

Amsterdam, 24 mei 2016

Betreft: Twee rapportages over de benodigde omvang van de sociale huursector in Utrecht

Geachte lezer,

Bij dit schrijven vindt u twee door Rigo opgestelde documenten over de benodigde omvang van de sociale huurwoningvoorraad in de regio Utrecht. Het gaat hier om:

- ✓ Het onderzoeksrapport 'Behoeft sociale huurvoorraad in de regio U16, Rigo, 8 maart 2016'. In dit rapport wordt uitgaande van de Primosprognose 2015 en aan de hand van economische scenario's bepaald wat de te verwachten omvang van de doelgroepen is en welke omvang van de sociale huursector daarbij past.
- ✓ Het memo 'De behoefte aan sociale huurwoningen in perspectief, Rigo, 24 mei 2016'. In dit memo wordt uiteengezet hoe de uitkomsten van het onderzoeksrapport moeten worden gezien in de bredere context.

De documenten zijn tot stand gekomen via twee aparte opdrachten. De eerste opdracht was smal en cijfermatig van aard: er werden vooral enkele cijfermatige tabellen met toelichting gevraagd. De tweede opdracht was breder en meer beschouwend van aard.

Hoogachtend,
RIGO Research en Advies BV



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT 8 MAART 2016

Behoefte sociale huurvoorraad in de regio U16

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT 8 MAART 2016

Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16

Opdrachtgever

Gemeenten in de U16

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Johan van Iersel

Rapportnummer

32680

Uitgave

8 maart 2016

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Actuele woningmarktsituatie	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Omvang bevolking en woningvoorraad	3
2.3	Samenstelling woningvoorraad	4
2.4	Samenstelling huishoudens	5
2.5	Actuele woonpatronen	7
3	Toekomstverwachtingen	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Demografische en economische ontwikkelingen	12
3.3	Ontwikkeling inkomensgroepen	14
4	Ontwikkeling woningbehoefte	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Ontwikkeling woningbehoefte	16
4.3	Ontwikkeling behoefte sociale huur DAEB-segment	17
Bijlage 1	Begrippenlijst	19

1 Inleiding

Aanleiding

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet aangenomen. De eerste effecten hiervan zijn inmiddels zichtbaar, maar de wet zal vooral het komende jaar zijn volledige effect gaan sorteren. De jaarcyclus waarin (idealiter) gekomen wordt tot prestatieafspraken krijgt voor het eerst volledig vorm. Het idee is dat de corporaties middels een 'bod' hun redelijke bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid manifest maken en in overleg met de huurdersorganisaties komen tot prestatieafspraken met gemeenten. Het is aan de gemeente om te beoordelen of de bijdrage van de corporaties voldoende is. Hiervoor is inzicht nodig in de huidige en gewenste omvang van de (sociale) woningvoorraad. Ook werken de corporaties in 2016 aan de scheiding van hun DAEB en niet-DAEB activiteiten en portefeuille. De gemeenten worden in het overleg hierover betrokken.

Om deze gesprekken met de juiste kennis te kunnen voeren hebben de 16 gemeenten in de U16 behoefte aan inzicht in de gewenste omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad. In zowel de regio Utrecht als in de 16 gemeenten afzonderlijk. Door bij dit onderzoek gezamenlijk op te trekken wordt de regionale afstemming van beleid in de toekomst vergemakkelijkt. Een gedeelde probleemanalyse en een eenduidige aanpak is hiervoor immers een belangrijke basis.

Onderzoeksvragen

De samenwerkende gemeenten hebben RIGO gevraagd in heldere tabellen en figuren een beeld te geven van:

1. De omvang, samenstelling en woonsituatie van de (primaire en secundaire) doelgroep in 2015.
2. De verwachte ontwikkeling van omvang en samenstelling van de doelgroep in de periode tot 2020 en 2030.
3. De consequenties van deze ontwikkeling voor de benodigde omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad in 2020 en 2030.

Dit op het niveau van de regio als geheel (zoals weergegeven in deze rapportage) als op het niveau van de individuele gemeenten (zoals weergegeven in de met dit rapport meegeleverde factsheets). Deze tabellen zijn voorzien van een beknopte analyse. Hierdoor ontstaat voor alle gemeenten in de regio een gelijk referentiekader.

Het door RIGO opgestelde databestand is geschikt voor nadere verdiepende analyses, die worden uitgevoerd indien de regio of individuele gemeenten daartoe opdracht verlenen.

Bronnen onderzoek

Dit onderzoek is grotendeels gebaseerd op het Woningmarktsimulatiemodel van RIGO. Met dit model is een betrouwbaar en actueel beeld geschetst van de situatie op

de woningmarkt in de gemeenten in de regio. Het model is gevuld met cijfers van de RWU, cijfers uit de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht, jaarverslagen van corporaties, het CBS, de BAG, en de sociale en fysieke gebiedstypering van RIGO. Op basis van deze actuele cijfers is het WoON 2012 via een geavanceerde wegingsmethode herwogen. Voor dit onderzoek kon geen gebruik worden gemaakt van het nieuwe WoON 2015, omdat dit landelijke databestand niet eerder dan half april 2016 beschikbaar komt.

.

2 Actuele woningmarktsituatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen de actuele situatie op de woningmarkt in de regio U16 besproken. Het gaat om zaken als de samenstelling van de woningvoorraad en de bevolking, de omvang van inkomensgroepen en actuele woonpatronen. De landelijke situatie is waar mogelijk als referentie toegevoegd.

2.2 Omvang bevolking en woningvoorraad

Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad in de regio U16 uit circa 365.750 woningen, waarvan 38% in de gemeente Utrecht staat (tabel 2-1). De totale voorraad is met circa 382.000 groter, omdat een deel niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand. Anno 2015 ging het om circa 4,3% in de regio; landelijk om circa 5,7% (bron: CBS).

Anno 2015 woonden er in de regio U16 circa 406.870 huishoudens, waarvan 42% in de gemeente Utrecht. Circa 41.610 huishoudens in de regio (10%) wonen niet in de reguliere woningvoorraad, maar in onzelfstandige woonruimten. Het gaat om studenten die op kamers wonen (vooral in de gemeente Utrecht), of huishoudens in woonboten of recreatiewoningen.

tabel 2-1 Aantal inwoners, huishoudens en bewoonde woningen, 2015

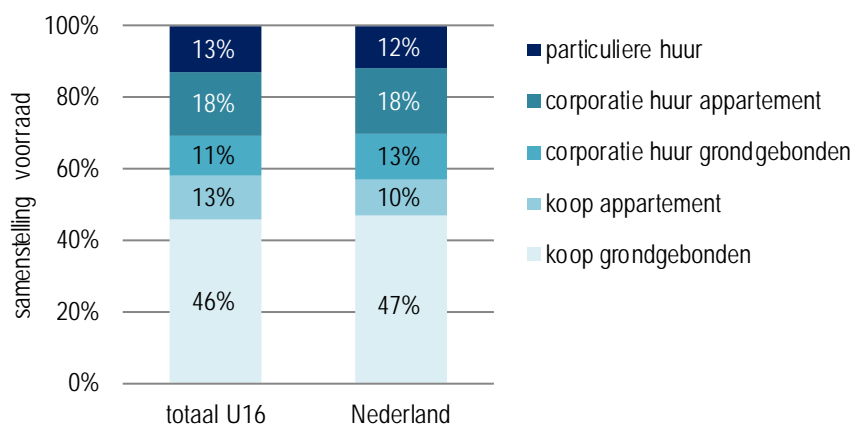
	aantal		
	inwoners	huishoudens	bewoonde voorraad
Bunnik	14.660	6.270	5.940
De Bilt	42.170	18.930	18.010
De Ronde Venen	42.590	17.840	16.900
Houten	48.640	19.310	18.940
IJsselstein	34.060	14.050	13.570
Lopik	14.100	5.350	5.150
Montfoort	13.670	5.410	5.320
Nieuwegein	61.260	27.770	26.710
Oudewater	9.920	4.030	3.980
Stichtse Vecht	63.940	27.430	26.220
Utrecht	334.180	172.750	140.580
Utrechtse Heuvelrug	48.180	21.000	20.090
Vianen	19.630	8.100	7.950
Wijk bij Duurstede	23.220	9.670	9.420
Woerden	50.630	20.900	20.490
Zeist	61.640	28.060	26.490
totaal U16	882.500	406.870	365.750

Bron: CBS, bewerking RIGO

2.3 Samenstelling woningvoorraad

In de regio U16 bestaat bijna de helft van de woningvoorraad (46%, figuur 2-1) uit grondgebonden koopwoningen, wat ongeveer gelijk is aan het landelijke aandeel. Circa 13% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen, van beleggers of van eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren. Daarnaast bestaat circa 29% van de woningvoorraad uit huurwoningen van woningcorporaties, wat iets kleiner is dan het landelijke aandeel van 31%. In Zeist, Vianen en Utrecht is de sociale huursector met 33% tot 34% het grootst en in Bunnik met 16% het kleinst (tabel 2-2). Veel sociale huurwoningen in de regio U16 hadden anno 2015 een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (< € 618, 79%, prijspeil 2015). Het aantal vrije sector huurwoningen (> € 711, niet DAEB-segment) in de regio U16 is met circa 4% gering (tabel 2-3).

figuur 2-1 Samenstelling bewoonde woningvoorraad in de regio U16 en in Nederland, 2015 (exclusief onzelfstandige woonruimten)



Bron: Voorraadrapportage RWU, Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, bewerking RIGO

tabel 2-2 Omvang corporatie huursector per gemeente in de regio U16, 2015 (exclusief onzelfstandige woonruimten)

Gemeente	aandeel corporatie huur	Gemeente	aandeel corporatie huur
Zeist	34%	Stichtse Vecht	24%
Vianen	33%	Woerden	23%
Utrecht	33%	Oudewater	23%
Nieuwegein	32%	Utrechtse Heuvelrug	23%
De Bilt	27%	Lopik	18%
IJsselstein	27%	Montfoort	17%
Houten	26%	Bunnik	16%
De Ronde Venen	25%	totaal U16	29%
Wijk bij Duurstede	24%		

Bron: Voorraadrapportage RWU, jaarverslagen van corporaties, Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, bewerking RIGO

tabel 2-3 Samenstelling bewoonde corporatie huurvoorraad naar type en huurprijsklasse in de regio U16, prijspeil 2015 (exclusief onzelfstandige woonruimten)

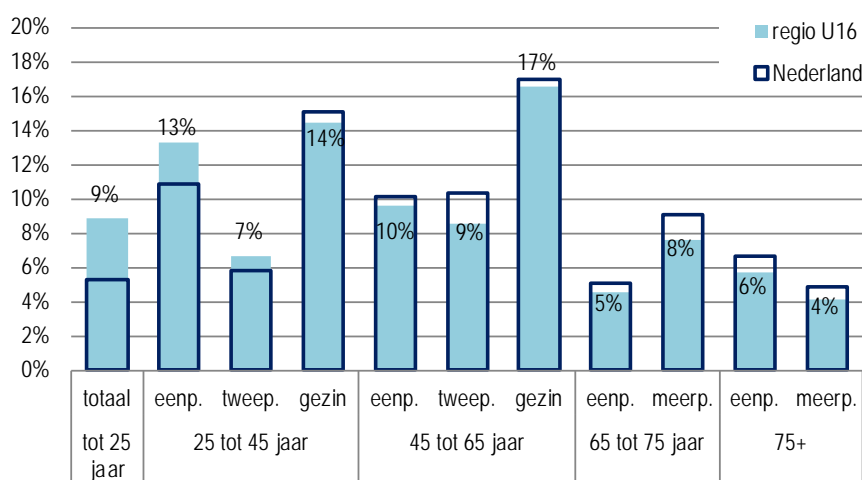
	grondgebonden	appartement	totaal
< € 403	3%	13%	16%
€ 403 tot € 577	17%	33%	50%
€ 577 tot € 618	7%	6%	13%
€ 618 tot € 711	10%	8%	17%
> € 711	2%	2%	4%
totaal	39%	61%	100%
N =	41.040	64.670	105.710

Bron: Voorraadrapportage RWU, Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, bewerking RIGO

2.4 Samenstelling huishoudens

In figuur 2-2 is de samenstelling van de huishoudens naar leeftijd en type in de regio weergegeven. In vergelijking met de landelijke situatie wonen er in de regio U16 veel jongere eenpersoonshuishoudens. Het aandeel gezinnen is ongeveer gelijk. Het aandeel 65+ in de regio is met 22% lager dan landelijk (26%).

figuur 2-2 Huishoudenssamenstelling in de regio U16 en Nederland, 2015



Bron: CBS, bewerking RIGO

Omvang inkomensgroepen

De huishoudens zijn in dit onderzoek op basis van hun belastbaar jaarinkomen (en vermogen) ingedeeld in vijf inkomensgroepen (prijspeil 2015). Het gaat om:

1. Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.

2. Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.911.
3. Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € 38.950.
4. Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.950 en € 44.658.
5. Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen boven € 44.658.

In de regio U16 behoorde in 2015 circa 28% van de huishoudens tot de primaire doelgroep en 14% tot de secundaire doelgroep (tabel 2-4). In totaal behoort daarmee 42% tot de doelgroep met een inkomen tot € 34.911. In Utrecht is de omvang van de doelgroep van beleid met 51% het grootst en in Houten met 29% het kleinst (tabel 2-5). Landelijk behoorde in 2012 circa 43% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid.

tabel 2-4 Omvang inkomensgroepen in de regio U16, 2015

	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	115.400	28%
secundaire doelgroep (B)	56.900	14%
lage middeninkomens	20.400	5%
hoge middeninkomens	24.650	6%
hogere inkomens	189.520	47%
totaal	406.870	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	172.300	42%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 2-5 Omvang doelgroep tot € 34.911 per gemeente in de regio U16, 2015

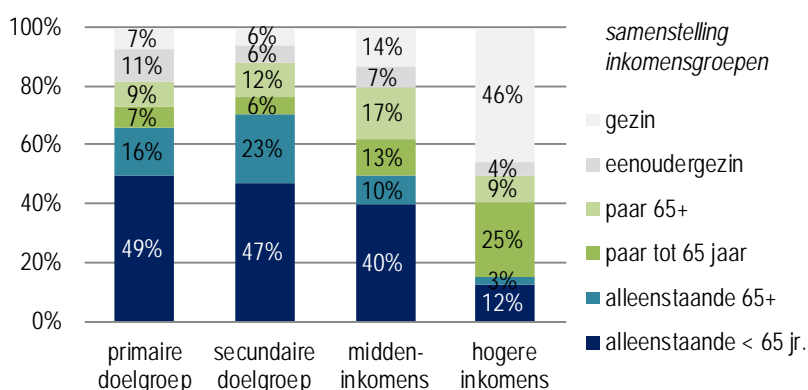
	aandeel doelgroep < € 34.911		aandeel doelgroep < € 34.911
Utrecht	51%	Oudewater	34%
Zeist	45%	Woerden	34%
De Bilt	40%	Wijk bij Duurstede	33%
Nieuwegein	38%	Lopik	33%
Vianen	38%	Bunnik	32%
Utrechtse Heuvelrug	37%	Montfoort	31%
Sichtse Vecht	35%	Houten	29%
De Ronde Venen	35%	totaal	42%
Jsselstein	34%		

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Samenstelling inkomensgroepen

In figuur 2-3 is de samenstelling van de inkomensgroepen weergegeven naar leeftijd en type huishouden. De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens, terwijl er onder de hogere inkomens veel stellen en gezinnen zijn.

figuur 2-3 Samenstelling inkomensgroepen in de regio U16 naar leeftijd en type huishouden, 2015



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

2.5 Actuele woonpatronen

Woonsituatie van huishoudens

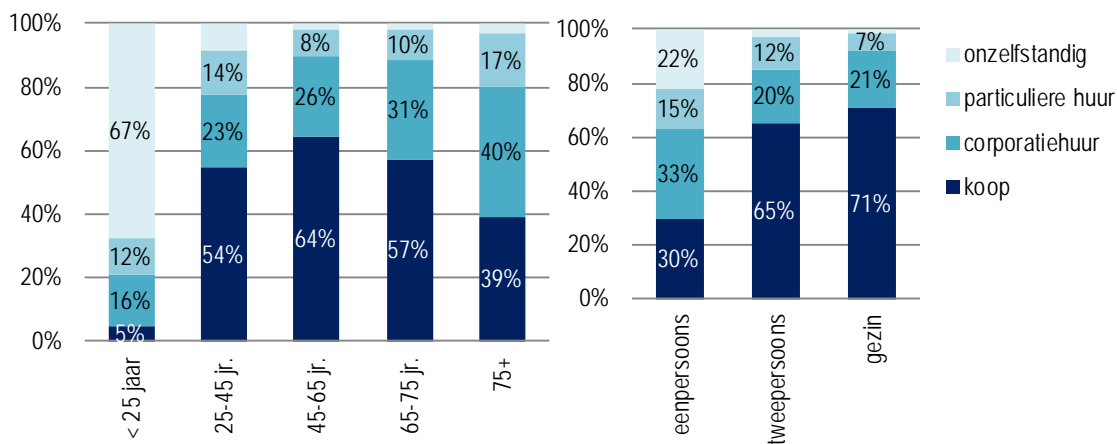
De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. In figuur 2-4 is te zien dat de jongeren in de regio veelal een start aan hun wooncarrière maken in een huurwoning of eerst 'op kamers' gaan. In de levensfase die volgt hebben velen een woning weten te kopen. Rond de leeftijd van 50 jaar heeft circa 64% een woning gekocht. Bij de oudere leeftijdsklassen neemt het aandeel eigenaar-bewoners weer af. Dit is zeer ten dele het gevolg van verhuizingen van koop naar huur. De afname heeft vooral te maken met verschillen tussen generaties. Toen deze groep ouderen nog tussen de 45 en 65 jaar was, lag het aandeel eigen woningbezit niet op de 64% zoals bij de huidige groep 45 tot 65 jarigen maar een stuk lager.

Woonsituatie van inkomensgroepen

In figuur 2-5 staat de woonsituatie van de inkomensgroepen weergegeven. De hogere inkomens hebben als vanzelfsprekend het hoogste aandeel eigen woningbezit. Echter, ook onder de lagere inkomens wonen er huishoudens in de koopsector. Voor een deel gaat het hier om huishoudens die met het huidige inkomen een goedkope woning hebben gekocht. Voor het belangrijkste deel gaat het echter om huishoudens die nadat men de woning heeft gekocht, met een inkomensterugval te maken hebben gehad. Het gaat vooral om ouderen die inmiddels met pensioen zijn.

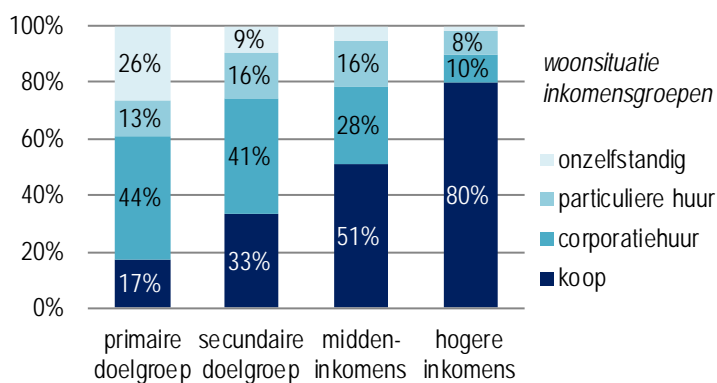
Circa 44% van de primaire doelgroep en 41% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties. In Vianen, Houten en Nieuwegein woont de doelgroep naar verhouding het vaakst in een huurwoningen van de corporaties (tabel 2-6).

figuur 2-4 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd en type, 2015



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-5 Woonsituatie van huishoudens naar inkomensgroep, 2015



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 2-6 Aandeel doelgroep tot € 34.911 dat in de corporatie huursector woont, per gemeente in de regio U16, 2015

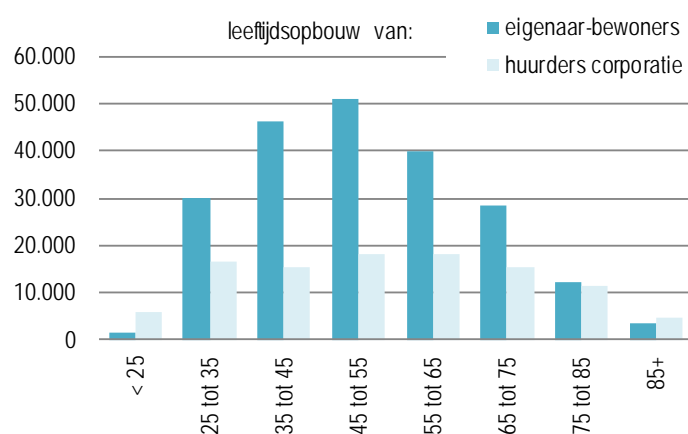
aandeel doelgroep in corporatiehuur		aandeel doelgroep in corporatiehuur	
Vianen	57%	Oudewater	44%
Houten	57%	Stichtse Vecht	43%
Nieuwegein	55%	Utrechtse Heuvelrug	39%
IJsselstein	53%	Utrecht	38%
Zeist	50%	Lopik	34%
Woerden	47%	Montfoort	34%
Wijk bij Duurstede	47%	Bunnik	30%
De Ronde Venen	45%	totaal	43%
De Bilt	44%		

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 2-6 staat de leeftijdsopbouw van zowel eigenaar-bewoners als huurders in de huursector van corporaties weergegeven. De leeftijdsopbouw in de huursector van de corporaties is redelijk evenwichtig, maar de huursector is op dit moment wel sterker vergrijsd dan de koopsector. Circa 30% van de huurderspopulatie is 65+ (van 22% in Utrecht tot 44% in Oudewater), tegen 21% van de eigenaar-bewoners. Een groot deel van de eigenaar-bewoners is tussen de 45 en 65 jaar. Dit betekent dat de naorlogse geboortegolfgeneratie die zorgt voor de vergrijzing vooral in de koopsector woont.

figuur 2-6 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de corporatiesector in de regio U16, 2015



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

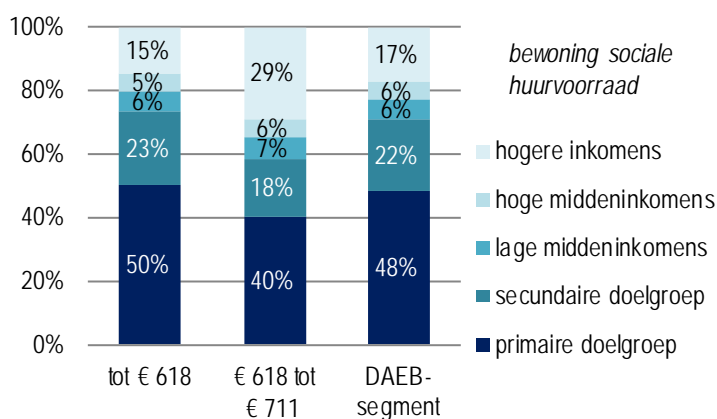
Bewoning sociale huurvoorraad (DAEB-segment)

De term 'goedkope scheefheid' wordt gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 34.911 een woning in het DAEB-segment bewoont. De afgelopen periode zijn de inkomens van veel huishoudens gedaald, bijvoorbeeld door het verlies van een baan. Door dit soort inkomensdalingen is het aantal en aandeel goedkope scheefwoners de afgelopen periode afgenomen. Om hoeveel huishoudens het hier exact gaat, is op basis van het WoON niet te zeggen en de inkomensstatistieken van het CBS lopen altijd enkele jaren achter. Wel weten we zeker dat de goedkope scheefheid door deze trend momenteel veelal wat lager ligt dan de uitgevoerde simulatie laat zien.

In figuur 2-7 is de bewoning van de gereguleerde sociale huurvoorraad in de regio weergegeven. In 2015 behoort circa 71% van de huurderspopulatie in het DAEB-segment tot de doelgroep tot € 34.911. Dit aandeel is waarschijnlijk aan de lage kant, want een deel van de middeninkomens (12%) heeft op dit moment (tijdelijk) een lager inkomen (en woont daardoor niet meer scheef). De 17% met een hoger inkomen

kan ook een inkomensdaling hebben gehad, maar is daardoor waarschijnlijk niet onder de € 34.911 gezakt.

figuur 2-7 Bewoning sociale huursector (DAEB-segment) naar inkomensgroep in de regio U16, 2015 (exclusief onzelfstandige woonruimten)



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 2-7 Aandeel midden- en hogere inkomens in de sociale huursector (DAEB-segment) in de gemeenten in de regio U16, 2015 (exclusief onzelfstandige woonruimten)

aandeel midden- en hogere inkomens in DAEB-segment		aandeel midden- en hogere inkomens in DAEB-segment	
Montfoort	35%	Utrechtse Heuvelrug	32%
Lopik	35%	De Bilt	31%
De Ronde Venen	34%	Woerden	30%
Bunnik	33%	Nieuwegein	30%
Wijk bij Duurstede	33%	IJsselstein	29%
Vianen	33%	Zeist	29%
Oudewater	33%	Utrecht	26%
Stichtse Vecht	33%	totaal	29%
Houten	32%		

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De goedkope scheefheid volgens dit onderzoek ligt in de regio op 29%. Waarschijnlijk ligt die feitelijk nu wat lager, maar als de economie (en banengroei) weer aantrekt zal de scheefheid snel weer op een soortgelijk percentage liggen. Hoewel het exacte niveau dus enigszins onzeker is, geldt dat niet voor de verschillen tussen de gemeenten. De scheefheid is relatief laag in de gemeente Utrecht (26%, zie ook tabel 2-7) en hoog

in de gemeenten Montfoort en Lopik (35%).¹ Landelijk bedroeg de omvang van de goedkope scheefheid circa 26% in 2012.

Zoals gezegd lopen de schattingen over scheefheid vooral uiteen door schommelingen van het inkomen van individuele huishoudens. Voor de toekomstverkenningen in het volgende hoofdstuk heeft dit verder geen consequenties. Elk huishouden heeft hier behoefte aan een bepaald type woning, onafhankelijk van de vraag of het inkomen net boven of net onder de € 34.911 ligt.

¹ In de lokale onderzoeken in Lopik, Montfoort en Oudewater is de goedkope scheefheid mede bepaald op basis van opgaven van de corporaties. Deze geven volgens verwachting aan dat de scheefheid op dit moment wat lager ligt dan hier is berekend.

3 Toekomstverwachtingen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vizier gericht op de toekomst. In paragraaf 3.2 worden eerst de demografische en economische verwachtingen besproken. Qua demografische ontwikkelingen is aangesloten op de Primosprognose 2015 van ABF, op het vlak van de economische ontwikkeling is gewerkt met drie toekomstscenario's. Deze worden in paragraaf 3.3 gebruikt om de omvang van de doelgroepen in de toekomst in bandbreedten te ramen en in hoofdstuk 4 om de toekomstige woningbehoefte te ramen.

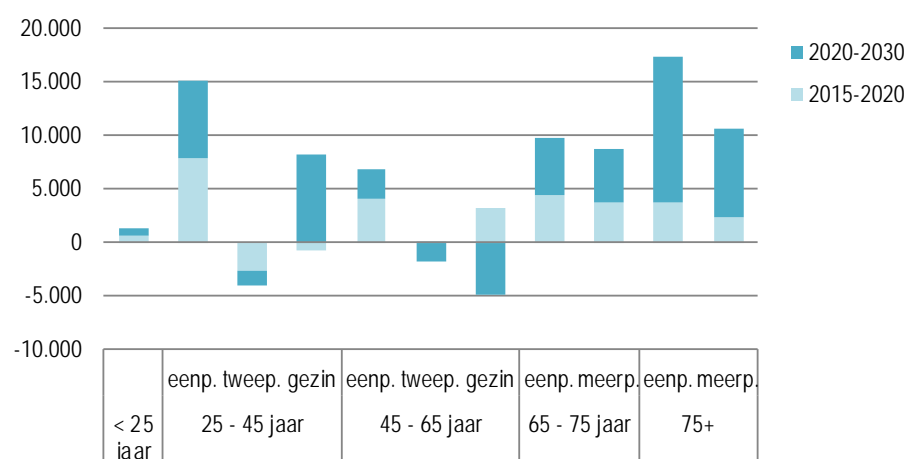
3.2 Demografische en economische ontwikkelingen

Demografie

Volgens de Primosprognose 2015 neemt het aantal huishoudens toe met circa 26.800 huishoudens in de periode 2015 tot 2020 en met circa 43.000 huishoudens in de periode 2020 tot 2030. Vooral in de gemeente Utrecht neemt het aantal huishoudens naar verwachting toe (tabel 3-1).

In figuur 3-1 is de ontwikkeling van de diverse huishoudensgroepen weergegeven. Vooral het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens neemt toe. Het aantal tweepersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar neemt naar verwachting af, net als het aantal gezinnen in de leeftijd van 45 tot 65 jaar (na 2020).

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2015 tot 2020 en 2020 tot 2030 in de regio U16 naar leeftijd en type huishoudens



Bron: Primos 2015, bewerking RIGO

tabel 3-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in 2015 tot 2020 en 2030 in de gemeenten in de regio U16

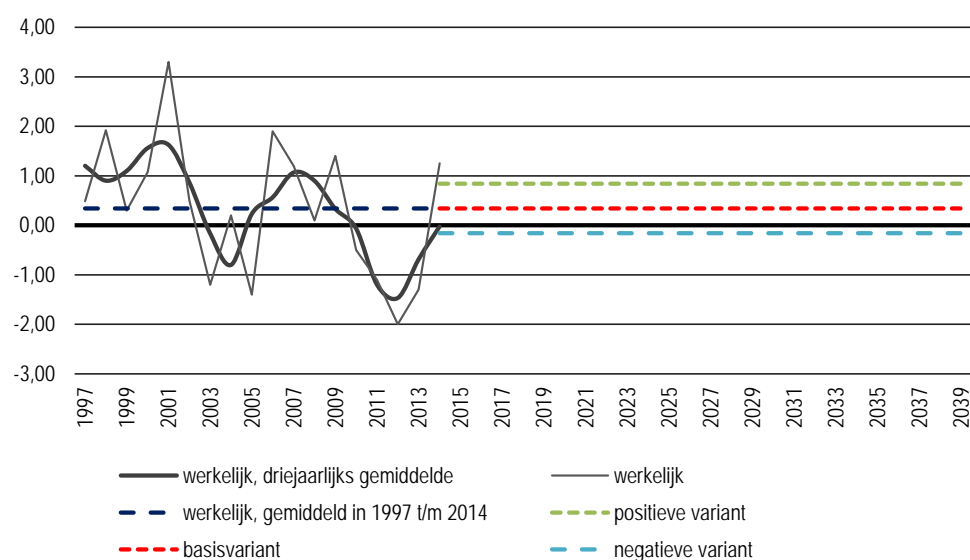
	ontwikkeling aantal huishoudens		ontwikkeling aantal huishoudens		
	2015 tot 2020	2015 tot 2030	2015 tot 2020	2015 tot 2030	
Utrecht	17.790	42.360	Wijk bij Duurstede	520	1.590
Nieuwegein	1.120	3.610	Bunnik	460	1.390
Vianen	1.150	3.370	De Bilt	420	1.140
Woerden	1.100	3.060	IJsselstein	110	620
Zeist	990	2.970	Oudewater	120	390
Houten	930	2.790	Montfoort	60	150
Utrechtse Heuvelrug	700	2.160	Lopik	20	50
De Ronde Venen	600	2.110	totaal	26.820	69.810
Sichtse Vecht	740	2.060			

Bron: Primos 2015

Economie

Op het vlak van de economie zijn drie varianten qua koopkrachtontwikkeling benoemd. In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode. In de periode 1997 t/m 2014 lag dit gemiddelde op 0,34 procent per jaar (figuur 3-2). Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. Bij de positieve variant neemt de reële koopkracht met 0,84 procent per jaar toe. Bij de negatieve variant neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,16 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.

figuur 3-2 Reële koopkrachtontwikkeling van huishoudens in Nederland (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten), werkelijke ontwikkeling in 1997 t/m 2013 en prognose 2014 tot 2030 volgens drie varianten



Bron: CPB, bewerking RIGO, RIGO

De Primosprognose, gecombineerd met de drie economische varianten, levert drie toekomstscenario's op. Hiermee wordt de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte weergegeven.

3.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

In tabel 3-2 is de ontwikkeling van de inkomensgroepen in de regio weergegeven. Het aantal huishoudens behorende tot doelgroep tot € 34.911 neemt naar verwachting toe met circa 34.350 huishoudens in de periode 2015 tot 2030. Van de totale huishoudensgroei gaat het om circa 49%. Het totaal aandeel huishoudens dat tot de doelgroep behoort blijft vrij constant: van 42% in 2015 tot 43% in 2030 in het basisscenario. Als het economisch slechter gaat neemt de doelgroep uiteraard meer toe (figuur 3-3).

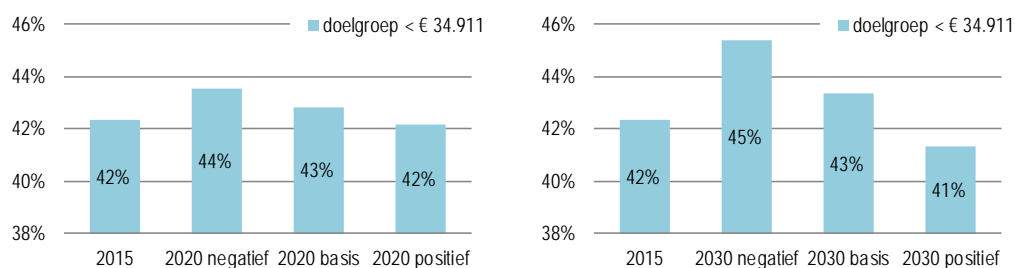
De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers. Het aandeel ouderen (65+) binnen de doelgroep neemt toe van 29% in 2015 tot circa 36% in 2030. Een toenemend deel van de ouderen woont in een koopwoning en zal hier naar verwachting blijven wonen.

tabel 3-2 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2015 tot 2020 en 2030 in de regio U16 volgens het basisscenario

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	115.400	7.340	19.010	28%	28%	28%
secundaire doelgroep (B)	56.900	6.190	15.340	14%	15%	15%
lage middeninkomens	20.400	2.120	4.930	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	24.650	1.840	4.990	6%	6%	6%
hogere inkomens	189.520	9.330	25.530	47%	46%	45%
totaal	406.870	26.820	69.800	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	172.300	13.530	34.350	42%	43%	43%

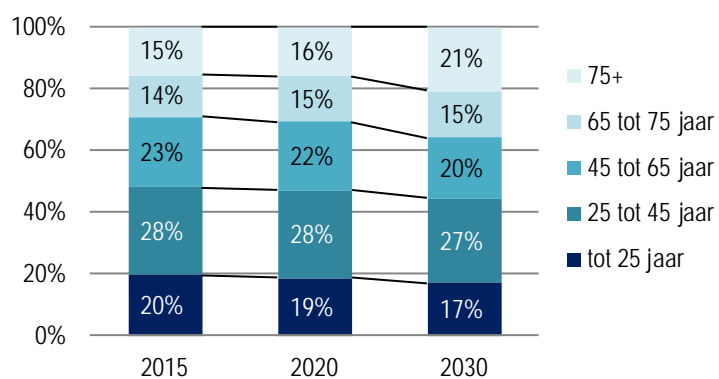
Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 3-3 Ontwikkeling van de doelgroep tot € 34.911 in de regio U16 in 2015 tot 2020 en 2015 tot 2030 volgens drie toekomstscenario's



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 3-4 Samenstelling van de doelgroep tot € 34.911 naar leeftijdsklassen in de regio U16 in 2015, 2020 en 2030 volgens het basisscenario



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4 Ontwikkeling woningbehoefte

4.1 Inleiding

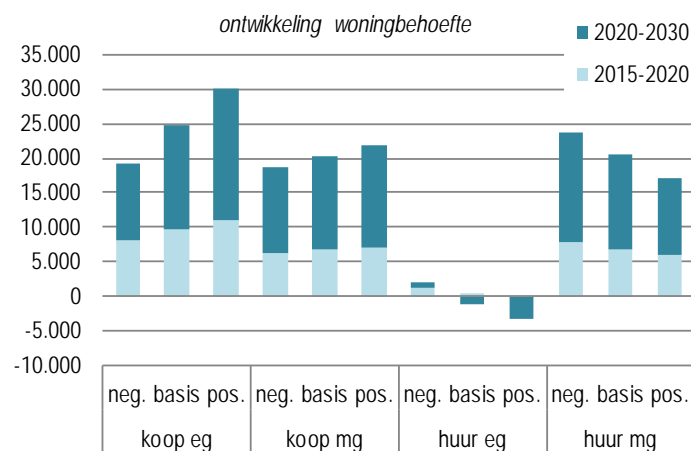
De toekomstige ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de huishoudens is onzeker en mede afhankelijk van demografische en economische ontwikkelingen. Ook over de vraag welke voorraad het beste bij deze huishoudens past kan verschillend worden gedacht. In dit hoofdstuk kiezen we op dit punt voor een neutraal en helder perspectief. We gaan er simpelweg vanuit dat de huishoudens – uitgesplitst naar inkomen, type en leeftijd – in de toekomst op soortgelijke wijze zouden moeten kunnen wonen als op dit moment (zie ook de actuele woonpatronen van huishoudens in paragraaf 2.5). Het overgrote deel van de huishoudens woont immers naar wens en heeft geen verhuisplannen. Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatie-effecten. De uitgangspositie van de toekomstige ouderen is immers wezenlijk anders dan de huidige ouderen: men woont vaker in (grondgebonden) koopwoningen.

In de toekomst treden er mogelijk verschuivingen van de woonpatronen op. Het constant houden van de woonpatronen van huishoudens is dus een onderzoeksmatige aanname, maar het is wel een heldere aanname. Daarmee bieden de uitkomsten een goede basis voor het juiste gesprek.

4.2 Ontwikkeling woningbehoefte

In figuur 4-1 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven naar eigendom en woningtype. De behoefte aan koopwoningen neemt toe, waarbij het gaat om zowel grondgebonden woningen als appartementen. Ook de behoefte aan huurappartementen neemt toe, terwijl de behoefte aan grondgebonden huurwoningen ongeveer constant blijft.

figuur 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2015 tot 2020 en 2030 volgens drie scenario's (exclusief onzelfstandige woonruimten)



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4.3 Ontwikkeling behoefte sociale huur DAEB-segment

In tabel 4-1 is de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen in het DAEB-segment (< € 711, prijspeil 2015) in de regio weergegeven. In de periode 2015 tot 2020 neemt de behoefte in het basisscenario toe met een kleine 5.000 woningen en in de periode tot 2030 met circa 14.720 woningen. Het gaat hier om circa 21% van de totale uitbreidingsopgaven in de periode tot 2030. Als het economisch slecht gaat kan de toenemende behoefte oplopen tot 18.870 woningen; gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte toe met 10.140 woningen. Circa 62% van de toenemende behoefte manifesteert zich in de gemeente Utrecht (tabel 4-2). In Lopik, Montfoort en Oudewater neemt de behoefte niet meer toe.

tabel 4-1 Ontwikkeling behoefte aan sociale huurwoningen (DAEB-segment) naar woningtype in 2015 tot 2020 en 2015 tot 2030 volgens drie scenario's (exclusief onzelfstandige woonruimten)

	ontw. behoefte sociale huur (DAEB)			
	voorraad 2015	ontw. 2015 tot 2020		
		negatief	basis	positief
grondgebonden	38.600	850	240	-350
appartement	62.800	5.610	4.740	3.930
totaal	101.410	6.460	4.970	3.580

	ontw. behoefte sociale huur (DAEB)			
	voorraad 2015	ontw. 2015 tot 2030		
		negatief	basis	positief
grondgebonden	38.600	1.270	-470	-2.150
appartement	62.800	17.600	15.190	12.290
totaal	101.410	18.870	14.720	10.140

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-2 Ontwikkeling behoefte aan sociale huurwoningen (DAEB-segment) in 2015 tot 2020 en 2030 per gemeente in de regio U16 volgens het basisscenario (exclusief onzelfstandige woonruimten)

	ontw. behoefte DAEB-segment			ontw. behoefte DAEB-segment	
	2015 tot 2020	2015 tot 2030		2015 tot 2020	2015 tot 2030
Utrecht	3.530	9.190	De Ronde Venen	40	220
Nieuwegein	300	1.160	Bunnik	40	110
Vianen	390	1.030	De Bilt	10	100
Houten	180	710	Utrechtse Heuvelrug	10	90
Zeist	140	590	Oudewater	10	30
Woerden	130	500	Montfoort	-10	20
IJsselstein	90	390	Lopik	-20	-40
Wijk bij Duurstede	110	370	totaal	4.970	14.720
Stichtse Vecht	30	250			

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Vooraf de behoefte aan huurappartementen in het DAEB-segment neemt toe, met name als gevolg van de groeiende groep eenpersoonshuishoudens en ouderen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt nauwelijks meer toe of neemt (op langere termijn) af, omdat de huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en – uitgaande van constante woonpatronen – de nieuwe aanwas voor dit segment beperkt is. Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen (waaronder ouderen) zal het mogelijk zijn een deel van de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen (substitutie). Ook kan men bekijken of de grondgebonden huurwoningen die ouderen vrij maken niet ook geschikt zijn voor jongeren. Vanwege de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen is verkoop van grondgebonden huurwoningen ook een mogelijkheid.

Verschuiving van woonpatronen

Bij de bovenstaande aanpak zijn we de huidige woonpatronen constant gehouden. Daarbij is het uitgangspunt gehanteerd dat verschillende groepen huishoudens – uitgesplitst naar inkomen, type en leeftijd – in de toekomst op soortgelijke wijze (moe-ten kunnen) wonen als op dit moment. Bij ouderen is gecorrigeerd voor generatie-effecten.

In de toekomst treden er mogelijk verschuivingen van de woonpatronen op. Als bijvoorbeeld de goedkope scheefheid (het aandeel huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.911) in de sociale huursector afneemt als gevolg van doorstroming, zijn er minder woningen in het DAEB-segment benodigd voor het huisvesten van de doelgroep. Maar als bijvoorbeeld het aantal betaalbare particuliere huurwoningen in de toekomst afneemt zijn er mogelijk meer woningen benodigd. Ook door het huisvesten van vergunninghouders kan er (tijdelijk) meer druk ontstaan op het betaalbare huursegment.

De richting en de mate waarin de woonpatronen in de toekomst zullen verschuiven is met onzekerheden omgeven. Dergelijke onzekerheden maken dat het zaak is goed te monitoren zodat met beleid tijdig op dit soort trends kan worden ingespeeld.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Corporatie huursector

Totaal aantal huurwoningen in het bezit van woningcorporaties.

Sociale huursector (DAEB)

Huurwoningen in het bezit van woningcorporaties met een huurprijs tot € 711 (prijspeil 2015).

Particuliere huursector

Woningen van (institutionele) beleggers of van eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren.

Onzelfstandige woonruimten of onzelfstandig wonende huishoudens

Huishoudens in onzelfstandige studentenhuisvesting, woonboten of recreatiewoningen; inwonende huishoudens.

Grondgebonden woningen

Ook wel eengezinswoningen genoemd, afgekort tot eg.

Appartementen

Ook wel meergezinswoningen genoemd, afgekort tot mg.

Inkomensgroepen (prijspeil 2015)

1. Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (tabel 1).
2. Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.911.
3. Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.911 en € € 38.950.

4. Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € € 38.950 en € 44.658.
5. Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen boven € 44.658.

tabel 1 Maximum inkomens- en vermogensgrenzen primaire doelgroep, 2015

		inkomensgrens
65-	eenpersoonshuishouden	€ 21.950
	meerpersoonshuishouden	€ 29.800
65+	eenpersoonshuishouden	€ 21.950
	meerpersoonshuishouden	€ 29.825
		vermogensgrens
		inkomensgrens per persoon
65-		€ 21.330
65+	< € 14.302	€ 49.566
	€ 14.302 - € 19.895	€ 35.448
	> € 19.895	€ 21.330

Bron: Ministerie van BZK

Prijspeil 2015 en prijspeil 2016

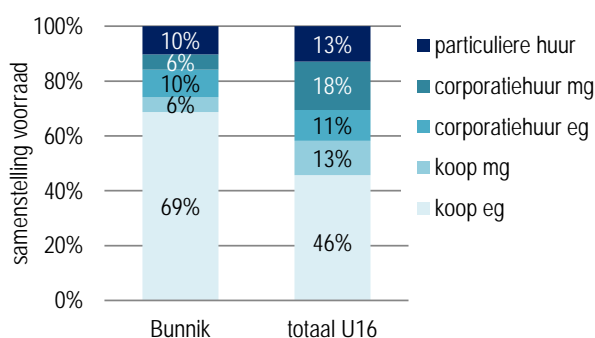
	2015	2016	
inkomensgrens DAEB	€ 34.911	€ 35.739	
lage middeninkomensgrens	€ 38.950	€ 39.874	
hogere inkomensgrens	€ 44.658	€ 45.717	
		2015	2016
kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	€ 409,92	
eerste aftoppingsgrens	€ 576,87	€ 586,68	
tweede aftoppingsgrens	€ 618,24	€ 628,76	
liberalisatiegrens	€ 710,68	€ 710,68	

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Bunnik weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 5.940 woningen. Er woonden 6.270 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 16% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 32% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 32% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

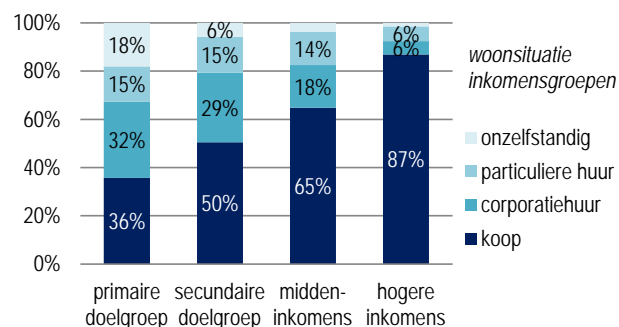
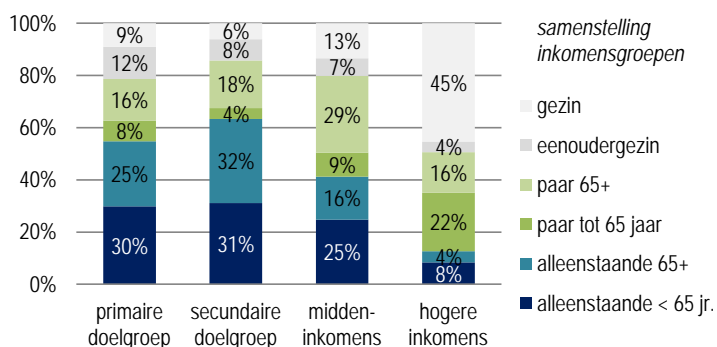


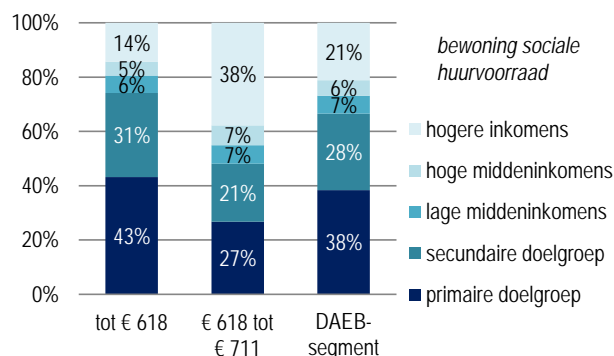
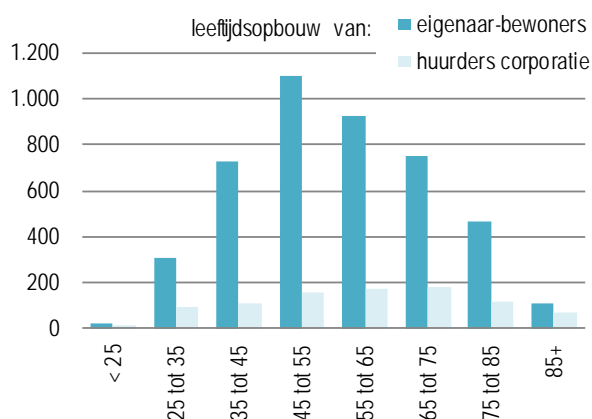
samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	1%	7%	8%
€ 403 - € 577	20%	19%	39%
€ 577 - € 618	16%	7%	23%
€ 618 - € 711	25%	3%	28%
> € 711	2%	0%	2%
totaal	64%	36%	100%
aantal =	590	330	930

huishoudenssamenstelling	Bunnik	regio U16
tot 25 jaar	3%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	6%	13%
tweepersoons	4%	7%
gezin	13%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	9%	10%
tweepersoons	11%	9%
gezin	21%	17%
65+		
eenpersoons	13%	10%
tweepersoons	19%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Bunnik	regio U16
	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	1.110	18%
secundaire doelgroep (B)	900	14%
lage middeninkomens	290	5%
hoge middeninkomens	360	6%
hogere inkomens	3.610	58%
totaal	6.270	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	2.010	32%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 32% van de primaire doelgroep en 29% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 33% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Bunnik) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



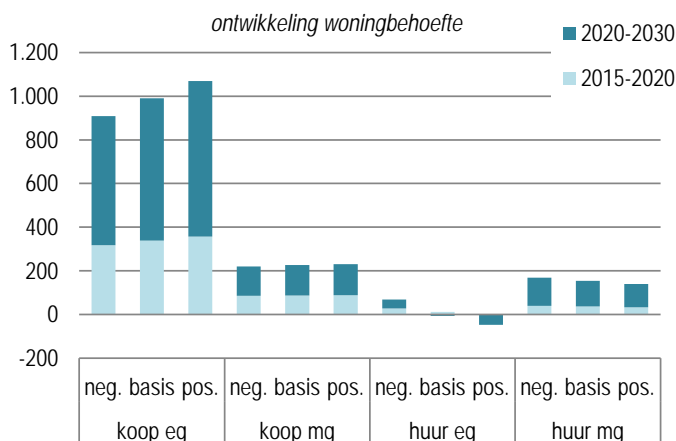
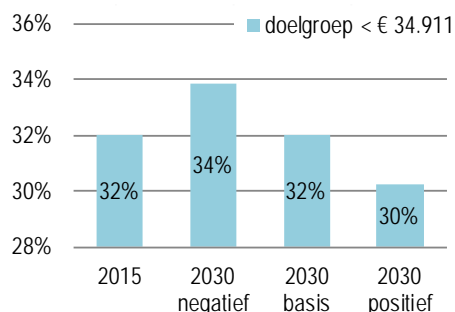


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 46% in 2015 tot 53% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment beperkt toe.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 110 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat kan deze toename oplopen tot 160 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte toe met 70 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

ontwikkeling huishoudens		2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal	200	-50	-60
25 tot 45 jaar	eenpersoons	380	100	210
	tweepersoons	260	-20	10
	gezin	840	50	260
45 tot 65 jaar	eenpersoons	540	50	70
	tweepersoons	700	-10	-30
	gezin	1.330	40	-20
65 tot 75 jaar	eenpersoons	310	30	130
	tweepersoons	720	30	190
	gezin	1.330	40	-20
75+	eenpersoons	510	120	350
	tweepersoons	480	140	300
	gezin	1.330	40	-20
totaal		6.270	460	1.390

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	1.110	30	150	18%	17%	16%
secundaire doelgroep (B)	900	120	300	14%	15%	16%
lage middeninkomens	290	40	90	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	360	30	90	6%	6%	6%
hogere inkomens	3.610	240	770	58%	57%	57%
totaal	6.270	460	1.390	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	2.010	150	450	32%	32%	32%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	570	30	20	10
appartement	330	30	30	20
totaal	900	60	40	30

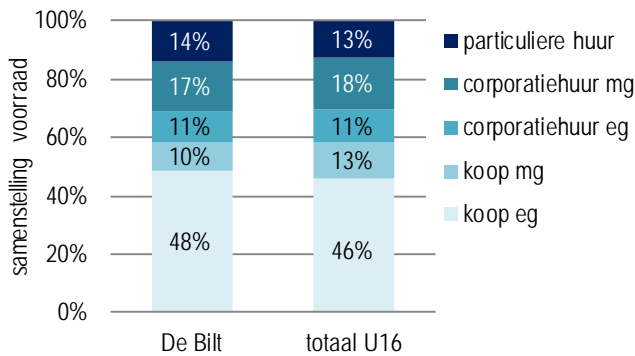
ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	570	50	10	-30
appartement	330	120	110	90
totaal	900	160	110	70

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente De Bilt weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 18.010 woningen. Er woonden 18.930 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 27% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 34% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 40% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

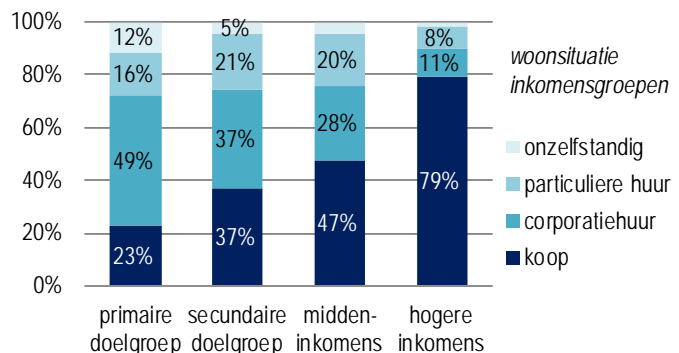
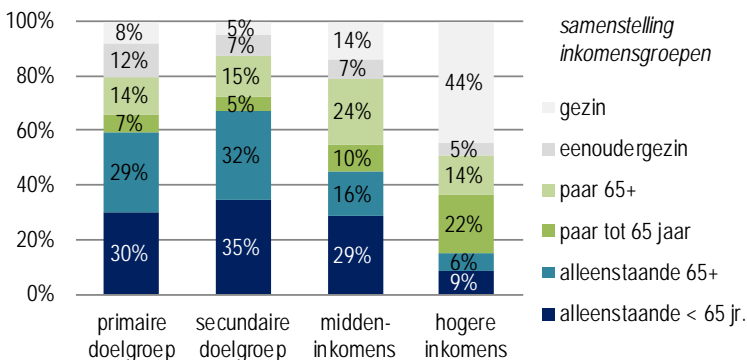


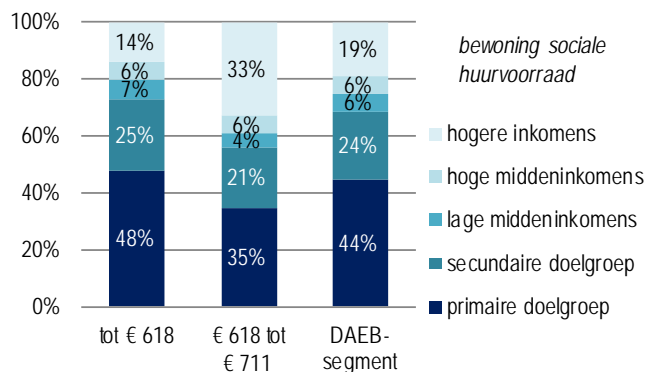
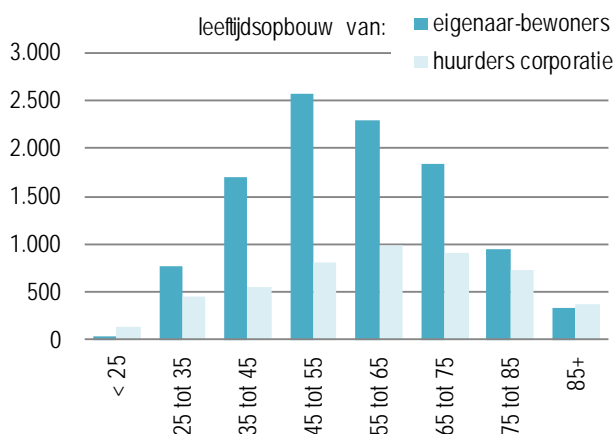
Samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	3%	10%	13%
€ 403 - € 577	12%	39%	50%
€ 577 - € 618	4%	4%	9%
€ 618 - € 711	18%	7%	25%
> € 711	2%	1%	3%
totaal	40%	60%	100%
aantal =	1.960	2.990	4.950

huishoudenssamenstelling	De Bilt	regio U16
tot 25 jaar	3%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	8%	13%
tweepersoons	4%	7%
gezin	12%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	10%	10%
tweepersoons	10%	9%
gezin	19%	17%
65+		
eenpersoons	17%	10%
tweepersoons	17%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	De Bilt	regio U16
	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	4.420	23%
secundaire doelgroep (B)	3.140	17%
lage middeninkomens	990	5%
hoge middeninkomens	1.210	6%
hogere inkomens	9.180	47%
totaal	18.930	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	7.560	40%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 49% van de primaire doelgroep en 37% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 31% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in De Bilt) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



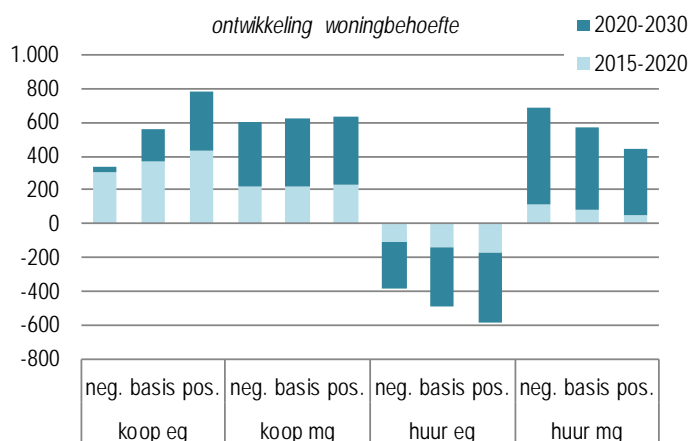
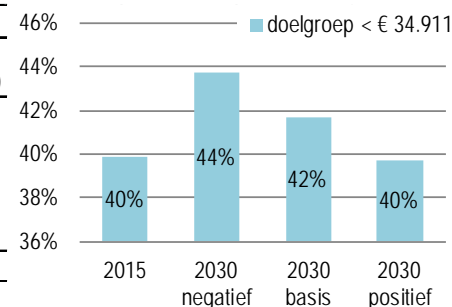


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 46% in 2015 tot 62% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren blijft de behoefte aan woningen in het DAEB-segment ongeveer constant.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 100 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat kan deze toename oplopen tot 250 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte af.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

ontwikkeling huishoudens	2015	2015-2020	2015-2030	
tot 25 jaar	totaal	550	-200	-260
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.460	-130	-370
	tweepersoons	670	20	-200
	gezin	2.230	-150	-30
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.950	100	-100
	tweepersoons	1.940	-220	-590
	gezin	3.650	0	-590
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.200	330	630
	tweepersoons	1.950	270	340
75+	eenpersoons	2.010	330	1.690
	tweepersoons	1.330	70	630
totaal		18.940	420	1.140

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	ontw. 2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>	2015	tot 2020	tot 2030	2015	2020	2030
primaire doelgroep (A)	4.420	10	290	23%	23%	23%
secundaire doelgroep (B)	3.140	170	530	17%	17%	18%
lage middeninkomens	990	40	90	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	1.210	0	50	6%	6%	6%
hogere inkomens	9.180	210	190	49%	49%	47%
totaal	18.930	420	1.140	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	7.560	180	820	40%	40%	42%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	1.860	-40	-70	-90
appartement	2.960	110	80	50
totaal	4.820	70	10	-40

ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	1.860	-220	-280	-350
appartement	2.960	460	380	300
totaal	4.820	250	100	-50

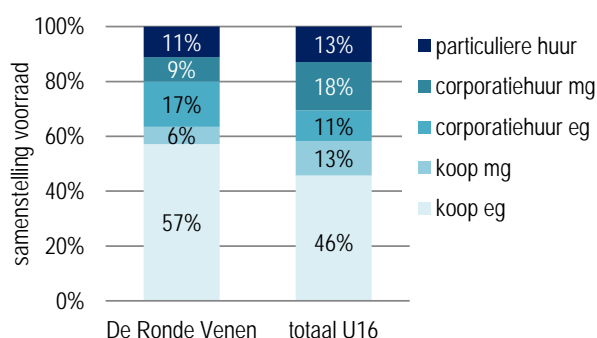
De Ronde Venen

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente De Ronde Venen weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 16.900 woningen. Er woonden 17.840 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 25% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 30% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 35% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

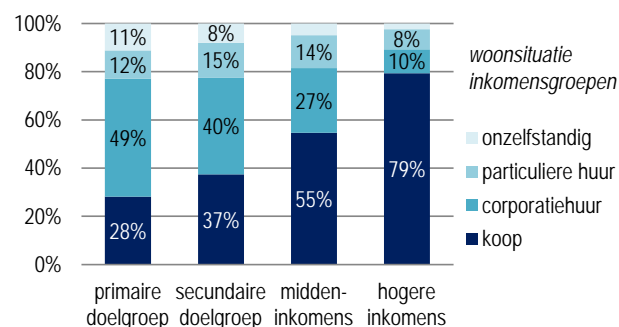
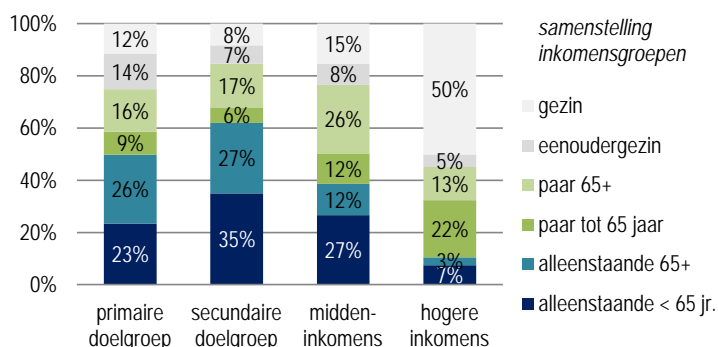


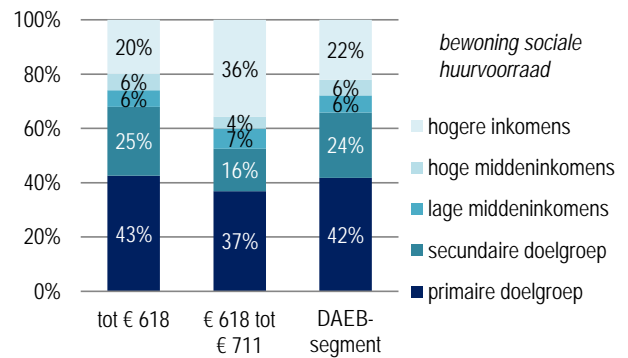
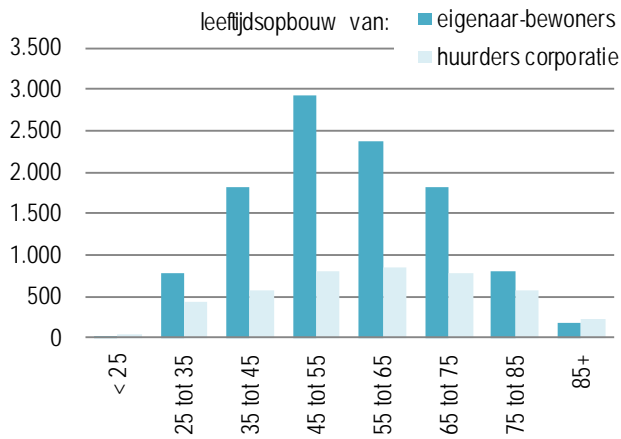
samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	3%	11%	14%
€ 403 - € 577	35%	21%	56%
€ 577 - € 618	14%	1%	15%
€ 618 - € 711	11%	2%	13%
> € 711	1%	0%	2%
totaal	65%	35%	100%
aantal =	2.800	1.490	4.290

huishoudenssamenstelling	De Ronde Venen	regio U16
tot 25 jaar	totaal	1%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	7%
	tweepersoons	4%
	gezin	14%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	9%
	tweepersoons	11%
	gezin	24%
65+	eenpersoons	12%
	tweepersoons	18%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	De Ronde Venen	regio U16
	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	3.650	20%
secundaire doelgroep (B)	2.550	14%
lage middeninkomens	850	5%
hoge middeninkomens	1.090	6%
hogere inkomens	9.690	54%
totaal	17.840	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	6.200	35%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 49% van de primaire doelgroep en 40% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 34% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in De Ronde Venen) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



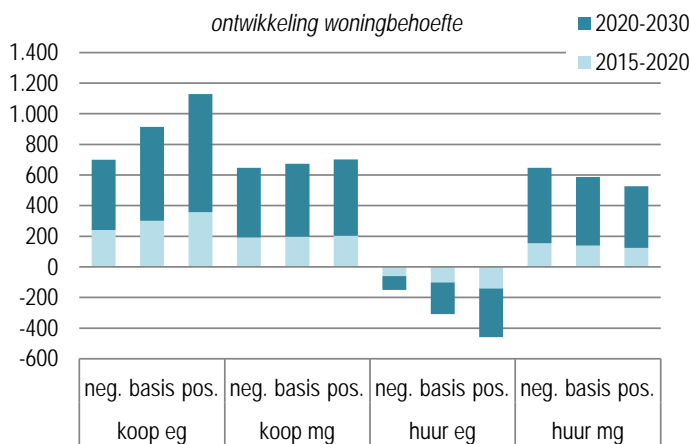
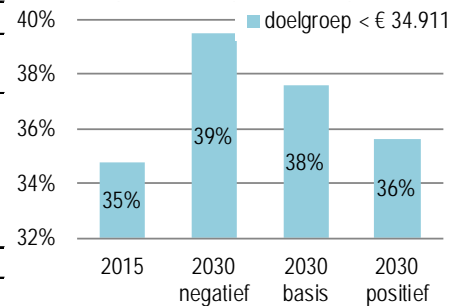


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 44% in 2015 tot 52% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment beperkt toe.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 220 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat kan deze toename oplopen tot 380 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte toe met 50 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

ontwikkeling huishoudens		2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal	220	0	110
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.270	60	350
	tweepersoons	730	-150	-140
	gezin	2.470	-210	420
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.580	210	120
	tweepersoons	2.020	0	-290
	gezin	4.240	-70	-980
65 tot 75 jaar	eenpersoons	960	190	550
	tweepersoons	2.040	130	460
75+	eenpersoons	1.220	200	840
	tweepersoons	1.100	230	660
totaal		17.840	600	2.110

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	ontw. 2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	3.650	160	670	20%	21%	22%
secundaire doelgroep (B)	2.550	200	620	14%	15%	16%
lage middeninkomens	850	60	170	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	1.090	40	140	6%	6%	6%
hogere inkomens	9.690	130	510	54%	53%	51%
totaal	17.840	590	2.110	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	6.200	360	1.290	35%	36%	38%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.740	-10	-60	-90
appartement	1.470	120	100	80
totaal	4.220	100	40	-10

ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.740	-100	-210	-320
appartement	1.470	480	430	370
totaal	4.220	380	220	50

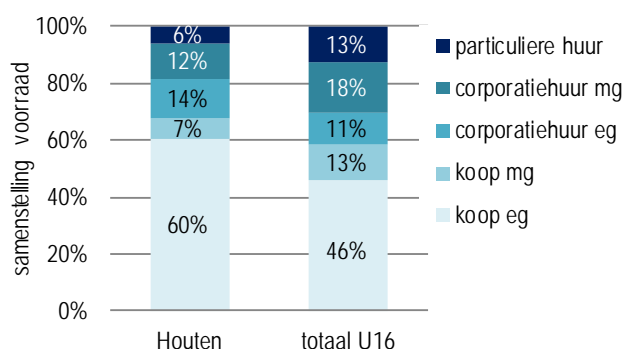
Houten

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Houten weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 18.940 woningen. Er woonden 19.310 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 26% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 20% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 29% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

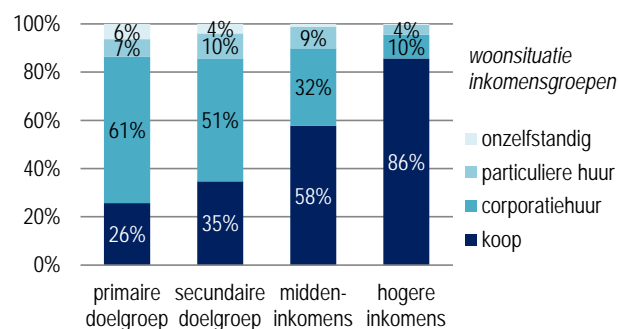
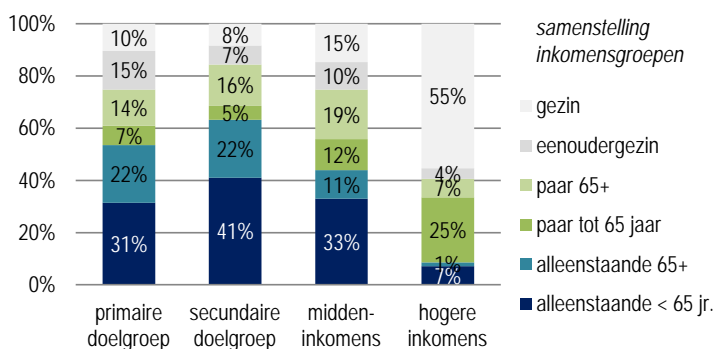


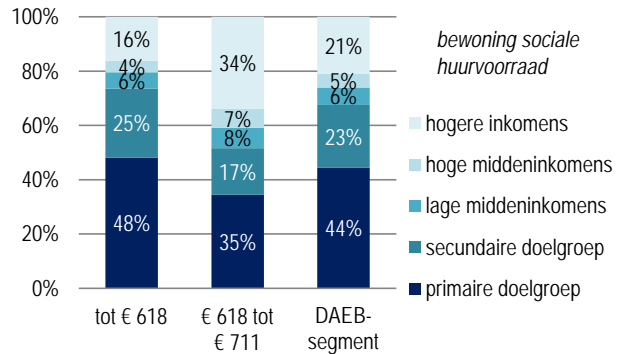
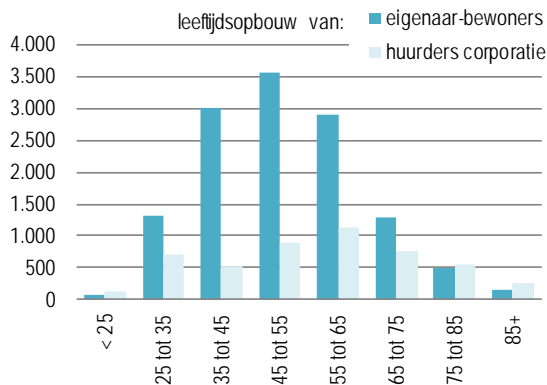
Samenstelling corporatieve huur	eg (%)	mg (%)	totaal (%)
< € 403	1%	5%	6%
€ 403 - € 577	21%	26%	46%
€ 577 - € 618	8%	6%	14%
€ 618 - € 711	17%	8%	25%
> € 711	6%	2%	7%
totaal	53%	47%	100%
aantal =	2.630	2.350	4.980

huishoudenssamenstelling		Houten (%)	regio U16 (%)
tot 25 jaar	totaal	2%	9%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	7%	13%
	tweepersoons	5%	7%
	gezin	19%	14%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	9%	10%
	tweepersoons	13%	9%
	gezin	25%	17%
65+	eenpersoons	8%	10%
	tweepersoons	12%	12%
totaal		100%	100%

omvang inkomensgroepen	Houten		regio U16
	aantal	aandeel (%)	aandeel (%)
primaire doelgroep (A)	3.480	18%	28%
secundaire doelgroep (B)	2.190	11%	14%
lage middeninkomens	820	4%	5%
hoge middeninkomens	1.080	6%	6%
hogere inkomens	11.740	61%	47%
totaal	19.310	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	5.670	29%	42%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 61% van de primaire doelgroep en 51% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 32% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Houten) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



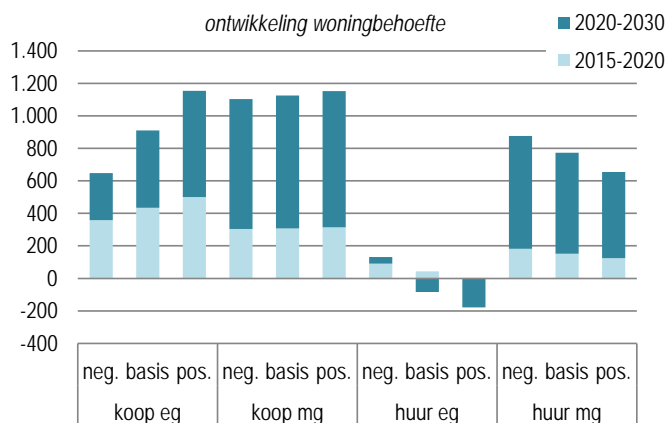
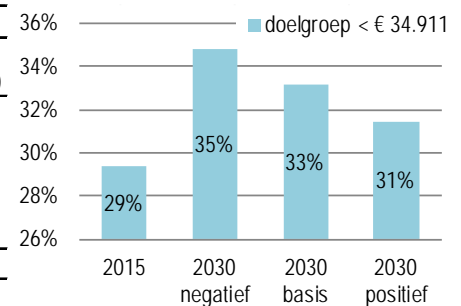


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 38% in 2015 tot 54% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ In de periode tot 2020 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 180 woningen (basisscenario). In de periode tot 2030 gaat het om circa 710 woningen.
- ✓ Als het economisch slecht gaat kan deze toename oplopen tot 890 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte toe met 510 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

	2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar			
totaal	430	-30	0
25 tot 45 jaar			
eenpersoons	1.450	60	210
tweepersoons	1.000	-150	-210
gezin	3.610	-420	-430
45 tot 65 jaar			
eenpersoons	1.720	150	130
tweepersoons	2.440	-100	-510
gezin	4.810	350	-390
65 tot 75 jaar			
eenpersoons	670	270	900
tweepersoons	1.500	660	1.600
75+			
eenpersoons	960	10	540
tweepersoons	730	120	940
totaal	19.310	930	2.790

	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	3.480	170	790	18%	18%	19%
secundaire doelgroep (B)	2.190	230	860	11%	12%	14%
lage middeninkomens	820	80	240	4%	4%	5%
hoge middeninkomens	1.080	100	270	6%	6%	6%
hogere inkomens	11.740	350	630	61%	60%	56%
totaal	19.310	940	2.790	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	5.670	400	1.650	29%	30%	33%



	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.350	80	40	10
appartement	2.270	170	130	100
totaal	4.620	250	180	110

	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.350	130	20	-80
appartement	2.270	770	690	590
totaal	4.620	890	710	510

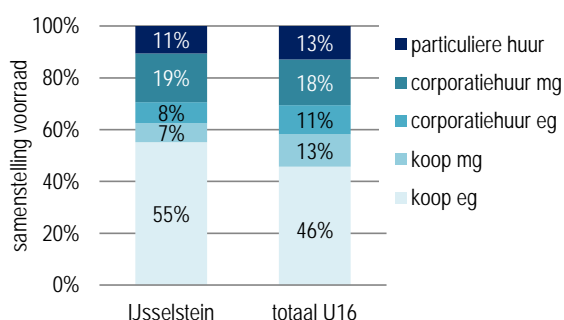
IJsselstein

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente IJsselstein weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 13.570 woningen. Er woonden 14.050 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 27% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 24% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 34% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

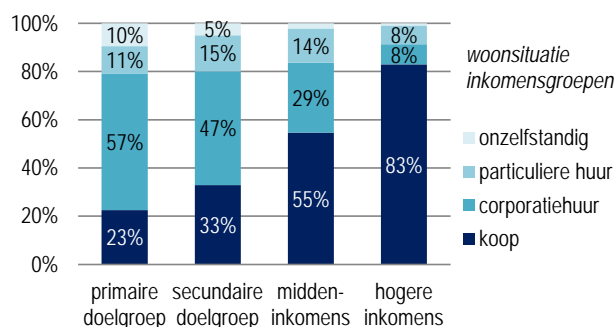
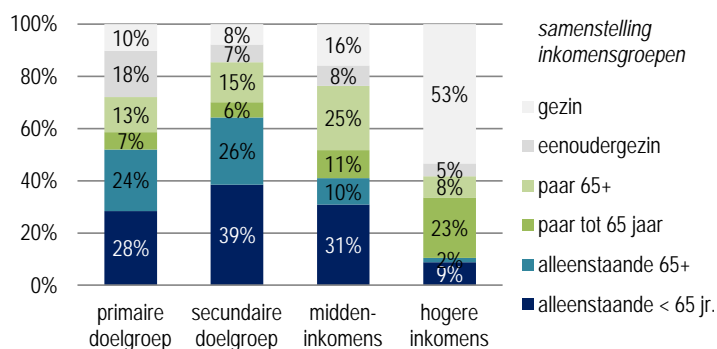


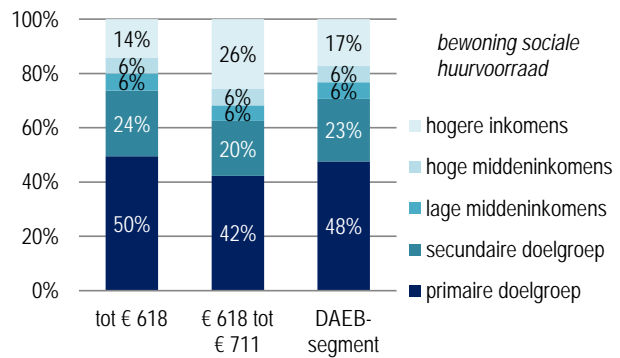
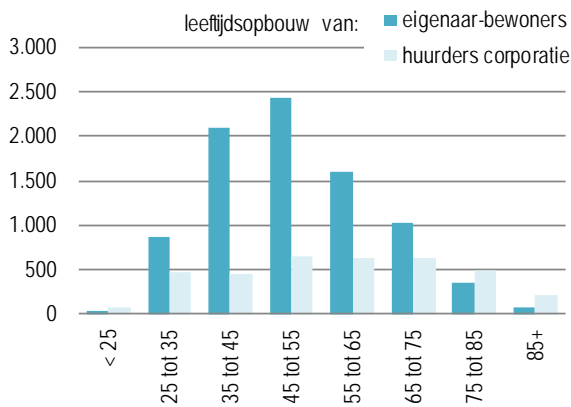
samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	1%	9%	10%
€ 403 - € 577	13%	35%	48%
€ 577 - € 618	7%	7%	13%
€ 618 - € 711	9%	18%	27%
> € 711	0%	2%	2%
totaal	30%	70%	100%
aantal =	1.090	2.560	3.650

huishoudenssamenstelling		IJsselstein	regio U16
tot 25 jaar	totaal	2%	9%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	8%	13%
	tweepersoons	5%	7%
	gezin	19%	14%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	9%	10%
	tweepersoons	10%	9%
	gezin	22%	17%
65+	eenpersoons	10%	10%
	tweepersoons	13%	12%
totaal		100%	100%

omvang inkomensgroepen	IJsselstein	regio U16
	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	3.060	22%
secundaire doelgroep (B)	1.770	13%
lage middeninkomens	660	5%
hoge middeninkomens	880	6%
hogere inkomens	7.680	55%
totaal	14.050	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	4.830	34%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 57% van de primaire doelgroep en 47% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 29% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in De Ronde Venen) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



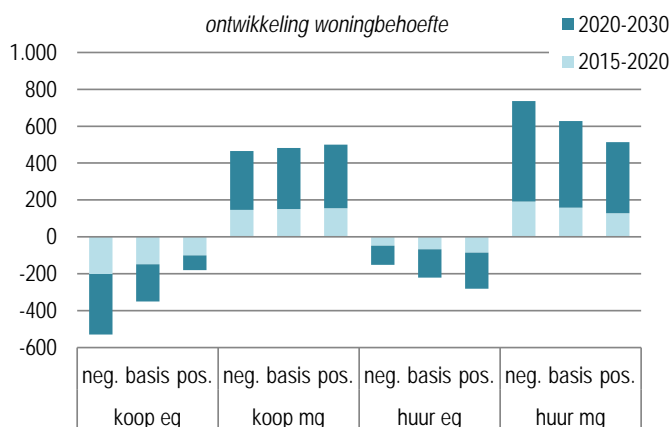
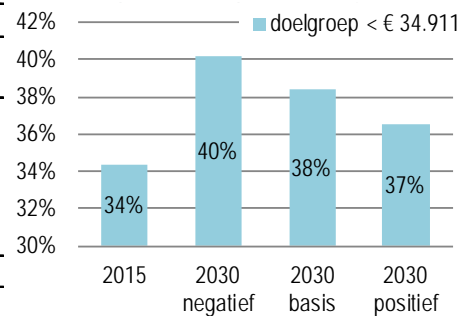


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 40% in 2015 tot 52% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 390 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat kan deze toename oplopen tot 510 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte toe met 260 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

ontwikkeling huishoudens		2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal	300	20	70
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.170	-130	-40
	tweepersoons	710	-120	-130
	gezin	2.600	-430	-280
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.310	170	90
	tweepersoons	1.470	80	-60
	gezin	3.150	-70	-940
65 tot 75 jaar	eenpersoons	620	120	250
	tweepersoons	1.260	170	450
75+	eenpersoons	840	140	620
	tweepersoons	600	150	590
totaal		14.050	110	620

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	3.060	80	390	22%	22%	24%
secundaire doelgroep (B)	1.770	130	410	13%	13%	15%
lage middeninkomens	660	30	80	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	880	30	100	6%	6%	7%
hogere inkomens	7.680	-160	-360	55%	53%	50%
totaal	14.050	110	620	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	4.830	210	800	34%	36%	38%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020		
	voorraad 2015	negatief	basis
grondgebonden	1.090	-10	-30
appartement	2.490	150	110
totaal	3.580	140	90

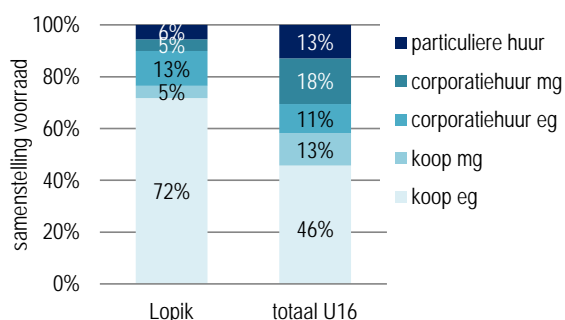
ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030		
	voorraad 2015	negatief	basis
grondgebonden	1.090	-60	-100
appartement	2.490	570	490
totaal	3.580	510	390

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Lopik weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 5.150 woningen. Er woonden 5.350 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 18% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 26% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 33% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

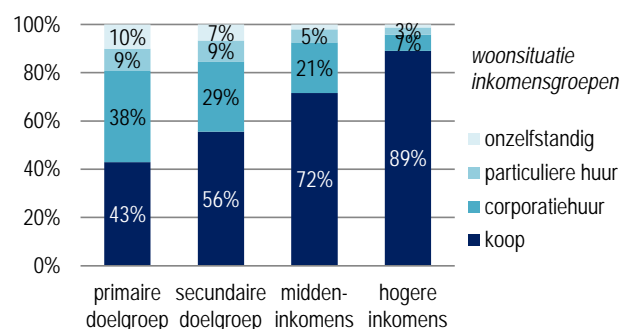
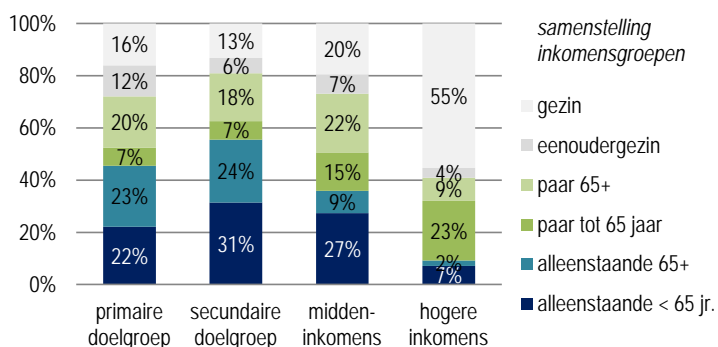


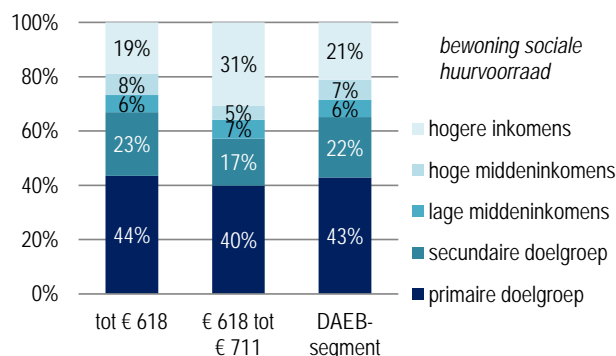
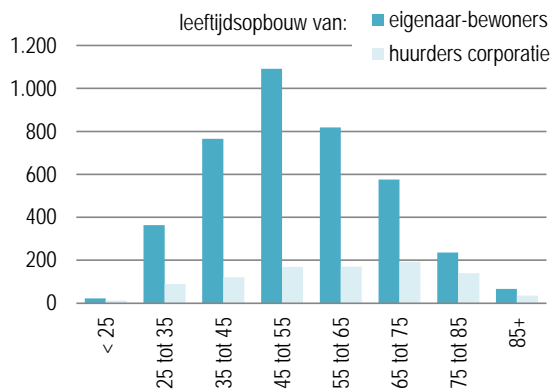
samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	6%	6%	13%
€ 403 - € 577	49%	12%	61%
€ 577 - € 618	6%	1%	7%
€ 618 - € 711	13%	5%	19%
> € 711	0%	0%	0%
totaal	75%	25%	100%
aantal =	700	230	930

huishoudenssamenstelling	Lopik	regio U16
tot 25 jaar	2%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	7%	13%
tweepersoons	4%	7%
gezin	17%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	8%	10%
tweepersoons	12%	9%
gezin	25%	17%
65+		
eenpersoons	10%	10%
tweepersoons	16%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Lopik		regio U16
	aantal	aandeel	aandeel
primaire doelgroep (A)	1.050	20%	28%
secundaire doelgroep (B)	710	13%	14%
lage middeninkomens	240	5%	5%
hoge middeninkomens	370	7%	6%
hogere inkomens	2.980	56%	47%
totaal	5.350	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	1.760	33%	42%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 38% van de primaire doelgroep en 29% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 35% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Lopik) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.





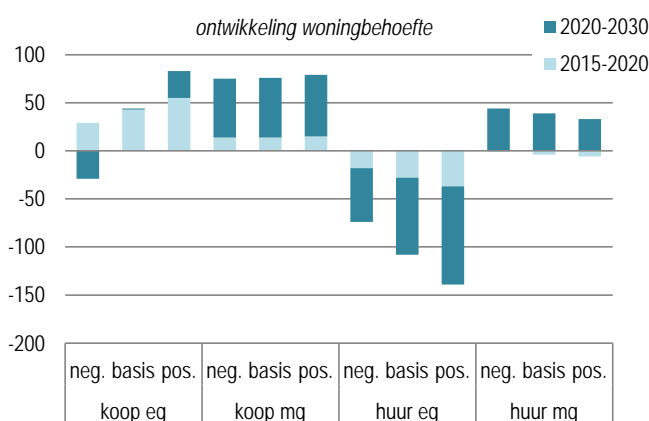
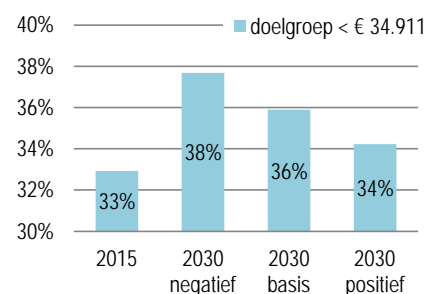
Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 45% in 2015 tot 59% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment iets af.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment af met circa 40 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat of blijft de behoefte nagenoeg constant, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte af met 60 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

ontwikkeling huishoudens		2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal	90	-10	0
25 tot 45 jaar	eenpersoons	360	-110	-120
	tweepersoons	230	-40	-60
	gezin	910	-120	-90
45 tot 65 jaar	eenpersoons	420	80	10
	tweepersoons	640	-10	-40
	gezin	1.330	-30	-340
65 tot 75 jaar	eenpersoons	270	40	80
	tweepersoons	570	80	170
75+	eenpersoons	260	120	350
	tweepersoons	290	10	100
totaal		5.350	20	50

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030
<i>basisscenario</i>			
primaire doelgroep (A)	1.050	10	70
secundaire doelgroep (B)	710	40	110
lage middeninkomens	240	0	10
hoge middeninkomens	370	0	0
hogere inkomens	2.980	-40	-130
totaal	5.350	20	50
doelgroep < € 34.911 (A+B)	1.760	50	180

aandeel	aandeel		
	2015	2020	2030
primaire doelgroep (A)	20%	20%	21%
secundaire doelgroep (B)	13%	14%	15%
lage middeninkomens	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	7%	7%	7%
hogere inkomens	56%	55%	53%
totaal	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	33%	34%	36%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	690	-10	-10	-20
appartement	230	0	0	-10
totaal	920	-10	-20	-30

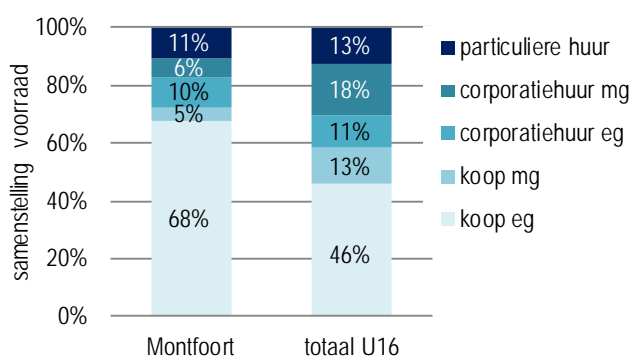
ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	690	-50	-70	-90
appartement	230	30	30	20
totaal	920	-10	-40	-60

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Montfoort weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 5.320 woningen. Er woonden 5.410 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 17% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 29% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 31% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

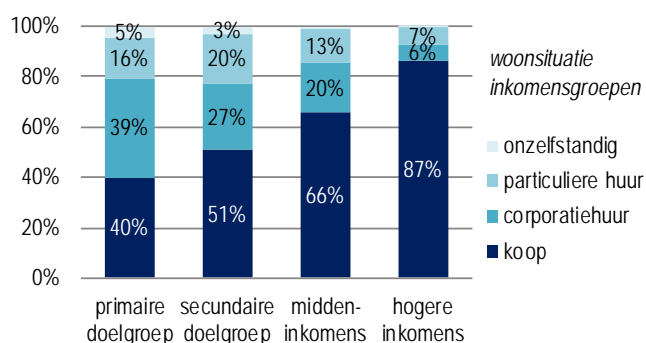
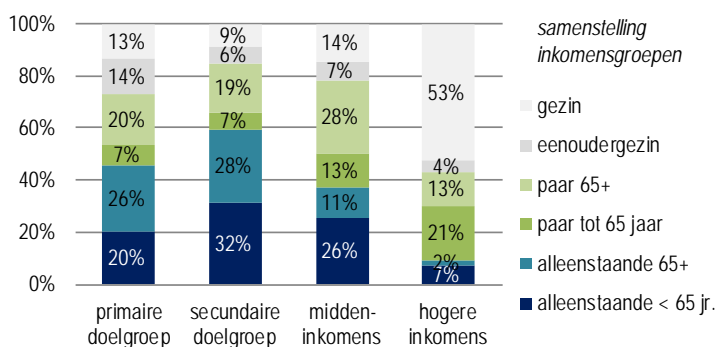


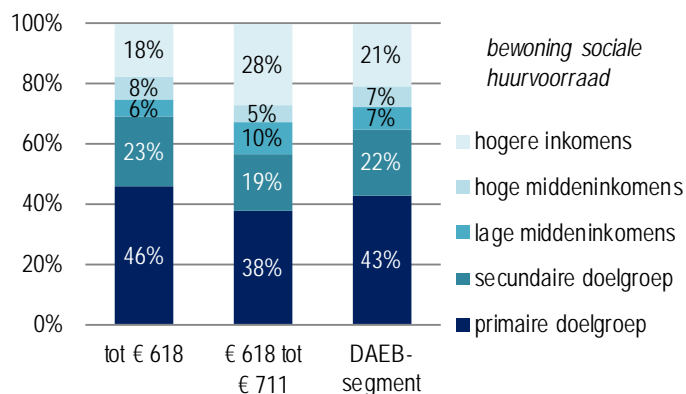
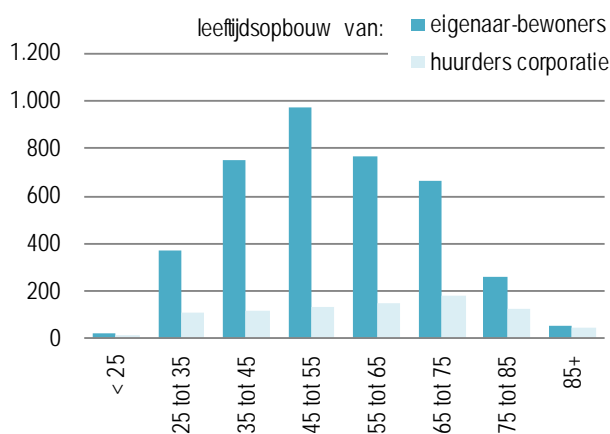
saamenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	2%	7%	9%
€ 403 - € 577	24%	15%	39%
€ 577 - € 618	14%	1%	15%
€ 618 - € 711	19%	14%	33%
> € 711	4%	0%	5%
totaal	63%	37%	100%
aantal =	560	330	890

huishoudenssaamenstelling	Montfoort	regio U16	
tot 25 jaar	totaal	2%	9%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	7%	13%
	tweepersoons	4%	7%
	gezin	18%	14%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	7%	10%
	tweepersoons	11%	9%
	gezin	23%	17%
65+	eenpersoons	11%	10%
	tweepersoons	18%	12%
totaal	100%	100%	

omvang inkomensgroepen	Montfoort	regio U16	
	aantal	aandeel	aandeel
primaire doelgroep (A)	950	18%	28%
secundaire doelgroep (B)	700	13%	14%
lage middeninkomens	270	5%	5%
hoge middeninkomens	370	7%	6%
hogere inkomens	3.120	58%	47%
totaal	5.410	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	1.650	31%	42%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 39% van de primaire doelgroep en 27% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 35% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Montfoort) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



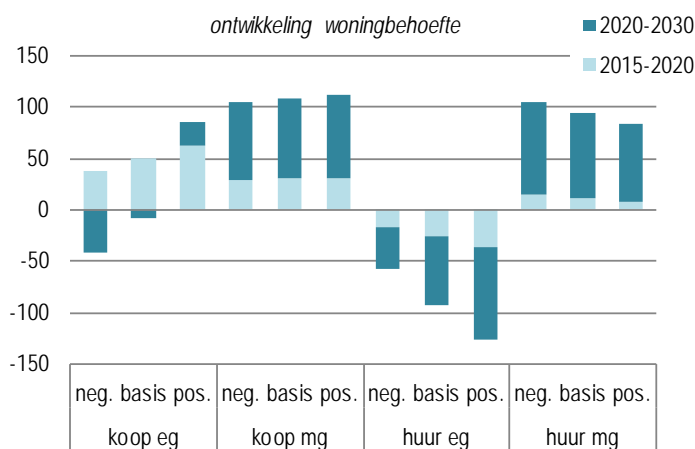
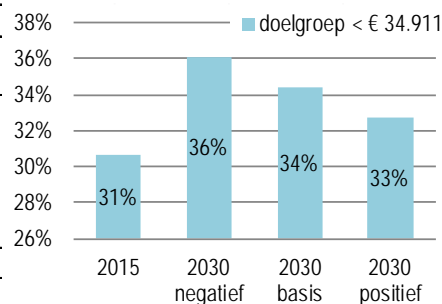


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 47% in 2015 tot 60% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ In de periode tot 2030 blijft de behoefte aan woningen in het DAEB-segment ongeveer constant.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

	2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal 80	-10	-20
25 tot 45 jaar	eenpersoons 360	-90	-90
	tweepersoons 240	20	0
	gezin 970	-130	-40
45 tot 65 jaar	eenpersoons 400	120	120
	tweepersoons 580	-90	-130
	gezin 1.230	10	-290
65 tot 75 jaar	eenpersoons 260	60	110
	tweepersoons 690	-30	-80
75+	eenpersoons 320	90	380
	tweepersoons 290	100	180
totaal	5.410	60	150

basisscenario	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
primaire doelgroep (A)	950	30	100	18%	18%	19%
secundaire doelgroep (B)	700	60	150	13%	14%	15%
lage middeninkomens	270	10	30	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	370	0	0	7%	7%	7%
hogere inkomens	3.120	-40	-130	58%	56%	54%
totaal	5.410	60	150	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	1.650	90	250	31%	32%	34%



	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	520	-10	-10	-20
appartement	330	10	10	0
totaal	850	0	-10	-20

	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	520	-30	-40	-60
appartement	330	70	70	50
totaal	850	50	20	-10

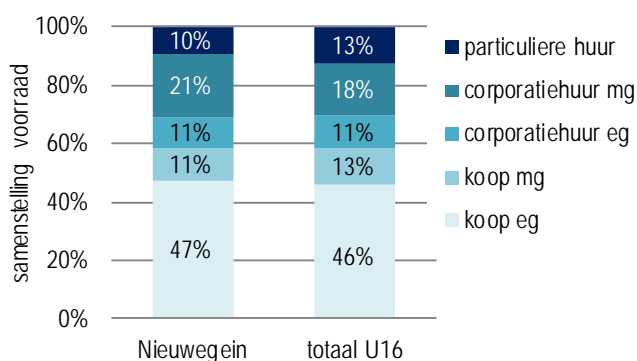
Nieuwegein

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Nieuwegein weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 26.710 woningen. Er woonden 27.770 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 32% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 26% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 38% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

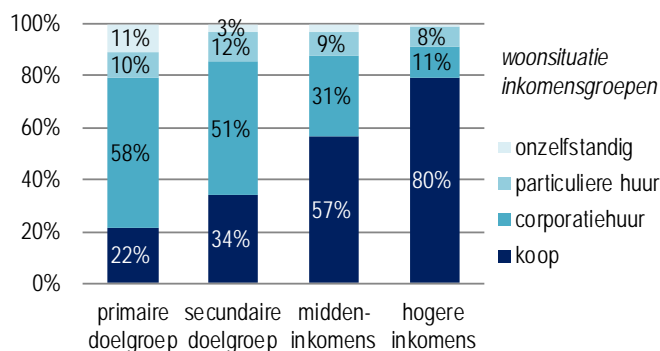
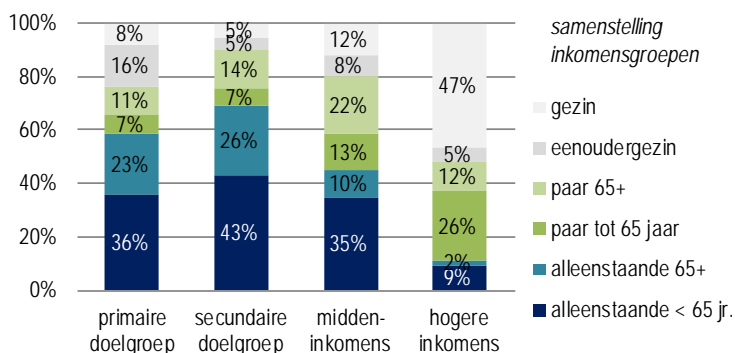


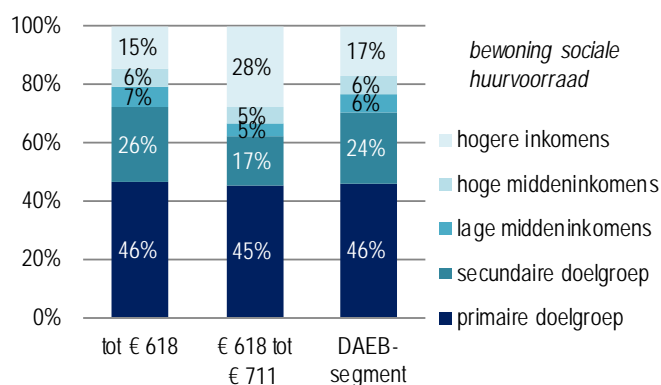
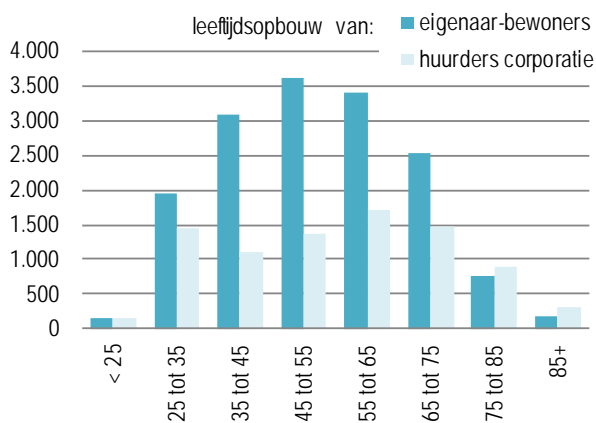
samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	1%	7%	8%
€ 403 - € 577	8%	43%	51%
€ 577 - € 618	8%	10%	18%
€ 618 - € 711	13%	5%	18%
> € 711	4%	1%	4%
totaal	34%	66%	100%
aantal =	2.870	5.630	8.500

huishoudenssamenstelling	Nieuwegein	regio U16
tot 25 jaar	3%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	10%	13%
tweepersoons	5%	7%
gezin	15%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	11%	10%
tweepersoons	11%	9%
gezin	18%	17%
65+		
eenpersoons	11%	10%
tweepersoons	15%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Nieuwegein		regio U16
	aantal	aandeel	aandeel
primaire doelgroep (A)	6.680	24%	28%
secundaire doelgroep (B)	3.890	14%	14%
lage middeninkomens	1.580	6%	5%
hoge middeninkomens	2.010	7%	6%
hogere inkomens	13.610	49%	47%
totaal	27.770	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	10.570	38%	42%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 58% van de primaire doelgroep en 51% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 30% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Nieuwegein) zorgt voor de vergrijzing woont vooral in de koopsector.



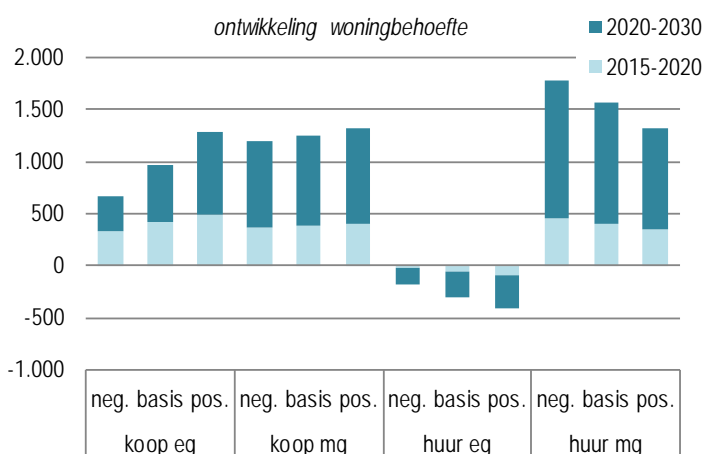
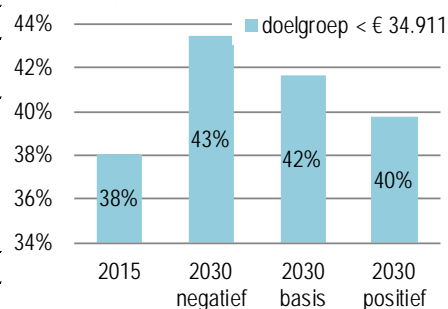


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 37% in 2015 tot 48% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 1.160 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat kan deze toename oplopen tot 1.410 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte met 850 woningen toe.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

tot 25 jaar	totaal	2015	2015-2020	2015-2030
25 tot 45 jaar	eenpersoons	2.840	-70	60
	tweepersoons	1.480	-170	-320
	gezin	4.230	-80	530
45 tot 65 jaar	eenpersoons	3.130	270	570
	tweepersoons	3.080	-460	-790
	gezin	4.940	10	-390
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.610	450	800
	tweepersoons	2.950	450	80
75+	eenpersoons	1.490	370	1.580
	tweepersoons	1.140	390	1.370
totaal		27.770	1.120	3.610

basisscenario	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
primaire doelgroep (A)	6.680	350	1.380	24%	24%	26%
secundaire doelgroep (B)	3.890	370	1.130	14%	15%	16%
lage middeninkomens	1.580	120	290	6%	6%	6%
hoge middeninkomens	2.010	80	210	7%	7%	7%
hogere inkomens	13.610	190	600	49%	48%	45%
totaal	27.770	1.120	3.610	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	10.570	720	2.510	38%	39%	42%



	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.570	-10	-40	-70
appartement	5.560	400	340	280
totaal	8.130	390	300	210

	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.570	-110	-180	-270
appartement	5.560	1.520	1.350	1.120
totaal	8.130	1.410	1.160	850

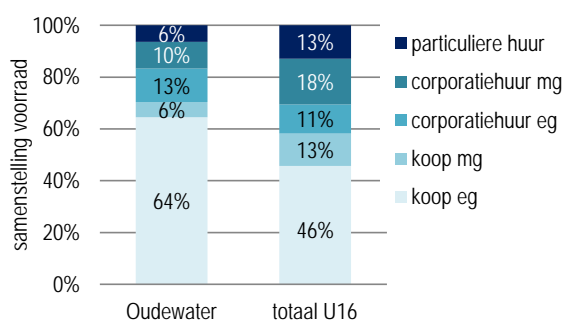
Oudewater

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Oudewater weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 3.980 woningen. Er woonden 4.030 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 23% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 31% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 34% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

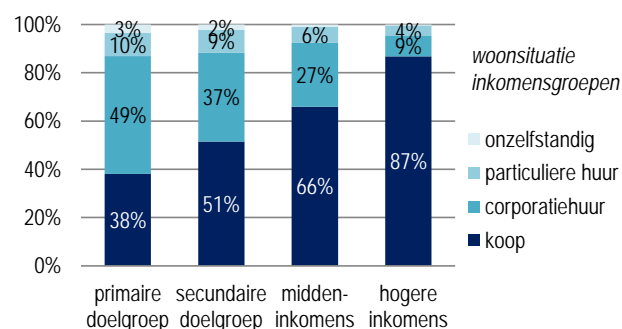
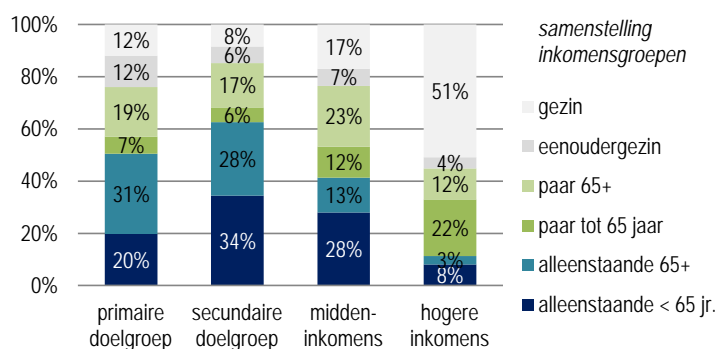


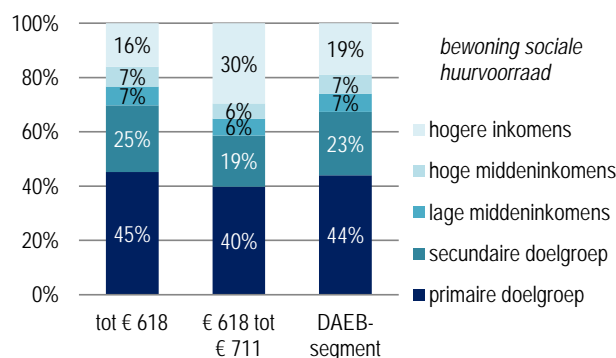
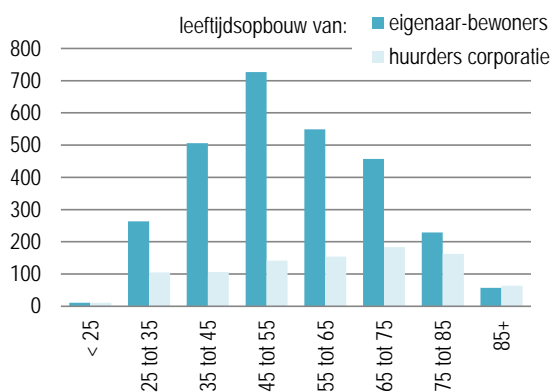
samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	9%	6%	15%
€ 403 - € 577	25%	22%	47%
€ 577 - € 618	8%	4%	12%
€ 618 - € 711	10%	11%	21%
> € 711	3%	2%	5%
totaal	55%	45%	100%
aantal =	510	410	930

huishoudenssamenstelling	Oudewater	regio U16
tot 25 jaar	1%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	7%	13%
tweepersoons	5%	7%
gezin	15%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	9%	10%
tweepersoons	10%	9%
gezin	22%	17%
65+		
eenpersoons	13%	10%
tweepersoons	17%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Oudewater	regio U16
	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	820	28%
secundaire doelgroep (B)	570	14%
lage middeninkomens	210	5%
hoge middeninkomens	280	7%
hogere inkomens	2.160	47%
totaal	4.030	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	1.390	34%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 49% van de primaire doelgroep en 37% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 33% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Oudewater) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



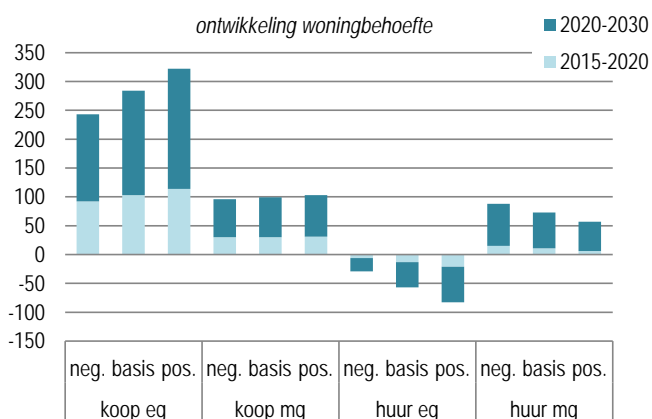
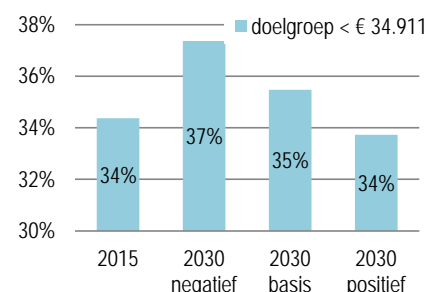


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 49% in 2015 tot 61% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren neemt blijft de behoefte nagenoeg constant.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 30 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat blijft neemt de behoefte toe met 60 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte nauwelijks meer toe.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

periode	type	2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar				
totaal				
40				
-20				
-20				
25 tot 45 jaar				
eenpersoons				
290				
-20				
-30				
tweepersoons				
210				
-30				
-50				
gezin				
600				
-20				
110				
45 tot 65 jaar				
eenpersoons				
360				
0				
-10				
tweepersoons				
390				
10				
20				
gezin				
910				
30				
-180				
65 tot 75 jaar				
eenpersoons				
230				
40				
30				
tweepersoons				
450				
40				
110				
75+				
eenpersoons				
310				
70				
300				
tweepersoons				
250				
20				
110				
totaal				
4.030				
120				
390				

basisscenario	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
primaire doelgroep (A)	820	30	100	20%	20%	21%
secundaire doelgroep (B)	570	30	90	14%	15%	15%
lage middeninkomens	210	10	20	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	280	10	30	7%	7%	7%
hogere inkomens	2.160	40	150	54%	53%	52%
totaal	4.030	120	390	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	1.390	60	190	34%	35%	35%



	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	480	0	-10	-10
appartement	400	20	10	10
totaal	880	20	10	0

	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	480	-20	-40	-50
appartement	400	80	70	60
totaal	880	60	30	10

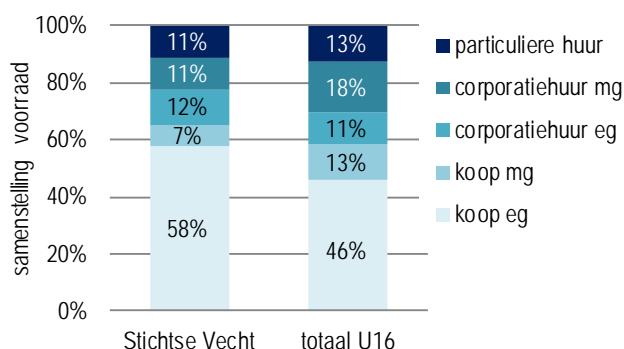
Stichtse Vecht

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Stichtse Vecht weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 26.220 woningen. Er woonden 27.430 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 24% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 28% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 36% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

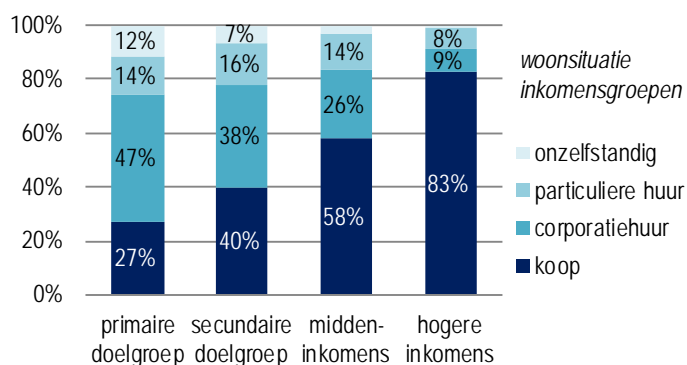
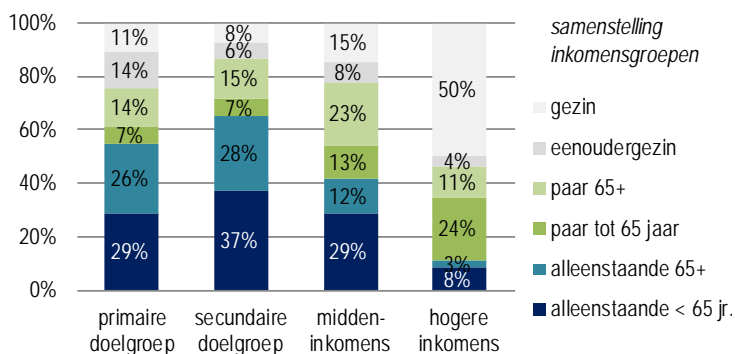


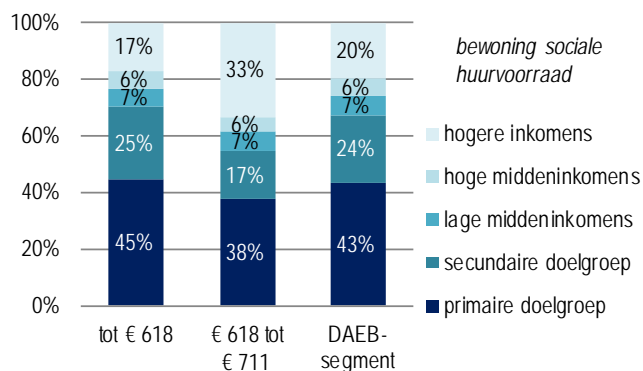
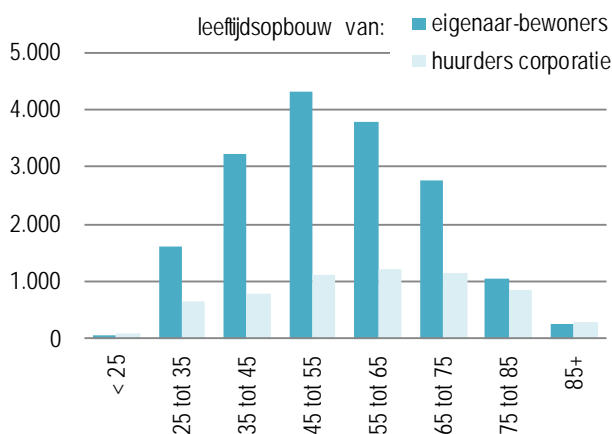
Samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	2%	10%	11%
€ 403 - € 577	28%	31%	59%
€ 577 - € 618	8%	3%	11%
€ 618 - € 711	14%	4%	17%
> € 711	1%	0%	2%
totaal	53%	47%	100%
aantal =	3.260	2.930	6.200

huishoudenssamenstelling	Stichtse Vecht	regio U16
tot 25 jaar	2%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	7%	13%
tweepersoons	5%	7%
gezin	15%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	10%	10%
tweepersoons	11%	9%
gezin	21%	17%
65+		
eenpersoons	12%	10%
tweepersoons	16%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Stichtse Vecht	regio U16
	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	5.690	21%
secundaire doelgroep (B)	3.860	14%
lage middeninkomens	1.380	5%
hoge middeninkomens	1.720	6%
hogere inkomens	14.780	54%
totaal	27.430	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	9.550	35%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 47% van de primaire doelgroep en 38% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 33% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Stichtse Vecht) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



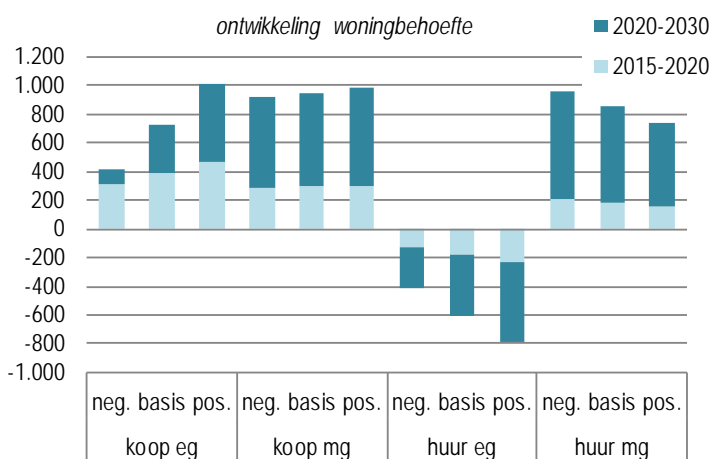
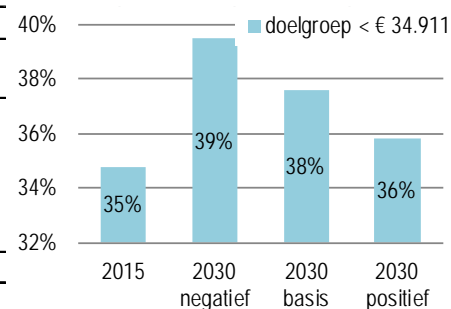


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 42% in 2015 tot 55% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren blijft de behoefte aan woningen in het DAEB-segment ongeveer constant.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 250 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat kan deze toename oplopen tot 460 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte niet meer toe.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

	2015	2015-2020	2015-2030	
tot 25 jaar	totaal 600	10	10	
25 tot 45 jaar	eenpersoons	2.030	-60	30
	tweepersoons	1.310	-240	-360
	gezin	4.220	-380	-280
45 tot 65 jaar	eenpersoons	2.690	80	40
	tweepersoons	3.110	-160	-590
	gezin	5.770	30	-880
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.580	340	610
	tweepersoons	2.890	420	720
	gezin	5.770	30	-880
75+	eenpersoons	1.770	420	1.660
	tweepersoons	1.460	260	1.100
	gezin	5.770	30	-880
totaal	27.430	740	2.060	

ontw. 2015	aantal		aandeel			
	ontw. 2015	ontw. 2015	2015	2020	2030	
basisscenario	2015	tot 2020	2015	2020	2030	
primaire doelgroep (A)	5.690	230	750	21%	21%	22%
secundaire doelgroep (B)	3.860	280	800	14%	15%	16%
lage middeninkomens	1.380	80	200	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	1.720	60	160	6%	6%	6%
hogere inkomens	14.780	100	150	54%	53%	51%
totaal	27.430	740	2.060	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	9.550	510	1.550	35%	36%	38%



	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	3.180	-50	-100	-150
appartement	2.920	170	130	100
totaal	6.100	110	30	-40

	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	3.180	-240	-360	-480
appartement	2.920	700	610	510
totaal	6.100	460	250	20

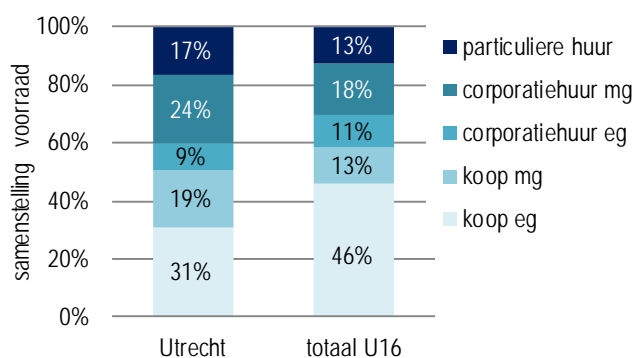
Utrecht

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Utrecht weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 140.580 woningen. Er woonden 172.750 huishoudens.
- ✓ Circa 33% van de woningvoorraad is een corporatie huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 14% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 51% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

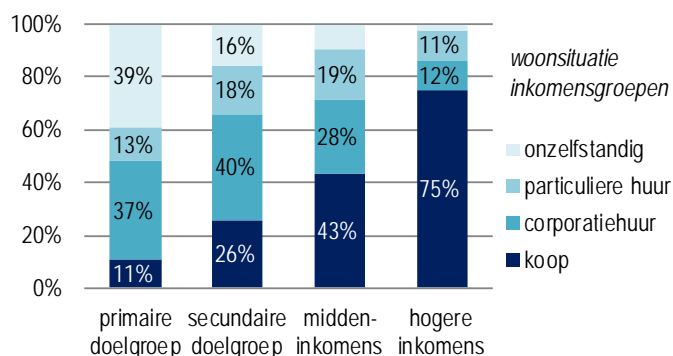
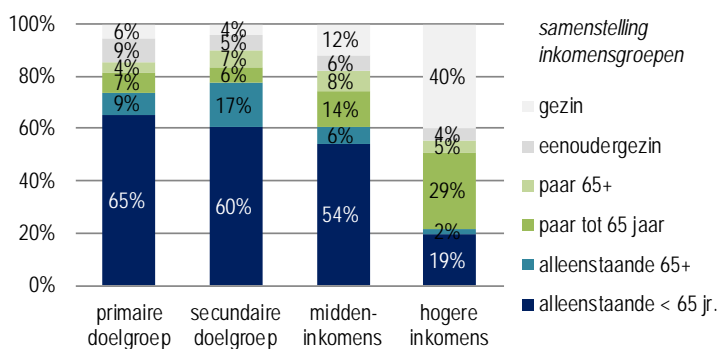


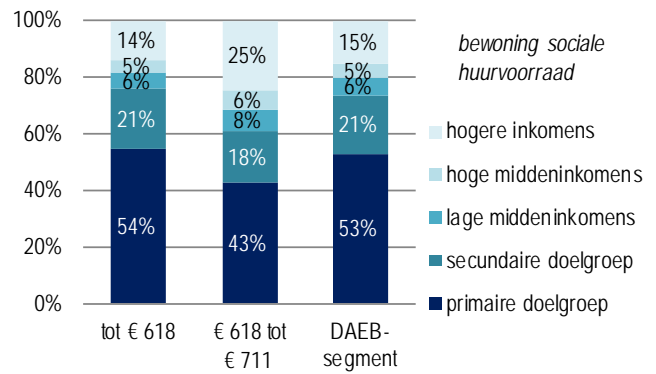
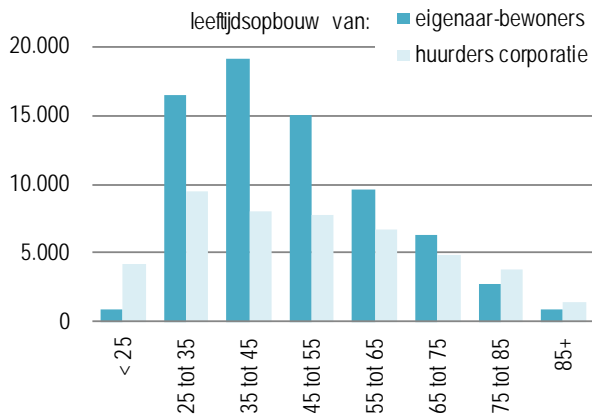
samestelling corporatiehuur	eg	mg	totaal
< € 403	4%	17%	21%
€ 403 - € 577	13%	37%	50%
€ 577 - € 618	5%	7%	12%
€ 618 - € 711	5%	8%	13%
> € 711	2%	3%	4%
totaal	28%	72%	100%
aantal =	13.100	33.080	46.180

huishoudenssamenstelling		Utrecht	regio U16
tot 25 jaar	totaal	17%	9%
25 tot 45 jaar	eenpersoons	20%	13%
	tweepersoons	9%	7%
	gezin	14%	14%
45 tot 65 jaar	eenpersoons	10%	10%
	tweepersoons	5%	9%
	gezin	11%	17%
65+	eenpersoons	7%	10%
	tweepersoons	6%	12%
totaal		100%	100%

omvang inkomensgroepen	Utrecht		regio U16
	aantal	aandeel	aandeel
primaire doelgroep (A)	63.840	37%	28%
secundaire doelgroep (B)	23.630	14%	14%
lage middeninkomens	8.730	5%	5%
hoge middeninkomens	9.480	5%	6%
hogere inkomens	67.080	39%	47%
totaal	172.750	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	87.470	51%	42%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 37% van de primaire doelgroep en 40% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 26% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De vergrijzing is de komende jaren beperkt en zal zich vooral voordoen in de koopsector. Ook in de huursector neemt het aantal ouderen toe.



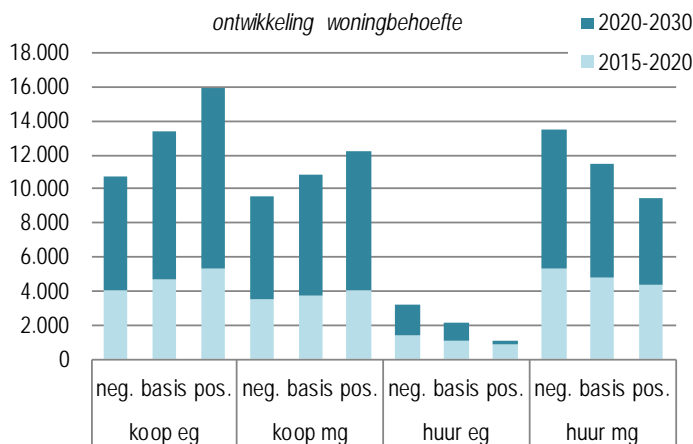
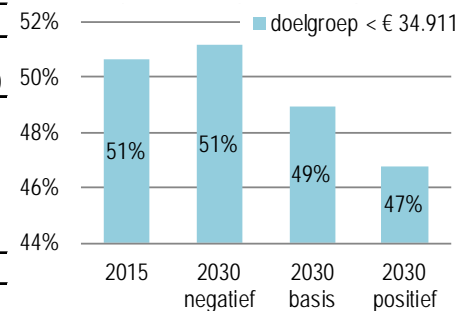


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal huishoudens toe. In aandeel huishoudens blijft de doelgroep vrij stabiel of neemt af.
- ✓ Utrecht kent in de toekomst een grotere beroepsbevolking waardoor de economische groei hier de overhand heeft.
- ✓ In de periode tot 2020 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 3.530 woningen (basisscenario). In de periode tot 2030 gaat het om circa 9.190 woningen.
- ✓ Als het economisch slecht gaat kan deze toename oplopen tot 11.320 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan gaat het om een toename van 6.770 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment neemt vooral de behoefte aan appartementen toe.

ontwikkeling huishoudens		2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal	29.330	1.180	1.690
25 tot 45 jaar	eenpersoons	35.190	8.260	14.800
	tweepersoons	16.330	-1.320	-2.020
	gezin	23.590	1.620	5.980
45 tot 65 jaar	eenpersoons	16.640	1.710	4.110
	tweepersoons	9.080	1.530	2.750
	gezin	19.000	2.510	5.050
65 tot 75 jaar	eenpersoons	5.950	1.260	2.940
	tweepersoons	6.910	750	3.130
	gezin	12.860	2.010	6.070
75+	eenpersoons	6.660	380	2.860
	tweepersoons	4.080	-90	1.070
	gezin	10.740	290	3.930
totaal		172.750	17.790	42.360

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	ontw. 2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	63.840	5.420	11.040	37%	36%	35%
secundaire doelgroep (B)	23.630	3.280	6.800	14%	14%	14%
lage middeninkomens	8.730	1.350	2.900	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	9.480	1.190	3.000	5%	6%	6%
hogere inkomens	67.080	6.550	18.620	39%	39%	40%
totaal	172.750	17.790	42.360	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	87.470	8.700	17.840	51%	50%	49%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	12.330	680	460	230
appartement	31.920	3.570	3.080	2.610
totaal	44.250	4.250	3.530	2.840

ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	12.330	1.730	1.000	330
appartement	31.920	9.600	8.190	6.450
totaal	44.250	11.320	9.190	6.770

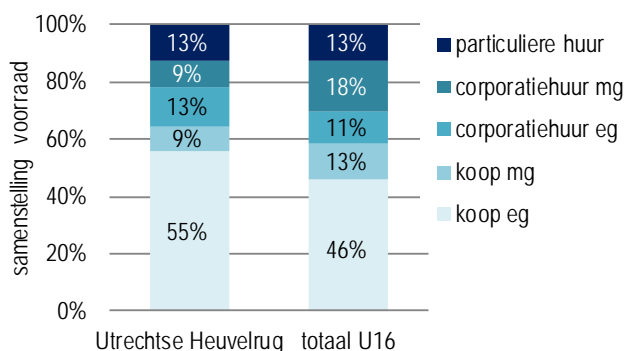
Utrechtse Heuvelrug

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 20.090 woningen. Er woonden 21.000 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 23% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 35% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 37% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

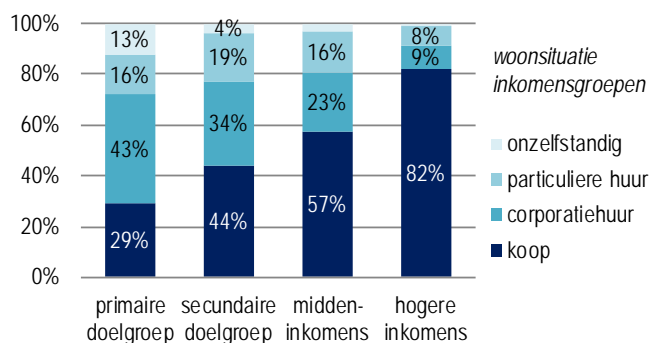
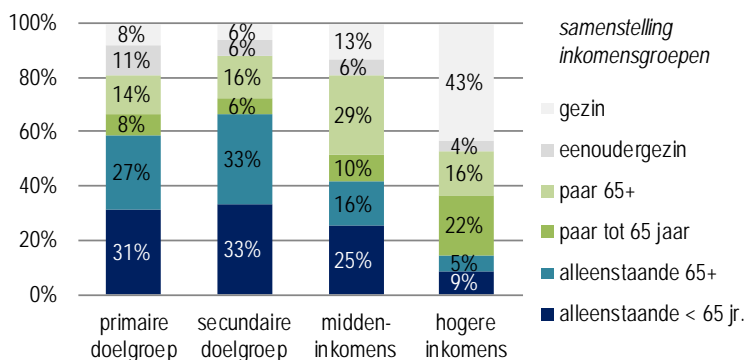


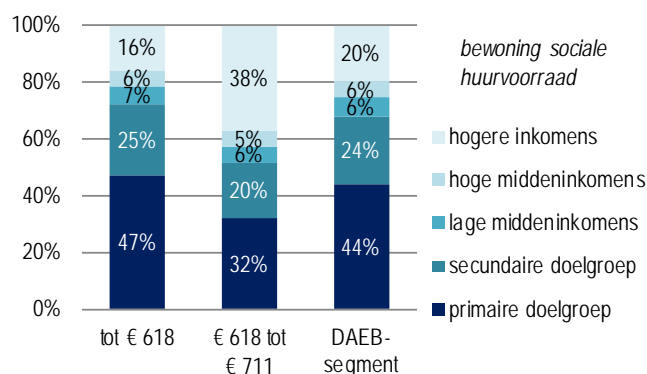
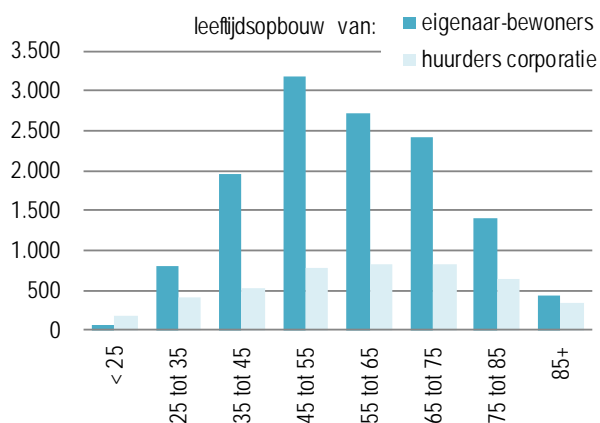
Samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	3%	9%	12%
€ 403 - € 577	26%	28%	54%
€ 577 - € 618	8%	2%	10%
€ 618 - € 711	18%	1%	19%
> € 711	3%	1%	4%
totaal	58%	42%	100%
aantal =	2.660	1.900	4.570

huishoudenssamenstelling	Utrechtse Heuvelrug	regio U16
tot 25 jaar	totaal 4%	9%
25 tot 45 jaar	eenpersoons 7%	13%
	tweepersoons 4%	7%
	gezin 11%	14%
45 tot 65 jaar	eenpersoons 9%	10%
	tweepersoons 11%	9%
	gezin 19%	17%
65+	eenpersoons 16%	10%
	tweepersoons 19%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Utrechtse Heuvelrug	regio U16
	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	4.640	22%
secundaire doelgroep (B)	3.220	15%
lage middeninkomens	980	5%
hoge middeninkomens	1.390	7%
hogere inkomens	10.770	51%
totaal	21.000	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	7.860	37%
	aandeel	aandeel
		42%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 43% van de primaire doelgroep en 34% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 32% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Utrechtse Heuvelrug) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



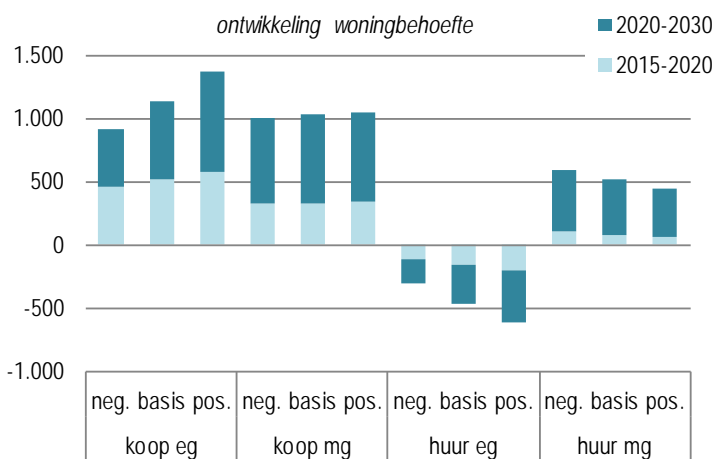
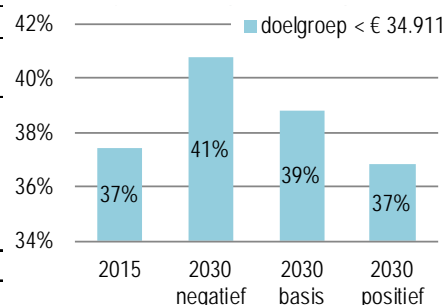


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 46% in 2015 tot 59% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren blijft de behoefte aan woningen in het DAEB-segment ongeveer constant.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 90 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat kan deze toename oplopen tot 250 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte af.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker in indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

ontwikkeling huishoudens		2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal	900	-190	-250
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.430	-50	-60
	tweepersoons	740	-70	-80
	gezin	2.380	-160	20
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.860	240	250
	tweepersoons	2.360	-110	-400
	gezin	4.040	30	-750
65 tot 75 jaar	eenpersoons	1.250	300	620
	tweepersoons	2.370	120	320
75+	eenpersoons	2.070	450	1.850
	tweepersoons	1.590	130	640
totaal		21.000	700	2.160

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	4.640	30	370	22%	21%	22%
secundaire doelgroep (B)	3.220	240	760	15%	16%	17%
lage middeninkomens	980	60	170	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	1.390	40	150	7%	7%	7%
hogere inkomens	10.770	330	700	51%	51%	50%
totaal	21.000	700	2.160	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	7.860	270	1.130	37%	37%	39%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.520	-20	-60	-90
appartement	1.850	90	60	40
totaal	4.370	70	10	-50

ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.520	-150	-250	-340
appartement	1.850	400	340	270
totaal	4.370	250	90	-70

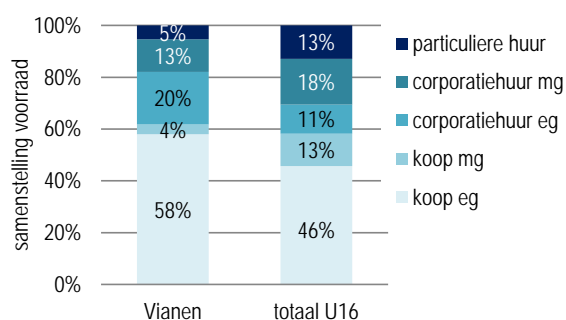
Vianen

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Vianen weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 7.950 woningen. Er woonden 8.100 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 33% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 29% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 38% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

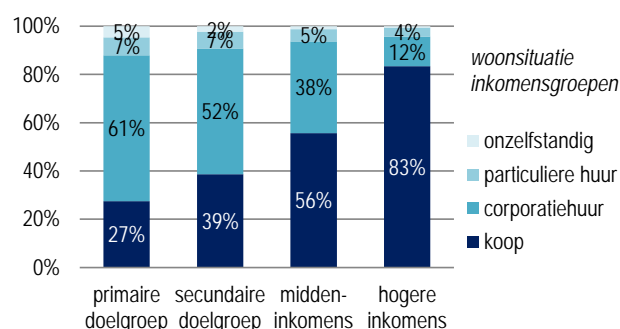
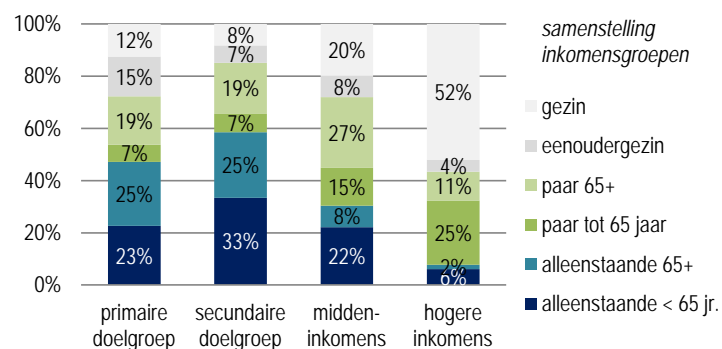


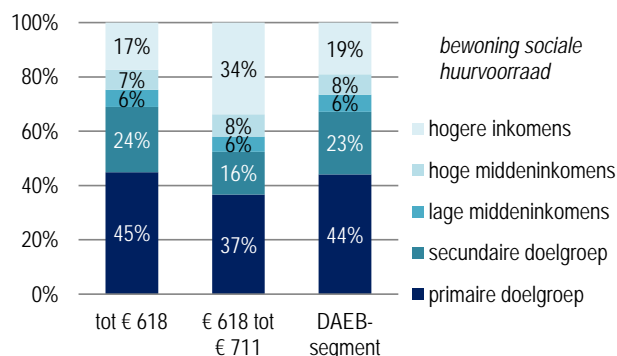
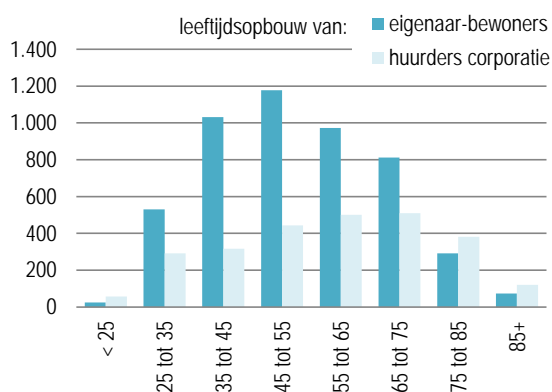
inkomensgroep	eg (%)	mg (%)	totaal (%)
< € 403	10%	9%	19%
€ 403 - € 577	35%	22%	57%
€ 577 - € 618	8%	4%	12%
€ 618 - € 711	9%	2%	10%
> € 711	1%	1%	2%
totaal	62%	38%	100%
aantal =	1.620	1.000	2.620

huishoudenssamenstelling	Vianen (%)	regio U16 (%)
tot 25 jaar	2%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	6%	13%
tweepersoons	5%	7%
gezin	18%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	8%	10%
tweepersoons	11%	9%
gezin	21%	17%
65+		
eenpersoons	11%	10%
tweepersoons	18%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Vianen	regio U16
	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	1.900	28%
secundaire doelgroep (B)	1.150	14%
lage middeninkomens	420	5%
hoge middeninkomens	550	7%
hogere inkomens	4.090	50%
totaal	8.100	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	3.050	38%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 61% van de primaire doelgroep en 52% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 33% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Vianen) zorgt voor de vergrijzing woont vooral in de koopsector.



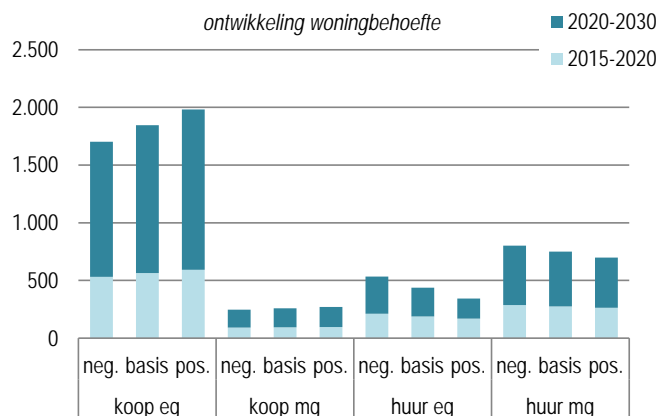
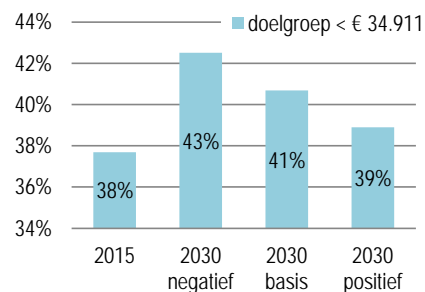


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, deels door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 45% in 2015 tot 51% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 1.030 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat blijft neemt de behoefte toe met 1.140 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte toe met 920 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment neemt vooral de behoefte aan appartementen toe.

ontwikkeling huishoudens		2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal	140	60	80
25 tot 45 jaar	eenpersoons	520	190	250
	tweepersoons	410	60	90
	gezin	1.430	100	860
45 tot 65 jaar	eenpersoons	660	240	480
	tweepersoons	910	-20	-20
	gezin	1.660	100	150
65 tot 75 jaar	eenpersoons	410	120	320
	tweepersoons	990	30	100
75+	eenpersoons	490	170	740
	tweepersoons	480	120	330
totaal		8.100	1.150	3.370

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	1.900	340	960	23%	24%	25%
secundaire doelgroep (B)	1.150	270	650	14%	15%	16%
lage middeninkomens	420	60	170	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	550	80	210	7%	7%	7%
hogere inkomens	4.090	400	1.380	50%	48%	48%
totaal	8.100	1.150	3.370	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	3.050	610	1.610	38%	40%	41%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	1.600	170	150	130
appartement	960	250	240	230
totaal	2.560	420	390	360

ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	1.600	430	360	290
appartement	960	710	670	630
totaal	2.560	1.140	1.030	920

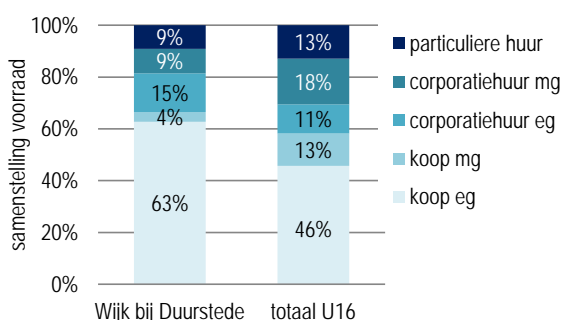
Wijk bij Duurstede

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Wijk bij Duurstede weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 9.420 woningen. Er woonden 9.670 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 24% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 26% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 33% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

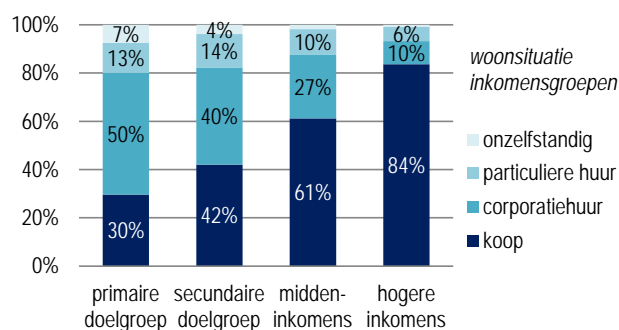
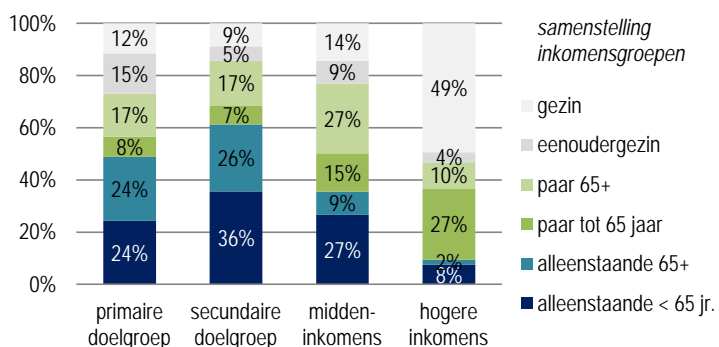


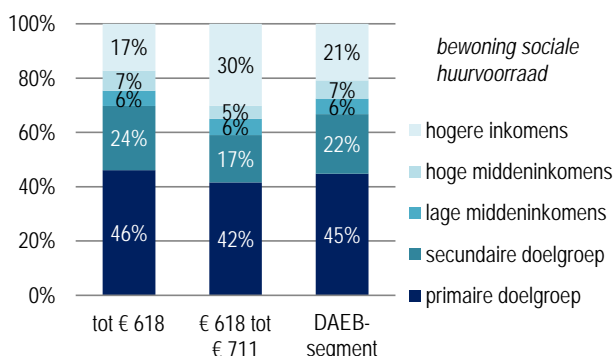
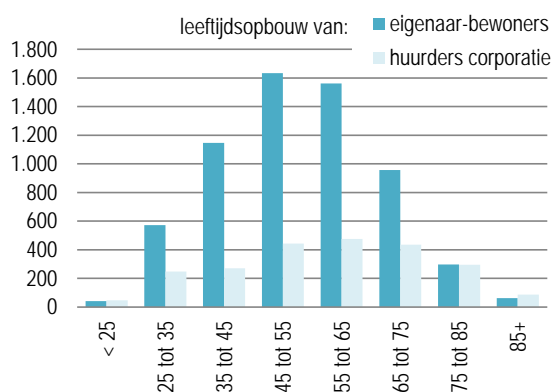
inkomensgroep	eg	mg	totaal
< € 403	1%	9%	10%
€ 403 - € 577	18%	21%	39%
€ 577 - € 618	15%	3%	18%
€ 618 - € 711	22%	5%	27%
> € 711	6%	0%	6%
totaal	61%	39%	100%
aantal =	1.410	890	2.300

huishoudenssamenstelling	Wijk bij Duurstede	regio U16
tot 25 jaar	2%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	6%	13%
tweepersoons	5%	7%
gezin	16%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	10%	10%
tweepersoons	14%	9%
gezin	22%	17%
65+		
eenpersoons	10%	10%
tweepersoons	16%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Wijk bij Duurstede	regio U16
	aantal	aandeel
primaire doelgroep (A)	1.990	21%
secundaire doelgroep (B)	1.200	12%
lage middeninkomens	480	5%
hoge middeninkomens	640	7%
hogere inkomens	5.360	55%
totaal	9.670	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	3.190	33%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 50% van de primaire doelgroep en 40% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 33% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Wijk bij Duurstede) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



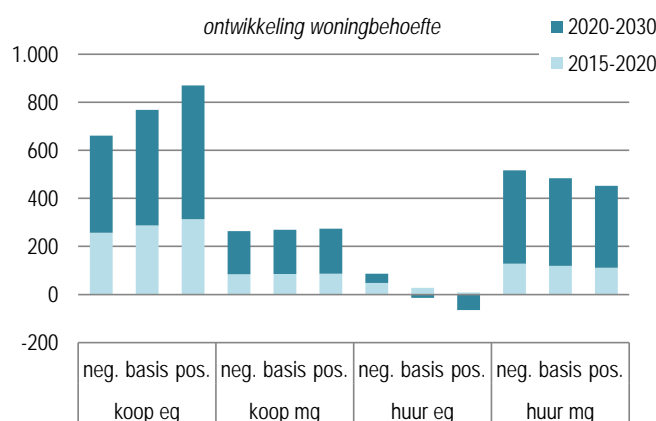
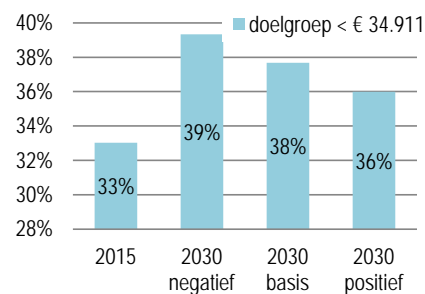


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 43% in 2015 tot 61% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 370 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat blijft neemt de behoefte toe met 440 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte toe met 290 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

ontwikkeling huishoudens		2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal	160	-10	-30
25 tot 45 jaar	eenpersoons	590	-10	0
	tweepersoons	440	-10	10
	gezin	1.510	-110	200
45 tot 65 jaar	eenpersoons	920	110	90
	tweepersoons	1.380	-70	-230
	gezin	2.150	-70	-540
65 tot 75 jaar	eenpersoons	490	230	340
	tweepersoons	1.070	240	480
75+	eenpersoons	510	140	810
	tweepersoons	440	70	440
totaal		9.670	520	1.590

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>						
primaire doelgroep (A)	1.990	150	580	21%	21%	23%
secundaire doelgroep (B)	1.200	180	470	12%	14%	15%
lage middeninkomens	480	40	110	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	640	40	110	7%	7%	7%
hogere inkomens	5.360	110	320	55%	54%	50%
totaal	9.670	520	1.590	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	3.190	330	1.050	33%	35%	38%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	1.280	40	20	0
appartement	880	100	90	80
totaal	2.160	140	110	90

ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	1.280	60	10	-40
appartement	880	380	360	330
totaal	2.160	440	370	290

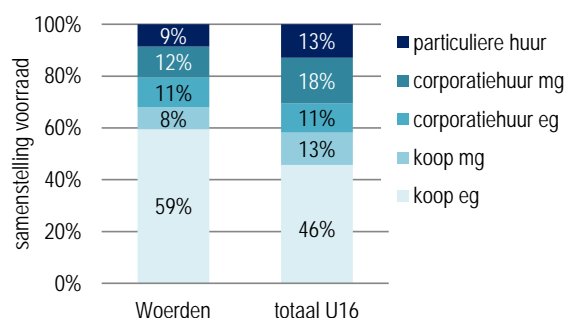
Woerden

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Woerden weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 20.490 woningen. Er woonden 20.900 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 23% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 27% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 34% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

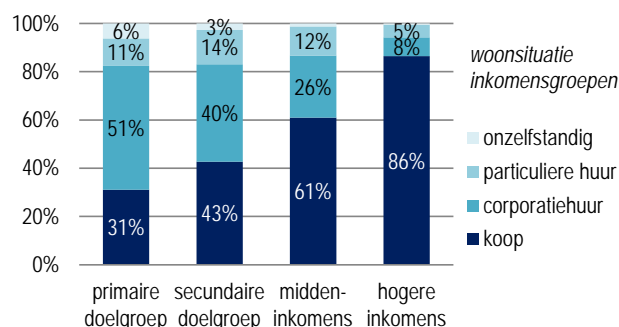
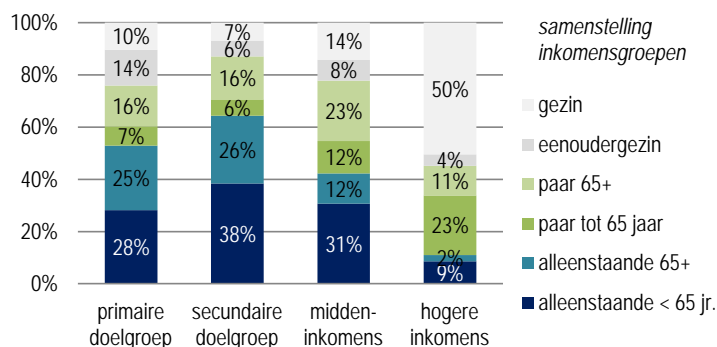


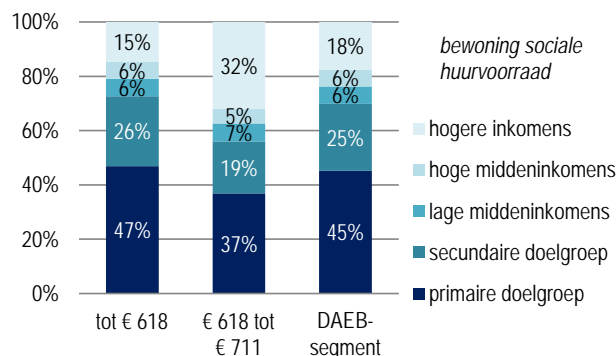
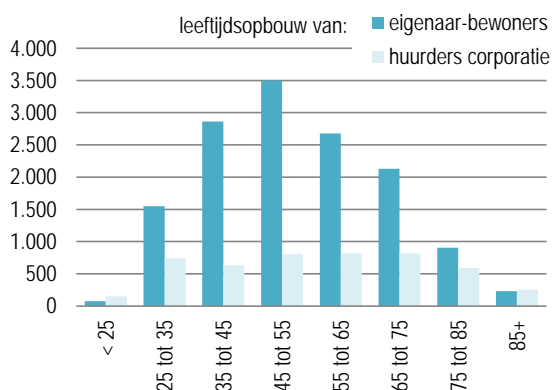
samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	4%	17%	21%
€ 403 - € 577	21%	26%	47%
€ 577 - € 618	9%	2%	11%
€ 618 - € 711	12%	4%	16%
> € 711	3%	2%	5%
totaal	49%	51%	100%
aantal =	2.350	2.450	4.800

huishoudenssamenstelling	Woerden	regio U16
tot 25 jaar	2%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	9%	13%
tweepersoons	6%	7%
gezin	17%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	9%	10%
tweepersoons	10%	9%
gezin	21%	17%
65+		
eenpersoons	11%	10%
tweepersoons	16%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Woerden		regio U16
	aantal	aandeel	aandeel
primaire doelgroep (A)	4.140	20%	28%
secundaire doelgroep (B)	2.870	14%	14%
lage middeninkomens	1.020	5%	5%
hoge middeninkomens	1.360	6%	6%
hogere inkomens	11.520	55%	47%
totaal	20.900	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	7.010	34%	42%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 51% van de primaire doelgroep en 40% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 30% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Woerden) zorgt voor de vergrijzing woont massaal in de koopsector.



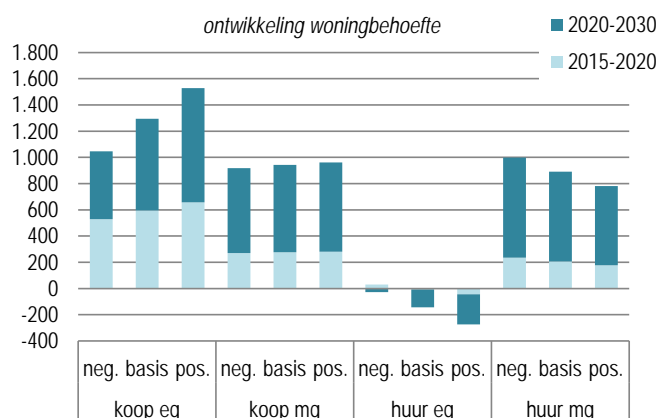
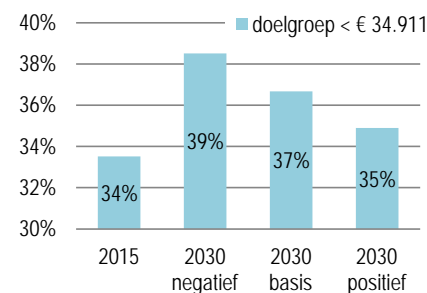


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 42% in 2015 tot 54% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 500 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat of blijft neemt de behoefte toe met 670 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte toe met 320 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

ontwikkeling huishoudens		2015	2015-2020	2015-2030
tot 25 jaar	totaal	440	130	170
25 tot 45 jaar	eenpersoons	1.860	-250	-240
	tweepersoons	1.160	-90	-140
	gezin	3.490	-210	20
45 tot 65 jaar	eenpersoons	1.830	420	630
	tweepersoons	2.120	-170	-310
	gezin	4.390	220	-340
65 tot 75 jaar	eenpersoons	980	280	920
	tweepersoons	2.230	170	150
75+	eenpersoons	1.340	250	1.110
	tweepersoons	1.070	360	1.100
totaal		20.900	1.100	3.060

ontwikkeling inkomensgroepen	aantal			aandeel		
	ontw. 2015	ontw. 2015	ontw. 2015	2015	2020	2030
<i>basisscenario</i>	2015	tot 2020	tot 2030	2015	2020	2030
primaire doelgroep (A)	4.140	290	910	20%	20%	21%
secundaire doelgroep (B)	2.870	290	880	14%	14%	16%
lage middeninkomens	1.020	70	210	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	1.360	80	240	6%	7%	7%
hogere inkomens	11.520	380	830	55%	54%	52%
totaal	20.900	1.100	3.060	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	7.010	580	1.790	34%	34%	37%



ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2020			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.220	30	0	-40
appartement	2.340	160	130	100
totaal	4.560	190	130	70

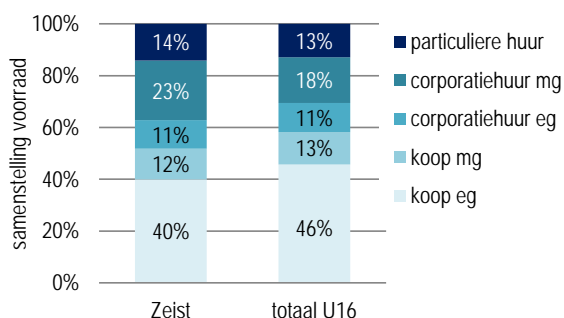
ontw. behoefte sociale huur (DAEB)	ontw. 2015 tot 2030			
	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.220	10	-90	-180
appartement	2.340	670	590	500
totaal	4.560	670	500	320

Inleiding

Het rapport 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' biedt inzicht in de actuele woningmarktsituatie in de regio U16 en de verwachte ontwikkeling van de behoefte aan (zelfstandige) sociale huurwoningen. Op deze factsheets staan de resultaten voor de gemeente Zeist weergegeven. Voor meer informatie over de factsheets kan contact worden opgenomen met Micha Bekker, m.bekker@Utrecht10.nl of 06-11864069.

Actuele woningmarktsituatie

- ✓ Anno 2015 bestond de bewoonde woningvoorraad uit 26.490 woningen. Er woonden 28.060 huishoudens.
- ✓ De grondgebonden koopsector domineert. Circa 34% is een corporatieve huurwoning (29% in de regio).
- ✓ Circa 29% van de huishoudens is 65+ (22% in de regio U16).
- ✓ Circa 45% van de huishoudens behoort tot de doelgroep tot € 34.911 (42% in de regio U16).

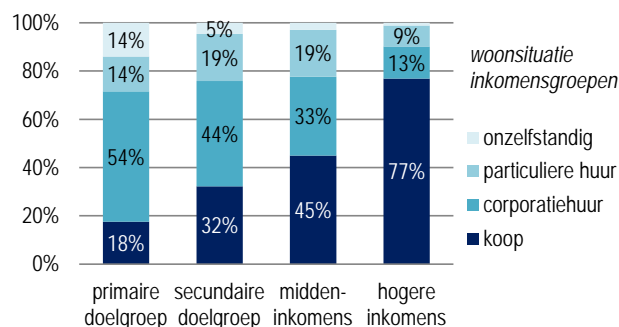
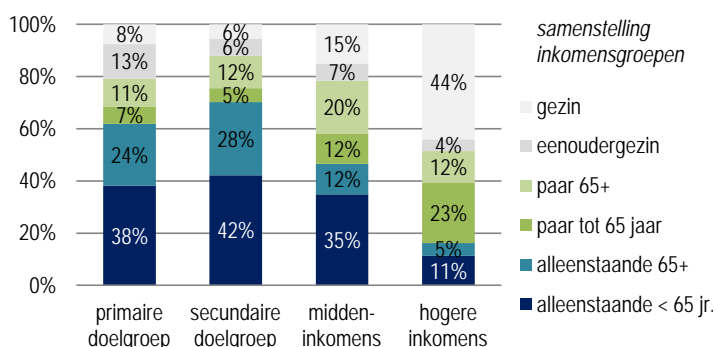


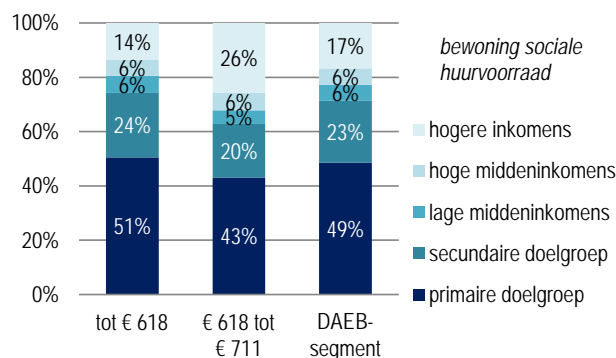
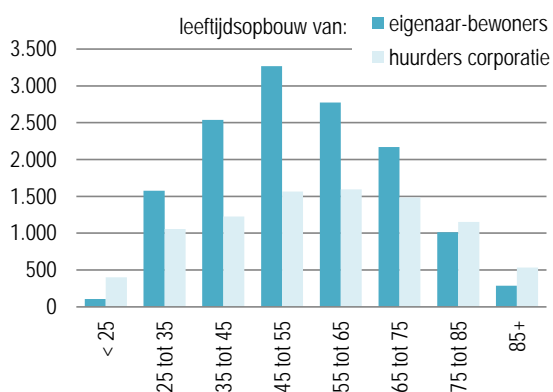
samenstelling corporatieve huur	eg	mg	totaal
< € 403	3%	9%	12%
€ 403 - € 577	12%	34%	46%
€ 577 - € 618	4%	8%	12%
€ 618 - € 711	9%	15%	24%
> € 711	4%	2%	6%
totaal	32%	68%	100%
aantal =	2.930	6.090	9.010

huishoudenssamenstelling	Zeist	regio U16
tot 25 jaar	6%	9%
25 tot 45 jaar		
eenpersoons	11%	13%
tweepersoons	4%	7%
gezin	13%	14%
45 tot 65 jaar		
eenpersoons	11%	10%
tweepersoons	9%	9%
gezin	17%	17%
65+		
eenpersoons	15%	10%
tweepersoons	14%	12%
totaal	100%	100%

omvang inkomensgroepen	Zeist		regio U16
	aantal	aandeel	aandeel
primaire doelgroep (A)	7.990	28%	28%
secundaire doelgroep (B)	4.550	16%	14%
lage middeninkomens	1.470	5%	5%
hoge middeninkomens	1.890	7%	6%
hogere inkomens	12.160	43%	47%
totaal	28.050	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	12.540	45%	42%

- ✓ De primaire en secundaire doelgroep bestaan vooral uit eenpersoonshuishoudens. Onder de hogere inkomens zijn er veel stellen en gezinnen.
- ✓ Circa 54% van de primaire doelgroep en 44% van de secundaire doelgroep woont in een huurwoning van de corporaties.
- ✓ Circa 29% van de huurders in de sociale huurvoorraad (DAEB-segment) heeft een inkomen van meer dan € 34.911.
- ✓ De naoorlogse geboortegolfgeneratie die (in de regio en in Zeist) zorgt voor de vergrijzing woont vooral in de koopsector.



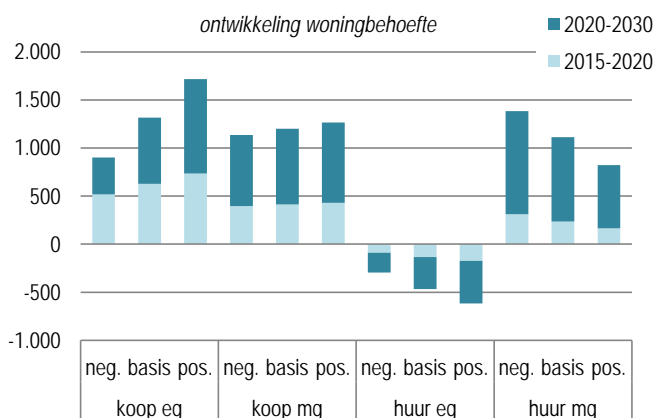
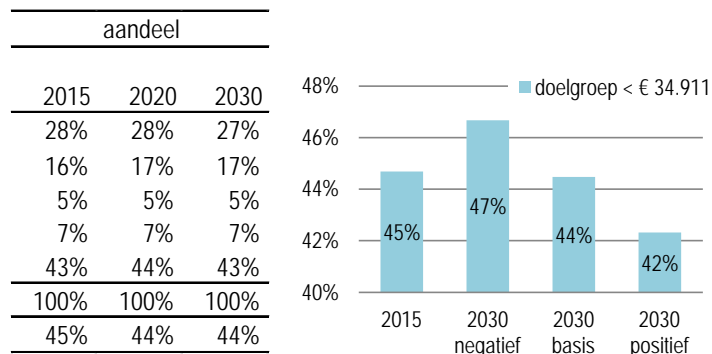


Ontwikkeling inkomensgroepen en behoefte sociale huurwoningen DAEB-segment

- ✓ De doelgroep tot € 34.911 neemt in aantal toe, vooral door de voortschrijdende vergrijzing.
- ✓ De doelgroep tot € 34.911 bestaat in de toekomst vaker uit 65-plussers: van 37% in 2015 tot 49% in 2030. Ouderen wonen – ook als ze tot de doelgroep behoren – steeds vaker in de koopsector.
- ✓ De komende jaren neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe.
- ✓ In de periode tot 2030 neemt de behoefte aan woningen in het DAEB-segment toe met circa 590 woningen (basisscenario).
- ✓ Als het economisch slecht gaat blijft neemt de behoefte toe met 890 woningen, gaat het economisch voorspoedig dan neemt de behoefte toe met 260 woningen.
- ✓ Binnen het DAEB-segment verschuift de behoefte van grondgebonden woningen naar appartementen.
- ✓ Zeker indien de grondgebonden woningen geschikt zijn voor bewoning door mensen met beperkingen zal het mogelijk zijn de behoefte aan appartementen in dit segment op te vangen.

periode	type	2015	2015-2020	2015-2030	
tot 25 jaar	totaal	1.670	-340	-460	
	25 tot 45 jaar	eenpersoons	2.950	120	90
	tweepersoons	1.260	-320	-480	
45 tot 65 jaar	gezin	3.720	-80	180	
	eenpersoons	3.130	90	180	
	tweepersoons	2.550	-30	-330	
65 tot 75 jaar	gezin	4.640	200	-140	
	eenpersoons	1.720	340	550	
	tweepersoons	2.470	310	600	
75+	eenpersoons	2.430	410	1.730	
	tweepersoons	1.520	280	1.040	
totaal		28.060	990	2.960	

basisscenario	aantal			aandeel		
	2015	ontw. 2015 tot 2020	ontw. 2015 tot 2030	2015	2020	2030
primaire doelgroep (A)	7.990	20	480	28%	28%	27%
secundaire doelgroep (B)	4.550	300	780	16%	17%	17%
lage middeninkomens	1.470	60	160	5%	5%	5%
hoge middeninkomens	1.890	60	240	7%	7%	7%
hogere inkomens	12.160	540	1.300	43%	44%	43%
totaal	28.050	990	2.970	100%	100%	100%
doelgroep < € 34.911 (A+B)	12.540	320	1.260	45%	44%	44%



	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.600	-20	-60	-90
appartement	5.890	270	190	130
totaal	8.490	250	140	30

	voorraad 2015	negatief	basis	positief
grondgebonden	2.600	-160	-250	-350
appartement	5.890	1.040	840	600
totaal	8.490	890	590	260

De behoefte aan sociale huurwoningen in perspectief

Aan: De gemeenten in de U16

Van: Rigo Research en Advies

Datum: 24-05-2016

1 INLEIDING

Onlangs heeft Rigo het onderzoeksrapport 'Behoeft sociale huurvoorraad in de regio U16' opgeleverd. In het rapport wordt op basis van heldere aannamen gekomen tot enkele tabellen die inzicht bieden in de omvang en samenstelling van de doelgroep nu en in de toekomst. Ook wordt aangegeven wat de consequenties van deze ontwikkelingen zijn voor de benodigde omvang van de sociale huursector. Het rapport levert belangrijke inzichten voor de nadere beleidsvorming, maar vertelt uiteraard niet het volledige verhaal. Het rapport levert enkele belangrijke bouwstenen (inzichten), die in samenspel met lokale expertise en (vooral ook) visie moeten leiden tot een goed doordacht beleid.

Inmiddels is het rapport ingebracht in diverse overleggen. Daarbij heeft men soms moeite ervaren met het op een juiste wijze in zijn context plaatsen van de uitkomsten. Het voorliggend memo is door Rigo opgesteld om daarbij te helpen. In dit memo wordt in deel 1 eerst stilgestaan bij de gehanteerde landelijke definities en de mogelijkheden daar lokaal vanaf te wijken. Vervolgens staat in deel 3 de betaalbaarheid van het wonen in de regio centraal, alsmede de (mogelijke) gevolgen van 'passend toewijzen'. In deel 4 wordt stilgestaan bij de actuele vraagaanbodverhoudingen en hoe deze al dan niet meewegen in de woningbehoefteramingen. In deel 5 en 6 wordt stilgestaan bij de consequenties van actuele trends als de extramuralisering en de omvangrijke vluchtelingenstroom. Het memo wordt afgesloten met een beknopte samenvatting (deel 7).

2 AFBAKENING DOELGROEP EN DEFINITIE VAN SCHEEFHEID

Landelijke definities

De afgelopen jaren wordt er – mede onder druk van de Europese Unie – steeds strakker op toegezien dat de sociale huursector in Nederland wordt benut voor de kerndoelstelling: het huisvesten van die groepen die niet zelfstandig in huisvesting kunnen voorzien. Essentieel bij het afbakenen van corporatieactiviteiten is de vraag of het gaat om diensten van algemeen economisch belang (daeb). Naast verhuur van woningen kan het hier gaan om bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

In het geval van verhuur van sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs beneden de € 710,68) geldt dat 90% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de groep met een inkomen van beneden de € 35.739. De overige 10% dient als schuifruimte voor bijzondere situaties (zoals herhuisvesting). Door het (vooralsnog) ontbreken van goede alternatieven zou de groep lage middeninkomens (€ 35.739 tot € 39.874) in bepaalde regio's echter 'in de knel' kunnen komen. Vandaar dat tot 1 januari 2021 er een uitzondering geldt op de 90% regeling. Deze bestaat uit de 80-10-10-regel:

- ✓ 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire en secundaire doelgroep);
- ✓ 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de lage middeninkomens);
- ✓ 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

Het gaat hier zoals gezegd om een tijdelijke regeling, die per 1 januari 2021 zal worden beëindigd. Vanaf dat moment zal de 90% regeling weer op gaan, in de tussentijd kan worden gewerkt aan alternatieven voor de middeninkomens. Vandaar dat bij de definitie van scheefheid landelijk nog altijd gebruik wordt gemaakt van de € 35.739 grens. Verdient een huishouden meer en woont men toch in de sociale huursector, dan spreekt men over 'goedkope scheefheid'.

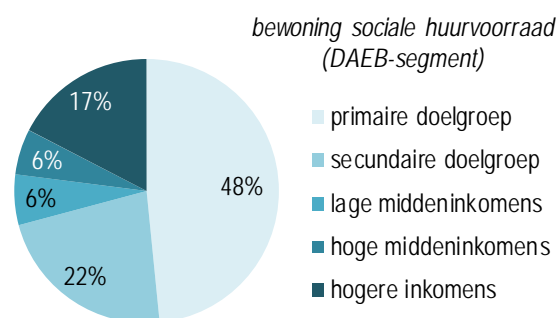
Lokale inkleuring

Het is niet zo dat elke situatie van 'goedkope scheefheid' per definitie als problematisch moet worden gezien. Met één promotie kan men meer gaan verdienen dan € 35.739 en als men minder uur gaat werken (bijvoorbeeld bij de geboorte van een kind) kan men weer onder deze grens terecht komen. Hetzelfde geldt in het geval van ontslag of demotie. Daarnaast geldt voor de groeiende groep ZZP-ers dat een inkomen boven de € 35.739 nog geen garantie is voor het verkrijgen van een hypotheek (de banken hanteren hun eigen normen). Kortom: welke definitie men ook kiest, men zal er altijd met een genuanceerde blik naar moeten kijken.

Anno 2015 woonde 31% van de lage middeninkomens en 23% van de hoge middeninkomens (tussen de € 39.874 en € 45.717, prijspeil 2016) in de sociale huursector in de regio. Dit betekent dat 12% van de sociale huurwoningen wordt bewoond door middeninkomens (zie ook bijgaande figuur). Daarnaast heeft 17% van de huurders een hoger inkomen, hetgeen betekent dat de goedkope scheefheid volgens de landelijke definitie 29% bedraagt (bron: Rigo woningmarktsimulatie o.b.v. WoON 2012¹). In andere woorden: van alle huurders van sociale huurwoningen heeft 29% een inkomen boven de € 35.739 (de daeb-grens). Als deze inkomensgrens wordt verhoogd tot € 39.874 (de lage middeninkomens), daalt de 'scheefheid' naar 23%. Indien ook de hoge middeninkomens niet als scheefwoners worden gezien, resteert er een 'scheefheid' van 17%. Zoals gezegd is een dergelijke definitie/berekeningswijze landelijk ongebruikelijk, maar lokaal kan de scheefheid uiteraard op verschillende wijzen worden berekend.

Het valt op dat in de regio ondanks de schaarste en mogelijk gebrek aan alternatieven voor middeninkomens, er nauwelijks sociale huurwoningen worden toegewezen aan middeninkomens. De 10% extra ruimte uit de tijdelijke regeling (tot 1 januari 2021) wordt in de regio Utrecht niet benut. Van alle sociale huurwoningen werd in 2015 97% toegewezen aan de groep met een inkomen beneden de € 35.739, 3% aan de (lage en hoge) middeninkomens en 1% aan de hogere inkomens. De middeninkomens zijn dus in de praktijk op andere segmenten aangewezen.

In de rapportage 'behoefte sociale huurvoorraad in de regio U16' is aangesloten op landelijke definities inzake de doelgroepen en scheefheid. Uiteraard staat het lokale partijen vrij om een eigen defini-



¹ Het gaat hier om een zeer beproefd en betrouwbaar simulatiemodel. Vanwege een krappe tijdsplanning bij de opdrachtgevers is niet gewacht op het WoON 2015. Wel is in de rapportage aangegeven dat de goedkope scheefheid daardoor mogelijk wat is overschat, mede omdat huurders met inkomensdalingen te maken hebben gehad. In de breedte geldt echter dat de uitkomsten van het onderzoek er niet wezenlijk anders uit zouden zien indien gebruik was gemaakt van het WoON 2015.

tie te hanteren, al blijft men uiteraard aan de wet gebonden. De tijdelijke regeling om – in beperkte mate – middeninkomens te bedienen in de sociale huur wordt in Utrecht (vooralnog) niet benut.

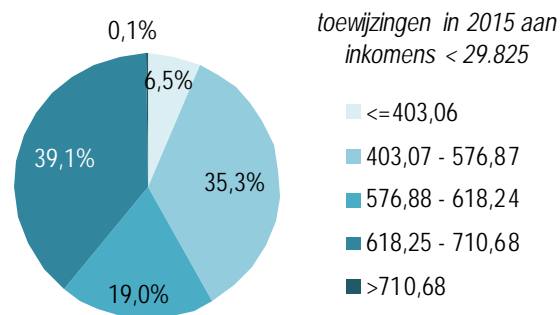
3 BETAALBAARHEID EN PASSEND TOEWIJZEN

In het geval van goedkope scheefheid zal een huishouden na betaling van alle woonlasten en primaire uitgaven waarschijnlijk nog wat geld overhouden. Er zijn echter ook huishoudens voor wie dat niet het geval is. Deze huishoudens hebben aan het einde van elke maand te kort of weten creatief de touwtjes aan elkaar te knopen. In 2014 heeft Rigo in een onderzoek aangetoond dat van de huurders aan wie recentelijk een woning is toegewezen een belangrijk deel een betaalrisico heeft (Betaalbaar aanbod in Utrecht, Rigo 2014). Bij de primaire doelgroep is dit aandeel destijds geraamd op 50%.

Deze groep huurders woont wél in de sociale huursector, maar komt desalniettemin te kort. Om dit soort situaties te voorkomen, wordt tegenwoordig bij de toewijzing (weer) beter gekeken naar de verhouding tussen het inkomen en de huur die men gaat betalen. Dit door de introductie van de regels van het ‘passend toewijzen’. Van de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op de huurtoeslag moet aan 95% een woning worden toegewezen met een huurprijs beneden de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (€ 586 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 628 voor drie en meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2016)). De Rijksoverheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens (primaire doelgroep) in te dure woningen terecht komen (woningen boven de aftoppingsgrenzen).

De Rijksregels zijn overigens niet helemaal nieuw, tot 2008 werden huurinkomentabellen toegepast met een soortgelijke werking. Na het afschaffen van deze landelijke regelgeving in 2008, heeft men in sommige gemeenten een lokaal alternatief geïntroduceerd van een soortgelijke strekking. In deze gemeenten zijn betaalrisico's veelal beperkt gebleven en heeft de nieuwe landelijke regelgeving van ‘passend toewijzen’ maar zeer beperkte consequenties.

Regio Utrecht is een van de regio's waarin meer vrijheden zijn toegestaan bij de woningtoewijzing. Van alle huishoudens behorende tot de primaire doelgroep, belande in 2015 ongeveer 39% in een woning met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens (zie ook bijgaande figuur, bron: Woonmonitor). Volgens de landelijke regelgeving zou dit aandeel in 2016 moeten worden teruggebracht naar 5%. Wil men de primaire doelgroep in gelijke mate blijven bedienen (gelijke kansen laten houden op een sociale huurwoning), zal het (beschikbare) aanbod in de goedkopere segmenten moeten worden uitgebreid.



De huurprijsstelling binnen de sociale huursector en de consequenties van de regels van passend toewijzen zijn geen onderdeel geweest van de studie ‘Behoeft sociale huurvoorraad in de regio U16’. Het zijn echter wel thema's die aan belang winnen vanwege (a) de betaalrisico's bij zittende huurders en (b) de kansen van de primaire doelgroep die door de regels van het passend toewijzen onder druk komen te staan. De betaalrisico's zijn voor een deel (recente verhuringen) belicht in de notitie ‘Betaalbaar aanbod in Utrecht, Rigo 2014’ maar een volledig en actueel overzicht ontbreekt. Naar de (inhoudelijke noch beleidsmatige) consequenties van het passend toewijzen is in de regio nog geen onderzoek verricht.

4 DYNAMIEK OP DE WONINGMARKT EN BANDBREEDTEN IN PROGNOSES

Dynamiek op de woningmarkt

In de rapportage 'Behoeftesociale huurvoorraad in de regio U16' is bij het ramen van de woningbehoefte uitgegaan van een heldere benadering. Eerst is op basis van demografische prognoses en economische verwachtingen de omvang en samenstelling van de verschillende doelgroepen in de toekomst berekend. Vervolgens is gekeken welke woningen benodigd zijn om deze doelgroepen op soortgelijke wijze te huisvesten als op dit moment. Via deze weg is inzicht geboden in de consequenties die de demografische en economische ontwikkelingen hebben voor de woningbehoefte.

De actuele vraagaanbodverhoudingen en fricties op de woningmarkt zijn niet meegenomen in de studie. Dat vergt een ander type onderzoek. Hierbij kan gekeken worden naar de woonwensen van huishoudens en/of de registraties van de woonruimteverdeling. Actueel woonwensenonderzoek is – voor zover ons bekend – niet beschikbaar. Uiteraard zijn er wel cijfers uit de woonruimteverdeling beschikbaar.² Uit deze cijfers komt – zoals verwacht – een vrij grote druk op de sociale huursector naar voren. Op elke geadverteerde woning werden in 2015 gemiddeld 91 reacties ontvangen, er stonden gemiddeld over 2015 circa 227.550 woningzoekenden ingeschreven en daarvan waren er circa 16.870 actief. De groep die een woning heeft betrokken stond gemiddeld 8,6 jaar ingeschreven en was 3,9 jaar actief aan het zoeken. De lange wacht- en zoektijd hebben overigens mede te maken de gehanteerde voorrangscriteria in de woonruimteverdeling. Opgebouwde inschrijftijd en woonduur kunnen worden beschouwd als opgebouwd kapitaal en men is zuinig dit te besteden. Het systeem werkt daardoor ook weigeringen in de hand: corporaties in de regio Utrecht moeten de woningen gemiddeld meer dan 3 keer aanbieden, alvorens een kandidaat te vinden die de woning ook daadwerkelijk accepteert.

<i>registraties woonruimteverdeling 2015</i>	aangeboden woningen	aantal reacties	gemiddeld aantal reacties	totaal woningzoekenden	actief woningzoekenden	wachttijd	zoektijd	aantal weigeringen
1e kwartaal	1.306	112.378	91	225.494	18.147	8,5	3,8	4.127
2e kwartaal	1.491	116.955	82	226.874	17.496	8,6	4,0	4.521
3e kwartaal	1.186	109.977	93	228.681	16.291	8,1	3,9	4.446
4e kwartaal	1.072	105.357	101	229.174	15.544	9,1	3,7	3.536
totaal of gemiddeld over 2015	5.055	444.667	91	227.556	16.870	8,6	3,9	16.630

<i>verhuringen 2015</i>	bemiddeling	loting	regulier aanbod	totaal
1e kwartaal	250	55	1.068	1.373
2e kwartaal	291	36	1.304	1.631
3e kwartaal	289	51	1.184	1.524
4e kwartaal	252	58	1.115	1.425
totaal 2015	1.082	200	4.671	5.953

Bron: Woonmonitor

Doordat indicatoren als wachttijd, inschrijftijd, reactiegraad en weigeringsgraad sterk verweven zijn met het systeem, is het lastig er directe conclusies aan te verbinden.³ Daarbij speelt ook een rol dat deze indicatoren niet zozeer worden beïnvloed door het totaal aantal sociale huurwoningen, maar

voetnoot

² Bijgevoegde tabellen zijn opgesteld op basis van door de opdrachtgever aangeleverde spreadsheets inzake de woonruimteverdeling. De tabellen geven een helder beeld, voor de exacte definities en afbakeningen wordt doorverwezen naar de opdrachtgever en Woningnet.

³ Dat vergt een bredere evaluatie van het huidige verdeelmodel.

door het aantal *beschikbare* sociale huurwoningen. En de beschikbaarheid van sociale huurwoningen wordt mede bepaald door de dynamiek op de woningmarkt in algemene zin. Als er meer alternatieven zijn voor bijvoorbeeld de groep middeninkomens, kan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen toenemen. Los van deze kanttekening blijkt uit de woonruimteverdelingscijfers dat er een grote druk op de markt is en dat er dus sprake is van actuele tekorten.

Demografische prognoses en bandbreedten

Het is niet geheel duidelijk in hoeverre in de demografische prognoses van Primos (2015) er al van wordt uitgegaan dat het tekort wordt ingelopen. Hierover worden – deels impliciet – aannamen gedaan, door bijvoorbeeld jongeren in staat te stellen een (zelfstandig) huishouden te vormen. Als in de prognoses ervan wordt uitgegaan dat meer jongeren (eerder) deze kans krijgen, betekent dit dat het tekort wordt ingelopen. Het is vrijwel onmogelijk om hier een exact beeld van te vormen. Vandaar ook dat onderzoek naar de (actuele) vraag-aanbodverhoudingen veelal separaat moet worden beschouwd van toekomstige woningbehoefteramingen zoals recent uitgevoerd door Rigo. Als beide goed in beeld wordt gebracht, ontstaat een completer beeld van de stand van zaken op de regionale woningmarkt.

In de Primosprognose zitten ook de effecten van de extramuralisering en stroom vluchtelingen al (deels) inbegrepen. De extramuralisering zorgt ervoor dat meer personen (met name ouderen) een zelfstandig huishouden vormen en de stroom vluchtelingen wordt meegenomen bij de buitenlandse migratie. Voor de laatste geldt naar verwachting wel dat deze op de korte termijn door Primos getalsmatig is onderschat, vrijwel niemand zag de huidige hoge aantallen immers aankomen. Naar de exacte gevolgen van de extramuralisering en de vluchtelingenstroom voor de benodigde omvang van de sociale huursector wordt momenteel onderzoek verricht (het is RIGO onbekend door wie deze onderzoeken worden uitgevoerd). De afronding van deze onderzoeken laat nog even op zich wachten, in het vervolg van dit memo geven wij enkele hoofdlijnen weer die naar verwachting naar voren gaan komen.

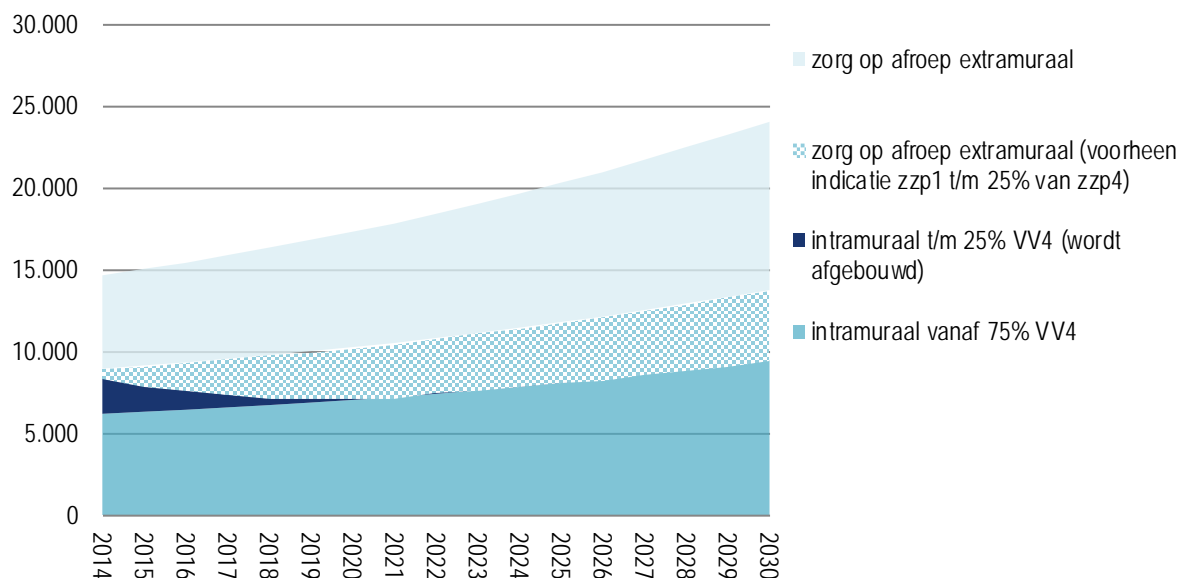
In het onderzoek van Rigo is niet gekeken naar actuele tekorten op de woningmarkt. Wel zijn de gevolgen van economische demografische scenario's helder in beeld gebracht. In de demografische prognose zitten (impliciet) aannamen over het inlopen van actuele tekorten. Deze aannamen en de effecten daarvan zijn echter moeilijk te expliciteren. Vandaar dat onderzoek naar de actuele woonwensen en spanningen op de markt vaak als de ene bouwsteen bij beleidsvorming wordt gezien en toekomstverkenningen als de andere bouwsteen. Er is (voor zover wij weten) geen regionaal onderzoek naar de woonwensen beschikbaar, wel zijn er uiteraard lokale onderzoeken die bij de beleidsvorming kunnen worden betrokken. Op regionaal niveau laten de cijfers uit de woonruimteverdeling duidelijk zien dat er een flinke vraag is naar sociale huurwoningen.

5 EXTRAMURALISERING

De extramuralisering heeft gevolgen voor verschillende sectoren: de verpleging en verzorging (met name voor ouderen) en de zorg voor personen met lichamelijke, verstandelijke of psychiatrische beperkingen. Voor de groep ouderen geldt dat de gevolgen voor de sociale huursector in de breedte beperkt zijn. De ouderen van de toekomst wonen immers steeds vaker in koopwoningen (en ook wat vaker in de geliberaliseerde huur). Wel geldt dat er van de groep ouderen met beperkingen een specifieke vraag naar geclusterde woonvormen met enige mate van zorg zal ontstaan. Het gaat hier om een deel van de groep met beperkingen die voorheen via een indicatie zzp3 of zzp4 toegang gaven tot een verzorgingshuis (een deel van het geblokte vlak in bijgaande figuur). Bij deze opgave hebben corporaties wel een rol, want bij een zorgindicatie vervalt de inkomenseis bij de woonruimteverdeling. Voor de regio als geheel gaat het om ongeveer 1.550 woningen in de periode tot 2030. Deels zullen deze

woningen worden gerealiseerd in bestaand vastgoed (voormalige verzorgingshuizen) en deels in de vrije sector. De opgaven in de sociale huur zijn dus maar een deel van dit aantal.

Het verloop van de behoefte aan intramurale woonvormen voor de sector verpleging en verzorging (VV) en het aantal ouderen met beperkingen die leiden tot een zorgbehoefte (regio Utrecht)



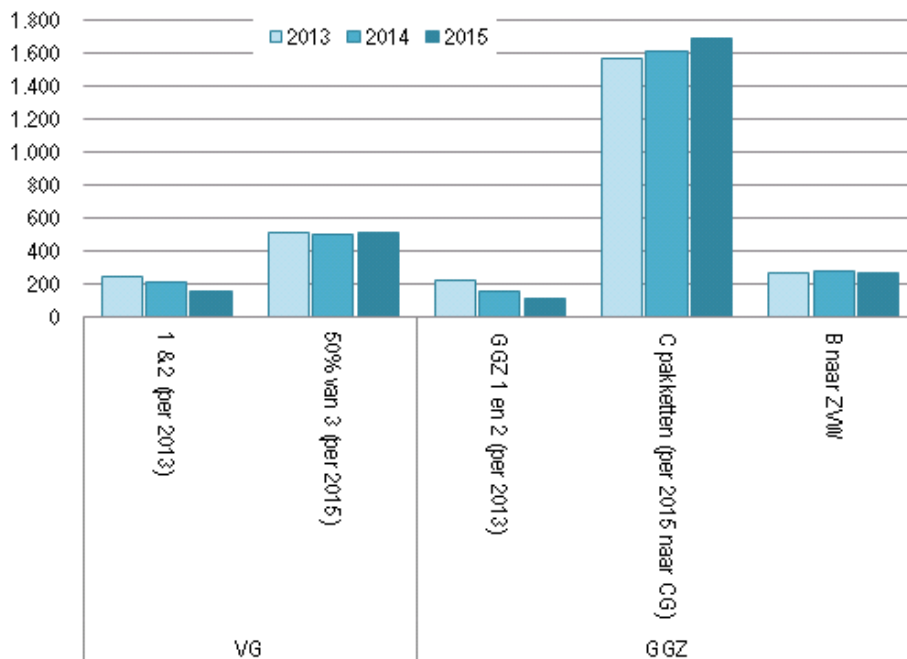
Bron: CIZ, bewerking Rigo. ZP staat voor zorgzwaartepakket; VV voor verpleging en verzorging.

Daar waar de toekomstige generatie ouderen in sociaaleconomisch opzicht meer zelfredzaam is, geldt dat niet voor de groep met verstandelijke of psychiatrische beperkingen. Deze groepen hebben vrijwel per definitie levenslang een laag inkomen en behoren dus tot de kern van de doelgroep van corporaties. Het beleidsstreven bij deze groepen is om ze zo veel mogelijk onderdeel te laten zijn van de normale maatschappij. De nadruk in het beleid ligt dan ook op het bevorderen van de participatie en (re-)integratie. Het verkrijgen van een zelfstandige woning is hierbij een belangrijk stap, maar vaak blijft aanvullende (professionele) begeleiding noodzakelijk.

In de volgende figuur staat aangegeven hoeveel indicaties (bron: CIZ) er in de regio in de afgelopen jaren zijn afgegeven. Het gaat hier alleen om die groepen die geraakt zijn/worden door het nieuwe Rijksbeleid. Voor zowel groep met verstandelijke beperkingen als de groep met psychiatrische beperkingen geldt dat de lichtste categorieën al geëxtramuraliseerd zijn (de groep die voorheen een indicatie met zwaarte 1 of 2 kreeg). Zeker voor de groep met een wat zwaardere indicatie VG (3) geldt dat deze deels zelfstandig kan wonen, maar (onder andere vanwege de veiligheid) wel behoefte heeft aan een geclusterde woonvorm. In de regio Utrecht als geheel werden er in 2015 ruim 500 indicaties VG 3 afgegeven.

Voor de Geestelijke Gezondheidszorg geldt dat de B-pakketten zijn verplaatst naar de zorgverzekeringswet (zvw). De gemeenten hebben hiervoor geen primaire verantwoordelijkheid. Dit geldt wel voor de C-pakketten, waarvoor de centrumgemeenten vanaf 2015 verantwoordelijk zijn. In 2015 werden er bijna 1.700 indicaties voor zorg en ondersteuning afgegeven. De leveringsvoorwaarden zijn niet exact bekend. Voor een belangrijk deel van deze groep zal elk jaar een aantal sociale huurwoningen moeten worden gereserveerd. Het lopende onderzoek zal moeten uitwijzen om welk aandeel het hier exact gaat. Indien we uitgaan van 20% van de groep van 1.700 cliënten, dan zouden op jaarbasis

440 sociale huurwoningen voor deze groepen moeten worden gereserveerd. Het gaat hier om een indicatief aantal, want niet uit te sluiten valt dat een deel al zelfstandig woont (en dat de registraties op dit vlak niet 100% sluitend zijn).



Bron: CIZ, bewerking Rigo. VG staat voor 'verstandelijk gehandicapten', GGZ voor 'Geestelijke GezondheidsZorg', CG staat voor 'CentrumGemeente' en ZVW voor 'ZorgVerzekeringsWet'.

Zoals al aangegeven is het verkrijgen van een zelfstandige woning voor deze groep belangrijk bij de (re)integratie, maar niet voldoende. Goede begeleiding en ondersteuning blijven essentieel. Voor de woningen geldt dat deze betaalbaar moeten zijn (de inkomens zijn laag) en gelegen in een omgeving die mogelijkheden biedt voor participatie en buurtbewoners die hen accepteren. De woonomgeving moet bij voorkeur prikkelvrij zijn (dus niet gelegen in wijken met een lage leefbaarheid en een concentratie van bewoners met een 'rugzakje').

Uit de registraties van de woonruimteverdeling kan worden opgemaakt hoeveel woningen er anno 2015 zijn toegewezen aan personen uit instellingen en/of met een zorgindicatie. Ook hiervoor geldt dat het lopende onderzoek moet worden afgewacht voor een meer gedetailleerd beeld. In totaal werden in 2015 317 sociale huurwoningen toegewezen aan groepen met een specifieke beperking en/of zorgvraag. Mogelijk zijn dit er meer, omdat een deel als reguliere woningzoekende een woning bemachtigd. In bijgaande figuur staat de samenstelling van de 317 aan nieuwe woning geholpen groepen weergegeven. Het gaat hier om 5,3% van het totaal aantal verhuurde sociale huurwoningen. Het aantal en aandeel is relatief laag, gegeven de omvang van bijvoorbeeld de groep in de GGZ. Dit kan een teken zijn dat de doorstroming uit de instellingen niet helemaal voorspoedig verloopt. Het lopende onderzoek zal daar meer inzicht in moeten bieden.

		1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	totaal 2015	1e kwartaal 2016
bemiddeld	uitstroom maatschappelijke opvang	5	16	19	21	61	19
	wonen met zorg/rolstoeltoegankelijk	10	7	10	8	35	4
		1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal	totaal 2015	1e kwartaal 2016
urgentie	maatschappelijke Indicatie	8	1	0	0	9	0
	medische indicatie	43	34	50	37	164	21
	wonen met zorg urgentie	10	10	11	17	48	16

Bron: Woonmonitor

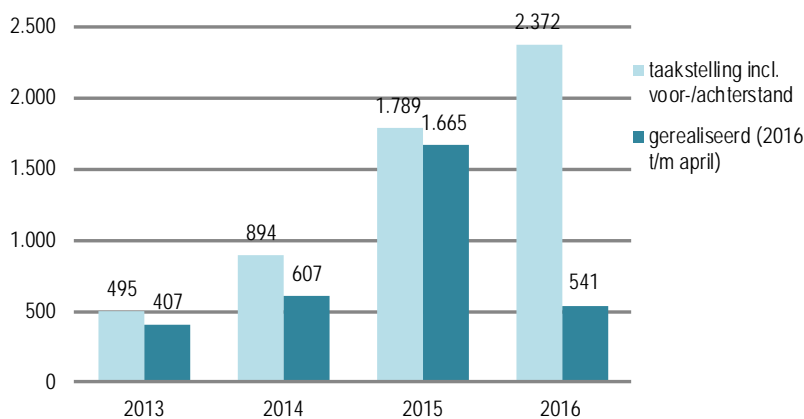
Er zijn geen redenen om te veronderstellen dat de groep met psychiatrische of verstandelijke beperkingen in aantal zal toenemen. Wel kunnen bestaande groepen vaker in de problemen komen en/of voor problemen zorgen indien de huisvesting, zorg en ondersteuning niet goed geregeld is. Het daarom van groot belang aandacht te hebben voor de re-integratie van deze groepen. Voor het wonen betekent dit dat er betaalbare woningen op goede (prikkelvrije) locaties moeten worden gereserveerd / beschikbaar moeten worden gemaakt.

De extramuralisering zorgt waar het gaat om ouderen voor een toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen. Deze toename bedraagt echter regio breed niet veel meer dan 1.550 woningen in de periode tot 2030, waarvan een deel uit sociale huurwoningen zal moeten bestaan. In 2015 zijn 317 sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een specifieke beperking en/of zorgbehoefte. Dit aantal lijkt vrij laag, gegeven de totale omvang van alleen al de GGZ. Dat kan een indicatie zijn dat de doorstroming vanuit de instellingen (en het daarop volgende re-integratietraject) niet helemaal soepel verloopt. Het lopende onderzoek naar wonen met zorg zal hier meer duidelijkheid over moeten verschaffen. De extramuralisering levert per saldo niet zozeer een behoefte aan méér sociale huurwoningen, maar wel wordt het goed matchen van vraag en aanbod steeds belangrijker.

6 VERGUNNINGHOUDERS

De afgelopen jaren zijn er onder meer door de oorlog in Syrië steeds meer vluchtelingen naar Nederland gekomen. Een deel van de vluchtelingen heeft economische motieven en wordt daarom geweigerd. De groep die daadwerkelijk uit onveilige gebieden komt, wordt uiteraard opgevangen en krijgt een verblijfsvergunning. Vanaf het moment dat deze vergunning is verleend, moet men zo snel mogelijk in een reguliere woning worden gehuisvest. Dit om de integratie te bespoedigen en om plaats vrij te maken in de opvang.

De vergunninghouders worden over de Nederlandse gemeenten verdeeld op basis van het aantal inwoners. Elke gemeente moet zijn steentje bijdragen, zo is de gedachte. Het COA houdt bij de verdeling rekening met zaken als de huishoudensamenstelling en de sociaal economische positie, maar de exacte criteria die men hierbij hanteert zijn niet geobjectiveerd (of althans, niet in openbaarheid). Grofweg wordt in Nederland gerekend met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2, wat betekent dat er in de regio Utrecht in 2015 een kleine 895 woningen beschikbaar moesten worden gemaakt voor de opvang van vluchtelingen. Men heeft – net als veel gemeenten in Nederland – in 2015 een geringe achterstand opgelopen: er werden 1.665 vluchtelingen gehuisvest (832 woningen beschikbaar gesteld). Over 2016 zijn alleen nog voorlopige cijfers bekend.



Bron: COA, regio Utrecht, bewerking RIGO

In totaal zijn er in 2015 5.953 sociale huurwoningen verhuurd. Dit betekent dat 15% van het beschikbare aanbod voor vluchtelingen moest worden gereserveerd. In 2013 lag dit aantal nog een factor 4 lager. Voor 2016 is het de verwachting dat de instroom verder toeneemt en daarmee ook de logistieke opgaven in de gemeenten. Indien men van mening is dat de 'reguliere woningzoekenden' te veel in de knel komen door de vluchtelingen, kan men besluiten het aandeel te maximeren. Dan zal men voor de opvang van vergunninghouders naar alternatieven moeten kijken, zoals tijdelijke huisvesting (in bijvoorbeeld voormalige kantoorgebouwen).

De opgaven bij de opvang van de vergunninghouders zijn op dit moment groot en ingewikkeld, maar de lange termijn effecten van de instroom op de demografische ontwikkelingen zijn vermoedelijk beperkt. Ter illustratie: in totaal vestigden zich in 2014 54.200 personen uit binnen- en buitenland in de regio. De vergunninghouders maken (zelfs nu de aantallen op de top zijn) niet meer dan 2% a 3% van de totale instroom in de regio. Relatief gezien is de invloed van de vluchtelingenstroom op de demografische ontwikkelingen dus (zeer) beperkt. Bovendien mag worden verwacht dat de stroom de komende jaren ook weer in aantal gaat afnemen. Naarmate de vluchtelingen beter geïntegreerd raken, gaan ze ook meedraaien in de reguliere maatschappij. Daarbij zal voor een deel gelden dat men niet langer aangewezen zal zijn op de sociale huursector.

		2011	2012	2013	2014
instroom regio	vanuit Nederland	38.590	40.120	41.200	45.400
	vanuit het buitenland	7.820	7.740	8.130	8.800
	totaal	46.410	47.860	49.330	54.200
uitstroom regio	naar Nederland	38.260	38.970	39.390	43.940
	naar het buitenland	6.810	6.970	7.340	7.090
	totaal	45.070	45.940	46.730	51.030

Bron: CBS, bewerking RIGO

In 2016 komen er naar verwachting 2.400 vluchtelingen in de regio Utrecht wonen. Indien deze stroom meerdere jaren aanhoudt – hetgeen *niet* in de lijn der verwachting ligt⁴ – zouden er per 1-1-2020 9.600 vluchtelingen in de regio wonen. Bij een gemiddelde huishoudensgrootte van 2 gaat het

⁴ In de bijlage zijn de verwachtingen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op dit punt weergegeven.

hier om 2.800 huishoudens. Voor ongeveer een vijfde⁵ is deze stroom al ingeboekt in de Primospoggnose 2015. Dan resteert een toename van 2.240. Volgens de Primospoggnose 2015 neemt het totaal aantal huishoudens toe van 407.000 tot 434.000 in 2020. Dit betekent dat zelfs bij dit – voor wat betreft de vluchtelingen – extreme scenario het totaal aantal huishoudens in 2020 niet meer dan 0,5% hoger uit zal vallen.

Als de integratie van de vluchtelingen voorspoedig verloopt, zal de behoefte aan sociale huurwoningen bij dit scenario in 2020 met een gelijk aandeel kunnen worden verhoogd. Slaagt deze niet, dan kan de behoefte mogelijk iets hoger uitvallen omdat de vluchtelingen dan meer dan de allochtone bevolking op de sociale huursector zullen zijn aangewezen.

Het is niet eenvoudig een plek te vinden voor de omvangrijke stroom vergunninghouders in de regio Utrecht. Anno 2015 moest ongeveer 15% van de beschikbare sociale huurwoningen voor deze groep worden gereserveerd, in 2016 kan dit aandeel nog wat hoger uitvallen. Het is dus zaak in ieder geval op korte termijn terughouden te zijn met bijvoorbeeld het verkopen of uit de markt nemen van sociale huurwoningen. Indien men alsnog van mening is dat andere woningzoekenden te veel in de knel komen, kan men ook op zoek gaan naar alternatieve vormen van huisvesting (bijvoorbeeld in voormalige kantoorpanden) om aan de taakstelling te kunnen voldoen. Hoewel de opgaven nu fors zijn, is het effect op de langere termijn beperkt. De stroom heeft dan ook slechts beperkte invloed op de ramingen van Rigo. Het lopende onderzoek naar de huisvesting van vergunninghouders in de regio zal meer inzicht moeten bieden op de problematiek.

7 TEN SLOTTE

In het onderzoeksrapport 'Behoeft sociale huurvoorraad in de regio U16' wordt op heldere wijze de invloed van de demografische en economische ontwikkelingen op de benodigde omvang van de sociale huurwoningvoorraad inzichtelijk gemaakt. In aanvulling op het hierdoor verkregen beeld kunnen gemeenten ook andere elementen/inzichten bij de beleidsvorming te betrekken. Hierbij kan gedacht worden aan:

- ✓ Doordat er voor de (hoge) middeninkomens in de regio weinig alternatieven zijn, wordt vooralsnog goedkope scheefheid niet (altijd) als probleem beschouwd. Nader onderzoek naar de mogelijkheden om deze alternatieven wél te realiseren is aan te bevelen. De regeling om ook aan (lage) middeninkomens toegang te verlenen tot de sociale huursector is immers tijdelijk van aard.
- ✓ De prijsstelling binnen de sociale huursector verdient aandacht. Enerzijds omdat uit de bestaande studies (Rigo, 2014) blijkt dat een aanzienlijk deel van de huurder betaalrisico's heeft. Anderzijds omdat door de regels van passend toewijzen de kansen van de primaire doelgroep op een (voor hen) betaalbare woning omlaag kunnen/zullen gaan.
- ✓ Bij de woningbehoefteraming is niet gekeken naar de omvang en samenstelling van actuele tekorten. Deze inzichtelijk maken – door te kijken naar de woonwensen van huishoudens en de gegevens uit de woonruimteverdeling – kan het beeld op het functioneren van de woningmarkt verbeteren. Omdat in de prognoses deels al is voorzien in het inlopen van het tekort, moet een dergelijk onderzoek worden gezien als een aparte bouwsteen bij de visievorming. In een aantal gemeenten zal dergelijk (woonwensen)onderzoek reeds voorhanden zijn.
- ✓ De extramuralisering zorgt voor een uitbreidingsopgave voor specifieke vormen van wonen met zorg. Deze is beperkter van omvang dan vaak verondersteld en heeft slechts deels betrekking op de sociale huursector. Maar het gaat wel om een belangrijke opgave, want het gaat om een (op al-

voetnoot

⁵ Primos sluit aan bij landelijke prognoses en een meerjarig gemiddelde over de afgelopen periode. Dit laatste lag in de periode voor 2015 rond de 500 a 600 personen per jaar.

le fronten) kwetsbare groep. Ook geldt dat het matchen van de vraag (uit instellingen) en aanbod aan sociale huurwoningen steeds belangrijker wordt. Met name de doorstroming vanuit de GGZ-instellingen naar reguliere wonen met begeleiding vraagt hierbij aandacht. Een lopend onderzoek moet op deze terreinen nader inzicht bieden.

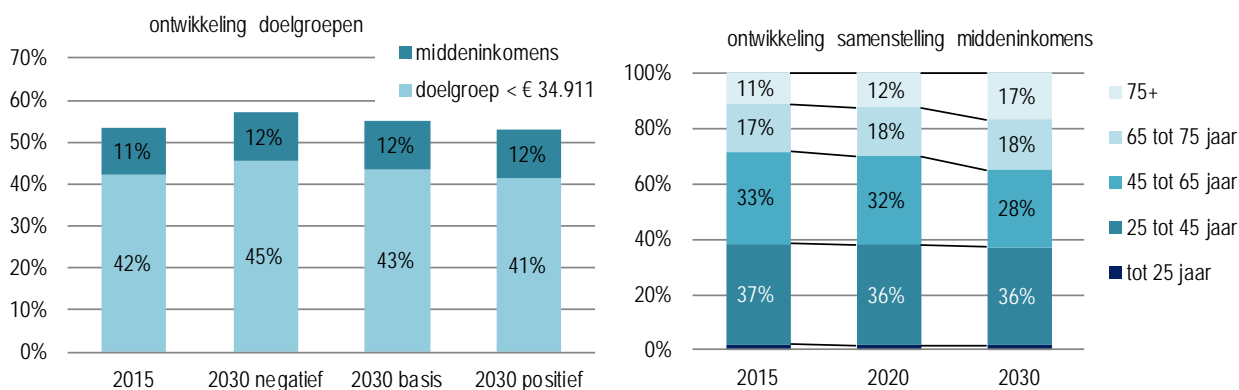
- ✓ De huidige vluchtelingenstroom zorgt op de korte termijn voor omvangrijke logistieke opgaven. Er moeten woningen worden gereserveerd, maar ook op andere terreinen moet veel gebeuren om de integratie te laten slagen. Naarmate men meer integreert, doet een kleiner deel een beroep op de sociale huursector.
- ✓ In 2015 is ruim 5% van de sociale huurwoningen toegewezen aan groepen met een specifieke beperking en/of zorgbehoefte. Daarnaast geldt dat ongeveer 15% is gereserveerd voor vluchtelingen. Dat betekent dat rond de 20% van de beschikbare sociale huurwoningen aan deze kwetsbare groepen is toegewezen. Overwogen kan worden dit soort aantallen te monitoren, om een goed beeld te krijgen/houden van de kansen van deze kwetsbare groepen (en andere groepen woningzoekenden).

8 BIJLAGEN

Ontwikkeling en samenstelling van de middeninkomens

In deze notitie staat verwoord hoe de uitkomsten van de woningbehoefteraming moeten worden gezien in relatie tot andere (lopende) onderzoeken. Daarnaast is Rigo gevraagd enkele nadere uitsplitsingen te geven. In bijgaande figuur staat de omvang en samenstelling van de groep middeninkomens nu en in de toekomst aangegeven. Dit in aanvulling op hetgeen hierover bij de woningbehoefteraming is gezegd.

- ✓ De groep middeninkomens blijft ongeveer constant (een lichte toename) en bestaat vaker uit oudere huishoudens.
- ✓ Middeninkomens wonen in de toekomst vaker buiten het sociale huursegment.
- ✓ Van de toenemende behoefte van 14.720 sociale huurwoningen in de regio is 9% afkomstig van middeninkomens (1.250).



Bron: Rigo woningmarktsimulatie o.b.v. WoON 2012

Verwachtingen asielmigratie

De historie laat zien dat migratiebewegingen golfbewegingen vertonen. In onderstaande figuur is te zien dat het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verwacht dat ook na de huidige piek er weer periode van lagere instroom gaat volgen.

3.3.2 Eerste asielverzoeken en asielmigranten, waarnemingen en veronderstellingen

