

## Schaarsteonderzoek



**Gemeente West Betuwe**

27 augustus 2024

x

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 27 augustus 2024

TITEL Schaarsteonderzoek

OPDRACHTGEVER Gemeente West Betuwe

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Fenne Laarakkers  
Iris Voncken

PROJECTNUMMER 1960.101

STATUS

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>Managementsamenvatting en advies</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding	1
1.2 Vraagstelling	1
1.3 Onderzoeksaanpak	2
1.4 Gebiedsindeling	2
1.5 Leeswijzer	2
<b>2 Schaarste in de sociale huursector</b>	<b>3</b>
2.1 Kenmerken sociale huurvoorraad	3
2.2 Huidige bewoning	6
2.3 Verhuurresultaten sociale huursector	8
2.4 Toekomstige behoefte	17
<b>3 Schaarste in de koopsector</b>	<b>20</b>
3.1 Kenmerken van de koopvoorraad	20
3.2 Dynamiek op woningmarkt	23
3.3 Toekomstige behoefte	29
<b>4 Verdere analyse opkoopbescherming</b>	<b>30</b>
4.1 Bepalen van de relevante prijsklassen	30
4.2 Verkopen aan investeerders	31
4.3 Onderbouwing leefbaarheidsproblemen	34
4.4 Mogelijkheden opkoopbescherming	37
<b>5 Vraag van specifieke aandachtsgroepen</b>	<b>38</b>
5.1 Aandachtsgroepen “Een Thuis voor Iedereen”	38
5.2 Jongeren en Oekraïners	42
5.3 Plannen voor specifieke aandachtsgroepen	45
<b>Bijlage</b>	<b>1</b>

# Managementsamenvatting en advies

In dit overkoepelende hoofdstuk beantwoorden we de centrale vragen van het onderzoek en geven we een advies over het omgaan met druk op de woningmarkt in West Betuwe. In de navolgende hoofdstukken worden de bevindingen nader onderbouwd.

*Is er sprake van schaarste op de woningmarkt? En zo ja, op welke plaatsen en in welke woningmarktsegmenten?*

## *Sociale huursector*

- West Betuwe heeft een kleine sociale huurvoorraad (21% van de totale woningvoorraad in de gemeente). De goedkope scheefheid is gemiddeld (zo'n 20%), het grootste deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep.
- Tussen 2020 en 2022 steeg het aantal reacties per woning met 112%. In 2023 waren er 97 reacties per vrijkomende corporatiewoning. De mutatiegraad in de sociale huursector is laag, er komen maar weinig woningen vrij voor nieuwe huurders. De gemiddelde zoektijd voor een corporatiewoning is 2,3 jaar. Deze zoektijd is de afgelopen jaren gestaag opgelopen. Er is een aanzienlijk woningtekort in de Woongaard regio, ook in de sociale huursector. Binnen de regio is de druk op de sociale huursector in de gemeente West Betuwe gemiddeld. Er is sprake van schaarste in de sociale huursector in de gemeente West Betuwe.
- Op dit moment wordt, zonder dat daar op wordt gestuurd, 54% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens uit de gemeente West Betuwe zelf. Dat aandeel is hoger dan de 50% waar op grond van de Huisvestingswet op kan worden gestuurd. Met een voorrangregeling voor woningzoekenden met lokale binding is dus niet méér te bereiken dan wat op dit moment al gebeurt. Daarbij betreft een deel van de vestigers die van buiten de gemeente een sociale huurwoning in West Betuwe betrekken mensen met een sociale of economische binding. Ook die groepen zouden onder de voorrangregeling op grond van de Huisvestingswet vallen. Dat maakt de noodzaak en de mogelijkheid om hierop sturen alleen maar kleiner. Daarbij komen vestigers die van buiten de gemeente een sociale huurwoning betrekken grotendeels uit regiogemeenten. Er kan niet worden gesproken van verdringing in de sociale huursector in West Betuwe. In de sociale huursector is heel nadrukkelijk sprake van een regionale woningmarkt.
- Er zijn vooral méér sociale huurwoningen nodig in West Betuwe. Er zijn op dit moment niet voldoende plannen om in de behoefte aan sociale huurwoningen in de nabije toekomst te voorzien en maar een beperkt deel van de plannen die er zijn heeft een harde planstatus. Het is zaak om plannen voor sociale huurwoningen toe te voegen en bestaande plannen concreet te maken.

## *Koopsector*

- In de koopsector is sprake van schaarste aan betaalbare woningen. Het goedkope koopsegment (tot € 295.000) is nagenoeg opgedroogd en het aantal verkochte woningen met een prijs boven de betaalbaarheidsgrens van € 390.000 is gestaag toegenomen. Twee derde van de koopwoningenvoorraad in de gemeente heeft een WOZ-waarde boven € 390.000. Een derde heeft een WOZ-waarde boven € 545.000.
- Daarbij komen er weinig koopwoningen op de markt. Een potentiële woningkoper heeft gemiddeld keus uit 2,4 woningen, bij een gezonde marktdruk is dit 6 à 7 woningen. De krapte is het grootst bij rijen hoekwoningen, het segment wat in beginsel beter bereikbaar is dan het luxere segment van tweekappers en vrijstaande woningen.

- De verwachting is dat de krapte op de betaalbare koopmarkt de komende jaren aanhoudt. Er is sprake van een woningtekort dat moet worden ingelopen en de Woondealafspraken over het toevoegen van betaalbare koopwoningen vragen tijd. Op dit moment voorziet de harde planvoorraad in het toevoegen van veel dure koopwoningen. Zet in op het realiseren van de aantallen betaalbare koopwoningen volgens de Woondealafspraken.
- Een van de onderzochte mogelijkheden om te sturen op de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen, is opkoopbescherming. Met opkoopbescherming is het mogelijk om het verhuren van opgekochte koopwoningen minder aantrekkelijk te maken voor investeerders. Het aantal en aandeel woningen dat in West Betuwe door investeerders is gekocht, is echter relatief beperkt. In de periode 2019 – 2023 ging het om maximaal 4% van de woningverkopen in een jaar. Koopstarters kochten in die periode jaarlijks tussen 22% en 29% van de woningen die op de markt kwamen. In enkele kernen is het aandeel aan investeerders verkochte woningen wat hoger dan gemiddeld, maar over de afgelopen periode niet meer dan 5%. Het gaat ook om kleine aantallen. Er is in West Betuwe geen sprake van verdringing van koopstarters door investeerders die woningen opkopen om te verhuren.
- Daarnaast moet worden meegewogen dat door andere maatregelen die het Rijk heeft doorgevoerd het voor kleinere particuliere investeerders minder aantrekkelijk is geworden om woningen te verhuren. Deze maatregelen leiden er naar het zich laat aanzien toe dat er nog maar weinig woningen door kleinere investeerders worden gekocht. Het is daarom zeer de vraag of opkoopbescherming nog van toegevoegde waarde is.
- Er is sprake van schaarste in het goedkope en betaalbare koopsegment in West Betuwe, maar er kan op basis van de analyse van de herkomst van kopers in de gemeente niet gesteld worden dat sprake is van verdringing. De meeste woningen in het goedkope en betaalbare koopsegment zijn de afgelopen jaren gekocht door kopers uit de gemeente zelf (meer dan 60%). Ook in het dure segment wordt meer dan de helft van de woningen gekocht door kopers uit de gemeente. Op grond van de herziene Huisvestingswet is het voor gemeenten mogelijk om bij nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment voorrang te geven aan kopers uit de eigen gemeente. Het betreft maximaal 50% van deze nieuwbouwwoningen. Voorwaarde om dit instrument in te kunnen zetten, is dat aangetoond kan worden dat sprake is van schaarste aan betaalbare koopwoningen en dat sprake is van verdringing van kopers uit de gemeente zelf. Dit laatste is in West Betuwe op basis van de beschikbare data niet aan de orde.

### ***Wat is de woningmarktpositie en de woningvraag van jongeren, Oekraïners en aandachtsgroepen uit 'Een thuis voor iedereen'?***

#### ***Jongeren***

- In 2023 waren er zo'n 210 jongeren onder de 23 jaar en 558 jongeren tussen de 23 en 34 jaar actief op zoek naar een corporatiewoning in West Betuwe. Zo'n 90% is alleenstaand. De rest zijn 2-persoonshuishoudens.
- Jongeren zijn een van de groepen die het het moeilijkst hebben in de huidige woningmarktomstandigheden. Zij hebben vaak weinig inschrijftijd opgebouwd voor een sociale huurwoning en lage slaagkansen. Op de koopmarkt hebben zij een achterstand omdat zij nog geen koopwoning hebben en niet hebben geprofiteerd van de waardestijging van huizen in de afgelopen jaren. Daarbij speelt dat meer dan in het verleden eigen geld moet worden ingezet om een woning te kunnen kopen.
- De wens van jongeren met wie is gesproken, is om een woning te kopen. De sterke voorkeur gaat daarbij uit naar een grondgebonden woning met een tuin. Voor veel jongeren is die wens (nog) niet te realiseren omdat er te weinig woningen op de markt komen die voor hen betaalbaar zijn. Ook in de nieuwbouw heeft het accent de afgelopen tijd gelegen op duurdere woningen.

- Het starten in een huurwoning wordt door de jongeren met wie is gesproken niet aantrekkelijk gevonden. Zij zijn dan in hun beleving aangewezen op een dure particuliere huurwoning waardoor er geen financiële ruimte is om te sparen voor de gewenste koopwoning. Dan blijven ze liever langer bij hun ouders wonen. Het toewijzen van een deel van de sociale huurwoningen via loting in plaats van op basis van inschrijfduur vergoot de slaagkansen van jonge woningzoekenden.
- De jongeren met wie is gesproken hebben geen animo voor woningdelen/friends wonen of wonen in een tijdelijke woning of met een tijdelijk huurcontract. Ze willen een in hun ogen volwaardige start kunnen maken.

### **Mensen uit Oekraïne**

- Oekraïners met wie is gesproken, zijn nog in grote onzekerheid over een mogelijke terugkeer en de mogelijkheden van hereniging met familie die op verschillende plaatsen en soms in verschillende landen is ondergebracht. Dat maakt het lastig voor hen om concrete plannen te maken voor een overstap van de opvang naar een zelfstandige woning.
- De zekerheid van een vast inkomen is een belangrijke voorwaarde om zelfstandig te kunnen gaan wonen.
- Als ze de stap zouden kunnen maken, zouden de mensen met wie is gesproken graag in de gemeente West Betuwe blijven wonen. De mensen met wie is gesproken zijn niet veeleisend in hun woonwensen. Een huurappartement zou prima zijn geven zij aan. Bij voorkeur gelegen in of nabij het centrum van de plaats waar ze wonen, om in contact te kunnen zijn met de andere inwoners en de Nederlandse taal beter te leren en de Nederlandse maatschappij te leren kennen. Op basis van de inkomens die de mensen met wie is gesproken nu hebben, zou het moeten gaan om appartementen in de sociale huursector.

### ***Mensen met een mobiliteitsbeperking***

- Uit de woonzorganalyse van de gemeente<sup>1</sup> blijkt dat er een toenemende vraag in West Betuwe is naar woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking.
- Er zijn in de huidige voorraad voldoende geschikte woningen om te voorzien in de behoefte voor de komende jaren (tot 2040). Een deel van die woningen wordt bewoond door mensen zonder beperkingen.
- Aandacht blijft nodig voor het toewijzen, labelen of matchen van geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

### ***Mensen met een verstandelijke beperking***

- Uit de woonzorganalyse van gemeente West Betuwe blijkt een tekort van 130 woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Het grootste deel (120 woonplekken) van het tekort heeft betrekking op geclusterde woonvormen, een klein deel op gespikkeld wonen in de wijk (10 woningen, vaak goedkope sociale huurwoningen).
- Richting 2040 schuift het accent wat op van geclusterd naar gespikkeld wonen met ambulante begeleiding.
- Als geen woonplekken worden toegevoegd neemt het theoretisch tekort toe tot 190 woonplekken. Overigens blijkt uit gesprekken met aanbieders dat er ook mensen zijn met een Wlz-indicatie die thuis bij hun ouders wonen of zelfstandig wonen. Voor welk deel van de Wlz-cliënten dit geldt is niet bekend maar het werkelijk tekort aan woonplekken zal daardoor lager zijn dan de 120 en 190 plekken die hierboven zijn genoemd.

---

<sup>1</sup> De woonzorganalyse is in december 2023 aan de gemeenteraad van de gemeente West Betuwe aangeboden met informatie-nota IN114.

### ***Uitstromers uit een intramurale instelling***

- De totale vraag naar woonruimte voor uitstromers uit een intramurale instelling die zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met ambulante begeleiding, zal in de komende jaren tussen de 12 en 26 woon-eenheden per jaar liggen. Dit blijkt uit de woonzorganalyse van de gemeente West Betuwe.

### ***Statushouders***

- Over het huisvesten van statushouders worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties.
- Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Uitgaande van de jaren met de hoogste instroom, ligt het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks nodig is voor de huisvesting van statushouders op 48 tot 72 per jaar (bij een gemiddelde woningbezetting van 3 respectievelijk 2).
- In 2024 lag de taakstelling richting de bovenkant van de berekende bandbreedte.

### ***Arbeidsmigranten***

- Er zijn zo'n 600 arbeidsmigranten woonachtig in West Betuwe.
- Dit betreft de mensen die zich hebben laten registreren. Een deel van de arbeidsmigranten doet dit niet. Het genoemde aantal is daarmee waarschijnlijk een onderschatting.
- Daarnaast zijn er veel arbeidsmigranten werkzaam in de gemeente West Betuwe. De gemeente schat dit aantal op 4.500 arbeidsmigranten (inclusief seizoenarbeiders). Het aantal arbeidsmigranten in de regio en in de gemeente zal de komende jaren toenemen, naar verwachting met 4% tot 6% per jaar.

### ***Woonwagenbewoners***

- De gemeente West Betuwe heeft 7 reguliere woonwagenlocaties. Over deze 7 locaties zijn 36 reguliere woonwagenstandplaatsen verdeeld.
- Daarnaast is er een seizoenslocatie voor kermisexploitanten waar nog 16 standplaatsen zijn.
- In totaal zijn er dus 52 standplaatsen in West Betuwe, wat neerkomt op 2,5 standplaatsen per 1.000 woningen. Dat is in vergelijking met het landelijke gemiddelde (1,2) hoog.
- Dit betekent overigens niet dat er ook genoeg standplaatsen aanwezig zijn om aan de vraag te voldoen. Uit regionaal onderzoek uit 2021 blijkt een kleine uitbreidingsbehoefte. Om te achterhalen of deze uitbreidingsbehoefte er nog steeds is, is aanvullend onderzoek nodig.

### ***Studenten***

- In West Betuwe zien we maar een beperkte vraag naar woonruimten voor studenten. Hier is geen nader onderzoek naar gedaan.

### ***Uittredende sekswerkers***

- De woonvraag van uittredende sekswerkers vraagt aandacht als de situatie zich voordoet, maar het gaat naar verwachting om incidentele gevallen.

### ***Hoe hebben huidige maatregelen ten aanzien van het faciliteren van woningsplitsing, flexwonen en microwonen effect op het invullen van de woonbehoefte van jongeren en aandachtsgroepen?***

- In het groepsgesprek met jongeren is de vraag gesteld of zij merken dat de gemeente woningsplitsing, flexwonen en microwonen mogelijk heeft gemaakt. De jongeren met wie is gesproken hebben hier niet van gehoord en hebben niet gemerkt dat deze woonvormen ook daadwerkelijk worden aangeboden in de gemeente.

- Uit het gehouden gesprek blijkt bij de jongeren geen groot enthousiasme voor woonvormen als flexwonen en microwonen. Omdat deze woningen er op dit moment nog niet staan is het lastig te zeggen of er helemaal geen vraag naar is. Dat zal moeten blijken wanneer de eerste woningen worden gerealiseerd.
- Er zijn in West Betuwe volgens de provinciale planmonitor plannen voor het toevoegen van 44 flexwoningen. Daarvan zijn 23 woningen specifiek gericht op starters. Het betreft sociale huurwoningen. Gedurende de tijd dat het onderzoek werd uitgevoerd, is een verzoek van de woningcorporatie gekomen om de flexwoningen om te zetten naar permanente woningen. Eén flexwoning is gelabeld voor ouderen. De overige woningen zijn niet gelabeld voor een specifieke doelgroep. De woningen zijn gepland op de korte termijn (tot 2025).
- Jongeren die zich richten op een sociale huurwoning waren overigens beperkt aanwezig bij het groepsgesprek.

**Welke aanpak is nodig voor het huisvesten van de meest kwetsbare groepen als onderdeel van de lokale Woondeal? En wat betekent dit voor de huidige programmering?**

Tabel 1: Gemeente West Betuwe. Woondealafspraken 2022-2030

	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal	Totaal
Opgave West Betuwe	616 (31%)	102 (5%)	517 (26%)	1.235 (62%)	1.980

Bron: provinciale planlijst, 28 maart 2024.

Tabel 2: Gemeente West Betuwe. Plancapaciteit t/m 2030, naar planstatus.

	Sociale huur	Midden huur	Betaalbare koop	Dure huur/koop	Totaal
Harde plannen	118 (15%)	33 (4%)	177 (22%)	478 (59%)	806
Zachte plannen	307 (20%)	70 (5%)	482 (32%)	662 (44%)	1.521
<b>Totaal</b>	<b>425</b>	<b>103</b>	<b>659</b>	<b>1.140</b>	<b>2.327</b>

Bron: provinciale planlijst, 28 maart 2024.

### Jongeren

- Jongeren met wie is gesproken ambiëren vooral een (liefst grondgebonden) koopwoning in het dorp waar zij vandaan komen. Als de eerste stap op de woningmarkt een huurwoning moet zijn, dan gaat het voor deze jongeren vaak om een sociale huurwoning.
- Voor beide categorieën ligt de harde plancapaciteit achter op de woondealafspraken. Het aandeel betaalbare koopwoningen in de harde planvoorraad bedraagt 22%. Het aandeel sociale huurwoningen in de harde planvoorraad bedraagt 15%. De Woondealafpraak is dat 35% van de te realiseren woningen een betaalbare koopwoning is en 30% een sociale huurwoning.
- Van de harde plannen betreft 59% een dure koopwoning, ver buiten het bereik van de jongeren die willen starten in een koopwoning.
- Om de huisvestingsmogelijkheden voor starters te vergroten is het daarom zaak om zowel voor sociale huurwoningen als voor betaalbare koopwoningen zachte plannen hard te maken.

### Oekraïners en andere speciale aandachtsgroepen

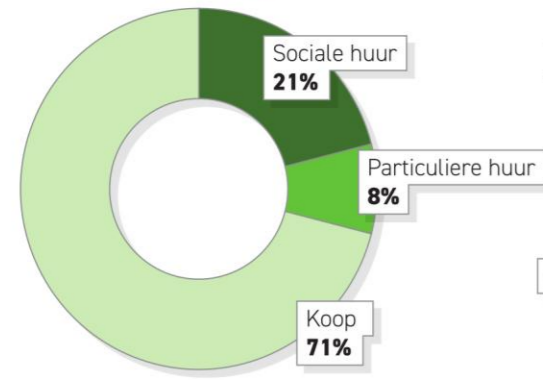
- Oekraïners en de in deze rapportage genoemde speciale aandachtsgroepen zijn grotendeels aangevoerd op sociale huurwoningen. West Betuwe heeft een relatief kleine voorraad sociale huurwoningen en de druk op deze sector is aan het toenemen.
- Het is nodig om het aandeel sociale huur in de gemeente te vergroten. In de huidige programmering zit maar 15% sociale huur (in de harde plannen). Dit is te laag, ook in vergelijking met de

Woondealafspraken. De Woondealafpraak gaat zoals aangegeven uit van 30% sociale huurwoningen op de toevoegingen in de komende jaren. Er zijn in de periode tot en met 2030 in onze raming tenminste 500 extra sociale huurwoningen nodig. De Woondeal gaat uit van het toevoegen van ruim 600 sociale huurwoningen in de periode 2022 tot en met 2030.

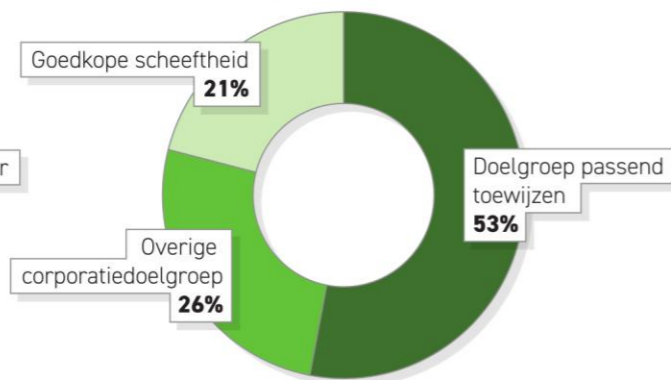
# Schaarste in de woningvoorraad

## Sociale huur

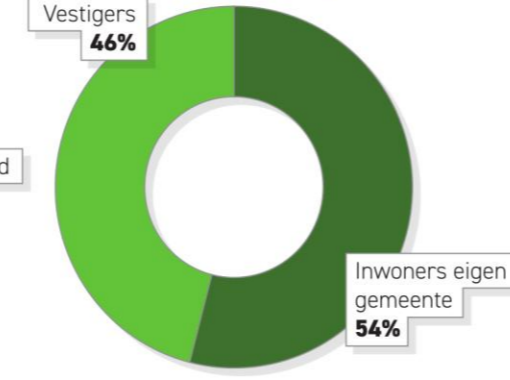
### Kleine voorraad sociale huurwoningen



### Goedkope scheefheid: gemiddeld



### Toewijzing: 54% huishoudens lokale binding



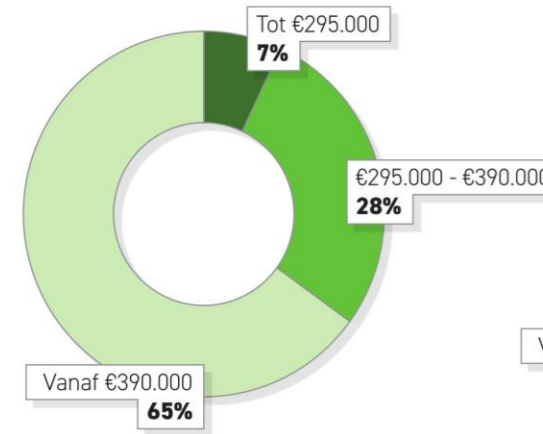
Mutatiegraad  
**4% (egz)**

Regionaal woningtekort  
**5,1%**

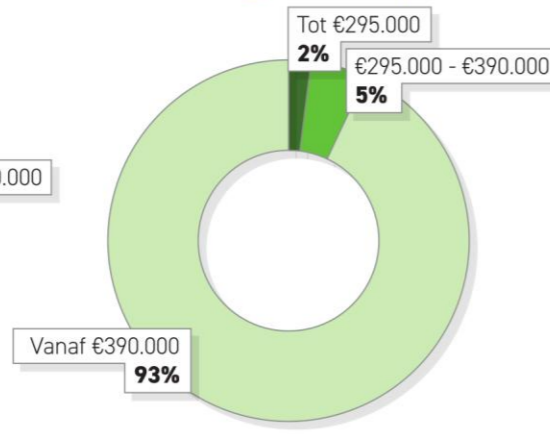
Gemiddelde zoektijd  
**2,3 jaar**

## Betaalbare koop

### Twee derde koopvoorraad in duur segment



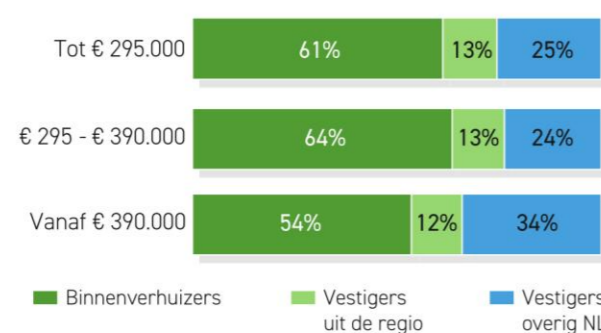
### Nauwelijks betaalbare woningen te koop



### Zeer krappe koopmarkt



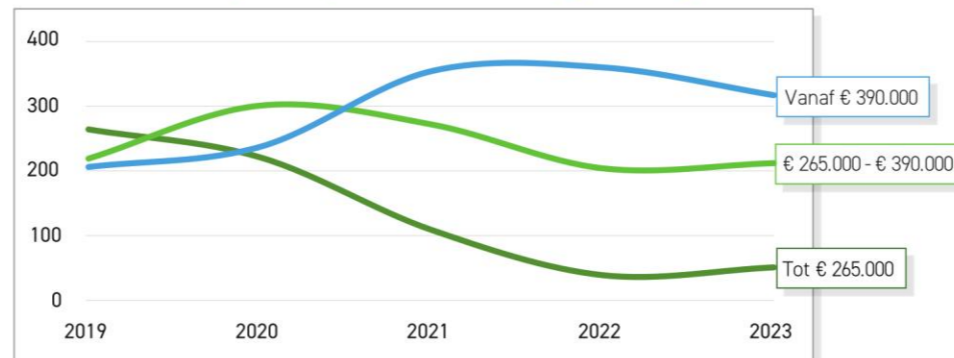
### Geen verdringing in betaalbare koopsector



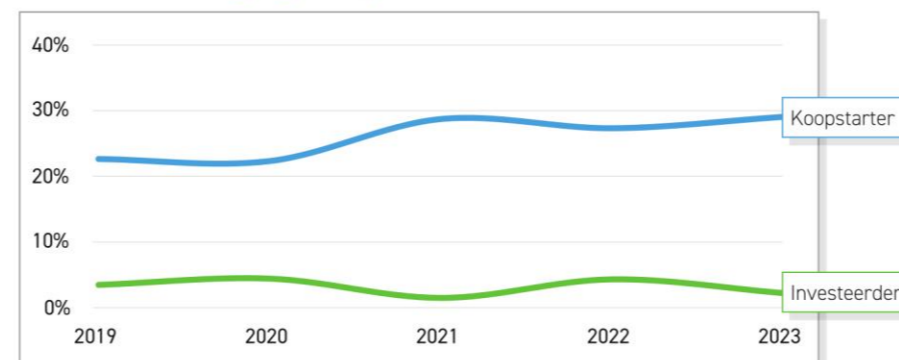
## Onderzoeksvragen

- Is er sprake van schaarste op de woningmarkt en zo ja, in welke segmenten?
- Hoe is de woningmarktpositie van jongeren, aandachtsgroepen volgens het programma 'Een thuis voor iedereen' en mensen uit Oekraïne?
- Hebben huidige maatregelen effect?
- Wat is er nodig voor het huisvesten van de genoemde groepen en wat betekent dat voor de programmering?

### Goedkope koopvoorraad is opgedroogd



### Geen verdringing koopstarters door investeerders



# Doelgroepen



### Jongeren

- Weinig inschrijftijd: moeilijk sociale huurwoning te bemachtigen
- Weinig eigen geld: koopwoning onbereikbaar
- Woonwens: grondgebonden koopwoning met tuin
- Dure huur onaantrekkelijk want willen sparen voor koopwoning
- Blijven daarom bij ouders wonen
- Weinig effect toestaan flexwonen en microwonen
- Is ook niet aantrekkelijk voor jongeren waarmee is gesproken
- Willen volwaardige start



### Oekraïners

- Grote onzekerheid over terugkeer
- Maakt plannen zelfstandige huisvesting moeilijk
- Vast inkomen is randvoorwaarde voor zelfstandig wonen
- Woonwens: sociaal huurappartement nabij centrum



### Overige doelgroepen

- Mensen met mobiliteitsbeperking: voldoende woningen in de voorraad; beschikbaarheid is aandachtspunt. Goed toewijzen, labelen en matchen.
- Mensen met verstandelijke beperking: tekort van 120 geclusterde woonvormen en 10 'gespikkelde' woningen. Zonder toevoegingen stijgt tekort naar 190. Meer nadruk op gespikkeld nodig.
- Uitstromers uit intramurale instelling: 12 tot 26 wooneenheden per jaar nodig.
- Statushouders: 48 tot 72 woningen per jaar nodig.
- Arbeidsmigranten: toename met 4% tot 6% per jaar.
- Woonwagenlocaties: in 2021 was er kleine uitbreidingsbehoefte; aanvullende behoefteonderzoek nodig.

## Conclusies

### Sociale huur

- West Betuwe heeft kleine voorraad sociale huurwoningen (21%)
- Goedkope scheefheid niet heel hoog (20%)
- Mutatiegraad laag, weinig vrijkomende sociale huurwoningen
- De gemiddelde zoektijd neemt toe (nu: 2,3 jaar)
- Regionaal tekort aan sociale huurwoningen, schaarste in West Betuwe
- Geen verdringing in de sociale huur in West Betuwe
- Meer toewijzingen aan eigen inwoners (54%) dan waar op gestuurd kan worden (50%)
- Vestigers in sociale huurwoningen komen uit regiogemeenten
- Woningbehoefte 500 extra sociale huurwoningen tot en met 2030
- Te weinig woningbouwplannen voor sociale huurwoningen

### Koopsector

- Goedkoopste koopsegment (tot € 295.000) nagenoeg verdwenen
- Aantal woningen met waarde boven betaalbaarheidsgrens van € 390.000 neemt toe
- Twee derde koopwoningen heeft WOZ-waarde boven € 390.000
- Potentiële koper heeft keus uit gemiddeld 2,4 woningen, normaal is 6 à 7
- Krapte is het grootste bij rij- en hoekwoningen
- Regionaal woningtekort, vooral plannen voor dure koopwoningen
- Structurele schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen
- Relatief weinig woningen gekocht door investeerders
- Geen verdringing van koopstarters
- Geen onderbouwing voor instellen opkoopbescherming
- Meer dan 60% goedkope en betaalbare koop gekocht door eigen inwoners
- Geen verdringing van lokale kopers in betaalbaar segment

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente West Betuwe staat voor een grote opgave op het gebied van woningbouw. Het aantal woningzoekenden is groter dan het aanbod. In de koopsector leidt dit tot stijgende prijzen en een teruglopend aanbod, waardoor jonge huishoudens, (koop)starters en huishoudens met een middeninkomen steeds moeilijker woningen kunnen kopen. Ook ondervinden kopers in toenemende mate concurrentie van woningzoekenden uit omliggende regio's. In de sociale huursector betekent het vooral dat de slaagkans van woningzoekenden afneemt en de tijd dat men op zoek is naar een huurwoning oploopt. Daarbij speelt dat kwetsbare groepen die met voorrang een woning nodig hebben steeds vaker een beroep doen op de vrijkomende sociale huurwoningen.

Tabel 1.1: Gemeente West Betuwe, woningvoorraad naar eigendom, 2024

Eigendom	Aantal	%
Koopwoningen	14.502	71%
Corporatiewoningen	4.361	21%
Particuliere huurwoningen	1.628	8%
<b>Totaal</b>	<b>20.491</b>	<b>100%</b>

Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe, 2024.

## 1.2 Vraagstelling

Gezien de toenemende druk op de woningmarkt wil de gemeente inzicht in de schaarste. De volgende onderzoeksvragen staat daarom centraal in het onderzoek:

- Breng in beeld of er in West Betuwe sprake is van schaarste op de woningmarkt (zoals bedoeld in de Huisvestingswet) en zo ja, op welke plaatsen (kernen) en in welke woningmarktsegmenten die schaarste zich voordoet. Breng specifiek de situatie op dit punt in beeld voor de sociale huursector en de koopsector.
- Breng specifiek de woningmarktpositie en de woningvraag in beeld van jongeren in de gemeente en van de aandachtsgroepen zoals benoemd in het programma 'Een thuis voor iedereen'. Breng de woonbehoefte van in de gemeente verblijvende mensen uit Oekraïne in beeld.
- Breng in beeld hoe huidige maatregelen ten aanzien van het faciliteren van woningsplitsing, flexwonen en microwonen effect hebben voor het invullen van de woonbehoefte van jongeren en specifieke aandachtsgroepen.
- Geef een advies welke aanpak nodig is voor het huisvesten van de genoemde (kwetsbare) groepen als onderdeel van de lokale Woondeal en wat dit betekent voor de huidige programmering.

In het kader van dit onderzoek is het relevant een goed beeld te hebben van het begrip schaarste en hoe dit moet worden geïnterpreteerd in het licht van de Huisvestingswet. In beginsel is sprake van schaarste als er meer vraag is naar woningen dan er woningen beschikbaar komen. Echter, de woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Historisch is sprake van een gezonde druk op de woningmarkt bij een woningtekort van zo'n 2%. Naast schaarste op zich, is het in het licht van de Huisvestingswet relevant of sprake is van onevenwichtige en onrechtmatige effecten van schaarste. Ook hier gaan we in de rapportage nader op in.

### 1.3 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van statistische analyses van bestaande bronnen, door gebruik te maken van recente bestaande onderzoeken en door twee groepsgesprekken, met jongeren en met mensen uit Oekraïne die in de gemeente worden opgevangen. Waar nodig zijn aanvullende (modelmatige) ramingen van ontwikkelingen gemaakt.

### 1.4 Gebiedsindeling

Voor een goed beeld van de woningmarktsituatie in de gemeente is het wenselijk inzicht te hebben op het niveau van de verschillende kernen in de gemeente. Voor hele kleine kernen speelt dan dat er onvoldoende data zijn om een beeld te kunnen geven. In samenspraak met de gemeente is daarom een gebiedsindeling binnen de gemeente gemaakt waarbij verschillende kernen bij elkaar zijn genomen. Deze indeling is als volgt:

1. Acquoy, Asperen, Gellicum, Rhenoy
2. Beesd, Deil, Enspijk, Rumpst
3. Geldermalsen
4. Tricht, Buurmalsen
5. Est, Opijnen, Neerijnen, Waardenburg, Tuil
6. Haften, Hellouw
7. Heukelum, Spijk
8. Heesselt, Varik, Ophemert
9. Herwijnen, Vuren
10. Meteren

### 1.5 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat over de schaarste in de sociale huursector in West Betuwe. We brengen de huidige situatie ten aanzien van de sociale huurvoorraad en huishoudens met een laag inkomen in beeld, analyseren de huidige druk op de sociale huurmarkt en maken een raming van de ontwikkeling van de behoefte in de komende jaren. We kijken in dit hoofdstuk ook naar de lokale en regionale verhuisbewegingen in relatie tot de sociale huursector in West Betuwe.
- Hoofdstuk 3 handelt over schaarste in de koopsector. We gaan in op de ontwikkeling van de waarde van koopwoningen in de gemeente en de prijsniveaus in de huidige koopmarkt. Daarbij staat de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen centraal. Ook ten aanzien van de koopsector kijken we naar de ontwikkeling van de behoefte in de komende jaren.
- In hoofdstuk 4 beschrijven we de analyse die uitwijst of het zinvol is om opkoopbescherming in te voeren in delen van de gemeente.
- In hoofdstuk 5, ten slotte, gaan we nader in de op woonbehoefte van specifieke aandachtsgroepen. Dit zijn de aandachtsgroepen in het kader van het programma 'Een Thuis voor Iedereen'. In dit hoofdstuk gaan we ook in op de resultaten van de gesprekken met jongeren en mensen uit Oekraïne.
- In de bijlage zijn enkele tabellen en figuren opgenomen die informatie presenteren op het laagste schaalniveau van de individuele kernen in de gemeente.

Voor in deze rapportage is een overkoepelend hoofdstuk opgenomen waarin de onderzoeksvragen worden beantwoord.

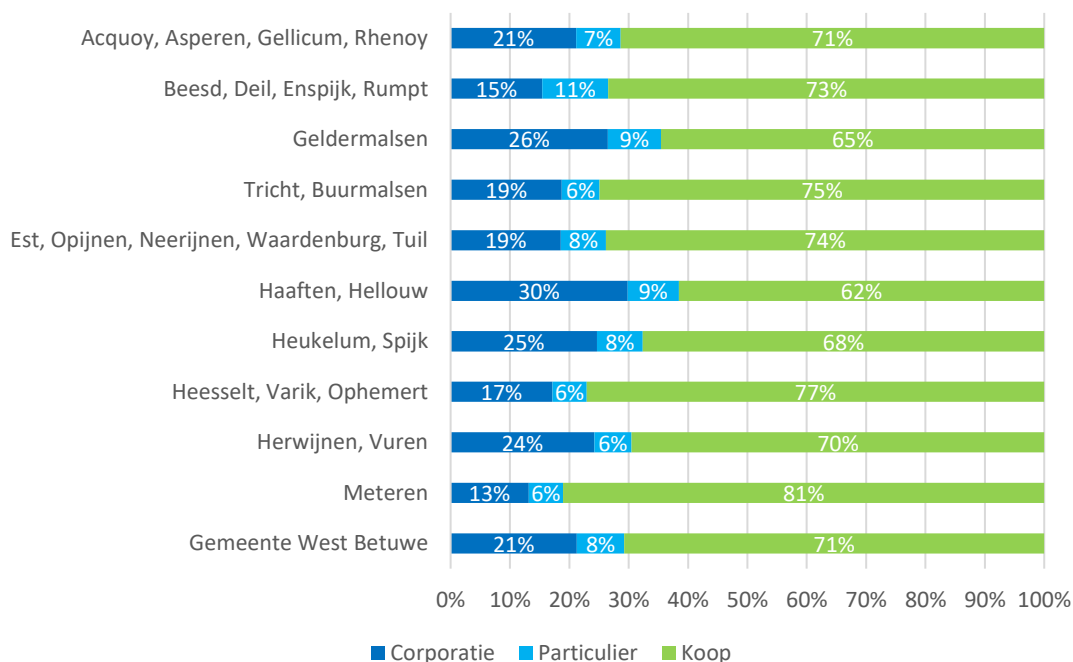
## 2 Schaarste in de sociale huursector

In dit hoofdstuk bekijken we of er sprake is van schaarste in de sociale huursector. Als eerste brengen we in beeld hoe huishoudens en woningvoorraad zijn samengesteld. Daarbij kijken we naar de kenmerken van de sociale huurvoorraad, de huidige bewoning van de sociale huurvoorraad, de verhuurgegevens en de verhuisc Bewegingen in de sociale huur. Uit deze analyses wordt duidelijk of er sprake is van schaarste aan bepaalde sociale huurwoningen en of er sprake is van verdringing.

### 2.1 Kenmerken sociale huurvoorraad

In de gemeente West Betuwe staan ongeveer 20.500 woningen. 71% van de woningen is een koopwoning (14.502 woningen), 21% een corporatiewoning (4.361 woningen) en 8% een particuliere huurwoning (1.628 woningen). West Betuwe heeft daarmee een relatief kleine voorraad corporatiewoningen. Het aandeel corporatiewoningen verschilt per gebied en ligt tussen de 13% en 30%. Het aandeel particuliere huur ligt tussen de 6% en 11%. Het aandeel koopwoningen ligt tussen de 62% en 81%. In de bijlage is de woningvoorraad naar eigendom per kern opgenomen.

Figuur 2.1. Gemeente West Betuwe. Woningvoorraad naar eigendom, per gebied, 2024.<sup>2</sup>



Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe, 2024.

In de gemeente West Betuwe staan circa 4.350 corporatiewoningen. Deze woningen zijn in het bezit van woningcorporaties KleurrijkWonen en De Kernen.

<sup>2</sup> Wegens afgeronde percentages tellen sommige staven niet op tot 100%

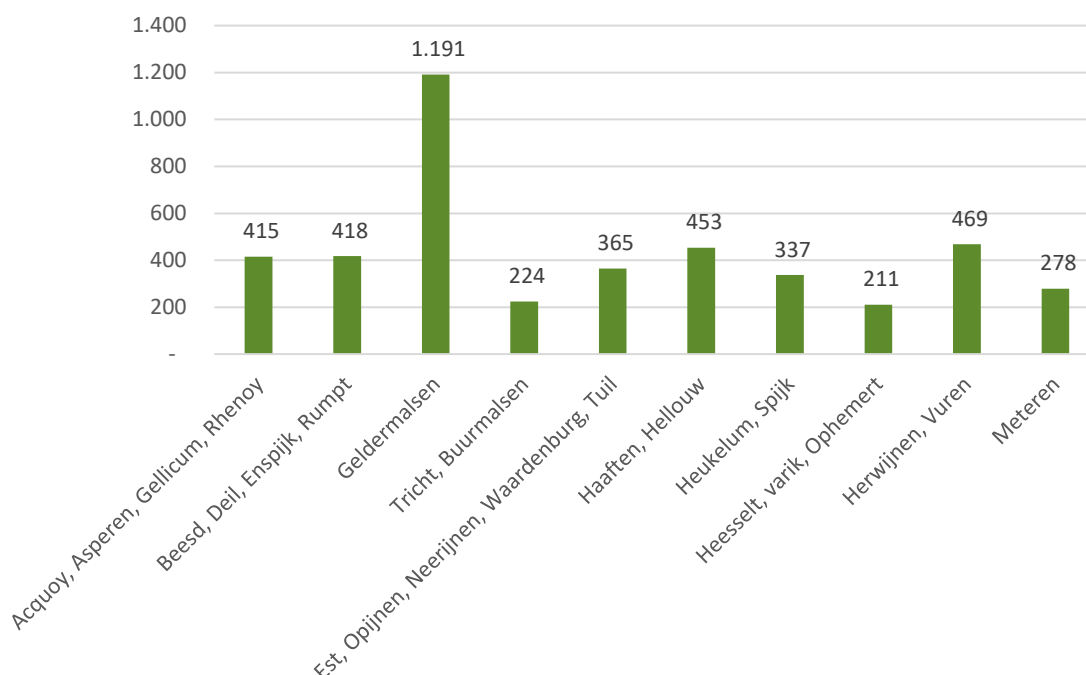
Tabel 2.1: Gemeente West Betuwe. Woningbezit corporaties, 2024.

Corporatie	Woningbezit	Percentage bezit
Totaal corporatiebezit	4.360	100%
KleurrijkWonen	3.340	77%
De Kernen	1.020	23%

Bron: VHE-bestanden KleurrijkWonen en De Kernen.

Veruit de meeste woningen staan in Geldermalsen. In de bijlage is te zien dat er in Neerijnen geen corporatiewoningen staan.

Figuur 2.2. Gemeente West Betuwe. Omvang corporatievoorraad, per gebied, 2024.



Bron: VHE-bestanden KleurrijkWonen en De Kernen.

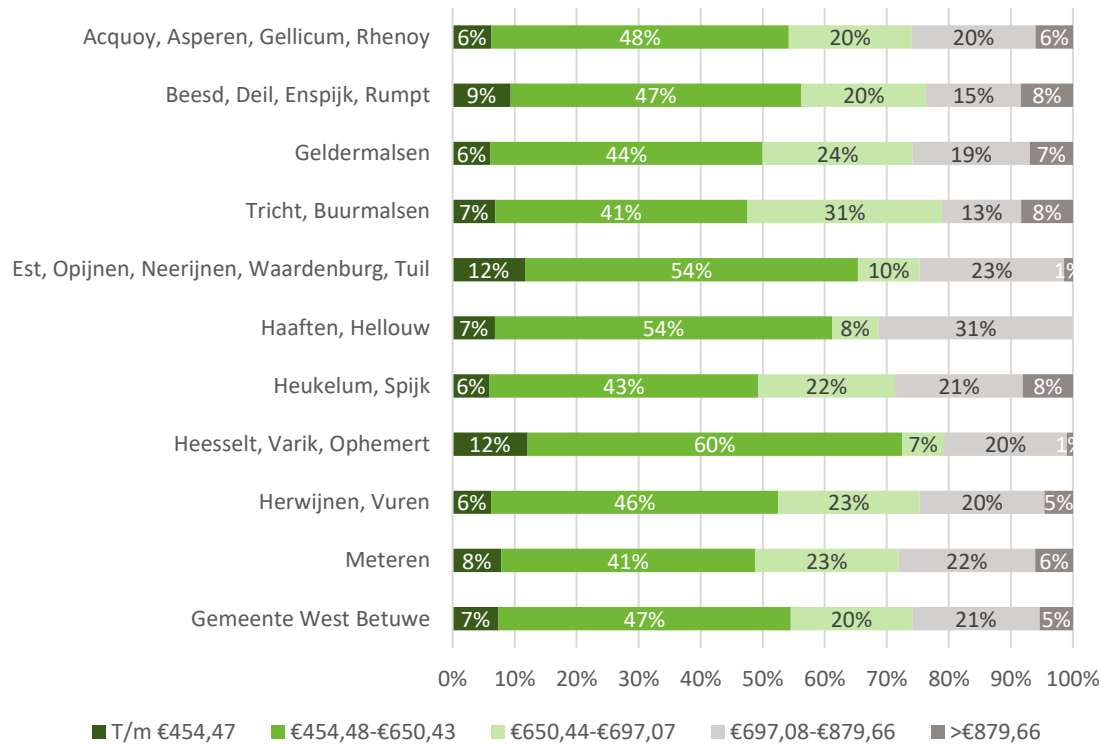
### Streefhuren

Zodra een corporatiewoning leegkomt, wordt er opnieuw naar de huurprijs gekeken. De prijs die de volgende huurder gaat betalen, wordt bepaald op basis van de streefhuur van de woning. De volgende huurprijsgrenzen worden hierbij gehanteerd:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 454,47
- Lage aftoppingsgrens: € 650,43
- Hoge aftoppingsgrens: € 697,07
- Liberalisatiegrens: € 879,66

Op gemeenteniveau heeft bijna de helft van de sociale huurwoningen een streefhuur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (47%). Ongeveer 7% van de sociale huurvoorraad valt in het goedkoopste segment met een streefhuur tot de kwaliteitskortingsgrens. De corporaties zetten erop in om 5% van hun woningen te verhuren in het segment boven de liberalisatiegrens, de vrije huursector. In de bijlage staat een uitsplitsing van de streefhuren per kern.

Figuur 2.3: Gemeente West Betuwe. Corporatievoorraad naar streefhuurprijsklassen, per gebied, 2024.



Bron: VHE-bestanden KleurrijkWonen en De Kernen.

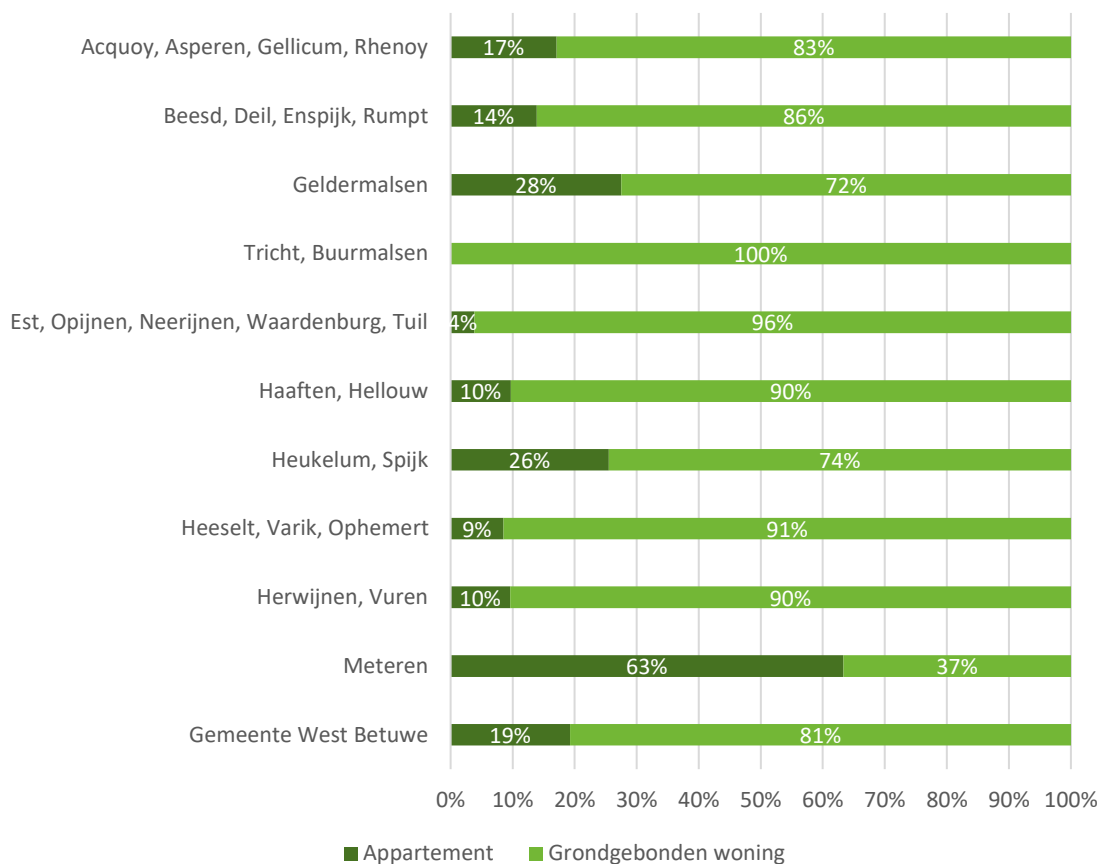
Het overgrote deel van de sociale huurwoningen in West Betuwe is een grondgebonden woning. Ongeveer één op de vijf is een appartement. In de grootste kern Geldermalsen, is ruim een kwart (28%) van de sociale huurvoorraad een appartement. In Meteren staan relatief de meeste appartementen (63%). In de bijlage staat een uitsplitsing per kern.

Tabel 2.2: Gemeente West Betuwe. Corporatievoorraad naar woningtype, 2024.

Type woning	Aantal eenheden	Aandeel van totaal
Totaal corporatiewoningen	4.360	100%
Grondgebonden woning	3.520	81%
Appartement	840	19%

Bron: VHE-bestanden KleurrijkWonen en De Kernen.

Figuur 2.4: Gemeente West Betuwe. Corporatievoorraad naar woningtype, naar gebied, 2024.



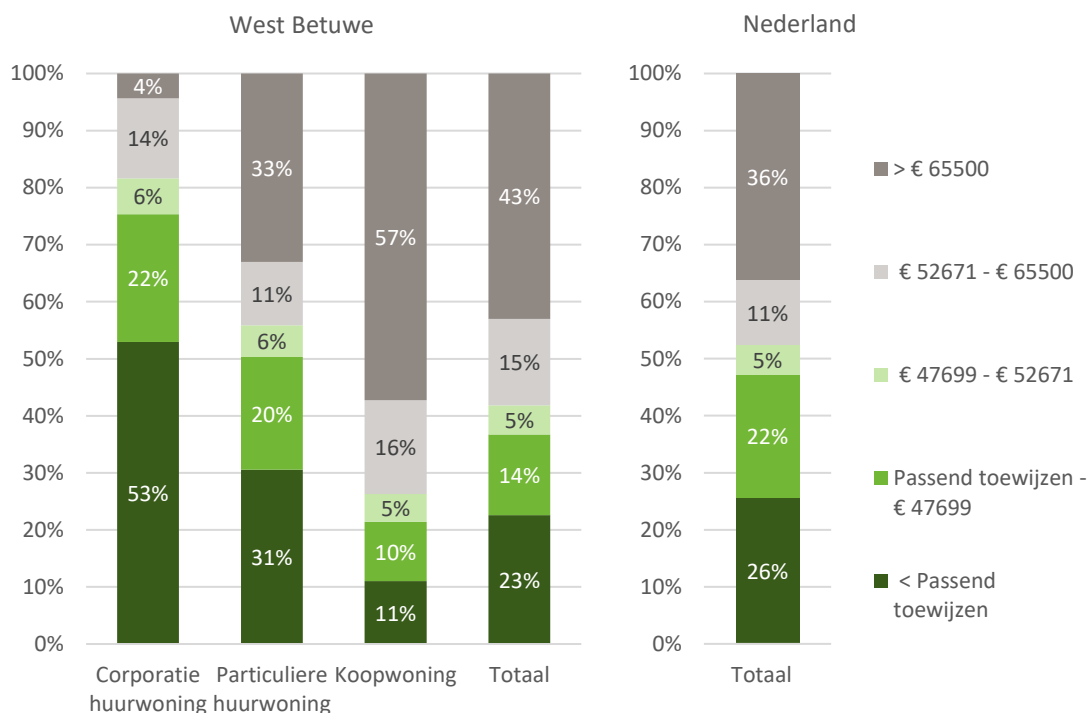
Bron: VHE-bestanden KleurrijkWonen en De Kernen, 2024.

## 2.2 Huidige bewoning

De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste beeld van de druk op de sociale huursector in de gemeente West Betuwe. In hoeverre worden corporatiewoningen bewoond door de doelgroep die hier de meeste behoefte aan heeft qua inkomen? Daarbij gaat het met name om de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671<sup>3</sup>. Aan deze doelgroep dient door corporaties jaarlijks tenminste 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen te worden toegewezen. Voor de resterende 7,5% van de toewijzingen geldt geen inkomensgrens. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Corporaties kunnen deze toewijzingsruimte gebruiken om huishoudens met een hoger inkomen (> € 52.671) een huis aan te bieden. Een mix van verschillende inkomensgroepen in sociale huurwoningen kan positief bijdragen aan de leefbaarheid in kernen. Het komt uiteraard ook voor dat huishoudens met een hoger inkomen in een corporatiewoning wonen omdat hun inkomen is gestegen en ze niet meer tot de doelgroep behoren. Als een huishouden met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning woont, spreken we in beginsel van goedkope scheefheid.

<sup>3</sup> Inkomensgrenzen sociale huur voor 2024

Figuur 2.5: Gemeente West Betuwe. Inkomensklassen naar eigendom woning en vergelijking met landelijk, 2022.



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

Op gemeenteniveau zien we dat 75% van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 47.699. De inkomensgroep boven de € 47.699 heeft nog beperkt toegang tot de sociale huursector. Rekenen we deze groep tot de zogenaamde scheefwoners, dan ligt het percentage goedkope scheefheid in de gemeente West Betuwe op 24%. Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen € 47.699 en € 52.671 behoren tot de corporatiedoelgroep. Als alleen de inkomensgroep boven de € 52.671 tot de goedkope scheefwoners wordt gerekend, ligt het scheefheidspercentage in de gemeente op 18%. De gemeente West Betuwe heeft in vergelijking met de verdeling van inkomensklassen op landelijk niveau meer rijkere huishoudens en een kleinere corporatiedoelgroep.

Een deel van de sociale huur doelgroep woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. De particuliere huursector in de gemeente West Betuwe is kleiner dan de sociale huursector en de koopsector, ongeveer 8% van de woningvoorraad. Een groot gedeelte daarvan wordt bewoond door inkomensgroepen tot € 47.699 (51%), de corporatiedoelgroep. In de koopsector is het aandeel huishoudens met een inkomen tot € 47.699 kleiner, ongeveer 21%.

Dat een relatief groot deel van de huishoudens met een laag inkomen in de particuliere voorraad woont, hoeft niet te duiden op een groot knelpunt. Dit kan namelijk samenhangen met een relatief goedkope koopvoorraad (waardoor deze woningen ook betaalbaar zijn voor lage inkomens) of door ouderen die in een koopwoning wonen en door pensionering tot de lage inkomensgroep zijn gaan behoren (maar ondertussen wel vermogen hebben en wellicht een groot deel van de hypotheek hebben afbetaald).

Mensen die snel een woning nodig hebben, vinden vaak makkelijker een particuliere huurwoning dan een corporatiewoning. Het kan daarom ook zijn dat mensen met een laag inkomen in een te dure particuliere huurwoning wonen omdat zij met spoed een (andere) woning nodig hadden. Er is echter geen goed inzicht in de huurprijsniveaus in de particuliere huursector.

## 2.3 Verhuurresultaten sociale huursector

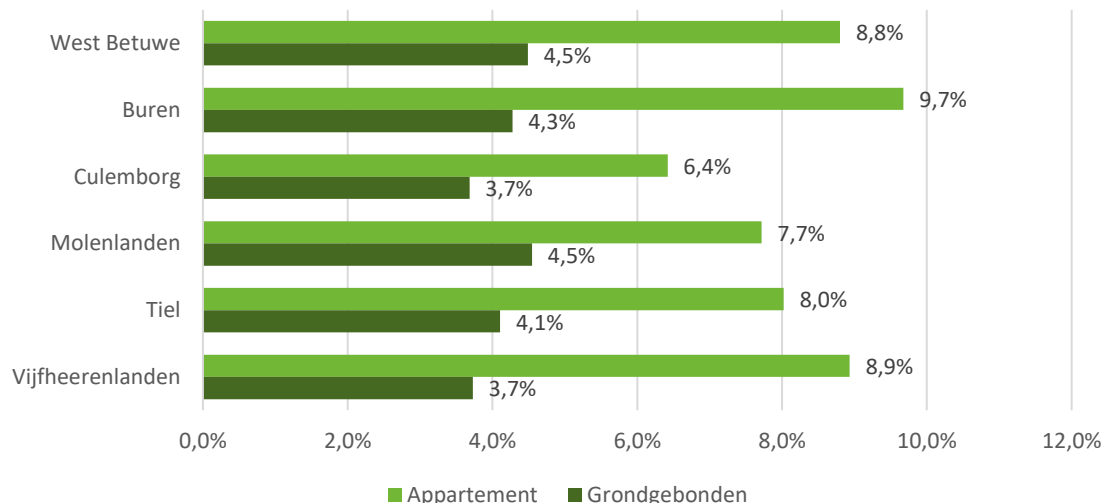
De huidige woonsituatie per inkomensgroep geeft een eerste indruk van de druk op de sociale huur. Vervolgens kijken we naar de feitelijke verhuurresultaten over de afgelopen jaren. Komen er voldoende huurwoningen vrij uit de bestaande voorraad? Hoeveel mensen reageren op dit aanbod? En vooral: in hoeverre zijn woningzoekenden afkomstig uit de eigen gemeente of daarbuiten?

### Woningmutaties

Onderstaande figuren gaan over de mutatiegraad<sup>4</sup> van de corporatiewoningen. De mutatiegraad geeft aan welk percentage van de totale sociale huurvoorraad van huurder wisselt (en dus weer beschikbaar komt). Doorgaans geldt: hoe lager de mutatiegraad hoe krappere de woningmarkt. Een lage mutatiegraad duidt er dus op dat woningzoekenden minder makkelijk een woning vinden. We vergelijken de mutatiegraad in West Betuwe met die in andere gemeenten in de regio.

De mutatiegraad in de gemeente West Betuwe is vergelijkbaar met die in de regiogemeenten waar het de grondgebonden woningvoorraad betreft, namelijk 4%. Dit betekent dat er jaarlijks ongeveer 140 grondgebondenwoningen worden toegewezen in West Betuwe. Appartementen komen vaker beschikbaar dan grondgebonden woningen. Dit is een gebruikelijk beeld, dat we ook zien in de regiogemeenten. Dit deel van de voorraad is aantrekkelijk voor jonge mensen die snel een woning zoeken en ook weer snel doorverhuizen. De mutatiegraad van appartementen is 9%. In West Betuwe worden er jaarlijks ongeveer 75 appartementen toegewezen. In vergelijking met de andere gemeenten is de mutatiegraad van appartementen in West Betuwe relatief hoog. Alleen in Buren is de mutatiegraad in dit deel van de voorraad hoger. De mutatiegraden variëren bij appartementen tussen de 6% en 10%. Voor grondgebonden woningen is dat 4% tot 5%.

Figuur 2.6: Gemeente West Betuwe. Mutatiegraad naar woningtype per gemeente, 2023\*



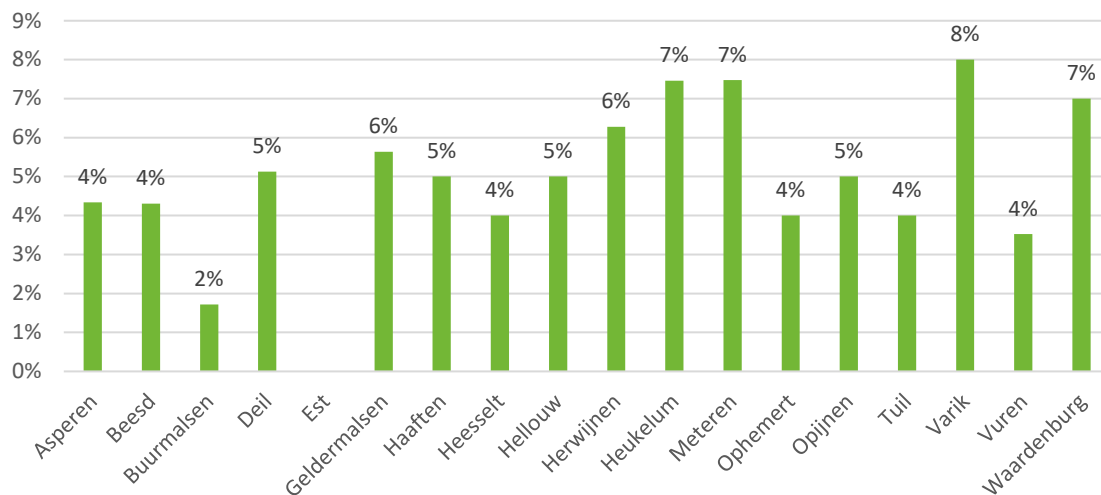
Bron: Woongaard, 2024.

\*Over Zaltbommel zijn geen gegevens over mutatie beschikbaar

<sup>4</sup> Het aantal toewijzingen in een bepaald gebied gedeeld door het aantal corporatiewoningen in hetzelfde gebied.

Daarnaast verschilt de mutatiegraad ook per kern. In de meeste kernen in West Betuwe ligt de mutatiegraad tussen de 4 en 7%. In Varik ligt de mutatiegraad wat hoger, namelijk 8%. In Buurmalsen en Est lager, namelijk 2 en 0%.

Figuur 2.7: Gemeente West Betuwe. Mutatiegraad per kern\*, 2023



\* Indeling op basis van gebiedsindeling Woongaard  
Bron: Woongaard, 2024.

### Aantal reacties op aangeboden woningen

De herkomst van de reacties op vrijkomende corporatiewoningen geeft een beeld van de concurrentiepositie van lokale woningzoekenden. In de gemeente West Betuwe komen de meeste reacties van inwoners vanuit West Betuwe zelf (25%). Van de regiogemeenten komen de meeste reacties vanuit Tiel en Vijfheerenlanden. Zo'n 63% van alle reacties komen uit de regio. 37% van de reacties komt van buiten de regio.

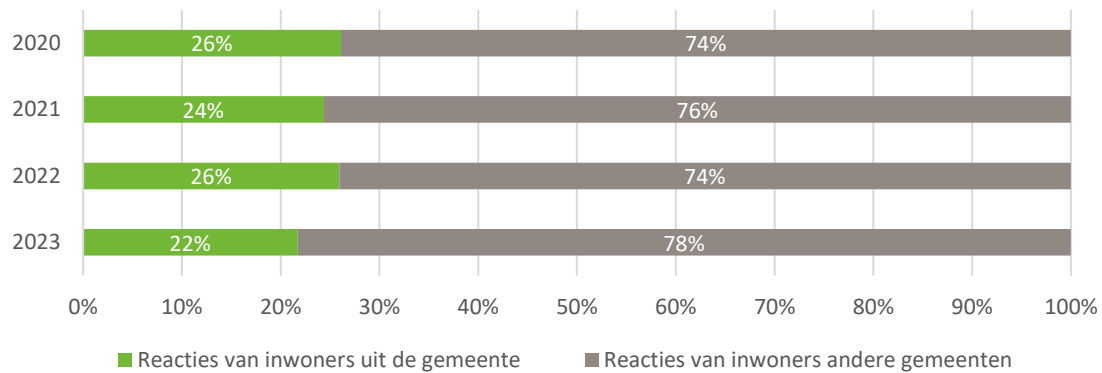
Tabel 2.3: Gemeente West Betuwe. Herkomst reacties op vrijkomende woningen 2020 - 2023

Herkomst	Aantal	Percentage
West Betuwe	15.439	25%
Buren	2.539	4%
Culemborg	4.497	7%
Molenlanden	1.994	3%
Tiel	7.175	11%
Vijfheerenlanden	5.407	9%
Zaltbommel	2.265	4%
Overig Nederland	23.467	37%
<b>Totaal</b>	<b>62.783</b>	<b>100%</b>

Bron: Woongaard, 2024.

Over de jaren zien we weinig verschuiving in de herkomst van de reacties. De afgelopen vier jaar is het aandeel reacties uit de eigen gemeente tussen de 22% en 26% gebleven.

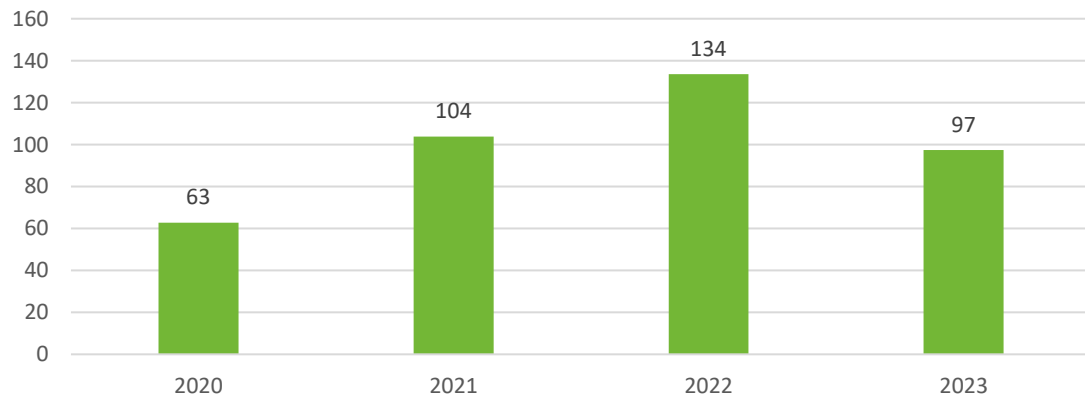
Figuur 2.8: Gemeente West Betuwe. Herkomst reacties op vrijkomende woningen per jaar



Bron: Woongaard, 2024.

In de periode 2020 - 2022 is het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning flink gestegen. In 2020 waren er in totaal 13.364 reacties op vrijkomende corporatiewoningen in West Betuwe, gemiddeld 63 reacties per toewijzing. In 2022 is dit gestegen naar 18.840 reacties, gemiddeld 134 reacties per toewijzing. Dit is een stijging van circa 112%. In 2023 zien we een daling van het totaal aantal reacties (14.802), maar waren er 8% meer toewijzingen, waardoor het aantal reacties per woning ten opzichte van 2022 lager ligt.

Figuur 2.9: Gemeente West Betuwe. Aantal reacties per vrijkomende woningen per jaar



Bron: Woongaard, 2024.

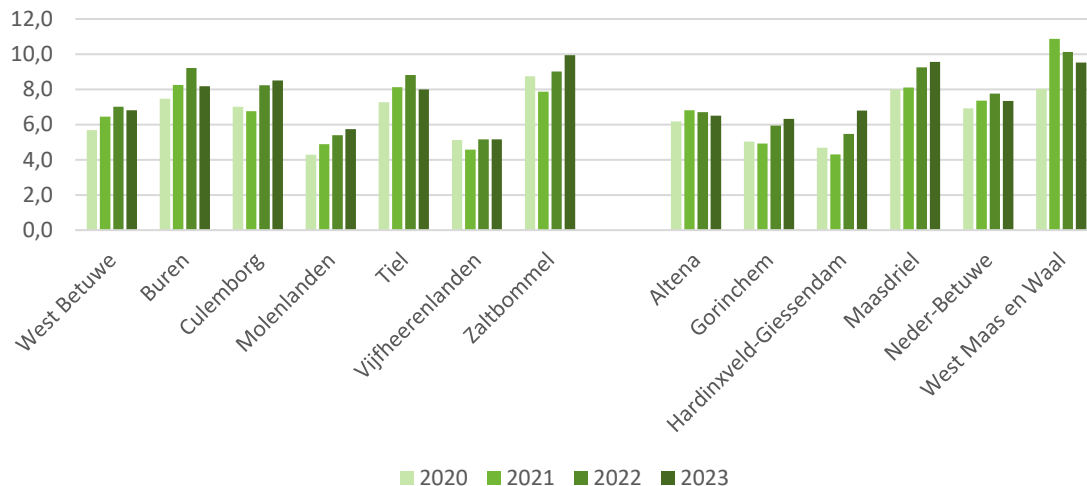
### Gemiddelde inschrijftijd en actieve zoektijd

Het vrijkomende woningaanbod, het aantal reacties op vrijkomende woningen en het aantal actief woningzoekenden bepalen voor een belangrijk deel hoe lang men moet zoeken voordat men een sociale huurwoning krijgt toegewezen. Er is een verschil tussen de inschrijftijd van een woningzoekende en de actieve zoektijd. De actieve zoektijd geeft de periode aan tussen de eerste reactie op een vrijkomende woning en het moment dat men een woning krijgt toegewezen. Inschrijftijd is de tijd tussen het moment van inschrijven en het daadwerkelijk vinden van een huis. Bij het grootste gedeelte van het aanbod wordt de woning als eerste aangeboden aan degene met de langste inschrijftijd.

De gemiddelde inschrijftijd lag in de gemeente West Betuwe in 2023 op 6,8 jaar. Dit ligt in vergelijking met andere gemeenten binnen Woongaard, waar de gemiddelde inschrijftijd varieert van 5,2 tot 9,9, redelijk in het midden. De gemeenten Zaltbommel, Maasdriel en West Maas en Waal hebben de hoogste

gemiddelde inschrijftijd in Woongaard, namelijk 9,9, 9,6 en 9,5. Gemeenten Molenlanden en Vijfheerenlanden hebben een lagere gemiddelde inschrijftijd. De gemiddelde inschrijftijd is in West Betuwe ten opzichte van 2020 toegenomen van 5,7 naar 6,8 jaar.

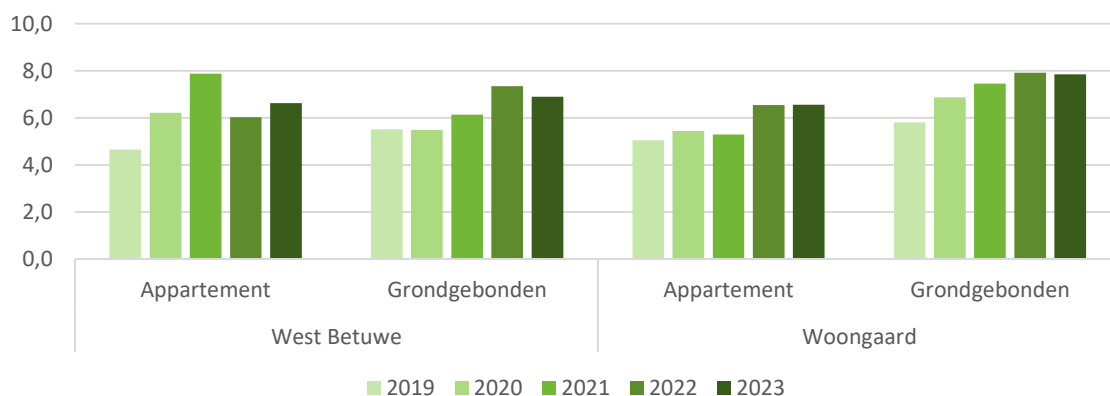
Figuur 2.10: Gemiddelde inschrijftijd in jaren per gemeente (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2024.

In de gemeente West Betuwe is de gemiddelde inschrijftijd voor zowel appartementen als grondgebonden woningen de afgelopen jaren gestegen. In 2023 was de gemiddelde inschrijftijd voor een appartement 6,6 jaar. In 2019 was dit nog 4,7 jaar. Voor een grondgebonden woning steeg de gemiddelde inschrijftijd van 5,5 jaar naar 6,9 jaar. In vergelijking met de Woongaardregio ligt de inschrijftijd in West Betuwe redelijk in lijn.

Figuur 2.11: Gemiddelde inschrijftijd in jaren per woningtype (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2024.

De gemiddelde inschrijftijd verschilt per kern in West Betuwe. In sommige kernen komen woningzoekenden sneller aan een woning. In 2023 was de inschrijftijd in Haaften gemiddeld het langst, terwijl men in Herwijnen en Deil minder lang op zoek was naar een corporatiewoning. De ontwikkeling van de gemiddelde inschrijftijd verschilt ook per kern. In de kernen Haaften, Meteren en Waardenburg en Opijnen is de gemiddelde inschrijftijd de afgelopen jaren het hardst gestegen. In Beesd, Deil, Geldermalsen, Herwijnen en Vuren is de gemiddelde inschrijftijd afgenomen.

Tabel 2.4: Gemeente West Betuwe. Gemiddelde inschrijftijd in jaren per Woongaard-gebied (aanbod- en lotingmodel), 2024

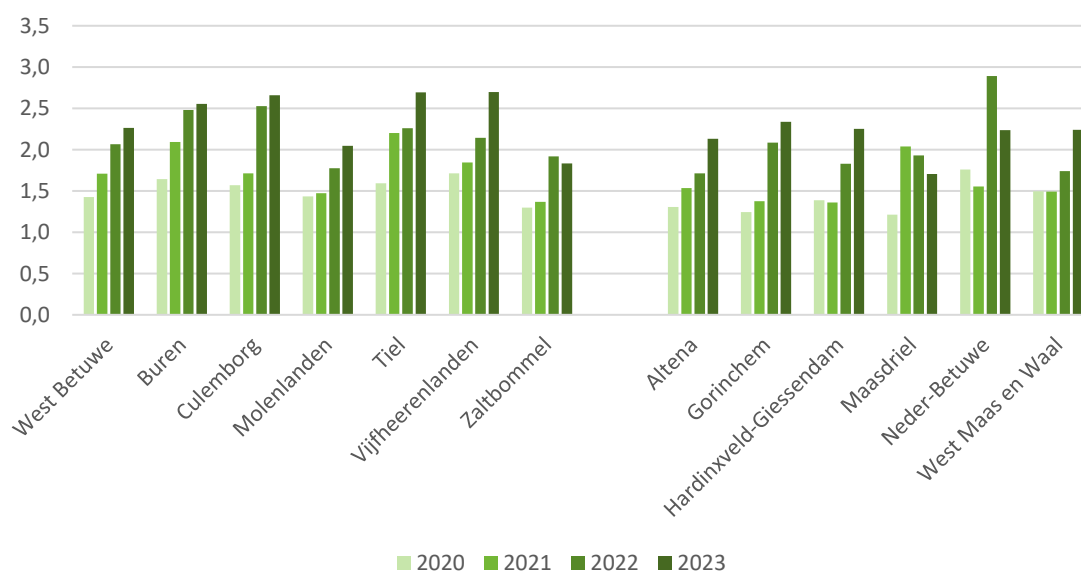
Kern	2020	2021	2022	2023
Asperen	5,7	6,1	8,3	7,4
Beesd	10,3	21,8	11,4	7,5
Buurmalsen	4,7	6,9	5,8	8,4
Deil	4,5	4,4	3,6	3,7
Geldermalsen	7,8	7,4	8,5	6,8
Haaften	4,6	6,8	6,5	10,6
Herwijnen	3,0	3,6	4,3	2,8
Heukelum	5,7	3,8	6,1	6,7
Meteren	3,5	5,8	6,9	7,6
Varik en Ophemert	4,6	5,5	5,8	5,1
Vuren	3,7	10,3	6,5	3,5
Waardenburg en Opijnen	4,0	8,2	6,8	8,2

Bron: Woongaard, 2024.

De gemiddelde inschrijftijd geeft een indicatie van de druk op de sociale huurmarkt, maar kan beïnvloed worden door het gedrag van de inschrijvers. De tijd dat iemand ingeschreven staat, hangt ook af van de intentie (preventief, opties openhouden, acute noodzaak) en de mate van activiteit bij het reageren op beschikbare woningen. Daarom is het belangrijker om te kijken naar de gemiddelde actieve zoektijd.

De gemiddelde actieve zoektijd lag in de gemeente West Betuwe in 2023 op 2,3 jaar. Dit is gemiddeld voor de regio, waar de actieve zoektijd per gemeente verschilt van 1,8 tot 2,7 jaar. De gemiddelde actieve zoektijd is in West Betuwe ten opzichte van 2020 toegenomen van 1,4 naar 2,3 jaar. Dit is een lagere toename dan in de gemeente Culemborg, maar hoger dan in andere gemeenten binnen Woongaard.

Figuur 2.12: Gemiddelde zoektijd in jaren per gemeente (aanbod- en lotingmodel)



Bron: Woongaard, 2024.

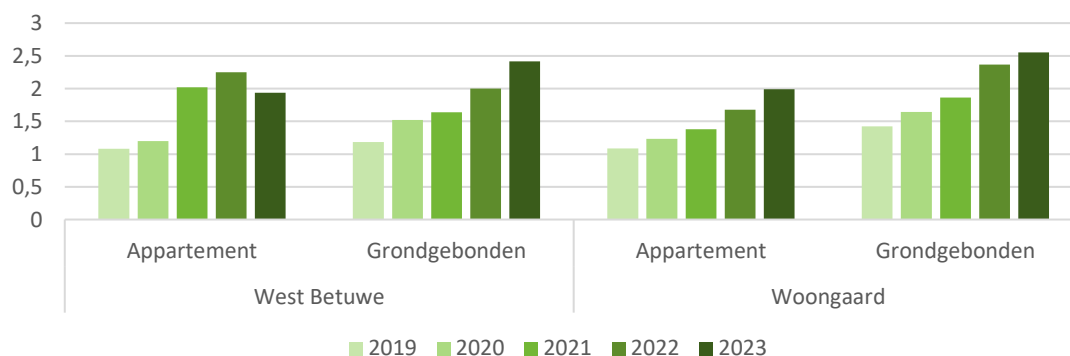
De gemiddelde zoektijd verschilt per kern. In sommige kernen ligt de gemiddelde actieve zoektijd ver onder het gemeentelijk gemiddelde van 2,3. In andere kernen moeten woningzoekenden langer wachten op een sociale huurwoning.

Tabel 2.5: Gemeente West Betuwe. Gemiddelde zoektijd in jaren per Woongaard-gebied (aanbod- en lotingmodel), 2024

Wijk/kern	2020	2021	2022	2023
Asperen	1,2	2,5	2,3	2,9
Beesd	1,1	1,2	2,4	1,9
Buurmalsen	0,3	1,4	2,8	0,8
Deil	1,4	0,9	1,7	2,2
Geldermalsen	1,7	1,7	1,9	2,5
Haaften	1,7	1,8	2,6	2,2
Herwijnen	1,0	1,5	1,2	0,9
Heukelum	1,6	2,5	0,7	3,0
Meteren	1,3	1,4	4,7	2,9
Varik en Ophemert	2,0	1,8	1,8	1,5
Vuren	1,3	2,1	0,5	1,6
Waardenburg en Opijnen	1,6	0,5	2,4	2,5

Bron: Woongaard, 2024.

Figuur 2.13: Gemeente West Betuwe. Gemiddelde zoektijd in jaren per woonvorm (aanbod- en lotingmodel)



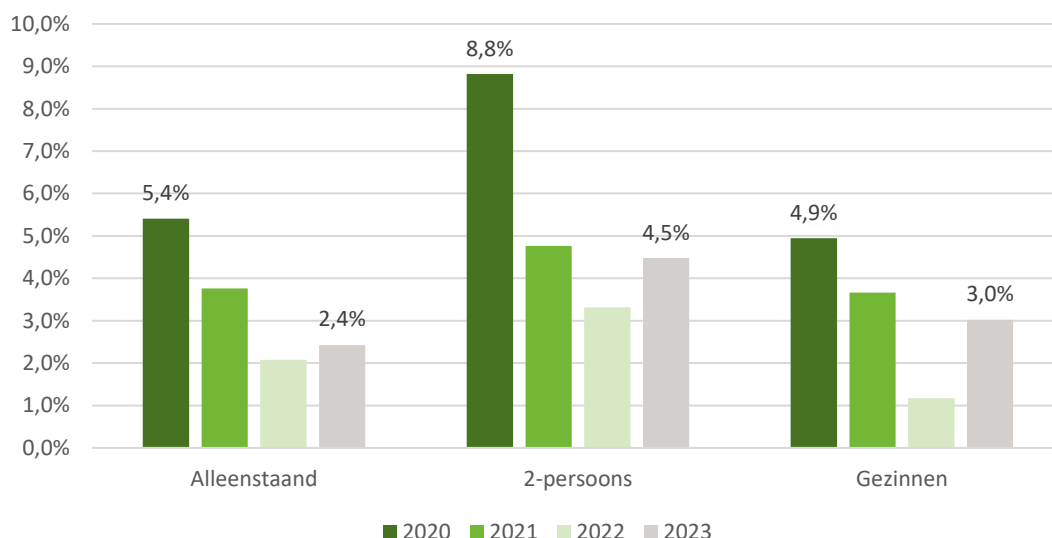
Bron: Woongaard, 2024.

## Slaagkans

De slaagkans geeft aan hoe groot de kans jaarlijks is dat een actief woningzoekende ook daadwerkelijk een woning krijgt toegewezen. Deze slaagkans wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden. De slaagkansen op gemeenteniveau zijn uitgesplitst naar huishoudentype en specifieke doelgroepen.

Bij de uitsplitsing van de slaagkans naar huishoudens zien we flinke verschillen tussen de groepen. In 2023 hadden 2-persoonshuishoudens de grootste slaagkans op een corporatiewoning hebben (4,5%). De kleinste kans was voor gezinnen, namelijk 2%. Bij alle huishoudentypen zien we een dalende slaagkans ten opzichte van het jaar 2020. In 2022 was voor alle huishoudensgroepen de slaagkans het laagst ten opzichte van andere jaren. In 2023 hadden 2-persoonshuishoudens de grootste slaagkans op een corporatiewoning (4,5%). De kleinste kans was voor alleenstaanden, namelijk 2,4%

Figuur 2.14: Gemeente West Betuwe. Slaagkansen per huishoudenstype, 2020-2023



Bron: Woongaard, 2024.

Bij de uitsplitsing naar inkomen, de bovenste drie doelgroepen in de tabel hieronder, zien we verschillen. Meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 48.625 hebben een hogere slaagkans dan de primaire doelgroep en eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder de € 44.035. Ook zien we dat jongeren de laagste slaagkans hebben. In een aanbodmodel hangt dit samen met het feit dat zij nog weinig inschrijftijd hebben opgebouwd.

Tabel 2.6: Gemeente West Betuwe. Slaagkans per doelgroep in 2023

Doelgroep	2023
Primaire doelgroep (huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens)	3,1%
Eenpersoonshuishoudens met een inkomen onder de € 44.035	2,5%
Meerpersoonshuishoudens met inkomen boven de € 48.625	4,2%
Jongeren van 18 tot en met 22 jaar	2,0%
Starters	2,9%
Doorstromers	2,9%

Bron: Woongaard 2024

## Urgente doelgroepen/bijzondere doelgroepen

### Aandacht voor spoedzoekers

Naast reguliere woningzoekenden heeft de sociale huursector te maken met spoedzoekers; mensen die door een 'life changing event' (echtscheiding, plotseling verlies van inkomen, etc.) acuut behoefte hebben aan een sociale huurwoning. De vraag is of er ook met toenemende vraagdruk voldoende huisvesting voor deze doelgroep is. Bij het zoeken naar oplossingen voor deze opgave zijn maatregelen nodig zoals het bieden van tijdelijke woonruimte/contracten, aanpassen van de urgentieregeling, labelen van woningen voor bepaalde doelgroepen, het aanbieden van woningen via loting.

Tabel 2.7: Gemeente West Betuwe. Aandeel toewijzingen door urgentie en/of bemiddeling, 2019-2023.

Jaar	Regulier	Urgentie/bemiddeling	Totale toewijzingen	Percentage urgentie/bemiddeling
2019	148	32	180	18%
2020	225	34	259	13%
2021	197	66	263	25%
2022	147	36	183	20%
2023	188	56	244	23%

Bron: Woongaard 2024

In 2023 werden in de gemeente 244 corporatiewoningen toegewezen aan nieuwe huurders. Van deze toewijzingen betrof 77% een reguliere toewijzing via het aanbodsysteem en 23% een toewijzing met voorrang aan een woningzoekende met een urgentieverklaring of via directe bemiddeling. Doelgroepen die door directe bemiddeling een woning toegewezen krijgen, zijn onder andere statushouders, mensen die uitstromen uit een instelling voor Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang of herstructureringsurgenten. Dit zijn doelgroepen die in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties zijn opgenomen. Het aandeel woningzoekenden dat met voorrang een woning nodig heeft is in 2023 iets gestegen ten opzichte van 2022, maar lag lager dan in 2021.

### Verhuisbewegingen sociale huursector

De herkomst van de reacties op vrijkomende corporatiewoningen geeft een goed beeld van de concurrentiepositie van lokale woningzoekenden. Een nog beter beeld geeft de herkomst van nieuwe huurders. In de gemeente West Betuwe komen de meeste nieuwe huurders in de periode 2019 - 2023 uit West Betuwe zelf (57%). Daarna volgen de gemeenten Tiel, Culemborg en Vijfheerenlanden met elk 5% tot 8% van het totaal aantal toewijzingen. De gemeenten met een aandeel onder de 1% zijn samen weergegeven als overig Nederland. Op basis van onderstaande tabel kunnen we stellen dat de sociale huursector in West Betuwe een regionale functie heeft. Veel toewijzingen gaan naar inwoners uit eigen gemeente of omliggende gemeenten.

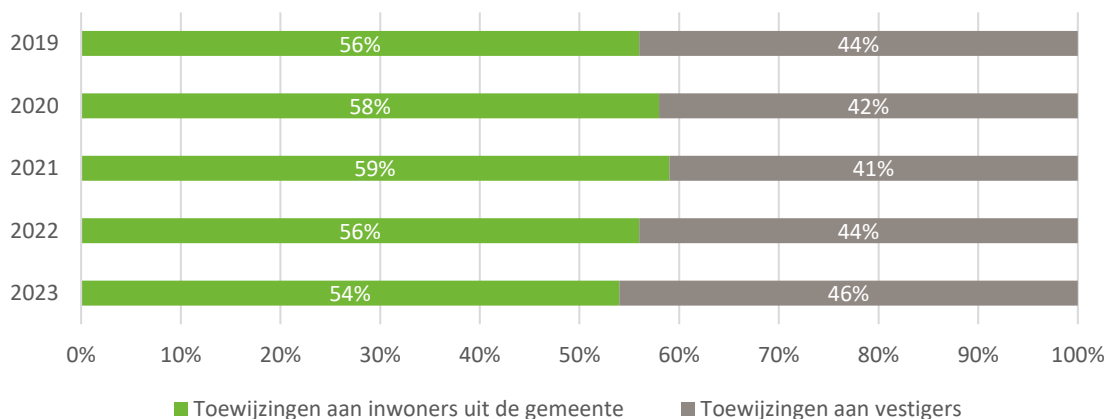
Tabel 2.8: Gemeente West Betuwe. Aantal toewijzingen sociale huur naar herkomst nieuwe huurder 2019 - 2023

Herkomstgemeente	Aantal toewijzingen	Percentage
West Betuwe	640	57%
Tiel	92	8%
Culemborg	67	6%
Vijfheerenlanden	53	5%
Gorinchem	46	4%
Zaltbommel	38	3%
Buren	35	3%
Maasdriel	20	2%
Molenlanden	10	1%
Coevorden	9	1%
Neder-Betuwe	7	1%
Altena	6	1%
Overig Nederland	72	9%
<b>Totaal</b>	<b>1.129</b>	<b>100%</b>

Bron: Woongaard, 2024.

Over de jaren zien we geen grote verschuivingen van de herkomst van nieuwe huurders, hoewel het aandeel woningen dat wordt verhuurd aan inwoners uit West Betuwe de laatste jaren iets lijkt af te nemen, van 59% in 2021 naar 54% in 2023. Het aantal toewijzingen aan vestigers is dus licht gestegen. Overigens is een deel van de vestigers die een sociale huurwoning iemand die terugkeert naar de gemeente of een economische binding heeft met de gemeente.<sup>5</sup>

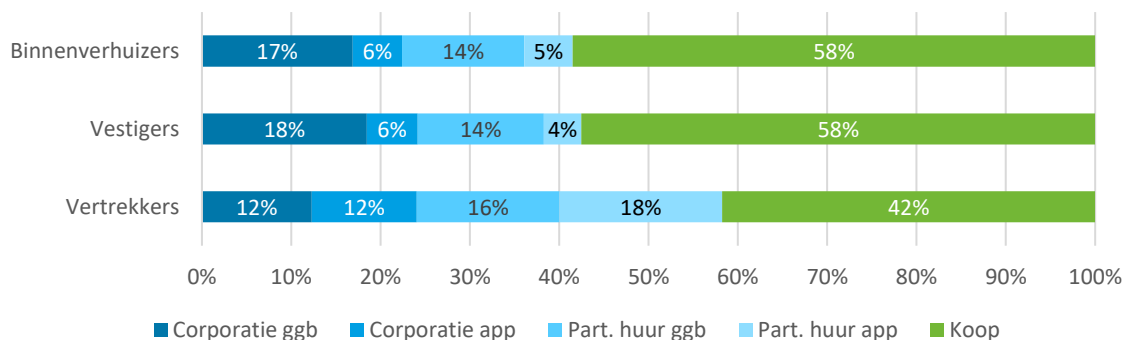
Figuur 2.15: Gemeente West Betuwe. Aantal toewijzingen sociale huur naar herkomst nieuwe huurder per jaar, 2024



Bron: Woongaard, 2024.

In onderstaand figuur staan de huidige woningen van binnenverhuizers<sup>6</sup>, vestigers<sup>7</sup> en vertrekkers<sup>8</sup>. Binnenverhuizers en vestigers hebben een vergelijkbaar verhuisprofiel. Vertrekkers betrekken zich in de gemeenten waar zij naartoe verhuizen vaker een huurwoning. Binnenverhuizers en vestigers in West Betuwe zijn vaker op de koopsector gericht. Vertrekkers verhuizen in de huursector vaker naar een appartement dan binnenverhuizers en vestigers in West Betuwe. Het profiel van de vertrekkers past bij jonge mensen die uitvliegen voor studie of werk elders. Het profiel van de vestigers past bij dat van het gemiddelde huishouden in West Betuwe.

Figuur 2.16: Gemeente West Betuwe. Huidige woning binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers naar huur en koop, 2017 – 2022.



Bron: CBS Microdata, 2024.

<sup>5</sup> Gegevens over economische binding worden niet bijgehouden in Woongaard en zijn daarom niet beschikbaar

<sup>6</sup> Verhuizers binnen de gemeente West Betuwe.

<sup>7</sup> Verhuizers naar West Betuwe vanuit een andere gemeente.

<sup>8</sup> Verhuizers uit West Betuwe naar een andere gemeente.

De meeste vestigers die een sociale huurwoning binnen de gemeente West Betuwe betrekken komen uit regiogemeenten. De meeste vestigers die een sociale huurwoning betrekken komen uit de gemeenten Tiel, Vijfheerenlanden en Culemborg. Ook inwoners van West Betuwe verhuizen vaak naar een omliggende gemeenten. Vijfheerenlanden, Tiel en Gorinchem vormen de top 3. Daarnaast is er ook uitwisseling met Utrecht en 's-Hertogenbosch. Winterswijk valt op in het lijstje. Dit komt omdat zeer waarschijnlijk door de aanwezigheid van een AZC in Winterwijk en de huisvesting van statushouders uit dit AZC in West Betuwe. Over het algemeen is zoals eerder aangegeven sprake van een regionale sociale huurmarkt.

Tabel 2.9: Gemeente West Betuwe. Top 10 gemeenten van vestigers en vertrekkers sociale huur, 2017 – 2022.

Top 10 gemeenten vestigers		Top 10 gemeenten vertrekkers	
Tiel	145	Vijfheerenlanden	125
Vijfheerenlanden	120	Tiel	120
Culemborg	90	Gorinchem	65
Gorinchem	80	Culemborg	55
Buren	75	Zaltbommel	35
Zaltbommel	40	Buren	25
Maasdriel	35	Utrecht	25
Utrecht	20	's-Hertogenbosch	25
Molenlanden	20	Altena	20
Winterswijk	15	Molenlanden	20

Bron: CBS Microdata, 2024.

### Tussenconclusie

Er is sprake van schaarste in de sociale huursector in de gemeente West Betuwe. Met de huisvestingsverordening is het mogelijk om maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners met lokale binding en sociaaleconomische binding. In de jaren 2019 tot en met 2023 is al meer dan 50% van de vrijkomende woningen aan inwoners uit de eigen gemeente toegewezen. Het is dus niet mogelijk om met een huisvestingsverordening te sturen op méér toewijzingen aan inwoners uit de eigen gemeente dan zonder sturing al gebeurt. Daarbij is het van belang te bedenken dat de meeste vestigers uit de woningmarktregio komen.

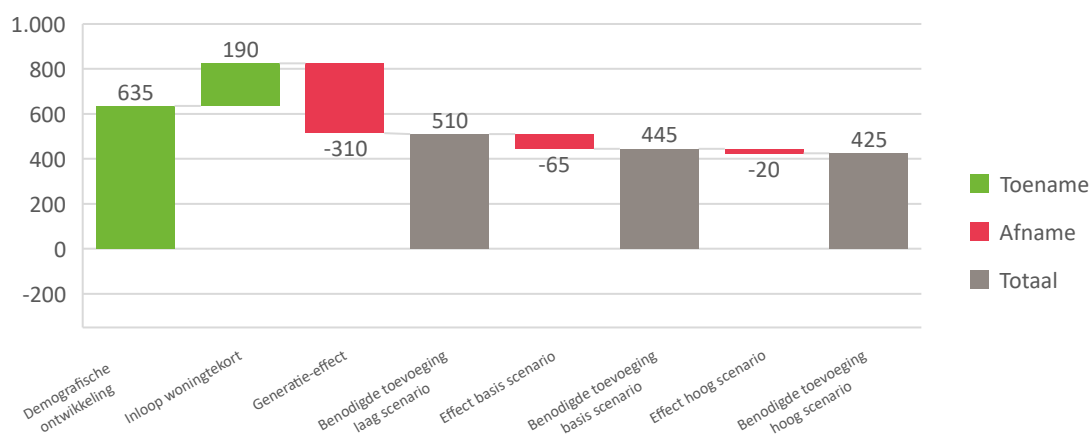
## 2.4 Toekomstige behoefte

De eerste paragrafen van dit hoofdstuk beschrijven of er sprake is van schaarste in de sociale huursector, op basis van de verleden en huidige situatie. Om ook de vraag te beantwoorden of er in de toekomst sprake zal zijn van schaarste gaat deze paragraaf in op de vraag of de huidige druk een structureel karakter kent. Daarvoor brengen we de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen in beeld. Dit doen we voor de gemeente West Betuwe in zijn geheel<sup>9</sup>. De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald door de woonwensen van huishoudens. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Voornamelijk de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Corporaties dienen namelijk 92,5% van de jaarlijkse vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroepen toe te wijzen. Daarom kijken we voor de toekomstige behoefte met name naar de huidige woonsituatie per inkomensgroep, de demografische trends en de verwachte koopkrachtontwikkeling.

<sup>9</sup> Het in beeld brengen van de behoefte per kern valt buiten de scope van dit onderzoek. Om op klein schaalniveau de toekomstige behoefte in beeld te brengen is een diepgaand behoefteonderzoek nodig.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de koopkrachtontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (4.361 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 47.699 (eenpersoonshuishoudens) of € 52.671 (meerpersoonshuishoudens) op basis van de drie koopkrachtscenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 47.699 of € 52.671 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 879,66 woont. Daarnaast houden we er ook rekening mee dat een deel van de corporatiedoelgroep niet in een corporatiewoning woont, maar in een koop- of particuliere huurwoning.

Figuur 2.17. Gemeente West Betuwe. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, 2023 – 2030.



Bron: Trendvariant Gelderse Primos prognose, WOZ-registratie gemeente West Betuwe, Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen.

Op basis van diverse trends is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen in West Betuwe tot en met 2030 geschat op 510 woningen. Dit betreft de netto aanvullende behoefte, bij sloop van corporatiewoningen moeten weer evenveel woningen worden toegevoegd. De behoefte is bepaald door demografische ontwikkelingen en het inlopen van een deel van het woningtekort. Vanwege een generatie-effect zijn er wat minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit komt doordat oudere huishoudens vaker kiezen om opnieuw te kopen bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning of te verhuizen naar een huurwoning in de vrije huursector. Hiervoor is gecorrigeerd. We hebben de behoefte berekend op basis van een economisch scenario waarin de koopkracht daalt. Bij een lichte stijging van de koopkracht is de extra behoefte aan sociale huurwoningen iets lager en ligt het aantal extra benodigde corporatiewoningen rond de 445. In deze aantallen is op basis van de provinciale huishoudensprognose de trendmatige ontwikkeling van de vraag van aandachtsgroepen meegenomen. Als de vraag van deze groepen boven-trendmatig is, bijvoorbeeld door een toename van het aantal statushouders, zijn meer sociale huurwoningen nodig. De groei van de economie was in 2023 beperkt. In het eerste kwartaal van 2024 was sprake van een kleine krimp van de economie. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders is de afgelopen tijd hoger dan in de meeste jaren in het afgelopen decennium (met uitzondering van de periode 2015 – 2016). Wij schatten in dat de extra behoefte aan sociale huurwoningen aan de bovenkant van de bandbreedte ligt.

### *Tussenconclusie*

Om ook in de toekomst te voldoen aan de behoefte aan sociale huurwoningen zal de sociale huurvoorraad moeten uitbreiden. Naar onze raming met tenminste zo'n 500 sociale huurwoningen. In de Woondeal die regionaal is gesloten, is ook rekening gehouden met een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen. Daarin is vastgelegd dat de gemeente West Betuwe 616 sociale huurwoningen toevoegt van 2022 tot en met 2030. Op dit moment zijn er nieuwbouwplannen voor 425 sociale huurwoningen bekend in de provinciale planmonitor, waarvan slechts 118 woningen zijn vastgelegd in harde plannen. Op basis hiervan schatten wij in dat er de komende jaren nog sprake zal zijn van schaarste in de sociale huursector in de gemeente West Betuwe.

### 3 Schaarste in de koopsector

In dit hoofdstuk bekijken we of er sprake is van schaarste in de koopvoorraad. Als eerste brengen we de huidige situatie in beeld. Daarbij kijken we naar de kenmerken van de koopvoorraad, de marktdruk en de verhuisbewegingen. Uit de deze analyses wordt duidelijk of er sprake is van schaarste aan bepaalde typen koopwoningen en of er sprake is van verdringing. Vervolgens onderzoeken we of de schaarste een structureel karakter heeft.

In onderstaande tabel staan de prijscategorieën die we aan houden in dit hoofdstuk om een onderscheid te maken tussen goedkope koop, betaalbare koop en dure koop.

Tabel 3.1: Gemeente West Betuwe. Afbakening prijssegmenten in de koopsector

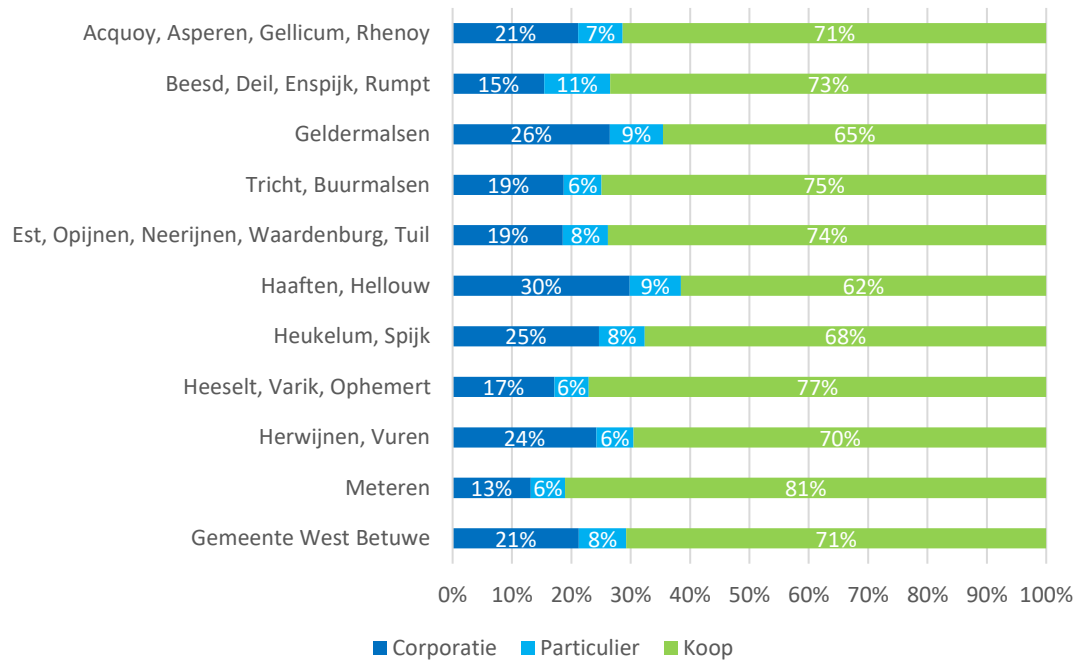
	Prijscategorie
Goedkoop	< € 295.000
Betaalbaar	€ 295.000 - € 390.000
Duur	> € 390.000

Bron: Gemeente West Betuwe.

#### 3.1 Kenmerken van de koopvoorraad

In de gemeente West Betuwe staan circa 14.500 koopwoningen. Dit is ongeveer 70% van de totale woningvoorraad. Per kern in West Betuwe verschilt het aandeel koopwoningen, maar in iedere kern ligt het aandeel boven de 50%. In de bijlage is te zien dat de woningvoorraad in de kernen Meteren, Gellicum en Neerijnen vrijwel geheel bestaat uit koopwoningen. In deze kernen ligt het aandeel boven de 80%. In Geldermalsen en Haften ligt dit aandeel het laagst, namelijk 65% en 58% respectievelijk. Hier staan met name meer sociale huurwoningen dan gemiddeld in de gemeente.

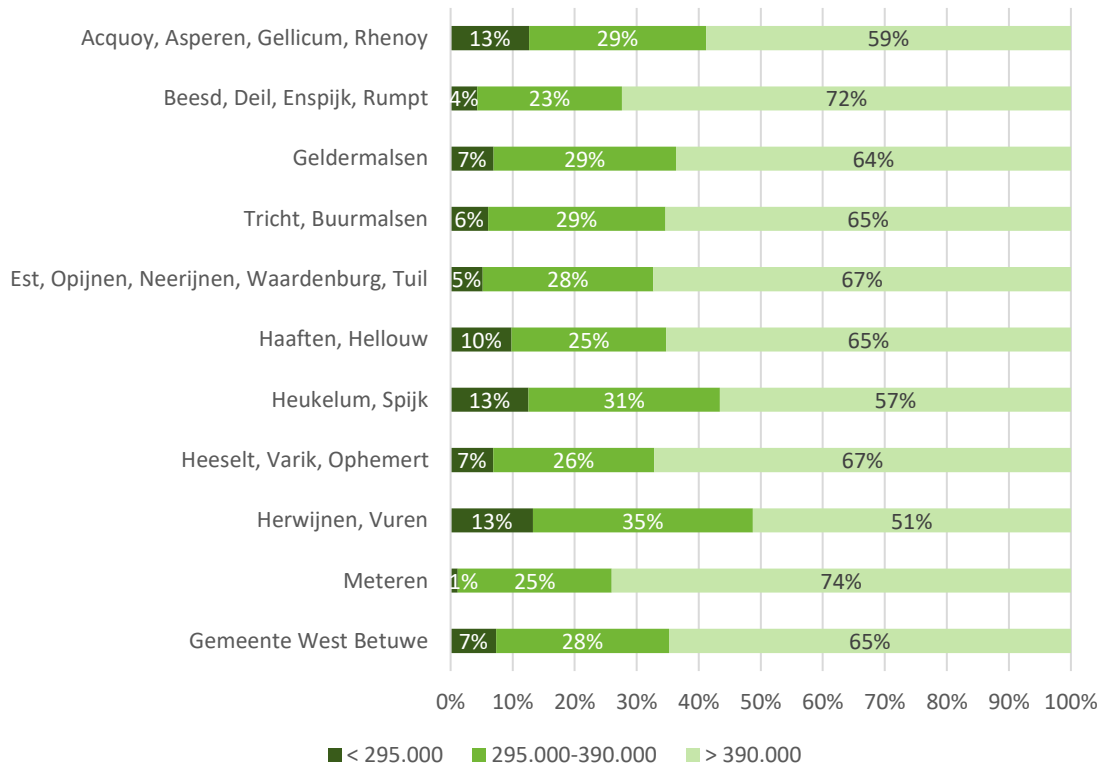
Figuur 3.1: Gemeente West Betuwe. Woningvoorraad naar eigendom, per gebied, 2024.



Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe, 2024.

In onderstaand figuur is de koopwoningvoorraad uitgesplitst naar WOZ-waarde. De kernen met een hoger aandeel koopwoningen zijn ook de kernen met relatief veel woningen met een hoge WOZ-waarde. Dit zijn Neerijnen en Gellicum. In de kernen Asperen, Vuren en Spijk staan relatief de meeste woningen met een lagere WOZ-waarde. In de bijlage staat een uitsplitsing van de koopwoningvoorraad naar prijsklassen per kern. Van alle koopwoningen in de gemeente heeft bijna twee derde (65%) een WOZ-waarde boven de betaalbaarheidsgrens van € 390.000. Slechts 7% van de koopvoorraad behoort tot het goedkope koopsegment met een WOZ-waarde tot € 295.000. Hierbij moet worden aangetekend dat de WOZ-waarde doorgaans wat achterloopt op de actuele marktwaarde. In deze tijd van stijgende woningprijzen ligt de marktwaarde hoger dan de WOZ-waarde.

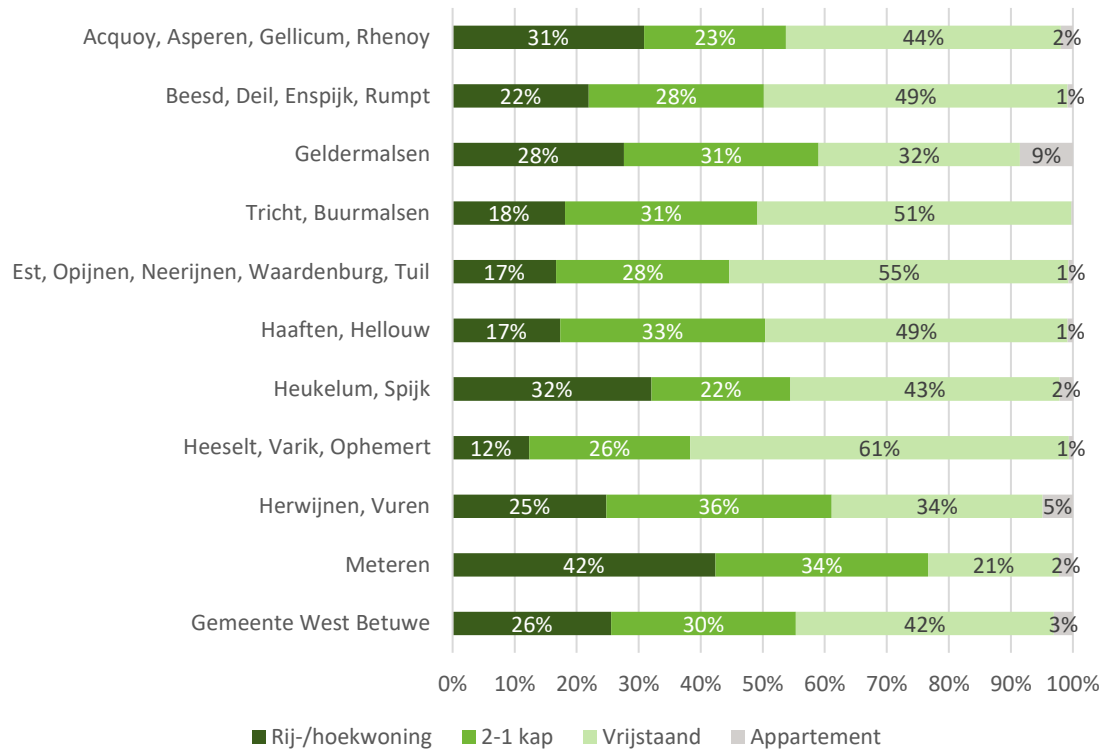
Figuur 3.2: Gemeente West Betuwe. Koopwoningvoorraad naar prijsklassen, per gebied, 2024.



Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe, 2024.

De opbouw naar prijsklassen hangt grotendeels samen met de samenstelling naar woningtypen in de kernen. In de kernen waar veel vrijstaande woningen en 2-1-kapwoningen staan, zijn de WOZ-waarden hoger dan gemiddeld in de gemeente. In de kernen met relatief veel betaalbare woningen, staan juist meer rijwoningen en appartementen. In de bijlage staat een uitsplitsing van de koopwoningvoorraad naar woningtype per kern.

Figuur 3.3: Gemeente West Betuwe. Koopwoningvoorraad naar woningtype, per gebied, 2024.



Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe, 2024.

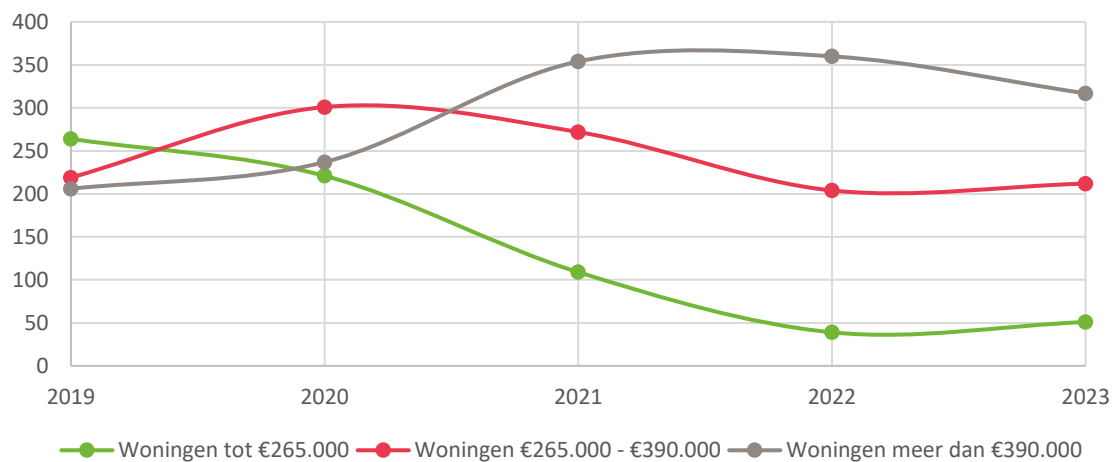
### 3.2 Dynamiek op woningmarkt

In deze paragraaf zoomen we verder in op de koopvoorraad in de gemeente West Betuwe. We gaan in op de marktdruk en verhuisbewegingen in de koopsector.

#### Marktdruk

De koopsom van bestaande koopwoningen is de afgelopen jaren, net zoals de landelijke trend, flink gestegen in de gemeente West Betuwe. Met name tussen 2020 en 2022 is het aantal verkochte woningen onder de € 390.000 gedaald en het aantal woningen duurder dan € 390.000 gestegen. Er werden vanaf 2022 nog maar weinig woningen in het goedkoopste segment verkocht. In 2020 waren dit er nog 221 en in 2022 nog maar 39. De conclusie is dat door de prijsstijgingen in de koopsector het goedkoopste koopsegment vrijwel is opgedroogd. Veel van de woningen die enkele jaren geleden in het goedkope segment verkocht werden, vallen nu in het middensegment. Het aantal verkochte woningen in het duurste segment (boven € 390.000) is sterk gestegen.

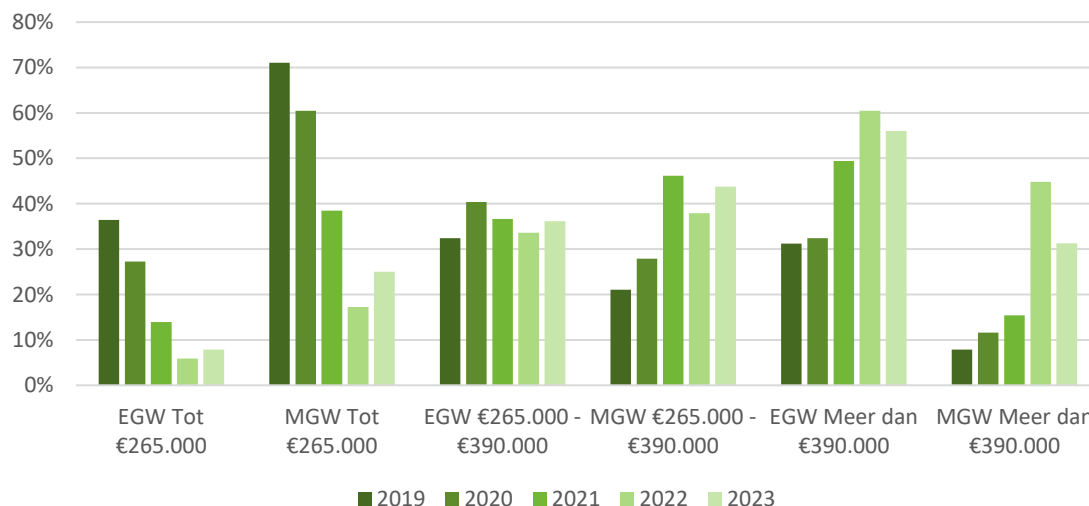
Figuur 3.4: Gemeente West Betuwe. Ontwikkeling aantal verkopen per prijsklasse.



Bron: Kadaster, 2024.

De koopsom van bestaande woningen steeg niet voor alle woningtypen even hard. De prijs van meergezinswoningen (appartementen) steeg naar verhouding het hardst. In 2019 werd 71% van de appartementen verkocht in het goedkope segment. In 2023 was dit nog 25%. Eengezinswoningen werden in 2023 nog slechts heel beperkt verkocht in het goedkope segment. Dat de prijs van appartementen naar verhouding het hardst steeg, komt mogelijk onder meer doordat de vraag van starters (gedeeltelijk) verplaatst is naar (betaalbare) appartementen, omdat een groot deel van het aanbod aan rij-/hoekwoningen onbetaalbaar is geworden voor starters. Koopappartementen zijn maar een klein deel van de woningvoorraad in West Betuwe. Door de prijsstijgingen is ook het goedkope aanbod van appartementen de laatste jaren opgedroogd.

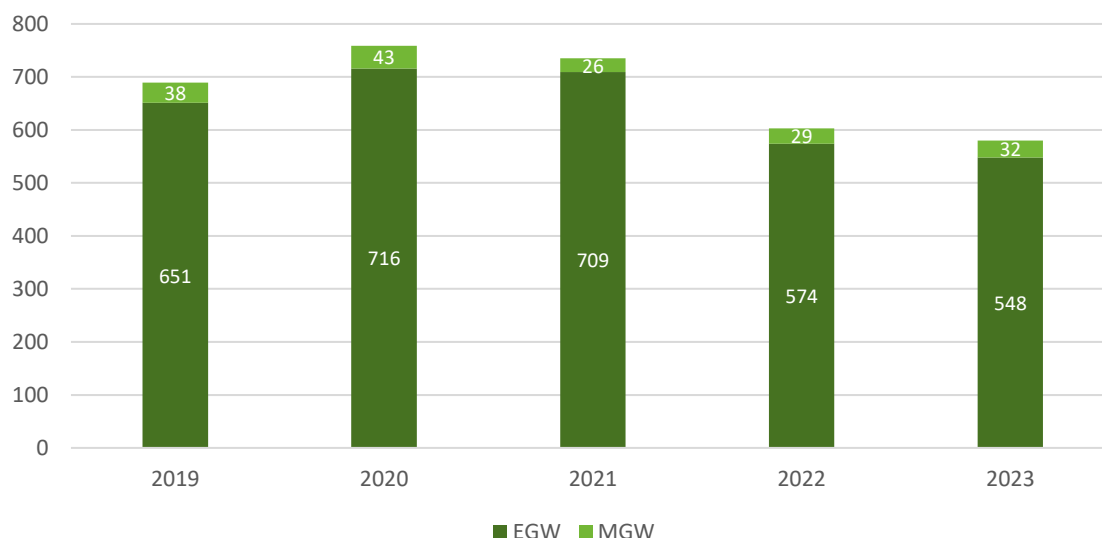
Figuur 3.5: Gemeente West Betuwe. Ontwikkeling aantal verkopen per prijsklasse en per woningtype.



Bron: Kadaster, 2024

Het aantal transacties in de gemeente West Betuwe is de afgelopen jaren gedaald. Dit betekent dat de druk op de koopmarkt is toegenomen; er worden minder woningen verkocht en de gemiddelde koopsom is gestegen.

Figuur 3.6: Gemeente West Betuwe. Ontwikkeling aantal transacties per jaar per woningtype (2019-2023)



Bron: Kadaster, 2024.

In de periode 2019-2023 zijn er in de gemeente West Betuwe veelal eengezinswoningen verkocht. Gedurende deze periode varieerde dit tussen de 548 en 716 woningen per jaar. De voorraad koopappartementen in de gemeente is beperkt. Het aantal transacties nam met 16% af. Het aantal transacties voor meerzinswoningen nam in dezelfde periode af met een vergelijkbaar aandeel.

Om de krapte op de woningmarkt in cijfers uit te kunnen drukken werkt de NVM met een zogeheten krapte-indicator. Deze indicator geeft aan uit hoeveel woningen een potentiële koper keuze heeft. De NVM geeft aan dat bij een gezonde woningmarkt sprake is van een krapte-indicator rond de 6 à 7. Onderstaande tabel laat de krapte-indicator zien per woningtype in de gemeente West Betuwe. De krapte-indicator in West Betuwe ligt tussen de 1,2 en 3,9. Een potentiële koper kan in de huidige markt gemiddeld dus tussen de 1 en 4 woningen kiezen, afhankelijk van het marktsegment. De grootste krapte is er bij rij- en hoekwoningen (1,2 respectievelijk 1,4).

Tabel 3.2: Gemeente West Betuwe. Marktindicator naar woningtype, Q4 2021 – Q1 2024.

Woningtype	Krapte-indicator
Tussenwoning	1,2
Hoekwoning	1,4
2-onder-1-kap	2,0
Vrijstaand	3,9
Appartement	3,4
<b>Totaal</b>	<b>2,4</b>

Bron: NVM, 2024.

### Mogelijkheden in de koopsector

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die al een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen. Om in de gemeente West Betuwe een tussenwoning te kopen met de gemiddelde prijs (€ 347.855) is een bruto jaarinkomen van circa € 73.000 nodig. Dat is bijna twee keer het modale inkomen. In onderstaande tabel staat een overzicht van het jaarinkomen dat nodig is om een verschillende woningtypen (uitgaande van de gemiddelde verkoopwaarde) te kunnen kopen in de gemeente.

Tabel 3.3: Gemeente West Betuwe. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Mediane transactieprijs 2023	Benodigd jaarinkomen
Tussenwoning	€ 347.855	€ 73.000
Hoekwoning	€ 379.744	€ 79.000
2-1 kapwoning	€ 439.452	€ 94.000
Vrijstaand	€ 618.678	€ 126.000
Appartement	€ 358.255	€ 76.000

Bron: NVM en Rabobank Hypotheken, 2024.

Huishoudens met een middeninkomen hebben vaak een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep verdient net te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactiepreisen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente West Betuwe beperkt.

Ook staan er weinig betaalbare woningen te koop in de gemeente. De onderstaande tabel geeft een momentopname van het te koop staande aanbod op 23 mei 2024. Daarbij gaat het over de vraagprijs, eventuele overbiedingen zijn nog niet meegerekend. Door stijging van de woningprijzen zal het betaalbare aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verder verslechtert.

Tabel 3.4: Gemeente West Betuwe. Te koop staande woning per woningtype (vraagprijs), 23 mei 2024

Woningtype	< € 295.000	€ 295.000-€ 390.000	> € 390.000	Totaal
Tussenwoning	0	0	5	5
Hoekwoning	0	0	5	5
2-1 kapwoning	0	1	4	5
Vrijstaand	1	2	46	49
Appartement	0	0	2	2
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>57</b>	<b>66</b>

Bron: Funda.

### Tussenconclusie

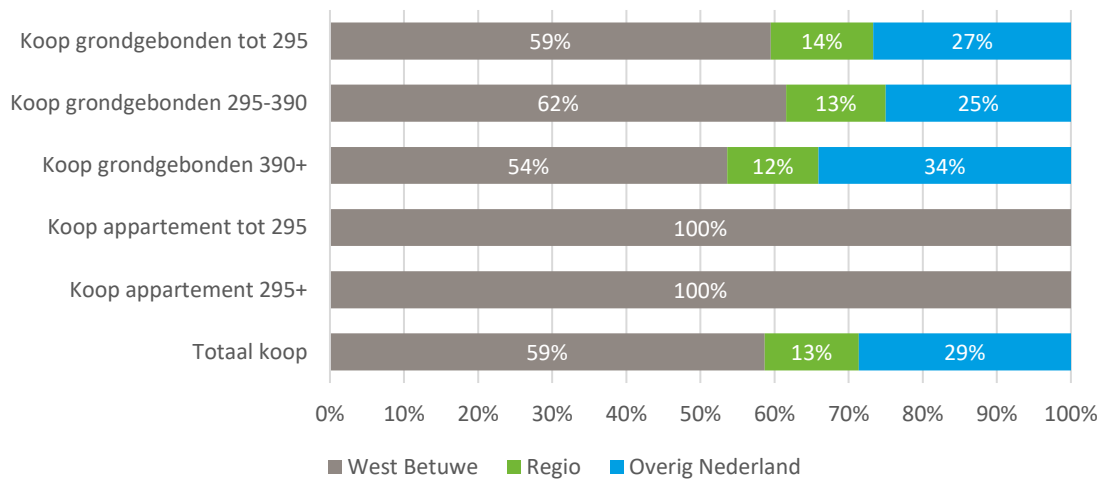
Er is sprake van schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen in de gemeente West Betuwe. Met name het segment van goedkope woningen, met een koopprijs tot € 295.000 is nagenoeg opgedroogd. De marktindicator van de NVM laat voor rijwoningen en tweekappers een zeer hoge marktdruk zien. Woningzoekenden hebben zeer weinig keuze. Er staan in de bestaande woningvoorraad nauwelijks woningen te koop in het betaalbare segment tot € 390.000.

### Verhuisbewegingen

In de koopsector ligt het aandeel woningen dat naar inwoners uit de eigen gemeente gaat ongeveer gelijk als in de sociale huur. In totaal komt 59% van de kopers van een woning uit de eigen gemeente. In de sociale huur was dit 54%. Een beperkt deel (13%) van de woningen in de koopsector gaan naar huishoudens die uit de regio komen, en 29% gaat naar huishoudens die van buiten de regio komen. Hier verschilt de koopsector dus van de sociale huursector. Uit de regio komen de meeste huishoudens uit Tiel, Buren en Culemborg. Vooral de betaalbare koopwoningen (onder de € 390.000) worden vaker betrokken door kopers uit de gemeente zelf. Duurdere woningen worden naar verhouding vaker gekocht door

huishoudens van buiten de gemeente. Appartementen worden (vrijwel) altijd gekocht door inwoners van de gemeente West Betuwe.

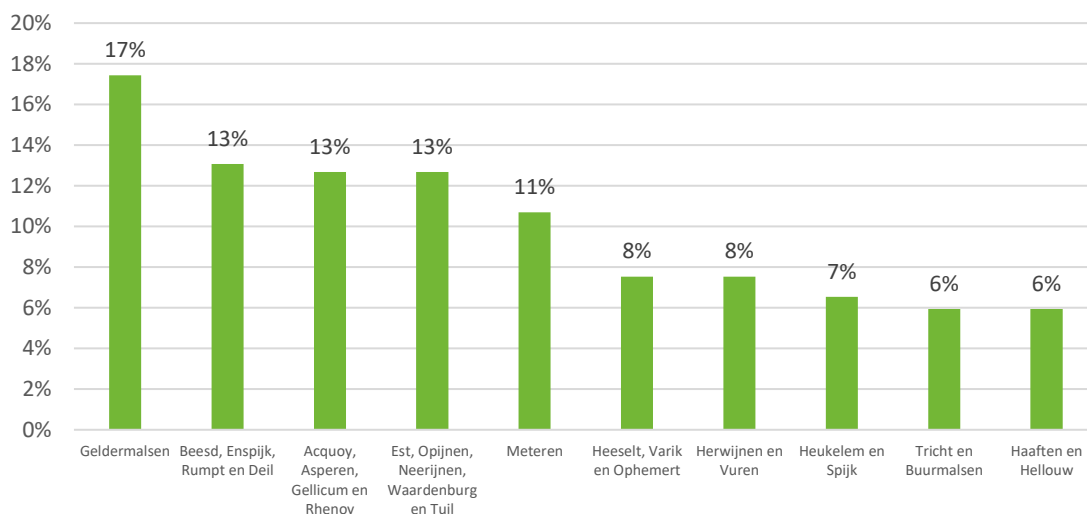
Figuur 3.7: Gemeente West Betuwe. Herkomst nieuwe bewoner koopwoning, 2017-2022 (binnenverhuizers + vestigers).



Bron: CBS Microdata, 2024.

De meeste vestigers die naar een woning in de koopsector verhuizen, vestigen zich in de kern Geldermalsen (17%; jaarlijks zo'n 73 huishoudens). Daarna volgt het totaal van Beesd, Enspijk, Rumpst en Deil (13%; jaarlijks zo'n 55 huishoudens). Deze wordt weer opgevolgd door het totaal van Acquoy, Asperen, Gellicum en Rhenoy, en Est, Opijnen, Neerijnen, Waardenburg en Tuil (beide 13%; jaarlijks zo'n 53 huishoudens). Ook Meteren is voor vestigers populair. 11% van de vestigers kiest voor Meteren (jaarlijks zo'n 45 huishoudens). Het kleinste aandeel van alle vestigers verhuist naar Tricht en Buurmalsen en Haaften en Hellouw (beide 6%, jaarlijks zo'n 25 huishoudens).<sup>10</sup>

Figuur 3.8: Gemeente West Betuwe. Verdeling vestigers in de koopsector naar gebiedsindeling, 2017-2022.

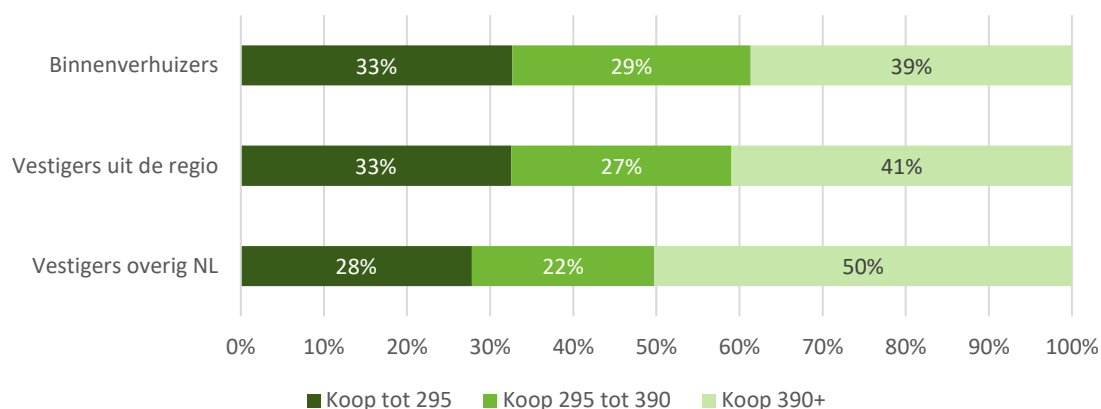


Bron: CBS Microdata.

<sup>10</sup> Het jaarlijkse aantal verhuizingen is uitgerekend door het totaal aantal verhuizingen over de periode 2017-2022 te delen door 6.

Binnenverhuizers en vestigers vanuit de regio kopen vaker een betaalbare koopwoning in West Betuwe dan vestigers die van verder komen. Van de woningkopers die al in de gemeente woonden, kocht in de periode 2017 – 2022 33% een koopwoning in het prijssegment tot € 295.000 en 29% in het prijssegment tot € 390.000 (de landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2024). Vestigers die van verder kwamen kochten vaker een dure woning in het prijssegment boven € 390.000. De helft van de vestigers uit overig Nederland die een woning in West Betuwe kochten, kocht in de periode 2017 – 2022 een woning in het dure segment.

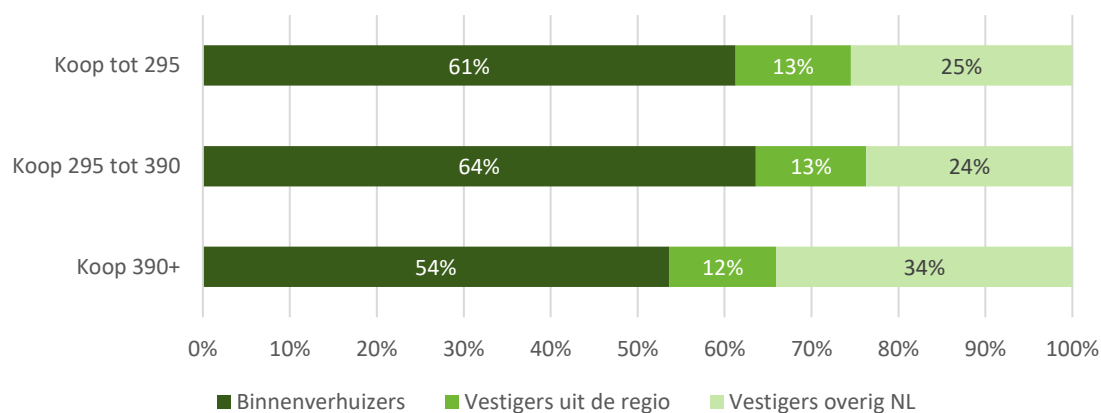
Figuur 3.9: Gemeente West Betuwe. Prijsniveau door binnenverhuizers en vestigers betrokken koopwoningen naar prijsniveau, 2017 - 2022



Bron: CBS Microdata.

Van de goedkope en betaalbare woningen die in de periode 2017 tot en met 2022 in West Betuwe werden verkocht, werd meer dan 60% gekocht door kopers uit de gemeente zelf. Van de woningen in het dure segment (vanaf € 390.000) werden naar verhouding meer woningen gekocht door vestigers in de gemeente, met name vestigers van buiten de regio. Maar ook in dit segment kwam meer dan de helft van de kopers uit West Betuwe zelf. Hierbij moet wel bedacht worden dat er in het goedkope segment inmiddels nog maar weinig aanbod is.

Figuur 3.10: Gemeente West Betuwe. Betrokken koopwoningen naar prijsniveau en herkomst woningkoper, 2017 - 2022



Bron: CBS Microdata.

#### *Tussenconclusie*

Er is sprake van schaarste in het goedkope en betaalbare koopsegment in West Betuwe, maar er kan op basis van de analyse van de herkomst van kopers in de gemeente niet gesteld worden dat sprake is van verdringing. De meeste woningen in het goedkope en betaalbare koopsegment zijn de afgelopen jaren gekocht door kopers uit de gemeente zelf (meer dan 60%). Ook in het dure segment wordt meer dan de helft van de woningen gekocht door kopers uit de gemeente. Op grond van de herziene Huisvestingswet is het voor gemeenten mogelijk om bij nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment voorrang te geven aan kopers uit de eigen gemeente. Het betreft maximaal 50% van deze nieuwbouwwoningen. Voorwaarde om dit instrument in te kunnen zetten, is dat aangetoond kan worden dat sprake is van schaarste aan betaalbare koopwoningen en dat sprake is van verdringing van kopers uit de gemeente zelf. Dit laatste is in West Betuwe op basis van de beschikbare data niet aan de orde.

### **3.3 Toekomstige behoefte**

De vraag is of de huidige druk op de koopmarkt van structurele aard is. Volgens de provinciale Primos prognose Gelderland (Trendvariant) uit 2022, groeit het aantal huishoudens in de periode 2023 tot en met 2030 in West Betuwe met zo'n 1.960. Daarbij is sprake van een woningtekort van 635 woningen dat ingelopen moet worden om te komen tot een normale marktdruk. Dat betekent dat er de komende jaren veel woningen moeten worden toegevoegd om in de extra woningbehoefte in de gemeente te kunnen voorzien. Het realiseren van voldoende woningen is een uitdaging. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van voldoende betaalbare woningen, ook in de koopsector. Op veel plekken blijft het toevoegen van betaalbare koopwoningen achter bij de woondealafspraken. Dit wordt verklaard doordat plannen die nu tot ontwikkeling komen gemaakt zijn vóór de woondealafspraken. De plannen die na de woondealafspraken zijn gemaakt moeten meer betaalbare koopwoningen bevatten. In de huidige plan-capaciteit van de gemeente is het hogere aandeel betaalbare koop zichtbaar. Van de harde plannen wordt 22% (177) betaalbare koop. Van de zachte plannen wordt 32% (482) betaalbare koop.

#### *Tussenconclusie*

Er is sprake van schaarste aan goedkope en betaalbare koopwoningen in West Betuwe. Omdat een groot deel van de geplande betaalbare koopwoningen nog zachte plannen betreft en de realisatie hiervan nog op stoom moet komen, is het ons beeld dat de komende jaren nog sprake zal zijn van schaarste in de betaalbare koopvoorraad.

## 4 Verdere analyse opkoopbescherming

Op 1 januari 2022 is een nieuw onderdeel van de Huisvestingswet in werking getreden, de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming (artikel 41). Hierdoor is het voor gemeenten mogelijk om het verhuren van koopwoningen in specifieke gebieden vergunningsplichtig te maken. Het is daarmee in aangewezen gebieden verboden om zonder vergunning een koopwoning te verhuren in de eerste vier jaar na aankoop van de woning. Na deze vier jaar vervalt het verhuurverbod. Hiermee kunnen goedkope en middeldure koopwoningen toegankelijk gehouden worden voor onder andere starters. In dit hoofdstuk kijken we naar de mogelijkheden voor het invoeren van de opkoopbescherming in West Betuwe. Als eerste bepalen we de relevante prijklassen voor de eventuele opkoopbescherming. Daarna bekijken we de verkopen aan investeerders en de leefbaarheid.

### 4.1 Bepalen van de relevante prijklassen

Het begrip goedkope en middeldure koop verschilt per gemeente. Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Bij het invoeren van een opkoopbescherming dienen gemeenten zelf een relevante WOZ-waardegrens aan te wijzen en te onderbouwen voor koopwoningen in het goedkope en middeldure segment.

Wat is, gelet op de samenstelling van de woningvoorraad, een logische afbakening van de goedkope en middeldure koopvoorraad in West Betuwe? En hoe verhoudt zich dit tot de beleidsprijsgrenzen van de gemeente? Onderstaande tabel is tot stand gekomen op basis van de spreiding van de WOZ-waarden binnen de bestaande woningvoorraad.

Tabel 4.1: Gemeente West Betuwe. Afbakening prijscategorieën

Categorie	O.b.v. WOZ-waarde	O.b.v. gemeentelijk beleid
Goedkoop	Tot €383.000	< € 295.000
Middelduur	€383.000 - €524.000	€ 295.000 - € 390.000
Duur	> €524.000	> € 390.000

Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe.

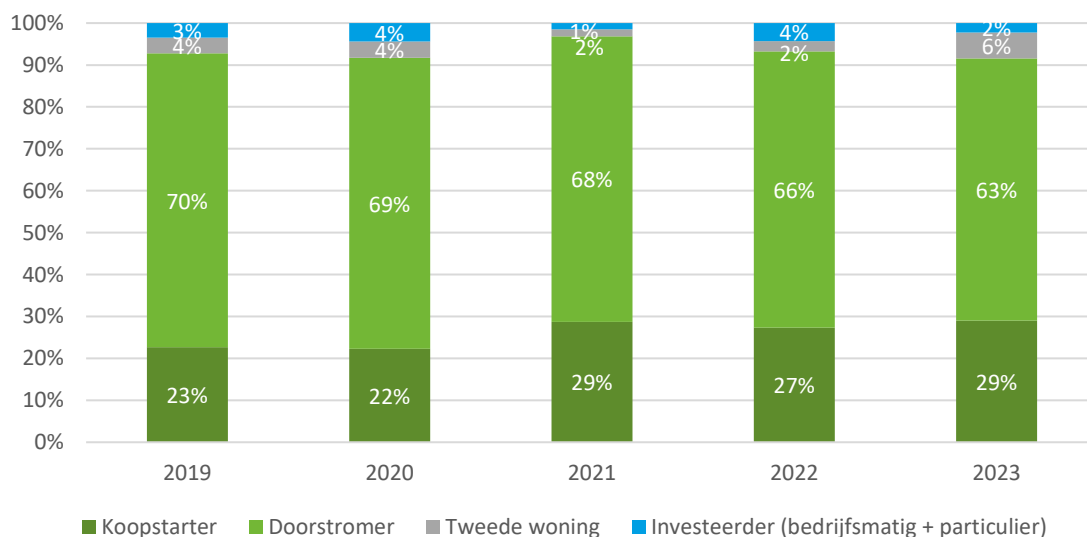
West Betuwe heeft een dure woningvoorraad. Door de gestegen huizenprijzen zou de grens voor een goedkope woning (33% van de koopvoorraad met de laagste WOZ-waarden) op € 383.000 liggen. De grens voor de betaalbare voorraad zou op grond van deze benadering op € 524.000 liggen (66% van de koopvoorraad met de laagste WOZ-waarden). Deze grenzen liggen veel hoger dan betaalbaar is voor de meeste koopstarters en huishoudens met een middeninkomen. De gemeentelijke beleidsgrenzen liggen daarom veel meer voor de hand als mogelijke grenzen voor het instellen van opkoopbescherming. De grens voor goedkope koop is € 295.000 en de grens voor betaalbare koop ligt op de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 390.000.

## 4.2 Verkopen aan investeerders

In de periode 2019 - 2023 zijn er naar verhouding weinig woningen verkocht aan particuliere/bedrijfsmatige investeerders<sup>11</sup>, maximaal 4% van de verkochte woningen. Tussen 2020 en 2021 nam het aandeel af van 4% naar 1%. Dit is te verklaren door de invoering van de hogere overdrachtsbelasting voor woning-eigenaren die niet zelf in de woning gaan wonen in 2021. Dit heeft gezorgd voor het naar voren halen van gewenste investeringen door kopers die van plan zijn woningen te verhuren. In 2022 nam het aantal door investeerders gekochte woningen weer wat toe, naar 4% van alle verkopen. In 2023 is dit afgenomen tot 2%. Het beeld is dat de aanvullende maatregelen die door de Rijksoverheid zijn genomen (zowel ten aanzien van de belasting van huurwoningen in box 3 als door de invoering van de Wet betaalbare huur) ervoor hebben gezorgd dat het opkopen van woningen voor verhuur veel minder rendabel en daarmee interessant is geworden dan voorheen. Het beeld is dat een deel van de investeerders woningen ook weer willen verkopen inmiddels.

De meeste bestaande woningen zijn de afgelopen jaren verkocht aan koopstarters en doorstromers. Doorstromers hadden een groot aandeel in de groep kopers; tussen 63% en 70% van de verkochte bestaande woningen ging in deze periode naar doorstromers en 22% tot 29% naar koopstarters.

Figuur 4.1: Gemeente West Betuwe. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2019-2023.



Bron: Kadaster, 2023.

Wanneer we kijken naar de aantallen verkochte woningen aan investeerders zien we dat dit een kleine hoeveelheid is. In 2020 werden de meeste woningen verkocht aan investeerders, in totaal 34. De minste woningen werden verkocht aan investeerders in 2021. Er werden toen in de gehele gemeente West Betuwe slechts 11 woningen verkocht aan investeerders.

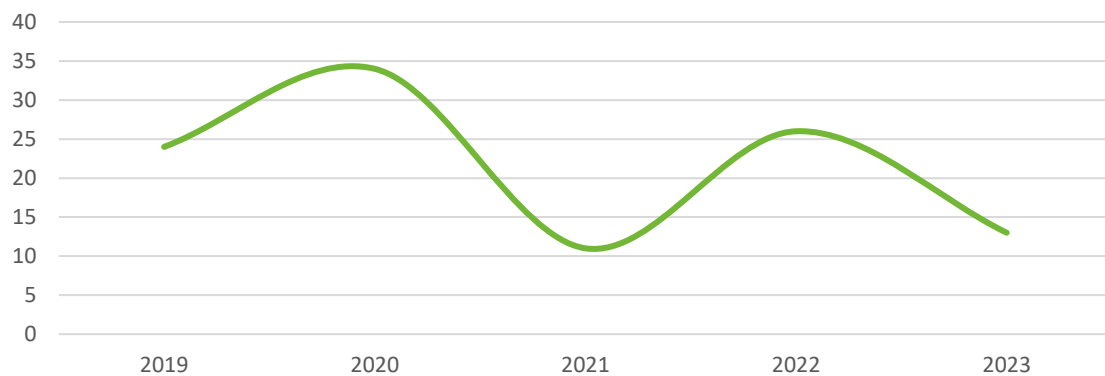
<sup>11</sup> Het Kadaster ziet natuurlijke personen die drie woningen of meer bezitten als investeerders. Personen die twee woningen bezitten worden niet meegeteld, aangezien dit een diffuse groep betreft. Het gaat daarbij ook om bijvoorbeeld ouders die voor hun kind een woning hebben gekocht, mensen die een tweede (vakantie)woning hebben, of mensen die al een woning gekocht hebben voordat de oude woning verkocht is.

Tabel 4.2: Gemeente West Betuwe. Verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders, 2019-2023.

	Koopstarter	Doorstromer	Tweede woning	Investeerder (bedrijfsmatig + particulier)
2019	157	486	26	24
2020	172	534	30	34
2021	211	501	12	11
2022	165	398	15	26
2023	169	364	36	13

Bron: Kadaster, 2023.

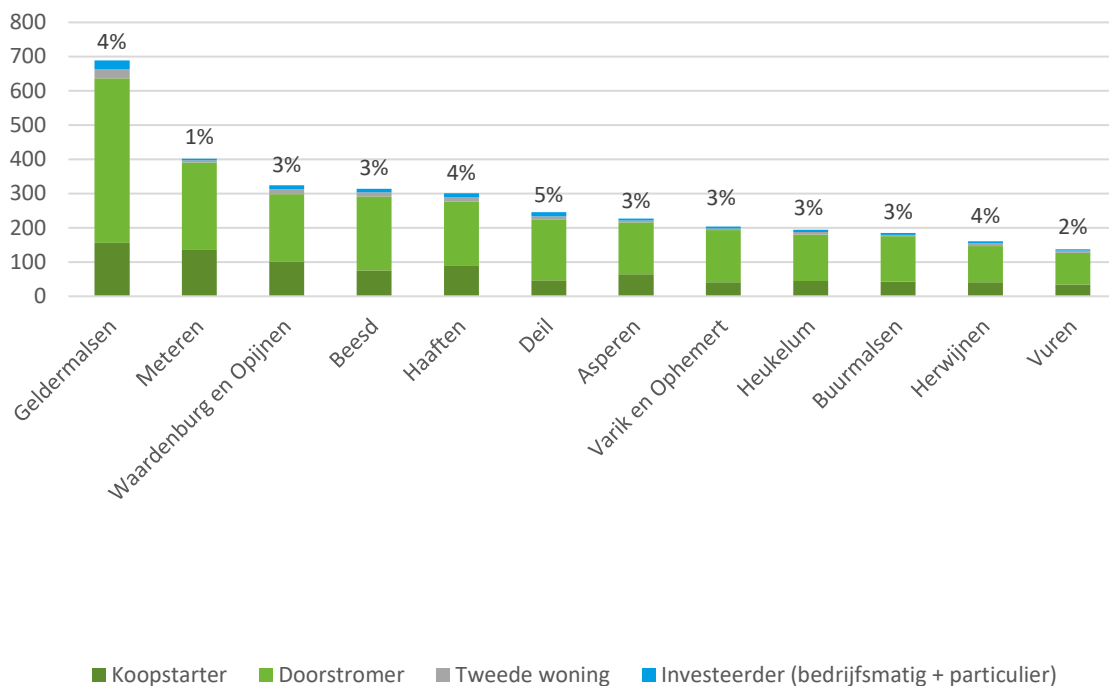
Figuur 4.2: Gemeente West Betuwe. Aantal verkopen aan investeerders, 2019-2023.



Bron: Kadaster, 2023.

Niet in alle kernen werd een even groot aandeel woningen aangekocht door investeerders. Het opkopen van woningen door investeerders heeft zich geconcentreerd in enkele gebieden binnen de gemeente. Het grootste aandeel woningen werd verkocht in de kernen Geldermalsen (4%), Haaften (4%), Herwijnen (4%) en Deil (5%). Deze percentages zijn terug te vinden in de onderstaande figuur. De in de figuur gepresenteerde percentages hebben betrekking op het totaal aantal verkopen dat zichtbaar is op de y-as van de figuur.

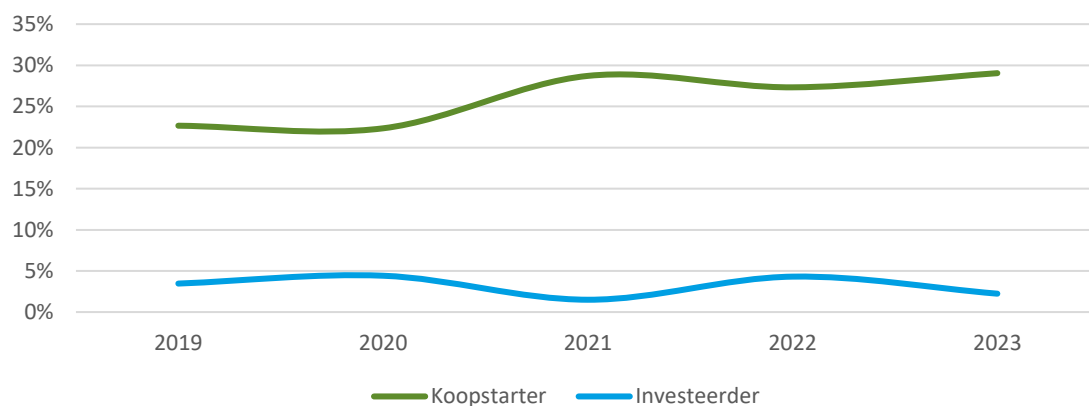
Figuur 4.3: Gemeente West Betuwe. Aantal verkopen aan koopstarters, doorstromers en investeerders in de periode 2019-2023, per gebied\*



\* Op basis van gebiedsindeling Kadaster  
Bron: Kadaster, 2024.

Wanneer we het aandeel aan investeerders verkochte woningen bekijken ten opzichte van het aandeel verkochten woningen aan koopstarters, zien we een verband. In jaren dat er minder woningen aan investeerders worden verkocht, worden er meer woningen aan koopstarters verkocht. Tegelijkertijd zien we dat er veel ruimte is tussen de lijnen. Ook als investeerders meer woningen kopen, worden er aanmerkelijk meer woningen door koopstarters gekocht dan door investeerders. Er kan niet gesteld worden dat sprake is van verdringing van koopstarters door investeerders in West Betuwe. Ook op wijk-/kernniveau is hiervan geen sprake.

Figuur 4.4: Gemeente West Betuwe. Aandeel verkochte woningen aan investeerders ten opzichte van aandeel verkochte woningen aan koopstarters in de periode 2019-2023.



Bron: Kadaster, 2024.

### Tussenconclusie

Een beperkt deel van de koopwoningen in de gemeente West Betuwe is de afgelopen jaren gekocht door investeerders met het oogmerk de woningen te verhuren. Het aandeel door investeerders gekochte woningen is de afgelopen jaren afgenomen. Het aandeel woningen dat koopstarters jaarlijks kopen is veel groter dan het aandeel woningen dat investeerders kopen. Er is geen sprake van verdringing van koopstarters door investeerders in de gemeente West Betuwe.

## 4.3 Onderbouwing leefbaarheidsproblemen

Naast de effecten die de opkoop van woningen voor verhuur kan hebben op schaarste in de koopwoningvoorraad, kan deze opkoop ook zorgen voor een aantasting van de leefbaarheid in buurten. Daarom wordt in de Wet de mogelijkheid geboden om opkoopbescherming in te stellen als dat noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid van de betreffende buurt, ongeacht of er schaarste is.

Uit jurisprudentie rond de Wet Toeristische verhuur blijkt dat een causaal verband tussen leefbaarheidsproblemen in een buurt en de verhuur van woningen lastig aantoonbaar is op gebiedsniveau. Een onderbouwing die enkel gebaseerd is op leefbaarheidsproblemen zal hierdoor voor een opkoopbescherming waarschijnlijk ook ingewikkeld zijn. Wel kan het aantonen van leefbaarheidsproblemen in combinatie met het aantonen van schaarste ondersteunend zijn aan de onderbouwing van een opkoopbescherming. Mogelijke aanknopingspunten:

- Een hoge mutatiegraad in particuliere huur is mogelijk nadelig voor de sociale cohesie in een gebied.
- Cijfers met betrekking tot leefbaarheid/overlast op wijk-/kernniveau (zoals klachten, meldingen of enquêtes) kunnen iets zeggen over de ervaren leefbaarheidssituatie in een wijk/kern. De Leefbaarometer is daarbij een veel gebruikte en erkende bron.

### Mutatiegraden in de particuliere huursector

In onderstaande tabel staan mutatiegraden in de particuliere huursector in West Betuwe weergegeven. Gemiddeld is de mutatiegraad bij particuliere huurwoningen in Nederland rond de 19%. In West Betuwe ligt dit net iets lager. Wel ligt de mutatiegraad in West Betuwe hoger dan in de COROP-regio en de provincie Gelderland. De gegevens over de particuliere huurvoorraad zijn alleen beschikbaar op gemeentenniveau en voor Geldermalsen.

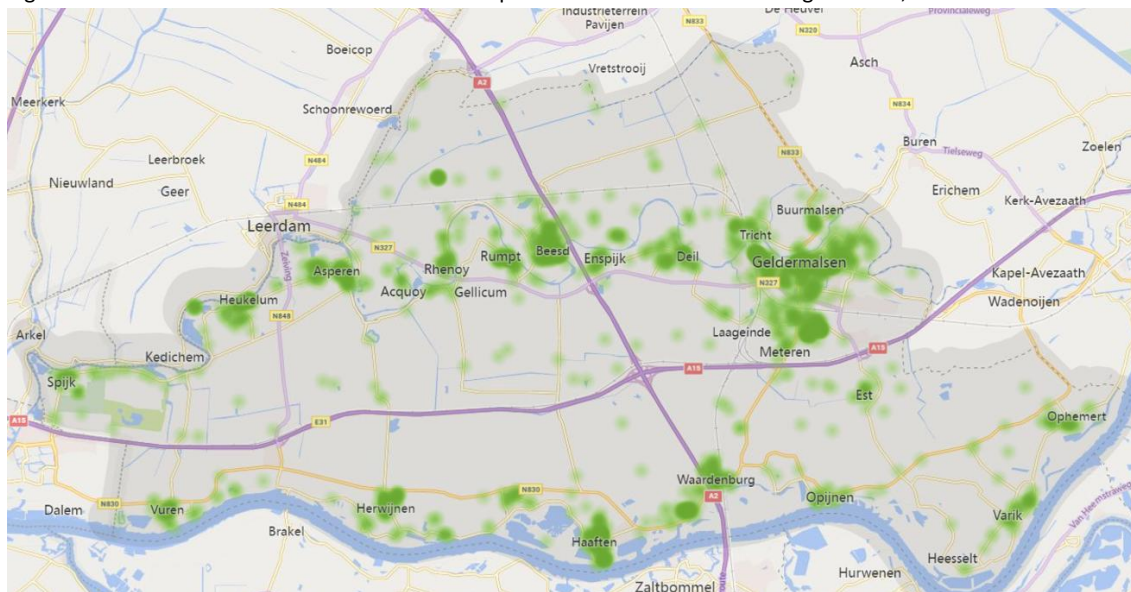
Tabel 4.3: Gemeente West Betuwe. Kenmerken van de particuliere huurvoorraad per wijk/kern, 2021.

Wijk/kern (CBS-indeling)	Aantal part. huurwoningen	Aandeel van de voorraad	Mutatiegraad	Gem. WOZ-waarde part. huurwoningen	Gem. opp. part. huurwoningen	Gem. bruto-huur part. huurwoningen
Geldermalsen	390	8,4	24,3	X	100	x
Gemeente West Betuwe	1.390	6,6	18,4	329.100	121	765
COROP regio zuidwest Gelderland	8.285	8,1	17,1	273.900	126	764
Provincie Gelderland	112.685	12,2	17,0	250.500	109	769
Nederland	1.131.395	14,2	19,2	277.500	95	814

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

In het kader van leefbaarheidsproblemen is vooral een combinatie van een relatief grote particuliere huurvoorraad én een hoge mutatiegraad nadelig voor de sociale cohesie in een wijk/kern. In zo'n geval wisselt namelijk een aanzienlijk deel van de voorraad snel van bewoner, waardoor veel bewoners minder binding met de buurt ontwikkelen. In bovenstaande tabel is te zien dat de gemeente West Betuwe een relatief klein aandeel particuliere huur kent (kleiner dan landelijk, provinciaal en COROP-regio). De CBS-wijk/kern Geldermalsen kent een iets hoger aandeel particuliere huurwoningen. De mutatiegraad voor de gemeente ligt ongeveer gelijk met de landelijk en provinciale mutatiegraad. Voor Geldermalsen ligt deze hoger. Van alle particuliere huurwoningen in de gemeente staat 25% in Geldermalsen. Hierna volgen Beesd (9%), Meteren (8%) en Haafden (7%).

Figuur 4.5: Gemeente West Betuwe. Concentratie particuliere verhuur binnen de gemeente, 2024



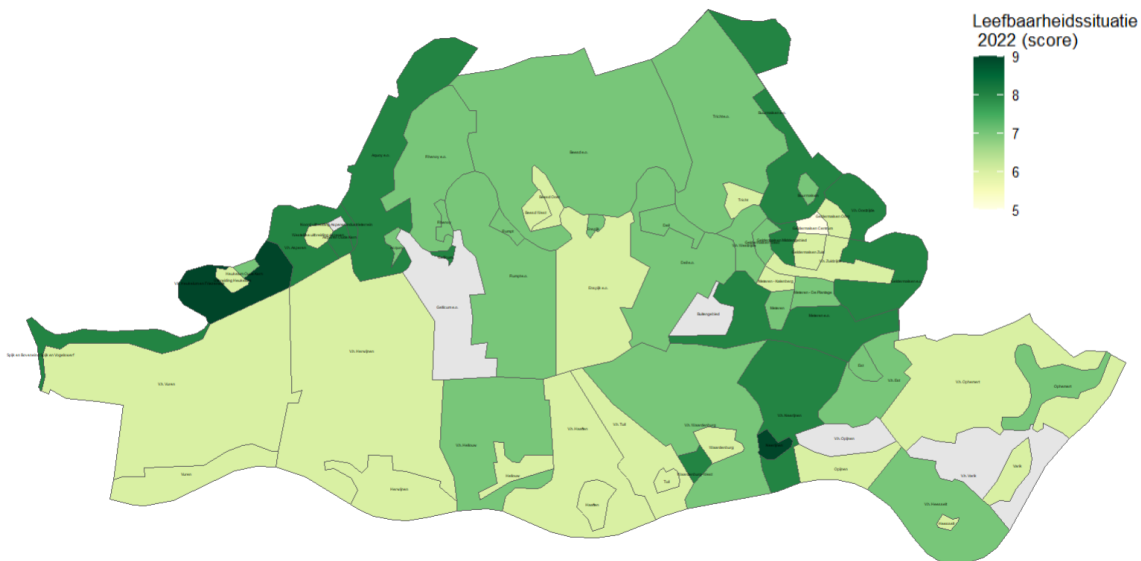
Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe, bewerking Companen.

## Leefbaarheid

De Leefbaarometer is een instrument dat sinds 2008 in opdracht van het ministerie van BZK wordt ontwikkeld. De Leefbaarometer geeft een score van de leefbaarheid gebaseerd op verschillende feitelijke kenmerken van gebieden, zoals criminaliteit en overlastmeldingen, voorzieningen, de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Sinds 2008 is er om de twee jaar een nieuwe meting gedaan, waardoor de ontwikkeling van de leefbaarheid op verschillende schaalniveaus te volgen is. In dit onderzoek gebruiken we de meeste recente data uit 2022 en bekijken we de leefbaarheid op buurtniveau<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Leefbaarometer maakt gebruik van de CBS-gebiedsindeling, deze kan afwijken van de indeling die de gemeente zelf aanhoudt.

Figuur 4.6: Gemeente West Betuwe. Leefbaarheidsscores op buurtniveau, 2022<sup>13</sup>



Bron: Leefbaarometer, 2024.

De leefbaarheidsscores in West Betuwe laten zien dat er redelijke verschillen zijn tussen buurten binnen de gemeente. Buurten Neerijnen en V.h. Heukelum en Friezenwijk scoren volgens de Leefbaarometer in 2022 uitstekend (9) op leefbaarheid. De score in Geldermalsen centrum is minder goed. Deze buurt scoort het laagst wat betreft leefbaarheid (5). Dit heeft voornamelijk te maken met negatieve scores op de dimensies fysieke omgeving en voorzieningen. Toch zijn er in West Betuwe, in vergelijking met omliggende gemeenten, geen tot weinig gebieden met een totaalscore die onvoldoende is. Een uitgebreid overzicht van de scores per buurt is te vinden in de bijlage.

<sup>13</sup> De kaart laat per buurt de score zien op het gebied van leefbaarheid. Hoe donkerder de kleur, hoe hoger de score (9), hoe lichter de kleur hoe lager de score (5). Buurten die grijs zijn weergegeven hebben geen cijfer.

## 4.4 Mogelijkheden opkoopbescherming

Het aantal en aandeel woningen dat in West Betuwe door investeerders is gekocht, is relatief beperkt. In de periode 2019 – 2023 ging het om maximaal 4% van de woningverkopen in een jaar. Koopstarters kochten in die periode jaarlijks tussen 22% en 29% van de woningen die op de markt kwamen. In enkele kernen is het aandeel aan investeerders verkochte woningen wat hoger dan gemiddeld, maar over de afgelopen periode niet meer dan 5%. Het gaat ook om kleine aantallen.

### *Tussenconclusie*

Hoewel er een verband is tussen het aandeel woningen dat wordt gekocht door investeerders en door koopstarters, is er geen sprake van verdringing van koopstarters door de aankoop van woningen door investeerders. Er lijkt op basis van de verkoop van woningen aan investeerders geen reden om opkoopbescherming in te stellen. In Geldermalsen is sprake van een hoge mutatiegraad in de particuliere huursector. Dat kan duiden op (potentiële) leefbaarheidsproblemen omdat een hoog verloop het ontstaan van verbinding tussen bewoners in de weg kan staan. Daarbij is in het centrum van Geldermalsen op grond van de Leefbaarometer sprake van een matige score op leefbaarheid. Het is onze inschatting dat het invoeren van opkoopbescherming op basis van de argumenten van leefbaarheid onvoldoende

Daarbij moet ook worden meegewogen dat door andere maatregelen die het Rijk heeft doorgevoerd, het voor kleinere particuliere investeerders minder aantrekkelijk is geworden om woningen te verhuren. Het effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting, die inmiddels nogmaals is verhoogd, is zichtbaar in het aantal woningen dat werd gekocht. Daarna zijn aanvullende fiscale maatregelen doorgevoerd (verhoging leegwaarderatio, verhoging fictief rendement, verhoging vermogensbelasting) en is de Wet betaalbare huur ingevoerd. Deze maatregelen leiden er naar het zich laat aanzien toe dat er nog maar weinig woningen door kleinere investeerders worden gekocht. Het beeld is inmiddels ook dat investeerders woningen die zij voorheen verhuurden verkopen. Het is daarom zeer de vraag of opkoopbescherming nog van toegevoegde waarde is.

## 5 Vraag van specifieke aandachtsgroepen

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de vraag van verschillende aandachtsgroepen in de gemeente West Betuwe. In dit hoofdstuk vatten we de huisvestingsopgave kort samen voor de aandachtsgroepen in het programma “Een Thuis voor Iedereen” die een beroep doen op wonen of wonen met zorg. Deze opgave op het gebied van wonen en zorg zijn in belangrijke mate afkomstig uit de woonzorganalyse die eerder voor de gemeente West Betuwe is uitgevoerd<sup>14</sup>. Voor een meer gedetailleerde uitleg hierover verwijzen we naar de woonzorganalyse. Naast de aandachtsgroepen in het programma “Een Thuis voor Iedereen”, komen ook jongeren en mensen uit Oekraïne aan bod in dit hoofdstuk.

### 5.1 Aandachtsgroepen “Een Thuis voor Iedereen”

#### **Mensen met een sociale en/of medische urgentie**

Voor de vraag naar woonruimte voor onderstaande groepen gebruiken we de resultaten zoals weergegeven in de woonzorganalyse van de gemeente West Betuwe, uitgevoerd door Companen. Niet voor alle groepen binnen de categorie mensen met een sociale en/of medische urgentie is een exacte woonbehoefte te bepalen. Wel is het belangrijk dat er in de gemeente West Betuwe ook plek is voor mensen die dakloos of thuisloos dreigen te raken en voor sekswerkers die willen stoppen en in een andere omgeving willen wonen.

#### *Mensen die rolstoelafhankelijk zijn en mensen die een lichamelijke beperking hebben*

De huidige vraag naar reguliere geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking bedraagt circa 815 woningen. In 2040 zal deze behoefte oplopen tot ongeveer 1.280 woningen. De huidige en toekomstige vraag is lager dan het huidige geschikte woningaanbod: ongeveer 3.740 geschikte woningen. In de praktijk blijft er een aanbod over van ongeveer 2.000 woningen, doordat bijna de helft van de geschikte woningen wordt bewoond door jongere huishoudens zonder beperking. In feite zijn er dus genoeg reguliere geschikte woningen. Maar aandacht blijft nodig voor het toewijzen, labelen of matchen van geschikte woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

#### *Mensen die een verstandelijke beperking hebben*

Een vergelijking van het huidige aanbod met de huidige vraag naar woonplekken voor mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking in de gemeente laat een tekort zien van 130 plekken; waarvan 120 geclusterde plekken en 10 gespikkelde plekken. Richting 2040 zal er een (lichte) ontwikkeling naar ambulantisering plaatsvinden, waardoor de relatieve vraag naar gespikkeld wonen zal toenemen ten koste van geclusterd wonen. In 2040 loopt het totale tekort op tot 190 plekken; waarvan 150 geclusterde plekken en 40 gespikkelde plekken.

---

<sup>14</sup> De woonzorganalyse is in december 2023 aan de gemeenteraad van de gemeente West Betuwe aangeboden met informatie-nota IN114.

Tabel 5.1: Vraag-aanbodbalans woonvormen mensen met een verstandelijke beperking, basisscenario, afgerond op 10-tal

	2023	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen Wlz	-120	-130	-150	-150	-150
Gespikkeld wonen Wlz	-10	-10	-20	-30	-40
<b>Totaal</b>	<b>-130</b>	<b>-140</b>	<b>-170</b>	<b>-180</b>	<b>-190</b>

Bron: Woonzorganalyse gemeente West Betuwe, december 2023.

### *Mensen met een psychische kwetsbaarheid*

Mensen met een psychische kwetsbaarheid wonen steeds vaker zelfstandig in de wijk. Een deel woont in woonvormen binnen Beschermd Wonen. Op 1 januari 2023 hadden zo'n 55 mensen in West Betuwe een indicatie voor Beschermd Wonen: 10 Wmo Thuis, 5 Wmo Verblijf en 40 vanuit de Wlz (GGZ-W). In de basisprognose (uitgaande van de demografische ontwikkeling) blijft het tekort ongeveer 20 BW-plekken. In het trendscenario zal het tekort in West Betuwe in 2040 zijn opgelopen tot zo'n 65 BW-plekken. Het trendscenario gaat uit van een evenredige regionale spreiding van de BW-doelgroep en een verschuiving van Beschermd Wonen – Verblijf naar Beschermd Wonen – Thuis.

Tabel 5.2: Balans tussen vraag en aanbod aan woonvormen voor BW (afgerond op 5-tallen)

	2023	2025	2030	2035	2040
Basisprognose	-20	-20	-20	-20	-20
Trendprognose	-20	-25	-50	-65	-65

Bron: Woonzorganalyse gemeente West Betuwe, december 2023.

### **Statushouders**

Over het huisvesten van statushouders worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen statushouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Statushouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is voor 2023. Deze taakstelling ligt op het niveau van de hoogste piek in de afgelopen jaren. Voor de eerste helft van 2024 ligt de taakstelling voor gemeente West Betuwe op 56. Als dit ook voor de tweede helft van het jaar zou gelden, is de totale taakstelling 2024 112, iets lager dan in 2023.

Op basis van het hoge en trendmatige scenario, vertalen we de bandbreedte in de taakstelling naar een bijbehorende woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij statushouders. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2 bedraagt de bandbreedte in het benodigde aantal woningen 38 tot 72 woningen per jaar. Bij een gemiddelde woningbezetting van 3 zijn dit 25 tot 48 woningen per jaar.

Figuur 5.1: Gemeente West Betuwe. Jaarlijkse taakstelling statushouders 2013-2026.



Bron: Rijksoverheid 2024, bewerking Companen.

### Uitstroom van mensen uit een intramurale instelling

Voor de uitstroom van mensen uit een intramurale instelling gebruiken we de resultaten zoals weergegeven in de woonzorganalyse voor de gemeente West Betuwe, uitgevoerd door Companen.

Tabel 5.3: Totale verwachte behoefte aan reguliere woonruimte per jaar

Doelgroep	Behoeftte aan zelfstandige woonruimte
Uitstroom Beschermd Wonen*	2 tot 10
Uitstroom Jeugdzorg met verblijf	5 tot 6
Uitstroom Maatschappelijke opvang	5 tot 10
<b>Totaal</b>	<b>12 tot 26</b>

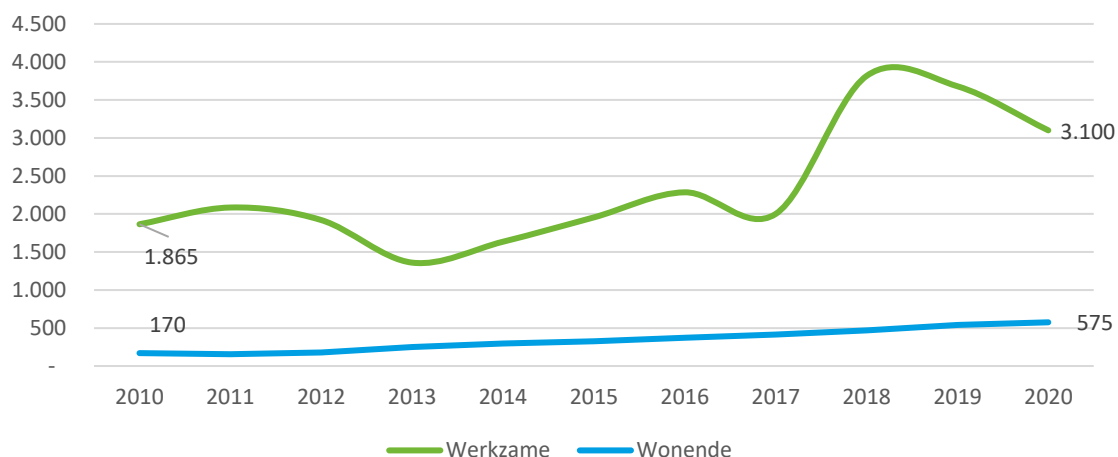
Bron: Woonzorganalyse gemeente West Betuwe, december 2023.

De totale vraag naar woonruimte voor uitstromers die zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met ambulante begeleiding, zal in de komende jaren tussen de 12 en 26 wooneenheden per jaar liggen.

### Arbeidsmigranten

Voor de groep arbeidsmigranten maken we gebruik van de Woonmonitor Regio Rivierenland die eind 2023 is opgeleverd. Hierin zitten gegevens verwerkt over het aantal arbeidsmigranten in de gemeente West Betuwe. Voor het aantal werkzame arbeidsmigranten wordt er gebruik gemaakt van gegevens van de Belastingdienst. Voor het aantal wonende arbeidsmigranten wordt er gekeken naar het aantal BRP-registraties. De cijfers in de monitor lopen van 2010 tot en met 2020.

Figuur 5.2: Gemeente West Betuwe. Ontwikkeling werkzame en wonende arbeidsmigranten 2010-2020

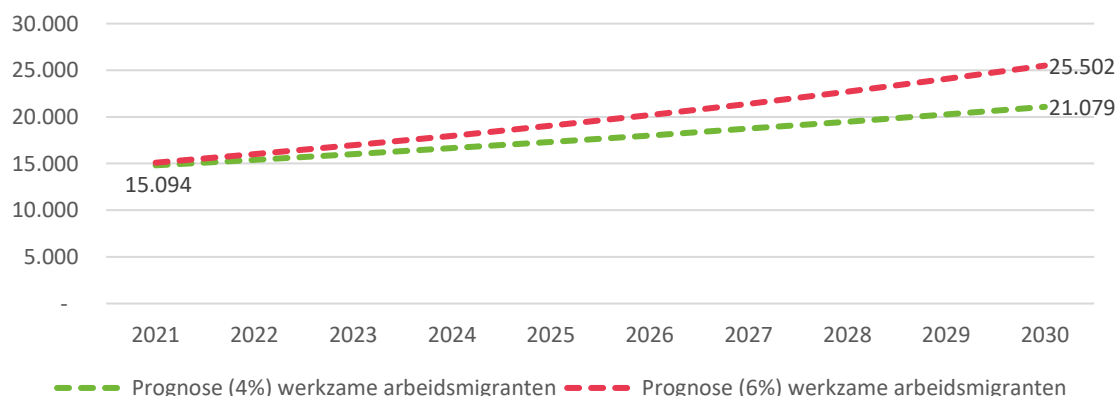


Bron: Woonmonitor Regio Rivierenland

Er is een groot verschil tussen het aantal wonende en werkzame arbeidsmigranten in West Betuwe. Er werken volgens deze analyse aanmerkelijk meer arbeidsmigranten in de gemeente dan er wonen. In 2020, het laatste beschikbare jaar op basis van de regionale monitor, waren er 575 arbeidsmigranten woonachtig in West Betuwe en werkten er 3.100 arbeidsmigranten in de gemeente. De gemeente schat in haar beleidsplan Huisvesting arbeidsmigranten in dat het aantal in West Betuwe werkende arbeidsmigranten hoger ligt: zo'n 4.500. Dit verschil wordt mogelijk verklaard door extra seizoenarbeiders.

In de praktijk is het overigens zo dat niet alle arbeidsmigranten zich registreren. Dit heeft vaak verschillende redenen. Arbeidsmigranten zijn bijvoorbeeld bang dat ze hun rechten verliezen in het land van herkomst. Daarnaast is het zo dat arbeidsmigranten die minder lang dan 4 maanden in Nederland verblijven, zich wettelijk niet hoeven te registreren. Dit betekent doorgaans wel dat het aantal BRP-registraties niet het totaal aantal wonende arbeidsmigranten omvat. Vaak is de woonplek van niet geregistreerde arbeidsmigranten onvoldoende in zicht. Een scherp en actueel beeld van de lokale situatie vraagt aanvullend onderzoek.

Figuur 5.3: Regio Rivierenland. Prognose aantal werkzame arbeidsmigranten 2021-2030



Bron: Woonmonitor Regio Rivierenland

Uit de prognose van het aantal werkzame arbeidsmigranten blijkt dat het aantal op regionaal niveau jaarlijks met 4 tot 6 procent toe neemt. Dit heeft uiteindelijk ook invloed op de huisvestingsopgave voor deze doelgroep in de gemeente West Betuwe.

### **Studenten**

In West Betuwe zien we maar een beperkte vraag naar woonruimten voor studenten. Hier is geen nader onderzoek naar gedaan.

### **Woonwagewoners**

De gemeente West Betuwe heeft in totaal 7 reguliere woonwagelocaties met 36 standplaatsen. Daarnaast is er in Rumpt een seizoenslocatie voor kermisexploitanten. Hier zijn 16 standplaatsen. In totaal heeft de gemeente West Betuwe 52 woonwagelocaties, wat betekent dat de gemeente West Betuwe 2,5 standplaatsen per 1.000 woningen heeft. Het landelijk gemiddelde is 1,2 standplaats per 1.000 woningen. De gemeente West Betuwe heeft dus een bovengemiddeld aantal standplaatsen per 1.000 woningen. Dit betekent overigens niet dat er dan ook genoeg standplaatsen aanwezig zijn om in de behoefte te voorzien. Onderzoek uit 2020 toonde aan dat er behoefte was aan extra standplaatsen. Om te bepalen of deze behoefte er op dit moment nog steeds is, is nader onderzoek nodig.

## **5.2 Jongeren en Oekraïners**

Naast de aandachtsgroepen zoals in het programma “Een Thuis voor Iedereen”, heeft de gemeente West Betuwe ook gevraagd de woonbehoefte van jongeren en mensen uit Oekraïne in dit onderzoek specifiek in beeld te brengen. Hiervoor zijn twee focusgroepen gehouden, één met jongeren en één met mensen uit Oekraïne die in de gemeente worden opgevangen.

### **Jongeren**

Er is vraag naar huisvesting vanuit jongeren uit West Betuwe die in de gemeente willen blijven wonen. In 2023 waren er zo'n 210 jongeren onder de 23 jaar actief op zoek naar een corporatiewoning in West Betuwe<sup>15</sup>. Daarnaast waren er nog 558 jongeren die in de categorie 23 tot en met 34 jaar vallen actief op zoek naar een corporatiewoning. Zo'n 90% is alleenstaand. De rest zijn 2-persoonshuishoudens. De slaagkansen voor jongeren en/of starters in de sociale huur liggen tussen de 2% en 3%.

Om de vraag van jongeren in beeld te brengen zijn we in gesprek gegaan met 6 jongeren uit de gemeente, variërend van 21-29 jaar oud. Zij gaven aan moeite te hebben met het vinden van een woning in West Betuwe.

#### ***Wat is het probleem?***

In de gemeente West Betuwe is er een beperkt aanbod (zowel koopwoningen als corporatiewoningen) van voor jongeren bereikbare woningen. Het aanbod dat er is voldoet vaak niet aan de eisen en/of wensen van jongeren. Daarnaast hebben ze het gevoel dat het aanbod dat wordt toegevoegd door nieuwbouw niet op de doelgroep jongeren gericht is. Zij zien dat vooral duurdere koopwoningen worden gebouwd die nog buiten hun bereik liggen. In de huursector heerst het gevoel dat ze zijn aangewezen op particuliere huur, omdat hun inschrijftijd voor een sociale huurwoning niet lang genoeg is en anderen voorrang krijgen. Naast het beperkt aanbod spelen ook de hoge woningprijzen mee. Jongeren hebben het gevoel dat er meer mensen van buiten in de dorpen komen wonen en dat zij met hen moeten concurreren. Ze geven aan dat dat lastig is, omdat zij als starter vaak minder kunnen overbieden voor een koopwoning.

---

<sup>15</sup> Bron: Woongaard, 2024

### *Waar zijn jongeren naar op zoek?*

Jongeren in West Betuwe met wie gesproken is, willen graag blijven wonen in de gemeente en het liefst in het dorp waar ze zelf zijn opgegroeid of in de buurt daarvan. De voornaamste reden daarvoor is binding met het dorp door familie, vrienden en werk. Jongeren zijn vooral geïnteresseerd in koopwoningen. Een enkeling geeft aan ook geïnteresseerd te zijn in een corporatiewoning, met als voornaamste reden dat een koopwoning niet bereikbaar lijkt. De voorkeur voor een koopwoning heeft te maken met de wens om vermogen op te bouwen. Tijdelijk huren in de periode voordat het mogelijk is om te kopen, wordt niet als een realistische oplossing gezien omdat sparen voor een koopwoning lastig is als een groot deel van het inkomen naar de huur gaat. Een tijdje huren is alleen een optie als dit goedkoop is.

Het type woning waar jongeren naar op zoek zijn verschilt. De meerderheid woont het liefst in een eengezinswoning. Zij zien hun eerste huis als een huis waarin zij hun leven willen opbouwen en jaren kunnen blijven wonen. Het ideaal is een grondgebonden woning met een tuin. Maar sommigen staan in deze fase van hun leven ook open voor een appartement. Een appartement is soms namelijk goedkoper en vraagt ook minder onderhoud. Nieuwbouw is voor sommigen een pré door de kwaliteit, de energiezuinigheid en door extra mogelijkheden voor financiering.

Ten aanzien van de voorzieningen in de buurt vinden jongeren vooral dat het aanbod dat er op dit moment is, moet blijven. Ze zouden hun woonplek niet inruilen voor een andere plek door het ontbreken van voorzieningen. De kwaliteit van de woning zelf en de locatie (eigen dorp of vlakbij) vinden de meeste jongeren met wie is gesproken belangrijker dan de aanwezigheid van voorzieningen.

### *Welke oplossingen zien jongeren?*

Jongeren met wie is gesproken hebben duidelijke woonwensen en houden hieraan vast. Ze blijven liever langer bij hun ouders wonen dan dat ze veel concessies doen. Interesse in bijvoorbeeld kamerverhuur, woongroepen of microwonen is er eigenlijk niet. Ze hebben behoefte aan een eigen plek, maar kunnen nog wel een tijd bij hun ouders blijven wonen. Wat tijdens het gesprek wel als mogelijkheid werd genoemd is een verzameling van tiny houses bij elkaar. Dus wel jongeren bij elkaar, maar echt een eigen plek. Ook getransformeerd vastgoed zou een mogelijkheid zijn voor sommigen, als dat betekent dat ze in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. Een kleinere woning is acceptabel als deze ligt op de gewenste plek, in het eigen dorp of vlakbij. Van de maatregelen die de gemeente heeft genomen met betrekking tot het faciliteren van woningsplitsing, flexwonen en microwonen hebben de jongeren nog geen effecten gemerkt. Het voorrang geven aan jongeren uit het eigen dorp bij nieuwbouwwoningen lijkt hen een goed idee. Uit de analyse van de herkomst van kopers van goedkope en betaalbare woningen in de gemeente blijkt echter niet dat sprake is van verdringing van kopers uit de gemeente door vestigers (zie ook paragraaf 3.2). Er werd benoemd dat het vooral belangrijk is dat de bouwplannen die er liggen ook tot uitvoering komen. Het beeld bij de jongeren met wie is gesproken is dat er veel plannen 'blijven hangen'. De reden daarvoor is niet bekend bij hen. Transparante communicatie hierover vanuit de gemeente zou het begrip kunnen vergroten. Daarnaast zouden ze graag zien dat er maatregelen komen die starters kunnen helpen om uit huis te gaan.

In andere gemeenten met soortgelijke woonmilieus zien we wel dat jongeren meer bereid zijn om concessies te doen dan jongeren uit West Betuwe met wie is gesproken. De bevindingen zoals hierboven weergegeven zijn afhankelijk van wie er aanwezig waren bij de focusgroep. Een focusgroep is niet noodzakelijk een representatieve afspiegeling van de populatie. Echter, er zijn geen jongeren geselecteerd voor de focusgroep, het stond iedereen vrij zich aan te melden en iedereen die wilde heeft kunnen deelnemen. De eensgezindheid binnen de groep is wel een indicatie van de mening van aankomende starters in de gemeente.

## Oekraïners

Er verblijven momenteel zo'n 400 mensen uit Oekraïne in de gemeente. Voor een beeld van hun wensen om eventueel in Nederland te blijven en de woonwensen die daarbij horen, zijn we met een delegatie van de groep in gesprek gegaan. Er waren 6 deelnemers van verschillende leeftijden aanwezig. 5 daarvan waren werkenden, 1 daarvan was gepensioneerd.

### *Woonsituatie en -plannen*

De deelnemers aan het groepsgesprek wonen in een Oekraïneopvang in Geldermalsen genaamd Gerdina's Hof. Ze zijn tevreden over deze huisvesting en voelen zich thuis in West Betuwe. Wel ligt de locatie op enige afstand van het centrum en woonwijken. Ze wonen in hun eigen beleving wat geïsoleerd. Mensen met een mobiliteitsbeperking of zonder auto kunnen daardoor bijvoorbeeld lastig naar de supermarkt.

Het is voor de deelnemers lastig om aan te geven wat hun lange termijnplannen zijn door hun onzekere situatie. De toekomstige situatie in Oekraïne is onduidelijk. Ook als de oorlog afgelopen is, is hun toekomst daar onzeker, bijvoorbeeld vanwege onzekerheid over de economie en over de bewoonbaarheid van hun huizen. Daarnaast woont hun familie nu verspreid over Europa. Verhuizen naar een ander land dan Nederland en Oekraïne is daarom ook een mogelijkheid. Ze geven aan dat hun keuze afhankelijk is van ontwikkelingen in de toekomst.

Een deel van de mensen met wie is gesproken, geeft aan dat ze graag in Nederland een leven zouden willen opbouwen. Het liefst in de gemeente West Betuwe. Een zelfstandige woning zou daar een goede stap in zijn. Het beeld bij de mensen die dit willen, is echter dat dit voor hen op dit moment niet betaalbaar is. Gevraagd naar wat zij met hun huidige inkomen aan huur kunnen betalen, gaat het om sociale huren. De meeste zijn ook nog niet actief bezig met het vinden van een eigen plek. Ze geven aan dat er eerst stabiliteit moet zijn voordat ze een eigen huurwoning kunnen betalen. Hiervoor hebben ze een vast arbeidscontract nodig. De meeste mensen met wie is gesproken werken in de logistiek en hebben weinig zekerheid of ze over enkele weken nog werk hebben.

Ook is er de wens meer onderdeel te kunnen zijn van de Nederlandse samenleving, om sneller Nederlands te leren. Er is nu vooral contact met de gastgezinnen waar ze destijds in eerste instantie zijn opgevangen, maar weinig contact met Nederlanders daarbuiten.

Als een zelfstandige woning op dit moment een optie zou zijn, dan hebben de mensen met wie is gesproken op dit moment geen specifieke eisen wat betreft de woonvorm. Een appartement zou naar eigen zeggen voldoende zijn. Het liefst in de buurt van werk, supermarkt en openbaar vervoer. Het eigen beeld is dat als ze dichterbij het centrum wonen, ze meer onderdeel kunnen zijn van de gemeenschap en beter Nederlands kunnen leren.

### *Wat kan de gemeente doen?*

De Oekraïners geven aan dat ze graag meer gerichte informatie zouden krijgen. Deze behoefte is erg breed. Het gaat bijvoorbeeld over studiemogelijkheden, ook voor wonen. Alle mensen met wie is gesproken hebben toegang tot internet, maar men vindt de weg niet in hoe het in Nederland is geregeld. Zo weten de mensen bijvoorbeeld niet wat sociale huurwoningen zijn en hoe ze hier precies voor in aanmerking zouden kunnen komen. Men weet niet waar te beginnen bij het zoeken van een zelfstandige woning. De mensen zouden graag goed en gericht geïnformeerd worden over de mogelijkheden. De gemeente en de corporaties kunnen hier een waardevolle rol in spelen.

### 5.3 Plannen voor specifieke aandachtsgroepen

Er zijn in West Betuwe plannen voor het toevoegen van 44 flexwoningen<sup>16</sup>. Daarvan zijn 23 woningen specifiek gericht op starters. Het betreft sociale huurwoningen. De overige woningen zijn niet gelabeld voor een specifieke doelgroep. De flexwoningen zijn gepland op de korte termijn (tot 2025).

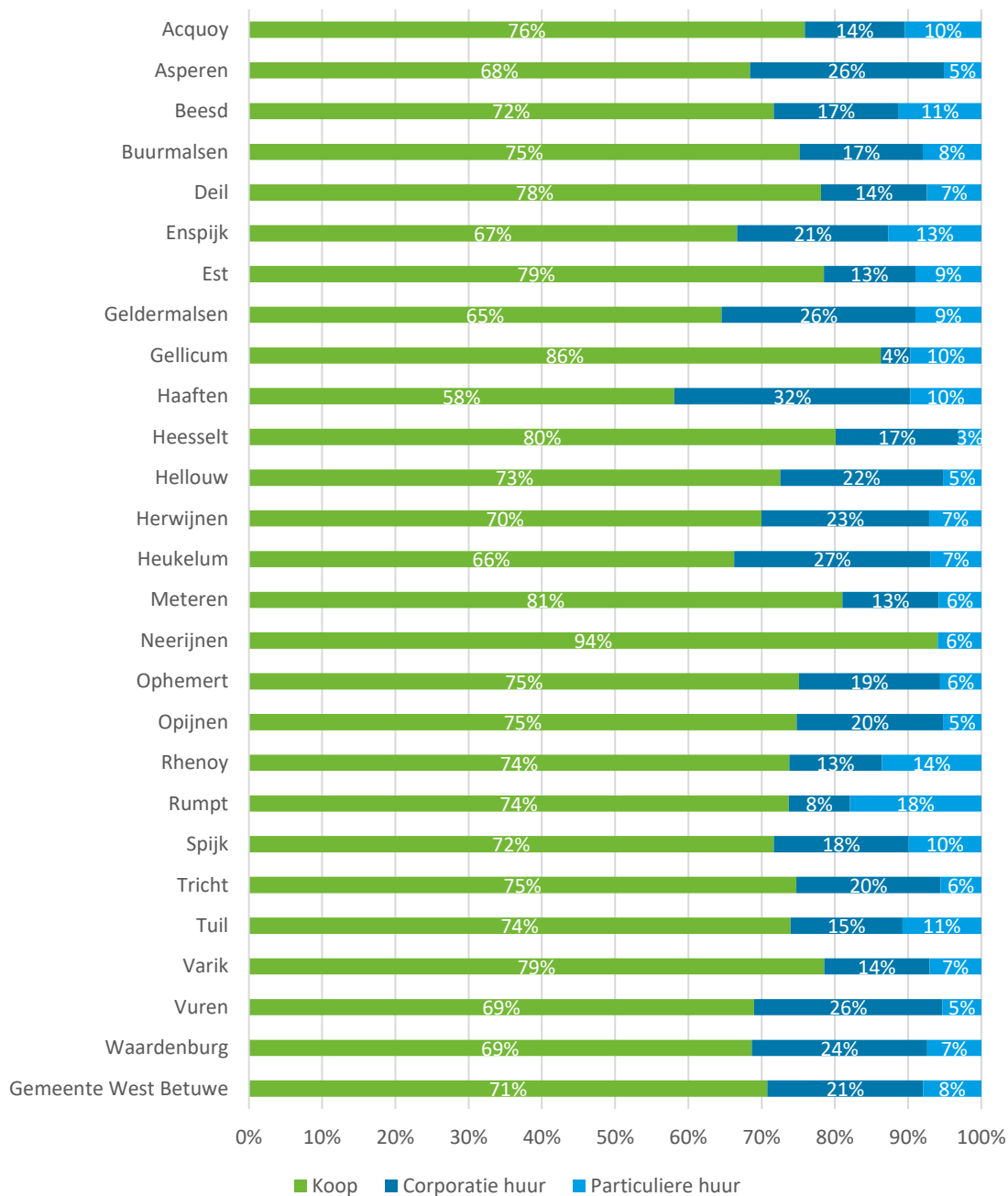
Er zijn plannen voor het toevoegen van 269 nultredenwoningen in de gemeente, waarvan 2 geclusterde woningen. Er zijn nog geen plannen voor het toevoegen van specifieke zorggeschikte woningen.

---

<sup>16</sup> Ten tijde van dit onderzoek heeft de woningcorporatie een verzoek ingediend om de flexwoningen om te zetten in permanente woningen.

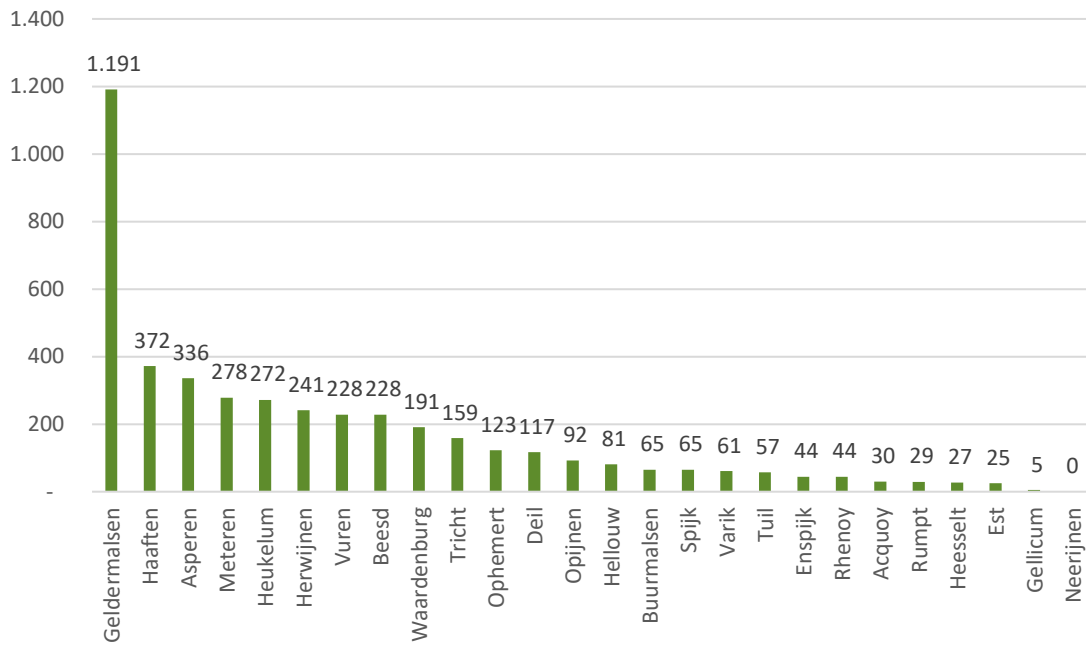
# Bijlage

Gemeente West Betuwe. Woningvoorraad naar eigendom, per kern, 2024.



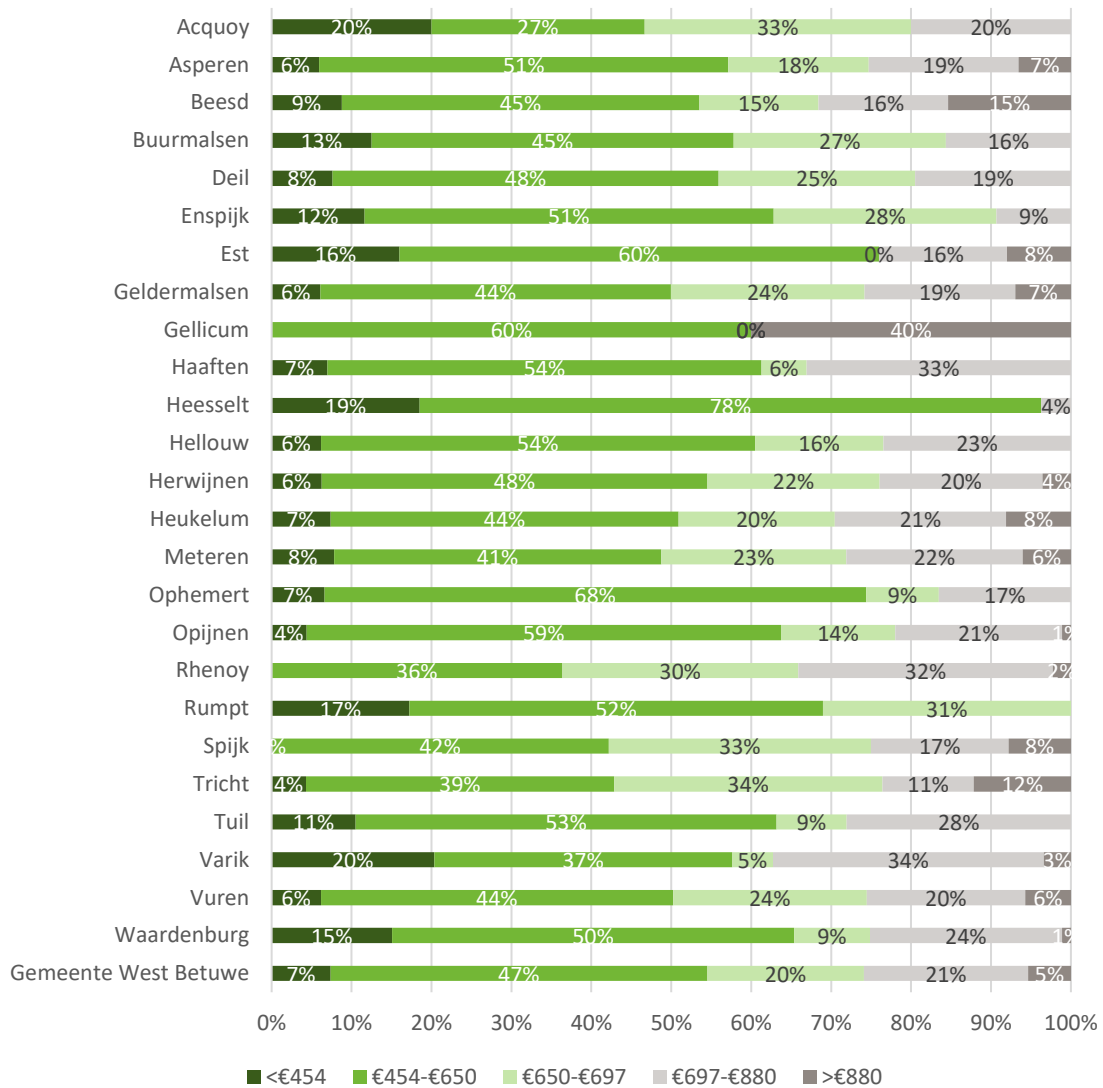
Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe, 2024.

Gemeente West Betuwe. Omvang corporatievoorraad, per kern, 2024.



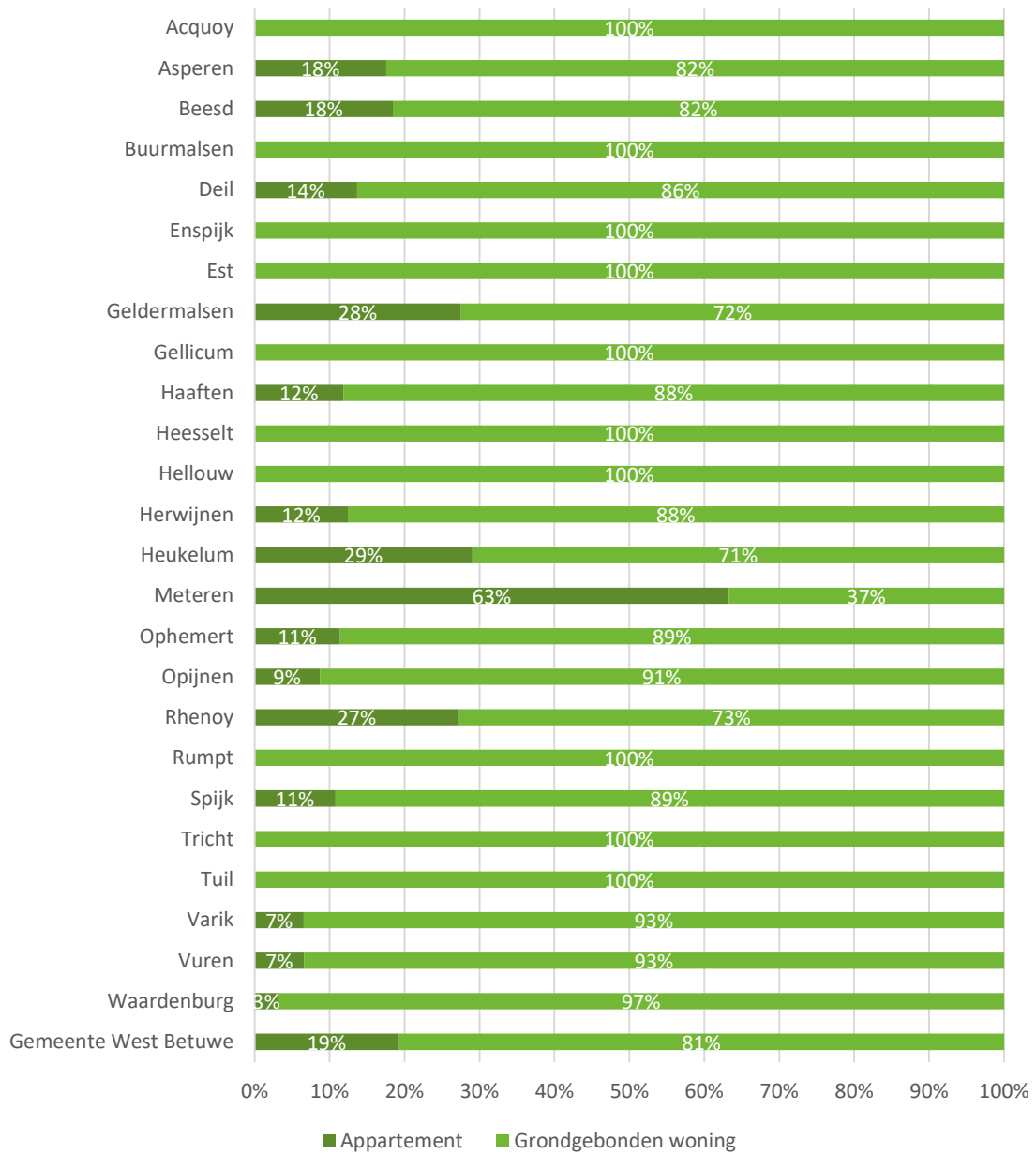
Bron: VHE-bestanden KleurrijkWonen en De Kernen.

Gemeente West Betuwe. Corporatievoorraad naar streefhuurprijsklassen, per kern, 2024.



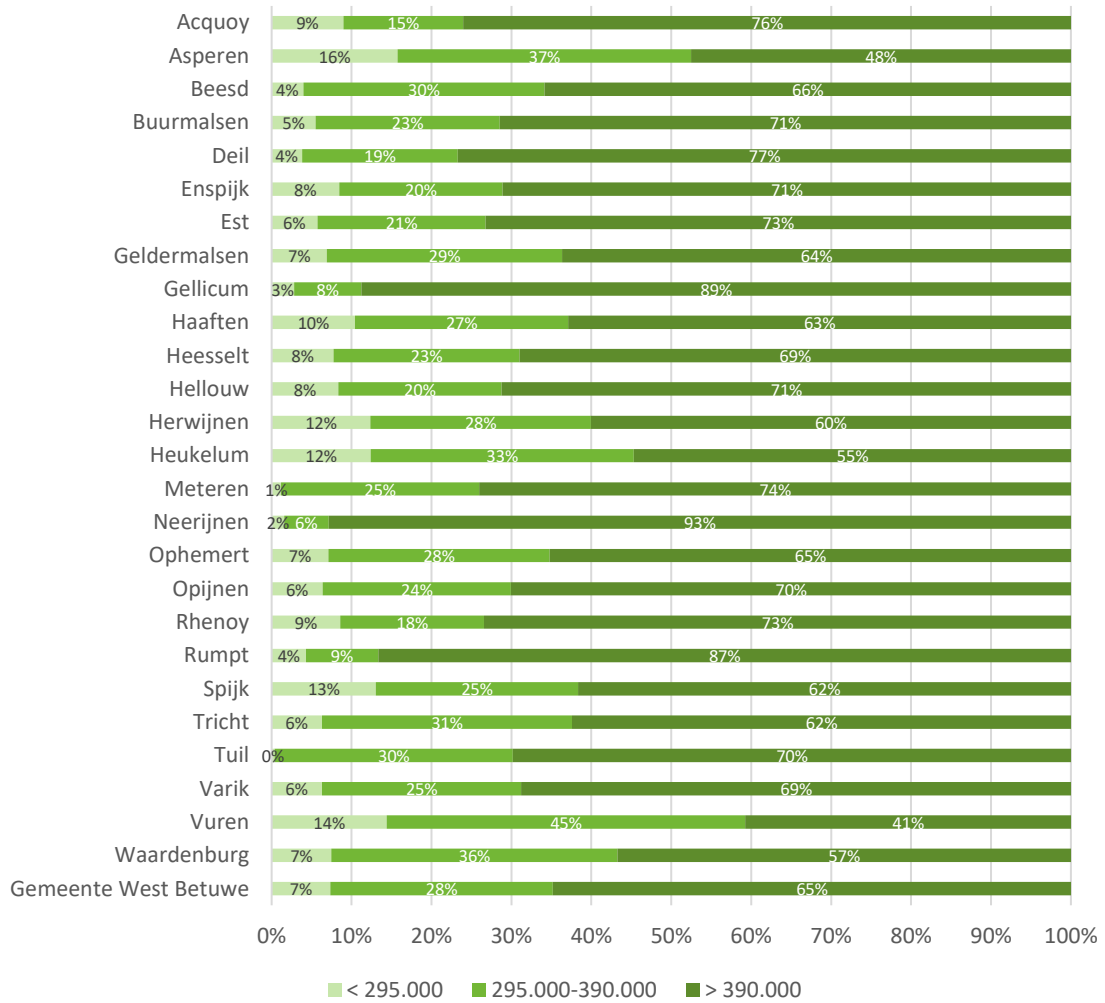
Bron: VHE-bestanden KleurrijkWonen en De Kernen.

Gemeente West Betuwe. Corporatievoorraad naar woningtype, naar kern, 2024.



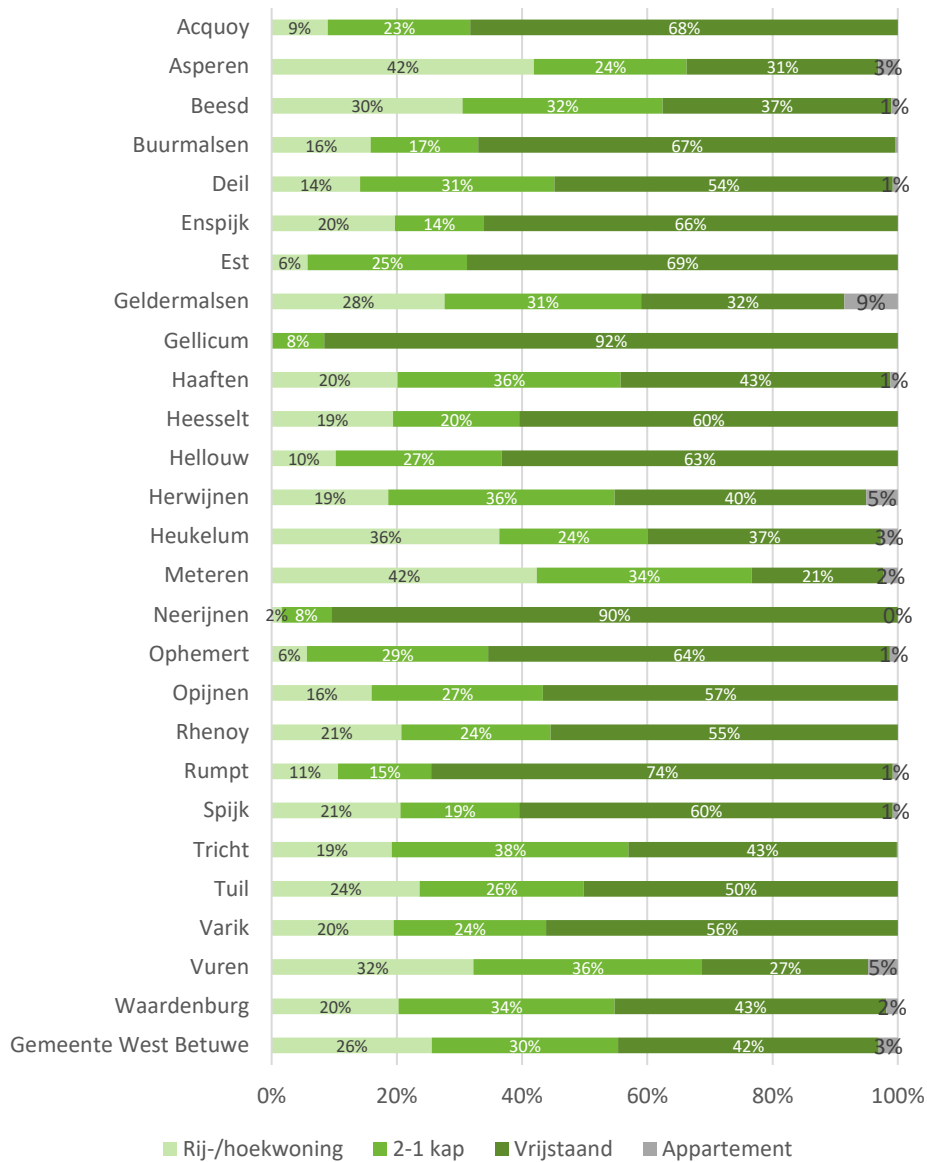
Bron: VHE-bestanden KleurrijkWonen en De Kernen.

Gemeente West Betuwe. Koopwoningvoorraad naar prijsklassen, per kern, 2024.



Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe, 2024.

Gemeente West Betuwe. Koopwoningvoorraad naar woningtype, per kern, 2024.



Bron: WOZ-registratie gemeente West Betuwe, 2024.

Gemeente West Betuwe. Scores per buurt, Leefbaarometer

Buurtcode	Buurtnaam	Leefbaarheid
BU19600000	Geldermalsen Centrum	5
BU19600001	Geldermalsen Middengebied	8
BU19600002	Geldermalsen West	7
BU19600003	Geldermalsen Oost	6
BU19600004	Geldermalsen Zuid	6
BU19600005	V.h. Zuidzijde	6
BU19600006	V.h. Westzijde	7
BU19600007	V.h. Oostzijde	8
BU19600008	Geldermalsen e.o.	8
BU19600009	Buitengebied	
BU19600100	Deil	7
BU19600101	Enspijk	7
BU19600102	Rumpt	7
BU19600103	Gellicum	8
BU19600106	Gellicum e.o.	
BU19600107	Rumpt e.o.	7
BU19600108	Enspijk e.o.	6
BU19600109	Deil e.o.	7
BU19600200	Beesd West	6
BU19600201	Beesd Oost	6
BU19600202	Rhenoy	7
BU19600203	Acquoy	7
BU19600207	Aquoy e.o.	8
BU19600208	Rhenoy e.o.	7
BU19600209	Beesd e.o.	7
BU19600300	Buurmalsen	7
BU19600301	Tricht	6
BU19600308	Tricht e.o.	7
BU19600309	Buurmalsen e.o.	8
BU19600400	Meteren	7
BU19600401	Meteren - Kalenberg	6
BU19600402	Meteren - De Plantage	7
BU19600403	Meteren e.o.	8
BU19600500	Haaften	6
BU19600501	Tuil	6
BU19600502	Hellouw	6
BU19600507	V.h. Tuil	6
BU19600508	V.h. Hellouw	7
BU19600509	V.h. Haaften	6
BU19600600	Waardenburg	6
BU19600601	Waardenburg-West	8
BU19600602	Neerijnen	9
BU19600603	Opijnen	6

BU19600604	Est	7
BU19600606	V.h. Est	7
BU19600607	V.h. Opijnen	
BU19600608	V.h. Neerijnen	8
BU19600609	V.h. Waardenburg	7
BU19600700	Ophemert	7
BU19600701	Varik	6
BU19600702	Heesselt	6
BU19600707	V.h. Heesselt	7
BU19600708	V.h. Varik	
BU19600709	V.h. Ophemert	6
BU19600800	Asperen Oude Kern	8
BU19600801	Westelijke uitbreiding Asperen	6
BU19600802	Noord uitbreiding Asperen industrieterrein	
BU19600809	V.h. Asperen	8
BU19600900	Heukelum Oude Kern	7
BU19600901	Uitbreiding Heukelum	6
BU19600902	Spijk en Boveneind Spijk en Vogelswerf	8
BU19600909	V.h. Heukelum en Friezenwijk	9
BU19601000	Vuren	6
BU19601009	V.h. Vuren	6
BU19601100	Herwijnen	6
BU19601109	V.h. Herwijnen	6