



Gemeente Lingewaard, Stichting Waardwonen en Woonstichting Gendt



Woningmarktverkenning 2015 – woningbehoefte in de kernen

26 augustus 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 26 augustus 2015

TITEL Woningmarktverkenning 2015 – woningbehoefte in de kernen

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Lingewaard, Stichting Waardwonen en Woonstichting Gendt

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven
Jeroen Lijzenga

PROJECTNUMMER 1705.101/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en vraagstelling	6
1.2 Aanpak	6
1.3 Leeswijzer	7
2 Trends op gemeenteniveau	8
2.1 Demografische ontwikkelingen	8
2.2 Huidige woningvoorraad	10
2.3 Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad	14
2.4 Toekomstige woningbehoefte	16
2.5 Inkomensontwikkeling en sociale huurvoorraad	19
2.6 Binnengemeentelijke verhuizingen	23
2.7 Kwalitatieve woningbehoefte	24
2.8 Vraag en aanbod op de lokale woningmarkt	25
2.9 Verwachte fricties in huur en koop	26
2.10 Huidig woningbouwprogramma	28
2.11 Behoefte aan wonen met zorg	30
3 Angeren	36
3.1 Demografische ontwikkelingen	36
3.2 Woningvoorraad	37
3.3 Gerealiseerde verhuizingen	38
3.4 Inkomensontwikkeling	39
4 Bommel	41
4.1 Demografische ontwikkelingen	41
4.2 Woningvoorraad	42
4.3 Gerealiseerde verhuizingen	43
4.4 Inkomensontwikkeling	44
5 Doornenburg	46
5.1 Demografische ontwikkelingen	46
5.2 Woningvoorraad	47
5.3 Gerealiseerde verhuizingen	48
5.4 Inkomensontwikkeling	49
6 Gendt	51
6.1 Demografische ontwikkelingen	51
6.2 Woningvoorraad	52
6.3 Gerealiseerde verhuizingen	53
6.4 Inkomensontwikkeling	54
7 Haalderen	56
7.1 Demografische ontwikkelingen	56
7.2 Woningvoorraad	57
7.3 Gerealiseerde verhuizingen	58
7.4 Inkomensontwikkeling	59

8	Huissen	61
8.1	Demografische ontwikkelingen	61
8.2	Woningvoorraad	62
8.3	Gerealiseerde verhuizingen	63
8.4	Inkomensontwikkeling	64
8.5	Aanzet woningbouwprogramma Huissen	64
	Bijlage I: Plancapaciteit gemeente Lingewaard	66

Samenvatting

Inleiding

In opdracht van de Stadsregio zijn vorig jaar regionale en subregionale woonagenda's opgesteld. Om tot de woonagenda's te komen is een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarin de werking van de regionale woningmarkt in beeld is gebracht en waarin de woningbehoefte is berekend voor de periode tot 2020.

Voortbouwend op deze uitkomsten hebben de gemeente Lingewaard en woningcorporaties Waardwonen en Woningstichting Gendt nu een verdiepingsslag laten uitvoeren en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente en in de zes kernen binnen de gemeente in beeld laten brengen. Belangrijk aandachtspunt voor de gemeente daarbij was of er aanvullende behoefte is aan woningen in de kleine kernen binnen de gemeente en hoe die behoefte er uit ziet. De woningmarktverkenning geeft input voor de gemeentelijke woonvisie.

Aanpak onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bestaand bronmateriaal. Voor de demografische ontwikkelingen is gebruik gemaakt van o.a. cijfermateriaal van het CBS, de gemeentelijke GBA-registratie en de Primos-prognose (voor de toekomstige behoefte). Op basis van het landelijke WoON2012 onderzoek zijn de kwalitatieve woonwensen in beeld gebracht. De uitkomsten zijn getoetst door lokale marktkeners. Dit is gedaan tijdens een workshop met zorg- en welzijnspartijen (26 maart 2015) en een discussiebijeenkomst met ontwikkelaars en makelaars (18 mei 2015).

Recente demografische trends

In de eerste helft van de jaren '00 had de gemeente Lingewaard te maken met een vestigingsoverschot. Vanaf 2006 nam dit overschot af en sinds enkele jaren vertrekken er meer mensen uit de gemeente dan er vestigen. Hierdoor neemt ook het aantal inwoners af.

De woningvoorraadontwikkeling schommelde sterk in deze periode. Met name 2009 en 2012 zijn er wel weer veel woningen toegevoegd. In de afgelopen tien jaar zijn er met name woningen in Huissen gerealiseerd, gevolgd door Bemmelen. In de overige kernen is aanzienlijk minder gebouwd. De nieuwbouw heeft het toenemend aantal vertrekkers echter niet doen keren.

Migratiebewegingen

Het zijn met name de 15 tot 24 jarigen die de gemeente verlaten. Deze groep vertrekt vaak vanwege studie- of werk. De gemeente is er juist wel goed in geslaagd om gezinnen aan zich te binden, al is dit in de latere jaren minder geworden.

Lingewaard kent vooral een sterke verhuisrelatie met de gemeente Arnhem. Niet alleen de meeste vestigers in Lingewaard komen hier vandaan, ook de meeste vertrekkers uit Lingewaard gaan naar deze gemeente. Per saldo zijn er meer vestigers dan vertrekkers met Arnhem. Ook met Nijmegen kent Lingewaard een positief migratiesaldo, zij het wel aanzienlijk kleiner dan met Arnhem.

Binnen de gemeente zien we dat de kernbinding bij de kleinere kernen (mensen die bij verhuizing in dezelfde kern blijven wonen) duidelijk kleiner is dan in de drie grotere kernen. De kernbinding in Huissen is het grootst. De grote nieuwbouwproductie (waardoor veel doorstroming heeft plaatsgevonden) speelt hierin een belangrijke rol. Bij de kleine kernen zien we een beweging naar de nabijgelegen grotere kern; een verhuisbeweging van Angeren naar Huissen, van Haalderen naar Bemmelen en van Doornenburg naar Gendt.

Huidige woningvoorraad

Er staan ongeveer 18.870 woningen in de gemeente Lingewaard. Het meest voorkomende woningtype is de rij-/hoekwoning. Het merendeel hiervan staat in de kern Huissen, dat geldt ook voor het aanbod aan appartementen in de gemeente.

Daarnaast beschikt de gemeente over een groot aandeel ruimere grondgebonden koopwoningen (2-onder-1 kap en vrijstaande woningen). Met name in de kleinere kernen (Angeren, Doornenburg en Haalderen) beschikken over veel ruime grondgebonden woningen. De woningvoorraad van Bommel en Gendt is redelijk evenwichtig; nadruk op grondgebonden woningen, maar ook appartementen.

Toekomstige woningbehoefte

Ondanks dat de groei van de bevolkingsgroei de afgelopen jaren is gestagneerd, is het aantal huishoudens nog aanzienlijk gegroeid. De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren nog verder zal groeien, als gevolg van de gezinsverdunding en een beperkt vestigingsoverschot. Tot 2035 zal het aantal huishoudens groeien naar 20.385 (een groei van 1.395 huishoudens ten opzichte van 2015; gemiddeld jaarlijks ongeveer 70 huishoudens).

Daarnaast is het aantal statushouders in de gemeente door de toenemende internationale spanningen de afgelopen jaren fors toegenomen. Dit legt een extra druk op onze woningbehoefte. Hoe deze instroom zich de komende jaren gaat ontwikkelen is moeilijk in te schatten. We gaan daarom uit van een extra woningvraag van 15 woningen per jaar, gebaseerd op de langjarige trend uit de afgelopen jaren.

Verandering bevolkingssamenstelling

De groei van het aantal huishoudens wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei van het aantal oudere huishoudens. Met name de groep 1 en 2 persoonshuishoudens van 75 jaar en ouder, maar ook tussen de 55 en 75 jaar zal sterk toenemen. De groep gezinnen met kinderen (nu de veruit de grootste groep huishoudens in de gemeente) zal juist afnemen en tegen 2035 ongeveer even groot zijn als de 1+2 persoonshuishoudens tussen de 55 en 75 jaar. Deze verandering van de huishoudenssamenstelling heeft gevolgen voor de woningbehoefte.

Behoeft aan sociale huur

De twee corporaties in de gemeente Lingewaard, Waardwonen en Woonstichting Gendt, beschikken samen over ongeveer 3.830 sociale huurwoningen in de gemeente. Door de EU-toewijzingsnorm komen voornamelijk huishoudens met een inkomen tot €34.911 nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. De verwachting is dat deze inkomensgroep de komende tien jaar licht gaat groeien (+2 huishoudens). Op basis daarvan zou de sociale huurvoorraad licht moeten toenemen. Maar op dit moment worden ruim 900 woningen bewoond door mensen met een inkomen boven de €34.911 (goedkope scheefheid). Indien de corporaties erin slagen om deze goedkope scheefheid terug te brengen, dan kan de sociale huurvoorraad verder teruggebracht worden. Op basis van de huidige regelgeving lijkt een goedkope scheefheid van 20% (zo'n 765 woningen) op termijn realistisch. In dat geval zou een sociale huurvoorraad in de gemeente Lingewaard van 3.705 woningen in 2025 volstaan.

Daarnaast moeten de corporaties vanaf 2016 minimaal 95% van de toewijzingen aan huurders die recht hebben op huurtoeslag, een woning aanbieden tot de aftoppingsgrens (€ 576 voor één- en tweepersoonshuishoudens, € 618 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2015). Voor Waardwonen betekent dat ongeveer 140 van de jaarlijks 180 vrijkomende sociale huurwoningen een huur onder de aftoppingsgrens dient te hebben. Bij Woonstichting Gendt gaat het om 50 van de jaarlijks 60 vrijkomende sociale huurwoningen.

Kwalitatieve woonwensen

De komende jaren is er ruimte om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De volgende segmenten zijn kansrijk:

- (Half)vrijstaande woningen tot €300.000. Deze vraag komt met name van jonge één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen die nu in een kleinere koopwoning wonen. De mate waarin deze huishoudens er in slagen hun woonwens te effectueren is in hoge mate afhankelijk van mogelijkheden die zij hebben om hun huidige rij / hoekwoning te verkopen voor een voor hen aanvaardbare prijs.
- Grondgebonden koopwoningen tot €250.000. Op dit moment is er veel vraag naar dit segment. Maar als jonge 1+2 persoons huishoudens en gezinnen erin slagen om vanuit deze woningen door te stromen naar een ruimere (en duurdere) woning kan er op lange termijn een overschot dreigen. Nu woningen toevoegen in dit segment betekent dat wordt geconcurrereerd met de bestaande woningvoorraad en indirect de afzetbaarheid aan (half)vrijstaande woningen in het duurdere segment.
- Koopappartementen vanaf €200.000. Kleine huishoudens, met name in de leeftijd vanaf 55 jaar, richten zich op deze woningen. Dit is een kopersgroep die het zich doorgaans kan permitteren zeer kritisch te zijn op de prijs-kwaliteitverhouding, de locatie en ligging van hun nieuwe woning.
- Meergezins huurwoningen, zowel in het gereguleerde deel van de voorraad als in de vrije sector. Het accent ligt op woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn met name gewenst onder starters, maar in iets mindere mate ook onder senioren die een levensloopgeschikte woning zoeken.
- In beperkte mate eengezins huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen en grondgebonden woningen voor senioren (deels ook in de vrije sector).

De mate waarin deze kansrijke segmenten zich voordoen, is sterk afhankelijk van de mate waarin mensen er in slagen de door hen gewenste stap in hun wooncarrière te zetten. Dat is weer sterk afhankelijk van de verkoopbaarheid van de huidige woning en de kwaliteit van het aanbod van een zeer kritische groep senioren die het zich kan permitteren om te wachten met verhuizen. Er zijn daarom twee sporen ten aanzien van de nieuwbouw in de gemeente:

1. Bouwen voor de directe vraag: toevoegen van rij- en hoekwoningen in het segment tot € 250.000. Dit leidt wel tot directe concurrentie met de bestaande woningvoorraad, waardoor een groot deel van de doorstromers geen volgende stap kan zetten naar een tweekapper of vrijstaande woning.
2. Bouwen voor doorstroming: toevoegen van woningen in het hogere koopsegment zodat een opstroom van rij- en hoekwoningen naar halfvrijstaande en vrijstaande woningen in de koopsector mogelijk wordt en een opstroom van de huursector naar rij- en hoekwoningen in de koopsector. Het risico van dit scenario is op dit moment dat een aanzienlijke groep woningeigenaren wil doorstromen naar een grotere en luxere koopwoning, maar daarvoor eerst de eigen woning moet verkopen. Het is daarom zaak de woningmarktontwikkelingen nauwlettend te monitoren om het moment te bepalen dat de opstroom naar het luxere koopsegment weer momentum krijgt.

Richtinggevend nieuwbouwkader

Het huidige woningbouwprogramma voor de gemeente Lingewaard bestaat uit 1.527 woningen. Deze plancapaciteit ligt ongeveer in lijn met de kwantitatieve behoefte voor de periode 2015-2035 (1.395 woningen + een opslag voor de –grotendeels tijdelijke- instroom van statushouders). Maar op dit moment bestaat het merendeel van deze capaciteit uit zachte plannen (927 woningen).

Op basis van de demografische ontwikkeling en de kwalitatieve woonwensen is er een richtinggevend woningbouwkader opgesteld, waarbij per kern de gewenste toevoeging (zowel kwantitatief als kwalitatief) is weergegeven. Dit is vergeleken met de huidige plancapaciteit (laatste kolom).

	EGW	MGW	Huur			Koop				Totaal 2015-2025	Totaal 2025-2035	Totaal 2015-2035	Huidige plancapaciteit
			Goedkoop	Middelduur	Duur	<€200.000	€200.000 -€300.000	€300.000 -€400.000	>€400.000				
Angeren	+						+	+		65	20	85	32
Bemmel	++	+	+	+			++	+	+	245	205	450	112
Doornenburg	+						+	+		55	-5	50	24
Gendt	++	+				+	++	+		160	25	185	94
Haalderen	+						+			25	-10	15	17
Huissen	+++	++	+	+	+		+++	++	+	560	60	620	1.248
Gemeente	++	+	+	+	+	+	++	++	+	1.110	295	1.405	1.527

Als we de kwantitatieve behoefte per kern voor de periode 2015-2025 vergelijken met de huidige plancapaciteit, dan zit de opgave in de meeste kernen onder de kwantitatieve behoefte. Alleen in Huissen overtreft de totale plancapaciteit in ruime mate de verwachte behoefte. In Haalderen liggen plannen en behoefte redelijk in evenwicht. Met name in Bemmel en Gendt ligt de nieuwbouwpoging onder de verwachte behoefte. Er is ruimte om voor deze kernen het nieuwbouwprogramma uit te breiden. Dat geldt in mindere mate ook voor Angeren en Doornenburg.

- In Huissen ligt de focus op rij- en hoekwoningen en 2-onder-1 kapwoningen; woningtypen die passen bij het woonmilieu dat op het snijvlak ligt tussen het meer stedelijke woonmilieu van Arnhem en de dorpskernen elders in de gemeente Lingewaard.
- In de kernen Bemmel en Gendt ligt de nadruk in de koop op 2-onder-1 kapwoningen en ruimere rij- en hoekwoningen. Afhankelijk van de keuze voor bouwen voor de directe vraag of bouwen voor de doorstroming is het belangrijk om hier woningen toe te voegen die niet rechtstreeks concurreren met de bestaande voorraad (met name tot €250.000).
- In Angeren en Doornenburg zijn vooral ruime grondgebonden woningen (vooral vrijstaand, maar ook tweekappers) kansrijk. Hierdoor zal nieuwbouw niet in het vaarwater van de bestaande voorraad zitten.
- De nieuwbouwmogelijkheden in Haalderen zijn beperkt van aard. Halfvrijstaande koopwoningen tussen de 2 en 3 ton zijn hier het meest kansrijk.
- Toevoegingen in de huursector moeten vooral gericht zijn op de grotere kernen, die het meest aantrekkelijk zijn voor starters en senioren (twee belangrijke doelgroepen voor de huursector). Huurwoningen boven de huurtoeslaggrens zijn alleen op kleine schaal kansrijk in Huissen.

Wonen en zorg

De behoefte aan wonen met zorg valt op te splitsen in een vraag naar intramurale woonvoorzieningen (verpleeghuisplaatsen) en extramurale woonvormen.

Ouderen

De belangrijkste en grootste zorgdoelgroep voor de gemeente zijn ouderen. Door het Rijksbeleid (waarbij mensen met een lichte zorgvraag langer zelfstandig moeten wonen) zal de eerste jaren de vraag naar intramurale plaatsen afnemen. Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen met een zwaardere zorgvraag toe, waardoor er op termijn ook meer behoefte komt aan intramuraal wonen voor ouderen. Deze vraag zal grotendeels toekomen aan de drie grotere kernen van de gemeente; in eerste instantie Huissen, maar ook Bommel en Gendt. In deze kernen is een goed voorzieningsniveau en bevindt zich het nodige aanbod, wat een aantrekkende werking vanuit de andere kernen heeft.

Wat betreft de extramuraal vormen van wonen met zorg voor ouderen is er in vrijwel elke kern in meer of mindere mate behoefte in de toekomst. Ook hier zal het leeuwendeel ten goede komen aan de drie grotere kernen. Daarnaast zal een deel van de vraag in Doornenburg en Haalderen terecht komen. Beide kernen worden door de zorg- en welzijnspartijen gezien als kernen met een sterke kernbinding waar ouderen graag zolang mogelijk blijven wonen, ook bij een teruglopend voorzieningsniveau.

Overige zorgdoelgroepen

Bij de mensen met een verstandelijke beperking zal de behoefte aan beschermd wonen in beperkte mate afnemen de komende jaren. De uitstroom van huidige bewoners met een lichte zorgvraag zal zeer geleidelijk gaan. Daarnaast zal beperkte behoefte zijn aan zelfstandig begeleid wonen (ongeveer vijf woningen) voor mensen met een verstandelijke beperking. Een groot deel van de mensen met een lichte zorgvraag zal geheel zelfstandig gaan wonen.

De afgelopen jaren is het aantal GGZ-cliënten dat in aanmerking kwam voor beschermd wonen toegenomen. Zorg- en welzijnspartijen geven aan dat dit mede voortkomt uit een verbetering van de diagnostiek en daarmee de indicatiestelling. De verwachting is wel dat gezien de extramuralisering deze behoefte beperkt zal afnemen, ten faveure van geclusterd begeleid wonen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

In opdracht van de Stadsregio zijn vorig jaar regionale en subregionale woonagenda's opgesteld. Kwaliteit, vraaggericht bouwen en aandacht voor de bestaande woningvoorraad zijn daarbij uitgangspunten. Om tot de woonagenda's te komen is een woningmarktonderzoek uitgevoerd waarin de werking van de regionale woningmarkt in beeld is gebracht en waarin de woningbehoefte is berekend voor de periode tot 2020. Het uitgevoerde woningmarktonderzoek is voor de 20 regiogemeenten, waaronder Lingewaard, vertaald naar een beknopt beeld van de kaders voor het lokale woonbeleid.

Voortbouwend op deze uitkomsten hebben de gemeente Lingewaard en woningcorporaties Waardwonen en Woningstichting Gendt nu een verdiepingsslag laten uitvoeren en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente en in de zes kernen binnen de gemeente in beeld laten brengen. Belangrijk aandachtspunt voor de gemeente daarbij was of er aanvullende behoefte is aan woningen in de kleine kernen binnen de gemeente en hoe die behoefte er uit ziet. Daarbij moest ook verder gekeken worden dan 2020; hoe ziet de woningbehoefte er in de gemeente en in de kernen uit in 2025, 2030 en 2035 in het licht van demografische ontwikkelingen, economische ontwikkelingen, maatschappelijke ontwikkelingen en woningmarkttrends. Voor de woningcorporaties was het van groot belang inzicht te krijgen in de mate waarin de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de toekomstige bevolking (kwantitatief en kwalitatief) en hoe de transformatieopgave er uitziet. Aan welke huurwoningen, zowel in het sociale als in het geliberaliseerde segment, is behoefte en voor welke inkomensgroepen? De woningmarktverkenning geeft input voor de gemeentelijke woonvisie.

1.2 Aanpak

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bestaand bronmateriaal, aangevuld met de specifieke lokale en regionale kennis van marktkenners. Op basis van statistische bronnen is een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in Lingewaard en de positie van Lingewaard binnen de Stadsregio. Dit beeld is aangevuld met informatie uit onderzoeken die in de Stadsregio zijn uitgevoerd naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en naar de betaalbaarheid van het wonen in de regio. Vervolgens is aan de hand van de bevolkings- en woningbehoefteprognose de toekomstige kwantitatieve ontwikkeling van de bevolking en de woningbehoefte in beeld gebracht. De toekomstige woningbehoefte is kwalitatief ingevuld aan de hand van een analyse van de woonwensen op basis van het WoON2012, de Primos-prognose 2014, een terugblik op de daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen op basis van de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) en de gemeentelijke WOZ-registratie, en een verdiepende panelbijeenkomst met diverse lokale en regionale marktkenners. Een vergelijking van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte met de huidige woningvoorraad geeft inzicht in de potentiële fricties tussen vraag en aanbod en vormt een bouwsteen voor de invulling van het woningbouwprogramma. De gemeentelijke uitkomsten zijn vervolgens ook uitgewerkt voor de verschillende kernen binnen de gemeente.

Speciale aandacht gaat in de rapportage uit naar de betaalbaarheid van het wonen, de ontwikkeling van de primaire doelgroep met een inkomen tot € 34.911 en de groep huurtoeslagontvangers, de goedkope

scheefheid binnen de gemeente en de gewenste omvang van de kernvoorraad en de voorraad sociale huurwoningen met een huur van maximaal € 710,68.

Daarnaast wordt bijzondere aandacht besteed aan de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg.

1.3 Leeswijzer

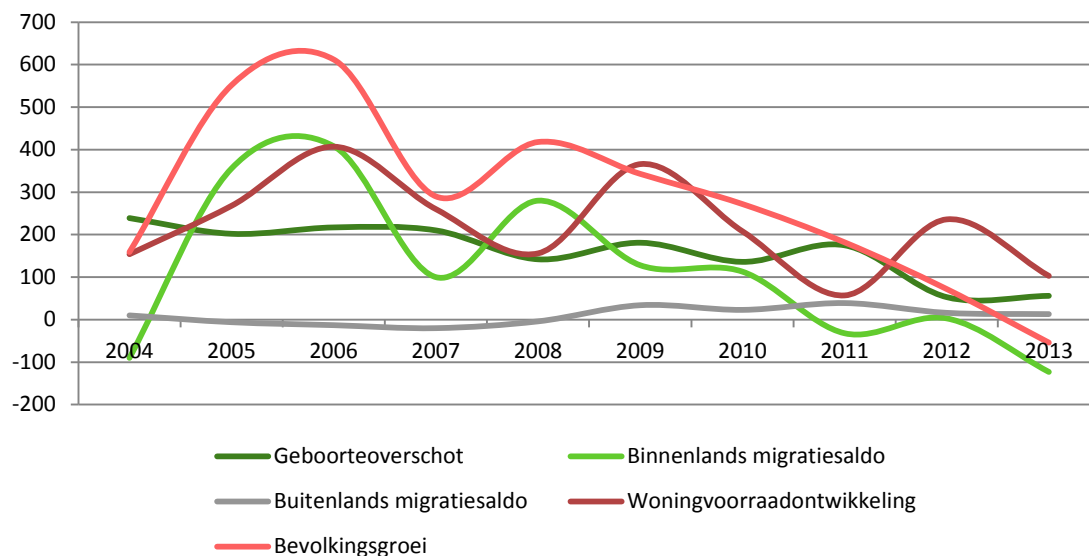
- Hoofdstuk 2 gaat in op de gemeentelijke uitkomsten. Alle onderzochte facetten van de woningmarkt worden in dit hoofdstuk op overzichtelijke wijze gepresenteerd. In het hoofdstuk wordt zowel teruggekeken naar de ontwikkelingen in de afgelopen jaren, als vooruit gekeken naar de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Ook gaat het hoofdstuk in op de betaalbaarheid van het wonen in de gemeente en de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg.
- De hoofdstukken 3 tot en met 8 zoomen vervolgens in op de verschillende kernen in Lingewaard. In een bondige presentatie worden de diverse onderdelen van het onderzoek weergegeven en toegelicht.

2 Trends op gemeenteniveau

2.1 Demografische ontwikkelingen

Op 1 januari 2015 woonden er ongeveer 45.790 mensen in de gemeente Lingewaard. Het aantal huishoudens bestond uit ongeveer 18.900.

Figuur 2.1: Gemeente Lingewaard. Demografische- en woningvoorraadontwikkelingen 2004-2013



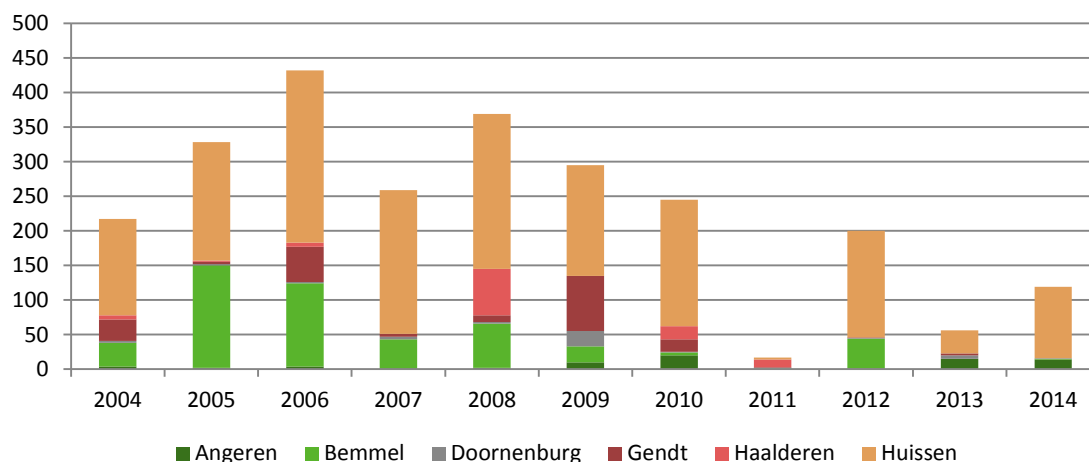
Bron: CBS (2015).

- Rond 2005 / 2006 heeft de gemeente te maken met een groot vestigingsoverschot. Tussen 2006 en 2013 neemt dat overschot af en vanaf 2011 zijn er meer vertrekkers dan vestigers in Lingewaard.
- De bevolkingsontwikkeling wordt sterk bepaald door het binnenlands migratiesaldo. Vanaf 2008 zien we de groei van de bevolking afnemen. Sinds 2013 is de bevolkingsgroei veranderd in een bevolkingsafname.
- De woningvoorraadontwikkeling schommelt sterk. Met name rond 2005/2006, in 2009 en 2012 zijn er veel woningen toegevoegd. De woningtoevoegingen sinds 2009 hebben de afname van het vestigingsoverschot echter niet doen keren.

Nieuwbouw per kern

De gemeentelijke WOZ-registratie geeft inzicht in de jaarlijkse nieuwbouwproductie per kern.

Figuur 2.2: Gemeente Lingewaard. Nieuwbouwproductie naar kern (2004-2014)



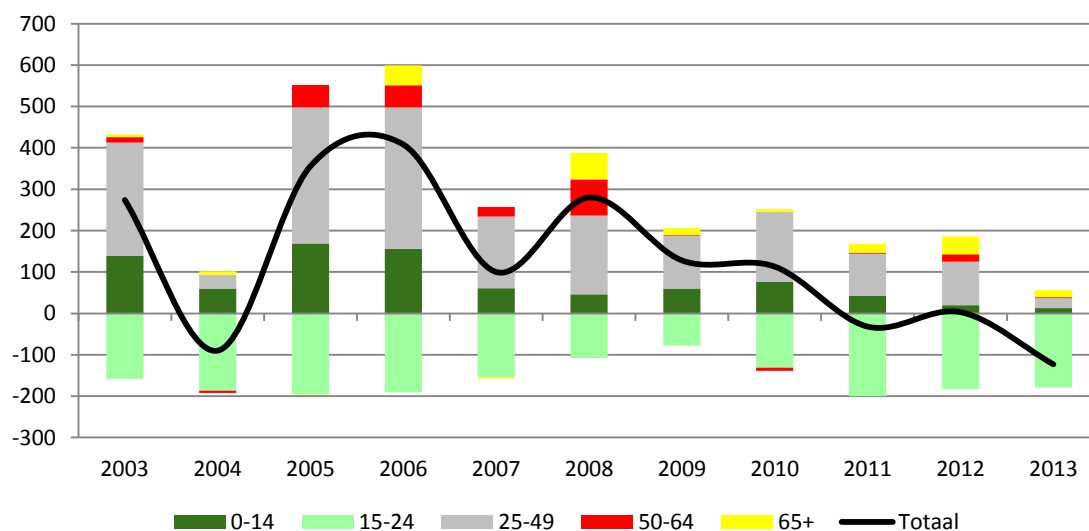
Bron: Gemeente Lingewaard.

- In de periode 2004-2014 is bijna twee derde van de nieuwbouw in Lingewaard in Huissen ontwikkeld (bijna 1.630 woningen). Vooral sinds 2010 is het merendeel van de nieuwbouw in de gemeente in deze kern ontwikkeld.
- Van de nieuwbouw (480 woningen) in de afgelopen tien jaar is 19% in Bemmelen gerealiseerd. Dit is met name in de periode 2004-2008 gebouwd.
- In de overige kernen zijn aanzienlijk minder woningen gebouwd.

Migratie tussen gemeenten

De binnenlandse migratie is dus zoals gezegd belangrijk voor de omvang van bevolkingsgroei. We zoomen nu nader in op de binnenlandse migratie.

Figuur 2.3: Gemeente Lingewaard. Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklasse (2004-2013)



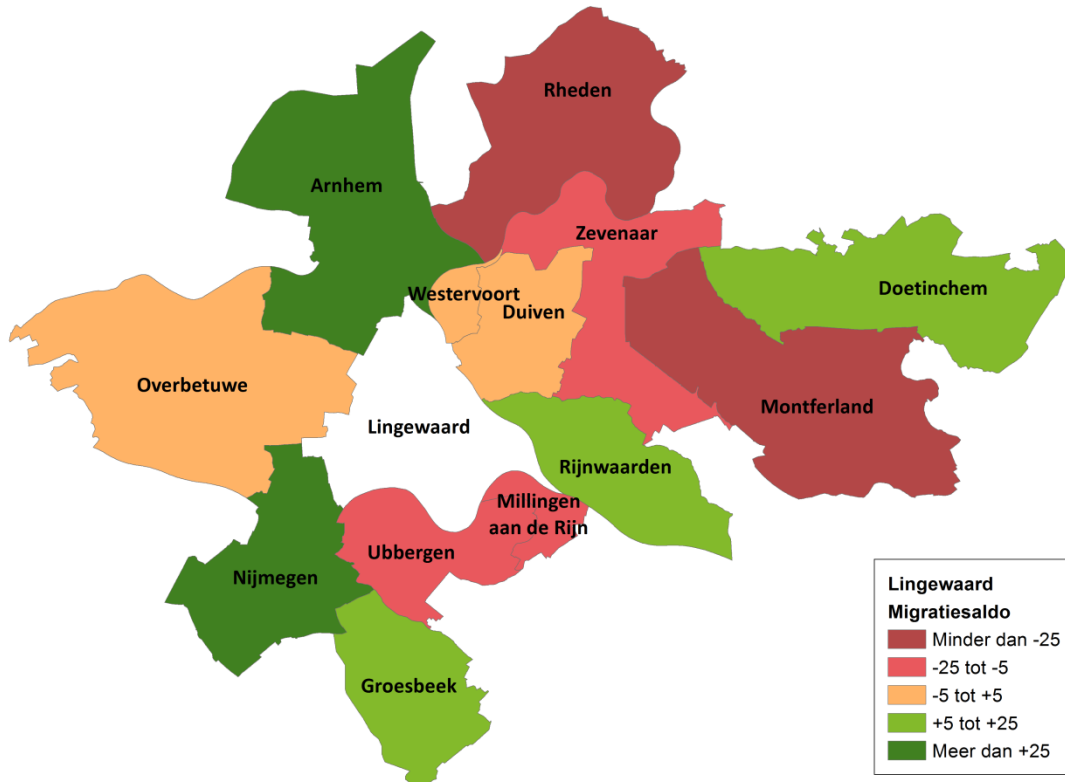
Bron: CBS-Statline 2014.

- Over de hele periode is te zien dat er sprake is van een vertrekoverschot onder 15-24-jarigen. Deze groep vertrekt vaak vanwege studie- of werk. In de meeste gemeenten met de omvang van Lingewaard is een vertrekoverschot onder deze leeftijdsklasse te zien.

- Vooral onder 25-49-jarigen is er een duidelijk vestigingsoverschot (dit zijn veelal gezinnen, in combinatie met de 0-14-jarigen). De gemeente is er dus goed in geslaagd om gezinnen aan zich te binden, al is dit in de latere jaren minder geworden.

We kunnen ook de migratie naar richting inzichtelijk maken.

Figuur 2.4: Gemeente Lingewaard. Verhuisbewegingen met omliggende gemeenten (2009-2013)



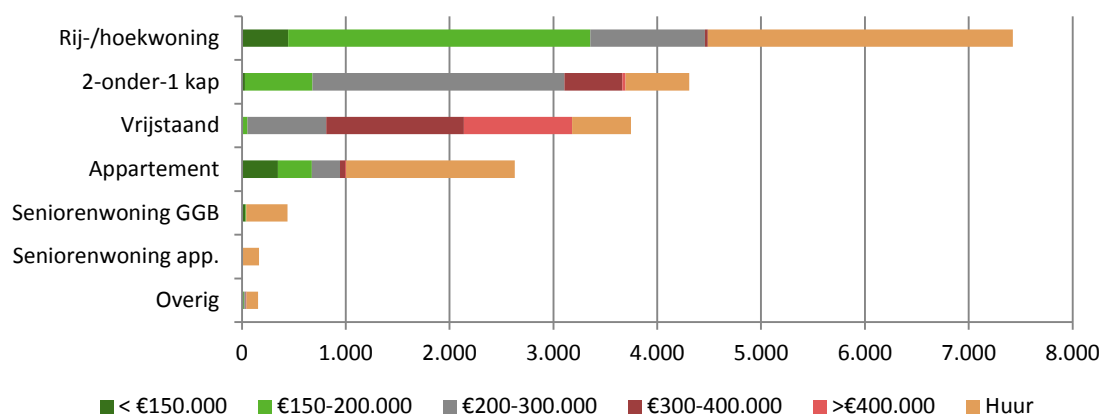
Bron: CBS (2015).

- Lingewaard kent vooral een sterke verhuisrelatie met de gemeente Arnhem. Niet alleen de meeste vestigers in Lingewaard komen hier vandaan, ook de meeste vertrekkers uit Lingewaard gaan naar deze gemeente. Per saldo zijn er meer vestigers dan vertrekkers met Arnhem.
- Na Arnhem kent Lingewaard de meeste verhuisbewegingen met Nijmegen. Ook hier is sprake van een positief migratiesaldo, zij het wel aanzienlijk kleiner dan met Arnhem. Van de kleinere gemeenten heeft Lingewaard de meeste verhuisbewegingen met Overbetuwe. Vertrek en vestiging met deze gemeente houden zich de afgelopen jaren redelijk in evenwicht.

2.2 Huidige woningvoorraad

Op 1 januari 2015 stonden er ongeveer 18.870 woningen in de gemeente Lingewaard. Het meest voorkomende woningtype is de rij-/hoekwoning.

Figuur 2.5: Gemeente Lingewaard. Woningvoorraad naar woningtype, eigendomstype en WOZ-waarde

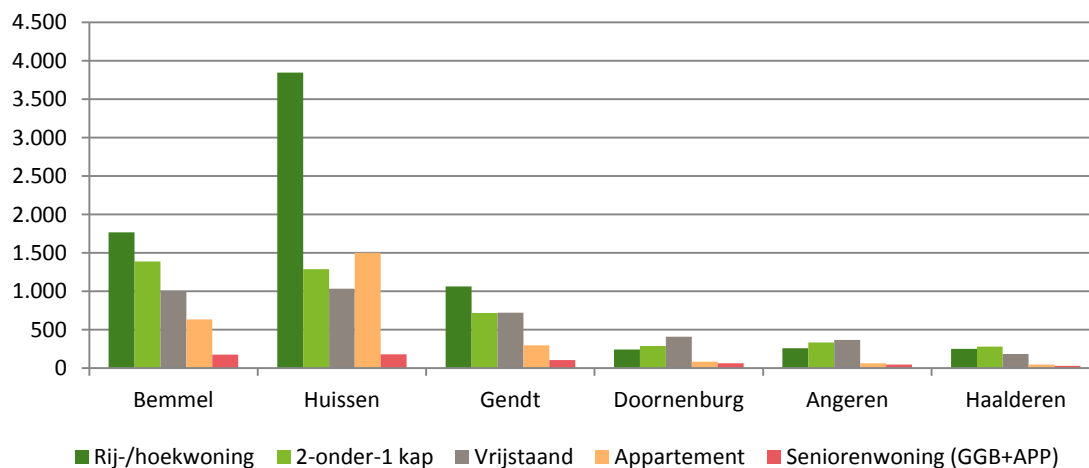


Bron: Gemeente Lingewaard (1-1-2015).

- Er staan ongeveer 7.425 rij- / hoekwoningen in Lingewaard. Het merendeel daarvan zijn koopwoningen tot €300.000.
- Daarnaast beschikt de gemeente over een groot aandeel ruimere grondgebonden koopwoningen (2-onder-1 kap en vrijstaande woningen). Met name de vrijstaande woningen bevinden zich in het duurere koopsegment (> €300.000).
- Er staan ruim 2.500 appartementen in de gemeente (het merendeel in de huursector). Het aandeel specifieke seniorenwoningen is beperkt (ongeveer 600).

Er zitten echter grote verschillen in de opbouw per kern.

Figuur 2.6: Gemeente Lingewaard. Woningvoorraad naar kern en woningtype (2015)



Bron: Gemeente Lingewaard (1-1-2015).

- Het merendeel van de rij- en hoekwoningen staat in Huissen. Datzelfde geldt voor het aanbod aan appartementen in Lingewaard.
- De woningvoorraad van Bemmell en Gendt kent een evenwichtige opbouw met de nadruk op grondgebonden woningen, maar ook een aandeel appartementen. Bij de grondgebonden woningen ligt de nadruk minder sterk op rij- en hoekwoningen, zoals in Huissen het geval is.
- De kleine kernen bestaan vrijwel uitsluitend uit grondgebonden woningen. Het aantal vrijstaande woningen en tweekappers is daarbij in Doornenburg en Angeren iets groter dan in Haalderen.

- Het aanbod specifieke seniorenwoningen moet vooral gezocht worden in Huissen en Bemmelen (en in mindere mate Gendt).

Sociale huurvoorraad

Ongeveer 21% van de totale woningvoorraad in de gemeente Lingewaard is in het bezit van de woningcorporaties. Het merendeel daarvan (ruim 3.850 woningen) is in bezit van Waardwonen en Woonstichting Gendt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de omvang van de sociale huurvoorraad naar kern en huurprijsklasse.

Tabel 2.1: Gemeente Lingewaard. Omvang sociale huurvoorraad Waardwonen en Woonstichting Gendt (naar prijsklasse en kern)

	Angeren	Bemmel	Doornenburg	Gendt	Haalderen	Huissen	Gemeente
< € 403	5	110	22	64	11	214	426 (11%)
€ 403 - € 576	160	674	161	691	140	874	2.700 (70%)
€ 577 - € 618	14	59	9	55	31	240	408 (11%)
€ 619 - € 710	16	54	3	32	24	169	298 (8%)
> € 710	-	19	-	5	-	7	31 (1%)
Totaal	195	916	195	847	206	1.504	3.863

Bron: Waardwonen, Woonstichting Gendt (2015).

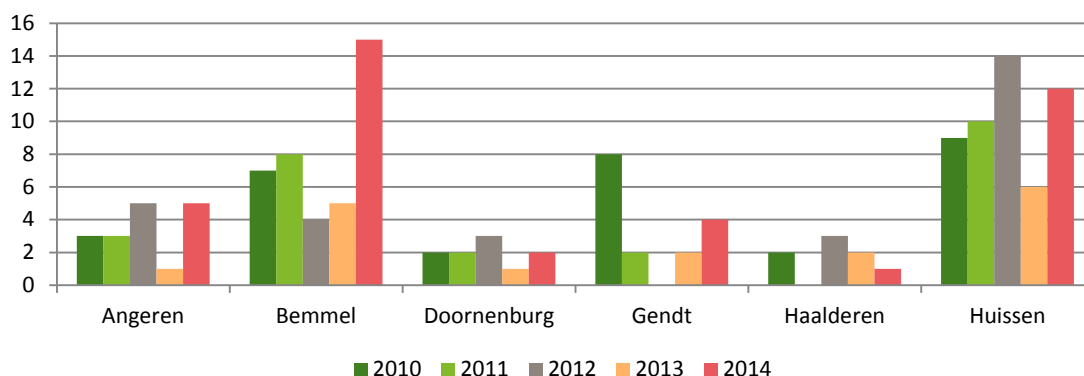
- De meeste sociale huurwoningen staan in de kern Huissen (ongeveer 1.500 woningen), gevolgd door Bemmel en Gendt. Het aanbod in de drie kleinere kernen ligt rond de 200 sociale huurwoningen per kern.
- Het merendeel van de huurvoorraad heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (< € 576). Ongeveer 330 huurwoningen van de corporaties kennen een huurprijs van boven de tweede aftoppingsgrens (> € 618), waarvan ongeveer 30 woningen boven de huurtoeslaggrens zitten.

Verkoop huurwoningen

De afgelopen jaren hebben zowel Waardwonen als Woonstichting Gendt huurwoningen verkocht. De vraag is in hoeverre deze verkoop het aantal en het prijspeil van de woningverkoop in de gemeente heeft beïnvloed.

Eerst een overzicht van het aantal verkochte huurwoningen per kern:

Figuur 2.7: Gemeente Lingewaard. Aantal door de corporatie verkochte huurwoningen naar kern (2010-2014)



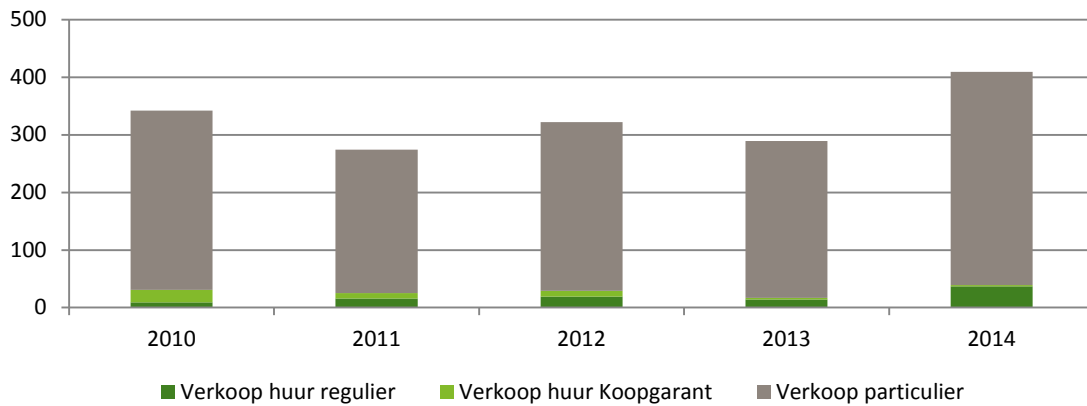
Bron: Waardwonen, Woonstichting Gendt (2015).

- Met name in Huissen (hele periode) en Bemmel (2014) zijn relatief veel huurwoningen verkocht.
- Echter, als we het aantal verkochte huurwoningen in deze periode afzetten tegen het huidige aantal corporatiewoningen in de kernen, dan zijn er met name in Angeren relatief veel woningen verkocht

(9% van de huurvoorraad is daar tussen 2010 en 2014 verkocht, tegenover 4% gemiddeld in de gemeente).

We zetten het aantal verkochte huurwoningen nu af tegen het aantal verkochte koopwoningen in de particuliere sector.

Figuur 2.8: Gemeente Lingewaard. Aantal verkochte woningen (naar vorig eigendomstype; corporatiebezit of particulier) tussen 2010 en 2014

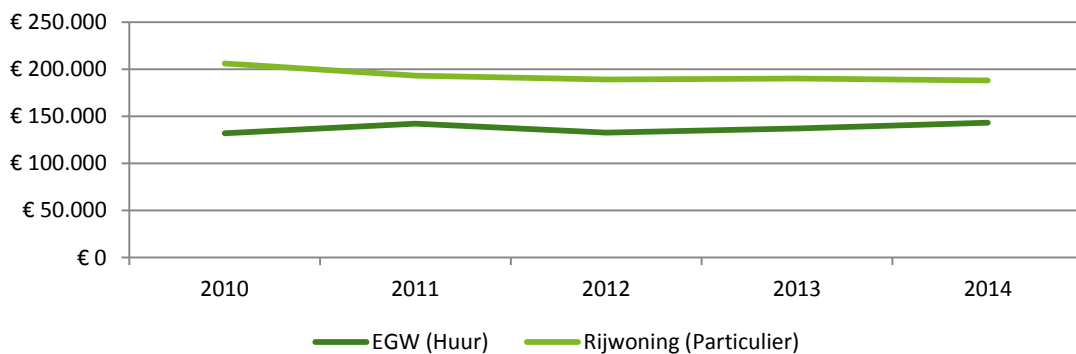


Bron: Woningmarktcijfers.nl (2015), Waardwonen (2015), Woonstichting Gendt (2015).

- Te zien is dat het aantal verkochte huurwoningen (hetzij regulier verkocht of via de KoopGarant-regeling) relatief klein is ten opzichte van het aantal koopwoningen dat in de particuliere sector is verkocht.
- Gemiddeld genomen bestond 9% van alle verkochte woningen per jaar in Lingewaard uit verkochte huurwoningen.
- Wel is te zien dat het aantal huurwoningen dat via de KoopGarantregeling is verkocht wat hoger ligt dan het aantal huurwoningen dat zonder deze regeling is verkocht.

Tot slot een vergelijking tussen de gemiddelde verkoopprijs van huurwoningen die door de corporaties zijn verkocht en verkochte ‘reguliere’ koopwoningen. Het onderscheid in woningtypen bij de corporatiewoningen is minder verfijnd als bij de particuliere sector. Daarom beperken we ons tot een vergelijking van de gemiddelde transactieprijs van verkochte eengezinshuurwoningen (het meest verkochte woningtype door corporaties) en prijs van rijwoningen in de particuliere sector.

Figuur 2.9: Gemeente Lingewaard. Gemiddelde transactieprijs verkochte eengezinshuurwoningen van de corporatie versus transactieprijs rijwoningen particuliere sector (2010-2014)



Bron: Woningmarktcijfers.nl (2015), Waardwonen (2015), Woonstichting Gendt (2015).

- De gemiddelde transactieprijs van rijwoningen in de particuliere sector lag rond de € 190.000. Dat is aanzienlijk hoger dan de gemiddelde transactieprijs voor eengezinshuurwoningen (tussen de € 130.000 en € 145.000).
- Hierin speelt mee dat een groot aantal huurwoningen via de KoopGarantregeling is verkocht. Een huurwoning zonder deze regeling werd bij Waardwonen voor gemiddeld € 150.000 tot € 160.000 verkocht. Bij Woonstichting Gendt lag deze prijs nog iets hoger.

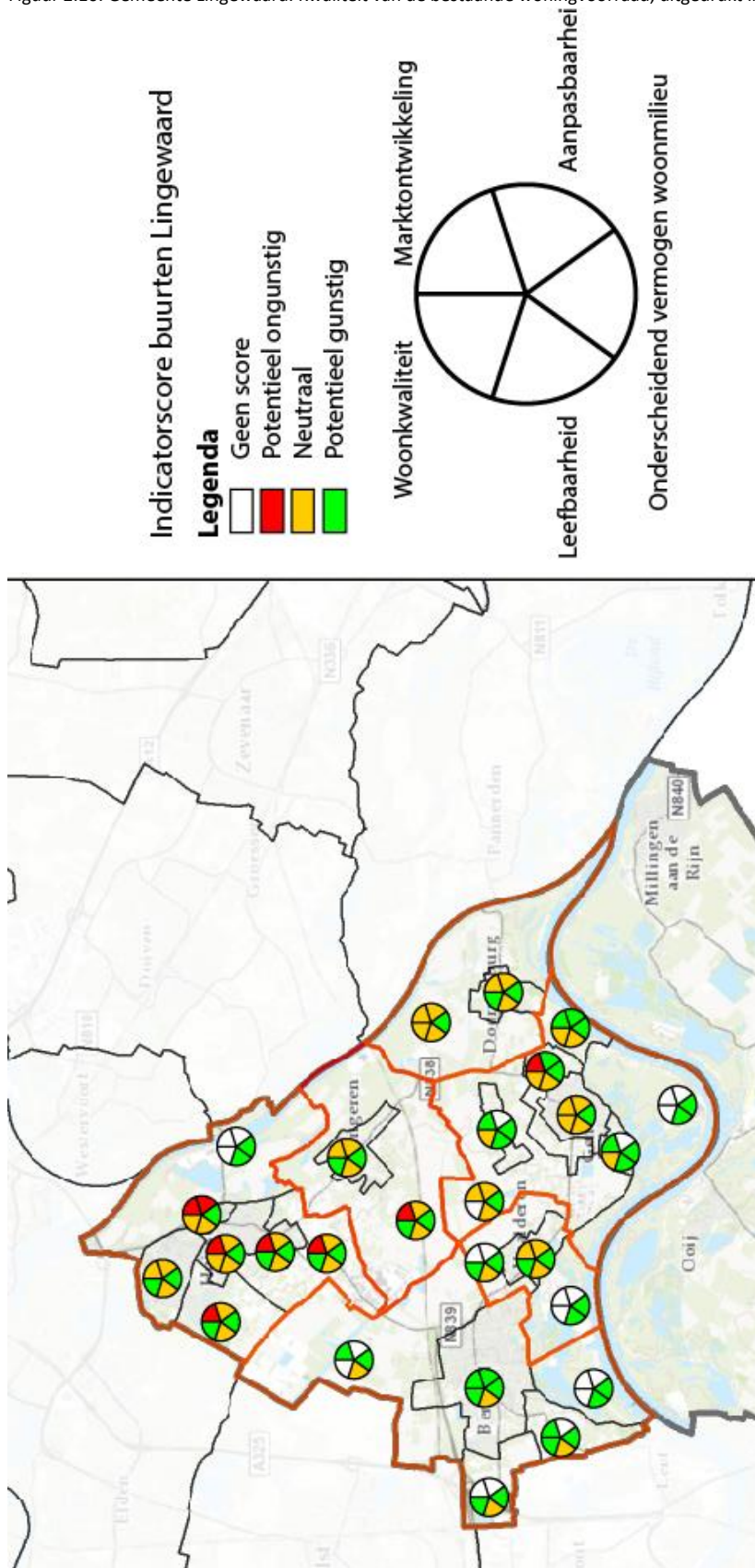
Ondanks het verschil in de gemiddelde transactieprijs kunnen we toch stellen dat de invloed van de verkoop van huurwoningen op de totale verkoop van woningen in Lingewaard beperkt is. In de afgelopen bestond minder dan 10% van de jaarlijkse woningtransacties uit verkochte huurwoningen.

2.3 Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Op basis van een aantal woningkenmerken kunnen we een goede inschatting maken van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:

- Recente attractiviteit woningmarkt: in welke mate is een buurt als relatief attractief te kenmerken blijkend uit de economische waarde(ontwikkeling) van het vastgoed?
- Aanpasbaarheid woningvoorraad: heeft een buurt voldoende mogelijkheden om zich (zonder grootschalige impuls van buitenaf) aan te passen aan de veranderende vraag? Bouwperiode en bestedingsmogelijkheden zijn hierin verklarende factoren.
- Onderscheidende omgevingskwaliteit: aan de hand van de omgevingsadressendichtheid krijgen we in beeld in hoeverre een woonmilieu onderscheidend is.
- Leefbaarheidsscores: De leefbaarheid per buurt is bepaald aan de hand van de intraregionale verschilkaarten van de leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl).
- Woonkwaliteit: De kwaliteit van de woningen in de buurt is afgeleid uit de grootte van de woningen en het energielabel.

Figuur 2.10: Gemeente Lingewaard. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, uitgedrukt in vijf woningkenmerken (naar buurt)



Bron: Analyse toekomstwaarde bestaande woningvoorraad in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (Companen, 2014).

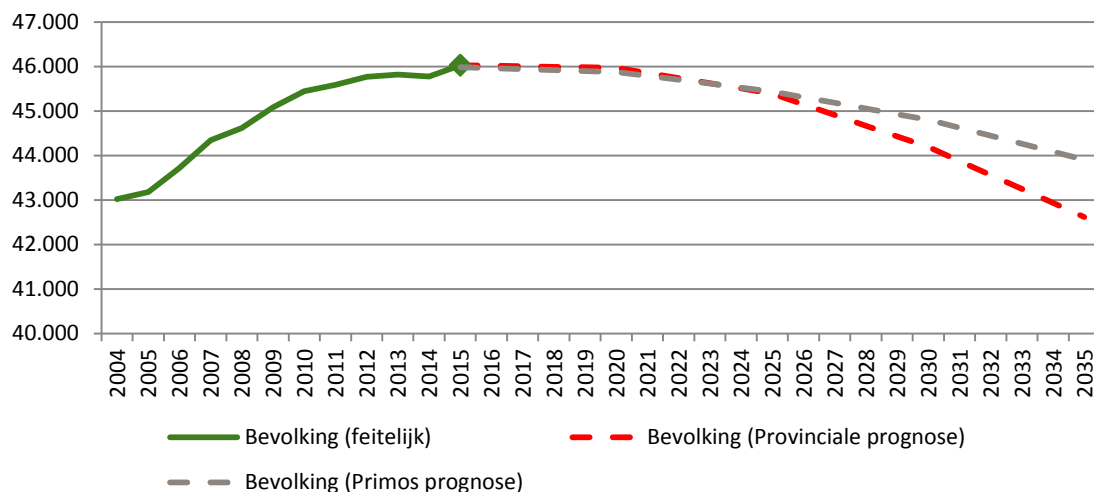
- De meeste buurten in de gemeente vertonen een gunstig profiel. Op het gebied van onderscheidend vermogen van het woonmilieu en woonkwaliteit scoren de meeste buurten 'potentieel gunstig'.
- Op het vlak van marktontwikkeling scoren vooral veel buurten in Huissen 'potentieel ongunstig'. In deze buurten zijn de woningprijzen de afgelopen jaren relatief sterker gedaald dan gemiddeld in de Stadsregio.

2.4 Toekomstige woningbehoefte

Bevolkingsontwikkeling

De afgelopen tien jaar is het inwonertal van de gemeente Lingewaard gegroeid van ongeveer 43.000 inwoners naar 46.000 inwoners. Zet deze groei zich voort?

Figuur 2.11: Gemeente Lingewaard. Toekomstige bevolkingsontwikkeling 2015-235 (afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling over de afgelopen tien jaar)



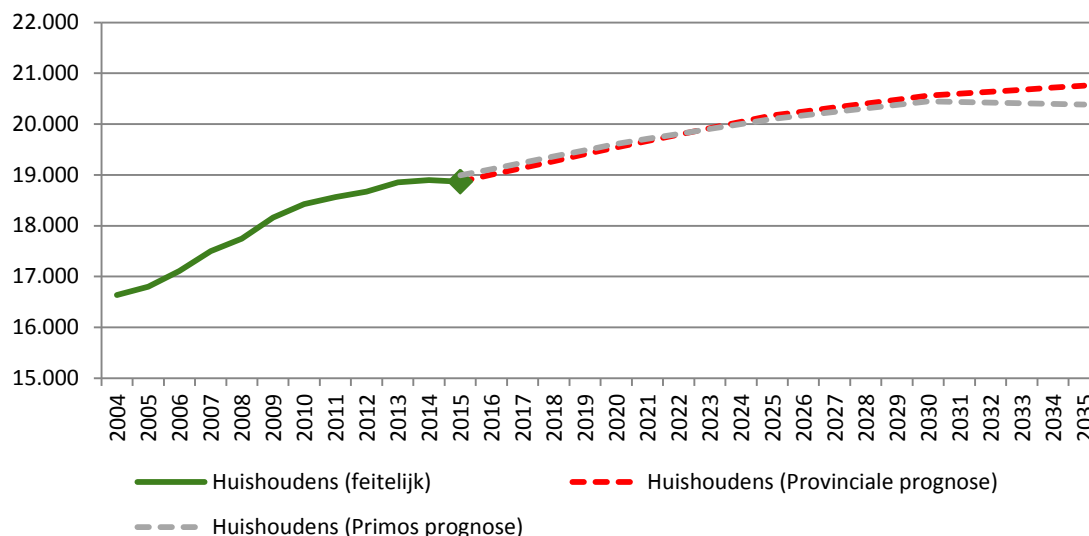
Bron: CBS (2015), Bevolkingsprognose Provincie Gelderland (2014), Primos (2014).

De bevolkingsgroei is in de afgelopen jaren langzaam gestagneerd. Op dit moment stabiliseert het inwonertal van de gemeente. Afgaande op de prognose van de Provincie Gelderland neemt het aantal inwoners van Lingewaard vanaf 2020 duidelijk af. Op basis van de meeste recente Primos-Prognose (2014) zal de bevolking echter aanzienlijk minder sterk afnemen dan waar de provinciale prognose van uitgaat.

Huishoudensontwikkeling

Voor de toekomstige woningbehoefte is het inzicht in de huishoudensontwikkeling belangrijker dan de ontwikkeling van het inwonertal. Immers, als het aantal huishoudens gaat afnemen heeft dat direct consequenties voor de behoefte aan woningen.

Figuur 2.12: Gemeente Lingewaard. Toekomstige huishoudensontwikkeling 2015-2035 (afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling over de afgelopen tien jaar)



Bron: CBS (2015), Bevolkingsprognose Provincie Gelderland (2014), Primos (2014).

Het aantal huishoudens is de afgelopen tien jaar gegroeid van 16.600 in 2004 naar 18.900 in 2014. De laatste twee jaar is dat aantal gestabiliseerd. Niettemin is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren nog verder zal groeien, als gevolg van de gezinsverdunding en een beperkt vestigingsoverschot.

- De Provinciale prognose gaat uit van een groei van 670 huishoudens in de periode 2015-2020. Tussen 2020 en 2025 is de groei 630 huishoudens. In 2035 zal het aantal huishoudens in de gemeente op ongeveer 20.755 liggen (een groei van 1.885 huishoudens ten opzichte van 2015).
- De meest recente Primos-prognose gaat uit van een iets behoudender groei. Tussen 2015 en 2020 zal het aantal huishoudens met ongeveer 620 toenemen. In de jaren daarna wordt het verschil iets groter met de provinciale prognose. In 2035 zou het aantal huishoudens volgens de Primos-prognose op 20.385 huishoudens liggen (een groei van 1.395 huishoudens ten opzichte van 2015).

Bij de berekening van de toekomstige woningbehoefte gaan we in het rapport uit van de Primos-prognose 2014. Deze prognose biedt de meest actuele demografische inzichten die breed gebruikt gaan worden in de regio.

Extra woningbehoefte statushouders

Door het toenemende aantal statushouders is de druk op de woningmarkt (met de focus op de huursector) sterk toegenomen.

Tabel 2.2: Gemeente Lingewaard. Taakstelling aantal op te nemen statushouders (naar personen en woningen) 2010-2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal personen	15	51	8	25	55	80*
Woningbehoefte	8	15	4	11	20	31*

*Prognose

Bron: Waardwonen, Woonstichting Gendt (2015).

Waren er in 2010 nog ongeveer acht huurwoningen nodig om de statushouders te huisvesten, in 2015 bestaat de taakstelling voor de gemeente Lingewaard uit 80 statushouders; dat is een woningbehoefte van ongeveer 30 woningen. Dit is een extra woningbehoefte die bovenop de reguliere woningbehoefte komt.

Voor de komende jaren gaan we uit van de volgende woningbehoefte, uitgesplitst naar kern:

Tabel 2.3: Gemeente Lingewaard. Verwachte woningbehoefte statushouders per kern (2015-2025).

	Woningbehoefte per jaar	Woningbehoefte 2015-2025
Angeren	0 tot 5	10
Bemmel	0 tot 5	35
Doornenburg	0 tot 5	10
Gendt	0 tot 5	35
Haalderen	0 tot 5	5
Huissen	5 tot 10	60
Gemeente Lingewaard	15	155

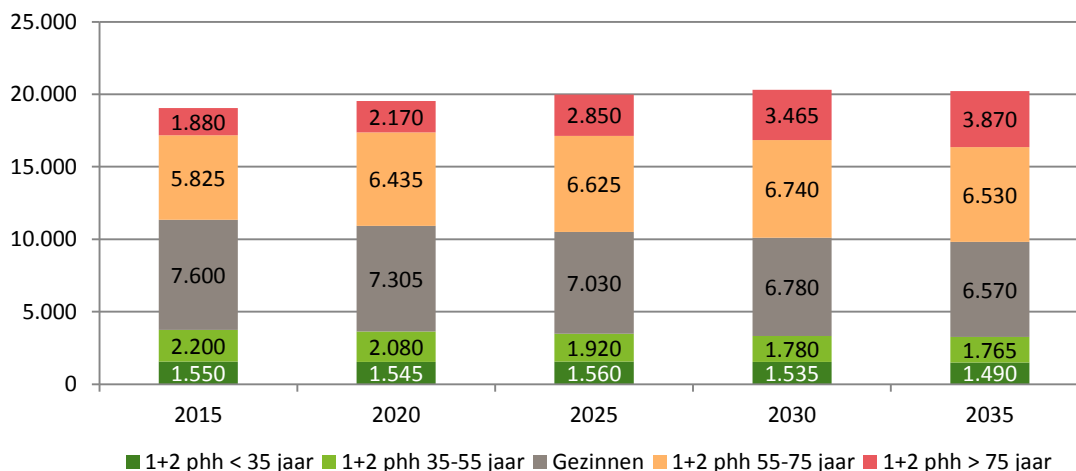
Bron: Waardwonen, Woonstichting Gendt (2015), bewerking Companen.

- Voor de komende tien jaar gaan we uit van een jaarlijkse behoefte van ongeveer 15 woningen voor de gemeentelijke Lingewaard; over tien jaar zo'n 155 woningen. Dit is gebaseerd op de trend van de afgelopen jaren. Afhankelijk van de internationale spanningen kan dit aantal toe- of afnemen.
- Op basis van de huidige verdeling van de sociale voorraad per kern, mag verwacht worden dat het gros van de woningbehoefte van de statushouders betrekking heeft op de kern Huissen (extra woningbehoefte van 60 woningen in de komende tien jaar).

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

De groei van het aantal huishoudens wordt met name veroorzaakt door de toename van oudere huishoudens.

Figuur 2.13: Gemeente Lingewaard. Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2015-2035



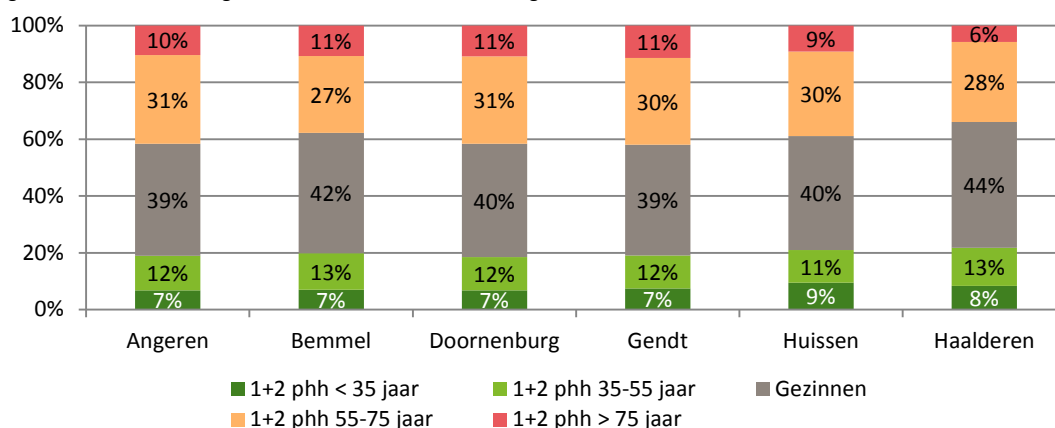
Bron: CBS (2015), Primos (2014).

In de komende twintig jaar zal alleen het aantal huishoudens tussen 55 en 75 jaar (+705) en 75+ (+1.990) toenemen. Met name het aantal gezinnen (-1.030) en huishoudens tussen 35 en 55 jaar zal afnemen (-435).

Huishoudenssamenstelling naar kern

In elke kern van de gemeente is het aandeel gezinnen het grootst, gevolgd door het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar. Maar er zitten ook duidelijke verschillen in de huishoudenssamenstelling per kern.

Figuur 2.14: Gemeente Lingewaard. Huishoudenssamenstelling naar kern



Bron: CBS (2015).

- Met name Haalderen kent een relatief jonge bevolking. Het aandeel kleine huishoudens tot 55 jaar is hier het grootst (21%), net als het aandeel gezinnen (44%). Het aandeel ouderen is klein.
- Ook Bemmel kent een relatief groot aandeel jonge huishoudens. Met name het aandeel gezinnen is hier wat groter dan gemiddeld in de gemeente.
- Het aandeel 55+ huishoudens is het grootst in Doornenburg, gevolgd door Angeren en Gendt. Ruim 40% van de huishoudens is hier 55 jaar of ouder.

2.5 Inkomensontwikkeling en sociale huurvoorraad

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. We werken hiervoor twee scenario's uit:

- Nulscenario (er vindt de komende tien jaar geen koopkrachtontwikkeling plaats). Dit scenario geeft een ondergrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Groeiscenario met een jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,0%. Dit is momenteel een redelijk positief scenario. Het CPB verwacht voor dit jaar een koopkrachtstijging van 0,5% voor het mediane huishouden.

Tabel 2.4: Gemeente Lingewaard. Toekomstige inkomensontwikkeling (2015-2030)

Inkomensklasse	Economisch scenario	2015	2020	2025	2030	2015-2030
< Huurtoeslaggrens	0-scenario	6.440	6.650	6.815	6.935	+495
	Groeiscenario		6.325	6.165	5.965	-475
Huurtoeslaggrens - €34.911	0-scenario	1.205	1.240	1.275	1.295	+90
	Groeiscenario		1.180	1.150	1.115	-90
€34.911 - €38.950	0-scenario	1.305	1.350	1.380	1.405	+100
	Groeiscenario		1.395	1.470	1.570	+235
€38.950 - €43.768	0-scenario	1.305	1.350	1.380	1.405	+100
	Groeiscenario		1.395	1.470	1.540	+235
> €43.768	0-scenario	8.735	9.020	9.245	9.410	+675
	Groeiscenario		9.320	9.845	10.295	+1.560
Totaal		18.990	19.610	20.100	20.450	+1.470

Bron: RIO (Regionaal Inkomensonderzoek CBS), 2011, Primos (2014).

- De huidige primaire doelgroep (inkomens < €34.911) bestaat in de gemeente Lingewaard uit ruim 7.600 huishoudens. Zal de koopkracht een gelijkaardige ontwikkeling als in de afgelopen jaren doormaken (stagnatie) dan zal deze groep toenemen met 590 huishoudens. Krijgen we te maken met een groeiende koopkracht, dan zal deze groep juist afnemen met ongeveer 560 huishoudens.
- De middeninkomens (€34.911-€43.768) bestaat op dit moment uit zo'n 2.610 huishoudens (ongeveer gelijk verdeeld onder en boven de €38.950). Deze middengroep zal in de komende vijftien jaar toenemen met 200 tot 470 huishoudens (afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling).

Huidige- en toekomstige woonsituatie inkomensgroepen

Van de verschillende inkomensgroepen kennen we de huidige woonsituatie. Door de Europese toewijzingsnorm waarbij minimaal 90% van het vrijkomend bezit moet worden toegewezen aan inkomens tot €34.911, neemt het aantal scheefwoners in de huur af. Anderzijds maken ook zittende huurders een inkomensontwikkeling door, waardoor binnen de sociale huursector (vooral nog) goedkope scheefheid zal blijven bestaan. We gaan daarom bij de volgende tabel ervanuit dat het huidige aandeel scheefwoners blijft bestaan. In de tabel hierna (2.5) laten we zien wat er gebeurt als dat scheefheid wél afneemt.

Tabel 2.5: Gemeente Lingewaard. Ontwikkeling inkomensgroepen in huursector gemeente Lingewaard (2015-2030), afgeronde aantallen

	2015		2030		2015-2030	
			0%	+1%	0%	+1%
Huishoudens < huurtoeslaggrens	6.400		6.935	5.965	+495	-475
Waarvan in huur (corpo.)	2.460	38%	2.650	2.280	+190	-180
Waarvan in part. (overig)	630	10%	680	585	+50	-45
Waarvan in koop	3.350	52%	3.605	3.100	+255	-250
Huishoudens huurtoeslaggrens – € 34.911	1.205		1.295	1.115	+90	-90
Waarvan in huur (corpo.)	460	38%	495	425	+35	-35
Waarvan in part. (overig)	120	10%	125	110	+5	-10
Waarvan in koop	625	52%	675	580	+50	-45
Huishoudens > € 34.911	11.270		12.210	13.370	+870	+2.030
Waarvan in huur (corpo.)	870	8%	935	1.025	+65	+155
Waarvan in part. (overig)	1.420	12%	1.530	1.675	+110	+255
Waarvan in koop	9.050	80%	9.745	10.670	+695	+1.620
Totaal aantal huishoudens	18.865		20.450	20.450	+1.460	+1.470
Waarvan in huur (corpo.)	3.790	20%	4.080	3.730	+290	-60
Waarvan in part. (overig)	2.170	11%	2.340	2.370	+170	+200
Waarvan in koop	13.020	69%	14.020	14.350	+1.000	+1.330

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, Bevolkingsprognose Gelderland (2014), bewerking Companen.

- Op dit moment woont 38% van de huishoudens met een inkomen tot € 34.911 in een huurwoning van een corporatie, 10% in een huurwoning van overige verhuurders en circa 52% in een koopwoning. Het aandeel lage inkomens in de koop ligt daarmee iets hoger dan het landelijk gemiddelde (37%).
- Wanneer we ervan uit gaan dat deze verhouding in de komende jaren gelijk blijft, zal het aantal huishoudens met een inkomen tot € 34.911 in de corporatiewoningen afnemen met ongeveer 215 huishoudens bij het meest gunstige inkomensscenario. Bij het 0-scenario zal de primaire doelgroep in corporatiewoningen juist toenemen met ruim 255 huishoudens.
- In de periode tot en met 2030 zal het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 34.911 in corporatiewoningen toenemen met 65 tot 155 huishoudens.

- Op basis van deze benadering (inclusief de acceptatie van scheefwonen) is een totale toevoeging van ca. -60 tot ca. +290 corporatie-huurwoningen in Lingewaard gewenst. Dit betekent dat de gewenste omvang van de kernvoorraad in 2030 tussen de 3.730 en 4.080 bedraagt.

Effecten vermindering scheefheid

Een optie is om gericht beleid te voeren op het verminderen van de scheefheid in de sociale voorraad, bijvoorbeeld door huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.911 te verleiden om passende huisvesting te zoeken. De gewenste kernvoorraad is dan afhankelijk van de mate waarin de scheefheid daadwerkelijk verminderd.

In de volgende tabel laten we de effecten zien voor de gewenste omvang van de kernvoorraad. We gaan hierbij voor de eerste vijf jaar uit van een koopkrachtontwikkeling van 0% en 1% jaarlijkse koopkrachtontwikkeling tussen 2020 en 2025 (dit betekent een groei van 20 huishoudens tot en met 2025).

Tabel 2.6: Gemeente Lingewaard. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025, afgeronde aantallen

Huidig aantal woningen van woningcorporaties	Omvang < € 34.911	Omvang > € 34.911 (% scheefheid)	Autonome ontwikkeling doelgroep in aantal huishoudens ('15-'25)	Gewenste omvang sociale voorraad (2025)
3.830	2.920	(huidig) 910 (24%)	+20	3.850
3.830	2.920	765 (20%)	+20	3.705
3.830	2.920	380 (10%)	+20	3.320
3.830	2.920	0 (0%)	+20	2.940

Bron: CBS Regionaal Inkomensonderzoek 2011, bewerking Companen.

- Als de scheefheid in de sociale huurvoorraad van Lingewaard terugloopt van 26% naar 20%, dan bedraagt de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad in 2025 ongeveer 3.705 woningen.
- Indien de scheefheid nog verder terugloopt naar 10%, dan is de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad ongeveer 3.320 woningen. Als er geen sprake is van scheefheid in de sociale huurvoorraad, dan volstaat een sociale huurvoorraad van 2.940 woningen. Dit is een puur theoretische benadering die in de praktijk zelden of nooit zal plaatsvinden.
- Sinds de invoering van de toewijzingsnorm (2011) loopt het percentage toewijzingen aan mensen met een inkomen boven de €34.911 bij beide corporaties terug. Bij Waardwonen van 4% in 2011 naar 1% in 2013¹. Bij Woonstichting Gendt van 6% in 2011 naar 3% in 2013¹. Maar de lage toewijzingspercentages tonen aan dat op dit vlak niet veel terugloop aan scheefwoners meer te behalen valt. De meeste scheefwoners wonen nu al in een sociale huurwoning. Deze groep is lastiger te beïnvloeden dan bij de toewijzing. Een terugloop van het aandeel scheefwoners naar 20% is daarom op dit moment het meest realistisch.

Benodigde voorraad per kern

Als we deze gemeentelijke behoefte aan sociale huurwoningen vertalen naar kernniveau, zien we de volgende trend tot en met 2025 (uitgaande van 0% koopkrachtontwikkeling tot 2020 en daarna 1% groei van de koopkracht):

¹ Bron: Corporaties in Perspectief (CBC, 2015)

Tabel 2.7: Gemeente Lingewaard. Ontwikkeling primaire doelgroep per kern (in twee scenario's*), afgezet tegen het huidige aantal corporatiewoningen

	2015		Benodigde sociale huurvoorraad 2025				
	Corporatie-bezit	Waarvan bewoond door primaire doelgroep	Behoud huidige goedkope scheefheid	Goedkope scheefheid 20%	Goedkope scheefheid 15%	Goedkope scheefheid 10%	Goedkope scheefheid 0%
Angeren	195	160 (81%)	200	205	195	185	165
Bemmel	915	715 (78%)	920	900	855	810	720
Doornenburg	195	160 (82%)	200	205	195	185	165
Gendt	845	650 (77%)	855	830	790	745	660
Haalderen	205	145 (71%)	220	200	190	180	160
Huissen	1.505	1.160 (77%)	1.540	1.495	1.420	1.345	1.195

Bron: RIO (Regionaal Inkomensonderzoek CBS), 2011, Waardwonen (2015), Primos (2014).

In alle kernen zou de omvang van de kernvoorraad licht moeten groeien als we uitgaan van een koopkrachtontwikkeling waarbij de eerste vijf jaar sprake is van stagerende koopkracht en vanaf 2020 een groei van 1%. Als de corporaties erin slagen om de goedkope scheefheid terug te dringen, dan kan de voorraad in alle kernen aanzienlijk ingeperkt worden.

De benodigde kernvoorraad hangt mede af van de omvang van de goedkope scheefheid op kernniveau. Met name in Haalderen ligt de goedkope scheefheid hoger dan gemiddeld (29%, de rest van de huurders behoort tot de primaire doelgroep). Het ligt voor de hand om in deze kern de focus te leggen om het terugdringen van de benodigde kernvoorraad door scheefwoners te stimuleren om te verhuizen naar een meer passende huur- of koopwoning.

Reacties huurwoningen naar herkomst

Een groot deel van de reacties op vrijkomende huurwoningen komt van buiten de gemeente Lingewaard:

Tabel 2.8: Gemeente Lingewaard. Herkomst reacties op vrijkomende huurwoningen (naar kern) 2011-2014

	Angeren	Bemmel	Doornenburg	Gendt	Haalderen	Huissen
Eigen kern	8%	18%	5%	8%	10%	27%
Andere kern Lingewaard	23%	18%	28%	26%	33%	10%
Totaal Lingewaard	31%	36%	33%	34%	43%	37%
Arnhem	20%	16%	17%	22%	14%	32%
Nijmegen	8%	16%	11%	10%	17%	6%
Overige gemeenten	41%	32%	39%	34%	27%	25%
Totaal	219	2.050	395	546	101	4.604

Bron: Waardwonen (2015).

- Afhankelijk van de kern komt ongeveer 30 tot 40% van de reacties uit de eigen gemeente. Alleen in Haalderen ligt het aandeel reacties uit de eigen kern iets hoger (43%).
- Bij de meeste kernen komt het merendeel van de binnengemeentelijke vraag uit andere kernen. Alleen bij het vrijkomend aanbod in Huissen komt het merendeel van de reacties ook daadwerkelijk uit Huissen.
- Kijkend naar de reacties uit andere gemeenten is te zien dat een aantal kernen duidelijk meer reacties krijgen uit Arnhem (Angeren, Huissen, Gendt). Met name bij Bemmel en Haalderen ligt het aandeel reacties uit Arnhem en Nijmegen min of meer in evenwicht.
- Vanuit overige gemeenten komen er vooral reacties uit de gemeente Overbetuwe (Elst), Beuningen en Westervoort.

Passend toewijzen

Met de introductie van de passendheidsnorm per 1 januari 2016, wordt in principe een groter beroep gedaan op het goedkopere deel van de sociale huurvoorraad: de woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen (€ 576 voor één- en tweepersoonshuishoudens, € 618 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2015). Vanaf 2016 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huurders die op grond van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag, een woning aanbieden met een dergelijke huurprijs. Dit zal leiden tot een grotere vraagdruk op dat deel van de sociale huurvoorraad. In de periode 2011 - 2013 wees Waardwonen 66% van hun woningen namelijk passend toe en Woningstichting Gendt 77%; dit moet stijgen naar minimaal 95%, dus meer druk in het goedkopere segment.

Hoeveel vrijkomende woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen zijn jaarlijks nodig in de gemeente? In Lingewaard heeft ongeveer 75% van de nieuwe huurders een inkomen heeft dat recht geeft op huurtoeslag². Van die huurders moet 95% een woning toegewezen krijgen met een huur tot de aftoppingsgrenzen. Daarnaast zijn er ook huishoudens met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens die vanuit betaalbaarheid behoefte hebben aan een woning onder de aftoppingsgrenzen. Dit vraagt dan ook een iets grotere marge bovenop de genoemde 75%. Uitgaande van jaarlijks 180 vrijkomende sociale huurwoningen (gemiddelde over de periode 2011 - 2014) moeten dan zo'n 140 woningen een huur onder de aftoppingsgrenzen hebben.

2.6 Binnengemeentelijke verhuizingen

Kernbinding

De kernbinding is af te leiden uit het verhuispatroon van de mensen die in de afgelopen jaren zijn verhuisd vanuit een woning in een van de kernen in de gemeente Lingewaard.

Tabel 2.9: Gemeente Lingewaard. Mate van kernbinding onder mensen die binnen de gemeente Lingewaard zijn verhuisd (2010-2015)

Van...	Aantal binnengemeentelijke verhuizers	Huissen	Bemmel	Gendt	Doornenburg	Angeren	Haalderen	Totaal
Huissen	3.866	84%	6%	4%	1%	4%	1%	100%
Bemmel	2.073	11%	68%	9%	1%	3%	8%	100%
Gendt	1.693	10%	8%	73%	5%	2%	2%	100%
Doornenburg	-433	12%	8%	39%	33%	6%	2%	100%
Angeren	-586	34%	13%	11%	7%	34%	1%	100%
Haalderen	-408	8%	43%	20%	1%	4%	25%	100%

Bron: Gemeente Lingewaard.

- Vooral vanuit Huissen zijn er de afgelopen jaren veel mensen verhuisd (ruim 3.800). In deze kern vinden we ook het hoogste aandeel verhuizers binnen de eigen kern terug (84%). Daarmee kent Huissen een sterke kernbinding. De grote nieuwbouwproductie in Huissen heeft daarin een belangrijk aandeel gehad. In geen enkele kern van de gemeente is de doorstroming vanuit een bestaande woning naar een nieuwbouwwoning in de eigen kern zo groot geweest als in Huissen

² Bron: Regionaal Inkomensonderzoek (CBS, 2011)

(81% van de verhuizingen naar een nieuwbouwwoning was door een doorstromer uit de eigen kern, bij de andere kernen lag dit op 70% -Bemmel- of onder de 60%: overige kernen).

- De kernbinding in Gendt (73%) is iets sterker dan in Bemmel (68%). Vertrekkers uit Bemmel verhuizen binnen de gemeente met name naar Huissen, Gendt en Haalderen. Vertrekkers uit Gendt gaan met name naar Huissen en Bemmel.
- De kernbinding in de andere kernen is aanzienlijk kleiner (tussen de 34 en 25%). Voor mensen uit Doornenburg is met name Gendt aantrekkelijk. Vertrekkers uit Angeren kiezen vaak voor Huissen.
- Vertrekkers uit Haalderen kennen de minste kernbinding. Vertrekkers zijn sterk op Bemmel en in mindere mate op Gendt georiënteerd.

Migratiesaldi

In onderstaande tabel staan de migratiesaldi van personen tussen de kernen van de gemeente Lingewaard weergegeven.

Tabel 2.10: Gemeente Lingewaard. Migratiesaldi van verhuisde personen tussen de kernen van de gemeente Lingewaard (periode 2010-2015)

Naar...	Huissen	Bemmel	Gendt	Doornenburg	Angeren	Haalderen
Huissen	n.v.t.	+18	-15	-5	-38	0
Bemmel	-18	n.v.t.	+44	-7	-2	-4
Gendt	+15	-44	n.v.t.	-92	-32	-40
Doornenburg	+5	+7	+92	n.v.t.	-14	+2
Angeren	+38	+2	+32	+14	n.v.t.	-8
Haalderen	0	+4	+40	-2	+8	n.v.t.

Bron: Gemeente Lingewaard.

- De drie kleinere kernen (Doornenburg, Angeren en Haalderen) verliezen inwoners aan de drie grotere kernen van de gemeente. In de afgelopen jaren vertrokken vooral veel inwoners uit deze kernen naar Gendt. Deze kern is met name voor inwoners uit Doornenburg aantrekkelijk gebleken.
- Huissen heeft per saldo mensen aangetrokken uit Angeren en Doornenburg. Men heeft juist inwoners verloren aan Bemmel.
- Bemmel trok per saldo vooral inwoners aan uit Huissen. Per saldo verloor de kern juist inwoners aan Gendt. De instroom vanuit de andere kernen is relatief beperkt.

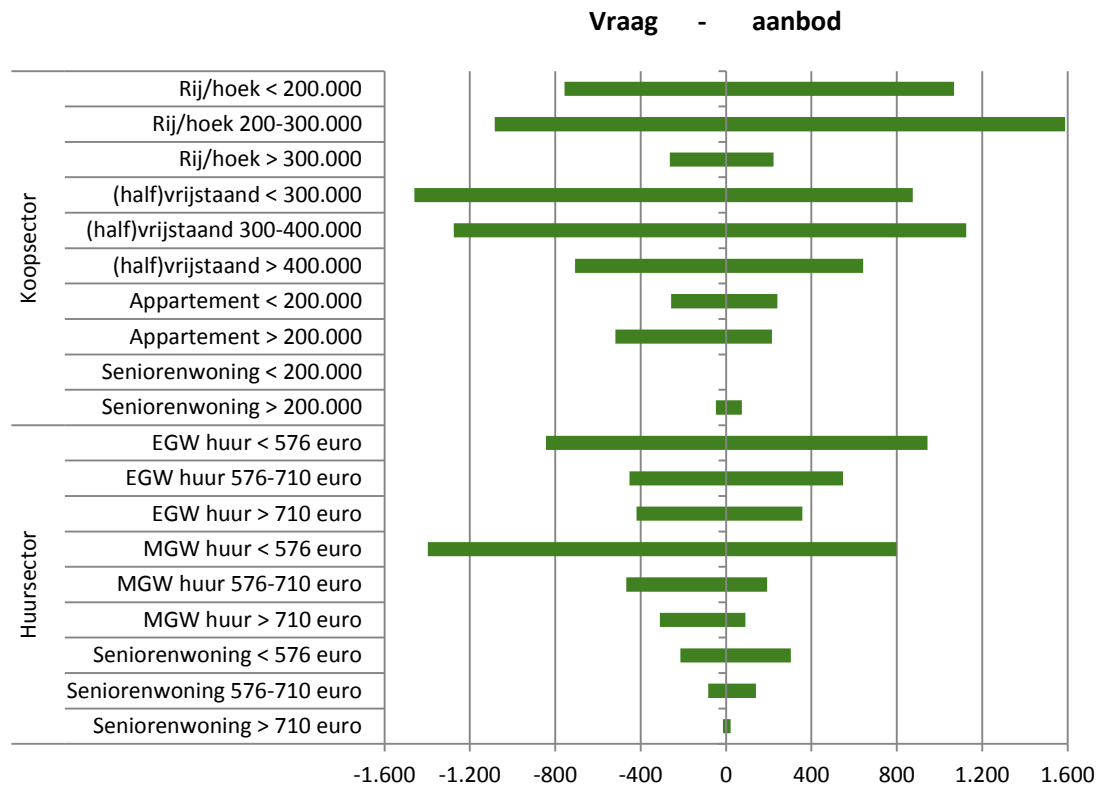
2.7 Kwalitatieve woningbehoefte

Om de plancapaciteit goed af te stemmen op de toekomstige woningbehoefte is naast inzicht in de kwantitatieve behoefte, ook inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte noodzakelijk. Op basis van het landelijke WoON2012, de daadwerkelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren en de uitkomsten van het marktkennerpanel dat in mei 2015 is gehouden, is een analyse gemaakt van de verwachte dynamiek op de lokale woningmarkt. Welke huishoudens willen de komende jaren verhuizen? Welke woning zoekt men daarbij en wat laat men achter? Door de woningvraag van verhuisgeneigde huishoudens te confronteren met het verwachte aanbod (dat vrij wordt gespeeld doordat men ook een woning achterlaat), inclusief de bijbehorende demografische ontwikkelingen krijgen we een overzicht van de fricties op de woningmarkt voor de komende tien jaar.

2.8 Vraag en aanbod op de lokale woningmarkt

In onderstaande figuur staan per marktsegment de verwachte accenten in vraag en aanbod weer-gegeven voor de gemeente Lingewaard.

Figuur 2.15: Gemeente Lingewaard. Vraag en aanbod naar huur- en koopwoningen (naar type en prijsklasse) 2015-2025



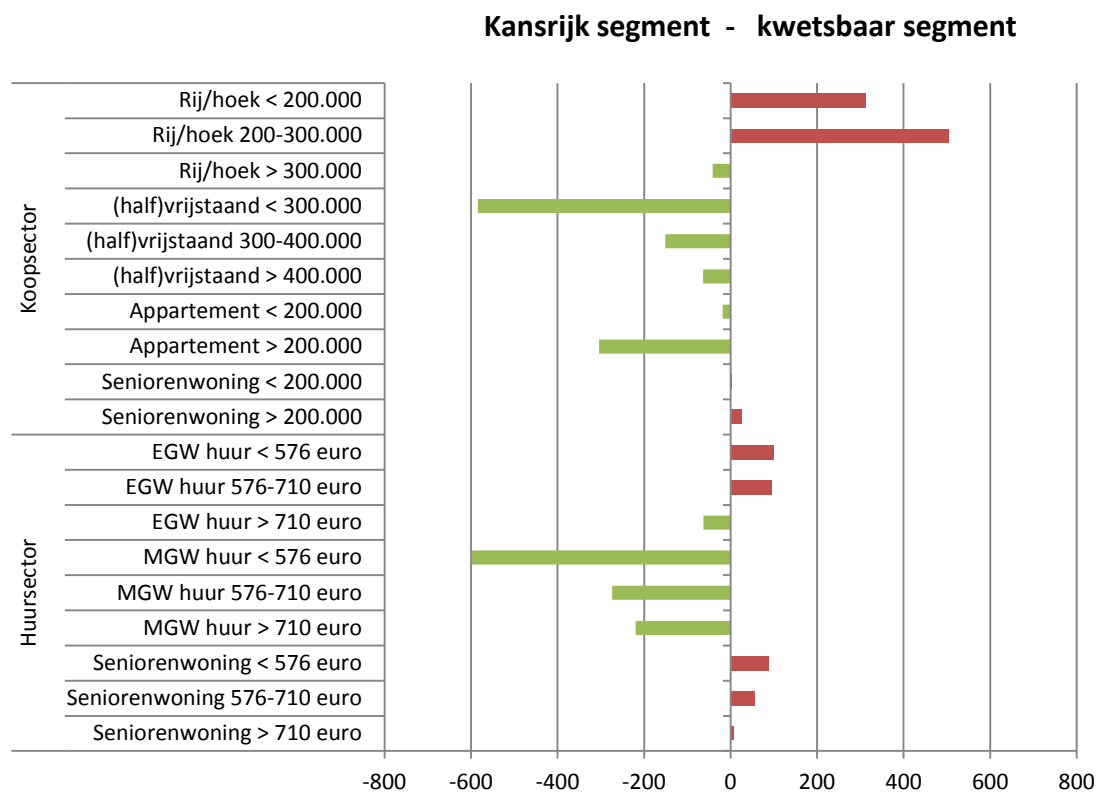
Bron: WoON2012, Primos (2014), GBA- en WOZ-registratie Lingewaard, bewerking Companen.

- De meeste dynamiek zit in de koopsector. Er is veel vraag en aanbod in het segment van de grondgebonden woningen tot €300.000 (veelal rij- en hoekwoningen, deels halfvrijstaand. Deze vraag komt van één- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar die willen doorstromen naar vanuit de huursector of vanuit een koopappartement naar een rij- of hoekwoning en van starters op de woningmarkt. Maar ook gezinnen en vestigers richten zich op deze woningen. Per saldo is er in potentie meer aanbod dan vraag naar rij- en hoekwoningen in de koopsector.
- Een deel van de één- en tweepersoonshuishoudens en de gezinnen is op zoek naar een ruime grondgebonden koopwoning (halfvrijstaand of vrijstaand). Zij stromen vaak door vanuit een rij- of hoekwoning. Vandaar dat het potentiële aanbod van rij- en hoekwoningen ook groter is dan de verwachte vraag.
- In de huursector is er veel dynamiek bij de eengezins- en meergezinswoningen tot de tweede aftoppingsgrens.

2.9 Verwachte fricties in huur en koop

Als we vraag en aanbod met elkaar confronteren, krijgen we de potentiële fricties op de woningmarkt in beeld. Waar zitten kansrijke en kwetsbare segmenten met het oog op toekomstige nieuwbouw?

Figuur 2.16: Gemeente Lingewaard. Vraag en aanbod naar huur- en koopwoningen (naar type en prijsklasse) 2015-2025



Bron: WoON2012, Primos (2014), GBA- en WOZ-registratie Lingewaard, bewerking Companen.

- In de koopsector vormen (half)vrijstaande woningen tot €300.000 een kansrijk segment. Deze vraag komt met name van jonge één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen die nu in een kleinere koopwoning (meestal eengezinswoning, soms meergezinswoning) wonen. De mate waarin deze huishoudens erin slagen hun woonwens te effectueren is in hoge mate afhankelijk van mogelijkheden die zij hebben om hun huidige rij / hoekwoning te verkopen voor een voor hen aanvaardbare prijs. Marktkenners signaleren dat een deel van de woningeigenaren die hun woning willen verkopen hun prijzen beginnen aan te passen aan de huidige marktsituatie en met meer realistische vraagprijzen komen. Tegelijk begint ook de markt voor koopwoningen weer wat aan te trekken.
- Er is desondanks in potentie veel vraag naar koopwoningen in het segment tot € 250.000 (hoewel er per saldo in potentie een aanzienlijk overschot aan deze woningen ontstaat). Marktkenners geven aan dat dit segment het op dit moment naar verhouding goed doet. Een overschot ontstaat zoals aangegeven op het moment dat huidige woningeigenaren erin slagen de stap te maken van hun rij- en hoekwoning naar een halfvrijstaande of vrijstaande woning. Nu woningen toevoegen in dit segment betekent dat wordt geconcurrereerd met de bestaande woningvoorraad en indirect de afzetbaarheid aan (half)vrijstaande woningen in het duurdere segment.
- Ook kansrijk zijn koopappartementen vanaf €200.000. Kleine huishoudens, met name in de leeftijd vanaf 55 jaar, richten zich op deze woningen. Dit is een kopersgroep die het zich doorgaans kan permitteren zeer kritisch te zijn op de prijs-kwaliteitverhouding, de locatie en ligging van hun

nieuwe woning. Marktkenners geven aan dat appartementen voor deze doelgroep minstens 100 m² moeten zijn, met bij voorkeur vier kamers.

- In de huursector ligt het zwaartepunt per saldo op de vraag naar meergezinswoningen, zowel in het gereguleerde deel van de voorraad als in de vrije sector. Het accent ligt op woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn met name gewenst onder starters, maar in iets mindere mate ook onder senioren die een levensloopgeschikte woning zoeken.
- Uit figuur 2.15 bleek dat er vraag is naar eengezinshuurwoningen, vooral in het segment tot de aftoppingsgrenzen. Anderzijds staat daar (in potentie) ook voldoende aanbod tegenover, als verhuisgeneigden ook daadwerkelijk gaan verhuizen. Als dat gebeurt, is het potentiële aanbod groter dan de potentiële vraag (daarmee vormen eengezinswoningen tot €710 een kwetsbaar segment). Wel moet daarbij worden aangemerkt dat eengezinshuurwoningen vaak een belangrijk substituuat vormen voor jonge huishoudens die in eerste instantie een andere woningvoorkeur hebben (vaak koopwoning). De potentiële vraag kan daardoor in de praktijk mogelijk iets groter zijn dan uit de huidige woonwensen blijkt. De corporaties herkennen dat eengezinswoningen in het prijssegment tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens moeilijk verhuren. De vraag naar eengezinswoningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen loopt momenteel beter dan per saldo blijkt uit de fricties tussen vraag en aanbod op basis van de woonwensen van mensen en hun verhuisgedrag in de afgelopen jaren.
- Daarnaast is er in de huursector een zekere vraag naar grondgebonden woningen speciaal voor senioren. Marktkenners signaleren deze vraag ook. Er kan van worden uitgegaan dat een deel van de vraag naar huurappartementen door senioren kan worden ingevuld met grondgebonden seniorenwoningen. Dit zullen voor een belangrijk deel woningen boven de €710 zijn. Wellicht in eerste instantie geen behoefte die ingevuld moet worden door de corporatie. Maar de vraag is of er in Lingewaard commerciële partijen zien die voldoende markt zien in dit segment. Zo niet, dan deze opgave vroeg of laat mogelijk toch bij de corporaties terecht komen.

Uit de fricties tussen vraag en aanbod komt een duidelijk beeld naar voren, maar of de potentiële tekorten en overschotten zich gaan voordoen zoals berekend, is sterk afhankelijk van de mate waarin mensen er in slagen de door hen gewenste stap in hun wooncarrière te zetten. Dat is weer sterk afhankelijk van de verkoopbaarheid van de huidige woning en de kwaliteit van het aanbod van een zeer kritische groep senioren die het zich kan permitteren om te wachten met verhuizen. Tegelijk neemt het aantal huishoudens in de gemeente de komende jaren flink toe en moet worden voorzien in de woningbehoefte van deze huishoudens.

Op grond van deze inzichten zijn naar ons oordeel twee strategieën mogelijk ten aanzien van de nieuwbouw in de gemeente:

1. Bouwen voor de directe vraag
2. Bouwen voor de doorstroming

Bouwen voor de directe vraag

Bouwen voor de directe vraag betekent dat woningzoekenden bediend kunnen worden die de komende jaren op de markt komen. In de koopsector betekent dit het toevoegen van rij- en hoekwoningen in het segment tot € 250.000, een segment dat volgens marktkenners nu ook goed loopt. Het toevoegen van deze woningen betekent echter dat geconcurrereerd wordt met dergelijke woningen in de bestaande voorraad. De voorkeur van jonge huishoudens voor een nieuwbouwwoning versterkt dit effect. En als de woningeigenaren hun rij- of hoekwoning niet kunnen verkopen, kunnen zij de stap niet zetten naar een halfvrijstaande of vrijstaande woning. In de huursector betekent bouwen voor de directe vraag in elk

geval het toevoegen van appartementen voor starters en het toevoegen van grondgebonden seniorenwoningen.

Bouwen voor de doorstroming

Bouwen voor de doorstroming betekent het toevoegen van woningen waar doorstromers zich op richten, zodat een doorstroomketen op gang kan worden gebracht. Dat betekent het toevoegen van woningen in het hogere koopsegment, zodat een opstroom van rij- en hoekwoningen naar halfvrijstaande en vrijstaande woningen in de koopsector mogelijk wordt en een opstroom van de huursector naar rij- en hoekwoningen in de koopsector. Het risico van dit scenario is op dit moment dat een aanzienlijke groep woningeigenaren wil doorstromen naar een grotere en luxere koopwoning, maar daarvoor eerst de eigen woning moet verkopen. De vraagprijzen die men daarbij voor ogen heeft sluiten vaak niet aan bij de huidige marktsituatie. Het is daarom zaak de woningmarktontwikkelingen nauwlettend te monitoren om het moment te bepalen dat de opstroom naar het luxere koopsegment weer momentum krijgt.

2.10 Huidig woningbouwprogramma

Het huidige woningbouwprogramma voor de gemeente Lingewaard bestaat uit 1.527 woningen. Dit woningbouwprogramma heeft een looptijd van ongeveer tien jaar (enige uitloop blijft echter mogelijk). Daarnaast worden 80 woningen gesloopt. Per saldo zullen de komende jaren dus ongeveer 1.445 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

Tabel 2.11: Gemeente Lingewaard. Plancapaciteit naar marktsegment en kern

	EGW	MGW	Onbekend	Huur			Koop					Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
				Goedkoop	Middelduur	Duur	<€170.000	€170.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	>€250.000				
Angeren	23	9	0	0	0	0	0	9	6	17	19	13	32	
Bemmel	39	18	55	0	24	0	6	2	10	15	1	111	112	
Doornenburg	24	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	24	24	
Gendt	47	47	0	0	35	0	3	10	34	12	12	82	94	
Haalderen	17	0	0	0	0	0	0	0	0	17	17	0	17	
Huissen	439	284	525	0	179	45	164	114	19	202	551	697	1.248	
Gemeente	589	358	580	0	238	45	173	135	69	287	600	927	1.527	

Bron: Gemeente Lingewaard (Peildatum: juni 2015).

- Een meerderheid van deze plannen zijn nog zacht (927 woningen).
- Het merendeel van deze woningen zijn eengezinswoningen (589), al is bij een groot aantal woningen het woningtype onbekend (met bij de locatie Driegaarden in Huissen).
- Daarnaast zal ook het merendeel van deze plancapaciteit in het koopsegment worden gerealiseerd (664). De nadruk ligt hierbij op het segment vanaf €250.000 (43% van alle geplande koopwoningen), maar daarnaast wordt ook een aanzienlijk deel in het segment tot €200.000 voorzien (46%).
- Het aantal nieuwe huurwoningen zal beperkt zijn en richt zich op het middeldure segment.
- Het merendeel van het nieuwbouwprogramma zal gerealiseerd worden in Huissen (ongeveer 82% van de geplande nieuwbouw). Dit komt met name door de grote nieuwbouwopgave in Loovelden

en de locatie Driegaarden. In Huissen zal ook het merendeel van de nieuwbouw in de huur gerealiseerd worden.

- In de overige kernen is te zien dat er met name in Bemmelen en Gendt koopwoningen in diverse prijsklassen worden aangeboden. In Doornenburg, Haalderen en (in mindere mate) Angeren staat vooral nieuwbouw van dure koopwoningen gepland.

Het merendeel van deze plancapaciteit staat gepland voor de periode tot en met 2020.

Tabel 2.12: Gemeente Lingewaard. Verwachte nieuwbouwproductie per periode

Periode	Verwachte toevoeging aantal woningen	Waarvan hard	Waarvan zacht
Tot en met 2020	+932	+568	+364
Na 2020	+525	0	+525

Bron: Gemeente Lingewaard (Peildatum: 22-9-2014).

Voor de periode 2015 tot en met 2020 wordt een toevoeging van 932 woningen verwacht. Na 2020 verwacht de gemeente nog een toevoeging van 525 woningen; dit betreft de locatie Driegaarden in Huissen.

Als we de kwantitatieve behoefte per kern voor de periode 2015-2025 vergelijken met de huidige plancapaciteit (tabel 2.11), dan zit de opgave (zowel inclusief als exclusief zachte plannen) in de meeste kernen onder de kwantitatieve behoefte. Alleen in Huissen overtreft de totale plancapaciteit in ruime mate de verwachte behoefte.

Tabel 2.13: Gemeente Lingewaard. Richtinggevend nieuwbouwkader op basis van wensprofiel (naar kern en woningtype)*

	EGW	MGW	Huur			Koop					Totaal 2015-2025	Totaal 2025-2035	Totaal 2015-2035
			Goedkoop	Middelduur	Duur	<€200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	>€400.000				
Angeren	+						+	+			65	20	85
Bemmelen	++	+	+	+			++	+	+		245	205	450
Doornenburg	+						+	+			55	-5	50
Gendt	++	+				+	++	+			160	25	185
Haalderen	+						+				25	-10	15
Huissen	+++	++	+	+	+		+++	++	+		560	60	620
Gemeente	++	+	+	+	+	+	++	++	+		1.110	295	1.405

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

*Uitgaand van een koopkrachtontwikkeling van 0% in de periode 2015-2020 en 1% groei in de jaren daarna.

- Met name in Bemmelen en Gendt ligt de nieuwbouwoopgave ver onder de verwachte behoefte. Er is dus ruimte om voor deze kernen het nieuwbouwprogramma uit te breiden. Hetzelfde geldt in mindere mate voor Angeren en Doornenburg.
- Alleen in Huissen ligt de huidige plancapaciteit (harde + zachte plannen) ruim hoger dan de behoefte. Als we enkel naar de harde plannen kijken, dan ligt de capaciteit nog in beperkte mate boven de verwachte behoefte (ongeveer 40 woningen).
- In Haalderen liggen plannen en behoefte redelijk in evenwicht.
- De nadruk ligt in het nieuwbouwprogramma op eengezinswoningen. In Huissen ligt de focus op rij- en hoekwoningen en 2-onder-1 kapwoningen; woningtypen die passen bij het woonmilieu dat op het snijvlak ligt tussen het meer stedelijke woonmilieu van Arnhem en de dorpskernen elders in de gemeente Lingewaard.

- In de kernen Bemmel en Gendt ligt de nadruk in de koop op 2-onder-1 kapwoningen en ruimere rij- en hoekwoningen. Afhankelijk van de keuze voor bouwen voor de directe vraag of bouwen voor de doorstroming is het belangrijk om hier woningen toe te voegen die niet rechtstreeks concurreren met de bestaande voorraad (met name tot €250.000). Alleen in Gendt is onafhankelijk hiervan ruimte voor goedkope koopwoningen. In Gendt is het inkomensniveau iets lager en dit segment kan voor deze groep een kans bieden om de overstap te maken van huur naar koop, waardoor de scheefheid kan worden teruggedrongen.
- Angeren en Doornenburg kennen een gelijkaardig profiel. In de koop zijn vooral ruime grondgebonden woningen (vooral vrijstaand, maar ook tweekappers) kansrijk. Hierdoor zal nieuwbouw niet in het vaarwater van de bestaande voorraad zitten.
- De nieuwbouwmogelijkheden in Haalderen zijn beperkter van aard. Hier is het zaak om maatwerk te leveren en goed in gesprek te gaan met de potentiële woningzoekenden. Halfvrijstaande koopwoningen tussen de 2 en 3 ton zijn hier het meest kansrijk.
- De nieuwbouwmogelijkheden in de huursector zijn kleiner. In de basis zijn er voldoende sociale huurwoningen in de gemeente aanwezig, zeker als de goedkope scheefheid kan worden teruggebracht. Toevoegingen moeten vooral gericht zijn op de grotere kernen, die het meest aantrekkelijk zijn voor starters en senioren (twee belangrijke doelgroepen voor de huursector). Huurwoningen boven de huurtoeslaggrens zijn alleen op kleine schaal kansrijk in Huissen.

Aandacht voor transformatieopgave bestaande voorraad

In de meeste kernen is nog enige ruimte voor nieuwbouw in de komende jaren. Daarmee kan invulling worden gegeven aan de kwalitatieve woonwensen (aan welke segmenten van de woningmarkt hebben de verschillende kernen een tekort?). Maar de veranderende woonwensen kunnen niet allemaal via nieuwbouw ingevuld worden. Met name in kernen die niet zo sterk meer zullen groeien, maar waar nog wel een sterke vergijzing zal plaatsvinden, zal aanpassing van de bestaande voorraad aan de orde moeten zijn. Daarbij gaat het met name om het levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad, gericht op de grondgebonden woningen. Met name de ruime woningen (tweekappers en vrijstaande woningen) bieden qua oppervlakte de nodige ruimte om voorzieningen als slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren.

2.11 Behoeftte aan wonen met zorg

De behoefte van verschillende vormen van wonen met zorg wordt voor een belangrijk deel bepaald door demografische trends (stijgt het aantal ouderen?) en het Rijksbeleid (het op gang komen voor de extramuralisering, waardoor zorgbehoevenden steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen).

Maar daarnaast kunnen er ook andere factoren een rol spelen (zoals woonvoorkeuren van sommige doelgroepen). In een workshop met betrokken zorg- en welzijnspartijen in de gemeente Lingewaard hebben we deze trends besproken. Op basis daarvan hebben we de behoefte voor verschillende vormen van wonen met zorg verder aangescherpt. We maken hierbij onderscheid naar drie doelgroepen:

- Ouderen
- Mensen met een verstandelijke beperking
- Mensen met een psychische problematiek

Ouderen

In onderstaande tabel is de behoefte aan intramuraal wonen (verzorgings- of verpleeghuis) en verzorgd wonen³ weergegeven. Eerst staat de behoefte op basis van demografische doorrekeningen weergegeven (de groei van het aantal ouderen) en vervolgens is rekening gehouden met invloedrijke trends, waaruit de werkelijke behoefte voortvloeit.

³ Verzorgd wonen: zelfstandige woning in de nabijheid van een zorgcomplex / -voorziening, waarbij 24-uurs toezicht mogelijk is, zoals aanleunwoningen.

Tabel 2.14: Gemeente Lingewaard. Behoefte aan wonen met zorg voor ouderen (intramuraal en verzorgd wonen) 2015-2030

		2015	2020	2025	2030	2015-2030
Intramuraal wonen (plaatsen)	Behoefte op basis van demografische trend	350	420	475	530	
	Invloedrijke trends	-45	-135	-150	-170	
	<ul style="list-style-type: none"> • Extramuralisering (afname vraag) • Uitstroom huidige bewoners met lichte zorgvraag (afname vraag) 	--	--	--	--	
	Werkelijke behoefte intramuraal wonen	305	285	325	360	+55
Verzorgd wonen (woningen)	Behoefte op basis van demografische trend	415	500	570	630	
	Invloedrijke trends	-40	+5	+5	+10	
	<ul style="list-style-type: none"> • Extramuralisering (toename vraag) • Groei alleenstaande ouderen (toename vraag) • Groei mantelzorgwoningen (afname vraag) • Hogere instroomleeftijd (afname vraag) 	+ / -	++	++	+++	
	Werkelijke behoefte verzorgd wonen	375	505	575	640	+265

Bron: Primos 2014, Aedes-Actiz, workshop wonen en zorg (2015).

Intramuraal wonen

De behoefte aan intramuraal wonen neemt de komende jaren beperkt toe in de gemeente. De vraag neemt op de korte termijn af doordat ouderen met een lichte zorgvraag niet langer in aanmerking komen voor een plek in het verzorgingshuis (als gevolg van het Rijksbeleid), maar anderzijds zal de bevolking van Lingewaard nog flink vergrijzen, waardoor op de lange termijn de vraag naar deze woonvorm zal toenemen.

Verzorgd wonen

De behoefte aan verzorgd wonen neemt niet alleen toe als gevolg van de vergrijzing, maar ook doordat meer zorgbehoevende ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Er is een groep ouderen met een zorgvraag die te licht is om in aanmerking te komen voor het verzorgingshuis, maar die te zwaar is om nog in een reguliere woning te kunnen blijven wonen. Zij hebben behoefte aan een enigszins beschermde woonvorm.

Daarnaast zullen er meer alleenstaande ouderen komen, niet alleen doordat bij een deel van de ouderen de partner op enig moment komt te overlijden, maar ook door scheiding. Daarnaast zullen er meer alleenstaande mannen komen (omdat de gemiddelde leeftijd van mannen hoger wordt). Dit is een kwetsbare groep (zeker de huidige generatie oudere mannen is minder ervaren in het huishouden en is minder goed in staat zichzelf te onderhouden).

De toekomstige generatie ouderen is wel zelfstandiger en individualistischer dan de huidige generatie. Bovendien neemt het gezondheidsniveau toe. Ouderen willen en kunnen in de toekomst steeds langer zelfstandig blijven wonen. Ouderen gaan dus pas later op zoek naar een aangepaste woning. Dit zorgt voor een demping van de vraag naar verzorgd wonen.

Behoefte per kern

In onderstaande tabel staat de behoefte voor intramuraal wonen en verzorgd wonen uitgesplitst naar kern:

Tabel 2.15: Gemeente Lingewaard. Behoeftte aan intramuraal wonen en verzorgd wonen voor ouderen per kern (2015-2030).

		2015	2020	2025	2030	Saldo
Intramuraal wonen	Angeren	20	20	25	25	+5
	Bemmel	90	80	85	90	0
	Doornenburg	20	20	20	25	+5
	Gendt	55	50	55	60	+5
	Haalderen	10	10	15	15	+5
	Huissen	115	110	130	145	+30
Verzorgd wonen	Angeren	25	35	45	45	+20
	Bemmel	110	140	145	160	+50
	Doornenburg	25	35	35	40	+15
	Gendt	70	90	95	110	+40
	Haalderen	10	15	20	25	+15
	Huissen	140	195	230	260	+120

Bron: Primos 2014, Aedes-Actiz, workshop wonen en zorg (2015).

De vraag naar intramuraal wonen voor ouderen zal grotendeels toekomen aan de drie grotere kernen van de gemeente; in eerste instantie Huissen, maar ook Bemmel en Gendt. In deze kernen is een goed voorzieningenniveau en bevindt zich het nodige aanbod, wat een aantrekkelijke werking vanuit de andere kernen heeft.

Wat betreft verzorgd wonen is er in vrijwel elke kern in meer of mindere mate behoefte aan deze woonvorm in de toekomst. Ook hier zal het leeuwendeel ten goede komen aan de drie grotere kernen. Daarnaast zal een deel van de vraag in Doornenburg en Haalderen terecht komen. Beide kernen worden door de zorg- en welzijnspartijen gezien als kernen met een sterke kernbinding waar ouderen graag zolang mogelijk blijven wonen, ook bij een teruglopend voorzieningenniveau. Een klein deel van de ouderen in Doornenburg zal bij een wens voor een geschikte woning voor Gendt opteren. Maar een verhuisc beweging van ouderen van Haalderen naar Bemmel komt vaker voor.

In Angeren is de kernbinding aanzienlijk kleiner. Daarnaast hebben nieuwbouwprojecten in Huissen (zoals Loovelden) de nodige aantrekkingskracht voor ouderen op Angeren.

Mensen met verstandelijke beperking

Bij deze doelgroep is de invloed van demografische trends beperkt. Vergrijzing leidt nauwelijks tot een toename van mensen met verstandelijke beperking. De invloed van het Rijksbeleid is daarom van veel grotere invloed op de toekomstige woningvraag. We maken in onderstaande tabel onderscheid tussen beschermd wonen (intramuraal) en zelfstandig begeleid wonen (extramuraal) voor mensen met een verstandelijke beperking.

Tabel 2.16: Gemeente Lingewaard. Behoeftte aan wonen met zorg voor mensen met verstandelijke beperking (intramuraal en extramuraal) 2015-2030

		2015	2020	2025	2030	2015-2030
Beschermd wonen (plaatsen)	Behoeftte op basis van demografische trend	160	160	155	150	
	Invloedrijke trends	-5	-10	-15	-20	
	<ul style="list-style-type: none"> Extramuralisering (afname vraag) Uitstroom huidige bewoners met lichte zorgvraag (afname vraag) 	--	--	--	--	
	Werkelijke behoefte beschermd wonen	155	150	140	130	-15
Zelfstandig begeleid wonen (woningen)	Behoeftte op basis van demografie en extramuralisering: <ul style="list-style-type: none"> 10% ZZP VG 1 en 2 25% ZZP VG 3 	5	5	5	5	0

Bron: Primos 2014, Aedes-Actiz, workshop wonen en zorg (2015).

Beschermd wonen

De behoefte aan beschermd wonen voor de doelgroep VG zal in beperkte mate afnemen de komende jaren. De uitstroom van huidige bewoners met een lichte zorgvraag zal zeer geleidelijk gaan.

Zelfstandig begeleid wonen

Er zal op grond van demografie en extramuralisering beperkte behoefte zijn aan zelfstandig begeleid wonen (ongeveer vijf woningen). Een groot deel van de mensen met een lichte zorgvraag zal geheel zelfstandig gaan wonen.

Mensen met psychische problematiek

De afgelopen jaren is het aantal GGZ-cliënten dat in aanmerking kwam voor beschermd wonen toegenomen. Zorg- en welzijnspartijen geven aan dat dit mede voortkomt uit een verbetering van de diagnostiek en daarmee de indicatiestelling. De verwachting is wel dat gezien de extramuralisering deze behoefte beperkt zal afnemen, ten faveure van geclusterd begeleid wonen.

Tabel 2.17: Gemeente Lingewaard. Behoeft aan wonen met zorg voor mensen met psychische problematiek (intramuraal en verzorgd wonen) 2015-2030

		2015	2020	2025	2030	2015-2030
Beschermd wonen (plaatsen)	Behoeft op basis van demografische trend	70	70	70	65	
	Invloedrijke trends	-5	-10	-10	-15	
	• Extramuralisering (afname vraag)	-	-	-	-	
	Werkelijke behoefte beschermd wonen	65	60	60	55	-10
Geclusterd begeleid wonen (woningen)	Behoeft op basis van demografie en extramuralisering:	5	5	5	5	0
	• 10% ZZP VG 1 en 2 • 25% ZZP VG 3					

Bron: Primos 2014, Aedes-Actiz, workshop wonen en zorg (2015).

- In de toekomst zullen meer mensen met een psychische problematiek zelfstandig blijven wonen. Het budget voor beschermde woonvormen blijft namelijk de komende jaren op hetzelfde niveau.
- Er is er op dit moment een kleine wachtlijst voor beschermd wonen in Huissen en Bemmelen (10 à 15 woningen). Het gaat met name om het samenwonen met enige begeleiding. De traditionele aanleunwoning is zeer geschikt voor deze doelgroep.
- De verwachting is dat er geen grote uitstroom zal komen van GGZ-cliënten naar Arnhem en Nijmegen. Vanwege het woonplaatsbeginsel zijn deze gemeenten terughoudend in het bieden van huisvesting aan cliënten uit andere gemeenten.
- Wel is te zien dat het intramurale zorgvastgoed in de grote steden op sommige plekken wordt afgebouwd. Het is goed mogelijk dat een deel van de cliënten die daardoor zelfstandig moeten gaan wonen in de reguliere woningvoorraad in Lingewaard terecht komt.
- Voor deze doelgroep is het belangrijk om een flexibele woningvoorraad te creëren. Veel van deze mensen doen tijdelijk een beroep op beschermd of begeleid wonen en stroomt na verloop van tijd weer terug naar een reguliere woning.

Behoeft per kern

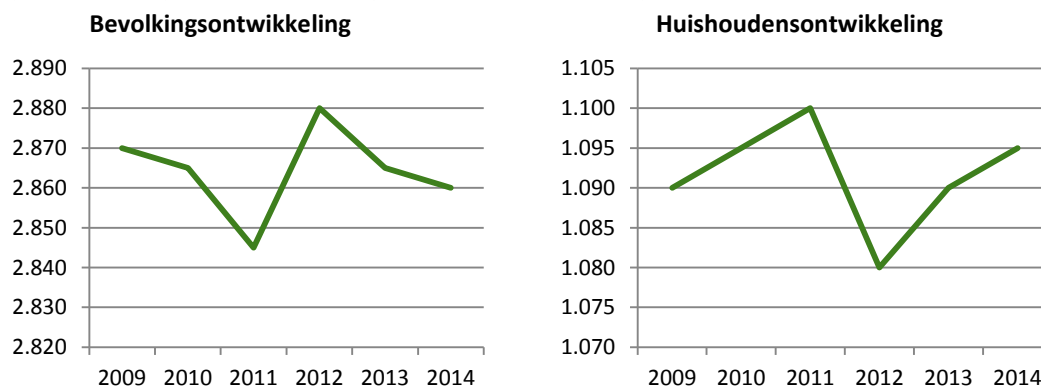
Zowel voor de doelgroep VG als GGZ geldt dat het zwaartepunt van de additionele woningbehoefte woningbehoefte op de kernen Huissen en Bemmell ligt.

3 Angeren

3.1 Demografische ontwikkelingen

In Angeren wonen ongeveer 2.880 inwoners, verdeeld over 1.105 huishoudens. De afgelopen jaren schommelde het aantal inwoners en huishoudens.

Figuur 3.1: Kern Angeren. Recente bevolkings- en huishoudensontwikkeling (2009-2014)



Bron: CBS (2015).

De huishoudenssamenstelling komt redelijk overeen met het gemiddeld profiel in Lingewaard; ongeveer 40% gezinnen, 40% 55-plussers en 20% kleine huishoudens tot 55 jaar.

Toekomstige woningbehoefte

De komende jaren zal het aantal inwoners met ongeveer 5% afnemen tot 2035. Deze daling komt overeen met het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 3.1: Kern Angeren. Verwachte bevolkingsontwikkeling 2015-2035

Totale bevolking	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
Angeren	2.880	2.820	2.785	2.770	2.745	-135	-5%
Gemeente	45.985	45.880	45.435	44.800	43.910	-2.075	-5%

Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

Het aantal huishoudens zal de komende jaren juist nog iets toenemen. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterke toename van één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

Tabel 3.2: Kern Angeren. Verwachte huishoudensontwikkeling 2015-2035 (naar huishoudenstype)

Huishoudensontwikkeling	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
1+2 phh. < 35 jaar	75	95	110	105	95	+20	+27%
1+2 phh. 35-55 jaar	135	125	110	95	100	-35	-26%
Gezinnen	440	420	405	395	390	-50	-11%
1+2 phh 55-75 jaar	345	370	360	390	400	+55	+16%
1+2 phh > 75 jaar	115	135	190	215	210	+95	+83%
Totaal	1.110	1.145	1.175	1.200	1.195	+85	+8%

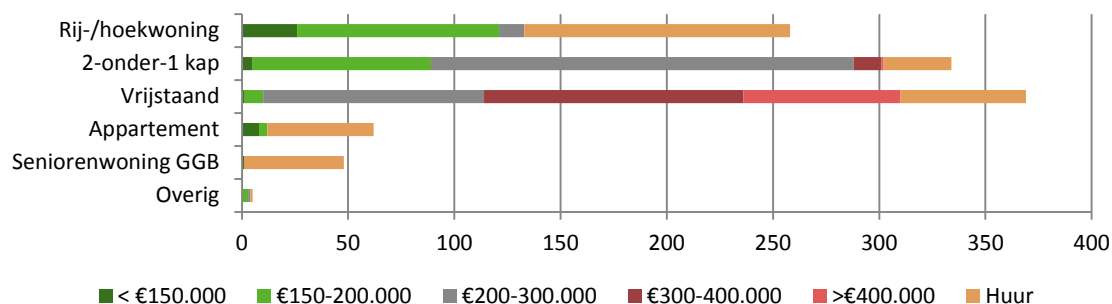
Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

3.2 Woningvoorraad

Huidige samenstelling woningvoorraad

De huidige woningvoorraad van Angeren bestaat voor een groot deel uit relatief ruime grondgebonden koopwoningen (tweekappers en vrijstaande woningen).

Figuur 3.2: Kern Angeren. Huidige samenstelling woningvoorraad (naar prijs en woningtype)



Bron: Gemeente Lingewaard (2015).

- De 2-onder-1-kapwoningen bevinden zich voor een groot deel in de prijsklasse tussen 2 en 3 ton, terwijl een groot deel van de vrijstaande woningen in de prijsklasse vanaf € 300.000 zitten.
- Ook het aantal rij- en hoekwoningen is groot. Ongeveer de helft bevindt zich in het koopsegment, de helft in de huur.

Ontwikkeling WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde ligt in Angeren iets boven het gemeentelijk gemiddelde. Wel nam de gemiddelde WOZ-waarde in de afgelopen jaren in Angeren iets sterker af dan gemiddeld in Lingewaard.

Tabel 3.3: Kern Angeren. Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde (2009-2013)

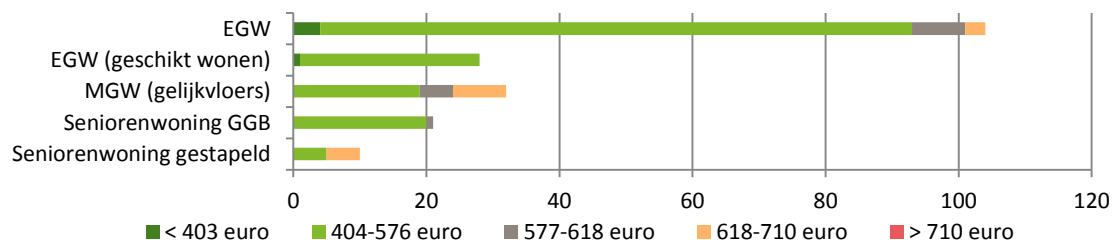
WOZ-waarde	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013	% trend
Angeren	€270.000	€265.000	€258.000	€253.000	€244.000	-€17.000	-6%
Gemeente	€266.000	€266.000	€259.000	€252.000	€244.000	-€14.000	-5%

Bron: CBS (2015).

Huurvoorraad

Waardwonen bezit ongeveer 195 huurwoningen in Angeren. De helft daarvan zijn reguliere eengezinswoningen.

Figuur 3.3: Kern Angeren. Samenstelling woningbezit Waardwonen



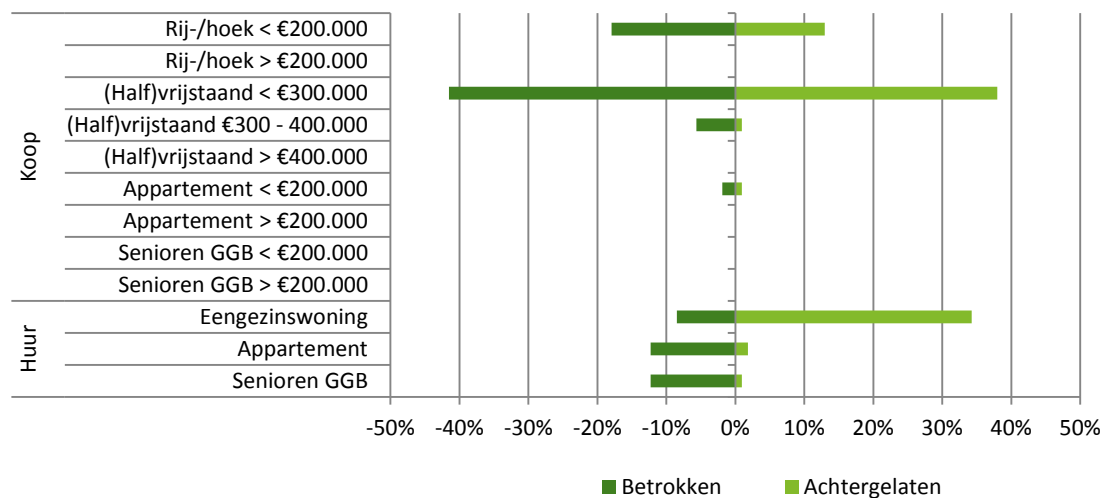
Bron: Waardwonen (Peildatum 1-1-2015).

Iets minder dan de helft van de huurwoningen zijn levensloopgeschikt, hetzij grondgebonden, hetzij als meergezinswoning. Ongeveer 180 woningen bevinden zich in het prijssegment tot de 2^e aftoppingsgrens. Ruim 30 woningen bevinden zich in de prijsklasse € 618 tot € 710. De corporatie bezit in Angeren geen woningen boven de liberalisatiegrens.

3.3 Gerealiseerde verhuizingen

In de afgelopen vijf jaar zijn er vooral veel verhuizingen geweest van en naar (half)vrijstaande woningen tot € 300.000.

Figuur 3.4: Kern Angeren. Gerealiseerde verhuizingen Angeren onder doorstromers binnen de gemeente Lingewaard (2010-2014)



Bron: Gemeente Lingewaard.

- De (half)vrijstaande woning is zowel het meest betrokken als de meest achtergelaten woning onder verhuizers van, naar en binnen Angeren.
- Daarnaast zien we dat relatief veel verhuizers een goedkope rij-/hoekwoning in de koop hebben betrokken en dat er met name op het vlak van (levensloop)geschikte huur de nodige woning zijn betrokken. De ligging vlakbij Huissen en een redelijk voorzieningenniveau gezien de omvang van de kern maakt dat Angeren -volgens marktkenners- ondanks de beperkte omvang toch aantrekkelijk is voor ouderen om te wonen. Bovendien kenmerkt Angeren zich door een sterke kernbinding.
- Daarnaast valt op dat bij de eengezinshuurwoningen er veel meer woningen zijn achtergelaten dan betrokken. De instroom bij dit woningtype moet dus vooral komen van starters en vestigers van buiten de gemeente.
- Verder geven marktkenners aan dat starters vaak eerst uitwijken naar Huissen, om vervolgens terug te keren naar Angeren, als men een gezin wil stichten. Dit voedt vooral de behoefte naar ruime grondgebonden koopwoningen.

Mutaties en reacties huurwoningen

De mutatiegraad ligt in Angeren ongeveer op het gemeentelijke niveau (uitgezonderd enkele uitschieters). De reactiegraad ligt de laatste jaren iets lager.

Tabel 3.4: Kern Angeren. Mutatiegraad op het totale corporatiebezit en het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen

		2011	2012	2013	2014
Mutaties (+ mutatiegraad)	Angeren	8 (4%)	8 (4%)	21 (11%)	8 (4%)
	Gemeente	136 (4%)	215 (6%)	212 (5%)	148 (4%)
Reacties per woning	Angeren	41	42	17	27
	Gemeente	42	41	40	42

Bron: Waardwonen (2015).

Met name in 2013 en 2014 lag het gemiddeld aantal reacties op vrijkomende huurwoningen in Angeren duidelijk lager dan het gemeentelijke gemiddelde.

3.4 Inkomensontwikkeling

Van de huishoudens in Angeren behoort 45% tot de primaire doelgroep (inkomen tot €34.911). Dat is het hoogste aandeel van alle kernen in de gemeente. Gemiddeld ligt het aandeel huishoudens dat tot de primaire doelgroep behoort in Lingewaard op 39%. Wel wonen er volgens marktkenners relatief veel mensen die veel gespaard hebben (en dus over veel vermogen beschikken).

Toekomstige inkomensontwikkeling

Afhankelijk van het te hanteren economisch scenario zal de primaire doelgroep in de periode 2015-2035 in Angeren tussen de -50 en +35 afnemen, dan wel groeien.

Tabel 3.5: Kern Angeren. Verwachte inkomensontwikkeling naar inkomensklasse (in twee economische scenario's).

Inkomensklasse	Economisch scenario	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2035
< huurtoeslag-grens	0-scenario	435	450	460	470	470	+35
	Groeiscenario		430	415	405	385	-50
Huurtoeslaggrens - €34.911	0-scenario	80	85	85	90	90	+10
	Groeiscenario		80	80	75	70	-10
> €34.911	0-scenario	595	610	630	640	635	+40
	Groeiscenario		635	680	720	740	+100
Totaal		1.110	1.130	1.175	1.205	1.195	+85

Bron: RIO (Regionaal Inkomensonderzoek CBS), 2011, Primos (2014).

Aanzet woningbouwprogramma Angeren

Tabel 3.6: Kern Angeren. Richtinggevend woningbouwkader 2015-2035

	EGW	MGW	Huur			Koop				Totaal 2015-2025	Totaal 2025-2035	Totaal 2015-2035
			Tot aftoppingsgrenzen	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	<€200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	>€400.000			
Angeren	+					+	+			65	20	85

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (20150).

- Tot 2025 ruimte voor 65 nieuwbouw woningen (huidig programma: 32 woningen, waarvan 19 harde plancapaciteit).
- Belangrijkste doelgroep: gezinnen gericht op grondgebonden koopwoningen.
- 2-onder-1 kapwoningen €200.000 - €300.000 en vrijstaande woningen €300.000 - €400.000 kansrijk

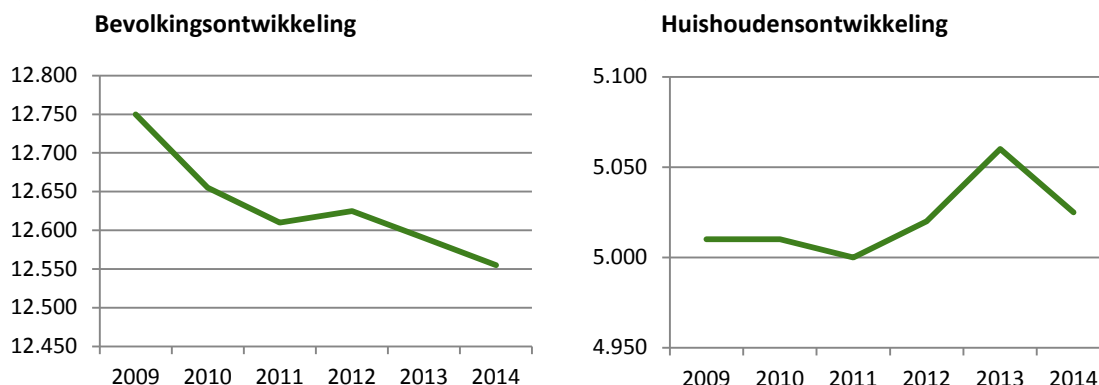
- Huursector: geen nieuwbouw; focus op terugbrengen goedkope scheefheid, zodat meer woningen bereikbaar worden voor primaire doelgroep.

4 Bemmell

4.1 Demografische ontwikkelingen

In Bemmell wonen ongeveer 12.600 inwoners, verdeeld over 5.000 huishoudens. De afgelopen jaren nam het aantal inwoners af, terwijl het aantal huishoudens als gevolg van de gezinsverdunding toenam.

Figuur 4.1: Kern Bemmell. Recente bevolkings- en huishoudensontwikkeling (2009-2014)



Bron: CBS (2015).

Het aandeel gezinnen ligt in Bemmell wat hoger dan gemiddeld in Lingewaard. Het aandeel één- en twee persoons huishoudens van 55 jaar en ouder ligt juist wat lager.

Toekomstige woningbehoefte

De komende jaren zal het aantal inwoners met ongeveer 9% afnemen tot 2035. Deze daling is sterker dan het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 4.1: Kern Bemmell. Verwachte bevolkingsontwikkeling 2015-2035

Totale bevolking	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
Bemmell	12.600	12.480	12.360	12.240	12.050	-550	-4%
Gemeente	45.985	45.880	45.435	44.800	43.910	-2.075	-5%

Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

Het aantal huishoudens zal de komende jaren juist nog iets toenemen. Deze groei wordt vooral veroorzaakt door de sterke toename van één- en tweepersoons huishoudens van 55 jaar en ouder, maar ook door een groei van het aantal één- en tweepersoons huishoudens tot 35 jaar.

Tabel 4.2: Kern Bemmell. Verwachte huishoudensontwikkeling 2015-2035 (naar huishoudenstype)

Huishoudensontwikkeling	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
1+2 phh. < 35 jaar	360	385	405	425	450	+90	+25%
1+2 phh. 35-55 jaar	655	600	545	470	415	-240	-37%
Gezinnen	2.145	2.040	1.920	1.800	1.710	-435	-20%
1+2 phh 55-75 jaar	1.375	1.580	1.770	1.945	1.980	+605	+44%
1+2 phh > 75 jaar	545	580	685	850	975	+430	+79%
Totaal	5.080	5.185	5.325	5.490	5.530	+450	+9%

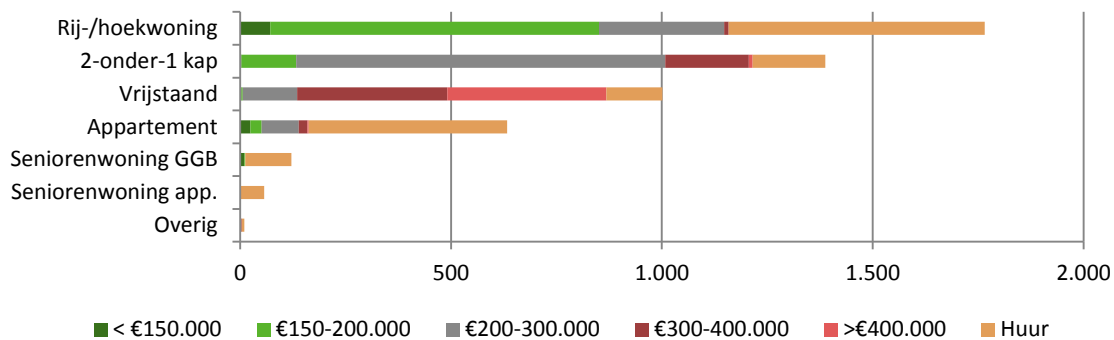
Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

4.2 Woningvoorraad

Huidige samenstelling woningvoorraad

De huidige woningvoorraad van Bemmelse bestaat met name uit rij- en hoekwoningen, gevolgd door 2-onder-1 kapwoningen.

Figuur 4.2: Kern Bemmelse. Huidige samenstelling woningvoorraad (naar prijs en woningtype)



Bron: Gemeente Lingewaard (2015).

- De merendeel van de rij- en hoekwoningen bevindt zich in het koopsegment.
- De 2-onder-1 kap woningen bevinden zich voor een groot deel in de prijsklasse tussen 2 en 3 ton, terwijl een groot deel van de vrijstaande woningen in de prijsklasse vanaf € 300.000 zitten.
- In Bemmelse staan ruim 600 appartementen, het merendeel in de huursector.

Ontwikkeling WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde lag in 2009 in Bemmelse iets boven het gemeentelijk gemiddelde. Doordat de WOZ-waarde gemiddeld genomen minder sterk daalde dan elders in de gemeente is het prijsverschil tussen Bemmelse en de rest van de gemeente nog iets groter geworden.

Tabel 4.3: Kern Bemmelse. Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde (2009-2013).

WOZ-waarde	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013	% trend
Bemmelse	€270.000	€271.000	€273.000	€265.000	€259.000	-€5.000	-2%
Gemeente	€266.000	€266.000	€259.000	€252.000	€244.000	-€14.000	-5%

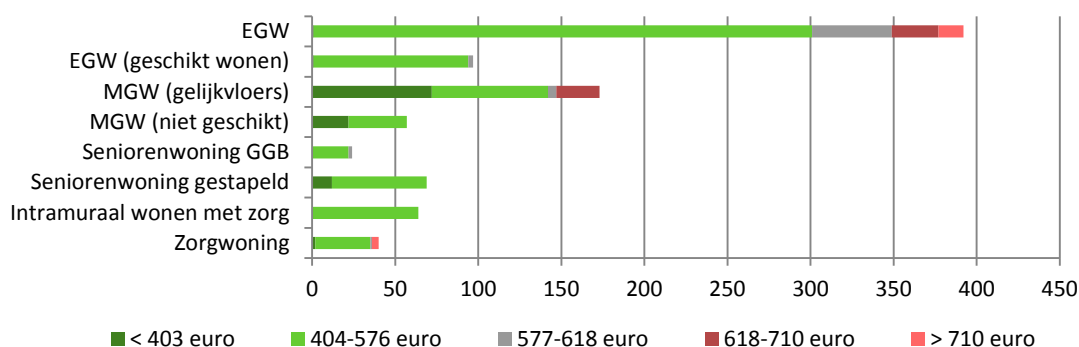
Bron: CBS (2015).

Marktkenners geven aan dat de woningmarkt in Bemmelse stroever loopt dan in Huissen. Dat heeft te maken met het relatief hoge prijsniveau. Woningeigenaren houden de prijs hoog, waardoor woningzoekenden eerder geneigd zijn om een woning te zoeken in omliggende goedkopere kernen.

Huurvoorraad

Waardwonen bezit ongeveer 915 huurwoningen in Bemmelse. Bijna 400 van deze woningen zijn reguliere eengezinswoningen.

Figuur 4.3: Kern Bommel. Samenstelling woningbezit Waardwonen



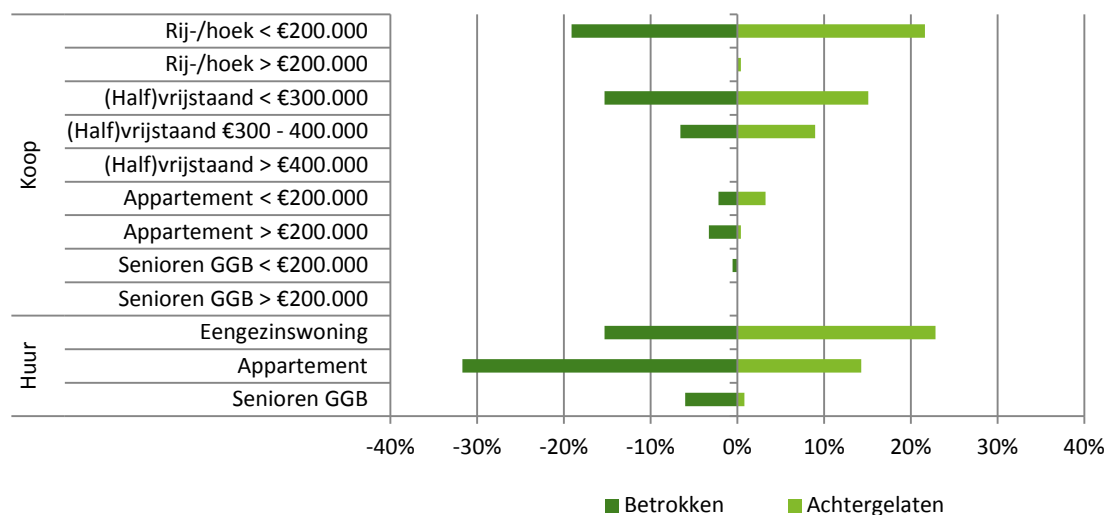
Bron: Waardwonen (Peildatum 1-1-2015).

Ongeveer 845 woningen bevinden zich in het prijssegment tot de 2^e aftoppingsgrens. Ongeveer 55 woningen bevinden zich in de prijsklasse € 618 tot € 710. Er staan zo'n 20 huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens in Bommel.

4.3 Gerealiseerde verhuizingen

Bij de gerealiseerde verhuizingen zijn we in Bommel vooral veel dynamiek in de huursector en goedkope koopwoningen.

Figuur 4.4: Kern Bommel. Gerealiseerde verhuizingen Bommel onder doorstromers binnen de gemeente Lingewaard (2010-2014)



Bron: Gemeente Lingewaard.

- De meest betrokken woning in Bommel was een huurappartement, het aandeel achtergelaten appartementen is aanzienlijk kleiner. De grote instroom lijkt daarmee veroorzaakt te zijn door de oplevering van een nieuwbouwproject met huurappartementen in Bommel
- Daarnaast zien we dat relatief veel verhuizers een goedkope rij-/hoekwoning tot 2 ton of (half)vrijstaande woning tot 3 ton hebben betrokken.

- Er zijn iets meer eengezinshuurwoningen achtergelaten dan betrokken door doorstromers. De instroom bij dit woningtype moet voor een deel komen van starters en vestigers van buiten de gemeente.
- Marktkenners merken dat er wat meer vraag begint te komen naar duurdere koopappartementen, met name van senioren die hun huidige grondgebonden woningen nog met overwaarde kunnen verkopen. Zij zoeken een comfortabel appartement en schrijven zich niet in bij de corporatie.

Mutaties en reacties huurwoningen

De mutatiegraad ligt in Bemmell ongeveer op het gemeentelijke niveau. De reactiegraad ligt iets lager.

Tabel 4.4: Kern Bemmell. Mutatiegraad op het totale corporatiebezit en het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen.

		2011	2012	2013	2014
Mutaties (+ mutatiegraad)	Bemmell	37 (4%)	70 (8%)	49 (5%)	48 (5%)
	Gemeente	136 (4%)	215 (6%)	212 (5%)	148 (4%)
Reacties per woning	Bemmell	35	29	36	43
	Gemeente	42	41	40	42

Bron: Waardwonen (2015).

Met name tussen 2011 en 2013 lag het gemiddeld aantal reacties op vrijkomende huurwoningen in Bemmell iets lager dan het gemeentelijke gemiddelde. In 2014 lag het aantal reacties wel op hetzelfde niveau.

4.4 Inkomensontwikkeling

Van de huishoudens in Bemmell behoort 35% tot de primaire doelgroep (inkomen tot € 34.911). Dat is lager dan gemiddeld in de gemeente Lingewaard (39%). In het verleden zijn hier grote nieuwbouwalocaties ontwikkeld, waarmee Bemmell volgens marktkenners veel welvarende huishoudens uit Arnhem heeft aangetrokken.

Toekomstige inkomensontwikkeling

Afhankelijk van het te hanteren economisch scenario zal de primaire doelgroep in de periode 2015-2035 in Bemmell tussen de -170 en +135 afnemen, dan wel groeien.

Tabel 4.5: Kern Bemmell. Verwachte inkomensontwikkeling naar inkomensklasse (in twee economische scenario's)

Inkomensklasse	Economisch scenario	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2035
< huurtoeslaggrens	0-scenario	1.525	1.555	1.595	1.645	1.660	+135
	Groeiscenario		1.480	1.445	1.415	1.335	-170
Huurtoeslaggrens - €34.911	0-scenario	285	290	300	305	310	+25
	Groeiscenario		275	270	265	255	330
> €34.911	0-scenario	3.270	3.345	3.425	3.535	3.565	+295
	Groeiscenario		3.430	3.615	3.805	3.925	+655
Totaal		5.000	5.135	5.295	5.460	5.420	+450

Bron: RIO (Regionaal Inkomensonderzoek CBS), 2011, Primos (2014).

Aanzet woningbouwprogramma Bemmell

Tabel 4.6: Bemmell. Richtinggevend woningbouwkader 2015-2035

	EGW	MGW	Huur			Koop				Totaal 2015-2025	Totaal 2025-2035	Totaal 2015-2035
			Tot aftoppingsgrenzen	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	<€200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	>€400.000			
Bemmell	++	+	+	+			++	+	+	245	205	450

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

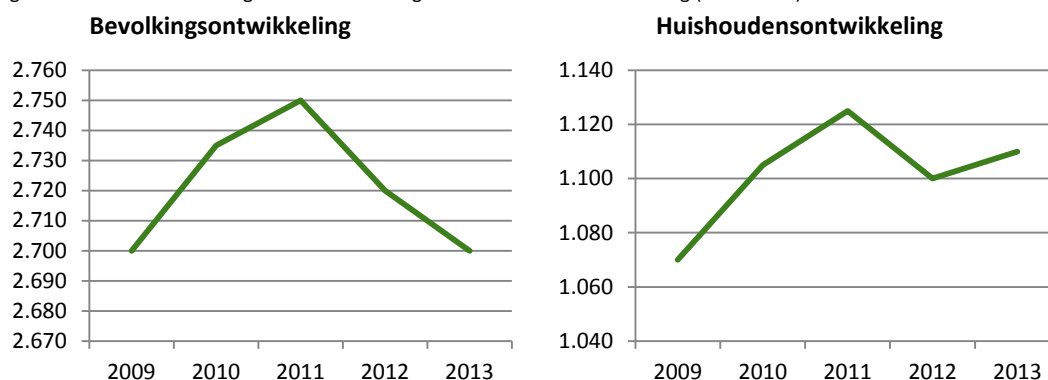
- Tot 2025 ruimte voor 245 nieuwbouwwoningen (huidig programma: 112 woningen, nagenoeg allemaal zachte plancapaciteit)
- Belangrijkste doelgroepen: gezinnen (gericht op grondgebonden koopwoningen), senioren (gericht op levensloopgeschikt, al dan niet gestapeld in koop en huur, instroom vanuit Haalderen) en beperkt starters (goedkope koop en huur, grondgebonden en gestapeld).
- Kansrijk: 2-onder-1 kapwoningen en rij- / hoekwoningen €200.000 - €300.000.
- Beperkt kansrijk: vrijstaande woningen > €300.000.
- Huursector: beperkte nieuwbouw < €710. Focus op levensloopbestendig bouwen. Nadruk op grondgebonden.
- Gezien de huidige samenstelling van de woningvoorraad (sterk geënt op reguliere grondgebonden woningen) en de toenemende vergrijzing, zal de behoefte voor transformatie van de bestaande woningvoorraad (levensloopgeschikt maken) groter zijn dan de nieuwbouwopgave.

5 Doornenburg

5.1 Demografische ontwikkelingen

In Doornenburg wonen ongeveer 2.725 inwoners, verdeeld over 1.120 huishoudens. Na 2011 nam het aantal inwoners af, terwijl de ontwikkeling van het aantal huishoudens schommelde.

Figuur 5.1: Kern Doornenburg. Recente bevolkings- en huishoudensontwikkeling (2009-2014)



Bron: CBS (2015).

De huishoudenssamenstelling komt redelijk overeen met het gemiddeld profiel in Lingewaard. Er zijn alleen wat kleine verschillen bij de jongste en oudste huishoudensgroep; relatief een iets kleiner aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar en een iets groter aandeel één- en tweepersoonshuishoudens vanaf 75 jaar.

Toekomstige woningbehoefte

De komende jaren zal het aantal inwoners met ongeveer 5% afnemen tot 2035. Deze daling komt overeen met het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 5.1: Kern Doornenburg. Verwachte bevolkingsontwikkeling 2015-2035

Totale bevolking	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
Doornenburg	2.725	2.670	2.635	2.625	2.590	-135	-5%
Gemeente	45.985	45.880	45.435	44.800	43.910	-2.075	-5%

Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

Het aantal huishoudens zal de komende jaren juist nog iets toenemen. Deze groei wordt vooral veroorzaakt door de sterke toename van één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder. Daarnaast is er sprake van een kleine toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar.

Tabel 5.2: Kern Doornenburg. Verwachte huishoudensontwikkeling 2015-2035 (naar huishoudenstype)

Huishoudensontwikkeling	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
1+2 phh. < 35 jaar	75	95	100	95	80	+5	+7%
1+2 phh. 35-55 jaar	135	115	100	90	95	-40	-30%
Gezinnen	445	410	390	375	365	-80	-18%
1+2 phh 55-75 jaar	345	390	425	430	395	+50	+14%
1+2 phh > 75 jaar	120	135	160	200	235	+115	+96%
Totaal	1.120	1.145	1.175	1.190	1.170	+50	+4%

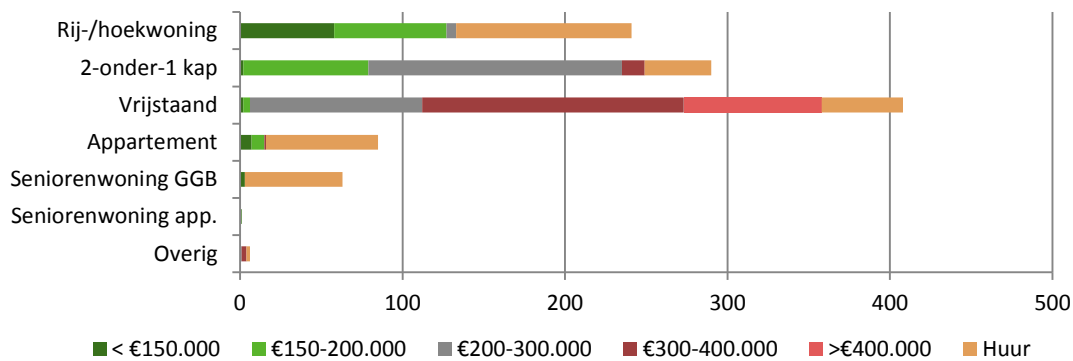
Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

5.2 Woningvoorraad

Huidige samenstelling woningvoorraad

De huidige woningvoorraad van Doornenburg bestaat met name uit vrijstaande woningen, gevolgd door 2-onder-1 kap- en rijwoningen.

Figuur 5.2: Kern Doornenburg. Huidige samenstelling woningvoorraad (naar prijs en woningtype)



Bron: Gemeente Lingewaard (2015).

- Door het grote aantal vrijstaande woningen is de woningvoorraad ook wat duurder dan gemiddeld; relatief veel woningen in de prijsklasse vanaf € 300.000.
- De tweekappers bevinden zich met name in het segment tot € 300.000.
- Ongeveer de helft van het aantal rij- en hoekwoningen zijn huurwoningen.

Ontwikkeling WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde ligt in Doornenburg iets onder het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 5.3: Kern Doornenburg. Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde (2009-2013).

WOZ-waarde	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013	% trend
Doornenburg	€253.000	€258.000	€252.000	€247.000	€239.000	-€6.000	-2%
Gemeente	€266.000	€266.000	€259.000	€252.000	€244.000	-€14.000	-5%

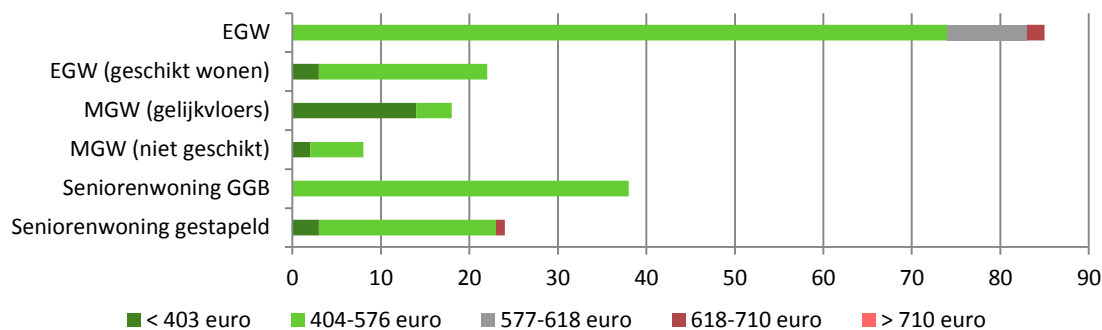
Bron: CBS (2015).

De gemiddelde WOZ-waarde nam wel minder sterk af dan gemiddeld in de gemeente Lingewaard.

Huurvoorraad

Waardwonen bezit ongeveer 195 huurwoningen in Doornenburg. Ruim 80 van deze woningen zijn reguliere eengezinswoningen. Daarnaast staan er ook bijna 40 grondgebonden seniorenwoningen in deze kern.

Figuur 5.3: Kern Doornenburg. Samenstelling woningbezit Waardwonen



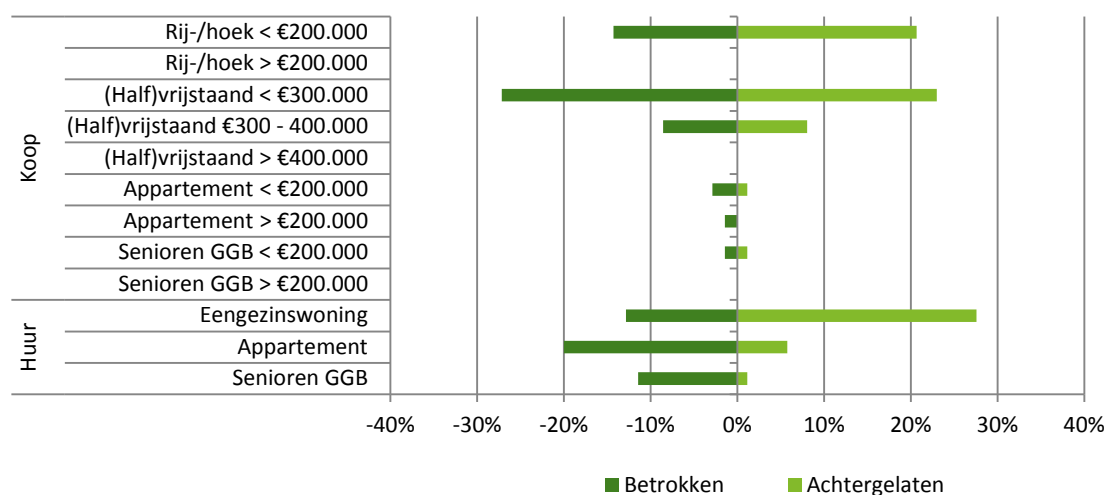
Bron: Waardwonen (Peildatum 1-1-2015).

Vrijwel alle woningen bevinden zich in de prijsklasse tot de 2^e aftoppingsgrens.

5.3 Gerealiseerde verhuizingen

De meeste gerealiseerde verhuizingen vonden plaats van en naar (half)vrijstaande woningen tot € 300.000, rij- en hoekwoningen in de koop en eengezinshuurwoningen.

Figuur 5.4: Kern Doornenburg. Gerealiseerde verhuizingen Doornenburg onder doorstromers binnen de gemeente Lingewaard (2010-2014)



Bron: Gemeente Lingewaard.

- De meest betrokken woning in Doornenburg was de (half)vrijstaande woningen tot € 300.000.
- Er zijn iets meer appartementen en seniorenwoningen in de huur betrokken dan achtergelaten; wellicht als gevolg van beperkte nieuwbouw. Marktkenners bevestigen dat er (op beperkte schaal)

vraag is naar huurappartementen voor senioren. Vraag naar appartementen in de koop is er niet of nauwelijks.

- Er zijn aanzienlijk meer eengezinshuurwoningen achtergelaten dan betrokken door doorstromers. De instroom bij moet vooral komen van starters en vestigers van buiten de gemeente. Datzelfde geldt (in mindere mate) voor goedkope rij- en hoekwoningen in de koop.

Mutaties en reacties huurwoningen

De laatste jaren lag de mutatiegraad in Doornenburg iets boven het gemeentelijk gemiddelde. De reactiegraad ligt duidelijk onder het gemiddelde.

Tabel 5.4: Kern Bemmelen. Mutatiegraad op het totale corporatiebezit en het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen

		2011	2012	2013	2014
Mutaties (+ mutatiegraad)	Doornenburg	7 (4%)	6 (3%)	13 (7%)	15 (8%)
	Gemeente	136 (4%)	215 (6%)	212 (5%)	148 (4%)
Reacties per woning	Doornenburg	21	33	34	25
	Gemeente	42	41	40	42

Bron: Waardwonen (2015).

5.4 Inkomensontwikkeling

Van de huishoudens in Doornenburg behoort 42% tot de primaire doelgroep (inkomen tot €34.911). Dat is hoger dan gemiddeld in de gemeente Lingewaard (39%).

Toekomstige inkomensontwikkeling

Afhankelijk van het te hanteren economisch scenario zal de primaire doelgroep in de periode 2015-2035 in Doornenburg tussen de -60 en +15 afnemen, dan wel groeien.

Tabel 5.5: Kern Doornenburg. Verwachte inkomensontwikkeling naar inkomensklasse (in twee economische scenario's)

Inkomensklasse	Economisch scenario	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2035
< huurtoeslaggrens	0-scenario	405	410	425	430	420	+15
	Groeiscenario		390	385	370	345	-60
Huurtoeslaggrens - €34.911	0-scenario	75	75	80	80	80	+5
	Groeiscenario		75	70	70	65	-10
> €34.911	0-scenario	640	660	670	675	670	+30
	Groeiscenario		675	725	760	765	+125
Totaal		1.120	1.140	1.180	1.200	1.170	+50

Bron: RIO (Regionaal Inkomensonderzoek CBS), 2011, Primos (2014).

Aanzet woningbouwprogramma Doornenburg

Tabel 5.6: Doornenburg. Richtinggevend woningbouwkader 2015-2035

	EGW	MGW	Huur			Koop				Totaal 2015-2025	Totaal 2025-2035	Totaal 2015-2035
			Tot aftoppingsgrenzen	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	<€200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	>€400.000			
Doornenburg	+						+	+		55	-5	50

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

- Tot 2025 ruimte voor nieuwbouw: 50 tot 55 woningen (huidig programma: 24 woningen, allemaal zachte plancapaciteit). Tot 2025 is de ruimte voor nieuwbouw weliswaar iets hoger, maar na 2025 neemt woningbehoefte af.
- Belangrijkste doelgroepen: gezinnen (gericht op ruime grondgebonden koopwoningen), senioren (gericht op levensloopgeschikt, in koop en huur).
- Kansrijk: 2-onder-1 kapwoningen en rij- / hoekwoningen € 200.000 - € 300.000.
- Beperkt kansrijk: vrijstaande woningen € 300.000 - € 400.000.
- Huursector: geen nieuwbouw; focus op terugbrengen goedkope scheefheid, zodat meer woningen bereikbaar worden voor de primaire doelgroep.

Woonwensenonderzoek Bewonersvereniging Doornenburg

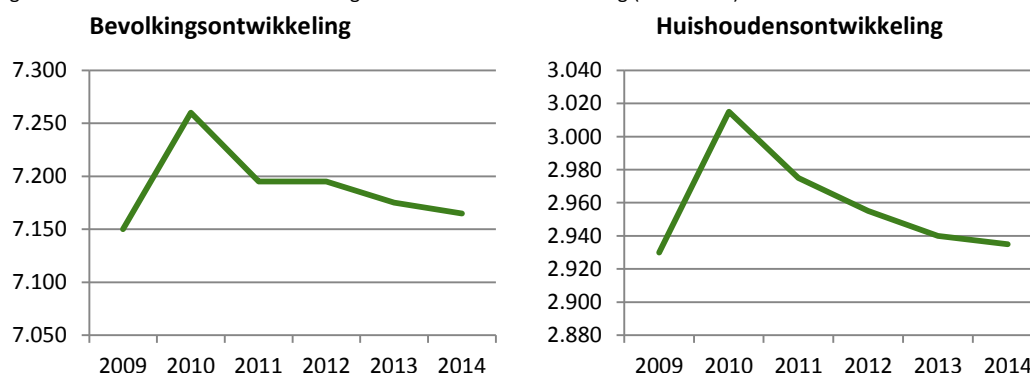
De bewonersvereniging Doornenburg heeft in 2015 een beknopt woonwensenonderzoek uitgevoerd onder 43 woningzoekenden (waarvan een groot deel starters). Ook uit dit onderzoek kwam een duidelijke vraag naar ruime grondgebonden koopwoningen naar voren. Verschil met het huidige onderzoek is wel dat er uit het onderzoek van de bewonersvereniging een sterkere vraag naar huurwoningen naar voren kwam.

6 Gendt

6.1 Demografische ontwikkelingen

In Gendt wonen ongeveer 7.205 inwoners, verdeeld over 2.985 huishoudens. Vanaf 2010 is er een afname van zowel het inwonertal als het aantal huishoudens te zien.

Figuur 6.1: Kern Gendt. Recente bevolkings- en huishoudensontwikkeling (2009-2014)



Bron: CBS (2015).

De huishoudenssamenstelling komt redelijk overeen met het gemiddeld profiel in Lingewaard. Er zijn alleen wat kleine verschillen bij de jongste en oudste huishoudensgroep; relatief een iets kleiner aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar en een iets groter aandeel één- en tweepersoonshuishoudens vanaf 75 jaar. Door het goede aanbod aan wonen met zorg (Zorgcentrum St. Jozef) is Gendt een aantrekkelijke kern om te wonen voor ouderen.

Toekomstige woningbehoefte

De komende jaren zal het aantal inwoners met ongeveer 4% afnemen tot 2035. Deze daling is iets minder sterk dan het gemeentelijke beeld laat zien.

Tabel 6.1: Kern Gendt. Verwachte bevolkingsontwikkeling 2015-2035

Totale bevolking	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
Gendt	7.205	7.080	7.030	6.995	6.910	-295	-4%
Gemeente	45.985	45.880	45.435	44.800	43.910	-2.075	-5%

Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

Ondanks de daling van de afgelopen jaren, is de verwachting dat het aantal huishoudens de komende jaren nog gaat toenemen, als gevolg van de gezinsverduunning. Deze groei wordt vooral veroorzaakt door de sterke toename van één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder en in beperkte mate bij de jongste huishoudensgroep.

Tabel 6.2: Kern Gendt. Verwachte huishoudensontwikkeling 2015-2035 (naar huishoudenstype)

Huishoudensontwikkeling	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
1+2 phh. < 35 jaar	220	270	285	265	230	+10	+5%
1+2 phh. 35-55 jaar	345	305	285	260	275	-70	-20%
Gezinnen	1.165	1.110	1.075	1.055	1.040	-125	-11%
1+2 phh 55-75 jaar	915	1.005	1.070	1.075	1.020	+105	+11%
1+2 phh > 75 jaar	340	375	430	545	605	+265	+78%
Totaal	2.985	3.065	3.145	3.200	3.170	+185	+6%

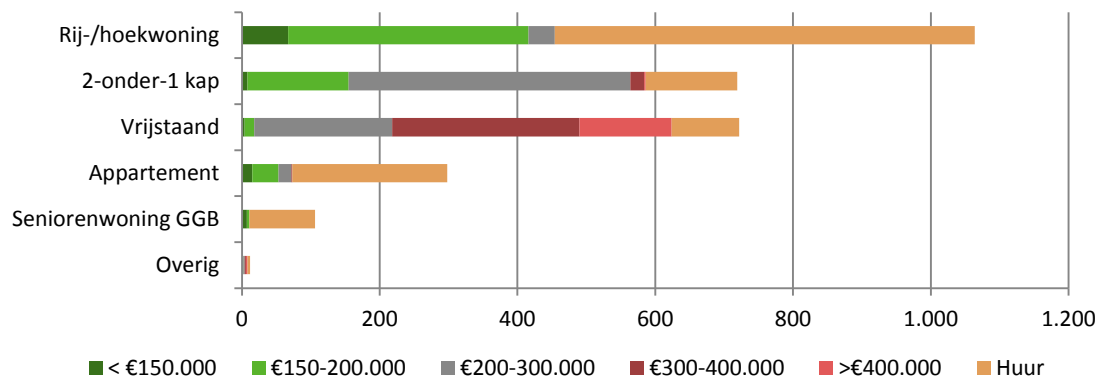
Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

6.2 Woningvoorraad

Huidige samenstelling woningvoorraad

Het meest voorkomende woningtype in Gendt zijn rij- en hoekwoningen, zowel in het goedkope koop- als huursegment. Het aantal 2-onder-1 kap- en vrijstaande woningen is ongeveer gelijk, wel met een ander accent qua prijspeil.

Figuur 6.2: Kern Gendt. Huidige samenstelling woningvoorraad (naar prijs en woningtype)



Bron: Gemeente Lingewaard (2015).

- Een relatief groot deel van de voorraad rij- en hoekwoningen bevindt zich in het huursegment.
- De tweekappers bevinden zich met name in het segment tot €300.000.
- Vrijstaande woningen zitten deels in het segment tot €300.000, maar grotendeels daarboven.

Ontwikkeling WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde ligt in Gendt iets onder het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 6.3: Kern Gendt. Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde (2009-2013)

WOZ-waarde	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013	% trend
Gendt	€260.000	€262.000	€255.000	€246.000	€238.000	-€14.000	-5%
Gemeente	€266.000	€266.000	€259.000	€252.000	€244.000	-€14.000	-5%

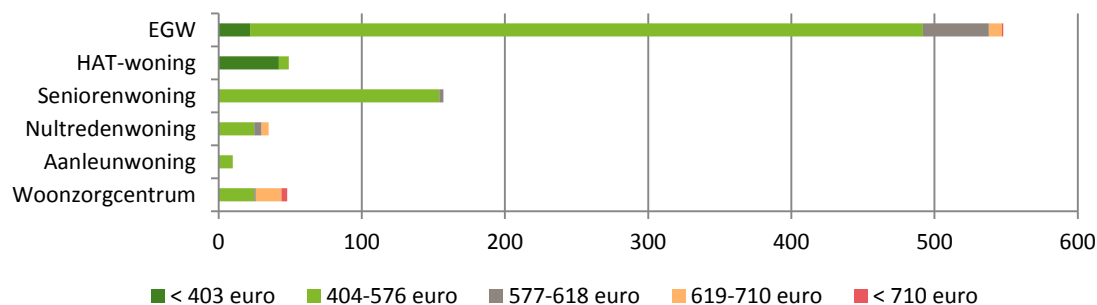
Bron: CBS (2015).

De gemiddelde WOZ-waarde nam in gelijke mate af met het gemiddelde in de gemeente Lingewaard (-5%).

Huurvoorraad

De huurvoorraad in Gendt is van oudsher al relatief groot. Woonstichting Gendt bezit 847 huurwoningen in de kern. Bijna 550 daarvan zijn reguliere eengezinswoningen. Die staan voor een belangrijk deel in de bloemkoolwijken die in de naloop van de woningmarktcrisis in de jaren '80 zijn ontwikkeld. Daarnaast heeft de corporatie ook relatief veel seniorenwoningen in bezit (157).

Figuur 6.3: Kern Gendt. Samenstelling woningbezit Woonstichting Gendt

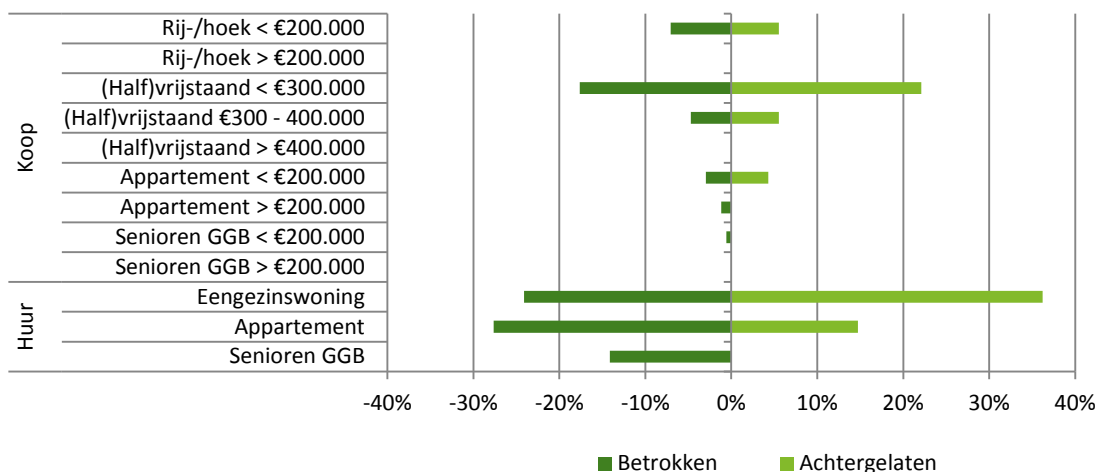


Bron: Woonstichting Gendt (Peildatum 1-1-2015).

6.3 Gerealiseerde verhuizingen

De meeste gerealiseerde verhuizingen vonden de afgelopen jaren plaats in de huursector.

Figuur 6.4: Kern Gendt. Gerealiseerde verhuizingen Gendt onder doorstromers binnen de gemeente Lingewaard (2010-2014)



Bron: Gemeente Lingewaard.

- De meest betrokken woning was het huurappartement, gevolgd door de eengezinshuurwoning.
- Er zijn iets meer appartementen en seniorenwoningen in de huur betrokken dan achtergelaten; wellicht als gevolg van beperkte nieuwbouw.
- Er zijn meer eengezinshuurwoningen achtergelaten dan betrokken door doorstromers. De instroom moet deels komen van starters en vestigers van buiten de gemeente.
- De dynamiek bij goedkope rij- en hoekwoningen in de koop is relatief klein in Gendt. Meest betrokken woning in de koopsector was de (half)vrijstaande woning tot € 300.000. Ook makelaars

en ontwikkelaars zien dat er in Gendt relatief weinig vraag is naar rij- en hoekwoningen in de koop. De voorkeur van woningzoekenden in de koop gaat meer uit naar een ruime tweekapper.

Mutaties en reacties huurwoningen

Zowel de mutatie- als reactiegraad ligt boven het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 6.4: Kern Gendt. Mutatiegraad op het totale corporatiebezit en het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen

		2011	2012	2013	2014
Mutaties (+ mutatiegraad)	Gendt	57 (7%)	44 (5%)	61 (7%)	60 (7%)
	Gemeente	136 (4%)	215 (6%)	212 (5%)	148 (4%)
Reacties per woning	Gendt	52	31	50	68
	Gemeente	42	41	40	42

Bron: Woonstichting Gendt (2015).

Ondanks de relatief grote omvang van de sociale voorraad, lijkt er dus druk te zitten op de huursector in Gendt.

Passend toewijzen

Met de introductie van de passendheidsnorm per 1 januari 2016 wordt in principe een groter beroep gedaan op het goedkopere deel van de sociale huurvoorraad; de woningen onder de aftoppingsgrenzen. Minimaal 95% van de toewijzingen aan de 'huurtoeslag-groep' moet passend worden toegewezen (zie ook paragraaf 2.5). In de gemeente Lingewaard behoort 75% van de nieuwe huurders tot deze doelgroep. Uitgaande van jaarlijks ongeveer 60 vrijkomende sociale huurwoningen in Gendt (gemiddelde 2011-2014), moeten er minimaal 50 een huur onder de aftoppingsgrenzen hebben. Eigenlijk nog iets meer, omdat ook huishoudens net boven de huurtoeslaggrens vanuit betaalbaarheidsoogpunt behoefte hebben aan een woning tot de aftoppingsgrens.

6.4 Inkomensontwikkeling

Van de huishoudens in Gendt behoort 45% tot de primaire doelgroep (inkomen tot €34.911). Samen met Angeren heeft Gendt daarmee het grootste aandeel lage inkomens in de gemeente Lingewaard.

Toekomstige inkomensontwikkeling

Afhankelijk van het te hanteren economisch scenario zal de primaire doelgroep in de periode 2015-2035 in Gendt tussen de -150 en +75 afnemen, dan wel groeien.

Tabel 6.5: Kern Gendt. Verwachte inkomensontwikkeling naar inkomensklasse (in twee economische scenario's)

Inkomensklasse	Economisch scenario	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2035
< huurtoeslag-grens	0-scenario	1.155	1.185	1.220	1.240	1.230	+75
	Groeiscenario		1.130	1.100	1.065	1.005	-150
Huurtoeslaggrens - €34.911	0-scenario	215	220	230	230	230	+15
	Groeiscenario		210	205	200	190	-25
> €34.911	0-scenario	1.610	1.650	1.695	1.725	1.715	+105
	Groeiscenario		1.725	1.840	1.930	1.975	+365
Totaal		2.985	3.065	3.145	3.195	3.170	+185

Bron: RIO (Regionaal Inkomensonderzoek CBS), 2011, Primos (2014).

Aanzet woningbouwprogramma Gendt

Tabel 6.6: Gendt. Richtinggevend woningbouw kader 2015-2035

	EGW	MGW	Huur			Koop				Totaal 2015-2025	Totaal 2025-2035	Totaal 2015-2035
			Tot aftoppingsgrenzen	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	<€200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	>€400.000			
Gendt	++	+				+	++	+		160	25	185

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

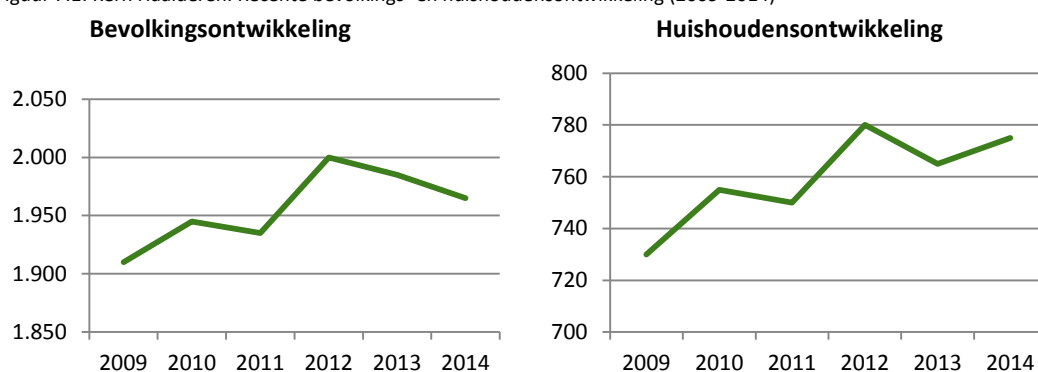
- Tot 2025 ruimte voor nieuwbouw 160 woningen (huidig programma: 94 woningen, waarvan 12 harde plancapaciteit).
- Belangrijkste doelgroepen: gezinnen (gericht op ruime grondgebonden koopwoningen), senioren (gericht op levensloopgeschikt, in koop en huur, onder andere beperkte instroom uit Doornenburg).
- Kansrijk: 2-onder-1 kapwoningen en rij- / hoekwoningen €200.000 - €300.000.
- Beperkt kansrijk: vrijstaande woningen €300.000 - €400.000.
- Ontwikkelen goedkope rij- en hoekwoningen om doorstroming vanuit de huur te bevorderen. Kan ook via de verkoop van huurwoningen. In dat geval kan dit nieuwbouwaandeel omgezet worden in tweekappers.
- Beperkt toevoegen van een goedkope koopappartementen, gericht op senioren (dus levensloopbestendig).
- Huursector: geen nieuwbouw; focus op terugbrengen goedkope scheefheid, zodat meer woningen bereikbaar worden voor primaire doelgroep.

7 Haalderen

7.1 Demografische ontwikkelingen

In Haalderen wonen ongeveer 2.050 inwoners, verdeeld over 780 huishoudens. Over de afgelopen jaren zien we een stapsgewijze, gematigde groei in zowel het inwonertal als het aantal huishoudens.

Figuur 7.1: Kern Haalderen. Recente bevolkings- en huishoudensontwikkeling (2009-2014)



Bron: CBS (2015).

Haalderen kent het kleinste aandeel oudere huishoudens van de gemeente Lingewaard. Door het beperkte voorzieningenniveau is de kern voor ouderen minder aantrekkelijk om te wonen. Ook is de kernbinding er minder sterk dan in andere kleine kernen, zoals Angeren en Doornenburg. Mensen zijn dus eerder geneigd om te verhuizen naar het naastgelegen Bemmelen, als men meer behoefte krijgt aan zorg- of andere voorzieningen.

Toekomstige woningbehoefte

Tabel 7.1: Kern Haalderen. Verwachte bevolkingsontwikkeling 2015-2035

Totale bevolking	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
Haalderen	2.050	2.010	1.965	1.890	1.850	-200	-10%
Gemeente	45.985	45.880	45.435	44.800	43.910	-2.075	-5%

Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

Als gevolg van de gezinsverdunding zal het aantal huishoudens in Haalderen de komende jaren nog toenemen. Maar deze groei is lager dan gemiddeld in de gemeente. De beperkte kernbinding en het geringe voorzieningenniveau maken dat de verwachte groei bescheidener is dan in andere kernen.

Tabel 7.2: Kern Haalderen. Verwachte huishoudensontwikkeling 2015-2035 (naar huishoudenstype)

Huishoudensontwikkeling	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
1+2 phh. < 35 jaar	70	75	75	70	75	+5	+7%
1+2 phh. 35-55 jaar	105	100	95	80	80	-25	-24%
Gezinnen	350	340	335	320	305	-45	-13%
1+2 phh 55-75 jaar	225	235	245	250	260	+35	+16%
1+2 phh > 75 jaar	45	55	70	80	90	+45	+100%
Totaal	795	805	820	800	810	+15	+2%

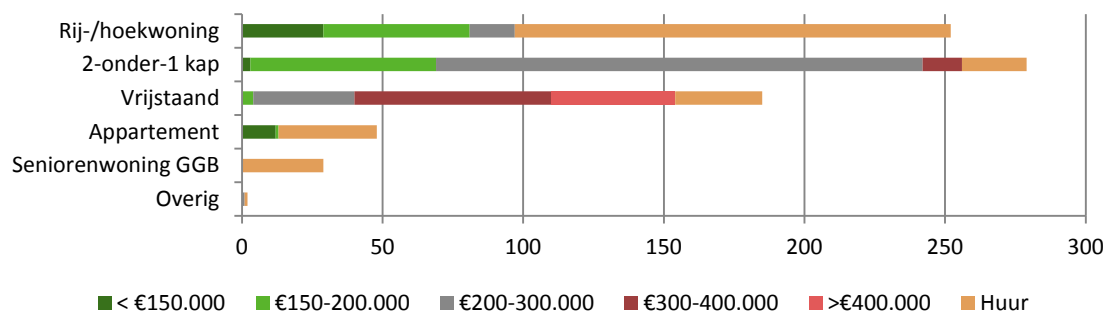
Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

7.2 Woningvoorraad

Huidige samenstelling woningvoorraad

Haalderen bestaat voor een groot deel uit 2-onder-1 kap en rij-/hoekwoningen. Het aantal vrijstaande woningen ligt wat lager.

Figuur 7.2: Kern Haalderen. Huidige samenstelling woningvoorraad (naar prijs en woningtype)



Bron: Gemeente Lingewaard (2015).

- De tweekappers bevinden zich met name in het segment tot € 300.000.
- Het merendeel van de rij- en hoekwoningen bevindt zich in het huursegment.
- Vrijstaande woningen zijn hier doorgaans wat goedkoper dan in andere kernen van de gemeente. Het aandeel vrijstaande woningen van € 400.000 of meer is bescheiden in omvang.

Ontwikkeling WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde ligt in Haalderen iets onder het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 7.3: Kern Haalderen. Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde (2009-2013).

WOZ-waarde	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013	% trend
Haalderen	€260.000	€260.000	€253.000	€243.000	€239.000	-€21.000	-8%
Gemeente	€266.000	€266.000	€259.000	€252.000	€244.000	-€14.000	-5%

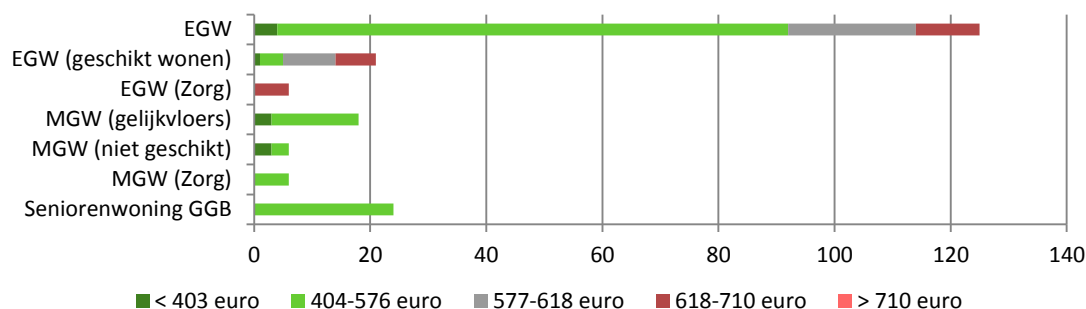
Bron: CBS (2015).

De daling van de gemiddelde WOZ-waarde nam sterker af dan het gemeentelijk gemiddelde (-5%). Marktkenners geven aan dat deze daling nog onvoldoende is geweest om Haalderen als woonkern weer aantrekkelijk te maken voor jonge één- en tweepersoonshuishoudens of gezinnen. Er zal nog een verdere daling moeten komen, wil de prijs-kwaliteitverhouding dermate gunstig worden dat een woning kopen in Haalderen voor jonge huishoudens weer aantrekkelijk wordt.

Huurvoorraad

In Haalderen staan ruim 200 woningen van Waardwonen. Het merendeel zijn eengezinswoningen tot de 2^e aftoppingsgrens.

Figuur 7.3: Kern Haalderen. Samenstelling woningbezit Waardwonen

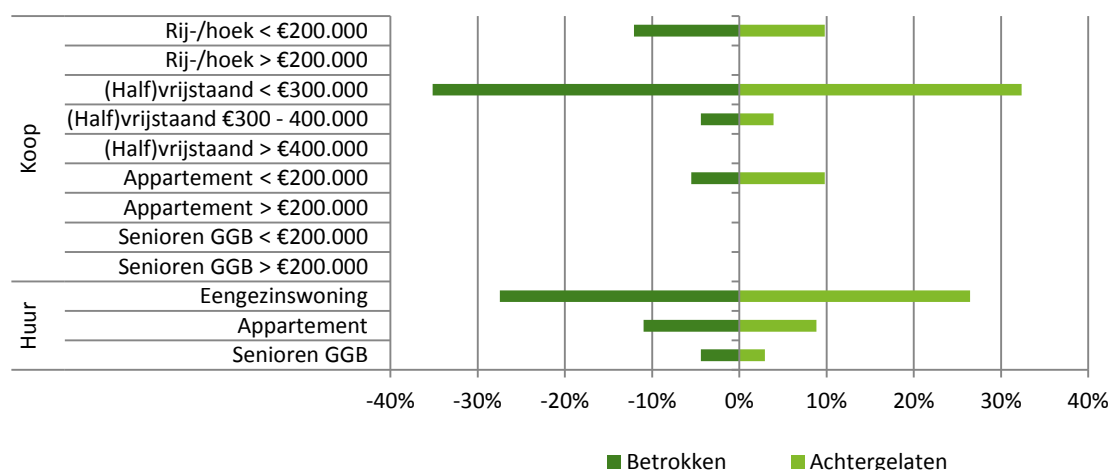


Bron: Waardwonen (Peildatum 1-1-2015).

7.3 Gerealiseerde verhuizingen

De meeste dynamiek was te zien bij de (half)vrijstaande koopwoningen tot 3 ton, gevolgd door de eengezinshuurwoningen in de huur.

Figuur 7.4: Kern Haalderen. Gerealiseerde verhuizingen Haalderen onder doorstromers binnen de gemeente Lingewaard (2010-2014)



Bron: Gemeente Lingewaard.

- De meest betrokken woning was de (half)vrijstaande koopwoning tot 3 ton. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om tweekappers. Andere woningtypen in de koop zijn veel minder vaak betrokken.
- In de huur zijn verhuizers vooral naar een eengezinshuurwoning gegaan.
- Het aandeel betrokken en achtergelaten woningen is bij vrijwel alle marktsegmenten redelijk in evenwicht. Wel is het aandeel achtergelaten woningen bij de koopappartementen wat groter dan bij de betrokken woningen. Dit vormt echter maar een klein segment in Haalderen.
- Het aandeel betrokken grondgebonden senioren woningen is dan juist weer iets groter dan het aandeel achtergelaten woningen. Op beperkte schaal lijkt dit woningtype dus wel kansrijk voor deze kern.

Mutaties en reacties huurwoningen

De mutatiegraad ligt ongeveer op het niveau van het gemeentelijk gemiddelde. De reactiegraad

schommelt zeer sterk.

Tabel 7.4: Kern Haalderen. Mutatiegraad op het totale corporatiebezit en het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen

		2011	2012	2013	2014
Mutaties (+ mutatiegraad)	Haalderen	9 (4%)	14 (7%)	11 (5%)	9 (4%)
	Gemeente	136 (4%)	215 (6%)	212 (5%)	148 (4%)
Reacties per woning	Haalderen	44	23	53	11
	Gemeente	42	41	40	42

Bron: Waardwonen (2015).

7.4 Inkomensontwikkeling

Van de huishoudens in Haalderen behoort 38% tot de primaire doelgroep (inkomen tot €34.911). Daarmee ligt Haalderen iets onder het gemeentelijk gemiddelde (39%).

Toekomstige inkomensontwikkeling

Afhankelijk van het te hanteren economisch scenario zal de primaire doelgroep in de periode 2015-2035 in Haalderen tussen de -40 en +5 af dan wel toenemen.

Tabel 7.5: Kern Haalderen. Verwachte inkomensontwikkeling naar inkomensklasse (in twee economische scenario's)

Inkomensklasse	Economisch scenario	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2035
< huurtoeslaggrens	0-scenario	255	260	265	260	260	+5
	Groei-scenario		250	240	225	215	-40
Huurtoeslaggrens - €34.911	0-scenario	50	50	50	50	50	0
	Groei-scenario		50	50	45	40	-10
> €34.911	0-scenario	490	495	505	495	500	+10
	Groei-scenario		505	530	530	555	+65
Totaal		795	805	820	800	810	+15

Bron: RIO (Regionaal Inkomensonderzoek CBS), 2011, Primos (2014).

Aanzet woningbouwprogramma Haalderen

Tabel 7.6: Haalderen. Richtinggevend woningbouwkader 2015-2035

	EGW	MGW	Huur			Koop				Totaal 2015-2025	Totaal 2025-2035	Totaal 2015-2035
			Tot aftoppingsgrenzen	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	<€200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	>€400.000			
Haalderen	+						+			25	-10	15

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015).

- Tot 2025 ruimte voor 25 nieuwbouwwoningen (huidig programma: 17 woningen, allemaal harde plancapaciteit), maar na 2025 neemt de woningbehoefte af. Plan capaciteit daarom voorlopig vastleggen op maximaal 15 tot 20 woningen.
- Belangrijkste doelgroepen: gezinnen en jonge één- en tweepersoonshuishoudens (gericht op ruime grondgebonden koopwoningen).
- 2-onder-1-kapwoningen en rij- / hoekwoningen € 200.000 - € 300.000 kansrijk.

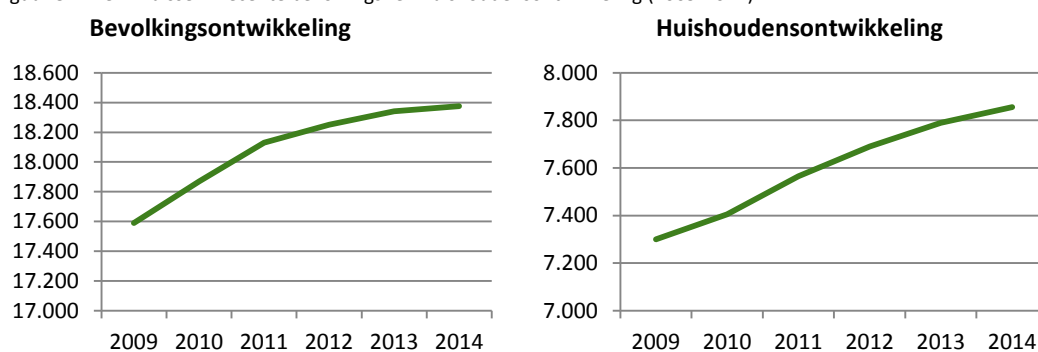
- Huursector: geen nieuwbouw; focus op terugbrengen goedkope scheefheid, zodat meer woningen bereikbaar worden voor de primaire doelgroep.

8 Huissen

8.1 Demografische ontwikkelingen

In Huissen wonen ongeveer 18.455 inwoners, verdeeld over 7.860 huishoudens. Zowel de bevolking als het aantal huishoudens liet de afgelopen jaren een duidelijke groei zien. Wel neemt die groei bij het inwonertal langzaam wat af.

Figuur 8.1: Kern Huissen. Recente bevolkings- en huishoudensontwikkeling (2009-2014)



Bron: CBS (2015).

De huishoudenssamenstelling komt redelijk overeen met het gemiddeld profiel in Lingewaard; ongeveer 40% gezinnen, 40% 55-plussers en 20% kleine huishoudens tot 55 jaar.

Toekomstige woningbehoefte

De komende jaren zal het aantal inwoners beperkt afnemen (-1%). Dat is duidelijk lager dan het gemeentelijke beeld laat zien.

Tabel 8.1: Kern Huissen. Verwachte bevolkingsontwikkeling 2015-2035

Totale bevolking	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
Huissen	18.455	18.685	18.830	18.680	18.325	-130	-1%
Gemeente	45.985	45.880	45.435	44.800	43.910	-2.075	-5%

Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

De verwachte huishoudensgroei ligt met +8% iets boven het gemeentelijke beeld (+6%). Die groei wordt wel uitsluitend veroorzaakt door de huishoudens van 55 jaar en ouder. Andere huishoudensgroepen nemen in omvang af.

Tabel 8.2: Kern Huissen. Verwachte huishoudensontwikkeling 2015-2035 (naar huishoudenstype)

Huishoudensontwikkeling	2015	2020	2025	2030	2035	Trend #	Trend %
1+2 phh. < 35 jaar	750	770	675	605	600	-150	-20%
1+2 phh. 35-55 jaar	905	860	875	835	800	-105	-12%
Gezinnen	3.180	3.150	3.110	3.030	2.900	-280	-9%
1+2 phh 55-75 jaar	2.350	2.655	2.725	2.740	2.630	+280	+12%
1+2 phh > 75 jaar	725	835	1.085	1.370	1.600	+875	+121%
Totaal	7.910	8.270	8.470	8.580	8.530	+620	+8%

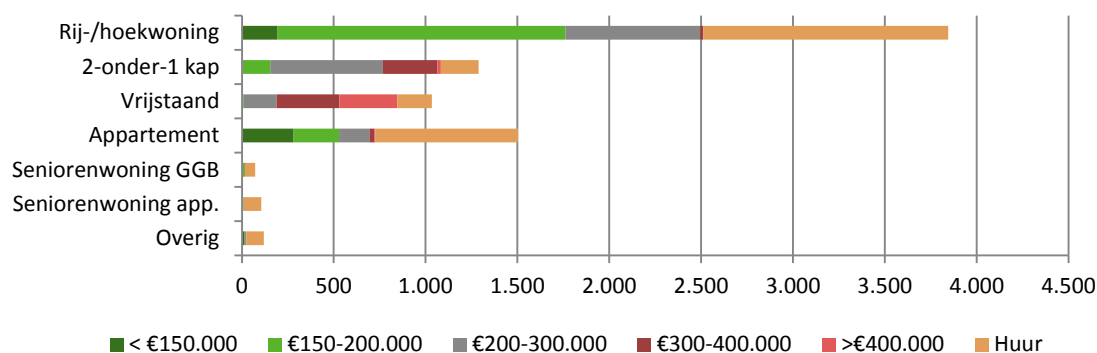
Bron: CBS, Primos (2014), bewerking Companen.

8.2 Woningvoorraad

Huidige samenstelling woningvoorraad

Verreweg het grootste deel van de woningvoorraad in Huissen bestaat uit rij- en hoekwoningen. Van alle kernen in de gemeente beschikt Huissen ook over het grootste aantal appartementen, waarvan een groot deel zich in de huur bevindt.

Figuur 8.2: Kern Huissen. Huidige samenstelling woningvoorraad (naar prijs en woningtype)



Bron: Gemeente Lingewaard (2015).

- De woningvoorraad van Huissen wijkt af van de andere kernen van de gemeente; vooral kleinere grondgebonden koopwoningen, relatief veel appartementen en een beperkt aandeel tweekappers en vrijstaande woningen.
- Daarmee vormt het woningaanbod van Huissen de logische overgang tussen het stedelijke woonmilieu van Arnhem en de meer landelijke kernen ten zuiden van Huissen.

Ontwikkeling WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde ligt in Huissen onder het gemeentelijk gemiddelde. Dit hangt wellicht samen met de gemiddeld genomen kleinere woningen (minder tweekappers en vrijstaande woningen).

Tabel 8.3: Kern Huissen. Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde (2009-2013).

WOZ-waarde	2009	2010	2011	2012	2013	2009-2013	% trend
Huissen	€249.000	€249.000	€242.000	€236.000	€226.000	-€13.000	-5%
Gemeente	€266.000	€266.000	€259.000	€252.000	€244.000	-€14.000	-5%

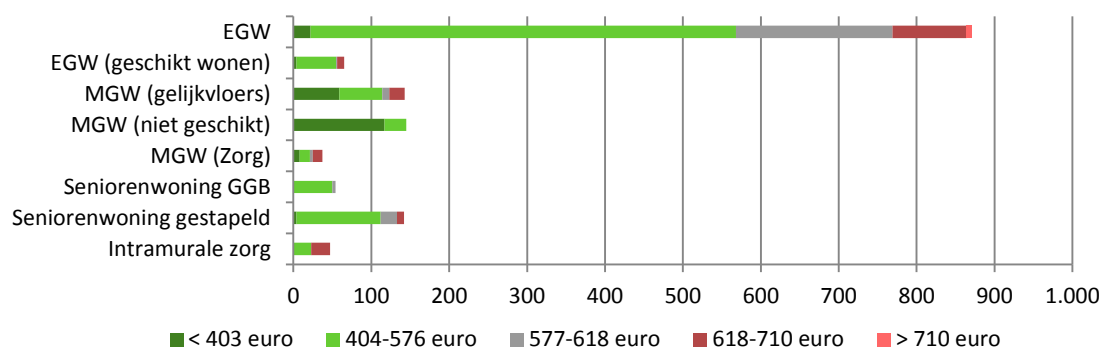
Bron: CBS (2015).

De daling van de gemiddelde WOZ-waarde nam in gelijke mate af als het gemeentelijk gemiddelde (-5%).

Huurvoorraad

Van alle kernen in de gemeente beschikte Huissen over de meeste sociale huurwoningen (ruim 1.500). De nadruk ligt sterk op eengezinswoningen, maar Waardwonen heeft ook meergezinswoningen, seniorenwoningen en zorggerelateerde woningen in haar bezit in Huissen. Het woningaanbod is daarmee iets diverser dan in andere kernen van de gemeente.

Figuur 8.3: Kern Huissen. Samenstelling woningbezit Waardwonen

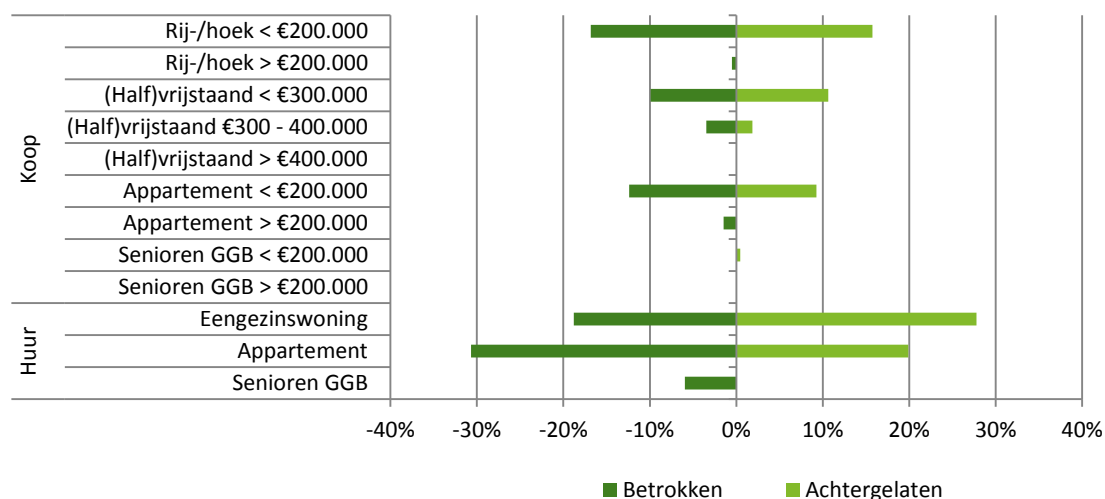


Bron: Waardwonen (Peildatum 1-1-2015).

8.3 Gerealiseerde verhuizingen

Ten opzichte van de andere kernen in Lingewaard, vonden relatief veel verhuizingen in Huissen plaats in de goedkopere koopsegmenten en de huursector.

Figuur 8.4: Kern Huissen. Gerealiseerde verhuizingen Huissen onder doorstromers binnen de gemeente Lingewaard (2010-2014)



Bron: Gemeente Lingewaard.

- De meest betrokken woning was het huurappartement. Dit woningtype is ook vaker betrokken dan achtergelaten. Mogelijk door een sterke instroom van vestigers (uit Arnhem of andere kernen van de gemeente), maar wellicht ook door recente nieuwbouw.
- Daarnaast zijn er veel eengezinshuurwoningen betrokken. Het aandeel achtergelaten eengezinswoningen is duidelijk groter.
- In de koop ligt de nadruk in Huissen veel meer dan in andere kernen op de kleinere (en goedkopere) woningtypen. De meeste dynamiek vindt plaats bij de goedkope rij- en hoekwoningen en goedkope appartementen.

Mutaties en reacties huurwoningen

De mutatiegraad ligt op het niveau van het gemeentelijk gemiddelde. De reactiegraad ligt in de meeste jaren boven het gemiddelde van Lingewaard. Er lijkt dus wel enige druk te zitten op huurwoningen in Huissen.

Tabel 8.4: Kern Huissen. Mutatiegraad op het totale corporatiebezit en het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen

		2011	2012	2013	2014
Mutaties (+ mutatiegraad)	Huissen	54 (4%)	103 (7%)	87 (6%)	60 (4%)
	Gemeente	136 (4%)	215 (6%)	212 (5%)	148 (4%)
Reacties per woning	Huissen	56	38	51	77
	Gemeente	42	41	40	42

Bron: Waardwonen (2015).

8.4 Inkomensontwikkeling

Van de huishoudens in Huissen behoort 40% tot de primaire doelgroep (inkomen tot €34.911). Daarmee ligt Huissen iets boven het gemeentelijk gemiddelde (39%).

Toekomstige inkomensontwikkeling

Afhankelijk van het te hanteren economisch scenario zal de primaire doelgroep in de periode 2015-2035 in Huissen tussen de -315 en +205 af- of toenemen.

Tabel 8.5: Kern Huissen. Verwachte inkomensontwikkeling naar inkomensklasse (in twee economische scenario's)

Inkomensklasse	Economisch scenario	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2035
< huurtoeslaggrens	0-scenario		2.785	2.850	2.890	2.870	+205
	Groeiscenario	2.665	2.645	2.580	2.485	2.350	-315
Huurtoeslaggrens - €34.911	0-scenario		520	535	540	535	+40
	Groeiscenario	495	495	480	465	440	-55
> €34.911	0-scenario		4.970	5.085	5.155	5.125	+375
	Groeiscenario	4.750	5.130	5.410	5.635	5.745	+995
Totaal		7.910	8.270	8.470	8.580	8.530	+620

Bron: RIO (Regionaal Inkomensonderzoek CBS), 2011, Primos (2014).

8.5 Aanzet woningbouwprogramma Huissen

Tabel 8.6: Huissen. Richtinggevend woningbouwkader 2015-2035

	EGW	MGW	Huur			Koop				Totaal 2015-2025	Totaal 2025-2035	Totaal 2015-2035
			Tot aftoppingsgrenzen	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	<€200.000	€200.000 - €300.000	€300.000 - €400.000	>€400.000			
Huissen	+++	++	+	+	+		+++	++	+	560	60	620

Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2015)

- Tot 2025 ruimte voor 560 nieuwbouw woningen (huidig programma: 1.248 woningen, waarvan 551 harde plancapaciteit). Daarmee ligt de plancapaciteit boven de verwachte behoefte.

- Belangrijkste doelgroepen: gezinnen en jonge één- en tweepersonshuishoudens (gericht op rij- en hoekwoningen en halfvrijstaande woningen), senioren (gericht op levensloopgeschikte huur of koopwoningen, al dan niet gestapeld, instroom uit Angeren, maar ook andere kernen uit de gemeente).
- 2-onder-1 kapwoningen en rij- / hoekwoningen € 200.000 - € 300.000 en vrijstaande woningen > € 300.000 kansrijk.
- Beperkt toevoegen van een goedkope koopappartementen, gericht op senioren (dus levensloopbestendig).
- Huursector: Nieuwbouw zowel in sociale- als vrije sector (> € 710). Focus op levensloopbestendig bouwen. Zowel grondgebonden als gestapeld, gericht op senioren en starters.

Bijlage I: Plancapaciteit gemeente Lingewaard

In onderstaande tabel staat de actuele plancapaciteit van de gemeente Lingewaard, gespecificeerd naar kern, woningtype, eigendomstype en prijsklasse.

Angeren

	EGW	MGW	Onbekend	Huur			Koop				Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
				Goedkoop	Middelduur	Duur	<€170.000	€170.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	>€250.000			
Maliebaan - Roode Wald (vh kermisterrein)	6	0	0	0	0	0	0	0	6	0	6	0	6
Poelzicht/Kersentuin	4	9	0	0	0	0	0	9	0	4	13	0	13
div. functieverandering	13	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	13	13
Totaal Angeren	23	9	0	0	0	0	0	9	6	17	19	13	32

Bemmel

	EGW	MGW	Onbekend	Huur			Koop				Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
				Goedkoop	Middelduur	Duur	<€170.000	€170.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	>€250.000			
Ceres	10	0	0	0	0	0	6	2	2	0	0	10	10
Plakselaan	0	0	55	0	0	0	0	0	0	0	0	55	55
Groenestraat 3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
Dorpsstraat-Oostervelden (Brandweerlocatie)	6	18	0	0	24	0	0	0	0	0	0	24	24
Molenwei 33	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	2
Hof van Ambe II	10	0	0	0	0	0	0	0	8	2	0	10	10
Kuiplaan	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	4
div. functieverandering	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	6	6
Totaal Bemmel	39	18	55	0	24	0	6	2	10	15	1	111	112

Doornenburg

	EGW	MGW	Onbekend	Huur			Koop				Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
				Goedkoop	Middelduur	Duur	<€170.000	€170.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	>€250.000			
div. functieverandering	24	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	24	24
Totaal Doornenburg	24	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	24	24

Gendt

	EGW	MGW	Onbekend	Huur			Koop					Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
				Goedkoop	Middelduur	Duur	<€170.000	€170.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	>€250.000				
Markt 20-24	1	17	0	0	0	0	3	10	5	0	0	18	18	
Vleumingen	12	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12	0	12	
Kruisstraat - Langstraat	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	4	
Gendts Waarden	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	8	
div. functieverandering	17	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	17	17	
Burchtgraafsestraat	5	30	0	0	35	0	0	0	0	0	0	35	35	
Totaal Bemmel	47	47	0	0	35	0	3	10	34	12	12	82	94	

Haalderen

	EGW	MGW	Onbekend	Huur			Koop					Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
				Goedkoop	Middelduur	Duur	<€170.000	€170.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	>€250.000				
De Halden II	17	0	0	0	0	0	0	0	0	17	17	0	17	
Totaal Haalderen	17	0	0	0	0	0	0	0	0	17	17	0	17	

Huissen

	EGW	MGW	Onbekend	Huur			Koop					Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
				Goedkoop	Middelduur	Duur	<€170.000	€170.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	>€250.000				
Centrumplan Huissen, deelgebied Aloyius locatie	0	70	0	0	0	0	18	52	0	0	0	70	70	
Centrumplan Huissen, deelgebied Langestraat (locatie Hema) Stadshues	0	24	0	0	24	0	0	0	0	0	0	24	24	
Bloemstraat 4e fase	8	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	0	8	
Bloemstraat 5e fase	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	0	4	
De Laak/Huismanstraat	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	2	
De Wijngaardenier	0	6	0	0	0	0	0	2	4	0	6	0	6	
div. functieverandering	23	0	0	0	0	0	0	0	0	23	0	23	23	
Loostraat (plan Huisman)	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	3	
Loovelden 4e fase het Riet	10	0	0	0	0	0	0	10	0	0	10	0	10	
Loovelden 9e fase, het Riet (appartementen)	0	40	0	0	0	0	40	0	0	0	0	40	40	
Loovelden 8e fase, Tuindorp Oost	275	0	0	0	20	36	69	50	0	100	275	0	275	
Loovelden 6e fase, Tuindorp West	54	0	0	0	0	0	0	0	0	54	54	0	54	
Loovelden 5e fase Loostraat	6	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	0	6	
Van Voorststraat 1 (voormalig kantoor Rabobank)	0	10	0	0	0	0	10	0	0	0	10	0	10	
Rietbaan Zuid/ Fitness	5	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0	5	
Van Kleefstraat / Van Gelrestraat	38	74	0	0	103	9	0	0	0	0	112	0	112	
Weverstraat	0	12	0	0	0	0	0	0	10	2	0	12	12	
Zandsehof	0	27	0	0	0	0	27	0	0	0	27	0	27	
Driegaarden	0	0	525	0	0	0	0	0	0	0	0	525	525	
Herstructurering Doelenstraat	11	21	0	0	32	0	0	0	0	0	32	0	32	
Totaal Huissen	439	284	525	0	179	45	164	114	19	202	551	697	1.248	