

Gemeente Rheden

Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

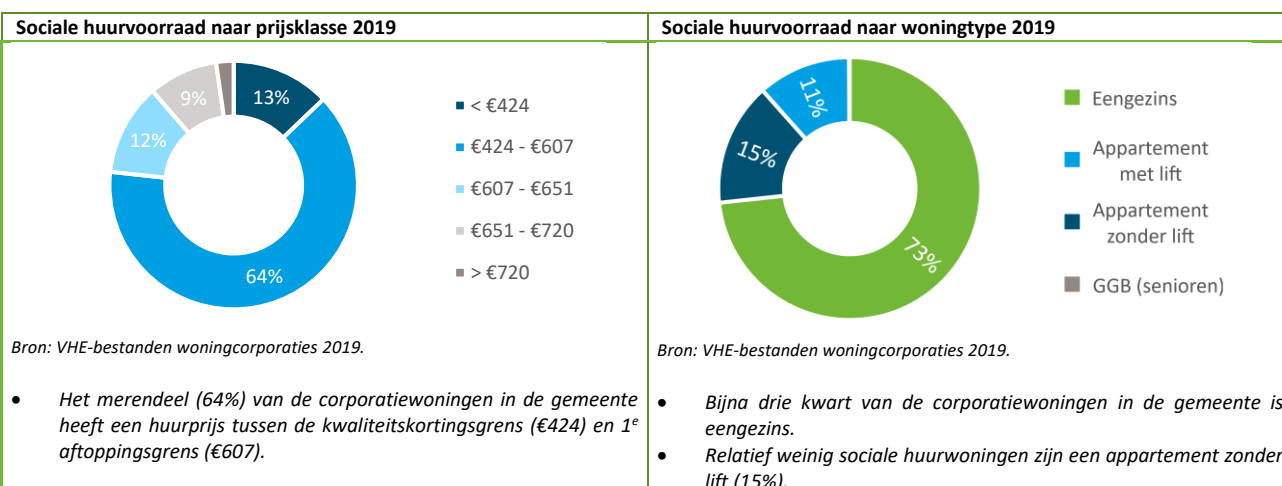
Huidige bevolkingssamenstelling 2018	Huidige huishoudenssamenstelling 2018
■ 0-14 jaar ■ 15-24 jaar ■ 25-44 jaar ■ 45-65 jaar ■ 65+ jaar Bron: CBS Statline 2019. Aantal inwoners: 43.530 - Drie op de tien inwoners van de gemeente Rheden is tussen de 45 en 65 jaar. - Daarbij is Rheden een relatief vergrijsde gemeente. Een kwart van de bevolking is 65 jaar of ouder.	Tot 25 jaar 4% 1phh 25-65 jaar 20% 1phh 65+ 17% Stellen 25-65 jaar 17% Stellen 65+ jaar 18% Gezin 18% Eenoudergezin 7% Bron: CBS Statline 2019. Aantal huishoudens: 20.780 - Alleenstaande huishoudens van 25 tot 65 jaar vormen nipt de grootste groep huishoudens in de gemeente Rheden. - Relatief veel huishoudens zijn 65 jaar of ouder.

Huidige woningvoorraad

Aantal woningen: 20.090

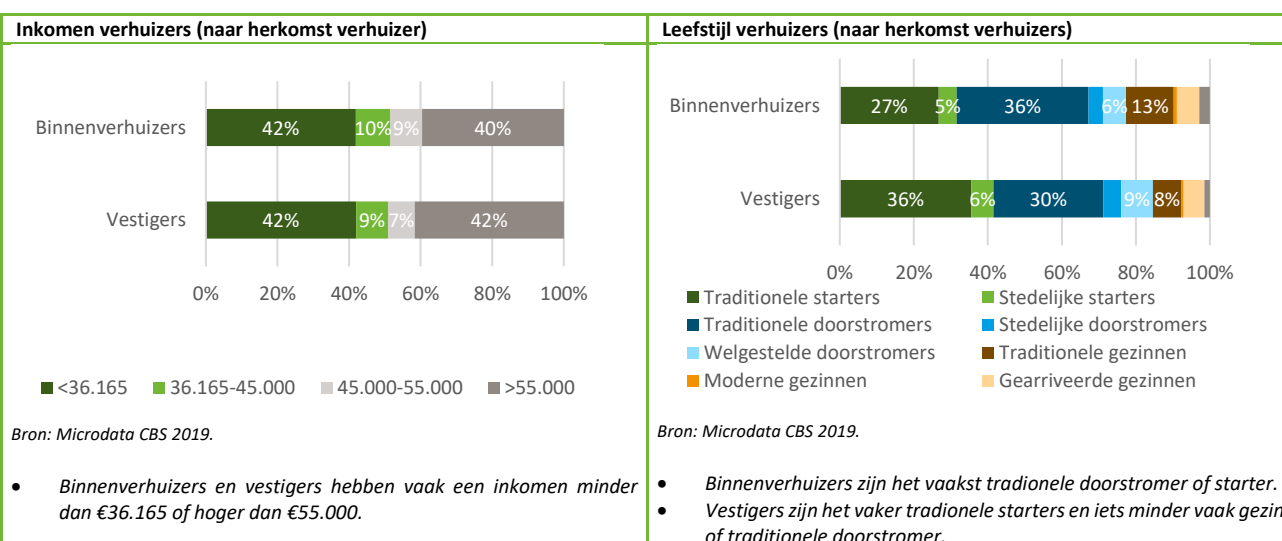
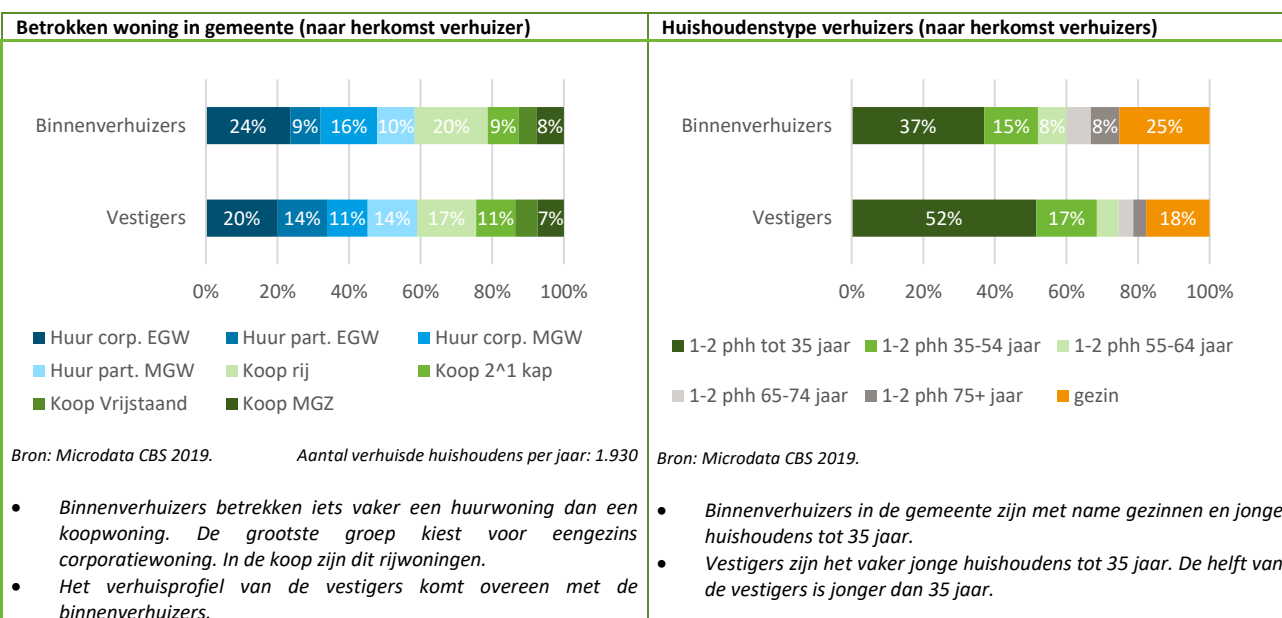
Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar woningtype)	Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar eigendom)
Rij- / hoekwoning 41% 2^1 kap 24% Vrijstaand 10% Appartement 25% Seniorenwoning 0% Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. - Rij-/hoekwoningen zijn het meest voorkomende woningtype (41%), gevolgd door appartementen (25%). - In Rheden staan met 24% relatief veel tweekappers.	■ Koop ■ Sociale huur ■ Particuliere huur Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. Ruim de helft van de woningvoorraad zijn koopwoningen. Drie op tien woningen is sociale huur. De overige 14% zijn particuliere huurwoningen.

Samenstelling koopvoorraad 2019 (naar woningwaarde)	Huidige inkomensopbouw 2017 (naar eigendom)
■ < €170 ■ €170 - €200 ■ €200 - €250 ■ €250 - €350 ■ > €350 Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. Aantal koopwoningen: 11.390 - De koopvoorraad in de gemeente Rheden is naar woningwaarde gelijkmatig verdeeld. - Relatief de meeste koopwoningen hebben een woningwaarde tussen de 2 en 2,5 ton of 2,5 en 3 ton. - Het aandeel goedkope koopwoningen (tot €170.000) is relatief hoog.	■ Koop ■ Sociale huur ■ Huur overig Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019. Aantal huishoudens: 20.780 - De grootste groep huishoudens heeft een inkomen tussen de €42.326 en € 75.000. Hiervan woont het grootste deel in een koopwoning. - De een na grootste groep heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Hiervan woont de meerderheid in de sociale huur.



Recente verhuiscbewegingen

Migratiesaldo: +10 (jaarlijks 0,0% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstgemeente vestigers

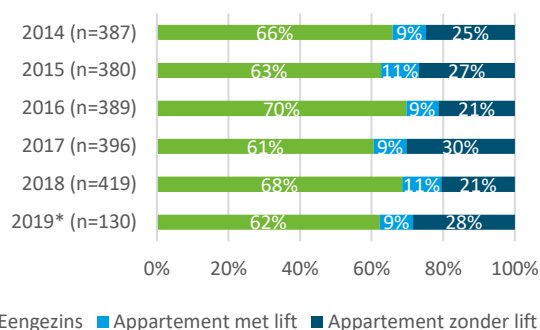
Top 3	% vestigers
Arnhem	35%
Renkum	3%
Zevenaer	2%

Bron: Microdata CBS 2019.

- Vestigers in de gemeente Rheden zijn het vaakst afkomstig uit de gemeenten Arnhem.

Druk op de sociale huurmarkt

Aantal verhuringen per jaar 2014-2019 (naar woningtype)

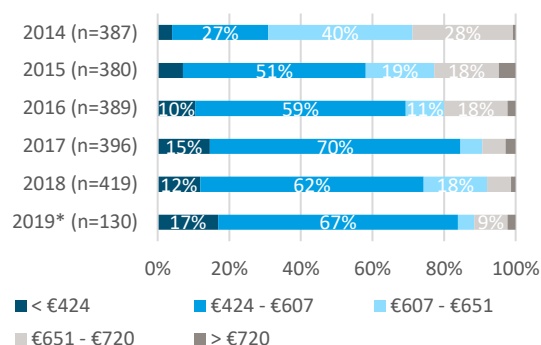


Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- Het aantal verhuringen lag de afgelopen 5 jaar rond de 400 woningen.
- Eengezinswoningen worden het vaakst verhuurd. Het aandeel appartement ligt rond de 35%.

Aantal verhuringen per jaar (naar huurprijs)



Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- Het merendeel van de verhuurde woningen heeft een huurprijs tussen de €424 (kwaliteitskortinggrens) en €607 (1^e aftoppingsgrens). In de periode 2015-2018 steeg het aandeel van deze woningen.
- Het aandeel van woningen tussen de €607 (1^e aftoppingsgrens) en €720 (liberalisatiegrens) is daarentegen sterk afgenomen.

Vraagdruk sociale huur 2018 (naar woningtype)

	Grondgebonden	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Verhuringen	68%	11%	21%	419
Actief woningzoekenden	68%	6%	27%	19.674
Aanbiedingscoefficient	3,24	3,52	4,92	3,58
Gemiddeld aantal reacties	104	36	104	94
Zoektijd in jaren	1,44	1,39	1,17	1,37

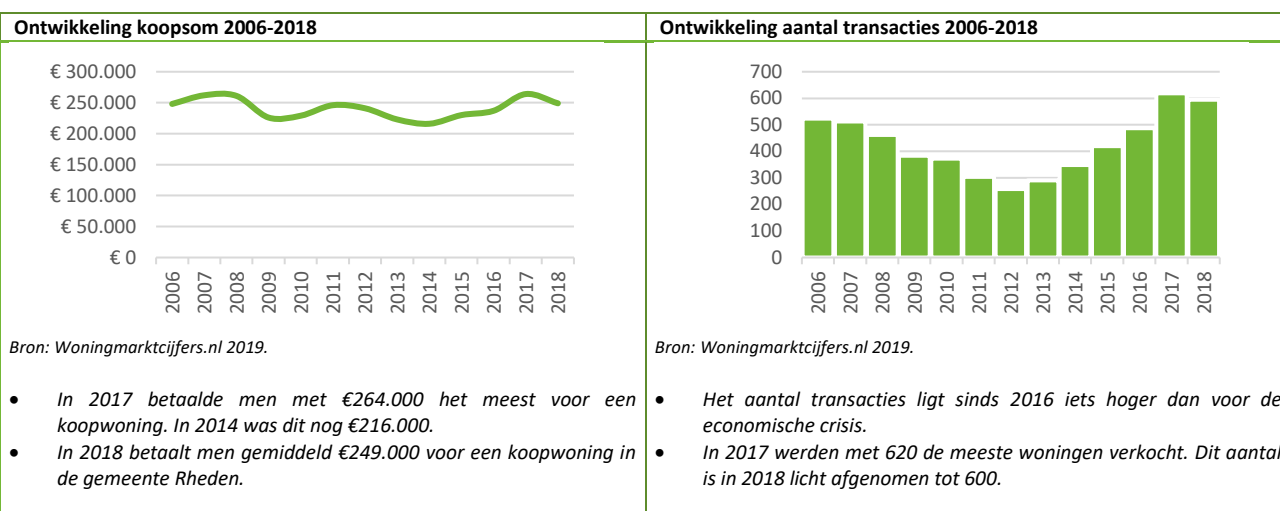
Bron: Enserve 2019.

Vraagdruk sociale huur 2018 (naar huurprijsklasse)

	< €424	€424-€607	€607-€651	€651-€720	> €720	Totaal
Verhuringen	12%	62%	18%	7%	1%	419
Actief woningzoekenden*		86%	9%	4%	1%	19.674
Aanbiedingscoefficient	4,59	3,6	1,65	5,15	0,8	3,58
Gemiddeld aantal reacties	117	113	23	35	2	94
Zoektijd in jaren	1,14	1,22	2,07	1,08	4,09	1,37

Bron: Enserve 2019.

*Actief woningzoekenden: Alleen gegevens beschikbaar tot €607.



Marktindicator 2015-2018

	1 ^e helft 2015	2 ^e helft 2015	1 ^e helft 2016	2 ^e helft 2016	1 ^e helft 2017	2 ^e helft 2017	1 ^e helft 2018	2 ^e helft 2018	1 ^e helft 2019
Marktindicator*	22,6	19,2	17,1	15,8	10,4	7	5,8	4,3	4,1

Bron: Woningmarktcijfers.nl en Funda, bewerkt door Companen.

*Dit geeft het aantal woningen weer waaruit een potentiële koper kan kiezen.

Toekomstige ontwikkelingen

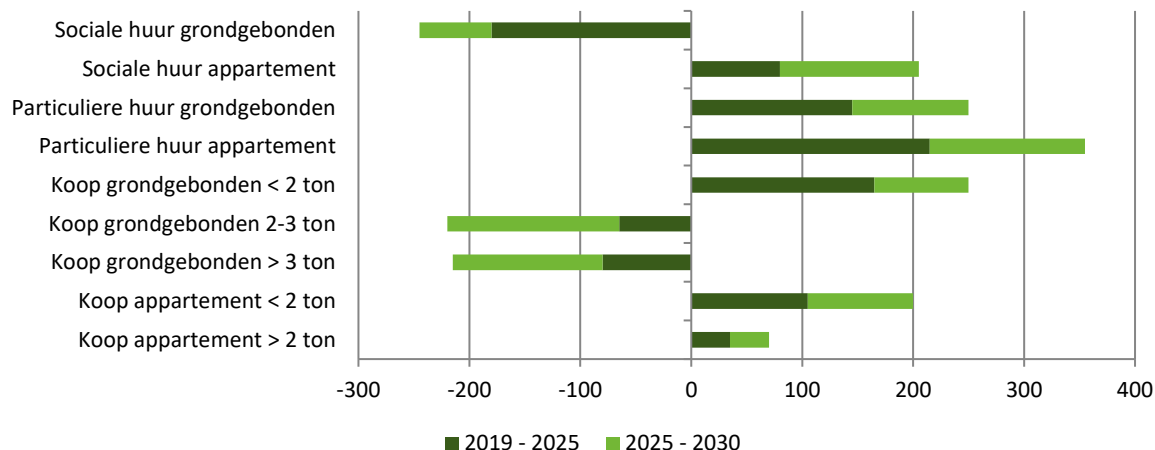
Groei woningbehoefte

	Inloop tot 2%	woningtekort	Huishoudensgroei 2019- 2025	Huishoudensgroei 2025- 2030	Huishoudensgroei 2030- 2040
Rheden		150	340	150	10

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, bewerking Companen 2019.

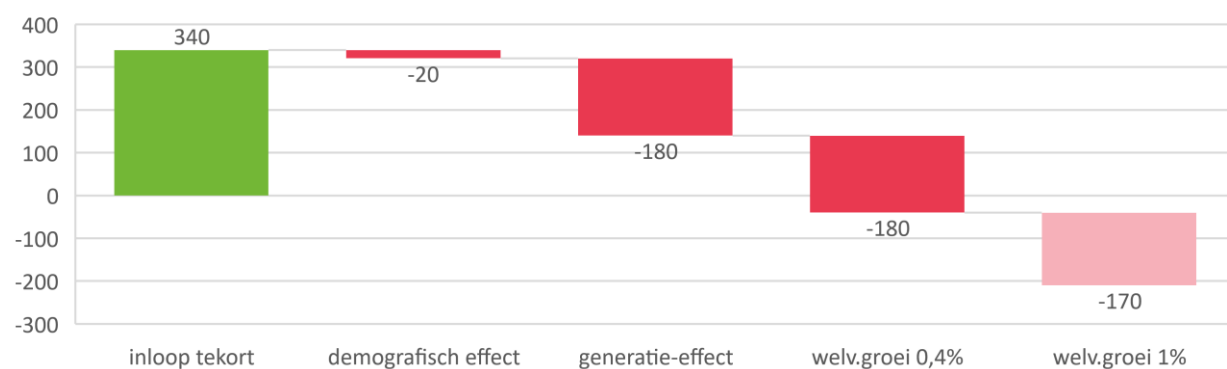
De woningbehoefte bestaat uit twee componenten, enerzijds de huishoudensontwikkeling (er komen meer huishoudens mede door gezinsverdunding), anderzijds een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen wordt. Dit tekort is in de subregio Arnhem berekend op 4,1% van de woningvoorraad. De inloop is gericht op een tekort van 2% (nodig voor een gezonde marktwerking / waardebehoud van vastgoed). De inloop van dit woningtekort is gespreid over twee perioden.

Kwalitatieve behoefte naar segmenten (2019-2030)



Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Ontwikkeling sociale huur 2019-2030



Bron: Waarstaatjegemeente, datawonen, bewerking Companen 2019.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030

	Sociale huur	Goedkope koop	Totaal sociaal	Vrije sector huur / middenhuur (€720-€1.000)	Vrije sector huur / dure huur (>€1.000)	Overige koop
Rheden	-40	450	410 (63%)	450	155	-365

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.