name jongeren en senioren de gemeente per saldo verlaten, net als in de afgelopen 5 jaar is gebeurd. Dit heeft ook effect op de te verwachten natuurlijke aanwas.
- *Autonome behoefte scenario:*
Dit scenario geeft de autonome groei van de bevolking weer. Uitgangspunt is dat we ervan uitgaan dat instroom en uitstroom van personen de komende jaren in evenwicht zijn. Er vertrekken uit de gemeente dus evenveel huishoudens als dat zich er vestigen. Dit geeft een beeld van de omvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking.
- *Ambitiescenario:*
Een scenario gebaseerd op extra instroom van huishoudens. Dit scenario gaat uit van de realisatie van alle woningbouwplannen die de komende jaren op stapel staan. Zodoende ontstaat een positief migratiesaldo en een beeld van de woningbehoefte van de eigen bevolking én de woningbehoefte die ontstaat vanuit huishoudens die zich in dit scenario in Buren vestigen.

Figuur 2.5: Gemeente Buren. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling naar drie scenario's 2010 – 2030



Bron: Companen prognosemodel (2010).

- Als we ervan uitgaan dat er de komende jaren in Buren niets verandert, dan stijgt het aantal huishoudens met een kleine 200 huishoudens tot 2020 en zal de woning-

¹ Hiervoor is gebruik gemaakt van het Companen prognosemodel. De leeftijdsspecifieke opbouw van de gemeente Buren ligt aan de basis van het bepalen van de te verwachten natuurlijke aanwas. Ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van landelijke en regionale trends. Ten aanzien van de verwachte migratie zijn aannames gemaakt, zoals beschreven in de scenario's. In het geval van huishoudens mag worden gelezen: benodigde woningen. Hierin is meegenomen: een mogelijk woningtekort van 2% van de totale woningvoorraad en de benodigde ruimte om verhuizingen ook daadwerkelijk mogelijk te maken (mutatieleegstand).

behoefte na 2025 zelfs gaan afnemen. In dit scenario is sprake van bevolkingskrimp. Dit als gevolg van voornamelijk vertrek van huishoudens (trendscenario, blauwe lijn).

- Als we uitgaan van een neutraal migratiesaldo, dus een evenwicht in vestiging en vertrek, zien we dat het aantal huishoudens nog toeneemt met circa 5% in de komende 10 jaar (autonome behoefte, rode lijn). Het aantal huishoudens neemt in dit scenario toe met ruim 700 huishoudens tot 2020 en nog eens 300 huishoudens tot 2030. Deze groei is gelijk aan de te verwachten natuurlijke aanwas voor de komende jaren.
- In het meest positieve geval is de gemeente Buren in staat om het geringe negatieve migratiesaldo van de laatste jaren om te buigen naar een positief migratiesaldo (instroomscenario, groene lijn). In dit optimistische scenario schetsen we dit beeld. Dit komt overeen met de benodigde instroom die nodig is om de woningbouwambities van de gemeente Buren afzetbaar te maken.
- Ook is in figuur 2.5 opgenomen de prognose van de provincie Gelderland. Voor wat betreft de ontwikkeling van de bevolking van de gemeente Buren prognosticeert de provincie een afname van het aantal inwoners als gevolg van beperkte natuurlijke groei en vertrek uit de gemeente. Het aantal huishoudens groeit in de provinciale prognose nog wel, maar in een lager tempo dan op basis van het autonome behoefte scenario wenselijk is.

Verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte

De geschetste scenario's geven een beeld van de mogelijke ontwikkeling van bevolking en huishoudens. Wat betekent dit nu concreet voor de woningbehoefte in Buren?

We kijken hier naar de autonome woningbehoefte. Deze schetst een realistisch uitgangspunt voor het bepalen van de woningbehoefte in Buren. Dit werken we cijfermatig uit in tabel 2.3. Hierbij vergelijken we de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad met de uitkomsten van de provinciale prognose.

Tabel 2.3: Gemeente Buren. Groei per 10-jarenklasse per prognose

	2010 - 2020		2020 - 2030	
	Behoefte per jaar	Totaal periode	Behoefte per jaar	Totaal periode
Autonoom	72	720	32	315
Provincie	57	570	32	315

Bron: Prognose Companen en provinciale prognose, bewerking Companen.

De bandbreedte in woningbehoefte voor de komende 10 jaar ligt op basis van deze prognoses grofweg tussen de 55 - 75 woningen per jaar. Na 2020 neemt de woningbehoefte af. Dit betreft de eigen lokale woningbehoefte.

Bandbreedte prognoses

Zoals uit figuur 2.5 valt af te leiden, verwacht de provincie een sterkere huishoudensverduunning dan nu uit de prognoses van Companen blijkt. Welke trend de juiste blijkt te zijn weten we pas over 10 jaar. Als de trend van huishoudensverduunning van de provincie Gelderland juist is dan valt de eigen woningbehoefte wat hoger uit: circa 80 woningen per jaar in de periode 2010 - 2020 en zo'n 45 woningen per jaar in de periode 2020 - 2030.

Met deze aanvulling is een bandbreedte te schetsen voor de autonome woningbehoefte in de gemeente Buren: 72 - 80 woningen per jaar voor de periode 2010 - 2020 en 32 - 45 woningen per jaar voor de periode 2020 - 2030.

Het bouwprogramma

De ambities voor de komende jaren zijn fors. Op basis van de huidige bouwplannen wordt ingezet op een bouwtempo van circa 195 woningen per jaar in de periode 2011 - 2012 en in de periode 2013-2020 zijn er plannen voor 165 woningen per jaar.

Tabel 2.4: Gemeente Buren. Bouwplannen voor de komende jaren

	2011 t / m 2012	2013 - 2020
Totaal	392	1.158
Per jaar	196	165

Bron: Opgaaf gemeente Buren.

Als we deze bouwplannen afzetten tegen de bovengrens van de eigen woningbehoefte van 72 - 80 woningen per jaar dan wordt duidelijk dat de gemeente Buren met dit bouwprogramma mikt op instroom van huishoudens uit andere gemeenten.

Wat is een realistische koers voor de komende jaren?

Uiteindelijk kiest de gemeente, samen haar partners in het wonen, op welk ambitieniveau zij de komende jaren willen insteken. Het is waardevol om hierover bij het vaststellen van nieuw woonbeleid (bijvoorbeeld in de vorm van een Woonvisie) heldere kaders te bepalen. Kijkend naar de discrepantie tussen bouwplannen en eigen woningbehoefte geven we enkele aandachtspunten die bij het bepalen van beleidskaders kunnen ondersteunen.

Aandachtspunten korte termijn

Een positief migratiesaldo is voor de gemeente Buren niet vanzelfsprekend. De afgelopen jaren was het saldo negatief. Wel geldt dat de oplevering van een fors aantal nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren ertoe heeft geleid dat het migratiesaldo in deze jaren positief was. Of nieuwbouw ook de komende jaren zal leiden tot instroom van huishoudens, zal in de toekomst moeten blijken. Dit is van meerdere factoren afhankelijk:

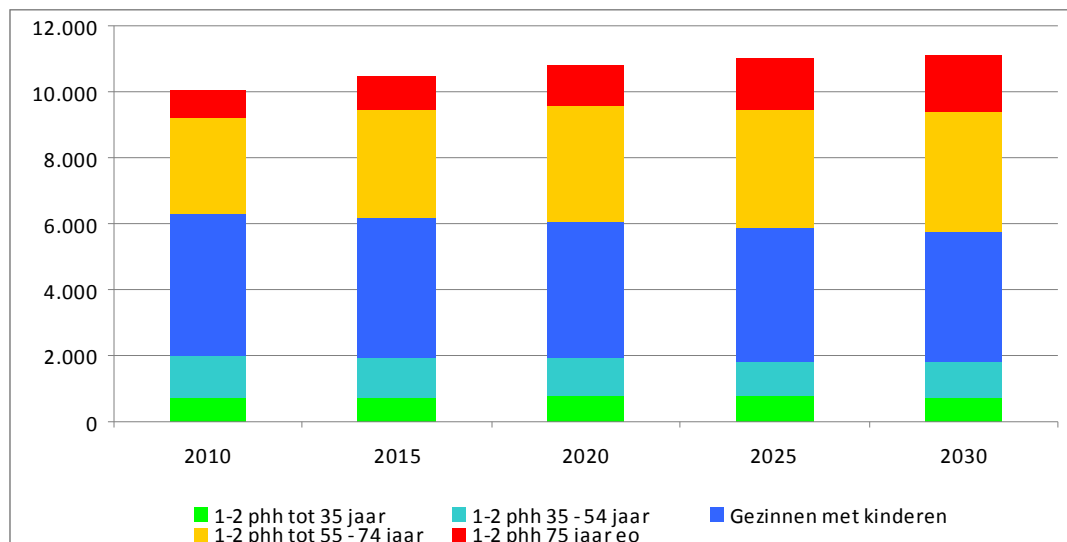
- **Afstemming nieuwbouwambities van buurgemeenten.** De woningmarkt van Buren is voor een belangrijk deel georiënteerd op de regio. Bouwplannen in omliggende gemeenten zijn dan ook direct concurrerend voor plannen in Buren. De kansen voor succes worden groter als er regionaal enige afstemming wordt bereikt over de bouwproductie. Nu hebben vrijwel alle gemeenten in regio Rivierenland veel (lees: meer dan lokaal nodig) ambities (zie bijlage 1).
- **De kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma.** Tot nu toe gaat het nog over aantallen. Of de beoogde nieuwbouw wordt afgezet is echter ook sterk afhankelijk van de kwalitatieve invulling hiervan. Niet elk woningsegment zal even gretig aftrek vinden. In hoofdstuk 4 en 5 werken we de voor Buren kansrijke woningmarktsegmenten en daarbij behorende doelgroepen uit op basis van de enquête. Aansluiting zoeken bij de lokale en regionale fricties op de woningmarkt zal de afzetkansen van de nieuwbouw sterk verhogen.

Aandachtspunten 'lange termijn'

Op de lange termijn zal de markt hoe dan ook gaan veranderen. Zoals in tabel 2.3 is opgenomen neemt de woningbehoefte op lange termijn af. Dit is vooral het effect van trends als vergrijzing en ontgroening die ook aan Buren niet voorbijgaan. De komende jaren zal het aandeel ouderen toenemen en daalt of stabiliseert het aandeel jongeren en

gezinnen. Hiermee ontstaat ook direct zicht op een kwalitatieve opgave. Een belangrijk deel van de woningvoorraad in de gemeente Buren bestaat uit eengezinswoningen. Deels zal een transformatie van de voorraad gewenst zijn om meer in te gaan spelen op de woonwensen van een vergrijzende bevolking.

Figuur 2.7: Gemeente Buren. Huishoudensontwikkeling 2010 - 2030



Bron: Companen prognosemodel, autonome behoefte (2010).

Tabel 2.5: Gemeente Buren: Huishoudensontwikkeling (lees:woningbehoefte) 2010 - 2030

	2010	2015	2020	2025	2030	2010-2030
1-2 phh tot 35 jaar	745	750	770	765	740	-1%
1-2 phh 35 - 54 jaar	1.230	1.205	1.155	1.070	1.050	-15%
Gezinnen met kinderen	4.325	4.230	4.125	4.035	3.975	-8%
1-2 phh tot 55 - 74 jaar	2.935	3.300	3.515	3.605	3.635	24%
1-2 phh 75 jaar eo	855	990	1.240	1.545	1.720	101%
Totaal	10.090	10.475	10.805	11.020	11.120	10%

Bron: Companen prognosemodel, autonome behoefte (2010).

De woningmarkt wordt meer ontspannen. Bevolkingskrimp is, op basis van de eigen woningbehoefte, de komende jaren niet aan de orde, maar de omvang van de groei zal afvlakken. Als gevolg van de vergrijzing zijn er op termijn steeds meer sterfgevallen en steeds minder geboorten. Dit speelt (in meer of mindere mate) in elke gemeente in de regio. Regionaal neemt de woningbehoefte dus af en hiermee daalt ook de regionale afzetmarkt voor woningbouw.

Huishoudensontwikkeling en woningbehoefte

In deze rapportage presenteren we de huishoudensontwikkeling in de gemeente Buren. Hiermee ontstaat ook zicht op de woningbehoefte, in de veronderstelling dat verreweg de meeste huishoudens ook een woning nodig hebben om in te wonen. In de praktijk blijken woningvoorraad en huishoudens niet aan elkaar gelijk: in de gemeente Buren zijn er meer huishoudens geregistreerd dan officiële woningen. Het verschil wordt veelal verklaard door inwoning en het wonen in recreatiewoningen.

In deze rapportage presenteren de huishoudensontwikkeling en woningbehoefte als één getal. Met beide begrippen worden dezelfde aantallen aangeduid. Hierin zijn voor wat betreft de prognoses van Companen ook de technische cijfers als frictieleegstand en woningtekort meegenomen (zie ook de voetnoot eerder in deze paragraaf). Deze cijfers geven vooral een indicatie van de gewenste woningbouwontwikkeling naar de toekomst.

Door deze werkwijze zijn de prognoses die wij hebben opgesteld ook vergelijkbaar met de provinciale prognose, die ook uitgaat van huishoudensontwikkeling.

2.3. Uitgelicht: doelgroepen met een laag inkomen

Gemeente en corporaties hebben een primaire verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de doelgroep van beleid, zoals deze is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. Met het oog op de ministeriële regeling inzake staatsteun bij woningcorporaties is echter niet alleen de traditionele doelgroep van beleid beleidsmatig interessant, maar geldt dit voor de gehele doelgroep met een bruto belastbaar jaarinkomen tot € 33.614. Per 1 januari 2011 zijn corporaties in Nederland verplicht om 90% van hun bezit toe te wijzen aan huishoudens tot de inkomensgrens.

Voor huishoudens met een inkomen hier net boven betekent dit dat hun kansen in de huursector zeer klein worden. Hiermee vallen zij mogelijk tussen wal en schip. Zo kan een huishouden met een gezamenlijk belastbaar huishoudensinkomen van € 43.000 een hypotheek krijgen die het mogelijk maakt om een woning van circa € 175.000 te kopen. Koopwoningen in dit segment zijn in de gemeente Buren slechts zeer beperkt voorhanden. Ook deze huishoudens zijn dus deels aangewezen op de sociale huursector. We kiezen de grens van € 43.000, omdat het binnen het regeerakkoord mogelijk is geworden om bij huishoudens met een inkomen boven deze grens in een sociale huurwoning jaarlijks 5% extra huurverhoging door te voeren.

Om een beeld te schetsen van de verschillende inkomensdoelgroepen in Buren werken we dit hier nader uit:

Tabel 2.6: Gemeente Buren. Inkomensdoelgroepen (afgerond op 5-tallen)

Inkomensgroep	Aantal	Aandeel
< € 33.614	2.775	27%
€ 33.614 tot € 43.000	1.915	19%
Meer dan € 43.000	5.395	53%
Totaal	10.085	100%

Bron: Enquête Companen, 2010.

Deze groepen zijn als volgt verdeeld over de woningvoorraad van Buren.

Tabel 2.7: Gemeente Buren. Inkomensdoelgroepen naar eigendomsituatie

Inkomensgroep	Sociale huur	Particuliere huur	Koop	Totaal
< € 33.614	60%	7%	33%	100%
€ 33.614 tot € 43.000	26%	6%	68%	100%
Meer dan € 43.000	7%	5%	88%	100%

Bron: Enquête Companen, 2010.

- Het merendeel van de huishoudens met een inkomen tot € 33.614 woont in de sociale huursector. Voor de hogere inkomensklassen ligt dit aandeel fors lager.
- Van de doelgroep tussen de € 33.614 en € 43.000 woont 26% in een sociale huurwoning. Op basis van de 'ministeriële regeling inzake staatssteun' die op 1 januari 2011 in werking is getreden zullen deze mensen niet of nauwelijks meer kunnen doorstromen binnen de sociale huursector. Op basis van hun inkomen zullen zij zich bij verhuizing sterk moeten oriënteren op de koopsector.

Op basis van de enquête is nu een beeld te schetsen van de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad om de inkomensgroep tot € 33.614 in Buren ook te faciliteren.

Tabel 2.8: Gemeente Buren. Theoretisch benodigde sociale huurwoningvoorraad

	2010
Doelgroep tot € 33.614 (%)	27%
Doelgroep tot € 33.614 (absoluut)	2.770
€ 33.614-groep in koopsector	(-) 915
Sociale huurwoningvoorraad	1.855
Beschikbare sociale huurwoningvoorraad*	1.997
Theoretische ruimte in sociale huurwoningvoorraad	142

* Alle huurwoningen van SVT en SWB tot een huurprijs van € 652

Bron: Opgaaf SVT, SWB en enquête Companen 2010.

Als we aannemen dat het aandeel huishoudens met een inkomen tot € 33.614 dat nu in een koopwoning woont constant blijft, dan blijkt de sociale huursector in Buren voldoende groot. Dit is echter een puur theoretisch plaatje dat alleen opgaat als er geen sprake zou zijn van goedkope scheefheid. Die is er echter wel. Zoals tabel 2.7 uitwijst is voornamelijk ook de doelgroep tussen de € 33.614 en € 43.000 op de sociale huursector aangewezen. In de wetenschap dat de corporaties in Buren ook deze groep de komende jaren deels zullen faciliteren is de omvang van de sociale huurvoorraad juist krap en is het wenselijk om deze beperkt te laten toenemen.

3. Leven in Buren

In de gemeente Buren onderscheiden we vier deelgebieden:

Tabel 3.1: Gemeente Buren. Indeling naar deelgebieden

Deelgebieden	Kernen
Deelgebied 1. Beusichem e.o.	Beusichem Zoelmond, Ravenswaaij
Deelgebied 2. Buren e.o.	Buren Asch, Erichem, Kerk-Avezaath, Zoelen
Deelgebied 3. Lienden e.o.	Lienden Ommeren, Ingen
Deelgebied 4. Maurik e.o.	Maurik Eck en Wiel, Rijswijk

De resultaten van dit onderzoek werken we uit op basis van deze deelgebieden, waarbij we telkens onderscheid maken tussen de hoofdkern en de kleine kernen. Waar mogelijk, drukken we de meeste aspecten uit naar deelgebied en naar huishoudentype.

3.1. Tevredenheid woning en woonomgeving

Tabel 3.2: Gemeente Buren. Waardering woning en woonomgeving uitgedrukt in rapportcijfer

		Woning			Woonomgeving		
		Huur	Koop	Totaal	Huur	Koop	Totaal
DG 1	Beusichem	7,3	8,3	8,0	7,4	7,8	7,7
	Kleine kernen	6,9	8,3	8,1	8,0	7,9	7,9
DG 2	Buren	6,5	8,3	7,6	7,3	7,6	7,5
	Kleine kernen	6,9	8,3	8,0	6,9	7,8	7,6
DG 3	Lienden	7,4	8,2	7,9	7,1	7,9	7,6
	Kleine kernen	7,0	8,3	8,0	6,6	7,6	7,3
DG 4	Maurik	7,2	8,2	7,9	6,8	7,7	7,4
	Kleine kernen	7,2	8,3	8,0	7,0	7,9	7,6
Gemeente		7,1	8,3	7,9	7,0	7,9	7,5

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- In de gemeente Buren zijn huishoudens erg tevreden over de woning en de woonomgeving. De woonomgeving krijgt een gemiddeld rapportcijfer van 7,9 en de woonomgeving een 7,5. De onderlinge verschillen in de gemeente zijn klein.
- Wel zien we verschillen tussen huurders en kopers. Over het algemeen zijn huurders minder tevreden dan kopers over zowel de woning als de woonomgeving. Dit zien we vrijwel altijd terug in onderzoeken: kopers zijn minder kritisch over hun eigen woning dan huurders.

Waardering van de huidige woning

We zoomen verder in op de waardering over de verschillende aspecten van de woning. De waardering splitsen we uit naar deelgebied.

Tabel 3.3: Gemeente Buren. Oordeel woning (aandeel positief en neutraal) naar deelgebied

	Deelgebied 1 Beusichem e.o.		Deelgebied 2 Buren e.o.		Deelgebied 3 Lienden e.o.		Deelgebied 4 Maurik e.o.		Gemeente		
	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Totaal
Woningtype	100%	100%	97%	99%	97%	99%	96%	99%	97%	99%	99%
Indeling woning	86%	98%	94%	97%	84%	99%	93%	98%	89%	98%	95%
Aantal slaapkamers	94%	95%	94%	95%	95%	96%	94%	95%	95%	95%	95%
Grootte tuin	91%	93%	93%	96%	93%	97%	86%	95%	91%	96%	94%
Grootte woonkamer	89%	95%	87%	95%	86%	95%	86%	95%	87%	95%	93%
Prijs	89%	97%	76%	96%	83%	98%	77%	98%	80%	98%	92%
Prijs / kwaliteit	87%	97%	78%	96%	74%	97%	80%	97%	78%	97%	91%
Omvang balkon	76%	98%	59%	100%	61%	100%	60%	94%	63%	98%	90%
Onderhoudstoestand	77%	98%	80%	95%	73%	96%	71%	95%	75%	96%	90%
Kwaliteit keuken	86%	97%	67%	95%	75%	95%	78%	96%	75%	95%	89%
Afwerking woning	84%	97%	76%	92%	74%	95%	74%	96%	76%	95%	89%
Kwaliteit badkamer	85%	91%	67%	89%	76%	93%	75%	94%	74%	92%	87%
Kwal. geluidsisolatie	73%	89%	58%	82%	63%	91%	68%	91%	65%	88%	81%
Kwal. warmte-isolatie	62%	88%	60%	81%	72%	89%	72%	88%	67%	86%	81%

Bron: woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Huishoudens zijn in zijn totaliteit zeer tevreden over hun woning. Voor alle aspecten geldt dat ruim 80% of meer dit beoordeelt met positief of neutraal. Wel geldt dat huurders over het algemeen minder tevreden zijn dan kopers. Dit is een algemeen beeld dat uit enquêtes naar voren komt.
- Het meest tevreden is men over het woningtype waarin men woont. Zo goed als iedereen is hier tevreden over.
- Het minst tevreden is men over de kwaliteit van de warmte-isolatie en de geluidsisolatie. Ook dit zien we vaak in onderzoek terug. Gelet op de stijgende energieprijzen is hier zeker nog winst te behalen, en daarom dus een punt van aandacht.
- Met name huurders in Beusichem zijn, vergeleken met huurders uit andere clusters, bovengemiddeld positief. In Buren zijn huurders juist bovengemiddeld kritisch.

Tabel 3.4: Gemeente Buren. Oordeel woning (aandeel positief en neutraal) naar huishoudenstype

	1-2 phh tot 35 jaar	1-2 phh 35 - 54 jaar	Gezinnen	1-2 phh 55 - 74 jaar	1-2 phh 75 jaar e.o.	Gemeente
Woningtype	95%	100%	99%	99%	99%	99%
Indeling van de woning	92%	95%	95%	97%	98%	95%
Aantal slaapkamers	86%	95%	95%	97%	99%	95%
Grootte van de tuin	99%	89%	95%	97%	92%	95%
Garage	67%	90%	95%	98%	98%	94%
Grootte van de woonkamer	85%	90%	92%	95%	97%	93%
Prijs	83%	88%	93%	96%	92%	92%
Prijs- / kwaliteitverhouding	80%	87%	92%	94%	89%	91%
Omvang balkon	73%	63%	96%	89%	93%	90%
Onderhoudstoestand	96%	90%	88%	94%	94%	90%
Kwaliteit keuken	78%	89%	90%	91%	90%	89%
Afwerking van de woning	75%	88%	89%	93%	93%	89%
Kwaliteit badkamer	85%	84%	86%	88%	95%	87%
Kwaliteit geluidsisolatie	65%	76%	81%	84%	94%	81%
Kwaliteit warmte-isolatie	68%	73%	81%	85%	87%	81%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

Zetten we de waardering van de woning af tegen de verschillende huishoudenstypen dan zien we een gevarieerder beeld:

- Met name de 1- en 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar zijn kritisch ten opzichte van hun woning. Zij vinden hun woning doorgaans te klein en zijn minder te spreken over het afwerkingsniveau van de woning en de kwaliteit van de geluids- en warmte-isolatie.
- Opvallend is dat met name de oudere huishoudens positiever zijn over de geluids- en warmte-isolatie en ook de kwaliteit van de badkamer.

Gebruik en behoefte voorzieningen woonomgeving

Ook is huishoudens gevraagd naar de aanwezigheid en het gebruik van verschillende voorzieningen in de woonomgeving. Let wel: het gaat hierbij om de beleving van de ondervraagden en niet om een weergave van de feitelijke situatie in de kernen.

Tabel 3.5: Gemeente Buren. Gebruik en behoefte voorzieningen naar deelgebied.

		Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		Gemeente
		Beusichem	Kleine kernen	Buren	Kleine kernen	Lienden	Kleine kernen	Maurik	Kleine kernen	
Dagelijkse boodschappen	Aanwezig	99%	16%	88%	6%	97%	55%	97%	73%	73%
	Nee, wel behoefte	0%	28%	6%	65%	2%	30%	1%	17%	17%
Compleet winkelaanbod	Aanwezig	19%	1%	8%	3%	61%	8%	60%	9%	27%
	Nee, wel behoefte	31%	21%	53%	33%	27%	47%	25%	38%	35%
Ontmoetingsmogelijkheden	Aanwezig	92%	81%	71%	87%	85%	59%	89%	86%	82%
	Nee, wel behoefte	1%	10%	12%	3%	5%	18%	3%	4%	7%
Culturele voorzieningen	Aanwezig	74%	20%	25%	12%	17%	7%	28%	9%	24%
	Nee, wel behoefte	9%	22%	38%	23%	32%	41%	34%	34%	30%
Verenigingsleven	Aanwezig	95%	50%	81%	78%	86%	65%	88%	85%	81%
	Nee, wel behoefte	1%	18%	10%	4%	4%	12%	6%	5%	6%
Geloofsgebouwen	Aanwezig	92%	90%	91%	91%	91%	78%	95%	86%	90%
	Nee, wel behoefte	0%	1%	1%	2%	2%	2%	0%	1%	1%
Basisonderwijs	Aanwezig	95%	95%	91%	93%	92%	78%	95%	90%	91%
	Nee, wel behoefte	1%	2%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	1%
Voortgezet onderwijs	Aanwezig	10%	0%	9%	5%	15%	4%	9%	6%	8%
	Nee, wel behoefte	7%	10%	17%	6%	13%	14%	18%	14%	13%
Kinderopvang	Aanwezig	86%	35%	76%	38%	82%	52%	84%	39%	66%
	Nee, wel behoefte	1%	13%	3%	8%	3%	3%	3%	6%	4%
Zorgvoorzieningen	Aanwezig	98%	11%	92%	23%	97%	35%	100%	31%	69%
	Nee, wel behoefte	0%	23%	4%	28%	1%	40%	0%	32%	14%
Halte openbaar vervoer	Aanwezig	97%	88%	89%	67%	81%	63%	93%	79%	82%
	Nee, wel behoefte	2%	6%	7%	12%	8%	20%	5%	6%	8%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Het valt op dat de behoefte aan verschillende voorzieningen met name in de kleine kernen ligt. Dit geldt met name voor dagelijkse boodschappen en zorgvoorzieningen.
- De kern Buren scoort minder goed op de onderdelen 'compleet winkelaanbod' en culturele voorzieningen. Deze voorzieningen zijn in vergelijking tot de andere drie grote kernen minder aanwezig, maar hier lijkt wel behoefte aan te zijn.
- Over de aanwezigheid van ontmoetingsmogelijkheden, geloofsgebouwen, basisonderwijs en een halte voor het openbaar vervoer is men doorgaans positief en geeft men aan dat dit aanwezig is.

Omdat niet alle voorzieningen overal aanwezig kunnen zijn, hebben we doorgevraagd naar een acceptabele afstand ten opzichte van de voorziening. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 3.6: Gemeente Buren. Gewenste afstand tot voorzieningen

	0-500 meter	0,5-1 km	1-2 km	2-5 km	> 5 km	Totaal	Gemiddelde (km)
Halte openbaar vervoer	34%	40%	15%	7%	5%	100%	1,2
Winkels voor dagelijkse boodschappen	15%	34%	26%	20%	5%	100%	1,8
Basisonderwijs	12%	33%	28%	17%	9%	100%	2,0
Zorgvoorzieningen	11%	27%	27%	27%	8%	100%	2,2
Ontmoetingsmogelijkheden	11%	30%	27%	20%	12%	100%	2,3
Kinderopvang	7%	27%	27%	23%	16%	100%	2,6
Verenigingsleven	6%	23%	29%	26%	15%	100%	2,7
Geloofsgebouwen	8%	24%	21%	20%	27%	100%	3,2
Overig (niet dagelijks) winkelaanbod	8%	20%	18%	28%	26%	100%	3,4
Culturele voorzieningen	4%	15%	14%	25%	42%	100%	4,4
Voortgezet onderwijs	2%	7%	8%	22%	61%	100%	5,5

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Huishoudens willen binnen een straal van 2,5 kilometer graag beschikken over winkels voor dagelijkse boodschappen, ontmoetingsmogelijkheden, basisonderwijs, zorgvoorzieningen en een halte voor openbaar vervoer.
- Voor culturele voorzieningen (4,4 km) en voortgezet onderwijs (5,5 km) zijn huishoudens doorgaans bereid om iets verder voor te reizen.

Tabel 3.7: Gemeente Buren. Gewenste afstand tot voorzieningen (gemiddeld) naar deelgebied

	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		
	Beusichem	Kleine kernen	Buren	Kleine kernen	Lienden	Kleine kernen	Maurik	kleine kernen	Totaal
Halte openbaar vervoer	1,1	1,3	1,0	1,2	1,1	1,6	1,2	1,2	1,2
Winkels dagelijkse boodschappen	1,3	2,8	1,5	2,4	1,4	2,3	1,4	2,0	1,8
Basisonderwijs	1,7	2,1	2,0	1,9	1,9	2,5	2,0	2,0	2,0
Zorgvoorzieningen	1,6	3,0	1,7	2,9	1,6	2,8	1,5	3,2	2,2
Ontmoetingsmogelijkheden	2,1	2,7	2,2	2,3	2,0	2,9	2,1	2,2	2,3
Kinderopvang	2,1	3,0	2,4	3,1	2,3	3,2	2,2	3,4	2,6
Verenigingsleven	2,0	3,5	2,7	2,9	2,5	3,2	2,4	3,0	2,7
Geloofsgebouwen	2,7	4,2	3,1	3,4	3,2	3,7	2,7	3,3	3,2
Overig	3,4	5,0	3,4	4,3	2,5	3,9	2,4	4,0	3,4
Culturele voorzieningen	3,3	5,0	3,8	5,1	4,4	5,1	3,6	5,1	4,4
Voortgezet onderwijs	5,0	5,7	5,3	5,9	5,6	5,7	5,0	6,2	5,5

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

Wanneer we een uitsplitsing maken naar deelgebieden, en daarmee een onderscheid tussen grote en kleine kernen dan valt duidelijk op dat in kleine kernen de gewenste afstand tot voorzieningen hoger ligt. Oftewel: in de kleine kernen vindt men het minder erg om iets verder weg te wonen van verschillende voorzieningen. Dit heeft te maken met acceptatie en gewenning met de praktijk, veel voorzieningen zijn nu eenmaal geconcentreerd in de grotere kernen.

Ook er is gevraagd wat men de belangrijkste voorzieningen vindt in de directe woonomgeving.

Tabel 3.8: Gemeente Buren. Belangrijkste voorzieningen directe woonomgeving

	1-2 phh < 35 jaar	1-2 phh 35 - 54 jaar	1-2 phh 55 - 74 jaar	1-2 phh 75 + jaar	Totaal
Winkels dagelijkse boodschappen	74%	60%	60%	63%	61%
Zorgvoorzieningen	1%	9%	11%	16%	12%
Overige winkelaanbod	13%	13%	9%	7%	9%
Basisonderwijs	3%	2%	8%	1%	5%
Verenigingsleven	3%	3%	3%	3%	3%
Halte openbaar vervoer	0%	2%	3%	5%	3%
Ontmoetingsmogelijkheden	2%	3%	2%	2%	2%
Anders	3%	7%	1%	2%	2%
Culturele voorzieningen	0%	1%	1%	0%	1%
Geloofsgebouwen	0%	2%	1%	1%	1%
Voortgezet onderwijs	0%	0%	0%	0%	0%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Huishoudens vinden de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen in hun directe woonomgeving veruit het belangrijkste. Op de tweede plaats staat de aanwezigheid van zorgvoorzieningen.

Tenslotte hebben de respondenten aan moeten geven wat hun gedrag zou zijn als er voorzieningen in de directe woonomgeving zouden verdwijnen.

Tabel 3.9: Gemeente Buren. Gedrag bij verdwijnen voorzieningen

	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		Totaal
	Beusichem Kleine kernen		Buren Kleine kernen		Lienden Kleine kernen		Maurik Kleine kernen		
Ik ga verhuizen naar een andere plek	32%	23%	44%	11%	51%	43%	50%	33%	39%
Ik blijf hier wonen en reis naar de voorzieningen	52%	38%	47%	70%	36%	38%	42%	58%	47%
Ik ga op een andere manier gebruik maken van voorzieningen, bijv. via internet of thuisbezorging	14%	38%	5%	16%	6%	18%	7%	3%	10%
Ik maak niet langer gebruik van de voorzieningen	0%	0%	2%	2%	3%	0%	0%	3%	1%
Anders	2%	0%	2%	2%	4%	1%	1%	4%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

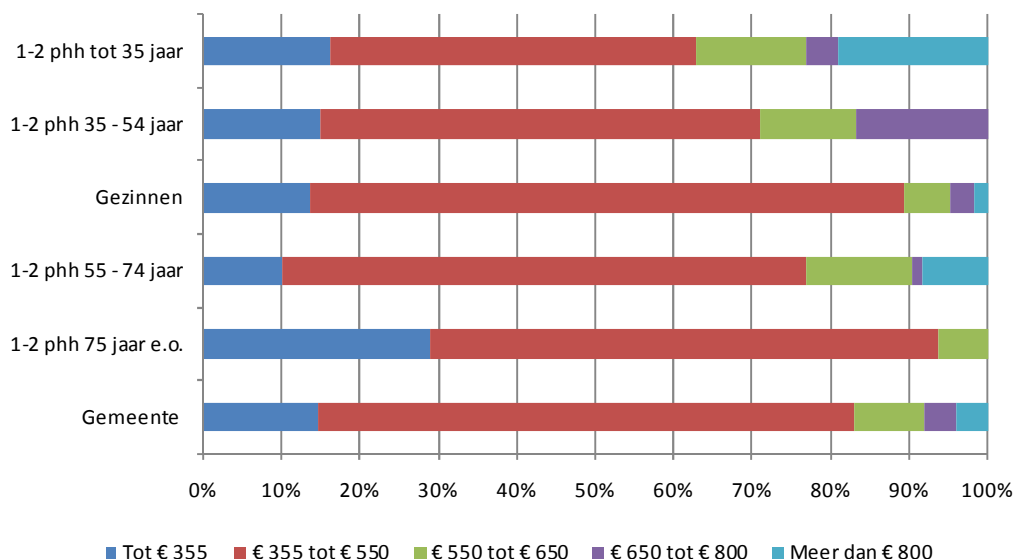
Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Voorzieningen zijn belangrijk: 40% van de huishoudens verhuist naar een andere kern als voorzieningen verdwijnen. Dit aandeel ligt in de hoofdkernen per cluster hoger dan in de kleine kernen. Hierin spelen de huidige voorzieningen een belangrijke rol, veel huishoudens in de kleine kernen zijn al gewend dat ze moeten reizen naar voorzieningen.

3.2. De prijs van het wonen

De betaalbaarheid van het wonen is een belangrijk thema. In deze paragraaf schetsen we een beeld van de huurlasten, kooprijzen en energielasten per doelgroep.

Figuur 3.1: Gemeente Buren. Verdeling kale huurprijs naar huishoudenstype

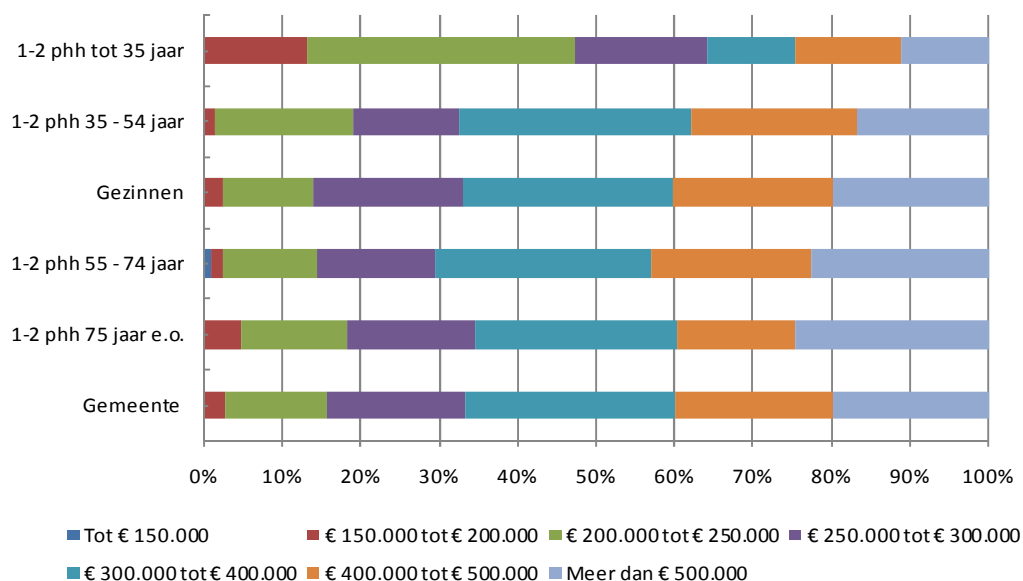


Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Het merendeel van de huurders heeft een maandelijkse huur tot € 550. Ook valt op dat gezinnen en oudere huishoudens over het algemeen een iets lagere huur hebben dan jonge 'kleine huishoudens'.
- Dit zien we ook terug in het aantal huishoudens dat een huur heeft van meer dan € 650 per maand. Voor 1- en 2-persoonhuishoudens tot 35 jaar is dit circa 25%, en voor 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 35 en 54 jaar is dit circa 15%.

Voor de koopsector kunnen we niet de maandelijkse lasten in beeld brengen omdat we geen inzicht hebben in de hypotheeklasten. Daarom geven we de spreiding tussen de woningwaarde en de verschillende huishoudenstypen weer.

Figuur 3.2: Gemeente Buren. Verdeling waarde koopwoning naar huishoudenstype



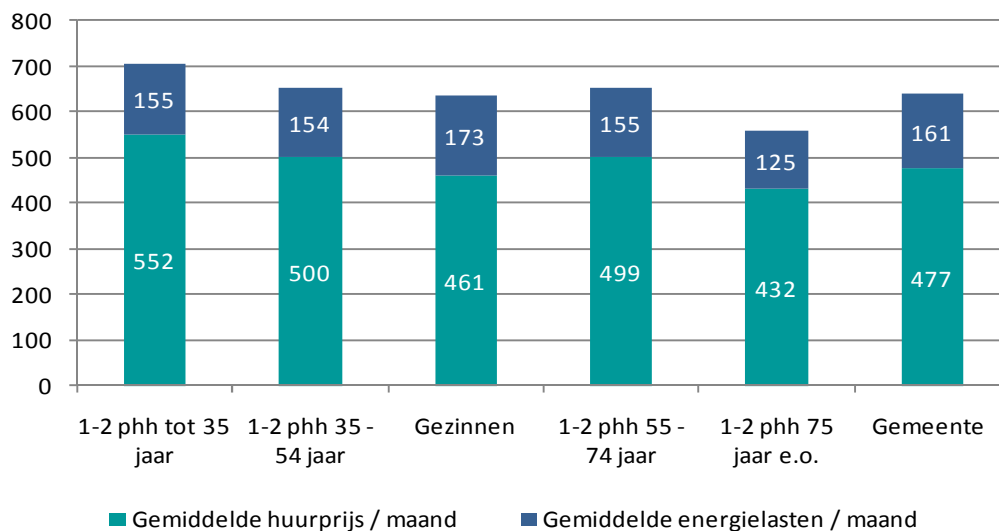
Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Hier zien we duidelijk dat 1- en 2-persoonshoudens tot 35 jaar in de relatief goedkope voorraad wonen. Bijna de helft van deze groep woont in een woning met een waarde tot € 250.000.
- De spreiding tussen de overige huishoudentypen ligt redelijk gelijk aan elkaar. Hierin zijn weinig verschillen te ontdekken.

Energielasten

Door de stijging van de energieprijzen drukken de energielasten een steeds grotere stempel op de totale woonlasten (huur / hypotheek + energielasten). In de onderstaande figuur is weergegeven wat per huishoudentypen die in een huurwoning wonen, de gemiddelde woonlasten zijn. Hier is een verdeling gemaakt naar gemiddelde huurprijs en gemiddelde energielasten.

Figuur 3.3: Gemeente Buren. Huur en lasten voor gas, water en elektra per huishoudenstype

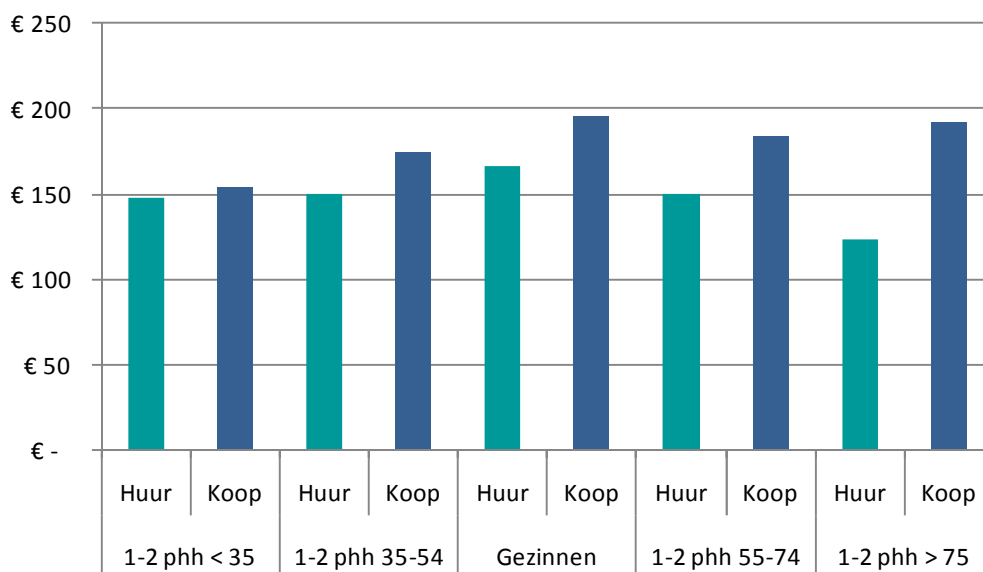


Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Gemiddeld zijn huurders bijna € 650 per maand kwijt aan woonlasten. Kleine huishoudens tot 35 jaar hebben gemiddeld de hoogste woonlasten: gemiddeld zijn zij € 700 per maand kwijt.
- De energielasten liggen redelijk gelijk en liggen op gemiddeld ruim € 160 per maand. Senioren betalen doorgaans iets minder en gezinnen iets meer.

Van de koopsector is dit beeld lastig te schetsen aangezien het onderzoek geen inzicht biedt in de maandlasten van de hypotheek van huishoudens. Wel kunnen we de energielasten van huurders en kopers met elkaar vergelijken.

Figuur 3.4: Gemeente Buren. Energielasten naar huishoudenstype en eigendomsvorm



Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

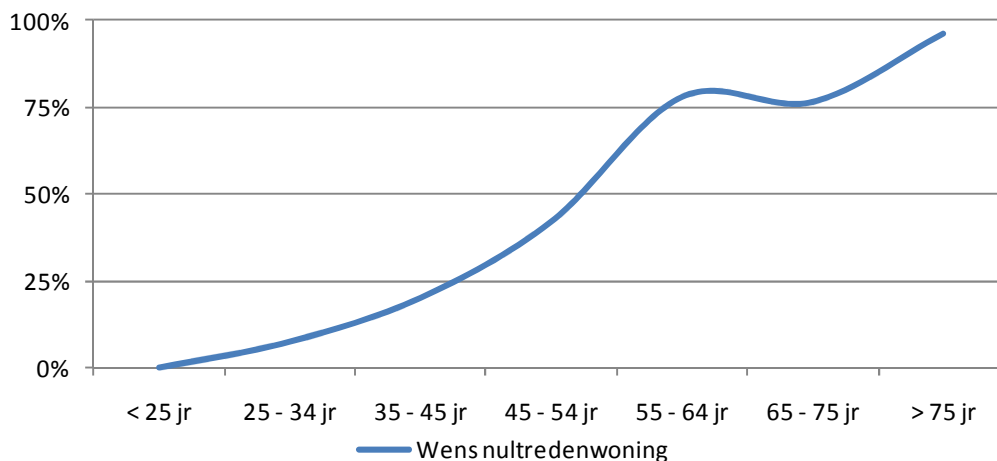
- Jongeren betalen ongeveer gelijke energielasten, zowel in de huur- als koopsector.
- Voor alle andere huishoudens geldt dat kopers per saldo meer betalen aan energielasten. Dit wordt deels verklaard door de omvang van de woning: veel koopwoningen zijn groter dan de gemiddelde huurwoning en vragen dus meer energie.

3.3. Wonen met zorg

Behoeftte aan een nultredenwoning

Een deel van de huishoudens heeft, met het oog op de toekomst, de verhuiswens voor een nultredenwoning uitgesproken. Het gaat hierbij om een woning waarin alle primaire woonvertrekken (woonkamer, slaapkamer, keuken, toilet en badkamer) op dezelfde verdieping liggen en zonder traplopen te bereiken zijn.

Figuur 3.5: Gemeente Buren. Wens voor nultreden naar leeftijd



Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- De wens voor een nultredenwoning heeft duidelijk te maken met de leeftijd van de verhuysgeneigde. Bij huishoudens vanaf 55 jaar zien we dat deze wens duidelijk sterker wordt: meer dan de helft van de 55-jarigen is op zoek naar een nultredenwoning. Naarmate men ouder wordt neemt deze wens verder toe.

Kansen in de bestaande voorraad

In de praktijk blijkt dat senioren minder vaak hun verhuyswens uitvoeren dan dat ze aangeven. Over het algemeen is deze groep erg gehecht aan hun woning, en verhuysen ze alleen als het alternatief 'echt goed' is. Veel senioren blijven daarom zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen. Daarom hebben we gevraagd of men denkt dat de woning al geschikt is om te kunnen blijven wonen als er een zorgbehoefte ontstaat.

Tabel 3.10: Gemeente Buren. Blijven wonen in huidige woning?

	Huur	Koop	Totaal
Ja, zonder aanpassingen in de woning	22%	11%	15%
Ja, met aanpassingen in de woning	38%	45%	42%
Ja, zonder gebruik van zorgdiensten	1%	1%	1%
Ja, met gebruik van zorgdiensten	8%	17%	14%
Nee, ik kan niet in mijn huidige woning blijven wonen	26%	22%	24%
Weet niet	5%	4%	5%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: Enquête Companen 2010.

- Het merendeel van de senioren in de gemeente Buren verwacht oud te kunnen worden in de eigen woning.
- Circa 25% senioren verwacht dit echter niet en zal dus op zoek gaan naar andere woonruimte.
- Van alle huishoudens die verwachten in de eigen woning te blijven wonen, geeft het merendeel aan dat dit alleen kan als de woning op onderdelen wordt aangepast en de juiste zorgdiensten geleverd kunnen worden.

Zijn senioren dan ook echt van plan de huidige woning aan te (laten) passen?

Tabel 3.11: Gemeente Buren. Gewenste aanpassingen woning naar huur en koop

	Huur	Koop	Totaal
Nee, mijn woning is al geschikt	33%	20%	24%
Nee, als dat nodig is ga ik liever verhuizen	19%	24%	22%
Nee, mijn woning is niet geschikt om aan te passen	9%	7%	8%
Ja, een traplift	23%	26%	25%
Ja, aanpassingen zoals handgrepen en het weghalen van drempels	26%	21%	23%
Ja, volledig rolstoeltoegankelijk maken	14%	16%	15%
Ja, een slaapkamer beneden	6%	19%	14%
Ja, een badkamer beneden	4%	11%	9%
Ja, een tweede toilet op verdieping	10%	2%	5%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Bijna een kwart van de 55-plussers geeft aan dat zijn of haar woning al geschikt is om op latere leeftijd te kunnen blijven wonen. Circa 22% geeft aan dat zij op het moment dat de woning moet worden aangepast alsnog op zoek gaan naar een andere woning.
- Van de mensen die wel aangeven de woning aan te moeten passen, denkt 25% dat een traplift noodzakelijk is en 23% heeft kleine aanpassingen als handgrepen en het weghalen van drempels nodig.

Naast een geschikte woning is het ook belangrijk dat senioren toegang hebben tot verschillende zorgvoorzieningen. Deze voorzieningen kunnen, indien nodig, de levenskwaliteit verhogen. Daarom brengen we in beeld van welke voorzieningen men nu gebruik maakt, en waar men in de toekomst denkt gebruik van te gaan maken.

Tabel 3.12: Gemeente Buren. Verwachting ten aanzien van het gebruik van zorgvoorzieningen

	55 - 64 jaar		65 - 75 jaar		75+		Totaal	
	Maak gebruik van	Zal gebruik van maken	Maak gebruik van	Zal gebruik van maken	Maak gebruik van	Zal gebruik van maken	Maak gebruik van	Zal gebruik van maken
Grote aanpassingen ivm gebruik rollator / rolstoel	9%	8%	15%	19%	38%	26%	16%	14%
Andere aanpassingen aan de woning	10%	10%	18%	16%	41%	22%	18%	14%
Thuiszorg of zorg aan huis van professionele organisatie	3%	19%	7%	30%	45%	31%	12%	25%
Zorg of hulp aan huis door familie of vrienden	6%	12%	12%	19%	45%	14%	15%	15%
Personenalarmering	1%	18%	5%	28%	23%	35%	6%	24%
Hand- en spandiensten	2%	17%	5%	22%	26%	27%	7%	21%
Specifiek ouderenvervoer zoals Regiotaxi en Valys	4%	18%	14%	29%	37%	33%	13%	24%
Diensten op het vlak van sociale activiteiten	1%	13%	7%	20%	20%	23%	7%	17%
Maaltijdservice	1%	13%	1%	22%	13%	25%	3%	18%
Zorgvoorzieningen	56%	16%	61%	21%	81%	13%	62%	17%
Halte openbaar vervoer	18%	20%	17%	24%	13%	18%	17%	21%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Op basis van bovenstaande, zal de komende jaren vooral meer vraag ontstaan naar (score van 20% of hoger in bovenstaande tabel):
 - Thuiszorg
 - Personenalarmering
 - Hand- en spandiensten
 - Ouderenvervoer
 - Openbaar vervoer

4. Woonvoorkeuren van de doelgroep

In dit hoofdstuk zijn voor verschillende doelgroepen op de woningmarkt in Buren de woonvoorkeuren uiteengezet. Hierbij zijn starters als een aparte groep meegenomen. Onder starters verstaan wij in dit onderzoek jongeren tussen de 18 en 30 jaar die nog geen zelfstandige woonruimte hebben en inwonend zijn bij ouders / verzorgers of op kamers wonen en die in de komende vijf jaar zelfstandig willen gaan wonen in Buren.

Per doelgroep geven we een beeld van:

- Het profiel: omvang van de groep, leeftijd en inkomen.
- Verhuisgeneigdheid: de mate waarin men geneigd is om binnen 5 jaar een andere woning te betrekken.
- De binding aan de eigen kern / wijk en gemeente en de motivatie hiervoor.
- De woonvoorkeuren: eigendom, prijsstelling, woningtype, nieuwbouw of bestaande bouw.
- De invloed van de huidige financiële situatie op het verhuisgedrag.
- Interesse in bijzondere concepten als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of het kopen van de eigen huurwoning.

4.1. Starters

Omvang doelgroep	De komende 10 jaar zullen circa 100 starters per jaar zelfstandig gaan wonen. Let wel, zij doen dit niet allemaal in Buren, maar ook in andere gemeenten. Soms alleen en soms samen.		
Verhuisceneigdhed	Zeker verhuisceneigdhed		67%
	Misschien verhuisceneigdhed		33%
Leeftijdsverdeling	< 20 jaar		22%
	20 tot 23 jaar		43%
	23 tot 25 jaar		23%
	25 tot 30 jaar		12%
	30 tot 35 jaar		0%
Inkomensverdeling	Tot 1.200 euro		49%
	1.200 - 1.800 euro		27%
	1.800 - 2.400 euro		12%
	2.400 - 3.200 euro		10%
	Hoger dan 3.200 euro		2%
Verhuisredenen	• Heb een leeftijd bereikt om zelfstandig te wonen (80%) • Trouwen / samenwonen (46%) • Wil niet langer thuis wonen (30%)		
Kernbinding	Circa 45% wil binnen de eigen kern verhuizen en 14% binnen de eigen gemeente. 41% oriënteert zich op een andere gemeente.		
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: • Heb hier altijd gewoond (33%) • Dichtbij familie / vrienden (16%) • Nabijheid van winkels (11%)		
Huur of koop			Gewenste situatie
	Huurwoning		32%
	Koopwoning		48%
	Geen voorkeur		12%
Prijsklassen	Huur tot 550 euro		88%
	Huur 550 - 650 euro		9%
	Huur 650 - 850 euro		3%
	Huur hoger dan 850 euro		0%
	Koop tot 200.000 euro		66%
	Koop 200.000 - 300.000 euro		32%
	Koop 300.000 - 400.000 euro		2%
	Koop meer dan 400.000 euro		0%
Woningtypen	Rij- / hoekwoning		37%
	2-onder-1-kap / vrijstaand		29%
	Appartement		34%
	Nultredenwoning laagbouw		0%
Nieuwbouwwoning	Van deze doelgroep heeft 31% van de respondenten een uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning.		
Invloed van de huidige financiële situatie	Ja	14%	
	Misschien	34%	
	Nee	52%	
	Voornaamste reden	35% wacht op prijsontwikkeling koopwoningen	
Interesse in CPO	31% van de starters is serieus geïnteresseerd in CPO.		
Interesse in MGE	19% van de starters is geïnteresseerd in een vorm van MGE.		

4.2. Huishoudens met 1-2 personen tot 35 jaar

Omvang doelgroep	2010: 745 2020: 770		
Verhuiscapaciteit	Zeker verhuiscapaciteit	41%	
	Misschien verhuiscapaciteit	8%	
Leeftijdverdeling	< 25 jaar	14%	
	25 tot 35 jaar	86%	
Inkomensverdeling	Tot 1.200 euro	8%	
	1.200 - 1.800 euro	15%	
	1.800 - 2.400 euro	0%	
	2.400 - 3.200 euro	19%	
	Hoger dan 3.200 euro	58%	
Verhuisredenen	• Persoonlijke redenen (47%) • Vanwege de woning (28%) • Vanwege de woonomgeving (25%)		
Kernbinding	Circa 40% wil binnen de eigen kern verhuizen en 40% binnen de eigen gemeente.		
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: • Dichtbij familie / vrienden (31%) • Rustige omgeving (24%) • Vanwege de nabijheid van winkels (12%)		
Huur of koop		Huidige situatie	Gewenste situatie
	Huurwoning	24%	20%
Prijsklassen	Koopwoning	76%	80%
	Huur tot 550 euro	50%	100%
	Huur 550 - 650 euro	21%	0%
	Huur 650 - 850 euro	0%	0%
	Huur hoger dan 850 euro	29%	0%
	Koop tot 200.000 euro	56%	0%
	Koop 200.000 - 300.000 euro	22%	36%
Woningtypen	Koop 300.000 - 400.000 euro	0%	28%
	Koop meer dan 400.000 euro	22%	36%
	Rij- / hoekwoning	54%	37%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	5%	57%
	Appartement	33%	6%
	Nultredenwoning laagbouw	8%	0%
	Nieuwbouwwoning	Van deze doelgroep heeft 16% van de respondenten een uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning.	
Invloed van de huidige financiële situatie	Ja	10%	
	Misschien	40%	
	Nee	50%	
	Voornaamste reden	35% wacht op prijsontwikkeling koopwoningen	
Interesse in CPO	20% van deze doelgroep is serieus geïnteresseerd in CPO.		
Interesse in MGE	10% van deze doelgroep is geïnteresseerd in een vorm van MGE.		

4.3. Huishoudens met 1-2 personen van 35 t/m 54 jaar

Omvang doelgroep	2010: 1.230 2020: 1.155		
Verhuiscapaciteit	Zeker verhuiscapaciteit	19%	
	Misschien verhuiscapaciteit	15%	
Leeftijdverdeling	35 tot 45 jaar	48%	
	45 tot 54 jaar	52%	
Inkomensverdeling	Tot 1.200 euro	3%	
	1.200 - 1.800 euro	21%	
	1.800 - 2.400 euro	36%	
	2.400 - 3.200 euro	16%	
	Hoger dan 3.200 euro	24%	
Verhuisredenen	• Persoonlijke redenen (39%) • Vanwege de woning (37%) • Vanwege de woonomgeving (24%)		
Kernbinding	Circa 39% wil binnen de eigen kern verhuizen en 36% binnen de eigen gemeente.		
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: • Heb hier altijd gewoond (42%) • Rustige omgeving (11%) • Vanwege de uitstraling van het dorp (9%)		
Huur of koop		Huidige situatie	Gewenste situatie
	Huurwoning	60%	36%
Prijsklassen	Koopwoning	40%	64%
	Huur tot 550 euro	67%	83%
	Huur 550 - 650 euro	10%	17%
	Huur 650 - 850 euro	23%	0%
	Huur hoger dan 850 euro	0%	0%
	Koop tot 200.000 euro	0%	33%
	Koop 200.000 - 300.000 euro	39%	24%
Woningtypen	Koop 300.000 - 400.000 euro	28%	22%
	Koop meer dan 400.000 euro	33%	21%
	Rij- / hoekwoning	37%	24%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	19%	33%
	Appartement	9%	16%
	Nultredenwoning laagbouw	35%	27%
	Nieuwbouwwoning	Van deze doelgroep heeft 23% van de respondenten een uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning.	
Invloed van de huidige financiële situatie	Ja	18%	
	Misschien	33%	
	Nee	49%	
	Voornaamste reden	44% wacht op prijsontwikkeling koopwoningen	
Interesse in CPO	19% van deze doelgroep is serieus geïnteresseerd in CPO.		
Interesse in MGE	17% van deze doelgroep is geïnteresseerd in een vorm van MGE.		

4.4. Gezinnen

Omvang doelgroep	2010: 4.325 2020: 4.125		
Verhuiscapaciteit	Zeker verhuiscapaciteit	12%	
	Misschien verhuiscapaciteit	14%	
Leeftijdverdeling	< 25 jaar	1%	
	25 tot 35 jaar	12%	
	35 tot 45 jaar	24%	
	45 tot 54 jaar	25%	
	55 tot 65 jaar	23%	
	65 tot 74 jaar	13%	
	Ouder dan 75 jaar	2%	
	Inkomensverdeling	Tot 1.200 euro	8%
1.200 - 1.800 euro		21%	
1.800 - 2.400 euro		28%	
2.400 - 3.200 euro		21%	
Hoger dan 3.200 euro		22%	
Verhuisredenen	• Persoonlijke redenen (39%) • Vanwege de woning (36%) • Vanwege de woonomgeving (25%)		
Kernbinding	Circa 46% wil binnen de eigen kern verhuizen en 12% binnen de eigen gemeente.		
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: • Heb hier altijd gewoond (27%) • Dichtbij familie / vrienden (11%) • Nabijheid van winkels (8%)		
Huur of koop		Huidige situatie	Gewenste situatie
	Huurwoning	33%	40%
	Koopwoning	67%	60%
Prijsklassen	Huur tot 550 euro	91%	84%
	Huur 550 - 650 euro	1%	9%
	Huur 650 - 850 euro	2%	6%
	Huur hoger dan 850 euro	6%	1%
	Koop tot 200.000 euro	4%	7%
	Koop 200.000 - 300.000 euro	48%	39%
	Koop 300.000 - 400.000 euro	23%	31%
	Koop meer dan 400.000 euro	25%	23%
Woningtypen	Rij- / hoekwoning	41%	21%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	42%	35%
	Appartement	1%	16%
	Nultredenwoning laagbouw	16%	28%
Nieuwbouwwoning	Van deze doelgroep heeft 25% van de respondenten een uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning.		
Invloed van de huidige financiële situatie	Ja	20%	
	Misschien	26%	
	Nee	54%	
	Voornaamste reden	44% wil pas verhuizen als de huidige woning verkocht is	
Interesse in CPO	31% van deze doelgroep is serieus geïnteresseerd in CPO.		
Interesse in MGE	14% van deze doelgroep is geïnteresseerd in een vorm van MGE.		

4.5. Huishoudens met 1-2 personen van 55 t/m 74 jaar

Omvang doelgroep	2010: 2.935 2020: 3.515		
Verhuisceneigtheid	Zeker verhuisceneigtd	17%	
	Misschien verhuisceneigtd	17%	
Leeflijdsverdeling	55 tot 65 jaar	53%	
	65 tot 74 jaar	47%	
Inkomensverdeling	Tot 1.200 euro	9%	
	1.200 - 1.800 euro	25%	
	1.800 - 2.400 euro	28%	
	2.400 - 3.200 euro	17%	
	Hoger dan 3.200 euro	21%	
Verhuisredenen	• Persoonlijke redenen (43%) • Vanwege de woning (36%) • Vanwege de woonomgeving (21%)		
Kernbinding	Circa 51% wil binnen de eigen kern verhuizen en 6% binnen de eigen gemeente.		
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: • Heb hier altijd gewoond (29%) • Dichtbij familie / vrienden (14%) • Vanwege de uitstraling van het dorp (10%)		
Huur of koop		Huidige situatie	Gewenste situatie
Prijsklassen	Huurwoning	31%	67%
	Koopwoning	69%	33%
	Huur tot 550 euro	78%	70%
	Huur 550 - 650 euro	18%	16%
	Huur 650 - 850 euro	0%	9%
	Huur hoger dan 850 euro	4%	5%
	Koop tot 200.000 euro	7%	6%
Woningtypen	Koop 200.000 - 300.000 euro	32%	29%
	Koop 300.000 - 400.000 euro	22%	43%
	Koop meer dan 400.000 euro	39%	22%
	Rij- / hoekwoning	33%	17%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	41%	12%
	Appartement	1%	33%
	Nultredenwoning laagbouw	25%	38%
Nieuwbouwwoning	Van deze doelgroep heeft 28% van de respondenten een uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning.		
Invloed van de huidige financiële situatie	Ja	15%	
	Misschien	20%	
	Nee	65%	
	Voornaamste reden	62% wil pas verhuizen als de huidige woning verkocht is	
Interesse in CPO	18% van deze doelgroep is serieus geïnteresseerd in CPO.		
Interesse in MGE	11% van deze doelgroep in geïnteresseerd in een vorm van MGE.		

4.6. Huishoudens met 1-2 personen van 75 jaar en ouder

Omvang doelgroep	2010: 855 2020: 1.240		
Verhuiscapaciteit	Zeker verhuiscapaciteit	9%	
	Misschien verhuiscapaciteit	5%	
Leeftijdverdeling	Ouder dan 75 jaar	100%	
Inkomensverdeling	Tot 1.200 euro	11%	
	1.200 - 1.800 euro	58%	
	1.800 - 2.400 euro	14%	
	2.400 - 3.200 euro	6%	
	Hoger dan 3.200 euro	11%	
Verhuisredenen	• Persoonlijke redenen (54%) • Vanwege de woning (35%) • Vanwege de woonomgeving (24%)		
Kernbinding	Circa 61% wil binnen de eigen kern verhuizen en 19% binnen de eigen gemeente.		
Keuze gewenste woonplaats	De keuze voor de gewenste woonplaats wordt sterk bepaald door: • Heb hier altijd gewoond (48%) • Nabijheid van winkels (13%) • Anders (13%)		
Huur of koop		Huidige situatie	Gewenste situatie
	Huurwoning	36%	81%
	Koopwoning	64%	19%
Prijsklassen	Huur tot 550 euro	100%	81%
	Huur 550 - 650 euro	0%	19%
	Huur 650 - 850 euro	0%	0%
	Huur hoger dan 850 euro	0%	0%
	Koop tot 200.000 euro	0%	0%
	Koop 200.000 - 300.000 euro	37%	0%
	Koop 300.000 - 400.000 euro	21%	100%
	Koop meer dan 400.000 euro	42%	0%
Woningtypen	Rij- / hoekwoning	28%	21%
	2-onder-1-kap / vrijstaand	24%	20%
	Appartement	0%	21%
	Nultredenwoning laagbouw	48%	38%
Nieuwbouwwoning	Van deze doelgroep heeft 47% van de respondenten een uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning.		
Invloed van de huidige financiële situatie	Ja	4%	
	Misschien	12%	
	Nee	84%	
	Voornaamste reden	47% wil pas verhuizen als de huidige woning verkocht is	
Interesse in CPO	7% van deze doelgroep is serieus geïnteresseerd in CPO.		
Interesse in MGE	0% van deze doelgroep is geïnteresseerd in een vorm van MGE.		

5. Verhuisceneidheid nader uitelicht

In dit hoofdstuk werken we de mate van verhuisceneidheid verder uit, en de motieven die hiearaan ten grondslag liggen. Hierdoor krijgen we meer inzicht waarom huishoudens verhuizen.

5.1. Verhuisceneidheid

Tabel 5.1: Gemeente Buren. Verhuisceneidheid naar huishoudenstype

	Verhuisceneid	Afhankelijk van woning-aanbod			
		< 1 jaar	1 tot 2 jaar	2 tot 5 jaar	
1-2 phh tot 35 jaar	49%	35%	5%	11%	49%
1-2 phh 35 tot 54 jaar	33%	31%	1%	16%	52%
Gezinnen	26%	10%	17%	32%	41%
1-2 phh 55 tot 74 jaar	34%	5%	15%	41%	39%
1-2 phh 75 jaar e.o.	14%	11%	9%	29%	51%
Gemeente	28%	15%	9%	27%	49%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Van alle huishoudens in de gemeente geeft ongeveer 28% aan binnen vijf jaar te willen verhuizen. De verhuisceneidheid is het hoogst onder 1- en 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar (49%), en het laagst onder senioren.
- De meeste huishoudens laten hun verhuiscens sterk afhangen van het beschikbare woningaanbod.

De verhuisceneidheid hebben we ook per deelgebied in beeld gebracht.

Tabel 5.2: Gemeente Buren. Verhuisceneidheid naar kern

		Verhuisceneid	Afhankelijk van woning-aanbod			
			< 1 jaar	1 tot 2 jaar	2 tot 5 jaar	
DG 1	Beusichem	24%	11%	10%	32%	47%
	Kleine kernen	13%	20%	20%	33%	27%
DG 2	Buren	22%	6%	13%	33%	48%
	Kleine kernen	28%	20%	14%	22%	44%
DG 3	Lienden	32%	17%	6%	25%	53%
	Kleine kernen	32%	11%	11%	35%	42%
DG 4	Maurik	32%	11%	3%	23%	63%
	Kleine kernen	33%	26%	9%	24%	41%
Gemeente		28%	15%	9%	27%	49%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- In deelgebied 3 (Lienden e.o.) en deelgebied 4 (Maurik e.o) is de verhuisceneidheid relatief het hoogst.
- Opvallend is dat de verhuisceneidheid in de kleine kernen rondom Beusichem het laagst is. Het gaat om de kernen Zoelmond en Ravenswaaij.

5.2. Verhuismotieven

Aan alle respondenten met een verhuishwens is gevraagd waarom zij willen verhuizen. De redenen hebben we onderverdeeld naar:

- persoonlijke redenen;
- redenen omtrent de woning;
- redenen omtrent de woonomgeving.

Tabel 5.3: Gemeente Buren. Meest bepalende verhuisredenen

	1-2 phh < 35	1-2 phh 35-54	Gezinnen	1-2 phh 55-74	1-2 phh > 75	Totaal
Persoonlijke redenen	47%	39%	39%	43%	54%	41%
De woning	28%	37%	36%	36%	32%	35%
De woonomgeving	25%	24%	25%	21%	14%	24%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Persoonlijke redenen vormen voor huishoudens de belangrijkste motieven om te gaan verhuizen. Op de tweede plaats staan redenen met betrekking tot de woning.
- De woonomgeving vormt voor relatief weinig huishoudens een rol bij hun verhuishetbeslissing. Dit geldt voor ongeveer een kwart van de huishoudens met een verhuishetwens.

Uitwerking verhuismotieven

Per huishoudenstype gaan we dieper in op de belangrijkste verhuismotieven. Hierbij hebben we gezinnen gesplitst in gezinnen onder de 55 jaar en gezinnen vanaf 55 jaar. Dit komt omdat er duidelijk een verschil in motieven is bij deze leeftijdsgrenzen.

Tabel 5.4: Gemeente Buren. Top 3 verhuismotieven per huishoudenstype

1-2 phh < 35 jaar	%	Gezinnen vanaf 55 jaar	%
1. Gezinsuitbreiding	38%	1. Gezondheidstoestand / afhankelijk van zorg	47%
2. Te weinig voorzieningen	28%	2. De woning is te groot	35%
3. De woning is te klein	27%	3. Huidige woning niet geschikt voor ouderen	34%
1-2 phh 35-54 jaar		1-2 phh 55-74 jaar	
1. Geen of een te kleine tuin	30%	1. Gezondheidstoestand / afhankelijk van zorg	46%
2. Overlast van verkeer	18%	2. Huidige woning niet geschikt voor ouderen	34%
3. Wil een woning kopen	16%	3. De woning is te groot	32%
Gezinnen tot 55 jaar		1-2 phh > 75 jaar	
1. Woning is te klein	20%	1. Gezondheidstoestand	74%
2. Dichterbij werk / studie wonen	18%	2. Te grote of bewerkelijke tuin	30%
3. Te weinig voorzieningen	14%	3. De woning is te groot	29%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Voor doorstromers tot 35 jaar is gezinsuitbreiding het belangrijkste verhuismotief. Deze groep wil graag naar een grotere woning met meer ruimte.
- Doorstromers in de leeftijd 35 - 54 jaar zijn vooral op zoek naar meer ruimte.
- Bij gezinnen tot 55 jaar is de grootte van de woning het belangrijkste motief. Ook zij zoeken meer ruimte.
- Voor de gezinnen van 55 jaar en ouder is de gezondheidstoestand of de afhankelijkheid van zorg een belangrijk motief. Het gaat hier met name om gezinnen met oudere

kinderen die bijna het huis uit gaan. Dit is een groep die vaak in een grote woning woont en al rekening houdt met de toekomst.

- Voor de overige 55-plussers is de gezondheidstoestand ook veruit het belangrijkste verhuismotief.

Verhuisredenen huishoudens vertrekkers

Voor de huishoudens die de gemeente willen verlaten hebben we de vijf belangrijkste redenen op een rij gezet.

Tabel 5.5: Gemeente Buren. Top 5 verhuisredenen vertrekkers

	%
1. Te weinig voorzieningen in de gemeente	22%
2. Vanwege gezondheidstoestand / afhankelijkheid zorg	20%
3. Wil dichterbij familie / vrienden gaan wonen	17%
4. De woning is te groot	15%
5. Vanwege overlast verkeer	15%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- De belangrijkste reden om te verhuizen is het gebrek aan voorzieningen in de gemeente. Circa 22% van de vertrekkers geeft dit aan.
- Eén op de vijf vertrekkers geeft aan te willen verhuizen vanwege hun gezondheidstoestand of de afhankelijkheid van zorg. Uit de cijfers kunnen we niet achterhalen om welke vorm van zorg dat gaat.
- Op de vijfde plaats staat de overlast van verkeer dat een belangrijk motief vormt om te gaan verhuizen.

5.3. Kopen eigen huurwoning

We vroegen alle huishoudens in de sociale huursector of zij interesse hebben in het kopen van de eigen huurwoning.

Tabel 5.6: Gemeente Buren. Interesse in het kopen van huidige huurwoning

	Verhuisgeneigd	Niet verhuisgeneigd
Ja	18%	4%
Misschien	18%	17%
Nee	64%	79%

Bron: Enquête Companen 2010.

- Van alle verhuisgeneigde huishoudens is circa 36% zeker of misschien geïnteresseerd in het kopen van de eigen huurwoning.
- Van alle huishoudens die niet verhuisgeneigd zeggen te zijn, is toch 21% wel geïnteresseerd in het kopen van de eigen huurwoning.

Tabel 5.7: Gemeente Buren. Gewenste koopprijs sociale huurwoning

	Percentage
Tot € 150.000	48%
Van € 150.000 tot € 170.000	24%
Van € 170.000 tot € 200.000	14%
Meer dan € 200.000	1%
Geen idee	13%

Bron: Enquête Companen 2010.

- Het merendeel van de huurders met interesse voor het kopen van de eigen huurwoningen, wil maximaal € 170.000 betalen bij een eventuele aankoop.

5.4. Wijk- en kernbinding

We hebben de huidige woonplaats vergeleken met de gewenste woonplaats. Hierdoor krijgen we inzicht in de mate van 'kernbinding' met de eigen kern. Ofwel: hoe gehecht is men aan de huidige woonkern?

Tabel 5.8: Gemeente Buren. Kernbinding naar deelgebied

		Binnen huidige kern	Naar andere kern in gemeente	Buiten de gemeente in de regio	Elders
DG 1	Beusichem Kleine kernen	68% 22%	11% 37%	10% 23%	10% 18%
DG 2	Buren Kleine kernen	49% 47%	11% 24%	19% 12%	21% 17%
DG 3	Lienden Kleine kernen	48% 25%	9% 19%	29% 26%	14% 29%
DG 4	Maurik Kleine kernen	55% 33%	9% 26%	22% 17%	14% 23%
	Gemeente	46%	15%	21%	18%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

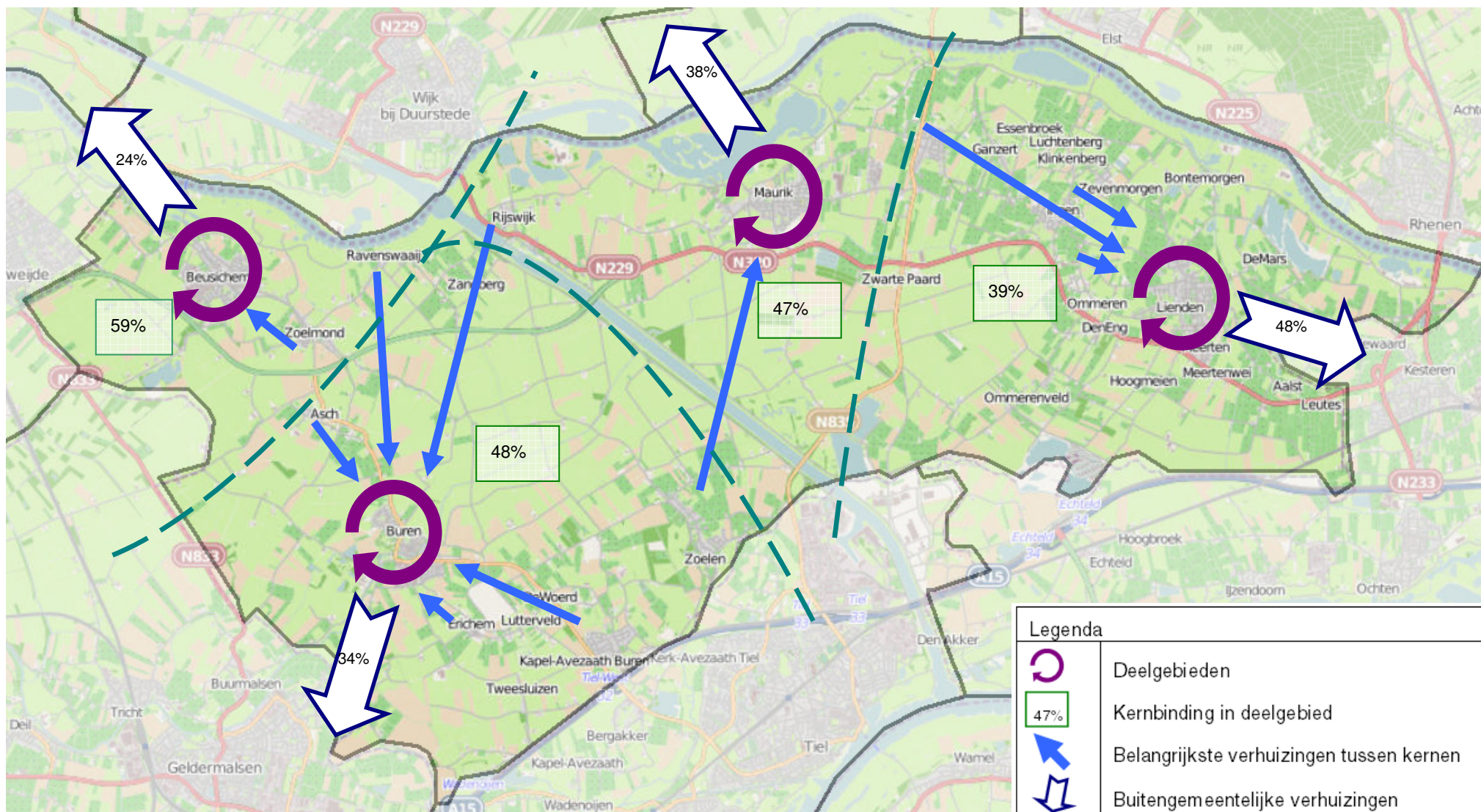
- Ruim 60% van de huishoudens wil binnen de gemeente verhuizen, waarvan circa 46% binnen de eigen kern. De kernbinding is het sterkst in de kern Beusichem, waar 68% van de huishoudens wil blijven wonen.
- De kernbinding is het laagst in deelgebied 3 (Lienden e.o.) waar relatief veel huishoudens zich oriënteren op een woning buiten de gemeentegrenzen.

Toets van de deelgebieden in de woningmarkt van de gemeente Buren

We hebben de verhuisstromen ook geografisch uitgewerkt. Op basis van de kaart op die op de volgende pagina is uitgewerkt, valt op dat:

- De gekozen indeling in deelgebieden op hoofdlijnen logisch is en aansluit bij de uitkomsten van de verhuisstromen zoals die uit het woningmarktonderzoek naar voren komen.
- Ten aanzien van Maurik geldt dat er relatief weinig samenhang lijkt te bestaan met omliggende kernen. Uit het onderzoek zien we alleen een substantiële verhuiswens van Zoelen richting Maurik. De kernen Eck en Wiel lijkt juist meer georiënteerd op Lienden en Rijswijk meer op Buren.

- Voor het deelgebied Beusichem e.o. geldt dat Ravenswaaij niet zozeer op Beusichem, maar meer op Buren is georiënteerd.



5.5. Belemmeringen bij verhuizing

Aan de huishoudens met een verhuiswens is gevraagd of, en zo ja, welke belemmeringen zij ervaren bij het vinden van een nieuwe woning.

Tabel 5.9: Gemeente Buren. Belemmering bij verhuizing naar huishoudenstype

	1-2 phh tot 35 jaar	1-2 phh 35 - 54 jaar	Gezinnen	1-2 phh 55 - 74 jaar	1-2 phh 75 jaar e.o.	Totaal
Ja, gewenste woningaanbod niet beschikbaar	27%	56%	31%	47%	42%	37%
Nee, geen belemmeringen	30%	32%	35%	25%	21%	32%
Ja, woningen te duur	55%	29%	27%	11%	0%	25%
Anders	3%	6%	15%	7%	14%	11%
Ja, ik heb een te korte inschrijfduur	21%	17%	7%	10%	18%	10%
Ja, onvoldoende zicht op beschikbare woningaanbod	0%	2%	9%	12%	33%	9%
Ja, ik ben te zeer gehecht aan mijn woning	0%	4%	3%	14%	0%	5%
Ja, ik ben te zeer gehecht aan mijn huidige woonbuurt	0%	10%	4%	7%	5%	5%
Ja, ik zie op tegen een verhuizing	0%	3%	2%	9%	14%	4%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- De belangrijkste belemmering die woningzoekenden ervaren is dat de gewenste woning niet beschikbaar is. Ook veel senioren geven deze reden.
- Ook vinden veel huishoudens de woningen te duur. Het gaat om een kwart van de huishoudens.
- Een derde van de woningzoekenden ervaart overigens geen belemmeringen bij het vinden van een woning.

Wat zijn de verschillen tussen huurders en kopers?

Figuur 5.1: Gemeente Buren. Belemmeringen bij verhuizing naar eigendomsvorm

	Huur	Koop	Totaal
Ja, gewenste woningaanbod niet beschikbaar	46%	28%	37%
Nee, geen belemmeringen	19%	47%	32%
Ja, woningen te duur	23%	26%	25%
Anders	8%	11%	11%
Ja, ik heb een te korte inschrijfduur	19%	3%	10%
Ja, onvoldoende zicht op beschikbare woningaanbod	16%	4%	9%
Ja, ik ben te zeer gehecht aan mijn woning	7%	2%	5%
Ja, ik ben te zeer gehecht aan mijn huidige woonbuurt	9%	4%	5%
Ja, ik zie op tegen een verhuizing	7%	1%	4%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Huurders vinden vaker dat het gewenste woningaanbod niet beschikbaar is dan kopers. Circa 46% van de huurders geeft dit aan.
- Kopers ervaren over het algemeen minder belemmeringen bij het vinden van een woning.

Huishoudens die wel belemmering ervaren, hebben we gevraagd hoe de gemeente of de corporatie mogelijk deze belemmering kan wegnemen.

Tabel 5.10: Gemeente Buren. Mogelijkheden om belemmeringen weg te nemen naar huishoudenstype

	1-2 phh tot 35 jaar	1-2 phh 35 - 54 jaar	Gezinnen	1-2 phh 55 - 74 jaar	1-2 phh 75 jaar e.o.	Totaal
Passend woningaanbod in mijn buurt	24%	56%	56%	55%	80%	54%
Informatie over beschikbaar woningaanbod	10%	27%	23%	34%	49%	25%
Aantrekkelijke financieringsmogelijkheden	69%	10%	21%	15%	0%	21%
Tegemoetkoming in de kosten	35%	19%	21%	9%	10%	19%
Geen hulp nodig	0%	22%	17%	16%	10%	16%
Anders	0%	3%	12%	14%	10%	10%
Andere regels Woongaard	24%	11%	6%	8%	0%	9%
Behoud van opgebouwde inschrijftijd Woongaard	10%	5%	8%	14%	10%	9%
Klussendienst bij inrichting woning	0%	6%	3%	4%	0%	3%
Beschikbaar stellen verhuisbus	0%	0%	1%	0%	0%	1%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Het belangrijkste is dat er passend woningaanbod in de buurt moet worden gerealiseerd.
- Op de tweede plaats staat het aanbieden van informatie van beschikbaar aanbod.

Tabel 5.11: Gemeente Buren. Mogelijkheid om belemmeringen weg te nemen naar eigendomsvorm

	Huur	Koop	Totaal
Passend woningaanbod in mijn buurt	59%	46%	54%
Informatie over beschikbaar woningaanbod	39%	9%	25%
Aantrekkelijke financieringsmogelijkheden	8%	30%	21%
Tegemoetkoming in de kosten	21%	14%	19%
Geen hulp nodig	12%	23%	16%
Anders	6%	13%	10%
Andere regels Woongaard	14%	3%	9%
Behoud van opgebouwde inschrijftijd Woongaard	15%	5%	9%
Klussendienst bij inrichting woning	4%	2%	3%
Beschikbaar stellen verhuisbus	0%	2%	1%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Het realiseren van passend aanbod in de buurt wordt als belangrijkste mogelijkheid genoemd om belemmeringen weg te nemen.
- Huurders hebben duidelijk behoefte aan (meer) informatie over beschikbaar aanbod. Bijna twee vijfde van de huishoudens geeft dit aan.
- Voor kopers geldt dat zij graag aantrekkelijke financieringsmogelijkheden willen om een woning te kunnen kopen.

Substitutiegedrag

Substitutiegedrag betekent de manier waarop huishoudens hun woonwens bijstellen als ze niet de geschikte woning kunnen vinden. Dit is ook wel de 'second best' optie. Aan alle huishoudens met een verhuishwens hebben we hier naar gevraagd.

Tabel 5.12: Gemeente Buren. Substitutiegedrag

	1-2 phh tot 35 jaar	1-2 phh 35 - 54 jaar	Gezinnen	1-2 phh 55 - 74 jaar	1-2 phh 75 jaar e.o.	Totaal
Ik ga niet meer verhuizen en...	0%	8%	18%	24%	32%	18%
... blijf in huidige woning wonen, zonder te verbouwen	0%	1%	12%	19%	21%	12%
... blijf in huidige woning wonen, maar ga wel verbouwen	0%	7%	6%	5%	11%	6%
Ik stel mijn verhuisplannen tijdelijk uit en...	60%	37%	46%	44%	39%	45%
... blijf voorlopig in huidige woning wonen	57%	32%	39%	43%	39%	40%
... blijf voorl. in huidige woning wonen, maar ga wel verbouwen	3%	5%	7%	1%	0%	5%
Ik ga toch verhuizen, maar zal mijn wensen bijstellen en...	27%	39%	20%	22%	0%	23%
... ga op zoek naar een ander woningtype	12%	3%	10%	7%	0%	8%
... ga op zoek naar een goedkopere woning	3%	17%	2%	3%	0%	4%
... ga op zoek naar een duurdere woning	0%	4%	1%	0%	0%	1%
... ga op zoek naar een huurwoning ipv een koopwoning	0%	10%	2%	5%	0%	4%
... ga op zoek naar een koopwoning ipv een huurwoning	7%	0%	0%	1%	0%	1%
... ga op zoek naar gewenste woning in andere gemeente / plaats	5%	5%	5%	6%	0%	5%
Overig	14%	15%	15%	10%	29%	14%
... anders, namelijk	3%	1%	2%	2%	0%	2%
... weet niet	11%	14%	13%	8%	29%	12%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- De meerderheid van de huishoudens stelt zijn of haar verhuisplannen tijdelijk uit en blijft in de huidige woning bouwen.
- Circa 23% gaat toch verhuizen, maar stelt wel zijn verhuisplannen bij. Dit doet deze groep door bijvoorbeeld te zoeken naar een ander woningtype of binnen een andere gemeente of plaats.

5.6. Redenen voor vestiging

Het voorgaande geeft een beeld van huishoudens die op zoek zijn naar een nieuwe woning. We hebben ook gevraagd naar de motieven voor vestiging aan mensen die onlangs in de gemeente zijn komen wonen.

Tabel 5.13: Gemeente Buren. Reden voor vestiging - top 7

	1-2 phh tot 35 jaar	1-2 phh 35 - 54 jaar	Gezinnen	1-2 phh 55 - 74 jaar	1-2 phh 75+	Totaal
De beschikbaarheid van woningen	44%	16%	53%	42%	0%	46%
De natuur / rust en ruimte	46%	56%	23%	23%	0%	32%
Aanwezigheid familie / vrienden / kennissen	52%	26%	11%	53%	0%	28%
De prijs van woningen	0%	31%	24%	18%	0%	18%
Nabijheid van werk	15%	44%	17%	0%	0%	16%
Anders	5%	0%	17%	17%	0%	12%
Ik kom hier van vandaan	10%	0%	7%	0%	0%	6%

Bron: Woningmarktonderzoek 2010, Companen.

- Het belangrijkste motief voor vestigers was de beschikbaarheid van woningen, gevolgd door de natuur / rust en ruimte die de gemeente Buren biedt.
- Opvallend is dat de aanwezigheid van familie / vrienden en kennissen op de derde plaats staat. In onderzoeken zien we vaak dat dit het belangrijkste vestigingsmotief is.

6. De woningmarkt van Buren

6.1. Introductie

In de vorige hoofdstukken zijn de woontevredenheid en woonwensen van de verschillende doelgroepen in Buren in beeld gebracht. Hiermee is echter nog geen beeld gegeven van de totale balans in vraag en aanbod op de woningmarkt van Buren. Dit totaalbeeld werken we in het vervolg verder uit.

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

Let wel: *Kwantitatief* geven de vraag-aanbodverhoudingen geen zicht op feitelijke aantallen. Wel ontstaat zicht op de 'orde van grootte' van kansen en risico's. Handvatten voor de kwantitatieve omvang van de woningbehoefte vindt u in hoofdstuk 2.

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

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

Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

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

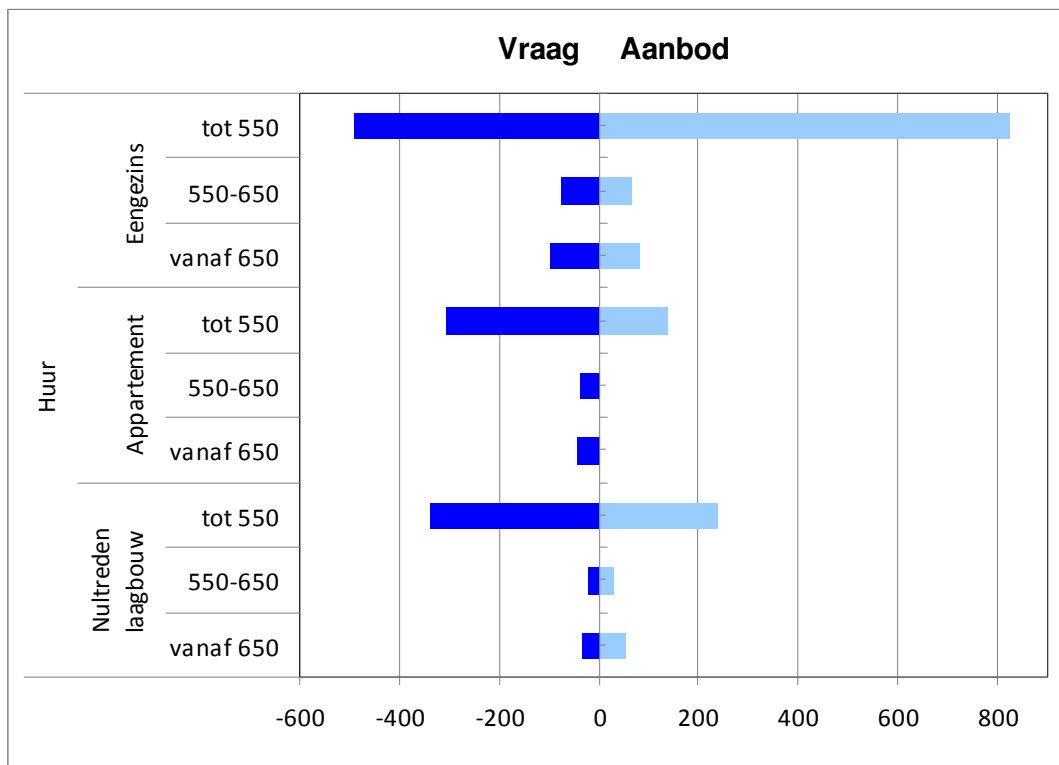
6.2. Dynamiek en fricties op de woningmarkt

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

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

Vraag en aanbod in de huursector

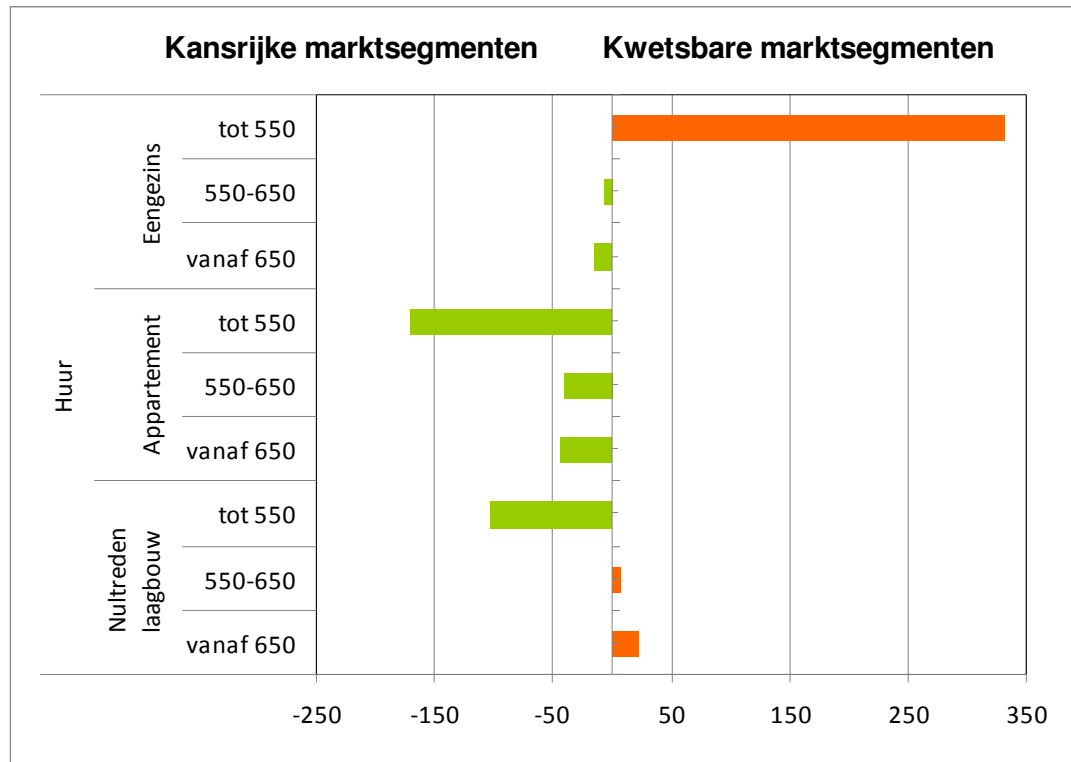
Figuur 6.1: Gemeente Buren. Vraag en aanbod in de huursector 2011 - 2016



Bron: Enquête Companen, 2010.

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

Figuur 6.2: Gemeente Buren. Fricities in de huursector, 2011 - 2016



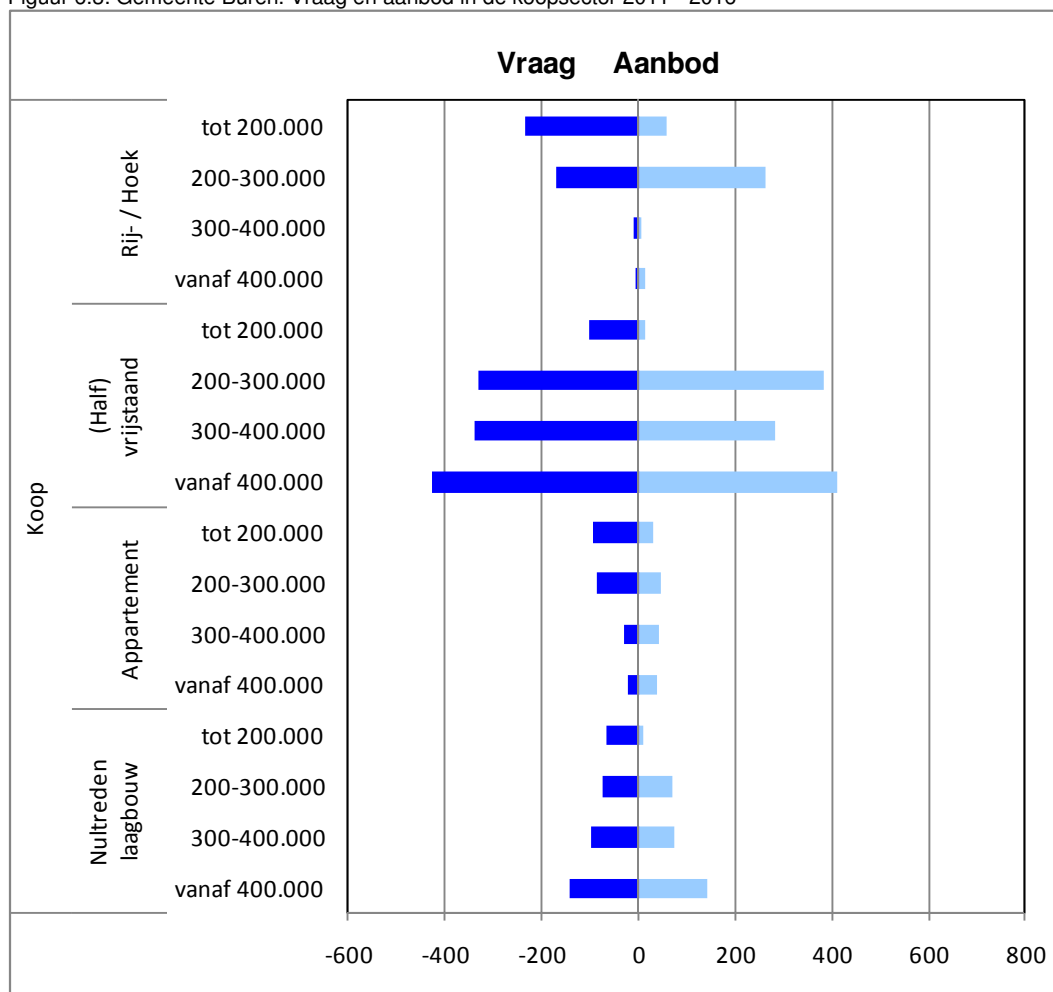
Bron: Enquête Companen, 2010.

Conclusies huursector

- Er is nog een stevige vraag naar eengezinshuurwoningen. Het potentiële aanbod is echter nog groter. Eengezinswoningen in het goedkope prijssegment zijn voor de toekomst een marktrisico.
- Appartementen zijn in Buren in de huursector een kansmarkt. Het aanbod dat bij doorstroming mogelijk beschikbaar komt is onvoldoende om in de lokale vraag te voorzien. Appartementen worden overigens niet alleen gewenst door senioren, maar ook door starters die een huurappartement als eerste opstap in de woningmarkt wel zien zitten. De vraag richt zich vooral op het goedkope huursegment.
- Ook grondgebonden nultredenwoningen zijn aanvullend gewenst in de huursector van de gemeente Buren. Dit zijn woningen waarbij alle primaire woonvertrekken (woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en toilet) zonder traplopen bereikbaar zijn. De vraag komt vooral van senioren die vanuit een eengezinshuurwoning willen doorstromen naar een meer geschikte woning voor de toekomst. Tegelijkertijd zijn ook veel senioren uit de koopsector op dit segment georiënteerd. Opvallend is wel dat ook zij voornamelijk opteren voor een huurprijs tot € 550 per maand.
- Overigens blijkt uit figuur 6.1 dat er de komende jaren een stevig aantal nultredenwoningen in de laagbouw beschikbaar komt. De corporaties geven echter aan dat een groot deel van dit bezit bestaat uit traditionele seniorenwoningen uit de jaren '60 - '70. Deze woningen voldoen niet meer aan de wensen van senioren anno nu. Naast additionele behoefte aan grondgebonden nultredenwoningen is binnen dit segment ook sprake van een transformatieopgave.

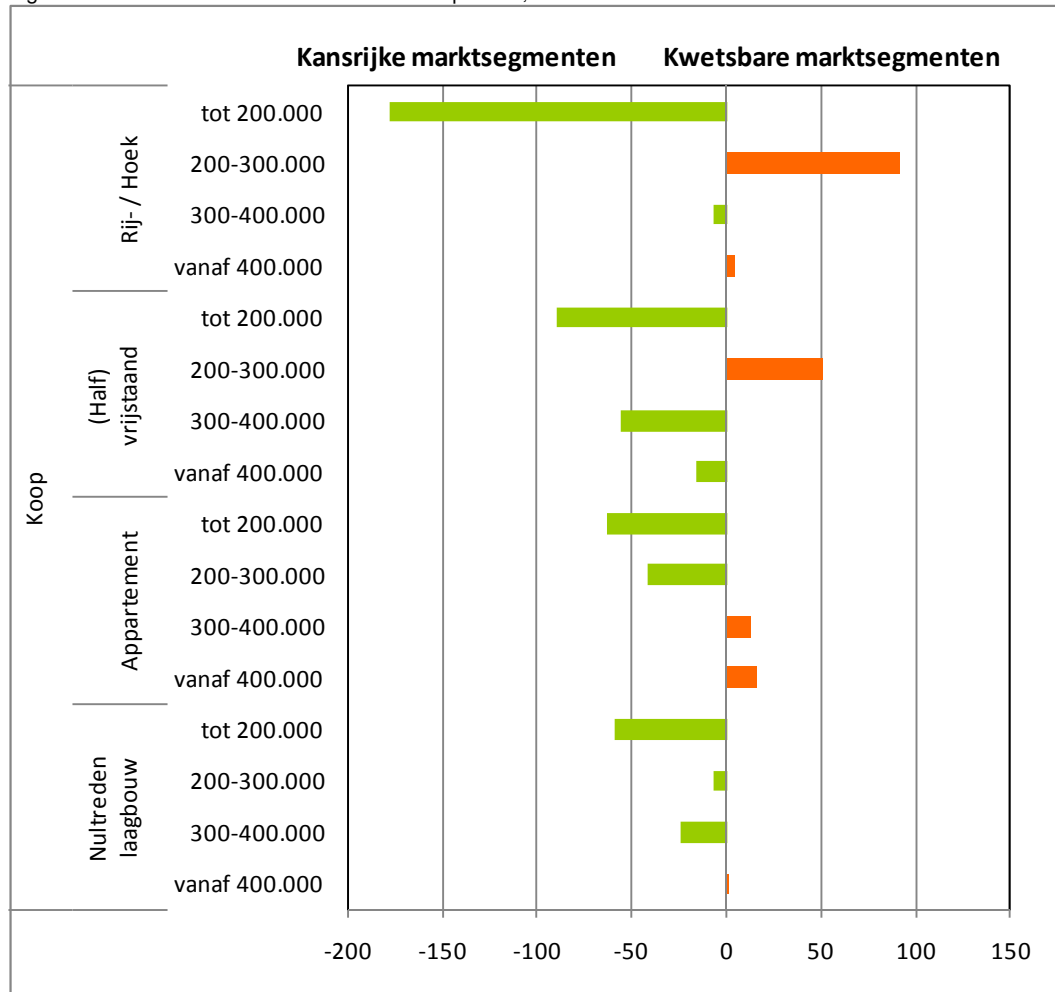
Vraag en aanbod in de koopsector

Figuur 6.3: Gemeente Buren. Vraag en aanbod in de koopsector 2011 - 2016



Bron: Enquête Companen, 2010.

Figuur 6.4: Gemeente Buren. Fricities in de koopsector, 2011 - 2016



Bron: Enquête Companen, 2010.

Conclusies koopsector

- In de koopsector zien we vooral vraag naar betaalbaarheid. Dit wordt zichtbaar in een additionele behoefte aan alle typen eengezinswoningen tot € 200.000. Wel geldt dat er bij doorstroming flink wat eengezinswoningen in het segment €200.000 - €250.000 vrijkomen. Hiermee is de vraag naar betaalbare woningen deels te compenseren. Ook geven eengezinshuurwoningen die in de huursector een risico-markt vormen, bij verkoop invulling aan deze vraag naar goedkope koop. De vraag naar goedkope koopwoningen komt vooral van starters en doorstromers vanuit de huursector.
- Binnen Buren is ook nog sprake van een kwaliteitsvraag: twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in het segment €250.000 - €400.000 zijn aanvullend gewenst. Naar het echt dure koopsegment (€400.000) is in Buren nog wel vraag, maar houden vraag en aanbod elkaar in evenwicht. Dit vraagt dus geen accenten in nieuwbouw.
- De vraag naar appartementen in de koopsector is zeker aanwezig, maar vooral in het goedkopere segment tot maximaal €250.000. Deze vraag komt zowel van starters als van senioren.
- Specifieke nultredenwoningen in de koopsector spelen een beperkte rol. Dit vraagt wellicht enig missiewerk: de doelgroep die zich nu op een nultredenwoning oriënteert verschuift massaal naar de huursector. Mogelijk omdat alternatieven in de koopsector ontbreken of onbekend zijn.

6.3. Effecten van nieuwbouwprogramma

Voor de komende jaren heeft de gemeente Buren flink wat woningbouwplannen in de pijplijn. In hoeverre spelen de bouwplannen in op de fricties op de woningmarkt van de lokale woningmarkt? Voor zover bekend zijn de plannen voor woningbouw in de gemeente Buren gericht differentiatie:

Tabel 6.1: Gemeente Buren. Bouwprogramma naar differentiatie (voor zover bekend)²

	Totaal	Goedkoop	Middelduur/duur	Grondgebonden	Gestapeld
Beusichem e.o.	243	30%	70%	70%	30%
Buren e.o.	250	29%	71%	33%	67%
Lienden e.o.	581	31%	69%	71%	29%
Maurik e.o.	646	27%	73%	79%	21%
Diverse	146	0%	100%	45%	55%
Totaal	1.866	26%	74%	70%	30%

Bron: Gemeente Buren 2011

Wat valt op?

- In de eerste plaats de omvang van het bouwprogramma. Dit ligt ver boven de lokale woningbehoefte. Verwacht wordt dat de uitgifteplanning van deze woningen niet gehaald gaat worden. Het is belangrijk te streven naar een goede fasering over de tijd om de markt niet te overvoeren.
- Als we kijken naar de verdeling over de prijsklassen dan ligt het accent op het middeldure en dure segment. Een onderverdeling is op basis van de bekende informatie niet nader te maken. Vergeleken met de woningmarktfricties moet de differentiatie meer gericht worden op het goedkope koopsegment. Zeker aangezien het percentage 26% inclusief bekende nieuwbouw in de sociale huursector betreft. De uiteindelijke differentiatie vraagt wel afstemming met de kansen voor en de wijze waarop doorstroming in de bestaande (koop)sector op gang kan worden gestimuleerd.
- De verhouding tussen plannen voor grondgebonden en gestapelde woningbouw lijkt in balans.

6.4. Mogelijke effecten van een veranderende markt

Om de effecten van de huidige economische situatie in Nederland in dit woningmarkt-onderzoek een plek te geven, hebben we de vraag-aanbodbalans voor de gemeente Buren gesimuleerd in een stagnerende markt. Dat de markt is gestagneerd, blijkt ook uit cijfers van het Kadaster over het aantal transacties op de koopwoningmarkt in Buren. Het aantal transacties is met circa 40% gedaald.

² De differentiatie van veel plannen ligt nog niet vast of is veranderbaar. Plannen zijn volop in ontwikkeling, de hier weergegeven differentiatie is gebaseerd op de stand van zaken in het eerste kwartaal van 2011.

Tabel 6.2: Gemeente Buren. Transacties koopsector 2007-2010

Jaar	Aantal transacties
2007	273
2008	228
2009	148
2010 (kwartaal 1 en 2)	162

* Op basis extrapolatie van de eerste 2 kwartalen.

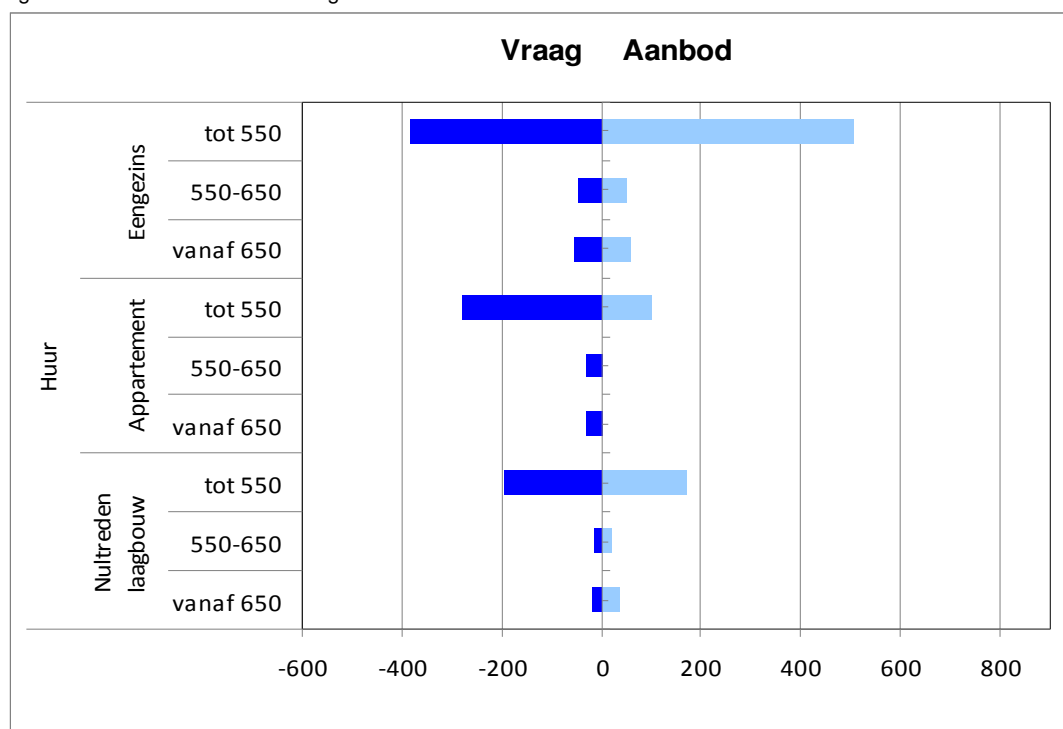
Bron: Woningmarktcijfers.nl/Kadaster.

Deze terugval in het aantal transacties hebben we ook doorgerekend in een 'recessie-variant' van de vraag-aanbodbalans. Uiteraard gaat het hier om 'koffiedik kijken'. De verschillende doelgroepen op de woningmarkt reageren verschillend op de recessie. Op basis van onderzoeken ervaren wij dat:

- De woonwensen van huishoudens niet drastisch veranderen. Wel zien we dat starters zich (beperkt) meer oriënteren op de huursector dan voorheen.
- Het gedrag van huishoudens wel verandert. Huishoudens zoeken meer zekerheid dan voorheen. Zo wil men eerst de eigen woning verkopen voordat een nieuwe of andere woning wordt gekocht, maar wacht men ook langer op prijscorrecties die zij in bepaalde segmenten of bij nieuwbouwplannen verwachten.
- Grofweg geldt dat vooral het aantal transacties bij zogenaamde kwaliteitsdoorstromers stagneert.
- Starters langer de tijd nemen om op de woningmarkt toe te treden.
- Ook in de huursector mensen meer afwachtend zijn.

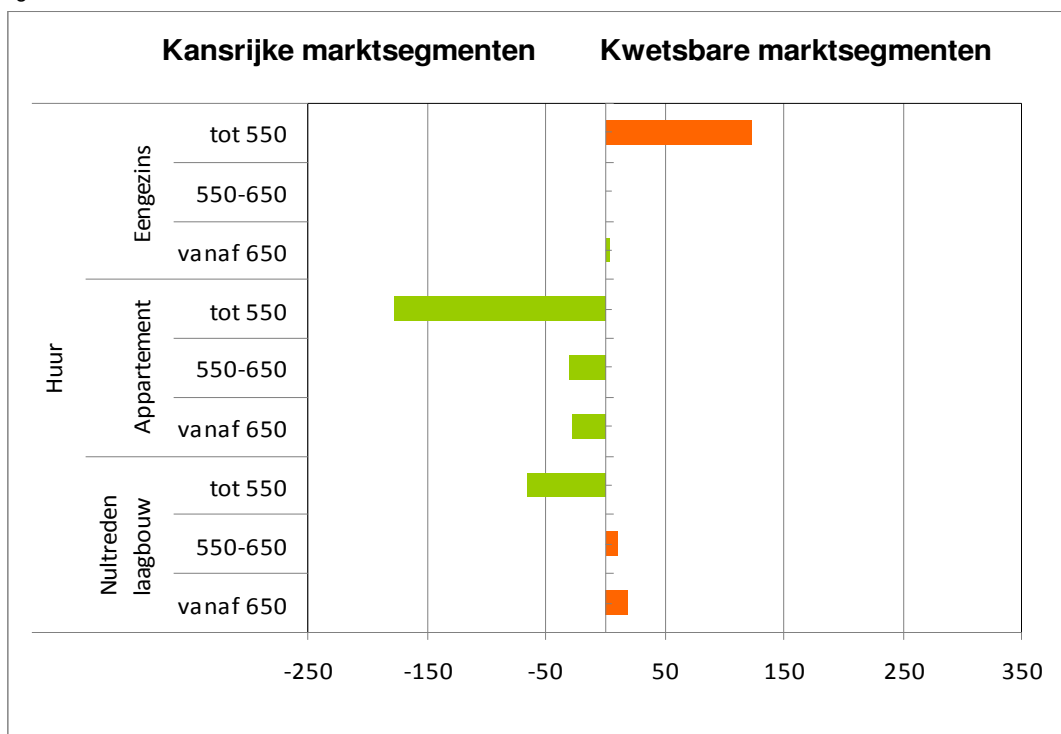
Rekeninghoudend met bovenstaande hebben we een recessie vraag-aanbodbalans op gesteld. Hierbij houden we per doelgroep rekening met een bepaalde mate van vraaguitval en -verschuiving.

Figuur 6.5: Gemeente Buren. Vraag en aanbod in de huursector - recessievariant



Bron: Enquête Companen, 2010.

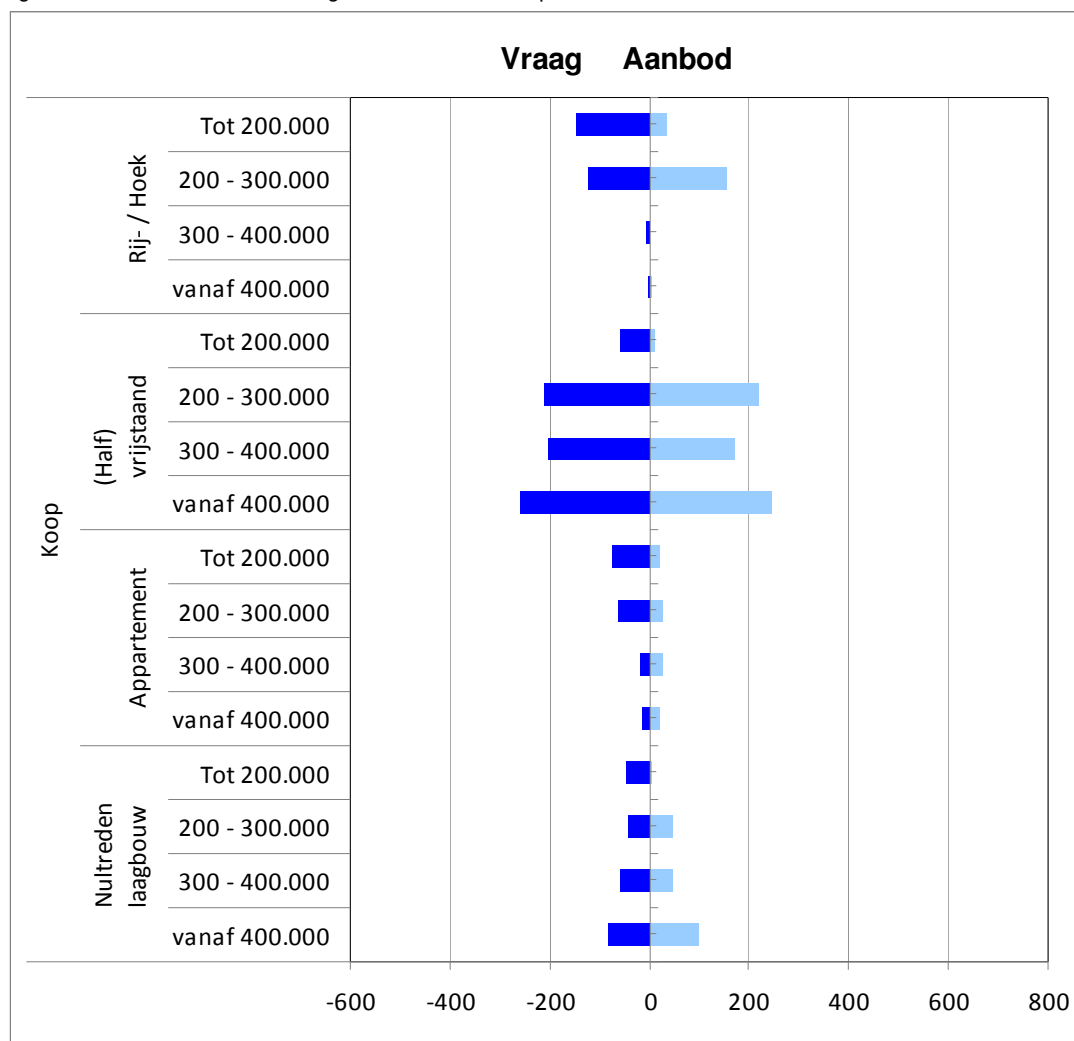
Figuur 6.6: Gemeente Buren. Fricities in de huursector - recessievariant



Bron: Enquête Companen, 2010.

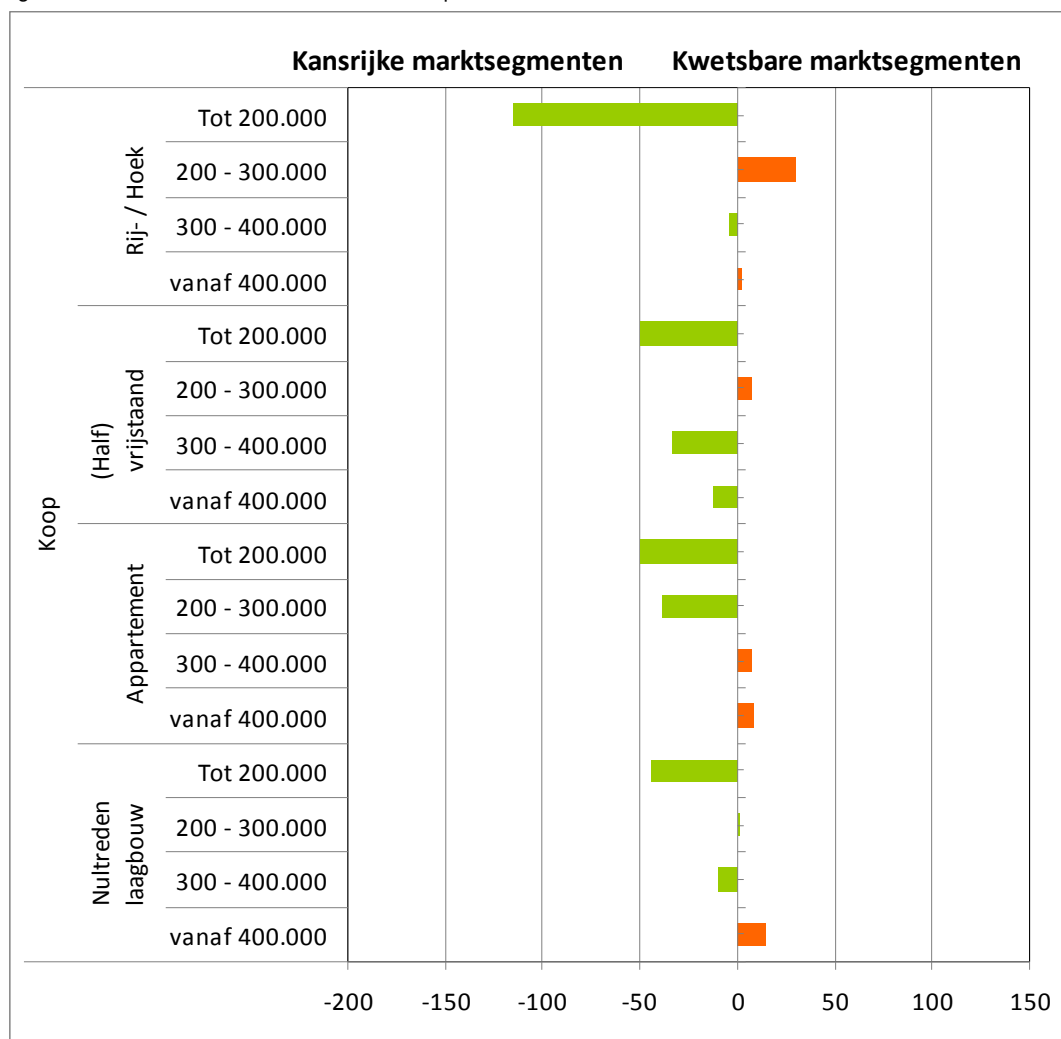
- Bij afname van het aantal transacties neemt niet alleen de vraag af, maar zien we ook dat het aanbod sterk terugloopt. Door afwachtend gedrag en uitstel van verhuizingen komen er immers ook minder woningen beschikbaar.
- De kwetsbaarheid van eengezinswoningen in de huursector neemt af. Vooral als gevolg van minder doorstroming van huur naar koopsector en een stijgende vraag van starters met een huuroriëntatie.
- Appartementen in het goedkope huursegment zijn blijvend kansrijk. De vraag komt echter niet alleen van senioren, maar in belangrijke mate van starters die een huurappartement zien als een tijdelijke oplossing en opstap naar de koopsector.
- De kansen van grondgebonden senioren nemen af, dit is vooral te wijten aan stagnatie van instroom van senioren uit de koopsector.

Figuur 6.7: Gemeente Buren. Vraag en aanbod in de koopsector – recessievariant



Bron: Enquête Companen, 2010.

Figuur 6.8: Gemeente Buren. Fricties in de koopsector – recessievariant



Bron: Enquête Companen, 2010.

- Ook in de koopsector verandert de dynamiek.
- De vraag naar goedkope koopwoningen neemt af, vooral als gevolg van een beperktere vraag van starters die zich wat meer oriënteren op de huursector.
- De aanvullende vraag naar middeldure en dure woningen neemt wat af, maar blijft grotendeels aanwezig. Wel neemt de totale vraag af, men is voorzichtiger en wil eerst de eigen woning verkopen of kiest ervoor om de verhuizing uit te stellen. Het totale aanbod neemt echter ook af als gevolg van vooral een stagnerende doorstroming van senioren.

6.5. Aanbevelingen

De gemeente Buren heeft voor de komende jaren flink wat woningbouwplannen in de pijplijn. Zoals in hoofdstuk 2 in kaart is gebracht, overstijgen deze ambities ruimschoots de eigen woningbehoefte.

Op basis van verschillende woningbehoefteprognoses blijkt dat circa de helft tot twee-derde van de te realiseren woningen in de markt wordt gezet voor huishoudens van buiten de gemeente Buren. Of de gemeente Buren ook in staat zal zijn om zoveel huis-

houdens aan te trekken is niet vanzelfsprekend. De afgelopen jaren kende de gemeente per saldo een negatief migratiesaldo: meer huishoudens verlieten de gemeente dan dat zich er vestigden.

Het doorzetten van de ambities vraagt een versterking van de concurrentiepositie van de gemeente Buren in de regio. Recente jaren waarin in Buren substantieel is gebouwd heeft wel degelijk geleid tot instroom van huishoudens. Is dit voor de komende jaren ook te verwachten? Hoe sterk is de aantrekkingskracht van Buren als ook omliggende gemeenten hun plannen tot ontwikkeling brengen? Wat is dan het unique selling point van de gemeente Buren?

Bij het bepalen van een realistische ambitie (lees: meer bouwen dan voor de eigen lokale behoefte) vragen de volgende zaken daarom aandacht:

- Verhuizingen van en naar Buren vinden in de meeste gevallen plaats met de direct omliggende gemeenten. Nieuwbouwplannen in de regio zijn daarmee in belangrijke mate concurrerend voor Buren en vice versa. Als Buren haar ambities (geheel of op onderdelen) wil doorzetten is regionale afstemming over bouwplannen wenselijk. Veel omliggende gemeenten hebben immers ook meer woningbouwplannen in de pijplijn dan noodzakelijk voor de eigen woningbehoefte (zie ook bijlage 2).
- Naast aandacht voor concurrentie in de regio is het ook goed om te kijken naar mogelijke concurrentie met het bestaande woningbezit in Buren. Als er te lang te veel woningen op de markt komen, kan dat de bestaande woningvoorraad onder druk zetten. Dit leidt tot verkoopstagnatie van de bestaande voorraad wat dan weer een negatief effect heeft op de doorstroming in de gemeente Buren.

Ten aanzien van de differentiatie van de bekende woningbouwplannen is het belangrijk te zoeken naar kansen om het accent te verschuiven naar de goedkopere prijsklassen. De vraag naar goedkope woningen zien we in de vraag van starters naar voornamelijk eengezinswoningen, maar ook in appartementen en voor senioren geschikte laagbouw. De verhouding tussen grondgebonden en gestapelde bouw lijkt aardig in balans.

De komende maanden is het aan te bevelen dat de gemeente Buren het voortouw neemt om met betrokken partners na te denken over de haalbaarheid van alle woningbouwambities. Op basis van dit woningmarktonderzoek blijkt dat de ambities 2 tot 3 keer de eigen woningbehoefte overstijgen. Samen met ontwikkelaars en SVT en SWB lijkt het waardevol om te kijken waar flexibiliteit in het programma kan worden ingebouwd: waar is fasering in tijd mogelijk?

Opmaat naar een bouwprogramma

De gemeente wil de komende periode toewerken naar een concreet bouwprogramma voor de gemeente Buren waarmee zij kan sturen op kwantiteit en kwaliteit. Het uitwerken van een bouwprogramma vraagt echter meer dan alleen onderzoek. Ook beleidskeuzes spelen hierin een belangrijke rol. Het kan een visie zijn om niet in alle opzichten marktvolgend te zijn, maar accenten te zetten in deelgebieden om extra in te spelen op bepaalde doelgroepen. Daarnaast spelen er simpelweg beperkingen, zoals exploitatiekosten die op een locatie terugverdiend moeten worden, etc.

Ter ondersteuning staat hieronder een opmaat richting een bouwprogramma weergegeven. Het betreft een weerslag van de onderzoeksresultaten zonder hierbij beleids-

keuzes die gemaakt zijn of nog gemaakt moeten worden, zijn meegewogen. In onderstaand programma is alleen de *additionele* woningbehoefte meegenomen, nieuwbouw in het kader van herstructurering staat hierin niet vermeld.

Tabel 6.2: Gemeente Buren. Opmaat naar een woningbouwprogramma

	Prijsstelling	Gewenst % nieuwbouw	Toelichting
Huuroriëntatie			
Gezinswoningen	< € 650 > € 650	0% 0%	De huursector in de gemeente Buren hoeft op basis van de eigen woningbehoefte niet meer sterk te groeien. Nieuwbouwkansen die er zijn, liggen vooral bij appartementen en grondgebonden nultredenwoningen. Eengezinswoningen worden aanvullend niet gevraagd en nieuwbouw van dit type zou alleen ter vervanging en vernieuwing van het bestaande aanbod wenselijk zijn. Veel belangrijker in de huursector is de transformatie-opgave: het afbouwen van het aandeel eengezinswoningen en vergroten van het aanbod voor senioren geschikte woningen. Eengezinshuurwoningen zijn tevens kansrijk voor verkoop, om daarmee invulling te geven aan de vraag naar goedkope koop.
Appartementen	< € 650 > € 650	10% 3%	
Nultredenwoningen grondgebonden	< € 650 > € 650	7% 0%	
Subtotaal huur		20%	
Kooporiëntatie	X 1.000		
Eéngesinswoningen	< € 200 € 200-300 > € 300	20% 5% 15%	In de koopsector valt vooral de vraag naar het goedkope segment op. Dit segment ontbreekt in de gemeente Buren. Het is echter de vraag of de vraag naar deze woningen volledig moet worden ingevuld met nieuwbouw. Ook verkoop van eengezinshuurwoningen kan hier een bijdrage aan leveren. Er is ook nog veel vraag naar woningen in het middeldure en dure segment, maar omdat deze woningen al sterk in de woningvoorraad van de gemeente Buren aanwezig zijn, is de aanvullende vraag beperkt. Kansen liggen in het ontwikkelen van luxe grondgebonden nultredenwoningen. Het betreft hier eengezinswoningen, maar dan met een plattegrond die past bij de wensen van senioren (grotendeels gelijkvloers en goed toe- en doorgankelijk). Voorbeeld hiervan zijn bijvoorbeeld patiobungalows. Appartementen in de koopsector zijn gewenst, maar alleen in het goedkope en betaalbare segment.
Appartementen	< € 200 € 200-300 > € 300	7,5% 7,5% 0%	
Nultredenwoningen grondgebonden	< € 200 € 200-300 > € 300	10% 5% 10%	
Subtotaal koop		80%	
Totaal nieuwbouw		700-800	

Invulling geven aan een ambitie

Bovenstaand bouwprogramma schetst het gewenste programma op basis van de lokale woningbehoefte en marktvraag. Eventuele ambities om meer te bouwen vragen hierop een aanvulling.

Confrontatie met KWP3

In het KWP3 zijn vanuit de provincie ook kaders benoemd voor nieuwbouw. In navolgende tabel zetten we de kaders uit het hierboven uitgewerkte programma naast het KWP3.

Confrontatie met kaders KWP3	KWP3	Woningbouwkader Buren
Subtotaal huur	37%	20%
Goedkoop en betaalbaar	37%	17%
Duur	0%	3%
Subtotaal koop	63%	80%
Goedkoop	9%	37,5%
Middelduur	19%	17,5%
Duur	35%	25%
Gewenst % nultreden	74%	60% (= grondgebonden nultreden en appartementen)

In vergelijking met het KWP3 is de marktvraag in Buren meer gericht op het goedkope koopsegment. Hierdoor ligt de vraag naar dure koop en sociale huur juist lager.

7. Uitwerking naar deelgebieden en kernen

In het voorgaande zijn de woningmarktfricties voor de gemeente Buren als geheel gepresenteerd. In dit hoofdstuk werken we de woningmarktfricties uit naar de woningmarktclusters, zoals deze uit het onderzoek naar voren komen. Per cluster werken we de uitkomsten uit naar de afzonderlijke kernen.

Deelgebieden	Kernen	Aandeel gemeentelijke woningbehoefte
Deelgebied 1 Beusichem e.o.	Beusichem Zoelmond, Ravenswaaij	17%
Deelgebied 2 Buren e.o.	Buren Asch, Erichem, Kerk-Avezaath, Zoelen	25%
Deelgebied 3 Lienden e.o.	Lienden Ommeren, Ingen	32%
Deelgebied 4 Maurik e.o.	Maurik Eck en Wiel, Rijswijk	26%

Werkwijze

Om alle informatie overzichtelijk te houden, kiezen we voor een sjabloonmatige aanpak. Per cluster schetsen we een vraag-aanbodbalans en een frictiesbalans, zodat de bijzonderheden per cluster helder in beeld worden gebracht. Vervolgens zoomen we in op de kernen. We bouwen de kernrapportages als volgt op:

- We geven per kern een 'factsheet' met daarop de belangrijkste kenmerken van bevolking, woningvoorraad en inkomenssituatie.
- Kort benoemen we de bijzonderheden wat betreft de waardering van woning en woonomgeving.
- In steekwoorden benoemen we de aandachtspunten voor bij woningbouw in de afzonderlijke kernen.

Toelichting van de methodiek

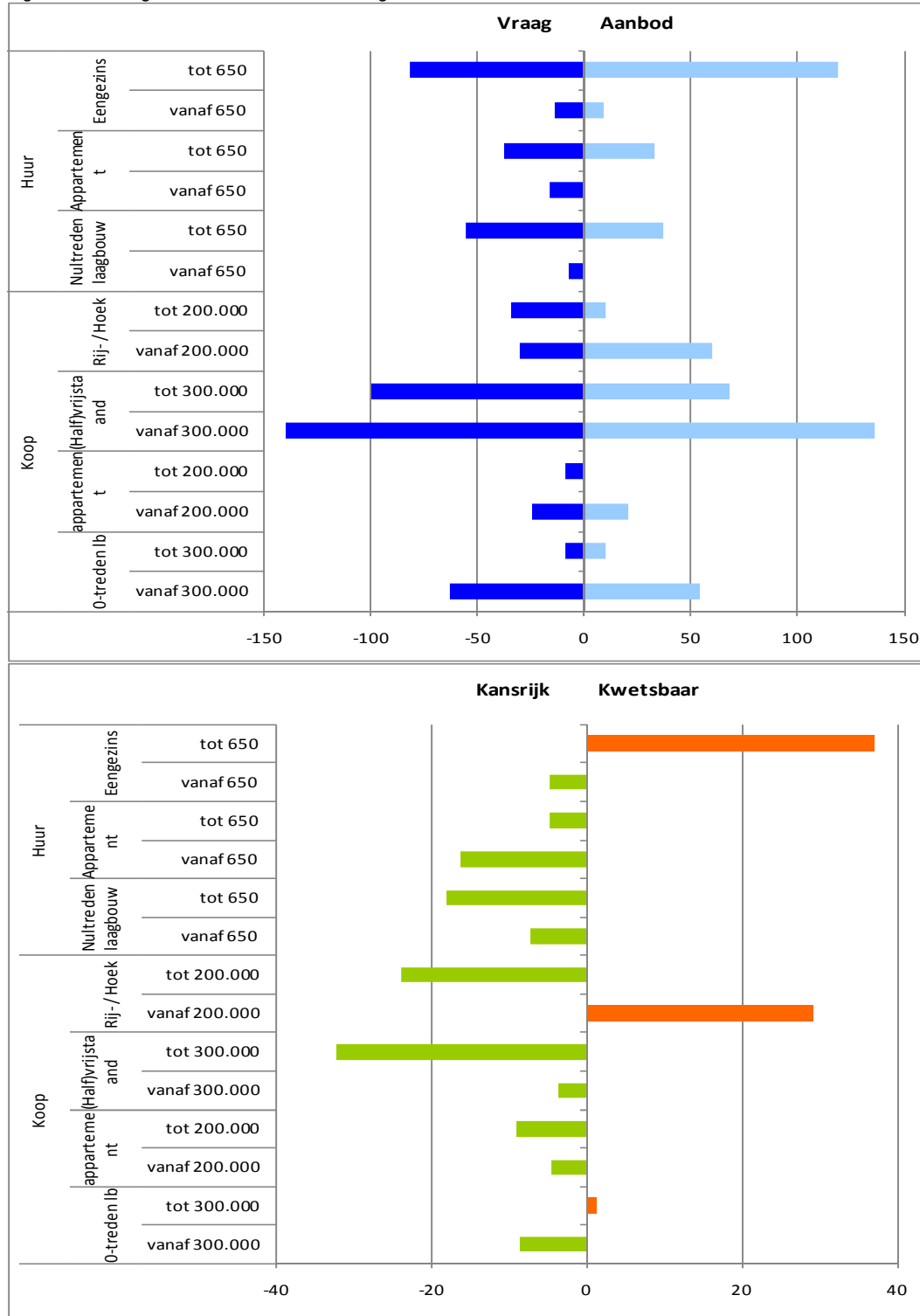
De gemeente wil de komende jaren haar bouwprogramma vertalen naar de verschillende deelgebieden. Om die reden hebben we vraag en aanbod per deelgebied apart in beeld gebracht. De gepresenteerde figuren geven een beeld van vraag en aanbod van huishoudens die nu al binnen het deelgebied wonen en willen verhuizen. De vraag van starters en vestigers en het aanbod dat vrijkomt door vertrek is naar rato onder de clusters verdeeld.

De indeling van woningtypen en prijsklassen is versimpeld om zo statistisch verantwoorde cellen te borgen. Wel geldt dat vraag en aanbod en fricties per deelgebied meer indicatief zijn.

7.1. Deelgebied 1: Beusichem en omstreken

Eerst zoomen we in op het woningmarktcluster Beusichem en omstreken. Hieronder vallen de kernen Beusichem, Zoelmond en Ravenswaaij.

Figuur 7.1: Vraag en aanbod en fricties. Deelgebied 1 Beusichem en omstreken



Kern: Beusichem

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	2.610	Rij- / hoekwoning	33%
Bevolking 2009	2.945	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	41%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	13%	Appartement	2%
Aantal huishoudens 2009	1.150	Nultredenwoning	24%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,56	Aandeel woningen in gemeente	12%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Beusichem</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>18,5</td><td>18,5</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>11,5</td><td>11,0</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>26,5</td><td>25,0</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>31,0</td><td>31,0</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>12,0</td><td>14,0</td></tr></tbody></table> ■ Beusichem ■ Gemeente Buren	Leeftijdsgroep	Beusichem	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	18,5	18,5	15 tot 25 jaar	11,5	11,0	25 tot 45 jaar	26,5	25,0	45 tot 65 jaar	31,0	31,0	65 jaar en ouder	12,0	14,0	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendomstype</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>73,3%</td></tr><tr><td>Huur (corporatie)</td><td>22,9%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>3,8%</td></tr></tbody></table> ■ Huur (corporatie) ■ Huur (particulier) ■ Koop	Eigendomstype	Percentage	Koop	73,3%	Huur (corporatie)	22,9%	Huur (particulier)	3,8%										
Leeftijdsgroep	Beusichem	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	18,5	18,5																																			
15 tot 25 jaar	11,5	11,0																																			
25 tot 45 jaar	26,5	25,0																																			
45 tot 65 jaar	31,0	31,0																																			
65 jaar en ouder	12,0	14,0																																			
Eigendomstype	Percentage																																				
Koop	73,3%																																				
Huur (corporatie)	22,9%																																				
Huur (particulier)	3,8%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Beusichem</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>1,5</td><td>4,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>7,0</td><td>10,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>17,0</td><td>18,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>8,0</td><td>5,0</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>66,0</td><td>61,0</td></tr></tbody></table> ■ Beusichem ■ Gemeente	Huishoudentype	Beusichem	Gemeente Buren	1-2 phh tot 35 jaar	1,5	4,0	1-2 phh 35 - 54 jaar	7,0	10,0	1-2 phh 55 - 74 jaar	17,0	18,0	1-2 phh 75 jaar e.o.	8,0	5,0	Gezinnen	66,0	61,0	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomensbracket (euro's)</th><th>Beusichem</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>8,5</td><td>9,5</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>18,5</td><td>18,0</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>19,0</td><td>19,0</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>17,5</td><td>21,0</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>35,5</td><td>32,0</td></tr></tbody></table> ■ Beusichem ■ Gemeente	Inkomensbracket (euro's)	Beusichem	Gemeente Buren	< 1.200	8,5	9,5	1.200 - 1.800	18,5	18,0	1.800 - 2.400	19,0	19,0	2.400 - 3.200	17,5	21,0	> 3.200	35,5	32,0
Huishoudentype	Beusichem	Gemeente Buren																																			
1-2 phh tot 35 jaar	1,5	4,0																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	7,0	10,0																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	17,0	18,0																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	8,0	5,0																																			
Gezinnen	66,0	61,0																																			
Inkomensbracket (euro's)	Beusichem	Gemeente Buren																																			
< 1.200	8,5	9,5																																			
1.200 - 1.800	18,5	18,0																																			
1.800 - 2.400	19,0	19,0																																			
2.400 - 3.200	17,5	21,0																																			
> 3.200	35,5	32,0																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	8,0	7,7
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kwetsbaar
	Appartementen	Kansrijk; zowel middelduur als duur
	Nultreden	Kansrijk; vooral goedkope maar ook duur
Koop	Eengezinswoningen	Kansrijk; vooral in het goedkope segment
	Appartementen	Beperkt kansrijk; in zowel goedkoop als duurder
	Nultreden	Beperkt kansrijk; vooral in het duurdere segment

Kern: Zoelmond

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	800	Rij- / hoekwoning	26%
Bevolking 2009	825	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	65%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	3%	Appartement	0%
Aantal huishoudens 2009	310	Nultredenwoning	9%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,66	Aandeel woningen in gemeente	3%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Zoelmond</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>19</td><td>19</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>11</td><td>11</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>27</td><td>25</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>31</td><td>31</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>13</td><td>14</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Zoelmond	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	19	19	15 tot 25 jaar	11	11	25 tot 45 jaar	27	25	45 tot 65 jaar	31	31	65 jaar en ouder	13	14	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendom</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>85,2%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>14,8%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>0,0%</td></tr></tbody></table>	Eigendom	Percentage	Koop	85,2%	Huur (corporate)	14,8%	Huur (particulier)	0,0%										
Leeftijdsgroep	Zoelmond	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	19	19																																			
15 tot 25 jaar	11	11																																			
25 tot 45 jaar	27	25																																			
45 tot 65 jaar	31	31																																			
65 jaar en ouder	13	14																																			
Eigendom	Percentage																																				
Koop	85,2%																																				
Huur (corporate)	14,8%																																				
Huur (particulier)	0,0%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Zoelmond</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>2</td><td>3</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>7</td><td>9</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>5</td><td>16</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>2</td><td>5</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>82</td><td>60</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Zoelmond	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	2	3	1-2 phh 35 - 54 jaar	7	9	1-2 phh 55 - 74 jaar	5	16	1-2 phh 75 jaar e.o.	2	5	Gezinnen	82	60	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomensniveau</th><th>Zoelmond</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>4</td><td>8</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>31</td><td>17</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>14</td><td>18</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>28</td><td>21</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>21</td><td>32</td></tr></tbody></table>	Inkomensniveau	Zoelmond	Gemeente	< 1.200	4	8	1.200 - 1.800	31	17	1.800 - 2.400	14	18	2.400 - 3.200	28	21	> 3.200	21	32
Huishoudentype	Zoelmond	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	2	3																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	7	9																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	5	16																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	2	5																																			
Gezinnen	82	60																																			
Inkomensniveau	Zoelmond	Gemeente																																			
< 1.200	4	8																																			
1.200 - 1.800	31	17																																			
1.800 - 2.400	14	18																																			
2.400 - 3.200	28	21																																			
> 3.200	21	32																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	8,1	7,7
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kwetsbaar
	Appartementen	Kansrijk, ook in dure huursegment
	Nultreden	Beperkt kansrijk in goedkope en dure prijssegment
Koop	Eengezinswoningen	Kwetsbaar, vooral het middeldure en dure koopsegment
	Appartementen	-
	Nultreden	Beperkt kansrijk in alle prijssegmenten

Kern: Ravenswaaij

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	530	Rij- / hoekwoning	24%
Bevolking 2009	530	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	53%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	0%	Appartement	0%
Aantal huishoudens 2009	200	Nultredenwoning	23%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,65	Aandeel woningen in gemeente	2%

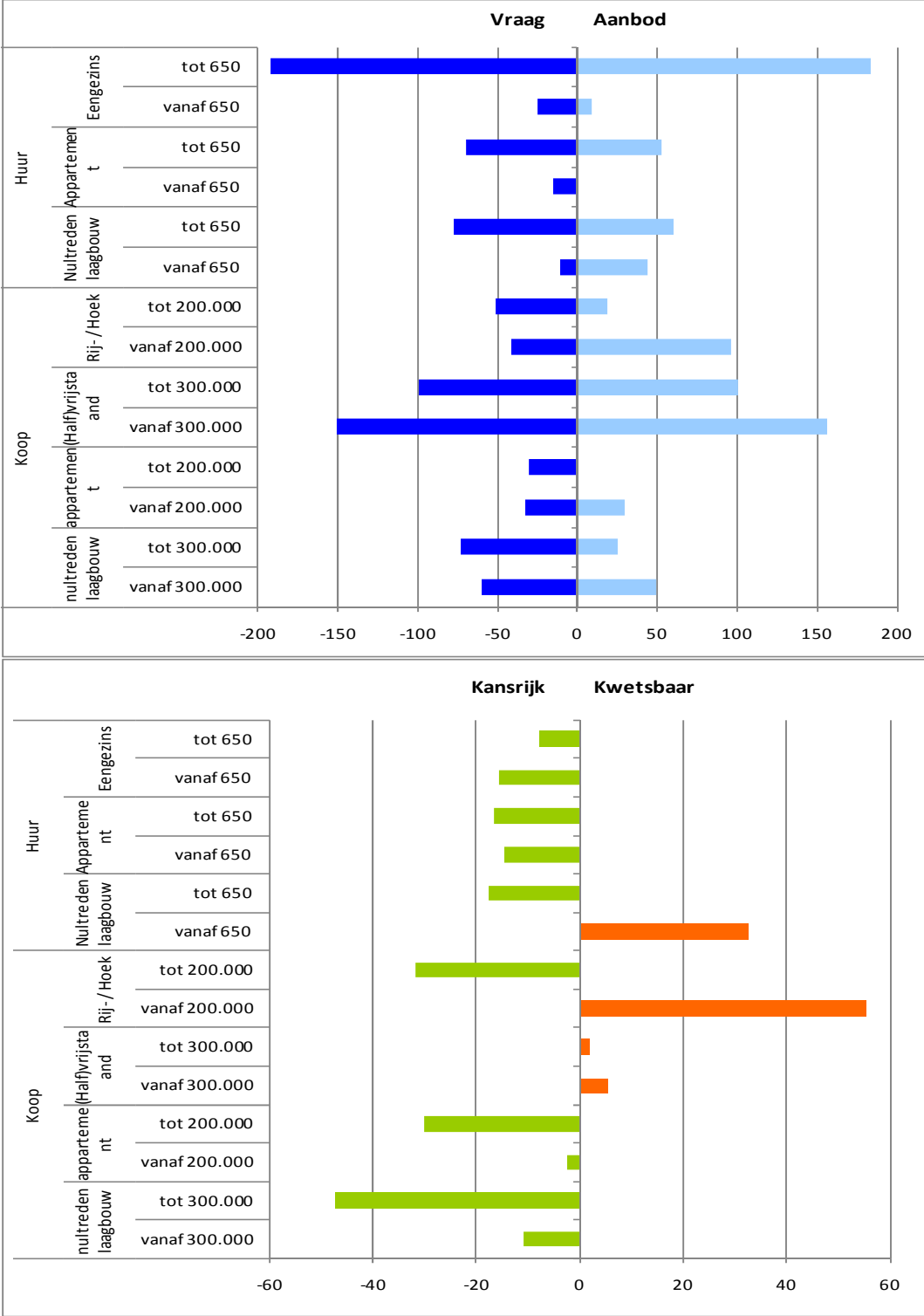
Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><caption>Bevolkingssamenstelling (percentage)</caption><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Ravenswaaij</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>22</td><td>19</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>8</td><td>11</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>25</td><td>25</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>32</td><td>31</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>14</td><td>14</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Ravenswaaij	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	22	19	15 tot 25 jaar	8	11	25 tot 45 jaar	25	25	45 tot 65 jaar	32	31	65 jaar en ouder	14	14	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><caption>Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram)</caption><thead><tr><th>Eigendomstype</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>73,9%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>16,7%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>9,4%</td></tr></tbody></table>	Eigendomstype	Percentage	Koop	73,9%	Huur (particulier)	16,7%	Huur (corporate)	9,4%										
Leeftijdsgroep	Ravenswaaij	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	22	19																																			
15 tot 25 jaar	8	11																																			
25 tot 45 jaar	25	25																																			
45 tot 65 jaar	32	31																																			
65 jaar en ouder	14	14																																			
Eigendomstype	Percentage																																				
Koop	73,9%																																				
Huur (particulier)	16,7%																																				
Huur (corporate)	9,4%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><caption>Huishoudens naar type (percentage)</caption><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Ravenswaaij</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>0</td><td>5</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>15</td><td>12</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>28</td><td>18</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>58</td><td>60</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Ravenswaaij	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	0	5	1-2 phh 35 - 54 jaar	15	12	1-2 phh 55 - 74 jaar	28	18	1-2 phh 75 jaar e.o.	5	5	Gezinnen	58	60	Huishoudensinkomen <table><caption>Huishoudensinkomen (percentage)</caption><thead><tr><th>Inkomengroep (euro's)</th><th>Ravenswaaij</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>10</td><td>18</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>12</td><td>18</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>28</td><td>22</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>55</td><td>32</td></tr></tbody></table>	Inkomengroep (euro's)	Ravenswaaij	Gemeente	< 1.200	10	10	1.200 - 1.800	10	18	1.800 - 2.400	12	18	2.400 - 3.200	28	22	> 3.200	55	32
Huishoudentype	Ravenswaaij	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	0	5																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	15	12																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	28	18																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	5	5																																			
Gezinnen	58	60																																			
Inkomengroep (euro's)	Ravenswaaij	Gemeente																																			
< 1.200	10	10																																			
1.200 - 1.800	10	18																																			
1.800 - 2.400	12	18																																			
2.400 - 3.200	28	22																																			
> 3.200	55	32																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	7,9	8,3
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Sociaal segment kwetsbaar, duur beperkt kansrijk
	Appartementen	-
	Nultreden	-
Koop	Eengezinswoningen	Goedkoop en middelduur kansrijk; duur kwetsbaar
	Appartementen	-
	Nultreden	Kwetsbaar: gestuurd door aanbod vrijkomende boerderijen?

7.2. Deelgebied 2: Buren en omstreken

Hier zoomen we in op het woningmarktcluster Buren en omstreken. Hieronder vallen de kernen Buren, Asch, Erichem, Kerk-Avezaath en Zoelen.

Figuur 7.2: Vraag en aanbod en fricties. Deelgebied 2: Buren en omstreken



Kern: Buren

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	2.630	Rij- / hoekwoning	43%
Bevolking 2009	2.540	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	34%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	-3%	Appartement	3%
Aantal huishoudens 2009	1.010	Nultredenwoning	20%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,51	Aandeel woningen in gemeente	11%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Buren</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>19</td><td>19</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>11</td><td>11</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>26</td><td>25</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>29</td><td>31</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>16</td><td>14</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Buren	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	19	19	15 tot 25 jaar	11	11	25 tot 45 jaar	26	25	45 tot 65 jaar	29	31	65 jaar en ouder	16	14	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendom</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>62,2%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>31,2%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>6,6%</td></tr></tbody></table>	Eigendom	Percentage	Koop	62,2%	Huur (corporate)	31,2%	Huur (particulier)	6,6%										
Leeftijdsgroep	Buren	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	19	19																																			
15 tot 25 jaar	11	11																																			
25 tot 45 jaar	26	25																																			
45 tot 65 jaar	29	31																																			
65 jaar en ouder	16	14																																			
Eigendom	Percentage																																				
Koop	62,2%																																				
Huur (corporate)	31,2%																																				
Huur (particulier)	6,6%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Buren</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>9</td><td>11</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>21</td><td>18</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>7</td><td>5</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>60</td><td>61</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Buren	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	5	5	1-2 phh 35 - 54 jaar	9	11	1-2 phh 55 - 74 jaar	21	18	1-2 phh 75 jaar e.o.	7	5	Gezinnen	60	61	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomengroep (euro's)</th><th>Buren</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>16</td><td>10</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>18</td><td>18</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>23</td><td>19</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>18</td><td>21</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>27</td><td>33</td></tr></tbody></table>	Inkomengroep (euro's)	Buren	Gemeente	< 1.200	16	10	1.200 - 1.800	18	18	1.800 - 2.400	23	19	2.400 - 3.200	18	21	> 3.200	27	33
Huishoudentype	Buren	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	5	5																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	9	11																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	21	18																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	7	5																																			
Gezinnen	60	61																																			
Inkomengroep (euro's)	Buren	Gemeente																																			
< 1.200	16	10																																			
1.200 - 1.800	18	18																																			
1.800 - 2.400	23	19																																			
2.400 - 3.200	18	21																																			
> 3.200	27	33																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	7,6	7,5
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen Appartementen Nultreden	Beperkt kansrijk Beperkt kansrijk Kansrijk in goedkope segment; dure huur is kwetsbaar
Koop	Eengezinswoningen Appartementen Nultreden	Kansrijk goedkoop; (middel)duur kwetsbaar Kansrijk in het goedkope prijssegment Vooral kansrijk in goedkoop en middelduur

Kern: Asch

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	430	Rij- / hoekwoning	26%
Bevolking 2009	400	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	68%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	-7%	Appartement	0%
Aantal huishoudens 2009	150	Nultredenwoning	6%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,67	Aandeel woningen in gemeente	2%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Asch</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>23%</td><td>19%</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>10%</td><td>11%</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>27%</td><td>25%</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>35%</td><td>31%</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>7%</td><td>14%</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Asch	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	23%	19%	15 tot 25 jaar	10%	11%	25 tot 45 jaar	27%	25%	45 tot 65 jaar	35%	31%	65 jaar en ouder	7%	14%	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendom</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>86,4%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>9,5%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>4,1%</td></tr></tbody></table>	Eigendom	Percentage	Koop	86,4%	Huur (corporate)	9,5%	Huur (particulier)	4,1%										
Leeftijdsgroep	Asch	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	23%	19%																																			
15 tot 25 jaar	10%	11%																																			
25 tot 45 jaar	27%	25%																																			
45 tot 65 jaar	35%	31%																																			
65 jaar en ouder	7%	14%																																			
Eigendom	Percentage																																				
Koop	86,4%																																				
Huur (corporate)	9,5%																																				
Huur (particulier)	4,1%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Asch</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>8%</td><td>5%</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>12%</td><td>10%</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>18%</td><td>15%</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>5%</td><td>8%</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>62%</td><td>62%</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Asch	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	8%	5%	1-2 phh 35 - 54 jaar	12%	10%	1-2 phh 55 - 74 jaar	18%	15%	1-2 phh 75 jaar e.o.	5%	8%	Gezinnen	62%	62%	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomengroep (euro's)</th><th>Asch</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>5%</td><td>10%</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>20%</td><td>18%</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>8%</td><td>18%</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>18%</td><td>20%</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>45%</td><td>32%</td></tr></tbody></table>	Inkomengroep (euro's)	Asch	Gemeente	< 1.200	5%	10%	1.200 - 1.800	20%	18%	1.800 - 2.400	8%	18%	2.400 - 3.200	18%	20%	> 3.200	45%	32%
Huishoudentype	Asch	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	8%	5%																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	12%	10%																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	18%	15%																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	5%	8%																																			
Gezinnen	62%	62%																																			
Inkomengroep (euro's)	Asch	Gemeente																																			
< 1.200	5%	10%																																			
1.200 - 1.800	20%	18%																																			
1.800 - 2.400	8%	18%																																			
2.400 - 3.200	18%	20%																																			
> 3.200	45%	32%																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	8,3	7,9
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kwetsbaar in goedkope segment
	Appartementen	-
	Nultreden	-
Koop	Eengezinswoningen	Kwetsbaar in middelduur en dure segment
	Appartementen	-
	Nultreden	-

Kern: Erichem

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	520	Rij- / hoekwoning	28%
Bevolking 2009	520	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	51%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	0%	Appartement	0%
Aantal huishoudens 2009	200	Nultredenwoning	21%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	Aandeel woningen in gemeente	2%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Kern Erichem</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>19%</td><td>18%</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>9%</td><td>11%</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>19%</td><td>25%</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>35%</td><td>31%</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>15%</td><td>14%</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Kern Erichem	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	19%	18%	15 tot 25 jaar	9%	11%	25 tot 45 jaar	19%	25%	45 tot 65 jaar	35%	31%	65 jaar en ouder	15%	14%	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendomstype</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>77,2%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>15,7%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>7,1%</td></tr></tbody></table>	Eigendomstype	Percentage	Koop	77,2%	Huur (corporate)	15,7%	Huur (particulier)	7,1%										
Leeftijdsgroep	Kern Erichem	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	19%	18%																																			
15 tot 25 jaar	9%	11%																																			
25 tot 45 jaar	19%	25%																																			
45 tot 65 jaar	35%	31%																																			
65 jaar en ouder	15%	14%																																			
Eigendomstype	Percentage																																				
Koop	77,2%																																				
Huur (corporate)	15,7%																																				
Huur (particulier)	7,1%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Erichem</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>3%</td><td>4%</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>4%</td><td>10%</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>24%</td><td>18%</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>2%</td><td>5%</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>66%</td><td>61%</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Erichem	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	3%	4%	1-2 phh 35 - 54 jaar	4%	10%	1-2 phh 55 - 74 jaar	24%	18%	1-2 phh 75 jaar e.o.	2%	5%	Gezinnen	66%	61%	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomensklasse (euro's)</th><th>Erichem</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>9%</td><td>9%</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>19%</td><td>18%</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>28%</td><td>19%</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>5%</td><td>21%</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>37%</td><td>33%</td></tr></tbody></table>	Inkomensklasse (euro's)	Erichem	Gemeente	< 1.200	9%	9%	1.200 - 1.800	19%	18%	1.800 - 2.400	28%	19%	2.400 - 3.200	5%	21%	> 3.200	37%	33%
Huishoudentype	Erichem	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	3%	4%																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	4%	10%																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	24%	18%																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	2%	5%																																			
Gezinnen	66%	61%																																			
Inkomensklasse (euro's)	Erichem	Gemeente																																			
< 1.200	9%	9%																																			
1.200 - 1.800	19%	18%																																			
1.800 - 2.400	28%	19%																																			
2.400 - 3.200	5%	21%																																			
> 3.200	37%	33%																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	8,4	8,0
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kwetsbaar in goedkope segment
	Appartementen	-
	Nultreden	Zeer beperkt kansrijk goedkoop segment
Koop	Eengezinswoningen	Beperkte kansen in echt dure segment
	Appartementen	-
	Nultreden	Beperkt kansrijk in middeldure prijsklasse

Kern: Kerk Avezaath

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	1.460	Rij- / hoekwoning	13%
Bevolking 2009	1.430	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	63%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	-2%	Appartement	8%
Aantal huishoudens 2009	580	Nultredenwoning	16%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,47	Aandeel woningen in gemeente	6%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Kern Kerk Avezaath</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>19</td><td>19</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>10</td><td>11</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>23</td><td>25</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>34</td><td>31</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>15</td><td>14</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Kern Kerk Avezaath	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	19	19	15 tot 25 jaar	10	11	25 tot 45 jaar	23	25	45 tot 65 jaar	34	31	65 jaar en ouder	15	14	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendom</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>81,1%</td></tr><tr><td>Huur (corporatie)</td><td>18,9%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>0,0%</td></tr></tbody></table>	Eigendom	Percentage	Koop	81,1%	Huur (corporatie)	18,9%	Huur (particulier)	0,0%										
Leeftijdsgroep	Kern Kerk Avezaath	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	19	19																																			
15 tot 25 jaar	10	11																																			
25 tot 45 jaar	23	25																																			
45 tot 65 jaar	34	31																																			
65 jaar en ouder	15	14																																			
Eigendom	Percentage																																				
Koop	81,1%																																				
Huur (corporatie)	18,9%																																				
Huur (particulier)	0,0%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Kerk Avezaath</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>7</td><td>5</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>20</td><td>18</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>3</td><td>5</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>61</td><td>61</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Kerk Avezaath	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	7	5	1-2 phh 35 - 54 jaar	10	10	1-2 phh 55 - 74 jaar	20	18	1-2 phh 75 jaar e.o.	3	5	Gezinnen	61	61	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomengroep (euro's)</th><th>Kerk Avezaath</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>5</td><td>10</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>16</td><td>18</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>23</td><td>19</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>26</td><td>21</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>30</td><td>32</td></tr></tbody></table>	Inkomengroep (euro's)	Kerk Avezaath	Gemeente	< 1.200	5	10	1.200 - 1.800	16	18	1.800 - 2.400	23	19	2.400 - 3.200	26	21	> 3.200	30	32
Huishoudentype	Kerk Avezaath	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	7	5																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	10	10																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	20	18																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	3	5																																			
Gezinnen	61	61																																			
Inkomengroep (euro's)	Kerk Avezaath	Gemeente																																			
< 1.200	5	10																																			
1.200 - 1.800	16	18																																			
1.800 - 2.400	23	19																																			
2.400 - 3.200	26	21																																			
> 3.200	30	32																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	8,1	7,6
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kansrijk in goedkope huursegment
	Appartementen	Zeer beperkte kansen in het dure segment
	Nultreden	-
Koop	Eengezinswoningen	Kwetsbaar in middeldure segment
	Appartementen	-
	Nultreden	-

Kern: Zoelen

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	1.430	Rij- / hoekwoning	20%
Bevolking 2009	1.380	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	47%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	-3%	Appartement	0%
Aantal huishoudens 2009	550	Nultredenwoning	33%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,51	Aandeel woningen in gemeente	6%

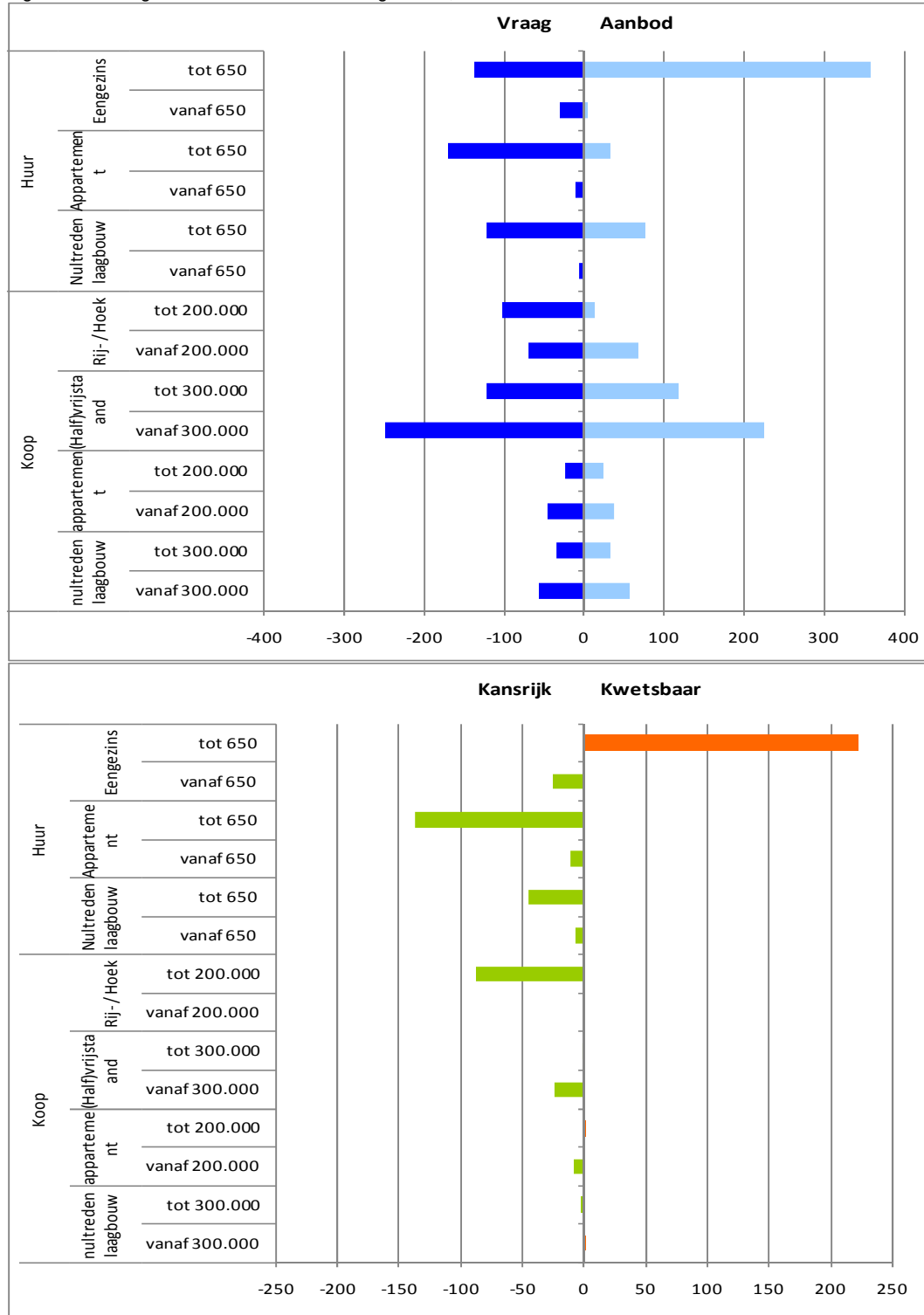
Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Kern Zoelen</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>18</td><td>19</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>10</td><td>11</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>24</td><td>25</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>34</td><td>31</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>15</td><td>14</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Kern Zoelen	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	18	19	15 tot 25 jaar	10	11	25 tot 45 jaar	24	25	45 tot 65 jaar	34	31	65 jaar en ouder	15	14	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendomstype</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>76,2%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>11,1%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>12,8%</td></tr></tbody></table>	Eigendomstype	Percentage	Koop	76,2%	Huur (corporate)	11,1%	Huur (particulier)	12,8%										
Leeftijdsgroep	Kern Zoelen	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	18	19																																			
15 tot 25 jaar	10	11																																			
25 tot 45 jaar	24	25																																			
45 tot 65 jaar	34	31																																			
65 jaar en ouder	15	14																																			
Eigendomstype	Percentage																																				
Koop	76,2%																																				
Huur (corporate)	11,1%																																				
Huur (particulier)	12,8%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Zoelen</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>5</td><td>5</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>22</td><td>12</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>18</td><td>18</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>2</td><td>5</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>55</td><td>62</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Zoelen	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	5	5	1-2 phh 35 - 54 jaar	22	12	1-2 phh 55 - 74 jaar	18	18	1-2 phh 75 jaar e.o.	2	5	Gezinnen	55	62	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomengroep (euro's)</th><th>Zoelen</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>0</td><td>8</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>12</td><td>18</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>15</td><td>19</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>28</td><td>21</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>45</td><td>32</td></tr></tbody></table>	Inkomengroep (euro's)	Zoelen	Gemeente	< 1.200	0	8	1.200 - 1.800	12	18	1.800 - 2.400	15	19	2.400 - 3.200	28	21	> 3.200	45	32
Huishoudentype	Zoelen	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	5	5																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	22	12																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	18	18																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	2	5																																			
Gezinnen	55	62																																			
Inkomengroep (euro's)	Zoelen	Gemeente																																			
< 1.200	0	8																																			
1.200 - 1.800	12	18																																			
1.800 - 2.400	15	19																																			
2.400 - 3.200	28	21																																			
> 3.200	45	32																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	7,8	7,4
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kansrijk in goedkope en middeldure segment
	Appartementen	Beperkt kansrijk in goedkope segment
	Nultreden	Kwetsbaar; staan hier verouderde seniorenwoningen?
Koop	Eengezinswoningen	Kwetsbaar in het middeldure en dure segment
	Appartementen	-
	Nultreden	-

7.3. Deelgebied 3: Lienden en omstreken

Hier zoomen we in op het woningmarktcluster Lienden en omstreken. Hieronder vallen de kernen Lienden, Ommeren, Ingen en Lingemeer.

Figuur 7.3: Vraag en aanbod en fricties. Deelgebied 3, Lienden en omstreken



Kern: Lienden

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	4.860	Rij- / hoekwoning	31%
Bevolking 2009	5.490	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	47%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	13%	Appartement	3%
Aantal huishoudens 2009	2.050	Nultredenwoning	19%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,68	Aandeel woningen in gemeente	19%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Kern Lienden</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>20%</td><td>19%</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>12%</td><td>11%</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>27%</td><td>25%</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>30%</td><td>31%</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>12%</td><td>14%</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Kern Lienden	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	20%	19%	15 tot 25 jaar	12%	11%	25 tot 45 jaar	27%	25%	45 tot 65 jaar	30%	31%	65 jaar en ouder	12%	14%	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendomstype</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>68,1%</td></tr><tr><td>Huur (corporatie)</td><td>27,2%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>4,7%</td></tr></tbody></table> Huur (corporatie) Huur (particulier) Koop	Eigendomstype	Percentage	Koop	68,1%	Huur (corporatie)	27,2%	Huur (particulier)	4,7%										
Leeftijdsgroep	Kern Lienden	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	20%	19%																																			
15 tot 25 jaar	12%	11%																																			
25 tot 45 jaar	27%	25%																																			
45 tot 65 jaar	30%	31%																																			
65 jaar en ouder	12%	14%																																			
Eigendomstype	Percentage																																				
Koop	68,1%																																				
Huur (corporatie)	27,2%																																				
Huur (particulier)	4,7%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Lienden</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>5%</td><td>4%</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>8%</td><td>10%</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>22%</td><td>18%</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>5%</td><td>6%</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>62%</td><td>62%</td></tr></tbody></table> Lienden Gemeente	Huishoudentype	Lienden	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	5%	4%	1-2 phh 35 - 54 jaar	8%	10%	1-2 phh 55 - 74 jaar	22%	18%	1-2 phh 75 jaar e.o.	5%	6%	Gezinnen	62%	62%	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomensbracket (euro's)</th><th>Lienden</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>9%</td><td>9%</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>22%</td><td>18%</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>20%</td><td>19%</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>22%</td><td>21%</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>26%</td><td>32%</td></tr></tbody></table> Lienden Gemeente	Inkomensbracket (euro's)	Lienden	Gemeente	< 1.200	9%	9%	1.200 - 1.800	22%	18%	1.800 - 2.400	20%	19%	2.400 - 3.200	22%	21%	> 3.200	26%	32%
Huishoudentype	Lienden	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	5%	4%																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	8%	10%																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	22%	18%																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	5%	6%																																			
Gezinnen	62%	62%																																			
Inkomensbracket (euro's)	Lienden	Gemeente																																			
< 1.200	9%	9%																																			
1.200 - 1.800	22%	18%																																			
1.800 - 2.400	20%	19%																																			
2.400 - 3.200	22%	21%																																			
> 3.200	26%	32%																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	8,0	7,6
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kwetsbaar
	Appartementen	Kansrijk in vooral sociale segment
	Nultreden	Beperkt kansrijk
Koop	Eengezinswoningen	Kansrijk in goedkoop
	Appartementen	-
	Nultreden	-

Kern: Ommeren

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	880	Rij- / hoekwoning	30%
Bevolking 2009	760	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	44%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	-14%	Appartement	0%
Aantal huishoudens 2009	270	Nultredenwoning	26%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,81	Aandeel woningen in gemeente	3%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Kern Ommeren</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>21,5</td><td>19,0</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>14,5</td><td>11,0</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>22,5</td><td>25,0</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>31,0</td><td>31,0</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>13,0</td><td>14,0</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Kern Ommeren	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	21,5	19,0	15 tot 25 jaar	14,5	11,0	25 tot 45 jaar	22,5	25,0	45 tot 65 jaar	31,0	31,0	65 jaar en ouder	13,0	14,0	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendomstype</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>74,9%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>17,8%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>7,3%</td></tr></tbody></table>	Eigendomstype	Percentage	Koop	74,9%	Huur (corporate)	17,8%	Huur (particulier)	7,3%										
Leeftijdsgroep	Kern Ommeren	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	21,5	19,0																																			
15 tot 25 jaar	14,5	11,0																																			
25 tot 45 jaar	22,5	25,0																																			
45 tot 65 jaar	31,0	31,0																																			
65 jaar en ouder	13,0	14,0																																			
Eigendomstype	Percentage																																				
Koop	74,9%																																				
Huur (corporate)	17,8%																																				
Huur (particulier)	7,3%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Ommeren</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>2,0</td><td>4,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>15,0</td><td>12,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>15,0</td><td>18,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>8,0</td><td>6,0</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>62,0</td><td>62,0</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Ommeren	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	2,0	4,0	1-2 phh 35 - 54 jaar	15,0	12,0	1-2 phh 55 - 74 jaar	15,0	18,0	1-2 phh 75 jaar e.o.	8,0	6,0	Gezinnen	62,0	62,0	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomengroep (euro's)</th><th>Ommeren</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>8,0</td><td>10,0</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>11,0</td><td>18,0</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>23,0</td><td>19,0</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>15,0</td><td>21,0</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>41,0</td><td>33,0</td></tr></tbody></table>	Inkomengroep (euro's)	Ommeren	Gemeente	< 1.200	8,0	10,0	1.200 - 1.800	11,0	18,0	1.800 - 2.400	23,0	19,0	2.400 - 3.200	15,0	21,0	> 3.200	41,0	33,0
Huishoudentype	Ommeren	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	2,0	4,0																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	15,0	12,0																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	15,0	18,0																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	8,0	6,0																																			
Gezinnen	62,0	62,0																																			
Inkomengroep (euro's)	Ommeren	Gemeente																																			
< 1.200	8,0	10,0																																			
1.200 - 1.800	11,0	18,0																																			
1.800 - 2.400	23,0	19,0																																			
2.400 - 3.200	15,0	21,0																																			
> 3.200	41,0	33,0																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	8,3	7,6
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kwetsbaar
	Appartementen	-
	Nultreden	Zeer beperkt kansrijk in goedkope segment
Koop	Eengezinswoningen	Dure koop kwetsbaar
	Appartementen	-
	Nultreden	-

Kern: Ingen

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	2.100	Rij- / hoekwoning	24%
Bevolking 2009	2.110	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	45%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	0,5%	Appartement	3%
Aantal huishoudens 2009	840	Nultredenwoning	28%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,51	Aandeel woningen in gemeente	8%

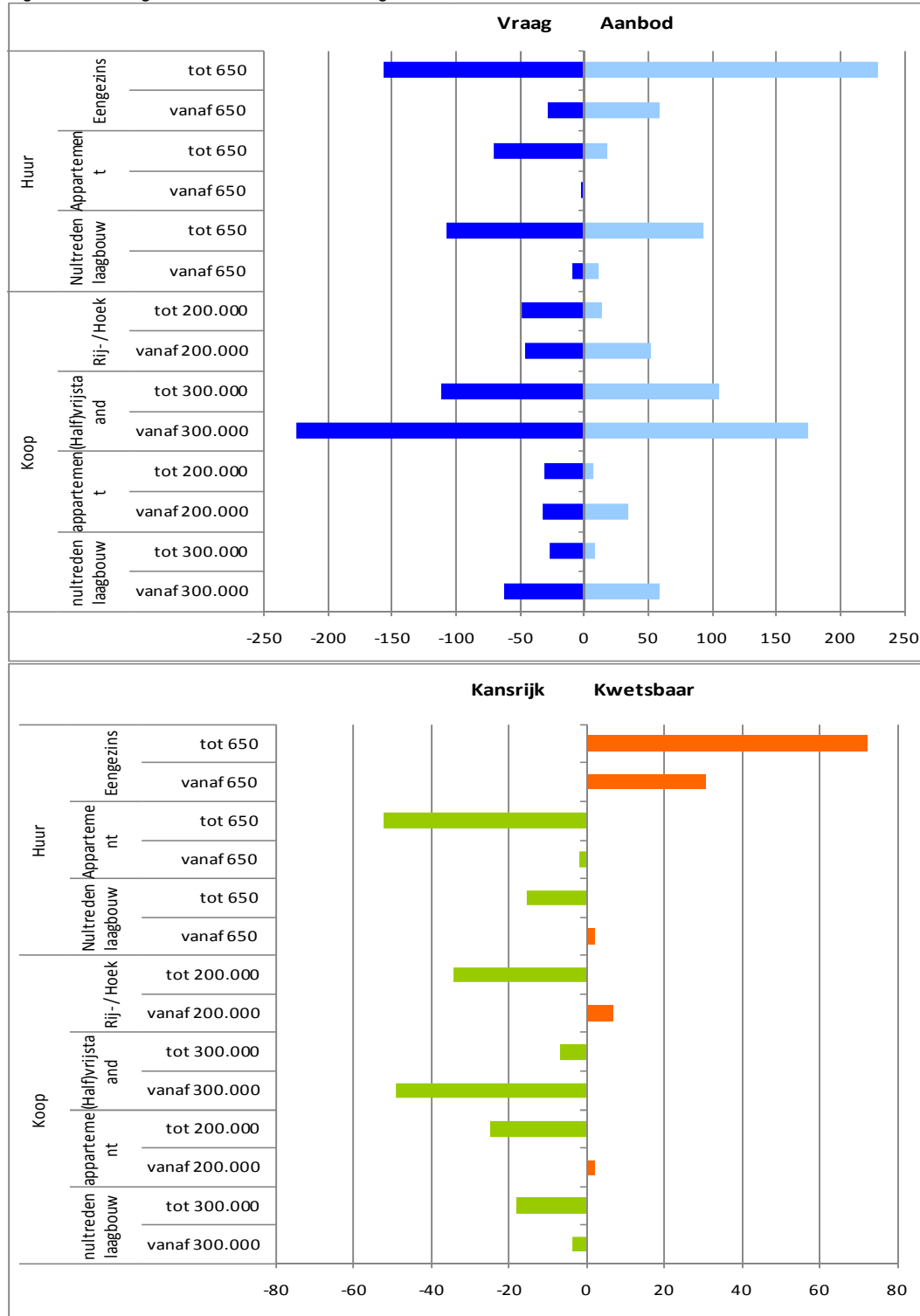
Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Kern Ingen</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>18%</td><td>19%</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>12%</td><td>11%</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>26%</td><td>25%</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>30%</td><td>31%</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>13%</td><td>14%</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Kern Ingen	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	18%	19%	15 tot 25 jaar	12%	11%	25 tot 45 jaar	26%	25%	45 tot 65 jaar	30%	31%	65 jaar en ouder	13%	14%	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendom</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>69,3%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>26,8%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>3,9%</td></tr></tbody></table>	Eigendom	Percentage	Koop	69,3%	Huur (corporate)	26,8%	Huur (particulier)	3,9%										
Leeftijdsgroep	Kern Ingen	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	18%	19%																																			
15 tot 25 jaar	12%	11%																																			
25 tot 45 jaar	26%	25%																																			
45 tot 65 jaar	30%	31%																																			
65 jaar en ouder	13%	14%																																			
Eigendom	Percentage																																				
Koop	69,3%																																				
Huur (corporate)	26,8%																																				
Huur (particulier)	3,9%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Ingen</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>10%</td><td>5%</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>10%</td><td>10%</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>15%</td><td>18%</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>5%</td><td>5%</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>60%</td><td>62%</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Ingen	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	10%	5%	1-2 phh 35 - 54 jaar	10%	10%	1-2 phh 55 - 74 jaar	15%	18%	1-2 phh 75 jaar e.o.	5%	5%	Gezinnen	60%	62%	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomensgroep (euro's)</th><th>Ingen</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>15%</td><td>10%</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>8%</td><td>18%</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>18%</td><td>18%</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>22%</td><td>22%</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>35%</td><td>32%</td></tr></tbody></table>	Inkomensgroep (euro's)	Ingen	Gemeente	< 1.200	15%	10%	1.200 - 1.800	8%	18%	1.800 - 2.400	18%	18%	2.400 - 3.200	22%	22%	> 3.200	35%	32%
Huishoudentype	Ingen	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	10%	5%																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	10%	10%																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	15%	18%																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	5%	5%																																			
Gezinnen	60%	62%																																			
Inkomensgroep (euro's)	Ingen	Gemeente																																			
< 1.200	15%	10%																																			
1.200 - 1.800	8%	18%																																			
1.800 - 2.400	18%	18%																																			
2.400 - 3.200	22%	22%																																			
> 3.200	35%	32%																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	7,8	7,2
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kwetsbaar in goedkope en middeldure segment
	Appartementen	-
	Nultreden	Kwetsbaar; staan hier verouderde seniorenwoningen?
Koop	Eengezinswoningen	Kansrijk in het goedkope segment; duur is kwetsbaar
	Appartementen	-
	Nultreden	-

7.4. Deelgebied 4: Maurik en omstreken

Hier zoomen we in op het woningmarktcluster Maurik en omstreken. Hieronder vallen de kernen Maurik, Eck en Wiel en Rijswijk.

Figuur 7.4: Vraag en aanbod en fricties. Deelgebied 4, Maurik en omstreken



Behoefte op basis van %- woningbezit in deelgebied

26%

Kern: Maurik

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	3.960	Rij- / hoekwoning	36%
Bevolking 2009	4.100	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	43%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	4%	Appartement	2%
Aantal huishoudens 2009	1.640	Nultredenwoning	19%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	Aandeel woningen in gemeente	16%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Kern Maurik</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>18,5</td><td>19,0</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>8,5</td><td>11,0</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>26,0</td><td>25,0</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>32,0</td><td>31,0</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>14,5</td><td>14,0</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Kern Maurik	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	18,5	19,0	15 tot 25 jaar	8,5	11,0	25 tot 45 jaar	26,0	25,0	45 tot 65 jaar	32,0	31,0	65 jaar en ouder	14,5	14,0	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendomstype</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>64,5%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>31,9%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>3,6%</td></tr></tbody></table>	Eigendomstype	Percentage	Koop	64,5%	Huur (corporate)	31,9%	Huur (particulier)	3,6%										
Leeftijdsgroep	Kern Maurik	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	18,5	19,0																																			
15 tot 25 jaar	8,5	11,0																																			
25 tot 45 jaar	26,0	25,0																																			
45 tot 65 jaar	32,0	31,0																																			
65 jaar en ouder	14,5	14,0																																			
Eigendomstype	Percentage																																				
Koop	64,5%																																				
Huur (corporate)	31,9%																																				
Huur (particulier)	3,6%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Maurik</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>2,5</td><td>4,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>8,5</td><td>10,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>17,0</td><td>18,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>7,5</td><td>5,5</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>63,5</td><td>61,5</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Maurik	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	2,5	4,0	1-2 phh 35 - 54 jaar	8,5	10,0	1-2 phh 55 - 74 jaar	17,0	18,0	1-2 phh 75 jaar e.o.	7,5	5,5	Gezinnen	63,5	61,5	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomensklasse (euro's)</th><th>Maurik</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>10,0</td><td>9,0</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>24,5</td><td>18,0</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>16,5</td><td>19,0</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>19,5</td><td>21,0</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>28,5</td><td>32,0</td></tr></tbody></table>	Inkomensklasse (euro's)	Maurik	Gemeente	< 1.200	10,0	9,0	1.200 - 1.800	24,5	18,0	1.800 - 2.400	16,5	19,0	2.400 - 3.200	19,5	21,0	> 3.200	28,5	32,0
Huishoudentype	Maurik	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	2,5	4,0																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	8,5	10,0																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	17,0	18,0																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	7,5	5,5																																			
Gezinnen	63,5	61,5																																			
Inkomensklasse (euro's)	Maurik	Gemeente																																			
< 1.200	10,0	9,0																																			
1.200 - 1.800	24,5	18,0																																			
1.800 - 2.400	16,5	19,0																																			
2.400 - 3.200	19,5	21,0																																			
> 3.200	28,5	32,0																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	7,9	7,4
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kwetsbaar
	Appartementen	Kansrijk in het sociale segment
	Nultreden	Beperkt kansrijk in het sociale segment
Koop	Eengezinswoningen	Kansrijk in vrijwel alle prijsklassen; middelduur is kwetsbaar
	Appartementen	Beperkt kansrijk in goedkope(re) segment
	Nultreden	Beperkt kansrijk in goedkope(re) segment

Kern: Eck en Wiel

Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	1.790	Rij- / hoekwoning	23%
Bevolking 2009	1.870	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	46%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	4%	Appartement	3%
Aantal huishoudens 2009	740	Nultredenwoning	28%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,53	Aandeel woningen in gemeente	7%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table border="1"><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Kern Eck en Wiel</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>18,5</td><td>18,5</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>11,0</td><td>11,0</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>24,0</td><td>25,0</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>32,5</td><td>31,0</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>14,0</td><td>14,0</td></tr></tbody></table> ■ Kern Eck en Wiel ■ Gemeente Buren	Leeftijdsgroep	Kern Eck en Wiel	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	18,5	18,5	15 tot 25 jaar	11,0	11,0	25 tot 45 jaar	24,0	25,0	45 tot 65 jaar	32,5	31,0	65 jaar en ouder	14,0	14,0	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table border="1"><thead><tr><th>Eigendom</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>74,5%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>14,6%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>10,9%</td></tr></tbody></table> ■ Huur (corporate) ■ Huur (particulier) ■ Koop	Eigendom	Percentage	Koop	74,5%	Huur (particulier)	14,6%	Huur (corporate)	10,9%										
Leeftijdsgroep	Kern Eck en Wiel	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	18,5	18,5																																			
15 tot 25 jaar	11,0	11,0																																			
25 tot 45 jaar	24,0	25,0																																			
45 tot 65 jaar	32,5	31,0																																			
65 jaar en ouder	14,0	14,0																																			
Eigendom	Percentage																																				
Koop	74,5%																																				
Huur (particulier)	14,6%																																				
Huur (corporate)	10,9%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table border="1"><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Eck en Wiel</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>5,5</td><td>3,5</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>18,0</td><td>10,0</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>14,0</td><td>18,5</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>3,0</td><td>5,0</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>60,0</td><td>62,0</td></tr></tbody></table> ■ Eck en Wiel ■ Gemeente	Huishoudentype	Eck en Wiel	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	5,5	3,5	1-2 phh 35 - 54 jaar	18,0	10,0	1-2 phh 55 - 74 jaar	14,0	18,5	1-2 phh 75 jaar e.o.	3,0	5,0	Gezinnen	60,0	62,0	Huishoudensinkomen <table border="1"><thead><tr><th>inkomen in euro's</th><th>Eck en Wiel</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>2,5</td><td>9,0</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>10,5</td><td>17,5</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>20,0</td><td>18,5</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>26,0</td><td>20,5</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>40,0</td><td>32,0</td></tr></tbody></table> ■ Eck en Wiel ■ Gemeente	inkomen in euro's	Eck en Wiel	Gemeente	< 1.200	2,5	9,0	1.200 - 1.800	10,5	17,5	1.800 - 2.400	20,0	18,5	2.400 - 3.200	26,0	20,5	> 3.200	40,0	32,0
Huishoudentype	Eck en Wiel	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	5,5	3,5																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	18,0	10,0																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	14,0	18,5																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	3,0	5,0																																			
Gezinnen	60,0	62,0																																			
inkomen in euro's	Eck en Wiel	Gemeente																																			
< 1.200	2,5	9,0																																			
1.200 - 1.800	10,5	17,5																																			
1.800 - 2.400	20,0	18,5																																			
2.400 - 3.200	26,0	20,5																																			
> 3.200	40,0	32,0																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	8,0	7,8
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen Appartementen Nultreden	- Kansrijk in het goedkope segment Kwetsbaar; staan hier verouderde seniorenwoningen?
Koop	Eengezinswoningen Appartementen Nultreden	Beperkt kansrijk; vooral ook duur - -

Kern: Rijswijk

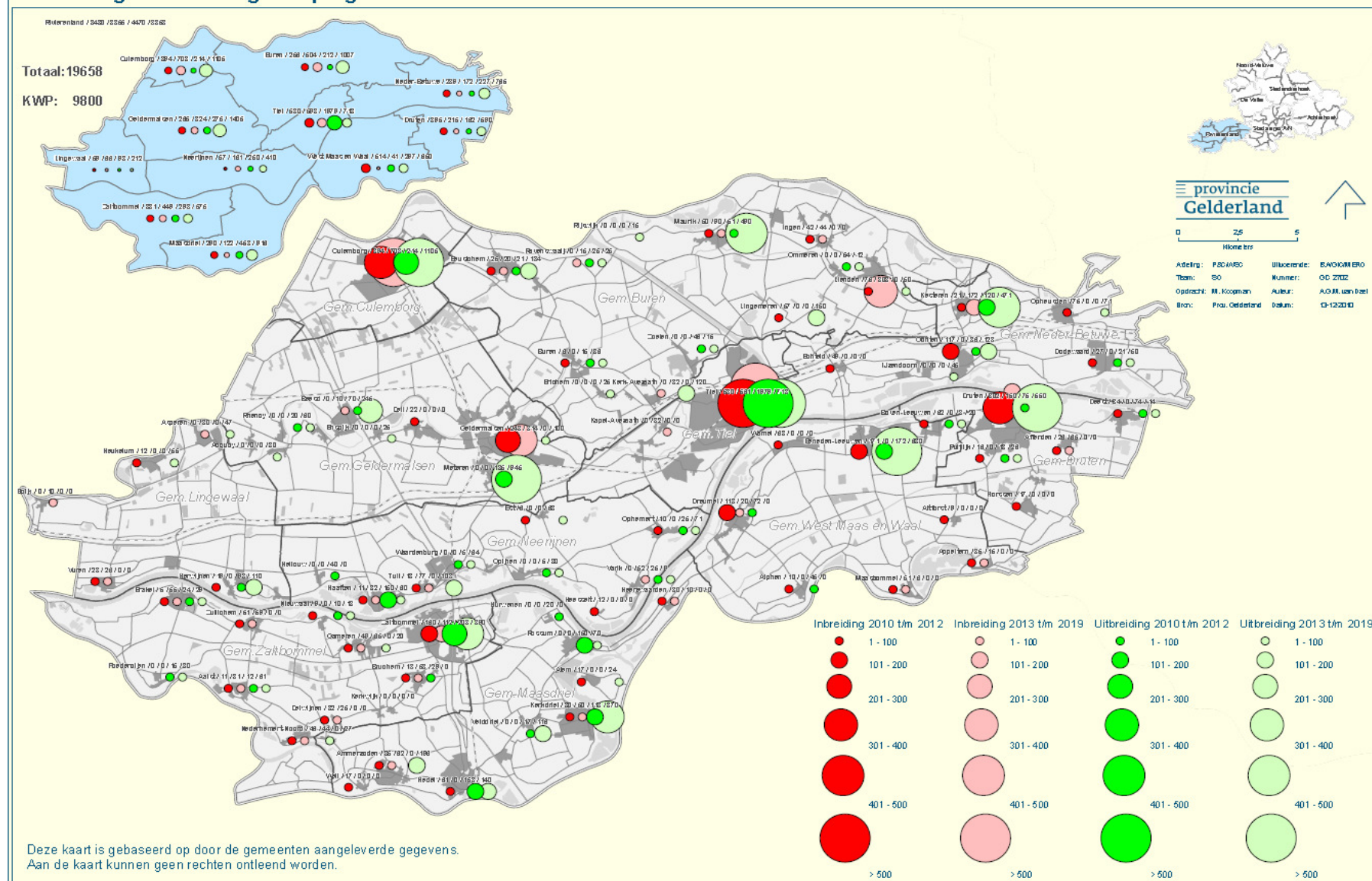
Bevolking		Woningtype	
Bevolking 1999	600	Rij- / hoekwoning	24%
Bevolking 2009	550	2-onder-1-kap / vrijstaande woning	48%
Bevolkingsgroei 1999 - 2009	-8%	Appartement	3%
Aantal huishoudens 2009	220	Nultredenwoning	25%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	Aandeel woningen in gemeente	2%

Bevolkingssamenstelling	Huur / koop																																				
Bevolkingssamenstelling <table><thead><tr><th>Leeftijdsgroep</th><th>Kern Rijswijk</th><th>Gemeente Buren</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 tot 15 jaar</td><td>14%</td><td>19%</td></tr><tr><td>15 tot 25 jaar</td><td>11%</td><td>11%</td></tr><tr><td>25 tot 45 jaar</td><td>23%</td><td>25%</td></tr><tr><td>45 tot 65 jaar</td><td>38%</td><td>31%</td></tr><tr><td>65 jaar en ouder</td><td>14%</td><td>14%</td></tr></tbody></table>	Leeftijdsgroep	Kern Rijswijk	Gemeente Buren	0 tot 15 jaar	14%	19%	15 tot 25 jaar	11%	11%	25 tot 45 jaar	23%	25%	45 tot 65 jaar	38%	31%	65 jaar en ouder	14%	14%	Woningvoorraad naar eigendom (cirkeldiagram) <table><thead><tr><th>Eigendom</th><th>Percentage</th></tr></thead><tbody><tr><td>Koop</td><td>66,4%</td></tr><tr><td>Huur (corporate)</td><td>28,6%</td></tr><tr><td>Huur (particulier)</td><td>5,0%</td></tr></tbody></table>	Eigendom	Percentage	Koop	66,4%	Huur (corporate)	28,6%	Huur (particulier)	5,0%										
Leeftijdsgroep	Kern Rijswijk	Gemeente Buren																																			
0 tot 15 jaar	14%	19%																																			
15 tot 25 jaar	11%	11%																																			
25 tot 45 jaar	23%	25%																																			
45 tot 65 jaar	38%	31%																																			
65 jaar en ouder	14%	14%																																			
Eigendom	Percentage																																				
Koop	66,4%																																				
Huur (corporate)	28,6%																																				
Huur (particulier)	5,0%																																				
Huishoudens	Inkomen																																				
Huishoudens naar type <table><thead><tr><th>Huishoudentype</th><th>Rijswijk</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>1-2 phh tot 35 jaar</td><td>5%</td><td>5%</td></tr><tr><td>1-2 phh 35 - 54 jaar</td><td>20%</td><td>10%</td></tr><tr><td>1-2 phh 55 - 74 jaar</td><td>20%</td><td>18%</td></tr><tr><td>1-2 phh 75 jaar e.o.</td><td>10%</td><td>5%</td></tr><tr><td>Gezinnen</td><td>55%</td><td>60%</td></tr></tbody></table>	Huishoudentype	Rijswijk	Gemeente	1-2 phh tot 35 jaar	5%	5%	1-2 phh 35 - 54 jaar	20%	10%	1-2 phh 55 - 74 jaar	20%	18%	1-2 phh 75 jaar e.o.	10%	5%	Gezinnen	55%	60%	Huishoudensinkomen <table><thead><tr><th>Inkomensgroep (euro's)</th><th>Rijswijk</th><th>Gemeente</th></tr></thead><tbody><tr><td>< 1.200</td><td>18%</td><td>10%</td></tr><tr><td>1.200 - 1.800</td><td>18%</td><td>18%</td></tr><tr><td>1.800 - 2.400</td><td>17%</td><td>19%</td></tr><tr><td>2.400 - 3.200</td><td>15%</td><td>21%</td></tr><tr><td>> 3.200</td><td>30%</td><td>33%</td></tr></tbody></table>	Inkomensgroep (euro's)	Rijswijk	Gemeente	< 1.200	18%	10%	1.200 - 1.800	18%	18%	1.800 - 2.400	17%	19%	2.400 - 3.200	15%	21%	> 3.200	30%	33%
Huishoudentype	Rijswijk	Gemeente																																			
1-2 phh tot 35 jaar	5%	5%																																			
1-2 phh 35 - 54 jaar	20%	10%																																			
1-2 phh 55 - 74 jaar	20%	18%																																			
1-2 phh 75 jaar e.o.	10%	5%																																			
Gezinnen	55%	60%																																			
Inkomensgroep (euro's)	Rijswijk	Gemeente																																			
< 1.200	18%	10%																																			
1.200 - 1.800	18%	18%																																			
1.800 - 2.400	17%	19%																																			
2.400 - 3.200	15%	21%																																			
> 3.200	30%	33%																																			

Rapportcijfer woning en woonomgeving		
	Woning	Woonomgeving
Kern	7,9	7,2
Gemeente	7,9	7,5
Advies inkleuring bouwprogramma		
Huur	Eengezinswoningen	Kwetsbaar
	Appartementen	-
	Nultreden	-
Koop	Eengezinswoningen	Kwetsbaar
	Appartementen	-
	Nultreden	-

Bijlage 1: Overzicht regionale bouwplannen

Binnenregionaal woningbouwprogramma Rivierenland tot en met 2019



Bijlage 2: Enquêterespons

Gemeente Buren. Respons enquête onder zelfstandige huishoudens

	Kernen	Aangeschreven huishoudens	Benodigde respons	Behaalde respons
Deelgebied Beusichem e.o.	Beusichem	1.150	230	256
	Ravenswaaij	200	50	21*
	Zoelmond	310	60	60
Deelgebied Buren e.o.	Asch	160	40	42
	Buren	990	225	226
	Erichem	210	50	51
	Kerk-Avezaath	630	65	75
	Zoelen	600	65	68
Deelgebied Lienden e.o.	Ingen	840	65	71
	Lienden	2.040	250	256
	Ommeren	270	55	55
Deelgebied Maurik e.o.	Eck en Wiel	660	65	74
	Maurik	1.720	250	272
	Rijswijk	220	50	51
Totaal		10.000	1.520	1.578

Bron: Enquête Companen 2010.