

Mijdrecht

Wilnis

Nieuwersluis

Nieuwer-Ter-Aa

8 OKT. 2015

Muyeveld



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

RAPPORT VERSIE 09-09-2015

Afschr. BLW(O)/RBP

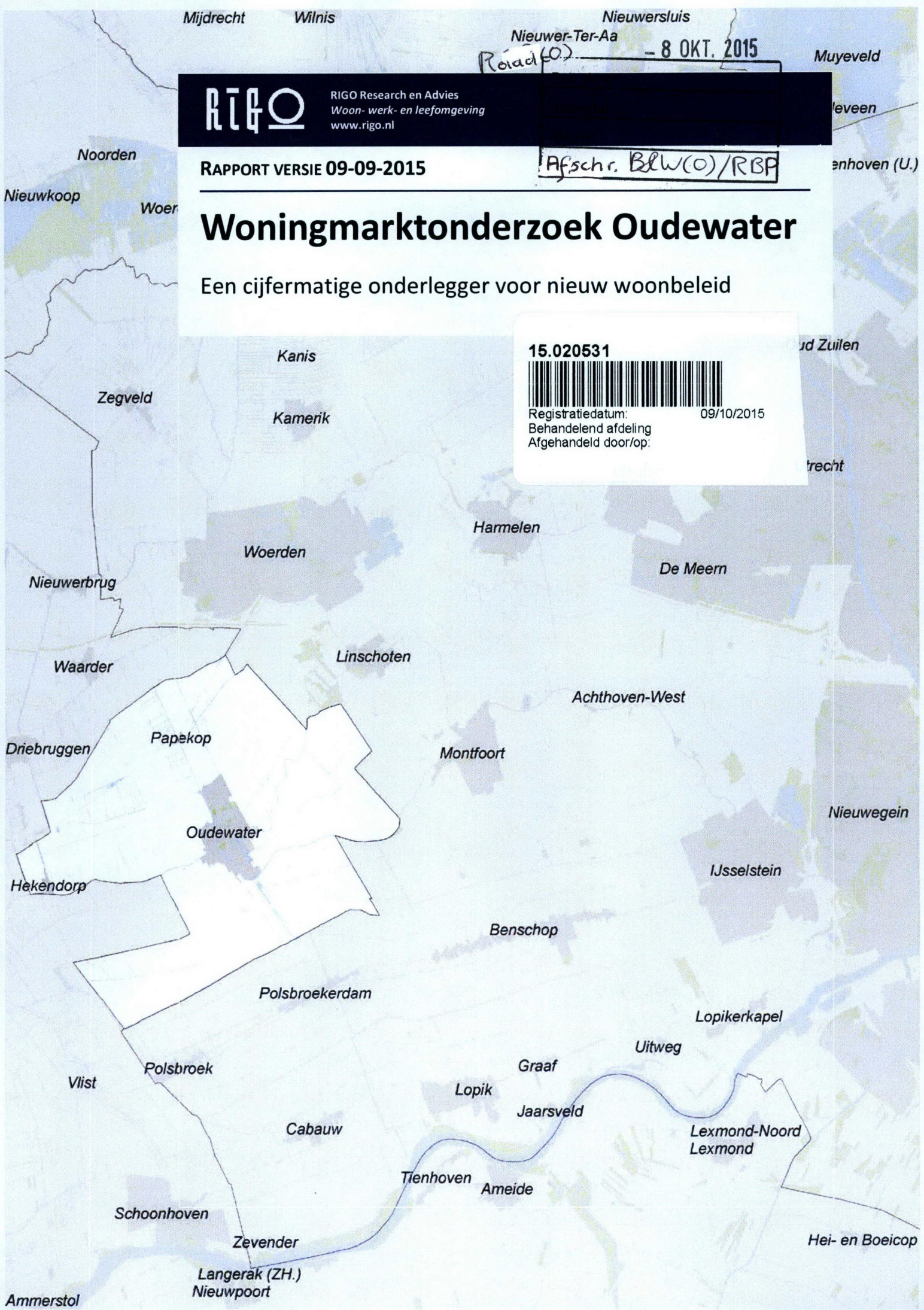
Woningmarktonderzoek Oudewater

Een cijfermatige onderlegger voor nieuw woonbeleid

15.020531



Registratiedatum: 09/10/2015
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:



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

OV8



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

RAPPORT VERSIE 09-09-2015

Woningmarktonderzoek Oudewater

Een cijfermatige onderlegger voor nieuw woonbeleid

Opdrachtgever

Gemeente Oudewater



GEMEENTE
LOPIK

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Johan van Iersel



gemeente Montfoort

Rapportnummer

29620



Gemeente Oudewater

Uitgave

9 september 2015



PROVINCIE ■■ UTRECHT

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

| | | |
|----------|---|-----------|
| 0 | Samenvatting | 2 |
| 1 | Inleiding | 6 |
| 2 | Actuele woningmarktsituatie | 7 |
| 2.1 | Inleiding | 7 |
| 2.2 | Bevolking | 7 |
| 2.3 | Woningvoorraad | 13 |
| 2.4 | Toekomstwaarde en veroudering van de woningvoorraad | 15 |
| 2.5 | Actuele woonpatronen | 18 |
| 2.6 | Vraag- aanbodverhoudingen | 20 |
| 3 | Toekomstverwachtingen | 25 |
| 3.1 | Inleiding | 25 |
| 3.2 | Demografie | 25 |
| 3.3 | Consequenties voor de voorzieningen | 31 |
| 3.4 | Toekomstscenario's | 33 |
| 3.5 | Ontwikkeling inkomensgroepen | 35 |
| 4 | Toekomstige woningbehoefte | 37 |
| 4.1 | Inleiding | 37 |
| 4.2 | Ontwikkeling van de behoefte | 38 |
| 4.3 | Woonpatronen in de toekomst | 41 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| 4.3.1 | Constante woonpatronen | 41 |
| 4.3.2 | Veranderende woonpatronen | 42 |
| 5 | Bestedingsruimte van de doelgroep | 45 |
| 5.1 | Inleiding | 45 |
| 5.2 | Actuele woonlasten van huurders | 45 |
| 5.3 | Bestedingsruimte van de doelgroep | 47 |
| 6 | Wonen met zorg | 52 |
| 6.1 | Inleiding | 52 |
| 6.2 | Extramuralisering | 52 |
| 6.3 | Opgaven in de reguliere voorraad | 55 |
| 6.4 | Overige doelgroepen | 58 |
| Bijlage | 1 Bijstandsnormen | 60 |
| Bijlage | 2 Inkomensgrenzen huurtoeslag | 61 |
| Bijlage | 3 Kaartbeelden kern Oudewater | 62 |
| Bijlage | 4 Relaties met de omgeving | 66 |
| Bijlage | 5 Kengetallen voorzieningen | 69 |

0 Samenvatting

Landelijke gemeente in het Groene Hart

Oudewater is een landelijke gemeente gelegen in het Groene Hart. De woningvoorraad bestaat vooral uit vrij ruime grondgebonden koopwoningen, veelal in een groene woonomgeving gelegen rondom de historische kern. Er wonen in Oudewater veel gezinnen met kinderen in de middelbare school leeftijd en ook oudere huishoudens zijn ten opzichte van het landelijk gemiddelde oververtegenwoordigd. Het aantal kinderen dat jaarlijks geboren wordt neemt al meer dan een decennium af. Het is de verwachting dat dit aantal ongeveer op het huidige niveau zal stabiliseren, maar doordat het aantal sterfgevallen gaat toenemen ontstaat een negatief saldo. Het aantal inwoners zal dan ook langzaam maar zeker gaan afnemen. Maar door gezinsverdunding neemt het aantal huishoudens voorlopig nog toe: in de periode 2015 tot 2030 komen er nog circa 170 huishoudens bij.

Wens en werkelijkheid

De fricties op de woningmarkt kunnen vanuit verschillende gezichtspunten worden belicht. Ten eerste kan gekeken worden naar het feitelijke woningaanbod en de geregistreerde woningvraag. Voor de huursector zijn deze te herleiden uit de woonruimteverdelingsbestanden (hiervoor heeft de gemeente Oudewater cijfers opgevraagd bij Woningnet) en voor de koopsector is bijvoorbeeld via Huizenzoeker.nl het aanbod inzichtelijk.

Uit de registraties van Woningnet komt naar voren dat het vrijkomend aanbod de afgelopen periode is toegenomen van 37 gemiddeld over de periode 2007 t/m 2010 naar 81 over de periode 2011 t/m 2014. Ook de slaagkans (het aantal actief woningzoekenden gedeeld door het (jaarlijks) aanbod) is licht toegenomen van 6% in de periode 2007 t/m 2010 tot 8% in de periode 2011 t/m 2014. Het gevoel dat de druk op de sociale huursector in Oudewater toeneemt (dat bij verschillende lokale partijen bestaat), kan dus slechts ten dele met cijfers worden onderbouwd. Het aantal inschrijvingen neemt wel toe, maar deels gaat het om inschrijvingen uit voorzorg. Ook geldt dat de vraag van buiten de gemeentegrenzen in aandeel is toegenomen. Ten slotte geldt dat bij het gevoel ook de toename van het aantal statushouders een rol kan spelen. De opgave op dit vlak is opgelopen van 3 in 2012, 6 in 2013, 10 in 2014 en naar verwachting 18 in 2015.

Overall is de woningmarkt in Oudewater redelijk in evenwicht en over de jaren vrij stabiel. Dat blijkt zowel uit de woonwensenbenadering als uit de registraties. Kijkend naar de woonwensen, dan blijkt er een tekort aan appartementen een (beperkt) overschot aan grondgebonden huurwoningen. Dit laatste overschot komt niet naar voren uit de woonruimteverdelingscijfers. Sterker nog, het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen en de druk op de sociale sector is de afgelopen jaren nagenoeg constant gebleven. Mede als gevolg van de economische crisis zijn meer mensen zich op de huursector gaan oriënteren. Anno 2015 laat de economie herstel zien en hetzelfde geldt voor de koopwoningmarkt. Op termijn kan hierdoor het potentiële over-

schot aan (grondgebonden) huurwoningen ook in de registraties van de woonruimteverdeling zichtbaar worden. Echter, zolang er overall sprake is van een gezonde woningmarkt, hoeft men voor echte verhuurbaarheidsproblemen niet te vrezen.

Voor zowel de woonwensenbenadering als de cijfers uit registraties geldt dat alleen gefocust wordt op 'het actieve deel van de woningmarkt'. Het overgrote deel van de huishoudens in Oudewater woont echter naar wens en heeft geen verhuisplannen. In dit onderzoek is gekeken naar wat er nodig is om dit ook in de toekomst zo te houden.

Toenemende behoefte aan appartementen

De met de vergrijzing samenhangende gezinsverdunding zorgt voor een toenemende behoefte aan appartementen. De komende vijftien jaar neemt deze behoefte toe met ongeveer 200 woningen, waarvan pakweg de helft koopappartementen. Het gaat hier om een wezenlijke opgave, maar hierbij geldt wel de kanttekening dat de behoefte geleidelijk ontstaat. Per jaar neemt de behoefte met ongeveer 13 appartementen (huur én koop) toe. Met de bouw van een flink complex, kan de markt meerdere jaren verzadigd zijn. Daarnaast geldt dat de behoefte met name afkomstig is van ouderen en zij stellen hoge eisen aan de locatie en kwaliteit, mede in verhouding tot de prijs. Het tegemoet komen aan de behoefte aan appartementen is dan ook een zaak van maatwerk.

Minder behoefte aan grondgebonden huur, meer aan grondgebonden koop

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen zal bij constante woonpatronen gaan afnemen met tussen de 55 en 120 woningen over de periode tot 2030, vooral doordat de huidige huurders komen te overlijden. Dit betekent overigens niet dat ze automatisch uit de markt moeten worden genomen, zolang er een bepaalde spanning op de markt zit, zullen de woningen bewoond blijven. Naast het overlijden van huurders speelt de economie een belangrijke rol, gaat het beter, dan zullen meer inwoners een woning willen kopen en neemt de behoefte aan huurwoningen verder af. Ondertussen blijft de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toenemen, met tussen de 25 en 110 in de periode tot 2030. Verkoop van huurwoningen kan een mogelijkheid zijn om deels in deze behoefte te voorzien. De omvang van de toekomstige behoefte aan grondgebonden koopwoningen wordt sterk beïnvloedt door de economie. Vooral de afzetbaarheid van duurdere koopwoningen is afhankelijk van de economische ontwikkeling.

De sociale huursector

De sociale huursector is met 24% van een omvang die men in een landelijke gemeente als deze kan verwachten. Uiteraard vervult de sector een essentiële rol: het huisvesten van de lagere inkomens. Dit geldt anno 2015 voor 72% van de sociale huurwoningen, de overige huurders hebben hogere inkomens. De goedkope scheefheid bedraagt hiermee 28%, iets boven het landelijk gemiddelde van 26%. Deze hogere inkomens houden na het betalen van de huur ruim voldoende geld over voor andere levensbehoeften. Dit geldt niet voor de groep met een kleine beurs. Naar schatting 280 huurders kunnen niet meer dan € 403 besteden aan de huur en zijn in hoge mate afhankelijk van de huurtoeslag. In de huidige situatie levert dit weinig of geen echte proble-

men, maar bij aanpassing van het belastingstelsel en/of bij het doorvoeren van huurverhogingen kan deze groep wel in de problemen komen.

Anno 2015 behoort ongeveer 35% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid (inkomen beneden de € 34.911). De komende jaren gaat de doelgroep in aantal toenemen. Deze toename is een gevolg van de vergrijzing, nadat ouderen met pensioen gaan krijgen zij te maken met een inkomensterugval tot onder de € 34.911. Deze ouderen wonen steeds vaker in een (afbetaalde) grondgebonden koopwoning. Hierdoor en door de eerder genoemde goedkope scheefheid, gaat de toenemende doelgroep niet samen met een toename van de behoefte aan sociale huurwoningen. De behoefte aan betaalbare huurwoningen blijft in aantal ongeveer gelijk.

Wonen met zorg

De komende jaren zullen ouderen steeds meer het straatbeeld gaan bepalen. De vergrijzing heeft consequenties voor de voorzieningenbehoefte – waarover later meer – maar ook voor de woningbehoefte. Zoals al eerder aangegeven neemt de behoefte aan appartementen door de vergrijzing toe. Ongeveer veertig van deze appartementen moeten worden gereserveerd voor ouderen met zwaardere beperkingen. Bij deze geclusterde woningen kan een zorgpost worden gerealiseerd. Mogelijk kunnen deze geclusterde woonvormen deels in bestaand vastgoed worden gerealiseerd. De komende jaren komen er als gevolg van de extramuralisering ongeveer 25 plaatsen vrij in verzorgingshuizen. Voor het betreffende vastgoed zal een alternatieve bestemming moeten worden gezocht. Dit kan ook een tijdelijke bestemming zijn, want na 2020 neemt de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit weer toe. Het grootste deel van de ouderen zal zich echter in de huidige woning weten te redden. Het merendeel van de woningen is – zeker na wat aanpassingen – geschikt om in te blijven wonen, ook nadat ouderdomsbeperkingen intreden. Wel zal de behoefte aan thuiszorg en ondersteuning gaan toenemen.

Bestaande voorraad

Eerder is veel gezegd over opgaven in termen van woningtype, eigendom en prijsklasse. Uiteraard is ook de kwaliteit van de betreffende woningen in woon- en bouwtechnische zin van belang. Er zijn in dit onderzoek geen inspecties van de woningvoorraad uitgevoerd, maar ook op basis van meer algemene cijfers valt iets over de kwalitatieve opgaven te zeggen.

Zoals gezegd neemt de aanpassingsbehoefte in de bestaande voorraad als gevolg van de vergrijzing toe. Ook om andere redenen verdient de kwaliteit van de bestaande voorraad meer aandacht. Ongeveer 125 woningen in de gemeente zijn aan vernieuwing of vervanging toe. De bewoners van deze woningen zijn ontevreden over zowel de woning zelf als de woonomgeving.

Daarnaast is de veroudering van de voorraad en daarmee het onderhoud een thema dat aan belang wint. Ter illustratie: in 2030 is bijna twee derde van de woningen ouder dan 50 jaar. Zoals eerder aangegeven zijn er geen inspecties uitgevoerd, maar het moge duidelijk dat oudere woningen vaak meer onderhoud vragen en dat de kans op onderhoudsachterstanden groter is. In de komende vijf jaar zullen ruim 500 woningen de leeftijd van 50 jaar gaan passeren. Hoewel er in dezelfde periode ook 40 woningen

moeten worden toegevoegd vanwege de huishoudensgroei, maakt de onderlinge verhouding tussen beide getallen duidelijk dat de nadruk in beleid meer op de kwaliteit van de bestaande voorraad moet (komen te) liggen.

Vorzieningen

Als gevolg van de demografische ontwikkelingen verandert ook de voorzieningenbehoefte. Eerder is al aangegeven dat de behoefte aan thuiszorg als gevolg van de vergrijzing flink gaat toenemen. Omdat sportverenigingen vaak vooral afhankelijk zijn van de jeugd, zorgt de afname van het aantal jongeren ook voor een afname van de behoefte aan sportvoorzieningen. Voor een populaire zaalsport als volleybal geldt dat het aantal deelnemers tot 2025 met een kleine 12% gaat dalen. Het aantal basisschoolleerlingen neemt met 20% af in de periode tot 2023 om daarna te stabiliseren.

1 Inleiding

Aanleiding onderzoek

De gemeente Oudewater werkt toe naar een nieuwe Woonvisie. Dit onderzoeksrapport biedt een cijfermatige basis voor deze visie en de hierin te maken keuzen. Er wordt een overall overzicht gegeven van de woningmarkt en er wordt specifiek stilgestaan bij thema's als de ontwikkeling van de woningbehoefte, betaalbaarheid, voorzieningen en wonen met zorg.

Bij het opstellen van dit onderzoek heeft de gemeente Oudewater samengewerkt met de drie andere gemeenten in de regio Utrecht Zuidwest: IJsselstein, Montfoort en Lopik. Het gezamenlijke onderzoek is mede gefinancierd door de Provincie Utrecht. Door de gezamenlijke aanpak is men goed op de hoogte van wat er in de omliggende gemeenten speelt. Daarmee is een goede basis gelegd voor (ook de via de Woningwet en Huisvestingswet beoogde) regionale afstemming en samenwerking in de toekomst.

Bronnen onderzoek

Dit onderzoek is grotendeels gebaseerd op het Woningmarktsimulatiemodel van RIGO. Met dit model is een zeer betrouwbaar en actueel beeld geschetst van de actuele situatie op de woningmarkt. Het model is gevuld met actuele cijfers van de gemeente Oudewater, Woningbouwvereniging Oudewater, het CBS, de BAG, en de sociale en fysieke gebiedstypering van RIGO. Op basis van deze actuele cijfers is het WoON 2012 via een geavanceerde wegingsmethodiek herwogen. Daarnaast is in deze studie gebruik gemaakt van gegevens van COELO en het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ).

Leeswijzer

Aan het begin van dit rapport staan de belangrijkste resultaten en conclusies van het onderzoek samengevat. Verder is deze rapportage als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een scherp beeld gegeven van de actuele situatie op de woningmarkt wat betreft de woningvoorraad, huishoudens en inkomensgroepen.
- In hoofdstuk 3 wordt het vizier gericht op de toekomst. Zowel de demografische als economische verwachtingen worden besproken en er worden toekomstscenario's opgesteld.
- In hoofdstuk 4 wordt de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld gebracht en welke doelgroepen verantwoordelijk zijn voor deze behoefte.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de actuele woonlasten van huurders in de sociale huursector en op de bestedingsruimte van de doelgroep.
- In hoofdstuk 6 wordt de ontwikkeling van zorgdoelgroepen in beeld gebracht en wat dit betekent voor de opgaven in de reguliere voorraad.
- In hoofdstuk 7 wordt de ontwikkeling van de voorzieningenbehoefte onderzocht.

2 Actuele woningmarktsituatie

De gemeente Oudewater telt als landelijke gemeente in het Groene Hart veel gezinnen en oudere huishoudens. De natuurlijke aanwas is beperkt en jongeren trekken weg om elders te gaan studeren of werken. Een deel van hen keert in de gezinsfase naar Oudewater terug. De omvang van de doelgroep van beleid (< € 34.911) is met 35% kleiner dan landelijk (43%) en groter dan in de regio Utrecht Zuidwest (33%). Ook de omvang van de sociale huursector is met 24% kleiner dan landelijk (31%) en iets groter dan in de regio (23%). In de sociale huursector wonen op dit moment veel ouderen, de toekomstige generatie ouderen woont vooral in een koopwoning. De toekomstige toename van het aantal huishoudens is beperkt en daarmee ook de nieuwbouwpogave. Voor de toekomst is vooral beleid inzake de kwaliteit van de bestaande voorraad belangrijk. Ter illustratie: in 2030 is 65% van de voorraad ouder dan 50 jaar.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente Oudewater besproken. Het gaat om zaken als de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, actuele woonpatronen en actuele marktverhoudingen. In vergelijking met de situatie in de regio Utrecht Zuidwest en de landelijke situatie ontstaat een scherp beeld van de situatie op de woningmarkt in Oudewater.

2.2 Bevolking

Anno 2015 wonen er in de gemeente Oudewater 9.930 inwoners die samen 4.030 huishoudens vormen. De samenstelling van deze inwoners en huishoudens en de achtergronden hiervan staan centraal in deze paragraaf. Ook wordt een doorkijk gegeven naar de toekomst, omdat de actuele situatie veelzeggend is voor de toekomstige situatie.

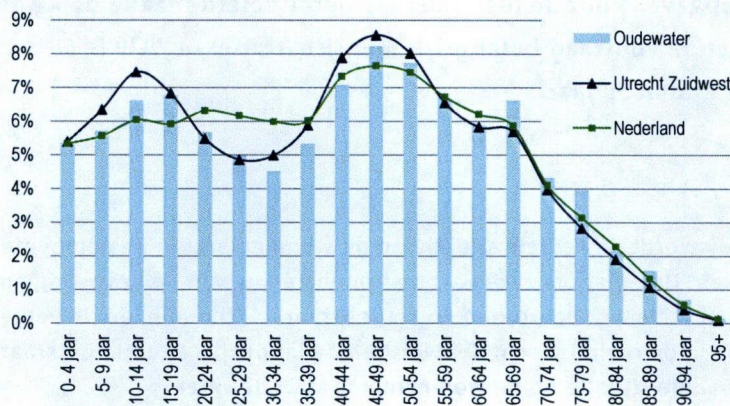
Huidige bevolkingsopbouw

Bij demografie gaat het om alledaagse processen als ouder worden, kinderen krijgen en verhuizen. Dit gegeven maakt dat de toekomstige bevolkingsamenstelling in belangrijke mate wordt bepaald door de huidige inwoners van Oudewater. Een deel van hen verhuist, maar het overgrote deel blijft in de gemeente wonen en wordt elk jaar een jaartje ouder. De huidige leeftijdsopbouw (zoals weergegeven in figuur 2-1) zegt daarom al veel over de toekomst.

De naoorlogse geboortegolfgeneratie is vooral bepalend. Deze zorgt landelijk voor een 'bult' in de leeftijdsopbouw tussen de 40 en 70 jaar. De komende jaren gaat deze

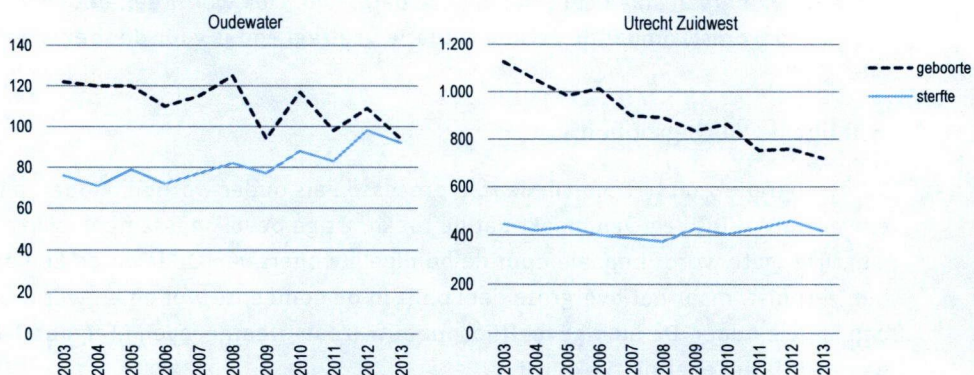
'bult' verder opschuiven, een beweging die ook wel wordt aangeduid als de vergrijzingsgolf. In Oudewater (en de regio Utrecht Zuidwest) is deze bult (veel oudere gezinnen met kinderen en empty nesters) nog wat manifester dan in de rest van het land. Ook zijn er wat meer 75-plussers dan in de rest van het land en in de toekomst zal het aantal ouderen versterkt in aantal toenemen. Deze beweging zal samengaan met een toename van het aantal sterfgevallen. En, omdat er in Oudewater relatief weinig jonge gezinnen (beneden de 40 jaar) wonen, is de aanwas aan nieuwe inwoners beperkt. Het aantal geboorten in Oudewater is in het in recente verleden licht afgenomen (van 122 in 2003 tot 94 in 2013) en het aantal sterfgevallen licht toegenomen (van 76 in 2003 tot 92 in 2013, zie ook figuur 2-2). In de toekomst zal het aantal sterfgevallen verder toenemen, wat betekent dat de bevolking als gevolg van natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) in aantal zal afnemen.

figuur 2-1 De leeftijdsopbouw in Oudewater en Utrecht Zuidwest in 2015 en in Nederland in 2014



Bron: gemeenten in Utrecht Zuidwest, CBS, bewerking RIGO

figuur 2-2 Ontwikkeling van het aantal geboorten en sterfgevallen in de gemeente Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest in de periode 2003 t/m 2013



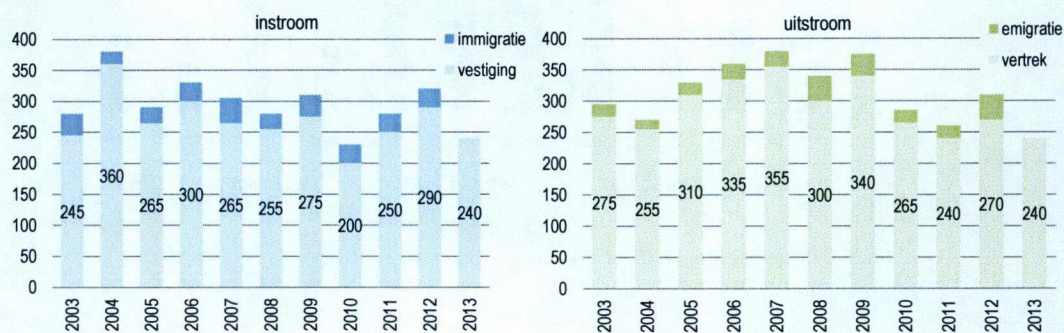
Bron: gemeenten in Utrecht Zuidwest, CBS, bewerking RIGO

Vestiging en vertrek

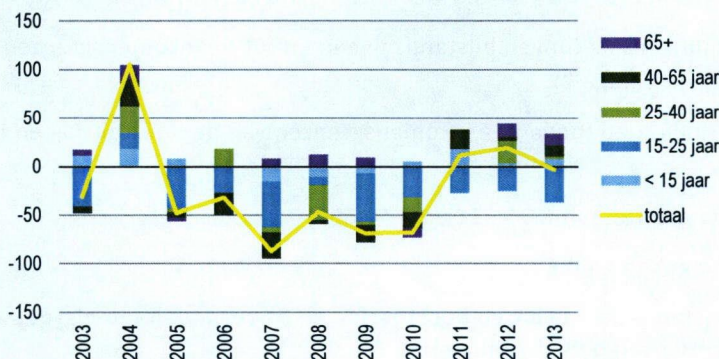
De komende jaren zal de vergrijzing in belangrijke mate de demografische ontwikkeling bepalen. Daarnaast spelen ook verhuisbewegingen van en naar Oudewater een rol. Het gaat hier vooral om binnenlandse verhuizingen, omdat de buitenlandse migratie beperkt van omvang is (figuur 2-3).

Jongeren tussen de 15 en 25 jaar verlaten Oudewater om elders te gaan studeren of werken (figuur 2-4). Deze verhuisbeweging blijft in de tijd vrijwel onveranderd en is kenmerkend voor landelijke regio's. Na de studie komt men echter in beperkte mate terug, terwijl er ook jonge gezinnen vertrekken. Dit heeft in een aantal jaren voor negatieve migratiesaldi gezorgd binnen de leeftijdsklasse 25 tot 40 jaar. Ook in de leeftijd van 40 tot 65 is jaar het migratiesaldo in veel jaren negatief geweest. In de periode 2011 t/m 2013 wist de gemeente Oudewater meer mensen aan zich te binden.

figuur 2-3 Instroom en uitstroom in de gemeente Oudewater in de periode 2003 t/m 2013



figuur 2-4 Ontwikkeling binnen- en buitenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Oudewater in de periode 2003 t/m 2013

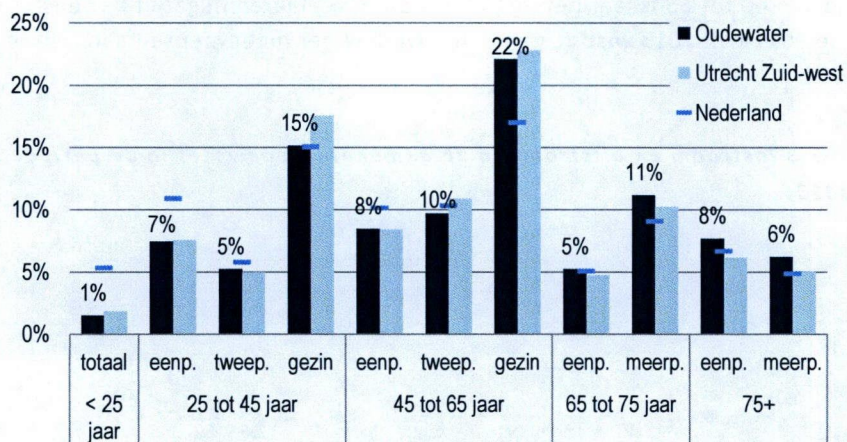


Bron: CBS, bewerking RIGO

Huishoudenssamenstelling in 2015

Anno 2015 wonen er in de gemeente Oudewater 4.030 huishoudens. In figuur 2-5 is de samenstelling van de huishoudens naar leeftijd en type weergegeven. In Oudewater (en in de regio Utrecht Zuidwest) wonen in vergelijking met de landelijke situatie veel oudere gezinnen en weinig jongere een- en tweepersoonshuishoudens. Circa 30% van de huishoudens in Oudewater is 65+, tegen 26% in zowel Utrecht Zuidwest als in Nederland.

figuur 2-5 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest in 2015 en in Nederland in 2014



Bron: CBS, gemeenten in Utrecht Zuidwest, bewerking RIGO

De huishoudens zijn in dit onderzoek op basis van hun belastbaar jaarinkomen (en vermogen) ingedeeld in vijf inkomensgroepen (prijsspeil 2015). In tabel 2-1 is de omvang van deze groepen weergegeven. Het gaat om:

1. doelgroep bijstand (tot de grenzen van bijstandsniveau, zie bijlage 1);
2. doelgroep huurtoeslag (boven bijstandsniveau en tot de inkomensgrenzen van de huurtoeslag, zie bijlage 2);
3. secundaire doelgroep (boven de inkomensgrenzen van de huurtoeslag en tot € 34.911);
4. middeninkomens (tussen € 34.911 en € 44.657);
5. hogere inkomens (> € 44.657).

De doelgroep bijstand, de doelgroep huurtoeslag en de secundaire doelgroep worden samen de doelgroep van beleid genoemd.

In Oudewater behoort circa 35% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid, 11% tot de middeninkomens en 55% tot de hogere inkomens. De omvang van de doelgroep van beleid is kleiner dan landelijk (43% in 2012), maar iets groter dan in de regio Utrecht Zuidwest (33%).

Deze verschillen kunnen grotendeels verklaard worden uit de leeftijdsopbouw. In Oudewater (en in de regio Utrecht Zuidwest) wonen in vergelijking met Nederland weinig jongere huishoudens, die aan het begin staan van hun maatschappelijke carrière en daarom (nog) een laag inkomen hebben. In Oudewater (en in de regio Utrecht Zuidwest) wonen relatief veel gezinnen, die vaker een hoger inkomen hebben.

Het verschil tussen Oudewater en Utrecht Zuidwest heeft te maken met de relatief grotere ouderenpopulatie in Oudewater. Ouderen die met pensioen gaan krijgen vrijwel allemaal te maken met een inkomensterugval en behoren daarom vaker tot de doelgroep van beleid.

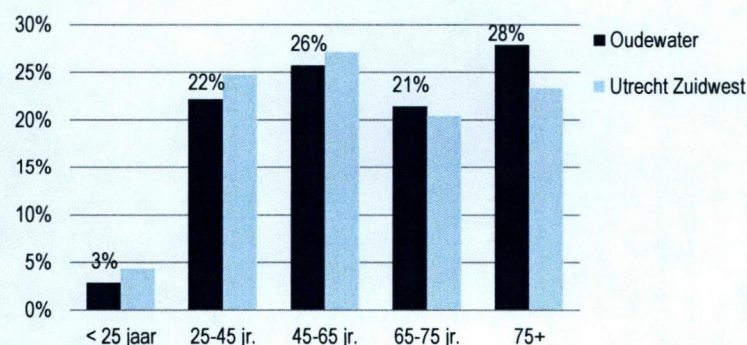
Uit figuur 2-6 blijkt dat de doelgroep van beleid in Oudewater uit relatief veel ouderen bestaat: in Oudewater is 28% van de doelgroep 75+, tegen 23% in de regio. In de toekomst zal dit aandeel als gevolg van de vergrijzing toenemen.

tabel 2-1 Omvang inkomensgroepen in de gemeente Oudewater en Utrecht Zuidwest, 2015

| | Oudewater | | Utrecht Zuidwest |
|------------------------------|--------------|-------------|------------------|
| | aantal | aandeel | aandeel |
| doelgroep bijstand (A) | 220 | 5% | 6% |
| doelgroep huurbeslag (B) | 590 | 15% | 14% |
| secundaire doelgroep (C) | 590 | 15% | 13% |
| middeninkomens | 430 | 11% | 11% |
| hogere inkomens | 2.200 | 55% | 56% |
| totaal | 4.030 | 100% | 100% |
| doelgroep van beleid (A+B+C) | 1.400 | 35% | 33% |

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-6 Samenstelling van de doelgroep van beleid in Oudewater en in de regio Utrecht Zuidwest in 2015



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

De gemeente Oudewater heeft het voornemen het (woon)beleid gebiedsgericht uit te werken. Ter ondersteuning hiervan is in figuur 2-7 op laag schaalniveau het meest voorkomende huishoudentype in de gemeente Oudewater weergegeven. In de bijlage is een kaart opgenomen waarin is ingezoomd op de kern Oudewater.

figuur 2-7 Sociale gebiedstypering van de gemeente Oudewater



Bron: RIGO

2.3 Woningvoorraad

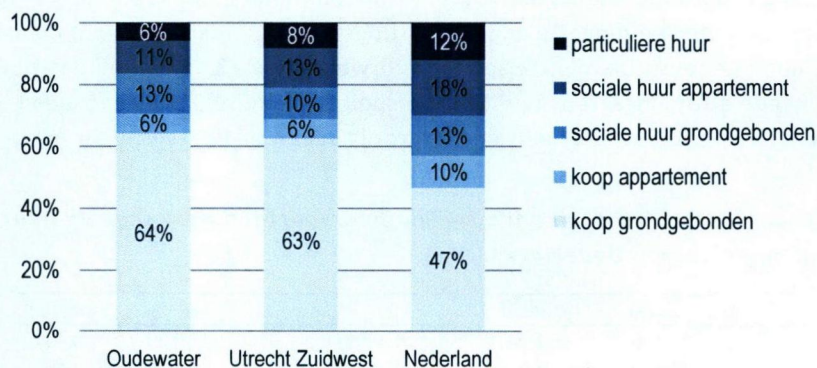
Anno 2015 bestaat de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Oudewater uit circa 3.980 woningen. De totale woningvoorraad is met 4.175 woningen groter, omdat een deel niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand, door bijvoorbeeld een verhuizing, voorgenomen sloop of renovatie, of ander gebruik van de woning dan bewoning. Anno 2015 bedraagt de (frictie)leegstand in de totale voorraad naar schatting 4,8% (circa 1,5% in de sociale huursector en 5,5% in de particuliere sector). Landelijk bedraagt het leegstandspercentage in de totale voorraad circa 5,7% (bron: CBS).

In dit rapport focussen we op de bewoonde woningvoorraad in Oudewater. Het aantal huishoudens is iets groter dan het aantal bewoonde woningen. Naar schatting 50 huishoudens wonen buiten de reguliere woningvoorraad, zoals inwonende huishoudens (bijvoorbeeld studenten) en huishoudens in woonboten of recreatiewoningen. Deze categorie wordt in dit onderzoek aangeduid als onzelfstandig wonende huishoudens.

Samenstelling woningvoorraad

In de gemeente Oudewater bestaat circa 71% van de bewoonde voorraad uit koopwoningen, meestal grondgebonden woningen (64%, figuur 2-8). Circa 60% van de woningen is een tussen- of hoekwoning, 13% is een twee-onder-een-kapwoning en 28% is een vrijstaande woning. Het aandeel koopwoningen van 71% is meer dan landelijk (57%) en in de regio Utrecht Zuidwest (69%).

figuur 2-8 Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad in Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest in 2015 en in Nederland in 2014



Bron: gemeenten en corporaties in Utrecht Zuidwest, CBS, bewerking RIGO

In Oudewater heeft circa 21% van de koopwoningen een door de bewoners geschatte verkoopwaarde van € 225.000 of lager (prijsspeil 2012), de helft van de voorraad heeft een verkoopwaarde tussen € 225.000 en € 400.000 en 30% heeft een verkoopwaarde van meer dan € 400.000. Dit laatste aandeel is hoger dan het regionale aandeel van 22% (tabel 2-2). Dit heeft te maken met de samenstelling van de woningvoorraad maar ook met de populariteit van de gemeente. Volgens huizenzoeker.nl ligt de vier-

kante meter prijs in Oudewater op € 2.610. In de regiogemeenten ligt deze prijs lager: € 2.590 in Montfoort, € 2.460 in IJsselstein en € 2.390 in Lopik.

tabel 2-2 Samenstelling bewoonde koopwoningvoorraad naar prijsklasse in de gemeente Oudewater en de regio Utrecht Zuidwest

| | Oudewater | Utrecht Zuidwest |
|-------------------------|-------------|------------------|
| < € 175.000 | 6% | 6% |
| € 175.000 tot € 225.000 | 15% | 16% |
| € 225.000 tot € 300.000 | 27% | 33% |
| € 300.000 tot € 400.000 | 22% | 23% |
| > 400.000 | 30% | 22% |
| totaal | 100% | 100% |

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Circa 6% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen, van beleggers of van eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren. In Oudewater gaat het vooral om de laatste categorie. In vergelijking met Nederland en de regio Utrecht Zuidwest is de omvang van de particuliere huursector gering.

Circa 24% van de voorraad (940 bewoonde woningen) bestaat uit sociale huurwoningen, van Woningbouwvereniging Oudewater (890 woningen) of van WelThuis (50 appartementen op de locatie Schuylenburcht). Het aandeel sociale huur van 24% is ongeveer gelijk aan het aandeel in de regio van 23% en lager dan het landelijke aandeel van 31%.

In tabel 2-3 is de samenstelling van de bewoonde sociale huurvoorraad in Oudewater weergegeven naar type woning en huurprijsklassen. Ruim de helft van de voorraad is een grondgebonden woning. De andere helft bestaat uit appartementen, meestal met een lift in het gebouw. De meeste sociale huurwoningen (73%) hebben een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (< € 618, prijspeil 2015). Circa 21% heeft een huurprijs tussen € 618 en € 711 en 5% heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens (> € 711).

tabel 2-3 Samenstelling bewoonde sociale huurvoorraad naar type en huurprijsklasse in de gemeente Oudewater, 2015

| | aantal | aandeel | | aantal | aandeel |
|---------------|------------|-------------|-------------------------|------------|-------------|
| < € 403 | 140 | 15% | grondgebonden | 520 | 55% |
| € 403 - € 577 | 440 | 47% | appartement met lift | 290 | 31% |
| € 577 - € 618 | 110 | 12% | appartement zonder lift | 130 | 14% |
| € 618 - € 711 | 200 | 21% | totaal | 940 | 100% |
| > € 711 | 50 | 5% | | | |
| totaal | 940 | 100% | | | |

Bron: Woningbouwvereniging Oudewater en WelThuis, bewerking RIGO

2.4 Toekomstwaarde en veroudering van de woningvoorraad

De vraagaanbodverhoudingen en de woningbehoefteramingen zeggen iets over de gewenste samenstelling van de voorraad in termen als woningtype, woningprijs en eigendomsverhouding. De woningen moeten uiteraard ook van voldoende woon- en bouwtechnische kwaliteit zijn. Er is in het kader van dit onderzoek geen uitgebreide inspectie gehouden van de (woon- en bouwtechnische) kwaliteit van de woningvoorraad in Oudewater. Wel is deze op hoofdlijnen in beeld gebracht door te kijken naar:

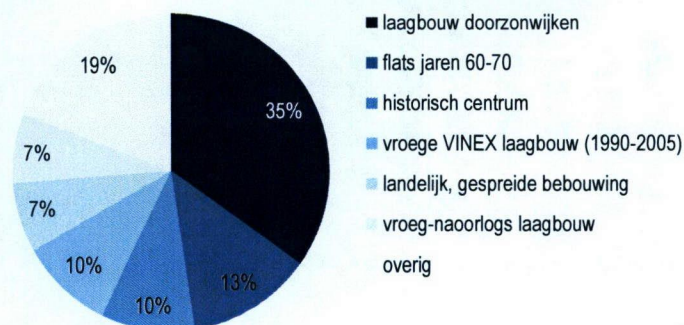
- ✓ De omvang en samenstelling van de woningvoorraad waar de bewoners zowel ontevreden zijn over de woonomgeving als de woning. Deze woningen zullen in veel gevallen de komende periode moeten worden 'vernieuwd' (sloop-nieuwbouw of grootschalige aanpak) om leefbaarheidsproblemen te voorkomen.
- ✓ De ouderdom van de voorraad. Hoewel mits goed onderhouden woningen vaak vele decennia mee gaan, geldt dat oudere woningen vaak meer onderhoud vragen. Ook neemt de kans op achterstallig onderhoud met de leeftijd toe.

Geen van beide invalshoeken is zaligmakend. Zo kunnen inwoners prima tevreden zijn, maar kan de energetische kwaliteit (beleidsmatig 'te') laag zijn (de energetische kwaliteit van de woningen is in dit onderzoek niet onderzocht). Wel kan via deze weg een orde van grote worden gegeven aan de opgaven die er liggen.

Beperkte woonkwaliteit

Een van de invalshoeken waarmee de opgaven in de voorraad kunnen worden achterhaald, is de tevredenheid van de bewoners. Op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) is de woningvoorraad in Oudewater in een aantal categorieën ingedeeld. Voor elk van deze categorieën is gekeken naar de mate van tevredenheid onder de inwoners volgens het WoON. Als de bewoners zowel ontevreden zijn over de woning als over de woonomgeving is er mogelijk sprake van een beperkte toekomstwaarde. In de komende jaren kan er een noodzaak ontstaan deze woningen aan te pakken, of deze noodzaak bestaat al.

figuur 2-9 De samenstelling van de woningvoorraad met (mogelijk) beperkte toekomstwaarde in de gemeente Oudewater, 2015



Bron: BAG, WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

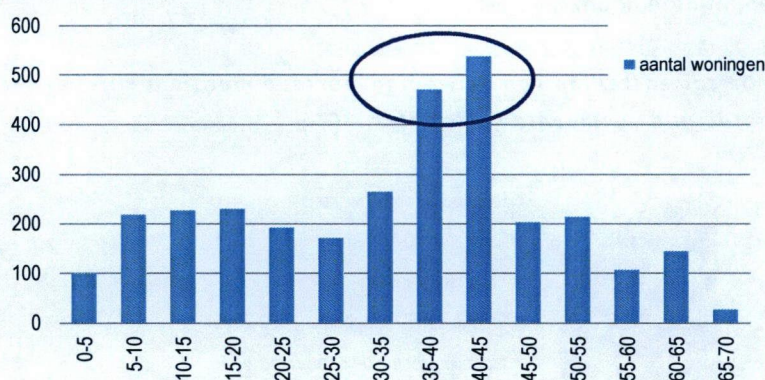
In totaal geldt dit voor circa 125 woningen in de gemeente Oudewater. Het gaat hier om 3% van de totale woningvoorraad (in de totale regio gaat het om 4%). De belangrijkste opgaven liggen – qua aantal – in de laagbouw doorzonwoningen en flats uit de jaren '60 en '70. Bij de doorzonwoningen gaat het om niet meer dan 3% van het totaal aantal woningen in deze categorie, maar doordat er veel van dit type woningen staan, vormt deze categorieën ruim een derde van de totale woningvoorraad met een beperkte toekomstwaarde.

De meeste woningen met ontevreden bewoners, zijn huurwoningen. Maar circa 39% betreft een koopwoning (50 woningen). De aanpak van koopwoningen is niet zozeer een publieke maar een particuliere opgave. Echter, als de eigenaar-bewoners de opgaven niet op (kunnen) pakken, kan het publieke belang wel in het geding komen. In figuur 2-11 is op laag schaalniveau de meest voorkomende woningtypologie in de gemeente Oudewater weergegeven. De laagbouw doorzonwijken uit de jaren '60 en '70' liggen vooral aan de westkant van de kern Oudewater.

Veroudering en grootschalig onderhoud

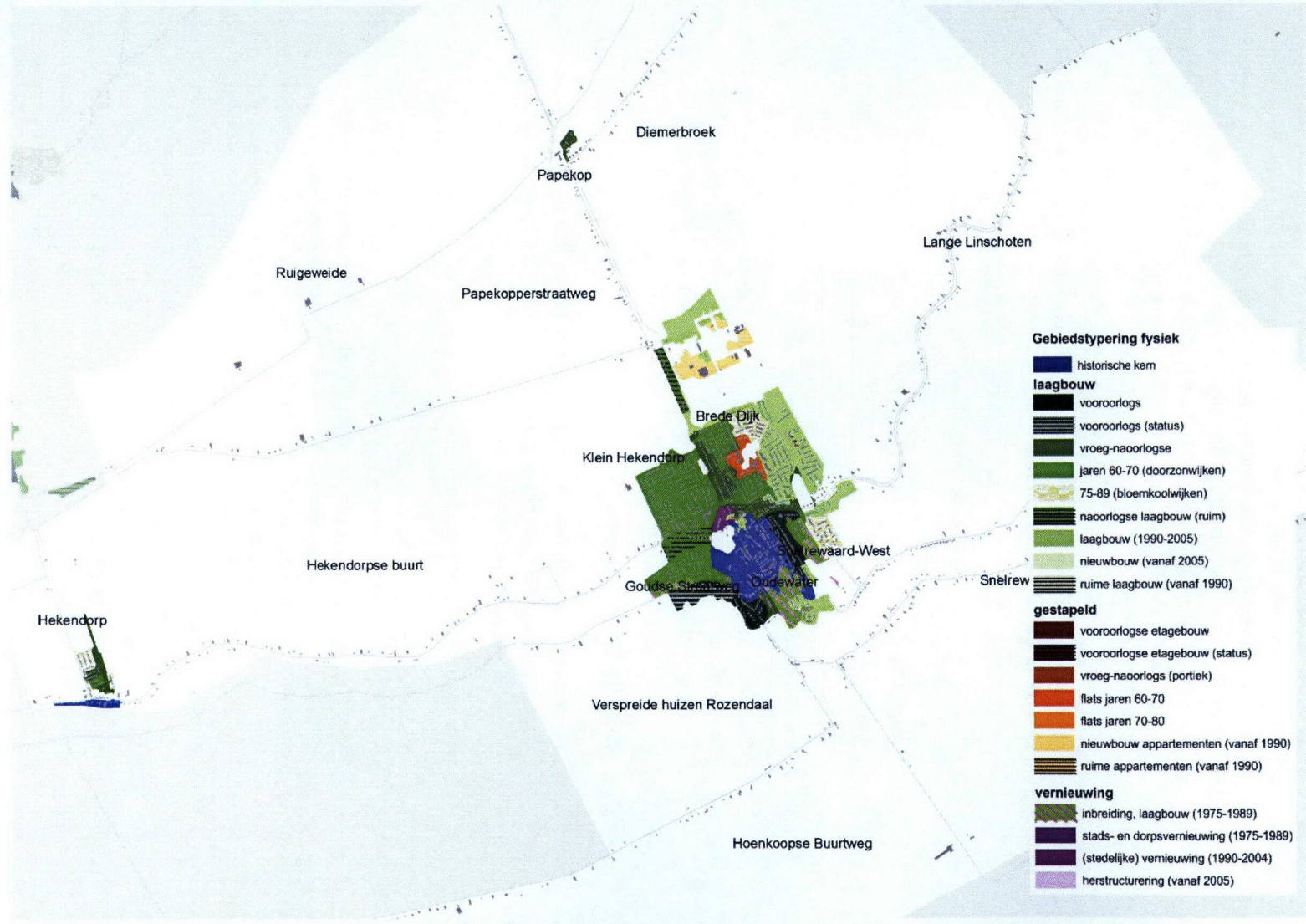
Naast de vernieuwingsopgave van circa 125 woningen wint ook het onderhoud aan de woningvoorraad in algemene zin aan belang. Voor de inwoners van Oudewater geldt dat vanaf het bereiken van de leeftijd van 75 jaar de ouderdom vaker met gebreken zal komen. Woningen worden over het algemeen gebouwd met een beoogde levensduur (of: exploitatieduur) van 50 jaar. Waar we bij de bevolking spreken over een vergrijzingsgolf, kan er bij de Nederlandse woningvoorraad gesproken worden over een aankomende verouderingsgolf (zie ook figuur 2-10). Een groot deel van de woningen heeft een leeftijd van tussen de 35 en 45 jaar. Deze woningen zullen de komende periode de leeftijdsgrens van 50 jaar gaan passeren.

figuur 2-10 De samenstelling van de naoorlogse woningvoorraad naar leeftijd in de gemeente Oudewater, 2015



Bron: BAG, WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-11 Fysieke gebiedstypering van de gemeente Oudewater



Bron: RIGO

RIGO

Het moge duidelijk dat oudere woningen vaak meer onderhoud vragen en dat de kans op onderhoudsachterstanden groter is. Corporaties plannen dit soort onderhoud automatisch in en hebben hiervoor gelden gereserveerd. In tabel 2-4 is weergegeven dat er in de gemeente Oudewater circa 780 koopwoningen zijn die in de periode 2015 tot 2030 de leeftijd van 50 jaar bereiken. Bij de minder welgestelde woningeigenaren is het maar de vraag of men voldoende budgetten voor onderhoud heeft gereserveerd. Daar waar dit niet het geval is, kan men overwegen hen te stimuleren en faciliteren.

tabel 2-4 *Het aantal woningen dat de komende jaren de leeftijd van 50 jaar bereikt in de gemeente Oudewater*

| | ouder dan 50 jaar in 2015 | wordt ouder dan 50 jaar in 2015 tot 2030 | ouder dan 50 jaar in 2030 | |
|---------------|------------------------------|---|------------------------------|------------|
| | aantal | aantal | aantal | aandeel |
| koopwoning | 1.035 | 780 | 1.815 | 64% |
| huurwoning | 360 | 435 | 795 | 67% |
| totaal | 1.395 | 1.215 | 2.610 | 65% |

Bron: BAG, WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De tabel laat ook zien dat van de huidige woningvoorraad in 2030 circa 65% een leeftijd heeft van ouder dan 50 jaar (in de regio Utrecht Zuidwest gaat het om 47%). Dit bevestigt het belang van de focus op de kwaliteit van de bestaande voorraad.

2.5 Actuele woonpatronen

In deze paragraaf worden de actuele woonpatronen van huishoudens weergegeven. Deze woonpatronen zijn het uitgangspunt bij de raming van de ontwikkeling van de toekomstige woningbehoefte in hoofdstuk 4.

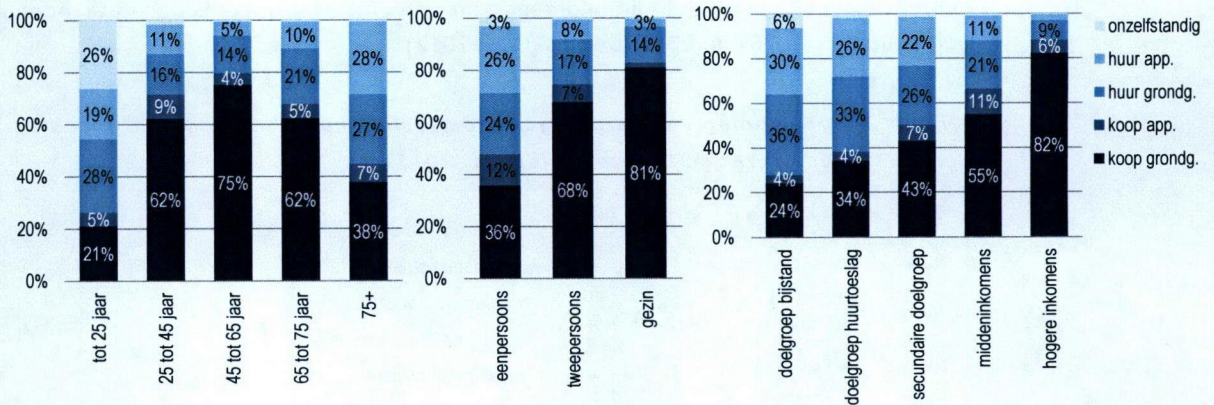
Woonsituatie naar eigendom en woningtype

De woonsituatie van huishoudens hangt nauw samen met de levensfase en het inkomen. In figuur 2-12 is te zien dat de jongeren in Oudewater veelal een start aan hun wooncarrière maken in een huurwoning of eerst 'op kamers' gaan. In de levensfase die volgt hebben velen een woning weten te kopen. Rond de leeftijd van 50 jaar heeft circa 80% een woning gekocht. Bij de oudere leeftijdsklassen neemt het aandeel eigenaar-bewoners weer af. Dit is zeer ten dele het gevolg van verhuizingen van koop naar huur. De afname heeft vooral te maken met verschillen tussen generaties. Toen deze groep ouderen nog tussen de 45 en 65 jaar was, lag het aandeel eigen woningbezit niet op de 80% zoals bij de huidige groep 45 tot 65 jarigen maar een stuk lager.

De hogere inkomens hebben als vanzelfsprekend het hoogste aandeel eigen woningbezit. Echter, ook onder de lagere inkomens wonen er huishoudens in de koopsector. Voor een deel gaat het hier om huishoudens die met het huidige inkomen een goedkope woning hebben gekocht. Voor het belangrijkste deel gaat het echter om huishoudens die nadat men de woning heeft gekocht, met een inkomensterugval te maken hebben gehad. Voor een deel kan het hier gaan om huishoudens die 'onder water'

zijn komen te staan, maar voor het grootste deel gaat het om ouderen die inmiddels met pensioen zijn.

figuur 2-12 Woonsituatie van huishoudens naar leeftijd, type huishouden en inkomensgroep in de gemeente Oudewater, 2015

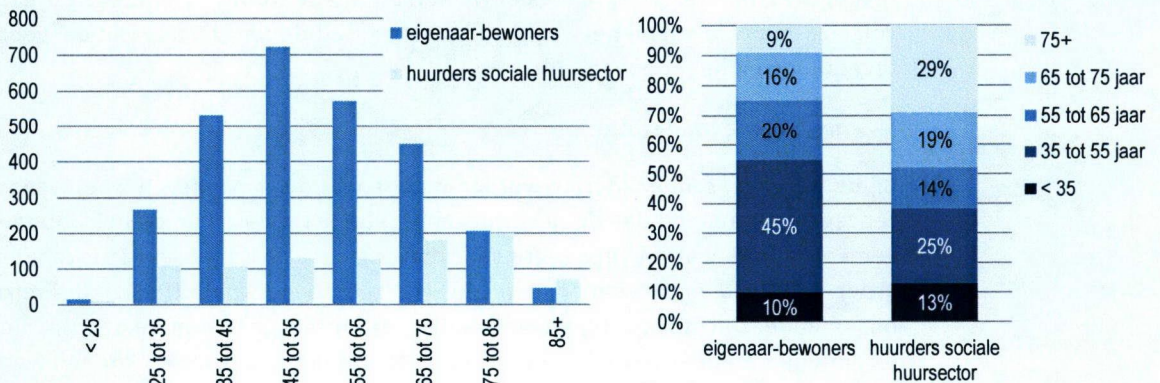


Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Leeftijdsopbouw van huurders en eigenaar-bewoners

In figuur 2-13 staat de leeftijdsopbouw van zowel de huurderspopulatie als de populatie eigenaar-bewoners gedetailleerd weergegeven. De toename van het aantal ouderen in de komende jaren bestaat grotendeels uit eigenaar-bewoners. De sociale huursector is op dit moment sterk vergrijsd (bijna de helft van de huurders is 65+) en in de toekomst is er mogelijk een ontgrijsing te verwachten als gevolg van sterfte. Hierdoor komen er meer huurwoningen beschikbaar.

figuur 2-13 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de gemeente Oudewater, 2015

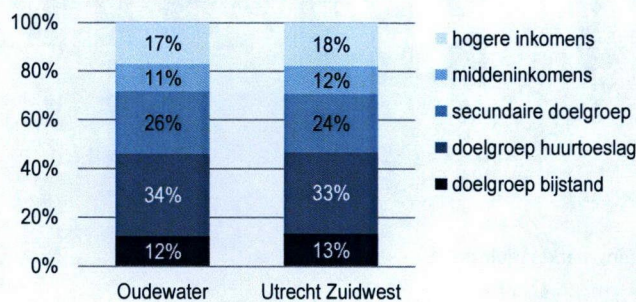


Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Goedkope scheefheid

In figuur 2-14 is de bewoning van de gereguleerde sociale huurvoorraad in Oudewater weergegeven. Anno 2015 behoort circa 72% van de huurderspopulatie tot de doelgroep van beleid (< € 34.911), wat vrijwel gelijk is aan het regionale aandeel van 71%. Circa 11% van de huurders heeft een middeninkomen en 17% heeft een hoger inkomen. De goedkope scheefheid bedraagt daarmee 28%, wat hoger is dan het landelijke percentage van 26% in 2012 (bron: WOON 2012).

figuur 2-14 Bewoning van de gereguleerde sociale huurvoorraad naar inkomensgroep in Oudewater en Utrecht Zuidwest, 2015



Bron: CBS, WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

2.6 Vraag- aanbodverhoudingen

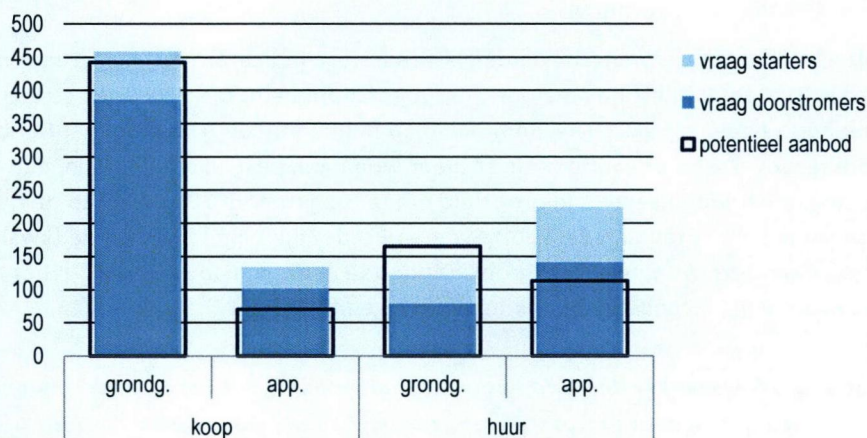
Er zijn verschillen methoden om vraag en aanbod op de woningmarkt in beeld te brengen. Een veel gebruikte methode is de woonwensenbenadering. Zoals de naam al zegt staan bij deze methode de wensen van de inwoners centraal. Deze wensen hoeven niet altijd overeen te komen met het gedrag van mensen op de woningmarkt. Om verschillende redenen kunnen en/of willen mensen hun wensen niet altijd realiseren. Het feitelijke gedrag van mensen kan inzichtelijk worden gemaakt door te kijken naar registraties. In deze paragraaf gaan we eerst in op de woonwensenbenadering. Vervolgens staan we stil bij het beeld dat voorkomt uit de registraties van de woonruimteverdeling en het koopaanbod.

Woonwensenbenadering

Bij de woonwensenbenadering worden de in enquêtes aangegeven woonwensen afgezet tegen het aanbod dat zij bij verhuizing zouden vrijlaten. Van de huishoudens in de gemeente Oudewater overweegt naar schatting circa 18% te verhuizen. Van deze groep is bekend welke woning men na verhuizing zou willen betrekken en welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuiscens verhuist en omdat woonwensen kunnen worden bijgesteld, noemen spreken we over het 'potentiële aanbod en de potentiële vraag'. In figuur 2-15 staan beide tegen elkaar afgezet. Bij de vraag is ook rekening gehouden met de vraag van starters die zeker of misschien in de gemeente Oudewater willen blijven wonen.

Wat betreft grondgebonden koopwoningen komt er een vrij evenwichtig beeld naar voren. Als de doorstromers in de koopsector allemaal zouden verhuizen ontstaat er hier ruimte voor starters. Mede als gevolg van de vergrijzing is er een potentieel tekort aan koopappartementen. Echter: deze vraag is slechts ten dele manifest: ouderen blijken in de praktijk om uiteenlopende motieven vaak toch niet de verhuistap te maken. Dit betekent dat de prijs en de kwaliteit van het aanbod nauw komen.

figuur 2-15 De potentiële vraagaanbodverhoudingen in de gemeente Oudewater in 2015¹



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

De markt voor grondgebonden huurwoningen is gezien vanuit de woonwensenbenadering overall vrij ontspannen, vooral vanwege het relatief ruime potentiële aanbod. Dit potentiële aanbod wordt nu bewoond door oudere bewoners, die in de praktijk vaak toch niet verhuizen, waardoor het aanbod niet beschikbaar komt. Mede hierdoor is er een potentieel tekort aan huurappartementen. Dit tekort is om verschillende redenen slechts ten dele manifest. Voor oudere huurders die willen doorstromen naar een appartement, geldt dat ze vaak een flinke huursprong moeten maken. De huidige huur is immers vanwege de lange woonduur vaak laag. En voor eigenaar-bewoners die willen doorstromen naar een huurappartement geldt dat zij vaak lage woonlasten hebben omdat de hypotheek vrijwel volledig is afgelost. Het is gevoelsmatig vaak lastig om na verhuizing een soms forse maandhuur te gaan betalen.

Woonruimteverdelingsbestanden

Gemeente Oudewater heeft ten behoeve van dit woningmarktonderzoek bij Woningnet cijfers opgevraagd over de woonruimteverdeling in de sociale huursector. Deze

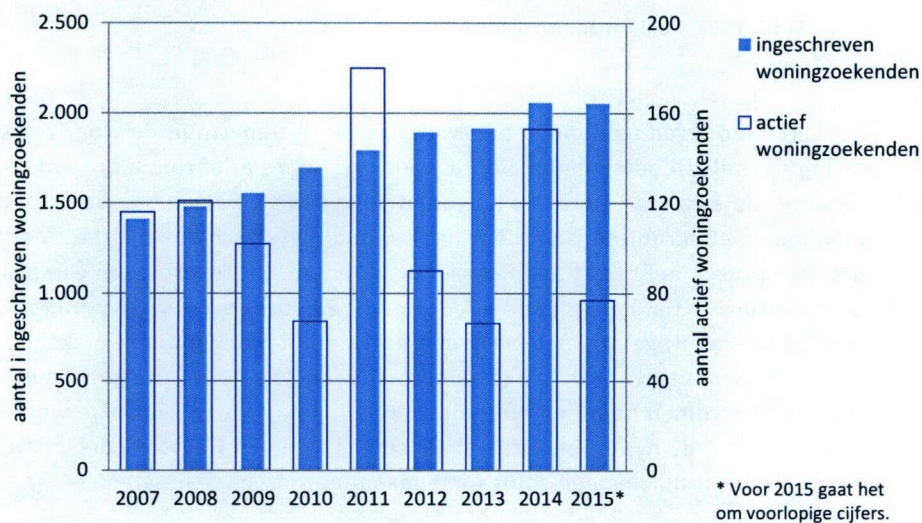
¹ In deze figuur zijn bij de starters alleen de starters opgenomen die zeker of misschien in de gemeente Oudewater willen blijven wonen.

bieden inzicht in (a) het aantal ingeschreven woningzoekenden, (b) het aantal actief woningzoekenden en (c) het beschikbare aanbod.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is de afgelopen jaren toegenomen (zie ook figuur 2-16). In 2015 lijkt deze toename tot stilstand te komen. Het aantal inschrijvingen kan niet zondermeer worden geschouwd als een indicator voor de omvang van de woningvraag. Velen schrijven zich uit voorzorg in en niet omdat men daadwerkelijk op dit moment een woning zoekt. Slechts 3,8% van de ingeschreven woningzoekenden heeft in 2015 ook daadwerkelijk op een advertentie gereageerd. Vanaf het moment van de inschrijving bouwt men echter wachttijd op, die uiteindelijk mede bepalend is voor de kans op een woning.

Het aantal actieve woningzoekenden is een betere indicator voor de actuele woningvraag. Dit aantal heeft de afgelopen jaren geschommeld, maar van een structurele toename is geen sprake. De schommelingen hebben mede te maken met het beschikbare (geadverteerde) aanbod. Als er meer woningen beschikbaar komen, dan worden immers meer woningzoekenden verleid om te reageren. In 2011 werden de nieuwbouwappartementen aan de Noort Syde en Brede Dijk opgeleverd en de (kwalitatieve) vraag naar deze woningen was groot. Dit leidde in dit jaar tot een piek in het aantal actief woningzoekenden (zie ook figuur 2-16 en figuur 2-17).

figuur 2-16 *Ontwikkeling van het aantal bij Woningnet ingeschreven woningzoekenden en het aantal actieve woningzoekenden uit Oudewater*

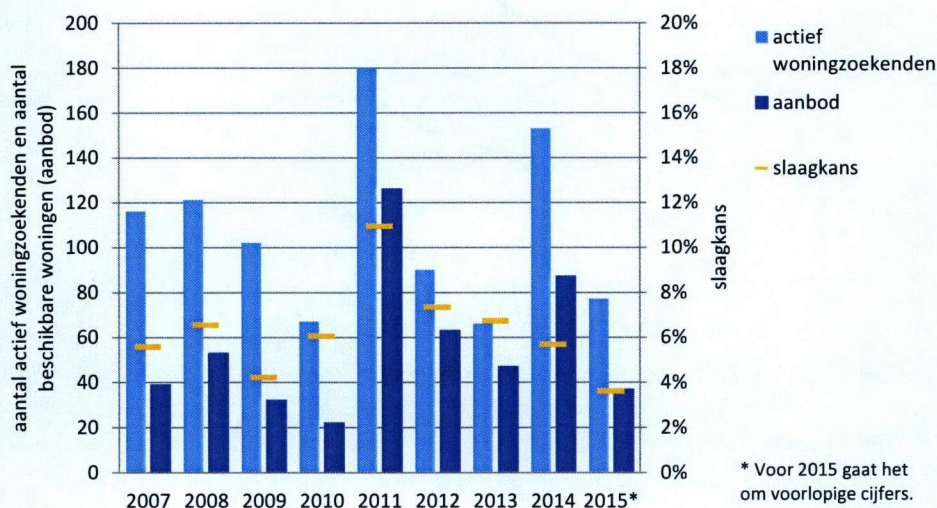


Bron: Woningnet, bewerking RIGO

Het toenemend aantal inschrijvingen betekent dat meer huishoudens zich op de huursector oriënteren en/of in ieder geval de mogelijkheid voor het verkrijgen van een huurwoning willen openhouden. Tot een toenemende druk op de huursector leidt dit voornamelijk niet, of in ieder geval niet op structurele basis. Een veel gebruikte indicator voor de druk op de sociale huur is de zogenoemde 'slaagkans'. Deze is hier bere-

kend door het (jaarlijks) aanbod te delen door het aantal actief woningzoekenden. In de periode 2007 t/m 2010 lag deze slaagkans op 6% en in de periode 2011 t/m 2014 op 8%. De druk op de sociale huur is – gezien over een langere termijn – dus ongeveer gelijk gebleven (of zelfs licht afgenomen).

figuur 2-17 Ontwikkeling van het aantal bij Woningnet geregistreerde actieve woningzoekenden uit Oudewater, het beschikbare aanbod en de slaagkans



Bron: Woningnet, bewerking RIGO

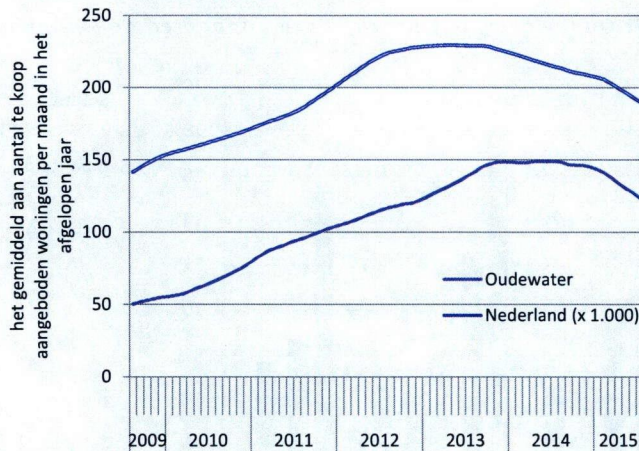
Het gevoel dat de druk op de sociale huursector in Oudewater toeneemt (dat bij verschillende lokale partijen bestaat), kan dus slechts ten dele met cijfers worden onderbouwd. Het aantal inschrijvingen neemt wel toe, maar deels gaat het om inschrijvingen uit voorzorg. Ook geldt dat de vraag van buiten de gemeentegrenzen in aandeel is toegenomen. Van alle woningzoekenden die reageerden op een geadverteerde woning in Oudewater, woonde in 2015 95% niet in Oudewater, terwijl dit aandeel in 2007 nog op 83% lag. Ten slotte geldt dat bij het gevoel dat de druk op de sociale huursector in Oudewater toeneemt ook de toename van het aantal statushouders een rol kan spelen. De opgave op dit vlak is opgelopen van 3 in 2012, 6 in 2013, 10 in 2014 en naar verwachting 18 in 2015.

Aanbod in de koopsector

Het aantal te koop aangeboden woningen is sinds de start van de economische crisis in 2008 toegenomen (zie ook figuur 2-18). Dit geldt zowel landelijk als in Oudewater. Het toenemend aanbod was vooral een teken van een moeizame markt: het duurde vaak lang voordat de woningen verkocht werden en niet zelden moest men zakken met de vraagprijs. Potentiele kopers waren onzeker en hun financieringsmogelijkheden werden beperkt door strengere eisen van de banken. Eind 2014 is de verkoop van

koopwoningen weer aangetrokken waardoor het aanbod in aantal is afgenomen. Landelijk is het herstel een klein jaar eerder ingezet.

figuur 2-18 Het gemiddeld aantal te koop aangeboden woningen per maand, in de voorgaande 12 maanden (2008/9 t/m juli 2015)



Bron: Huizenzoeker.nl

Concluderend

Overall is de woningmarkt in Oudewater redelijk in evenwicht en over de jaren vrij stabiel. Dat blijkt zowel uit de woonwensenbenadering als uit de registraties. Kijkend naar de woonwensen, dan blijkt er een tekort aan appartementen een (beperkt) overschot aan grondgebonden huurwoningen. Dit laatste overschot komt niet naar voren uit de woonruimteverdelingscijfers. Sterker nog, het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen en de druk op de sociale sector is de afgelopen jaren nagenoeg constant gebleven. Mede als gevolg van de economische crisis zijn meer mensen zich op de huursector gaan oriënteren. Anno 2015 laat de economie herstel zien en hetzelfde geldt voor de koopwoningmarkt. Op termijn kan hierdoor het potentiële overschot aan (grondgebonden) huurwoningen ook in de registraties van de woonruimteverdeling zichtbaar worden. Echter, zolang er overall sprake is van een gezonde woningmarkt, hoeft men voor echte verhuurbaarheidsproblemen niet te vrezen.

Voor zowel de woonwensenbenadering als de cijfers uit registraties geldt dat alleen gefocust wordt op 'het actieve deel van de woningmarkt'. Het overgrote deel van de huishoudens in Oudewater woont echter naar wens en heeft geen verhuisplannen. In hoofdstuk 4 wordt bekeken wat er nodig is om dit ook in de toekomst zo te houden.

3 Toekomstverwachtingen

De komende decennia zal het aantal en aandeel 75-plussers toenemen. Op dit moment is 14% van de huishoudens ouder dan 75 jaar, in 2030 is dit naar verwachting 23%. Vooral het aantal oudere gezinnen neemt af, terwijl de overige groepen ongeveer gelijk van omvang blijven. Vooral voor jongere huishoudens (beneden de 50 jaar) geldt dat de exacte ontwikkeling onzeker is. Deze is mede afhankelijk van de economische ontwikkeling in Oudewater en de regio. Ook de ontwikkeling van de koopkracht is onzeker. Vanwege deze onzekerheid zijn in dit hoofdstuk toekomstscenario's benoemd bestaande uit demografische en economische varianten. In elk scenario drukt de vergrijzing een stempel op de omvang van de doelgroep van beleid: deze neemt in elk scenario toe.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vizier gericht op de toekomst. In paragraaf 3.2 worden eerst de demografische verwachtingen besproken. Dit aan de hand van bestaande prognoses van het CBS/PBL en ABF. Omdat prognoses met onzekerheden zijn omgeven worden in paragraaf 3.3 enkele toekomstscenario's benoemd inzake de demografische en economische ontwikkelingen. Deze worden in paragraaf 3.5 gebruikt om de omvang van de doelgroepen in de toekomst te ramen en in hoofdstuk 4 om de toekomstige woningbehoefte te ramen.

3.2 Demografie

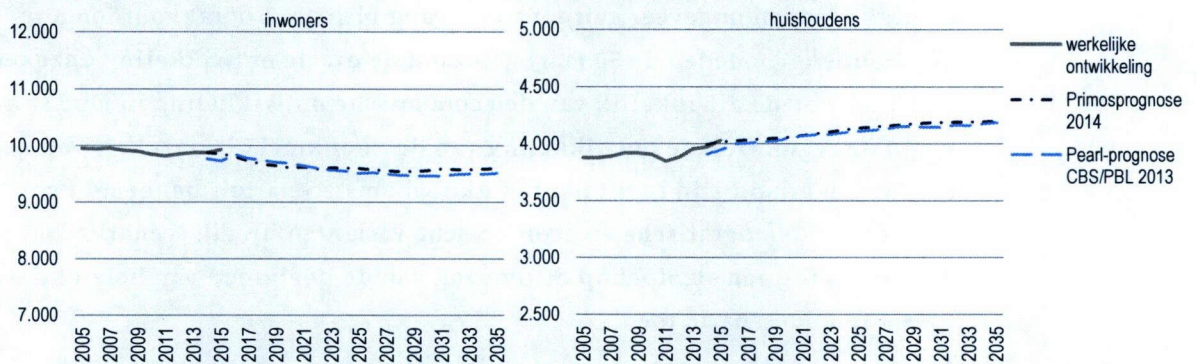
Voor de gemeente Oudewater zijn twee bestaande bevolkingsprognoses voorhanden: de pearlprognose van het CBS/PBL 2013 en de primosprognose 2014 van ABF. Beide prognoses verschillen nauwelijks van elkaar: het aantal inwoners neemt af en het aantal huishoudens neemt toe (figuur 3-1). In aantal gaat het om een afname van 270 tot 290 inwoners en om een toename van 170 tot 200 huishoudens in de periode 2015 tot 2030.

Bij beide prognosemodellen worden aannamen gedaan over de nieuwbouw in de komende jaren. Bij de interpretatie van prognosemodellen ontstaat hierdoor een soort van 'kip en ei' probleem, want de prognoses worden tevens gebruikt om nieuwbouwplannen op te baseren. Dat is een lastig gegeven. De trend die de prognosemodellen aangeven is echter helder en staat op hoofdlijnen vast. Hoe groot de exacte groei is, zal de komende jaren duidelijk moeten worden (monitoring is op dit vlak wenselijk).

Hoewel de prognoses nauwelijks van elkaar verschillen, wil dat niet zeggen dat er geen bandbreedten zijn. In deze studie hanteren we (net als in de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht) de primosprognose als basisvariant. Daar zetten we

twee varianten naast: een variant die bovenop de primosprognose uitgaat van 100 huishoudens extra groei en een variant die uitgaat van 100 huishoudens minder groei in de periode 2015 tot 2030 (zie ook paragraaf 3.3).

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens in Oudewater, werkelijk in 2005 tot 2015 en prognose tot 2035 volgens twee varianten



Bron: CBS, prognose CBS/PBL 2013, Primosprognose 2014, bewerking RIGO

tabel 3-1 Prognose aantal inwoners en huishoudens in Oudewater in 2015 tot 2020 en 2030 volgens twee varianten²

| | | inwoners | huishoudens |
|----------------------------|--------|----------|-------------|
| | 2015 | 9.930 | 4.030 |
| ontwikkeling 2015 tot 2020 | primos | -240 | 40 |
| | pearl | -50 | 110 |
| ontwikkeling 2015 tot 2030 | primos | -290 | 170 |
| | pearl | -270 | 200 |

Bron: CBS, pearlprognose, primosprognose 2014, bewerking RIGO

Veranderende bevolkingssamenstelling

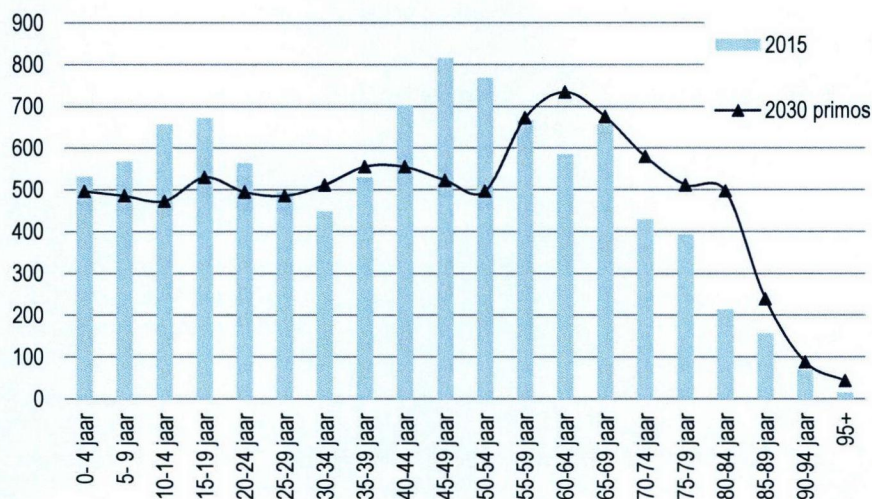
In figuur 3-2 staat de leeftijdsopbouw van de bevolking in Oudewater weergegeven in 2015 en 2030 volgens de primosprognose. Het aantal personen in de leeftijd van 25 tot 40 jaar blijft in de periode 2015 tot 2030 nagenoeg constant. Vrouwen krijgen voornamelijk in deze leeftijdscategorie kinderen. Vandaar dat ook het aantal kinderen in de leeftijd van 0 t/m 4 jaar nagenoeg constant blijft. Het aantal oudere kinderen (5 tot 15 jaar) en het aantal jong volwassenen (15 tot 20 jaar) neemt af. Deze groep verlaat de gemeente zodra men ouder wordt en de nieuwe aanwas is beperkt.

² Dat de verschillen vooral in de beginjaren groot zijn, heeft bovenal te maken met verschillende aannamen voor het aanvangsjaar: In figuur is te zien dat de Pearlprognose een te lage uitgangswaarde hanteert, wat in de jaren daarop wordt ingehaald. Daardoor komt de totale groei hoger uit dan Primos.

De grootste verandering in de leeftijdsopbouw wordt veroorzaakt door de vergrijzingsgolf. De groep tussen de 40 en 55 jaar oud in 2015 is in 2030 tussen de 55 en 70 jaar oud en weer 15 jaar later tussen de 70 en 85 jaar. Na 2030 zal de vergrijzing dus versterkt doorzetten. In de komende periode wordt vooral een toename van het aantal en aandeel 75-plussers verwacht. De huidige groep bewoners tussen de 65 en 70 jaar oud is in 2030 tussen de 80 en 85 jaar, waarmee de omvang van deze groep in de periode 2015 tot 2030 meer dan verdubbelt.

De toename van het aandeel 75-plus is in vrijwel in elke wijk en buurt van de gemeente Oudewater zichtbaar. Dit is weergegeven in figuur 3-4 en figuur 3-5, waarin het aandeel 75-plus in 2010 en de prognose voor 2030 is weergegeven.

figuur 3-2 De leeftijdsopbouw in Oudewater, werkelijk in 2015 en prognose 2030 volgens de primosprognose 2014

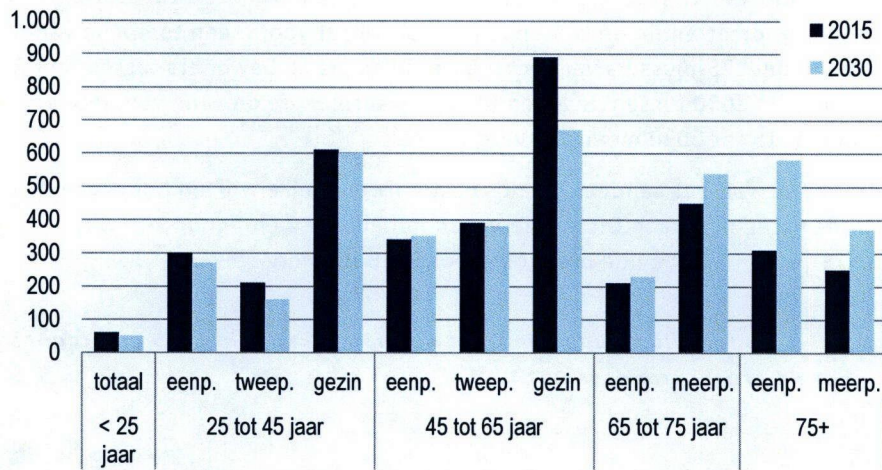


Bron: gemeente Oudewater, primosprognose 2014, bewerking RIGO

Veranderende huishoudenssamenstelling

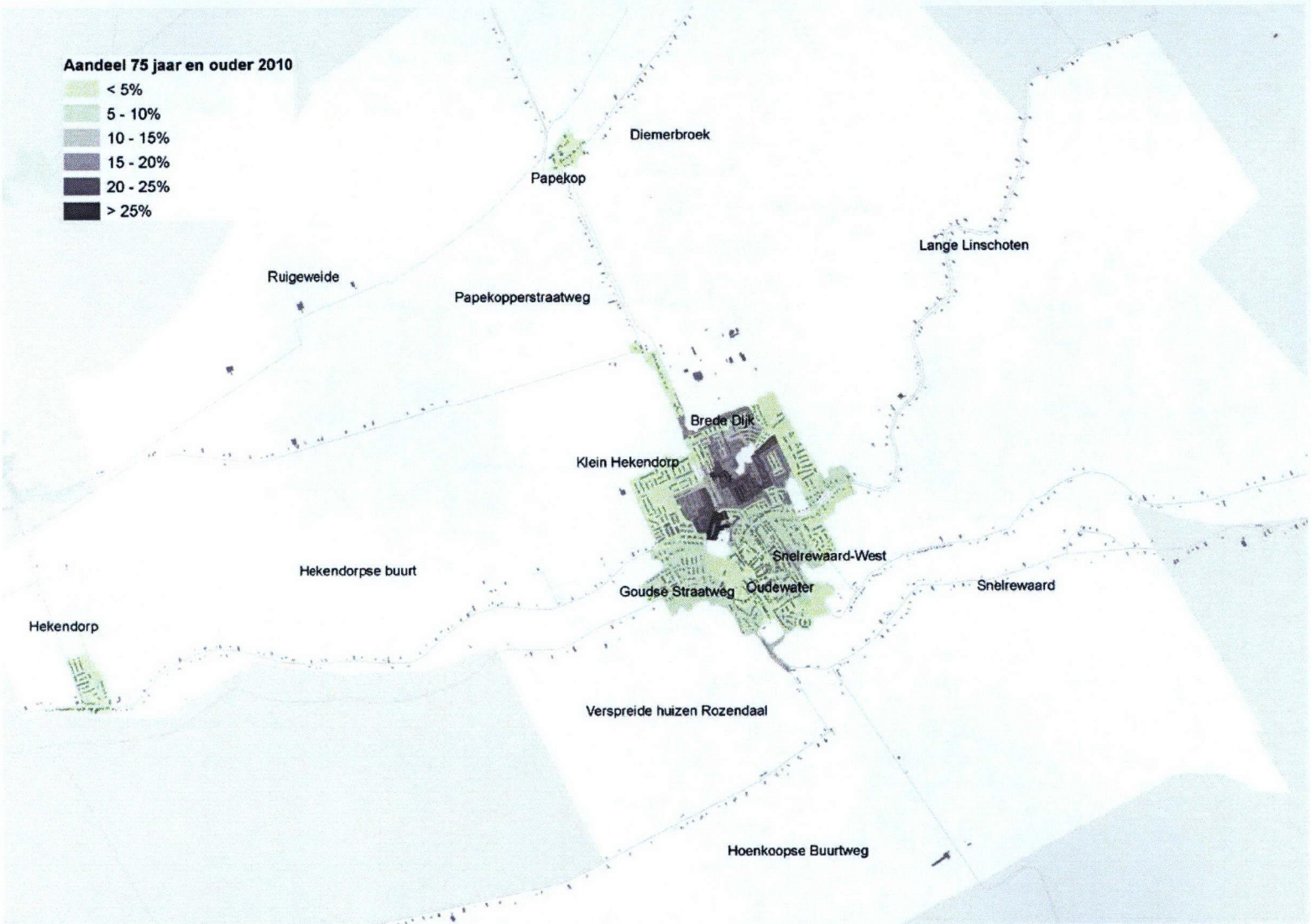
De toename van het aantal 75-plussers is ook terug te zien in de toekomstige huishoudenssamenstelling (figuur 3-3). Het aandeel huishoudens van 75 jaar of ouder neemt toe van 14% in 2015 tot 23% in 2030, wat neerkomt op een toename van bijna 400 huishoudens in de periode 2015 tot 2030. Ook het aantal 65- tot 75-jarigen neemt toe, terwijl het aantal oudere gezinnen flink afneemt. De overige groepen blijven ongeveer gelijk van omvang of nemen licht af.

figuur 3-3 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Oudewater in 2015 tot 2030



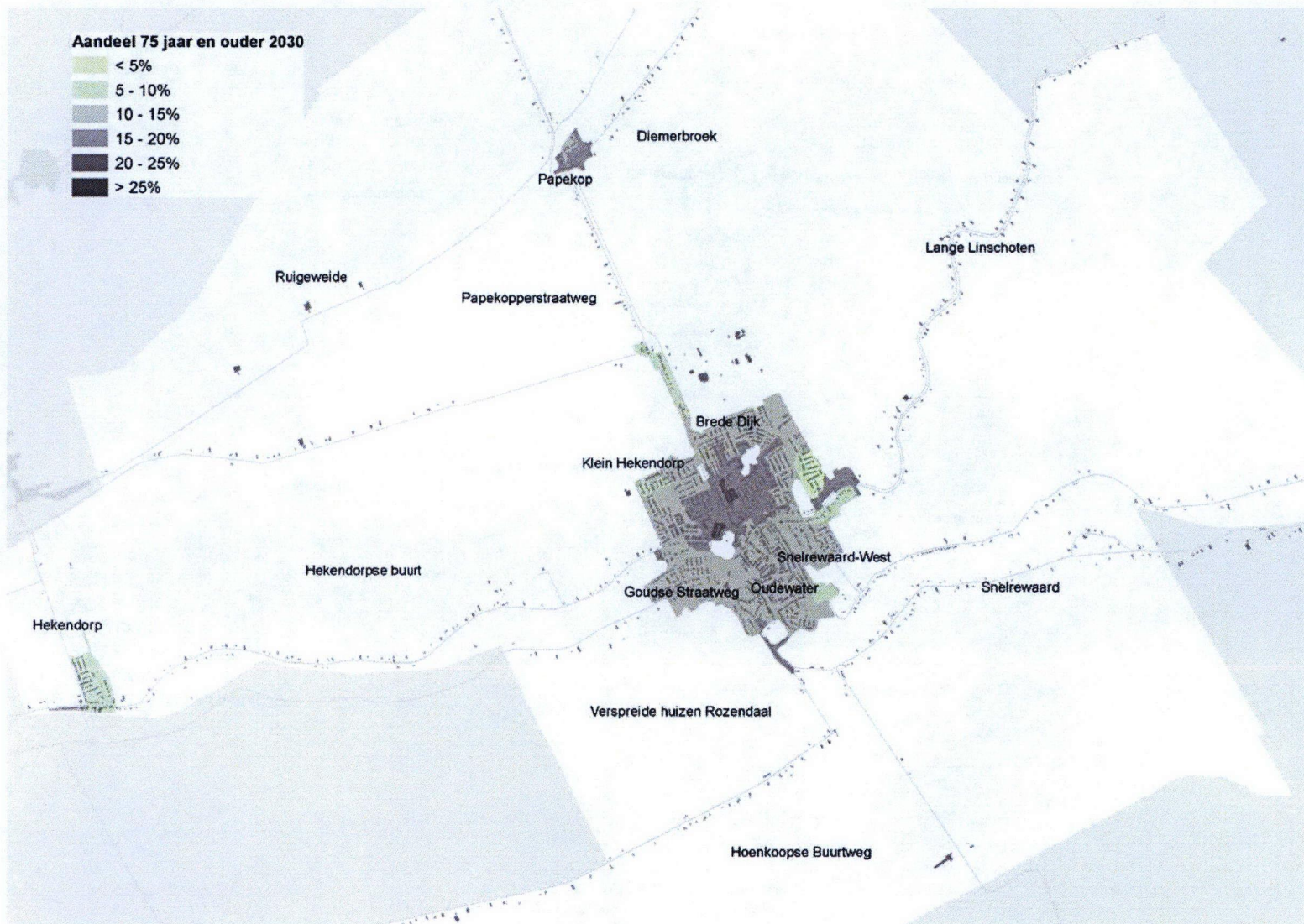
Bron: gemeente Oudewater, CBS, primosprognose 2014, bewerking RIGO

figuur 3-4 Aandeel 75-plus in de gemeente Oudewater in 2010



Bron: CBS, bewerking RIGO

Bron: RIGIO



figuur 3-5 Prognose aandeel 75-plus in de gemeente Oudewater in 2030

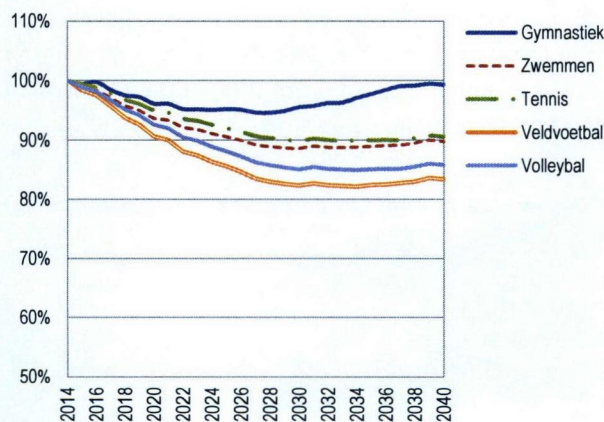
3.3 Consequenties voor de voorzieningen

De voorzieningenbehoefte verandert onder invloed van maatschappelijke trends als digitalisering en schaalvergroting. Ook demografie speelt hierbij een belangrijke rol. In deze paragraaf wordt de invloed van demografie op enkele basisvoorzieningen besproken. Het gaat hier om voorzieningen waarvoor de gemeente direct of indirect een planningsverplichting heeft: sportvoorzieningen, onderwijs en de eerstelijnsgezondheidszorg. In de bijlage staan de gehanteerde kengetallen weergegeven.

Sportvoorzieningen

Het draagvlak voor sportvoorzieningen zal de komende jaren onder druk komen te staan. Voor binnensporten zoals volleybal geldt dat verenigingen rekening moeten houden met een afname van het ledental met 12% in de periode tot 2025. Ook buitensporten als voetbal krijgen te maken met een afnemend aantal beoefenaars (een afname van 14% tot 2025). Het aantal mensen dat zwemmen als sport beoefend zal over dezelfde periode met ongeveer 9% teruglopen. Ook ouderen gaan relatief vaak zwemmen en dat geldt in versterkte mate voor tennis en vooral gymnastiek. Het aantal beoefenaars van deze sporten zal dus minder sterk afnemen. Het aantal tennissers met 8% en het aantal deelnemers aan gymnastiek met 5%. Na 2025 zal het aantal deelnemers aan gymnastiek als gevolg van de vergrijzing zelfs gaan toenemen.

figuur 3-6 De ontwikkeling van het aantal deelnemers aan bepaalde sporten in de gemeente Oudewater (indexcijfers, 2014 = 100%)



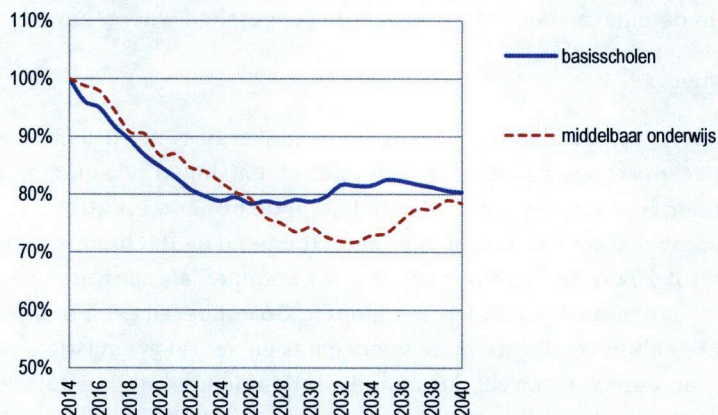
Bron: Sportbeoefening: CBS, Bevolkingsprognose: Primos, bewerking RIGO

Onderwijs

Het aantal leerlingen in de basisschoolleeftijd zal het komend decennium blijven afnemen. Dit is een direct gevolg van het afnemend aantal geboorten in de afgelopen jaren. Deze afname zal naar verwachting de komende jaren stabiliseren, maar pas rond 2030 zal dit gaan leiden tot een beperkte toename van het aantal leerlingen van basisscholen. In de tussenliggende periode zal het aanbod aan basisscholen met circa 21% afnemen. Deze afname zal mogelijk moeten samengaan met de sluiting van enkele

le basisscholen. Ook het aantal kinderen in de middelbare schoolleeftijd neemt af. Deze afname duurt – logischerwijs – enkele jaren langer dan de afname van het aantal basisschoolleerlingen. Pas na 2030 zal het dieptepunt worden bereikt.

figuur 3-7 De ontwikkeling van het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd en de middelbare schoolleeftijd in de gemeente Oudewater

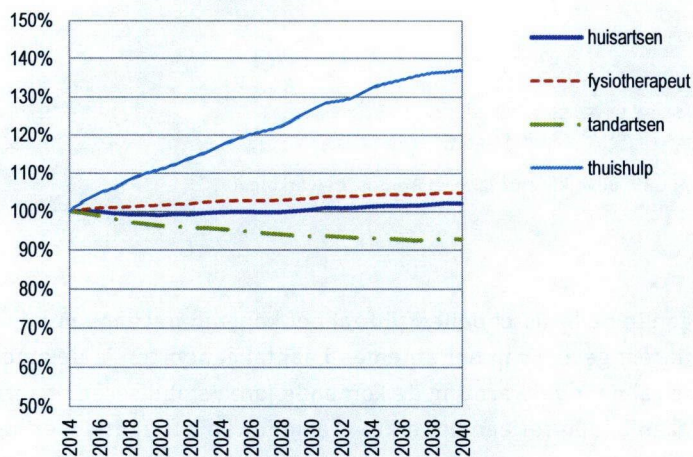


Bron: Deelname middelbaar onderwijs: OC&W, demografie: Primos, bewerking RIGO

Eerstelijnsgezondheidszorg

Op het vlak van de gezondheidszorg wordt de behoefte mede bepaald door (landelijke) stelselwijzigingen. Indien los van deze stelselwijzigingen wordt gekeken naar het verloop van de behoefte, dan ontstaat figuur 3-8. De behoefte aan tandartsen neemt af en de behoefte aan apothekers, huisartsen en fysiotherapeuten neemt licht toe. De behoefte aan thuiszorg neemt als gevolg van de vergrijzing sterk toe.

figuur 3-8 De ontwikkeling van de behoefte aan eerstelijns gezondheidszorg in de gemeente Oudewater



Bron: Beroep gezondheidszorg: Kluwer/CBS, demografie: Primos, bewerking RIGO

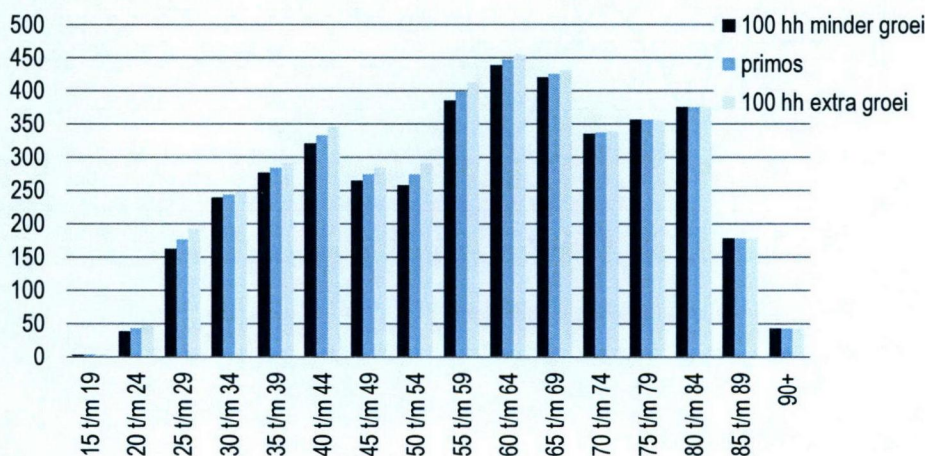
3.4 Toekomstscenario's

Demografische varianten

Terwijl de nadere vergrijzing een gegeven is, geldt dat de ontwikkeling van de jongere leeftijdsgroepen deels onzeker is. Hoewel de bestaande prognosevarianten voor de gemeente Oudewater nauwelijks van elkaar verschillen, wil dat niet zeggen dat er geen bandbreedten zijn. Deze bandbreedten moeten vooral worden verklaard door verschillende inschattingen over de binnenlandse migratie (zie voor de stromen in het verleden paragraaf 2.2). Deze verhuisstromen hangen onder meer samen met de ontwikkeling van de werkgelegenheid, want bij verhuizingen over langere afstand speelt het (verkrijgen van) een baan een dominante rol.

In deze studie hanteren we de primosprognose als basisvariant. Deze prognose gaat uit van een toename van 40 huishoudens in de periode 2015 tot 2020 en van 170 huishoudens in de periode 2015 tot 2030. Voor het jaar 2030 hanteren we naast de primosprognose twee extra demografische varianten: een variant die uitgaat van 100 huishoudens extra groei in de periode 2015 tot 2030 bovenop de door Primos voorspelde huishoudensgroei. En een variant die uitgaat van 100 huishoudens minder groei dan de door Primos voorspelde huishoudensgroei. In figuur 3-9 staat aangegeven tot welke verschillen in leeftijdsopbouw deze aannamen leiden.

figuur 3-9 De huishoudenssamenstelling naar leeftijd in 2015 en 2030 in Oudewater volgens de Primosprognose en twee varianten



Bron: primosprognose 2014, bewerking RIGO, RIGO

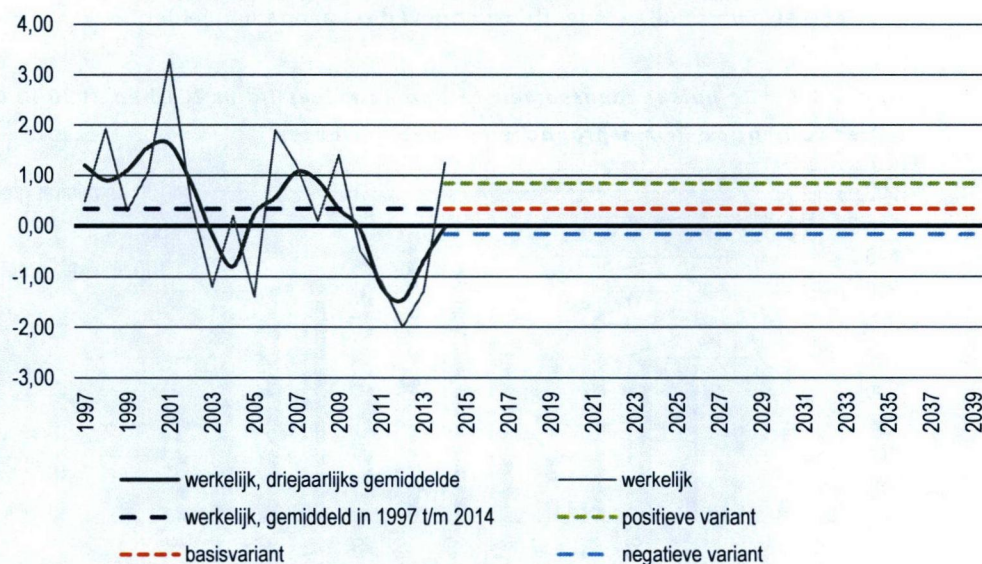
Economie: varianten koopkrachtontwikkeling

De economische ontwikkeling heeft ook effect op de koopkracht van huishoudens, ofwel de inkomens. De koopkrachtontwikkeling bepaalt wat huishoudens in hun portemonnee hebben en dus wat ze kunnen besteden aan het wonen. In het afgelopen

jaar is de reële koopkracht – ondanks de crisis – in Nederland sterk verbeterd. Dit is een gevolg van belastingmaatregelen, maar vooral ook van de beperkte inflatie. Uit de vrees voor een deflatie heeft de Europe Bank begin dit jaar besloten de geldpers aan te zetten. Een voor Europa ongekende operatie, met onzekere uitkomst.

In dit onderzoek is om deze reden gewerkt met drie economische varianten wat betreft de ontwikkeling van de koopkracht. In de basisvariant wordt ervan uitgegaan dat de economie blijft schommelen en dat de gemiddelde koopkrachtontwikkeling gelijk zal zijn aan de afgelopen periode. In de periode 1997 t/m 2014 lag dit gemiddelde op 0,34 procent per jaar (figuur 3-10). Naast deze basisvariant is een positieve en negatieve variant geplaatst. In het positieve scenario neemt de reële koopkracht met 0,84 procent per jaar toe. In het negatieve scenario neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,16 procent per jaar. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen is en blijft onzeker, de varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken.

figuur 3-10 Reële koopkrachtontwikkeling van huishoudens in Nederland (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten), werkelijke ontwikkeling in 1997 t/m 2013 en prognose 2014 tot 2030 volgens drie varianten



Bron: CPB, bewerking RIGO, RIGO

Scenario's voor economische en demografische groei

De drie economische varianten gecombineerd met de primosprognose levert voor zowel het peiljaar 2020 als het peiljaar 2030 drie toekomstscenario's op. Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte rekenen we voor het jaar 2030 twee extra scenario's door: 100 huishoudens meer en 100 huishoudens minder groei in combinatie met de economische basisvariant. De scenario's staan aangegeven in tabel 3-2.

tabel 3-2 Scenario's voor economische en demografische groei

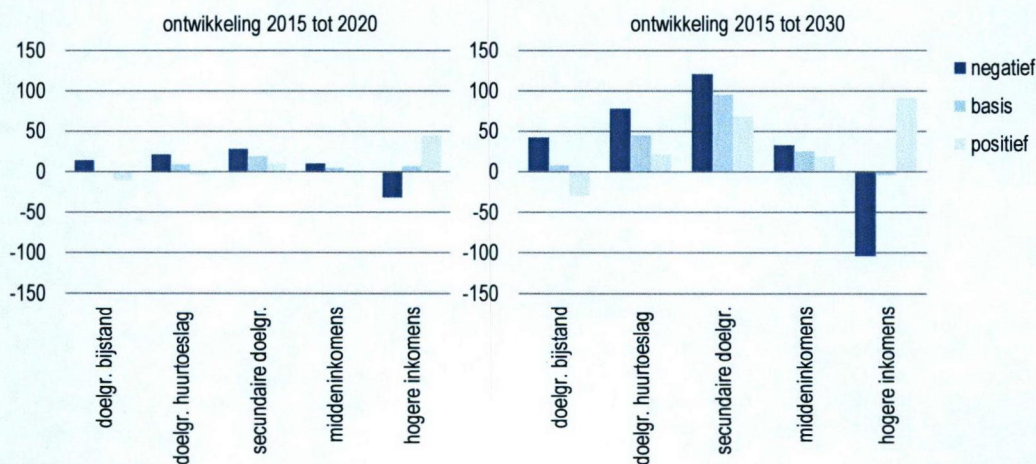
| | | Demografie | | |
|----------|----------|------------|--------------------|---------------------|
| | | Primos | 100 hh extra groei | 100 hh minder groei |
| Economie | Negatief | X | | |
| | Basis | X | X | X |
| | Positief | X | | |

3.5 Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de primosprognose in combinatie met drie economische varianten is in figuur 3-11 de ontwikkeling van de inkomensgroepen in Oudewater weergegeven. In de periode 2015 tot 2020 is de verschuiving gering: de omvang van de doelgroep van beleid neemt bij elke economische variant licht toe met tussen de 5 en 65 huishoudens. In de periode 2015 tot 2030 gaat het om een toename van 60 tot 240 huishoudens. Dit is vooral een gevolg van de vergrijzing van de bevolking. Op het moment dat men met pensioen gaat, daalt immers het inkomen. Bij gevolg neemt het aandeel 75-plus onder de doelgroep van beleid toe van 28% in 2015 tot 32% in 2020 en 41% in 2030 (economische basisvariant, figuur 3-12).

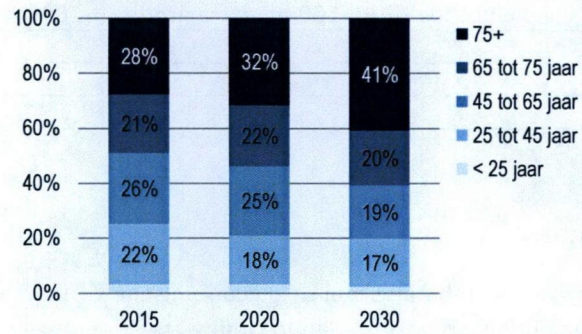
Ook de omvang van de middeninkomens neemt toe, terwijl de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een hoger inkomen (meestal behorende tot de beroepsbevolking) sterk afhankelijk is van de economische ontwikkeling.

figuur 3-11 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2015 tot 2020 en 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. drie economische varianten



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 3-12 De samenstelling van de doelgroep van beleid in 2015, 2020 en 2030 volgens de primosprognose i.c.m. de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4 Toekomstige woningbehoefte

De toename van de doelgroep van beleid heeft slechts beperkte gevolgen voor de benodigde omvang van de betaalbare huurvoorraad. De toename van de doelgroep bestaat deels uit ouderen (met inkomensterugval) in de koopsector. Omdat deze ouderen veelal in de huidige woning blijven wonen komt er weinig aanbod vrij, te weinig om de nieuwe aanwas op te vangen. Daardoor neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe met tussen de 25 tot 110 woningen in de periode 2015 tot 2030 (uitgaande van constante woonpatronen). Dit segment is het meest gevoelig voor schommelingen in de conjunctuur en demografische ontwikkeling. Het is vooral de beroepsbevolking die verhuist, deze is over het algemeen vrij welgesteld en woont relatief vaak in dit segment. Hoewel de meeste ouderen in grondgebonden woningen blijven wonen, neemt als gevolg van de vergrijzing ook de behoefte aan koop- en huurappartementen toe. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af, omdat de huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en de nieuwe aanwas beperkt is. De behoefte neemt mogelijk verder af als de goedkope scheefheid in de betaalbare huurvoorraad afneemt.

4.1 Inleiding

De exacte ontwikkeling van de woningbehoefte in de toekomst is onzeker. Daarom is er dit hoofdstuk gewerkt met toekomstscenario's bestaande uit demografische en economische varianten (zie ook hoofdstuk 3). Ook naar de vraag wat een passende voorraad is voor de toekomstige inwoners van Oudewater kan vanuit verschillende perspectieven worden gekeken. In paragraaf 4.2 kiezen we een neutraal en helder perspectief. We gaan er simpelweg vanuit dat de huishoudens – uitgesplitst naar inkomen, type en leeftijd – in de toekomst op soortgelijke wijze zouden moeten kunnen wonen als op dit moment (zie ook de actuele woonpatronen van huishoudens in paragraaf 2.5). Omdat het merendeel van de huishoudens nu naar wens woont, is dit een goede basis voor gesprek. Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatie-effecten. De uitgangspositie van de toekomstige ouderen is immers wezenlijk anders dan de huidige ouderen: men woont vaker in (grondgebonden) koopwoningen.

Bij deze aanpak geldt dat het constant houden van de huidige woonpatronen een onderzoeksmatige aanname is, die niet 100% bewaarheid zal worden. In paragraaf 4.3 gaan we nader in op de woonpatronen in de toekomst en op mogelijke verschuivingen hierin.

4.2 Ontwikkeling van de behoefte

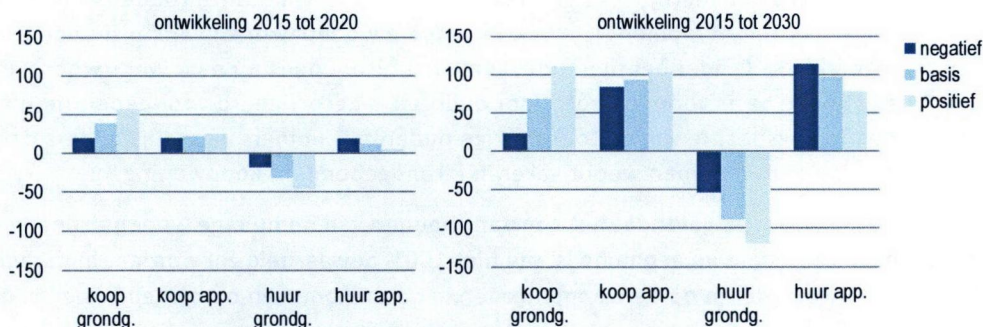
Type en eigendom

In figuur 4-1 staat de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven volgens de primosprognose in combinatie met drie economische varianten. Uitgaande van constante woonpatronen neemt de komende 15 jaar de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in elk scenario toe. In de periode tot 2030 varieert deze toename van 25 woningen bij de economische negatieve variant tot 110 woningen bij de economische positieve variant. De verschillen tussen de economische varianten zijn bij de grondgebonden koopwoningen het grootst, omdat dit segment het meest gevoelig is voor conjuncturele schommelingen.

De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt toe, vooral als gevolg van de voortschrijdende vergrijzing. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met 85 tot 105 woningen in de periode 2015 tot 2030 en de behoefte aan huurappartementen neemt toe met 80 tot 115 woningen. Gemiddeld per jaar komt dit neer op kleine aantallen van 5 á 6 koop- of huurappartementen, wat betekent dat de lokale opnamecapaciteit van de markt beperkt is. Dit maakt het niet eenvoudig om deze woningen af te zetten, want met het realiseren van één complex is de markt gedurende enkele jaren verzadigd.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt de komende jaren af. Deze afname is niet zozeer een gevolg van de naderende vergrijzing, maar van de huidige. De huidige bewoners van deze woningen komen te overlijden en de nieuwe aanwas is beperkt. De afname schommelt tussen de 55 en 120 woningen in de periode 2015 tot 2030, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling. Gegeven de toename van de behoefte aan koopwoningen in dezelfde periode is verkoop van huurwoningen een mogelijke optie.

figuur 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom in 2015 tot 2020 en 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. drie economische varianten



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 4-1 is het effect van meer of minder huishoudensgroei op de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven. De verschillen tussen de demografische varianten zijn bij de grondgebonden koopwoningen het grootst: als het aantal huishoudens met 100 meer toeneemt dan voorspelt door de primosprognose, dan neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen met 70 woningen meer toe. En met 70 woningen minder als de huishoudensgroei 100 huishoudens lager uitvalt. Dit heeft te maken met de selectieve samenstelling van de verhuisstromen: het is vooral de beroepsbevolking die verhuist (vaak gezinnen), deze is over het algemeen vrij welgesteld en woont relatief vaak in grondgebonden koopwoningen.

tabel 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte naar type en eigendom in 2015 tot 2030 volgens de primosprognose en de economische basisvariant en het verschil met 100 huishoudens meer of minder groei

| | | primos | verschil met 100 hh extra groei | verschil met 100 hh minder groei |
|---------------|---------------|------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| koop | grondgebonden | 70 | 65 | -65 |
| | appartement | 90 | 5 | -5 |
| | totaal | 160 | 70 | -70 |
| huur | grondgebonden | -90 | 15 | -15 |
| | appartement | 100 | 10 | -10 |
| | totaal | 10 | 25 | -25 |
| onzelfstandig | 0 | 5 | -5 | |
| totaal | 170 | 100 | -100 | |

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

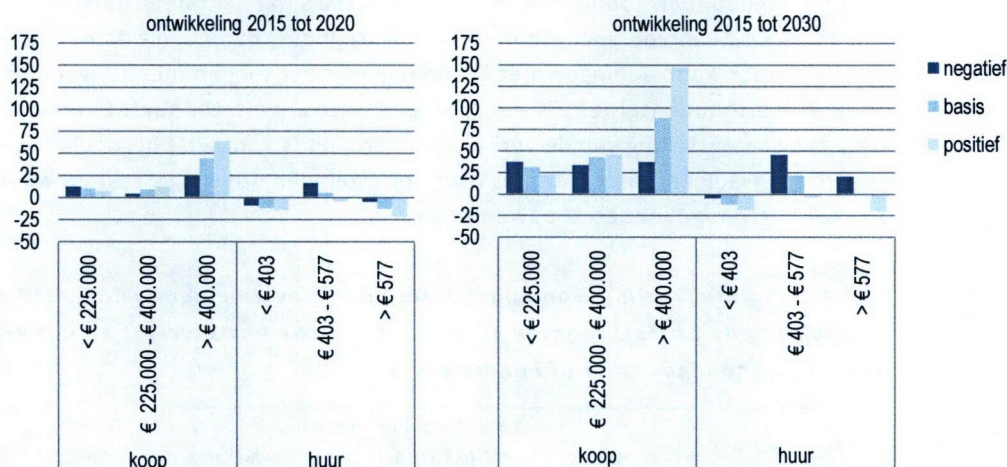
Prijsklassen

Binnen de huursector neemt de behoefte aan goedkope huurwoningen met een huurprijs tot € 403 (vaak van een mindere kwaliteit) af. Bij de negatieve economische variant ontstaat er een toenemende behoefte aan huurwoningen met een huurprijs boven € 403 (figuur 4-2). Veel vrije sectorhuurwoningen zijn er op dit moment niet in Oudewater. Bij de aannahme van constante woonpatronen kan er hier dus ook geen behoefte aan ontstaan. De toegang tot de sociale sector wordt door de DAEB-regeling voor middeninkomens afgesloten. Mogelijk zal een deel van hen zich gaan oriënteren op de geliberaliseerde huur. De indruk bestaat echter dat de behoefte aan woningen in dit segment klein is en zal blijven.

In de koopsector is vooral het duurdere segment gevoelig voor de economische ontwikkelingen. De toenemende behoefte aan koopwoningen van meer dan € 400.000 ligt tussen 40 en 150 woningen in de periode 2015 tot 2030. In de goedkopere koopsegmenten is de toenemende behoefte bij elke economische variant ongeveer even groot.

Als er in 2030 100 huishoudens meer in de gemeente Oudewater wonen, dan neemt binnen de koopsector de behoefte binnen elke prijsklasse toe. Het grootste verschil is zichtbaar bij het segment tussen € 225.000 en € 400.000. Binnen de huursector zijn de verschillen tussen de demografische varianten gering (tabel 4-2).

figuur 4-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen in 2015 tot 2020 en 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. drie economische varianten



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklassen in 2015 tot 2030 volgens de primosprognose en de economische basisvariant en het verschil met 100 huishoudens meer of minder groei

| | | primos | verschil met 100 hh extra groei | verschil met 100 hh minder groei |
|---------------|-----------------------|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| koop | < € 225.000 | 30 | 15 | -15 |
| | € 225.000 - € 400.000 | 40 | 35 | -35 |
| | > € 400.000 | 90 | 20 | -20 |
| | totaal | 160 | 70 | -70 |
| huur | < € 403 | -10 | 5 | -5 |
| | € 403 - € 577 | 20 | 10 | -10 |
| | > € 577 | 0 | 10 | -10 |
| | totaal | 10 | 25 | -25 |
| onzelfstandig | 0 | 5 | -5 | |
| totaal | 170 | 100 | -100 | |

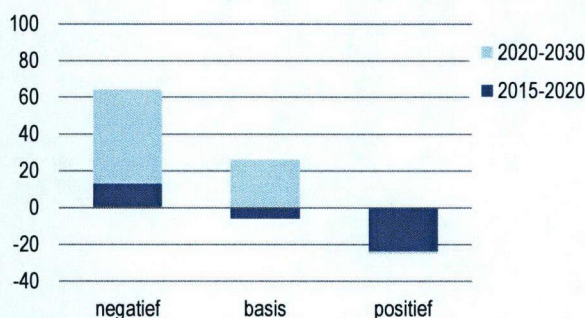
Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Betaalbare huurvoorraad

In deze studie is de betaalbare huurvoorraad gedefinieerd als sociale huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de liberalisatieprijs (< € 711, prijspeil 2015). Uitgaande van constante woonpatronen (gecorrigeerd voor generatie-effecten) neemt de behoefte aan betaalbare huurwoningen nauwelijks toe. In het positieve economische scenario is er zelfs een afname van de behoefte te verwachten (figuur 4-3). Deze afname lijkt wellicht vreemd, gegeven de toename van de doelgroep van beleid (zie ook paragraaf 3.5). De doelgroep zien we echter steeds vaker terug in de koopsector, waarover meer in de volgende paragraaf.

De behoefte aan betaalbare huurwoningen verschilt nauwelijks tussen de drie demografische varianten, omdat meer of minder groei van de bevolking vooral effect heeft op de behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Wel verschuift de behoefte van grondgebonden huurwoningen naar (voor ouderen) geschikte huurappartementen.

figuur 4-3 Ontwikkeling behoefte aan betaalbare huurwoningen in 2015 tot 2020 en 2030 volgens de primosprognose i.c.m. drie economische varianten



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4.3 Woonpatronen in de toekomst

4.3.1 Constante woonpatronen

In de voorgaande paragraaf is uiteengezet hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt bij constante woonpatronen, gecorrigeerd voor generatie-effecten van ouderen. Bij dit generatie-effect corrigeren we alleen voor wat betreft de uitgangssituatie, niet voor mogelijke gedragsverschillen tussen de generaties. Gedragsveranderingen zijn immers veel moeilijker te voorspellen. Dat dit soort zaken constant gehouden worden, betekent niet dat er helemaal niets verandert aan de woonpatronen van bepaalde groepen. Door de verhuizingen en vooral door de veranderende samenstelling van groepen vinden verschuivingen plaats.

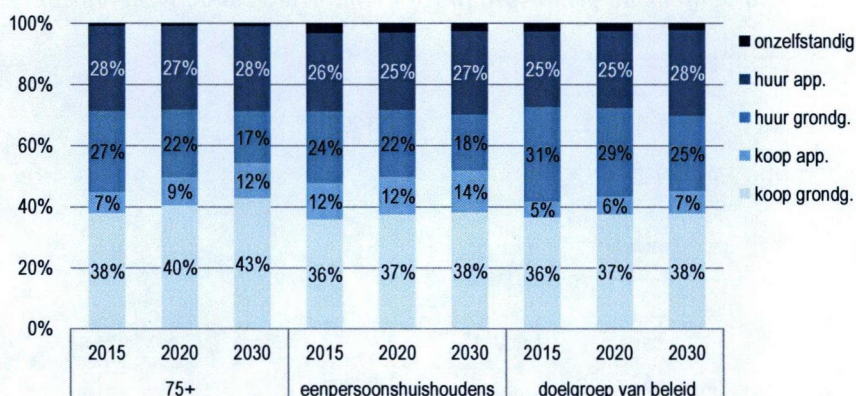
In figuur 4-4 staan de belangrijkste verschuivingen weergegeven. Onder ouderen neemt het eigenwoningbezit toe. Terwijl op dit moment circa 45% van de 75-plussers in een koopwoning woont, neemt dit aandeel toe tot 50% in 2020 en 54% in 2030. Een deel van deze groep ouderen maakt weliswaar de stap naar een huurappartement, maar dit aandeel is te klein om het generatie-effect te niet te doen.

Als gekeken wordt naar de woonsituatie van alleenstaanden, zien we een soortgelijk patroon. De groep alleenstaanden bestaat in toenemende mate uit ouderen. Zij wonen – in vergelijking met jongere alleenstaanden – relatief vaak in een grondgebonden koopwoning die zij in het verleden met de inmiddels overleden partner (en eventueel kinderen) hebben betrokken. Ook de doelgroep van beleid woont steeds vaker in een koopwoning. Ook dit is een gevolg van het toenemend aantal ouderen binnen deze inkomenscategorie.

Het is niet ondenkbaar dat er in de toekomst verdere verschuivingen gaan plaatsvinden in deze woonpatronen. Dit als gevolg van beleid, het woningaanbod, maatschap-

pelijke trends en/of economische ontwikkelingen. Dergelijke invloedssferen staan centraal in de volgende paragraaf.

figuur 4-4 De ontwikkeling van de woonsituatie van 75-plussers, eenpersoonshuishoudens en de doelgroep van beleid in 2015, 2020 en 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

4.3.2 Veranderende woonpatronen

Woonwensen

Door de woonpatronen constant te houden, worden ook 'ongewenste' woonpatronen/situaties naar de toekomst doorgetrokken. Dan kan het gaan om beleidsmatig ongewenste situaties – zoals goedkope scheefheid – maar ook om huishoudens die zelf van woonsituatie willen veranderen.

Van de huishoudens in Oudewater overweegt naar schatting 18% te verhuizen. In figuur 2-15 in paragraaf 2.6 staan de vraag-aanbodverhoudingen in Oudewater weergegeven. Hierbij is het lastig om in te schatten in hoeverre mensen met verhuiscwensen ook daadwerkelijk de daad bij het woord voegen. Als men dit doet, dan zal de behoefte aan appartementen nog wat sterker toenemen dan in paragraaf 4.2 omschreven en zal de afname van de behoefte aan grondgebonden huurwoningen nog wat groter zijn.

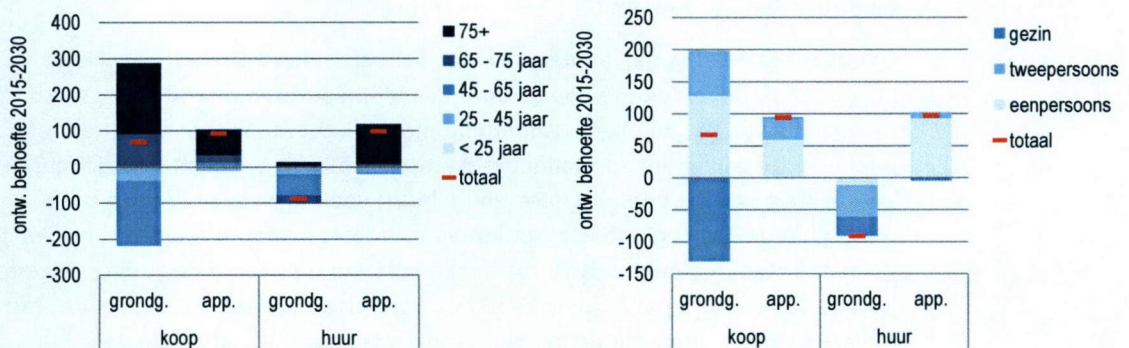
Daarnaast geldt dat de woonwensen van huishoudens in de tijd kunnen veranderen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de prijsklassen waarop men zich richt. Bij hoge rentestanden is het leenvermogen kleiner en zal de vraag zich meer richten op de goedkopere segmenten. Voor mensen die nog niet hebben gekocht kan een hoge rentestand aanleiding zijn de koop enkele jaren uit te stellen.

Substitutie

Als de ontwikkeling van de woningbehoefte wordt gerelateerd aan de leeftijdsgroepen die hiervoor verantwoordelijk zijn, ontstaat figuur 4-5. Hieruit blijkt eens te meer dat de vergrijzing de komende periode bepalend zal zijn. Vooral het aantal ouderen in

grondgebonden koopwoningen neemt toe. Zij wonen nu in deze woningen en blijven er veelal wonen. Daardoor is er weinig ruimte voor de nieuwe instroom van jongere groepen. Het aantal huishoudens in de gezinsfase (tussen de 25 en 65 jaar) neemt echter ook in dit segment af.

figuur 4-5 Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd en type huishouden in 2015 tot 2030 volgens de primosprognose i.c.m. de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Het zijn ook de ouderen die verantwoordelijk zijn voor de toenemende behoefte aan zowel koop- als huurappartementen. Het woningmarktgedrag van ouderen is een van de belangrijkste onzekerheden voor de toekomst. Kenmerkend voor verhuizende ouderen is dat de geschiktheid van de woningen voor het leven met mobiliteitsbeperkingen een belangrijke rol speelt. Een deel moet (omdat men met beperkingen te maken heeft) gedwongen naar een geschikte woning verhuizen en vrijwel iedere oudere houdt rekening met de kans dat er zich mobiliteitsbeperkingen gaan voordoen. Het gegeven dat appartementen (zeker als ze nieuw zijn) vaak geschikt zijn, is een van de redenen waarom de behoefte van ouderen zich vooral hier manifesteert. In dit gegeven zit tevens de mogelijkheid voor substitutie. Naarmate ook gezinswoningen – in de huur- en/of koopsector – meer geschikt zijn of worden gemaakt voor bewoning met mobiliteitsbeperkingen, dan kan deze behoefte deels naar deze woningen worden geleid. Geschiktheid is echter niet enige reden om een appartement te wensen, kleiner willen wonen, minder onderhoud (ook van de tuin), een beschermde woonomgeving (sociale controle) zijn andere redenen om voor een appartement te kiezen. De substitutie zal dus slechts voor een deel van de behoefte mogelijk zijn.

Scheefheid

De behoefte aan betaalbare huurwoningen (sociale huurwoningen tot € 711) neemt in de gemeente Oudewater nauwelijks nog toe. Bij de benodigde omvang van de betaalbare huurvoorraad is ook de ontwikkeling van de goedkope scheefheid (midden- en hogere inkomens in de betaalbare huurvoorraad) van invloed. Anno 2015 zijn er prikkels die kunnen leiden tot een afnemende scheefheid. Ten eerste is dat de strengere selectie aan de voordeur van de sociale huursector. Ten tweede geldt dat huurverhogingen (al dan niet inkomensafhankelijk) bij huurders met hogere inkomens niet worden gecompenseerd met huurtoeslag. Stijgende woonlasten (en een toenemend ver-

schil in woonlasten in de huur en koop) kunnen leiden tot een toenemende uitstroom van scheefwoners.

Op dit moment wonen er in Oudewater circa 250 huishoudens (28%) 'scheef'. Bij constante woonpatronen neemt dit aantal af tot 230 (26%) in 2030. Stel de scheefheid neemt verder af tot 22%, dan zullen 40 scheefwoners extra uit de huur moeten verhuizen naar de koop (of duurdere huur). De omvang van de betaalbare huurvoorraad kan in dit geval met 20 woningen afnemen. Bij een afname van de goedkope scheefheid tot 18% gaat het om 60 woningen (tabel 4-3).

Overigens is de afname van de goedkope scheefheid geen zekerheid. Als de inkomens stijgen en er onvoldoende doorstrommogelijkheden zijn naar de koopsector neemt de omvang van de goedkope scheefheid mogelijk toe. Daarnaast geldt dat een bepaalde mate van goedkope scheefheid altijd zal blijven bestaan. Voor jongeren geldt dat de start van de woon carrière (in de huur) vaak samenvalt met de start aan de maatschappelijke carrière. Op het moment dat het inkomen toereikend is voor een volgende stap in de wooncarrière, is men niet van de ene op de andere dag ook verhuisd en is er dus sprake van scheefheid. Sommigen maken vervolgens de stap snel, anderen sparen een periode en weer andere verkiezen langere tijd voor huren (vanwege de flexibiliteit die de huursector biedt).

tabel 4-3 Behoeftte aan betaalbare huurwoningen in 2030 in Oudewater volgens de primosprognose i.c.m. de economische basisvariant en bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages

| | goedkope scheefheid | doelgroep van beleid (A) | overige huishoudens (B) | behoefte betaalbare voorraad (A+B) |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| 2015 huidige (woon)situatie | 28% | 640 | 250 | 890 |
| 2030 primos basis | 28% | 680 | 260 | 940 |
| | 26% | 680 | 230 | 910 |
| | 22% | 680 | 190 | 870 |
| | 18% | 680 | 150 | 830 |
| ontwikkeling 2015 tot 2030 | -1% | 40 | 10 | 50 |
| | -3% | 40 | -20 | 20 |
| | -7% | 40 | -60 | -20 |
| | -11% | 40 | -100 | -60 |

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

5 Bestedingsruimte van de doelgroep

Gemiddeld is een huurder in de sociale huursector in Oudewater 34% van het inkomen kwijt aan wonen. Onder de doelgroep van beleid gaat het om 37%. Zonder huurtoeslag voor de lagere inkomens zou dit percentage veel hoger liggen. Als van het netto inkomen alle andere noodzakelijke uitgaven worden afgetrokken kan circa 42% van de doelgroep van beleid zonder huurtoeslag niet meer dan € 403 aan de huur besteden. Het gaat relatief vaak om eenpersoonshuishoudens en gezinnen met kleine budgetten. Als wel rekening wordt gehouden met de huurtoeslag, gaat het om 21% (huidige huurtoeslag) tot 9% (maximale huurtoeslag) van de doelgroep. Er zijn op dit moment voldoende goedkope woningen om deze groepen betaalbaar te kunnen huisvesten, maar van een overmaat is geen sprake. Aan de bovenkant van het spectrum is er wel ruimte voor enige huurverhoging.

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is de woningmarkt in de gemeente Oudewater in de breedte belicht. In dit hoofdstuk wordt de focus verlegd naar de huurderspopulatie in de sociale huursector. We geven de actuele woonlasten weer en onderzoeken de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid (circa 660 huishoudens). De bestedingsruimte van de doelgroep bestaat uit het besteedbaar inkomen waarvan we eerst de kosten voor het primaire levensonderhoud aftrekken en vervolgens de overige woonlasten. Wat resteert is het bedrag dat men – onder gedane aannamen – aan huur kan betalen.

5.2 Actuele woonlasten van huurders

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeente en het waterschap. De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 5-1. Opgeteld is een gemiddelde huurder in de sociale huurvoorraad in Oudewater € 600 in de maand kwijt aan wonen (tabel 5-2). In de regio Utrecht Zuidwest gaat het om € 590.

Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur: € 420. De laagste twee inkomensgroepen ontvangen huurtoeslag en betalen mede daardoor minder aan huur dan huishoudens uit de andere doelgroepen. De energierekening van huurders in de sociale huursector bedraagt circa € 125 per maand en de belastingen van de gemeenten en het waterschap € 55.

Het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan huur (huurquote) en aan de totale woonlasten (woonquote) verschilt tussen de doelgroepen. De

woonquote van de doelgroep bijstand is met 40% het hoogst. De woonquote van zowel de doelgroep huurtoeslag als de secundaire doelgroep bedraagt 37%. De huurquote van de secundaire doelgroep is met 27% hoger dan die van de doelgroep huurtoeslag (25%), omdat deze huishoudens geen huurtoeslag ontvangen. De midden- en de hogere inkomens hebben vanwege een hoger inkomen een (veel) lagere huur- en woonquote.

tabel 5-1 Belastingen van de gemeenten en het waterschap en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, 2015, inclusief belastingen en BTW³

| | | Oudewater | | | Oudewater |
|-----------------|--------------------|-----------|----------------------------------|-----------------------|-----------|
| eenpersoons | reinigingsheffing | € 138 | water | vastrecht leverancier | € 48 |
| | rioolafvoerheffing | € 192 | | tarief per m3 | € 1,07 |
| | zuiveringsheffing | € 61 | electriciteit | kosten netbeheer | € 228 |
| | ingezetenenheffing | € 68 | | vastrecht leverancier | € 45 |
| totaal per jaar | | € 458 | | tarief per kWh | € 0,22 |
| meerpersoons | reinigingsheffing | € 231 | gas | kosten netbeheer | € 163 |
| | rioolafvoerheffing | € 192 | | vastrecht leverancier | € 45 |
| | zuiveringsheffing | € 183 | | tarief per m3 | € 0,64 |
| | ingezetenenheffing | € 68 | heffingskorting energiebelasting | | € 377 |
| totaal per jaar | | € 673 | | | |

Bron: COELO, NUON, Energiedirect, Stedin en Vitens, bewerking RIGO

tabel 5-2 Gemiddelde woonlasten, quoten en inkomen per maand van huurders in de sociale huurvoorraad in Oudewater, 2015

| | doelgroep bijstand (A) | doelgroep huurtoeslag (B) | secundaire doelgroep (C) | midden- inkomens | hogere inkomens | totaal | doelgroep van beleid (A+B+C) |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------|---------|---------------------------------|
| netto huur (incl. huurtoeslag) | € 305 | € 355 | € 460 | € 485 | € 520 | € 420 | € 385 |
| gas en electriciteit | € 120 | € 120 | € 120 | € 130 | € 150 | € 125 | € 120 |
| lokale belastingen en water | € 10 | € 55 | € 55 | € 60 | € 65 | € 55 | € 50 |
| totaal netto woonlasten | € 430 | € 535 | € 635 | € 675 | € 735 | € 600 | € 550 |
| besteedbaar huishoudensinkomen | € 1.100 | € 1.495 | € 1.785 | € 2.395 | € 3.585 | € 1.995 | € 1.530 |
| woonquote | 40% | 37% | 37% | 29% | 22% | 34% | 37% |
| huurquote | 28% | 25% | 27% | 21% | 15% | 24% | 26% |
| energiequote | 11% | 8% | 7% | 5% | 4% | 7% | 8% |
| belastingquote | 1% | 4% | 3% | 3% | 2% | 3% | 3% |
| N = | 110 | 320 | 230 | 110 | 170 | 940 | 660 |

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

³ Voor de lagere inkomens is rekening gehouden met (gedeeltelijke) kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

5.3 Bestedingsruimte van de doelgroep

Inkomensvariatie binnen de doelgroep van beleid

Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie in inkomens. Circa 28% van de doelgroep in Oudewater heeft niet meer dan € 1.200 per maand te besteden (tabel 5-3). Vooral onder eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar zijn de inkomens laag. Tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder en gezinnen hebben vaak meer dan € 1.600 te besteden. Deze laatste groep heeft - zo zal later blijken - ook de hoogste uitgaven voor primair levensonderhoud.

tabel 5-3 De inkomensverdeling (besteedbaar inkomen per maand) onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, naar huishoudenstype

| | N = | < € 1.000 | € 1.000 tot € 1.200 | € 1.200 tot € 1.600 | > € 1.600 | totaal |
|------------------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|------------|-------------|
| < 65 jaar eenpersoons | 165 | 30% | 12% | 35% | 24% | 100% |
| < 65 jaar tweepersoons | 25 | | | 48% | 52% | 100% |
| 65+ eenpersoons | 245 | | 43% | 40% | 18% | 100% |
| 65+ tweepersoons | 125 | | | 23% | 77% | 100% |
| gezin | 35 | | | 15% | 85% | 100% |
| eenoudergezin | 70 | 9% | 4% | 30% | 57% | 100% |
| totaal | 660 | 8% | 19% | 33% | 39% | 100% |

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Uitgaven voor primair levensonderhoud

Om te komen tot een bedrag dat huishoudens kunnen besteden aan de huur worden er diverse uitgaven van het besteedbaar inkomen afgetrokken. De woon- en huurlasten worden bij deze benadering als rest-post beschouwd. Cruciale vraag bij een dergelijke benadering is vast te stellen (a) welke uitgaveposten tot de 'primaire uitgaven' worden berekend en (b) welk bedrag per post als reëel wordt beschouwd. In dit onderzoek is wat dit betreft aangesloten op de uitgangspunten van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Voor elke uitgavepost heeft het Nibud een minimum bedrag bepaald dat nodig is om een basisbestaan te borgen, ongeacht inkomen. Deze staan in maandbedragen weergegeven in tabel 5-4. Het gaat hier om onderzoeksmatige aannamen en om minimaal benodigde bedragen. In de praktijk zullen zeker de laagste inkomens alles in het werk stellen om de kosten zo laag mogelijk te houden, maar er zullen ook huishoudens zijn die met het budget in tabel 5-4 moeilijk rond kunnen komen.

tabel 5-4 Minimaal benodigde bedragen voor primair levensonderhoud, maandbedragen per huishoudenstype⁴

| | < 65 jaar 1p. | < 65 jaar 2p. | 65+ 1p. | 65+ 2p. | gezin | eenoudergezin |
|-------------------|---------------|---------------|---------|---------|---------|---------------|
| minimale bedragen | € 670 | € 1.120 | € 650 | € 1.090 | € 1.430 | € 1.100 |

Bron: Nibud, bewerking RIGO

Bestedingsruimte van de doelgroep voor wonen

Als de kosten voor primair levensonderhoud worden afgetrokken van het besteedbaar inkomen, ontstaat een restbedrag dat aan wonen kan worden besteed. In Oudewater heeft circa 18% van de doelgroep van beleid minder dan € 403 per maand beschikbaar voor wonen. Het zijn vooral gezinnen en jongere huishoudens met kleine budgetten (tabel 5-5). Eenpersoonshuishoudens boven de 65 jaar hebben doorgaans geen hoog inkomen, maar ook minder uitgaven en kunnen dus meer aan wonen besteden. Tweepersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar houden de meeste ruimte over voor wonen: in Oudewater heeft 69% meer dan € 618 per maand te besteden.

tabel 5-5 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor wonen onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, 2015

| | N = | < € 403 | € 403 tot € 618 | > € 618 | totaal |
|------------------------|------------|------------|-----------------|------------|-------------|
| < 65 jaar eenpersoons | 165 | 35% | 11% | 54% | 100% |
| < 65 jaar tweepersoons | 25 | 43% | 17% | 39% | 100% |
| 65+ eenpersoons | 245 | 0% | 54% | 46% | 100% |
| 65+ tweepersoons | 125 | 13% | 18% | 69% | 100% |
| gezin | 35 | 39% | 9% | 52% | 100% |
| eenoudergezin | 70 | 34% | 24% | 42% | 100% |
| totaal | 665 | 18% | 30% | 52% | 100% |

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Bestedingsruimte van de doelgroep voor de huur

De woonlasten bestaan niet alleen uit huur, er moeten ook andere vaste lasten uit het voor wonen beschikbare bedrag worden betaald. Het gaat dan onder andere om kostenposten voor water en energie en belastingen van gemeente en waterschap. De kosten voor de overige woonlasten staan weergegeven in tabel 5-1. In het enkele geval dat de energielasten van de huurders boven het landelijk gemiddelde uitkomen, is er gerekend met het landelijk gemiddelde.

⁴ Het gaat om uitgaven aan de zorgverzekering, ziektekosten, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering, studiekosten en uitgaven aan telefoon, kabel en internet, contributies, vervoer, kleding, inventaris, recreatie en boodschappen. Als huishoudens zorgtoeslag ontvangen dan is dit bedrag opgeteld bij het besteedbaar huishoudensinkomen.

Als we het voor wonen beschikbare inkomen verminderen met de overige woonlasten, dan ontstaat de verdeling zoals weergegeven in tabel 5-6. Circa 42% van de doelgroep kan – onder gedane aannamen, zonder ondersteuning van de huurtoeslag – niet meer dan € 403 euro aan huur betalen. Het gaat vooral om gezinnen en eenpersoonshuishoudens. Oudere stellen hebben vaak een ruimere bestedingsruimte.

tabel 5-6 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor de huur onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, 2015

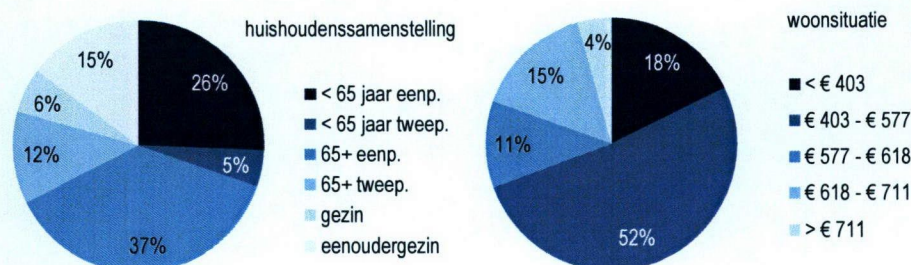
| | N = | < € 403 | € 403 tot € 618 | > € 618 | totaal |
|------------------------|------------|------------|-----------------|------------|-------------|
| < 65 jaar eenpersoons | 165 | 43% | 20% | 37% | 100% |
| < 65 jaar tweepersoons | 25 | 57% | 22% | 22% | 100% |
| 65+ eenpersoons | 245 | 42% | 28% | 30% | 100% |
| 65+ tweepersoons | 125 | 27% | 25% | 48% | 100% |
| gezin | 30 | 50% | 9% | 41% | 100% |
| eenoudergezin | 70 | 59% | 13% | 29% | 100% |
| totaal | 660 | 42% | 23% | 35% | 100% |

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De groep met minimale huurruimte

In Oudewater heeft circa 42% van de doelgroep van beleid (280 huishoudens) een minimale huurruimte (minder dan € 403 per maand). Voor een belangrijk deel is deze groep afhankelijk van de huurtoeslag om een woning te kunnen huren. In figuur 5-1 staat de samenstelling en woonsituatie van deze groep weergegeven. Het gaat vooral om eenpersoonshuishoudens, of (eenouder)gezinnen (figuur 5-1, links). De groep met een minimale bestedingsruimte woont voor 18% in goedkope huurwoningen tot € 403 (figuur 5-1, rechts). Maar ook in andere segmenten is deze groep terug te vinden, omdat echt goedkope woningen (met afdoende kwaliteit) schaars zijn én omdat de huurtoeslag hen hiertoe in staat stelt.

figuur 5-1 De bestedingsruimte van de doelgroep van beleid naar huishoudenssamenstelling (links) en woonsituatie naar huurprijs (rechts), exclusief huurtoeslag



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten

De huurtoeslag

Bij de betalingsmogelijkheden van huurders speelt de huurtoeslag een belangrijke rol. In figuur 5-2 staat de verdeling aangegeven van het voor huur beschikbare bedrag exclusief en inclusief huurtoeslag. Bij de huurtoeslag is zowel de huurtoeslag weergegeven die men op dit moment ontvangt als de maximale huurtoeslag die het huishouden maximaal kan ontvangen bij een huurprijs net onder de huurtoeslaggrens, gegeven een bepaald inkomen en huishoudentype. Deze bestedingsruimte is afgezet tegen de huurprijzen van de sociale huurwoningvoorraad waarin de doelgroep van beleid op dit moment woont.

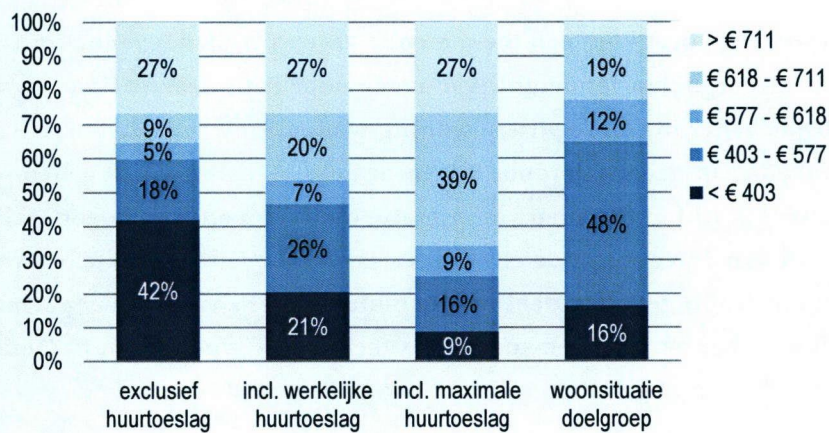
De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten

Exclusief huurtoeslag kan in de gemeente Oudewater circa 42% van de doelgroep van beleid niet meer dan € 403 aan huur betalen. Inclusief de huurtoeslag die men op dit moment ontvangt gaat het om 21% en inclusief (de theoretische situatie van) maximale huurtoeslag om 9%. De doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad woont voor 16% in een huurwoning tot € 403. Daarmee zijn er binnen de doelgroep van beleid weinig huishoudens die – volgens de gehanteerde aannamen – maandelijks tekort komen. Een klein deel van de doelgroep met een geringe bestedingsruimte woont in het segment tussen € 403 en € 577 en bespaart op andere primaire kosten om de huur te kunnen betalen.

Aan de bovenkant van het spectrum is er ruimte voor enige huurverhoging, uitgaande van een ideale match tussen bestedingsruimte en woonlasten. In de gemeente Oudewater kan inclusief werkelijke huurtoeslag 46% van de doelgroep meer betalen dan € 618 per maand (inclusief maximale huurtoeslag 66%), terwijl 23% een woning in deze prijsklasse bewoont.

Circa 27% van de doelgroep kan een huurprijs van meer dan € 711 betalen. Het gaat hier vrijwel uitsluitend om huishoudens die tot de secundaire doelgroep behoren. Het gaat enerzijds om eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen van circa € 30.000 die met een besteedbaar maandinkomen van rond de € 1.650 een huurprijs van circa € 750 kunnen betalen. Anderzijds gaat het om oudere stellen met een belastbaar jaarinkomen van circa € 33.000 die met een besteedbaar maandinkomen van rond de € 2.150 een huurprijs van circa € 850 kunnen betalen (onder gedane aannamen).

figuur 5-2 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in Oudewater, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt in 2015



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

6 Wonen met zorg

De vergrijzing zorgt voor een toenemende groep zorgbehoevende huishoudens. Deze zorgbehoevenden blijven mede door het extramuraliseringsbeleid steeds vaker in een reguliere woning wonen. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad neemt hierdoor toe, maar deze toename wordt gedempt door generatieverschillen. De nieuwe generatie ouderen kent een hogere zelfredzaamheid dan de voorgaande en woont steeds vaker in geschikte of aanpasbare (koop)woningen. Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke geclusterde woonvorm. In Oudewater wordt dit aantal geraamd op circa 40 ouderen in 2020.

6.1 Inleiding

Dat het aantal (en aandeel) ouderen toeneemt, is een van de harde zekerheden voor de toekomst. Ook op de woningmarkt zal de vergrijzing zijn invloed hebben. Op de korte termijn komen er bijvoorbeeld meer huurwoningen vrij als gevolg van sterfte. In dit hoofdstuk wordt gefocust op een ander effect van de vergrijzing: de veranderende kwalitatieve eisen die worden gesteld aan de woningen vanwege de extramuralisering. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de overige sectoren waarop de extramuralisering betrekking heeft kort benoemd (de jeugdzorg, geestelijke gezondheidszorg en de zorg voor verstandelijk gehandicapten).

6.2 Extramuralisering

Ontwikkelingen binnen de sector verpleging en verzorging (V&V)

In aantal zijn ouderen de belangrijkste doelgroep voor zorg en ondersteuning. Naarmate de leeftijd vordert krijgt een deel van de ouderen te maken met mobiliteitsbeperkingen en/of psychogeriatrische problematiek. Van deze ouderen wordt in toenemende mate verwacht dat zij in een zelfstandige woning blijven wonen. Dat was de afgelopen periode ook al de alledaagse praktijk: de zelfredzaamheid van de nieuwe generatie ouderen is hoger dan de voorgaande, waardoor men minder vaak de stap naar een verzorgingshuis maakte. Verzorgingshuizen in heel Nederland kregen mede hierdoor te maken met leegstand.

Het Rijksbeleid heeft volgend op deze ontwikkeling de toegang tot intramurale huisvesting ook daadwerkelijk ontzegt. De groepen met een indicatie 1, 2, 3 en vanaf 2016 een kwart van de groep met een indicatie 4 wordt de toegang tot instellingen ontzegt. In tabel 6-1 staan de categorieën waar het hier om gaat kort beschreven. Overigens wordt vanaf begin dit jaar niet langer gesproken over zorgzwaartepakketten, maar van zorgprofielen. Inhoudelijk is er echter weinig veranderd.

Dat de toegang tot instellingen wordt beperkt, wil niet zeggen dat bestaande cliënten (bewoners van verpleeg- en verzorgingshuizen) per direct moeten verhuizen. Doordat er geen nieuwe cliënten meer worden toegelaten neemt de behoefte aan intramurale capaciteit echter wel af.

tabel 6-1 Problematiek per zorgzwaartepakket (zpz) binnen verzorging en verpleging

| | |
|---------|---|
| ZZP VV1 | Verminderd sociaal redzaam |
| ZZP VV2 | a. Lichte psychogeriatrische problematiek b. Verzorging bij somatiek |
| ZZP VV3 | Intensieve verzorging bij somatiek |
| ZZP VV4 | a. Matige psychogeriatrische problematiek b. Ernstige zintuiglijke beperking i.c.m. ouderdomsbeperkingen c. Psychiatrische problematiek i.c.m. ouderdomsbeperkingen |

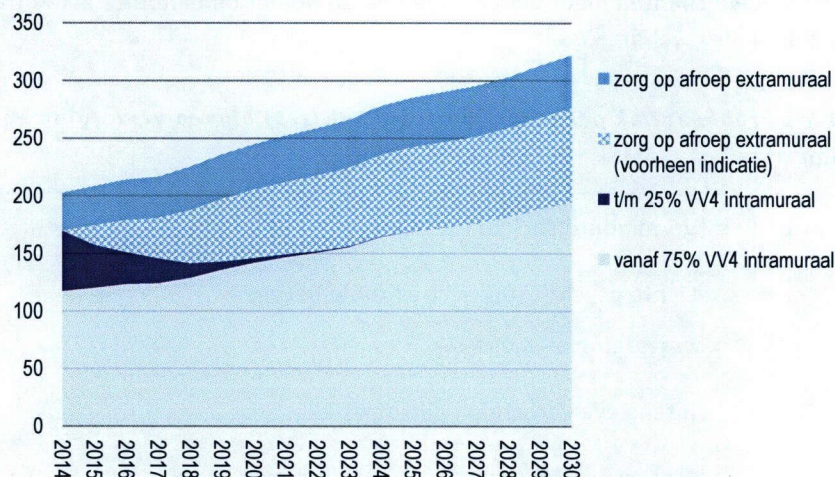
Op korte termijn afnemende behoefte aan intramurale capaciteit

In figuur 6-1 is de afname van de behoefte aan intramurale capaciteit inzichtelijk gemaakt. In 2015 wonen er in de gemeente Oudewater naar schatting circa 35 inwoners intramuraal met beperkingen die in de toekomst geen recht meer geven op intramuraal verblijf (het donkerblauwe vlak in figuur 6-1). In de toekomst zullen zij komen te overlijden en daardoor zal intramuraal aanbod/ vastgoed vrijkomen.

In figuur 6-1 is te zien in welk tempo het intramurale aanbod voor de sector verpleging en verzorging kan worden afgebouwd. Bij de berekeningen zijn aannamen gedaan over sterfte binnen de diverse groepen. Bij de weergegeven voorspelling is er ook rekening mee gehouden dat ouderen in instituties bijvoorbeeld van zpz1 kunnen overgaan naar zpz2, zpz3 of zpz4. Door deze 'doorstroming' wordt het tempo van de afbouw van het intramurale aanbod voor deze groep afgeremd. Binnen de groep die intramuraal blijft wonen, neemt de zorgzwaarte dientengevolge toe.

Een beperkt deel van de vrijkomende verzorgingshuiscapaciteit kan worden omgezet in verpleeghuiscapaciteit, want de groep met zwaardere beperkingen (en daarmee de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit) neemt in aantal toe (het lichtblauwe vlak in figuur 6-1). In de gemeente Oudewater gaat het om een toename van 120 mensen in 2015 tot 140 mensen in 2020 (+20) met een indicatie vanaf VV4. Het is overigens geen zekerheid dat het intramurale aanbod met de behoefte mee zal groeien. Als dit niet gebeurt, dan zullen er meer ouderen met zwaardere beperkingen in de reguliere voorraad moeten worden gehuisvest.

figuur 6-1 Ontwikkeling van de behoefte aan intensieve zorg naar woonsituatie in de gemeente Oudewater in de periode 2014 tot 2030



Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: Provincie Noord-Holland 2012 en instroomgegevens van de nationale Zorgautoriteit

tabel 6-2 Ontwikkeling van het aantal personen dat in het recente verleden (25% VV4 tot 2016) een indicatie voor verblijf zou krijgen naar woonsituatie in de gemeente Oudewater

| | | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2025 | 2030 |
|-------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| totaal | VV01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | VV02 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 15 | 15 |
| | VV03 | 30 | 30 | 30 | 30 | 35 | 35 | 35 | 40 | 45 |
| | 25% VV4 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 20 |
| | totaal | 55 | 55 | 55 | 55 | 60 | 60 | 65 | 75 | 80 |
| intramuraal | VV01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | VV02 | 10 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | VV03 | 30 | 20 | 10 | 10 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| | 25% VV4 | 15 | 15 | 15 | 15 | 10 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| | totaal | 55 | 35 | 30 | 20 | 10 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| extramuraal | VV01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | VV02 | 0 | 5 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 15 | 15 |
| | VV03 | 0 | 10 | 20 | 25 | 30 | 30 | 35 | 40 | 45 |
| | 25% VV4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 10 | 15 | 15 | 20 |
| | totaal | 0 | 15 | 30 | 35 | 45 | 55 | 60 | 75 | 80 |

Bron: Aantal indicaties 2014: CIZ; Prognose: Primos 2014 en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit, bewerking RIGO

Extra behoefte aan geclusterde woonvormen

Voor het wonen is het vooral ook van belang dat er meer groepen met zwaardere beperkingen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden. Zolang er maar voldoende ondersteuning wordt geboden en de woonomgeving aan de juiste eisen

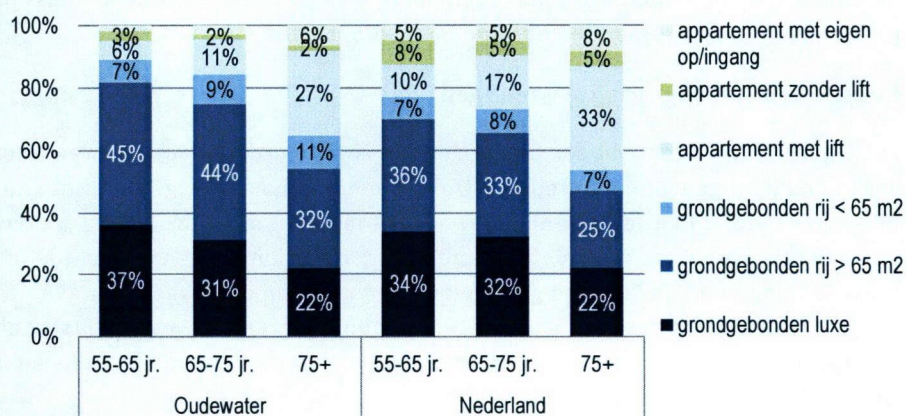
voldoet (voorzieningen, leefbaarheid) zal dat voor velen geen groot probleem vormen. Zeker voor zzp1 en zzp2 geldt dat er op dit moment ook al veel ouderen met soortgelijke beperkingen zich in reguliere woningen weten te redden. In Oudewater wonen er anno 2015 nauwelijks ouderen meer met een zzp1 of zzp2 indicatie voor intramuraal verblijf. Het aantal ouderen met een extramuraal indicatie ligt rond de 120 ouderen.

Voor delen van de groep zzp3 en zzp4 geldt dat zij naar verwachting specifieke woonvormen nodig zullen hebben. In tabel 6-2 staat aangegeven in welke getalen deze groepen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden. Naar schatting geldt voor 80% van zzp3 en 40% van zzp4 dat zij een geclusterde woonvorm nodig hebben. Bij de laatste categorie ligt dit percentage lager, omdat voor een deel van deze categorie geldt dat een verhuizing de beginnende dementie juist kan versterken. Van deze twee doelgroepen zullen ongeveer 40 ouderen in de gemeente Oudewater in 2020 behoefte hebben aan een geclusterde woonvorm en in 2030 45 ouderen.

6.3 Opgaven in de reguliere voorraad

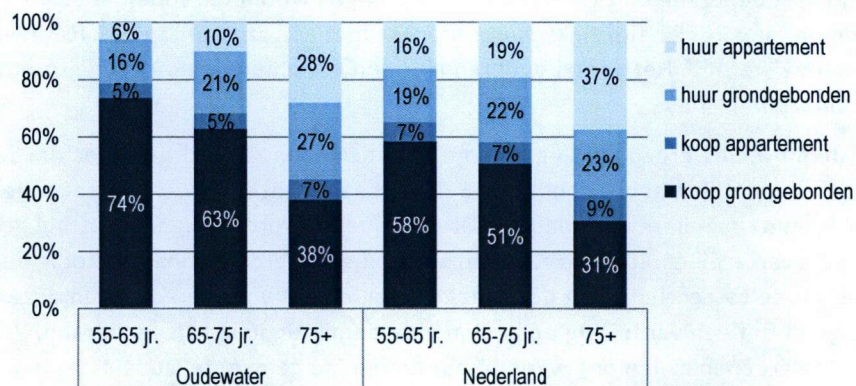
De meeste ouderen zullen zich naar verwachting in de reguliere woningvoorraad weten te redden. Wel zullen er in deze voorraad soms fysieke aanpassingen benodigd zijn en/of zal er zorg aan huis moeten worden geboden. Het is zowel de wens van de ouderen als doelstelling van beleid dat men zo veel mogelijk in de vertrouwde woning en woonomgeving blijft wonen. Om de opgaven te identificeren is het dan ook vooral van belang te kijken naar de actuele woonsituatie van de verschillende generaties ouderen. Deze woonsituatie is weergegeven in figuur 6-2 en figuur 6-3.

figuur 6-2 De woonsituatie van verschillende generaties ouderen in de gemeente Oudewater in 2015 en in Nederland in 2012 naar woningtype



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 6-3 De woonsituatie van verschillende generaties ouderen in de gemeente Oudewater in 2015 en in Nederland in 2012 naar koop/huur en woningtype



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

In de gemeente Oudewater woont de aankomende generatie ouderen vrij massaal in grondgebonden koopwoningen. Deze woningen staan vaak niet bekend als nultredenwoningen, maar vaak is het wel mogelijk om er met ouderdomsbeperkingen te blijven wonen. Soms zijn daarvoor wel wat aanpassingen nodig, maar niet altijd. Er zal dus slechts in beperkte mate sprake zijn van door ouderdomsgebreken noodzakelijke verhuizingen. Wel is er een kwalitatieve woningvraag onder ouderen. Zoals in paragraaf 2.6 en 4.2 omschreven, is deze kwalitatieve vraag met onzekerheden omgeven.

Voor de huursector geldt dat er ook hier bewoners wonen die ouder worden, maar in veel mindere mate dan in de koopsector. De groep huurders is op dit moment al sterk vergrijsd (zie ook figuur 2-13 in paragraaf 2.5). De komende jaren zal de aanpassingsbehoefte in de huursector nog wat toenemen, maar de belangrijkste aanpassingsopgaven liggen in de bestaande voorraad in de koopsector.

Lokaliseren van ongeschikte woningen

Zoals gezegd zijn ouderen vaak creatiever dan soms wordt gedacht en weet men zich vaak in de huidige woning te redden. Ook als men te maken krijgt met mobiliteitsbeperkingen. Toch zijn er ook woningen waar dat lastig is. In figuur 6-4 staan de woningen weergegeven waar men niet met mobiliteitsbeperkingen kan wonen (de portiek-etage woningen en de kleinere gezinswoningen met een draaitrap waar geen traplift in kan). In een groot deel van Oudewater kunnen ouderen met mobiliteitsproblemen – mogelijk met wat aanpassingen - prima wonen, maar in de oude binnenstad van Oudewater ontstaan mogelijk knelpunten.

figuur 6-4 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om met mobiliteitsbeperkingen in te wonen in de gemeente Oudewater



Bron: RIGO

6.4 Overige doelgroepen

In dit hoofdstuk is vooral gefocust op de sector verpleging en verzorging (hoofdzakelijk ouderen). Echter, ook in andere sectoren vinden stelselwijzingen plaats:

- ✓ Ook in de VG-sector (verstandelijk gehandicapten) wordt geëxtramuraliseerd. De groepen die hiermee te maken krijgen zijn VG1, VG2 en naar verwachting 50% van VG3. Voor deze laatste groep (VG3) geldt dat zij vaak niet in staat zijn volledig de regie over het leven te nemen en zijn derhalve geclusterde woonvormen gewenst. In Oudewater wonen anno 2014 circa 10 mensen met een VG3 indicatie.
- ✓ De extramuralisering in de GGZ heeft vooral betrekking op de categorie GGZ-C⁵ (verblijf zonder behandeling). Per 2013 wordt geen indicatie voor verblijf ZZP GGZ-C 1 en 2 afgegeven voor nieuwe cliënten vanaf 23 jaar. Per 2015 wordt ZZP GGZ-C 3 inclusief wooncomponent overgeheveld naar de Wmo. Binnen deze domeinen wordt bezien hoe intramurale capaciteit kan worden afgebouwd en cliënten langer zelfstandig kunnen wonen⁶. Het gaat in Oudewater om niet meer dan enkele personen.
- ✓ In 2016 wordt ZG 1 geëxtramuraliseerd (zintuigelijk gehandicapt). Het gaat in Oudewater om niet meer dan enkele personen.
- ✓ Voor de lichamelijk gehandicapten (LG) geldt dat ZZP LG 1 en 3 vanaf 2016 worden geëxtramuraliseerd. Het gaat in Oudewater om niet meer dan enkele personen.

Voor elk van deze groepen geldt dat in de reguliere woningvoorraad 'geschikte' woningen vrij moeten komen en (vooral) de benodigde ondersteuning moet worden geboden.

⁵ ZZP's voor de psychiatrie zijn verdeeld in ZZP-B en ZZP-C waarbij ZZP-B verblijf met behandeling betreft en ZZP-C verblijf zonder behandeling.

⁶ <http://www.invoeringWmo.nl/onderwerpen/zorgzwaartepakketten-zzp>

Bijlagen

Bijlage 1 Bijstandsnormen

Bijstandsnormen, netto bedragen bijstand per 1 juli 2014 en 1 januari 2015, bestaande bijstandsgerechtigden

| Bijstand voor wie | hoogte uitkering 1 juli 2014 | hoogte uitkering 1 januari 2015 |
|---|------------------------------|---------------------------------|
| Bijstandsnorm jongeren: | | |
| A. jonger dan 21 jaar zonder kinderen: | | |
| alleenstaande van 18, 19 of 20 jaar | € 234,88 | € 237,16 |
| gehuwd, beide echtgenoten 18, 19 of 20 jaar | € 469,76 | € 474,32 |
| gehuwd, een echtgenoot 18, 19 of 20 jaar, de andere 21 jaar of ouder | € 914,63 | € 923,47 |
| B. jonger dan 21 jaar met een of meer kinderen: | | |
| alleenstaande ouder van 18, 19 of 20 jaar | € 234,88 | € 237,16 |
| gehuwd, beide echtgenoten 18, 19 of 20 jaar | € 741,66 | € 748,84 |
| gehuwd, een echtgenoot 18, 19 of 20 jaar is en de andere 21 jaar of ouder | € 1.186,53 | € 1.197,99 |
| Bijstandsnorm 21 jaar tot pensioengerechtigde leeftijd: | | |
| een alleenstaande | € 951,64 | € 960,83 |
| een alleenstaande ouder | € 951,64 | € 960,83 |
| gehuwd, beide echtgenoten jonger dan de pensioengerechtigde leeftijd | € 1.359,49 | € 1.372,62 |
| Bijstandsnorm pensioengerechtigden: | | |
| een alleenstaande: | € 1.044,01 | € 1.077,63 |
| een alleenstaande ouder | € 1.313,82 | € 1.077,63 |
| gehuwd, beide echtgenoten met pensioengerechtigde leeftijd | € 1.437,02 | € 1.471,68 |
| gehuwd, een echtgenoot met de pensioengerechtigde leeftijd en de andere echtgenoot 21 jaar of ouder, maar nog niet pensioengerechtigd | € 1.437,02 | € 1.471,68 |

Bovenstaande cijfers zijn definitief bekend zijn gemaakt. Het bedrag voor de alleenstaande ouder en de alleenstaande is inclusief gemeentelijke toeslag bij het niet kunnen delen van kosten.

Bijlage 2 Inkomensgrenzen huurtoeslag

tabel b 1 Maximum inkomens- en vermogensgrenzen doelgroep huurtoeslag, 2015

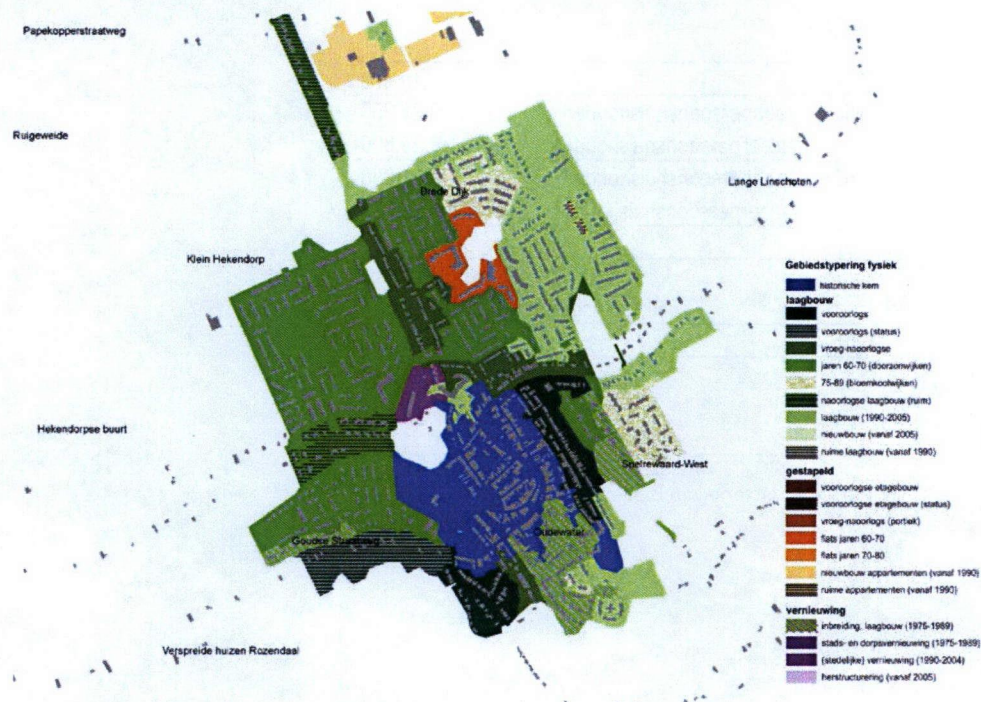
| | | inkomensgrens |
|-----|------------------------|---------------|
| 65- | eenpersoonshuishouden | € 21.950 |
| | meerpersoonshuishouden | € 29.800 |
| 65+ | eenpersoonshuishouden | € 21.950 |
| | meerpersoonshuishouden | € 29.825 |

| | | vermogensgrens | |
|-----|---------------------|----------------|--|
| | inkomensgrens | per persoon | |
| 65- | | € 21.330 | |
| 65+ | < € 14.302 | € 49.566 | |
| | € 14.302 - € 19.895 | € 35.448 | |
| | > € 19.895 | € 21.330 | |

Bron: Ministerie van BZK

Bijlage 3 Kaartbeelden kern Oudewater

figuur b- 1 Fysieke gebiedstypering van de kern Oudewater



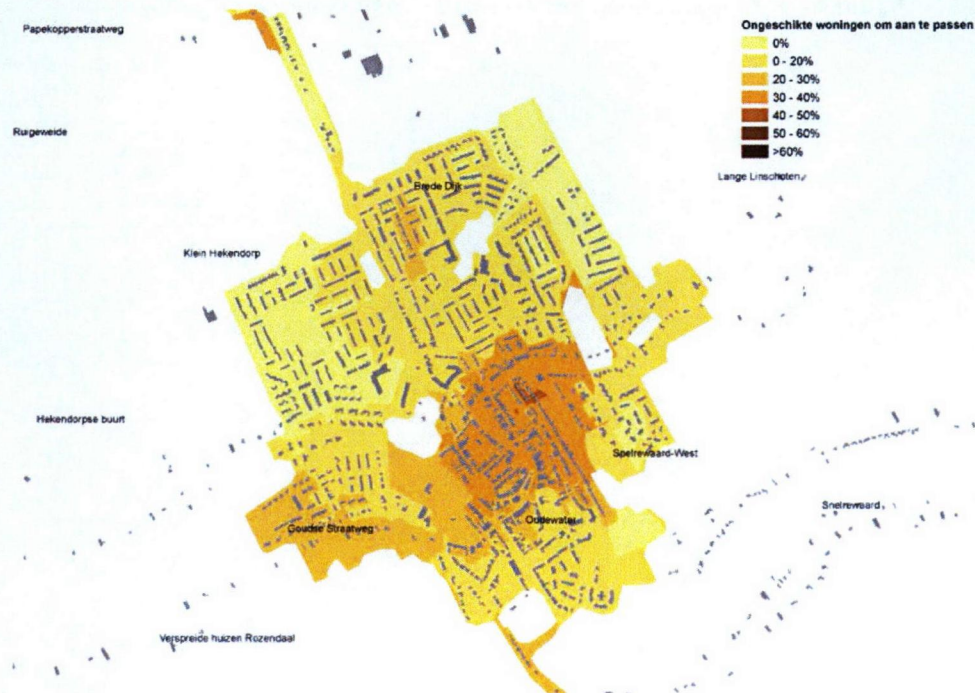
Bron: RIGO

figuur b- 2 Sociale gebiedstypering van de kern Oudewater



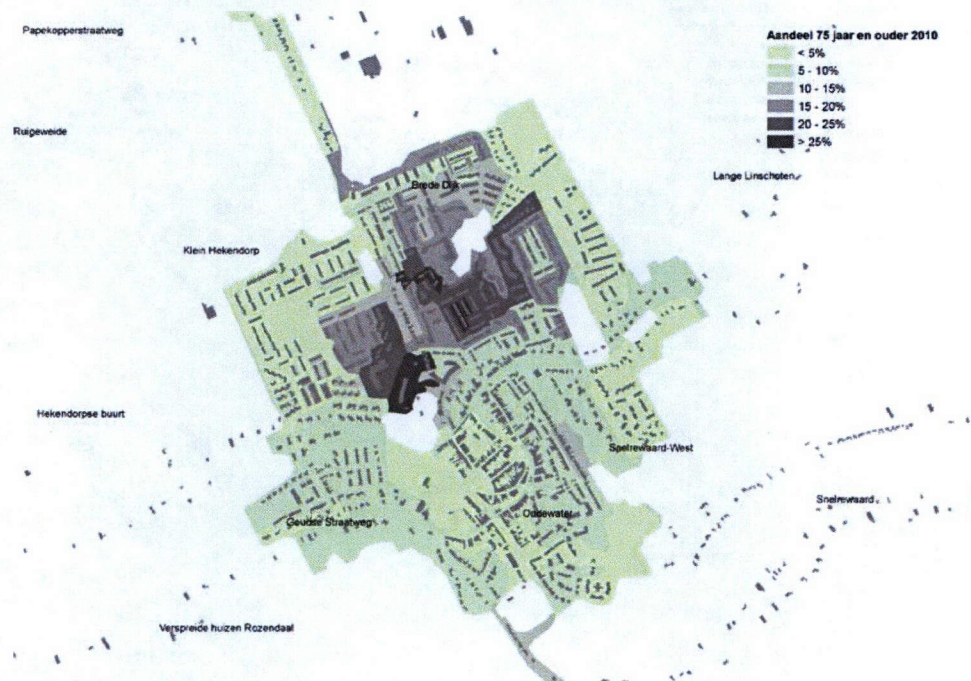
Bron: RIGO

figuur b- 3 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om met mobiliteitsbeperking in te wonen in de kern Oudewater



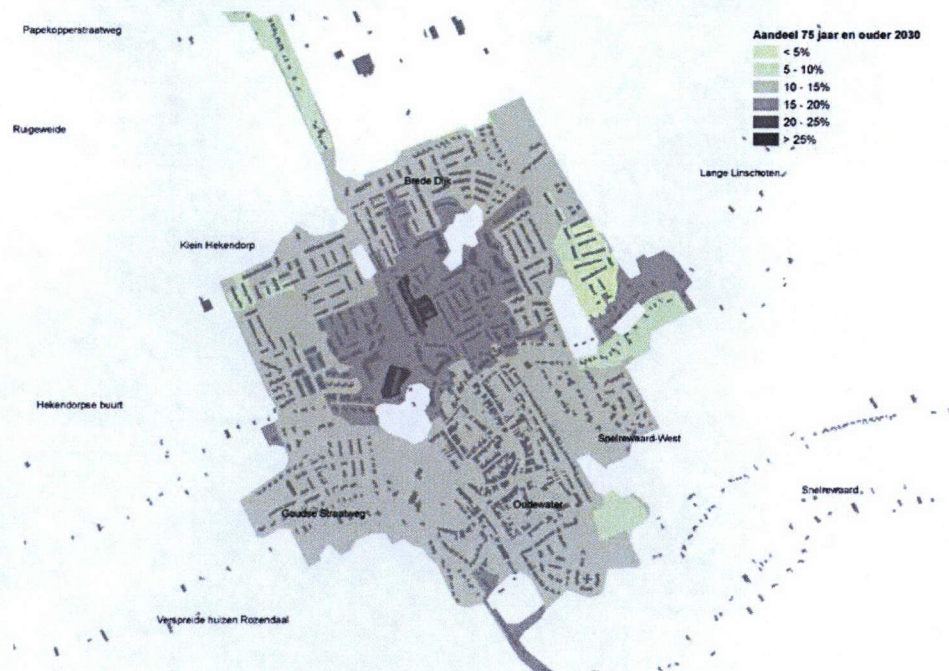
Bron: RIGO

figuur b- 4 Aandeel 75-plus in de kern Oudewater in 2010



Bron: RIGO

figuur b- 5 Prognose aandeel 75-plus in 2030 in de kern Oudewater

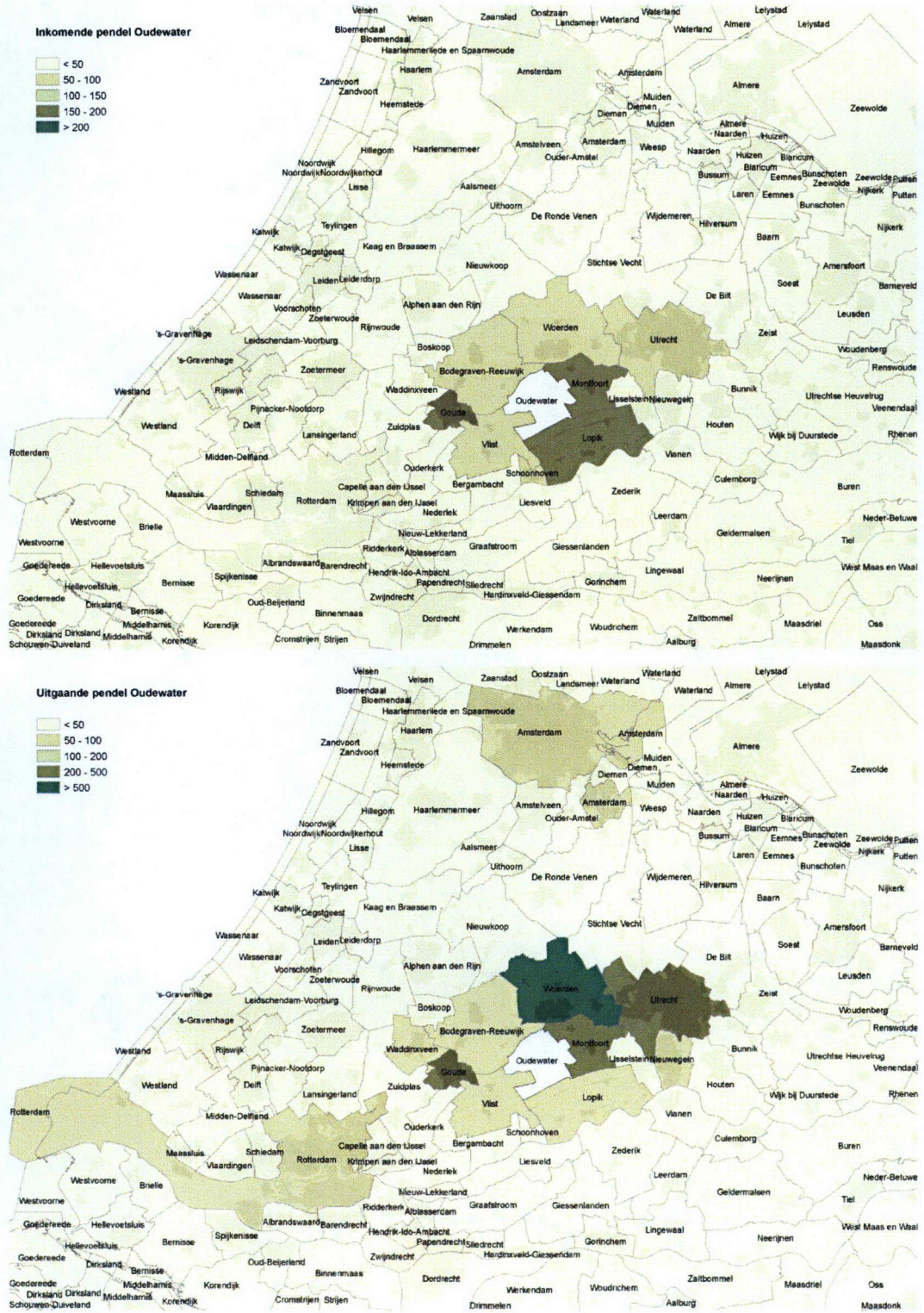


Bron: RIGO

Bijlage 4 Relaties met de omgeving

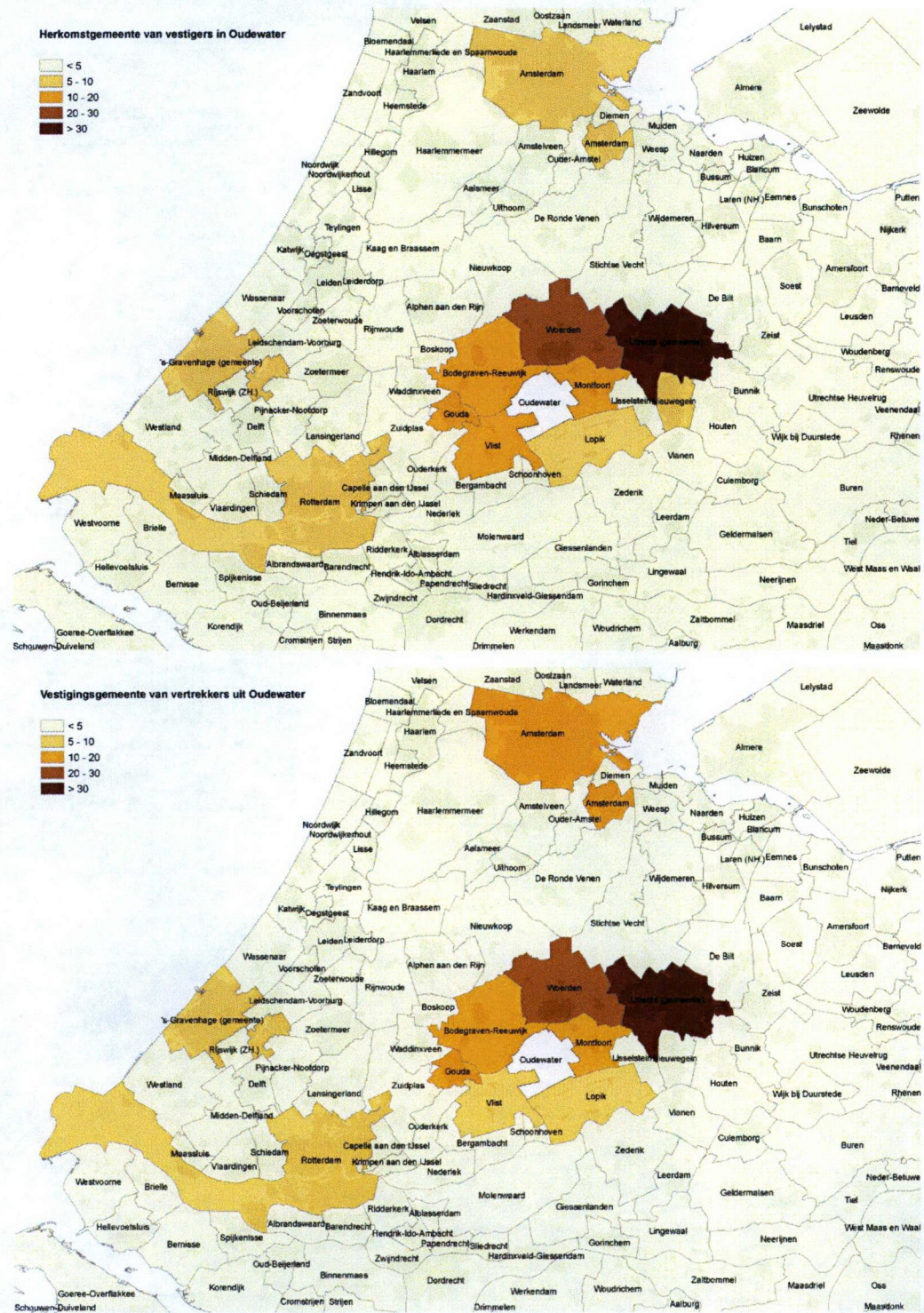
Uiteraard staat de woningmarkt van Oudewater niet op zichzelf. Er zijn nauwe banden met de omliggende gemeenten. In figuur b- 6 en figuur b- 7 zijn deze in beeld gebracht op basis van de pendelstromen en verhuisbewegingen.

figuur b- 6 Inkomende pendel (boven) en uitgaande pendel (onder), gemiddeld over 2009 t/m 2011



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur b- 7 Herkomstgemeente van vestigers (boven) en vestigingsgemeente van vertrekkers (onder), gemiddeld over 2010 t/m 2013



Bron: CBS, bewerking RIGO

Bijlage 5 Kengetallen voorzieningen

Bij de voorzieningenraming in paragraaf 3.3 zijn onderstaande kengetallen gehanteerd. De mate van sportbeoefening kan per sport per regio en gemeente sterk verschillen. Vandaar dat in de hoofdtekst alleen de te verwachten trend is weergegeven en niet het absolute niveau.

| Aandeel beoefenaars per leeftijdsklasse | | | | | | | | |
|--|------------|---------|--------|--------|---------|-------------|-----------|-------------|
| | Gymnastiek | Zwemmen | Tennis | Hockey | Korfbal | Veldvoetbal | Volleybal | Zaalvoetbal |
| 6 tot 18 jaar | 21% | 63% | 15% | 11% | 7% | 40% | 10% | 15% |
| 18 tot 25 jaar | 2% | 46% | 13% | 5% | 3% | 27% | 8% | 14% |
| 25 tot 35 jaar | 1% | 37% | 10% | 1% | 1% | 11% | 5% | 7% |
| 35 tot 45 jaar | 1% | 37% | 9% | 2% | 1% | 8% | 4% | 3% |
| 45 tot 55 jaar | 2% | 30% | 10% | 1% | 0% | 4% | 4% | 2% |
| 55 tot 65 jaar | 4% | 19% | 7% | 1% | 0% | 2% | 2% | 0% |
| 65 jaar of ouder | 8% | 15% | 5% | 1% | 0% | 1% | 1% | 0% |

| Aantal fte per 1.000 inwoners per leeftijdsklasse | | | | |
|--|------------|-----------|------------|-----------|
| | fysio- | | | |
| | huisartsen | therapeut | tandartsen | thuishulp |
| 0-19 jaar | 0,39 | 0,16 | 0,46 | 0,00 |
| 20-44 jaar | 0,49 | 0,44 | 0,48 | 1,36 |
| 45-64 jaar | 0,50 | 0,71 | 0,55 | 4,25 |
| 65-plus | 0,66 | 0,82 | 0,31 | 21,65 |

Bron: CBS / Kluwer