

BIJLAGEN BIJ WONEN NAAR BEHOEFTE

WOONVISIE WEST BETUWE 2030 - TABELLEN, FACT SHEETS PER KERN EN ACHTERGRONDINFORMATIE

December 2020

Inhoud

1. Inleiding.....	3
A. TABELLEN	
2. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling.....	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Prognose 2020-2040	8
2.3 Migratie.....	12
3. Ouderen, wonen en zorg	4
4. Ontwikkeling woningvoorraad	5
4.1 Stand en ontwikkeling woningvoorraad.....	5
4.2 Huishoudens en verhuisbewegingen in de woningvoorraad.....	9
4.3 Typering sociale en particuliere voorraad	14
5. Behoefteraming woningen 2020-2030.....	18
5.1 Woningbouwproductie 2010-2020.....	18
5.2 Kwalitatieve woningvraag.....	20
5.3 Kwantitatieve woningvraag	22
6. Enkele kengetallen per kern.....	29
B. FACT SHEETS KERNEN	52
C. ACHTERGRONDINFORMATIE	79

1. Inleiding

Dit bijlageboek behoort bij de Woonvisie 2030 “Wonen naar behoefte”. Dit bijlageboek is openbaar en gelijktijdig met de woonvisie vastgesteld.

Achtereenvolgens treft u:

- 1) Tabellen. Hier worden achterliggende cijfers en onderbouwingen bij de woonvisie gegeven, plus waar relevant toelichting/verantwoording bij bewerking data. U vindt hier geen analyse en duiding. Deze staat in de woonvisie. Als in de woonvisie wordt verwezen naar dit bijlageboek, worden daar de tabelnummers bij gegeven zoals deze in dit bijlageboek zijn opgenomen.
- 2) Fact sheets per kern. Voor elke kern treft u een aantal basisgegevens, een typering van de kern en de belangrijkste opgaven en prioriteiten. De fact sheets vormen de onderlegger voor Hoofdstuk 4 van de woonvisie.
- 3) Enige achtergrondinformatie met betrekking tot inkomens en de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen, en een schets van de mening van een aantal deskundigen m.b.t. de impact van corona op de woningmarkt. De informatie over betaalbaarheid is relevant, maar te gedetailleerd om in de woonvisie zelf op te nemen. De informatie over corona is nog zeer voorlopig, concrete cijfers over de veranderingen op de woningmarkt zijn op het moment van schrijven van deze visie nog niet te geven. Daarom is een meer kwalitatieve toelichting in deze bijlage opgenomen.

De data in deze bijlage zijn gebaseerd op bestaande bronnen, vooral van CBS, Rigo, bestanden woningcorporaties en gemeente. Bij elke tabel, grafiek of kaart is de bron vermeld.

Een belangrijke bron is het Regionaal Woonbehoefteonderzoek (WBO) van onderzoeksbureau Rigo, zoals in juni 2020 in concept afgerond. De meeste recente cijfers in dat onderzoek hebben betrekking op 2018. Dat geldt ook voor de inkomensgrenzen en woningprijzen die in dat WBO worden genoemd. Soms hebben we de cijfers van 2018 doorgetrokken naar 2020, bijvoorbeeld door bij het aantal woningen in 2018 de in 2018 en 2019 per saldo opgeleverde nieuwbouw op te tellen. Op die manier kunnen we dan aangeven hoeveel woningen er in 2020 zijn. Waar huur- en koopprijzen of inkomensgrenzen voor 2018 zijn gebruikt, hebben we deze vertaald naar 2020 op basis van (huur)prijzontwikkeling, prijsindexcijfers of door het Rijk nieuw vastgestelde inkomensgrenzen voor huurwoningen.

A. Tabellen

2. Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Tabel 1 Bevolkingsontwikkeling per kern, 2000-2019, naar krimp- en groeitempo

	inwoners				index 2000 = 100				
	2000	2010	2015	2019	2000	2010	2015	2019	
acquoy	620	590	550	550	100	95,2	88,7	88,7	Krimp over periode 2000-2019
beesd	3705	3585	3450	3310	100	96,8	93,1	89,3	
enspijk	610	565	560	555	100	92,6	91,8	91,0	
buurmalsen	1160	1150	1080	1070	100	99,1	93,1	92,2	
tricht	2215	2205	2125	2095	100	99,5	95,9	94,6	
heesselt	455	415	395	435	100	91,2	86,8	95,6	
rump	880	905	905	875	100	102,8	102,8	99,4	
deil	2105	2185	2125	2100	100	103,8	101,0	99,8	
gellicum	325	310	310	335	100	95,4	95,4	103,1	
heukelum	2305	2305	2345	2390	100	100,0	101,7	103,7	
waardenburg	2260	2340	2300	2350	100	103,5	101,8	104,0	
asperen	3080	3215	3165	3205	100	104,4	102,8	104,1	
vuren	1970	2025	2055	2050	100	102,8	104,3	104,1	
spijk	825	880	870	860	100	106,7	105,5	104,2	
geldermalsen	10285	10455	10545	10855	100	101,7	102,5	105,5	
ophemert	1565	1655	1675	1660	100	105,8	107,0	106,1	
haaften	2615	2595	2570	2775	100	99,2	98,3	106,1	
est	535	605	600	575	100	113,1	112,1	107,5	Groeï sneller dan gemiddeld
herwijnen	2445	2465	2645	2690	100	100,8	108,2	110,0	
hellouw	915	955	995	1015	100	104,4	108,7	110,9	
neerijnen	420	505	490	475	100	120,2	116,7	113,1	
varik	890	980	990	1045	100	110,1	111,2	117,4	
opijnen	935	1180	1180	1170	100	126,2	126,2	125,1	
rhenoy	670	670	685	875	100	100,0	102,2	130,6	
tuil	650	635	835	975	100	97,7	128,5	150,0	
meteren	1925	3685	3990	4395	100	191,4	207,3	228,3	
west betuwe	46365	49060	49435	50685	100	105,8	106,6	109,3	

bron: CBS Statline, bewerking gemeente West Betuwe

Tabel 2 Huishoudens per kern, naar leeftijdsklasse, West Betuwe 2018

2018																									
absoluut	Acquoy	Asperen	Beesd	Buurmalsen	Deil	Enspijk	Est	Geldermalsen	Gellicum +Rhenoy	Haften	Heesseit +varik	Hellouw	Herwijnen	Heukelum	Meteren	Neerijnen	Ophemert-Zennewijnen	Opijnen	Rumpt	Spijk	Tricht	Tuil	Vuren	Waardenburg	totaal West Betuwe
15-24 jaar	4	19	21	6	11	4	3	60	6	13	9	6	13	12	26	3	8	6	6	5	11	5	12	14	280
25-34 jaar	23	147	150	35	71	20	21	477	53	131	74	56	135	93	259	13	57	57	25	38	72	82	88	131	2.310
35-44 jaar	18	208	167	64	115	30	29	644	82	154	68	60	154	141	323	25	79	80	43	46	116	63	126	123	2.960
45-54 jaar	43	299	294	99	211	51	58	824	110	255	131	91	221	223	448	45	176	120	90	87	187	82	181	186	4.510
55-64 jaar	70	249	306	94	177	56	40	844	78	196	136	73	207	192	225	42	150	88	75	74	193	64	177	142	3.950
65-74 jaar	49	199	245	77	155	41	47	823	85	193	89	70	196	198	160	31	128	63	78	67	184	41	166	113	3.500
75 jaar en	25	131	159	45	102	32	26	707	63	177	72	35	172	132	108	24	91	49	50	41	73	21	101	84	2.520
Totaal	233	1.253	1.341	419	841	233	224	4.381	478	1.119	579	391	1.098	992	1.549	183	689	464	368	357	838	357	851	793	20.030
2018																									
relatief	Acquoy	Asperen	Beesd	Buurmalsen	Deil	Enspijk	Est	Geldermalsen	Gellicum +Rhenoy	Haften	Heesseit +varik	Hellouw	Herwijnen	Heukelum	Meteren	Neerijnen	Ophemert-Zennewijnen	Opijnen	Rumpt	Spijk	Tricht	Tuil	Vuren	Waardenburg	totaal West Betuwe
15-24 jaar	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1
25-34 jaar	10	12	11	8	8	9	9	11	11	12	13	14	12	9	17	7	8	12	7	11	9	23	10	17	12
35-44 jaar	8	17	12	15	14	13	13	15	17	14	12	15	14	14	21	14	11	17	12	13	14	18	15	16	15
45-54 jaar	18	24	22	24	25	22	26	19	23	23	23	23	20	22	29	24	25	26	24	24	22	23	21	24	23
55-64 jaar	30	20	23	22	21	24	18	19	16	18	23	19	19	19	15	23	22	19	21	21	23	18	21	18	20
65-74 jaar	21	16	18	18	18	18	21	19	18	17	15	18	18	20	10	17	19	14	21	19	22	12	19	14	17
75 jaar en	11	10	12	11	12	14	11	16	13	16	12	9	16	13	7	13	13	11	14	12	9	6	12	11	13
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

bron: RIGO (2020), aanvullende doorrekening WBO West Betuwe o.b.v. CBS Microdata

Tabel 3 Huishoudens naar inkomen en hun woonsituatie naar eigendom, West Betuwe 2018

	koop		Sociale huur		Particuliere huur		Onzelfstandig/ inwonend		Totaal	
	abs	%	Abs	%	abs	%	abs	%	Abs	%
Primaire doelgroep (Huurtoeslag-groep)	330	1,65	2.000	10	290	1,5	120	0,6	2.740	13,7
Secundaire doelgroep (tot 39.055)	2.460	12,3	1.250	6,3	450	2,3	150	0,8	4.310	21,6
Lage middeninkomens (39.055 – 43.574)	620	3,1	220	1,1	100	0,5	10	0,05	950	4,8
Hogere inkomens (> 43.574)	10.440	52,2	970	4,9	500	2,5	90	0,5	12.000	60
Totaal	13.850	69,3	4.440	22,2	1.340	6,7	370	1,9	20.000	100

bron: woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland, Rigo 2020; onderliggende data per gemeente

In tabel zijn de inkomensgrenzen passend toewijzen 2020 opgenomen

Huurtoeslag-groep: alleenstaanden met een inkomen tot 31.500 en samenwonenden met een huishoudensinkomen tot 40.500
 Primaire doelgroep: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (= inkomen tot huurtoeslaggrens)
 Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tussen huurtoeslaggrens en door Europese commissie vastgestelde inkomensgrens
 Overige: corporaties mogen 10% sociale woningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tot 43.574. en nog eens 10% vrij toewijzen

Tabel 4a Huishoudens naar inkomensklassen en hun woonsituatie naar eigendom en prijsklassen (2018), West Betuwe

In huurwoningen	tot kwaliteits- kortingsgrens	tussen kwaliteits- kortings- en aftoppingsgrens	tussen aftoppings- en liberalisatie- grens	boven liberalisatie- grens	totaal
primaire doelgroep	530	1390	290	110	2320
secundaire doelgroep	480	810	240	180	1710
lage middeninkomens (tot 43.574)	60	130	40	80	310
hogere inkomens (vanaf 43.574)	280	540	200	450	1470
Totaal	1350	2870	770	820	5810

Vervolg tabel 4a, huishoudens naar inkomensklassen en hun woonsituatie naar eigendom en prijsklassen (2018), West Betuwe

In koopwoningen	goedkoop (tot 190.000)	190.000 - 230.000	230.000 - 290.000	290.000 - 400.000	vanaf 400.000	totaal
primaire doelgroep	110	60	70	60	50	350
secundaire doelgroep	410	460	530	610	510	2520
lage middeninkomens (tot 43.574)	100	80	150	170	130	630
hogere inkomens (vanaf 43.574)	620	1160	2100	3070	3540	10490
Totaal	1240	1760	2850	3910	4230	13990

bron: Rigo woningmarktsimulatie/ regionaal Woningbehoefteonderzoek (2020)
(inkomensgrenzen en geïndexeerde woningprijzen 2020)

Tabel 4b Huishoudens naar inkomensklassen en hun woonsituatie naar eigendom en prijsklassen (2018), regio Rivierenland

	tot kwaliteits- kortingsgrens	tussen kwaliteits- kortings- en aftoppingsgrens	tussen aftoppings- en liberalisatie- grens	boven liberalisatie- grens	Totaal
primaire doelgroep	3030	8340	1800	720	13890
secundaire doelgroep	2280	4220	1310	1090	8900
lage middeninkomens (tot 43.574)	300	660	250	390	1600
hogere inkomens (vanaf 43.574)	1040	2740	1090	2850	7720
Totaal	6650	15960	4450	5050	32110

	goedkoop (tot 190.000)	190.000-230.000	230.000- 290.000	290.000 400.000	vanaf 400.000	totaal
primaire doelgroep	830	380	320	320	240	2090
secundaire doelgroep	2440	2230	2370	2460	2020	11520
lage middeninkomens (tot 43.574)	600	530	690	700	490	3010
hogere inkomens (vanaf 43.574)	3860	5960	9870	13400	14520	47610
Totaal	7730	9100	13250	16880	17270	64230

bron: Rigo woningmarktsimulatie/ regionaal Woningbehoefteonderzoek (2020)

Tabel 5a Huishoudens naar leeftijdsklasse en woningtype, West Betuwe (2018)

	Eengezinswoningen			Meergezinswoningen		totaal
	1-3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers	1-3 kamer	4 of meer kamers	
17-24 jaar	40	40	80	90	10	260
25-34 jaar	140	670	1040	360	60	2270
35-44 jaar	150	760	1750	190	50	2900
45-54 jaar	230	1140	2890	150	60	4470
55-64 jaar	200	1080	2420	170	50	3920
65-74 jaar	310	1140	1670	230	50	3400
75 jaar en ouder	400	710	860	420	70	2460
Totaal	1470	5540	10710	1610	350	19680

bron: Rigo woningmarktsimulatie/ regionaal Woningbehoefteonderzoek (2020)

Tabel 5b Huishoudens naar leeftijdsklasse en woningtype, regio Rivierenland (2018)

	Eengezinswoningen			Meergezinswoningen		totaal
	1-3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers	1-3 kamer	4 of meer kamers	
17-24 jaar	160	190	380	600	80	1410
25-34 jaar	850	3200	4640	2430	530	11650
35-44 jaar	750	3840	8150	1410	500	14650
45-54 jaar	1200	5510	12890	1280	590	21470
55-64 jaar	1120	5280	10890	1270	510	19070
65-74 jaar	1410	5210	7330	1470	510	15930
75 jaar en ouder	1550	3090	3650	2370	510	11170
Totaal	7040	26320	47930	10830	3230	95350

bron: Rigo woningmarktsimulatie/ regionaal Woningbehoefteonderzoek (2020)

2.2 Prognose 2020-2040

Tabel 6 Loop der bevolking 1980-2020 en bevolkingsprognose 2020-2040, West Betuwe

	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040	bron
bevolking per 1 januari	40300	42800	46300	49000	51300			CBS
trendmatige extrapolatie					51300	54000	56700	bewerking West Betuwe
nulprognose					51300	52100	53000	Rebel (2019)*
woonprognose					51300	54400	57500	Rigo (2020) *
prognose tijdelijk versnellen					51300	56600	58200	bewerking West Betuwe
prognose blijvende groei					51300	56600	59700	bewerking West Betuwe

Toelichting bij tabel 6

* Rebel heeft in 2019 een prognose gemaakt op basis van Primos/CBS data. Als basisjaar gebruikten zij 2019. Rigo heeft in 2020 een regionale woningbouwprognose gemaakt voor Rivierenland, met daarin een prognose voor West Betuwe. Ook Rigo gaat uit van de cijfers van Primos en het CBS, maar heeft dat aangevuld met gegevens over trends en ontwikkelingen op de woningmarkt en migratie. Als basisjaar heeft Rigo 2018 genomen. Het werkelijk aantal inwoners in West Betuwe lag in 2020 iets hoger dan wat op basis van de Rebel- en Rigoprognoses werd verwacht. Om de prognoses vergelijkbaar te maken, is voor de Rebel- en Rigo-cijfers uitgerekend wat op basis van die prognoses het inwonertal in 2020 zou zijn. Het verschil met het werkelijke inwonertal in 2020 is vervolgens op de prognoses voor 2030 en 2040 opgeplust.

Verder geldt dat de Rigo-prognose tot 2030 liep. Voor de vergelijkbaarheid is deze geëxtrapoleerd naar 2040.

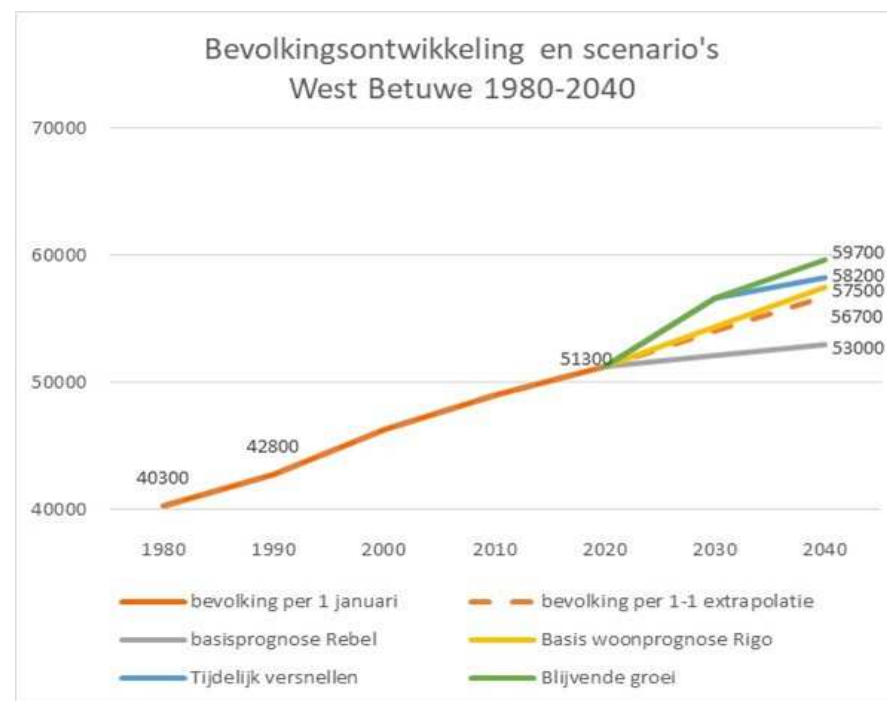
Voor de prognose "versnellen" is de aanname gemaakt dat in De Plantage voor 2030 900 woningen extra worden gerealiseerd in vergelijking tot de bestaande woningbouwprognose, waarin deze pas na 2030 zijn gepland. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,45 leidt dat tot 2205 extra inwoners tot 2030. We gaan hier niet uit van extra woningen, maar van het naar voren halen van geplande woningen. Na oplevering van De Plantage valt het groeitempo terug. In de prognose "blijvende groei" wordt aangenomen dat na 2030 het groeitempo van het trendscenario wordt vastgehouden.

Alle getallen zijn afgerond op honderd.

In de woonvisie gebruiken we, gebaseerd op voorgaande cijfers, de volgende prognoses:

Figuur 1: Scenario's bevolkingsontwikkeling

- Nulprognose:** Sluit aan op de prognoses die de gemeente heeft laten opstellen te behoeve van de sociale visie (Rebel, 2019). Prognose op basis van CBS-data.
- Trendprognose:** De prognose die Rigo heeft opgesteld voor woningbehoefteonderzoek Rivierenland, aanvullend uitgewerkt voor West-Betuwe, is ongeveer gelijk aan de geëxtrapoleerde trend. De uitwerkingen naar deelonderwerpen, huishoudensprognoses, leeftijdsgroepen etc. die Rigo heeft uitgewerkt, gebruiken we als basismateriaal voor de woonvisie.
- Versnelde groei:** Ingegeven door grote aantrekkingskracht West Betuwe op inwoners uit Randstad (m.n. regio Utrecht) en Actieplan Wonen van provincie. Gaat uit van versnelde ontwikkeling van de Plantage, afronding voor 2030 i.p.v. 2036. Na afronding van De Plantage wordt in dit scenario geen verdere grootschalige ontwikkeling voorzien en valt het groeitempo terug.
- Blijvende groei:** Groeitempo volgt na 2030 het trendscenario. In dit scenario gaan we er van uit dat de overloop uit de Randstad onverminderd aanhoudt; hiervoor dient dan tijdig te worden onderzocht op welke locatie(s) in de A2-corridor ruimte voor deze vervolgstap kan worden gevonden. Tot 2030 zit er geen verschil tussen de scenario's versnelde groei en blijvende groei.



Tabel 7 Aantal inwoners en huishoudens West Betuwe 2020-2040, per prognose

Prognose	2020		2030		2040	
	inwoners	huishoudens	inwoners	huishoudens	inwoners	huishoudens
Nul	51300	20900	52100	21300	53000	21600
Trend	51300	20900	54400	22200	57500	23500
Tijdelijk versnellen	51300	20900	56600	23100	58200	23800
Blijvende groei	51300	20900	56600	23100	59700	24400

bron: gemeente West Betuwe

Tabel 8 Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en huishoudenssamenstelling West Betuwe, prognose 2018-2040 (rigo-prognose)

	2018	2025	2030	2040
17-24 jaar	280	270	240	220
25-34 jaar	2300	2380	2350	2090
35-44 jaar	2950	3170	3350	3390
45-54 jaar	4520	3690	3240	3600
55-64 jaar	3950	4660	4410	3260
65-74 jaar	3480	3570	4030	4180
75 jaar en ouder	2520	3390	3920	4900
Totaal	20000	21130	21540	21640
Alleenstaanden	5070	5840	6200	6670
Huishoudens met kind(eren)	8170	8240	8170	8200
Huishoudens zonder kinderen	6750	7060	7130	6780
Totaal	19990	21140	21500	21650

Bron: Woningbehoeftenonderzoek Regio Rivierenland, Rigo, 2020

Tabel 9 Huishoudensontwikkeling naar inkomen West Betuwe, Rigo-prognose 2030, per economische ontwikkeling

ontwikkeling 2018-2030			
huishoudinkomen	negatief economisch	basis economisch	positief economisch
primaire doelgroep (huurtoeslag)	350	150	-30
secundaire doelgroep (tot 40.500, geen huurtoeslag)	1010	890	770
lage middeninkomens (tot 43.574)	50	60	60
hogere inkomens (vanaf 43.574)	110	420	740
Totaal	1520	1520	1540

bron: Rigo woningmarktsimulatie, WBO (2020)

Tabel 10 Huishoudens per kern, naar leeftijdsklasse, procentuele verdeling. West Betuwe, prognose 2030 (trendscenario)

2030																										
relatief	Acquoy	Asperen	Beesd	Buurmalsen	Deil	Enspijk	Est	Geldermalsen	Gellicum + Rhenoy	Haaften	Heesselt +varik	Hellouw	Herwijnen	Heukelum	Meteren	Neerijnen	Ophemert-Zennewijnen	Opijnen	Rumpt	Spijk	Tricht	Tuil	Vuren	Waardenburg	totaal West Betuwe	
15-24 jaar	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
25-34 jaar	12	11	11	9	10	12	11	11	11	10	12	13	10	10	14	9	9	10	10	10	10	13	9	13	11	11
35-44 jaar	11	17	15	14	13	12	10	16	15	15	13	16	17	14	22	11	10	16	11	14	12	25	16	18	16	16
45-54 jaar	9	15	12	15	17	13	16	14	18	15	13	14	14	14	20	15	15	17	14	15	15	16	14	16	15	15
55-64 jaar	23	21	22	23	21	22	23	18	20	20	22	22	19	21	21	23	23	24	21	21	22	20	20	19	20	20
65-74 jaar	26	18	20	21	21	21	18	20	17	17	21	17	19	21	11	20	21	14	20	21	22	14	19	16	19	19
75 jaar en	18	16	17	17	17	19	21	21	18	21	18	16	20	20	10	20	21	17	22	19	18	11	20	16	18	18
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

bron: RIGO (2020), aanvullende doorrekening WBO West Betuwe o.b.v. CBS Microdata

2.3 Migratie

Tabel 11 Herkomst verhuisde huishoudens naar Rivierenland (2016-2018) per gemeente

gemeente	buitenland		randstad		overig NL		eigen regio		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
West Maas en Waal	140	7	160	8	490	24	1.250	61	2.040	100
Neder-Betuwe	280	12	160	7	490	21	1.420	60	2.350	100
Buren	200	7	430	16	330	12	1.740	64	2.700	100
Maasdriel	520	18	150	5	610	22	1.540	55	2.820	100
Zaltbommel	710	20	260	7	490	14	2.080	59	3.540	100
Culemborg	230	6	950	26	290	8	2.210	60	3.680	100
West Betuwe	250	5	1.040	22	470	10	3.010	63	4.770	100
Tiel	1.020	17	450	8	560	10	3.860	66	5.890	100
Totaal	3.350	12	3.600	13	3.710	14	17.110	62	27.460	100

Absolute aantallen afgerond op tientallen, afrondingsverschillen mogelijk

bron: CBS Microdata, bewerking Rigo (2020)

Tabel 12 Herkomst verhuisde huishoudens naar Rivierenland (2010-2018)

perioden	buitenland	Randstad	overig NL	eigen regio	totaal
2010-2012	1520	2080	2400	13620	19620
2013-2015	1920	2280	2700	14700	21620
2016-2018	3360	3600	3720	17100	27760
Totaal	6800	7960	8820	45420	69000

bron: CBS microdata, bewerking Rigo (2020)

In West Betuwe is 44% van de arbeidsmigranten ingeschreven in het basisregister personen (BRP). Meer dan de helft van de arbeidsmigranten is daardoor niet meegenomen in de migratiecijfers in tabel 1 en 2, die door het CBS op het BRP zijn gebaseerd.

Tabel 13 Verdeling werknemers met een buitenlandse nationaliteit naar wel of niet ingeschreven in het BRP, 2017, Rivierenland

gemeente	wel ingeschreven	niet ingeschreven
Buren	200	300
Culemborg	600	200
Maasdriel	700	1000
Neder-Betuwe	400	300
Tiel	1000	1200
West Maas en Waal	100	100
Zaltbommel	800	1200
West Betuwe	700	900
totaal Rivierenland	4400	5200

(af rondingsverschillen)

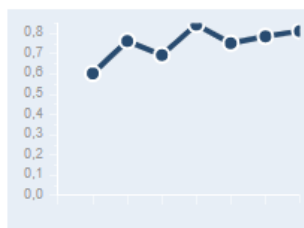
bron: CBS Microdata, bewerking Rigo (2020)

Figuur 2 Migratie van en naar de Randstad, 2011-2017

In 2017 had de gemeente Geldermalsen 26.587 inwoners. Er verhuisden 216 mensen vanuit Geldermalsen naar de Randstad en 308 mensen vanuit de Randstad naar Geldermalsen. Per saldo was dit een toename van 92 mensen.

Verhuizingen van Geldermalsen naar de Randstad

Aantal als aandeel van het inwonertal (%). Periode 2011-2017.



Verhuizingen van de Randstad naar Geldermalsen

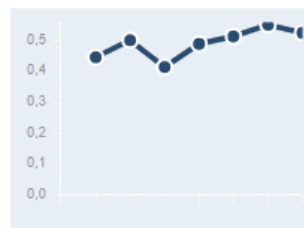
Aantal als aandeel van het inwonertal (%). Periode 2011-2017.



In 2017 had de gemeente Neerijnen 12.344 inwoners. Er verhuisden 65 mensen vanuit Neerijnen naar de Randstad en 120 mensen vanuit de Randstad naar Neerijnen. Per saldo was dit een toename van 55 mensen.

Verhuizingen van Neerijnen naar de Randstad

Aantal als aandeel van het inwonertal (%). Periode 2011-2017.



Verhuizingen van de Randstad naar Neerijnen

Aantal als aandeel van het inwonertal (%). Periode 2011-2017.



In 2017 had de gemeente Lingewaal 11.158 inwoners. Er verhuisden 95 mensen vanuit Lingewaal naar de Randstad en 75 mensen vanuit de Randstad naar Lingewaal. Per saldo was dit een toename van -20 mensen.

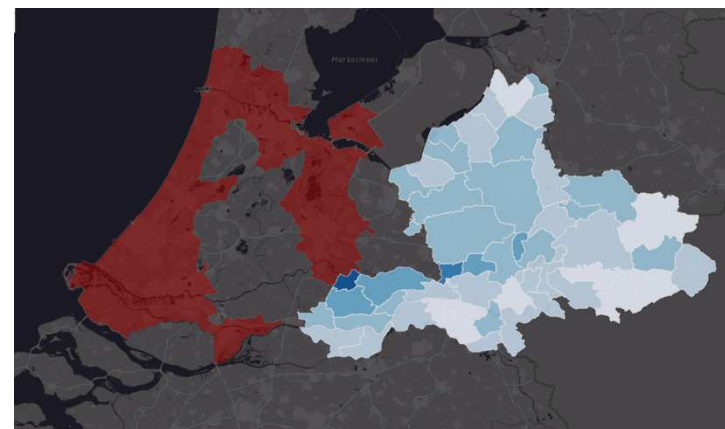
Verhuizingen van Lingewaal naar de Randstad

Aantal als aandeel van het inwonertal (%). Periode 2011-2017.



Verhuizingen van de Randstad naar Lingewaal

Aantal als aandeel van het inwonertal (%). Periode 2011-2017.

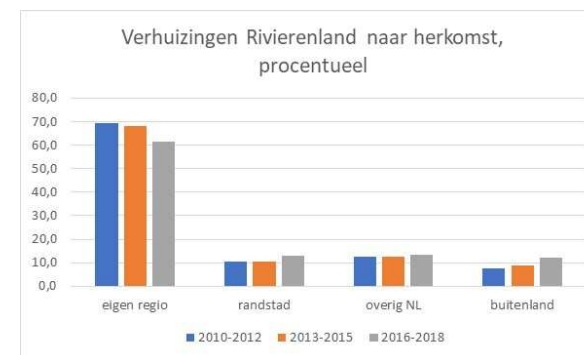
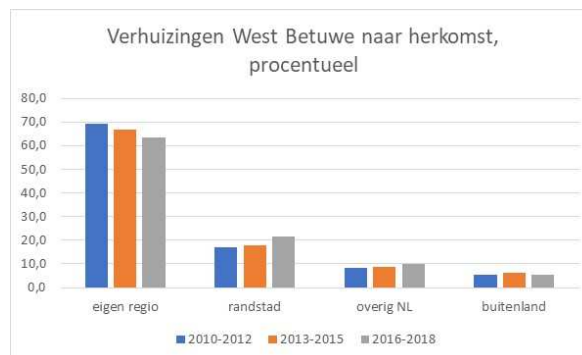
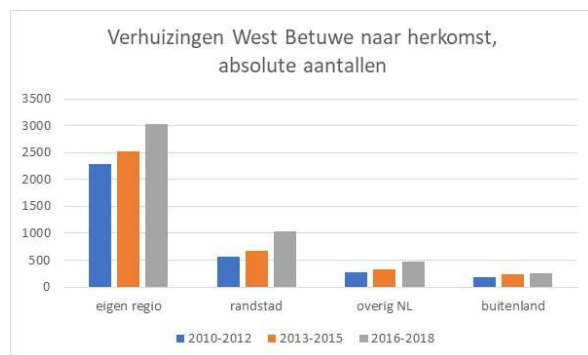


De meeste overloop vanuit Randstad naar Gelderland landt in Culemborg, Wageningen, Buren en Geldermalsen.

Bron: Wonen in Balans, provincie Gelderland, 2020.

Link: <https://overmorgen.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=4145f095245b42f0af029ee146ac113d>

Figuur 3 Verhuizingen West Betuwe en Riverenland naar herkomst, 2020-2018



3. Ouderen, wonen en zorg

Tabel 14 De woonsituatie naar toegankelijkheid, West Betuwe, 2018

	geen nultrede	extern, niet intern	intern, niet extern	nultrede	totaal	
17-24 jaar	150	90	0	30	270	
25-34 jaar	490	1560	60	200	2310	
35-44 jaar	410	2190	40	310	2950	
45-54 jaar	460	3220	80	770	4530	
55-64 jaar	470	2680	60	730	3940	
65-74 jaar	560	2060	70	780	3470	
75 jaar en ouder	790	950	40	730	2510	
Totaal	3330	12750	350	3550	19980	

(af rondingsverschillen)

bron:

Rigo woningmarktsimulatie, cijfers West Betuwe, WBO 2020

Tabel 15 Trendmatige groei 2018-2030 van behoefte aan zorg in de nabijheid, Rivierenland

55 plussers met langdurige aandoening/ernstig beperkt	2018	2030	opgave 2018-2030
West Maas en Waal	325	415	90
Buren	380	485	105
Neder-Betuwe	340	450	110
Maasdriel	395	520	125
Zaltbommel	435	570	135
Culemborg	515	705	190
Tiel	815	1025	210
West Betuwe	770	980	210
Totaal	3975	5150	1175

bron: Rigo (2020) obv WoON en CIZ

In tabel 15 wordt het aantal ouderen met behoefte aan zorg nabij weergegeven (voorheen ZZP 1-3). Het gaat om mensen die momenteel (nog) zelfstandig wonen en ernstig beperkt zijn in dagelijkse activiteiten als opstaan, zich wassen en boodschappen doen. Er is rekening gehouden met huishoudens die in het verleden zouden zijn geïndiceerd voor verblijf in een instelling met zorgzwaarte VV1 tot en met VV3 (de relatief lichte gevallen) in de betreffende gemeente.

Tabel 16 Percentage 75-plussers in Rivierenland, 2020-2050

	2020	2030	2040	2050
Buren	7,6%	11,4%	14,1%	15,5%
Culemborg	7,8%	11,8%	15,7%	18,4%
Maasdriel	7,6%	11,6%	15,5%	16,8%
Neder-Betuwe	7,0%	10,5%	12,6%	14,3%
Tiel	7,2%	11,5%	14,7%	17,1%
West Betuwe	7,8%	11,4%	14,3%	16,2%
West Maas en Waal	8,7%	12,8%	16,9%	19,6%
Rivierenland totaal	7,6%	11,5%	14,7%	16,7%
Provincie Gelderland	8,7%	12,2%	15,4%	17,5%
Nederland	8,4%	11,5%	14,2%	15,9%

bron: ROS Wijkcan, Primos/ABF, in: Mura Zorgadvies (2020)

Tabel 17 Kwetsbare ouderen in Rivierenland, 2019

	Percentage > 65 jaar	Aantal > 65 jaar
Buren	19,3%	1013
Culemborg	22,2%	1155
Maasdriel	20,8%	974
Neder-Betuwe	21,1%	866
Tiel	21,4%	1597
West Betuwe	20,4%	1950
West Maas en Waal	20,9%	836
Rivierenland totaal	20,8%	8390
Provincie Gelderland	22,3%	92646
Nederland	22,9%	759625

bron: ROS Wijkcan, Primos/ABF, in: Mura Zorgadvies (2020)

Tabel 18 Zelfstandig wonenden en wonend in een instelling per 1000 inwoners van 75 jaar en ouder in Rivierenland

	% zelfstandig wonende 75-plussers t.o.v. totaal aantal 75-plussers		% 75-plussers wonend in instelling t.o.v. totaal aantal 75-plussers	
	2018	2019	2018	2019
Buren	93%	93%	7%	7%
Culemborg	89%	90%	11%	10%
Maasdriel	92%	92%	8%	8%
Neder-Betuwe	91%	91%	9%	9%
Tiel	89%	89%	11%	11%
West Betuwe	93%	93%	7%	7%
West Maas en Waal	92%	92%	8%	8%
Rivierenland totaal	92%	92%	8%	8%
Provincie Gelderland	92%	92%	8%	8%
Nederland	92%	92%	8%	8%

bron: CBS/Waarstaatjegemeente, in: Mura Zorgadvies (2020)

Tabel 19 Percentage 65-plussers met een lage sociaaleconomische status

	65-74-jarigen	> 75 jarigen
Buren	27%	36%
Culemborg	30%	41%
Maasdriel	26%	52%
Neder-Betuwe	33%	59%
Tiel	62%	50%
West Betuwe	27%	46%
West Maas en Waal	27%	58%
Rivierenland totaal	28%	49%
Rivierenland (> 65 jarigen totaal)		39%
GGD Gelderland Zuid (>65 jarigen totaal)		34%

bron: GGD Gezondheidsmonitor 2016, in: Mura Zorgadvies (2020)

Tabel 20 Prognose aantal mensen met dementie dat behoefte heeft aan zorg met verblijf (ZZP 5 en 7)
prognose 2016-2046 voor voormalige gemeenten West Betuwe

vml. gemeente	2016	2021	2026	2036	2046
neerijnen	41	45	54	79	100
lingewaal	40	49	62	93	117
geldermalsen	96	110	130	189	249
totaal West Betuwe	177	204	246	361	466

bron: Wittenberg Zorg (2019), Strategisch Vastgoedbeleid

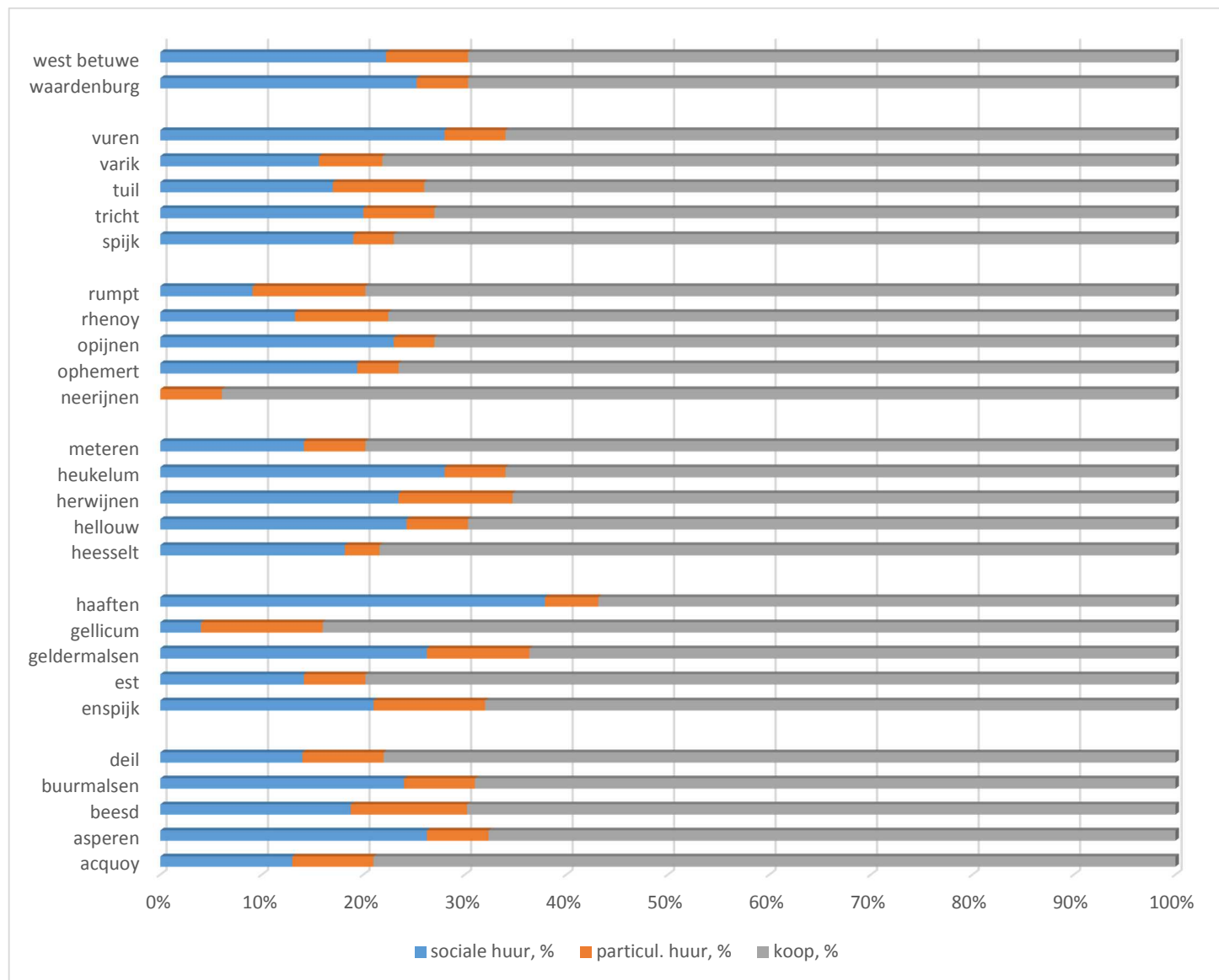
Data in tabel 22 zijn al wat ouder, maar de trend is onveranderd. De ontwikkeling is ook benoemd en onderbouwd in het Mura-rapport.

**tabel 23: woningvoorraad West Betuwe
naar bouwjaar, 2020**

naar bouwjaar	%	abs
< 1945	18,5	3862
1946-1970	24,2	5052
1971-1990	27,3	5699
1991-2000	13,4	2798
2001-2010	7,8	1628
> 2010	8,8	1837
totaal	100	20877

bron: BAG/ABF

Figuur 4 Woningvoorraad naar eigendom per kern, 2019



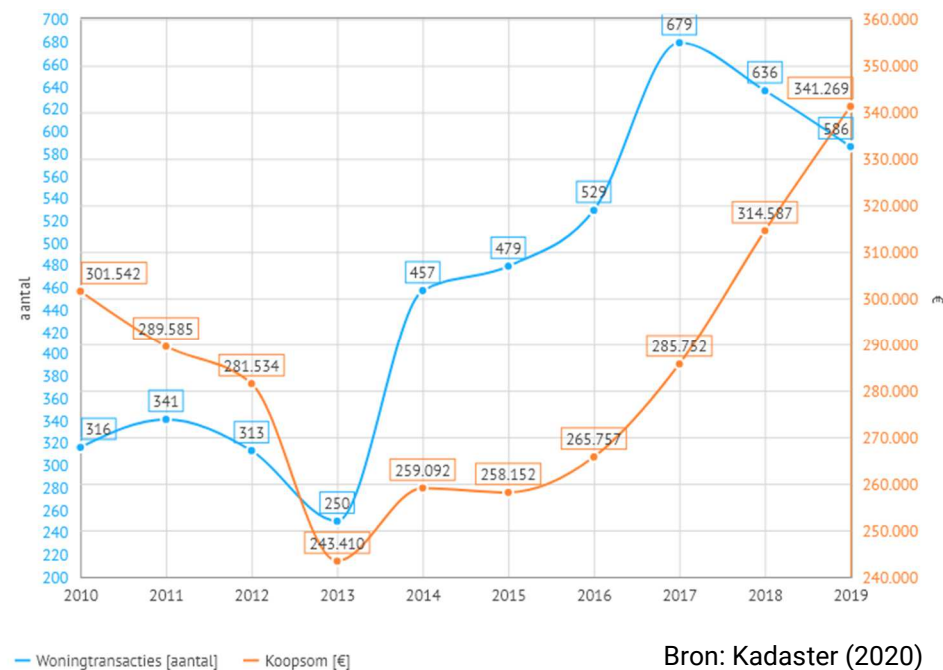
bron: CBS Statline en allecijfers.nl (CBS, WOZ-register)

tabel 24 Woningen naar energielabel, in %, West Betuwe en Nederland 2019

label	West Betuwe	Nederland
A tot A++	21,4	19,6
B	20,2	16,2
C	30,9	29,1
D	11,0	16,3
E	5,7	9,2
F	5,6	5,5
G	5,2	4,2
	100	100

bron: RVO/EP-online (bewerking ABF)

Figuur 5: ontwikkeling woningtransacties en koopsom, West Betuwe 2010-2019



Bron: Kadaster (2020)

4.2 Huishoudens en verhuisbewegingen in de woningvoorraad

tabel 25a huishoudtypen en inkomens in de woningvoorraad, West Betuwe 2018

bron: Rigo (2020), WBO Rivierenland

huur	alleenstaanden		huishoudens zonder kinderen		huishoudens met kinderen		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
tot kwaliteitskortingsgrens	890	32,5	280	18,8	170	11,2	1340	23,3
kk-grens tot aftoppingsgrens	1280	46,7	750	50,3	820	53,9	2850	49,6
a-grens tot liberaliseringsgrens	340	12,4	200	13,4	210	13,8	750	13,0
boven liberaliseringsgrens	230	8,4	260	17,4	320	21,1	810	14,1
totaal huur	2740	100	1490	100	1520	100	5750	100
koop								
goedkoop	440	20,4	380	7,3	410	6,2	1230	8,8
middelduur - laag	430	19,9	640	12,3	690	10,5	1760	12,6
middelduur - hoog	420	19,4	1020	19,5	1410	21,4	2850	20,4
duur - laag	510	23,6	1490	28,5	1900	28,9	3900	27,9
duur - hoog	360	16,7	1690	32,4	2170	33,0	4220	30,2
totaal koop	2160	100	5220	100	6580	100	13960	100
segment								
corporatiehuur	2060	40,6	1180	17,5	1200	14,7	4440	22,2
particuliere huur	690	13,6	310	4,6	330	4,0	1330	6,7
koop	2130	41,9	5160	76,3	6550	80,4	13840	69,2
onzelfstandig/inwonend	200	3,9	110	1,6	70	0,9	380	1,9
totaal segment	5080	100	6760	100	8150	100	19990	100
vorm en aantal kamers								
EGW 1-3 kamers	720	14,8	520	7,8	210	2,6	1450	7,4
EGW 4 kamers	1440	29,6	2110	31,7	1950	24,1	5500	28,0
EGW 5 of meer kamers	1370	28,1	3600	54,1	5760	71,1	10730	54,7
APP 1-3 kamers	1190	24,4	310	4,7	90	1,1	1590	8,1
APP 4 of meer kamers	150	3,1	110	1,7	90	1,1	350	1,8
totaal vorm aantal kamers	4870	100	6650	100	8100	100	19620	100

tabel 25b huishoudtypen en inkomens in de woningvoorraad, Rivierenland 2018

huur	alleenstaanden		huishoudens zonder kinderen		huishoudens met kinderen		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
tot kwaliteitskortingsgrens	4610	29,6	1140	15,0	790	9,0	6540	20,5
kk-grens tot aftoppingsgrens	7520	48,3	3630	47,7	4780	54,6	15930	49,9
a-grens tot liberaliseringsgrens	1940	12,5	1150	15,1	1340	15,3	4430	13,9
boven liberaliseringsgrens	1500	9,6	1690	22,2	1850	21,1	5040	15,8
totaal huur	15570	100	7610	100	8760	100	31940	100
koop								
goedkoop	2780	26,1	2370	10,0	2570	8,6	7720	12,0
middelduur - laag	2110	19,8	3310	14,0	3670	12,3	9090	14,2
middelduur - hoog	2010	18,9	4770	20,2	6490	21,7	13270	20,7
duur - laag	2220	20,8	6350	26,8	8310	27,8	16880	26,3
duur - hoog	1540	14,4	6870	29,0	8850	29,6	17260	26,9
totaal koop	10660	100	23670	100	29890	100	64220	100
segment								
corporatiehuur	12110	43,1	5900	18,6	7140	18,4	25150	25,5
particuliere huur	3480	12,4	1700	5,3	1640	4,2	6820	6,9
koop	10330	36,8	23260	73,1	29580	76,0	63170	64,0
onzelfstandig/inwonend	2150	7,7	940	3,0	540	1,4	3630	3,7
totaal segment	28070	100	31800	100	38900	100	98770	100
vorm en aantal kamers								
EGW 1-3 kamers	3630	14,0	2240	7,2	1110	2,9	6980	7,3
EGW 4 kamers	6920	26,7	9590	31,0	9760	25,4	26270	27,6
EGW 5 of meer kamers	6310	24,4	16050	51,9	25560	66,6	47920	50,4
APP 1-3 kamers	7680	29,6	2150	7,0	940	2,5	10770	11,3
APP 4 of meer kamers	1370	5,3	870	2,8	990	2,6	3230	3,4
totaal vorm aantal kamers	25910	100	30900	100	38360	100	95170	100

bron: Rigo (2020), WBO Rivierenland

tabel 26a verhuisbewegingen vestigers in de woningvoorraad, West Betuwe 2016-2018

huur	(semi)starter, niet urgent		(semi)starter, urgent		doorstromer, niet urgent		doorstromer, urgent		abs	%
	abs	% per segment	abs	% per segment	abs	% per segment	abs	% per segment		
tot kwaliteitskortingsgrens	60	66,7	0	0,0	20	22,2	10	11,1	90	100,0
kk-grens tot aftoppingsgrens	40	23,5	0	0,0	70	41,2	60	35,3	170	100,0
a-grens tot liberaliseringsgrens	10	16,7	0	0,0	40	66,7	10	16,7	60	100,0
boven liberaliseringsgrens	10	6,3	0	0,0	120	75,0	30	18,8	160	100,0
totaal huur	120	25,0	0	0,0	250	52,1	110	22,9	480	100
koop										
goedkoop	20	22,2	0	0,0	40	44,4	30	33,3	90	100,0
middelduur - laag	10	7,1	0	0,0	90	64,3	40	28,6	140	100,0
middelduur - hoog	0	0,0	0	0,0	150	78,9	40	21,1	190	100,0
duur - laag	40	14,3	0	0,0	190	67,9	50	17,9	280	100,0
duur - hoog	10	2,9	0	0,0	300	85,7	40	11,4	350	100,0
totaal koop	80	7,6	0	0,0	770	73,3	200	19,0	1050	100,0
segment										
corporatiehuur	90	28,1	10	3,1	140	43,8	80	25,0	320	100,0
particuliere huur	40	20,0	10	5,0	120	60,0	30	15,0	200	100,0
koop	80	7,6	10	1,0	770	73,3	190	18,1	1050	100,0
totaal segment	210	13,4	30	1,9	1030	65,6	300	19,1	1570	100,0
vorm en aantal kamers										
EGW 1-3 kamers	30	23,1	0	0,0	80	61,5	20	15,4	130	100,0
EGW 4 kamers	40	10,5	0	0,0	240	63,2	100	26,3	380	100,0
EGW 5 of meer kamers	60	7,6	0	0,0	610	77,2	120	15,2	790	100,0
APP 1-3 kamers	90	37,5	10	4,2	90	37,5	50	20,8	240	100,0
APP 4 of meer kamers	0	0,0	0	0,0	10	33,3	20	66,7	30	100,0
totaal vorm aantal kamers	220	14,0	10	0,6	1030	65,6	310	19,7	1570	100

celvulling (absoluut) afgerond op tientallen; afrondingsverschillen mogelijk

bron: Rigo (2020), WBO Rivierenland

definitie urgent: inwoners met een urgent verhuismotief: gezondheid, studie, werk, financiële redenen. Deze motieven leiden tot verhoogde zoekintensiteit en een verhoogde verhuiskans.

tabel 26b verhuisbewegingen vestigers in de woningvoorraad, Rivierenland 2018

huur	(semi)starter, niet urgent		(semi)starter, urgent		doorstromer, niet urgent		doorstromer, urgent		abs	totaal %
	abs	% per segment	abs	% per segment	abs	% per segment	abs	% per segment		
tot kwaliteitskortingsgrens	210	43,8	50	10,4	140	29,2	80	16,7	480	100,0
kk-grens tot aftoppingsgrens	280	25,2	40	3,6	520	46,8	270	24,3	1110	100,0
a-grens tot liberaliseringsgrens	110	23,4	10	2,1	250	53,2	100	21,3	470	100,0
boven liberaliseringsgrens	110	11,7	30	3,2	630	67,0	170	18,1	940	100,0
totaal huur	710	23,7	130	4,3	1540	51,3	620	20,7	3000	100
koop										
goedkoop	120	21,4	10	1,8	270	48,2	160	28,6	560	100,0
middelduur - laag	50	7,4	0	0,0	460	67,6	170	25,0	680	100,0
middelduur - hoog	50	5,1	0	0,0	720	72,7	220	22,2	990	100,0
duur - laag	130	10,5	10	0,8	890	71,8	210	16,9	1240	100,0
duur - hoog	40	2,7	0	0,0	1250	85,6	170	11,6	1460	100,0
totaal koop	390	7,9	20	0,4	3590	72,8	930	18,9	4930	100,0
segment										
corporatiehuur	480	24,6	90	4,6	960	49,2	420	21,5	1950	100,0
particuliere huur	260	22,6	80	7,0	600	52,2	210	18,3	1150	100,0
koop	390	7,8	90	1,8	3590	71,8	930	18,6	5000	100,0
totaal segment	1130	14,0	260	3,2	5150	63,6	1560	19,3	8100	100,0
vorm en aantal kamers										
EGW 1-3 kamers	130	21,0	20	3,2	350	56,5	120	19,4	620	100,0
EGW 4 kamers	230	12,1	20	1,1	1270	66,8	380	20,0	1900	100,0
EGW 5 of meer kamers	280	7,5	70	1,9	2790	75,0	580	15,6	3720	100,0
APP 1-3 kamers	470	30,5	80	5,2	620	40,3	370	24,0	1540	100,0
APP 4 of meer kamers	40	12,5	30	9,4	130	40,6	120	37,5	320	100,0
totaal vorm aantal kamers	1150	14,2	220	2,7	5160	63,7	1570	19,4	8100	100

celvulling (absoluut) afgerond op tientallen; afrondingsverschillen mogelijk

bron: Rigo (2020), WBO Rivierenland

4.3 Typering sociale en particuliere voorraad

Tabel 27 Sociale woningvoorraad naar prijsklasse per kern, West Betuwe 2020, absoluut en als percentage sociale voorraad.
Totale sociale voorraad per kern als percentage totale woningvoorraad

kern	tot kwaliteits- kortingsgrens < € 432		tot 1e aftoppings- grens € 432-619		tot 2e aftoppings- grens € 619-663		tot liberaliserings- grens € 663-737		Vrije sector > € 737		Totaal Corporaties % totale voorraad		totale woning- voorraad (1-1-2020)
	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs
acquoy	6	19,4	16	51,6	8	25,8	1	3,2	0	0,0	31	13,4	232
asperen	36	10,7	203	60,1	50	14,8	37	10,9	12	3,6	338	27,0	1253
beesd	47	19,6	133	55,4	26	10,8	22	9,2	12	5,0	240	17,9	1340
buurmalsen	18	27,7	28	43,1	9	13,8	10	15,4	0	0,0	65	15,5	420
deil	20	16,8	71	59,7	12	10,1	16	13,4	0	0,0	119	14,1	841
enspijk	5	10,6	27	57,4	6	12,8	9	19,1	0	0,0	47	20,2	233
est	4	13,8	21	72,4	3	10,3	1	3,4	0	0,0	29	13,0	223
geldermalsen	222	18,8	535	45,2	121	10,2	249	21,0	56	4,7	1.183	27,0	4380
gellicum	0	0,0	4	80,0	0	0,0	0	0,0	1	20,0	5	4,1	122
haaften	67	16,8	207	51,8	82	20,5	44	11,0	0	0,0	400	35,8	1118
heesselt	8	27,6	20	69,0	1	3,4	0	0,0	0	0,0	29	14,1	205
hellouw	22	25,3	55	63,2	6	6,9	4	4,6	0	0,0	87	22,3	391
herwijnen	46	17,6	116	44,4	39	14,9	54	20,7	6	2,3	261	23,8	1098
heukelum	39	14,1	146	52,9	24	8,7	42	15,2	25	9,1	276	27,8	992
meteren	20	9,4	86	40,4	36	16,9	58	27,2	13	6,1	213	13,8	1549
neerijnen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184
ophemert	16	12,4	91	70,5	5	3,9	17	13,2	0	0,0	129	18,9	681
opijnen	19	19,6	68	70,1	8	8,2	2	2,1	0	0,0	97	20,9	464

Vervolg tabel 27

kern	tot kwaliteits- kortingsgrens < € 432		tot 1e aftoppings- grens € 432-619		tot 2e aftoppings- grens € 619-663		tot liberaliserings- grens € 663-737		Vrije sector > € 737		Totaal corporaties % totale voorraad		totale woning- voorraad (2020)
	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs	% SV	abs
rhenoy	5	11,1	23	51,1	5	11,1	11	24,4	1	2,2	45	12,7	355
rumpt	12	37,5	15	46,9	3	9,4	2	6,3	0	0,0	32	8,7	368
spijk	4	5,7	37	52,9	10	14,3	17	24,3	2	2,9	70	18,8	373
tricht	32	20,3	94	59,5	20	12,7	11	7,0	1	0,6	158	18,9	838
tuil	7	12,3	34	59,6	4	7,0	12	21,1	0	0,0	57	16,0	356
varik	24	35,8	36	53,7	4	6,0	3	4,5	0	0,0	67	18,0	373
vuren	18	7,7	136	58,1	24	10,3	45	19,2	11	4,7	234	27,5	852
waardenburg	47	23,3	126	62,4	15	7,4	14	6,9	0	0,0	202	25,5	793
Totaal West Betuwe	744	16,9	2.328	52,7	521	11,8	681	15,4	140	3,2	4.414	22,0	20.034

bron: Kleurrijk Wonen, De Kernen/De Goede Woning, Wittenbergzorg (cijfers sociale voorraad), allecijfers.nl (totale woningvoorraad per kern)

Tabel 28 Sociale voorraad naar soort woning, per kern, West Betuwe 2020

kern	appartement met lift	appartement zonder lift	appartement totaal	grondgebonden gelijkvloers	grondgebonden eengezinswoning	Totaal grondgebonden	totaal
acquoy	0	0	0	6	25	31	31
asperen	33	23	56	15	267	282	338
beesd	0	42	42	69	129	198	240
buurmalsen	0	0	0	10	55	65	65
deil	0	16	16	48	55	103	119
enspijk	0	0	0	10	37	47	47
est			0		29	29	29
geldermalsen	210	100	310	174	699	873	1183
gellicum	0	0	0	3	2	5	5
haaften	46	20	66		334	334	400
heesselt			0		29	29	29
hellow			0		87	87	87
herwijnen	24	10	34	69	158	227	261
heukelum	55	24	79	12	185	197	276
meteren	79	60	139	9	65	74	213
ophemert	10	4	14		115	115	129
opijnen		8	8		89	89	97
rhenoy	0	12	12	7	26	33	45
rumpt	0	0	0	12	20	32	32
spijk	0	2	2	13	55	68	70
tricht	0	0	0	53	105	158	158
tuil			0		57	57	57
varik		4	4		63	63	67
vuren	10	5	15	51	168	219	234
waardenburg		6	6		196	196	202
Totaal							
West Betuwe	467	336	803	561	3.050	3.611	4.414

bron: Kleurrijk Wonen, De Goede Woning/De Kernen, Wittenbergzorg

Tabel 29 Woningbezit sociale sector, West Betuwe, 2020

prijsklasse	appartementen			grondgebonden	totaal
	met lift	zonder lift	totaal	EGW en ggb gelijkvloers	
tot kwaliteitskortingsgrens	40	135	175	569	744
tot eerste aftoppingsgrens	200	132	332	1996	2328
tot tweede aftoppingsgrens	77*	25	102	419	521
tot liberaliseringgrens	126	22	148	533	681
vrije sector	24	22	46	94	140
totaal West Betuwe*	467	336	803	3611	4414

* inclusief 22 appartementen van Vestia in Haaften. Aanname dat deze in prijsklasse tot 2^e aftoppingsgrens vallen, en allen appartementen met lift zijn.

bron: DGWN/De Kernen en Kleurrijk Wonen, 2020

Tabel 30 Woningtoewijzing door woningcorporaties*, West Betuwe, 2016-2019

	aantal verhuringen	gemiddeld aantal reacties	inschrijftijd	zoektijd (in jaren)
2016	220	21	3,18	0,56
2017	271	29	5,05	0,65
2018	304	34	4,83	0,95
2019	179	31	5,3	1,1

* excl. 22 appartementen Vestia in Haaften

bron: Woongaard 2020

Zoektijd langer dan 1 jaar – gespannen, 0,5-1 jaar = om evenwicht. Wachtijd meer dan 5 jaar = gespannen.

Systeem zoektijd in december 2015 gereset. Daardoor zoektijd voor iedereen op 0 gezet, waardoor deze in getoonde jaren oploopt en laatste jaar lijkt te stabiliseren.

Huurmarkt lijkt aardig in balans, geen superhoge cijfers, geen overspannen markt. Verschillen per kern. Zoektijd loopt wel wat op (nog niet in deze tabel, maar ook in de ontwikkeling in 2020 zichtbaar; bron: woongaard). Dus de druk neemt wel toe, we lijken te bewegen naar een gespannen woningmarkt. Dus iets meer behoefte aan sociale huur.

5. Behoefteraming woningen 2020-2030

5.1 Woningbouwproductie 2010-2020

tabel 31 Opleveringen nieuwbouwwoningen West Betuwe, 2012-2018

huur		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
sociale huur	EGW	27	4	9	26	7	38	20
	MGW	48	2	24	27	26	3	31
particuliere huur	EGW	2	4	8	7	42	81	12
	MGW	1	1	1	27	11	3	5
huur totaal		78	11	42	87	86	125	68
Sloop		16	51	18	16	25	12	56
Netto huur		62	-40	24	71	61	113	12
koop								
	EGW	38	106	46	73	168	73	187
	MGW	4	5	3	11	2	27	69
koop totaal		42	111	49	84	170	100	256
Sloop		5	5	4	2	12	10	1
Netto huur		37	106	45	82	158	90	255
Netto totaal koop + huur		99	66	69	153	219	203	267

bron: gemeente West Betuwe, cijfers in beeld

tabel 32 woningbouwproductie Rivierenland 2015-2025, planning en realisatie

	gepland		Gerealiseerd 2015-2020		Restcapaciteit
	2015-2025	bruto toevoeging	onttrekkingen	netto toevoeging	2020-2025
Buren	1111	464	19	445	666
Culemborg	2.782	862	38	824	1.958
Maasdriel	1.462	489	65	424	1.038
Neder-Betuwe	1.158	591	0	591	567
Tiel	3.542	488	101	387	3.155
West Betuwe	3.098	953	28	925	2.173
West Maas en Waal	918	353	37	316	602
Zaltbommel	2.107	680	117	563	1.544
Totaal Rivierenland	16.178	4.880	405	4.475	11.703

bron: regionale woningmarktmonitor Rivierenland

5.2 Kwalitatieve woningvraag

Tabel 33a Ontwikkeling woningbehoefte 2018-2030 naar type, grootte en huur- en kooprijksklassen en naar economisch scenario, Rivierenland

huur & koop	opgave 2018-2030		
	negatief economisch	basis economisch	positief economisch
eengezinswoning	75%	77%	78%
appartement	25%	23%	22%
totaal	1.510	1.490	1.530

huur & koop	opgave 2018-2030		
	negatief economisch	basis economisch	positief economisch
1-3 kamers	47%	44%	39%
4 of meer kamers	53%	56%	61%
totaal	1.510	1.490	1.530

huur	opgave 2018-2030		
	negatief economisch	basis economisch	positief economisch
tot kwaliteitskortingsgrens	22%	26%	32%
kk-grens tot aftoppingsgrens	50%	45%	27%
a-grens tot liberaliseringsgrens	10%	7%	-5%
boven liberaliseringsgrens	18%	22%	46%
totaal	580	420	220

koop	opgave 2018-2030		
	negatief economisch	basis economisch	positief economisch
goedkoop	14%	10%	9%
middelduur - laag	16%	13%	10%
middelduur - hoog	24%	16%	12%
duur - laag	22%	23%	23%
duur - hoog	24%	38%	46%
totaal	930	1.070	1.310

bron: Rigo woningmarktsimulatie (2020), nadere uitwerking regionaal WBO tbv West Betuwe

Tabel 33b Ontwikkeling woningbehoefte 2018-2030 naar type, grootte en huur- en kooprijksklassen en naar economisch scenario, Rivierenland

huur & koop	opgave 2018-2030		
	negatief economisch	basis economisch	positief economisch
eengezinswoning	65%	68%	71%
appartement	35%	32%	29%
totaal	8.930	8.970	9.110

huur & koop	opgave 2018-2030		
	negatief economisch	basis economisch	positief economisch
1-3 kamers	54%	50%	45%
4 of meer kamers	46%	50%	55%
totaal	8.930	8.970	9.110

huur	opgave 2018-2030		
	negatief economisch	basis economisch	positief economisch
tot kwaliteitskortingsgrens	23%	25%	27%
kk-grens tot aftoppingsgrens	51%	46%	35%
a-grens tot liberaliseringsgrens	10%	9%	6%
boven liberaliseringsgrens	15%	20%	31%
totaal	4.390	3.400	2.360

koop	opgave 2018-2030		
	negatief economisch	basis economisch	positief economisch
goedkoop	18%	14%	10%
middelduur - laag	19%	14%	11%
middelduur - hoog	20%	16%	13%
duur - laag	23%	24%	24%
duur - hoog	21%	32%	41%
totaal	4.540	5.570	6.750

bron: Rigo woningmarktsimulatie (2020) in regionaal WBO

5.3 Kwantitatieve woningvraag

Kwantitatieve woningbehoefte naar huur/koop en naar segment

tabel 34: woningbehoefte 2020-2040 West Betuwe, naar huur en kooprijksklassen, voor nul-, trend en versnellingsscenario

	nulscenario				trendscenario				versnellingsscenario				blijvende groei *)	
	2020-2030		2030-2040		2020-2030		2030-2040		2020-2030		2020-2040		2030-2040	
	neg	pos	neg	pos	neg	pos	neg	pos	neg	pos	neg	pos	neg	pos
huur	150	60	110	40	490	180	490	180	840	310	270	100	490	180
koop:														
goedkoop en middelduur laag	70	60	60	50	240	210	240	210	410	360	0	110	240	210
middelduur hoog	60	40	50	30	190	130	190	130	330	230	100	70	190	130
duur	110	240	90	180	370	770	370	770	630	1300	0	420	370	770
totaal	400	400	300	300	1300	1300	1300	1300	2200	2200	700	700	1300	1300

cellen afgerond op 10-tallen, totalen op 100-tallen (daardoor afrondingsverschillen mogelijk)

*) 2020-2030 gelijk aan versnellingsscenario

bron: gemeente West Betuwe op basis van Rigo woningmarktsimulatie (2020); Rigo WBO (2020); Rebel bevolkingsprognose (2019)

tabel 35: woningbehoefte 2020-2030 West Betuwe, naar type, grootte en huur- en kooprijksklassen, voor nul-, trend- en versnellingsscenario

huur & koop	bandbreedte opgave	nulscenario		trendscenario		versnellingsscenario	
		econ.neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos
eengezinswoning	75-78%	300	310	980	1010	1650	1720
appartement	25-22%	100	90	330	290	550	490
totaal		400	400	1300	1300	2200	2200
1 tot 3 kamers	47-39%	190	160	610	510	1030	860
4 of meer kamers	43-61%	210	240	690	790	1170	1340
totaal		400	400	1300	1300	2200	2200

verdeling huur-koop	bandbreedte opgave	econ.neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos
huur	38-14%	150	60	490	180	840	310
koop	62-86%	250	340	810	1120	1360	1890
totaal		400	400	1300	1300	2200	2200

huur	bandbreedte opgave	econ.neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos
tot kwaliteitskortingsgrens	22-32%	30	20	110	60	180	100
tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	50-27%	80	20	250	50	420	80
tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	10- -5%	15	0	50	-10	80	-20
boven liberalisatiegrens	18-46%	30	30	90	80	150	140
totaal negatief economisch		150		500		850	
totaal positief economisch			50		200		300

Vervolg tabel 35

koop	bandbreedte opgave	nulscenario		trendscenario		versnellingsscenario	
		econ.neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos	econ. neg	econ. pos
goedkoop (tot 190.000)	14-9%	30	30	110	100	190	170
middelduur laag (190-230.000)	16-10%	40	30	130	110	220	190
middelduur hoog (230-290.000)	24-12%	60	40	190	130	330	230
duur laag (290-400.000)	22-23%	50	80	180	260	300	435
duur hoog (vanaf 400.000)	24-46%	60	160	190	510	330	870
totaal negatief economisch		250		800		1350	
totaal positief economisch			350		1100		1900

*) Rigo heeft in haar woningmarktsituatie rekening gehouden met drie varianten van economische groei: een negatieve, een gemiddelde en een positieve ontwikkeling. In deze tabel we de bandbreedte van Rigo aan. Het eerste percentage geeft het aandeel per segment aan bij een negatieve economische ontwikkeling, het tweede bij een positieve economische ontwikkeling.

Er kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

bron: gemeente West Betuwe op basis van Rigo woningmarktsimulatie (2020); Rigo WBO (2020); Rebel bevolkingsprognose (2019)

Verantwoording tabellen woningbehoefte 2020-2040

De woningbehoefte in tabel 34 en 35 is via de volgende stappen opgebouwd:

Stap 1: prognose ontwikkeling huishoudens 2020-2040, West Betuwe. Bron: tabel 6 loop der bevolking en bevolkingsprognose 2020-2040 West Betuwe. Bronnen: CBS, Rebel (2019) en Rigo (WBO 2020), bewerking gemeente West Betuwe.

Stap 2: kwalitatieve verdeling woningvraag. Bron: tabel 33, hoofdstuk 5, kwalitatieve woningvraag. Op basis van WBO Rigo Rivierenland, 2020, doorrekening Rigo o.b.v. microdata CBS voor West Betuwe. We hanteren de Rigo-prognose als trendscenario. Rigo schetst de ontwikkeling van de behoefte per segment in drie economische scenario's: negatief, basis en positief. Dit geeft in absolute aantallen beperkte verschillen (voor de hele regio minder dan 100 woningen totaal in de periode 2020-2030), maar wel verschillende verdelingen over huur/koop en de verschillende prijsklassen en soort woningen. Het aandeel per segment in het negatieve scenario is als ene uiterste en dat in het positieve scenario als andere uiterste voor de bandbreedte aangehouden.

In de tabel hebben we de grenzen van goedkope, middeldure en dure woningen aangepast. Rigo werkt met prijzen van 2018. We hebben deze geïndexeerd naar prijzen van 2020. Volgens Nibud bedroeg de prijsontwikkeling van woningen in 2018-2019 5% en in 2019-2020 9%.

	Prijsindicatie Rigo (prijzen 2018)	Prijsindicatie woonvisie (2020)
goedkoop	Tot 170.000	Tot 190.000
Middelduur - laag	170.000-200.000	190.000-230.000
Middelduur - hoog	200.000-250.000	230.000-290.000
Duur - laag	250.000-350.000	290.000-400.000
Duur – hoog	> 350.000	> 400.000

Stap 3: we hebben de kwalitatieve verdeling toegepast op de verschillende prognoses: nul-, basis-, trend-, versnelling- en blijvende groeiscenario. Voor de periode tot 2030 geven we de gedetailleerde behoefteaming weer, voor de periode 2030-2040 alleen op hoofdlijnen. Het nulscenario houdt niet of heel beperkt rekening met woontrends en migratie. In het trendscenario, en nog sterker in het versnellingsscenario, werkt overloop uit de Randstad sterker mee. Die overloop richt zich vooral op duurdere koopwoningen. Om deze reden verhogen we in het basisscenario het aandeel sociale huur met 5% ten opzicht van het trendscenario (en verlagen we het aandeel dure koop). In het versnellingscenario doen we het omgekeerde.

Stap 4: Om schijnzekerheid te voorkomen ronden we de af. Cellen worden afgerond op 10-tallen, totalen op 50-tallen. Hierdoor kunnen enige afrondingsverschillen bij optellingen ontstaan. Voor de koopwoningen hebben we de volgende segmenten aangehouden:

Goedkoop en middelduur-laag (tot 230.000); middelduur-hoog; duur (vanaf 290.000). De onderste twee klassen hebben we samengevoegd, omdat in de praktijk blijkt dat er vrijwel geen woningen tot 190.000 euro te koop worden aangeboden en/of nieuw worden opgeleverd. Woningen tot 230.000 euro lijken voor starters nog bereikbaar.

5.4 Vergelijking vraag met planvoorraad

Woningbouwprogrammering

tabel 36: woningbouwprogrammering West Betuwe per kern, harde plannen 2020-2030 en opleveringen 2018-2019

Kern	Opleveringen 2018 en 2019(minus sloop)	Programma 2020-2030*
Acquoy	0	1
Asperen	26	47
Beesd	18	9
Buurmalsen	0	15
Deil	0	8
Enspijk	0	21
Est	0	4
Geldermalsen	76	151
Gellicum – Rhenoy**	11	6
Haaften	50	95
Heesselt – Varik**	38	36
Hellouw	1	0
Herwijnen	5	97
Heukelum	4	28
Meteren	146	665 (+500 na 2030)
Neerijnen	0	0
Ophemert	0	78
Opijnen	6	8
Rumpt	0	33
Spijk	9	11
Tricht	0	2
Tuil	39	64
Vuren	22	51
Waardenburg	3	51
Totaal	454	1481 (+ 500)

*het gaat hierbij om projecten waarover een besluit is genomen, er contracten liggen of welke in procedure is / afgerond. .

** om een representatief beeld weer te kunnen geven zijn enkele kleine kernen in het woningbehoefteonderzoek samengevoegd. Het gaat hierbij om Gellicum – Rhenoy en Heesselt – Varik

bron: woningbouwprogrammering gemeente West Betuwe

tabel 37a Verwachte ontwikkeling woningvoorraad vergeleken met planvoorraad, per segment. West Betuwe, 2020-2030, nulscenario

	voorraad 2020	woningbehoefte '20-'30		harde plannen (incl. in aanbouw)	geplande sloop	resterende opgave		zachte plannen
		neg econ scenario	pos econ scenario			min	max	
sociale huur	4480	120	50	220	0	-100	-170	0
vrije sector huur	1340	40	10	50	0	-20	-40	0
Koop	14260	250	340	1620	40	-1330	-1240	0
overig/nader te bepalen	370	0	0	0	0	0	0	1214
Totaal	20450	400	400	1900	40	-1400	-1400	1214

tabel 37b Verwachte ontwikkeling woningvoorraad vergeleken met planvoorraad, per segment. West Betuwe, 2020-2030, trendsscenario

	voorraad 2020	woningbehoefte '20-'30		harde plannen (incl. in aanbouw)	geplande sloop	resterende opgave		zachte plannen
		neg econ scenario	pos econ scenario			min	max	
sociale huur	4480	380	140	220	0	160	-80	0
vrije sector huur	1340	110	40	50	0	60	-10	0
Koop	14260	810	1120	1620	40	-770	-460	0
overig/nader te bepalen	370	0	0	0	0	0	0	1214
Totaal	20450	1300	1300	1900	41	-500	-500	1214

Tabel 37c Verwachte ontwikkeling woningvoorraad vergeleken met planvoorraad, per segment. West Betuwe, 2020-2030, versnellingsscenario

	voorraad 2020	woningbehoefte '20-'30		harde plannen (incl. in aanbouw)	geplande sloop	resterende opgave		zachte plannen
		neg econ scenario	pos econ scenario			min	max	
sociale huur	4480	645	240	220	0	430	20	0
vrije sector huur	1340	195	70	50	0	140	20	0
koop	14260	1360	1890	1620	40	-220	320	0
overig/nader te bepalen	370	0	0	0	0	0	0	1214
totaal	20450	2200	2200	1900	50	400	400	1214

hard plan: procedures al doorlopen of lopend, realisatie mogelijk, onderliggend contract; zacht plan: nog bestemmingsplanprocedure/ omgevingsplan-procedure nodig; mogelijk al wel afspraken met initiatiefnemers gemaakt

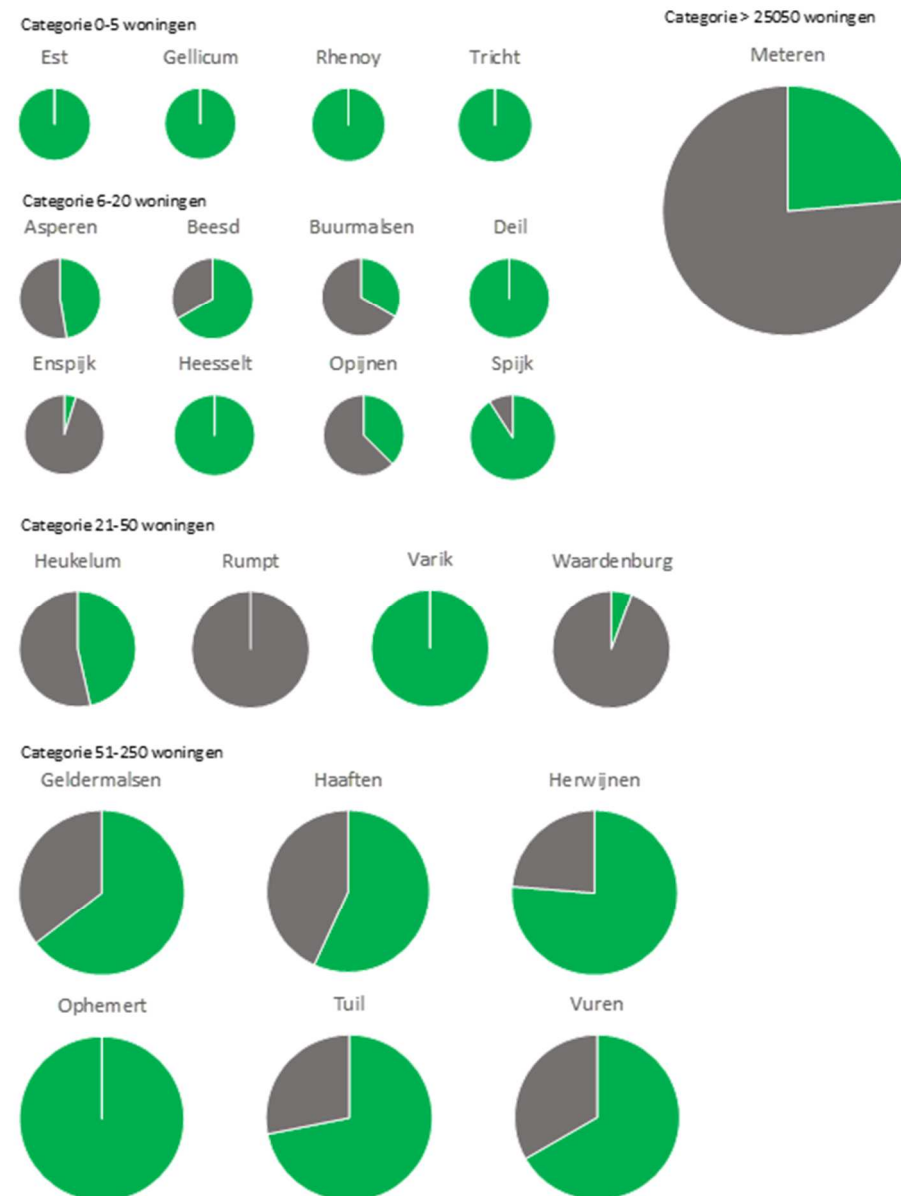
bron: Rigo woningmarktsimulatie (2020), Rigo regionaal WBO (2020) en gemeentelijke woningbouwprogrammering; bewerking gemeente West Betuwe

Tabel 38 woningbouwplannen per kern 2020-2030, harde plus zachte plannen

	Totaal	Hard	Zacht
Acquoy	0	0	0
Asperen	19	9	10
Beesd	9	6	3
Buurmalsen	15	5	10
Deil	8	8	0
Enspijk	21	1	20
Est	4	4	0
Geldermalsen	220	142	78
Gellicum	3	3	0
Haaf ten	95	54	41
Heesselt	12	12	0
Hellouw	0	0	0
Herwijnen	97	74	23
Heukelum	28	13	15
Meteren	1165	275	890
Neerijnen	0	0	0
Ophemert	78	78	0
Opijnen	8	3	5
Rhenoy	3	3	0
Rumpt	33	0	33
Spijk	11	10	1
Tricht	2	2	0
Tuil	64	46	18
Varik	24	24	0
Vuren	51	34	17
Waardenburg	53	3	50
TOTAAL	2023	809	1214

Bron: gemeentelijke woningbouwprogrammering, stand per 1-1 2020.

Figuur 6 Netto woningbouwplannen per kern, 2020-2030. Harde (groen) en zachte (grijs) plannen



6. Enkele kengetallen per kern

Toelichting bij tabel 39 en 40 op de volgende pagina's;

Tabel 40 toont de relatieve positie per kern op een aantal onderdelen. De positie is bepaald ten opzicht van alle 26 kernen. Per onderdeel krijgt de meest positieve score positie 1, en de meest negatieve positie 26.

Voor de volgende kolommen geldt: hoogste score = positie 1: grootte; bevolkingsgroei; jeugd; inkomen; % huurwoningen (is optelling van sociale en particuliere huur); % woningen na 2000; WOZ-waarde en toename WOZ

Voor de andere kolommen geldt: laagste score = positie 1: vergrijzing; uitkeringen; waarvan AOW

Bron: De onderliggende cijfers hebben als bron CBS en WOZ-register, en zijn verzameld via CBS/Statline en allecijfers.nl. Bewerking gemeente West Betuwe.

De onderliggende cijfers worden weergegeven in tabel 39. Daarbij is voor elk onderdeel telkens de top 3 van kernen met de hoogste (groen) en laagste (rood) scores gearceerd.

Tabel 39 Basiskennmerken per kern (hoogste drie scores van de gemeente: groen; laagste drie: rood; bij leeftijd >65 en uitkeringen kleuren andersom)

	inwoners			leeftijdopbouw, procentueel			inkomen **	uitkeringen, 2017 ***		aantal woningen	woningen naar bezit, 2019			naar soort en bouwjaar, 2019, %				gemiddelde WOZ-waarde x € 1000		
	2013	2019 *	groei	< 25 jr	25-64	> 65 jr	2017	totaal	w.v. AOW	2019	sociale huur, %	particul. huur, %	koop, %	EGW	MGW	voor 2000	na 2000	2015	2019	toename (%)
acquoy	571	552	-3,3	25,9	52,7	21,4	31.436	31	25	241	13	8	79	95	5	92	8	297	310	4,4
asperen	3188	3219	1,0	30,8	52,9	16,3	25.001	27	19	1274	26	6	67	92	8	90	10	240	249	3,8
beesd	3497	3315	-5,2	26,8	53,3	19,9	26.945	26	21	1457	18	11	67	88	12	97	3	273	291	6,6
buurmalsen (2018)	641	690	7,6	30,5	51,8	17,7	23.853	27	21	271	24	7	69	95	5	99	1	273	263	-3,7
deil	2123	2100	-1,1	29,6	50,9	19,4	29.031	27	22	844	14	8	78	95	5	96	4	283	305	7,8
enspijk	557	560	0,5	27,0	53,0	20,0	27.999	27	22	233	21	11	68	96	4	96	4	291	296	1,7
est	625	575	-8,0	31,0	48,3	20,7	27.220	30	24	217	14	6	79	97	3	85	15	269	292	8,6
geldermalsen	10674	10877	1,9	28,9	48,7	22,4	23.604	33	25	4587	26	10	63	82	18	87	13	248	261	5,2
gellicum	295	340	15,3	29,0	50,7	20,3	32.400	29	25	132	4	12	84	98	2	93	7	351	356	1,4
haaften	2551	2776	8,8	28,8	50,2	21,1	24.012	28	21	1210	36	5	54	87	13	82	18	235	277	17,9
heesselt	395	440	11,4	24,7	56,2	19,1	29.048	38	29	205	16	3	69	85	15	85	15	279	304	9,0
hellow	990	1015	2,5	30,7	52,7	16,6	25.874	29	22	384	24	6	69	99	1	82	18	264	320	21,2
herwijnen	2598	2692	3,6	28,0	50,5	21,6	26.954	30	24	1143	23	11	64	87	13	80	20	263	269	2,3
heukelum	2249	2390	6,3	27,4	51,3	21,3	25.688	30	23	1004	28	6	66	88	12	83	17	249	256	2,8
meteren	3664	4402	20,1	35,9	54,3	9,8	28.300	18	12	1628	14	6	79	88	12	48	52	275	300	9,1
neerijnen	490	476	-2,9	33,6	48,0	18,4	30.887	34	28	162	0	6	93	98	2	90	10	378	412	9,0
ophemert	1622	1656	2,1	27,2	52,1	20,7	28.430	29	23	681	19	4	75	97	3	90	10	286	287	0,3
opijnen	1172	1177	0,4	29,5	55,3	15,2	28.000	26	18	468	23	4	73	98	2	77	23	256	275	7,4
rhenoy	693	882	27,3	26,9	54,0	19,1	28.900	29	23	355	13	9	76	95	5	73	27	290	303	4,5
rumpt	904	875	-3,2	26,9	49,7	23,4	32.127	31	28	351	9	11	79	90	10	94	6	346	353	2,0
spijk ****	960	920	-4,2	25,9	53,0	21,1	28.800	29	22	381	19	4	77	97	3	87	13	324	314	-3,1
tricht	2169	2095	-3,4	29,5	50,7	19,8	25.520	27	21	838	20	7	73	97	3	96	4	260	280	7,7
tuil	813	983	20,9	32,6	57,2	10,2	28.205	22	16	354	17	9	74	99	1	61	39	279	323	15,8
varik	1007	1047	4,0	27,8	54,2	17,9	26.103	25	18	438	15	6	75	95	5	82	18	259	271	4,6
vuren	2048	2056	0,4	26,9	52,5	20,6	24.949	30	23	890	28	6	66	96	4	82	18	245	258	5,3
waardenburg	2322	2361	1,7	37,0	48,8	14,2	22.373	26	17	852	25	5	69	96	4	95	5	236	285	20,8
west betuwe	49215	50697	3,0	29,6	51,5	19,0	24.928	28	21	20710	22	8	69	90	10	84	16	263	281	6,8
Nederland	1,68M	1,73M	3,0	28,2	52,6	19,2	25700	31	21		24	13	57	64	36	85	15	206	248	20,4

bron: CBS Statline en allecijfers.nl (CBS, WOZ-registratie)

* tenzij in eerste kolom (2018) is gemeld.

** gemiddeld bruto jaarinkomen per inkomensontvanger

*** uitkeringen per 100 inwoners ouder dan 15 jaar: werkloosheidsuitkering, bijstandsuitkering, arbeidsongeschiktheidsuitkering en AOW

**** Spijk incl. Boveneind en Vogelswerf

: WEST BETUWE

Tabel 39a: cluster Geldermalsen (Buurmalsen, Tricht, Deil, Geldermalsen, Meteren)

	inwoners			leeftijdopbouw, procentueel			inkomen	uitkeringen, 2017		aantal	woningen naar bezit, 2019			naar soort en bouwjaar, 2019, %				gemiddelde WOZ-waarde x € 1000		
	2013	2019	groei	< 25 jr	25-64	> 65 jr	2017	totaal	w.v. AOW	2019	sociale huur, %	partic. huur, %	koop, %	EGW	MGW	voor 2000	na 2000	2015	2019	toename (%)
buurmalsen (2018)	641	690	7,6	30,5	51,8	17,7	23.853	27	21	271	24	7	69	95	5	99	1	273	263	-3,7
deil	2123	2100	-1,1	29,6	50,9	19,4	29.031	27	22	844	14	8	78	95	5	96	4	283	305	7,8
geldermalsen	10674	10877	1,9	28,9	48,7	22,4	23.604	33	25	4587	26	10	63	82	18	87	13	248	261	5,2
meteren	3664	4402	20,1	35,9	54,3	9,8	28.300	18	12	1628	14	6	79	88	12	48	52	275	300	9,1
tricht	2169	2095	-3,4	29,5	50,7	19,8	25.520	27	21	838	20	7	73	97	3	96	4	260	280	7,7
cluster	19271	20164	4,6	30,6	50,5	18,9	25.402	28	21	8168	22	9	69	87	14	82	19	260	275	5,8
west betuwe	49215	50697	3,0	29,6	51,5	19,0	24.928	28	21	20710	22	8	69	90	10	84	16	263	281	6,8
Nederland	1,68M	1,73M	3,0	28,2	52,6	19,2	25700	31	21		24	13	57	64	36	85	15	206	248	20,4

bron: CBS Statline en allecijfers.nl (CBS, WOZ-registratie), bewerking gemeente West Betuwe

De “cluster Geldermalsen” is hier apart opgenomen vanwege de specifieke aard en liggen van deze kernen. Elk van deze kernen is voor haar voorzieningen grotendeels gericht op Geldermalsen, en wanneer een straal om het centrum van Geldermalsen wordt getrokken liggen de verste wijken van het dorp Geldermalsen en de overige kernen allen binnen een vergelijkbaar bereik van dat centrum. De “cluster Geldermalsen” kan, bekeken vanuit het bereik van de voorzieningen voor de inwoners, zo als één wooncluster worden gezien.

Dit is niet hetzelfde als de voormalige gemeente Geldermalsen. Dorpen als Beesd en Enspijk liggen verder weg, en Beesd heeft ook een eigen voorzieningenaanbod.

tabel 40 relatieve positie kern t.o.v. overige West Betuwse kernen

	grootte	bevgroei	jeugd	vergrijzing	inkomen	uitkeringen	w.v. AOW	% huurwoningen	% woningen na 2000	WOZ	toename WOZ
geldermalsen	1	1	13	25	25	24	21	2	13	23	14
meteren	2	3	2	1	10	1	1	21	1	11	5
beesd	3	25	23	14	16	4	7	11	25	14	12
asperen	4	15	6	5	21	7	6	6	26	26	18
haaften	5	6	14	20	23	12	7	1	6	18	3
herwijnen	6	10	15	24	15	18	19	3	5	21	20
heukelum	7	8	17	22	19	18	15	3	10	25	19
waardenburg	8	14	1	3	26	4	3	9	21	16	2
deil	9	19	9	12	6	7	11	17	22	8	9
tricht	10	23	10	13	20	7	10	12	22	17	10
vuren	11	17	20	17	22	18	15	3	6	24	13
ophemert	12	12	18	18	9	13	15	15	15	15	24
opijnen	13	17	10	4	12	4	4	12	4	19	11
varik	14	9	16	8	17	3	4	19	6	20	15
hellouw	15	11	7	6	18	13	11	9	6	5	1
tuil	16	16	4	2	11	2	2	14	2	4	4
spijk	17	24	24	20	8	13	11	15	13	6	25
rhenoy	18	1	20	10	7	13	15	17	3	10	16
rumpt	19	21	20	26	2	22	24	21	20	3	21
buurmalsen	20	7	8	7	24	7	7	8	26	22	26
est	21	26	5	18	14	18	19	21	11	13	8
enspijk	22	16	19	15	13	7	11	6	22	12	22
acquoy	23	22	25	23	3	22	21	19	18	7	17
neerijnen	24	20	3	9	4	25	24	26	15	1	6
heesselt	25	5	26	10	5	26	26	24	11	9	6
gellicum	26	4	12	16	1	13	21	25	19	2	23

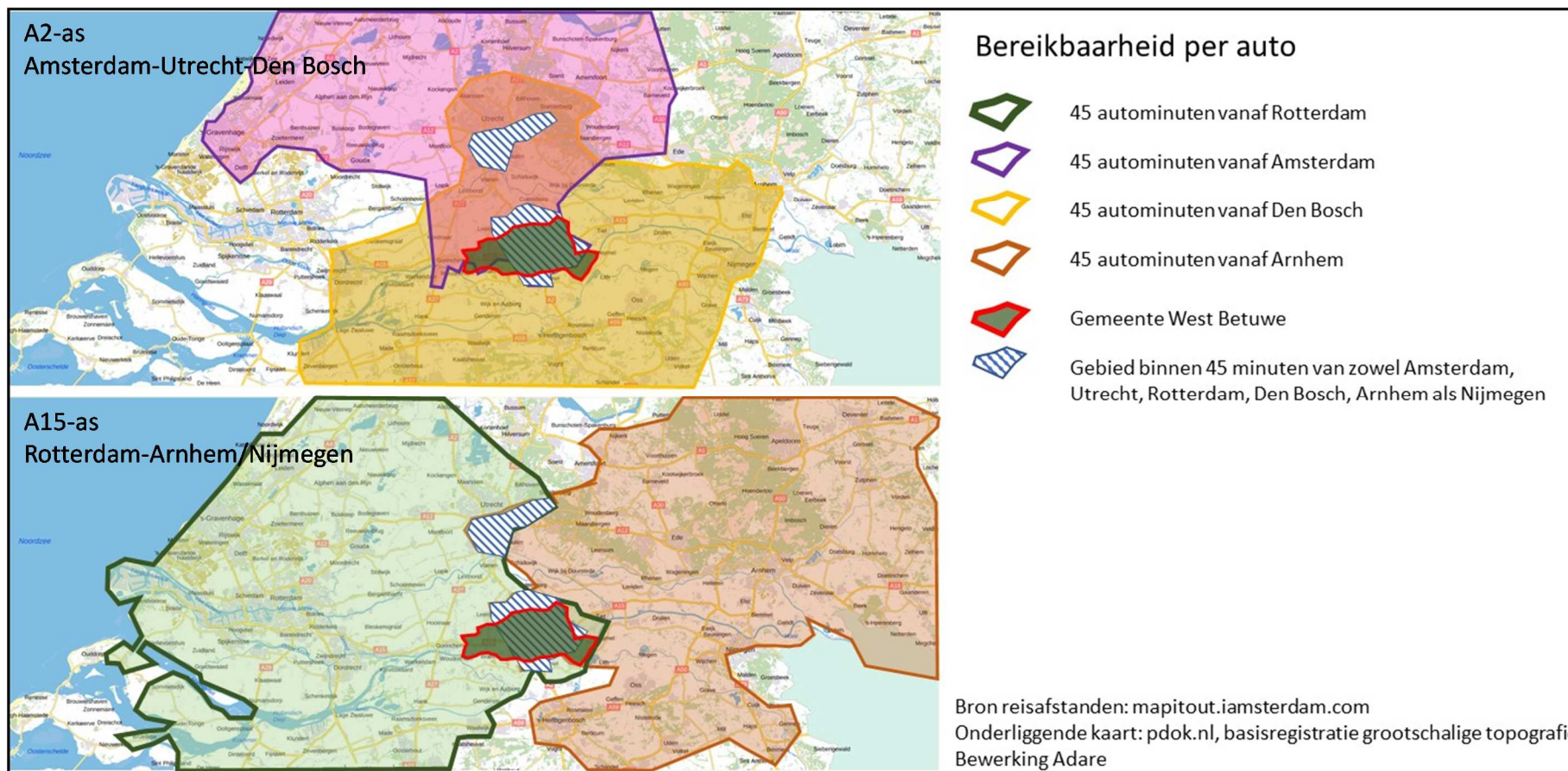
tabel 41: Gegevens kernenfoto's

Bron: CBS 2017

Voorzieningen: 1 = aanwezig, 0 = afwezig

dorp	inwoners	huishoudens	woningen	sociaal %	VShuur%	koop%	basisonderw	voortg.onderw	superm.	eerstel.zorg	ontm.plst	pinautom	bushalte
Acquoy	555	230	230	16	10	73	0	0	0	0	1	0	1
Asperen	3115	1215	1212	27	6	66	1	0	1	1	1	1	1
Beesd	3430	1395	1436	19	12	69	1	0	1	1	1	1	1
Buurmalsen	1080	415	365	18	8	73	1	0	0	0	1	0	1
Deil	2105	840	843	14	8	77	1	0	1	1	1	0	1
Enspijk	565	225	231	22	10	67	0	0	0	0	1	0	1
Geldermalsen	10525	4885	4393	26	9	65	1	1	1	1	1	1	1
Est	575	210	211	16	9	74	1	0	0	0	1	0	1
Gellicum	320	130	132	4	14	82	0	0	0	0	1	0	1
Haaften	2665	1080	1124	35	8	57	1	0	1	1	1	1	1
Heesselt	430	170	203	21	5	75	0	0	0	0	1	0	1
Hellouw	1010	385	384	26	7	66	1	0	0	0	1	0	1
Herwijnen	2680	1065	1134	24	11	64	1	0	1	1	1	1	1
Heukelum	2270	940	936	30	5	65	1	0	1	1	1	1	1
Meteren	4165	1505	1494	16	3	81	1	0	1	0	1	0	1
Neerijnen	480	160	160	0	9	91	1	0	0	0	1	0	1
Ophemert	1690	670	683	18	9	72	1	0	0	1	1	0	1
Opijnen	1170	465	465	23	6	71	1	0	0	0	1	0	1
Rhenoy	805	330	315	16	11	73	1	0	0	0	1	0	1
Rumpt	880	355	348	10	14	76	1	0	0	0	1	0	1
Spijk	925	365	372	19	3	78	1	0	0	0	1	0	1
Tricht	2115	825	870	19	7	73	1	0	0	1	1	0	1
Tuil	945	360	311	20	4	76	1	0	0	0	1	0	1
Varik	945	360	402	18	5	77	1	0	0	0	1	0	1
Vuren	2130	875	885	28	6	65	1	0	1	1	1	1	1
Waardenburg	2335	845	843	27	5	68	1	0	1	1	1	1	1
West Betuwe	49580	19509	19966	22	7	70							

Figuur 7: bereikbaarheid West Betuwe per auto vanuit omliggende grote steden



Tabel 42 kwalitatieve woonbehoeften verschillende doelgroepen

Ouderen	<ul style="list-style-type: none"> • Lang gezond zelfstandig wonen; gelijkvloers, met buitenruimte • Voorzieningen nabij (winkels, huisarts) en OV (spoor, bus) • Blijven wonen in eigen dorp/buurt belangrijk, maar minder zwaarwegend dan juiste voorzieningen nabij • Hogere inkomens/vermogens: stijgende vraag naar ruime appartementen in grotere plaatsen • Lagere inkomens: verhuizen naar seniorenwoning zonder dat woonlasten fors stijgen • Middeninkomens: kleiner wonen tegen lagere woonlasten • Aanpassen woning en/of verhuizen komt vaak (te) laat in beeld • Toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens
Jongeren/ starters	<ul style="list-style-type: none"> • Koop- of huurwoning die betaalbaar en financieerbaar is met startersinkomen. Huurwoning alleen bereikbaar bij jaarinkomen lager dan 42.000; hypotheek alleen financieerbaar bij vast jaarinkomen vanaf 50.000 (indien studieschuld: 60.000) en met inbreng eigen geld • Voorzieningen nabij (winkels, basisschool) • Wijk of dorp goed ontsloten via snelweg en OV (spoor) • Toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens
Door- stromers	<ul style="list-style-type: none"> • Huurwoning: nieuwe woning geschikt voor ouderen (zie verder bij "ouderen") en voorkomen grote huursprong bij verhuizing • Koop: doorstromers van buiten de gemeente – veel vraag naar duurdere (>300.000) ruime grondgebonden woningen nabij spoor en snelweg, in kern met voldoende voorzieningen. • Doorstromers binnen gemeente: idem, plus appartementen en grondgebonden woningen voor senioren. • Doorstromers binnen gemeente: ook vraag voor "volgende stappers", starters die bij gezinsuitbreiding of carrièrestappen naar een ruimere woning willen verhuizen. • Toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens
Arbeids- migranten	<ul style="list-style-type: none"> • Goedkope tijdelijke huisvesting; toenemende aandacht voor belang volkshuisvestelijke basisvoorwaarden (i.v.m. gezondheid, leef- en arbeidsomstandigheden) • Behoefte voor goede woonoplossingen vanuit werkgevers
Andere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Behoefte aan begeleide en zelfstandige woonruimte voor mensen met lichte verstandelijke en/of lichamelijke beperking • Behoefte aan begeleid/beschermd wonen, ook voor jongeren • Toenemende behoefte aan zorg-woonvormen voor ouderen (w.o. dementerende ouderen) • Voldoende ruimte bieden aan woonwagens (obv rijks-richtlijn 2019) • Huisvesting statushouders

B. Fact sheets kernen

Kern: Acquoy

Typering dorp

Acquoy is een klein, rustig en onaangetast dorp met open ruimtes in een prachtige omgeving. Het dorp heeft een beschermd dorpsgezicht met mooie historische panden. Het is voor zijn voorzieningen aangewezen op Asperen en Leerdam. Acquoy behoort tot de drie kernen met de hoogste inkomens per inwoner. Sinds 2000 is het aantal inwoners met ruim 11% gedaald. Met Spijk heeft Acquoy het laagste aandeel inwoners jonger dan 25 jaar. Het aandeel 65-plussers springt er niet negatief uit, maar ligt wel boven het West-Betuws gemiddelde.

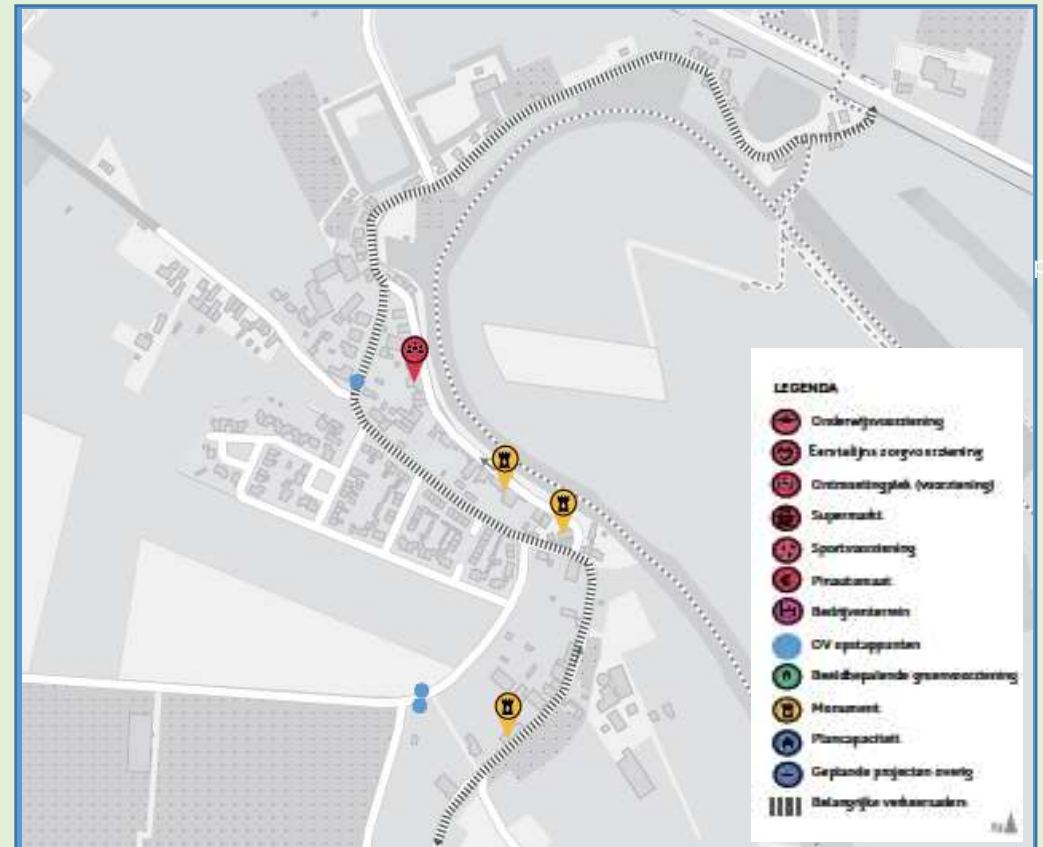
Belangrijke opgave voor deze kern:
Behoud van hoogwaardige omgevingskwaliteit

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Draagvlak verkennen voor kleinschalig woningbouw-project vanuit de inwoners

basiskennmerken	Acquoy	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	552	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	-11,3	9,3
Bevolking < 25 jaar %	25,9	29,6
25-65 %	52,7	51,5
> 65 jaar %	21,4	19
Inkomen per inwoner (2017)	31.436	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	31	28
Waarvan AOW	25	21
Aantal woningen (2019)	241	20.710
% sociale huur	13	22
% particuliere huur	8	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	8	16
Gemiddelde WOZ-waarde	310.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	2	6



Kern: Asperen

Typering dorp

Asperen is een oud, mooi en rustig vestingstadje aan de Linge. In grootte is het de vierde kern van West Betuwe. Hoewel de inwoners voor een belangrijk deel op Leerdam zijn georiënteerd, heeft het dorp zelf ook veel voorzieningen.

Sinds 2000 is het inwonertal met ruim 4% toegenomen.

De gemiddelde WOZ-waarde is in Asperen het laagste van West Betuwe.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

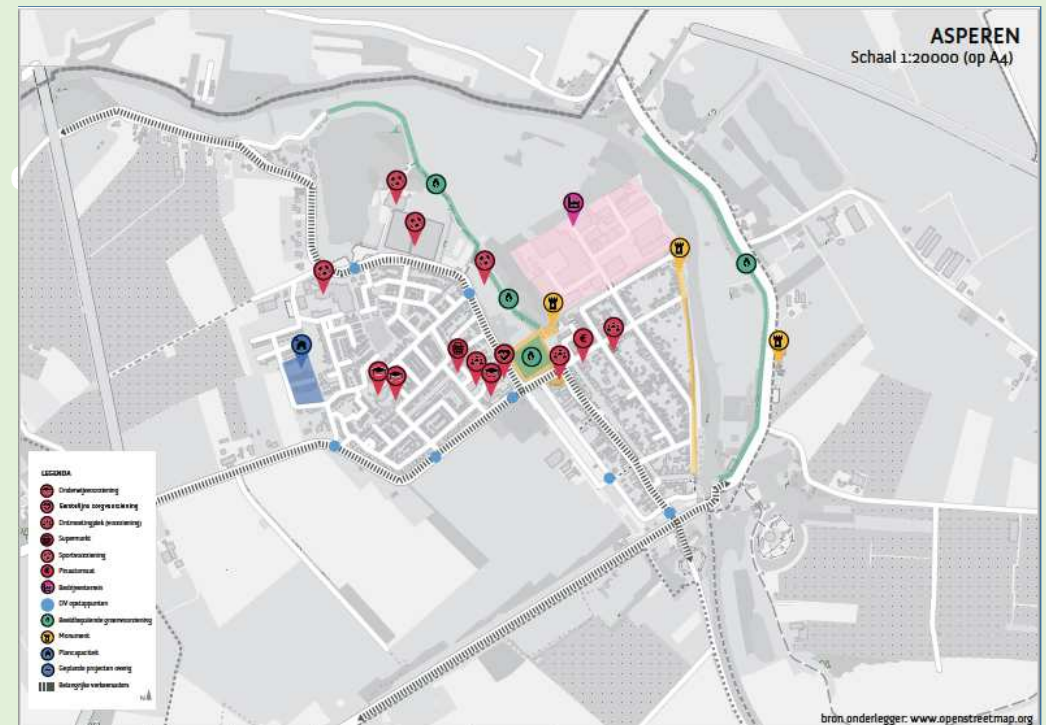
Herinvulling / transformatie
oude gemeentehuis

Verduurzamen woningen, gereed
maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar:

Herbestemming voormalig
gemeentehuis

basiskennmerken	Asperen	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	3.219	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	4,1	9,3
Bevolking < 25 jaar %	30,8	29,6
25-65 %	52,9	51,5
> 65 jaar %	16,3	19
Inkomen per inwoner (2017)	25.001	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	27	28
Waarvan AOW	19	21
Aantal woningen (2019)	1.274	20.710
% sociale huur	26	22
% particuliere huur	6	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	10	16
Gemiddelde WOZ-waarde	249.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	6	6



Kern: Beesd

Typering dorp

Beesd is een dorp met karakter en veel verenigingen. Veel inwoners vervullen rollen in deze verenigingen en dat bevordert de saamhorigheid. Het "Beesdse leventje" willen inwoners koesteren. In Beesd is lang weinig gebouwd, terwijl het toch in grootte de derde kern van de gemeente is. Sinds 2000 is het inwonertal met bijna 10% afgenomen, waarmee het na Acquoy de grootste krimp vertoont. Beesd telt relatief veel particuliere, en relatief weinig sociale huurwoningen.

Belangrijke opgaven voor deze kern:
Nieuwbouw in voldoende variatie

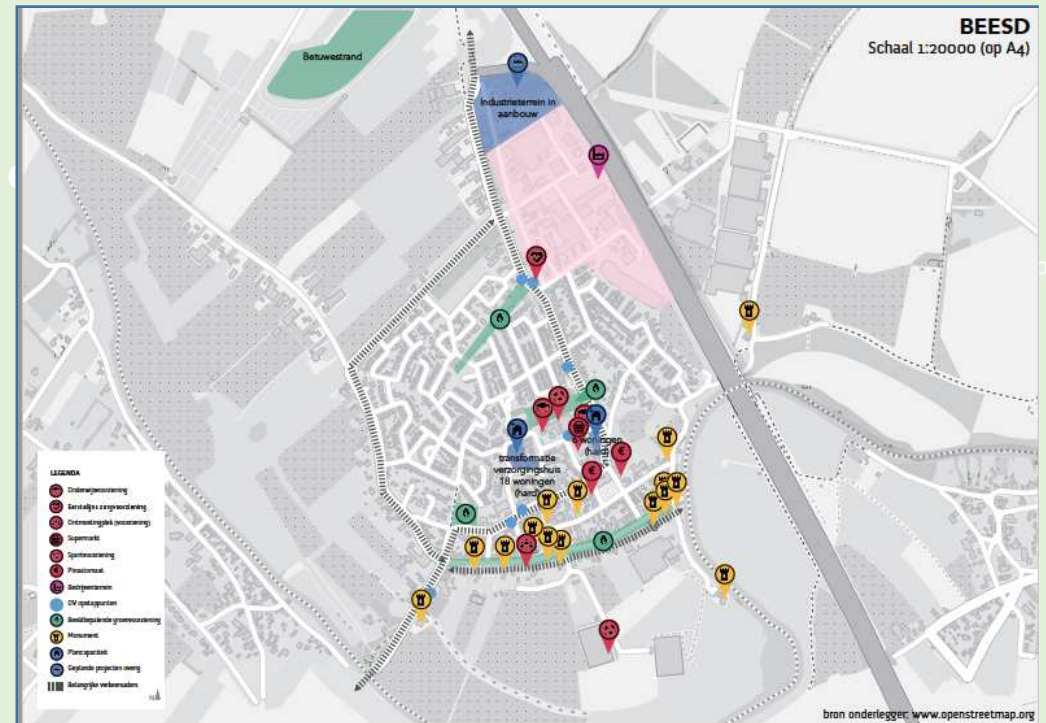
Transformatielocatie door samen-
voeging scholen: kans voor senioren-
huisvesting.

Verduurzamen woningen, gereed maken
voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Planontwikkeling van ca 150
woningen

basiskennmerken	Beesd	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	3.315	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	-10,7	9,3
Bevolking < 25 jaar %	26,8	29,6
25-65 %	53,3	51,5
> 65 jaar %	19,9	19
Inkomen per inwoner (2017)	26.945	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	26	28
Waarvan AOW	21	21
Aantal woningen (2019)	1.457	20.710
% sociale huur	18	22
% particuliere huur	11	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	3	16
Gemiddelde WOZ-waarde	291.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	6	6



Kern: Buurmalsen

Typering dorp

Mooi, ruim en groen dorp, aan de ene kant begrensd door landgoed Mariënwaard, aan de andere kant door de Linge. Buurmalsen is voor zijn voorzieningen grotendeels aangewezen op Geldermalsen, waarvan het centrum op een steenworp afstand ligt.

Sinds 2000 is de bevolking met een kleine 8% gekrompen. Opvallend is wel dat sinds 2013 er juist weer sprake is van groei (+7,6%).

Buurmalsen is een van de drie kernen met de laagste inkomens, en heeft het minste aantal na 2000 gebouwde woningen. Het is één van de twee

kernen waar de WOZ-waarde tussen 2015 en 2019 is gedaald.

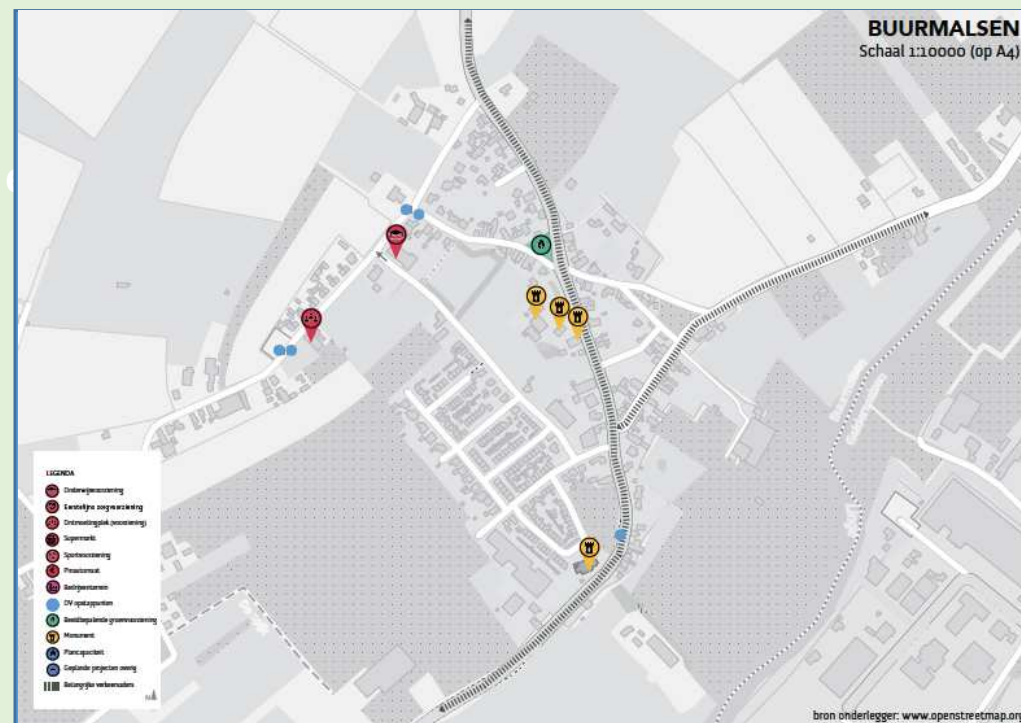
basiskenmerken	Buurmalsen	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	690	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	-7,8	9,3
Bevolking < 25 jaar %	30,5	29,6
25-65 %	51,8	51,5
> 65 jaar %	19,9	19
Inkomen per inwoner (2017)	23.853	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	27	28
Waarvan AOW	21	21
Aantal woningen (2019)	271	20.710
% sociale huur	24	22
% particuliere huur	7	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	1	16
Gemiddelde WOZ-waarde	263.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	2/3	6

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Kleinschalige woningbouw mogelijk maken

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar
Realiseren project "mijn huis staat in Gelderland" via project "Steengoed Benutten"



Kern: Deil

Typering dorp

Deil is een rustig, gezellig en saamhorig dorp aan de Linge. Deil heeft een goede bereikbaarheid. Het ligt in de buurt van het NS-station Geldermalsen en nabij de A2 en A15. Verschillende faciliteiten zoals een basisschool en supermarkt zijn in Deil te vinden. Samen met actief dorps huis en vele verenigingen maken ze Deil tot een fijn dorp om te wonen. Voor veel voorzieningen is Deil op Geldermalsen gericht. Sinds 2000 is het inwonertal licht gekrompen. Dat hangt samen met het feit dat het een van de kernen is waar het minste is gebouwd.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Behoud groene ruimte binnen de kern
Kleinschalig woningbouw toevoegen

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar
Mogelijkheden kleinschalig woningbouwproject onderzoeken

basiskennmerken	Deil	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	2.100	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	-0,2	9,3
Bevolking < 25 jaar %	29,6	29,6
25-65 %	50,9	51,5
> 65 jaar %	19,4	19
Inkomen per inwoner (2017)	29.031	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	27	28
Waarvan AOW	22	21
Aantal woningen (2019)	844	20.710
% sociale huur	14	22
% particuliere huur	8	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	4	16
Gemiddelde WOZ-waarde	305.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	5	6



Kern: Enspijk

Typering dorp

Enspijk is een klein dorp tegen de A2 en de Linge. Voor zijn voorzieningen is het aangewezen op Beesd en Geldermalsen. Er zijn na 2000 weinig woningen gebouwd.

In Enspijk komt relatief veel particuliere huur voor.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

kleinschalige woningbouw

Langer zelfstandig thuis wonen

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Draagvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit inwoners

basiskennmerken	Enspijk	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	560	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	-9,0	9,3
Bevolking < 25 jaar %	27,0	29,6
25-65 %	53,0	51,5
> 65 jaar %	20,0	19
Inkomen per inwoner (2017)	27.999	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	27	28
Waarvan AOW	22	21
Aantal woningen (2019)	233	20.710
% sociale huur	21	22
% particuliere huur	11	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	4	16
Gemiddelde WOZ-waarde	296.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	2	6



Kern: Est

Typering dorp

Est is een hechte gemeenschap, iedereen kent elkaar. Er worden veel activiteiten georganiseerd door de inwoners. Het dorps huis, dorpsplein, ijsbaan en dorps tafel worden goed bezocht en gekoesterd door de inwoners. Voor haar voorzieningen is Est aangewezen op het nabijgelegen Geldermalsen.

Over de periode vanaf 2000 laat Est groei zien, maar dat is allemaal voor 2013 gerealiseerd. Sinds 2013 is het inwonertal juist met 8% gedaald. Est telt veel koop- en weinig huurhuizen.

Belangrijke opgaven voor deze kern:
Kleinschalige woningbouwprojecten

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Draagvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit de inwoners

basiskennmerken	Est	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	575	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	7,5	9,3
Bevolking < 25 jaar %	31,0	29,6
25-65 %	48,3	51,5
> 65 jaar %	20,7	19
Inkomen per inwoner (2017)	27.220	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	30	28
Waarvan AOW	24	21
Aantal woningen (2019)	217	20.710
% sociale huur	14	22
% particuliere huur	6	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	15	16
Gemiddelde WOZ-waarde	292.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	3	6



Kern: Geldermalsen

Typering dorp

Geldermalsen is de grootste kern van West Betuwe. Het is een aangenaam woondorp met een goed aanbod winkelaanbod. Het aanbod van voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg en cultuur is breed. Geldermalsen is goed bereikbaar via spoor en weg. Andersom zijn Utrecht en Den Bosch goed bereikbaar.

Binnen de gemeente is Geldermalsen relatief sterk vergrijsd, heeft het veel lage inkomens en een groot aantal uitkeringsgerechtigden – meer nog dan het Nederlands gemiddelde. Geldermalsen heeft relatief veel sociale huurwoningen en gemiddeld een lage WOZ_waarde.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Aanpak leegstand in centrum, versterken leefbaarheid
 Realisatie woningbouw nabij station en langs de Linge
 Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Verkennen mogelijkheden voor wonen in centrum en toevoegen sociale woningbouw aan dorp

basiskennmerken	Geldermalsen	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	10.877	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	5,5	9,3
Bevolking < 25 jaar %	28,9	29,6
25-65 %	48,7	51,5
> 65 jaar %	22,4	19
Inkomen per inwoner (2017)	23.604	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	33	28
Waarvan AOW	25	21
Aantal woningen (2019)	4.587	20.710
% sociale huur	26	22
% particuliere huur	10	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	13	16
Gemiddelde WOZ-waarde	261.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	6	6



Kern: Gellicum

Typering dorp

Gellicum is het kleinste dorp van West Betuwe. Het is er rustig en gemoedelijk, de inwoners hebben een sterk gemeenschapsgevoel. Zij hebben op eigen initiatief een gezamenlijke ontmoetingsruimte gerealiseerd. Er zijn veel verschillende verenigingen / clubs. Voor dagelijkse voorzieningen is Gellicum aangewezen op Asperen, Leerdam en Beesd. Gellicum heeft het hoogste inkomen per inwoner, en op Neerijnen na het minste sociale huurwoningen. Na Neerijnen is hier de WOZ-waarde het hoogst.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Kleinschalige woningbouw
Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Dragvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit de inwoners

basiskennmerken	Gellicum	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	340	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	3,1	9,3
Bevolking < 25 jaar %	29,0	29,6
25-65 %	50,7	51,5
> 65 jaar %	20,3	19
Inkomen per inwoner (2017)	32.400	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	29	28
Waarvan AOW	25	21
Aantal woningen (2019)	132	20.710
% sociale huur	4	22
% particuliere huur	12	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	7	16
Gemiddelde WOZ-waarde	356.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	2	6



Kern: Haaften

Typering dorp

Door de inwoners van Haaften wordt de idyllische, landelijke uitstraling van het dorp gewaardeerd. Inwoners ervaren een tweedeling in het dorp, waardoor goede ideeën stranden. Haaften heeft de meeste sociale huurwoningen van West Betuwe, en een groot zorgcentrum dat ook (thuis)zorg biedt aan omliggende kernen. Centraal in het dorp is veel open ruimte, onder andere ontstaan doordat in het verleden sociale huurwoningen zijn gesloopt en er geen nieuwe woningen zijn teruggebouwd. Het zorgcentrum, een ontwikkelaar en de woningcorporatie hebben bouw of vernieuwingsplannen. Hier ligt een mooie kans om het centrum op te waarderen.

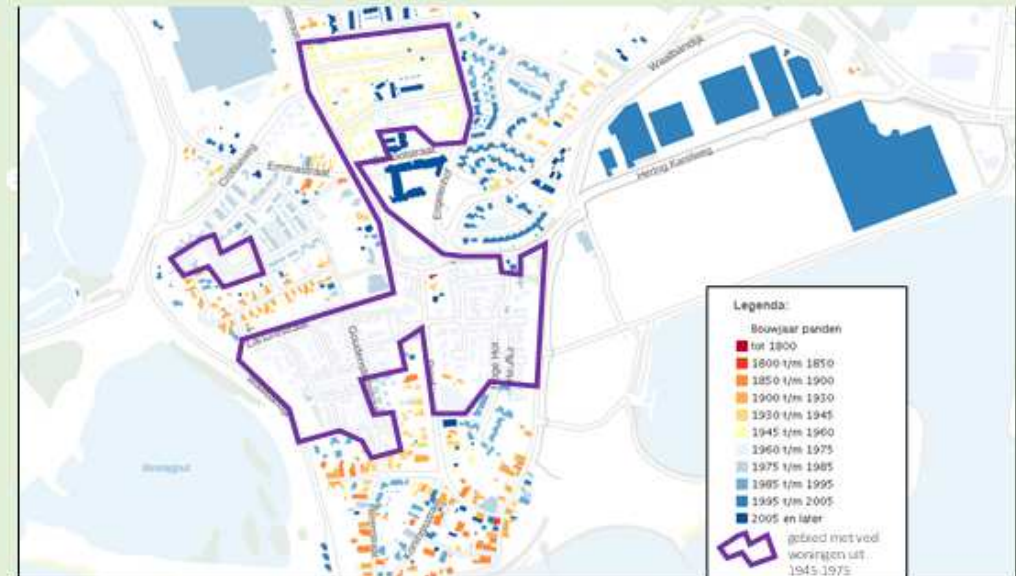
Belangrijke opgaven voor deze kern:

Benutten ontwikkellocaties i.c.m. opwaarderen centrum, vernieuwen sociale voorraad en vernieuwingsplannen Zorgcentrum
Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie
Dijkversterking Waaldijk
Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Overleg gemeente met ontwikkelaar, zorgcentrum en woningcorporatie om te verkennen of in de lopende projecten een gezamenlijke gebiedsontwikkeling centrum haalbaar is.

basiskennmerken	Haaften	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	2.776	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	6,1	9,3
Bevolking < 25 jaar %	28,8	29,6
25-65 %	50,2	51,5
> 65 jaar %	21,1	19
Inkomen per inwoner (2017)	24.012	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	28	28
Waarvan AOW	21	21
Aantal woningen (2019)	1.210	20.710
% sociale huur	36	22
% particuliere huur	5	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	18	16
Gemiddelde WOZ-waarde	277.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	6	6



Haaften: Het zuidelijk deel van het gemarkeerde gebied kent veel corporatiebezit waarvoor een moderniseringsslag wenselijk is, en waar de corporatie ook plannen voor heeft. Tegelijk is er een ontwikkelaar met plannen, en Wittenbergzorg met vernieuwingsplannen voor ouderenzorg- en huisvesting. Tenslotte zijn hier enkele winkels gevestigd waarvoor een goed centrumplan een versterking kan betekenen. Met een gebiedsgerichte aanpak kunnen plannen worden gebundeld. Dit biedt behalve een betere samenhang en dus een kwalitatief betere ontwikkeling voor het dorp, ook het voordeel dat financiële plussen en minnen op gebiedsniveau kunnen worden verdeeld. Dit vraagt goede, gelijkwaardige samenwerking tussen de gemeente en de betrokken partijen. Het gebiedsgericht bundelen van opgaven en samenwerken met partijen willen we niet alleen toepassen in Haaften, maar ook in andere kernen waar dit voordelen kan bieden.

Kern: Hellowou

Typering dorp

Hellowou is een klein dorp aan de Waal, halverwege Herwijnen en Haaften. Voor de dagelijkse voorzieningen is het ook op die dorpen gericht. In Hellowou staan vrijwel alleen eengezinswoningen, geen appartementen. Het is het dorp waar tussen 2015 en 2019 de WOZ-waarde het snelst is gestegen in West Betuwe (+21%)

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Kleinschalige woningbouw
Verduurzamen woningen, gereed
maken voor warmtetransitie
Dijkversterking Waaldijk

Prioriteit komende 2 jaar

Draagvlak verkennen voor klein-
schalig woningbouwproject vanuit
de inwoners.

basiskennmerken	Hellowou	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	1.015	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	10,9	9,3
Bevolking < 25 jaar %	30,7	29,6
25-65 %	52,7	51,5
> 65 jaar %	16,6	19
Inkomen per inwoner (2017)	25.874	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	29	28
Waarvan AOW	22	21
Aantal woningen (2019)	384	20.710
% sociale huur	24	22
% particuliere huur	6	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	18	16
Gemiddelde WOZ-waarde	320.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	3	6



Kern: Herwijnen

Typering dorp

Herwijnen bestaat van oudsher uit het Boveneind, Kerkeneind, Benedeneind en Het Rot. Het is een langgerekt dorp met langs het lint veel historische bebouwing. De inwoners zijn trots op het dorp met een gezellige en hechte gemeenschap. Er is een bloeiend verenigingsleven. Het ministerie van Defensie heeft hier een nieuwe radarpost gepland, waar vanuit de inwoners veel verzet tegen bestaat. In Herwijnen-Oost is een deel van de uitbreidingswijk gerealiseerd; het vervolg staat op de planning. Herwijnen is een van de drie meest vergrijsde dorpen. Het dorp telt relatief veel particuliere huurwoningen.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Afronden Herwijnen-Oost en herontwikkeling De Strobbel
Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie
Dijkversterking Waaldijk

Prioriteit komende 2 jaar

Afronden Herwijnen-Oost en sociale woningbouw Nieuwe Steeg

basiskennmerken	Herwijnen	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	2.692	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	10,0	9,3
Bevolking < 25 jaar %	28,0	29,6
25-65 %	50,5	51,5
> 65 jaar %	21,6	19
Inkomen per inwoner (2017)	26.954	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	30	28
Waarvan AOW	24	21
Aantal woningen (2019)	1.143	20.710
% sociale huur	23	22
% particuliere huur	11	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	20	16
Gemiddelde WOZ-waarde	269.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	6	6



Kern: Heukelum

Typering dorp

Heukelum is een historisch stadje aan de Linge. De inwoners zijn trots dat ze met elkaar de historische stadsmuur hebben herbouwd. Er is een grote samenhang binnen het stadje, een bloeiend verenigingsleven en een redelijk goed voorzieningenniveau.

Heukelum telt relatief veel sociale huurwoningen, en een lage gemiddelde WOZ-waarde.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Diversiteit woningaanbod verbeteren met woningen voor jong en oud.

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Herontwikkeling Leijenburgplein.

basikenmerken	Heukelum	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	2.390	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	3,7	9,3
Bevolking < 25 jaar %	27,4	29,6
25-65 %	51,3	51,5
> 65 jaar %	21,3	19
Inkomen per inwoner (2017)	25.688	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	30	28
Waarvan AOW	23	21
Aantal woningen (2019)	1.004	20.710
% sociale huur	28	22
% particuliere huur	6	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	17	16
Gemiddelde WOZ-waarde	256.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	6	6



Kern: Meteren

Typering dorp

Inwoners van Meteren ervaren Meteren als een dorp uit 3 delen: Oud-Meteren, Kalenberg en de Plantage. De inwoners zijn voor hun voorzieningen vrijwel geheel op Geldermalsen gericht. De Plantage en in mindere mate ook Kalenberg zijn feitelijk de recente uitbreiding van Geldermalsen. Met de komst van De Plantage is Meteren in omvang ruim meer dan verdubbeld. Meteren kent daardoor verreweg de minste vergrijzing en de meeste jonge inwoners van West Betuwe. Van de grotere kernen telt Meteren het hoogste aandeel koopwoningen.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

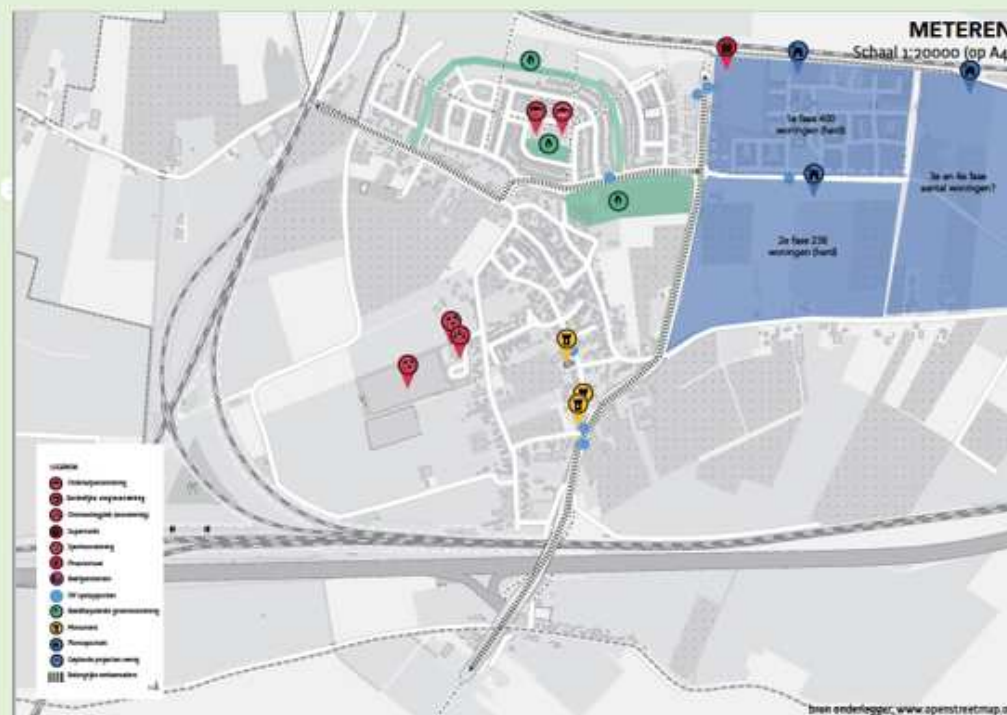
Versnellen van realisatie van de Plantage; daarbij variatie in soort en prijsklasse woningen vergroten

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Versnellen De Plantage.

basiskennmerken	Meteren	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	4.402	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	128,3	9,3
Bevolking < 25 jaar %	35,5	29,6
25-65 %	54,3	51,5
> 65 jaar %	9,8	19
Inkomen per inwoner (2017)	28.300	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	18	28
Waarvan AOW	12	21
Aantal woningen (2019)	1.628	20.710
% sociale huur	14	22
% particuliere huur	6	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	52	16
Gemiddelde WOZ-waarde	300.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	4	6



Kern: Neerijnen

Typering dorp

Neerijnen heeft een sterk historisch karakter, dat wordt bepaald door het kasteel, het Stroomhuis, de padenstructuur en de historische bebouwing. Het kleine dorp is voor zijn voorzieningen aangewezen op Geldermalsen en Zaltbommel. Neerijnen kent met afstand de hoogste WOZ-waarde in de gemeente. In Neerijnen staan 0 sociale huurwoningen. Hoewel Neerijnen een relatief jonge bevolking kent (een van de drie kernen met het hoogste aandeel inwoners jonger dan 25), heeft het na Heesselt het meeste inwoners met een AOW-uitkering.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Onderzoeken mogelijkheden ontwikkeling RRT-terrein.

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Draagvlak verkennen voor kleinschalig seniorenwoningbouwproject vanuit de inwoners.

basiskennmerken	Neerijnen	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	476	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	13,1	9,3
Bevolking < 25 jaar %	33,6	29,6
25-65 %	48,0	51,5
> 65 jaar %	18,4	19
Inkomen per inwoner (2017)	30.887	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	34	28
Waarvan AOW	28	21
Aantal woningen (2019)	162	20.710
% sociale huur	0	22
% particuliere huur	6	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	10	16
Gemiddelde WOZ-waarde	412.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	3	6



Kern: Ophemert

Typering dorp

Ophemert ligt op een steenworp afstand van de wijk Passewaaij in Tiel. Hoewel het zelf een redelijk voorzieningenniveau heeft, is het dorp toch sterk op Tiel georiënteerd. Ophemert is binnen West Betuwe opvallende gemiddeld, en kent geen uitschieters op demografisch of woon-gebied.

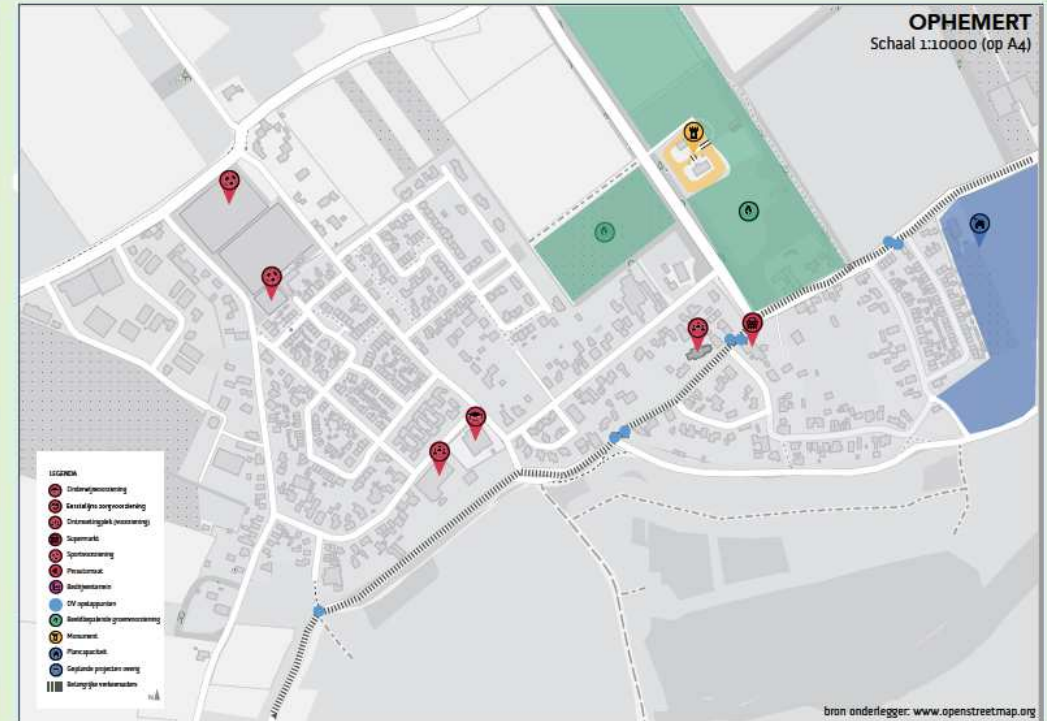
Belangrijke opgaven voor deze kern:

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie
Dijkverzwaring Waaldijk

Prioriteit komende 2 jaar

Project Slingerbos
Planvorming herontwikkeling
supermarktlocatie

basiskennmerken	Ophemert	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	1.656	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	6,1	9,3
Bevolking < 25 jaar %	27,2	29,6
25-65 %	52,1	51,5
> 65 jaar %	20,7	19
Inkomen per inwoner (2017)	28.430	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	29	28
Waarvan AOW	23	21
Aantal woningen (2019)	681	20.710
% sociale huur	19	22
% particuliere huur	4	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	10	16
Gemiddelde WOZ-waarde	287.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	4	6



Kern: Opijnen

Typering dorp

Opijnen is een klein dorp aan de Waal, dat net als Neerijnen voor zijn voorzieningen op Geldermalsen en Zaltbommel is gericht. Het dorp is sinds 2000 met 25% gegroeid. Die groei dateert wel vrijwel geheel van voor 2013.

Opijnen telt vrijwel geen appartementen of portiekwoningen.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Kleinschalige woningbouw
Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Dijkversterking Waaldijk

Prioriteit komende 2 jaar

Dragvlak verkennen voor kleinschalig woningbouwproject vanuit de inwoners

basiskennmerken	Opijnen	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	1.177	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	25,1	9,3
Bevolking < 25 jaar %	29,5	29,6
25-65 %	55,3	51,5
> 65 jaar %	15,2	19
Inkomen per inwoner (2017)	28.000	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	26	28
Waarvan AOW	18	21
Aantal woningen (2019)	468	20.710
% sociale huur	23	22
% particuliere huur	4	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	23	16
Gemiddelde WOZ-waarde	275.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	3	6



Kern: Rhenoy

Typering dorp

In Rhenoy zorgt een actieve vereniging dorpsbelangen voor behoud en versterking van de lokale gemeenschapszin. Door de aanleg van een nieuwbouwwijk is het dorp met 30% gegroeid. Rhenoy telt weinig voorzieningen en is hiervoor gericht op Asperen/Leerdam en Beesd.

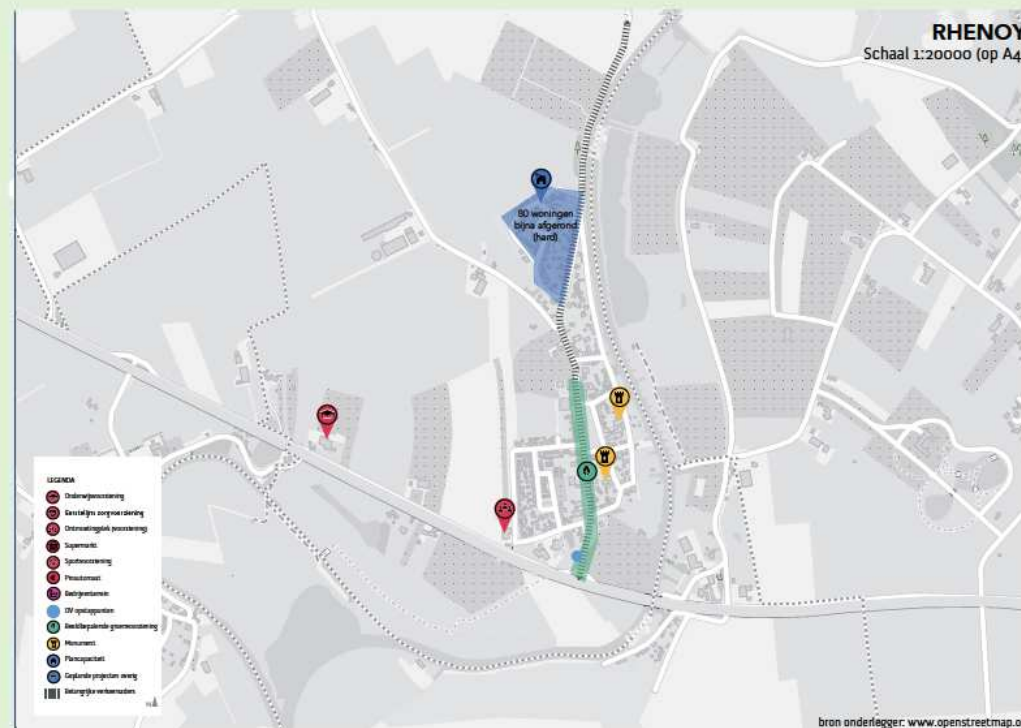
Belangrijke opgaven voor deze kern:

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

-

basiskennmerken	Rhenoy	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	882	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	30,6	9,3
Bevolking < 25 jaar %	26,9	29,6
25-65 %	54,0	51,5
> 65 jaar %	19,1	19
Inkomen per inwoner (2017)	28.900	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	29	28
Waarvan AOW	23	21
Aantal woningen (2019)	355	20.710
% sociale huur	13	22
% particuliere huur	9	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	27	16
Gemiddelde WOZ-waarde	303.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	3	6



Kern: Rumpt

Typering dorp

Rumpt is een klein Lingedorp tussen Beesd en Asperen, dat de laatste jaren heel licht is gekrompen. De WOZ-waarde is er na Neerijnen en Gellicum het hoogst. Rumpt kent ook het hoogste aantal 65-plussers van West Betuwe, en maar een heel beperkt aanbod van sociale huurwoningen.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Realiseren (al geplande) 33 duurdere koopwoningen

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

-

basiskennmerken	Rumpt	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	875	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	-0,6	9,3
Bevolking < 25 jaar %	26,9	29,6
25-65 %	49,7	51,5
> 65 jaar %	23,4	19
Inkomen per inwoner (2017)	32.127	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	31	28
Waarvan AOW	28	21
Aantal woningen (2019)	351	20.710
% sociale huur	9	22
% particuliere huur	11	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	6	16
Gemiddelde WOZ-waarde	353.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	3	6



Kern: Spijk

Typering dorp

Spijk is het meest westelijk gelegen dorp van de gemeente West Betuwe en de provincie Gelderland. Veel van de sociale activiteiten spelen zich af in en om het dorps huis. Voor de dagelijkse boodschappen moeten de inwoners naar Gorinchem.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Kleinschalige woningbouw

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Prioriteit komende 2 jaar

Ontwikkelen locatie achter Dorps huis.

Basiskenmerken	Spijk	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	920	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	4,2	9,3
Bevolking < 25 jaar %	25,9	29,6
25-65 %	53,0	51,5
> 65 jaar %	21,1	19
Inkomen per inwoner (2017)	28.800	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	29	28
Waarvan AOW	22	21
Aantal woningen (2019)	381	20.710
% sociale huur	19	22
% particuliere huur	4	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	13	16
Gemiddelde WOZ-waarde	314.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	3	6



Kern: Tuil

Typering dorp

Tuil is de afgelopen jaren met 50% gegroeid. Dat komt deels door de overloop vanuit Waardenburg. In beide dorpen is veel behoefte aan woningen voor jonge gezinnen. Meer dan elders lijken jongeren hier aan de dorpen gebonden te blijven. Met name in Waardenburg echter is nauwelijks ruimte voor woningbouw. Zo wel in Tuil, waar ook voor de komende jaren nog uitbreidingen zijn voorzien tegen de grens van Waardenburg aan. Tuil kent heel weinig vergrijzing en een groot aandeel 25 tot 64-jarigen.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Dijkversterking Waaldijk

Prioriteit komende 2 jaar

Afronden Klingelberg met aandacht voor seniorenwoningen

basiskennmerken	Tuil	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	983	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	50,0	9,3
Bevolking < 25 jaar %	32,6	29,6
25-65 %	57,2	51,5
> 65 jaar %	10,2	19
Inkomen per inwoner (2017)	28.205	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	22	28
Waarvan AOW	16	21
Aantal woningen (2019)	354	20.710
% sociale huur	17	22
% particuliere huur	9	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	39	16
Gemiddelde WOZ-waarde	323.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	5	6



Kern: Varik

Typering dorp

Varik is een klein dorp aan de Waal. De inwoners weten er met elkaar in te slagen een behoorlijk verenigingsleven op peil te houden, veelal in goede samenwerking met het naburige dorp Heesselt. Veel toeristen kennen Varik vooral vanwege de markante "Dikke Toren".

Varik telt weinig voorzieningen en is daarvoor aangewezen op Tiel en Geldermalsen.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie

Dijkversterking Waaldijk

Prioriteit komende 2 jaar

Afronden plan Molenblok

basiskennmerken	Varik	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	1.047	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	17,4	9,3
Bevolking < 25 jaar %	27,8	29,6
25-65 %	54,2	51,5
> 65 jaar %	17,9	19
Inkomen per inwoner (2017)	26.103	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	25	28
Waarvan AOW	18	21
Aantal woningen (2019)	438	20.710
% sociale huur	15	22
% particuliere huur	6	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	18	16
Gemiddelde WOZ-waarde	271.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	3	6



Kern: Vuren

Typering dorp

Vuren is een sociaal dorp met actieve ondernemers. De inwoners zijn blij met de huidige groenvoorzieningen in het dorp en het landelijk wonen. Ook wordt de natuur, de historie van de uiterwaarden en Fort Vuren gewaardeerd. Verder zijn de inwoners tevreden over de huidige voorzieningen. Vuren kent een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen.

Belangrijke opgaven voor deze kern:

Verduurzamen woningen, gereed maken voor warmtetransitie
Dijkversterking Waaldijk

Prioriteit komende 2 jaar

Heuff-terrein behouden als natuurgebied en padenstructuur verbeteren met kleinschalige woningbouw als medekostendrager.

basiskennmerken	Vuren	West Betuwe
Aantal inwoners (2019)	2.056	50.697
Groei/krimp 2000-2019 in %	4,1	9,3
Bevolking < 25 jaar %	26,9	29,6
25-65 %	52,5	51,5
> 65 jaar %	20,6	19
Inkomen per inwoner (2017)	24.949	24.928
Uitkeringen / 100 inwoners (2017)	30	28
Waarvan AOW	23	21
Aantal woningen (2019)	890	20.710
% sociale huur	28	22
% particuliere huur	6	8
% woningen na 2000 gebouwd (2019)	18	16
Gemiddelde WOZ-waarde	258.000	281.000
Hoeveel van de 6 basisvoorzieningen aanwezig? (basisschool, eerstelijnszorg, OV, winkel, pinautomaat, ontmoetingsplek)	6	6



C. Achtergronden

Inkomens en betaalbaarheid huur- en koopwoningen

De figuur rechts laat de verdeling van de inkomens in 10%-groepen zien. Elke groep omvat 10% van de Nederlanders. De grafiek toont het gestandaardiseerde inkomen per persoon: het besteedbaar inkomen per persoon, rekening houdend met de samenstelling van het gezin; ook wel “koopkracht” genoemd.

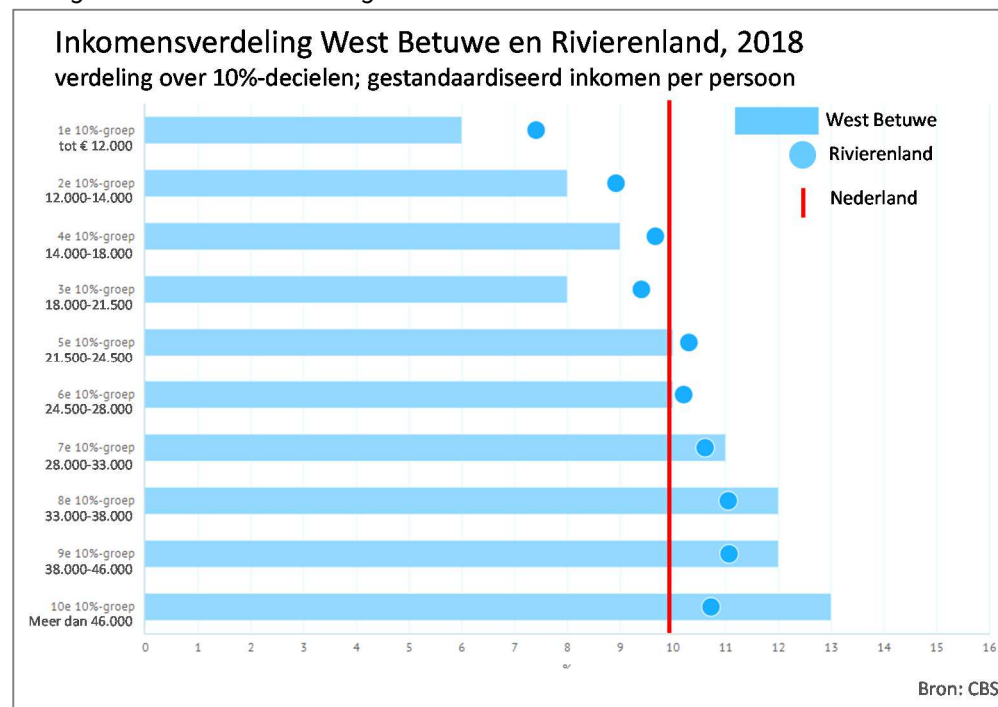
Ongeveer 6% van de West Betuwers behoort bij de 10% Nederlanders met de laagste inkomens, en ongeveer 13% bij de 10% rijksten. Het gemiddeld besteedbaar inkomen is met € 49.900 flink hoger dan het nationaal gemiddelde van € 29.500.

Als niet naar de koopkracht maar naar het bruto inkomen wordt gekeken, geldt dat het gemiddelde voor West Betuwe € 73.900 en voor Nederland € 43.680 is (cijfers 2018).

Bestaande woningen worden in West Betuwe vanaf ongeveer € 230.000 te koop aangeboden. Uit tabel 2.3 blijkt dat bereikbaar bij een bruto huishoudensinkomen van € 50.000. In West Betuwe betreft dat ongeveer 60% van de inwoners. Wanneer ook eigen geld beschikbaar is, bijvoorbeeld uit overwaarde, kan ook met een lager inkomen een hypotheek worden verkregen. (Studie)schulden zorgen aan de andere kant weer voor minder leencapaciteit.

Met name voor de groep mensen met lage middeninkomens die willen kopen, is het in West Betuwe lastig een woning te vinden: de woningen waar zij hypotheek voor kunnen krijgen worden maar heel mondjesmaat aangeboden.

Figuur 8: inkomensverdeling



Tabel 43 Bereikbare huur of hypotheek

bruto jaarinkomen tot:	Bereikbare huur of hypotheek
€ 16.000	sociale huur < 432
€ 22.000	sociale huur < 619
€ 37.000	sociale huur < 663
€ 41.500	sociale huur < 737 / koop tot 190.000
€ 50.000	vrije sector huur tot 750 / koop tot 230.000
€ 60.000	vrije sector huur tot 1000 / koop tot 290.000
€ 76.000	vrije sector huur tot 1350 / koop tot 400.000
> € 76.000	> 1350/400.000

Inkomens en (sociale) huurgrenzen 2020. Bron inkomensgrenzen sociale huur:
belastingdienst.nl. Bron bereikbare hypotheek: Rabo hypotheek-berekenen

Deskundigen: Corona versterkt de overloop uit de Randstad

In maart 2020 brak de corona-crisis uit. Recente cijfers ontbreken nog, maar deze crisis lijkt de eerder ingezette trek uit de stad te versterken. Zo ziet het kadaster een sterke toename naar de vraag naar woningen in niet-stedelijke gebieden, en een afname van die vraag in stedelijke gebieden. Dit patroon is al enkele jaren zichtbaar, maar dit jaar veel sterker dan voorheen (bron: "Woningen buiten de stad steeds meer in trek", Kadaster, 2020).

Ook anderen zien een trend die al langer is ingezet door corona versterkt doorzetten. De NVM ziet het zoekgedrag van woningzoekenden veranderen: de vraag naar grotere woningen met een extra (werk)kamer stijgt, in gebieden wat verder van de stad gelegen. Hoogleraar Urban Economics E. van Leeuwen (WUR) bevestigt deze trend. Zij geeft aan dat gebieden die hier op in willen spelen met twee zaken rekening moeten houden: zorg voor goed internet (voor het thuiswerken) en zorg voor goede kinderopvang (voor de rust die nodig is om thuis te werken).

M. Daams, universitair docent Vastgoedkunde (RUG), ziet ook dat vooral jonge gezinnen een groter huis met meer leefruimte zoeken buiten de stad, maar wel voldoende nabij die stad. Dit is van alle tijden, maar lijkt met "corona" te worden bevestigd. Voorwaarde is naast goede bereikbaarheid wel een mooie omgeving op niet al te grote afstand van de stad.

P. Boelhouwer (TU Delft) schat het woningtekort in Nederland op minimaal 300.000 woningen. In combinatie met de door Rem Koolhaas (OMA) geschetste herwaardering van het platteland lijkt een versnelling van de bouw van woningen in West Betuwe om de overloop uit de

Randstad op te vangen kansrijk, omdat dit inspeelt op de eerder ingezette en door corona versterkte trend.