

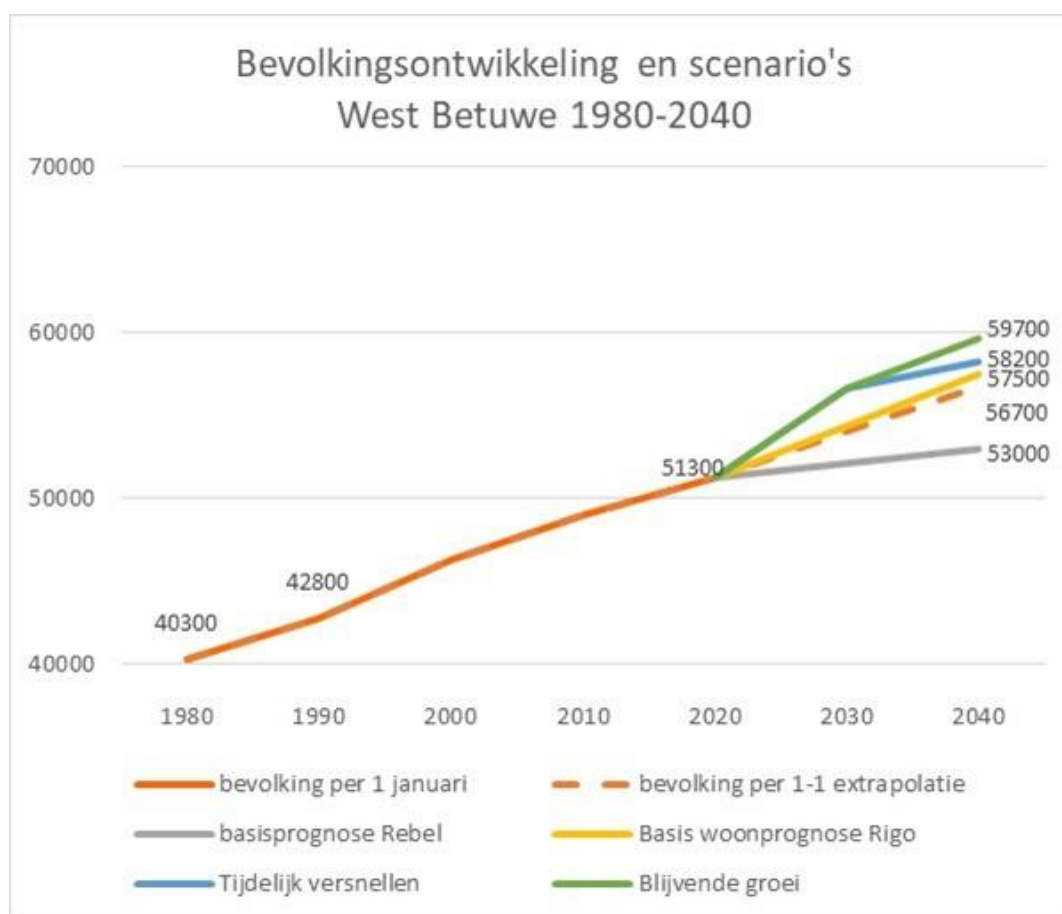
Verzamelde basisgegevens

Als eerste stap in de voorbereiding hebben we een aantal basisgegevens verzameld die voor de woonvisie van belang zijn. In het beeldvormende avond na de zomer en in de woonvisie zelf zullen we hier nader op ingaan. Enkele eerste bevindingen nemen we al wel in deze raadsinformatienota mee.

Demografie

De basisprognose sluit aan op de prognose die de gemeente heeft laten opstellen ten behoeve van de sociale visie (Rebel, 2020). Daarnaast werken we met een basiswoonprognose die Rigo ten behoeve van de woonvisie heeft opgesteld (Rigo, 2020). Het verschil met de prognose van Rebel is dat regionale woningbouwafspraken in de Rigo-prognose zijn verwerkt.

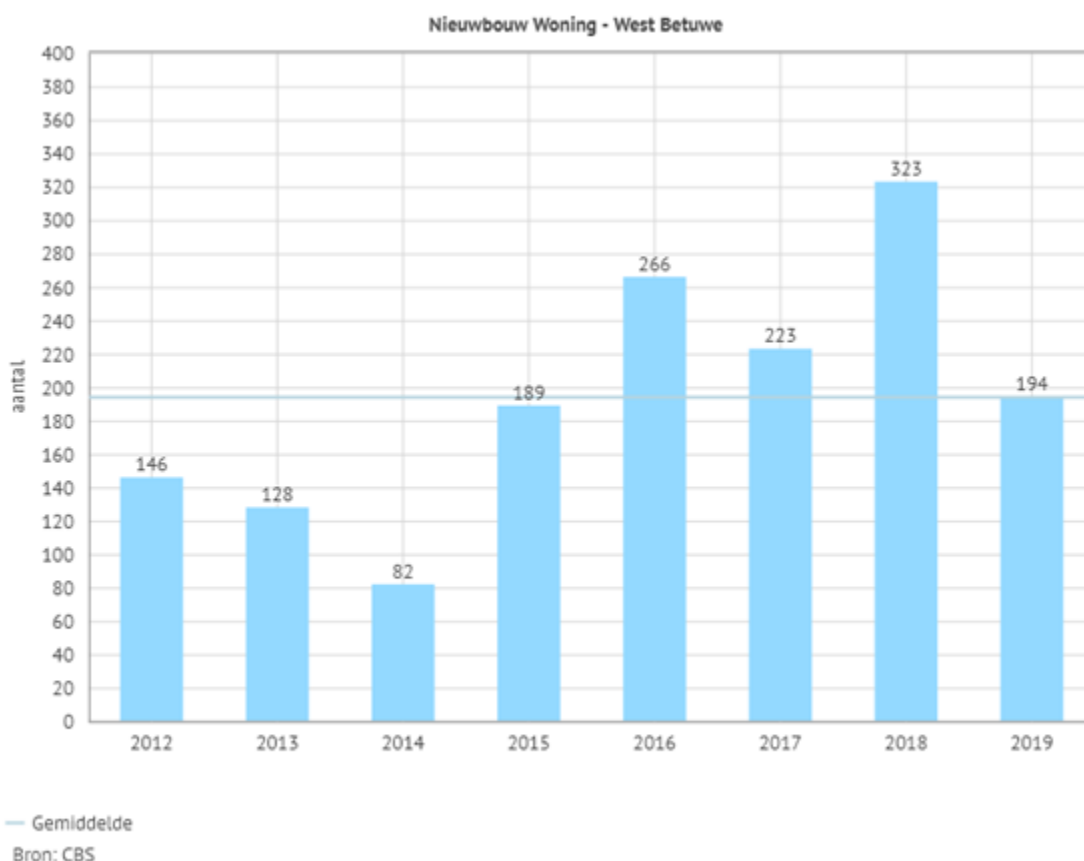
Verder werken we voorlopig met 2 groeiprognoses: "tijdelijke versnelling", waarin de Plantage versneld wordt ontwikkeld (niet klaar in 2036, maar eind jaren '20), en "blijvende groei". In die laatste prognose gaan we uit van een versnelling die ook na afronding van de Plantage wordt voortgezet. Al deze prognose zijn voorlopig. De beleidskeuzes die hieraan ten grondslag liggen, leggen we verderop in het proces uiteraard nog aan u voor. Voor dit moment baseren we deze op de gesprekken zoals tot nu toe gevoerd.



Wanneer de bevolkingsgroei zich op dezelfde manier ontwikkelt als de laatste decennia, heeft West Betuwe in 2040 een kleine 57.000 inwoners.

Woningbouwproductie afgelopen jaren

In de periode 2012 – 2019 zijn in West Betuwe ca. 1.500 nieuwe woningen gebouwd.

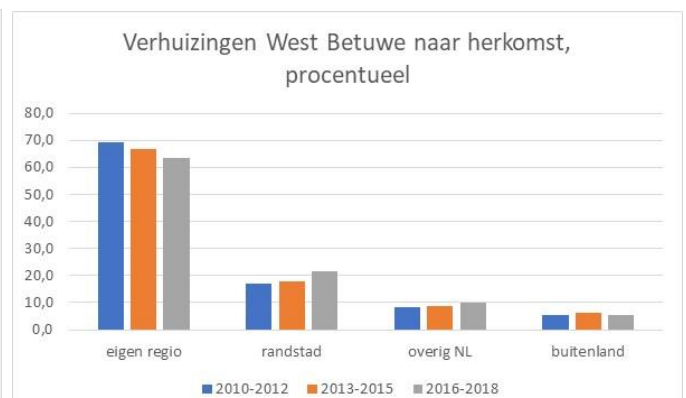
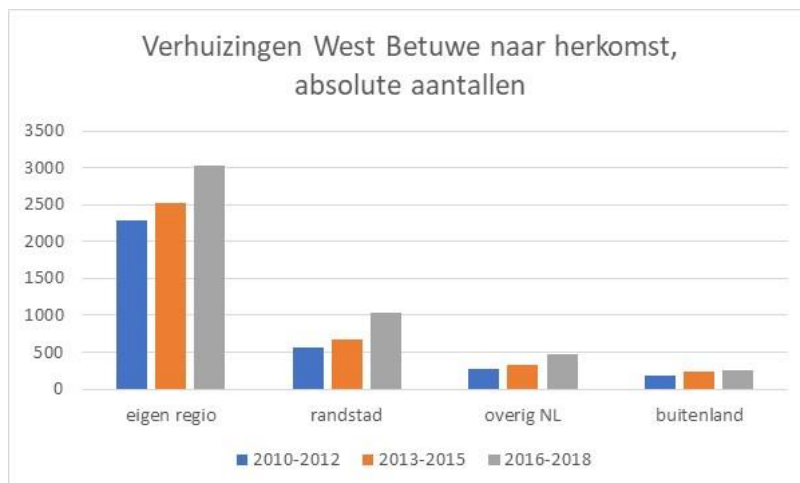


Verdeling huur/koop

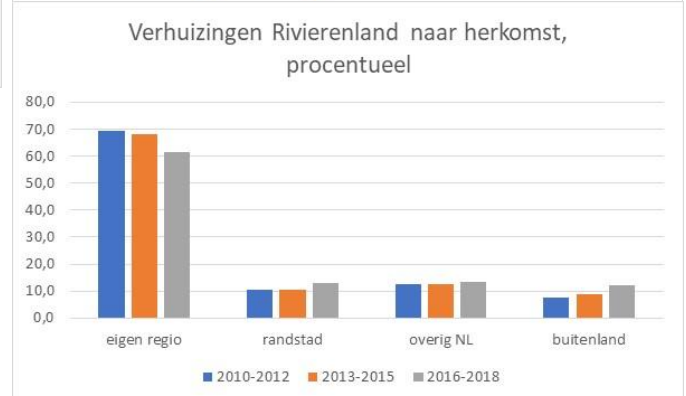
Inwoners van dorpen hebben vaker de voorkeur voor een koopwoning dan inwoners van steden. Ook in West Betuwe geldt dit. 71% Van de inwoners woont in een koopwoning, 29% huurt – waarvan 22% in een sociale huurwoning. In de gemeente staan in zijn totaliteit voldoende huurwoningen, echter deze worden niet allen bewoond door de doelgroep en ook passen de woningen niet bij de vraag. Zo zijn er nieuwe huurwoningen nodig voor starters en doorstromers, huurwoningen die geschikt zijn voor senioren, en huurwoningen die worden gebouwd ter vervanging van verouderde woningen (kwalitatieve behoefte). Om de voorraad sociale huur kwantitatief en kwalitatief op peil te houden, is het nodig om in nieuwbouw in overleg met de corporaties voldoende woningen in het sociale segment te realiseren.

Waar komt de vraag vandaan?

De meeste mensen die het afgelopen decennium een huis in West Betuwe kochten of gingen huren, kwamen uit de gemeente en de regio zelf. Daarnaast vestigden zich hier mensen vanuit de Randstad, met name de regio Utrecht, vanuit elders in Nederland en vanuit het buitenland. Het aandeel randstedelijke vestigers nam gedurende de afgelopen jaren steeds sneller toe, en ook meer dan gemiddeld in Rivierenland. Het aantal buitenlandse vestigers lag juist lager dan regionaal gemiddeld. De vestigers vanuit de Randstad hebben een duidelijke voorkeur voor Geldermalsen/Meteren.



Concurrerende locaties voor deze woningzoekenden zijn locaties in een snelwegcorridor én goed per trein bereikbaar vanuit Utrecht, zoals Leusden, Maarn, Veenendaal, Ede, Culemborg en Zaltbommel. Allemaal kernen waar, in vergelijking tot Utrecht en omgeving, woningen relatief ruim en betaalbaar zijn. En ook allemaal kernen met een mooie leef-omgeving (Utrechtse Heuvelrug, Veluwe, Betuwe).

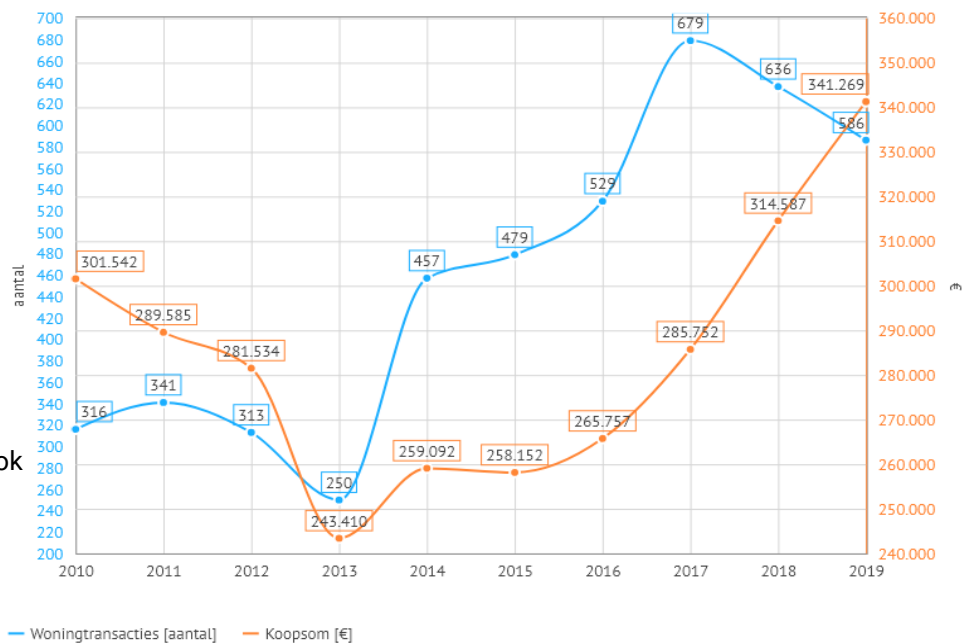


bron: Rigo (2020), regionaal woonbehoefteonderzoek

Uit informatie van makelaars en woningcorporaties blijkt dat de voorkeuren van vestigers uit de eigen gemeente en de regio voor een belangrijk deel overeen komen met die van vestigers van buiten. Zowel huurders als kopers hebben een voorkeur voor grotere kernen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. Dat geldt als naar verhuisbewegingen wordt gekeken ook voor ouderen. Zij geven vaak aan een sterke binding met het eigen dorp te hebben, maar in verhuisgedrag is zichtbaar dat ook voor inwoners van kleinere kernen de grote kernen met meer voorzieningen in trek zijn.

Wat kost een woning in West Betuwe?

Woningen zijn snel in prijs gestegen: van 243.000 euro in 2013 tot 341.000 euro vorig jaar. Ook nu nog, tijdens de corona-crisis, lopen de verkopen goed door. Wel neemt het aantal transacties sinds 2017 iets af. Dit heeft te maken met een teruglopend aanbod. De kooprijzen weerspiegelen dat West Betuwe een gewild woongebied is. De keerzijde is dat het voor mensen met middeninkomens, en zeker voor starters, bijna niet mogelijk is een nieuwbouwwoning te kopen. De prijzen voor bestaande tussenwoningen liggen gemiddeld nog rond de 225.000-250.000 euro. Ook sociale huurwoningen zijn voor tweeverdienende starters al vaak niet of moeilijk bereikbaar, omdat de Woningwet aangeeft dat mensen met een inkomen boven de 42.000 euro niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Particuliere huurwoningen zijn ook maar zeer beperkt beschikbaar, zeker onder de 900 euro. Starters en lagere- en middeninkomens zijn voor een koopwoning dus vooral op de bestaande woningmarkt aangewezen.



Bron: Kadaster '(2020)

Welke kwalitatieve woonbehoeften hebben bewoners?

Zonder al diep op de achtergronden in te gaan, kunnen we hier al wel enkele hoofdlijnen schetsen van de woonbehoefte van verschillende groepen in West Betuwe:

Ouderen	<ul style="list-style-type: none"> • Lang gezond zelfstandig wonen; gelijkvloers, met buitenruimte • Voorzieningen nabij (winkels, huisarts) en OV (spoor, bus) • Blijven wonen in eigen dorp/buurt belangrijk, maar minder zwaarwegend dan juiste voorzieningen nabij • Hogere inkomens/vermogens: stijgende vraag naar ruime appartementen in grotere plaatsen • Lagere inkomens: verhuizen naar seniorenwoning zonder dat woonlasten fors stijgen • Middeninkomens: kleiner wonen tegen lagere woonlasten • Aanpassen woning en/of verhuizen komt vaak (te) laat in beeld • Toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens
Jongeren/starters	<ul style="list-style-type: none"> • Koop- of huurwoning die betaalbaar en financieerbaar is met startersinkomen. Huurwoning alleen bereikbaar bij jaarinkomen lager dan 42.000; hypotheek alleen financieerbaar bij vast jaarinkomen vanaf 50.000 (indien studieschuld: 60.000) en met inbreng eigen geld • Voorzieningen nabij (winkels, basisschool)

	<ul style="list-style-type: none"> • Wijk of dorp goed ontsloten via snelweg en OV (spoor) • Toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens
Doorstromers	<ul style="list-style-type: none"> • Huurwoning: nieuwe woning geschikt voor ouderen (zie verder bij "ouderen") en voorkomen grote huursprong bij verhuizing • Koop: doorstromers van buiten de gemeente – veel vraag naar duurdere (>300.000) ruime grondgebonden woningen nabij spoor en snelweg, in kern met voldoende voorzieningen. • Doorstromers binnen gemeente: idem, plus appartementen en grondgebonden woningen voor senioren. • Doorstromers binnen gemeente: ook vraag voor "volgende stappers", starters die bij gezinsuitbreiding of carrièrestappen naar een ruimere woning willen verhuizen. • Toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens
Arbeidsmigranten	<ul style="list-style-type: none"> • Goedkope tijdelijke huisvesting; toenemende aandacht voor belang volkshuisvestelijke basisvoorwaarden (i.v.m. gezondheid, leef- en arbeidsomstandigheden) • Behoeftte voor goede woonoplossingen vanuit werkgevers
Andere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Behoeftte aan begeleide en zelfstandige woonruimte voor mensen met lichte verstandelijke en/of lichamelijke beperking • Behoeftte aan begeleid/beschermd wonen, ook voor jongeren • Toenemende behoefte aan zorg-woonvormen voor ouderen (w.o. dementerende ouderen) • Voldoende ruimte bieden aan woonwagens (obv rijks-richtlijn 2019) • Huisvesting statushouders