



Regio FoodValley



Schaarste en verdringing op de woningmarkt

Onderzoek in het kader van de Huisvestingswet

21 april 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 21 april 2015

TITEL Schaarste en verdringing op de woningmarkt

ONDERTITEL Onderzoek in het kader van de Huisvestingswet

OPDRACHTGEVER Regio FoodValley

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Jeroen Wissink

PROJECTNUMMER 2234.103

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Is er sprake van schaarste?	3
3	Heeft de schaarste een structureel karakter?	8
4	Algemene conclusies / adviezen	11
	BIJLAGEN	13
1	Gemeente Barneveld	14
1.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	14
1.2	Samenstelling sociale huurvoorraad	14
1.3	Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen	14
1.4	Factsheets kernen Barneveld	15
2	Gemeente Ede	24
2.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	24
2.2	Samenstelling sociale huurvoorraad	24
2.3	Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen	24
2.4	Factsheets kernen Ede	25
3	Gemeente Renswoude	32
3.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	32
3.2	Samenstelling sociale huurvoorraad	32
3.3	Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen	32
3.4	Factsheets kernen Renswoude	33
4	Gemeente Rhenen	34
4.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	34
4.2	Samenstelling sociale huurvoorraad	34
4.3	Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen	34
4.4	Factsheets kernen Rhenen	35
5	Gemeente Scherpenzeel	38
5.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	38
5.2	Samenstelling sociale huurvoorraad	38
5.3	Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen	38
5.4	Factsheets kernen Scherpenzeel	39
6	Gemeente Veenendaal	40
6.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	40
6.2	Samenstelling sociale huurvoorraad	40
6.3	Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen	40
6.4	Factsheets kernen Veenendaal	41
7	Gemeente Wageningen	47
7.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	47
7.2	Samenstelling sociale huurvoorraad	47
7.3	Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen	47

1 Inleiding

De gemeenten in FoodValley denken samen met de woningcorporaties in de regio na over de wenselijkheid van een Huisvestingsverordening. Ter onderbouwing van een verordening stelt de Huisvestingswet dat deze enkel mag worden ingezet ingeval dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onvenwichtige en onrechtvaardige effecten van 'schaarste' aan goedkope woonruimte. Bij de gemeenteraad ligt de verantwoordingsplicht om die schaarste en de (ongewenste) effecten daarvan aan te tonen. Bij die onevenwichtige en onrechtvaardige effecten moeten we vooral denken aan verdringen van specifieke groepen woningzoekenden; het niet binnen een redelijke termijn kunnen bemachtigen van de noodzakelijke passende woonruimte. Er moet dan ook geen passend alternatief voorhanden zijn.

Vraagstelling

FoodValley heeft door Companen een analyse laten maken van de schaarste en de ongewenste effecten daarvan. Daarbij stonden de volgende vragen centraal:

1. Is er sprake van schaarste in (deel)segmenten van de goedkope woningvoorraad?
2. Zijn er voor groepen die aangewezen zijn op de schaarse (deel)segmenten binnen redelijke termijn alternatieven voorhanden?
3. Heeft deze schaarste een structureel karakter?
4. Welke segmenten en welke groepen hebben last van de schaarste en hebben geen alternatieven?

Aanpak onderzoek schaarste

Vraag 1: is er sprake van schaarste in (deel)segmenten van de goedkope woningvoorraad?

Voor deze stap zijn er de nodige bestaande onderzoeken en monitors beschikbaar. Zo blijkt uit recente woningmarktonderzoeken in welke segmenten en in welke gemeente sprake is van een potentieel tekort, maar ook waar er alternatieven beschikbaar zijn (potentiële) overschotten.

In de tweede plaats kijken we naar de verhuurscores van woningcorporaties. Daarnaast kijken we naar de samenstelling van de goedkope woningvoorraad per kern, zodat we daaruit kunnen afleiden in welke deelsegmenten binnen de kernen weinig aanbod is. Hier zetten we de bevolkingsopbouw en inkomenspositie per kern tegen af. Daarmee hebben we indicatoren voor schaarste op kernniveau beschikbaar.

Indicatoren voor deze analyse:

- *Tekorten en overschotten in sociale huursector volgens diverse woningmarktonderzoeken.*
- *Slaagkansindicator woonruimteverdeling, en slaagkans bepaald door aantal reacties te delen op aantal aanbiedingen per woning.*
- *Samenstelling huuraanbod per kern.*
- *Samenstelling bevolking naar leeftijd en inkomensopbouw per kern.*

Vraag 2: Zijn er voor groepen die aangewezen zijn op de schaarse (deel)segmenten binnen redelijke termijn alternatieven voorhanden?

- Voor groepen die uit vraag 1 te maken hebben met schaarste in bepaalde segmenten gaan we na of er alternatieven voorhanden zijn en welke alternatieven dit dan zijn? Wij hebben op basis van praktijkervaringen inzicht in substituerende markten.
- Antwoord op deze vraag is of er alternatieven zijn, **niet** of dit 'redelijke' alternatieven zijn. De redelijkheid en passendheid is bij uitstek het resultaat van een politieke uitspraak.

Vraag 3: heeft deze schaarste een structureel karakter?

Op basis van CBS-gegevens over de inkomensdoelgroepen van woningcorporaties (Huurtoeslag en 34.000) weten we hoe deze groepen nu wonen naar huur / koop. Op basis van twee economische scenario's rekenen we dit door naar de toekomst. Nemen de doelgroepen toe of af? Welke groepen nemen toe? En wat is de verwachte ontwikkeling van de sociale huurvoorraad? Hieruit kunnen we laten zien welke segmenten te maken hebben met structurele schaarste.

Indicator voor deze analyse:

- *Verwachte ontwikkeling omvang doelgroep sociale huur volgens verschillende economische scenario's.*

Vraag 4: Welke segmenten en welke groepen hebben last van de schaarste en hebben geen alternatieven?

Deze vraag betreft de samenvatting / conclusies van de voorgaande vragen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op onderzoeksvragen 1 en 2. Hoofdstuk 3 geeft antwoord op vraag 3. In hoofdstuk 4 vatten we de resultaten samen in een aantal adviezen.

Per gemeente en kern is in de bijlage een aantal fact-sheets opgenomen.

2 Is er sprake van schaarste?

Tekorten aan sociale huurwoningen

In eerste instantie kijken we voor deze onderzoeksvraag naar de tekorten en overschotten in de woningmarkt. We richten ons hierbij op de huurmarkt, omdat de Huisvestingswet zich in eerste instantie op dit marktsegment richt. Niet voor iedere gemeente is er op basis van bestaande woningmarktonderzoeken een integraal beeld van de woningmarkt. Wel zijn er diverse onderzoeken die voor alle gemeenten dezelfde kant op wijzen. Die onderzoeken laten zien dat in alle gemeenten voor de sociale huursector de vraag groter is dan het aanbod. Een (afgeronde) kwantificering van de additionele behoefte aan sociale huur voor het recente verleden geeft het volgende beeld:

Tabel 2.1: Regio FoodValley. Globaal beeld additionele behoefte aan sociale huur (tekort)

	Behoefte 2012-2015
Barneveld	150
Ede	250
Renswoude	20
Rhenen	40
Scherpenzeel	30
Veenendaal	150
Wageningen	125
Totaal	765

Bron: Regionaal onderzoek FoodValley 2012

Relatief was de additionele behoefte aan sociale huur zo'n 20% van de totale behoefte. Daarbij stelt de regionale vastgoedmonitor dat de afgelopen jaren de druk op de huursector is toegenomen. Reden om aan te nemen dat de geconstateerde schaarste de afgelopen jaren eerder is toegenomen dan afgenomen.

In welke delen van de sociale voorraad concentreert de behoefte zich?

Het algemene tekort aan sociale huurwoningen doet zich niet gelijkmatig in verschillende segmenten van de woningmarkt voor. Op basis van drie indicatoren brengen we in beeld in welke segmenten er meer / minder schaarste is:

- Mutatiegraad: aandeel vrijkomende woningen in een bepaald segment per jaar.
- Reactiegraad: gemiddeld aantal reacties op vrijkomende woningen.
- Aanbiedingsresultaat: aantal reacties gecorrigeerd voor het aantal woningzoekenden dat de woning weigert. De reactiegraad wordt gedeeld door het aantal maal dat een woning aan een reagerende woningzoekende wordt aangeboden, alvorens deze geaccepteerd wordt door een woningzoekende. Dit zou je kunnen zien als *een voor 'wenszoekers' gecorrigeerde reactiegraad*. Ter illustratie: in de regio Arnhem-Nijmegen analyseert Enserve op basis van dit getal de aantrekkelijkheid van een bepaald segment, waarbij zij uitgaan van een kritisch grenswaarde van 20: lager is een ontspannen markt, hoger een gespannen markt.

De indicatoren zijn gebaseerd op gegevens van Huiswaarts. Dit systeem registreert het grootste deel van de verhuizingen in de regio. De registratie heeft niet voor alle gemeenten dezelfde begindatum. Zo participeren Barneveld en Scherpenzeel pas vanaf 2014 in Huiswaarts. Voor andere gemeenten zijn de cijfers voor 2013 en 2014 beschikbaar. Ook gaan niet alle corporaties gelijk om met registraties in Huiswaarts (welke verhueringen wel / niet registreren in Huiswaarts, bijvoorbeeld verhueringen bij bemiddeling, aan asielzoekers en op eigen voordracht van bewoners).

Vergelijking tussen de uitkomsten van verschillende gemeenten moet dan ook met de nodige nuances gehanteerd worden. Het gaat vooral om richtingen met zeggingskracht voor de specifieke gemeente. Voor een betere vergelijking in de toekomst zullen corporaties in de toekomst afspraken moeten maken over registratie van alle verhuringen in Huiswaarts.

* Voor Wageningen speelde daarbij dat de cijfers voor 2014 sterk vertekend zijn door herstructurering van de wijk Patrimonium (75 woningen via bemiddeling). Voor 2013 liggen de cijfers voor Wageningen net iets anders, al zijn de richtingen dezelfde.

Tabel 2.2: Regio FoodValley. Indicatoren per gemeente (periode 2013-2014, voor Barneveld en Scherpenzeel 2014)

	Aantal woningen	Mutatiegraad**	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Barneveld	3.696	6%	27,0	11,6
Ede	9.043	8%	44,8	7,7
Renswoude	349	2,9%	onbekend	onbekend
Rhenen	2.106	7%	34,8	7,9
Scherpenzeel	609	5%	11,9	3,8
Veenendaal	8.234	8%	51,8	10,3
Wageningen*	4.927	7% (2013: 8%)	68,9 (2013: 80)	10,3 (2013: 11,9)

**De mutatiegraad betreft de woningen die via Huiswaarts zijn aangeboden. Daarnaast zijn er ook woningen op andere wijze aangeboden. De feitelijke mutatiegraad kan dus hoger zijn.

Bron: Huiswaarts

Tabel 2.3: Regio FoodValley. Indicatoren op kernniveau voor gemeenten met meerdere kernen (periode 2013-2014, voor Barneveld en Scherpenzeel 2014)

	Aantal woningen	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Barneveld				
• Barneveld	2.616	7%	31,5	12,6
• Voorthuizen	680	6%	11,2	5,9
• Garderen	99	3%	11,8	9,4
• Kootwijkerbroek	128	2%	2,0	2,0
• Stroe	50	4%	22,5	22,5
• Kootwijk	9	Onbekend	Onbekend	Onbekend
• De Glind	2	Onbekend	Onbekend	Onbekend
• Terschuur	67	3%	25,5	25,5
• Zwartebroek	45	7%	11,7	7,0
Ede				
• Ede	7.097	9%	44,8	8,0
• Bennekom	1.054	7%	48,3	7,8
• Lunteren	550	7%	35,6	7,4
• Ederveen	119	9%	14,6	3,1
• Harskamp	83	5%	10,3	3,4
• Wekerom	65	12%	6,2	1,8
• Otterlo	75	5%	10,8	6,5
Rhenen				
• Rhenen	1.645	7%	34,8	15,2
• Elst	415	5%	32,8	11,7
• Achterberg	46	4%	45,7	18,3

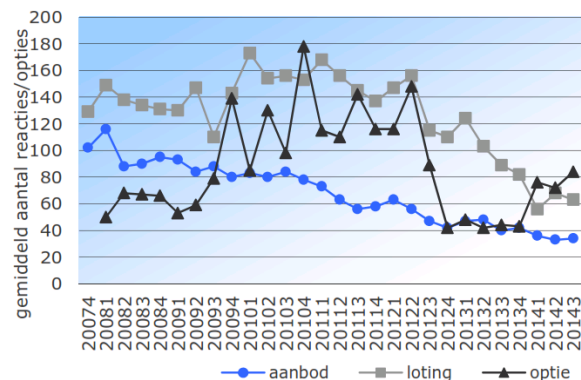
Bron: Huiswaarts

Conclusies:

- De mutatiegraad verschilt weinig tussen de kernen. Er lijkt een redelijke dynamiek op de woningmarkt; rond de 7% mutaties per jaar. In enkele kleine kernen komen relatief minder woningen vrij.

- In de grote kernen wordt doorgaans vaker op een woning gereageerd dan in kleine kernen. Dat is logisch, omdat in grote kernen de pool van potentieel geïnteresseerden ook groter is dan in kleine kernen. Met name de kernen Stroe, Terschuur, Elst en Achterberg hebben met een voor kleine kernen relatief groot aantal reagerenden te maken. Kernen als Wekerom, Ederveen en Harskamp hebben juist weinig (serieuze) reacties per woning. Hier lijkt dan ook weinig sprake van schaarste.
- Overigens is het aantal reacties per woning de afgelopen gestaag gedaald. Uit rapportage van Huiswaarts blijkt dat het aantal reacties vooral groot is bij woningen tot de aftoppingsgrenzen.

Figuur 2.1 Gemiddeld aantal reacties/opties per woning naar selectiemethode en kwartaal



Tabel 2.4: Regio FoodValley. Indicatoren per woningtype

	Aantal woningen	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Barneveld (2014)				
• Appartement met lift	1.112	5%	23,6	10,4
• Appartement zonder lift	375	26%	26,6	11,8
• Eengezinswoning	2.209	4%	31,1	12,4
Ede (2013 en 2014)				
• Appartement met lift	3.368	6%	34,7	6,3
• Appartement zonder lift	1.939	25%	42,2	7,1
• Eengezinswoning	4.036	3%	74,0	11,9
Renswoude (2014)				
• Appartement met lift	69	-	-	-
• Appartement zonder lift	-	-	-	-
• Eengezinswoning	280	-	-	-
Rhenen (2013 en 2014)				
• Appartement met lift	404	4%	6,7	2,2
• Appartement zonder lift	539	14%	28,8	5,6
• Eengezinswoning	1.163	4%	52,8	14,4
Scherpenzeel (2014)				
• Appartement met lift	158	2%	9,7	3,6
• Appartement zonder lift	81	25%	12,1	4,0
• Eengezinswoning	365	2%	12,6	3,4
Veenendaal (2013 en 2014)				
• Appartement met lift	3.523	5%	33,1	6,4
• Appartement zonder lift	2.084	22%	51,3	10,3
• Eengezinswoning	2.627	3%	101,2	18,7
Wageningen (2013)				
• Appartement met lift	1.621	6%	54,8	9,1
• Appartement zonder lift	1.265	15%	70,1	10,9
• Eengezinswoning	2.041	3%	106,7	10,8

Bron: Huiswaarts

Conclusies:

- Naar woningtype hebben vooral eengezinswoningen te maken met veel reacties per woning, zeker in de grotere kernen.

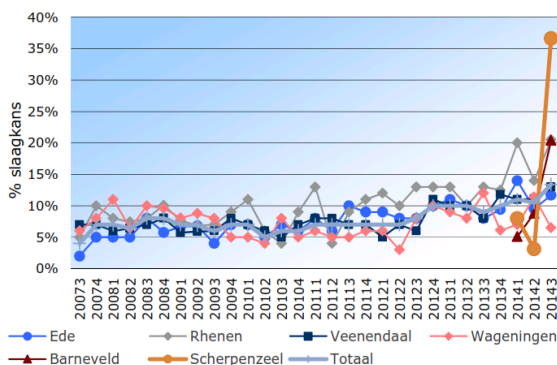
- Appartementen (met en zonder lift) hebben daarentegen juist relatief weinig reacties. Deze woningen komen wel vaker vrij.

Klopt dit beeld op basis van inkomens en huurvoorraad per kern

We hebben naast verhuurcijfers ook gekeken naar de inkomensopbouw per kern. Daarin vinden we ook een indicator voor druk op de sociale woningmarkt. Kernen met een gemiddeld laag inkomen, en weinig sociale huur zouden een hogere druk op de huurvoorraad ervaren dan waar de verhoudingen andersom liggen. Conclusies uit deze vergelijking (voor zover vanuit CBS betrouwbare uitspraken zijn te doen, voor cijfers zie bijlagen):

- Kernen met veel lage inkomens, weinig huur (potentiële schaarste): Stroe, Ederveen, Harskamp, Wekerom, Otterlo.
- Kernen met veel lage inkomens, en veel huur (potentieel evenwicht): Kootwijkerbroek, Zwartebroek.
- Kernen met weinig lage inkomens, weinig huur (potentieel evenwicht): Garderen, Bennekom, Achterberg.
- Kernen met weinig lage inkomens, en veel huur (potentiële ontspanning): Voorthuizen, Terschuur, Lunteren.

Figuur 2.8 Slaagkans aanbodmodel naar gemeente per kwartaal



Huiswaarts berekent een extra indicator: de slaagkans (het aantal vrijkomende woningen gedeeld door aantal actief woningzoekenden). De slaagkans is de afgelopen jaren, ondanks de constatering dat schaarste is toegenomen, verbeterd. De vergelijking tussen de gemeenten moet met de nodige voorzichtigheid gehanteerd worden, vanwege eerder genoemde redenen rond vergelijkbaarheid van gegevens in Huiswaarts.

Enkele vergelijkingen: huurprijs en inkomen, grootte huishouden en grootte woning

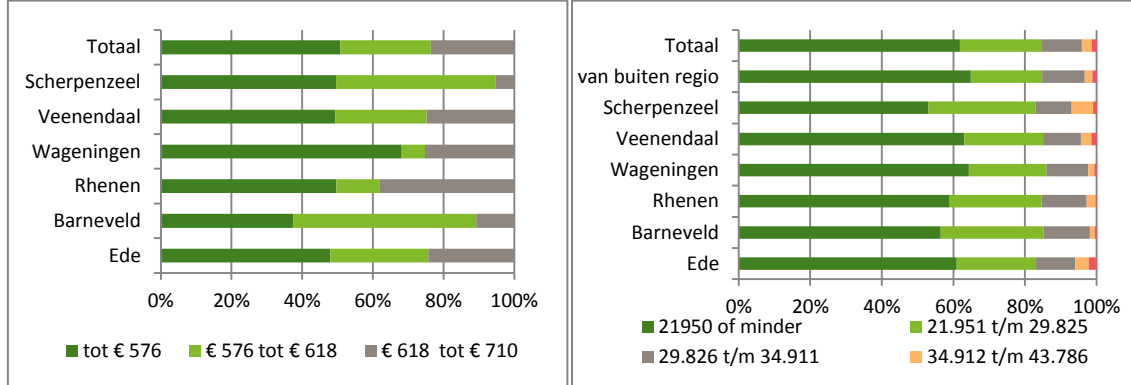
Vanuit het passend toewijzen en de Herzieningswet is de opbouw van de voorraad naar huurprijzen van belang. Passend toewijzen houdt het voorstel in, dat de laagste inkomens (met recht op huurtoeslag, variërend van €22.000 voor kleine 65-plushuishoudens, tot bijna €30.000 voor grotere huishoudens) voor 95% een woning met een lage huurprijs (tot de aftoppingsgrens; €576 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, €618 voor 3- en meerpersoonshuishoudens) toegewezen moeten krijgen. Daarom is het essentieel te weten wat de huurprijzen zijn, en de inkomens van de woningzoekenden. Wij hebben van de corporaties inzicht in de streefhuurniveaus van hun woningen; de huurprijs die zij bij mutatie vragen. Daarnaast hebben we gekeken naar de actief woningzoekenden van wie de inkomensgegevens bekend zijn.

De vergelijking van het totale woningbezit met de inkomensopbouw van woningzoekenden is niet geheel zuiver, omdat sommige woningtypen vaker beschikbaar komen (goedkope appartementen) dan andere woningtypen (eengezinswoningen). Alternatief was geweest vergelijking met toewijzingscijfers. Keerzijde daarvan is dat dan de recente huurvoornemens niet meegewogen worden.

Vergelijken we de huurprijsopbouw van in 2014 geadverteerde woningen in de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal met de streefhuuropbouw van de woningvoorraad, dan blijkt hieruit het volgende:

- Opbouw van streefhuren voor de totale voorraad heeft 74% van de woningen in het WERV een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens, bij toewijzing in 2014 was dit volgens het jaarverslag van Huiswaarts 73%. Daarmee lijken de getallen redelijk vergelijkbaar.

Figuur 2.1 Regio FoodValley, samenstelling sociale huurvoorraad naar huurprijs en actief woningzoekenden naar inkomen



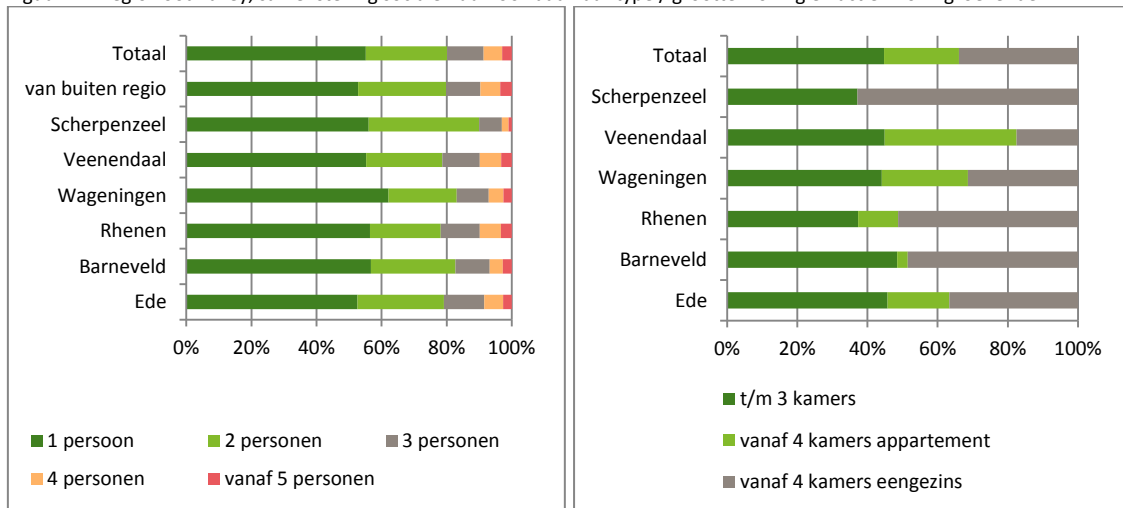
Bron: corporaties, Huiswaarts

Op grond van deze vergelijking zouden per gemeente afhankelijk van de doelgroep tussen 50% en 75% van de woningen in de regio bereikbaar zijn voor de laagste inkomens. Wageningen en Scherpenzeel hebben meer betaalbare huurwoningen dan gemiddeld, Rhenen minder dan gemiddeld.

Het aantal mensen dat op basis van inkomen is aangewezen op die goedkoopste voorraad (passendheidstoets) is groter in aandeel. Dan gaat het om een percentage van tussen 60% en 80%. Hieruit leiden we af dat de algemene schaarste, juist bij de laagste inkomens en huurprijsklassen aanzienlijk groter zal zijn dan bij de hogere inkomens / huurprijzen.

Hiermee is als gevolg van rijksbeleid potentieel sprake van verdringing. Woonruimteverdeelbeleid kan hierin een oplossing bieden. Hier kunnen echter ook prestatieafspraken een rol spelen, ten aanzien van woonvisie, huurprijsbeleid, en reactie op de Herzieningswet.

Figuur 2.2 Regio FoodValley, samenstelling sociale huurvoorraad naar type / grootte woning en actief woningzoekenden



Bron: corporaties, Huiswaarts

Het aantal woningzoekenden bestaat voor een belangrijk deel uit kleine huishoudens, merendeels alleenstaanden. Circa 20% van de woningzoekenden heeft een huishouden vanaf 3 personen. De

woningvoorraad bestaat echter grotendeels uit grote eengezinswoningen (vanaf 4 kamers). Slaagkansen volgens Huiswaarts bevestigen dit beeld voor verschillende huishoudentypes.

Op grond van deze vergelijking lijkt bij een strikte toewijzing op basis van verhouding huishoudensomvang - woninggrootte vooral de kleine huishoudens in de knel te komen. Door hier ruimhartiger mee om te gaan is van verdringing geen sprake.

Kansen voor senioren

Een groeiende groep woningzoekende is ouder dan 75 jaar. Eén op de vijf woningen die in 2014 werd verhuurd via Huiswaarts betrof een seniorenwoning. Op deze woningen werd relatief beperkt gereageerd (gemiddeld 5 reacties). Het aantal actief woningzoekende van 75 jaar of ouder is met circa 200 à 250 actief zoekenden beperkt ten opzichte van het totale (actief) zoekendenbestand (totaal = 6.355). De slaagkans van 75-plussers is dan ook relatief hoog: 42% binnen het aanbodmodel.

Conclusies schaarste en verdringing:

1. Er is op de regionale woningmarkt sprake van schaarste in het sociale huursegment. Deze schaarste heeft een beperkt karakter.
2. Als we kijken naar segmenten doet de schaarste zich vooral voor bij eengezinswoningen in de grote kernen: Barneveld, Rhenen, Ede, Veenendaal en Wageningen. Alternatieven zijn beschikbaar in de vorm van appartementen.
3. In de kleine kernen komen jaarlijks weinig sociale huurwoningen beschikbaar. Uit de reacties blijkt dat de vijver om uit te vissen in kleine kernen beperkt is. Ook al wordt er weinig op deze woningen gereageerd, het beperkt beschikbaar komen kan lokale woningzoekenden belemmeren. Hier is door gebrek aan alternatieven sprake van verdringing.
4. Door de passendheidstoets komen de laagste (huurtoeslag)doelgroep (verder) in de knel. Voor hen is als gevolg van wetgeving ook geen betaalbaar alternatief aanwezig. Dit speelt in het bijzonder in de gemeente Rhenen, en het minst in Wageningen en Scherpenzeel. Conclusie: voor laagste inkomens is sprake van schaarste en verdringing.
5. De opbouw van de voorraad en de samenstelling van huishoudens van woningzoekenden, laat een zekere onevenwichtigheid zien. Echter juist het stellen van nadere toewijzingsregels op basis van huishoudensgrootte zou hier leiden tot (ongewenste) verdringing.
6. Onder senioren is op basis van Huiswaarts-gegevens geen sprake van noemenswaardige schaarste in het sociale huursegment. Reden om senioren-huisvesting buiten de verordening te houden.

3 Heeft de schaarste een structureel karakter?

Prognose behoefteontwikkeling sociale huursector

Voor de ontwikkeling van de schaarste kijken we niet alleen naar de behoefteontwikkeling, zoals die in 2012 werd waargenomen, maar ook naar de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen naar de toekomst toe. Hierbij volgen we een scenario-analyse met een regionaal uniforme benadering:

- Wij gaan uit van de provinciale huishoudensprognose per gemeente
- Bij scenario van positieve economische ontwikkeling kiezen we voor een jaarlijkse economische groei van 1,2%. Hierdoor daalt in alle gemeenten de doelgroep voor de sociale huursector (34.000-groep).
- Bij scenario van gematigde economische ontwikkeling kiezen we de eerste vijf jaar voor een jaarlijkse economische groei van 0%, vervolgens vijf jaar een economische groei van 1,2%.

- Het **aandeel** huishoudens in de 34.000-doelgroep dat in een huurwoning woont houden we naar de toekomst toe gelijk. De groei / daling van doelgroep-huishoudens komt dus deels in de huur- en deels in de koopsector terecht. Reden om hiervoor te kiezen is dat inkomensontwikkeling zich ook voordoet bij zittende bewoners. Bijvoorbeeld: mensen die werkloos worden of met pensioen gaan, hebben met inkomensteruggang te maken, terwijl ze in hun koopwoning kunnen blijven wonen.

Scenario's

De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn. We hebben twee bepalende ontwikkelingen in een scenario-analyse naast elkaar gezet. De ene ontwikkeling betreft de economische groei, de andere ontwikkeling de scheefheid (inkomens vanaf € 34.000 in sociale huur).

Inschatting van scheefheid:

In de sociale huurwoningen wonen ook mensen met een inkomen boven € 34.000. Dat heeft tal van oorzaken als (geleidelijke) inkomensstijging onder huurders, samen gaan wonen met twee inkomens, en scheef toewijzen in het verleden. Of scheefheid wenselijk is of niet, is onderwerp van een politieke discussie. In dit onderzoek beperken we ons tot het in beeld brengen van de effecten van het verminderen van scheefheid (als variabele naar de toekomst).

De bron die wij hiervoor hanteren is het Regionaal Inkomens Onderzoek 2011 van het CBS. Dit zijn op dit moment de meest recente cijfers die algemeen dekkend beschikbaar zijn. Corporaties hebben actuelere informatie gekregen van de belastingdienst voor de huurverhoging. Bij deze informatie ontbreekt doorgaans een groep (circa 10%) waar inkomensgegevens (nog) niet van bekend zijn. Hierdoor verschillen de actuelere cijfers van de corporaties iets van de volledige gegevens van het CBS.

Vraag is of de scheefheid toe- of afneemt. Door toewijzing binnen de 90%-toewijzingsnorm aan inkomens tot 34.000 en de inkomensafhankelijke huurverhoging van de afgelopen jaren, zou het aandeel scheefwoners iets zijn teruggelopen. Tegelijkertijd komen er nieuwe scheefwoners door inkomensontwikkeling en naderhand samenwonen met twee inkomens (omzeilen van de toewijzingsnorm). Door deze onzekerheden is moeilijk te bepalen hoe de scheefheid zich ontwikkelt. Reden om met scenario's op dit vlak te werken.

Overigens is scheefheid door beleid moeilijk beïnvloedbaar. Het gaat in dit scenario dus meer om de vraag 'wat als een bepaalde situatie zich voordoet', dan om actieve beleidssturing.

De scenario's zijn als volgt opgebouwd:

SITUATIE 2015	SITUATIE 2025	
Beschrijving huidige omvang sociale huurvoorraad (bron: corporaties) en de huidige scheefheid (bron: CBS-Rio2011)	Positieve economische ontwikkeling (1,2%)	
	Scenario A; Wat is de behoefte aan sociale huurwoningen bij hoge economische groei en gelijkblijvende scheefheid	Scenario B; Wat is de behoefte aan sociale huurwoningen bij hoge economische groei en dalende scheefheid
	Scenario D; Wat is de behoefte aan sociale huurwoningen bij lage economische groei en gelijkblijvende scheefheid	Scenario C; Wat is de behoefte aan sociale huurwoningen bij lage economische groei en dalende scheefheid
	Gematigde economische ontwikkeling (0 en 1,2%)	
	Stabiele scheefheid	Afname scheefheid tot 15%

Tabel: per gemeente overzicht van vier scenario's behoefteontwikkeling sociale huur 2015-2025

Gemeente Barneveld

SITUATIE 2015	SITUATIE 2025	
sociale huur: 3.695 scheefheid: 35%	Stabiele scheefheid	Positieve economische ontwikkeling (1,2%) Scenario A: 3.640 Scenario B: 2.790
		Scenario D: 3.910 Scenario C: 2.990
	Gematigde economische ontwikkeling (0 en 1,2%)	
		Afname scheefheid tot 15%

Gemeente Ede

SITUATIE 2015	SITUATIE 2025	
sociale huur: 9.050 scheefheid: 27%	Stabiele scheefheid	Positieve economische ontwikkeling (1,2%) Scenario A: 8.700 Scenario B: 7.470
		Scenario D: 9.350 Scenario C: 8.030
	Gematigde economische ontwikkeling (0 en 1,2%)	
		Afname scheefheid tot 15%

Gemeente Renswoude

SITUATIE 2015	SITUATIE 2025	
sociale huur: 350 scheefheid: 34%	Stabiele scheefheid	Positieve economische ontwikkeling (1,2%) Scenario A: 350 Scenario B: 270
		Scenario D: 380 Scenario C: 290
	Gematigde economische ontwikkeling (0 en 1,2%)	
		Afname scheefheid tot 15%

Gemeente Rhenen

SITUATIE 2015	SITUATIE 2025	
sociale huur: 2.105 scheefheid: 33%	Stabiele scheefheid	Positieve economische ontwikkeling (1,2%) Scenario A: 1.900 Scenario B: 1.500
		Scenario D: 2.040 Scenario C: 1.610
	Gematigde economische ontwikkeling (0 en 1,2%)	
		Afname scheefheid tot 15%

Gemeente Scherpenzeel

SITUATIE 2015	SITUATIE 2025	
sociale huur: 605 scheefheid: 35%	Stabiele scheefheid	Positieve economische ontwikkeling (1,2%) Scenario A: 600 Scenario B: 460
		Scenario D: 640 Scenario C: 490
	Gematigde economische ontwikkeling (0 en 1,2%)	
		Afname scheefheid tot 15%

Gemeente Veenendaal

SITUATIE 2015	SITUATIE 2025	
sociale huur: 8.235 scheefheid: 31%	Stabiele scheefheid	Positieve economische ontwikkeling (1,2%)
		Scenario A: 8.080
		Scenario B: 6.670
		Scenario D: 8.690
		Gematigde economische ontwikkeling (0 en 1,2%)
		Scenario C: 7.060
		Afname scheefheid tot 15%

Gemeente Wageningen (excl. studenten)

SITUATIE 2015	SITUATIE 2025	
sociale huur: 4.925 scheefheid: 36%	Stabiele scheefheid	Positieve economische ontwikkeling (1,2%)
		Scenario A: 4.600
		Scenario B: 3.460
		Scenario D: 4.960
		Gematigde economische ontwikkeling (0 en 1,2%)
		Scenario C: 3.730
		Afname scheefheid tot 15%

De scenario's laten zien dat spanning en ontspanning in de sociale huursector sterk afhankelijk is van de economische groei en de ontwikkeling van de scheefheid. Bij een laag conjunctuur en gelijkblijvende scheefheid, groeit de behoefte aan sociale huurwoningen. Een economische groei en gelijkblijvende scheefheid betekent dat de huidige sociale huurvoorraad ongeveer gelijk is aan de toekomstige behoefte. Bij een effectieve bestrijding van scheefheid is er (ruim) voldoende sociaal huuraanbod. Scharste zal in dat geval gestaag afnemen.

Conclusies structureel karakter scharste:

- De ontwikkeling van de scharste is afhankelijk van economische ontwikkeling en het effectief kunnen bestrijden van scheefheid. De Huisvestingswet stelt dat gemeenten zich hiervoor dienen in te zetten. Economische groei ligt niet in de hand van de lokale partijen. Dat is anders bij het bevorderen van beschikbaar komend huuraanbod en (in beperkte mate) bestrijden van scheefheid.
- De gewenste toevoeging aan de sociale voorraad is afhankelijk van de economische groei en ontwikkeling van de scheefheid. Gemeenten moeten hier actief beleid op voeren om scharste te verminderen.

4 Algemene conclusies / adviezen

De vierde onderzoeksvraag is een overkoepelende vraag. Is er sprake van scharste en verdringing die de inzet van het instrumentarium uit de Huisvestingswet rechtvaardigen. Bij de conclusies van de vorige hoofdstukken hebben we al aangegeven waar scharste is, en mogelijke verdringing. Op grond van deze conclusies geven we het volgende advies:

- In de Regio FoodValley is sprake van scharste aan sociale huurwoningen. Deze scharste doet zich in alle gemeenten en kernen voor. Wij adviseren om via een Huisvestingsverordening de onrechtvaardige effecten van deze scharste bij te sturen.
- Er is een aantal marktsegmenten die veel beschikbaar komen, waardoor die een alternatief aanbod bieden. Dan gaat het met name om appartementen (zonder lift). Zeker voor kleine huishoudens

(buiten de kleine kernen) is dit een goed alternatief. Voor gezinnen met kinderen en woningzoekenden in de kleine kernen is het alternatief minder aanwezig. Tegelijkertijd hebben deze groepen met relatief minder schaarste te maken (meer geschikte woningen en / of minder concurrerende huishoudens). Voor gezinnen met kinderen vraagt dit geen specifiek maatwerk, voor de kleine kernen kan lokaal maatwerk behulpzaam zijn.

- Schaarste en verdringing doet zich het meest voor in het woningmarktsegment tot de aftoppingsgrenzen. Met name voor dit marktsegment biedt de Huisvestingsverordening een passend instrumentarium.
- Schaarste en verdringing doet zich het minst (nagenoeg niet) voor bij woningen voor senioren. Wij adviseren om deze woningen buiten het werkingsgebied van de verordeningen te houden.

BIJLAGEN

In de bijlage hebben we per gemeente en deelgebied een aantal kerngegevens van de bevolking en woningvoorraad op een rij gezet. Hiervoor zijn de volgende bronnen gebruikt:

- *Bevolkings- en huishoudensprognose.*
De prognoses voor de gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal zijn gebaseerd op Primos 2013. De prognoses voor de gemeenten Barneveld, Ede, Scherpenzeel en Wageningen zijn gebaseerd op de Prognose Provincie Gelderland 2012.
- *Samenstelling sociale huurvoorraad*
De samenstelling van de huurvoorraad is gebaseerd op de inventarisatie onder de corporaties in de betreffende gemeenten. Bij een aantal gemeenten is er ook onderscheid gemaakt in seniorenwoningen / levensloopbestendig. Dit is niet bij alle gemeenten het geval omdat deze informatie ontbreekt. Dit wil dus niet zeggen dat deze woningen ontbreken. In de hoofdrapportage zijn seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen toegevoegd bij appartement met lift.
- *De inkomensverdeling per gemeente*
De inkomensverdeling per gemeente en kern is gebaseerd op basis van het Regionaal Inkomensonderzoek 2011 (RIO 2011). Op gemeenteniveau zijn gegevens over de BBSH-doelgroep beschikbaar. Deze gegevens zijn echter niet beschikbaar op kernniveau. De gegevens dateren uit 2011, dit zijn de meest actuele gegevens die momenteel beschikbaar zijn. Dit heeft in belangrijke mate te maken met de verwerking van cijfers van de belastingdienst en de vaststelling van de definitieve belastingaanslag van huishoudens. De gegevens die corporaties ontvangen van de belastingdienst lopen hierop vooruit en kunnen daardoor enige afwijking vertonen.
- *Kengetallen woningvoorraad*
De kengetallen voor de woningvoorraad zijn gebaseerd op de inventarisatie van het aantal huurwoningen onder corporaties aangevuld met verhuurinformatie van Huiswaarts (periode 2013 - 2014).
- *Leeftijdsopbouw per kern*
De samenstelling van de leeftijdsopbouw per kern is gebaseerd op het CBS 2015.

1 Gemeente Barneveld

1.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Tabel 1.1: Gemeente Barneveld. Bevolkings- en huishoudensprognose gemeente Barneveld 2014 – 2040

	2014	2020	2030	2040	2014-2020	2020-2030	2030-2040
Bevolkingsprognose	55.235	57.830	63.140	66.895	2.595	5.310	3.750
Huishoudensprognose	20.260	21.455	23.750	25.260	1.195	2.295	1.505

Bron: Prognose Provincie Gelderland 2012

1.2 Samenstelling sociale huurvoorraad

Tabel 1.2: Gemeente Barneveld. Samenstelling sociale huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	42	215	62	74	393	11%
Appartement zonder lift	224	147	0	4	375	10%
Eengezins	153	1.463	427	166	2.209	60%
Senioren / levensloopbestendig	59	499	73	88	719	19%
Totaal	478	2.324	562	332	3.696	100%
Aandeel	13%	63%	15%	9%	100%	

Bron: Corporaties 2015

1.3 Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen

Tabel 1.3: Gemeente Barneveld. Inkomensverdeling naar woonsituatie gemeente Barneveld

	Corporatie		Huur overig		Koop		Huishoudens totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot BBSH	1.810	49%	780	33%	2.650	19%	5.240	26%
BBSH - € 34.000	590	16%	260	11%	2.095	15%	2.945	15%
€ 34.000 - € 43.000	445	12%	235	10%	2.630	19%	3.310	16%
> € 43.000	850	23%	1.085	46%	6.830	47%	8.765	43%
Totaal	3.695	100%	2.360	100%	14.205	100%	20.260	100%

Bron: RIO 2011

Tabel 1.4: Gemeente Barneveld. Inkomensverdeling scenario's 2025 gemeente Barneveld

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	1,2% scenario
Tot €34.000	8.185 (41%)	9.205 (41%)	8.665 (38%)	8.060 (35%)
€34.000 tot €43.000	3.310 (16%)	3.705 (16%)	3.855 (17%)	4.020 (18%)
€43.000 of meer	8.765 (43%)	9.800 (43%)	10.190 (45%)	10.630 (47%)
Totaal	20.260 (100%)	22.710 (100%)	22.710 (100%)	22.710 (100%)

Bron: RIO 2011, bewerking Companen

1.4 Factsheets kernen Barneveld

Barneveld

Tabel 1.5 Barneveld. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Barneveld	T.o.v. gemeente
Inwoners	31.225	54.150 (58%)
Huishoudens	11.670	19.930 (59%)

Bron: CBS 2015

Tabel 1.6 Barneveld. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	41	173	62	74	350	13%
Appartement zonder lift	210	121	0	4	335	13%
Eengezins	83	963	322	132	1500	57%
Senioren / levensloopbestendig	39	327	44	21	431	16%
Totaal	373	1584	428	231	2616	100%
Aandeel	14%	61%	16%	9%	100%	

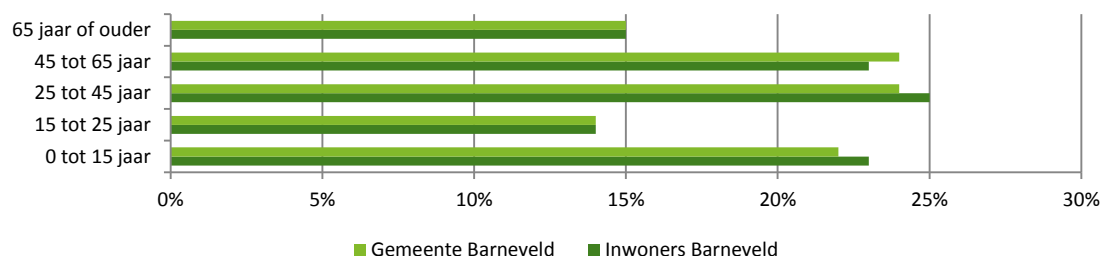
Bron: Corporaties 2015

Tabel 1.7 Barneveld. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	781	6%	27,3	11,3
Appartementen zonder lift	335	24%	30,6	13,2
Eengezinswoning	1.500	4%	39,5	12,9
Totaal	2.616	7%	31,5	12,6

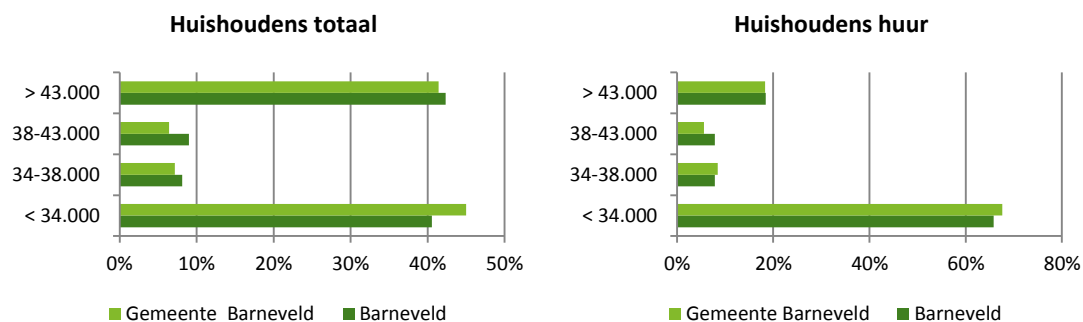
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 1.1 Barneveld. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 1.2 Barneveld. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Voorthuizen

Tabel 1.8 Voorthuizen. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Voorthuizen	T.o.v. gemeente
Inwoners	10.345	54.150 (19%)
Huishoudens	5.245	19.930 (20%)

Bron: CBS 2015

Tabel 1.9 Voorthuizen. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	1	42	0	0	43	6%
Appartement zonder lift	14	26	0	0	40	6%
Eengezins	40	301	69	22	432	64%
Senioren / levensloopbestendig	20	93	21	31	165	24%
Totaal	75	462	90	53	680	100%
Aandeel	11%	68%	13%	8%	100%	

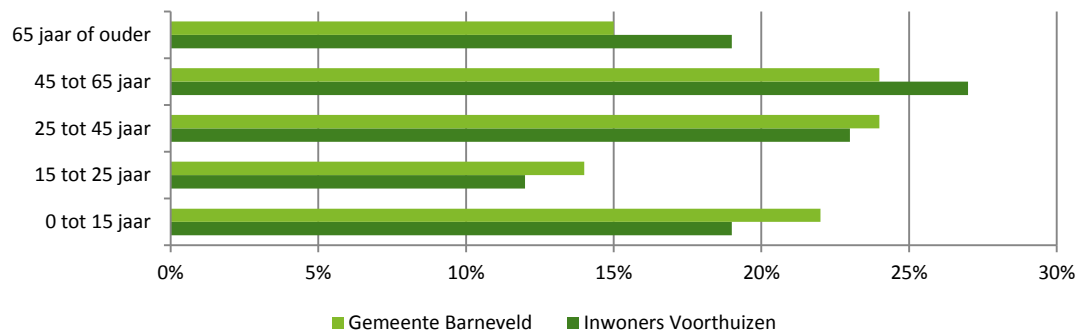
Bron: Corporaties 2015

Tabel 1.10 Voorthuizen. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	208	4%	7,7	4,6
Appartementen zonder lift	40	40%	9,7	4,7
Eengezinswoning	432	3%	16,8	9,3
Totaal	680	6%	11,2	5,9

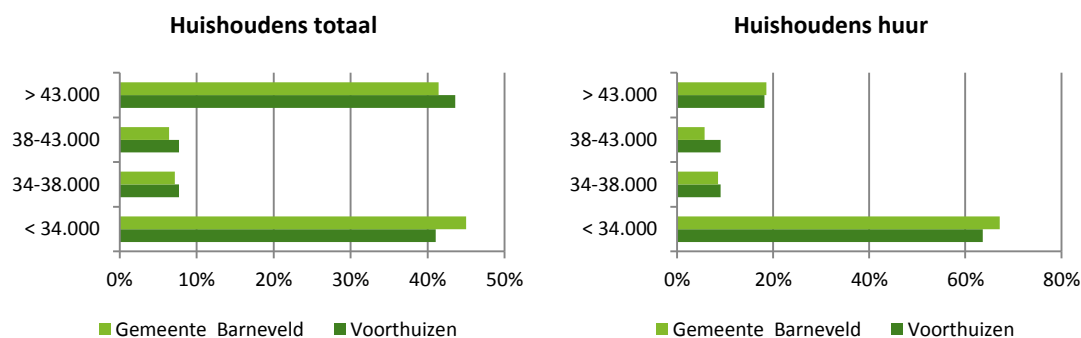
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 1.3 Voorthuizen. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 1.4 Voorthuizen. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Kootwijkerbroek

Tabel 1.11 Kootwijkerbroek. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Kootwijkerbroek	T.o.v. gemeente
Inwoners	5.245	54.150 (10%)
Huishoudens	1.610	19.930 (8%)

Bron: CBS 2015

Tabel 1.12 Kootwijkerbroek. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Eengezins	9	57	10	2	78	9
Senioren / levensloopbestendig	0	26	0	24	50	0
Totaal	9	83	10	26	128	9
Aandeel	7%	65%	8%	20%	100%	7%

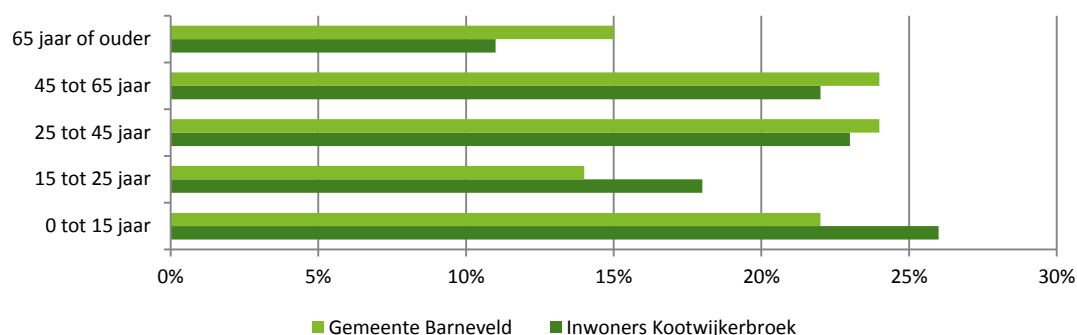
Bron: Corporaties 2015

Tabel 1.13 Kootwijkerbroek. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	50	2%	2,0	2,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	78	1%	0,0	0,0
Totaal	128	2%	2,0	2,0

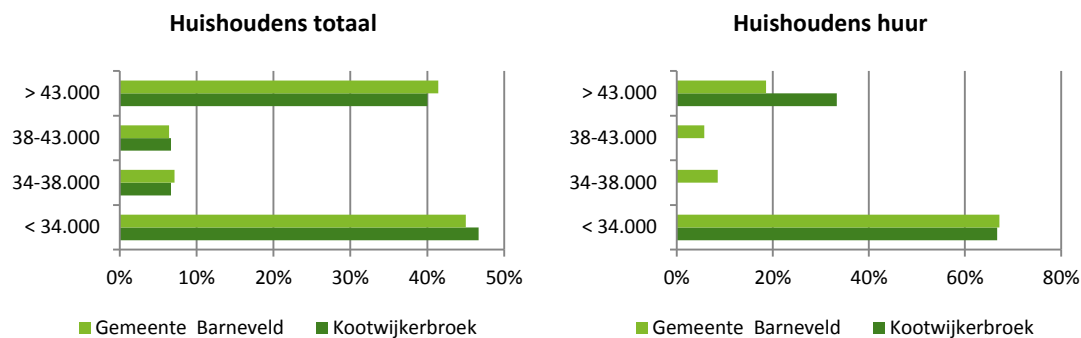
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 1.5 Kootwijkerbroek. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 1.6 Kootwijkerbroek. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Garderen

Tabel 1.14 Garderen. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Garderen	T.o.v. gemeente
Inwoners	2.100	54.150 (4%)
Huishoudens	815	19.930 (4%)

Bron: CBS 2015

Tabel 1.15 Garderen. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0
Eengezins	10	41	5	3	59	10
Senioren / levensloopbestendig	0	24	4	12	40	0
Totaal	10	65	9	15	99	10
Aandeel	10%	66%	9%	15%	100%	10%

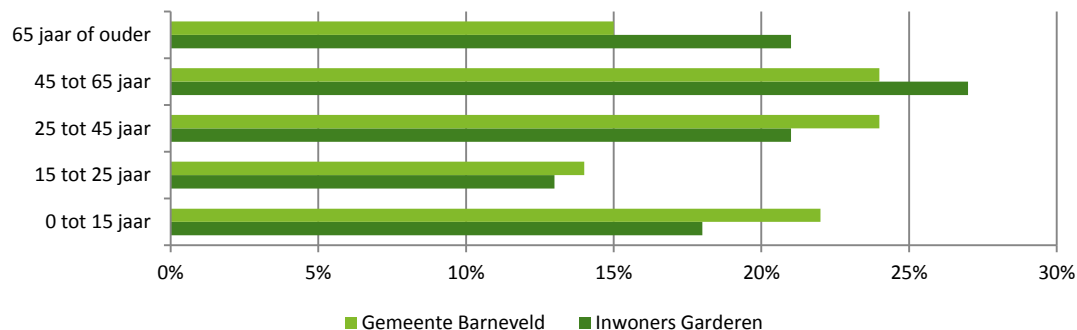
Bron: Corporaties 2015

Tabel 1.16. Garderen. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	40	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	59	5%	15,3	11,5
Totaal	99	3%	11,8	9,4

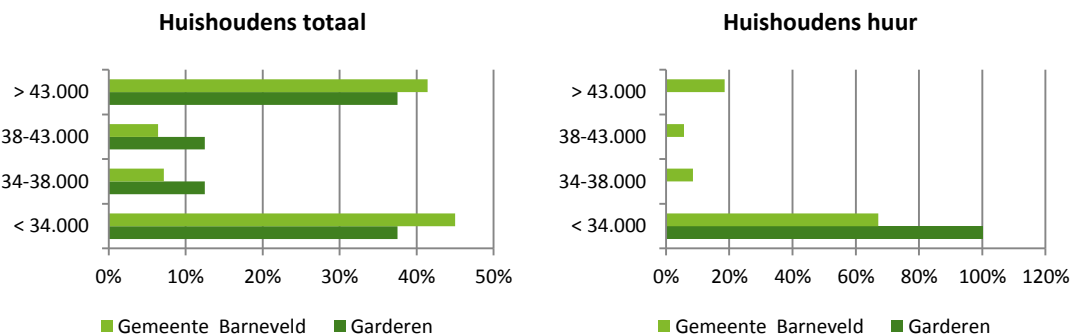
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 1.7 Garderen. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 1.8 Garderen. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Terschuur

Tabel 1.17 Terschuur. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Terschuur	T.o.v. gemeente
Inwoners	1.445	54.150 (3%)
Huishoudens	535	19.930 (3%)

Bron: CBS 2015

Tabel 1.18 Terschuur. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0%
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0%
Eengezins	8	33	8	3	52	78%
Senioren / levensloopbestendig	0	13	2	0	15	22%
Totaal	8	46	10	3	67	100%
Aandeel	12%	69%	15%	4%	100%	

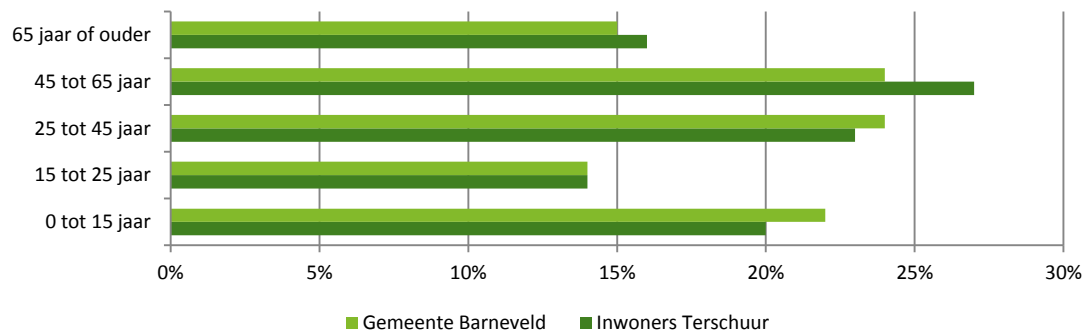
Bron: Corporaties 2015

Tabel 1.19 Terschuur. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	15	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	52	4%	25,5	25,5
Totaal	67	3%	25,5	25,5

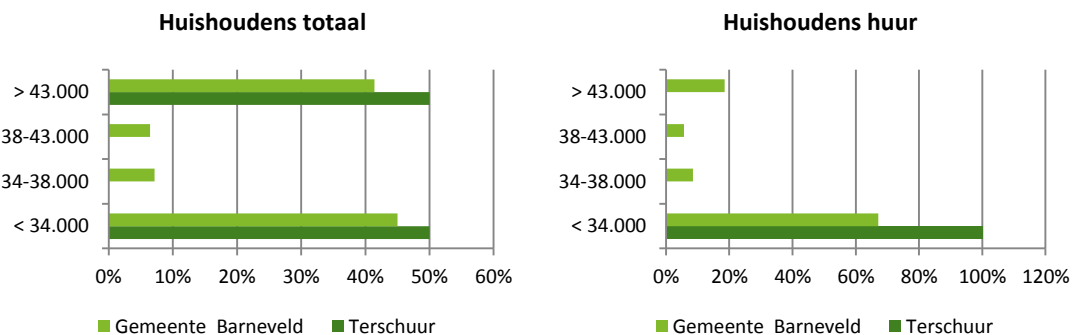
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 1.9 Terschuur. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 1.10 Terschuur. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Stroe

Tabel 1.20 Stroe. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Stroe	T.o.v. gemeente
Inwoners	1.570	5.4150 (3%)
Huishoudens	545	1.9930 (3%)

Bron: CBS 2015

Tabel 1.21 Stroe. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0%
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0%
Eengezins	0	38	5	1	44	88%
Senioren / levensloopbestendig	0	6	0	0	6	12%
Totaal	0	44	5	1	50	100%
Aandeel	0%	88%	10%	2%	100%	

Bron: Corporaties 2015

Tabel 1.22 Stroe. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	6	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	44	5%	22,5	22,5
Totaal	50	4%	22,5	22,5

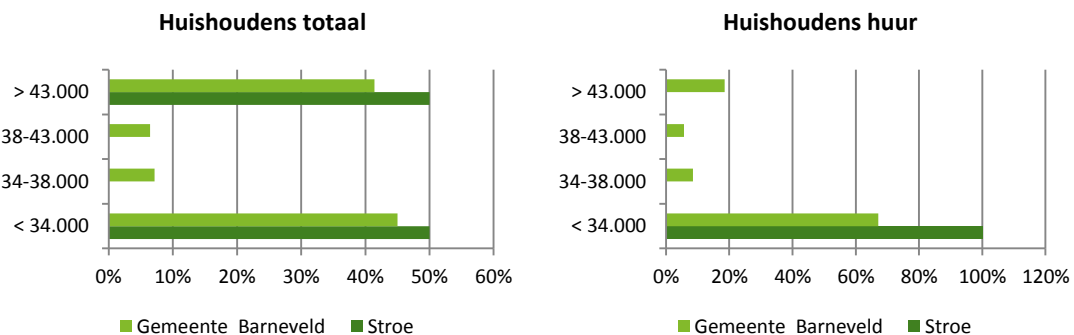
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 1.11 Stroe. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 1.12 Stroe. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Zwartebroek

Tabel 1.23 Zwartebroek. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Zwartebroek	T.o.v. gemeente
Inwoners	1.215	54.150 (2%)
Huishoudens	450	19.930 (2%)

Bron: CBS 2015

Tabel 1.24 Zwartebroek. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0%
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0%
Eengezins	2	23	7	1	33	73%
Senioren / levensloopbestendig	0	10	2	0	12	27%
Totaal	2	33	9	1	45	100%
Aandeel	4%	73%	20%	2%	100%	

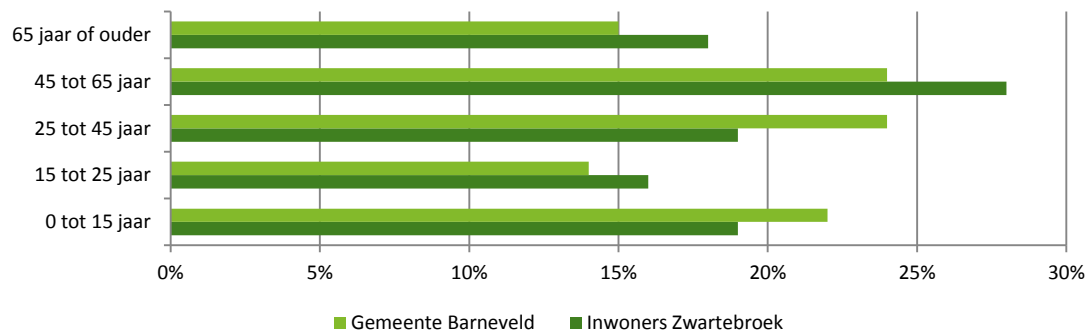
Bron: Corporaties 2015

Tabel 1.25 Zwartebroek. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	12	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	33	9%	11,7	7,0
Totaal	45	7%	11,7	7,0

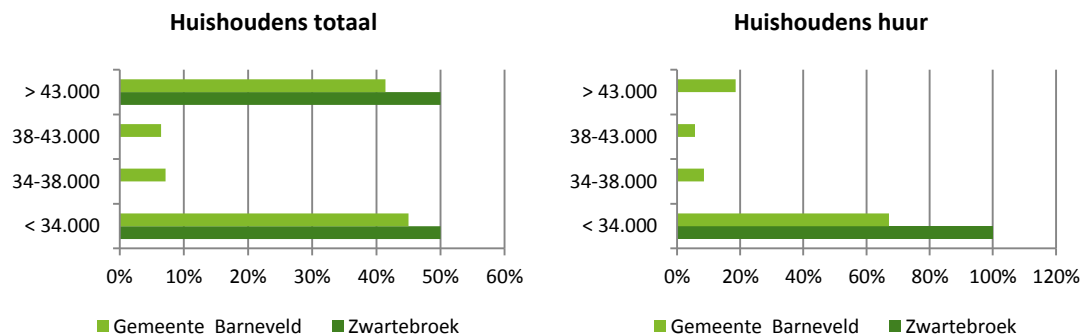
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 1.13 Zwartebroek. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 1.14 Zwartebroek. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

De Glind

Tabel 1.26 De Glind. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	De Glind	T.o.v. gemeente
Inwoners	610	54.150 (1%)
Huishoudens	190	19.930 (1%)

Bron: CBS 2015

Tabel 1.27 De Glind. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0%
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0%
Eengezins	0	2	0	0	2	100%
Senioren / levensloopbestendig	0	0	0	0	0	0%
Totaal	0	2	0	0	2	100%
Aandeel	0%	100%	0%	0%	100%	

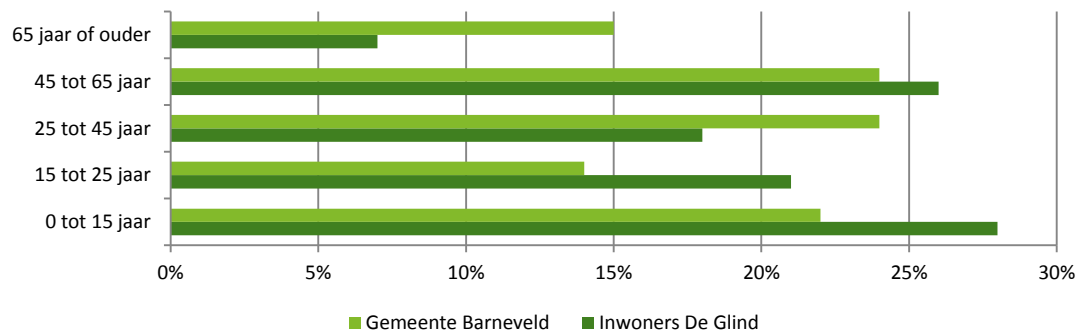
Bron: Corporaties 2015

Tabel 1.28 De Glind. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	0	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	2	0%	0,0	0,0
Totaal	2	0%	0,0	0,0

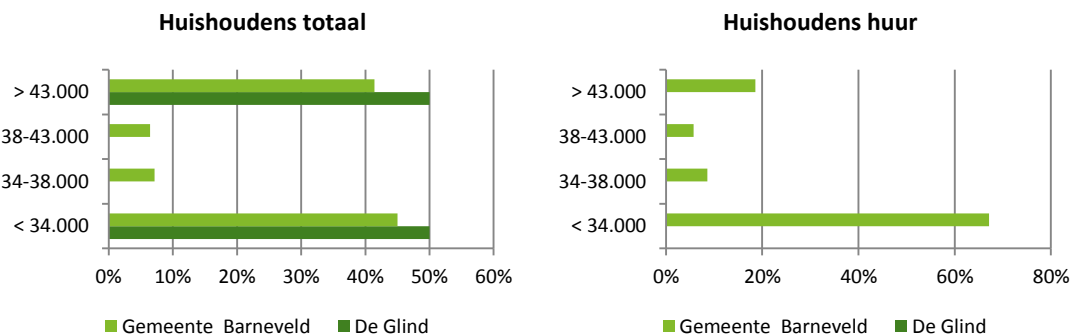
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 1.15 De Glind. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 1.16 De Glind. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Kootwijk

Tabel 1.29 Kootwijk. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Kootwijk	T.o.v. gemeente
Inwoners	260	54.150 (0%)
Huishoudens	110	19.930 (1%)

Bron: CBS 2015

Tabel 1.30 Kootwijk. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0%
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0%
Eengezins	1	5	1	2	9	100%
Senioren / levensloopbestendig	0	0	0	0	0	0%
Totaal	1	5	1	2	9	100%
Aandeel	11%	56%	11%	22%	100%	

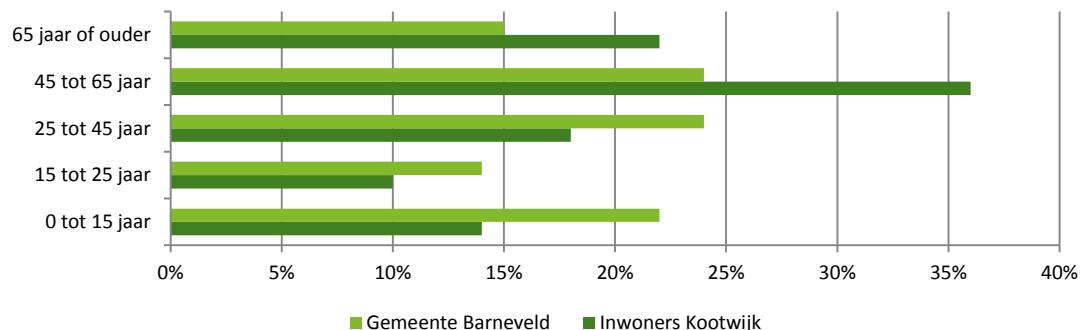
Bron: Corporaties 2015

Tabel 1.31 Kootwijk. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	0	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	9	0%	0,0	0,0
Totaal	9	0%	0,0	0,0

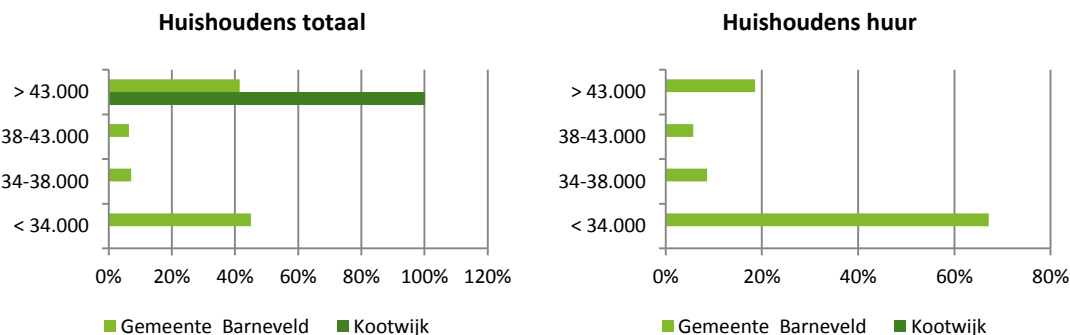
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 1.17 Kootwijk. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 1.18 Kootwijk. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

2 Gemeente Ede

2.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Tabel 2.1. Gemeente Ede. Bevolkings- en huishoudensprognose 2014 – 2040

	2014	2020	2030	2040	2014-2020	2020-2030	2030-2040
Bevolkingsprognose	110.020	113.890	121.055	126.805	3.870	7.165	5.750
Huishoudensprognose	45.545	47.975	51.845	54.390	2.430	3.870	2.545

Bron: Prognose Provincie Gelderland 2012

2.2 Samenstelling sociale huurvoorraad

Tabel 2.2 Gemeente Ede. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	171	2.204	410	583	3.368	36%
Appartement zonder lift	463	1.082	17	77	1.639	18%
Eengezins	126	2.211	794	905	4.036	45%
Totaal	760	5.497	1.221	1.565	9.043	100%
Aandeel	8%	61%	14%	17%	100%	

Bron: Corporaties 2015

2.3 Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen

Tabel 2.3 Gemeente Ede. Inkomensverdeling naar woonsituatie

	Corporatie		Huur overig		Koop		Huishoudens totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot BBSH	5.880	65%	1.500	40%	5.890	18%	13.270	29%
BBSH - € 34.000	725	8%	190	5%	5.045	15%	5.960	13%
€ 34.000 - € 43.000	905	10%	450	12%	5.490	17%	6.845	15%
> € 43.000	1.540	17%	1.615	43%	16.285	50%	19.440	43%
Totaal	9.050	100%	3.755	100%	32.710	100%	45.515	100%

Bron: RIO 2011

Tabel 2.4. Gemeente Ede. Inkomensverdeling scenario's 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	1,2% scenario
Tot €34.000	19.230 (42%)	21.105 (42%)	19.870 (40%)	18.480 (37%)
€34.000 tot €43.000	6.845 (15%)	7.545 (15%)	7.865 (16%)	8.230 (16%)
€43.000 of meer	19.440 (43%)	21.460 (43%)	22.370 (45%)	23.400 (47%)
Totaal	45.515 (100%)	50.110 (100%)	50.105 (100%)	50.110 (100%)

Bron: RIO 2011, bewerking Companen

2.4 Factsheets kernen Ede

Ede

Tabel 2.5 Ede. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Ede	T.o.v. gemeente
Inwoners	67.575	110.655 (61%)
Huishoudens	29.545	45.890 (64%)

Bron: CBS 2015

Tabel 2.6 Ede. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	171	1.924	352	345	2.792	39%
Appartement zonder lift	390	989	15	53	1.447	20%
Eengezins	97	1.505	536	720	2.858	40%
Totaal	658	4.418	903	1.118	7.097	100%
Aandeel	9%	62%	13%	16%	100%	

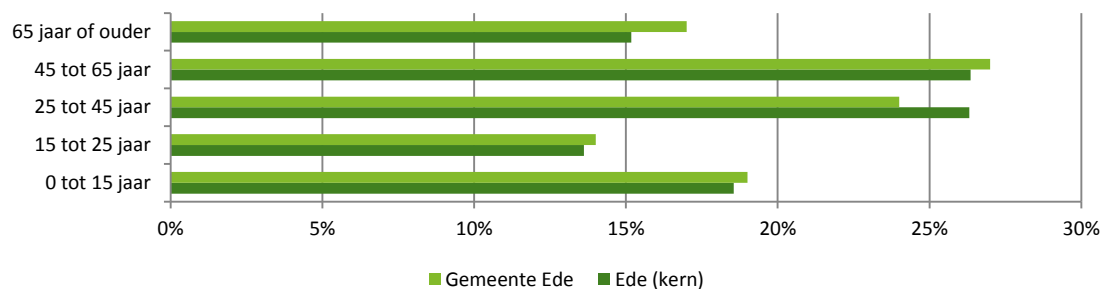
Bron: Corporaties 2015

Tabel 2.7 Ede. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	2.792	6%	35,5	6,6
Appartementen zonder lift	1.447	24%	44,7	7,4
Eengezinswoning	2.858	3%	78,9	11,1
Totaal	7.097	9%	44,8	8,0

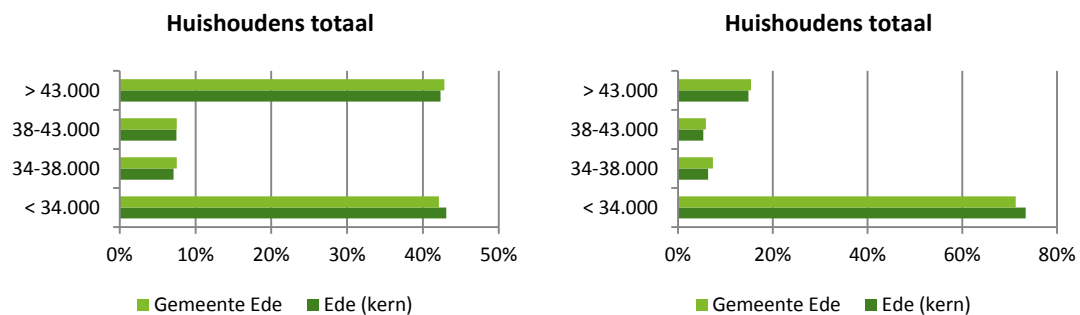
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 2.1: Ede. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 2.2: Ede. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Bennekom

Tabel 2.8 Bennekom. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Bennekom	T.o.v. gemeente
Inwoners	14.970	110.655 (14%)
Huishoudens	6.440	45.890 (14%)

Bron: CBS 2015

Tabel 2.9 Bennekom. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	231	55	194	480	46%
Appartement zonder lift	36	51	0	0	87	8%
Eengezins	1	286	121	79	487	46%
Totaal	37	568	176	273	1.054	100%
Aandeel	4%	54%	17%	26%	100%	

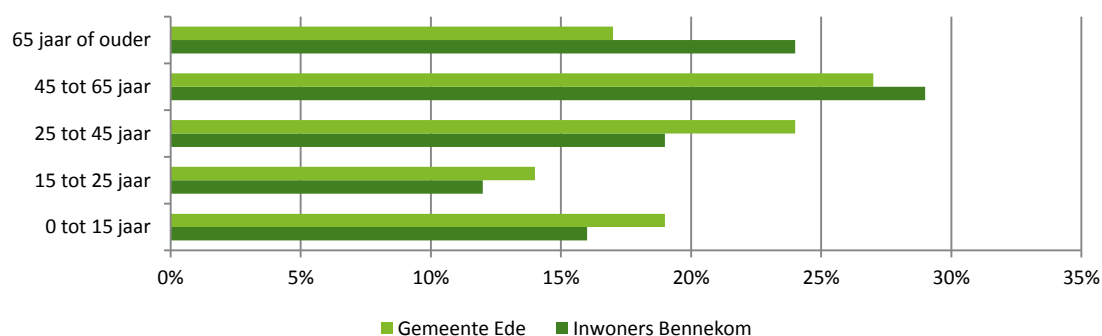
Bron: Corporaties 2015

Tabel 2.10 Bennekom. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	480	5%	31,2	4,6
Appartementen zonder lift	87	35%	34,3	5,6
Eengezinswoning	487	4%	91,5	15,8
Totaal	1054	7%	48,3	7,8

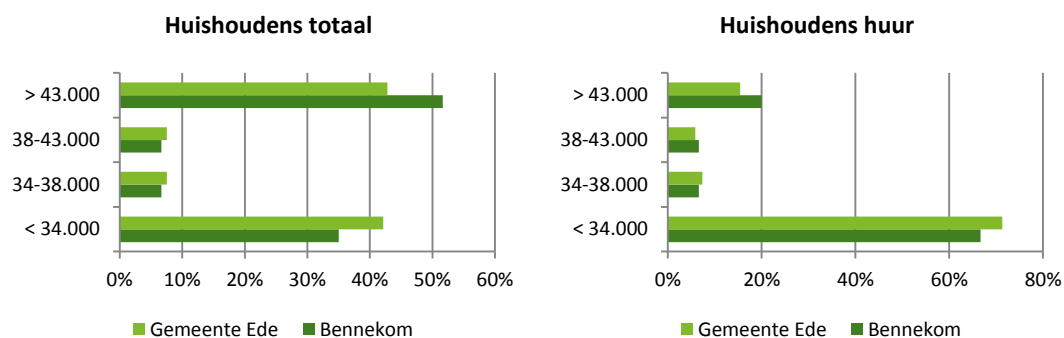
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 2.3 Bennekom. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 2.4 Bennekom. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Lunteren

Tabel 2.11 Lunteren. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Lunteren	T.o.v. gemeente
Inwoners	13.115	110.655 (12%)
Huishoudens	4.775	45.890 (10%)

Bron: CBS 2015

Tabel 2.12 Lunteren. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	21	3	41	65	12%
Appartement zonder lift	37	40	2	8	87	16%
Eengezins	4	239	72	83	398	72%
Totaal	41	300	77	132	550	100%
Aandeel	7%	55%	14%	24%	100%	

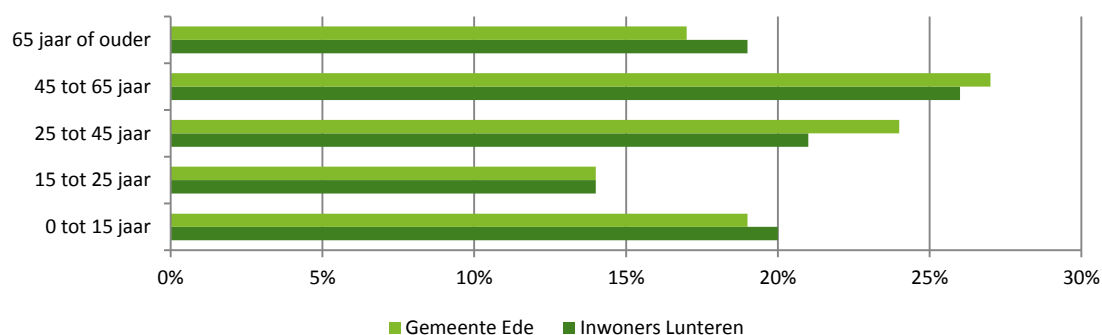
Bron: Corporaties 2015

Tabel 2.13 Lunteren. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	65	5%	5,0	1,5
Appartementen zonder lift	87	24%	33,9	6,4
Eengezinswoning	398	3%	46,3	10,9
Totaal	550	7%	35,6	7,4

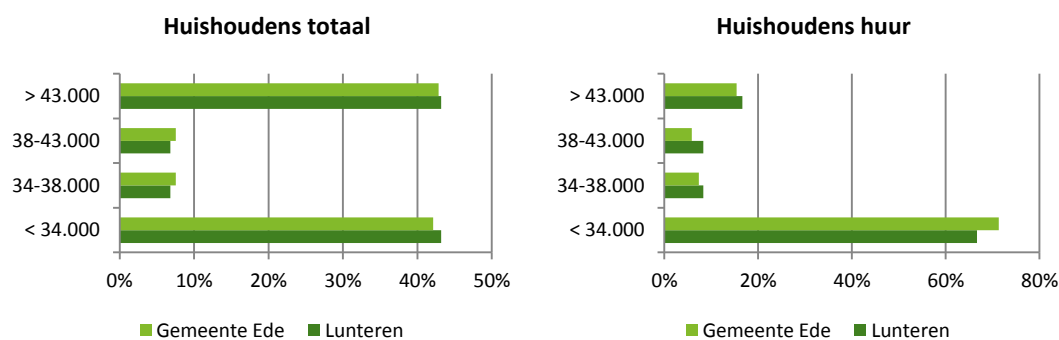
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 2.5 Lunteren. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 2.6 Lunteren. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Ederveen

Tabel 2.14. Ederveen. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Ederveen	T.o.v. gemeente
Inwoners	3.445	110.655 (3%)
Huishoudens	1.115	45.890 (2%)

Bron: CBS 2015

Tabel 2.15. Ederveen. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0%
Appartement zonder lift	0	2	0	0	2	2%
Eengezins	14	64	26	0	117	98%
Totaal	14	66	26	13	119	100%
Aandeel	12%	55%	22%	11%	100%	

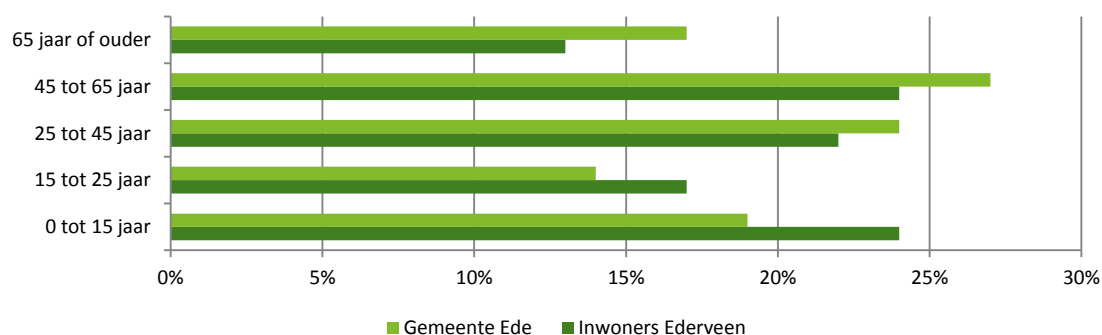
Bron: Corporaties 2015

Tabel 2.16. Ederveen. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	0	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	2	200%	14,6	3,1
Eengezinswoning	117	6%	14,6	3,2
Totaal	119	9%	14,6	3,1

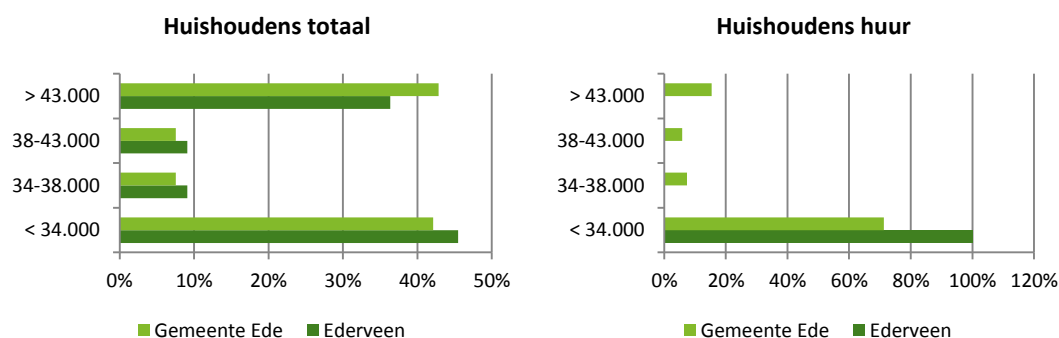
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 2.7. Ederveen. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 2.8. Ederveen. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Harskamp

Tabel 2.17 Harskamp. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Harskamp	T.o.v. gemeente
Inwoners	3.555	110.655 (3%)
Huishoudens	1.100	45.890 (2%)

Bron: CBS 2015

Tabel 2.18 Harskamp. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0%
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0%
Eengezins	9	45	23	6	83	100%
Totaal	9	45	23	6	83	100%
Aandeel	11%	54%	28%	7%	100%	

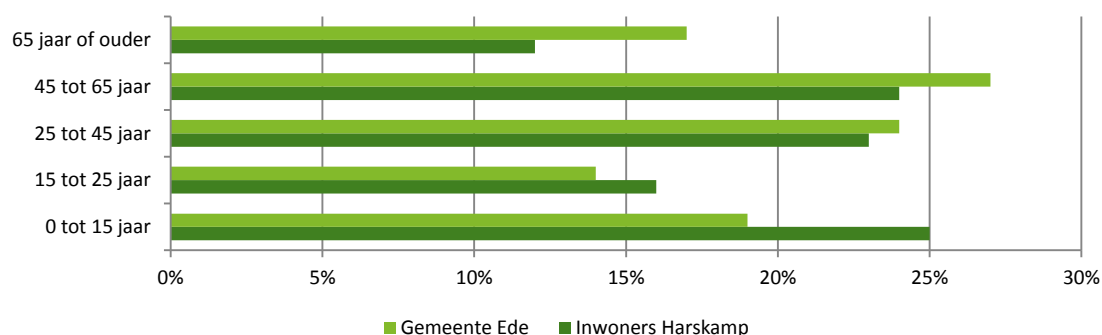
Bron: Corporaties 2015

Tabel 2.19 Harskamp. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	0	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	83	5%	10,3	3,4
Totaal	83	5%	10,3	3,4

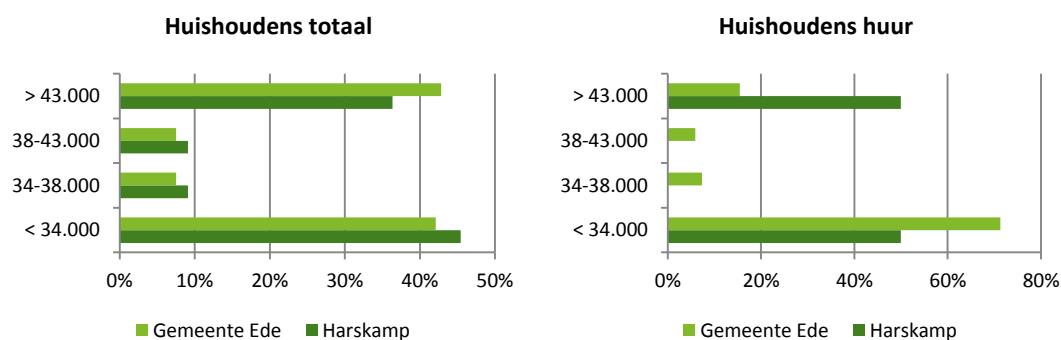
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 2.9 Harskamp. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 2.10 Harskamp. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Wekerom

Tabel 2.20 Wekerom. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Wekerom	T.o.v. gemeente
Inwoners	2.390	110.655 (2%)
Huishoudens	765	45.890 (2%)

Bron: CBS 2015

Tabel 2.21 Wekerom. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift					0	0%
Appartement zonder lift	0	0	0	16	16	25%
Eengezins	0	38	9	2	49	75%
Totaal	0	38	9	18	65	100%
Aandeel	0%	58%	14%	28%	100%	

Bron: Corporaties 2015

Tabel 2.22 Wekerom. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	0	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	16	28%	6,3	1,8
Eengezinswoning	49	7%	6,2	1,9
Totaal	65	12%	6,2	1,8

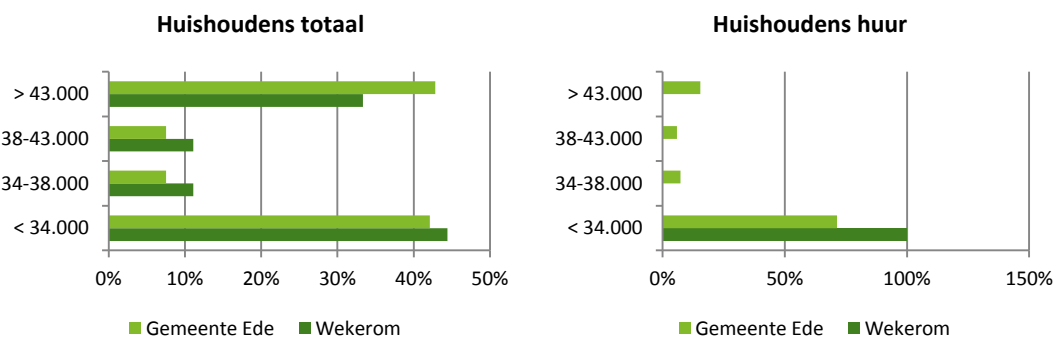
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 2.11 Wekerom. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 2.12 Wekerom. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Otterlo

Tabel 2.23 Otterlo. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Otterlo	T.o.v. gemeente
Inwoners	2.510	110.655 (2%)
Huishoudens	925	45.890 (2%)

Bron: CBS 2015

Tabel 2.24 Otterlo. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	28	0	3	31	41%
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0%
Eengezins	1	34	7	2	44	59%
Totaal	1	62	7	5	75	100%
Aandeel	1%	83%	9%	7%	100%	

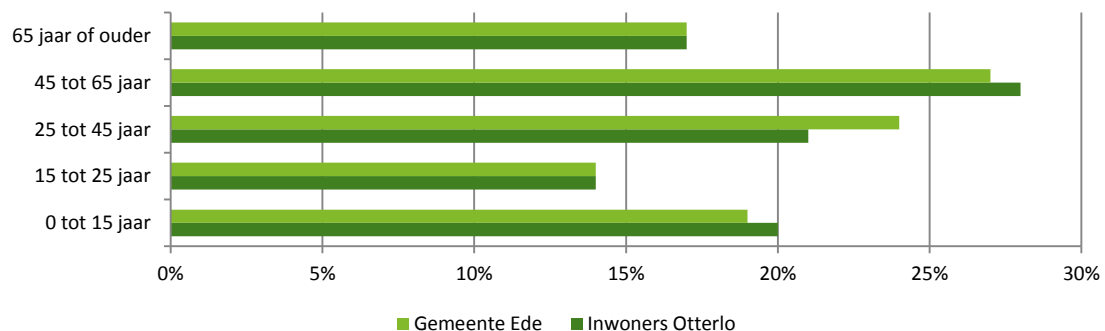
Bron: Corporaties 2015

Tabel 2.25 Otterlo. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	31	2%	1,0	1,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	44	5%	14,0	7,0
Totaal	75	3%	10,8	6,5

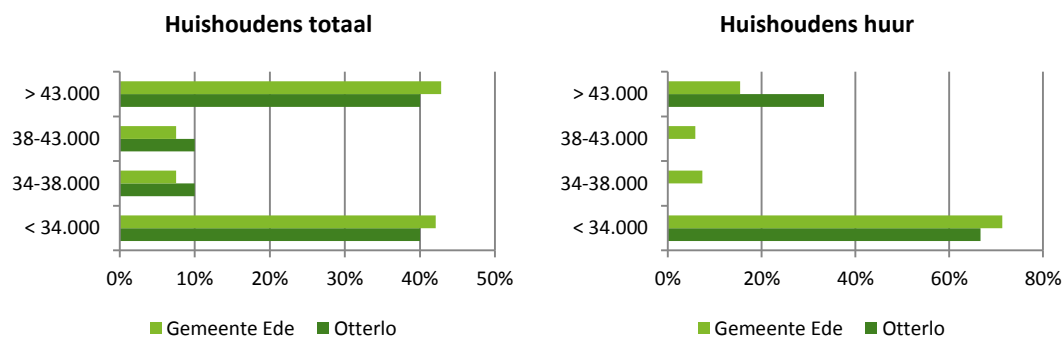
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 2.13 Otterlo. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 2.14 Otterlo. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

3 Gemeente Renswoude

3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Tabel 3.1: Gemeente Renswoude. Bevolkings- en huishoudensprognose 2014 – 2040

	2014	2020	2030	2040	2014-2020	2020-2030	2030-2040
Bevolkingsprognose	5.030	5.430	5.410	5.450	400	-20	40
Huishoudensprognose	1.830	2.050	2.110	2.130	220	60	20

Bron: Primos 2013

3.2 Samenstelling sociale huurvoorraad

Tabel 3.2: Gemeente Renswoude. Samenstelling sociale huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	23	46			69	20%
Appartement zonder lift		280			280	80%
Eengezins						
Totaal	23	326			349	100%

Bron: Corporaties 2015

3.3 Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen

Tabel 3.3: Gemeente Renswoude. Inkomensverdeling naar woonsituatie

	Corporatie		Huur overig		Koop		Huishoudens totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot BBSH	185	53%	30	25%	230	17%	445	24%
BBSH - € 34.000	45	13%	5	6%	195	14%	245	13%
€ 34.000 - € 43.000	35	10%	80	69%	115	8%	230	13%
> € 43.000	85	24%	0	0%	835	61%	920	50%
Totaal	350	100%	115	100%	1.375	100%	1.840	100%

Bron: RIO 2011

Tabel 3.4: Gemeente Renswoude. Inkomensverdeling scenario's 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	1,2% scenario
Tot €34.000	690 (37%)	785 (38%)	740 (35%)	685 (33%)
€34.000 tot €43.000	230 (13%)	260 (12%)	270 (13%)	280 (13%)
€43.000 of meer	920 (50%)	1.045 (50%)	1.080 (52%)	1.125 (54%)
Totaal	1.840 (100%)	2.090 (100%)	2.090 (100%)	2.090 (100%)

Bron: RIO 2011, bewerking Companen

3.4 Factsheets kernen Renswoude

Renswoude

Tabel 3.5: Renswoude. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Renswoude	T.o.v. gemeente
Inwoners	4.925	4.925 (100%)
Huishoudens	1.810	1.810 (100%)

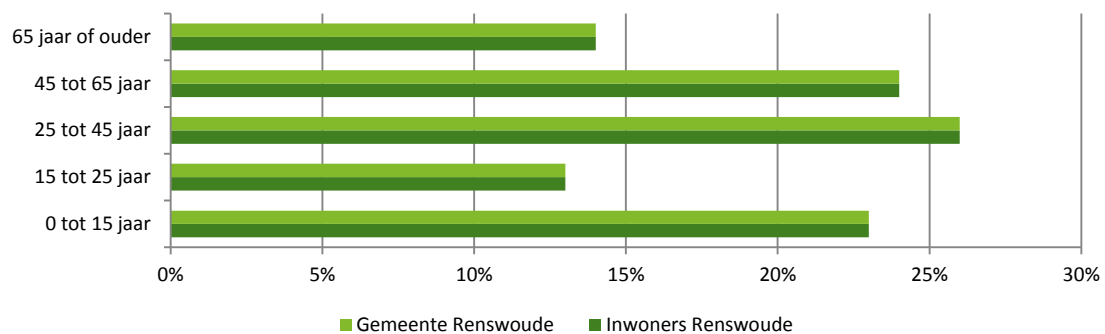
Bron: CBS 2015

Tabel 3.6: Renswoude. Samenstelling sociale voorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	23	46			69	20%
Appartement zonder lift		280			280	80%
Eengezins		326			326	100%

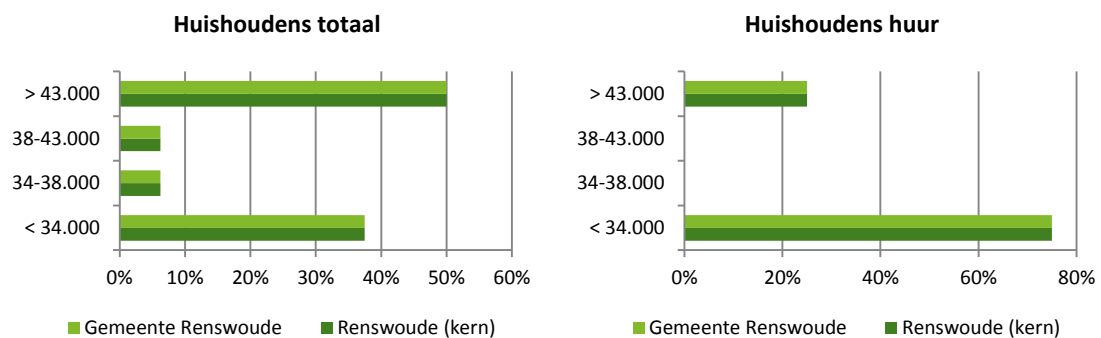
Bron: Corporaties 2015

Figuur 3.1 Renswoude. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 3.2 Renswoude. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

4 Gemeente Rhenen

4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Tabel 4.1. Gemeente Rhenen. Bevolkings- en huishoudensprognose 2015 – 2040

	2015	2020	2030	2040	2015-2020	2020-2030	2030-2040
Bevolkingsprognose	19.010	19.020	18.960	19.350	10	-60	390
Huishoudensprognose	7.700	7.970	8.160	8.230	270	190	70

Bron: Primos 2013

4.2 Samenstelling sociale huurvoorraad

Tabel 4.2. Gemeente Rhenen. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	42	33	0	0	75	4%
Appartement zonder lift	240	296	3	0	539	26%
Eengezins	246	645	137	135	1.163	55%
Senioren / levensloopbestendig	18	138	37	136	329	16%
Totaal	546	1.112	177	271	2.106	100%
Aandeel	26%	53%	8%	13%	100%	

Bron: Corporaties 2015

4.3 Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen

Tabel 4.3. Gemeente Rhenen. Inkomensverdeling naar woonsituatie

	Corporatie		Huur overig		Koop		Huishoudens totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot BBSH	1.115	53%	200	37%	890	17%	2.205	28%
BBSH - € 34.000	295	14%	55	10%	685	13%	1.035	13%
€ 34.000 - € 43.000	255	12%	60	11%	815	16%	1.130	15%
> € 43.000	440	21%	225	42%	2.735	54%	3.400	44%
Totaal	2.105	100%	540	100%	5.125	100%	7.770	100%

Bron: RIO 2011

Tabel 4.4. Gemeente Rhenen. Inkomensverdeling scenario's 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	1,2% scenario
Tot €34.000	3.240 (41%)	3.340 (41%)	3.145 (39%)	2.925 (36%)
€34.000 tot €43.000	1.130 (15%)	1.185 (15%)	1.235 (15%)	1.290 (16%)
€43.000 of meer	3.400 (44%)	3.555 (44%)	3.700 (46%)	3.865 (48%)
Totaal	7.770 (100%)	8.080 (100%)	8.080 (100%)	8.080 (100%)

Bron: RIO 2011, bewerking Companen

4.4 Factsheets kernen Rhenen

Rhenen

Tabel 4.5 Rhenen. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Rhenen	T.o.v. gemeente
Inwoners	12.685	19.115 (66%)
Huishoudens	5.325	7.725 (69%)

Bron: CBS 2015

Tabel 4.6 Rhenen. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	42	33	0	0	75	5%
Appartement zonder lift	214	294	3	0	511	31%
Eengezins	216	418	86	85	805	49%
Senioren / levensloop bestendig	6	106	26	116	254	15%
Totaal	478	851	115	201	1.645	100%
Aandeel	29%	52%	7%	12%	100%	

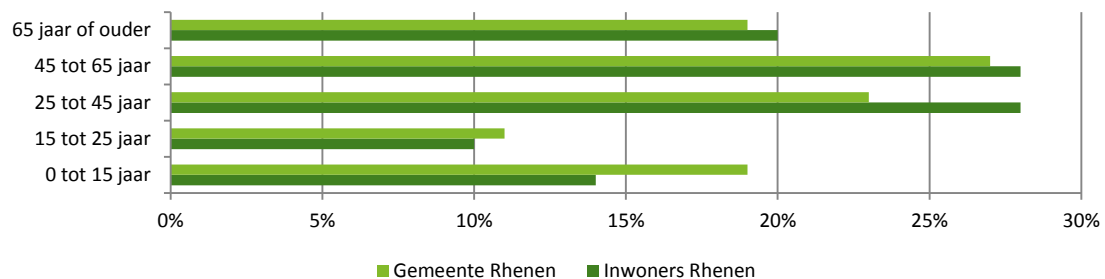
Bron: Corporaties 2015

Tabel 4.7 Rhenen. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	329	5%	6,6	2,2
Appartementen zonder lift	511	14%	29,0	9,3
Eengezinswoning	805	4%	62,3	3,8
Totaal	1645	7%	34,8	15,2

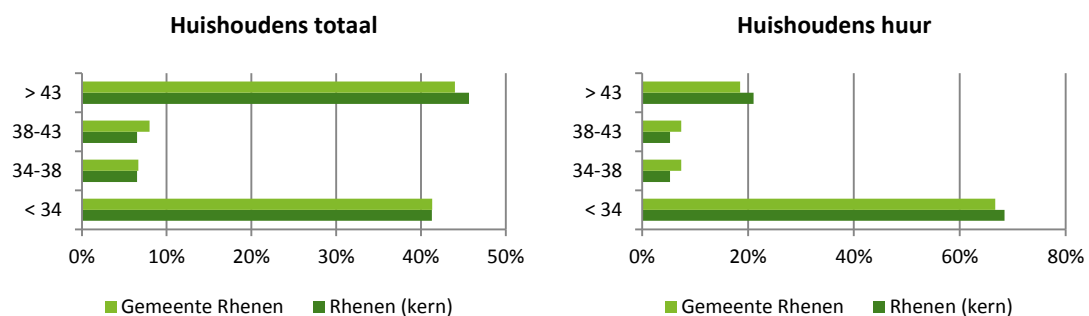
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 4.1 Rhenen. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 4.2 Rhenen huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Achterberg

Tabel 4.8 Achterberg. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Achterberg	T.o.v. gemeente
Inwoners	1.585	19.115 (8%)
Huishoudens	500	7.725 (6%)

Bron: CBS 2015

Tabel 4.9 Achterberg. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0%
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0%
Eengezins	3	7	7	7	24	52%
Senioren / levensloop bestendig	3	14	3	2	22	48%
Totaal	6	21	10	9	46	100%
Aandeel	13%	46%	22%	20%	100%	

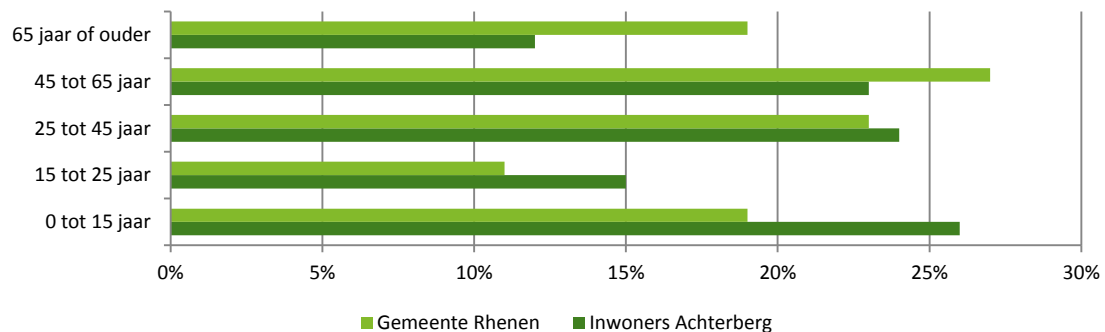
Bron: Corporaties 2015

Tabel 4.10 Achterberg. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	22	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	0	0%	0,0	0,0
Eengezinswoning	24	8%	45,7	18,3
Totaal	46	4%	45,7	18,3

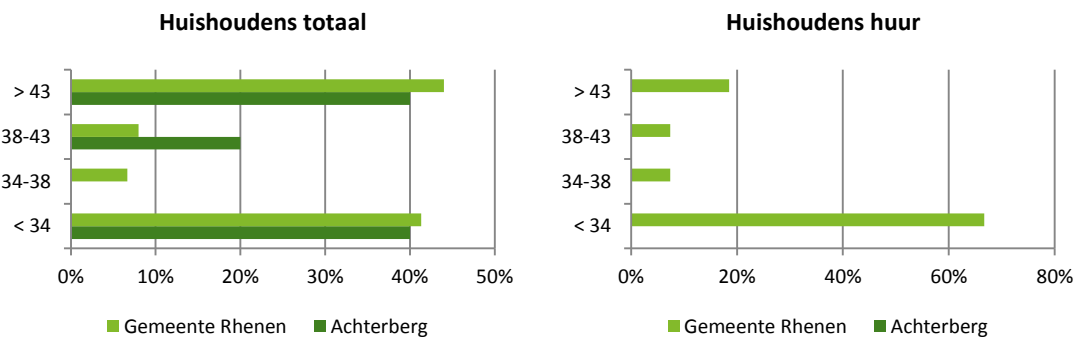
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 4.3 Achterberg. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 4.4 Achterberg. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Elst

Tabel 4.11 Elst. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Elst	T.o.v. gemeente
Inwoners	4.365	19.115 (23%)
Huishoudens	1.680	7.725 (22%)

Bron: CBS 2015

Tabel 4.12 Elst. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	0	0	0	0	0%
Appartement zonder lift	26	2	0	0	28	7%
Eengezins	27	220	44	43	334	80%
Senioren / levensloopbestendig	9	18	8	18	53	13%
Totaal	62	240	52	61	415	100%
Aandeel	15%	58%	13%	15%	100%	

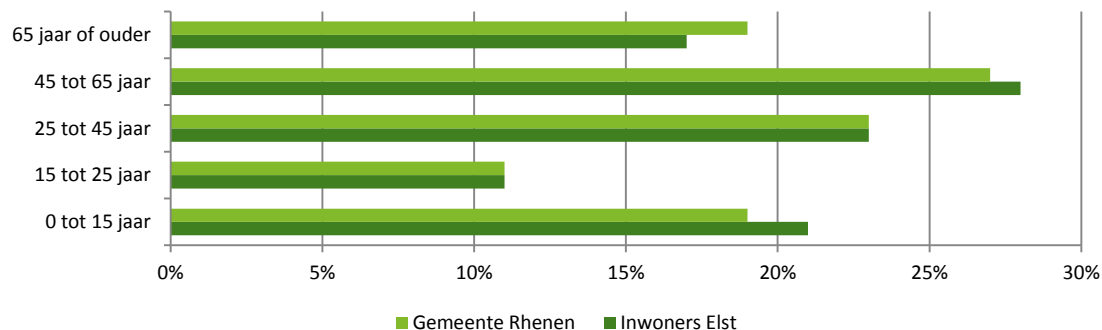
Bron: Corporaties 2015

Tabel 4.13 Elst. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	53	0%	0,0	0,0
Appartementen zonder lift	28	7%	16,7	5,6
Eengezinswoning	334	6%	34,4	12,4
Totaal	415	5%	32,8	11,7

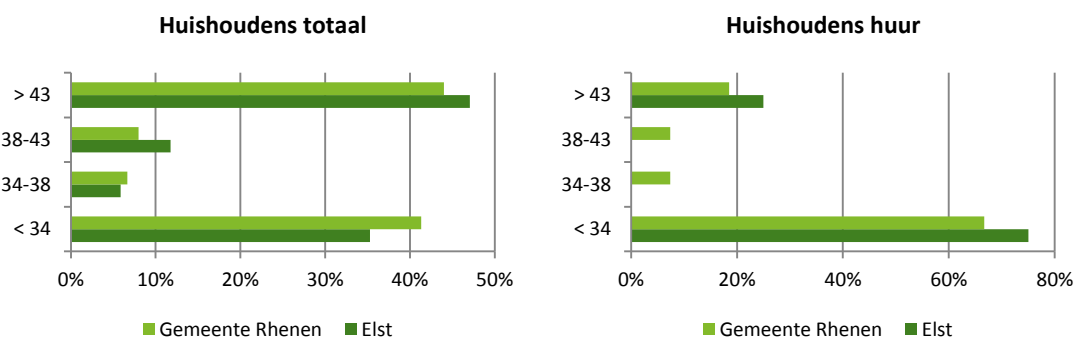
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 4.5 Elst. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 4.6 Elst. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

5 Gemeente Scherpenzeel

5.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Tabel 5.1. Gemeente Scherpenzeel. Bevolkings- en huishoudensprognose 2014 – 2040

	2014	2020	2030	2040	2014-2020	2020-2030	2030-2040
Bevolkingsprognose	9.670	10.015	10.860	11.665	345	845	805
Huishoudensprognose	3.810	4.015	4.405	4.660	205	385	265

Bron: Prognose Provincie Gelderland 2012

5.2 Samenstelling sociale huurvoorraad

Tabel 5.2. Gemeente Scherpenzeel. Samenstelling sociale huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	9	127	14	8	158	26%
Appartement zonder lift	35	34	1	11	81	13%
Eengezins	33	242	63	27	365	60%
Totaal	77	403	78	46	604	100%
Aandeel	13%	67%	13%	8%	100%	

Bron: Corporaties 2015

5.3 Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen

Tabel 5.3 Inkomensverdeling naar woonsituatie gemeente Scherpenzeel

	Corporatie		Huur overig		Koop		Huishoudens totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot BBSH	280	46%	115	28%	430	16%	825	22%
BBSH - € 34.000	115	19%	50	12%	405	15%	570	15%
€ 34.000 - € 43.000	90	15%	50	12%	510	18%	650	17%
> € 43.000	120	20%	200	48%	1.420	51%	1.740	46%
Totaal	605	100%	415	100%	2.765	100%	3.785	100%

Bron: RIO 2011

Tabel 5.4 Inkomensverdeling scenario's 2025 gemeente Scherpenzeel

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	1,2% scenario
Tot €34.000	1.395 (37%)	1570 (37%)	1480 (35%)	1375 (33%)
€34.000 tot €43.000	650 (17%)	725 (17%)	750 (18%)	780 (18%)
€43.000 of meer	1.740 (46%)	1935 (46%)	2000 (47%)	2075 (49%)
Totaal	3.785 (100%)	4230 (100%)	4230 (100%)	4230 (100%)

Bron: RIO 2011, bewerking Companen

5.4 Factsheets kernen Scherpenzeel

Scherpenzeel

Tabel 5.5: Scherpenzeel. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Scherpenzeel	T.o.v. gemeente
Inwoners	9495	9495 (100%)
Huishoudens	3645	3645 (100%)

Bron: CBS 2015

Tabel 5.6: Scherpenzeel. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	9	127	14	8	158	26%
Appartement zonder lift	35	34	1	11	81	13%
Eengezins	33	242	63	27	365	60%
Totaal	77	403	78	46	604	100%
Aandeel	13%	67%	13%	8%	100%	

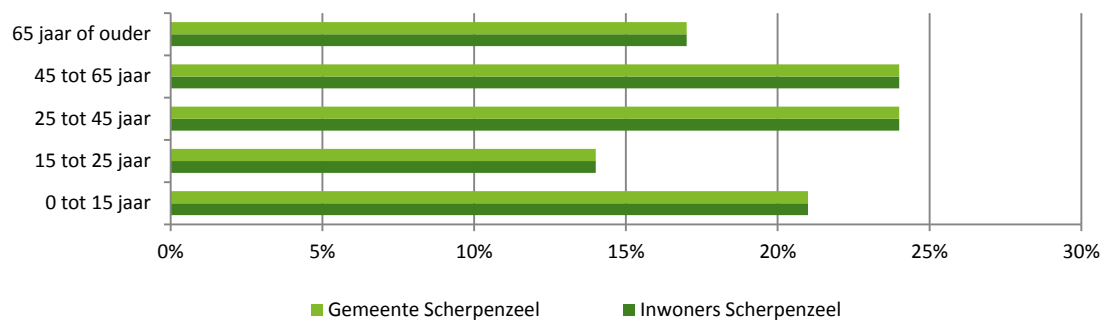
Bron: Corporaties 2015

Tabel 5.7: Scherpenzeel. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	158	2%	9,7	3,6
Appartementen zonder lift	81	25%	12,1	4,0
Eengezinswoning	365	2%	12,6	3,4
Totaal	604	5%	11,9	3,8

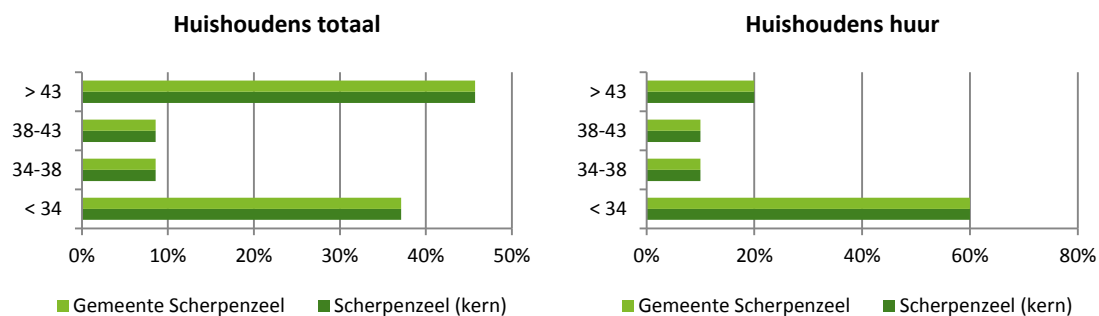
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 5.1: Scherpenzeel. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 5.2: Scherpenzeel. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



6 Gemeente Veenendaal

6.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Tabel 6.1: Gemeente Veenendaal. Bevolkings- en huishoudensprognose 2014 – 2040

	2014	2020	2030	2040	2014-2020	2020-2030	2030-2040
Bevolkingsprognose	63.140	64.770	68.910	71.280	1.630	4.140	2.370
Huishoudensprognose	25.890	27.240	29.730	31.050	1.350	2.490	1.320

Bron: Primos 2013

6.2 Samenstelling sociale huurvoorraad

Tabel 6.2: Gemeente Veenendaal. Samenstelling sociale huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	419	2.153	531	420	3.523	43%
Appartement zonder lift	517	1.363	112	92	2.084	25%
Eengezins	107	960	461	1.099	2.627	32%
Totaal	1.043	4.476	1.104	1.611	8.234	100%
Aandeel	13%	54%	13%	20%	100%	

Bron: Corporaties 2015

6.3 Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen

Tabel 6.3: Gemeente Veenendaal. Inkomensverdeling naar woonsituatie

	Corporatie		Huur overig		Koop		Huishoudens totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot BBSH	4.695	57%	530	33%	2.300	15%	7.525	29%
BBSH - € 34.000	990	12%	110	7%	2.350	15%	3.450	14%
€ 34.000 - € 43.000	905	11%	160	10%	2.615	17%	3.680	14%
> € 43.000	1.645	20%	805	50%	8.580	53%	11.030	43%
Totaal	8.235	100%	1.605	100%	15.845	100%	25.685	100%

Bron: RIO 2011

Tabel 6.4: Gemeente Veenendaal. Inkomensverdeling scenario's 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	1,2% scenario
Tot €34.000	10.975 (43%)	12.305 (43%)	11.585 (41%)	10.775 (38%)
€34.000 tot €43.000	3.680 (14%)	4.100 (14%)	4.285 (15%)	4.485 (16%)
€43.000 of meer	11.030 (43%)	12.190 (43%)	12.730 (45%)	13.335 (47%)
Totaal	25.685 (100%)	28.595 (100%)	28.600 (100%)	28.595 (100%)

Bron: RIO 2011, bewerking Companen

6.4 Factsheets kernen Veenendaal

Centrum

Tabel 6.5 Centrum. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Centrum	T.o.v. gemeente
Inwoners	4.620	63.250 (7%)
Huishoudens	2.640	25.880 (10%)

Bron: CBS 2015

Tabel 6.6 Centrum. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	257	327	19	65	668	63%
Appartement zonder lift	66	203	22	11	302	31%
Eengezins	0	39	8	15	62	6%
Totaal	323	569	49	91	1.032	100%
Aandeel	31%	55%	5%	9%	100%	

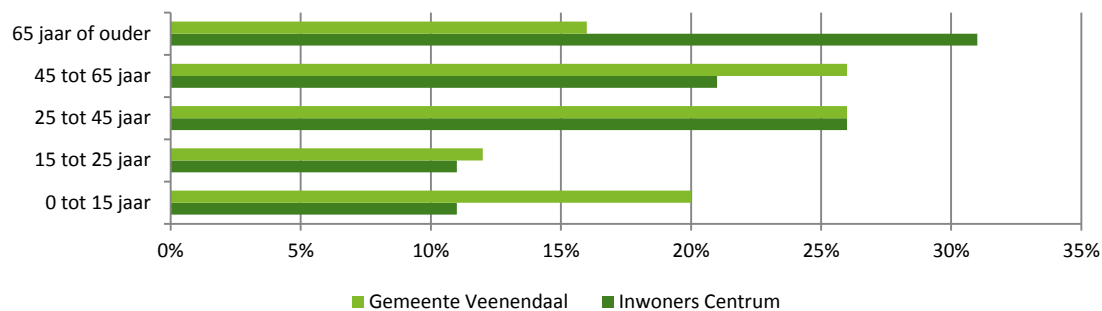
Bron: Corporaties 2015

Tabel 6.7 Centrum. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	668	3%	17,4	4,4
Appartementen zonder lift	302	30%	33,9	8,4
Eengezinswoning	62	2%	94,3	47,2
Totaal	1.032	11%	32,1	8,1

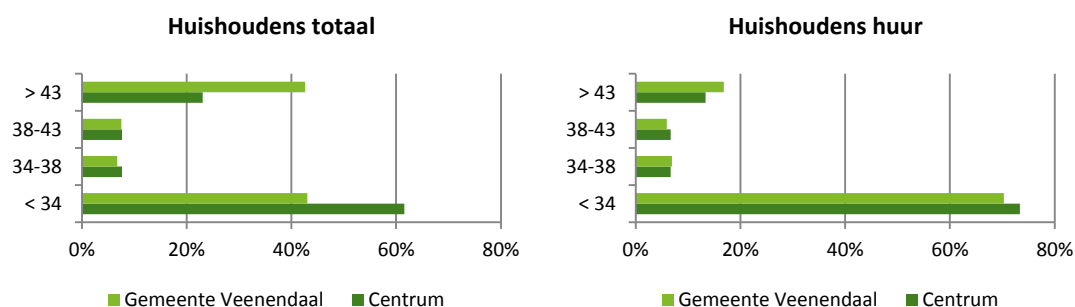
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 6.1 Centrum. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 6.2 Centrum. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Noordoost

Tabel 6.8 Noordoost. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Noordoost	T.o.v. gemeente
Inwoners	12.410	63.250 (20%)
Huishoudens	4.730	25.880 (18%)

Bron: CBS 2015

Tabel 6.9 Noordoost. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	27	578	173	139	917	59%
Appartement zonder lift	6	153	39	41	239	15%
Eengezins	0	15	26	351	392	25%
Totaal	33	746	238	531	1.548	100%
Aandeel	2%	48%	15%	34%	100%	

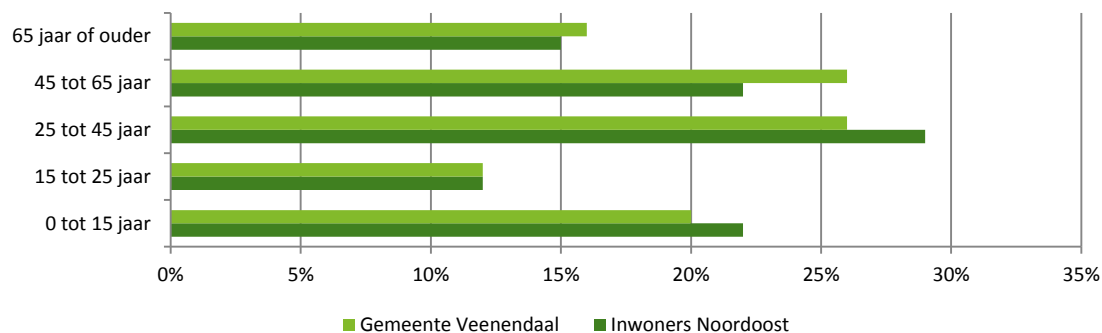
Bron: Corporaties 2015

Tabel 6.10 Noordoost. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	917	5%	34,0	5,8
Appartementen zonder lift	239	32%	35,7	7,5
Eengezinswoning	392	1%	127,3	23,3
Totaal	1.548	8%	38,6	7,5

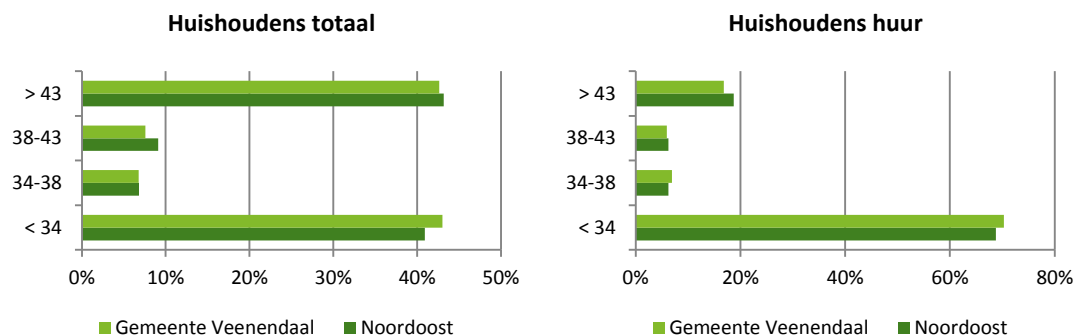
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 6.3 Noordoost. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 6.4 Noordoost. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Zuidoost

Tabel 6.11 Zuidoost. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Zuidoost	T.o.v. gemeente
Inwoners	13800	63250 (22%)
Huishoudens	5610	25880 (22%)

Bron: CBS 2015

Tabel 6.12 Zuidoost. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	62	825	154	87	1128	65%
Appartement zonder lift	57	200	8	13	278	16%
Eengezins	12	181	62	75	330	19%
Totaal	131	1206	224	175	1736	100%
Aandeel	8%	69%	13%	10%	100%	

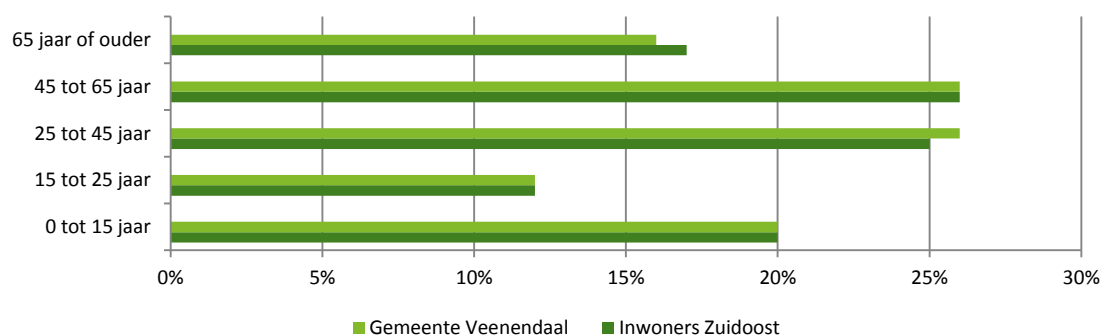
Bron: Corporaties 2015

Tabel 6.13 Zuidoost. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	1.128	6%	31,8	5,8
Appartementen zonder lift	278	40%	43,1	8,4
Eengezinswoning	330	3%	58,6	11,2
Totaal	1.736	11%	40,0	7,6

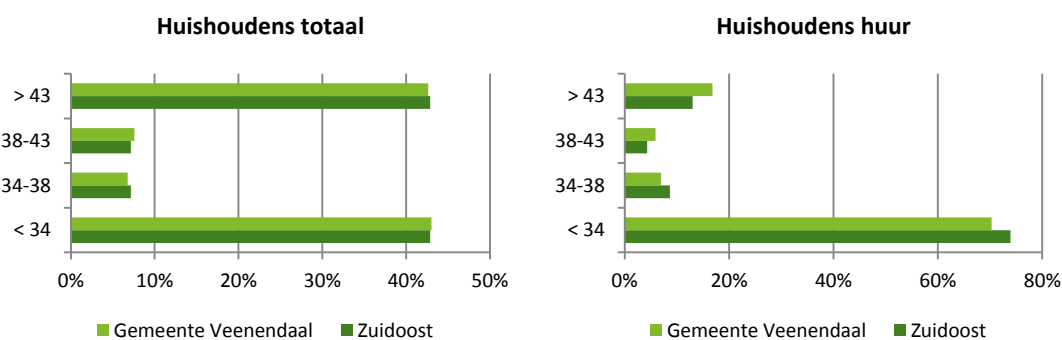
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 6.5: Zuidoost. Inwoners naar leeftijd 20



Bron: CBS 2015

Figuur 6.6 Zuidoost. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Zuidwest

Tabel 6.14 Zuidwest. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Zuidwest	T.o.v. gemeente
Inwoners	7.060	63.250 (11%)
Huishoudens	3.030	25.880 (12%)

Bron: CBS 2015

Tabel 6.15 Zuidwest. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	8	55	67	105	235	15%
Appartement zonder lift	132	362	9	1	504	33%
Eengezins	84	503	125	68	780	51%
Totaal	224	920	201	174	1.519	100%
Aandeel	15%	61%	13%	11%	100%	

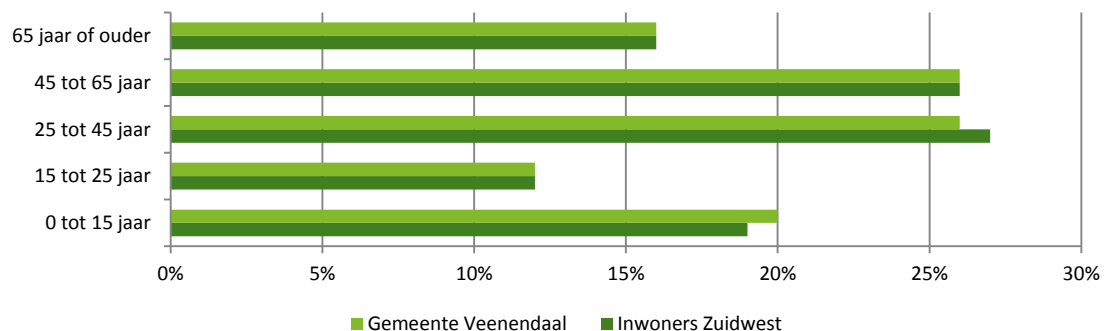
Bron: Corporaties 2015

Tabel 6.16 Zuidwest. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	235	5%	40,4	11,7
Appartementen zonder lift	504	14%	91,3	16,0
Eengezinswoning	780	4%	117,2	19,1
Totaal	1.519	7%	91,9	16,5

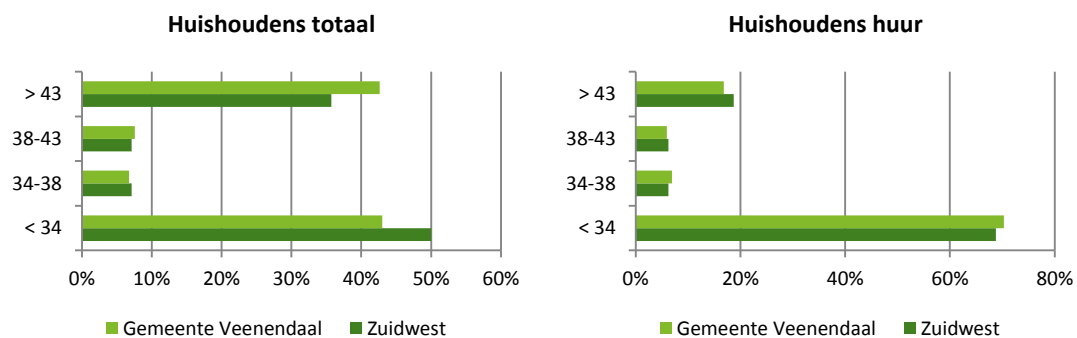
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 6.7 Zuidwest. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 6.8 Zuidwest. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

Noordwest

Tabel 6.17 Noordwest. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	Noordwest	T.o.v. gemeente
Inwoners	9.590	63.250 (15%)
Huishoudens	3.865	25.880 (15%)

Bron: CBS 2015

Tabel 6.18 Noordwest. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	65	265	89	18	437	35%
Appartement zonder lift	123	245	7	10	385	31%
Eengezins	11	185	106	120	422	34%
Totaal	199	695	202	148	1.244	100%
Aandeel	16%	56%	16%	12%	100%	

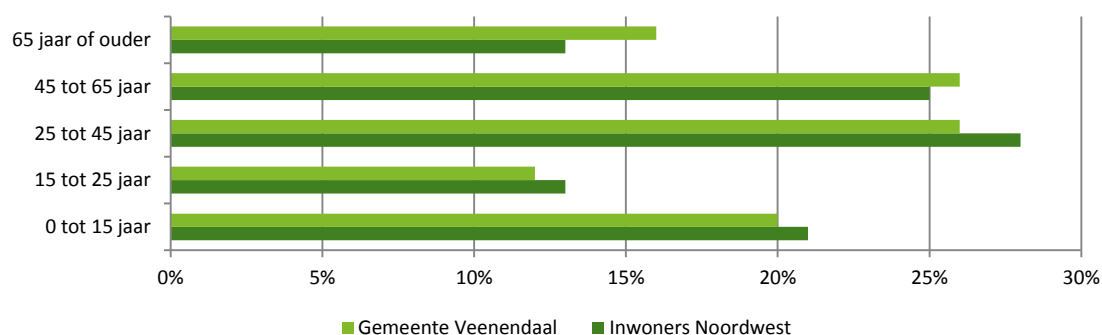
Bron: Corporaties 2015

Tabel 6.19 Noordwest. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	437	7%	43,1	8,0
Appartementen zonder lift	385	17%	63,1	11,5
Eengezinswoning	422	3%	148,9	34,5
Totaal	1.244	9%	68,6	12,9

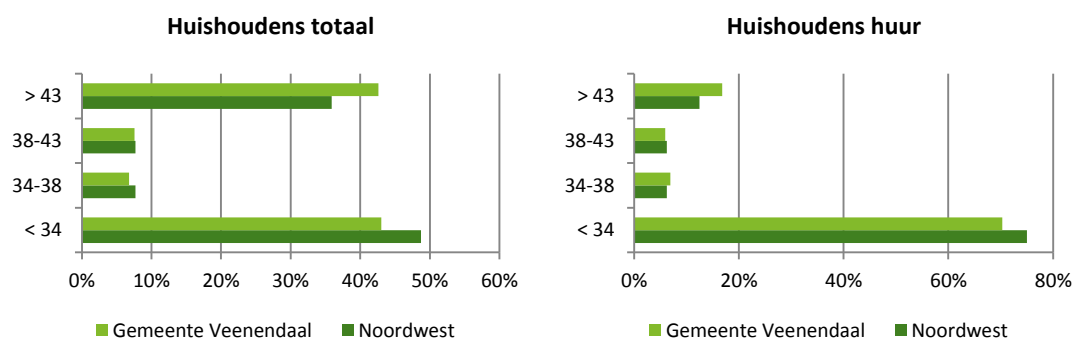
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 6.9 Noordwest. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 6.10 Noordwest. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

West

Tabel 6.20 West. Aantal inwoners en huishoudens 2014

	West	T.o.v. gemeente
Inwoners	15.765	63.250 (25%)
Huishoudens	5.995	25.880 (23%)

Bron: CBS 2015

Tabel 6.21 West. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Appartement met lift	0	103	29	6	138	12%
Appartement zonder lift	133	200	27	16	376	33%
Eengezins	0	37	134	470	641	55%
Totaal	133	340	190	492	1.155	100%
Aandeel	12%	29%	16%	43%	100%	

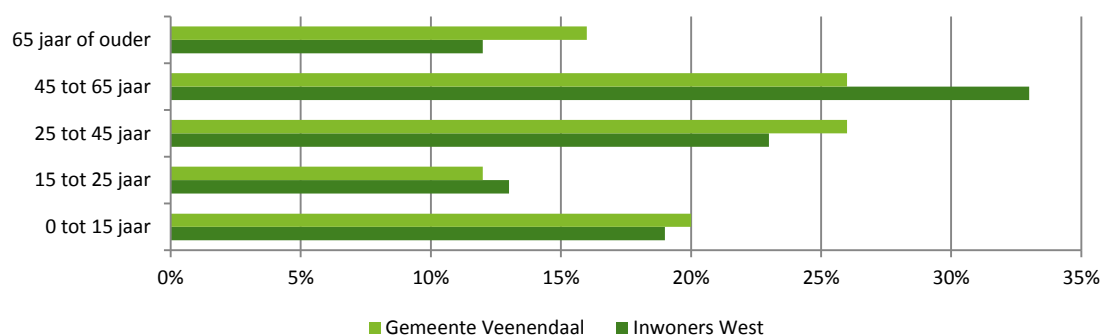
Bron: Corporaties 2015

Tabel 6.22 West. Kengetallen woningmarkt

	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	138	4%	25,3	8,7
Appartementen zonder lift	376	10%	55,7	11,6
Eengezinswoning	641	2%	45,9	8,5
Totaal	1.155	5%	50,7	10,6

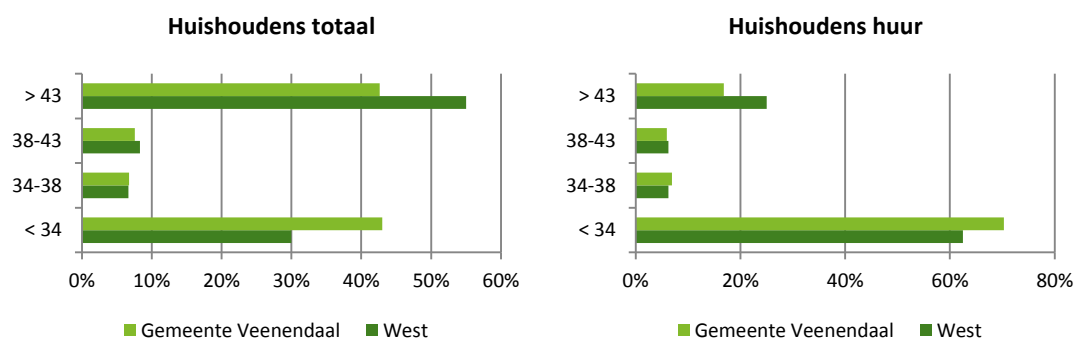
Bron: Corporaties 2015, Huiswaarts 2015

Figuur 6.11 West. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 6.12 West. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011

7 Gemeente Wageningen

7.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Tabel 7.1: Gemeente Wageningen. Bevolkings- en huishoudensprognose 2014 – 2040 (inclusief studenten)

	2014	2020	2030	2040	2014-2020	2020-2030	2030-2040
Bevolkingsprognose	38.570	40.085	43.780	46.060	1.515	3.695	2.280
Huishoudensprognose	22.090	23.010	24.800	26.000	915	1.790	1.205

Bron: Prognose Provincie Gelderland 2012

7.2 Samenstelling sociale huurvoorraad

Tabel 7.2: Gemeente Wageningen. Samenstelling huurvoorraad

	< €403	€403-576	€576-618	€618-710	Totaal	Aandeel
Eengezinswoning	142	1.318	50	71	1.621	33%
Meergezins met lift	501	652	47	65	1.265	26%
Meergezins zonder lift	372	1.146	268	255	2.041	41%
Totaal	1.015	3.156	365	391	4.927	100%
Aandeel	21%	64%	7%	8%	100%	

Bron: Corporaties 2015

7.3 Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen

Tabel 7.3: Gemeente Wageningen. Inkomensverdeling naar woonsituatie

	Corporatie		Huur overig		Koop		Huishoudens totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot BBSH	2.900	59%	600	39%	920	12%	4.420	32%
BBSH - € 34.000	215	4%	390	25%	1.275	17%	1.880	13%
€ 34.000 - € 43.000	675	14%	155	10%	1.070	14%	1.900	14%
> € 43.000	1.140	23%	405	26%	4.255	57%	5.800	41%
Totaal	4.930	100%	1.550	100%	7.520	100%	14.000	100%

Bron: RIO 2011

Tabel 7.4: Gemeente Wageningen. Inkomensverdeling scenario's 2025¹

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	1,2% scenario
Tot €34.000	6.300 (45%)	6.800 (45%)	6.340 (42%)	5.880 (39%)
€34.000 tot €43.000	1.900 (14%)	2.110 (14%)	2.110 (14%)	2.260 (15%)
€43.000 of meer	5.800 (41%)	6.180 (41%)	6.640 (44%)	6.950 (46%)
Totaal	14.000 (100%)	15.090 (100%)	15.090 (100%)	15.090 (100%)

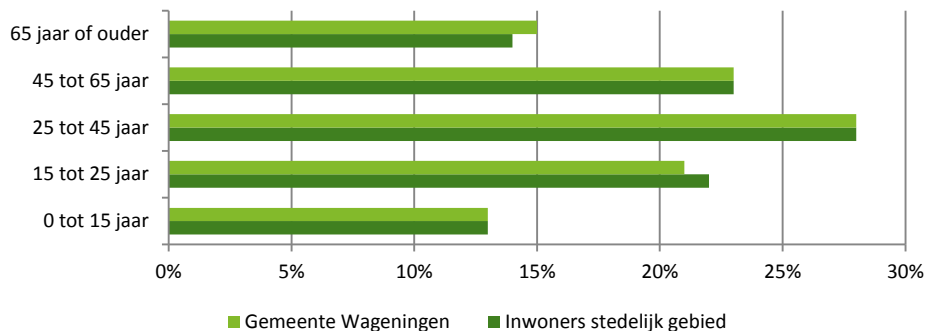
Bron: RIO 2011, bewerking Companen

¹ Vanwege het grote aantal onzelfstandig wonende studentenhuishoudens is de ontwikkeling van de inkomensklassen gebaseerd op de woningbehoefteraming van Primos 2013.

Tabel 7.5 Stedelijk gebied Wageningen. Kengetallen woningmarkt

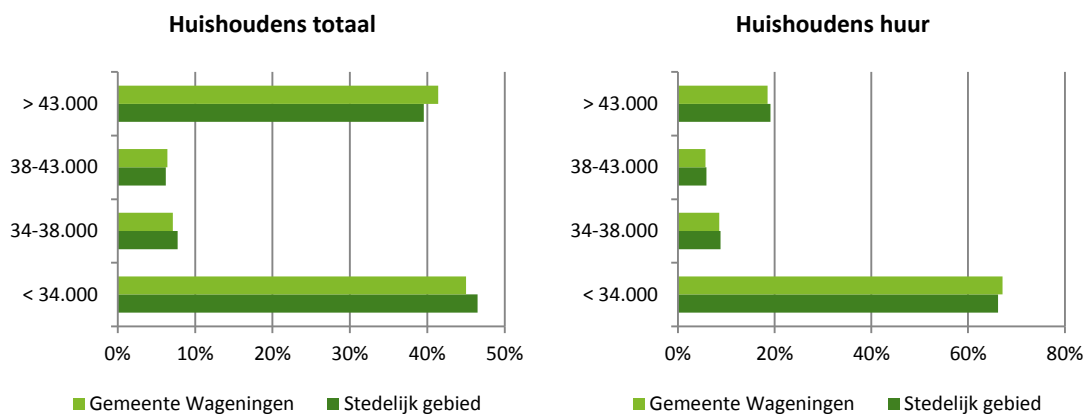
	Voorraad	Mutatiegraad	Reactiegraad	Aanbiedingsresultaat
Appartementen met lift	1.621	6%	54,8	9,1
Appartementen zonder lift	1.265	15%	70,1	10,9
Eengezinswoning	2.041	3%	106,7	10,8
Totaal	4.927	7%	68,9	10,3

Figuur 7.1 Stedelijk gebied Wageningen. Inwoners naar leeftijd 2014



Bron: CBS 2015

Figuur 7.2 Stedelijk gebied Wageningen. Huishoudens naar inkomensklasse & huishoudens per inkomensklasse in huur



Bron: RIO 2011