

WONINGPROGRAMMA 2020-2030

GEMEENTE
BUREN





INHOUD

0. Samenvatting	4
1. Inleiding	7
2. Strategische opgave	9
3. Match en mismatch	15
4. Kernen, segmenten en doelgroepen	18
5. Kernvoorraad doelgroep sociale huur	24
6. Beperkt aanwezige woonvormen	27

Bijlagen

1. Achtergrondinformatie analyses bevolking, aanbod, vraag en leefstijlen
2. Analyse Kernvoorraad doelgroep sociale huur
3. Instrumentarium
4. Enquêteresultaten

0. SAMENVATTING

Het is heerlijk wonen in Buren. Tenminste, als je het de inwoners vraagt. Zeer gewaardeerd worden het landelijke en dorpse karakter, de buren, de manier waarop we met elkaar omgaan. De hoge waardering betekent niet dat er niet ook enkele verbeterpunten zouden zijn. Natuurlijk zijn die er. Zo zouden er meer woningen moeten komen die aantrekkelijk zijn voor huishoudens op leeftijd. En meer woningen voor jongeren. En meer betaalbare woningen, want de woningprijzen zijn vaak te hoog voor veel woningzoekers. Daarbij is er ook nog een vraag naar woonvormen die net een beetje anders zijn dan de meer standaard buurten; woonvormen die de doorstroming zouden kunnen aanjagen.

Waar staan we voor?

Met het woningprogramma voor de komende tien jaar willen we bijdragen aan waar Buren voor staat. Dat is aan een hechte samenleving waar mensen naar elkaar omkijken omdat ze dat willen; niet omdat dat moet. Waar de inwoners op basis van zeggenschap als vanzelfsprekend participeren en waar ook via de gebouwde omgeving zaken als eenzaamheid worden aangepakt. Waar de leefbaarheid van elke kern centraal staat met een passend voorzieningenniveau, verenigingsleven en ondernemerschap. En waar dorps en landelijk wonen dragers zijn van een bijzondere kwaliteit die naadloos aansluit bij de leefstijl van de inwoners en tegelijkertijd een onderscheidende en aanvullende kwaliteit biedt in de regio Rivierenland.

Waar gaan we voor?

Ook in het komende decennium willen we met het woningprogramma aansluiten bij de wensen van de leefstijlen die nu al wonen in Buren. Dat betekent dat dorps en landelijk wonen voor het merendeel van de projecten uitgangspunt zal zijn. Een overigens breed te interpreteren uitgangspunt. Appartementen kunnen, anders dan soms wordt gedacht, ook heel goed onderdeel uitmaken van een dorpse woonsfeer.

Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten.
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Meer in het algemeen bestaan er ook nu al verschillen tussen de kernen. Op basis van een kerngerichte aanpak varieert het ontwikkelperspectief tussen de kernen, waarmee de verschillen eerder geaccentueerd worden dan weggenomen. Met vernieuwing en herpositionering van bestaande woningen en/of door nieuwe toevoegingen ondersteunen we de eigen identiteit van elke afzonderlijke kern. Daarnaast bieden we enkele kernen ook ruimte om niet alleen te bouwen voor de eigen autonome groei maar ook in te spelen op de woonwensen van mensen van buiten de gemeente. Deze kernen willen we in het woningprogramma relatief hoge aantallen toebedelen. Dat geldt dan met name voor Beusichem, Lienden, Maurik en Kerk-Avezaath. Deze kernen hebben, met uitzondering van Kerk-Avezaath, nu al een groter voorzieningencluster en zijn door hun geografische ligging ook nu al gewild onder mensen van buiten Buren. Voor het deelgebied Buren, waar Kerk-Avezaath in ligt, geldt dat deze strategisch gelegen is ten opzichte van de A15 en de A2, waardoor ook dat gebied aantrekkelijk is voor mensen van buiten Buren.

Woningprogramma

Vanuit de regionale afspraken is er voor Buren ruimte voor de realisatie van 800 tot 1.400 woningen tot 2030. We zetten in op een woningprogramma dat uitgaat van maximaal 1.400 nieuwe woningen voor de periode 2020-2030. In dit programma zijn 840 woningen noodzakelijk voor de autonome groei. De overige 560 woningen zijn bedoeld voor mensen van buiten de gemeente, waaronder terugkeerders, mensen die eerder in Buren woonden en om redenen van studie of werk de gemeente hebben verlaten en nu weer terug willen komen.

Het nieuwbouwprogramma gaat uit van het minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur in de voorraad van 20% en streeft naar een aandeel van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie. In dit laatste percentage is rekening gehouden met het terugbouwen van sociale huurwoningen ter compensatie van jaarlijks 10-15 te verkopen woningen

ten behoeve van de goedkopere koop. Hiermee krijgt het goedkopere koopsegment (in verschillende prijssegmenten) een extra stimulans en biedt het de corporaties de mogelijkheid hun kernvoorraad te vernieuwen.

In de regionale afspraken wordt uitgegaan van hetzelfde maximale nieuwbouwprogramma van 1.400 woningen. Dit is een netto programma, dus exclusief vervanging bij sloop. Een voorstel voor de verdeling van dit aantal over de gemeente Buren is gebaseerd op de huidige verdeling, de in de afgelopen jaren gerealiseerde nieuwbouw, de al bestaande plannen en de typering van het gebied. We hanteren een hoofdingeling met 5 gebieden. Zo is er in Maurik de afgelopen jaren al een aanzienlijk aantal woningen toegevoegd en de woningbouw in Buren wat achtergebleven.

Uitgaande van de huidige voorraad, demografie, de vraag berekend op basis van verhuisbewegingen in het verleden (getoonde voorkeuren) en op basis van een enquête gehouden onder de inwoners van de gemeente Buren (uitgesproken voorkeuren), is in tabel 0.2 een verdeling gemaakt over de verschillende woningsegmenten. 30-40% van het totale nieuwbouwprogramma zal plaatsvinden in de vorm van bijzondere woonvormen. Denk aan een landgoed, hofjes voor senioren en meergeneratiehofjes, verbouwd vastgoed, een ecowijk en tiny houses.

Binnen het segment koop onder €300.000 wordt gestreefd naar nieuwbouw van 420 woningen in het maximale programma (30%). Waaronder 30 woningen onder €150.000 en 60 tussen €150.000 en €185.000. Hiermee spreken we jonge starters met respectievelijk jaarinkomens tot circa €32.000 en €38.000 aan. Daarnaast 130 woningen tussen €185.000 en €225.000 voor starters op de koopmarkt die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en waarvoor vrijkomende woningen in de bestaande voorraad te duur zijn en nog eens 200 woningen tussen €225.000 en €300.000 om de grote vraag in dit segment te kunnen bedienen.

Tabel 0.1: Verdeling nieuwbouwprogramma over gebieden

Gebied	Totaal huidig	%	% soc gebied	Nieuwbouw '15-'19	Prognose autonome groei	Bijdrage aan regio	Totaal	%	In plannen	Nog in te vullen
Deelgebied Beusichem	1.504	14%	18%	102	168	112	280	20%	95	185
Deelgebied Buren	2.203	20%	18%	55	210	140	350	25%	134	236
Deelgebied Maurik	1.947	18%	32%	212	126	84	210	15%	158	44
Deelgebied Lienden	2.422	22%	26%	93	243,6	162,4	400	29%	132	285
Buitengebied	2.877	26%	7%	18	92,4	61,6	160	11%	93	73
Totaal	10.953	100%	20%	480	840	560	1.400	100%	612	788

Tabel 0.2: Verdeling nieuwbouwprogramma over woningsegmenten

Programma	% huur < 737	% huur > 737	% koop < 300k	% koop > 300k	Grondgebonden	Woonconcept	Appartement
Voorstel	30%	5%	30%	35%	45%	35%	20%
Per jaar (afgerond)	50	5	35	50	65	50	30

Aandacht voor doorstroming

Er bestaat een grote mismatch tussen het huidige en gewenste woningtype. De inwoners wonen vaak in een grote grondgebonden woning waar de wens een kleinere gelijkvloerse woning is. Met de nieuwbouw van aantrekkelijke woningen in een attractieve omgeving voor de oudere doelgroep is een dubbelslag te maken. Hiermee komen bestaande grotere woningen vrij die aantrekkelijk zijn voor huishoudens tussen 30 en 55. Woningen die bovendien vaak op gewilde locaties liggen. Deze huishoudens maken op hun beurt weer woningen vrij voor jongere en startende gezinnen. De woningen die de jongere gezinnen op hun beurt verlaten zijn, bijvoorbeeld door een lager prijsniveau, weer aantrekkelijk voor starters op de woningmarkt. Waar in dat geval discrepanties optreden vanuit de prijsstelling, zijn mogelijk startersleningen in te zetten.

Waar bovenstaande insteek juist niet uitgaat van woningbouw in de duurste segmenten, willen we toch ook deze invalshoek niet vergeten. Een deel van de doorstroming wordt juist hiermee gestimuleerd. En, om een derde element te noemen, ook via splitsing is een deel van de doorstroming te stimuleren.

De insteek is om zo'n 70% van de nieuwbouwproductie, ongeveer 100 woningen per jaar in de koop- en huursegmenten, gericht zal zijn op het bevorderen van de doorstroming. Een deel daarvan zal gerealiseerd worden in een gewenste woonvorm die niet of nauwelijks aanwezig zijn in Buren.



1. INLEIDING

De gemeente Buren wil een gemeente zijn waar voor alle bevolkingsgroepen voldoende woningen beschikbaar zijn. We willen inspelen op zowel de vraag voor de korte termijn alsook de ontwikkelingen voor de langere termijn. In alle kernen moet sprake zijn van gevarieerde woningbouw. Element daarbij is ook de vraag hoe de kernvoorraad sociale huurwoningen eruit moet zien, hoe deze kan worden gerealiseerd en in stand blijft.

Buren werkt, met het oog op een gezonde toekomst, nauw samen met de andere gemeenten in de regio Rivierenland. Tegelijk is ook positionering binnen de regio voor Buren van belang daar waar het gaat om het leefgeluk van haar inwoners en de economische en maatschappelijke potentie. Los van het belang om als gemeente een gevarieerd woningaanbod te kunnen bieden, liggen er ook kansen om in te zetten op woonmilieus die in de grotere gemeenten minder makkelijk te realiseren zijn. Als aanvulling op het regionale palet, én als argument voor eigen, passende woningaantallen.

Net als elders in de regio is in de afgelopen 10 jaar het aandeel gezinnen gedaald en het aantal senioren gestegen. Het aantal jongeren (1- en 2-persoonshuishoudens tot 20) is met 4,2% nergens in de regio lager dan in Buren. Op dit moment is al ruim de helft van de inwoners ouder dan 55 jaar.

De bestaande woningvoorraad toont een eenzijdig beeld: vooral grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen, terwijl nu al de meerderheid van de huishoudens uit 1 of 2 personen bestaat. Bovendien groeit het aantal alleenstaanden. Voor hen is er nauwelijks aanbod. Daarom willen we inzetten op de bouw van woningen die aantrekkelijk zijn voor kleinere huishoudens. Ook zetten we in op de toevoeging van woningcategorieën in de gemeente Buren die niet of nauwelijks aanwezig zijn. Voor de huursector houdt dat in dat er een herstructureringsvraag bestaat.

Tegelijk zet Buren in op instroom van nieuwe huishoudens uit de stad en provincie Utrecht, als overvloedig gebied vanuit Culemborg, de Foodvalley én voor de brede regionale vraag. Buren kan inspelen op het door deze doelgroepen zeer gewenste landelijke en dorpse wonen. Nu door de

coronacrisis de woning en woonomgeving nog belangrijker zijn, is de verwachting dat de vraag naar ruime woningen in een dorps of landelijk woonmilieu alleen maar zal toenemen. Buren wil zich inzetten om producten toe te voegen aan de al aantrekkelijke voorraad en zo de economische ontwikkeling voeden.

Ambities

De woningontwikkelingen zoals Buren die voor het komende decennium voor ogen heeft staat niet op zichzelf. Hierin gaan haar positie binnen de regio, werkgelegenheid, de agrarische sector, toerisme, zorg, participatie en omzien naar elkaar samen op. Met nieuwbouw op maat faciliteert Buren haar huidige inwoners en staat open voor nieuwe inwoners van buiten de gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande kwaliteiten centraal staan en uitgebouwd worden. Dat past bij de huidige bewoners en hun leefstijlen – zo'n 80% van de inwoners voelt zich prettig bij dorps, buurtgericht en gemeenschappelijk – en is ook voor veel mensen van buiten een waarde waar zij zich graag bij aansluiten.

In gesprek met verschillende raadsleden, het college, de corporaties en de bevolking in de eerder in het kader van de omgevingsvisie gehouden Dorpenronde passeert een groot aantal onderwerpen de revue. Hieruit destilleren wij de volgende opgave op hoofdlijnen:

- Dorps- en landelijke woonmilieus
- Bevordering doorstroming
- Starterswoningen
- Seniorenwoningen
- Kleinschalige woon-zorg initiatieven
- Tijdelijke en permanente woningbouw voor arbeidsmigranten
- Woonwagendplaatsen
- Flexwoningen
- Extra aandacht voor sociale huur
- Ontwikkelingen op maat voor elke kern

Doel

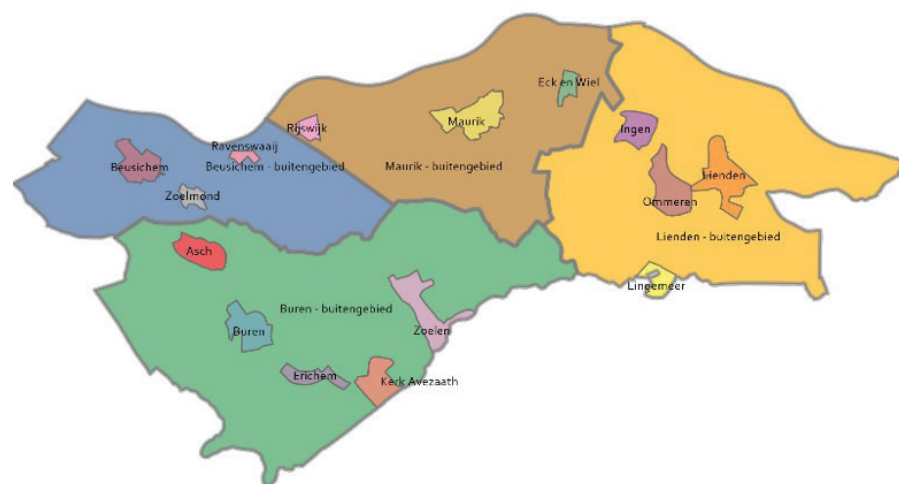
Doel van de studie is om onderbouwd zicht te bieden op het woningprogramma 2020-2030 passend bij de ambities van Buren en passend in de regionale afspraken. Nadrukkelijke invalshoeken zijn kwantiteit en kwaliteit van de woningbouw, het aandeel en positionering van de kernvoorraad, de te bedienen doelgroepen en, vanuit de variatie in het aanbod, eventuele bijzondere woonvormen.

Aanpak

Het woningprogramma is tot stand gekomen op basis van data, een enquête onder de inwoners van Buren en gesprekken met inwoners (in het kader van de Omgevingsvisie en in het kader van het woningprogramma), corporatiebestuurders en beleidsmedewerkers, raadsleden, collegeleden en beleidsmedewerkers bij de gemeente, regio en provincie.

In de gesprekken met inwoners is een geografische indeling van de gemeente gehanteerd als in onderstaande figuur 1. Daarbij zijn de vier grotere kernen Beusichem, Buren, Maurik en Lienden als centrale plekken in hun directe omgeving gezien.

Figuur 1.1: Indeling kernen, deelgebieden en buitengebieden

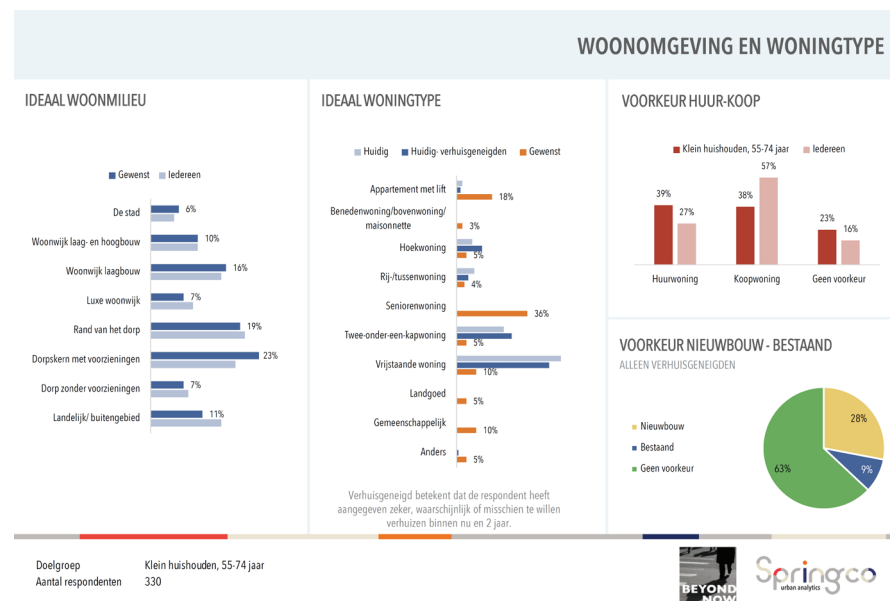


Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de strategische opgave voor het komende decennium in zowel aantallen woningen als gewenste kwaliteiten en de te bedienen doelgroepen. In hoofdstuk 3 komen vraag en aanbod aan bod en de eventuele discrepanties die daaruit naar voren komen. Hoofdstuk 4 richt zich op de verschillende kernen, segmenten en doelgroepen. In hoofdstuk 5 komt de specifieke doelgroep voor de kernvoorraad aan de orde. Hoofdstuk 6 gaat vervolgens in op specifieke woonvormen.

De uitgebreide resultaten van de enquête zijn weergegeven in de bijlage: factsheets over de 4 deelgebieden, 5 belangrijke doelgroepen op de woningmarkt en inzicht in de wensen van mensen met een laag inkomen (< €38.000) en een hoog inkomen. Deze factsheets laten ook tevredenheid, leefstijl en verhuisgeneigdheid zien op kaart.

Figuur 1.2: Voorbeeld factsheet



2. STRATEGISCHE OPGAVE

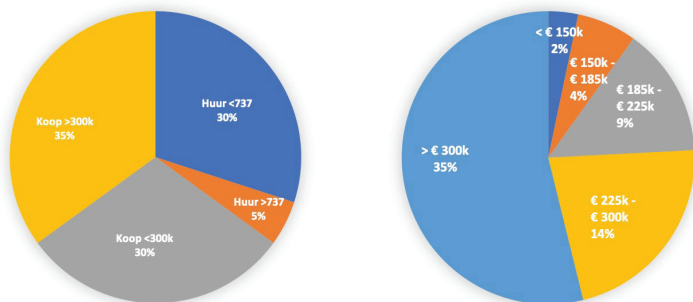
Het woningprogramma 2020-2030 kent vier strategische pijlers:

1. Meer diversiteit in de voorraad met behoud van de 'dorpse' kwaliteiten.
2. Bouwen voor de jonge doelgroep.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad.

Het woningprogramma 2020-2030 gaat uit van een maximale toevoeging van 1.400 woningen en een gewenste minimale toevoeging van 840 woningen. 420 daarvan (30%) realiseren we in het sociale huursegment, nog eens 420 (30%) in de goedkopere koop onder €300.000. Maximaal 490 woningen (35%) worden toegevoegd in de duurdere koop boven €300.000 en 70 (5%) zijn bestemd in de middeldure of dure huur.

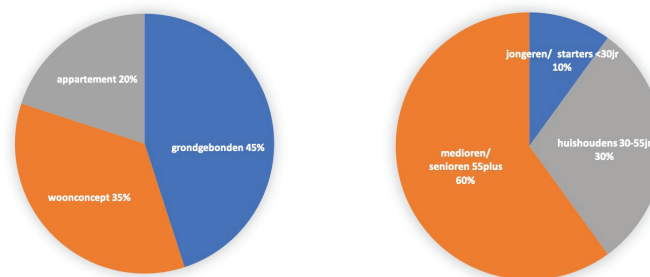
Het aandeel sociale huur is opgebouwd uit 65% nieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van de portefeuille en 35% voor vernieuwing. Deze 35% wordt gevormd door nieuwbouw ter vervanging van te verkopen woningen ten behoeve van de sociale koop. Binnen het sociale huursegment is het belangrijk om het aandeel sociale huurwoningen minimaal gelijk te houden. Het minimale aantal netto toe te voegen woningen is daarom 20% van 840. Dat zijn ongeveer 170 woningen. De wens van de gemeente is om 30% van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur te realiseren.

Figuur 2.1 en 2.2: Verdeling nieuwbouwprogramma naar segmenten totaal en binnen het koopsegment in percentages van het totaal



Waarom deze keuzes? Allereerst passen deze bij de wensen en mogelijkheden van de inwoners van Buren. Daarnaast richten we ons met een gevarieerd programma in woningtype, prijsstelling en aantrekkingskracht voor verschillende doelgroepen op de leefbaarheid van de verschillende kernen. Zie figuren 2.3 en 2.4. En mede om redenen van die leefbaarheid is het programma gericht op het bevorderen van de doorstroming.

Figuur 2.3 en 2.4: Verdeling nieuwbouwprogramma naar type woningen en doelgroep



Waar het sociale huursegment nu in aantallen ondervertegenwoordigd is, biedt de toevoeging van ongeveer 30 nieuwe woningen per jaar en 15 ter vervanging van te verkopen woningen de ruimte voor een update. De jaarlijks 10-15 voor het goedkopere koopsegment te verkopen huurwoningen geven ruimte aan onder meer starters om zelfstandig te gaan wonen en een eerste stap in de woningmarkt te maken. Deze woningen zijn niet zichtbaar in de percentages nieuwe koopwoningen tot €300.000, maar vormen we een belangrijk onderdeel in het versterken van dit segment. Samen met de nieuw te bouwen woningen komen er dan jaarlijks 55 woningen tot €300.000 beschikbaar.

In het duurdere koopsegment positioneren we 490 woningen. Een flink deel daarvan zou in het segment rond €350.000 tot stand moeten kunnen komen, omdat juist deze prijsstelling interessant is voor oudere doorstromers. Aangevuld met gerichte toevoegingen in het middeldure- en dure huursegment (respectievelijk tussen €739 en €900 en boven €900) kunnen senioren worden verleid tot een verhuisbeweging die hun huidige grotere woningen vrijmaken voor jongere huishoudens.

Doorstroming

Om doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen is ook een onderscheidende kwaliteit van belang. Zeker voor de oudere huishoudens. Zij verlaten niet snel de woning waar ze al decennia wonen voor een vergelijkbare maar duurder woning. Voor hen biedt een andere woning alleen meerwaarde als die specifiek is afgestemd op hun wensen van onbezorgd en veilig wonen, betekenis, ontmoeting en een plek in de samenleving. Die kwaliteit borgen we onder meer door de realisatie van enkele bijzondere woonvormen. Onder meer hofjes voor senioren of meergeneratiehofjes, verbouwd vastgoed, een ecowijk, een woning op een landgoed of boerenerv vallen bij medioren en senioren in de smaak.

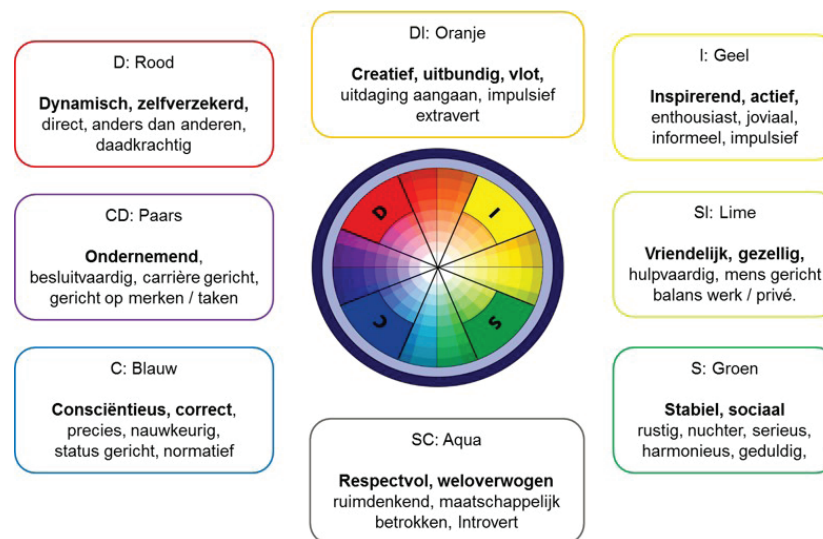
Het duiden van de exacte doorstroming in cijfers is moeilijk. We kunnen wel een indicatie geven van de effecten als we de medioren en senioren zouden faciliteren in hun verhuiscens. Op dit moment kent Buren 5.560 huishoudens van 55 of ouder. Dat is 51% van de totale populatie. 4.797 huishoudens in deze groep hebben geen thuiswonende kinderen. In deze groep geeft 8% aan binnen twee jaar zeker te willen verhuizen. Daarmee komen 384 (grotere grondgebonden) woningen vrij voor anderen, voor doorstromers. Nog eens 8% onder de genoemde empty nesters geeft aan binnen twee jaar waarschijnlijk te willen gaan verhuizen. Beide groepen samen genomen levert 767 vrijkomende woningen op. Het stimuleren van doorstroming met aantrekkelijk aanbod zet dus nadrukkelijk zoden aan de dijk.

Dorpse kwaliteit

Woonvoorkeuren worden behalve door sociaaleconomische kenmerken ook sterk bepaald door het waardepatroon van mensen en hun leefstijlen. De methode van DISC Vision onderscheidt 8 groepen, die we met kleuren weergeven in een diagram met als assen autonoom-met elkaar en homogeen-heterogeen.

Op basis van de enquête hebben we van alle respondenten de leefstijl vastgesteld. De meeste huishoudens in Buren scoren in het kwadrant rechtsonder: zij vinden het belangrijk om met andere mensen samen te zijn en houden van een meer homogene omgeving. Deze leefstijlen passen sterk bij de dorpse en landelijke woonmilieus die Buren nu al rijk is, en die we met de nieuwbouwoopgave willen behouden en versterken.

Figuur 2.5: Acht leefstijlgroepen (Bron: DISCVision)



Figuur 2.6: Verdeling leefstijlen naar deelgebied (Bron: Enquête woningprogramma 2020-2030)



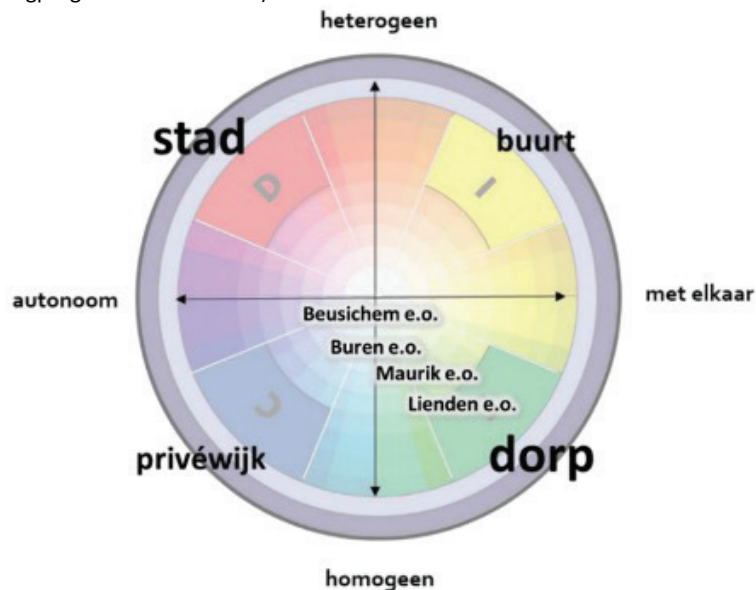
Tussen de verschillende kernen en omliggende gebieden bestaat uiteraard variatie. Zo zien we in Lienden het meeste Lime en Groen als duiding voor saamhorigheid en gemeenschap. In Beusichem zien we meer Rood en Oranje. Dit is net als in Buren te verklaren door de instroom uit de regio Utrecht. Deze accentverschillen zijn belangrijk bij de realisatie van nieuwbouw: bij meer Aqua en Blauwe leefstijlen is privacy belangrijk. Bij Rood en Oranje is innovatie van belang.

Wat maakt nou de dorpse kwaliteit? In de gesprekken met inwoners komt dan steeds een aantal elementen terug, deels met ruimtelijke component. Zo staan kleinschaligheid en gemeenschapszin hoog op de agenda, maar ook veel variatie in bebouwing, waarbij er ook plaats is voor net wat andere gebouwen dan de 'standaard' woning. Vanuit die



optiek is er onder de inwoners van Buren een grote wens om bijzondere, leegstaande of slecht gebruikte niet-woongebouwen niet te slopen maar te herontwikkelen voor woningbouw. Die 'standaard' woning zou er eigenlijk ook niet moeten zijn. Liever wat meer variatie, als de bouwkosten dat toelaten.

Figuur 2.7: Verdeling leefstijlen naar deelgebied en typering woonomgeving (Bron: Enquête woningprogramma 2020-2030)



Het dorpse wordt ook gekenmerkt door veel aandacht voor groene ruimten en een dorpsrand die de overgang markeert tussen reuring en rust. Dat samenspel is ook in de nieuwbouw van belang. Interessant daarbij is de vraag wanneer een nieuwe buurt te groot wordt voor de kleine schaal van de kern. Waar ligt de balans tussen het gewenste schaalniveau voor een dorps karakter en dat voor voorzieningen. Wanneer groeit een kern uit zijn voegen? Zou een geheel nieuw dorp beter zijn?

Het lijkt passend om de gewenste toekomstige dorpse en landelijke kwaliteiten te borgen via een op te stellen kader dat maatschappelijke en ruimtelijke invalshoeken koppelt. Zo'n kader zou vooral ook vooruit moeten willen kijken naar de wensen en eisen vanuit de samenleving. Het faciliteren van particuliere initiatieven zou hierin ook een plek moeten krijgen. De omgevingsvisie biedt daarvoor handvaten.

Bouwen voor de jonge doelgroep

Van belang voor de jonge doelgroep is een combinatie van betaalbaarheid, bereikbaarheid en dat er iets te beleven is. Elk van die zaken zijn niet vanzelfsprekend of gezekerd in de dorpse settingen van Buren. Dat maakt ook dat de grotere kernen, met meer voorzieningen, vaker aantrekkelijker worden gevonden door jongeren dan de kleinere. Met name openbaar vervoer wordt gezien als een probleem. Met beter vervoer zijn de afstanden tussen wonen, werken en studeren makkelijker en in kortere tijd te overbruggen. Op termijn kan een en ander met autonoom rijdende voertuigen wellicht beter gaan, maar vooralsnog biedt dit nauwelijks perspectief. Een omgeving waarin meerdere starterswoningen geclusterd zijn spreekt hen aan. Enerzijds omdat dat sociale contacten makkelijker maakt, anderzijds omdat zij dan minder risico lopen zelf overlast te geven aan de omgeving.

In het maximale programma is ruimte voor 140 nieuwe starterswoningen (10%, ruim meer dan de 4% startershuishoudens in de gemeente), waarvan 100 in het sociale huursegment en 40 in de vrije sector en 100 tot 150 woningen die via verkoop van sociale huurwoningen op de markt komen. In totaal 240-290 woningen voor de doelgroep. Mogelijk dat woningsplitsing hierin ook een rol kan spelen of specifieke vormen van flexwonen. Dit programma sluit aan bij de woningvraag van jongeren die zowel naar koop als huur uitgaat.

Bouwen voor de oudere doelgroep

Mensen blijven langer gezond en vitaal zolang ze sociale contacten hebben en van betekenis kunnen zijn. Daarom zijn het faciliteren van betrokkenheid en het tegengaan van eenzaamheid belangrijke elementen in een nieuwbouwprogramma. Die waardering voor gemeenschapszin past bovendien het merendeel van de inwoners van Buren en de dorpse kwaliteit. Daarnaast geeft de doelgroep zelf nog enkele meer concrete elementen aan die maken dat een woning ook aantrekkelijk is voor senioren. Gelijkvloers, veilig, onderhoudsarm (woning en tuin), groen, niet te groot en niet te klein. Een specifieke categorie binnen de groep medioren en senioren zijn mensen met een woonvraag die wordt gedomineerd door een zorgvraag.

In het maximale programma is ruimte voor 840 nieuwe woningen voor senioren (in zowel het sociale segment (280 woningen) als in de vrije sector (560 woningen). In deze aantallen is ook rekening gehouden met

woningen voor mensen met een zorgvraag. Ten aanzien van die laatste groep gaan we uit van zowel realisaties in én buiten de grotere kernen. Met name om op die manier een gevarieerd aanbod te kunnen aanbieden in prikkelarmere en prikkelrijkere gebieden.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid in de woningmarkt staat al jaren onder druk. Zo is de woningproductie in geheel Nederland al jaren te beperkt, stijgen de bouw- en grondkosten sneller dan de salarissen, is bouwgrond voor woningbouw schaars en is de doorstroming in de woningmarkt vastgelopen. Dat is Buren niet anders. Met name starters, senioren en arbeidsmigranten zijn de dupe van deze mismatch in de woningmarkt.

Het woningprogramma 2020-2030 schenkt daarom extra aandacht aan betaalbaarheid. Daarin onderscheiden we drie invalshoeken.

1. Waarborgen van de betaalbaarheid via het sociale segment (hoofdstuk 5)
2. Het bouwproces (hoofdstuk 6)
3. Gemeenschappelijkheid (hoofdstuk 6).

De voornoemde invalshoeken proces en gemeenschappelijkheid zijn onderdeel van het kwalitatieve woningbouwprogramma 2020-2030. Waar 30% van de inwoners in de enquête aangeeft geïnteresseerd te zijn in bijzondere woonvormen bieden deze invalshoeken daar een goede kapstok voor. Dat vertalen we in een jaarproductie van 10-20 betaalbare modulaire woningen per jaar en 20-30 woningen die via gemeenschappelijkheid betaalbaarheid ondersteunen. Een deel hiervan kan ook als sociale huurwoning gerealiseerd worden.

Tabel 2.8: Indicatie omvang in aantallen per gebied en segmenten, maximaal programma

Gebied	Huur < 737	Huur > 737	Koop < 300k	Koop > 300k	Grondgebonden	Woonconcept	Appartement	Totaal	%
Deelgebied Beusichem	95	14	84	87	126	98	56	280	20%
Deelgebied Buren	120	17,5	105	107,5	158	123	70	350	25%
Deelgebied Maurik	75	10,5	63	61,5	95	74	42	210	15%
Deelgebied Lienden	130	20	120	130	180	140	80	400	29%
Buitengebied		8	48	104	72	56	32	160	11%
Totaal	420	70	420	490	630	490	280	1.400	100%
	30%	5%	30%	35%	45%	35%	20%	100%	

Ook bouwen voor andere doelgroepen dan jong en oud

Niet het gehele woningprogramma is bedoeld voor de jongere of oudere doelgroep. 420 nieuwbouwwoningen per jaar zetten we in voor andere dan de twee voornoemde doelgroepen, vooral samenwonenden en gezinnen tussen 30 en 55 jaar. 40 woningen hierin zijn bestemd voor het sociale huursegment, 40 in de vrije sector huur, ongeveer 150 koopwoningen de projectmatige bouw tot €300.000 en ongeveer 190 koopwoningen in projectmatige of particuliere bouw boven €300.000.

Waar in de gemeente?

De insteek is om elk van de deelgebieden in Buren de ruimte te geven voor nieuwe woningbouw, zowel voor de autonome groei als voor de (boven-) regionale vraag. Voor Maurik en omgeving zien we een net wat kleiner programma dan voor de andere deelgebieden, als gevolg van de relatief omvangrijke productie in de afgelopen jaren. Voor Buren en omgeving geldt precies het tegenovergestelde. Hier is de afgelopen jaren zeer weinig gerealiseerd, wat vraagt om extra programma voor het komende decennium.



3. MATCH EN MISMATCH VRAAG EN AANBOD

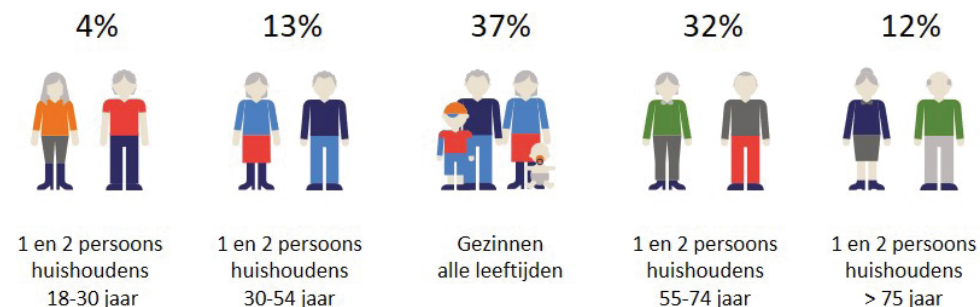
De bestaande woningvoorraad toont een eenzijdig beeld: vooral grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen, terwijl nu al de meerderheid van de huishoudens uit 1 of 2 personen bestaat. Bovendien groeit het aantal alleenstaanden. Voor hen is er nauwelijks aanbod. Dit gaan we met nieuwbouw en het bevorderen van doorstroming realiseren. Daarmee wordt ook de ook bestaande vraag naar grotere woningen grotendeels ingevuld.

De huidige voorraad is relatief duur wat een extra drempel opwerpt. Het aandeel sociale huur is met 19% de laagste in de regio en op Funda is er nauwelijks aanbod te vinden onder €350.000. In Buren wordt in vergelijking tot de andere gemeenten in de regio voor een koopwoning de hoogste prijs per m2 gevraagd. Dit wijst erop dat de verhouding tussen vraag en aanbod in Buren onder druk staat. Niet alleen vanuit de bestaande bevolking is er sprake van een grote woningbehoefte, ook vanuit de andere gemeenten binnen en buiten de regio en zeker ook vanuit de provincie Utrecht en Food Valley is er sprake van een grote vraag naar de landelijke en dorpse woonmilieus, die aldaar nauwelijks worden aangeboden. We willen inspelen op de door deze doelgroepen zeer gewenste landelijke en dorpse wonen. Nu door de coronacrisis de woning en woonomgeving nog belangrijker zijn, is de verwachting dat de vraag naar ruime woningen in een dorps of landelijk woonmilieu alleen maar zal toenemen.

Buren is een gemeente met een grote verscheidenheid in landelijk en dorps wonen. Vier grotere en elf kleinere kernen vullen dit palet allen op een eigen manier, met in de grotere kernen vanzelfsprekend wat meer voorzieningen. Deze diversiteit maakt het goed mogelijk om, binnen de kaders van dorps en landelijk wonen, woonmilieus aan te bieden die geliefd zijn bij de consument. Bijna als maatwerk. Met kerngericht werken maakt Buren ook de daadwerkelijke stap naar haar bewoners. Voor elk van de kernen, groot en klein, is het van groot belang om te kunnen bouwen voor de eigen bevolking, waarbij de ontwikkelrichting tussen al die kernen heel verschillend zal zijn.

Om de vitaliteit te kunnen waarborgen is een aanvullende instroom van buiten de gemeente van gezinnen en jongere huishoudens noodzakelijk. Deze zorgt voor een stabielere demografische structuur. We zien hier met name een relatie met de omliggende regio's Utrecht en Food Valley.

Figuur 3.1: Burens huishoudens (Bron: EDM)



Ongeveer 4% van de zelfstandig wonende huishoudens bestaat uit starters, 1- en 2-persoons huishoudens tussen 18 en 30 jaar. De fase daarna omvat 13%. Het aandeel gezinnen is het grootst (37%, met name in het hoge inkomenssegment). De medioren en senioren tussen 55 en 75 jaar, wanneer kinderen veelal het huis uit zijn, is met 32% iets kleiner dan de doelgroep gezinnen. De senioren ouder dan 75 jaar zijn met 12% vergelijkbaar in omvang met de kleinere huishoudens tussen 30 en 55.

Het aantal huishoudens boven 55 jaar zal volgens de prognoses toenemen met ruim 1.200 huishoudens tot 2030. Dit vraagt om meer woonvormen voor ouderen en om variatie van die woonvormen. Door aantrekkelijke woonomgevingen te realiseren die specifiek zijn afgestemd op de wensen van deze doelgroep zal er een doorstroming plaatsvinden. De vrijkomende woningen zijn, óf omdat de prijs soms wat lager zal liggen dan in de nieuwbouw óf omdat ze mooie grote tuinen hebben, interessant voor jonge huishoudens of gezinnen met een wat grotere portemonnee.

De vraag naar woningen

De vraag naar nieuwbouwwoningen is berekend op basis van demografische ontwikkelingen, verhuisbewegingen in het verleden (getoonde voorkeuren) en op basis van de enquête gehouden onder de inwoners van de gemeente Buren (uitgesproken voorkeuren). Door de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren te analyseren weten we wat de verhuiskans is van huishoudens en de verhuisrichting (hoe vaak is een bepaald huishouden verhuisd en van welke woning naar welke woning). Door deze verhuiskansen en richtingen te projecteren op de huidige samenstelling van de huishoudens krijgen we een verdeling van de vraag.

In de enquête is gevraagd naar de voorkeur voor de prijs van de gewenste woning, zowel bij koop als bij huur. Bij huur wil het overgrote deel van verhuiscandidate een woning met een huur onder de sociale huurgrens. Bij koop is de vraag boven en onder €300.000 redelijk gelijk verdeeld. Circa 50% geeft aan een reguliere eengezinswoning te zoeken en 20% een appartement. 30% van de voorkeuren gaan uit naar andere woningtypen zoals wonen op een landgoed, een senioren- of patiowoning of gemeenschappelijk wonen.

De uitgebreide resultaten van de enquête zijn weergegeven in de bijlage: factsheets over de 4 deelgebieden, 5 belangrijke doelgroepen op de woningmarkt en inzicht in wensen van mensen met een laag inkomen (< €38.000) en een hoog inkomen. Deze factsheets laten ook tevredenheid, leefstijl en verhuiscandidate zien op kaart.

Het woningbouwprogramma 2020-2030 gaat ervan uit dat het aandeel (percentage) sociale huurwoningen in de totale voorraad de komende jaren minimaal gelijk moet blijven. Bij een bouwprogramma met een ondergrens van 840 woningen gaat het dan om een netto toevoeging van ongeveer 170 woningen tot 2030, 17 woningen per jaar. Het streven is 420 woningen, uitgaande van een totaal van 1.400 woningen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.

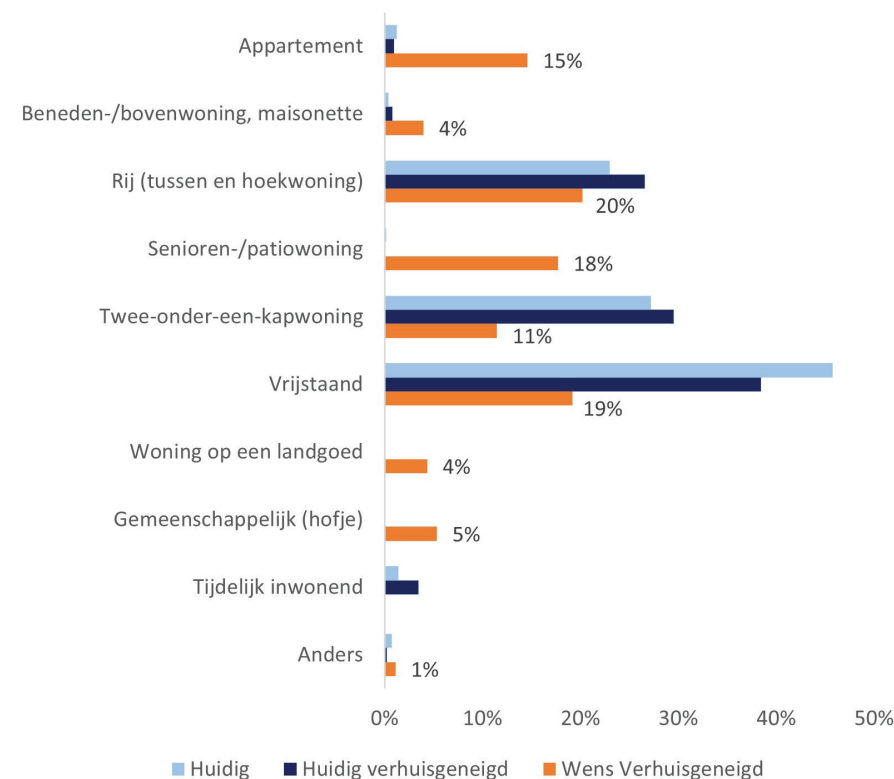
Mismatch

Onderzoek naar verhuisbewegingen en een representatieve enquête onder de bewoners van de gemeente Buren laten een duidelijke mismatch zien tussen vraag en vrijkomend aanbod. Zo blijkt uit de enquête dat de vraag naar vrijstaande en twee onder een kap woningen groot is. Hier tegenover staat echter ook veel aanbod van tweekappers en vrijstaande woningen. Gedeeltelijk gaat het hier om een kwalitatieve mismatch, te weinig aantrekkelijk voor medioren en senioren of te duur voor starters.

En er is zeker ook vraag naar appartementen. In een laagbouwgemeente als Buren is gaat het hier dan vooral om realisatie van kleinschalige appartementengebouwen, in bijvoorbeeld te verbouwen leegstaand vastgoed, op een boerenerf in bijvoorbeeld een tweelaagse schuurwoning of met maximaal 3 of 4 lagen in of nabij een dorpskern. Deze duidelijke vraag naar appartementen is eerder signaleerd in het Regionaal Woningbehoefteonderzoek (Rigo, 2020).

Onderstaande figuur 3.2 geeft de vraag weer van verhuiscandidate (oranje) afgezet tegen vrijkomend aanbod (huidige woning van mensen die aangegeven hebben binnen 2 jaar te willen verhuizen). De grijze balken geven een indicatie van de huidige verdeling van de voorraad op basis van de huidige woning van alle respondenten.

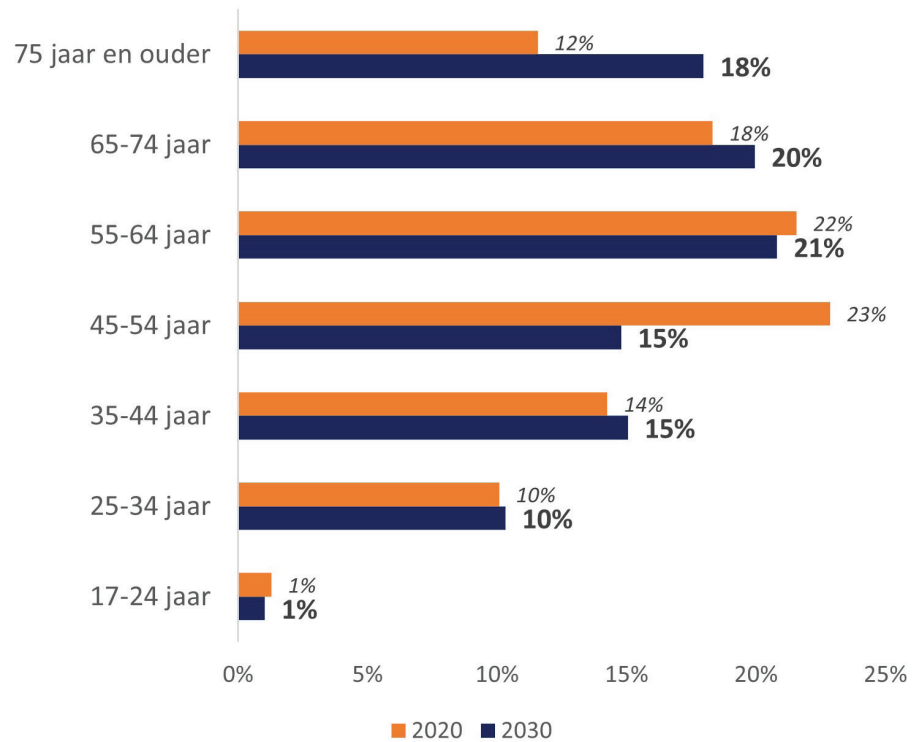
Figuur 3.2: Mismatch naar woningtypen in Buren (Bron: Enquête woningprogramma 2020-2030)



Vergrijzing

De prognoses laten een sterke toename van het aantal 75-plussers zien (het aandeel 75-plussers stijgt tussen 2020 en 2030 van 12% naar 18%). Hierdoor zal de tekort aan appartementen en op senioren gerichte woonconcepten in de toekomst alleen maar stijgen. In 2030 is 60% van de huishoudens 55 jaar of ouder.

Figuur 3.3. Leeftijdopbouw 2020-2030 (Bron: Regionaal woningbehoefteonderzoek, Rigo 2020)



Buren

4. KERNEN, EN DOELGROEPEN SEGMENTEN

De woningontwikkelingen zoals Buren die voor het komende decennium voor ogen heeft staat niet op zichzelf. Hierin gaan haar positie binnen de regio, werkgelegenheid, de agrarische sector, toerisme, zorg, participatie en omzien naar elkaar samen op. Met nieuwbouw op maat faciliteert Buren haar huidige inwoners en staat open voor nieuwe inwoners van buiten de gemeente.

Voor de verdeling van het programma zijn er vier uitgangspunten

1. Een divers aanbod in verschillende segmenten.
2. Een goede spreiding van nieuwbouw over de verschillende gebieden en kernen, met verschillen tussen de kernen (accenten).
3. Een inhaalslag van het ontbrekende aanbod voor jongeren en 55-plussers.
4. Voldoende ruimte voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale huurvoorraad.

Divers aanbod

De gecombineerde vragen op basis van verhuisbewegingen, de enquête en de voor Buren berekende opgave uit het Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (RIGO, feb 2020) resulteert in de segmentering (huur/koop, egw/app, prijsklasse) van het woningbouwprogramma voor de hele gemeente Buren zoals te zien in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Verdeling woningbouwprogramma naar segmenten en typen

Woningprogramma		% huur < 737	% huur > 737	% koop < 300k	% koop > 300k	% egw	% app
Programma	100%	30%	5%	30%	35%	80%	20%
Ondergrens	840	250	40	250	300	670	170
Per jaar ondergrens	84	25	4	25	30	67	17
Bovengrens	1.400	420	70	420	490	1.120	280
Per jaar bovengrens	140	42	7	42	49	112	28

Binnen het segment koop onder €300.000 wordt gestreefd naar nieuwbouw van 420 woningen in het maximale programma (30%). Waaronder 30 woningen onder €150.000 en 60 tussen €150.000 en €185.000. Hiermee spreken we jonge starters met respectievelijk jaarinkomens tot circa €32.000 en €38.000 aan. Daarnaast 130 woningen tussen €185.000 en €225.000 voor starters op de koopmarkt die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en waarvoor vrijkomende woningen in de bestaande voorraad te duur zijn en nog eens 200 woningen tussen €225.000 en € 300.000 om de grote vraag in dit segment te kunnen bedienen.

Om koopwoningen beter bereikbaar te maken zullen we ook startersleningen inzetten.

Thuiswonende starters

Van de starters die nog thuis wonen is 85% onder de 30 jaar. 70% heeft een inkomen onder de grens van sociale huur (€38.035), de helft daarvan zelfs onder € 22.700 en is daarmee aangewezen op een sociale huurwoning in het laagste segment. In de enquête geeft ruim 70% aan op zoek te zijn naar een koopwoning. 64% zoekt een woning onder €200.000, 33% tussen €200.000 en €300.000 en 3% boven €300.000.



Spreiding over kernen

Voor een goede spreiding over gebieden en kernen is in eerste instantie uitgegaan van de huidige verdeling over gebieden. De basis hiervoor is het maximale programma van totaal 1.400 woningen, met een ondergrens vanuit de autonome groei van 840 woningen en een bovengrens met ruimte voor een kwalitatieve inhaalslag en een bijdrage aan de regionale vraag van 560 woningen.

De tabel 4.2 toont ook de verdeling tussen de deelgebieden evenals het aantal gerealiseerde woningen in 2015-2019 en de al vastgelegde plannen voor de komende jaren.

Voor het resterende programma tot 2030 zijn de volgende keuzes gemaakt: De recente uitbreidingen in Maurik en de al geplande nieuwbouw leiden tot een lager percentage in Maurik tot 2030: 15%. En de kernen in de deelgebieden Beusichem, Buren en Lienden krijgen een hoger percentage dan op basis van de huidige voorraad. Vanuit de wens met name de kernen te versterken krijgt het buitengebied een wat lager percentage toebedeeld in vergelijking met het huidige aantal woningen. Het buitengebied direct aansluitend aan de kernen zien we hierin als onderdeel van de kernen. Los daarvan hebben we in het buitengebied extra aandacht voor bedrijfswoningen, regeling VAB, (tijdelijk) wonen op het erf en splitsing.

Tabel 4.2: Verdeling woningbouwprogramma naar deelgebied

Gebied	Gerealiseerd '15-'19	Ondergrens	Bovengrens	%	In plannen	Nog in te vullen bij max programma tot 2030
Deelgebied Beusichem	102	168	280	20%	95	185
Deelgebied Buren	55	210	350	25%	134	236
Deelgebied Maurik	212	126	210	15%	158	44
Deelgebied Lienden	93	243,6	400	29%	132	285
Buitengebied	18	92,4	160	11%	93	73
Totaal	480	840	1.400	100%	612	788

Indicatief geeft dat de verdeling van het maximale bouwprogramma over de kernen zoals in tabel 4.3.

Tabel 4.3: Verdeling woningbouwprogramma naar kern

Kern	HUIDIG		NIEUWBOUW				
	Totaal huidig	% van totaal	Verdeling ondergrens	Verdeling bovengrens	% van nieuw	Al in plannen	Nog toe\voegen max
Deelgebied Beusichem	1.504	14%	168	280	20%	95	185
Beusichem	1.183	11%	133,2	222	16%	67	155
Zoelmond	233	2%	16,8	28	2%	5	23
Ravenswaaij	88	1%	18	30	2%	23	7
Deelgebied Buren	2.203	20%	210	350	25%	134	216
Buren	953	9%	63	105	8%	15	90
Zoelen	444	4%	52,8	88	6%	18	70
Kerk Avezaath	484	4%	69,6	116	8%	71	45
Erichem	194	2%	19,8	33	2%	27	6
Asch	128	1%	4,8	8	1%	3	5
Deelgebied Maurik	1.947	18%	126	210	15%	158	52
Maurik	1.361	12%	101,4	169	12%	139	30
Eck en Wiel (incl. Doeijenbur	434	4%	16,2	27	2%	15	12
Rijswijk	152	1%	8,4	14	1%	4	10
Deelgebied Lienden	2.422	22%	240	400	29%	132	268
Lienden	1.443	13%	180	300	21%	100	200
Lingemeer	348	3%	8,4	14	1%	6	8
Ingen	480	4%	32,4	54	4%	4	50
Ommeren	151	1%	19,2	32	2%	22	10
Buitengebied	2.877	26%	96	160	11%	93	67
Beusichem - buitengebied	360	3%	24	40	3%	20	20
Buren - buitengebied	642	6%	24	40	3%	20	20
Maurik - buitengebied	900	8%	24	40	3%	33	7
Lienden - buitengebied	975	9%	24	40	3%	20	20
Totaal	10.953	100%	840	1.400	100%	612	788

Starters

Voor elke gemeente, en dus ook Buren, is het van belang starters te kunnen binden. Dat draagt bij aan een inclusieve samenleving en versterkt de dynamiek. Betaalbaarheid is wel een issue voor starters. Tegelijk hoeft een starterswoning niet heel groot te zijn; de starter woont er gemiddeld vijf jaar en gaat dan op zoek naar een andere woning.

Om voldoende aanbod te houden voor starters kent het woningprogramma een combinatie van nieuwbouw en anders gepositioneerd bestaand aanbod in de goedkopere koop. 10% van het nieuwbouwprogramma is specifiek gericht op starters tot 30 jaar. Deze doelgroep van starters is weliswaar kleiner in omvang maar heeft moeite met het vinden van een woning op de huidige woningmarkt. Prijs is dan ook veruit het belangrijkste kenmerk van de toekomstige woning. Overigens kan een een woning die nu aantrekkelijk is voor een starter in een later stadium ook interessant zijn voor andere kleine huishoudens.

Hoewel een groot deel van de starters (75%) aangeeft een koopwoning te zoeken, zal deze als gevolg van de huidige marktomstandigheden veelal nog onbereikbaar zijn. De belangrijkste reden om te verhuizen onder deze groep is zelfstandig gaan wonen. Om daaraan tegemoet te komen zal een groot deel van de nieuwbouwwoningen in het sociale huursegment gerealiseerd moeten worden. Circa 40% is op zoek naar een rijwoning en ongeveer 20% zoekt een appartement. Ongeveer 25%, vooral met een hoger inkomen, zoekt een tweekapper of een vrijstaande woning. Circa 15% is op zoek naar een minder traditionele woonvorm. Meer dan de helft van de starters vindt een woning kleiner dan 90m² voldoende. Maar dan wel graag met drie kamers.

Een opvallend hoog percentage van 24% geeft aan een tiny house interessant te vinden. Ook het wonen in een verbouwde school, kantoor of kerk spreekt deze groep aan. Deze groep staat open voor het delen van ruimten zoals een balkon of dakterras. Een tuin daarentegen wil men wel graag voor zichzelf. Wonen is ook emotie. Starters zoeken een woonomgeving in de buurt van vrienden en familie en wonen graag in een vertrouwde en veilige omgeving. Ze worden net als hun ouders en grootouders blij van samen dingen doen.

In totaal komen er 240-290 woningen beschikbaar voor starters uitgaande van het maximale programma. Een deel van deze woningen zou een tiny house kunnen zijn. Naast de nieuwbouw van 100 sociale huurwoningen en 40 vrije sectorwoningen betreft dat 100 tot 150 woningen die via verkoop van sociale huurwoningen (tot €250.000) op de markt komen.

Medioren en senioren

Mensen blijven langer gezond en vitaal zolang ze sociale contacten hebben en van betekenis kunnen zijn. Daarom zijn het faciliteren van betrokkenheid en het tegengaan van eenzaamheid belangrijke elementen in een nieuwbouwprogramma dat medioren en senioren serieus neemt

Medioren en senioren tussen 55 en 75 verschillen nogal van de 75-plusser. Onder 75-plussers is een huurwoning favoriet (ruim 60% wil een huurwoning, 15% een koopwoning en 25% heeft geen voorkeur). Wonen in een woonwijk of in een dorp met voorzieningen heeft de voorkeur van deze groep. De groep tussen 55 en 75 jaar herkent voornoemde woonomgevingen, maar heeft ook veel waardering voor de dorpsrand. 55-plussers geven aan op zoek te zijn naar een senioren- of patiowoning, een appartement of een gemeenschappelijke woonvorm. Of een combinatie van deze elementen. Ze laten vooral vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen achter. Voor de 75-plusser mag de woning kleiner zijn dan voor de jongere doelgroepen, maar dan wel graag met drie kamers. Belangrijkste reden om te verhuizen voor 55-plussers is dat de woning niet levensloopbestendig is en vaak te groot. Voor 75-plussers komt daar de wens voor een beter voorzieningenniveau bij.

De groep tussen 55 en 75 jaar heeft interesse in vele woonvorm en met name het wonen in een hofje, waarnaast er ook zijn die juist graag in een gemengde omgeving wonen. De 75-plussers geven eigenlijk alleen een hofje of een aanleunwoning als voor hun interessante woonvorm. Ze geven aan een hal, tuin en logeerkamer te willen delen met anderen. Mooi is dat de 75-plussers nog graag iets voor anderen te willen betekenen en samen dingen te willen doen. De groep tussen 55 en 74 heeft vindt dit ook belangrijk maar noemt vaak ook dingen voor mezelf doen, lekker eten en drinken en hobby's en sporten als dingen waar ze blij van worden. Ideaal is een omgeving waar je onbezorgd oud kunt worden.

Onder de 75-plussers geeft slechts 40% aan nu of binnen 2 jaar behoefte te hebben aan zorg, 20% heeft die behoefte helemaal niet en 40% twijfelt. Onder de groep tussen 55 en 75 is de behoefte aan zorg nog veel kleiner (6%) maar misschien lager dan realistisch. 72% geeft aan daar geen behoefte aan te hebben en 22% weet het nog niet. Voor verhuisgeneigde 75-plussers is een woonvorm met de mogelijkheid voor services of zorg aantrekkelijk. Voor jongere senioren is het echte zorgaanbod minder van belang. Gemaksdiensten met een eventuele uitbreiding naar zorg zijn daarentegen voor meer dan de helft wel weer interessant.

Ter vergelijking: in het Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (Rigo, 2020) is berekend dat er tussen 2018 en 2030 een stijging zal zijn van 105 (van 380 in 2018 tot 485 in 2030) 55-plus huishoudens die behoefte hebben aan zorg in de nabijheid door langdurige aandoeningen en ernstige beperkingen.

De prognoses laten zien dat de groep 55-plussers in 2030 bijna 60% van het totaal aantal huishoudens in Buren omvat. In het maximale programma is daarom ruimte voor 840 nieuwe woningen voor senioren (waarvan 280 (30%) in de sociale huur en 560 in de vrije sector. In het regionale woningbehoefteonderzoek is berekend dat de groep met ernstige beperkingen in de periode tot 2030 stijgt met circa 100 mensen. Met het oog op die laatste groep gaan we uit van zowel realisaties in én buiten de grotere kernen. Met name om op die manier een gevarieerd aanbod te kunnen aanbieden van prikkelarmere en prikkelrijkere gebieden.

Aanbod per doelgroep

Samengevat kiezen we in het woningbouwprogramma voor de volgende richtlijnen als het gaat om de verdeling over doelgroepen:

Tabel 4.4: Verdeling naar doelgroep en segment, ondergrens

Doelgroep	Huur <737	Huur > 737	Koop < 300k	Koop > 300k	Totaal	%
Jongeren/starters < 30	60	0	25	0	85	10%
Huishoudens 30-55	25	25	85	120	255	30%
Medioren/senioren (55-plus)	170	20	140	170	500	60%
Totaal	255	45	250	290	840	100%
Percentage	30%	5%	30%	35%	100%	

Tabel 4.5: Verdeling naar doelgroep en segment, bovengrens

Doelgroep	Huur <737	Huur > 737	Koop < 300k	Koop > 300k	Totaal	%
Jongeren/starters < 30	100	0	40	0	140	10%
Huishoudens 30-55	40	40	140	200	420	30%
Medioren/senioren (55-plus)	280	30	230	300	840	60%
Totaal	420	70	410	500	1.400	100%
Percentage	30%	5%	30%	35%	100%	

Tabel 4.6: Verdeling naar doelgroep en type, ondergrens

Doelgroep	Grondgebonden	Woonconcept	Appartement	Totaal	Totaal %
Jongeren/starters < 30	30	30	25	85	10%
Huishoudens 30-55	200	50	0	250	30%
Medioren/senioren (55-plus)	150	210	145	505	60%
Totaal	380	290	170	840	100%
Percentage	45%	35%	20%	100%	

Tabel 4.7: Verdeling naar doelgroep en type, bovengrens

Doelgroep	Grondgebonden	Woonconcept	Appartement	Totaal	Totaal %
Jongeren/starters < 30	50	50	40	140	10%
Huishoudens 30-55	350	70	0	420	30%
Medioren/senioren (55-plus)	250	350	240	840	60%
Totaal	650	470	280	1.400	100%
Percentage	45%	35%	20%	100%	

Voldoende ruimte in het programma voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad

De betaalbaarheid in de woningmarkt staat al jaren onder druk. Zo is de woningproductie in geheel Nederland al jaren te beperkt, stijgen de bouw- en grondkosten sneller dan de salarissen, is bouwgrond voor woningbouw schaars en is de doorstroming in de woningmarkt vastgelopen. Dat is Buren niet anders. Met name starters, senioren en arbeidsmigranten zijn de dupe van deze mismatch in de woningmarkt. Hoofdstuk 5 gaat nader in op de kernvoorraad.

5. KERNVOORRAAD

DOELGROEP

SOCIALE HUUR

De sociale voorraad bestaat uit 2.119 woningen (inclusief 40 kamers en 14 zelfstandige woningen in een woonzorgcentrum). Het aantal huishoudens dat qua inkomen tot de doelgroep behoort is weliswaar groter, maar een belangrijk deel woont in een koopwoning, particuliere huurwoning of onzelfstandig. Naar schatting een kwart van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens die daar onder de huidige regelgeving niet meer voor in aanmerking zouden komen omdat hun inkomen te hoog is. Vanuit dat perspectief is er theoretisch ruimte in de voorraad: als deze woningen vrijkomen kunnen ze worden verhuurd aan de primaire doelgroep. Tegelijkertijd zal er een zekere overmaat blijven bestaan en ook nodig zijn zolang een inkomenstoets alleen plaats vindt op het moment van verhuren. Landelijke en Europese regelgeving werken in deze niet echt mee.

De druk op de sociale huursector is toegenomen. Het gemiddeld aantal reacties op een woning neemt bij reguliere woningen toe en de zoektijd is de afgelopen jaren gestegen. Vooral jongeren tussen 23 en 35 jaar hebben verhoudingsgewijs een lange zoektijd. Het aantal woningen dat beschikbaar komt is gedaald. De mutatiegraad lag in 2019 op 5,7%. Voor appartementen is de mutatiegraad hoger (14%) dan voor eengezinswoningen (4%). De slaagkans in Buren is, in vergelijking met andere gemeenten die participeren in Woongaard, relatief laag.

Een verdere druk op de sociale huurmarkt ligt in de lijn der verwachting:

- De economische vooruitzichten zijn - als gevolg van het coronavirus - niet gunstig. De ervaring uit het verleden leert dat economische teruggang vaak gepaard gaat met een stijging van de vraag naar sociale huurwoningen.
- Er wonen relatief veel 55-plussers in woningen van de corporaties. De verhuisgeneigdheid van deze groep blijft, bij het ontbreken van specifiek aantrekkelijk aanbod, laag wat kan leiden tot een verdere verlaging van de mutatiegraad. De daadwerkelijke verhuisgeneigdheid onder 55-plussers blijkt veel hoger op het moment dat er voor hen een passende volgende stap in hun wooncarrière te maken is.

- Het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe. Dit betreft voor een belangrijk deel alleenstaanden en ouderen. Vooral het aantal 75-plussers stijgt sterk. Het bieden van aantrekkelijke woningen voor deze doelgroep heeft naar verwachting een positieve invloed op de doorstroming.
- Door de stijging van de gemiddelde woningprijs en strenge hypotheekisen neemt het aantal mensen dat met een laag inkomen terecht kan in de koopsector af.

De woningcorporaties dragen zorg voor de huisvesting van specifieke doelgroepen: urgenten, statushouders, beschermd wonen, maatschappelijk opvang, zorgvragers, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Dit doet een groot beroep op de huidige voorraad en vraagt om voldoende mogelijkheden voor nieuwbouw.

Het woningprogramma 2020-2030 gaat ervan uit dat het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad de komende jaren minimaal gelijk moet blijven.

Omdat er naast het percentueel gelijk houden van de sociale voorraad ook ruimte moet zijn voor de toenemende vraag naar sociale huur, voor vernieuwing van de kernvoorraad, voor huisvesting van bijzondere doelgroepen en voor vervanging door verkoop van corporatiebezit zet het woningbouwprogramma in op een percentage van 30% nieuwbouw in de sociale huur. Dit sluit aan bij de regionale afspraken. De verdeling tussen de in de gemeente werkzame woningcorporaties wordt in de prestatieafspraken verder uitgewerkt. De inzet vanuit de gemeente zal de minimale behoefte als ondergrens zijn met daarbij de consequenties voor verkoop van bestaande huurwoningen.

In de kernvoorraad is er ook sprake van een kwalitatieve mismatch:

- Een deel van het bezit is verouderd en sluit niet meer aan op de wensen van de huurders.
- Onder de huidige bewoners zijn veel huishoudens van 55 jaar en ouder. Daarnaast zijn er huishoudens van 55 jaar en ouder die nu in een koopwoning wonen, maar die graag naar een seniorenwoning in de sociale huursector zouden willen. Ondanks dat een deel van de 55-plussers aangeeft wel te willen verhuizen, blijkt de werkelijke verhuisgraad in de praktijk laag.

- Vooral jongeren tussen 23 en 35 jaar zijn actief op zoek naar een sociale huurwoning. Een groot deel woont nog niet zelfstandig. Zij hebben vaak voorkeur voor een eengezinswoning of maisonnette. Die eengezinswoningen zijn in de voorraad weliswaar ruim aanwezig, maar de mutatiegraad is laag en het aantal reacties op deze woningen relatief hoog. Ook is er tijd nodig om voldoende inschrijfduur op te bouwen.
- De doelgroep bestaat vooral uit kleine huishoudens. Van de actief woningzoekenden is meer dan de helft alleenstaand. De huidige kernvoorraad bestaat juist uit relatief grote eengezinswoningen.

De belangrijkste opgave voor de komende jaren is dus niet alleen een absolute stijging omdat de doelgroep toeneemt in aantal maar ook om de kernvoorraad beter te laten aansluiten op de samenstelling en wensen van de doelgroep. Dit kan worden bereikt door een combinatie van sloop/ nieuwbouw van woningen die verouderd zijn en waarbij opknappen geen goed alternatief is, verkoop van bezit dat niet meer past bij de doelgroep en nieuwbouw van meer passend aanbod. Deze acties leiden ook tot meer differentiatie in de voorraad.

Tabel 5.1: Onder- en bovengrens programma sociale huur

Gebied	Sociaal 30% van ondergrens	Sociaal 30% van bovengrens
Deelgebied Beusichem	57	95
Deelgebied Buren	71	118
Deelgebied Maurik	43	71
Deelgebied Lienden	81	135
Buitengebied	0	0
Totaal	252	420

Onder de respondenten die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en aangegeven hebben verhuisgeneigd te zijn is de groep 55-plussers oververtegenwoordigd. Jongere doelgroepen met een lager inkomen geven vaker aan een koopwoning te ambiëren. Als gewenst woningtype wordt de seniorenwoning vaak genoemd, net als de rij/hoekwoning en een appartement met lift. Het zijn vooral de respondenten jonger dan 55 jaar die de rij/hoekwoning als gewenst type opgeven. De meeste huishoudens zoeken een woning met drie of vier kamers. Circa 10%

heeft voorkeur voor een woonvorm met zorg.

Als meest gewenste woonomgeving wordt een dorp met voorzieningen genoemd. Bij de kernen worden de grotere kernen Lienden, Beusichem, Maurik en Buren het vaakst genoemd. Deze groep inwoners is zeer honkvast en wil gemiddeld vaker dan andere doelgroepen binnen de gemeente Buren blijven wonen. Als reden waarom men nog niet verhuisd is, noemen de respondenten onder 55 jaar onder andere de te lange wachtlijst en de te dure woningen. Respondenten boven 55 jaar geven een gebrek aan goede seniorenwoningen aan, dat de woningen sowieso niet voldoen aan hun wensen, of dat hun inkomen mede door werk (nog) te hoog is om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Waar de betaalbaarheid altijd onder druk staat is het ook voor het sociale segment interessant om na te gaan of er winst te behalen valt door een andere inrichting van het bouwproces. Mogelijk zijn de modulaire oplossingen die vandaag de dag worden aangeboden nog net niet concurrerend met de prijsstellingen in de meer traditionele bouw. De ontwikkelingen in deze sector gaan echter snel.

Ook is het interessant om na te gaan welke fysieke ruimten en diensten er door mensen gedeeld zouden kunnen worden of gemeenschappelijk benut. Dat past goed bij diverse doelgroepen die juist ontstaan voor meer onderlinge interactie. Waar, zeker onder de oudere doelgroepen de wens naar wonen in een hofje manifest is, past een andere verdeling van kavels: minder privé tuin en meer collectief.



6. BEPERKT AANWEZIGE WOONVORMEN

Zo'n 30% van de Burense respondenten heeft belangstelling voor bijzondere woonconcepten, woonvormen die nu nog niet of nauwelijks aanwezig zijn. Dat is best een hoge score gezien het feit dat een term als bijzonder woonconcept nogal ongrijpbaar is. Het interessante van bijzondere woonconcepten of bijzondere woonvormen is dat ze mogelijk een rol kunnen spelen in het stimuleren van de doorstroming. Juist een niet-gemiddeld of niet-standaard ontwikkeling kan net dat beetje extra geven dat huishoudens kan verleiden te verhuizen. Maar laten we wel wezen, geen enkel huishouden verhuist om een doorstroming op gemeentelijk niveau te bevorderen. Ze moeten er vooral zelf beter van worden.

Zoals hiervoor in hoofdstuk 5 genoemd kunnen een bouwproces dat gebaseerd is op modulaire bouw en aandacht voor gemeenschappelijkheid mogelijk bijdragen aan betaalbaarder wonen. Dit is extra interessant omdat deze wensen niet alleen door inwoners van Buren worden geuit vanuit de wens naar betaalbaarheid, maar ook vanuit hun optiek op de samenleving. Wonen in hofjes, waarbij mensen ruimten, voorzieningen of diensten delen, hebben de laatste jaren aan grote belangstelling gewonnen, net als buurten op ecologische basis of nieuwe boerenerven. Vanuit de invalshoek proces past de wens naar tiny houses hier goed bij: snel, minder hoge v.o.n.-prijzen en duurzaam.

In enkele bijzondere woonvormen is ook aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid vanzelfsprekend. Daarin bestaan verschillende niveaus variërend tussen gelijkvloers, drempelloos en rolstoeltoegankelijk. Met name met het oog op de vergrijzing is het goed om elk van deze niveaus te faciliteren.

Ook duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn in verschillende woonvormen een uitgangspunt. Steeds meer ontwikkelende en bouwende partijen zetten daarop in. Zeker bij de partijen die zich richten op modulair bouwen is daarvan sprake. Dat past bij het streven om de woningvoorraad in de gemeente te duurzamen. Bij nieuwbouw zien we dat de wetgeving ook al zorgt voor een grote slag. Ook woningsplitsing kan er voor zorgen dat er

in oude, minder duurzame panden mogelijkheden ontstaan om ook de woning duurzamer te maken. Behalve op het niveau van de woning biedt ook de woonomgeving kansen voor verduurzaming en klimaatadaptatie. Dit houdt in dat er bij de inrichting van nieuwe plannen zoveel mogelijk rekening gehouden moet worden met het voorkomen van wateroverlast en hittestress.

In de enquête en in de werksessies komt een zevental bijzondere woonvormen relatief vaak aan bod, waarnaast er nog enkele andere specifieke thema's de revue passeert.

Hof

Veel belangstelling gaat uit naar wonen in of aan een hof. Twee verschillende invalshoeken zijn dan van belang, waarbij elk van de twee realistisch om uit te voeren. De eerste is een hof dat primair gericht is op medioren en senioren. De tweede is een variant hierop waarbij meerdere generaties in hetzelfde hof wonen. De achterliggende gedachte is dezelfde: het hof is de plek voor samenredzaamheid, ontmoeting en interactie. De geïnteresseerden verschillen net een beetje van elkaar, waarbij het aandeel geïnteresseerde medioren en senioren het dubbele is van de andere leeftijdsgroepen. De eerste groep zoekt de interactie iets meer bij leeftijdsgenoten en mensen met een meer vergelijkbaar dagritme. De tweede groep voorziet meer reuring door anderen (met name jongeren) en (mantel)zorg door die anderen. Overigens geven jongeren ook aan dat een jongerenhof ook best interessant zou kunnen zijn. Op een plek in één van de grotere kernen.

Gelijkvloers

Er is ook een grote belangstelling naar gelijkvloers wonen. Voor zowel (patio)bungalows als (luxe) appartementen geldt dat. Dit woningtype past goed bij de wensen van medioren en senioren. Hieraan gekoppeld past ook de wens naar kleinere (maar niet te kleine) buitenruimten en een veilige woonomgeving waar mensen meer dan gemiddeld naar elkaar omzien. Een deel van de gelijkvloerse woningen zou heel goed in de vorm van een hof tot stand gebracht kunnen worden.

Klein

Een concept dat vaak genoemd wordt is een tiny house. Met zo'n heel klein, veelal modulair en duurzaam gerealiseerd, huis is een doelgroep met een kleinere beurs aan te spreken. Om die reden is het interessant om in

Buren enkele tiny houses te ontwikkelen. Aandachtspunt daarbij is dat een tiny house niet altijd goedkoop is. Zeker niet per m² berekend. De v.o.n.-prijs ligt evenwel lager dan gebruikelijk. Maatwerk is daarom nodig. Ter indicatie: de kosten exclusief grond, vergunningentraject, fundering, aanleg infra (elektra, water, riool), transport, plaatsing en BTW variëren ruwweg tussen €55.000 voor 25 m² en €110.000 voor 50 m² bvo. Omdat de doelgroep vaker jong dan oud zal zijn, en mogelijk aangewezen is op openbaar vervoer ligt een plek in één van de grotere kernen het meest voor de hand.

Bestaand vastgoed

Een groot aantal mensen is ook geïnteresseerd om te wonen in een bestaand pand dat eerder een andere functie had en nu niet meer op die manier wordt gebruikt, of leegstaat. Die belangstelling komt voort uit enerzijds de meer algemene wens om bijzondere panden te behouden voor het dorp en anderzijds de specifieke wens van huishoudens voor een heel bijzonder woonhuis. Allerlei bestaand vastgoed zou in principe kunnen worden herbestemd tot wonen, variërend van scholen, kantoren, kerkgebouwen, winkels of grote boerderijen.

Landgoed of boerenerf

Ook wonen op een landgoed is onder een redelijk groot aantal mensen in trek. Waar in Erichem momenteel een landgoed wordt ontwikkeld draagt zo'n woonconcept in hoge mate bij aan landelijk wonen in een niet alledaagse setting. Van belang is daarbij dat een visie wordt ontwikkeld op het buitengebied en de rol daarbij ten behoeve van landgoederen of boerenerven.

Enigszins vergelijkbaar met een landgoed is een boerenerf. Het verschil zit met name in de gemeenschappelijkheid van ruimten. Op een boerenerf liggen de woningen vaker gegroepeerd, waarbij de huishoudens gezamenlijk gebruik maken van een openbare of semi-openbare ruimte. Op dit moment zijn er in Nederland verschillende knooppunten in ontwikkeling, een model dat op zich goed aansluit bij landelijk wonen in Buren. Soms vindt een ontwikkeling als deze plaats op de locatie van een niet meer in gebruik zijnde boerderij, en geeft het concept invulling aan het leefbaar houden van het platteland.

Een specifieke vorm hierbij kan zijn het (tijdelijk) wonen op het erf van ouders of kinderen. De daarbij mogelijk zeer lage grondkosten maken ook een lage prijs realistisch voor de eerste bewoners.

Ecowijk

Op een beperkt aantal locaties in Nederland wordt gewerkt aan wijken en buurten die in het teken staan van ecologie of andere samenlevingsvormen. Een bekend voorbeeld is de wijk EVA-Lanxmeer in Culemborg. Ook in Buren is er vraag naar een soortgelijk eco-concept. Als we kijken naar de verdeling in leefstijlen van de huidige inwoners van de gemeente dan zou een ontwikkeling van een ecowijk beter aansluiten bij de huishoudens in Beusichem en de kern Buren dan in Lienden of Maurik. Interessant van zo'n ontwikkeling kan het innovatieve karakter zijn en het omzien naar elkaar.

Particulier opdrachtgeverschap

Niet zozeer een nieuw woonconcept, wel een nadrukkelijke vraag is er naar particuliere woningbouw, al dan niet in een collectief verband. Het lijkt raadzaam op kleine schaal ruimte te bieden aan deze wens, ook al omdat door doorstroming ook woningen in dit segment kunnen worden vrijgemaakt.

Tot slot: splitsing en woningruil

Los van de hiervoor genoemde aspecten bieden we in het woningprogramma ook ruimte voor splitsing van woningen. Waar veel woningen nu vaak te groot zijn voor de bewoners, kan in specifieke gevallen de woning worden gesplitst. Aandachtspunt daarbij is wel dat er een balans blijft bestaan tussen de kwaliteit van de voorraad als geheel, de waarde in de doorstroming uitgaande van een diverse doelgroep en het belang van de huidige bewoners.

In het verlengde van zo'n mogelijkheid tot splitsing biedt ook woningruil mogelijk een oplossing. Jongere en oudere mensen ruilen gewoon hun bezit, uiteraard rekening houdend met een financiële component. Het interessante aan deze gedachte is dat huishoudens langere tijd naar tevredenheid binnen hun woonomgeving zouden kunnen blijven wonen. Met elkaar bijdragend aan leefbare kernen en een beleefbaar Buren.



Woningprogramma 2020-2030 Gemeente Buren

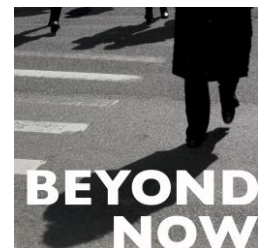
Beyond Now en SpringCo Urban Analytics
27 oktober 2020



BIJLAGEN

Woningprogramma 2020-2030 Gemeente Buren

1. Achtergrondinformatie analyses bevolking, aanbod, vraag en leefstijlen
2. Analyse Kernvoorraad doelgroep sociale huur
3. Instrumentarium
4. Enquêteresultaten
 - a. Factsheets gebieden
 - b. Factsheets doelgroepen (los)



BIJLAGE 1: ACHTERGRONDINFORMATIE

Inhoud

Deze bijlage bevat achtergrondinformatie over:

1. Bevolking en prognoses
2. Het huidige aanbod
3. Verhuizingen
4. Vraaganalyse op basis van regionaal woningbehoefteonderzoek, verhuisbewegingen en enquêteresultaten.
5. Toelichting op de leefstijlmethode



1.1. Bevolking en prognose

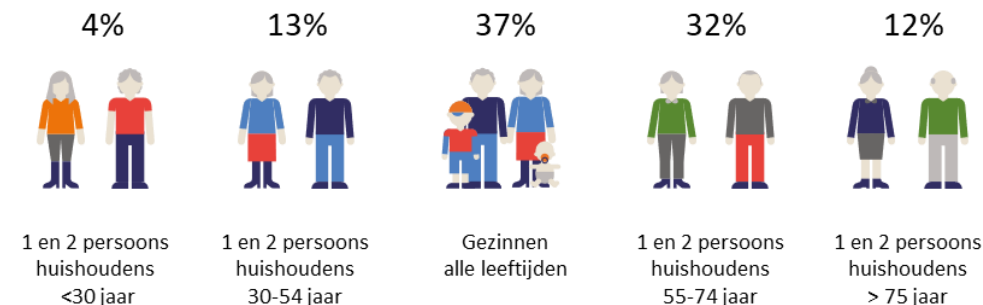
Om een beeld te krijgen van de bewoners van de gemeente Buren is een indeling gemaakt naar 5 doelgroepen die we onderscheiden op de woningmarkt (zie figuur rechts)

- **Starters:** Kleine (1 en 2 persoons) huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar, vaak op zoek naar de eerste woning. Betaalbaarheid is bij deze doelgroep vaak doorslaggevend.
- **Werkenden:** Kleine (1 en 2 persoons) huishoudens in de leeftijd van 30 tot 54 jaar, vaak toe aan een tweede stap in de wooncarriere, veelal alleen of samen werkend. De eisen ten aanzien van woning en woonomgeving nemen toe.
- **Gezinnen:** Huishoudens met een of meerdere kinderen. De woonwensen van deze doelgroep zijn specifiek het gevolg van het hebben van kinderen, leeftijd is minder van belang. Deze doelgroep is vaak op zoek naar een huis met tuin in een voor kinderen aantrekkelijke woonomgeving.
- **Senioren empty nesters:** Kleine (1 en 2 persoons) huishoudens in de leeftijd van 55 tot 74 jaar, van wie eventuele kinderen het huis uit zijn. Ze zijn vaak toe aan een stap in hun wooncarriere en stellen hoge eisen aan woning en woonomgeving. Ze moeten vaak verleid worden om te verhuizen.
- **Oudere Senioren:** Kleine (1 en 2 persoons) huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar. Bij deze groep spelen service en zorg vaak een belangrijke rol. Gelijkvloers wonen is een belangrijke woonwens.

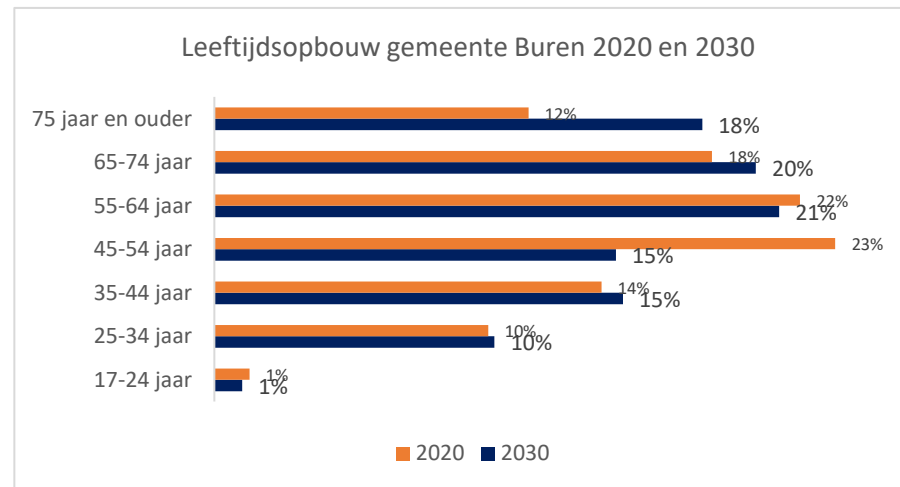
60% van de huishoudens heeft een hoog inkomen (>42.436). 35% behoort tot de doelgroep voor sociale huurwoningen. Maar slechts 13% van alle huishoudens behoort tot de primaire doelgroep. Dit zijn voor meer dan de helft alleenstaanden en voor een kwart gezinnen met kinderen (vermoedelijk veel eenoudergezinnen).

De bevolking is sterk aan het vergrijzen. Nu al is ruim de helft van de inwoners boven de 55 jaar. Het aantal huishoudens boven 55 jaar zal volgens de prognoses toenemen met ruim 1.200 huishoudens tot 2030.

Figuur 1.1: Doelgroepen op de woningmarkt (Bron: EDM)



Grafiek 1.2: Bevolkingsprognose naar leeftijd (Bron: PRIMOS)



1.2. Verhuizingen

De grootste migratierelatie heeft Buren met Tiel, West Betuwe, Neder-Betuwe en Culemborg. Vestiging en vertrek van en naar Tiel was ongeveer in evenwicht.

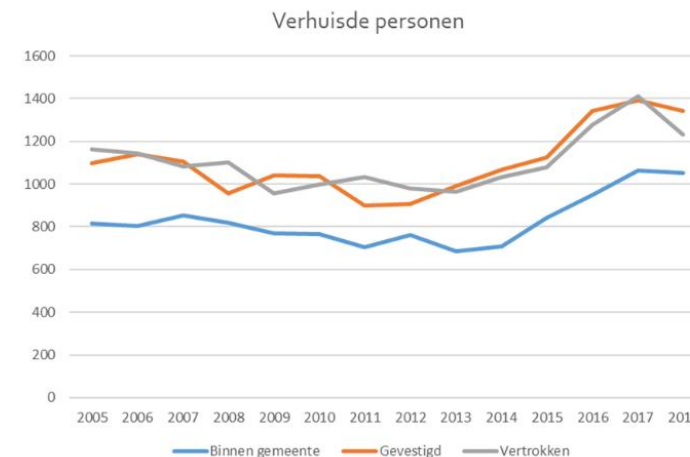
Naar West Betuwe, Neder-Betuwe en Culemborg vertrokken meer personen dan zich uit deze gemeenten in Buren vestigden. Naast de provincie Gelderland (en dan met name de regio Rivierenland) is er een sterke migratierelatie met de provincie Utrecht. Er verhuizen meer mensen vanuit de provincie Utrecht naar Buren dan andersom.

De gemeente Buren wil haar woningbouwprogramma richten op nieuwbouw voor de eigen bevolking en voor de instroom van buiten. Het is belangrijk meer differentiatie toe te voegen aan de nu vrij eenzijdige voorraad. Dat de gemeente Buren een functie heeft op de regionale woningmarkt is te zien aan het hoge aantal verhuizingen uit en naar de gemeente Buren in relatie tot het veel lagere aantal verhuizingen binnen de gemeente zelf.

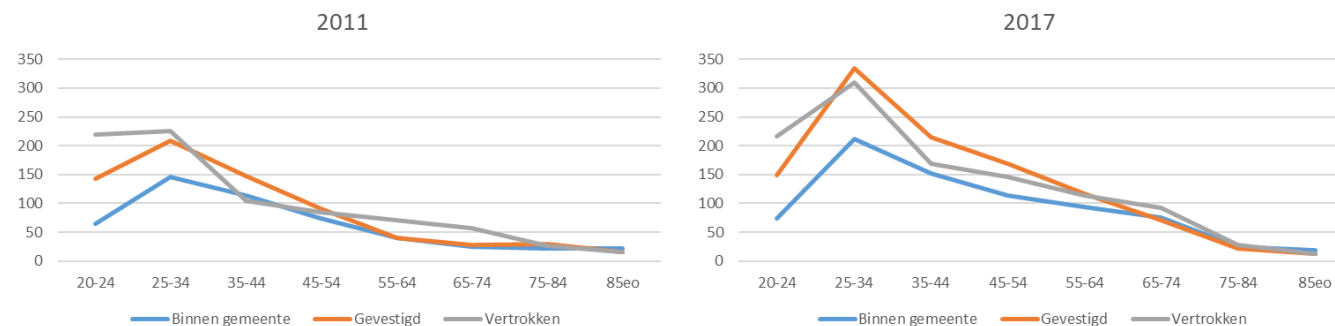
Daarnaast wil de gemeente Buren antwoord geven op de grote vraag naar dorps en landelijk wonen, die niet alleen uit de rest van de regio komt maar ook uit de stad en provincie Utrecht. Nu door de coronacrisis de woning en woonomgeving nog belangrijker is, is de verwachting dat de vraag naar ruime woningen in een dorps of landelijk woonmilieu alleen maar zal toenemen. Buren wil de kans hebben om producten toe te voegen aan de al aantrekkelijke voorraad om zo de economische ontwikkeling op gang te houden.

De verhuisdynamiek is het grootst bij de groep jong volwassenen, zowel in 2011 (dieptepunt woningmarkt) als in 2017 (hoogtepunt woningmarkt). Opvallend is het vertrekoverschot van de groep 55-75 jarigen in 2011 en – in mindere mate – van de groep 65-75 jarigen in 2017. De groep 35-44 jarigen kent in beide perioden een vestigingsoverschot.

Grafiek 1.3 Verhuisde personen (Bron: CBS)



Grafiek 1.4. Verhuisde personen in dieptepunt en hoogtepunt woningmarkt (Bron: CBS)



1.3. Aanbod

De gemeente Buren heeft een eenzijdige voorraad (Bron: Regionaal woningbehoefteonderzoek, Rigo 2020):

- 92% eengezinswoningen (vooral 4/5 kamers).
- 70% koop, 19% corporatiehuur, 4% particuliere huur, 6% onzelfstandig.
- Van de huurwoningen heeft 75% een prijs onder de aftopgrens. Bijna 90% is sociaal.
- Van de koopwoningen heeft 70% een prijs onder € 350.000 (2018).
- 19% van de woningen is nultreden.

Verdeling over de gemeente:

- In Beusichem en omgeving is het percentage eengezins koopwoningen het hoogst. In Maurik en omgeving zijn de meeste huurwoningen te vinden.

Nieuwbouw

- De afgelopen jaren zijn er gemiddeld ruim 100 woningen per jaar gerealiseerd, variërend van 50 in 2015 tot 230 in 2019.
- Uitgaande van de productie in het verleden is een programma van 960 woningen haalbaar, uitgaande van de ambitie in de plannen voor de komende 5 jaar is het realiseren van maximaal 1.400 woningen haalbaar.

Wie woont waar (meest opvallende zaken)

- Meer dan driekwart van de alleenstaanden woont in een eengezinswoning
- Van de alleenstaanden woont ongeveer de helft in een sociale huurwoning. Bij stellen en huishoudens met kinderen is dit slechts 13-15%.
- Van de 65-75 jarigen woont 94% in een eengezinswoning, van de 75+-ers is dit 83%
- Van de jongeren (<25 jaar) woont circa 20% in een koopwoning. Van de 75+-ers iets meer dan de helft. Daarnaast wonen 75+-ers verhoudingsgewijs vaak in een sociale huurwoning met een prijs onder de aftoppingsgrens.
- Van de 75-jarigen woont 1/3 in een nultredenwoning.
- Van de primaire doelgroep woont 84% in een sociale huurwoning. Van de secundaire doelgroep maar 33%. Zij wonen vooral in koopwoningen.
- Ongeveer 20% van de sociale huurwoningen wordt bewoond door een huishouden met een hoog inkomen.

Tabel 1.5. Verdeling woningvoorraad

(Bron: Regionaal woningbehoefteonderzoek, Rigo 2020):

Huur	2580	25%
Tot kwaliteitskortingsgrens	580	6%
Kwaliteitskortingsgrens tot aftopgrens	1360	13%
Aftopgrens tot liberalisatiegrens	350	3%
Vanaf liberalisatiegrens	290	3%
Koop	7820	75%
Goedkoop (tot 170.000)	670	6%
Middelduur laag (170.000 - 200.000)	920	9%
Middelduur (200.000 - 250.000)	1540	15%
Duur laag (250.000 - 350.000)	2180	21%
Duur hoog (> 350.000)	2510	24%
Totaal	10400	

Tabel 1.6 Verdeling woningvoorraad (Bron: EDM, 2019):

Rijlabels	Beusichem en omgeving	Buren en omgeving	Lienden en omgeving	Maurik en omgeving	Eindtotaal
EGW	96%	94%	94%	95%	94%
Huurwoning	15%	16%	22%	29%	21%
Koopwoning	80%	78%	72%	66%	73%
MGW	4%	6%	6%	5%	6%
Huurwoning	3%	5%	5%	3%	4%
Koopwoning	1%	1%	1%	2%	1%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%	100%

Tabellen 1.7 en 1.8 Woningbouwproductie en planning (Bron: CBS en gemeente Buren)

Perioden	Nieuwbouw CBS
2012	44
2013	185
2014	129
2015	48
2016	93
2017	79
2018	73
2019*	229
gemiddeld	110

deelgebied	totaal 2015 - 2025	realisatie 2015 - 2019	restcapaciteit tot 2025	Bij gelijke productie 2020-2030	Bij gelijke ambitie 2020-2030
Buren	169	55	114	110	228
Maurik	362	210	167	420	334
Beusichem	197	102	95	204	190
Lienden	214	93	121	186	242
Buitengebied	99	18	81	36	162
Doeijenburg/monumenten	38	2	35	4	70
TOTAAL	1079	480	613	960	1226
per jaar	216	96	123	192	245

1.4.Vraag naar woningen

De verdeling van de vraag in Buren is in beeld gebracht op 3 methoden:

1. De cijfers over Buren uit het Regionaal Woningbehoefte Onderzoek Rivierenland, (Rigo 2020)
2. De vraaganalyse op basis van werkelijke verhuisbewegingen (EDM)
3. Voorkeuren opgehaald met een enquête onder de inwoners van Buren

De tabel rechts geeft een overzicht van de verdeling van de vraag op basis van deze 3 methoden. Dit heeft geresulteerd in een voorstel voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma. Het koopsegment onder € 300.000 is in nieuwbouw lastig te realiseren. Daarom is het voorstel dit aanbod gedeeltelijk te realiseren door de verkoop van sociale huurwoningen, dit is daardoor niet terug te vinden in de aantallen in het nieuwbouwprogramma. Binnen de het koopsegment onder € 300.000 is de verdeling als volgt: 50 woningen onder €185.000 voor jonge starters die graag een koopwoning willen, 100 woningen tussen €185.000 en €225.000 voor starters op de koopmarkt die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en waarvoor vrijkomende woningen in de bestaande voorraad te duur zijn en nog eens 100 woningen tussen €225.000 en € 300.000 om de grote vraag in dit segment te kunnen bedienen. De 100 woningen per jaar tussen 185.000 en 225.000 is gebaseerd op de groep met een inkomen tussen € 38.035 en €42.440. Op de volgende pagina's wordt nader ingegaan op de verschillende methoden.

Tabel 1.9. Verdeling woningbouwprogramma naar woningsegmenten en typen

		% huur <737	% huur > 737	% <300k koop	% > 300k koop	% egw	% app
RIGO opgave	100%	27%	6%	36%	31%	76%	24%
Vraagberekening	100%	29%	5%	41%	25%	75%	25%
Enquête	100%	33%	3%	37%	27%	73%	27%
Voorstel	100%	30%	5%	30%	35%	80%	20%
Ondergrens	840	250	40	250	300	670	170
Per jaar ondergrens	84	25	4	25	30	67	17
Bovengrens	1.400	420	70	420	490	1.120	280
Per jaar bovengrens	140	42	7	42	49	112	28

1.4.1. Opgave uit Regionaal Woningbehoefte Onderzoek

In de Regionale woningbouwprogramma is een verdeling vastgesteld van de netto toe te voegen woningen. Bij vervanging van oudere woning voor nieuwbouw kan dit aantal dus hoger zijn. Voor de gemeente Buren is er een bandbreedte van 840-1.400 woningen van 2020-2030. In de bovengrens wordt rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort.

Voor het berekenen van de kwantitatieve woningbouwbehoefte heeft Rigo Primos 2019 gebruikt. Voor Buren komt de huishoudensontwikkeling op 840 huishoudens tot 2030. De CBS prognose geeft ook een groei van 800 huishoudens tussen 2020 en 2030.

De tabel rechtsonder geeft de verdeling van de opgave over segmenten: ca 25% appartementen, 75% eengezins, Circa 50% 1-3 kamers / 50% 4 kamers of meer. In basisscenario 27% sociaal (minder bij positief scenario, meer bij negatief scenario). Voor de totale regio is het streven 30% sociaal, 30% appartementen.

Figuur 1.10. Bandbreedte Regionaal woningbouwprogramma

	Primos prognose 2020		PBL prognose	Woningbouwprogramma bandbreedte 2020 - 2030	
	Basis variant	Basis variant + inloop woningtekort	Hoog	Onder	Boven
Buren	800	1.400	1.100	800	1.400
Culemborg	1.250	1.900	2.000	1.250	2.000
Maasdriel	700	1.250	1.000	700	1.250
Neder-Betuwe	950	1.400	1.100	950	1.400
Tiel	1.700	2.750	1.200	1.700	2.000
West Betuwe	1.150	1.500	2.200	1.150	2.200
West Maas en Waal	450	800	600	450	850
Zaltbommel	900	1.400	1.200	900	1.450
Rivierenland	7.900	12.400	10.400	7.900	12.550

Figuur 6: Regionaal woningbouwprogramma 2020 – 2030 in relatie tot Primos prognose 2020 en PBL prognose.

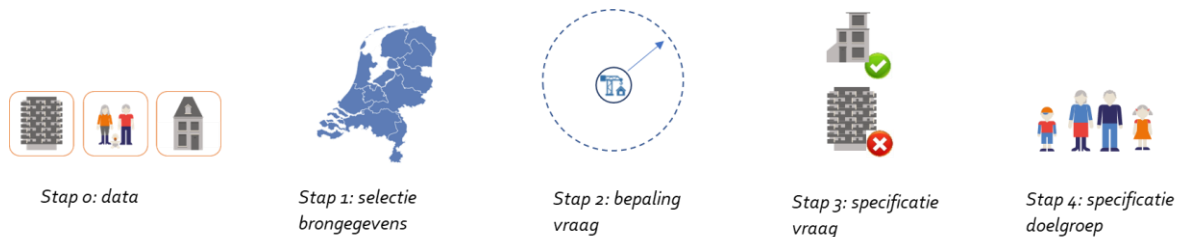
¹ De bandbreedte van het regionaal woningbouwprogramma betreft netto toegevoegde woningen, zoals ook gehanteerd in de regionale woningbouw-monitor.

Tabel 1.11 Verdeling opgave gemeente Buren over woningsegmenten (Bron RWO, Rigo 2020)

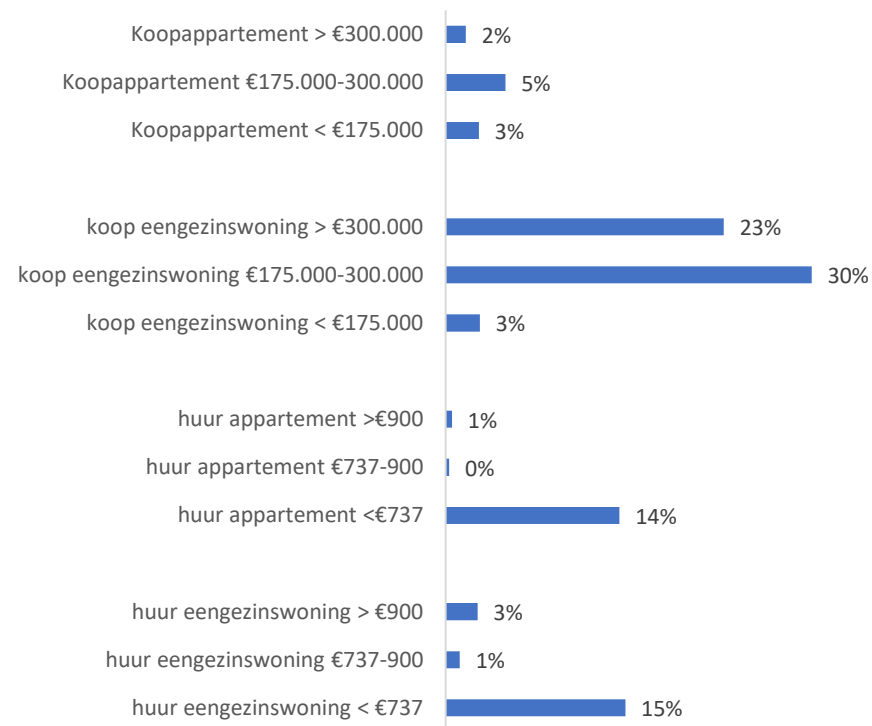
	Negatief	Basis	Positief	Percentage
Huur	350	280	190	33%
Tot kwaliteitskortingsgrens	100	90	80	11%
Kwaliteitskortingsgrens tot aftopgrens	190	130	60	15%
Aftopgrens tot liberalisatiegrens	20	10	0	1%
Vrije sector	40	50	50	6%
Koop	450	560	660	67%
Goedkoop (tot 170.000)	80	70	50	8%
Middelduur laag (170.000 - 200.000)	90	80	70	10%
Middelduur (200.000 - 250.000)	80	70	50	8%
Duur laag (250.000 - 350.000)	120	160	180	19%
Duur hoog (> 350.000)	80	180	310	21%
Totaal	800	840	850	100%

1.4.2. Vraag op basis van verhuiskbewegingen

Door de verhuiskbewegingen van de afgelopen jaren te analyseren weten we wat de verhuiskans is van huishoudens en de verhuisrichting (hoe vaak is en bepaald huishouden verhuisd en van welke woning naar welke woning). Door deze verhuiskansen en richtingen te projecteren op de huidige samenstelling van de huishoudens krijgen we een verdeling van de vraag. De grafiek rechts laat de verdeling zien



Grafiek 1.12 Vraag op basis van verhuiskbewegingen



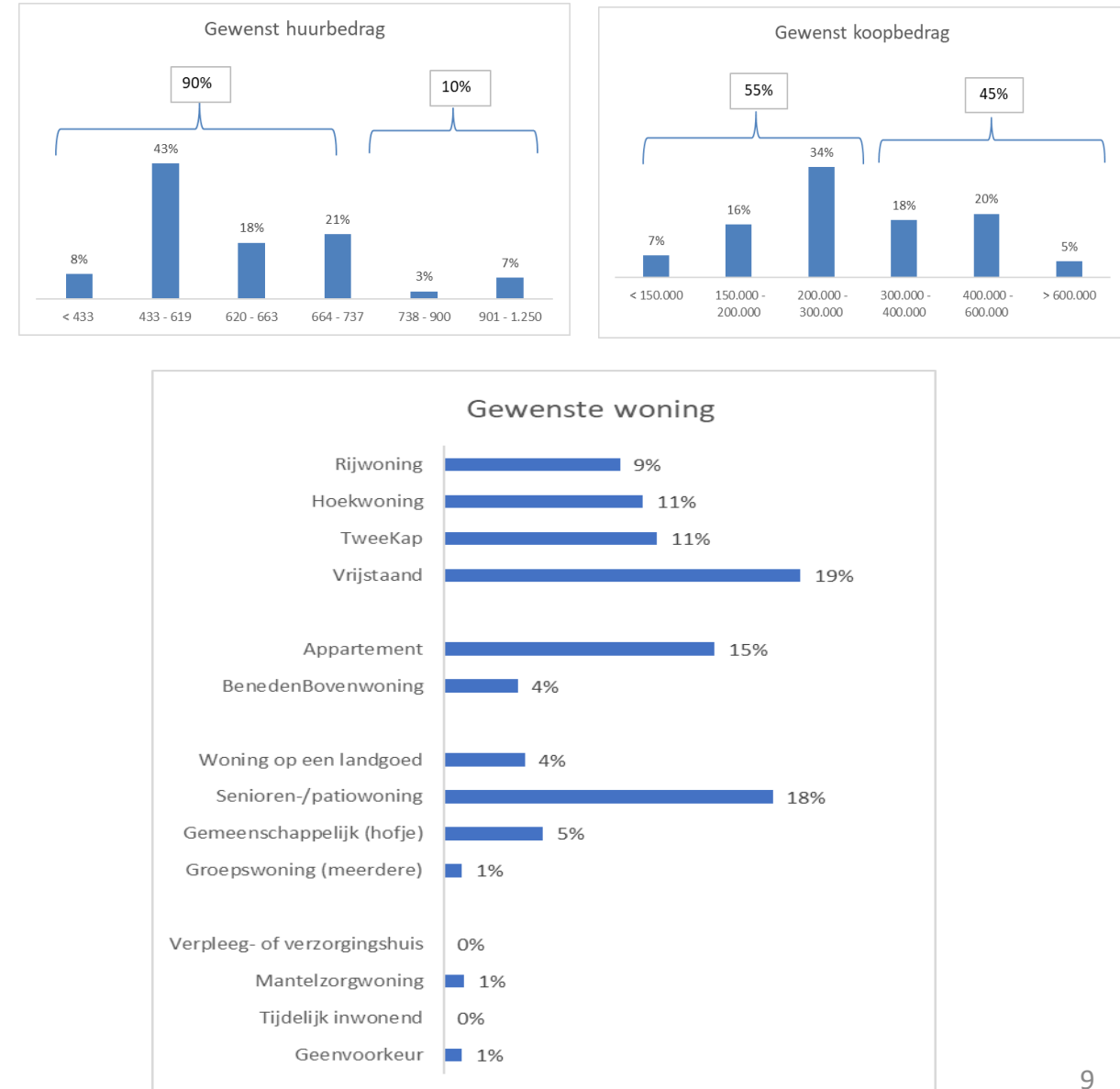
1.4.3. Vraag op basis van enquêteresultaten

In de enquête hebben we mensen gevraagd naar de voorkeur voor de prijs van de gewenste woning, zowel bij koop als bij huur. Bij huur wil het overgrote deel van verhuiscandidate een woning met een huur < de sociale huurgrens. Bij koop is de vraag boven en onder de € 300.000 redelijk gelijk verdeeld.

Vraag naar woningtype zien we de volgende verdeling. Ca 50% geeft aan een reguliere eengezinswoning te zoeken en 20% een appartement. 30% van de voorkeur gaat uit naar andere woningtypen zoals: wonen op een landgoed, senioren-/patiowoning of gemeenschappelijk wonen, in de gemeente Buren niet in de vorm van een appartement.

De uitgebreide resultaten van de enquête zijn weergegeven in de bijlage: factsheets over de 4 hoofdgebieden en 5 belangrijke doelgroepen op de woningmarkt. Deze factsheets laten ook tevredenheid, leefstijl en verhuiscandidate zien op kaart.

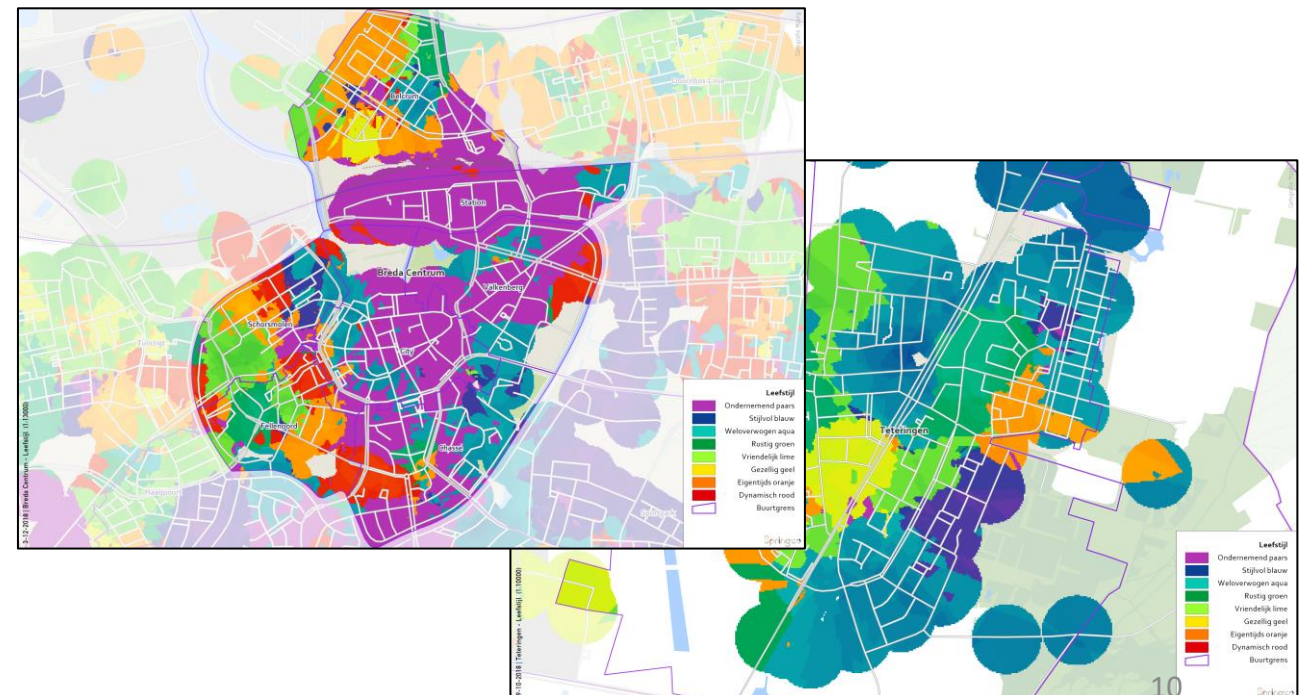
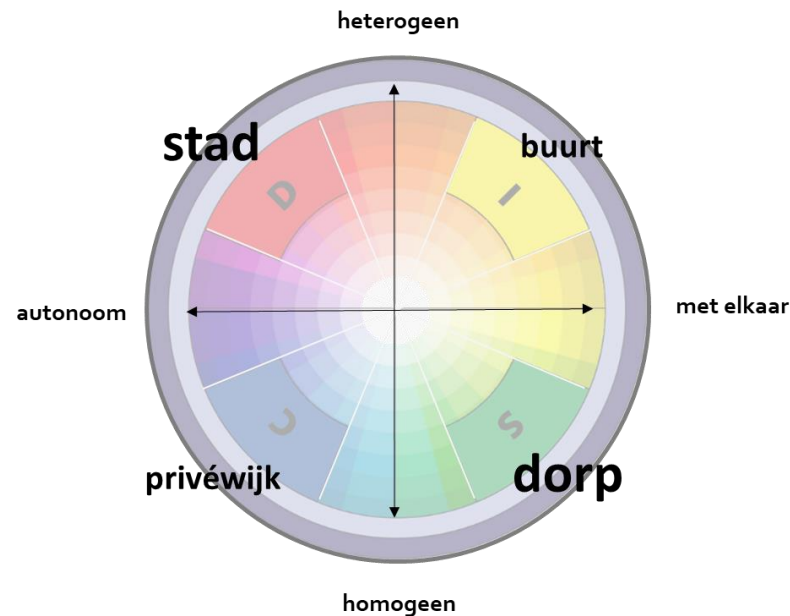
Grafiek 1.13 Wens per prijssegment en type (Bron: enquête 2020)



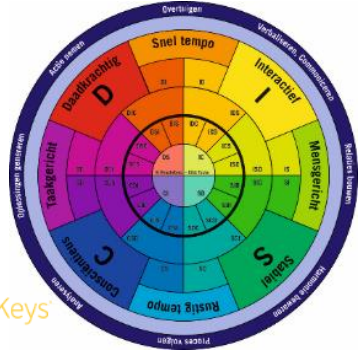
1.5.1. Leefstijlen – DISC Methode

Leefstijlen van mensen geven vaak een goed beeld van de verschillen tussen mensen binnen een gebied. Zo zijn er de meer stedelijke leefstijlen en de meer buurtgerichte leefstijlen. Er zijn meer op privacy gerichte leefstijlen en meer open leefstijlen. Zie figuur linksonder. Leefstijlen verschillen op diverse kenmerken, zie hiervoor figuur op de volgende pagina. Zo houden mensen met een Oranje leefstijl van diversiteit, mensen van een Aqua leefstijl juist van geordend en willen mensen met een Parse leefstijl woningen die expressief zijn. Rood maakt graag een statement en voor Lime is 'gewoon' prima. Op een kaart kunnen we dominante leefstijlen laten zien om zo gebieden te typeren. Daarnaast gebruiken we de leefstijltypering om de woonwensen van mensen beter in beeld te brengen. Mensen met dezelfde sociaal-demografische kenmerken (bijvoorbeeld senioren met een midden inkomen) kunnen verschillende woonwensen hebben: levendigheid, privacy, gezien worden, geordendheid, elkaar kunnen ontmoeten, rust en ruimte etc. Inzicht in de Leefstijlverdeling van doelgroepen op de woningmarkt helpt om beter invulling te geven aan woningbouwprojecten en concepten. Wat spreekt aan?, wat niet?, welk aanbod mist nog?

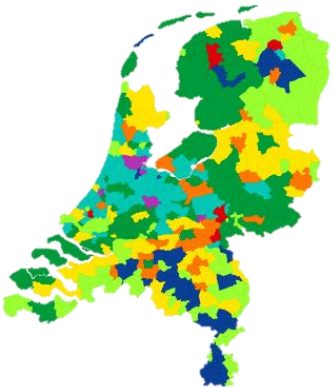
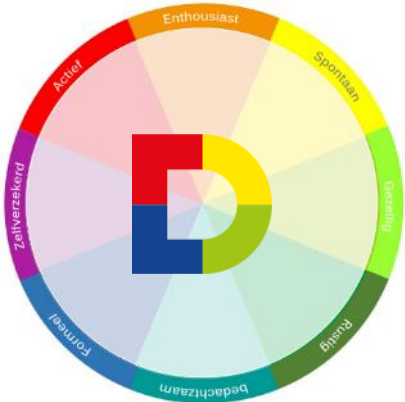
We gebruiken hiervoor het DISC-model (zie toelichting op de volgende pagina's)



1.5.2. Leefstijlen – DISC Methode

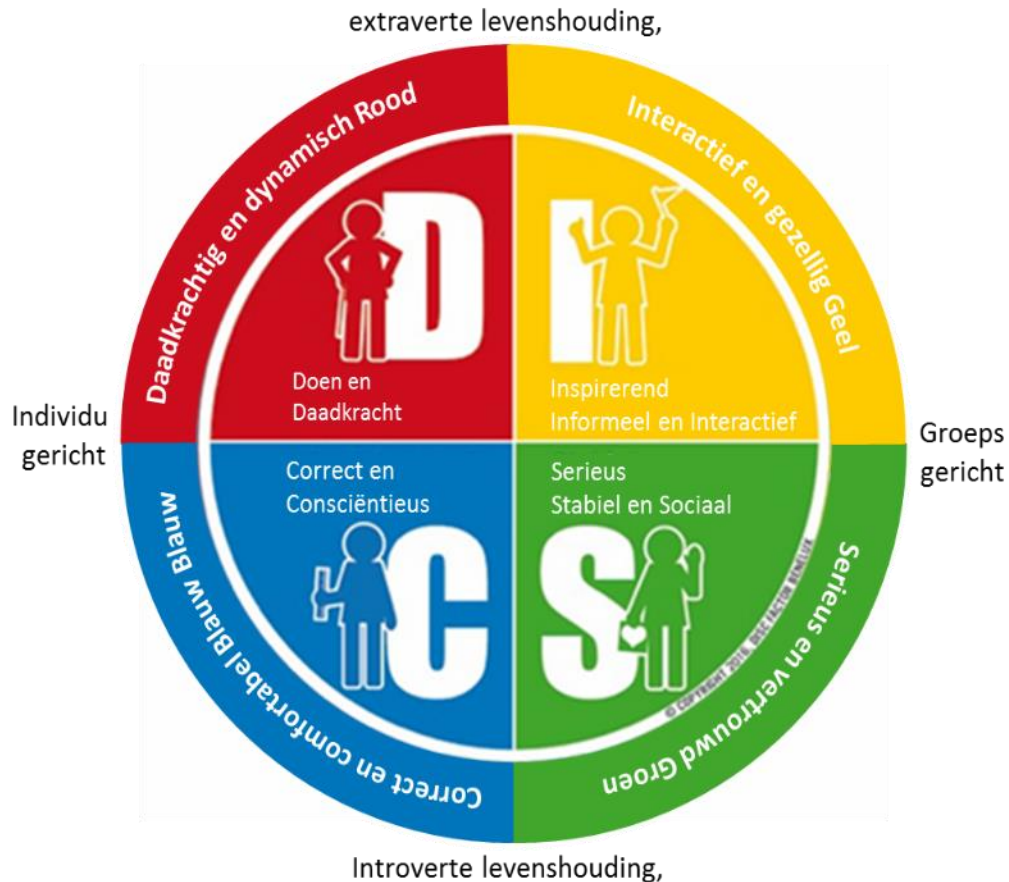


PeopleKeys



- Het DISC-model is ruim 90 jaar geleden ontwikkeld door William Marston en beschreven in zijn boek 'Emotions of Normal People' uit 1928. Marston was een tijdgenoot van Carl Jung die een basis legde voor het hedendaagse leefstijl onderzoek met het boek 'Psychological Types' (1921).
- De laatste decennia is het model verder ontwikkeld voor HRM toepassingen. Op dit moment maken jaarlijks meer dan één miljoen mensen wereldwijd gebruik van deze wetenschappelijk gevalideerde DISC methode om inzicht te krijgen in hun gedrag- en communicatieprofiel.
- De DISCvision marketing leefstijlsegmentatie is gebaseerd op het sociaal psychologische DISC model van PeopleKeys. De 40 persoonstyperingen uit het hrm model worden daarbij, afhankelijk van het domein, teruggebracht naar 4 – 8 marketing doelgroepen.
- Het DISC model kent verschillende toepassingen:
 - Profileren van verzorgingsgebieden, waar woont de doelgroep consument
 - Verrijking van klant databases met leefstijl informatie (de doelgroepen)
 - Onderzoek naar doelgroepen met de DISC marketing vragenmodule

1.5.3. Leefstijlen – DISC Methode



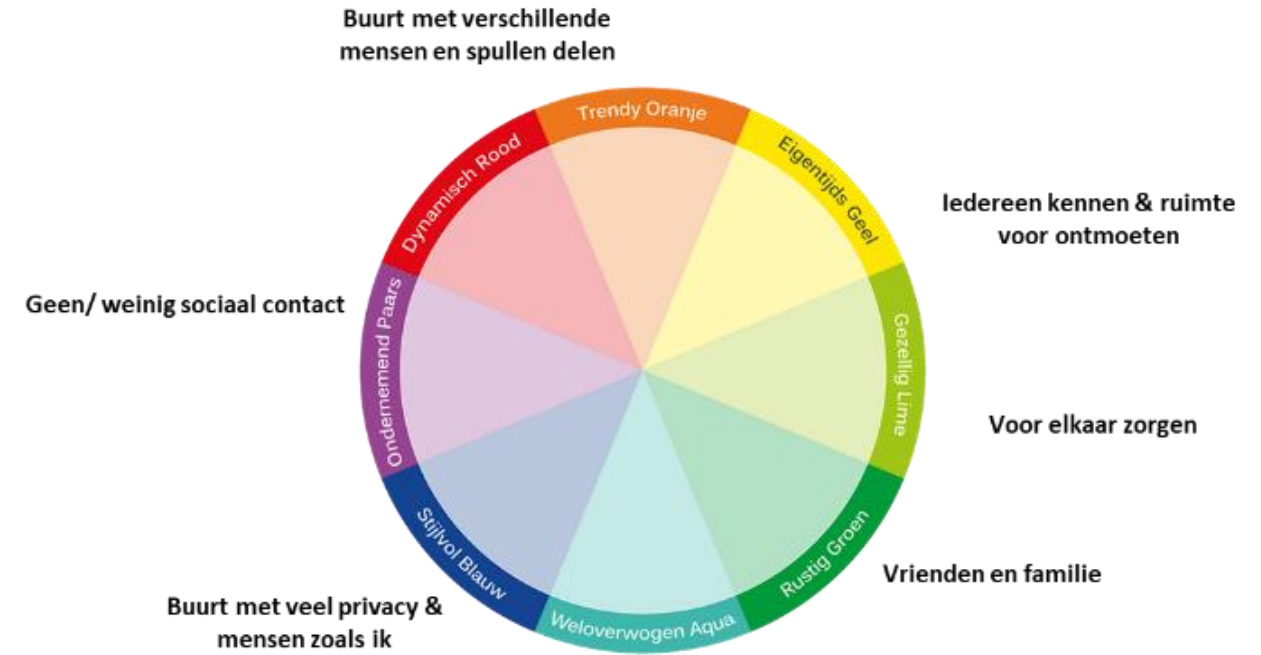
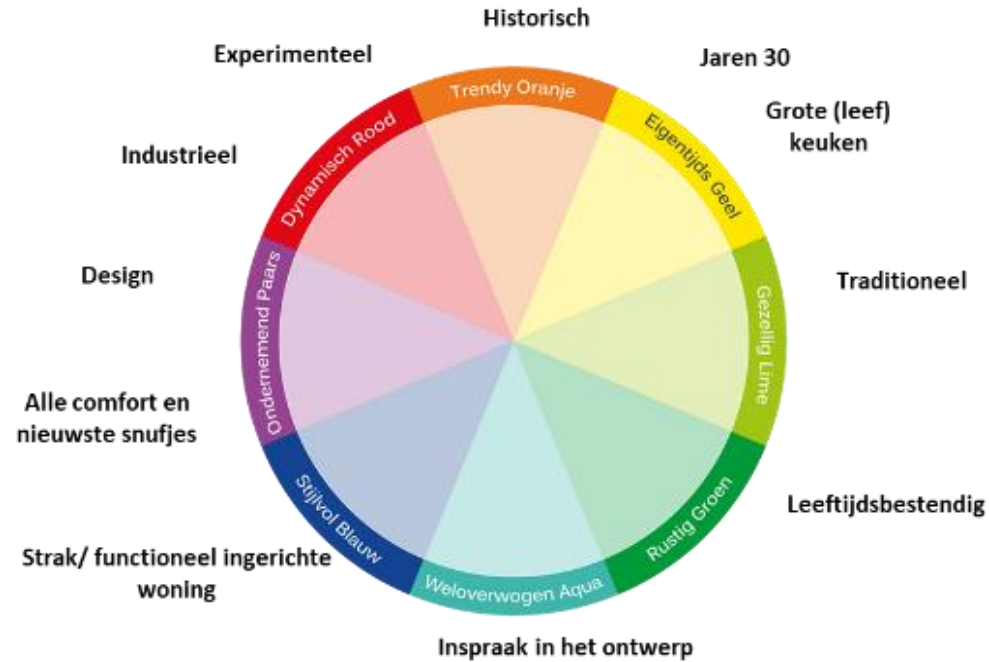
In dit model wordt naar de doelgroep gekeken vanuit een leefstijl en demografisch perspectief. Het DISC model kent 2 assen, waarmee vier kwadranten worden onderscheiden:

- **Stijl (introvert vs. extravert), weergegeven op de Y-as:**
 - Mensen aan de bovenkant houden ervan om vlot te handelen. Zij zijn soms wat impulsief. Kenmerkend is hun extraverte manier van optreden. Dit zijn de 'doeners'.
 - Daartegenover staan mensen die liever iets meer tijd nemen en hun beslissingen rustig overdenken. Kenmerkend is hun meer voorzichtige, serieuze en weloverwogen houding. Dit mensen zijn vaker introvert, hen kunnen we ook typeren als de 'denkers'.
- **Focus (individu- vs. mensgericht), weergegeven op de X-as:**
 - Mensen aan de linkerkant zijn meer op zichzelf gericht. Zij willen het liefst zelf de regie nemen (of houden) en structuur aanbrengen
 - De mensen aan de rechterkant zijn meer gericht op de groep om hun heen. Zij zien een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarin solidariteit en zorg voor elkaar centraal staan.

1.5.1. Leefstijlen – DISC Methode



1.5.1. Leefstijlen – DISC Methode



BIJLAGE 2: KERNVOORAAD SOCIALE HUUR

Inhoud

Deze bijlage bevat achtergrondinformatie over:

1. Het bezit van woningcorporaties
2. Verdeling van het corporatiebezit over de gemeente
3. Doelgroep in beeld
4. Profiel woningzoekende sociale huur
5. Toewijzing
6. Reacties
7. Latente vraag
8. Overwegingen



2.1. Bezit woningcorporaties

Het corporatiebezit in de gemeente bestaat uit 2.213 woningen.
Van deze woningen heeft 96% een prijs onder de sociale huurgrens.

Een aanzienlijk deel van het bezit is gebouwd tussen 1960 en 1980.
30% van het bezit is 50 jaar of ouder. 10% van het bezit is in de afgelopen tien jaar gebouwd.

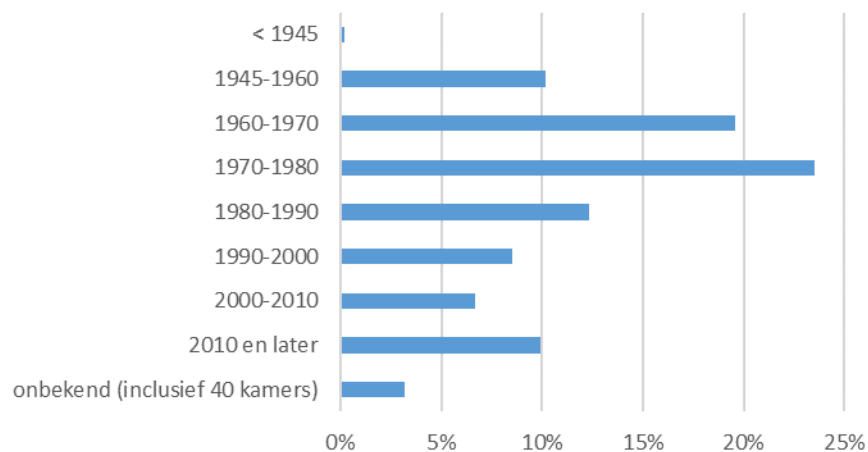
De corporaties voeren een gematigd huurbeleid.
Wanneer voor de woningen de maximale huurprijs zou worden gevraagd, zou meer dan 80% van de woningen een prijs krijgen boven de sociale huurgrens.

Het overgrote deel (84%) van de 2.065 reguliere sociale huurwoningen bestaat uit eengezinswoningen, waarvan een klein deel gelijkvloers is. Het merendeel van de woningen heeft 4 kamers. Van de appartementen (16%) is de helft toegankelijk met een lift.

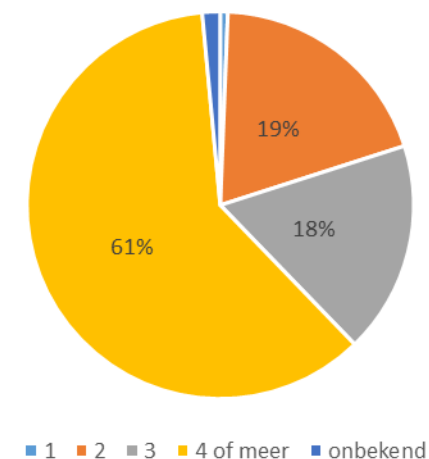
	Sociale huur	Vrije sector huur
Eengezinswoning	1.519	49
Grondgebonden gelijkvloers	211	4
Appartement zonder lift *	173	1
Appartement met lift	162	3
Subtotaal	2.065	57
Bijzondere woonvorm zelfstandig	14	0
Bijzondere woonvorm onzelfstandig	0	37
Kamer	40	0
Totaal	2.119	94

* beneden-/bovenwoningen en maisonnettes vallen onder de categorie appartement zonder lift

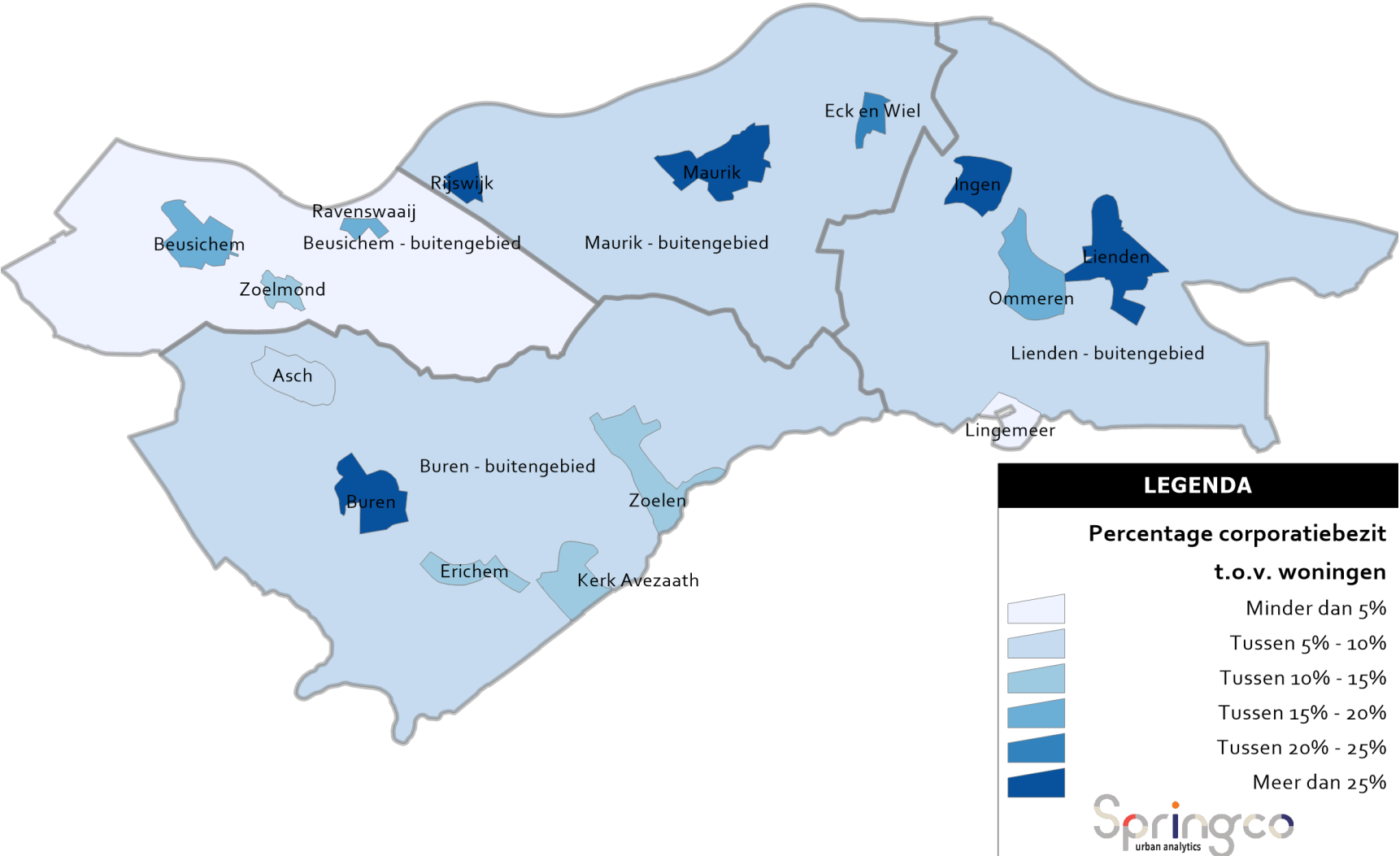
Bouwjaar (totaal corporatiebezit)



Aantal kamers (reguliere sociale huurwoningen)



2.2 Verdeling van het corporatiebezit over de gemeente



2.3. Doelgroep

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020). De woningcorporaties moeten jaarlijks tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055.

De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Als woningcorporaties deze 10% niet voor de doelgroep (tot € 43.574) gebruikt, maar voor andere woningzoekenden moeten zij een aantal huishoudens voorrang geven. Dit zijn allereerst huishoudens waarvan de gemeente heeft vastgesteld dat zij voorrang krijgen. De gemeente moet dit dan wel hebben vastgelegd in een huisvestingsverordening.

Daarnaast is er nog een groep die voorrang krijgt. Dit zijn:

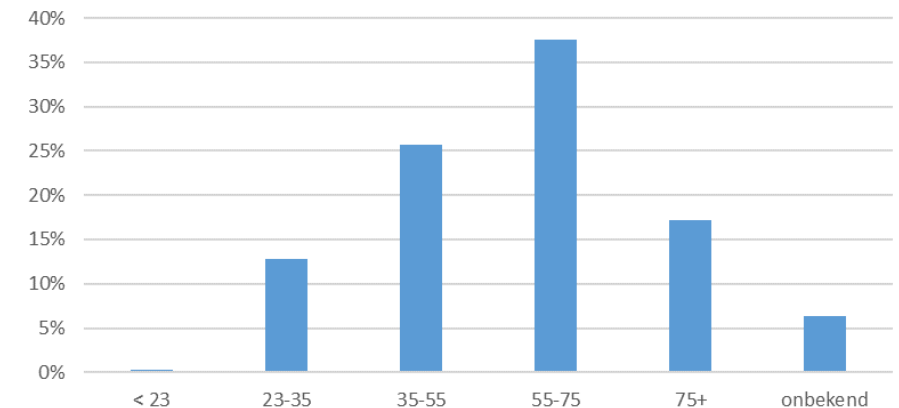
- huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
- huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
- medehuurders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Exacte cijfers over de omvang van de doelgroep en hoe zij wonen zijn er niet. De omvang en woonsituatie van de doelgroep worden meestal afgeleid uit het landelijke onderzoek WoOn. Uit onderzoek dat Rigo heeft uitgevoerd, blijkt dat in Buren circa 35% van de huishoudens tot de doelgroep behoort. Dat zijn ongeveer 3.800 huishoudens. Deze huishoudens wonen lang niet allemaal in een sociale huurwoning. Een aanzienlijk deel woont in een koopwoning, particuliere huurwoning of onzelfstandig.

Wanneer wordt gekeken naar de sociale huursector in Buren, dan blijkt dat ongeveer 75% van de woningen wordt bewoond door een huishouden uit de doelgroep en ongeveer een kwart door huishoudens met een hoger inkomen. Uit de enquête die we voor deze rapportage hebben uitgevoerd, komen gelijke uitkomsten.

Voor de woningen van corporatie Thius (circa 2/3 van alle sociale huurwoningen in Buren) is in beeld gebracht hoe de leeftijdsverdeling van de bewoners is. Daaruit blijkt dat er verhoudingsgewijs weinig jongeren en relatief veel 55-plussers in het bezit wonen. Van de 55 tot 75 jarigen woont ruim 90% in een eengezinswoning, bovenwoning of appartement zonder lift. Van de 75+-ers is dit bijna 80%.

Leeftijd bewoners sociale huurwoningen Thius



2.4. Profiel woningzoekenden uit Buren

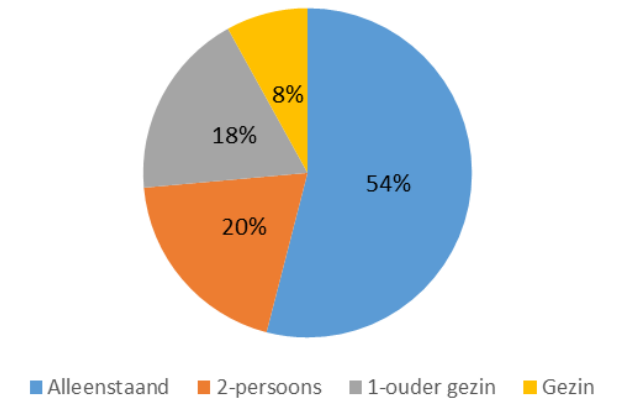
Sociale huurwoningen in Buren worden (met uitzondering van woningen die direct worden bemiddeld) verhuurd via Woongaard, het regionale woonruimteverdeelsysteem.

Eind 2019 stonden er 3.071 huishoudens uit Buren ingeschreven. Niet iedereen die zich heeft ingeschreven is actief op zoek naar woning. Sommigen schrijven zich bijvoorbeeld alvast in om inschrijfduur op te bouwen.

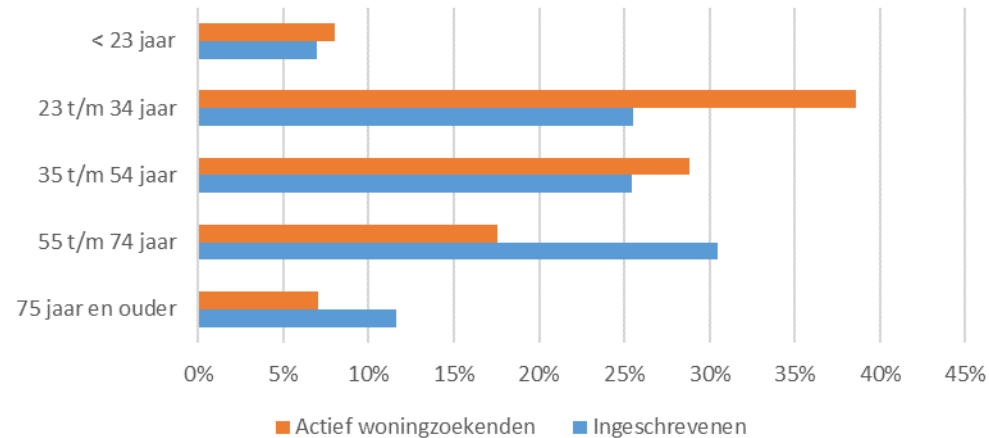
In 2019 waren er 524 actief woningzoekenden. Daarbij moet worden opgemerkt dat zij niet allemaal alleen op zoek zijn naar een woning in Buren. Van de actief woningzoekenden uit Buren verhuisde in 2019 meer dan de helft naar een woning buiten de gemeente. De meeste toewijzingen aan woningzoekenden uit Buren vonden plaats in Neder-Betuwe.

Wanneer wordt gekeken naar de leeftijdsverdeling, dan valt op dat het verhoudingsgewijs veel jongeren zijn die actief op zoek zijn naar een woning. Van de actief woningzoekenden woonde tweederde onzelfstandig. Meer dan de helft van de actief woningzoekenden heeft een laag inkomen. Het zijn vooral kleine huishoudens die actief op zoek zijn. Meer dan de helft is alleenstaand. Daarnaast zijn het vooral 2-persoonshuishoudens en eenoudergezinnen.

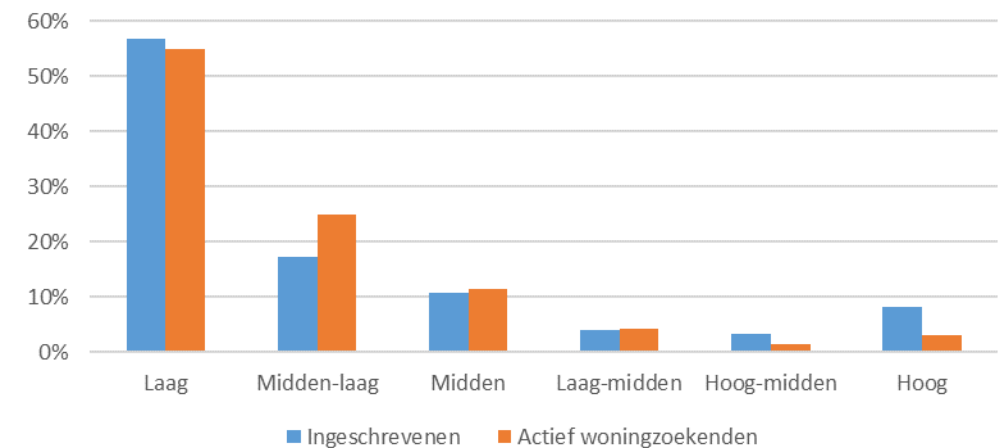
Huishoudenssamenstelling actief woningzoekenden



Leeftijdsverdeling



Inkomensverdeling



2.5. Toewijzingen

In 2019 zijn er 118 woningen toegewezen. Minder dan de helft van de nieuwe bewoners kwam uit Buren zelf. Dit is in een vrij laag percentage in vergelijking met andere gemeenten binnen Woongaard (binnen Woongaard werd gemiddeld 61% toegewezen aan iemand uit de eigen gemeente).

Huishoudens die een woning kregen toegewezen stonden gemiddeld 6 jaar ingeschreven en hadden gemiddeld 1,5 jaar actief gezocht. De inschrijfduur is vergeleken met 2016 ongeveer gelijk gebleven, maar de zoektijd is de afgelopen jaren gestegen. De zoektijd was voor 2017 nog korter dan een jaar. De groep 23 tot 35 jarigen zocht met 2,5 jaar het langst. Bij jongeren onder 23 jaar en huishoudens van 65 jaar en ouder lag de zoektijd onder 1 jaar.

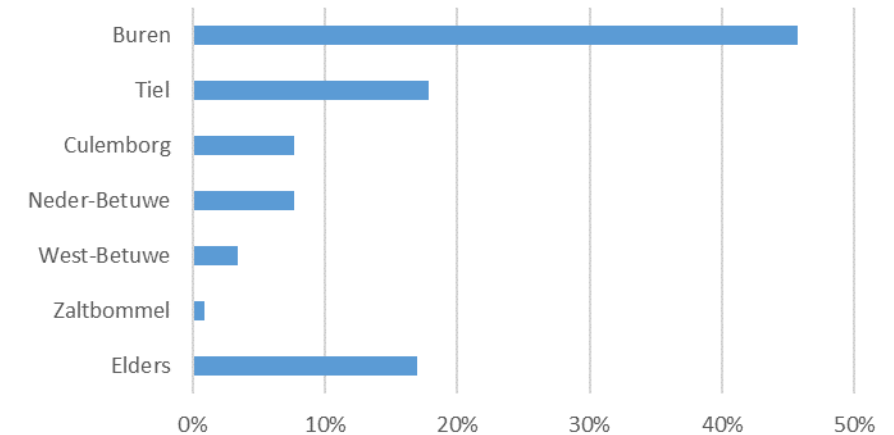
Van alle woningen is 65% toegewezen aan een huishoudens met een laag inkomen. Bijna 70% van de toegewezen woningen had een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens (zie tabel volgende bladzijde). Bijna de helft van de woningen is toegewezen aan huishoudens van 55 jaar en ouder.

Uit de gegevens voor heel Woongaard blijkt dat de slaagkans binnen het Woongaard gebied het hoogst is voor huishoudens met een laag inkomen en het laagst voor de hoge middeninkomens en hoge inkomens. Ook hebben huishoudens van 55 jaar en ouder een aanmerkelijk hogere slaagkans dan jongere huishoudens.

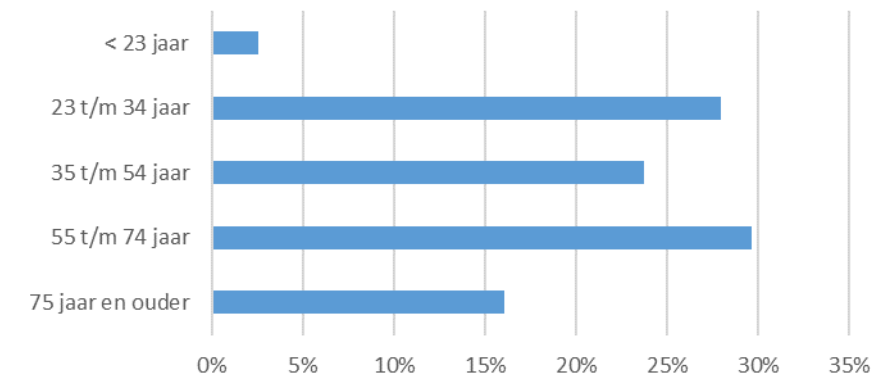
De slaagkans (toewijzingen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode) lag in 2019 voor Buren op 4,3%. Dit is het op één na laagste percentage van alle gemeenten binnen Woongaard.

Het aantal woningen dat beschikbaar komt is de afgelopen jaren ook afgenomen. In 2016 werden er nog circa 180 woningen verhuurd.

Herkomst toewijzingen in Buren



Toewijzingen in Buren naar leeftijd



2.6. Reacties

De meerderheid van de verhuurde woningen betrof een eengezinswoning. Uit het aantal reacties blijkt dat deze woningen nog steeds relatief veel reacties krijgen.

De meeste reacties per publicatie komen op tussenwoningen, hoekwoningen en maisonnettes.

Gemiddeld kwamen er 53 reacties op een woning. Dit is iets minder dan het gemiddelde van alle woningen die geadverteerd werden via Woongaard. Het aantal reacties per woning is gedaald. De verklaring hiervoor is dat met name de reacties op verouderde woningen laag zijn. De reacties op reguliere eengezinswoningen zijn juist gestegen. In 2016 kwamen er nog meer dan 70 reacties op een woning.

Woningen werden wel sneller geaccepteerd. Het aantal keren dat een woning wordt aangeboden voordat deze door een nieuwe huurder wordt geaccepteerd lag in 2016 nog op bijna 3 keer. In 2019 was dit gedaald naar 1,8 keer.

	Gemiddeld aantal reacties per publicatie	% toewijzingen
Publicatie doelgroep		
Leeg	2	5%
Gezin	66	72%
Senioren	12	22%
Zorg	49	1%
Huurprijs		
Kwaliteitskortingsgrens	10	3%
Lage aftoppingsgrens	49	66%
Hoge aftoppingsgrens	22	14%
Sociale huurgrens	47	16%
Woningtype		
Appartement	29	39%
Eengezinswoning	66	61%
Aantal kamers		
2	28	
3	37	
4	81	
5 of meer	54	

Reacties op huurwoningen van Thius in Buren, Bron Thius.

Reacties	Buren
Woonhuis onder aftopping	94 (44-173)
Woonhuis boven aftopping	
Appartement (onder aftopping)	37 (4-87)
Senioren hoogbouw	6 (4,7,7)
Senioren laagbouw	11 (10-12)

Buren	2015	2016	2017	2018	2019	2020 1 ^{ste} halfjaar
Mutaties	106	116	109	75	68	8
Reacties	32	45	46	47	53 gem 66 gezin 12 senioren	124 gezin (90-150)
Wachttijd	4	5,8	4,8		6,9 (0,3-23)	6,5 (4-12)
Zoektijd	0,6	0,7	1,2		1,7	1,9

NB: Exclusief bemiddelingen/ urgenties

2.7. Latente vraag

De cijfers van Woongaard bieden een goed inzicht in de groep actief woningzoekenden, maar geven beperkt inzicht in de zogenaamde 'latente' vraag. Dit zijn bijvoorbeeld huishoudens die nog niet actief op zoek zijn en/of die in het aanbod niets vinden van hun gading en/of die bijvoorbeeld vanwege hun inkomen niet kunnen reageren.

Om ook een beeld te krijgen van deze bredere groep, is een aparte analyse gemaakt van de respondenten uit de enquête die binnen twee jaar misschien, waarschijnlijk of zeker willen verhuizen naar een sociale huurwoning in Buren hebben ingevuld. De groep respondenten is te klein om de gegevens te extrapoleren naar de gehele bevolking, maar de uitkomsten geven wel een indicatie van de breedte van de groep.

- Circa 35% van deze respondenten is actief op zoek naar een woning.
- Opvallend bij deze respondenten is de oververtegenwoordiging van de groep 55-plussers (65%).
- De meerderheid is een klein huishouden (1 of 2 personen).
- Ongeveer de helft woont nu in een koopwoning.
- Van de respondenten tot 55 jaar geeft 20% aan een inkomen te hebben boven € 38035. Bij de respondenten boven 55 jaar is dit 40%.
- Als gewenst woningtype wordt de seniorenwoning het meest genoemd, gevolgd door de rij/hoekwoning en een appartement met lift. Het zijn vooral de respondenten onder 55 jaar die de rij/hoekwoning als gewenst type opgeven.
- Driekwart wil een huurprijs onder de aftoppingsgrens.
- Bijna 80% wil vier of meer kamers (waarbij vier kamers het vaakst is genoemd).
- Circa 10% heeft voorkeur voor een woonvorm met zorg.
- De meerderheid geeft aan het woongedeelte en het slaapgedeelte op verschillende verdiepingen te willen. Dit geldt ook voor 55-plussers.
- Als meest gewenste woonomgeving wordt het dorp met voorzieningen genoemd. Bij de kernen worden Lienden, Beusichem, Maurik en Buren het vaakst genoemd. Circa een kwart heeft geen voorkeur.
- Als reden waarom men nog niet verhuisd is, noemen de respondenten onder 55 jaar onder andere 'te lange wachtlijst' en 'woningen te duur'. Respondenten boven 55 jaar geven aan: 'gebrek aan goede seniorenwoningen', 'woningen voldoen niet aan mijn wensen', 'ik werk nog/inkomen (nog) te hoog'.

2.8.1. Overwegingen

Omvang van de kernvoorraad

De sociale voorraad bestaat uit 2.119 woningen (inclusief 40 kamers en 14 zelfstandige woningen in een verzorgingstehuis). Het aantal huishoudens dat qua inkomen tot de doelgroep behoort is weliswaar groter, maar een belangrijk deel woont in een koopwoning, particuliere huurwoning of onzelfstandig.

Naar schatting een kwart van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens die daar onder de huidige regelgeving niet meer voor in aanmerking zouden komen, omdat hun inkomen te hoog is. Vanuit dat perspectief is er theoretisch ruimte in de voorraad: als deze woningen vrijkomen kunnen deze worden verhuurd aan de primaire doelgroep.

Tegelijkertijd zal er een zekere overmaat blijven bestaan en ook nodig zijn zolang een inkomenstoets alleen plaats vindt op het moment van verhuren.

Daarnaast kan de sociale huurmarkt in Buren niet los worden gezien van de omgeving. De woonruimteverdeling vindt plaats via Woongaard en ook huishoudens van buiten de gemeente kunnen reageren op woningen in Buren en doen dit ook. Het merendeel van de nieuwe bewoners van de sociale huurwoningen komt niet uit Buren zelf.

De druk op de sociale huursector lijkt toe te nemen. Het gemiddeld aantal reacties op een woning neemt weliswaar af, maar de zoektijd is de afgelopen jaren gestegen. Vooral jongeren tussen 23 en 35 jaar hebben verhoudingsgewijs een lange zoektijd. Het aantal woningen dat beschikbaar komt is gedaald. De mutatiegraad lag in 2019 op 5,7%. Voor appartementen is de mutatiegraad hoger (13,7%) dan voor eengezinswoningen (4%). De slaagkans in Buren is, in vergelijking met andere gemeenten die participeren in Woongaard, relatief laag.

Een verdere druk op de sociale huurmarkt ligt in de lijn der verwachting:

- De economische vooruitzichten zijn –als gevolg van het nieuwe coronavirus - niet gunstig. De ervaring uit het verleden leert dat economische teruggang vaak gepaard gaat met een stijging van de vraag naar sociale huurwoningen.
- Er wonen relatief veel 55-plussers in het bezit van de corporaties. De verhuisgeneigdheid van deze groep is laag wat kan leiden tot een verdere verlaging van de mutatiegraad.
- Het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe. Dit betreft voor een belangrijk deel alleenstaanden en ouderen. Vooral het aantal 75-plussers stijgt sterk.

Streven is daarom om het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad de komende jaren minimaal gelijk houden. Te toenemende druk op de woningvoorraad, de kwaliteitsslag die nodig is en nieuwbouw ter compensatie van verkoop van sociale huurwoningen resulteert het voorstel om een percentage van 30% te hanteren. Absoluut gaat het dan om 30% van de ondergrens is minimaal 250 woningen in het sociale huursegment.

2.8.2. Overwegingen

Kwalitatieve mismatch

Op basis van de uitgevoerde analyse kan worden geconstateerd dat er sprake is van een kwalitatieve mismatch.

- Een deel van het bezit is verouderd en sluit niet altijd meer aan op de wensen van de potentiële huurders.
- Onder de huidige bewoners zijn veel huishoudens van 55 jaar en ouder. Daarnaast zijn er huishoudens van 55 jaar en ouder die nu in een koopwoning wonen, maar die graag naar een seniorenwoning in de sociale huursector zouden willen. Ondanks dat een deel van de 55-plussers aangeeft wel te willen verhuizen, blijkt de werkelijke verhuisgraad in de praktijk laag. Men neemt vaak pas de stap als ofwel de nieuwe woning aan alle wensen voldoet ofwel als het vanwege gezondheidsredenen niet anders kan. Het is een groep die vaak gewend is aan lage maandlasten en ruimte in de woning en dat deels ook wil terugzien in de nieuwe woning. Dit blijkt ook uit de antwoorden die in de enquête zijn gegeven. Daarnaast heeft een deel (nog) een te hoog inkomen. Ze willen wel verhuizen naar een sociale huurwoning, maar komen niet of niet meer in aanmerking. Volgens de respondenten ontbreekt het in de gemeente aan geschikt en passend aanbod voor senioren.
- Het is de groep onder de 55 jaar die het meest actief op zoek is naar een sociale huurwoning. Vooral jongeren tussen 23 en 35 jaar zijn op zoek. Een groot deel woont nog niet zelfstandig. Zij hebben vaak voorkeur voor een eengezinswoning of maisonnette. Aanbod dat in de voorraad weliswaar ruim aanwezig is, maar de mutatiegraad is laag en het aantal reacties op deze woningen relatief hoog. Ook is er tijd nodig om voldoende inschrijfduur op te bouwen.
- De doelgroep bestaat vooral uit kleine huishoudens. Van de actief woningzoekenden is meer dan de helft alleenstaand. De huidige sociale huur voorraad bestaat juist uit relatief grote eengezinswoningen.

De belangrijkste opgave voor de komende jaren is om de voorraad beter te laten aansluiten op de samenstelling en wensen van de doelgroep. Dit kan worden bereikt door een combinatie van sloop/nieuwbouw van woningen die verouderd zijn en waarbij opknappen geen goed alternatief is, verkoop van bezit dat niet meer past bij de doelgroep en nieuwbouw van meer passend aanbod, waardoor er ook meer differentiatie in de voorraad ontstaat.

BIJLAGE 3: INSTRUMENTARIUM

Inhoud

Deze bijlage bevat informatie over mogelijk in te zetten instrumentarium bij sturing op woningbouwprogramma, verdeeld over 2 soorten:

1. Publiek instrumentarium:

- Gefundeerde discussie
- Specifiek beleid
- Planologisch instrumentarium
- Promotie / Stimulering

2. Privaat Instrumentarium

- Actieve grondpolitiek
- (Her)onderhandelen ontwikkelposities
- Uitnodigen en verleiden



3.1. Publiek instrumentarium

Bij het inzetten van publiek instrumentarium zijn er de volgende mogelijkheden:

- Gefundeerde discussie en richting
 - Duidelijke lijn in wat voor gemeente Buren wil zijn, zoals opgenomen in het voorstel woningbouwprogrammering
- Specifiek beleid
 - Bijvoorbeeld ten aanzien van
 - Middeldure huur, betaalbare koop door: actieplannen, verordeningen, monitoring, grondprijzen, financiële compensatie, inzet corporatie.
 - Energietransitie & klimaatadaptatie
 - Vergrijzing en doorstroming door koppeling van urgentie en instrumentarium. Gerichte aanpak.
- Planologisch instrumentarium
 - (Weg) bestemmen (Via omgevingsvisie en omgevingsplannen)
 - Voorzienbaarheid in vergunning ((bijv: niet bouwen <3 jaar is einde vergunning)
 - Woningsegmenten opnemen in planologische regeling (obv doelgroepenverordening)
 - Prioritering van initiatieven op basis van match met woonbeleid
 - Borging van gewenst programma in anterieure overeenkomst
 - Tijdelijke concepten mogelijk maken
 - Zelfbewoningsplicht (met name wanneer prijsopdrijving optreedt door beleggers die inkopen als assets)
- Stimulering
 - Door bijvoorbeeld startersleningen en eigen woningbezit van corporatiewoningen
- Promotie
 - Positionering specifiek woonkwaliteiten, kernprofielen en ontwikkelrichting en investeren in sociale en fysieke maatregelen

3.2. Privaat instrumentarium

Bij het inzetten van publiek instrumentarium zijn er de volgende mogelijkheden:

- Actieve grondpolitiek
 - Investeren in grondposities met als doel sturing op programma
- (Her)onderhandelen bestaande posities
 - Programma actualiseren naar huidige beeld woningbehoefte
 - Projecten versnellen door wegnemen knelpunten / 'Vliegende brigade'
 - Projecten stopzetten wanneer voortgang uitblijft
- Verleiden
 - Heldere visie op doelgroepen en gewenst programma
 - Initiatieven welkom heten en snel beoordelen (quickscan loket)
 - Partners binden met prestatieafspraken
 - Ronde tafels met sleutelspelers
 - Ontwikkellab bij projecten/met partijen

BIJLAGE 4 ENQUETERESULTATEN

Eind augustus en begin september zijn de inwoners van de gemeente Buren, door middel van een huis aan huis verstuurde brief, uitgenodigd om deel te nemen aan een online enquête over Wonen en Woonwensen. Bij mensen zonder internet is de enquête telefonisch afgenomen.

De enquête is door ruim 1.000 mensen ingevuld. Op het totale aantal van bijna 11.000 huishoudens is dit een goede respons. Voldoende om met een foutmarge van 3% uitspraken te doen met een betrouwbaarheid van 95%. Indien 50% van de respondenten ja antwoord op een vraag dan weten we met 95% zekerheid dat dit tussen de 47% en 53% ligt. Statistisch is het zo dat hoe groter het gebied hoe lager de respons kan zijn. Bij het inzoomen naar gebieden en kernen neemt de betrouwbaarheid daarom af maar is nog steeds voldoende om inzichten te verkrijgen.

Gebied	Huishoudens	Respons	Foutmarge bij 95% betrouwbaarheid
Beusichem en omgeving	1.850	266	6%
Buren en omgeving	2.845	327	5%
Maurik en omgeving	3.400	202	7%
Lienden en omgeving	2.850	244	6%
	10.945	1039	3%

Van de enquêteresultaten zijn factsheets gemaakt. Aan het eind van deze bijlage zijn de vier factsheets van de gebieden toegevoegd.

Apart zijn de 7 factsheets van de doelgroepen beschikbaar. De 5 eerder genoemde belangrijke doelgroepen op de woningmarkt: starters (< 30 jaar), werkenden (30-54 jaar), gezinnen (alle leeftijden), senioren (empty nesters, 55 tot 75 jaar) en ouder senioren (> 74 jaar). En inzicht in wensen van mensen met een laag inkomen (<€ 38.000) en een hoog inkomen. Hier rechts een voorbeeld.

Figuur 3.1: Online enquête welkomspagina



Enquête wonen Buren

1. Woningmarktonderzoek Buren

De gemeente Buren vindt het belangrijk om te weten wat er leeft onder inwoners. Daarom doet zij onderzoek naar de woonwensen en woontevredenheid van inwoners. In opdracht van de gemeente voeren wij, Beyond Now en Springco Urban Analytics, daarom dit onderzoek uit.

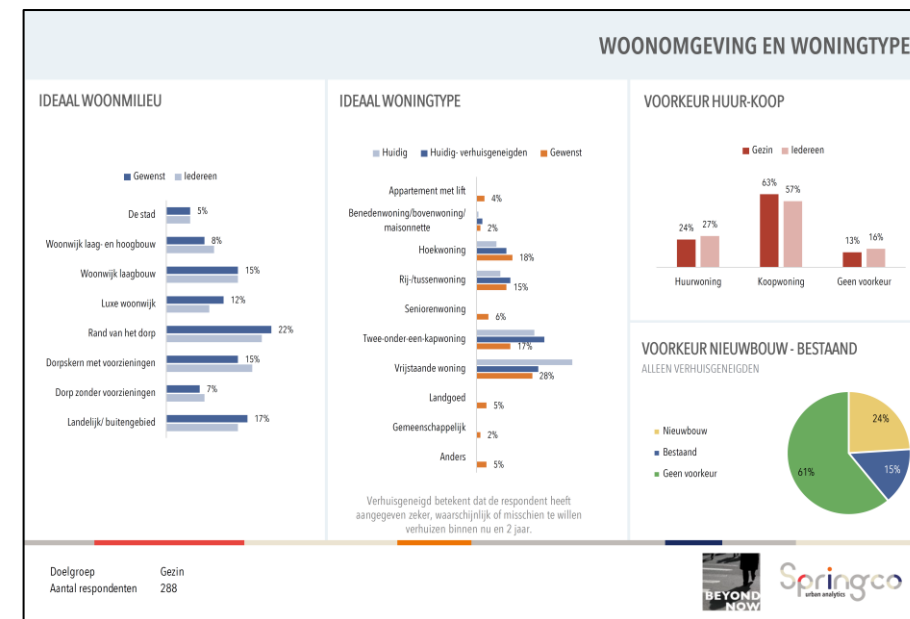
Bent u op zoek naar uw eerste woning, zoekt u een woning waar u prettig oud kan worden, heeft u behoefte aan een grotere of juist kleinere woning of bent u heel tevreden met waar u nu woont? De gemeente Buren wil graag alle wensen in kaart brengen. De resultaten van het onderzoek worden in de loop van 2020 gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Het invullen van deze vragenlijst zal ongeveer 20 minuten duren. Uw antwoorden worden vertrouwelijk en anoniem verwerkt. Onder de deelnemers aan deze enquête worden vier cadeaubonnen ter waarde van 25 euro verloot.

Uw antwoorden helpen de gemeente om beter invulling te geven aan haar woonbeleid en woningbouwprogrammering. Kortom, uw mening is belangrijk!

Wij bedanken u alvast voor uw deelname!

Figuur 3.2: Voorbeeld factsheet Doelgroep

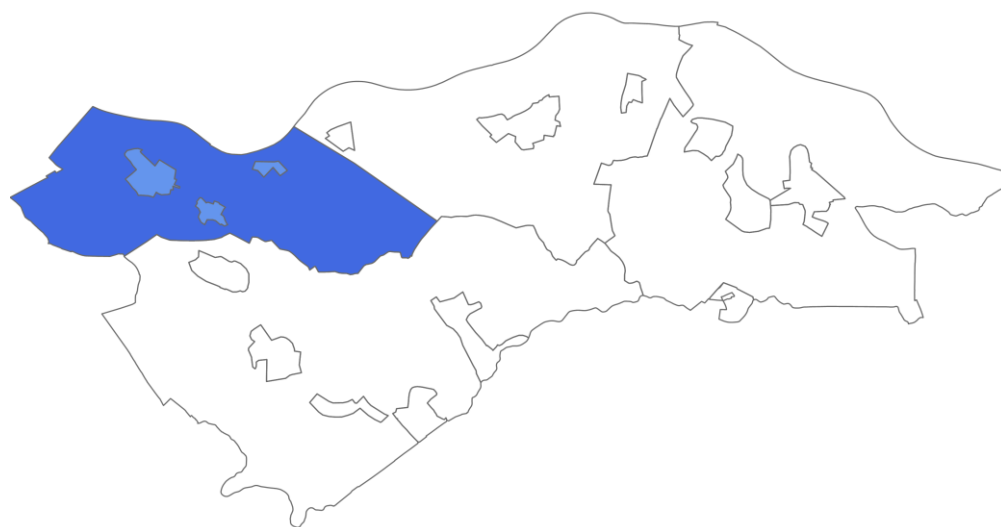


FACTSHEETS 4 gebieden

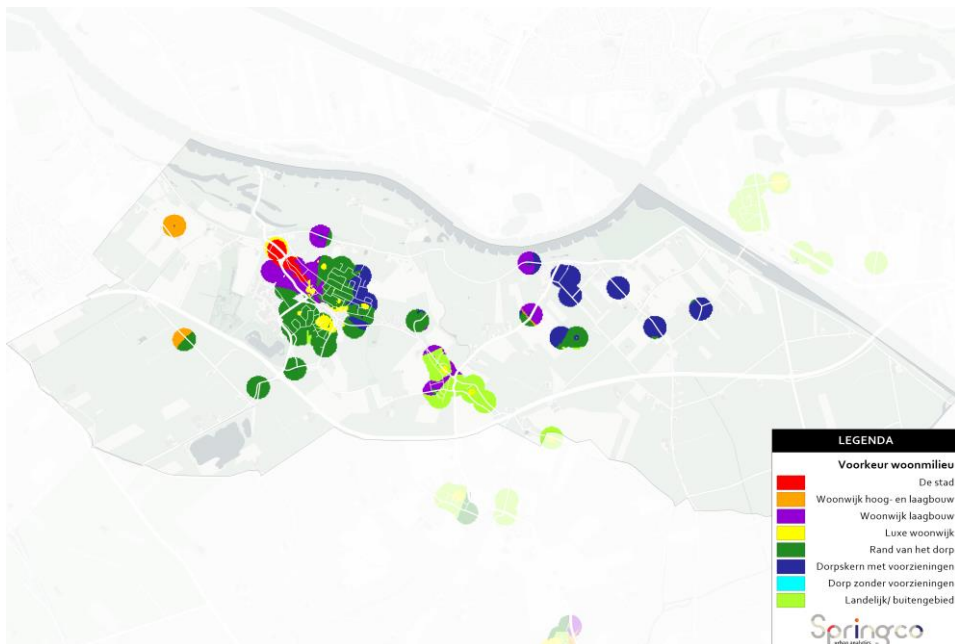


Beusichem en omgeving

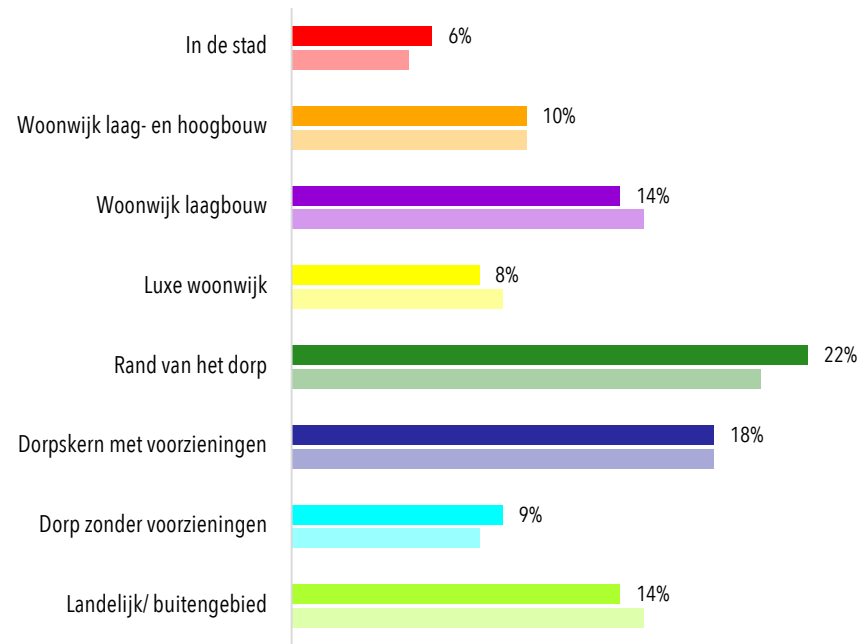
Buren



GEWENST WOONMILIEU



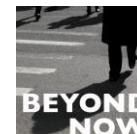
GEWENST WOONMILIEU



Gebied in vergelijking met gemeente Buren

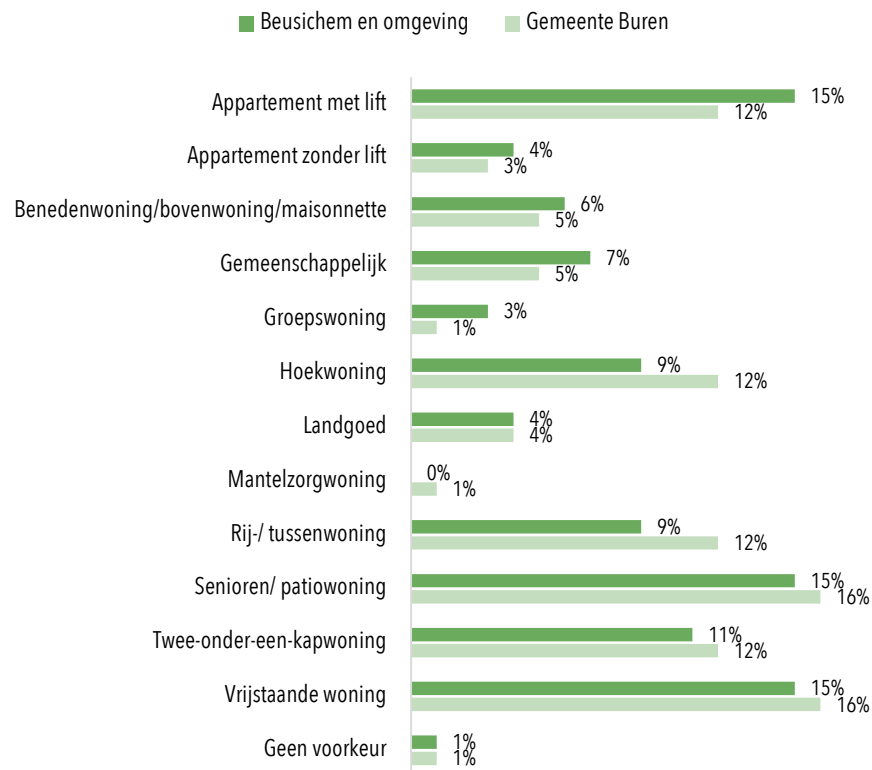
Gebied	Beusichem en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	1853
Aantal respondenten	268

Op basis van de enquêtes is per wijk bepaald welke woonmilieus het meest in trek zijn bij bewoners, en hoe deze vraag aansluit op het huidige aanbod.



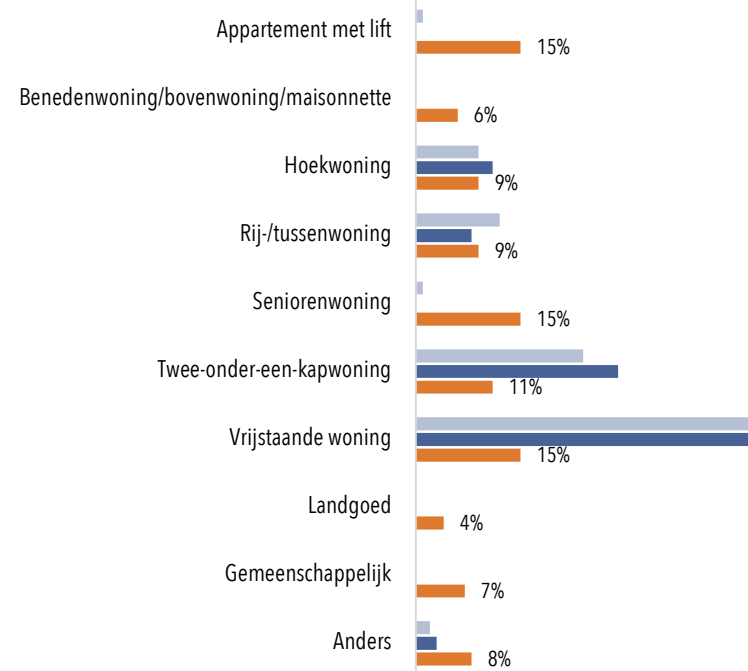
GEWENST WONINGTYPE

ALLEEN VERHUISGENEIGDEN



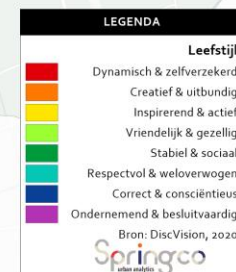
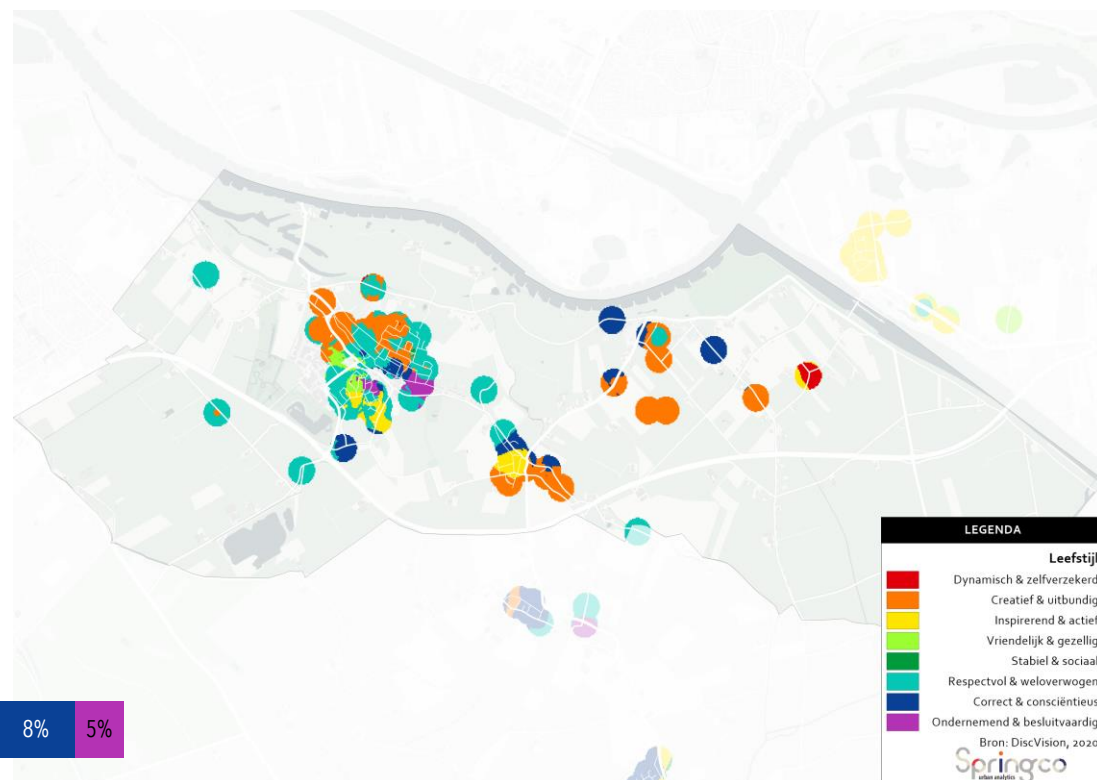
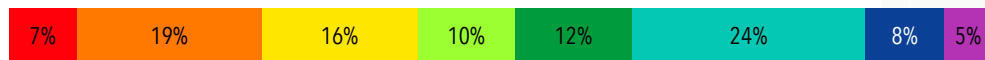
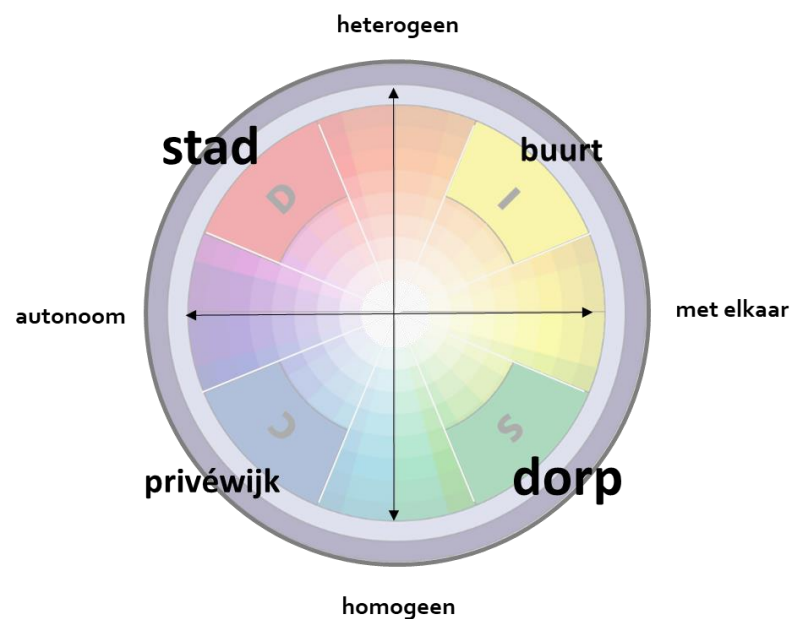
HUIDIG VERSUS GEWENST WONINGTYPE

■ Huidig ■ Huidig-verhuiscgeneigden ■ Gewenst



Gebied	Beusichem en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	1853
Aantal respondenten	268

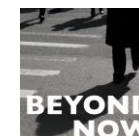




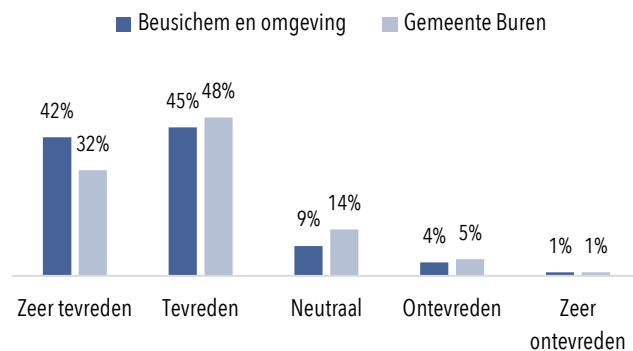
Gebied
Gemeente
Aantal huishoudens
Aantal respondenten

Beusichem en omgeving
Buren
1853
268

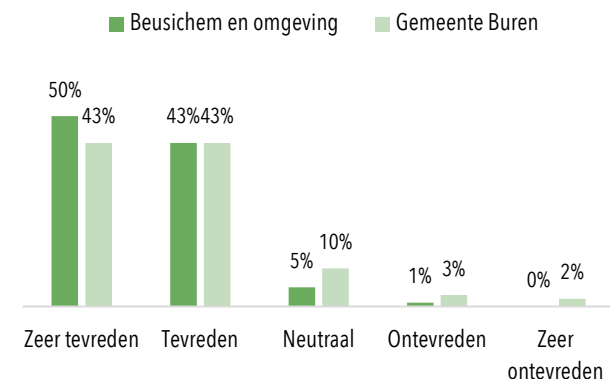
De verschillende leefstijlen van bewoners zijn in beeld gebracht volgens de gerenommeerde DISC-methode. De specifieke woonmilieus die bij deze leefstijlen passen zijn weergegeven in het spectrum aan de linkerkzijde.
Bron: Enquête, DiscVision, 2020



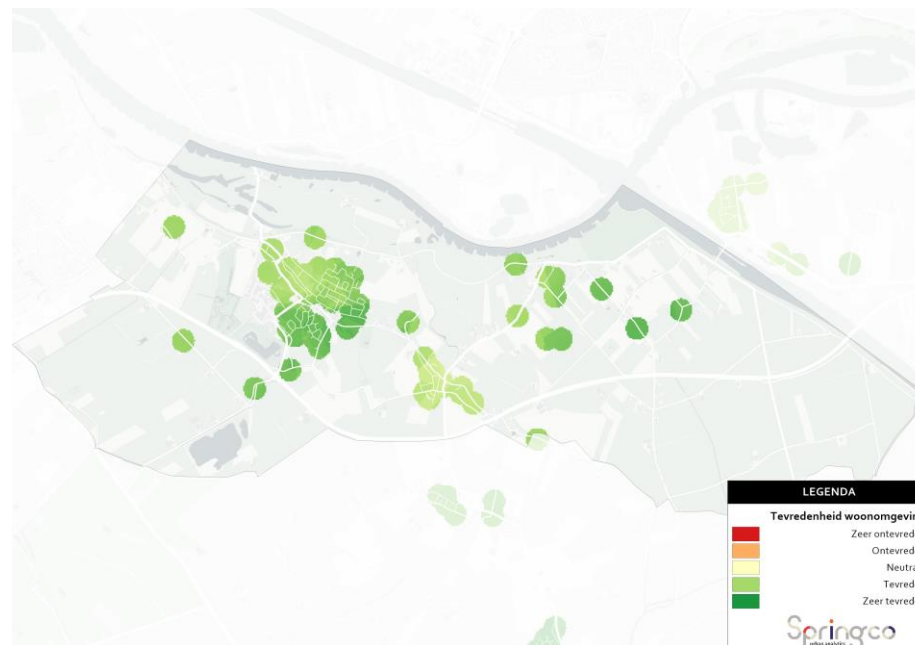
TEVREDEN WOONOMGEVING



TEVREDEN WONING



TEVREDEN WOONOMGEVING



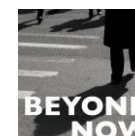
AANBEVELING BUURT

GEMIDDELD CIJFER

8.2

Gemeente Buren: 7.8

Gebied	Beusichem en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	1853
Aantal respondenten	268



TOELICHTING TEVREDEN WOONOMGEVING

POSITIEF

rustig
omgeving
dorp
wonen
ruimte
vrij
voorzieningen
beusichem
gemeente
buren
prettige
heerlijk
tevreden
lekker
fijne
mooie
leuke
mooi
fijn
voldoende
landelijk
ruim

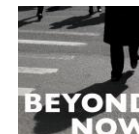
NEGATIEF

leuke
nodige
nodig
groenvoorziening
groengeeft
initiatieven
dorpstraat
deur
bewoners
geluidsoverlast
jong
achtertuin
autoos
bestraat
druk
basisconcepten
buren
gebied
faciliteiten
grenzend
herrie
individualistische
onderhouden

Gebied
Gemeente
Aantal huishoudens
Aantal respondenten

Beusichem en omgeving
Buren
1853
268

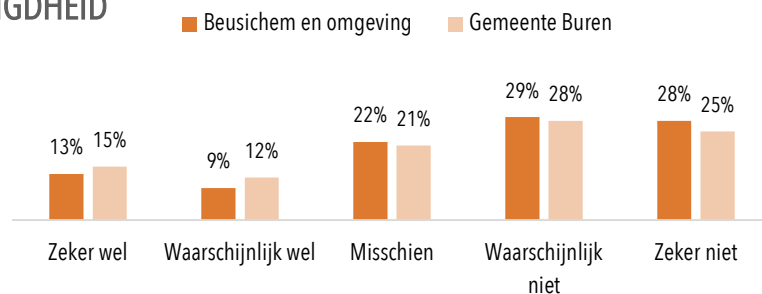
De *wordles* zijn gebaseerd op de toelichting die respondenten konden geven op de vraag hoe tevreden ze zijn met hun woonomgeving.
Bron: Enquête, 2020



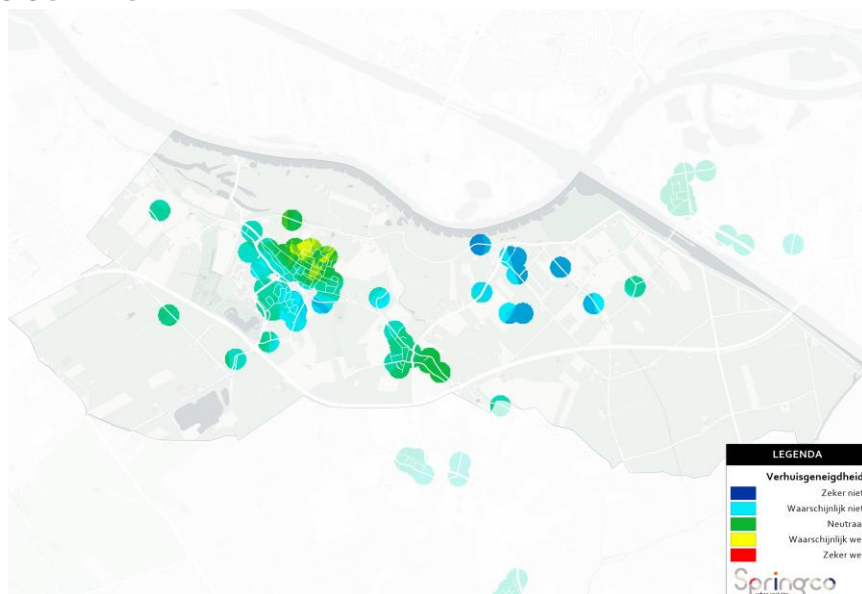
Springco
urban analytics

VERHUISGENEIGDHEID

BINNEN 2 JAAR

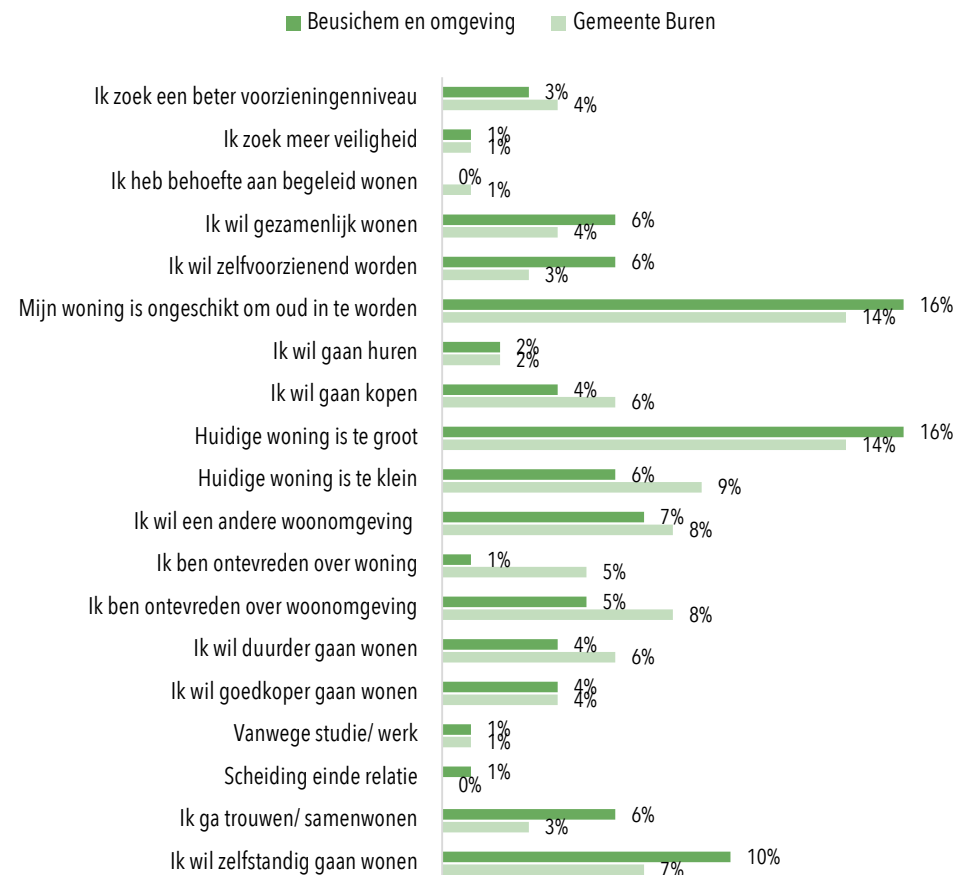


VERHUISGENEIGDHEID



VERHUISREDEN

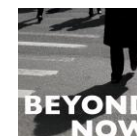
ALLEEN VERHUISGENEIGDEN



Gebied
Gemeente
Aantal huishoudens
Aantal respondenten

Beusichem en omgeving
Buren
1853
268

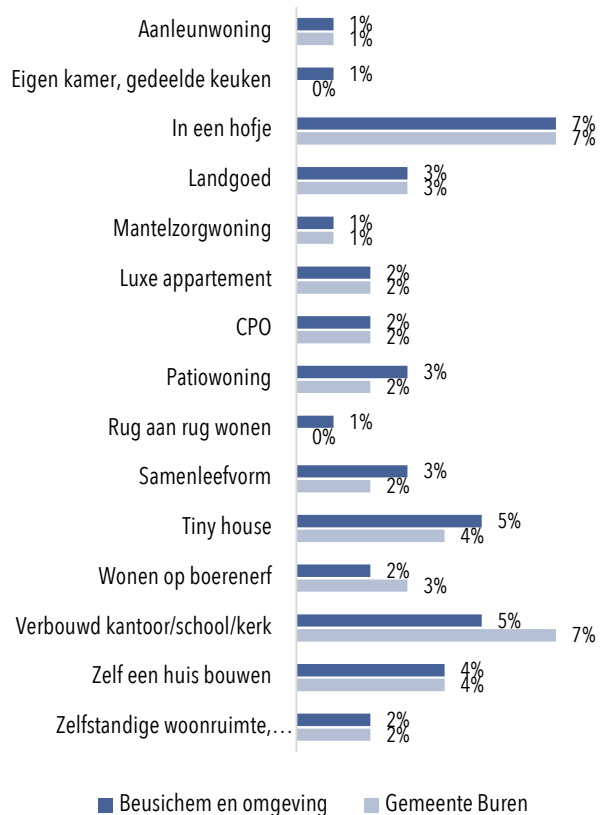
Aan alle geënquêteerde bewoners is gevraagd in hoeverre zij een verhuiscens koesteren, en indien er instemmend antwoord werd gegeven is gevraagd te specificeren wat hier de voornaamste reden voor is. Daarnaast is gevisualiseerd hoe deze redenen zich verhouden tot het gemeentelijke gemiddelde en hoe de verhuiscens ruimtelijk is verdeeld over de wijk.
Bron: Enquête, 2020 + verhuiscende groepen: EDM, 2020



IDEALE WOONOMGEVING

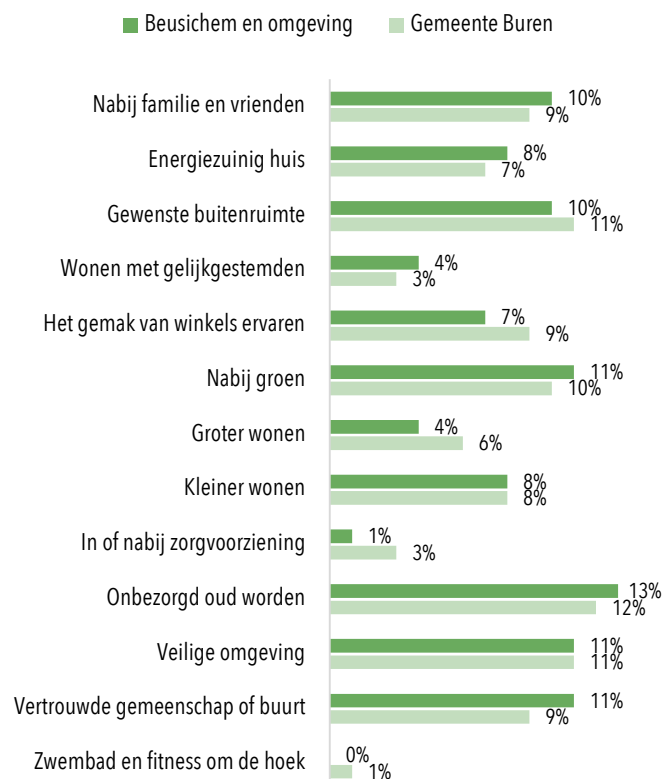
WOONCONCEPTEN

PERCENTAGE AANTREKKELIJK



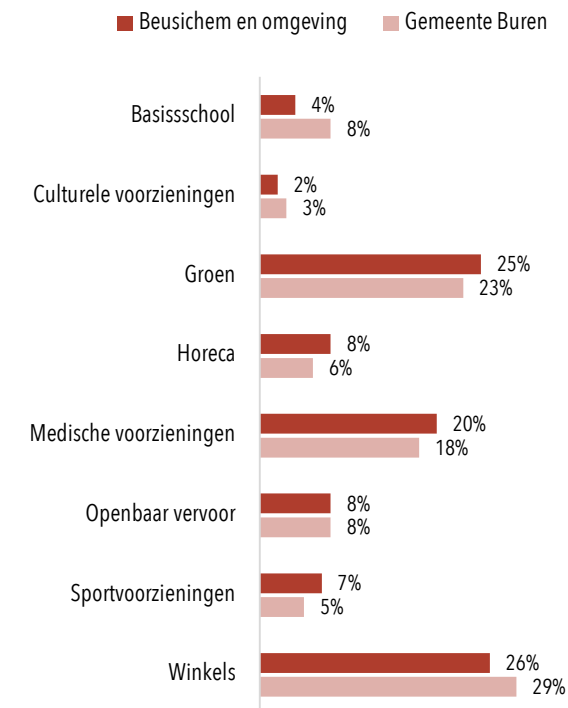
IDEALE WOONSITUATIE

PERCENTAGE AANTREKKELIJK

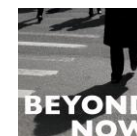


VOORZIENINGEN

PERCENTAGE BELANGRIJK

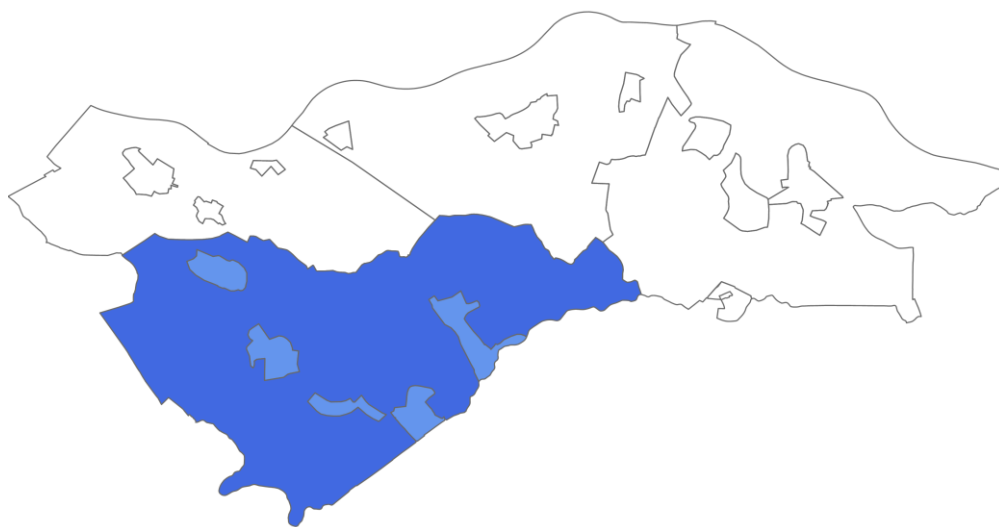


Gebied	Beusichem en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	1853
Aantal respondenten	268

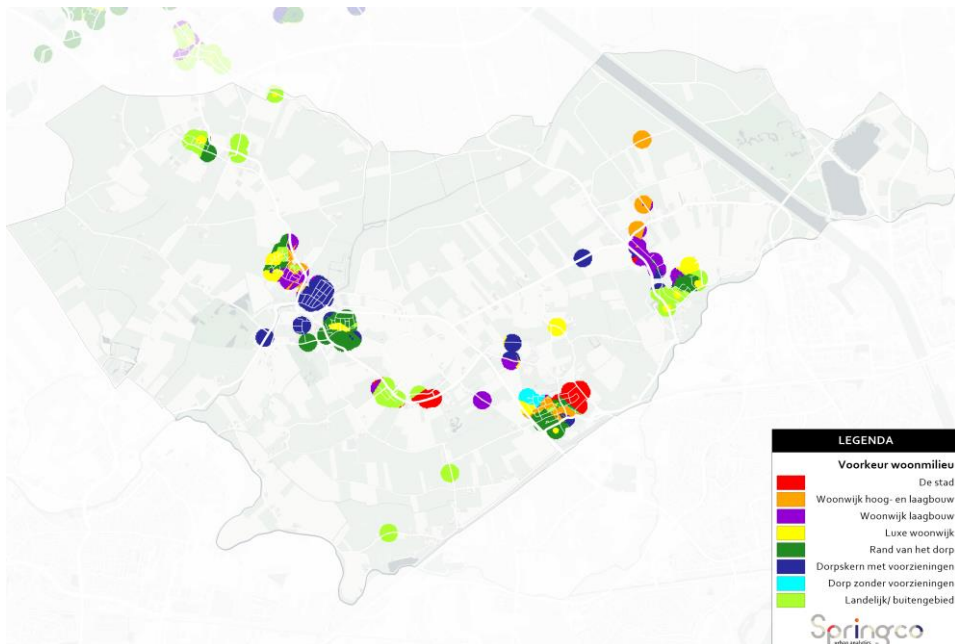


Buren en omgeving

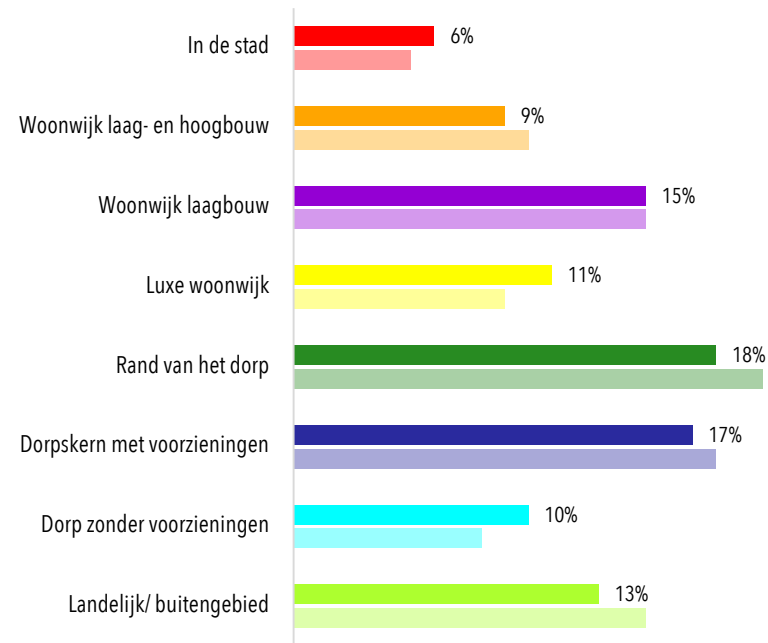
Buren



GEWENST WOONMILIEU



GEWENST WOONMILIEU



Gebied in vergelijking met gemeente Buren

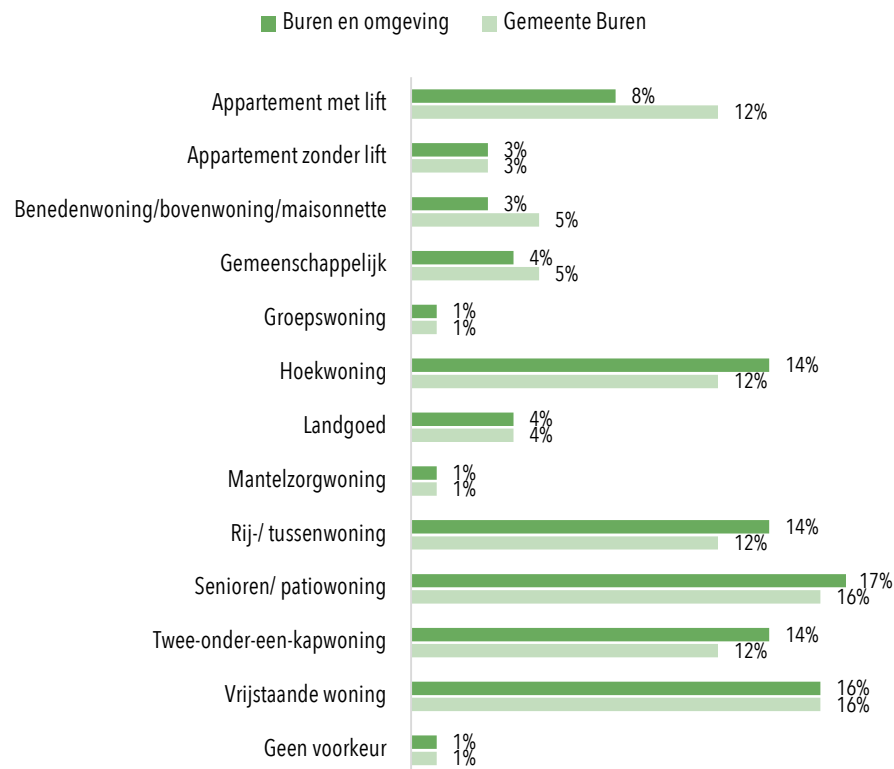
Gebied	Buren en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2838
Aantal respondenten	328

Op basis van de enquêtes is per wijk bepaald welke woonmilieus het meest in trek zijn bij bewoners, en hoe deze vraag aansluit op het huidige aanbod.

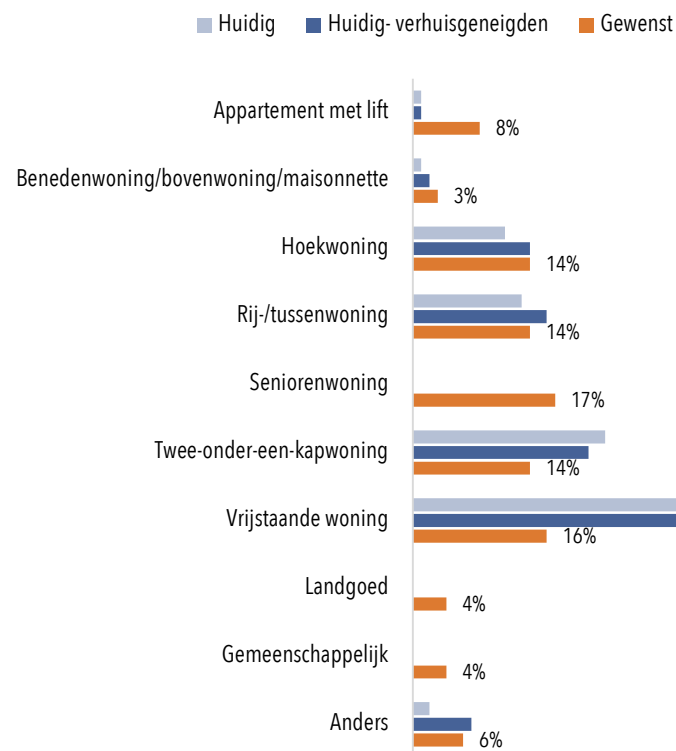


GEWENST WONINGTYPE

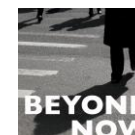
ALLEEN VERHUISGENEIGDEN

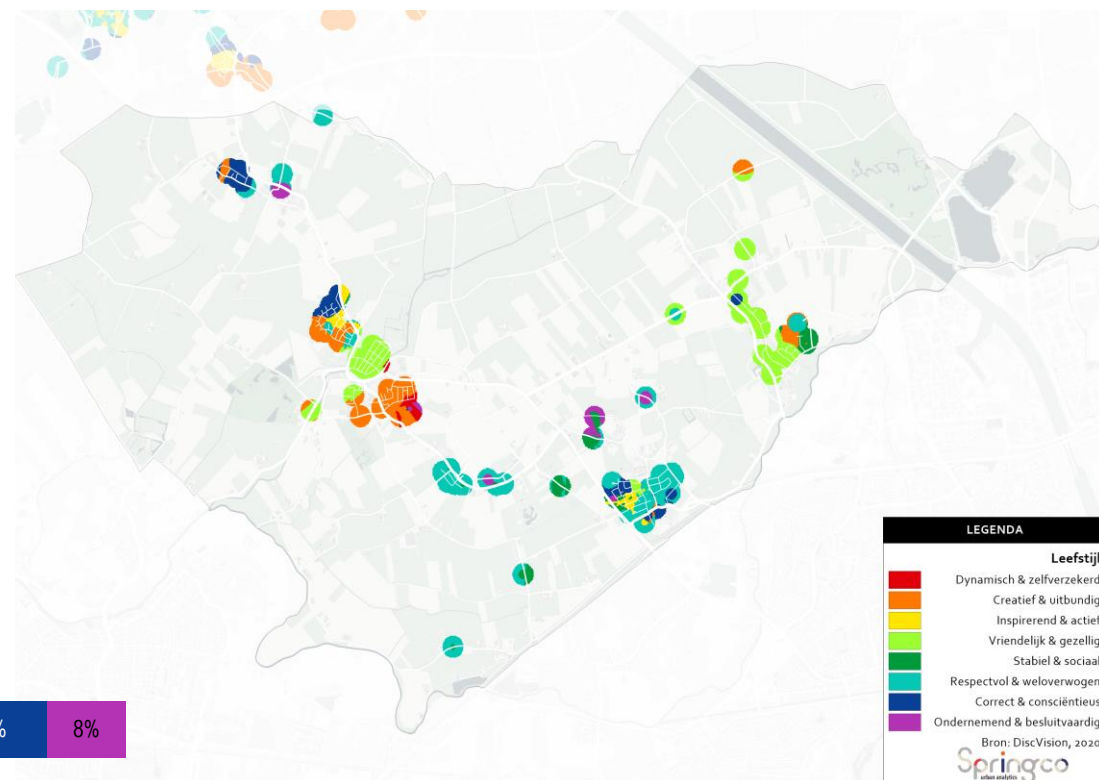
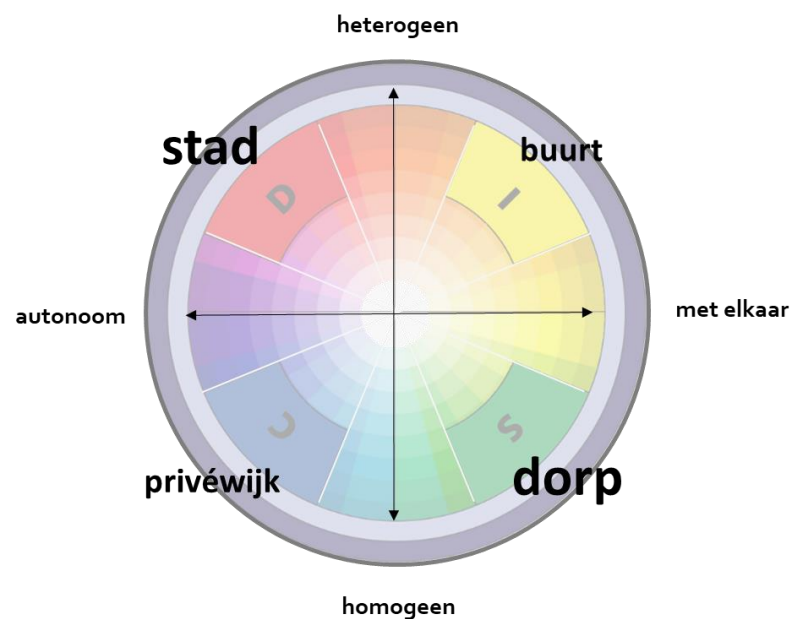


HUDIG VERSUS GEWENST WONINGTYPE



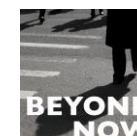
Gebied	Buren en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2838
Aantal respondenten	328



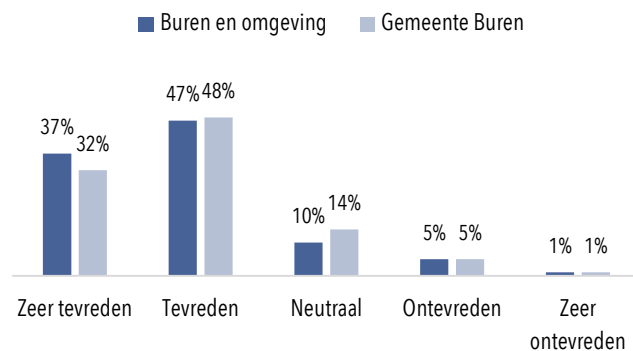


Gebied	Buren en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2838
Aantal respondenten	328

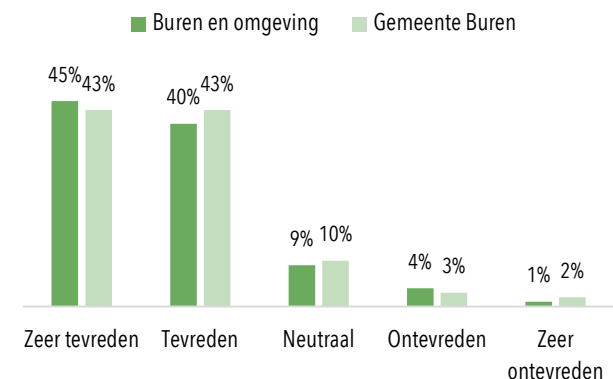
De verschillende leefstijlen van bewoners zijn in beeld gebracht volgens de gerenommeerde DISC-methode. De specifieke woonmilieus die bij deze leefstijlen passen zijn weergegeven in het spectrum aan de linkerzijde.
Bron: Enquête, DiscVision, 2020



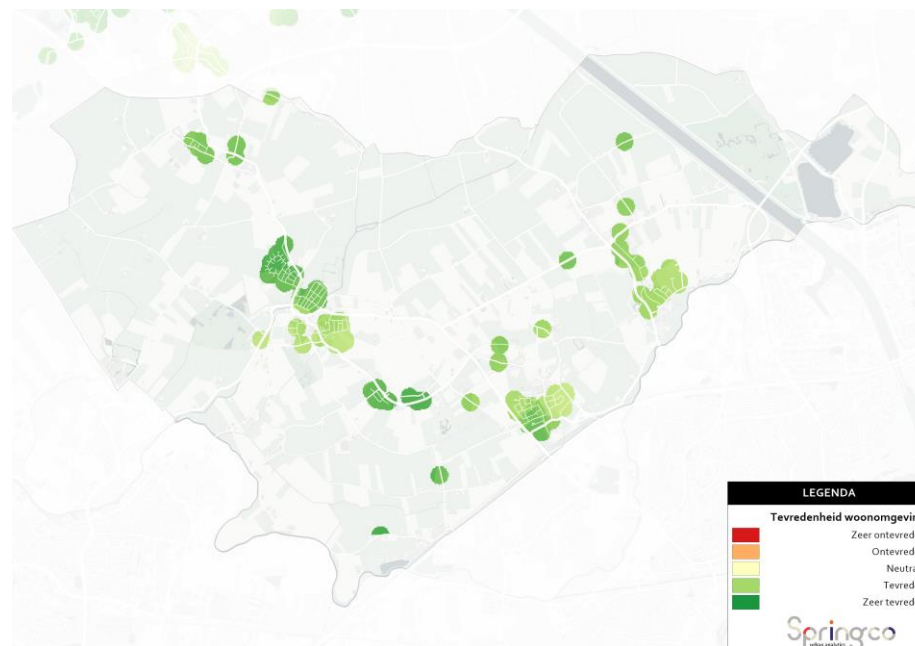
TEVREDEN WOONOMGEVING



TEVREDEN WONING



TEVREDEN WOONOMGEVING



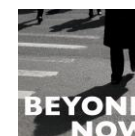
AANBEVELING BUURT

GEMIDDELD CIJFER

8

Gemeente Buren: 7.8

Gebied	Buren en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2838
Aantal respondenten	328



TOELICHTING TEVREDEN WOONOMGEVING

POSITIEF



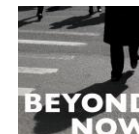
NEGATIEF



Gebied
Gemeente
Aantal huishoudens
Aantal respondenten

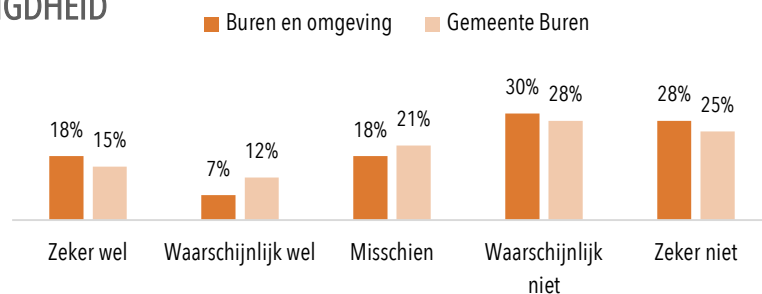
Buren en omgeving
Buren
2838
328

De *word/es* zijn gebaseerd op de toelichting die respondenten konden geven op de vraag hoe tevreden ze zijn met hun woonomgeving.
Bron: Enquête, 2020

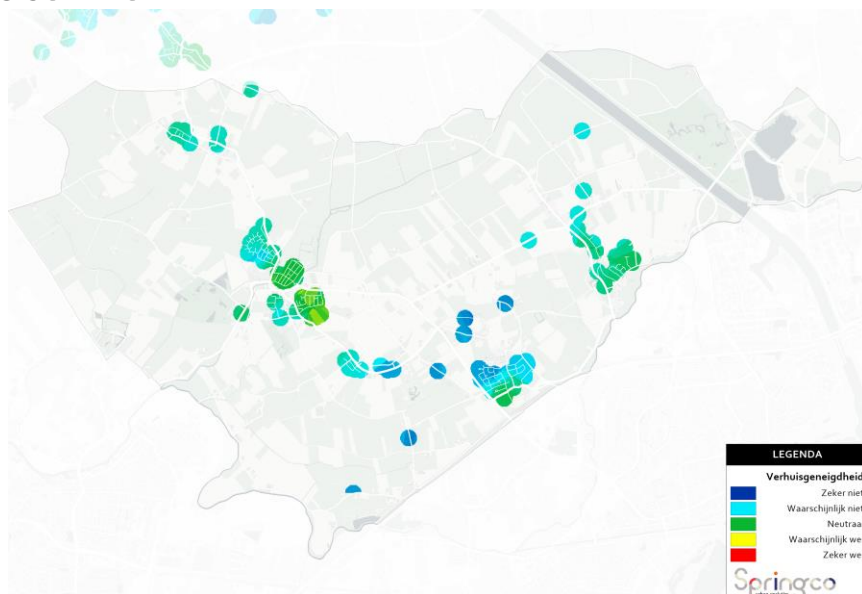


VERHUISGENEIGDHEID

BINNEN 2 JAAR

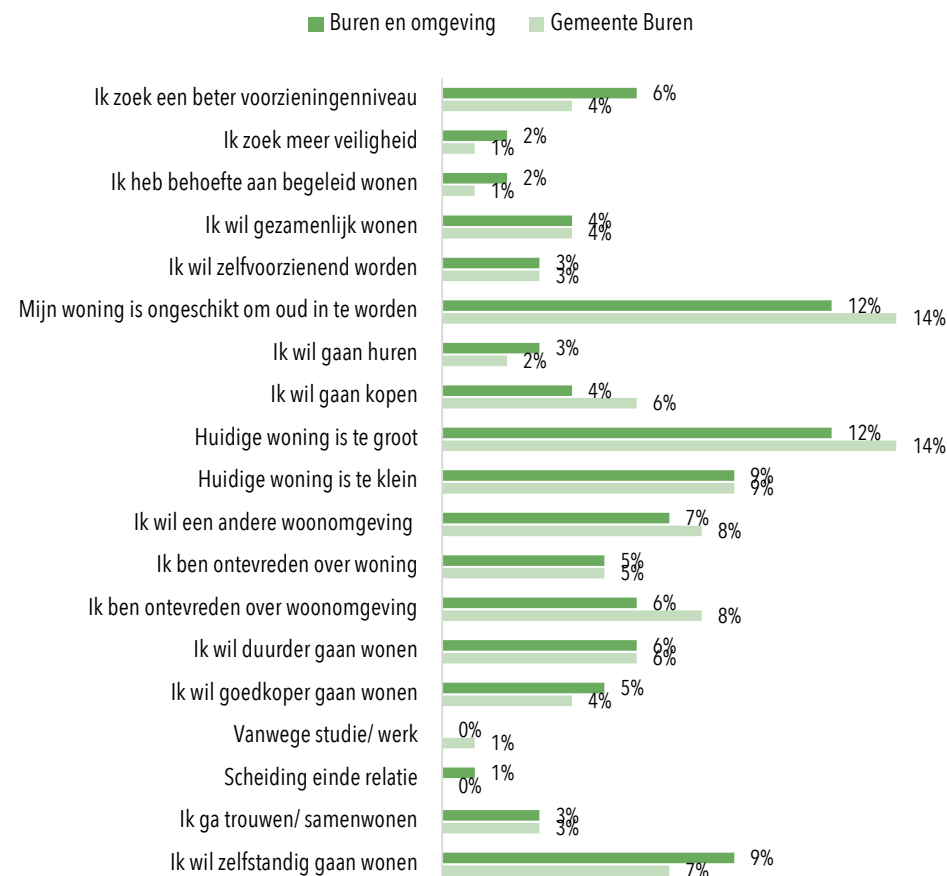


VERHUISGENEIGDHEID



VERHUISREDEN

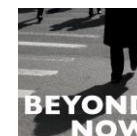
ALLEEN VERHUISGENEIGDEN



Gebied	Buren en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2838
Aantal respondenten	328

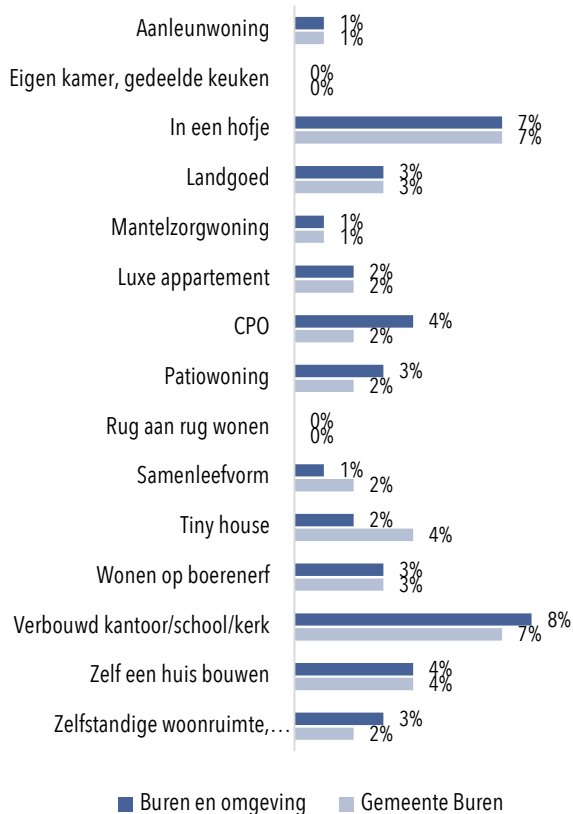
Aan alle geënquêteerde bewoners is gevraagd in hoeverre zij een verhuiscens koesteren, en indien er instemmend antwoord werd gegeven is gevraagd te specificeren wat hier de voornaamste reden voor is. Daarnaast is gevisualiseerd hoe deze redenen zich verhouden tot het gemeentelijke gemiddelde en hoe de verhuiscens ruimtelijk is verdeeld over de wijk.

Bron: Enquête, 2020 + verhuizende groepen: EDM, 2020



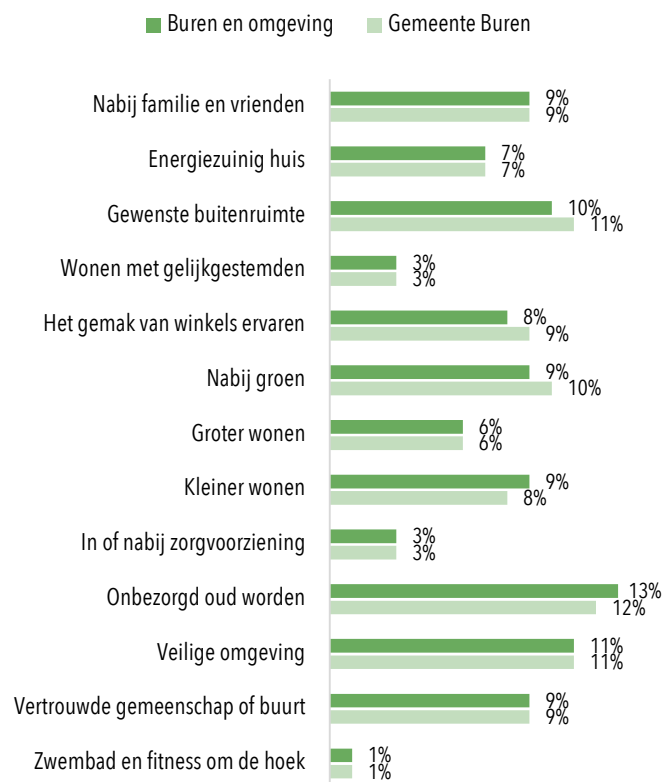
WOONCONCEPTEN

PERCENTAGE AANTREKKELIJK



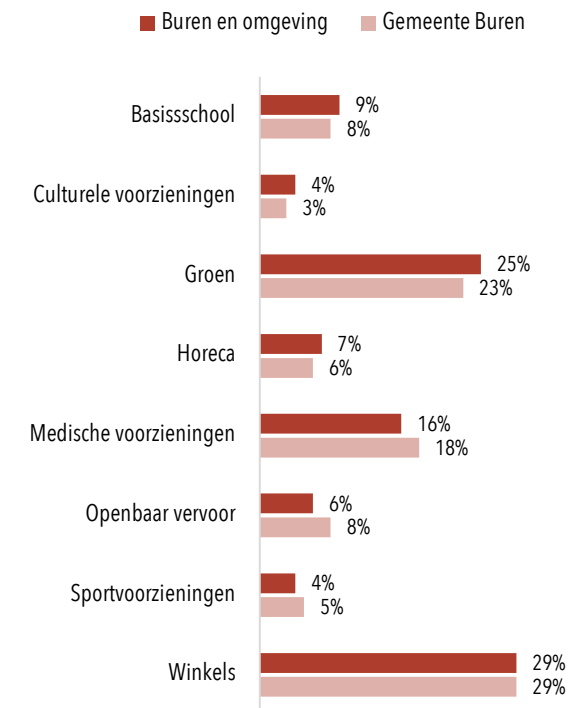
IDEALE WOONSITUATIE

PERCENTAGE AANTREKKELIJK

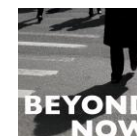


VOORZIENINGEN

PERCENTAGE BELANGRIJK

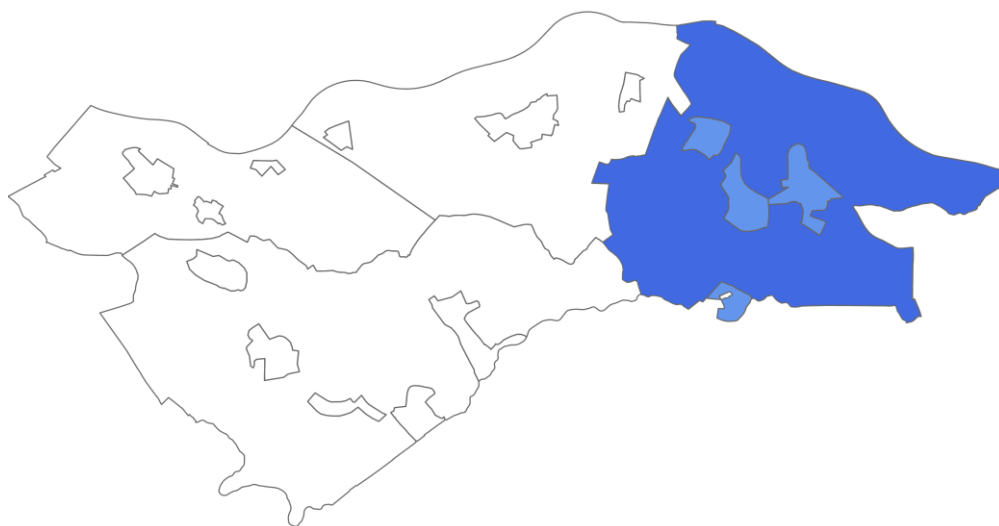


Gebied	Buren en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2838
Aantal respondenten	328

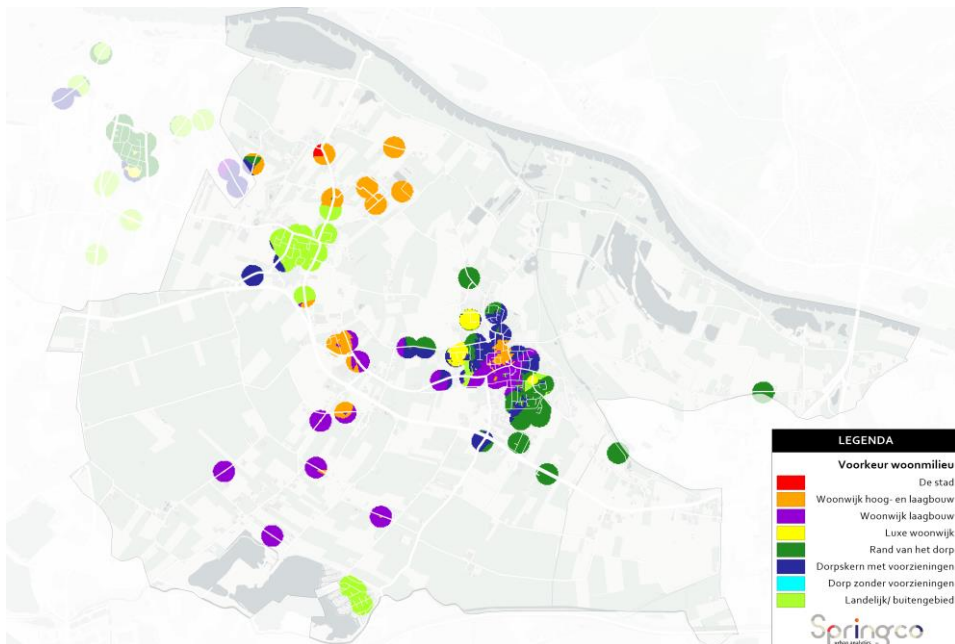


Lienden en omgeving

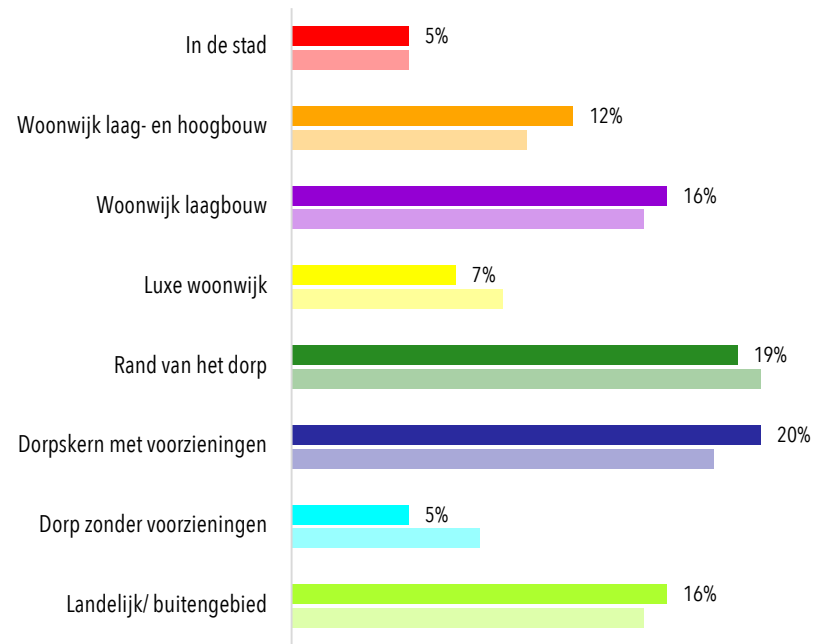
Buren



GEWENST WOONMILIEU



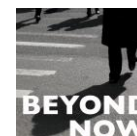
GEWENST WOONMILIEU



Gebied in vergelijking met gemeente Buren

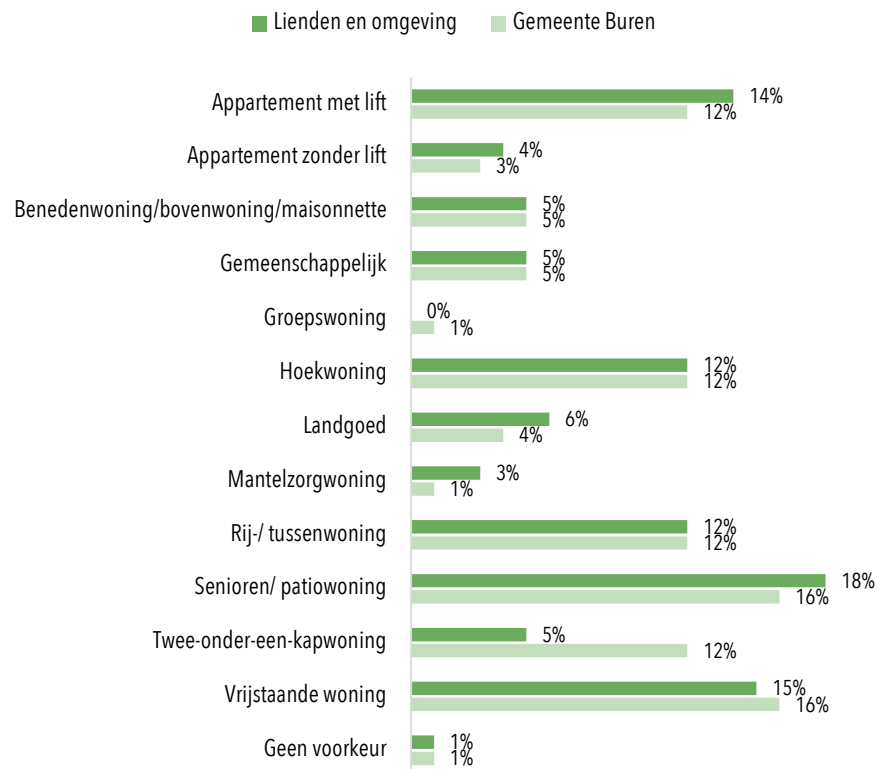
Gebied	Lienden en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	3396
Aantal respondenten	204

Op basis van de enquêtes is per wijk bepaald welke woonmilieus het meest in trek zijn bij bewoners, en hoe deze vraag aansluit op het huidige aanbod.

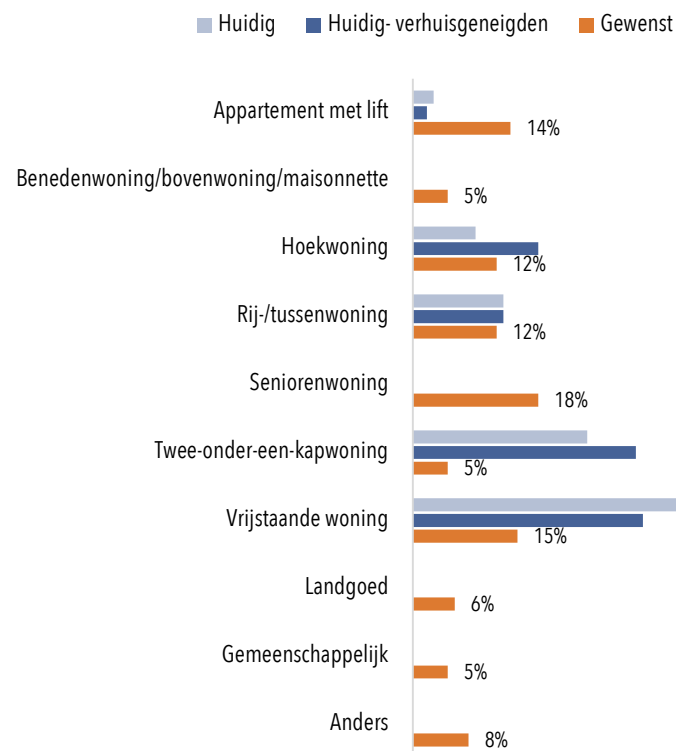


GEWENST WONINGTYPE

ALLEEN VERHUISGENEIGDEN

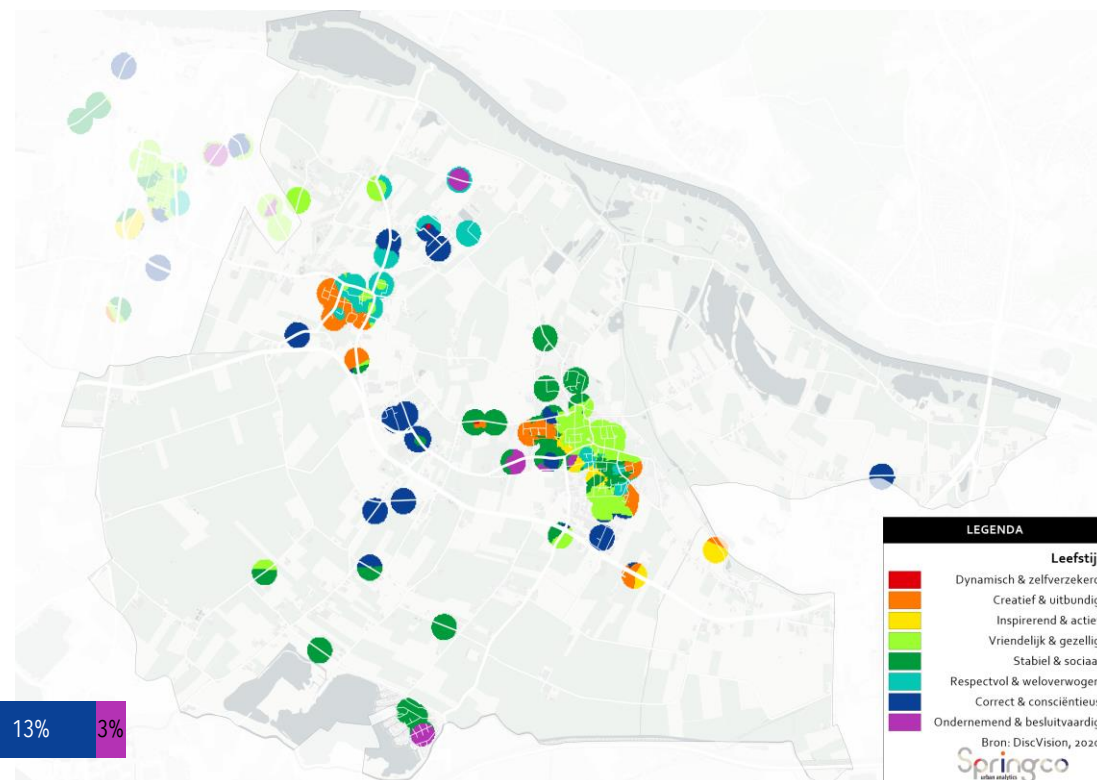
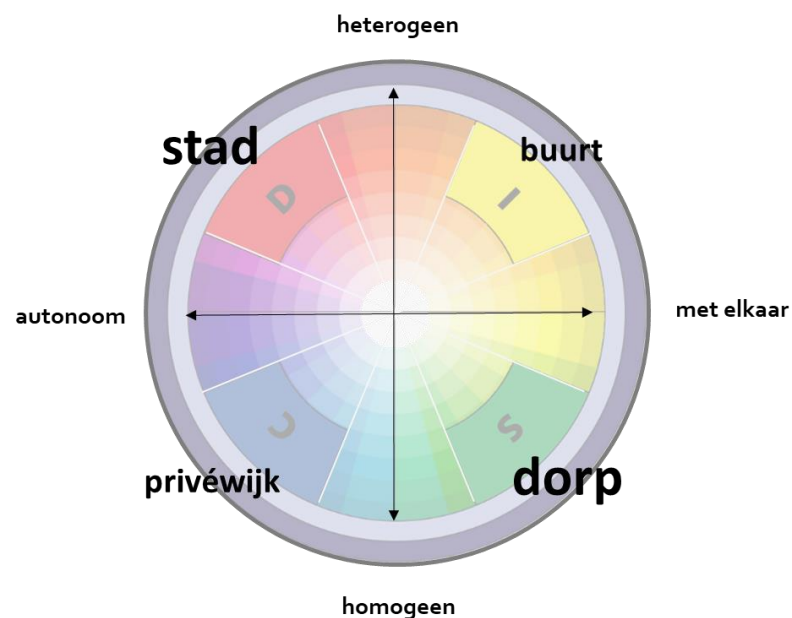


HUIDIG VERSUS GEWENST WONINGTYPE



Gebied	Lienden en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	3396
Aantal respondenten	204

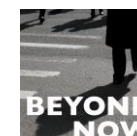




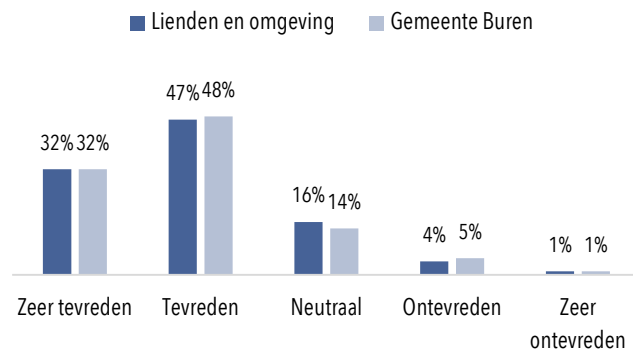
Gebied
Gemeente
Aantal huishoudens
Aantal respondenten

Lienden en omgeving
Buren
3396
204

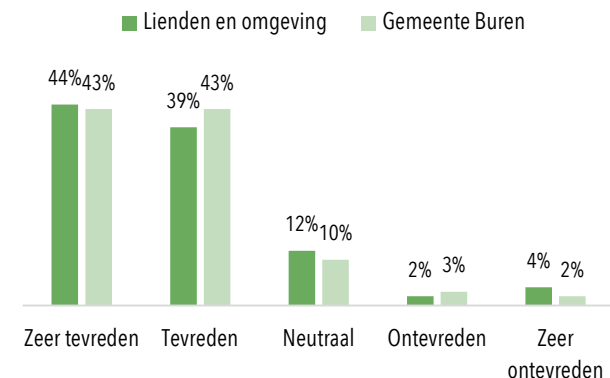
De verschillende leefstijlen van bewoners zijn in beeld gebracht volgens de gerenommeerde DISC-methode. De specifieke woonmilieus die bij deze leefstijlen passen zijn weergegeven in het spectrum aan de linkerzijde.
Bron: Enquête, DiscVision, 2020



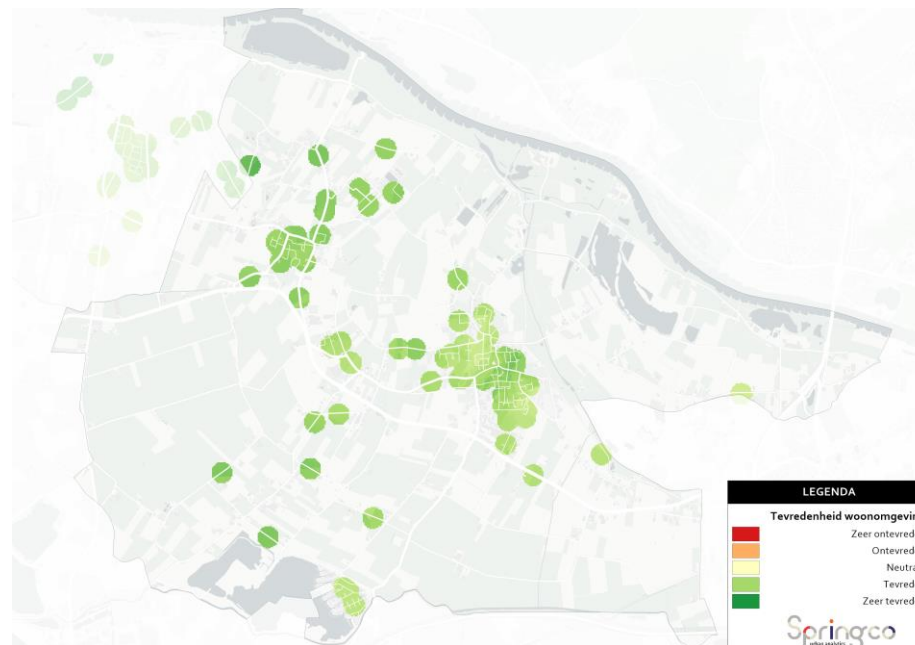
TEVREDEN WOONOMGEVING



TEVREDEN WONING



TEVREDEN WOONOMGEVING



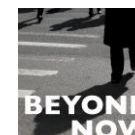
AANBEVELING BUURT

GEMIDDELD CIJFER

7.8

Gemeente Buren: 7.8

Gebied	Lienden en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	3396
Aantal respondenten	204



TOELICHTING TEVREDEN WOONOMGEVING

POSITIEF

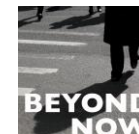


NEGATIEF



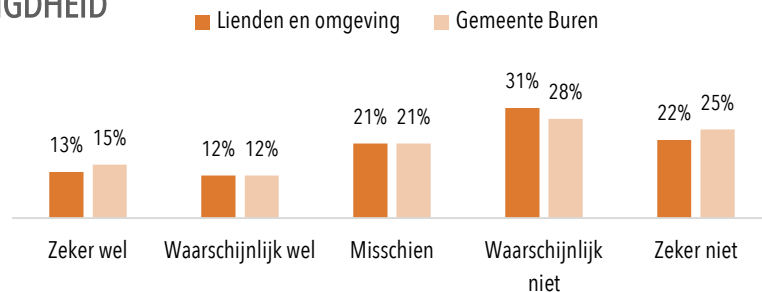
Gebied	Lienden en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	3396
Aantal respondenten	204

De *wordles* zijn gebaseerd op de toelichting die respondenten konden geven op de vraag hoe tevreden ze zijn met hun woonomgeving.
Bron: Enquête, 2020

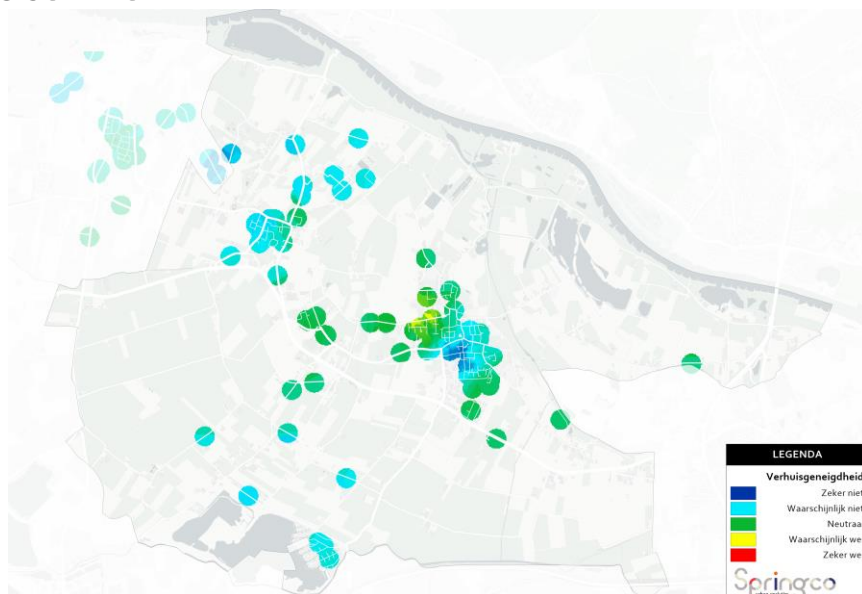


VERHUISGENEIGDHEID

BINNEN 2 JAAR

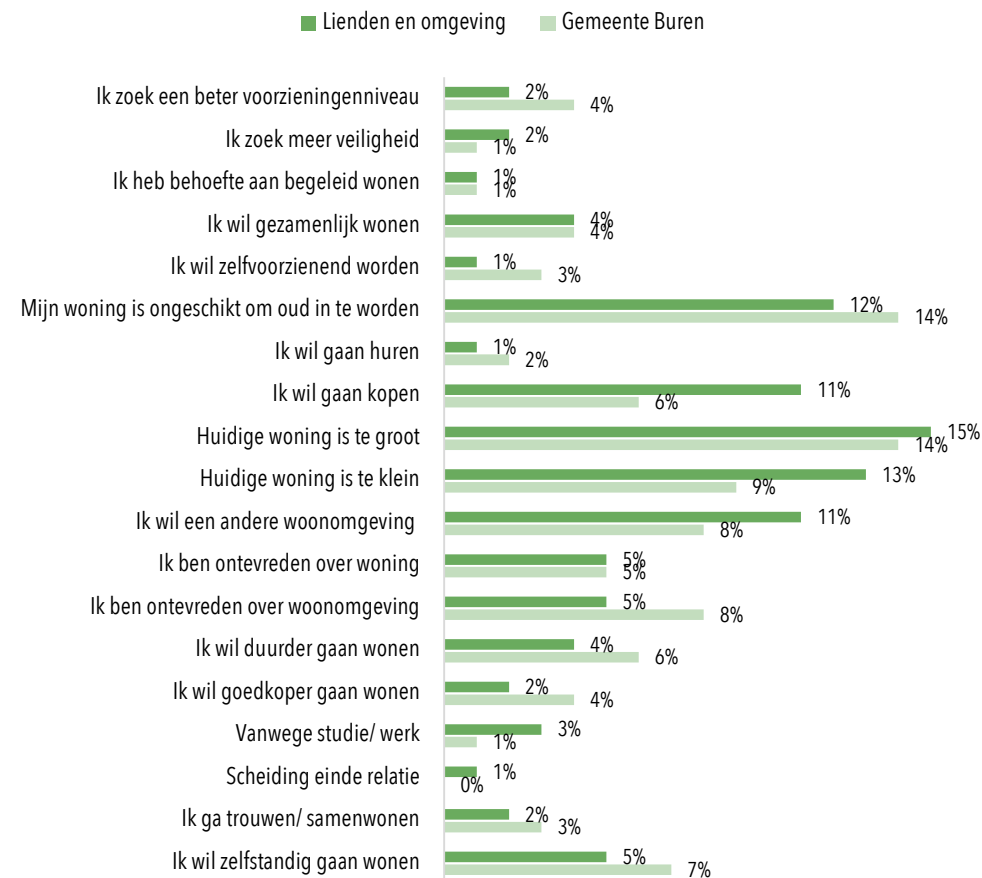


VERHUISGENEIGDHEID



VERHUISREDEN

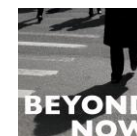
ALLEEN VERHUISGENEIGDEN



Gebied	Lienden en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	3396
Aantal respondenten	204

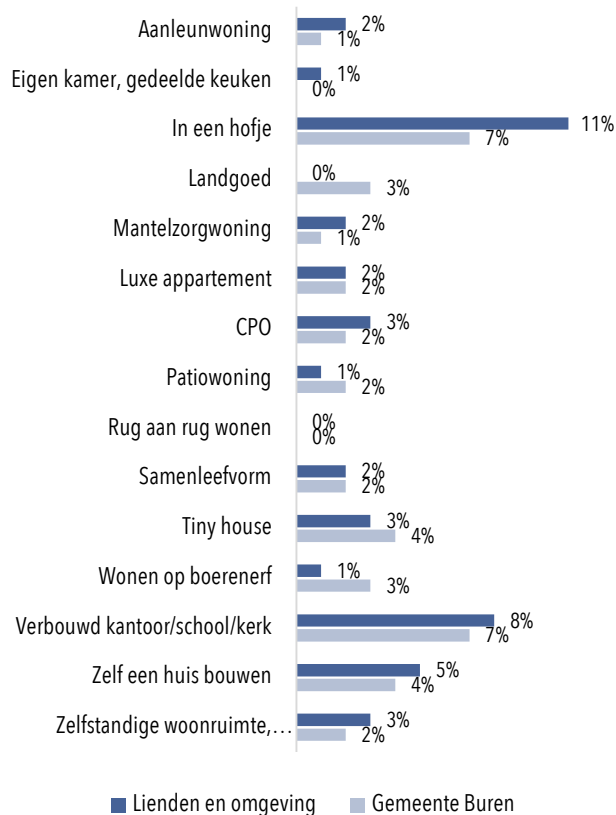
Aan alle geënquêteerde bewoners is gevraagd in hoeverre zij een verhuiscens koesteren, en indien er instemmend antwoord werd gegeven is gevraagd te specificeren wat hier de voornaamste reden voor is. Daarnaast is gevisualiseerd hoe deze redenen zich verhouden tot het gemeentelijke gemiddelde en hoe de verhuiscens ruimtelijk is verdeeld over de wijk.

Bron: Enquête, 2020 + verhuizende groepen: EDM, 2020



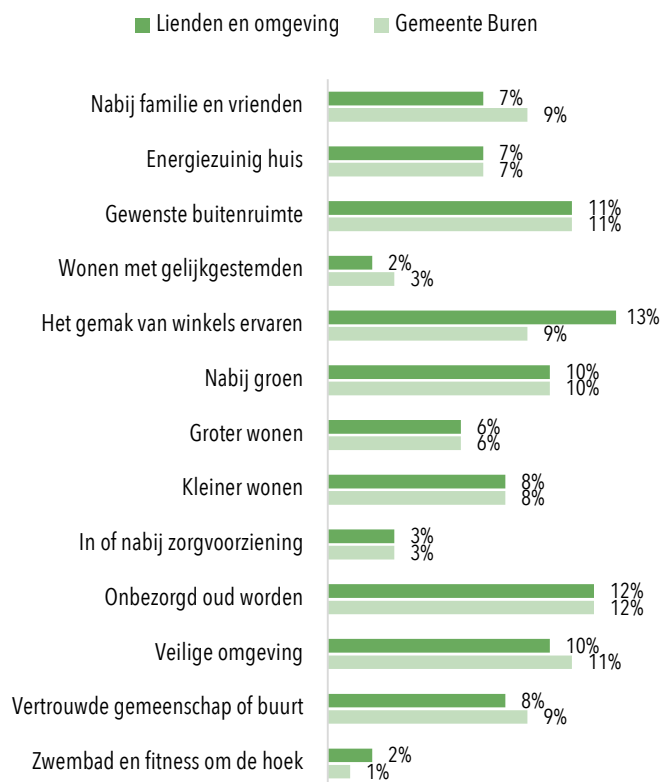
WOONCONCEPTEN

PERCENTAGE AANTREKKELIJK



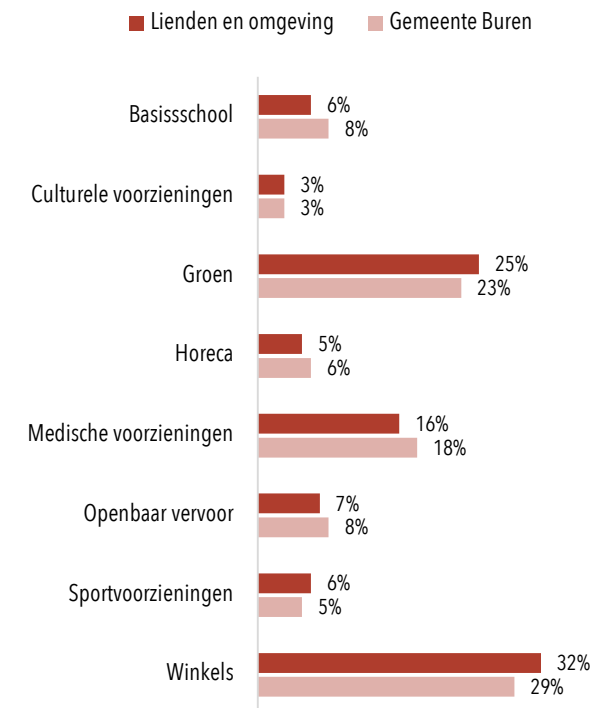
IDEALE WOONSITUATIE

PERCENTAGE AANTREKKELIJK

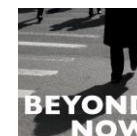


VOORZIENINGEN

PERCENTAGE BELANGRIJK

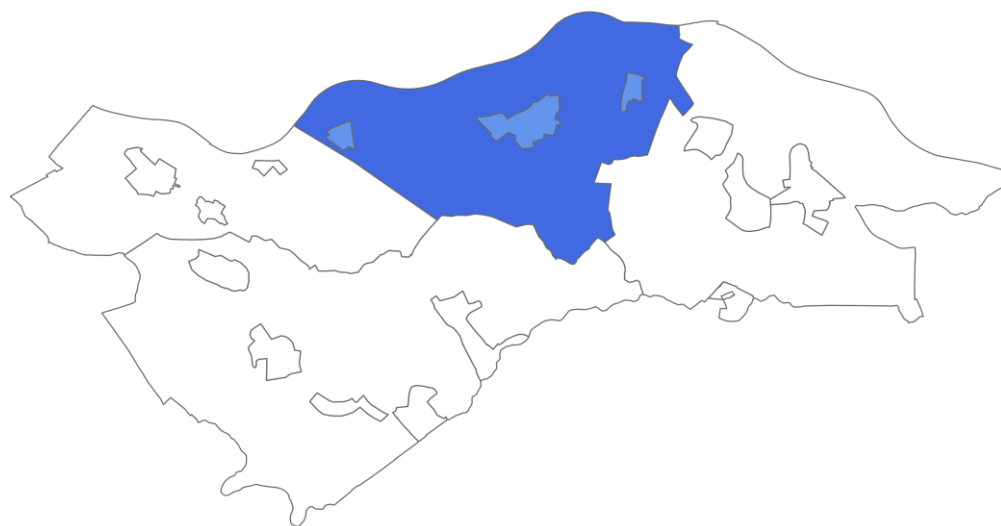


Gebied	Lienden en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	3396
Aantal respondenten	204

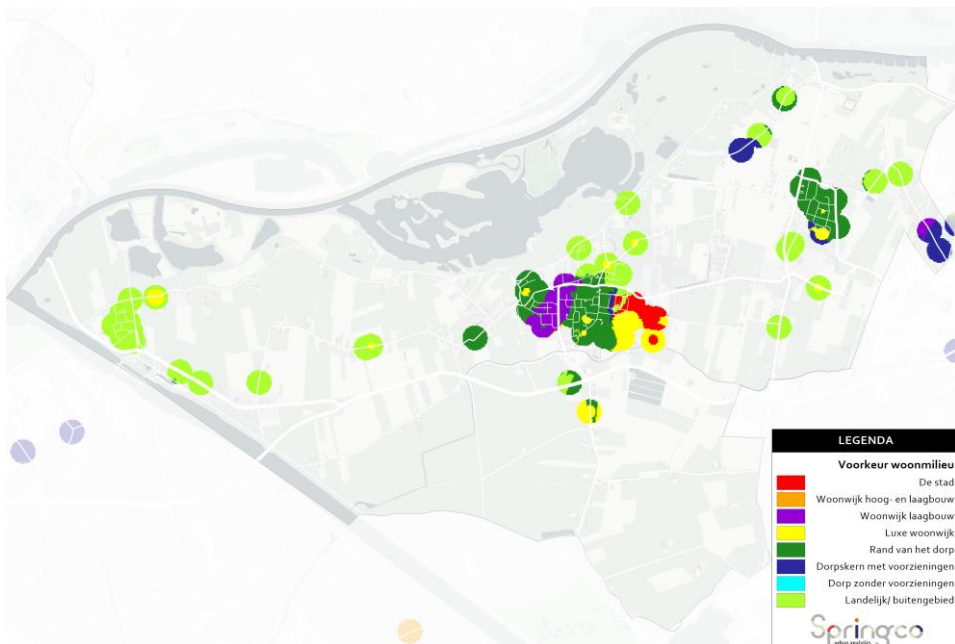


Maurik en omgeving

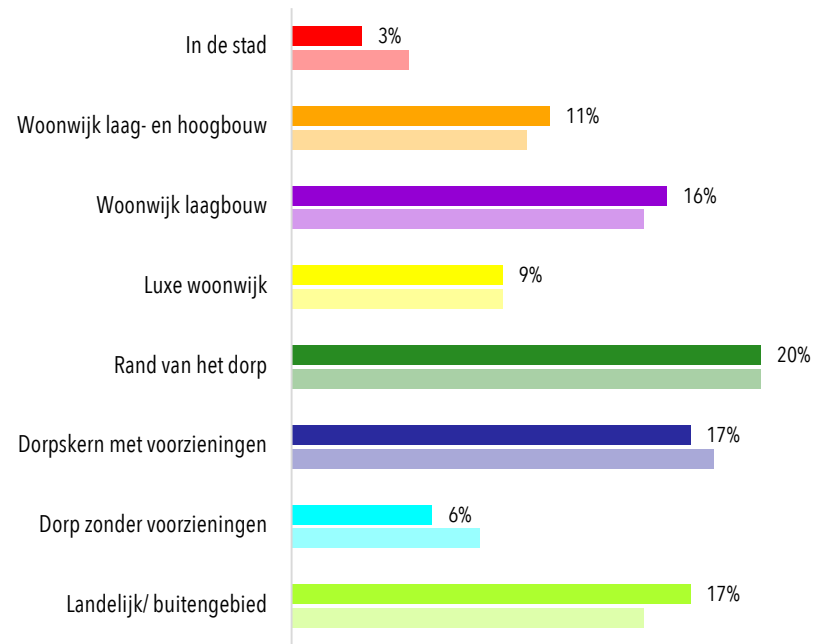
Buren



GEWENST WOONMILIEU



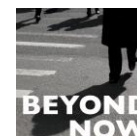
GEWENST WOONMILIEU



Gebied in vergelijking met gemeente Buren

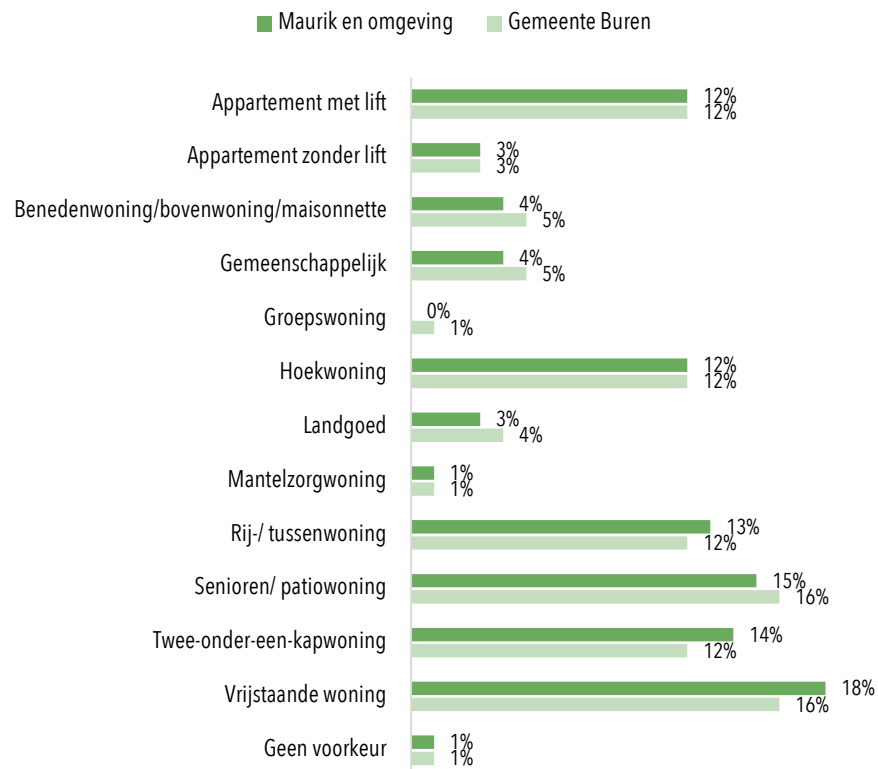
Gebied	Maurik en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2835
Aantal respondenten	245

Op basis van de enquêtes is per wijk bepaald welke woonmilieus het meest in trek zijn bij bewoners, en hoe deze vraag aansluit op het huidige aanbod.

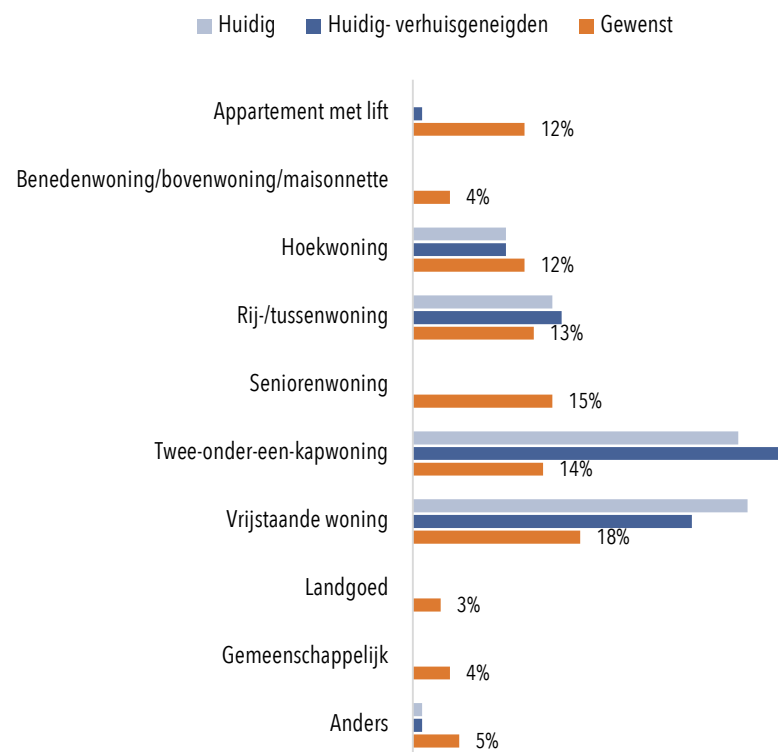


GEWENST WONINGTYPE

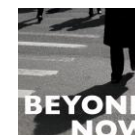
ALLEEN VERHUISGENEIGDEN

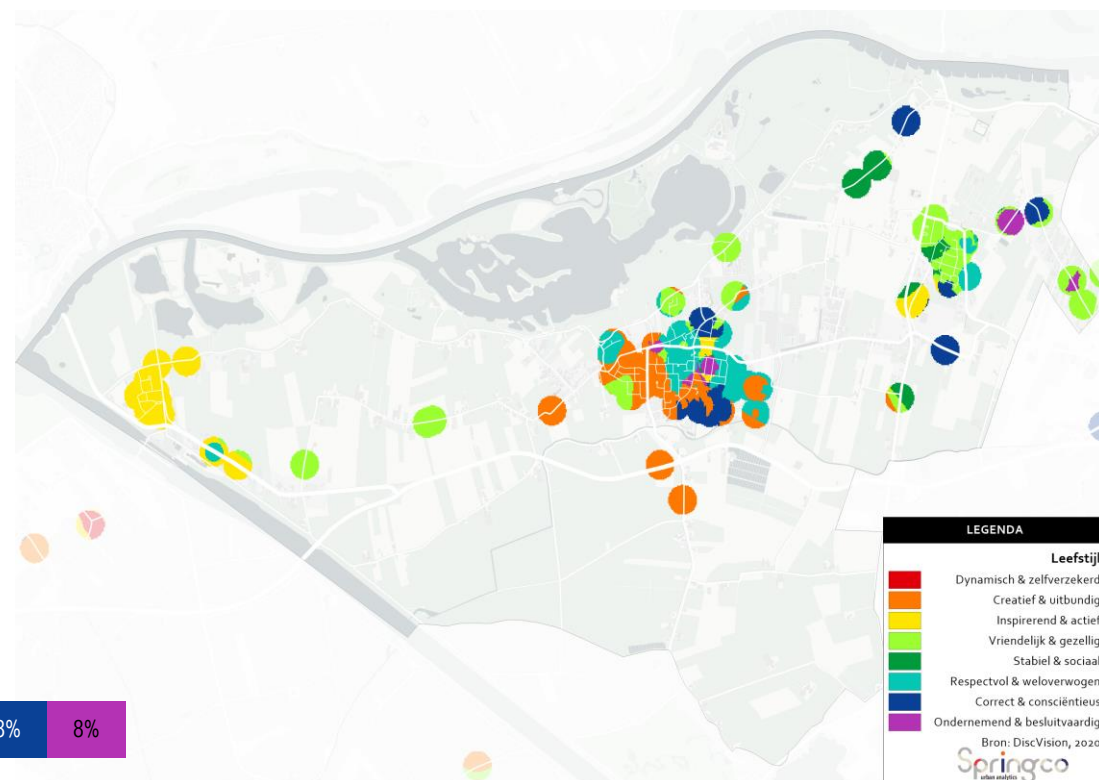
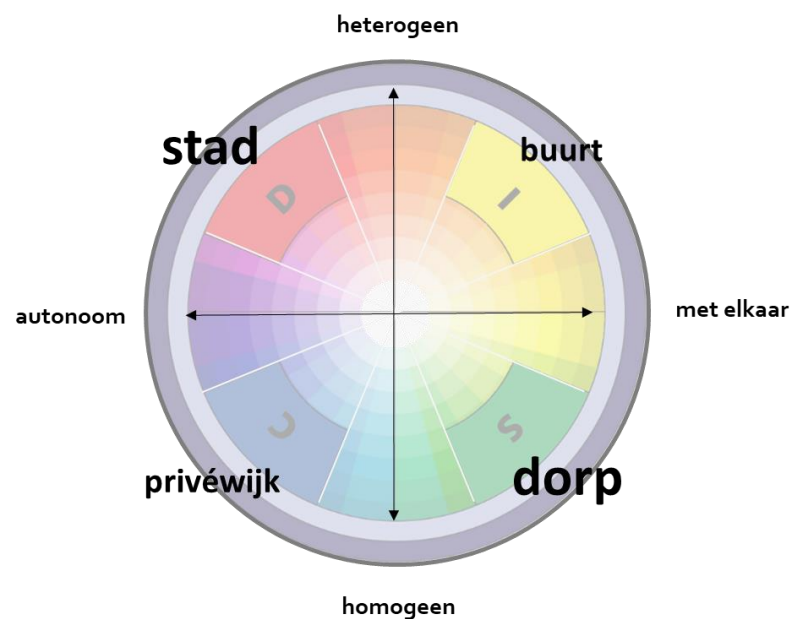


HUIDIG VERSUS GEWENST WONINGTYPE



Gebied	Maurik en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2835
Aantal respondenten	245





Gebied
Maurik en omgeving

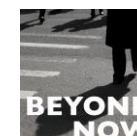
Gemeente
Buren

Aantal huishoudens
2835

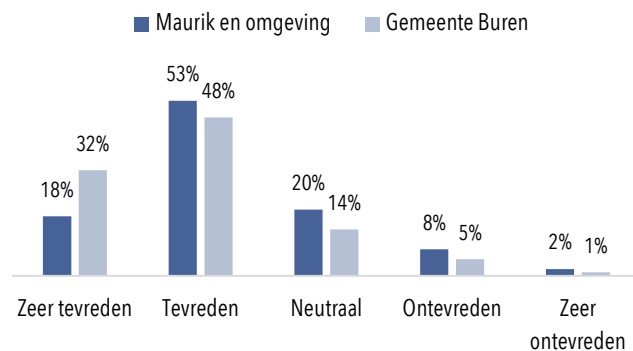
Aantal respondenten
245

De verschillende leefstijlen van bewoners zijn in beeld gebracht volgens de gerenommeerde DISC-methode. De specifieke woonmilieus die bij deze leefstijlen passen zijn weergegeven in het spectrum aan de linkerkant.

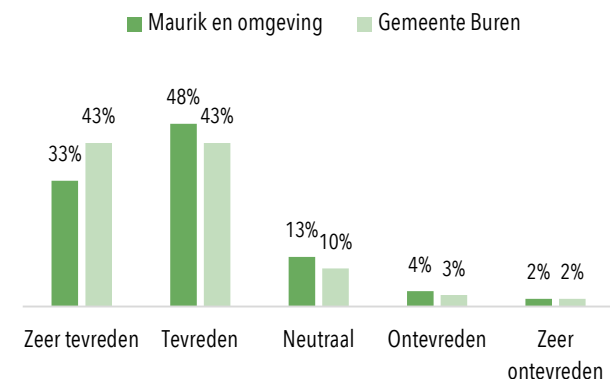
Bron: Enquête, DiscVision, 2020



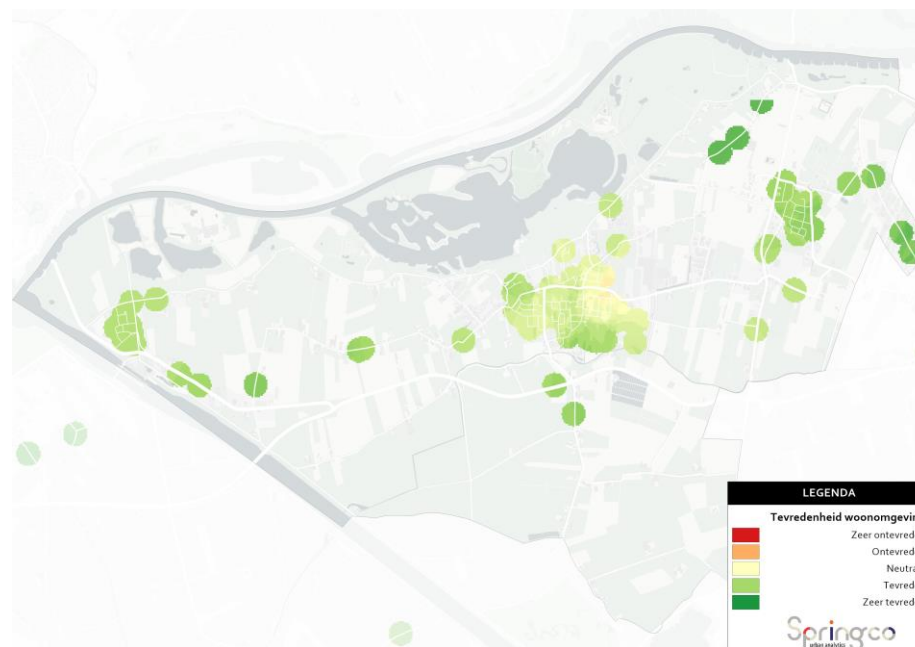
TEVREDEN WOONOMGEVING



TEVREDEN WONING



TEVREDEN WOONOMGEVING



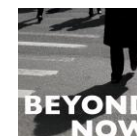
AANBEVELING BUURT

GEMIDDELD CIJFER

7.2

Gemeente Buren: 7.8

Gebied	Maurik en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2835
Aantal respondenten	245



TOELICHTING TEVREDEN WOONOMGEVING

POSITIEF

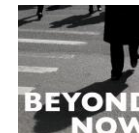


NEGATIEF



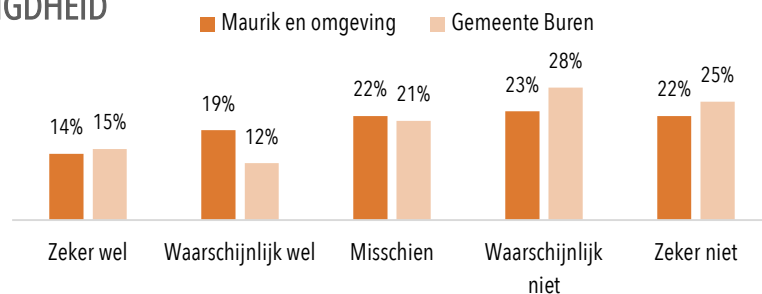
Gebied	Maurik en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2835
Aantal respondenten	245

De *wordles* zijn gebaseerd op de toelichting die respondenten konden geven op de vraag hoe tevreden ze zijn met hun woonomgeving.
Bron: Enquête, 2020

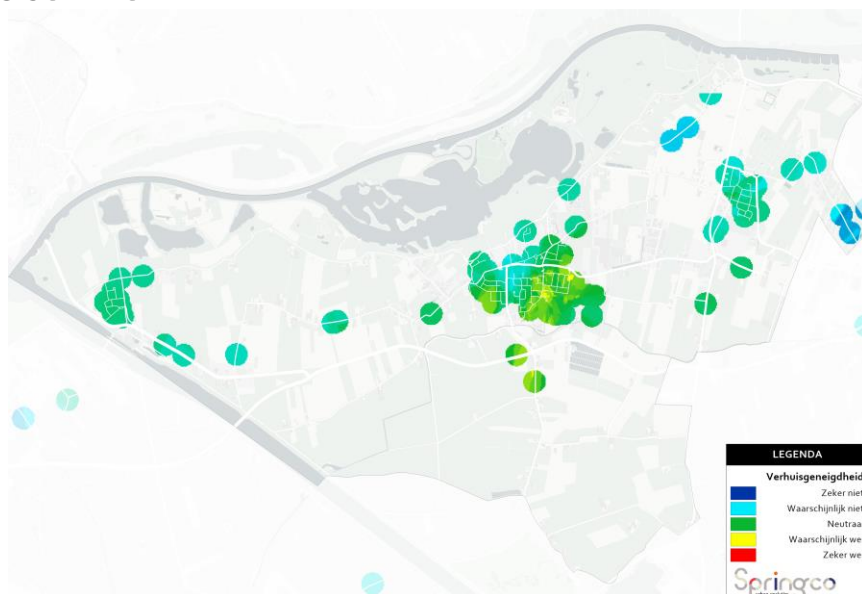


VERHUISGENEIGDHEID

BINNEN 2 JAAR

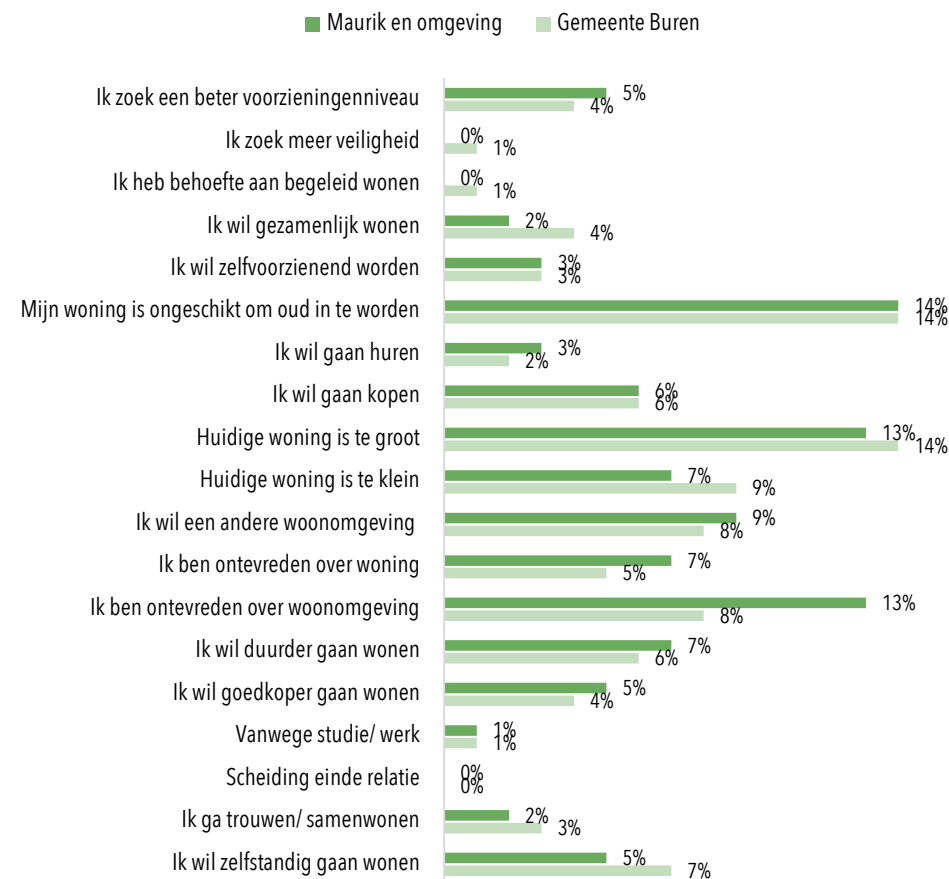


VERHUISGENEIGDHEID



VERHUISREDEN

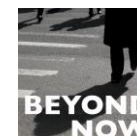
ALLEEN VERHUISGENEIGDEN



Gebied	Maurik en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2835
Aantal respondenten	245

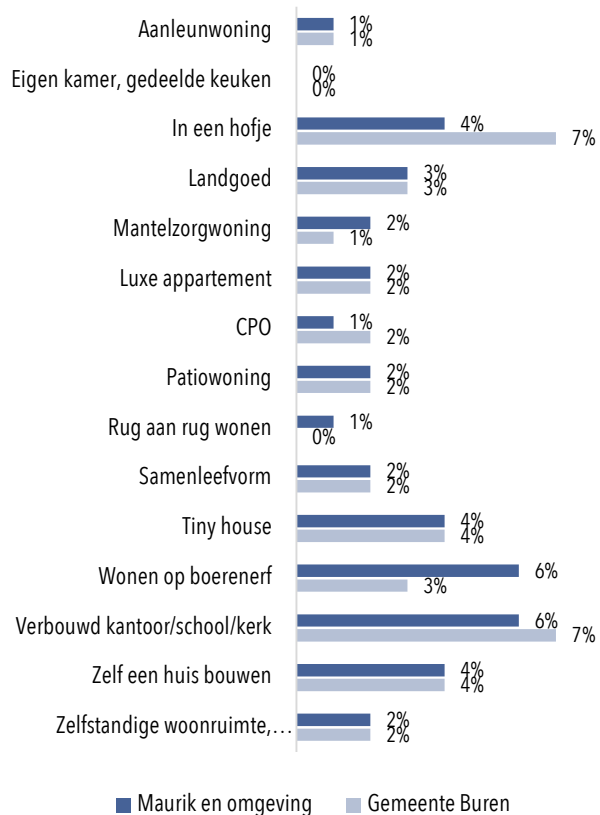
Aan alle geënquêteerde bewoners is gevraagd in hoeverre zij een verhuiscens koesteren, en indien er instemmend antwoord werd gegeven is gevraagd te specificeren wat hier de voornaamste reden voor is. Daarnaast is gevisualiseerd hoe deze redenen zich verhouden tot het gemeentelijke gemiddelde en hoe de verhuiscens ruimtelijk is verdeeld over de wijk.

Bron: Enquête, 2020 + verhuiscende groepen: EDM, 2020



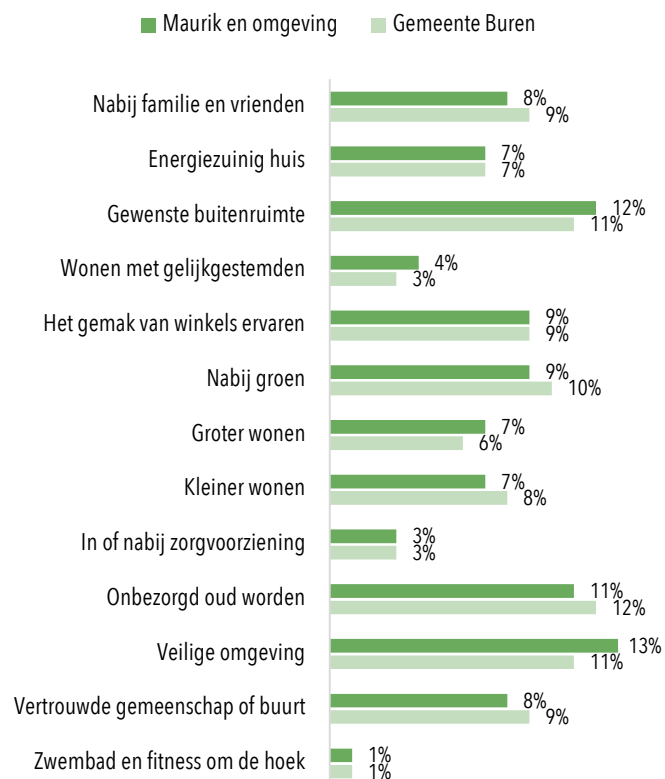
WOONCONCEPTEN

PERCENTAGE AANTREKKELIJK



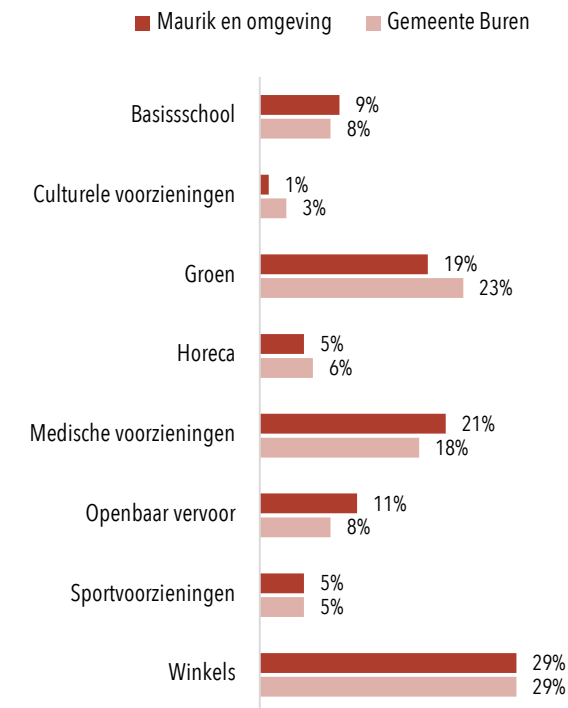
IDEALE WOONSITUATIE

PERCENTAGE AANTREKKELIJK

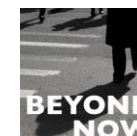


VOORZIENINGEN

PERCENTAGE BELANGRIJK



Gebied	Maurik en omgeving
Gemeente	Buren
Aantal huishoudens	2835
Aantal respondenten	245



- ALLE CIJFERS IN DEZE *FACTSHEET* ZIJN GEWOGEN NAAR LEEFTIJD, SAMENSTELLING, HUUR/KOOP VERHOUDING EN GEBIEDSGROOTTE.
- ALLE CIJFERS IN DEZE *FACTSHEET* ZIJN GEBASEEERD OP DE RESPONDENTEN VAN DE ENQUÊTE. ALLEEN VOOR HET KAARTJE OP DE EERSTE PAGINA IS EDM, 2020 GEBRUIKT.
-
- VERHUISGENEIGD BETEKENT ZEKER, WAARSCHIJNLIJK OF MISSCHIEN OP DE VRAAG OF ZE WILLEN VERHUIZEN BINNEN NU EN 2 JAAR.

