

Woerden Woont

Woonvisie Woerden 2019-2024



Woerden Woont

Marieke de Kogel, Natalie Bink
Angela van Velden (Lint Woon en Welzijn)

30 juli 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Speerpunten 2019- 2024	6
Samenvatting	7
1 Inleiding	9
1.1 De totstandkoming van de woonvisie	9
1.2 De gemeente en haar kernen	9
1.3 De woonvisie: cijfers en werkelijkheid	9
1.4 Leeswijzer	10
2 Ambitie, visie en doelstellingen	11
2.1 Ambitie	11
2.2 Visie: dynamiek, sturing en samenwerking	11
2.3 Doelstellingen	11
3 De bevolking van Woerden	13
3.1 Bevolking	13
3.2 Migratie en verhuizingen	13
3.3 Verwachte demografische ontwikkelingen	14
4 Bestaande woningvoorraad	16
4.1 De woningvoorraad in Woerden	16
4.2 Sociale huurvoorraad in Woerden	17
4.3 De inschrijfduur en zoektijden in de sociale huur	17
4.4 Doelgroepen voor de sociale huurwoning	17
4.5 Behoefteraming sociale huurvoorraad	18
4.6 Vraag en aanbodverhouding	18
4.7 Huisvestingsverordening 2019	19
5 Doelgroepen	20
5.1 Primaire doelgroep	20
5.2 Middeninkomens	20
5.3 Starters	21
5.4 Senioren	22
5.5 Wonen met zorg en huisvesting kwetsbare groepen	22
5.6 Arbeidsmigranten	23
5.7 Woonwagenbewoners	23
5.8 Statushouders	23
6 Nieuwe/ andere woonconcepten	25
6.1 Magic Mix – wonen met een mix van doelgroepen	25
6.2 Kleinschalige woonvormen	25
6.3 Beoordelingscriteria nieuwe initiatieven	26
7 Nieuwbouw	27
7.1 Totale kwantitatieve woningbehoefte	27
7.2 Plancapaciteit en plantekort	27
7.3 Gedifferentieerd bouwen	29
7.4 Richtlijnen sociale en middenhuur	29
7.5 Strategische woningbouwplanning	30
8 Duurzaam levensloopbestendig bouwen	32
8.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties	32
8.2 Iedereen doet mee	33
9 Partners, samenwerking en regionale afstemming	34
9.1 Prestatieafspraken	34
9.2 Informeren van de raad	34
10 Woerden - Stad	35
10.1 Inleiding	35
10.2 Demografie	35
10.3 Woningvoorraad	36
10.4 Nieuwbouw	37

11	Harmelen	39
11.1	Inleiding	39
11.2	Demografie	40
11.3	Woningvoorraad	40
11.4	Nieuwbouw	42
12	Kamerik – Kanis	43
12.1	Inleiding	43
12.2	Demografie	43
12.3	Woningvoorraad	44
12.4	Nieuwbouw	46
13	Zegveld	47
13.1	Inleiding	47
13.2	Demografie	47
13.3	Woningvoorraad	48
13.4	Nieuwbouw	49
	Begrippenkader	51

Voorwoord

De woonvisie 2015-2020 is geschreven in een tijd dat de woningmarkt aan het einde van een diepe crisis was. In het voorwoord schreef de toenmalig wethouder: *De tijdshorizon van deze woonvisie is vijf jaar. Het is immers niet te voorspellen wat de toekomst op lange termijn ons brengt.* In de afgelopen jaren hebben we moeten constateren dat de tijd ons inmiddels inhaalt. De druk op de Woerdense woningmarkt is enorm. We zien in Kamerik, Harmelen, Zegveld en Woerden dat met name starters en senioren maar moeilijk een passende woning vinden. Ook zien we dat de doorstroming stagneert en de prijzen hard stijgen.

Niet voor niets is het Actieprogramma Woningbouw opgesteld om de woningbouw in de gemeente Woerden te stimuleren. Uitgangspunt is dat er tot 2028 ruim 300 woningen per jaar worden gebouwd in de gemeente Woerden. Belangrijk voor het slagen van dit actieprogramma is dat het beleid op het gebied van wonen in Woerden helder en eenduidig is en aansluit bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. Om deze reden is deze herijking van de woonvisie gedaan, waarmee we ons beleid voor de komende 5 jaar vastleggen.

Ondanks de looptijd van vijf jaar, kijkt deze woonvisie vooruit tot 2040. We zien dat we, ook regionaal, voor een grote woningbouwopgave staan. De laatste berekeningen laten zien dat er tot 2040 ruim 100.000 woningen nodig zijn willen we aan de woningbehoefte voldoen. In deze woonvisie staan we stil wat dit betekent voor de Woerdense woningmarkt. In aantallen, maar vooral ook in doelgroepen, prijzen en producten.

Tymon de Weger
Wethouder Wonen en Projecten

Speerpunten 2019- 2024

1. Bouwen voor doorstroming
2. Bouwen voor 1-2 persoonshuishoudens
3. Bouwen voor een mix aan doelgroepen
4. Nieuwe initiatieven de ruimte geven
5. Zoveel mogelijk aansluiten bij de markt



Eén van de resultaten uit het Woonevent (6 februari 2019), met dank aan Paul Micolo & Floqz .

Samenvatting

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de woonvisie Woerden 2019-2024 'Woerden Woont'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen.

In 2021 treedt, naar verwachting, de Omgevingswet in werking. Het doel van de wet is om de regels voor ruimtelijke ontwikkeling te vereenvoudigen en samen te voegen. Hierdoor moet een integrale aanpak in beleid, regelgeving en besluitvorming over de fysieke leefomgeving ontstaan. De Woonvisie wordt opgenomen in het thematische deel van de Omgevingsvisie. Tegelijkertijd is de Woonvisie ook het kader voor de gemeentelijke taken die vastliggen in de Woningwet en Huisvestingswet. Dit deel vormt de wettelijke basis voor de samenwerking met corporaties en huurders en dient daarom ook apart te worden beschreven.

De gemeente erkent de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken en heeft hiervoor ook per kern een apart hoofdstuk opgesteld waarin de wensen en mogelijkheden per kern beschreven zijn. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden.

Ambitie en visie

In de gemeente Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad. Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen.

De focus ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals starters en senioren, mensen met een laag inkomen, huishoudens met een middeninkomen en de mensen met een fysieke of mentale handicap. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

Primair is het woonbeleid gericht op het bouwen voor de eigen inwoners met een kleine plus voor de regio. De zogehete 'Woerdense maat' is leidraad in alle ontwikkelingen.

Doelstellingen

Doorstroming wordt nagestreefd om scheefwonen te verminderen en grotere eengezinshuurwoningen en betaalbare koopwoningen vrij te maken. Hierbij wordt onder andere ingezet op het bouwen van appartementen (voor senioren) en maar ook ruime en dure woningen, om woningen in het betaalbare en middensegment vrij te krijgen.

Het **nieuwbouwprogramma** wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort / toenemende behoefte aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling. Hierbij is volop aandacht voor nieuwe woonconcepten die aansluiten bij de demografische ontwikkelingen en bijbehorende woonbehoefte in de gemeente Woerden.

De **kernenstrategie** sluit aan op de sterke dorps- en wijkbinding. Elke kern heeft ruimte om te bouwen voor haar eigen inwoners, mits passend binnen de rode contouren. Alle kernen tezamen bieden een gevarieerd palet aan woon- en leefmilieus.

Nieuwbouwopgave

De **woningbehoefte** tot 2040 is om circa 4.700 woningen netto toe te voegen. Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. Er zijn een paar aandachtspunten: In de dorpen ligt een opgave om ook woningen te bouwen voor senioren in vrije sector huur en koop. In Harmelen, Kamerik en Zegveld wordt beperkt nieuwbouw (koop) gerealiseerd voor starters. In de Woerden stad is er vraag naar (ruime) appartementen voor starters en senioren. Ook zoeken nieuwe woonconcepten steeds vaker hun plek in de stad.

De behoefte aan nieuwbouwwoningen is groot. In de huidige plancapaciteit in Woerden zijn 4.260 woningen opgenomen. We streven ernaar om gemiddeld 300 woningen per jaar te realiseren. Om aan de woningbehoefte tot 2040 te voldoen, is er aanvullende plancapaciteit nodig.

Ook aan sociale huurwoningen is behoefte. Met name in de kernen Woerden en Harmelen zijn de wacht- en zoektijden hoog. Er wordt ingezet op de bouw van 60 huurwoningen per jaar. Uit onderzoek blijkt dat er tot 2030 600 extra sociale huurwoningen nodig zijn.

De gemeente Woerden is onderdeel van een regionale woningmarkt. De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. De woningbehoefte in de U16 bedraagt tot 2040 ca. 104.000 woningen. Na 2025 is er regionaal een tekort aan plancapaciteit. Mogelijk wordt ook op Woerden een beroep gedaan om nieuwe plannen te ontwikkelen, waar ook de regio van kan profiteren.

Bestaande woningvoorraad

De **bestaande woningvoorraad** maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid en kan op onderdelen verbeterd worden. Met GroenWest zijn afspraken gemaakt over de verduurzaming en levensloopgeschiktheid van de bestaande huurwoningen. Particuliere woningeigenaren worden gemotiveerd om de eigen woning te verbeteren op het gebied van comfort, **energieduurzaamheid** en **levensloopgeschiktheid**. Met deze ingrepen worden de woningen geschikter voor langer thuis wonen. Woonlasten (energierekening) worden beheersbaar en mogelijk ook lager.

Wonen-zorg

In de dorpen ligt een opgave in het realiseren van woningen met het volledige woonprogramma op dezelfde etage. Dit kan met nieuwbouw en met het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Er zijn voldoende verpleeghuisplaatsen voor ouderen in de gemeente Woerden. Tevens zien we dat er onder de groeiende groep senioren steeds meer behoefte is aan een woonvorm waarin senioren zelfstandig wonen met zorg in de nabijheid. In deze woonvorm is vooral aandacht voor welzijn en welzijnsactiviteiten, o.a. in het tegengaan van eenzaamheid.

Vervolg

Op basis van deze woonvisie wordt halfjaarlijks een **strategische woningbouwplanning** opgesteld waarin het totaal overzicht van de woningbouwprojecten staat en waarmee gestuurd wordt op het woningbouwprogramma, planning en fasering. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in een toetsingskader. In de strategische woningbouwplanning worden de woningbouwprogramma's van de diverse locaties verder uitgewerkt of bijgesteld. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

Aansluitend aan het vaststellen van deze woonvisie worden nieuwe **prestatieafspraken** opgesteld tussen de gemeente Woerden en GroenWest. Deze worden jaarlijks herijkt.

1 Inleiding

In een woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. In de woonvisie is aandacht voor die doelgroepen waarvoor niet zomaar de juiste woning beschikbaar is. De woonvisie Woerden biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader voor verfijning, monitoring en – indien nodig – bijstelling van de strategische woningbouwplanning voor Woerden. Tevens is de woonvisie een van de bouwstenen voor de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie.

1.1 De totstandkoming van de woonvisie

Deze woonvisie betreft een herijking van de woonvisie 2015-2019. Dit betekent niet volledig nieuw beleid, maar vooral een cijfermatige aanpassing en het benoemen van speerpunten voor de komende 5 jaar. Daarmee is er ook gekozen voor een andere aanpak dan vier jaar geleden.

Op 6 februari vond het woonevent plaats, waar we vooral veel woningzoekenden hebben gesproken over hun woonwensen en -behoeften. Aansluitend hebben er gesprekken plaatsgevonden met verschillende makelaars en ontwikkelaars in de gemeente Woerden. Dit vormde, samen met het locatieonderzoek en de woningmarktanalyse, de basis voor de conceptversie.

Deze conceptversie is gepresenteerd en bediscussieerd in vier bijeenkomsten, één in elke kern. De opkomst was wisselend. Van ongeveer 14 mensen in Woerden, tot 130 in Zegveld. Uiteindelijk zijn er 11 reacties op de woonvisie binnengekomen, welke samen met de reacties uit de bijeenkomsten zijn verwerkt in voorliggende versie Woonvisie Woerden Woont 2019 - 2024.

1.2 De gemeente en haar kernen

De gemeente Woerden is gedefinieerd als een 'complete woon-werkstad'. De gemeente kent zijn eigen stedelijke dynamiek. De stad heeft een vitale economie met goed en minder goed functionerende bedrijventerreinen en een herontwikkelingsopgave ten aanzien van de kantoorgebieden. De gemeente heeft een regionale woon/werkfunctie en ligt op een vervoersknooppunt. Op dit moment kunnen de binnenstedelijke nieuwbouwplannen de lokale, kwantitatieve, vraag nog aan (Site, 2018).

De gemeente Woerden bestaat uit de stad Woerden en de dorpen Zegveld, Harmelen, Kamerik en Kanis. Elke kern heeft zijn eigen karakter en eigen opgaven. Door de woningbouwprogramma's goed op de kernen af te stemmen, proberen we zo goed mogelijk te bouwen voor de eigen behoeften als aanvulling op de bestaande woningvoorraad. In Woerden wordt gerekend met een kleine plus. Het gaat dan om de woningbehoefte voor eigen groei en de gebruikelijke migratie tussen gemeenten.

1.3 De woonvisie: cijfers en werkelijkheid

Wonen is meer dan alleen de woning. Het gaat ook om betaalbaarheid en leefbaarheidsaspecten zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De woonvisie richt zich primair op de woningvoorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad.

In de woonvisie zijn diverse tabellen opgenomen. Cijfers kunnen echter niet 1-op-1 doorvertaald worden in programma en productie. Cijfers, zoals bevolkingsprognoses, geven slechts een indicatie. Ook een directe vertaling van doelgroep (zoals senioren) naar woningbouwprogramma ('seniorenwoningen') is niet mogelijk. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen die op leeftijd is gedraagt zich 'volgens een standaard'.

Er is gebruik gemaakt van aanwezige informatie zoals de woningmarktmonitor provincie Utrecht 2018, Statline 2018, Woningmarktanalyse Woerden 2018, NVM 2018, Locatieonderzoek Woningmarkt U16 en informatie die aangeleverd is door GroenWest (2018/ 2019) vanuit Woningnet en een onderzoeksrapport (Rigo). Per tabel is verwezen naar de bron. Omdat informatie uit verschillende jaren is, is enige afwijking in aantallen te zien. Daarnaast zijn sommige cijfers een doorrekening van het basisbestand (m.n. uit de Rigo-rapportage). Hierdoor kunnen ook enkele afwijkingen ontstaan. Dit doet geen afbreuk aan de analyse en conclusies. Het gaat om het benutten van statistisch materiaal om een koers op hoofdlijnen mee uit te zetten. Erna volgt het programmeren, realiseren, monitoren en bijsturen. Een continu proces.

1.4 Leeswijzer

De woonvisie 'Woerden Woont' 2019-2024 bestaat uit een rapport met verschillende hoofdstukken. In de eerste hoofdstukken worden de trends en ontwikkelingen weergegeven in de gemeente. Aansluitend volgt een overkoepelende visie en een visie per woonkern. Enkele specifieke onderwerpen, zoals de woonwagenvoering, arbeidsmigranten en de maatschappelijke uitstroom zijn opgenomen in het hoofdstuk doelgroepen. Waar Woerden of gemeente Woerden staat, bedoelen we de gemeente Woerden. De stad Woerden wordt aangeduid als Woerden – Stad.

2 Ambitie, visie en doelstellingen

2.1 Ambitie

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

In de toelichting op deze ambitie is een aantal onderdelen uitgelicht:

- **Doorstroming** als instrument om woningen in de bestaande voorraad beter in te zetten voor de doelgroep waar deze woning het meest geschikt, betaalbaar en gewenst voor is.
- **Nieuwbouw** ter aanvulling op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad.
- **Kernenstrategie** met voor iedereen de mogelijkheid om te wonen in het dorp of de kern waar men dat wil.

Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen. De focus ligt hierbij op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren, mensen met een fysieke of mentale beperking en mensen met een laag inkomen.

2.2 Visie: dynamiek, sturing en samenwerking

In de ambitie staat omschreven **wat** de gemeente Woerden de komende jaren wil bereiken op het gebied van het wonen. **Hoe** deze ambitie waargemaakt kan worden is omschreven in de visie.

Een wereld in beweging

Het woonbeleid is dynamisch. Er is geen tijdslimiet aan de ambitie die de gemeente Woerden heeft voor haar inwoners. Beleid en uitvoering zijn echter niet voor onbeperkt lange termijn vast te leggen. We kijken in deze woonvisie 20 jaar vooruit. De looptijd van deze woonvisie is wederom gesteld op vijf jaar. En zelfs binnen deze vijf jaar wordt gemonitord op veranderingen die van invloed zijn op het wonen. Beleid en uitvoering worden waar nodig bijgesteld op basis van nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Om praktische uitvoering te kunnen geven aan de ambitie is een aantal acties vastgelegd in het **actieprogramma woningbouw Woerden 2018** die de komende jaren uitgevoerd wordt. Hierin zijn acties benoemd die worden ingezet om meer voortgang te houden in woningbouwprojecten en deze waar mogelijk te versnellen of in ieder geval vertraging te voorkomen.

Sturen met de strategische woningbouwplanning

Eén van de actiepunten is de strategische woningbouwplanning. Hiermee stuurt de gemeente op programma, planning en fasering. De in de strategische woningbouwplanning opgenomen projecten zijn gesitueerd in de verschillende kernen en geven, tezamen met de bestaande voorraad, het brede palet aan woningen die nodig zijn om uitvoering te geven aan de ambitie van de gemeente Woerden: voor iedereen een woning naar wens en mogelijkheden.

2.3 Doelstellingen

In deze woonvisie is een aantal doelen gesteld waarmee de ambitie vorm kan krijgen.

Doorstroming

Een nieuwbouwwoning is na realisatie beschikbaar voor verkoop of verhuur. Het is dan ook verleidelijk om nieuw te bouwen voor een groep die op dit moment vraagt om een woning. Voor bepaalde doelgroepen, met name starters, wordt het door de gestegen kosten steeds moeilijker om te bouwen. Waar voorheen nieuwbouw goedkoper was dan bestaande bouw, zien we op dit moment dat in de bestaande bouw de prijzen lager liggen. Bouwen voor doorstroming is daarmee actueler dan ooit. In de woningbouwprogrammering wordt daarom niet alleen gekeken naar de diversiteit van de programmering, maar vooral naar de verhuisketen die op gang komt met de realisatie van de woningen.

Ook in de bestaande bouw wordt ingezet op doorstroming, onder andere door het labelen van woningen in de sociale huur specifiek voor 65-plussers en de doorstroomregeling 'van Groot naar Beter'.

Nieuwbouw

Bij het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is het essentieel om de aanwezige tekorten in de woningvoorraad aan te vullen. Er is wel een verschil tussen de theoretische match tussen aanbod en vraag en

de praktijk. Het gaat dan vooral om de beschikbaarheid van de woningen. Het koopaanbod is iets wezenlijk anders dan de totale koopwoningvoorraad. Het aantal huurwoningen dat vrijkomt is van belang en niet alleen het totale aantal huurwoningen. In deze woonvisie is gezocht naar de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. De focus bij nieuwbouw ligt dan ook op de woningen waar een tekort aan is. Uit de makelaarsgesprekken is naar voren gekomen dat er vooral veel vraag is naar woningen voor senioren in alle prijssegmenten. Tevens geven de makelaars aan dat de gewenste oppervlakte van een appartement voor senioren veelal begint bij ongeveer 70m², en dat groter vaak de wens is. Men wil niet teveel in het woonoppervlakte erop achteruit gaan. Starters zoeken, vooral vanwege de prijs, een kleiner woonoppervlak. Tevens zien we het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toenemen, die zowel vanuit behoefte als betaalbaarheid steeds vaker vraagt om een ander woonproduct, zoals in het delen van ruimtes en delen van voorzieningen. Tot slot verdient de groep huishoudens met een middeninkomen aandacht. Er is in de gemeente Woerden te weinig aanbod voor deze groep, zeker als het gaat om betaalbare vrije sector huurwoningen die geschikt zijn voor senioren.

Kernenstrategie

In de woonvisie is erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken. De woonvisie gaat specifiek in op de wensen en mogelijkheden per dorp en wijk. Het nieuwbouwprogramma en de bestaande woningvoorraad wordt hier waar mogelijk op afgestemd. Met zorg en welzijn wordt hier zoveel mogelijk op aangesloten.

3 De bevolking van Woerden

3.1 Bevolking

De bevolking van Woerden vergrijst met de jaren. Het aantal 65-plussers neemt sinds 2004 licht toe, terwijl het aantal jongeren tot 20 jaar vanaf 2004 licht afneemt. In 2018 is 18% van de bevolking 65-plusser, in 2014 was dit nog 16%. Dit beeld sluit aan op de landelijke trend en is ongeveer gelijk aan het provinciale gemiddelde in Utrecht (16%).

In Woerden stad woont een beduidend hoger percentage aan inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar dan in de dorpen. In Harmelen (en ook in het buitengebied) woont een hoger percentage 65-plussers. In de gemeente Woerden wonen ten opzichte van het Nederlands gemiddelde relatief veel gezinnen. Ook het percentage kinderen ligt iets hoger.

In Woerden stad woont een hoger percentage (32%) één-persoonshuishoudens dan in de dorpen (27-28%). Dit valt te verklaren vanuit de veronderstelling dat één-persoonshuishoudens vaker in een appartement wonen.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	<i>abs</i>	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>Abs</i>	%	<i>Abs</i>	%	<i>abs</i>	%
Woerden	36.650	6.800	19%	4.205	11%	9.015	25%	10.200	28%	6440	18%
Buitengebied	790	115	15%	115	15%	125	16%	285	36%	155	20%
Harmelen	8.175	1.390	17%	990	12%	1.620	20%	2.475	30%	1.700	21%
Kamerik en Kanis	3.850	710	18%	520	14%	785	20%	1.135	29%	700	18%
Zegveld	2.280	430	19%	290	13%	515	23%	660	29%	395	17%
TOTAAL	51.745	9.445	18%	6.120	12%	12.060	23%	14.755	29%	9.390	18%

Figuur 1: bevolkingssamenstelling naar leeftijd en per kern (bron: cbs, 2018)

	gem. Woerden		Harmelen		Kamerik en Kanis		Woerden		Zegveld	
	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%
eenpersoons	6.700	31%	920	28%	400	27%	5045	32%	240	27%
meerpersoons	14.860	69%	2.385	72%	1.095	73%	10.505	68%	650	73%

Figuur 2: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: cbs, 2018)

3.2 Migratie en verhuizingen

In Woerden is de laatste jaren vooral gebouwd voor eigen inwoners. Zo'n 60% van de inwoners verhuist binnen de gemeente naar een nieuwe woning, ongeveer 40% komt van buiten de gemeente.

Verder zien we dat er vanaf 2015 meer mensen gevestigd in Woerden zijn, dan dat er zijn vertrokken. Met name jongeren in de leeftijdscategorie 15-25 jaar vertrekken uit de gemeente Woerden, mensen in de leeftijdscategorie 25-50 jaar vestigen zich vooral in Woerden. Daarnaast neemt het aantal senioren in Woerden toe. Het overgrote deel van de verhuisbewegingen van en naar Woerden vindt plaats van en naar Utrecht en van en naar Montfoort. Een deel van de vestigers in Woerden komt daarnaast uit Stichtse Vecht en De Ronde Venen (bron: Woningmarktanalyse gemeente Woerden, Companen 2018).

Vertrek van jongeren naar de stad is geen onbekend fenomeen. Velen gaan studeren en op kamers wonen. Uit de verschillende gesprekken is echter naar voren gekomen dat er ook veel jongeren zijn die graag in hun eigen dorp of wijk willen blijven wonen, maar hier geen woning kunnen vinden en om deze reden uit de gemeente vertrekken. De vraag van starters naar een betaalbare woning is groot. Deze woning bevindt zich voor het overgrote deel in de bestaande woningvoorraad.

	2013	2014	2015	2016	2017
0 tot 15 jaar	55	8	101	86	108
15 tot 25 jaar	-163	-110	-124	-113	-122
25 tot 50 jaar	87	-8	213	191	116
50 tot 65 jaar	-16	-24	16	-15	-38
65 jaar en ouder	51	13	27	-4	9
	14	-121	233	145	73

Figuur 3: migratie naar leeftijd 2013-2017 (bron: woningmarktmonitor provincie Utrecht 2018)

3.3 Verwachte demografische ontwikkelingen

Jaarlijks wordt door ABF research een bevolkingsprognose opgesteld, de Primos prognose. Deze prognose wordt onder andere door het ministerie van BZK, de provincies en gemeenten in Nederland gebruikt om inzicht te krijgen in de verwachte groei van de bevolking en huishoudens in de desbetreffende gemeente tot 2040. Naast het feit dat de Primos prognose al ruim 30 jaar bestaat en het model in deze jaren regelmatig is verfijnd, maakt het rijk en vrijwel elke provincie en gemeente gebruik van de Primos prognose en is het uitgegroeid tot de standaard prognose. Daarmee zijn de cijfers ook onderling vergelijkbaar, wat van belang is voor de afstemming tussen gemeente, provincie en rijk.

De belangrijkste onderlegger voor ABF is de nationale CBS prognose. De CBS prognose schetst op basis van de demografische verwachtingen (vruchtbaarheid, sterftetekansen, relatievorming en -ontbinding) en de verwachtingen ten aanzien van de buitenlandse migratie de toekomstige bevolking van Nederland. ABF Research (Primos) vertaalt deze nationale prognose naar een regionale prognose. Om de regionale c.q. gemeentelijke prognoses te kunnen maken is het nodig ook veronderstellingen toe te voegen over de binnenlandse migratie (vestiging en vertrek) en over de reeds geplande woningbouwprojecten, die niet alleen de binnenlandse migratie maar ook de huishoudensgroei in een regio of gemeente faciliteert en over de verdeling van de buitenlandse migratie.

Voor de veronderstellingen over demografische ontwikkelingen en vestiging en vertrek wordt in het Primos-model gebruikgemaakt van de trends van de laatste acht jaar in de gemeente; de recente historische ontwikkelingen. Het woningbouwprogramma in Primos wordt voor alle gemeenten elk jaar opgevraagd bij de provincie (die dit weer opvraagt bij de gemeente) en mede op basis van de ruimtelijke plannen en capaciteit tot het jaar 2025 hard in het model opgenomen. Vanaf 2025 wordt er in Primos vraagvolgend gebouwd, dat wil zeggen dat de woningbouw op regionaal niveau wordt afgestemd op de regionale bevolkingsgroei en verdeeld over de gemeenten.

Uitgaande van de Primos prognose neemt de bevolking toe tot 56.520 inwoners in 2040. Opvallend is dat het aantal huishoudens relatief harder gaat groeien dan de bevolking. Dit komt door huishoudensverdunding mede veroorzaakt door de vergrijzing: minder personen per huishouden.

Afhankelijk van nationale bevolkingsontwikkeling en het gerealiseerde woningbouwprogramma kan dit aantal nog toe- of afnemen. De prognose geeft de verwachting weer op basis van de cijfers die op dit moment bekend zijn.

	2017		2020		2025		2030		2035		2040	
	Abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
bevolkingsprognose	51.530	100	52.920	103%	54.210	105%	55.070	107%	55.880	108%	56.520	110%
huishoudensprognose	21.420	100	22.360	104%	23.510	110%	24.450	114%	25.150	117%	25.640	120%

Figuur 4: verwachte groei van de bevolking en huishoudens 2017-2040 (bron: woningmarktmonitor provincie Utrecht 2018)

Met name het aantal 'seniore' 1-2 persoonshuishoudens neemt sterk toe in de periode tot 2040. Opvallend is ook dat het aantal gezinnen blijft groeien in de periode tot 2040.

		2017-2030	2017-2040
<25 jaar	1 p	-10%	-7%
	>1 p	3%	-9%
25-45 jaar	1 p	16%	12%
	2 p	-1%	-20%
	> 2 p	16%	24%
45-65 jaar	1 p	15%	-12%
	2 p	-16%	-30%
	> 2 p	-9%	-12%
65-75 jaar	1 p	64%	92%
	>1 p	-1%	1%
>75 jaar	1 p	73%	156%
	>1 p	72%	90%

Figuur 5: verwachte % groei van de bevolking naar leeftijd en huishoudensgrootte (Bron: Rigo 2018 in opdracht van Groen-West)

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Vergrijzing: voor senioren geschikte woningen realiseren.
- Huishoudensverduunning: Groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens: specifieke wensen ten aanzien van betaalbaarheid (soms één inkomen) en grootte van de woning.

4 Bestaande woningvoorraad

4.1 De woningvoorraad in Woerden

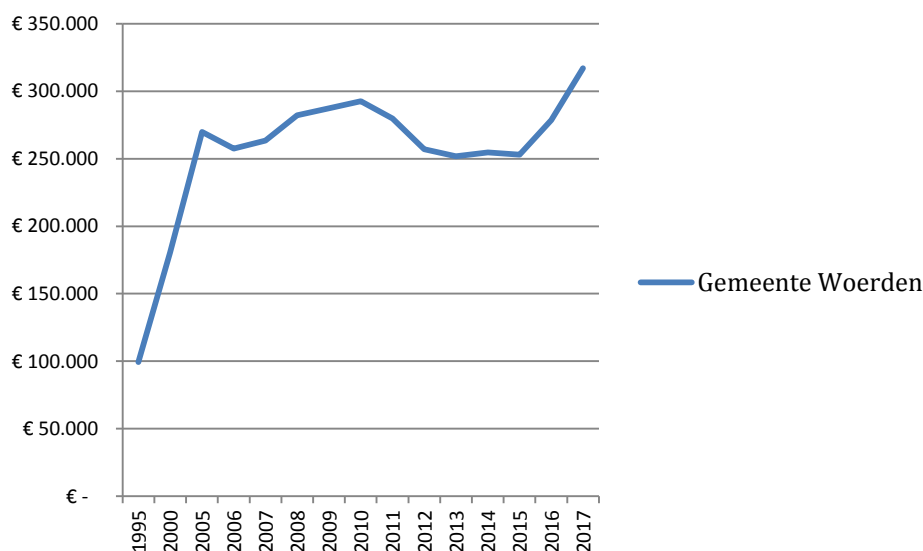
De meeste woningen gaan minstens 50-60 jaar mee, vaak nog veel langer. Ook in de gemeente Woerden staan woningen die vele malen ouder zijn en een rijke historie kennen. De bestaande woningen bepalen voor het overgrote deel de aantrekkingskracht van Woerden, veel meer dan met nieuwbouw kan worden bereikt. Juist daarom is het van belang te kijken naar de huidige woningvoorraad.

In de gemeente Woerden staan 21.010 woningen. De meeste woningen in de gemeente Woerden zijn gebouwd in de periode 1970-2000 (54% van de woningen). 13% van de woningen zijn voor de oorlog gerealiseerd en staan in- en rondom het centrum van de kernen. Een derde van de woningen heeft een woonoppervlakte van 90-119m² en 75% van de woningen heeft 4 of meer kamers (Bron: Rigo 2018 in opdracht van GroenWest). Of te wel Woerden kent veel ruime woningen.

	Gemeente Woerden
Koop egw	59%
Koop mgw	8%
Particuliere huur egw	4%
Particuliere huur mgw	6%
Corporatie egw	11%
Corporatie mgw	12%

Figuur 6: Samenstelling van de bewoonde woningvoorraad 2017 (Bron: Rigo 2018 in opdracht van GroenWest)

De gemiddelde koopprijs van een woning in de gemeente Woerden is de laatste jaren hard gestegen, tot boven de € 300.000,- voor een woning. Terwijl dit in 2015 nog gemiddeld € 250.000,- was. Dit sluit aan bij het landelijke beeld, waar naar jaren van crisis de woningmarkt weer flink is aangetrokken. Met name starters hebben het in Woerden erg moeilijk. Het aanbod van woningen onder de € 200.000,- is minimaal en ook beleggers hebben interesse in deze woningen. Bijbouwen voor starters blijkt lastig, doordat de marktprijzen en gestegen bouwkosten ook doorwerken in de prijzen van nieuwbouw. In paragraaf 5.3 wordt verder ingegaan op de vraag van starters in de gemeente Woerden.



Figuur 7: Gemiddelde transactieprijs 1995-2017. (Bron: NVM, 2019)

4.2 Sociale huurvoorraad in Woerden

Op 1 januari 2018 bestond de sociale huurwoningvoorraad van GroenWest uit ongeveer 4.840 woningen. Daarnaast bezit Habion in Kamerik 44 huurwoningen. Verder zijn er nog vrije sectorhuurwoningen van particuliere verhuurders. Dit zijn naar schatting circa 2.000 woningen (Rigo 2018, in opdracht van GroenWest).

De kernvoorraad in Woerden (woningen met een huurprijs tot aan de tweede aftoppingsgrens voor huurtoeslag) bestond in 2017 uit 3800 woningen.

huurprijsklasse (2017)	Woerden	Harmelen	Zegveld	Kamerik en Kanis	Gemeente Woerden*
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 414)	760	120	20	50	950
Tot 1e aftoppingsgrens (€ 593)	1790	270	90	190	2340
Tot 2e aftoppingsgrens (€ 635)	380	80	10	40	510
tot liberalisatiegrens (€ 711)	590	40	30	70	730
Boven liberalisatiegrens (€ 711)	310	-	10	10	330
Eindtotaal	3830	510	160	360	4860

Figuur 8: Samenstelling bewoonde (sociale) huurvoorraad van GroenWest naar huurprijsklasse en woningtype 2017. (Bron: Rigo 2018 in opdracht van GroenWest)

*De aantallen in de gemeente Woerden zijn een optelsom van de aantallen in de kernen.

4.3 De inschrijfduur en zoektijden in de sociale huur

De inschrijfduur en zoektijden in de sociale huur zijn een belangrijke indicator van de druk op de sociale huurmarkt. De inschrijfduur geeft de tijd aan die iemand ingeschreven staat, de zoektijd de tijd waarin mensen actief zoeken en reageren op een woning. De afgelopen jaren is de inschrijfduur voor een woning opgelopen. Gemiddeld genomen moeten woningzoekenden 8,6 jaar ingeschreven staan om in aanmerking voor een woning te komen. Echter, dit verschilt sterk per kern. De kernen met kernbinding kennen een aanmerkelijk kortere wacht- en zoektijd dan de kernen Woerden en Harmelen.

	Inschrijfduur			Zoektijden		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Harmelen	8	10,2	9,7	5,4	3,6	2,8
Kamerik	5,3	5,2	5,4	2,7	1,2	1,5
Woerden	8,7	8,7	9,1	4,2	4,4	4,1
Zegveld	5,2	5,4	4,2	3,5	1,6	1,6
Eindtotaal	8,0	8,4	8,6	4,1	3,9	3,6

Figuur 9: De wacht- en zoektijden in de gemeente Woerden. (Bron: Woningnet, 2018)

4.4 Doelgroepen voor de sociale huurwoning

Binnen de sociale huursector bestaat veel aandacht voor de relatie tussen huurprijzen en inkomens. Voor een doelmatige benutting van sociale huurwoningen is het van belang dat huurders met een laag inkomen zoveel mogelijk in woningen met een lage huurprijs wonen. Sinds 2016 zijn corporaties verplicht om passend toe te wijzen. Dat betekent dat minimaal 95% van de woningen van de corporatie die toegewezen worden aan huurtoeslaggerechtigden een huurprijs moet hebben onder de aftoppingsgrenzen.. Bij GroenWest worden ruim 95% (in 2018 zelfs 100%) van de woningen passend toegewezen.

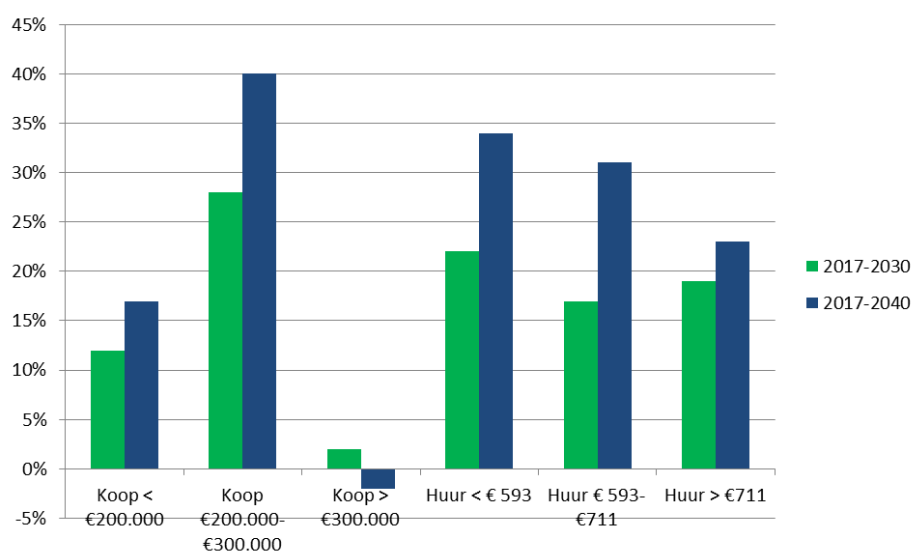
Tevens zien we dat veel woningen die vallen binnen de eerste aftoppingsgrens geclusterd zijn op een aantal plekken / wijken in Woerden. Hierbij bestaat de kans dat er een cumulatie van problemen ontstaat, wat de kans op overlast groter maakt. spreiding van deze doelgroepen is gewenst om zo de druk op deze complexen en

wijken te verminderen. Nieuwbouw van sociale huurwoningen speelt hierin een belangrijke rol, waarbij ook (een deel van) de nieuwbouwwoningen toegankelijk moeten zijn voor de laagste inkomens.

4.5 Behoefteraming sociale huurvoorraad

In opdracht van GroenWest is in 2018 door Rigo onderzoek gedaan naar de woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse tot 2030, met een doorkijk naar 2040.

Uit de resultaten komt naar voren dat er met name behoefte is aan 'goedkope en betaalbare koopwoningen' en huurwoningen in alle prijsklassen toeneemt. Deze goedkope en betaalbare koopwoningen bevinden zich voornamelijk in de bestaande voorraad. Om dit vrij te krijgen zal er met name nieuwbouw moeten worden gerealiseerd voor de doorstroming, zowel voor senioren als voor meer vermogende gezinnen.



Figuur 10: Woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse 2017-2040. (Bron: Rigo 2018 in opdracht van GroenWest)

Bij doorstroming uit sociale huurwoningen wordt met name ingezet op:

- Nieuwbouw toevoegen voor doorstroming van senioren vanuit grote eengezinswoningen naar voor senioren geschikte woningen: Bij de keuze om te verhuizen spelen woningtype, locatie en betaalbaarheid een rol. Een deel van de huishoudens wil blijven wonen in het dorp of de wijk waar men nu woont. Ook gaat de voorkeur bij een deel van de mensen uit naar een grondgebonden (patio-)woning. Na verhuizing is vaak ook sprake van een hogere huur. Doorstroomexperimenten blijken een goede manier om mensen te stimuleren te verhuizen.
- Doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een sociale huurwoning): Deze groep zal alleen verhuizen als het alternatief volledig voldoet aan de wensen. Het gaat dan om de woning zelf, de locatie (wijk of dorp) en ook de huur- of koopprijs. Prijs is ook een kwaliteit. In de vrije sector huur is op dit moment niet voldoende aanbod, de komende jaren wordt ingezet om deze aantallen te vergroten.

Conform het coalitieakkoord van de gemeente Woerden is opgenomen dat er bij nieuwbouwprojecten gemiddeld 20% aan sociale huur gerealiseerd moet worden, wat aansluit bij de behoefteraming tot 2030 uit de woningmarktanalyse van Companen (2018). Daarnaast wordt ingezet op betaalbare koopwoningen. Echter, de huidige marktprijzen maken het lastig om betaalbare koopwoningen in de nieuwbouw te realiseren. Inzetten op doorstroming is, samen met de inzet op betaalbare nieuwbouw, belangrijk en sluit aan bij de woonwensen van zowel de starters/ jonge gezinnen als doorstromers op de woningmarkt.

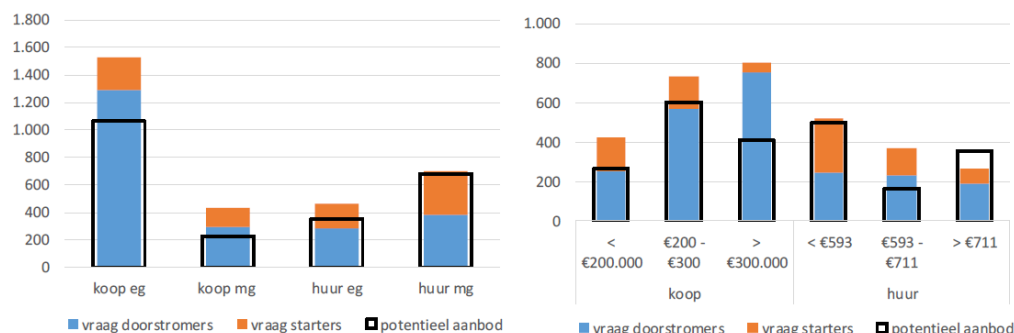
4.6 Vraag en aanbodverhouding

In Woerden zijn de vraagaanbodverhoudingen in het huursegment redelijk in evenwicht. De vraag naar meer gezins huurwoningen van doorstromers is beperkter dan het aanbod, maar er zijn ook nog starters met een vraag in dit segment waardoor er een evenwicht ontstaat. In het koopsegment overtreft de vraag zowel het

potentiele aanbod aan eengezinswoningen als aan appartementen. Het gaat dan met name om koopwoningen met een prijs boven de €300.000.

Voor de huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (< €593) geldt dat er relatief veel huishoudens zijn die een stap willen maken naar een duurdere (lees kwalitatief hoogwaardiger) huurwoning of een koopwoning. Maar er melden zich ook voldoende starters voor dit segment. Voor de huurwoningen met een huurprijs tussen de €593 en €711 euro geldt dat er meer vraag is dan aanbod, voor de huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en er juist meer potentieel aanbod dan vraag (Bron: Rigo 2018, in opdracht van GroenWest).

figuur 4-4 Potentiele vraagaanbodverhoudingen van starters en doorstromers (binnen 2 jaar) in Woerden (2017)



Figuur 11: Potentiele vraag-aanbodverhoudingen van starters en doorstromers (verhuiscapaciteit binnen 2 jaar) in de gemeente Woerden (2017).

4.7 Huisvestingsverordening 2019

Per 1 juli 2019 is de nieuwe regionale Huisvestingsverordening van kracht. Hierin staan de regels voor de verdeling van sociale huurwoningen. Het is daarmee een belangrijk sturingsmiddel. Er mogen uitsluitend regels opgesteld worden om negatieve effecten bij aangetoonde schaarste te voorkomen of te verminderen. Ook dient regionale afstemming plaats te vinden. Dat gebeurt binnen de regio van 16 gemeenten (U16).

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Uitgangspunt is 20% sociale huur per project vanaf 50 woningen. Een mogelijke differentiatie wordt op projectniveau bekeken. Hierbij wordt gekeken naar de locatie, de omvang van het project, het reeds aanwezige aanbod en de specifieke woonwensen in de wijk of het dorp.
- Afweging tussen sociale huur of goedkope koop, ook in relatie tot woonwensen: in de dorpen is meer vraag naar koop.
- Bouwen voor doorstroming met aandacht voor de middeninkomens.
- Bouwen voor de groep die na verhuizen een grote huurwoning achterlaat: senioren en scheefwoners.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Afspraken over en monitoren van de sociale huurvoorraad ook in relatie tot de verkoop van huurwoningen, doorstroming en de wijzigingen van de sociale huurvoorraad van andere verhuurders.
- Afspraken over het verminderen en tegengaan van niet-passend wonen.
- Afspraken over het bevorderen van doorstroming en het daarvoor in te zetten instrumentarium.
- Bij doorstroming extra aandacht voor het vrijmaken van grote sociale huurwoningen.
- Monitoren van de doorstroming.

5 Doelgroepen

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben: mensen met een laag inkomen, middengroepen en senioren. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

5.1 Primaire doelgroep

Woningcorporaties en gemeenten hebben een eerste verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de doelgroep van beleid. Deze huishoudens met een laag inkomen (tot € 36.798, peiljaar 2018) zijn voornamelijk afhankelijk van de sociale huurvoorraad (corporaties) en de goedkope koopvoorraad. Er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Voor de koopwoningen geldt dit uiteraard ook met daarbij nog de kanttekening dat het met de aangescherpte hypotheekisen lang niet voor iedereen mogelijk is om een woning te kopen.

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden behoort ruim eenderde tot de doelgroep voor sociale huurwoningen (tot € 36.789) (bron: Woningmarktanalyse, 2018).

Van de huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Woerden woont 50% in een sociale huurwoning en 36% in een koopwoning. De rest huurt een vrije sector huurwoning. De groep huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar woont in een huurappartement. Van de huishoudens in de leeftijd vanaf 45 tot 65 jaar die huurt, woont een grote groep in een eengezinshuurwoning. Ook bijna de helft van de groep van 75 jaar en ouder woont in een eengezinshuurwoning (Bron: Companen, 2018).

Doelgroepen	
Primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	20%
Secundaire doelgroep (tot € 36.165)	15%
Lagere middeninkomens (tussen € 36.164 en € 40.349)	5%
Hogere middeninkomens (tussen € 40.349 en € 46.259)	6%
Hoge middeninkomens (> € 46.259)	54%

Figuur 12: omvang doelgroepen (Bron: Rigo 2018 in opdracht van GroenWest)

5.2 Middeninkomens

Sinds 2011 zijn woningcorporaties verplicht om minimaal 90% van hun sociale huurvoorraad met een huur tot € 720,42 (prijsspeil 2019) te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. In 2018 is de inkomensgrens vastgesteld op € 36.798.

Het is vooral de groep met een inkomen tussen € 36.798 en circa €50.000,- die klem zit. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet te vinden of niet betaalbaar. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

De groep middeninkomens is deels gehuisvest in de sociale huurvoorraad. Zij kunnen geconfronteerd worden met extra huurverhogingen, een maatregel die bedoeld is om scheefwonen tegen te gaan. Verhuizen is alleen een optie als het aanbod beschikbaar en betaalbaar is en afgestemd op de woonwensen. De groep middeninkomens heeft op dit moment een moeilijke positie op de woningmarkt.

- In het vrije sector huursegment is in een aantal dorpen en wijken slechts een beperkt aanbod van woningen beschikbaar.
- In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheekisen en de gestegen koopprijzen.
- Het is voor senioren moeilijk om nog een hypotheek te krijgen. Is de mogelijkheid tot kopen er nog wel, zoals mensen met eigen vermogen, dan is bij senioren ook niet altijd meer de wens aanwezig om te kopen.

Minister Ollongren heeft in 2018 een aantal wijzigingen in de Woningwet doorgevoerd die het makkelijker maken om vrije sector huurwoningen te realiseren:

- Eén van de mogelijkheden die gemeenten sinds 1 juli 2018 hebben om te sturen op middenhuur is via het bestemmingsplan. Zo kunnen gemeenten in het bestemmingsplan een percentage middenhuur aangeven en wat de aanvangshuurprijs van deze woningen is.
- Tevens kunnen zij bij schaarste in de Huisvestingsverordening opnemen om woningen toe te wijzen aan een bepaalde doelgroep, zoals middeninkomens.
- Bij de nieuwe markttoets verdwijnt de voorrangspositie van marktpartijen ten opzichte van de commerciële tak van woningcorporaties. “Zo ontstaat er een *level playing field*”, aldus Ollongren.

Het Utrechts Biedboek middenhuur (Stec groep, 2019) biedt handvatten voor het ontwikkelen van middenhuur in de provincie Utrecht. Eén van hun uitgangspunten daarbij is dat ze zich commiteren aan woningen vanaf 50m² en een huurprijs tussen de €720,- en €1.000,- per jaar.

Uit de Woningmarktanalyse 2018 blijkt verder dat er een fors tekort is aan woningen in de goedkope en betaalbare koop. Op basis van de wensen van de inwoners zou 60% van het nieuwbouwaanbod moeten worden gerealiseerd in het middeldure segment, voor het grootste deel appartementen (40%) en eengezinswoningen (20%) in het koopsegment. Door de gestegen bouwkosten, grondkosten en marktontwikkelingen lijkt dit niet haalbaar om dit volledig in de nieuwbouw te realiseren. Bovendien is er al veel aanbod in de bestaande woningvoorraad. Door in te zetten op het toevoegen van middenhuur (appartementen), koopappartementen en eengezinswoningen tot een oppervlakte van ongeveer 100m² en door het vrijmaken van woningen in de bestaande voorraad, gaan we ervan uit dat steeds meer mensen het product vinden wat zij wensen en past bij hun inkomen. Op basis van de cijfers gaan we uit van het toevoegen van 10% middenhuur en 20% aan goedkope en betaalbare koopwoningen (waarvan 2/3 appartementen en 1/3 eengezinswoningen). Op locatieniveau wordt er tevens getoetst of er voldoende spreiding zit in de verschillende prijssegmenten. Hierin wordt nadrukkelijk ook de bestaande voorraad meegenomen worden.

5.3 Starters

In de tijd van economische groei en schaarste op de woningmarkt is het voor (her)starters steeds lastiger geworden een betaalbare woning te vinden. In de huursector lopen de wacht- en zoektijden op, de woningen in de koopsector zijn veelal onbereikbaar voor starters geworden door de prijsstijging. Zeker door de aangescherpte hypotheekregels en de inbreng van eigen geld. Daar komt bij dat Woerden een kleine vrije sector-huurmarkt kent, zoals hierboven is aangegeven. Starters zijn hierbij gedefinieerd als de huishoudens die nieuw op de woningmarkt zijn en geen woning achterlaten. Vaak gaat het om jongere mensen die vanuit het ouderlijk huis op zichzelf gaan wonen.

Starters met een inkomen lager dan € 36.798 zijn vooral aangewezen op de sociale huursector. Veel vrijkomende huurwoningen worden toegewezen aan starters. Afgelopen jaren lag dit boven de 70% en conform het gemiddelde in de provincie Utrecht. Echter, de wacht- en zoektijden lopen op. Om starters meer kans te laten maken op een woning, wordt er geëxperimenteerd met loting. Hierbij speelt de inschrijfduur geen rol.

De makelaars onderscheiden meerdere type starters. De ‘jonge’ starters zoeken vooral woonruimte. Betaalbaarheid is hier het belangrijkste criterium. Huur of koop en type woning speelt hierin minder een rol. Voor deze doelgroep worden met name kleine, betaalbare appartementen toegevoegd zowel in de huur als in de koopsector. De doorstroming in dit soort appartementen is hoog, na ongeveer 3 jaar maken deze starters een volgende stap in hun carrière. Oudere starters die bezig zijn met gezinsplanning zoeken voornamelijk een eengezinswoning. We zien dat deze starters de voorkeur hebben voor een koopwoning. Er is voor starters wel aanbod in de bestaande woningvoorraad en dit aanbod is ook beter betaalbaar dan nieuwbouwwoningen. Probleem is dat deze woningen beperkt in de verkoop komen. De starter is gebaat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die al beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in hun wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen in zowel de huur- als koopsector beschikbaar komen voor de starters. De druk op de koopmarkt wordt onder andere veroorzaakt door te weinig aanbod dat vrijkomt in zowel de huur- als in de koopsector. Deels wordt dit veroorzaakt doordat er voor senioren die nu in een eengezins(koop)woning wonen en willen verhuizen te weinig aanbod is die aansluit bij de woonwensen van senioren. Dit speelt sterk in de dorpen waar een beperkt aanbod is in voor senioren geschikte/ gewenste woningen, maar ook in de Woerden-stad.

Er is ook vraag van starters naar nieuwbouwwoningen. Dit is deels een kwalitatieve vraag, een wens van starters die onder andere vanwege de type woning, het stedelijke woonmilieu of de mogelijkheid om de woning naar eigen smaak af te werken liever een nieuwbouwwoning willen dan een bestaande woning. Hierbij speelt ook mee dat verbouwingen aan een bestaande woning niet meer zomaar mee gefinancierd kunnen worden in de hypotheek.

Het beleid voor starters is dan ook gericht op beperkte toevoeging van kleine nieuwbouwwoningen, en vooral op het vrijmaken van de bestaande woningvoorraad door doorstroming, waarbij betaalbaarheid het belangrijkste criterium is. Daar waar starterswoningen worden toegevoegd streven we ernaar zoveel mogelijk op te nemen dat woningen niet uitbreidbaar zijn. Op deze manier blijven deze woningen ook in de toekomst voor starters toegankelijk en aantrekkelijk.

5.4 Senioren

De bevolking vergrijst. De bevolking van Woerden is hierop geen uitzondering. Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is erop gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Aanvullende diensten en voorzieningen vanuit het Wmo-beleid kunnen hierbij ondersteunend zijn. In het woonbeleid moet dan ook aandacht zijn voor geschikte woningen voor de oudere die zelfstandig blijft wonen. Het gaat dan niet om het specifiek labelen van woningen voor senioren, bij voorkeur niet. Woningen die geschikt zijn voor senioren, zoals woningen met het volledige woonprogramma op dezelfde etage, zijn ook geschikt voor andere doelgroepen.

Uit de gesprekken met makelaars en ontwikkelaars is naar voren gekomen dat het oriënteren op een andere / levensloopbestendige woning steeds later plaatsvindt. De eerste grote gezondheidsproblemen ontstaan pas rond 80-jarige leeftijd. Daarvoor, en vaak ook na hun 80^{ste}, staan mensen nog volop in het leven. Tot die tijd willen senioren, net als andere kopers, alleen verhuizen als het product volledig aansluit bij hun wensen. Daar komt bij dat senioren, in tegenstelling tot starters en eerste doorstromers, vaak al lang in hun woning wonen en deze volledig naar hun wensen hebben aangepast. Dit willen ze niet zomaar achterlaten (verhuisgeneigdheid is laag), en aansluiten bij hun woonwensen is daarom extra belangrijk. In het algemeen komen bij deze groep de volgende woonwensen terug:

- Appartement in de nabijheid van voorzieningen
- Minimaal 80m²
- Minimaal 2 slaapkamers, vanaf 110m² minimaal 3 slaapkamers
- Gelijkvloers en aan te passen bij zorgbehoefte
- Grote buitenruimte, geen loggia
- 1 parkeerplaats

Voor senioren kan worden gekeken naar de voor 'senioren' geschikte woningen (met verhuizing naar deze woningen) en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad. Ook zijn er (steeds meer) verschillende wooninitiatieven die zich richten op de huisvesting van senioren. Voorbeelden hiervan zijn het Thuishuis, 't Oudenhuis en Knarrenhof. In het volgende hoofdstuk wordt stilgestaan bij deze initiatieven.

5.5 Wonen met zorg en huisvesting kwetsbare groepen

Uitgangspunt voor het huisvesten van kwetsbare groepen is dat iedereen gehuisvest moet kunnen worden in een voor hem of haar geschikte woonvorm. Niet iedereen kan namelijk zelfstandig wonen. Daarom moeten er alternatieven zijn voor deze doelgroepen. Het gaat hierbij om ouderen, mensen met een psychiatrische aandoening (GGZ), (lichamelijk) gehandicapten (LG) en mensen met een (licht) verstandelijke beperking ((L)VG).

In het rapport 'Wonen met zorg, analyse vraag en aanbod, kansen en knelpunten, 2018' is een brede analyse opgenomen van het aanbod van en de behoefte aan woningen met zorg (aan huis), intramurale woonzorgvormen en opvangvoorzieningen voor inwoners met een zorgvraag. Uit dit onderzoek komen ook een paar opgaven naar voren die relevant zijn voor de woonvisie:

- Er op papier voldoende verpleeghuisplekken zijn.
- Er moeten voldoende woningen beschikbaar zijn voor uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Hiermee is rekening gehouden in het bouwen van sociale huurwoningen (600 tot 2030).

Het gaat in de meeste gevallen om betaalbare, sociale huurwoningen of studio's (tot eerste aftoppingsgrens) voor éénpersoonshuishoudens.

- Er is daarbij specifiek ook nog een groot tekort aan woningen/studio's/kamers voor uitstroom van jongeren. Dilemma is de betaalbaarheid hiervan voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 23 jaar (geen volledige uitkering).

Tevens zien we dat er onder de groeiende groep senioren steeds meer behoefte is aan een woonvorm waarin senioren zelfstandig wonen met zorg in de nabijheid. In deze woonvorm is vooral aandacht voor welzijn en welzijnsactiviteiten, o.a. in het tegengaan van eenzaamheid. In overleg met het sociaal domein wordt er gekeken hoe we deze vraag kunnen accommoderen (meer in hoofdstuk 6).

5.6 Arbeidsmigranten

De aanwezigheid van arbeidsmigranten in Woerden is een feit. Het aantal arbeidsmigranten, de duur van hun verblijf en de woonplek zijn niet altijd bekend. De schatting is dat er zo'n 1.000 arbeidsmigranten in Woerden aan het werk zijn. In het plukseizoen zijn dat er naar verwachting meer. De huisvesting van arbeidsmigranten is primair de verantwoordelijkheid van de werkgever, met name van de migranten die kortdurend (short stay), tot ongeveer 1 à 2 jaar in Nederland blijven (mid-stay). Bij permanente vestiging van arbeidsmigranten wordt huisvesting onderdeel van het huisvestingsbeleid. In de gemeente Woerden neemt het aantal meldingen over illegale bewoning, waar vaak arbeidsmigranten bij betrokken zijn, toe. Ook komen er meerdere keren per jaar verzoeken binnen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op basis van deze meldingen is besloten om in een aparte notitie een aantal kaders op te stellen t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten. Eén van de uitgangspunten daarbij is dat de huisvesting moet voldoen aan de norm van Stichting Normering Flexwonen. Inzetten op de magic mix (paragraaf 6.1) kan een woonvorm zijn waar ook arbeidsmigranten een plek kunnen vinden.

5.7 Woonwagengewoners

In het Beleidskader Gemeentelijk Woonwagen- en standplaatsen beleid (juli 2018, ministerie van BZK) stelt dat elke gemeente beleid vaststelt voor woonwagens en standplaatsen, als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Uitgangspunten zijn:

- Het beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven van woonwagengewoners;
- Hiervoor is nodig dat de behoefte aan standplaatsen helder is;
- Corporaties voorzien in de huisvesting van woonwagengewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen;
- Een woningzoekende woonwagengewoner die dit wenst, heeft binnen een redelijke termijn kans op een standplaats.

In de gemeente Woerden zijn 6 officiële standplaatsen voor woonwagens. Vier adressen staan bij elkaar in Woerden, daarnaast is er een individuele locatie in Kamerik en een individuele locatie in Harmelen. De locatie in Harmelen valt onder het verhuurbeleid van GroenWest. De andere plekken worden gehuurd van de gemeente Woerden. In de afgelopen jaren zijn er geen aanvragen binnengekomen voor nieuwe standplaatsen en geen verzoeken binnengekomen om op een wachtlijst te komen. De bestaande standplaatsen worden, zolang hier behoefte aan is, in stand gehouden. Mocht er een plaats vrij komen en er is een wachtlijst, dan wordt op de individuele locaties toegewezen volgens de wachtlijst. Op het 'kamp' (de 4 adressen bij elkaar) wordt dit gedaan in overleg met de andere bewoners.

5.8 Statushouders

Via halfjaarlijkse taakstellingen vanuit het Rijk wordt het aantal statushouders bepaald dat in een gemeente gehuisvest moet worden. Deze taakstelling kan sterk fluctueren. Ferm Werk voert namens de gemeente de taakstelling statushouders uit. GroenWest huisvest de statushouders en monitort de huisvesting van statushouders waarbij de balans in de gaten gehouden tussen het woningaanbod voor en de toewijzing aan statushouders en overige woningzoekenden.

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Aanbod creëren voor senioren met een middeninkomen die een betaalbare (eengezins) huur- of koopwoning achterlaten: gelijkvloerse vrije sector huur- en koopwoningen.
- Minimaal 30% aanbod toevoegen voor de middeninkomens, waarvan 10% in de middenhuur en 20% in de goedkope en betaalbare koop.
- Aanbod voor starters in nieuwbouw zowel koop als huur van appartementen vanaf 40m². Dit wordt op kernniveau bekeken.
- Aanbod voor gezinnen vergroten voor het maken van de volgende stap in de wooncarrière.
- Wonen en zorg: richten meer beschermde woonvormen voor senioren met de nadruk op welzijn.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Bevorderen van doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- en hoge inkomen) uit sociale huur.
- Maatregelen en gezamenlijke acties om doorstroming te bevorderen.
- Monitoren van het totale aanbod, voor alle doelgroepen.

6 Nieuwe/ andere woonconcepten

In het vorige hoofdstuk is uitgebreid stilgestaan bij de verschillende doelgroepen waar in de Woerdense woningmarkt extra aandacht voor nodig is. Veel initiatieven richten zich op een doelgroep, bijvoorbeeld senioren, starters of arbeidsmigranten. Een deel van deze initiatieven beantwoordt de behoefte van een specifieke doelgroep. Echter, uit verschillende woonwensenonderzoeken leren we ook dat veel mensen het liefst wonen in een gemengde woonomgeving waar iedereen een beetje zijn eigen gang kan gaan. Nieuwe vormen (of oude vormen in een nieuw jasje), als 'de Magic mix' geven hier een antwoord op. We sluiten dit hoofdstuk af met een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, omdat we graag een aantal initiatieven tot stand zien komen binnen de gemeente.

6.1 Magic Mix – wonen met een mix van doelgroepen

Dat de Nederlandse samenleving steeds flexibeler wordt, komt niet alleen tot uiting in meer tijdelijke en kortdurende arbeidscontracten. Mensen hebben minder vaste relaties, er zijn meer kleine huishoudens en over het algemeen bestaat er in een mensenleven meer onzekerheid dan voorheen. Mensen willen zich minder snel binden aan een woonplaats en zoeken daarom snelle en makkelijk toegankelijke huisvesting. Daarnaast vangt een flexibele woningmarkt ook mensen op die snel een andere woning nodig hebben; mensen die de maatschappelijke opvang verlaten of mensen in een scheiding. Daar komt bij dat het sluitend maken van een business case voor flexibele huisvesting gericht op één doelgroep lastig is en/ of tot veel weerstand leidt. De 'Magic Mix' richt zich op alle mensen die snel en tijdelijk een nieuwe woonplek nodig hebben, ongeacht de reden, wat zowel het draagvlak ('*ook jij kan het nodig hebben*') als qua business case interessant is (bron: platform 31, 2016).

Daarnaast zorgt de 'Magic Mix' ook voor een samenleving in het klein. Net als in een woonwijk leven verschillende groepen met en naast elkaar. Ook GroenWest denkt na op welke manier er meer vermenging kan ontstaan in enkele woonblokken, om zo ervoor te zorgen dat (maatschappelijke) problemen zich niet clusteren en invloed hebben op het woonplezier van het gehele blok. Tevens stimuleert het ook dat verschillende doelgroepen elkaar kunnen ondersteunen waar nodig. Echter, hier is meer voor nodig dan alleen met elkaar samen wonen.

6.2 Kleinschalige woonvormen

Nederland vergrijst en ook de gemeente Woerden ontkomt hier niet aan. In 2040 is het aantal 1-2 huishoudens boven de 75 jaar verdubbeld. Het aantal alleenstaanden boven de 75 jaar zelfs ruim 2,5x verdubbeld ten opzichte van 2017. Deze verdubbeling brengt niet alleen een woonvraag met zich mee. Ook welzijn en zorg spelen hierin een belangrijke rol. Zo geeft op dit moment meer dan helft van de mensen in Nederland, ouder dan 75 jaar aan zich eenzaam te voelen. Ook in de gemeente Woerden zien we het probleem van eenzaamheid. Uit de sociale wijkanalyse blijkt dat in de gemeente Woerden 5,2% van de mensen zich ernstig eenzaam voelt. In de binnenstad is dit zelf 9,9%, terwijl in Kamerik slechts 0,6% van de inwoners zich eenzaam voelt. Onder de 65-plussers is dit 8,3% van de inwoners. Senioren in Snel en Polanen, in Harmelen en in het Bomen en Bloemenkwartier voelen zich het meest ernstig eenzaam (Bron: Sociale wijkanalyse, 2018).

Het vraagstuk rondom eenzaamheid en een toenemende zorgvraag biedt ruimte aan nieuwe, kleinschalige wooninitiatieven. Verschillende wooninitiatieven met name voor senioren hebben zich bij de gemeente Woerden en GroenWest gemeld. Gezamenlijk houden wij een overzicht bij van deze initiatieven, inclusief hun programma van eisen (PvE) en in hoeverre dit aansluit bij de tekorten op de woningmarkt. Bij elke woningbouwontwikkeling in de gemeente, groot en klein, kijken we of en welk initiatief op de locatie een plek zou kunnen krijgen. Sommige initiatieven zoeken bijvoorbeeld een locatie in de nabijheid van voorzieningen, anderen lenen zich weer veel beter op een meer afgelegen locatie. Ook wisselt het PvE sterk. Zo zijn er initiatieven die het liefst op de begane grond hun plek vinden, terwijl anderen hun plek vinden in de hoogbouw. Door te werken met een gezamenlijk overzicht en de verplichting om bij elke ontwikkeling te kijken of een initiatief daar zijn plek kan vinden willen wij, meer dan voorheen, plek bieden aan nieuwe woonvormen.

6.3 Beoordelingscriteria nieuwe initiatieven

1. Bij nieuwe initiatieven wordt de initiatiefnemer gevraagd aan te tonen dat er behoefte is binnen gemeente Woerden en/of in de betreffende plaats en kern. Het gaat dan om de doelgroep(en) en/of een lijst met gegadigden. Bij een CPO initiatief speelt de binding met de gemeente Woerden een belangrijke rol. Een focus op meerdere doelgroepen uit de woonvisie heeft een absolute pré.
2. Er moet worden gemotiveerd dat het een woonvoorziening is die voor lange termijn in te zetten is voor de doelgroep óf ook op termijn in te zetten is voor andere doelgroepen.
3. De woonvoorziening biedt een antwoord in de vraagstukken op het gebied van wonen-zorg (bijvoorbeeld in ondersteuning) en/of wonen-welzijn (bijvoorbeeld eenzaamheid).
4. Het initiatief wordt ook getoetst aan de kaders uit de woonvisie. Specifiek gaat het dan om de in de woonvisie gesignaleerde tekorten bij een aantal dorpen en de geïnterviewde woonwensen in de dorpen en wijken.
5. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van het project en, het indien van toepassing, vinden van samenwerkingspartners zoals de corporatie of een ontwikkelaar.
6. Bij elk initiatief wordt bekeken of de locatie in de nabijheid van zorgvoorzieningen/zorgsteunpunt is en dagelijkse voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. In meer grootschalige ontwikkellocaties van de gemeente wordt aangegeven op welke plekken er ruimte is voor nieuwe initiatieven.
7. Binnen de gemeente vindt afstemming plaats tussen wonen, ruimtelijke ordening en het sociaal domein.

Aandachtspunten voor nieuwe woonconcepten
• Inzetten op een mix van doelgroepen • Nieuwe woonconcepten toetsen op de gestelde criteria • Met GroenWest nadenken en vastleggen op welke manier de mix van doelgroepen in de wooncomplexen vergroot kan worden. • Op basis van de behoefte een keuze maken voor een aantal woonconcepten om te realiseren.

7 Nieuwbouw

7.1 Totale kwantitatieve woningbehoefte

In deze paragraaf worden de cijfers over woningbehoefte en demografische groei met elkaar in verband gebracht om te komen tot een inschatting van de woningbehoefte en de benodigde woningproductie. In paragraaf 7.2 wordt dit berekend naar de benodigde plancapaciteit om aan deze woningbehoefte te kunnen voldoen.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. Van 2013 t/m 2018 zijn er 770 woningen opgeleverd. Hierdoor resteert er een woningbehoefte voor de periode 2019-2028 van 1550 woningen. Uit recent onderzoek is echter gebleken dat de woningbehoefte hoger ligt dan deze eerdere berekening.

De druk op de woningmarkt overstijgt onze gemeentegrenzen. Daarom is in 2018 een locatie- en woningbehoefteonderzoek gedaan in onze woningmarktregio van 16 Utrechtse gemeenten (de U16). Dit onderzoek is een bouwsteen voor het Ruimtelijk Economisch Programma van de U10. Hierin zullen afspraken gemaakt worden over de regionale programmering voor de verstedelijkingsopgave (binnen de kaders van de Ruimtelijk Economische Koers). Daarnaast gaan het Rijk, de provincie Utrecht en 16 gemeenten in de regio Utrecht langjarig samenwerken om de woningbouwproductie te versnellen en de betaalbaarheid te vergroten.

Uit het Locatieonderzoek en de Woningmarktanalyse is naar voren gekomen dat de regionale behoefte aan woningen tot 2040 ca. 104.000 woningen bedraagt. Voor de Gemeente Woerden is de woningbehoefte berekend op 4.700 woningen (2018 tot 2040). Van deze 4.700 is voor de periode 2018-2023 de woningbehoefte ingeschat op circa 1.550 woningen en nog eens 1.000 woningen voor de periode tot en met 2028.

De totale woningbehoefte is voor de gemeente Woerden tot en met 2028 berekend op 2.550 woningen. Uitgangspunt bij de woningbehoefte is een groei in alle kernen, afgestemd op de omvang en vraag in de kern. Uitgaande van de totale woningbehoefte in de gemeente Woerden is voor de verschillende kernen (op basis van het aantal woningen per kern) een inschatting te geven van het aantal woningen dat gemiddeld per jaar per kern gerealiseerd kan worden om in deze behoefte te voorzien. Voor Woerden-stad is een hoger aantal opgenomen, omdat daar een grotere regionale vraag ligt en er gezien de plancapaciteit meer woningen gerealiseerd kunnen worden.

	Aandeel woningen per kern	Per jaar 2018-2023	Per jaar 2023-2028	Periode 2018-2028
Woerden	72%	250	150	2000
Harmelen	16%	35	30	325
Kamerik en Kanis	7%	15	10	125
Zegveld	5%	10	10	100
Totaal	100%	310	200	2.550

Figuur 13: Inschatting verdeling woningbehoefte naar verhouding van het aandeel woningen per kern

Gezien de groei van het aantal huishoudens is de behoefte om tot 2028 310 woningen per jaar te realiseren. Ook aan sociale huurwoningen is behoefte. Met name in de kernen Woerden en Harmelen zijn de wacht- en zoektijden hoog. Er wordt ingezet op de bouw van 60 huurwoningen per jaar, zodat er tussen 2018 en 2030 600 extra sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Na 2028 zijn er op basis van de woningbehoefte 180 woningen per jaar nodig.

7.2 Plancapaciteit en plantekort

Op basis van de behoefte aan nieuwbouwwoningen, wordt de benodigde plancapaciteit bepaald om aan de woningbehoefte te voldoen. Het is een keuze hoe hier invulling aan wordt gegeven.

Er is voor gekozen om de volgende uitgangspunten te hanteren voor het berekenen van de benodigde plancapaciteit:

1. De woningbehoefte uit paragraaf 7.1 berekend op basis van de Primos prognose (zie paragraaf 3.3)
2. Een overmaat aan plancapaciteit van 30%

De ervaring leert dat bij projectontwikkeling sprake is van 30% planuitstel.

3. Na 2028 blijven rekenen met een plancapaciteit van 300 woningen per jaar.
Dit in tegenstelling tot de dalende woningbehoefte zoals berekend.
We verwachten een gelijkblijvende behoefte aan woningen in de gemeente Woerden en in de regio.

In de huidige plancapaciteit zijn in totaal 4.260 woningen opgenomen voor de gemeente Woerden, waarbij Middelland de grootste woningbouwlocatie is met circa 2100 woningen. Dit betekent dat er behoefte is aan nieuwe locaties.

	Totale beschikbare plancapaciteit	Benodigde plancapaciteit incl planuitstel 2018 t/m 2028	Plancapaciteit tekort/overschot incl planuitstel t/m 2028
Woerden-stad	3700	2600	+1100
Harmelen	360	455	-95
Kamerik en Kanis	75	120	-45
Zegveld	115	130	-15
Gemeente Woerden	4260	3305	+955

Figuur 14 Inschatting plancapaciteit en plantekort per kern t/m 2028

Tot en met 2028 loopt de plancapaciteit in de pas met de woningbehoefte en is er voldoende plancapaciteit. Na 2028 rekenen we door met een plancapaciteit van 300 woningen per jaar, omdat we een gelijkblijvende behoefte aan woningen verwachten. Dit betekent dat er tot 2040 nog ongeveer 3.300 woningen in de woningbouwplanning opgenomen worden, waarmee de totale plancapaciteit tussen 2018-2040 een omvang moet hebben van 6.600 woningen. Er is daarom een aanvullende plancapaciteit nodig van 2.345 woningen.

De aantallen zijn een richtlijn voor de gemiddelde oplevering van het aantal woningen per jaar. Het gaat dan om de woningbehoefte voor eigen groei, de gebruikelijke migratie tussen gemeenten en een kleine plus voor de regio (in de stad Woerden). De werkelijkheid is grilliger. De oplevering is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de omvang en fasering van projecten. Wel blijft van belang om in de kleine kernen een geleidelijke oplevering na te streven.

Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

De kleine kernen

Inzoomend op de kleine kernen, zien we dat deze al vóór 2028 geen bouwmogelijkheden meer hebben. De locaties Haanwijk (Harmelen) en Zegveld-ZuidWest liggen buiten de rode contour, maar worden wel in de plancapaciteit meegerekend omdat er instemming is vanuit de provincie. Kamerik Noordoost 3 wordt niet meegeteld omdat er vooralsnog een afwijzing ligt vanuit de provincie. De gemeente blijft bij de provincie inzetten op toekomstige ontwikkeling van deze locatie gezien het gebrek aan bouwmogelijkheden in Kamerik. Het is onzeker of deze locaties gerealiseerd worden. Dat betekent dat de tekorten in de kernen verder op kunnen lopen. Hiermee wordt de druk op Woerden-stad groter.

Kansen en aandachtspunten voor vergroting van de plancapaciteit

Woerden wordt in het knooppuntenonderzoek van de Vereniging Deltametropool (NL CS, de knooppunten van de provincie Utrecht uitgelicht; 2018) benoemd als een stad met een goede ontwikkelpotentie is: "de plaatswaarde is onderbenut ten opzichte van de knooppuntwaarde".

- Bij de ontwikkeling van bouwplannen is het regelen van een goede bereikbaarheid en voldoen aan de mobiliteitsbehoefte van de huidige en toekomstige bewoners een belangrijke voorwaarde.
- Kansen voor transformatie van bedrijventerreinen naar wonen (betekent dat de bedrijven een nieuwe plek nodig hebben). Mogelijk biedt de locatie Middelland-Noord nog aanvullende ruimte voor wonen, met als mogelijk bijkomend effect dat de leegstaande kantoren op Middelland-Zuid gevuld worden.

- Binnenstedelijk bouwen: dit zijn locaties in de kernen waarvan de functie verdwenen is (bijvoorbeeld bedrijven, showrooms) of waarin functies zitten die beter op een anderen plek kunnen zitten (bijvoorbeeld in de buurt van uitvalswegen).
- Kansen voor woningbouw aan de randen van de kernen: buiten de rode contour.
- Verdichting van woningbouwplannen met oog voor de Woerdense maat.
- Mogelijkheden in de bestaande bouw in de binnenstad (bron: Beleidskader Binnenstad): Buiten het kern-winkel- en kernhorecagebied werkt de gemeente waar mogelijk mee aan het omzetten van niet-woonfuncties naar wonen. Binnen deze kerngebieden staan de commerciële functies centraal zowel op de begane grond als op de verdieping.

7.3 Gedifferentieerd bouwen

Op basis van de behoefte kan er geconcludeerd worden dat er voor verschillende doelgroepen een schaarste aan woningen is. Deze schaarste is waarschijnlijk blijvend vanwege de aantrekkelijke centrale ligging van Woerden in de Randstad. Met de inzet op doorstroming en het toevoegen van woningen voor deze doelgroepen, wordt zoveel mogelijk geprobeerd aan de schaarste tegemoet te komen.

Bij de ontwikkeling van woningen moet nadrukkelijk aandacht zijn voor de (aanvullende) eisen die we als gemeente stellen aan de woningen en openbare ruimte omdat deze prijsverhogend kunnen werken. We streven een goede kwaliteit na, maar er moet een balans zijn, om te komen tot vlotte planontwikkeling en om te voorkomen dat de woningen te duur worden door aanvullende maatregelen.

Om het gedifferentieerde aanbod te ontwikkelen en te behouden, zetten we de volgende instrumenten in bij de verkoop van woningen op eigen grond.

- Opstellen van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, onder andere op basis van m2. Zo worden vooral verschillende woningbouwproducten gebouwd, die passen bij de wensen van de doelgroep.
- Bij het bepalen van woningprijzen uitgaan van 'volledige' woningen, met ten minste een badkamer en parkeervoorziening op basis van de gehanteerde parkeernorm.
- Goedkope koopwoningen niet uitbreidbaar maken, zodat de woningen klein en relatief goedkoop blijven.
- Antispeculatiebeding
- Zelfbewoningsplicht
- Loting van woningen via een notaris o.b.v. inschrijving voor een vastgestelde datum.

De woningmarkt is een vrije markt. Voor vrije sector huurwoningen en koopwoningen geldt onder andere het recht op vrije vestiging. Echter, middels promotie vooral in de eigen kern (gestaffeld adverteren) worden wel de kansen voor eigen inwoners vergroot. Ook dit kan niet afdwongen worden.

Bij realisatie door derden brengen we dezelfde instrumenten onder de aandacht, al kunnen we niet afdwingen dat zij dezelfde voorwaarden in hun overeenkomst opnemen.

7.4 Richtlijnen sociale en middenhuur

Om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen daadwerkelijk gerealiseerd worden, is bij nieuwe ontwikkelingen sturing nodig. We hanteren daarom bij nieuwe ontwikkelingen (waarvoor nog geen haalbaarheidsverzoek is ingediend) de volgende randvoorwaarden:

- Voor private ontwikkelingen geldt dat alle projecten vanaf 50 woningen voor 20% uit sociale huur dienen te bestaan. Onder een project wordt verstaan een aaneengesloten woningbouwontwikkeling in handen van dezelfde eigenaar.
- Voor projecten op gemeentegrond (vanaf 50 woningen) geldt minimaal 20% sociale huur en meer indien dat nodig is om op gemeenteniveau 25% van de woningvoorraad in de sociale huur te krijgen.
- Afwijken van dit percentage is alleen mogelijk met goedkeuring van het college van B&W.
- Verzoeken tot afwijken moeten gemotiveerd zijn.
- Reden voor afwijken:
Er kan compensatie/verrekening met andere projecten binnen het gebied/kern plaats, zodanig dat totaal 20% sociale huur wordt gerealiseerd.
Er is aantoonbaar minder behoefte aan sociale huur, dan aan andere woningen.

Sociale huurwoningen

1. Zijn woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens € 720,42, prijspeil januari 2019
2. De toewijzing van de woningen geschiedt via WoningNet (conform de Huisvestingsverordening vanaf eigendom van 100 woningen binnen de woningmarktregio U16)
3. De woningen hebben moeten sociale huurwoningen blijven voor een exploitatietermijn van tenminste 20 jaar op gemeentegrond en 15 jaar op particuliere grond.
4. Er worden afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen

Middensegment voor de middeninkomens:

- 10% middenhuur, een exploitatietermijn van 15 jaar.

Mogelijkheden waar we geen gebruik van maken:

- Geen inkomenseisen voor middenhuur
De woningen worden zonder subsidie en marktconform gerealiseerd. Door een grens te stellen worden mensen uitgesloten die op jaarbasis net wat meer verdienen of mensen met hoge zorg- of alimentatiekosten, waarvoor de woningen wel bedoeld zijn.
- Geen afspraken over de koopprijzen van de goedkope woningen
De vastgelegde koopprijzen blijken op het moment van verkoop niet marktconform. Waardoor de eerste kopers vooral de gelukkigen zijn en een flinke winst meekrijgen en de ontwikkelende partij de business case niet rond krijgt.

7.5 Strategische woningbouwplanning

Omdat de wereld sterk in beweging is, is een continue monitoring en bijstelling noodzakelijk van het woonbeleid en het woningbouwprogramma. Daarbij kan ingespeeld worden op veranderingen in wet- en regelgeving, financiële mogelijkheden en de actuele marktcapaciteit. Er is dan ook altijd een korte termijn (5 jaar) en een langere termijn waar naar gekeken wordt (2040).

In de strategische woningbouwplanning staat het totaal overzicht van alle woningbouwprojecten in de Gemeente Woerden. Aan de hand hiervan wordt gestuurd op het woningbouwprogramma, planning en fasering: wat wordt er voor wie, wanneer en waar gebouwd. Waar zien we tekorten ontstaan? De woningbouwprogramma's worden gezamenlijk opgesteld door de ontwikkelende partijen in overleg met de gemeente.

De strategische woningbouwplanning wordt halfjaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld zoals is opgenomen in het Actieprogramma Woningbouw. Kaders voor de monitor zijn verwoord in de woonvisie: doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen, planning en fasering.

Onderdelen van het monitoren zijn in ieder geval:

- monitoren van wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fasering
- monitoren van de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot prognoses en geplande aantallen
- monitoren van de gerealiseerde woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie

In de strategische woningbouwplanning wordt uitgegaan van een realistische, optimistische planning, waarbij ook de 30% planuitstel wordt meegenomen. De locaties binnen de gemeente Woerden liggen in bestaand stedelijk gebied wat een grote complexiteit met zich meebrengt. Hierdoor is er een grote kans op vertraging van de projecten.

Projectontwikkeling, van start tot oplevering, duurt zo'n vier tot tien jaar. Gebiedsontwikkeling vaak nog langer. Een voortvarende aanpak en extra inspanningen op vele fronten betekent dus lang niet altijd dat er werkelijk woningen op korte termijn opgeleverd worden. Er zijn veel factoren die de snelheid mede bepalen en waar de gemeente niet altijd invloed op heeft. Een gemeente bouwt immers niet zelf. Zij is voor het daadwerkelijk bouwen van woningen afhankelijk van anderen, zoals woningcorporaties en ontwikkelaars.

Aandachtspunt voor de strategische woningbouwplanning

- We stimuleren onze bouwpartners om de bouwproductie hoog te houden.
- We werken met streefpercentages en –aantallen voor de lange termijn.

- Planning aantallen woningen per jaar en per kern als richtlijn.
- Een goede balans en woning types en -prijzen.
- Halfjaarlijkse update van de strategische woningbouwplanning.
- In de strategische woningbouwplanning geven we aan in welke fase het project zich bevindt.

8 Duurzaamen levensloopbestendig bouwen

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op twee aspecten:

- verbeteren van de energieprestaties om daarmee het energieverbruik en de woonlasten te verminderen en het comfort te verbeteren.
- verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren.

8.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties

Andere lasten dan de huur zijn een steeds belangrijker deel van de woonlasten gaan uitmaken. De gemiddelde energierekening van een label A-woning bedraagt € 105, terwijl dit voor een label G-woning maandelijks € 231 bedraagt. Aangezien slecht geïsoleerde woningen vooral door de groepen met lage inkomens worden bewoond, betekent dit een extra beslag op het toch al geringe maandelijkse besteedbare budget. Zeker ook met de stijging van de energiebelasting op aardgas.

De vergrijzing betekent een toename van het aantal mensen dat vooral binnenshuis verblijft. Een goed geïsoleerde woning met een gezond binnenklimaat is voor die groep van groot belang.

Vermindering van het energieverbruik en de CO₂-uitstoot kan op twee manieren, namelijk door (bouw)technische maatregelen aan de woning en door gedragsverandering/bewustwording.

In het Actieprogramma inzake CO₂ neutraal 2030 is opgenomen hoe de gemeente Woerden inzet op de verduurzaming van Woerden. De gemeenteraad heeft dit actieprogramma in september 2017 aangenomen. Hierin is de ambitie opgenomen om als gemeente in 2030 klimaatneutraal te zijn. De aanpak om dit te bereiken is gericht op drie speerpunten: duurzame buurten, duurzame bedrijven en de duurzame eigen organisatie. Energiebesparing in de woningbouw in particulier bezit valt onder het speerpunt duurzame buurten, waarbij er extra aandacht is voor de 'verouderde' wijken in de gemeente Woerden. De speerpunten worden samen met inwoners, gemeente, bedrijven en overige betrokken partijen uitgewerkt. De precieze aanpak wordt voor de komende jaren uitgewerkt in de gemeentelijke warmtevisie, die in 2021 door de raad zal worden vastgesteld.

Huurwoningen

Technische maatregelen aan woningen in de huursector zijn de verantwoordelijkheid van woningcorporaties en beleggers. In de prestatieafspraken met GroenWest is opgenomen dat de corporatie investeert in energiebesparende maatregelen en duurzaamheid van de bestaande voorraad. Dit gebeurt mede in het belang van de duurzaamheid in zijn algemeenheid en de betaalbaarheid van de woonlasten. De kosten van de maatregelen worden doorberekend in de huur, maar daarentegen zijn worden de energielasten fors gereduceerd, waardoor de woonlasten niet of nauwelijks toenemen. . Essentieel verschil tussen energie-woonlasten en huurlasten is de beheersbaarheid. Energielasten worden mede bepaald door de olieprijs en het beleid van energiemaatschappijen. Huurstijgingen worden mede bepaald door Rijksbeleid (maximale huurverhoging) en zijn daarnaast de verantwoordelijkheid van de corporaties.

In de Woonagenda 2017-2021 is afgesproken dat alle woningcorporaties in 2018 een plan vaststellen om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben en dat woningcorporaties met gemeenten samenwerken in het tot stand komen van regionale energiestrategieën. In het concept nationaal klimaatakkoord is afgesproken dat woningbouwcorporaties de 'startmotor' zullen vormen voor verduurzaming van de bestaande bouw. De betekenis van deze landelijke afspraken voor Woerden zal worden uitgewerkt in de gemeentelijke warmtevisie en de regionale energiestrategie.

Met GroenWest zijn in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de gewenste energielabels, het beoogde tempo bij verbetering van de bestaande huurvoorraad en de invloed op, en verrekening van, de kosten in de huurprijs. Ook wordt hierbij gekeken naar de mogelijkheden van nul-op-de-meter huurwoningen in de gemeente.

Particuliere woningvoorraad

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. Dit betekent natuurlijk niet dat de gemeente hierbij helemaal geen rol heeft. De rol van de gemeente hierbij is om te beginnen het enthousiasmeren en aanjagen van inwoners om actief te worden op het vlak van verduur-

zaming van de eigen woning, zoals door het laten zien en bieden van concrete maatregelen. Ook kan de gemeente inwoners ondersteunen en faciliteren. Veel van deze bewoners en wijkinitiatieven lopen tegen knelpunten aan waarbij de gemeente faciliterend en ondersteunend kan zijn. De gemeente neemt het initiatief niet over.. Zoals gezegd wordt samen met inwoners, bedrijven en gemeentelijke afdelingen bezien hoe dit in de gemeente wordt opgepakt.

Een aantal zaken wordt momenteel al ingezet. In de gemeente Woerden kunnen eigenaar-bewoners een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om een warmtepomp, zonnepanelen, een zonneboiler, microwarmtekrachtsystemen, gevel,- dak,- raam,- of vloerisolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht of douchewater en een vegetatiedak. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000.

In het programma U-THUIS werken vijftien gemeenten, waaronder de gemeente Woerden, samen aan de diverse thema's op het gebied van energiebesparing voor particuliere woningeigenaren. Zo is er een gezamenlijk online energieloket JouwHuisSlimmer.nl waar bewoners terecht kunnen voor informatie en advies. Ook biedt de gemeente ondersteuning van initiatieven van onder af, zoals de warmtescanners, Energiegroep Woerden en de roadshow van Duurzaam Woerden.

8.2 Iedereen doet mee

In het coalitieprogramma 2018-2022 is opgenomen:

Samen met de inwoners werken we aan een Woerden waar iedereen mee doet in het maatschappelijk en economisch proces. Dit maakt integraal onderdeel uit van ons beleid. Woerden Inclusief is als onafhankelijke partij in staat om ons om hier gevraagd en ongevraagd van advies te voorzien.

De woningvoorraad van Woerden bestaat voor ruim drie kwart uit eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals senioren en mensen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor diverse doelgroepen is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. Doel hierbij is niet om alle woningen voor elke doelgroep geschikt te maken. Het gaat ook om het zoveel mogelijk borgen dat eventuele aanpassingen ook in de toekomst mogelijk zijn. Bij nieuwbouw wordt levensloopbestendig gebouwd conform het bouwbesluit.

Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo. De gemeente kan eigenaren stimuleren tijdig maatregelen te nemen door informatie en voorlichting. Preventief handelen betekent op termijn minder aanspraak op Wmo-geld.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Verbeteren energieprestaties bestaande huurwoningen en gevolgen voor huurprijs en totale woonlasten.
- Levensloopgeschikt(er) maken van de bestaande huurwoningvoorraad.

9 Partners, samenwerking en regionale afstemming

Bij de uitvoering van de woonvisie zijn partijen als woningcorporaties, particuliere verhuurders, ontwikkelaars en bewoners en maatschappelijke organisaties betrokken. Dat maakt deze spelers tot partners in het wonen die gezamenlijk, zij het vanuit verschillende taken en verantwoordelijkheden, de gewenste woonkwaliteit tot stand brengen. De mate waarin de gemeente kan sturen in de woningbouwproductie is afhankelijk van de wijze waarop de gemeente betrokken is bij de plannen. Toch kan de gemeente zowel bij eigen grondposities, als in gevallen van bestemmingsplanwijziging eisen stellen aan de ontwikkeling. In alle gevallen zijn partijen gebaat bij overleg en samenwerking al vanaf het moment dat het woonbeleid geformuleerd wordt. Juist in een woningmarkt waar niet alles meer vanzelfsprekend is, moet de woningbouwproductie goed aansluiten bij de vraag.

De gemeente Woerden maakt onderdeel uit van de U10-regio. In de regio vindt afstemming plaats over de regionale Huisvestingsverordening, de regionale woningbehoefte, de bestaande plancapaciteit en het tekort aan woningbouwlocaties.

9.1 Prestatieafspraken

Woerden gaat in het woonbeleid uit van samenwerking met de partners in het wonen. Directe partner daarbij is GroenWest. Jaarlijks worden de prestatieafspraken herzien, waarbij de Woonvisie het beleidskader is.

In de prestatieafspraken wordt een aantal doelstellingen uitgewerkt in thema's en opgaven. Het gaat dan in ieder geval om de thema's doorstroming, betaalbaarheid en slaagkansen.

Per thema zijn de verschillende opgaven te benoemen zoals nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, wonen-zorg en overige (kwetsbare) doelgroepen. Per opgave wordt een aantal onderdelen uitgewerkt zoals het doel en concrete resultaat ('wat'), de werkzaamheden ('hoe'), de inzet van de betrokken partijen ('wie') en de planning ('wanneer'). Waar dit van toepassing is, wordt omschreven hoe en op basis van welke criteria de resultaten gemonitord worden en wanneer resultaten geëvalueerd worden.

Uit de opgaven volgt een aantal acties die continu ('going concern'), eenmalig of jaarlijks uitgevoerd worden. De acties, samengevoegd in een actieprogramma, maken integraal onderdeel uit van de prestatieafspraken. Jaarlijks worden de prestatieafspraken herzien, bijgesteld en opnieuw vastgelegd.

In deze woonvisie is al een aantal gespreksonderwerpen genoemd voor de prestatieafspraken:

- Verschillende maatregelen om de wacht- en zoektijd terug te dringen zoals;
- Afspraken over behoud en uitbreiding van de sociale huurvoorraad (verkoopstop en nieuwbouw).
- Afspraken over het monitoren van voldoende aanbod voor alle doelgroepen, ook in relatie tot doorstroming, inschrijfduur en betaalbaarheid.
- Bevorderen en monitoren van doorstroming bv van senioren (vrijmaken grote sociale huurwoningen) en scheefwoners (huishoudens met een midden- en hoge inkomen) uit sociale huur.
- Afspraken over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstroom (GGZ, MO).
- Afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: woningen en woonvormen, huurovereenkomsten met voorwaarden zoals Tweede Kansbeleid en huurovereenkomsten met verplichte zorg en begeleiding.
- Ruimte bieden aan kleinschalige wooninitiatieven.
- Verbeteren energieprestaties bestaande huurwoningen en gevolgen voor huurprijs en totale woonlasten.
- Levensloopgeschikt(er) maken van de bestaande huurwoningvoorraad.

9.2 Informeren van de raad

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd middels de jaarbrief Wonen. Aan de jaarbrief Wonen ligt een aantal documenten ten grondslag:

- Woonvisie en de Strategische woningbouwplanning
- Prestatieafspraken
- Actieprogramma woningbouw

10 Woerden - Stad

10.1 Inleiding

Woerden-stad is de grootste kern van de gemeente. De hoge mate van binding zoals bij de dorpen, blijkt ook in de stad aanwezig te zijn, met name op wijkniveau. Er is een ruim aanbod aan voorzieningen voor alle doelgroepen. Ook biedt de stad een breed palet aan woningen en woonmilieus: voor ieder wat wils.



10.2 Demografie

In Woerden stad is meer dan helft van de inwoners tussen de 25-65 jaar. Het aandeel eenpersoonshuishoudens ligt iets hoger dan in de dorpen (32%). Dit heeft naar verwachting te maken met hun woonwensen (voorkeur voor het wonen in de stad) en het type woningen wat daarbij aansluit.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	abs	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Woerden-stad	36.650	6.800	19%	4.205	11%	9.015	25%	10.200	28%	6440	18%
TOTAAL Gemeente	51.745	9.445	18%	6.120	12%	12.060	23%	14.755	29%	9.390	18%

Figuur 15: bevolkingssamenstelling naar leeftijd en per kern (bron: cbs, 2018)

	gem. Woerden		Woerden	
	abs	%	abs	%
eenpersoons	6.700	31%	5045	32%
meerpersoons	14.860	69%	10.505	68%

Figuur 16: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: cbs, 2018)

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Woerden stad tot 2030 met 16% gaat groeien. Deze groei ligt iets hoger dan procentuele groei van de gemeente Woerden tot 2030 (13%). In Woerden stad nemen naar verwachting het aantal 1 persoonshuishoudens met de hoofdbewoner boven de 25 jaar sterk toe. Tevens wordt er een groei verwacht van het aantal (jonge) gezinnen (hoofdbewoner tussen de 25-45 jaar).

		Gemeente Woerden	Woerden stad
		2017-2030	2017 - 2030
<25 jaar	1 p	-10%	-24%
	>1 p	3%	1%
25-45 jaar	1 p	16%	22%
	2 p	-1%	-2%
	> 2 p	16%	20%
45-65 jaar	1 p	15%	21%
	2 p	-16%	-15%
	> 2 p	-9%	-5%
65-75 jaar	1 p	64%	72%
	>1 p	-1%	1%
>75 jaar	1 p	73%	69%
	>1 p	72%	75%
Totaal		13%	16%

Figuur 17: ontwikkeling bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: cbs, 2018)

10.3 Woningvoorraad

In 2012 is er een uitgebreid onderzoek gedaan naar de woningvoorraad in Woerden stad en in de verschillende dorpen. Dit zijn de meest actuele cijfers. Uit dat onderzoek is naar voren gekomen dat in Woerden stad 69% van de woningen grondgebonden woningen zijn: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het percentage appartementen in Woerden stad is 31%. Dit sluit aan op de kenmerken van een stad waar het aandeel appartementen vaak groter is dan in een dorp.

In Woerden stad zijn naar verhouding weinig twee-onder-een-kapwoningen (8% vs 10%) en minder vrijstaande woningen dan gemiddeld (6% vs 10%).

Het percentage koopwoningen (63%) wijkt niet veel af van het gemeentelijk gemiddelde (65%). Dit geldt ook voor het percentage sociale huurwoningen (26%) ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente Woerden (24%).

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijs categorieën, dan is er ten opzichte van het gemiddelde een iets lager percentage aan dure woningen, met een waarde vanaf € 400.000, in Woerden stad aanwezig. In de afgelopen periode hebben we te maken gehad met een flinke waarde stijging van woningen. Ten opzichte van 2012 zijn de prijzen in 2019 ongeveer 40% gestegen (CBS, 2019). Het aandeel woningen onder de € 200.000,- is om deze reden flink gedaald.

Het merendeel van de sociale huurwoningen in Woerden stad is eigendom van GroenWest. Het gaat om 3.580 woningen. In totaal gaat het om 24% van de woningvoorraad in Woerden-stad. De overige huurwoningen (met name vrije sector) in Woerden stad zijn van particuliere verhuurders.

gem. Woerden			Woerden stad	
	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	8.020	55%
2-1 kapwoning	1.921	10%	1.155	8%
vrijstaand	1.941	10%	905	6%
appartement	5.129	26%	4.445	31%
Totaal	20.100	100%	14.525	100%

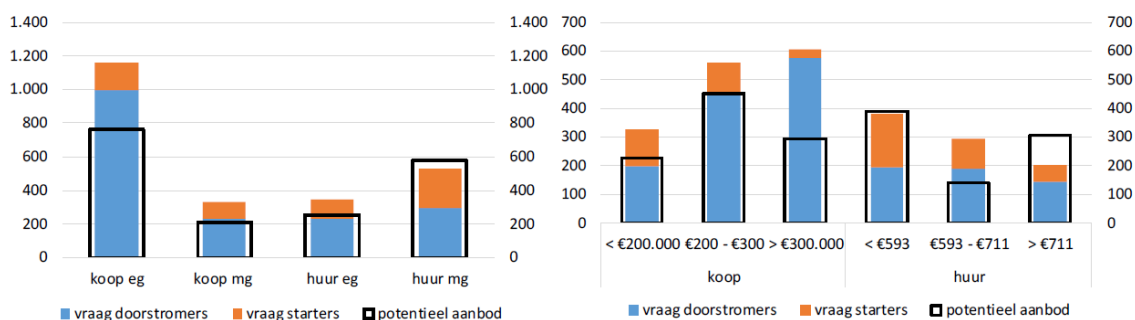
Figuur 18: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Woerden stad	
	abs	%	abs	%
Koop	13.540	65%	9.380	63%
sociale huur	4.945	24%	3.915	26%
Overig	2.050	10%	1.590	11%
Onbekend	205	1%	80	1%
Totaal	20.740	100%	14.965	100%

Figuur 19: woningvoorraad, huur en koop (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

Er is behoefte aan alle woningtypes en prijsklassen. De behoefte aan woningen in de Woerden stad richt zich vooral op appartementen in de sociale- en middeldure huur en koopsector.

Opvallend is de grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Bouwen voor deze behoefte kan ook een grote bijdragen leveren in het opvangen van de tekorten in de andere segmenten. De woningen in het bestaande segment zijn vaker goedkoper en bedienen daarmee de vraag van de middeninkomens. In de huur zien we met name een vraag naar huurwoningen tot de liberalisatiegrens. Op basis van de wensen van bewoners lijkt er een minder grote behoefte te zijn aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Volgens de makelaars lijkt met name aan appartementen in de dure huur (boven de € 966,-) minder vraag te zijn. Deze doelgroep kiest bij voorkeur voor een koopappartement.



Figuur 20: vraag en aanbod in Woerden-Stad 2017 (Bron: Rigo 2018, in opdracht van GroenWest).

10.4 Nieuwbouw

Locaties

- In alle wijken behalve Molenvliet zijn projecten opgenomen in de strategische woningbouwplanning. Dit betekent dat in nagenoeg alle wijken woningen worden toegevoegd. Hierbij wordt gekeken naar de bestaande woningvoorraad in de wijken. Er wordt gestreefd om met name tekorten aan te vullen en niet 'te veel van hetzelfde' toe te voegen.

Doelgroepen

- **Senioren:** In de diverse wijken, zoals het Staatsliedenkwartier, de binnenstad en Snel en Polanen, worden voor senioren geschikte woningen toegevoegd. Dit is gericht op de vraag vanuit de wijk (de wens om in de wijk te kunnen blijven wonen) en op doorstroming vanuit eengezinswoningen. Belangrijk is dat deze woningen ook voldoen aan de woonwens van senioren. Zo worden er nu veelal appartementen aangeboden, terwijl er ook behoefte kan zijn aan andere producten (kleinschalige initiatieven, patio- bungalowwoningen). In de planvorming wordt gekeken op welke manier hier invulling aan kan worden gegeven.
- **Starters:** Door de stijgende koopprijzen zijn woningen in de bestaande woningvoorraad beter bereikbaar voor starters dan nieuwbouwwoningen. In de nieuwbouw worden voor starters een beperkt aantal woningen toegevoegd; hierbij gaat het zowel om betaalbare appartementen als kleine (<80m²) eengezinswoningen. Door doorstroming komt er tevens aanbod vrij in de bestaande woningvoorraad.
- **Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen:** In de huidige woningvoorraad is dit aanbod beperkt. Waar mogelijk worden deze woningtypen gerealiseerd. Tevens wordt ingezet op de bouw van ruime stadswoningen, om aan de behoefte van grote woningen (>150m²) te voldoen.
- **Rijwoningen** kunnen op beperkte schaal toegevoegd worden ten behoeve van de differentiatie. Qua woningvoorraad is geen grote toevoeging van dit segment nodig.

11 Harmelen

11.1 Inleiding

In Harmelen is een hoge mate van dorpsbinding. Sociale samenhang is belangrijk en wordt ook door de inwoners als prettig ervaren.

Het belangrijkste uitgangspunt van de woonvisie is dat bouwen binnen het dorp ('inbreiding') voorrang krijgt op (beperkte) uitbreiding van het dorp. Verder is belangrijk dat het dorps karakter behouden blijft, dat er niet te veel woningen tegelijk worden gebouwd en dat er aandacht is voor starters en senioren via nieuwbouw of doorstroming.

Bouwen voor eigen behoefte is het uitgangspunt in Harmelen. Om een goed niveau van voorzieningen te behouden is het van belang dat het aantal inwoners van het dorp voldoende op peil blijft. De afgelopen jaren is, mede door de crisis en stagnatie op de woningmarkt, bijna niet gebouwd in Harmelen. Het is dan ook van belang om de komende jaren weer te bouwen. Door de rode contouren zijn de ontwikkelmogelijkheden wel beperkt. De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde. In een dorp van beperkte omvang moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn.



11.2 Demografie

In Harmelen is meer dan de helft van de inwoners ouder dan 45 jaar en kent procentueel gezien meer 65-plussers dan in de hele gemeente. Het aandeel meergezinswoningen ligt, naar verwachting, hoger dan gemiddeld.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	<i>abs</i>	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%
Harmelen	8.175	1.390	17%	990	12%	1.620	20%	2.475	30%	1.700	21%
TOTAAL	51.745	9.445	18%	6.120	12%	12.060	23%	14.755	29%	9.390	18%

Figuur 21: bevolkingssamenstelling naar leeftijd en per kern (bron: cbs, 2018)

	gem. Woerden		Harmelen	
	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%
eenpersoons	6.700	31%	920	28%
meerpersoons	14.860	69%	2.385	72%

Figuur 22: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: cbs, 2018)

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Harmelen met 6% gaat toenemen. Dit zijn naar verwachting enerzijds jonge huishoudens (<25 jaar) en anderzijds vooral alleenstaande 65-plussers die procentueel gaan toenemen.

		Gemeente Woerden	Harmelen
		2017-2030	2017 - 2030
<25 jaar	1 p	-10%	70%
	>1 p	3%	14%
25-45 jaar	1 p	16%	-13%
	2 p	-1%	5%
	> 2 p	16%	5%
45-65 jaar	1 p	15%	-20%
	2 p	-16%	-21%
	> 2 p	-9%	-17%
65-75 jaar	1 p	64%	34%
	>1 p	-1%	-3%
>75 jaar	1 p	73%	80%
	>1 p	72%	48%
Totaal		13%	6%

Figuur 23: ontwikkeling bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: cbs, 2018)

11.3 Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigendom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig overzicht is van alle woningen in Harmelen. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrijgemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop.

- Op 1 januari 2013 stonden er in Harmelen 3.150 woningen. Dit is 16% van de totale woningvoorraad in de gemeente Woerden.

88% van de woningen zijn eengezinswoningen, 12% zijn appartementen. Dit sluit aan op de kenmerken van een dorp waar vaak meer grondgebonden woningen zijn dan appartementen. Ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente zijn er meer twee-onder-een-kapwoningen (13% vs 10%) en meer vrijstaande woningen dan gemiddeld (16% vs 10%). Het percentage koopwoningen (76%) ligt beduidend hoger dan het gemiddelde in de gemeente Woerden (65%). Het percentage sociale huurwoningen (16%) ligt lager ten opzichte van het gemiddelde (24%).

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijscategorieën, dan is in Harmelen een gelijk percentage aan woningen in het middensegment aanwezig als in de gemeente Woerden. Daarnaast is er een hoger percentage aan dure woningen in Harmelen aanwezig. Een groot deel van de dure woningen liggen in het buitengebied en niet in de dorpskern.

De sociale huurwoningen in Harmelen zijn eigendom van GroenWest. Het gaat om 521 woningen (16% van de totale woningvoorraad van Harmelen), waarvan 85% tot aan de aftoppingsgrens.

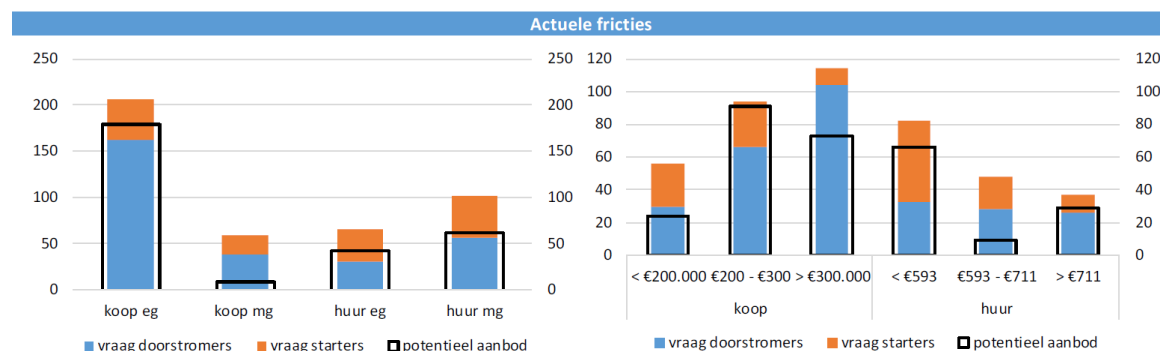
	gem. Woerden		Harmelen	
	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	1.875	60%
2-1 kapwoning	1.921	10%	405	13%
vrijstaand	1.941	10%	495	16%
appartement	5.129	26%	375	12%
Totaal	20.100	100%	3.150	100%

Figuur 24: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: woningmarkt provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Harmelen	
	abs	%	abs	%
Koop	13.540	65%	2.385	76%
sociale huur	4.945	24%	515	16%
Overig	2.050	10%	230	7%
onbekend	205	1%	20	1%
Totaal	20.740	100%	3.150	100%

Figuur 25: woningvoorraad, huur en koop (bron: woningmarkt provincie Utrecht 2012)

De behoefte aan woningen in Harmelen richt zich vooral op meergezinswoningen in de koop en de huursector. In alle prijsklassen is er vraag, maar opvallend is de vraag in zowel het goedkope koopsegment als het dure koopsegment. De middengroep lijkt redelijk te worden bediend in Harmelen. Verder zien we een grote vraag naar huurwoningen vanaf de huurtoeslagsgrens tot aan de liberalisatiegrens.



Figuur 26: vraag en aanbod in Harmelen 2017 (Bron: Rigo 2018, in opdracht van GroenWest).

11.4 Nieuwbouw

Woningbehoefte

De Woonvisie gaat uit van een woningbehoefte van circa 325 woningen (tot en met 2028). Deels ontstaat deze behoefte door bevolkingsgroei, maar belangrijker is de groei van het aantal huishoudens. Er zullen minder personen per huishouden zijn, mensen worden ouder en blijven langer zelfstandig wonen. Dit maakt dat er een grotere behoefte is aan woningen. Er wordt gebouwd om deze groei op te vangen. In de praktijk zullen niet alle woningen aan de eigen inwoners verkocht worden omdat er sprake is van een vrije markt.

Locaties

Zeven van de acht locaties in Harmelen zijn in ontwikkeling of worden op haalbaarheid onderzocht. Uitzondering is Haanwijk. Uitgangspunt bij de projecten in Harmelen is: eerst inbreiding, daarna uitbreiding (conform verstedelijkingsladder). Mocht de ontwikkeling van deze locaties aantoonbaar niet van de grond komen, dan wordt de ontwikkeling van Haanwijk opgestart om aan de woningbehoefte te voldoen.

Doelgroepen en woningbouwprogramma

Op de grotere locaties worden verschillende typen woningen gebouwd, in verschillende prijsklassen en voor verschillende soorten huishoudens. Hiermee willen we bereiken dat er een mix aan bewoners gaat wonen.

Speciale aandacht gaat uit naar de speerpunten:

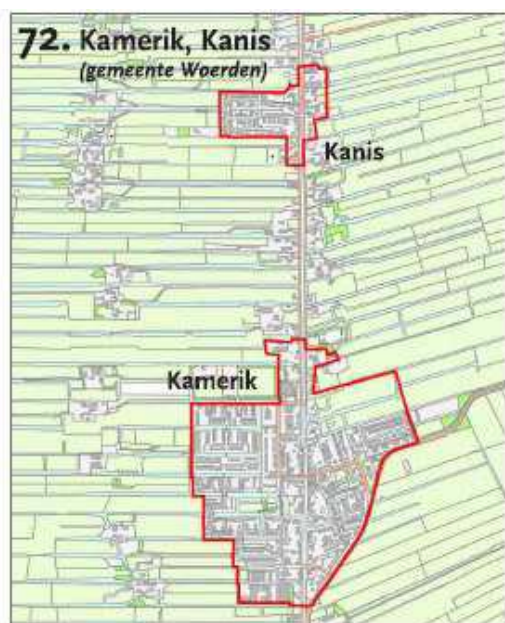
Toevoeging van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden, bij voorkeur in een mix.

- Senioren: in aansluiting op de woonwensen wordt voor senioren geschikte huisvesting gerealiseerd met name grondgebonden en appartementen in of nabij het centrum, gemêleerd qua prijsklassen. Uit marktonderzoek is gebleken dat het voor de doorstroming van belang is dat in ieder geval een deel van deze woningen een woonoppervlakte hebben van 80 tot 110m².
- Starters: Op de grotere locaties wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma uitgewerkt met hierin ook woningen voor starters. Starters in Harmelen hebben een sterke voorkeur voor eengezinswoningen in betaalbare koop, ook appartementen zijn gewild onder andere omdat deze vaak beter betaalbaar zijn. Er is beperkt interesse voor huurwoningen. Door te bouwen voor de doorstroming komen er ook woningen vrij voor starters in de bestaande woningvoorraad.
- Vrije sectorhuur (€ 710 - € 966): waar mogelijk en gewenst wordt vrije sector huur gerealiseerd.
- Er is in Harmelen grote behoefte aan doorstroming uit de betaalbare en middeldure koopvoorraad. Op de grotere locaties wordt daarom een gedifferentieerd woningbouwprogramma uitgewerkt met een flink aandeel woningen voor de doorstroming. Het gaat dan om luxere rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.
- Rijwoningen kunnen op beperkte schaal toegevoegd worden ten behoeve van de differentiatie. Qua woningvoorraad is geen grote toevoeging van dit segment nodig.
- Fasering: Er wordt uitgegaan van gemiddeld 32 woningen per jaar. Kijkend naar de planning wordt er voor diverse jaren een hoger aantal verwacht. Gezien de grote vraag naar woningen kan dit in combinatie met de realisatie van een gedifferentieerd aanbod waarin diverse groepen bediend worden (starters, sociale huur, middelduur, duur) met extra aandacht voor de doelgroepen waar een aantoonbaar tekort aan aanbod voor is.
- Afhankelijk van de marktontwikkelingen en een aantoonbare behoefte is het mogelijk om in het ene jaar meer en in de daarop volgende jaren wat minder woningen te realiseren.

12 Kamerik – Kanis

12.1 Inleiding

In Kamerik en Kanis is gebleken dat er een hoge mate van binding aan de dorpen is. Tegelijkertijd zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de rode contouren. De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde. In een dorp van beperkte omvang moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn. De grootte van het dorp is ook van invloed op de voorzieningen. Dit bepaalt de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en overige voorzieningen in Kamerik en in Kanis.



12.2 Demografie

Kamerik - Kanis vormt in de bevolkingsopbouw een goede afspiegeling van de gemeente Woerden als geheel, en kent zelfs een iets hoger percentage jongeren / jongvolwassenen dan gemiddeld. Wel wonen er in Kamerik – Kanis meer meerpersoonshuishoudens dan gemiddeld in de gemeente Woerden.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	abs	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Kamerik en Kanis	3.850	710	18%	520	14%	785	20%	1.135	29%	700	18%
TOTAAL	51.745	9.445	18%	6.120	12%	12.060	23%	14.755	29%	9.390	18%

Figuur 27: bevolkingssamenstelling naar inkomen en per kern (bron: cbs, 2018)

	gem. Woerden		Kamerik	
	abs	%	abs	%
eenpersoons	6.700	31%	400	27%
meerpersoons	14.860	69%	1.095	73%

Figuur 28: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: cbs, 2018)

De verwachting is dat het aandeel jongeren (<25 jaar) tot 2030 flink gaat dalen en het aandeel senioren vanaf 65 jaar, maar vooral boven de 75 jaar flink gaat toenemen.

		Gemeente Woerden	Kamerik - Kanis
		2017-2030	2017 - 2030
<25 jaar	1 p	-10%	-62%
	>1 p	3%	>-1% / <1%
25-45 jaar	1 p	16%	-12%
	2 p	-1%	7%
	> 2 p	16%	-17%
45-65 jaar	1 p	15%	15%
	2 p	-16%	-9%
	> 2 p	-9%	-21%
65-75 jaar	1 p	64%	50%
	>1 p	-1%	7%
>75 jaar	1 p	73%	75%
	>1 p	72%	73%
Totaal		13%	3%

Figuur 29: ontwikkeling bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: cbs, 2018)

12.3 Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Minstens negentig procent van de woningen die er over tien jaar staan, zijn er feitelijk nu ook al. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigendom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig overzicht is van alle woningen in Kamerik en Kanis. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrijgemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop. Op 1 januari 2013 stonden er in Kamerik en Kanis 1.450 woningen. Dit is 7% van de totale woningvoorraad in de gemeente Woerden.

- In Kamerik en Kanis is 87% van de woningen een eengezinswoning. Het percentage appartementen in Kamerik is 13%. Dit sluit aan op de kenmerken van een dorp waar vaak meer grondgebonden woningen zijn dan appartementen. Ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente zijn er meer twee-onder-een-kapwoningen (17% vs 10%) en meer vrijstaande woningen dan gemiddeld (23% vs 10%).
- Het percentage koopwoningen (67%) wijkt niet veel af van het gemiddelde (65%). Dit geldt ook voor het percentage sociale huurwoningen (24%) dat overeenkomt met het gemiddelde in de gemeente Woerden.

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijscategorieën, dan is er ten opzichte van het gemiddelde een beduidend hoger percentage aan dure woningen in Kamerik en Kanis aanwezig. Al liggen deze grotendeels in het buitengebied.

De sociale huurwoningen in Kamerik zijn eigendom van GroenWest. Het gaat om 328 woningen. In totaal gaat het om 25% van de woningvoorraad in Kamerik en Kanis. In Kamerik en Kanis is kernbinding. Dit betekent dat de sociale huurwoningen met voorrang toegewezen worden aan inwoners uit het dorp.

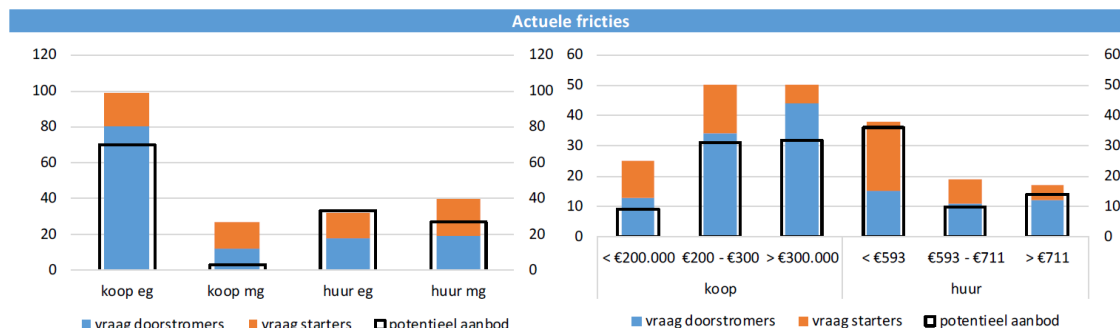
	gem. Woerden		Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	680	47%
2-1 kapwoning	1.921	10%	250	17%
vrijstaand	1.941	10%	340	23%
appartement	5.129	26%	180	13%
Totaal	20.100	100%	1.450	100%

Figuur 30: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
Koop	13.540	65%	975	67%
sociale huur	4.945	24%	360	24%
Overig	2.050	10%	110	7%
onbekend	205	1%	30	2%
Totaal	20.740	100%	1.475	100%

Figuur 31: woningvoorraad, huur en koop (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

In Kamerik – Kanis is een grote vraag naar koopappartementen. Daarnaast zien we een potentiële vraag naar eengezinskoopwoningen en appartementen in de huursector. Als we kijken naar de gewenste prijscategorieën, zien we dat er in alle prijsklassen een grotere vraag is dan dat er potentieel aanbod is. Naar verwachting vindt hier veel verdringing plaats, wat betekent dat met name starters er maar moeilijk tussen komen. Tevens is er een kleine vraag naar huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens.



Figuur 32: vraag en aanbod in Kamerik - Kanis 2017 (Bron: Rigo 2018, in opdracht van GroenWest).

12.4 Nieuwbouw

Locaties

- Voor de voormalige scholenlocaties zijn in ontwikkeling.
- Kamerik NoordOost2 is in ontwikkeling waaronder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor senioren.
- Daarnaast wordt gekeken welke locaties op termijn geschikt zijn voor woningbouw.

Doelgroepen

- Senioren: er is een beperkt aanbod aan gelijkvloerse woningen. Daarom wordt de nieuwbouw grotendeels gericht op gelijkvloerse woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens
- In Kanis wordt gedifferentieerd gebouwd naar behoefte. Na realisatie van het Pastorielaantje, zijn er geen bouw mogelijkheden meer.
- Huur: In de afgelopen jaren zijn er veel huurwoningen bijgebouwd. We zien dat de wacht- en zoektijden voor een sociale huurwoning in Kamerik relatief kort zijn.
- Koop: Het aanbod betaalbare koopwoningen in Kamerik ligt laag. In de nieuwbouwontwikkelingen wordt daarom ingezet op het bouwen voor starters en doorstromers, om zo ook meer bestaande woningen vrij te maken voor starters en (jonge) gezinnen.

13 Zegveld

13.1 Inleiding

In Zegveld zijn sociale samenhang en gemeenschapszin nog volop aanwezig. Zegveld kent ook een rijk verenigingsleven. De plaatselijke muziekvereniging, de zangvereniging, meerdere sportverenigingen en kerkelijke verenigingen zijn de ontmoetingsplaatsen voor inwoners van alle leeftijden.

Bouwen voor de eigen behoefte is het uitgangspunt in Zegveld. Tegelijkertijd zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt door de rode contouren. De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde. In een dorp van beperkte omvang moet dan ook extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn.

De grootte van het dorp is ook van invloed op het in stand houden van de voorzieningen. Dit alles bepaalt de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en overige voorzieningen in Zegveld.



13.2 Demografie

In Zegveld wonen gemiddeld genomen iets meer kinderen en jongeren tot 25 jaar. Verder is het een goede afspiegeling van de gemeente Woerden. Het aandeel meerpersoonshuishoudens ligt hier, net als in Kamerik en Harmelen, relatief wat hoger.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	abs	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Zegveld	2.280	430	19%	290	13%	515	23%	660	29%	395	17%
TOTAAL	51.745	9.445	18%	6.120	12%	12.060	23%	14.755	29%	9.390	18%

Figuur 33: bevolkingssamenstelling naar inkomen en per kern (bron: cbs, 2018)

	gem. Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%
eenpersoons	6.700	31%	240	27%
meerpersoons	14.860	69%	650	73%

Figuur 34: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: cbs, 2018)

Naar verwachting neemt het aandeel jongeren tot 25 jaar tot 2030 toe. Daarnaast zien we het aantal 75-plussers zeer sterk toenemen. Tot 2030 gaat deze groep meer dan verdubbelen in Zegveld.

		Gemeente Woerden	Zegveld
		2017-2030	2017 - 2030
<25 jaar	1 p	-10%	31%
	>1 p	3%	-17%
25-45 jaar	1 p	16%	6%
	2 p	-1%	-12%
	> 2 p	16%	19%
45-65 jaar	1 p	15%	21%
	2 p	-16%	-30%
	> 2 p	-9%	-16%
65-75 jaar	1 p	64%	41%
	>1 p	-1%	-21%
>75 jaar	1 p	73%	108%
	>1 p	72%	167%
Totaal		13%	7%

Figuur 35: ontwikkeling bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: cbs, 2018)

13.3 Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Minstens negentig procent van de woningen die er over tien jaar staan, zijn er feitelijk nu ook al. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigendom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig overzicht is van alle woningen in Zegveld. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrijgemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop.

Op 1 januari 2013 stonden er in Zegveld 885 woningen. Dit is 4% van de totale woningvoorraad in de gemeente Woerden.

- In Zegveld is 94% van de woningen een eengezinswoning. Het percentage appartementen in Zegveld is 6%. Dit sluit aan op de kenmerken van een dorp waar vaak meer grondgebonden woningen zijn dan appartementen. Ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente zijn er meer twee-onder-een-kapwoningen (14% vs 10%).
- Het dorp Zegveld wordt gekenmerkt door veel lintbebouwing die voor 1950 is ontstaan. De huizen die hier staan dateren uit diverse bouwperiodes. Velen staan op ruime kavels met een weids uitzicht. De verkoopprijzen liggen relatief hoog. Dit is een deel van de vrijstaande woningen waarmee het percentage (26%) hoger is dan gemiddeld (10%). Veel van de vrijstaande woningen staan buiten de dorpskern. Het percentage koopwoningen (73%) ligt beduidend hoger dan het gemiddelde (65%). Het percentage sociale huurwoningen (18%) ligt daarentegen een stuk lager dan het gemiddelde (24%).

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijscategorieën, dan is er ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente Woerden een beduidend hoger percentage aan dure woningen.. De gemiddelde woningwaarde ligt ook hoger dan in de overige kernen. Uit onderzoek naar de woonwensen in Zegveld is gebleken dat er vraag is naar betaalbare woningen en middeldure koopwoningen.

GroenWest heeft 153 sociale huurwoningen in Zegveld. In Zegveld is kernbinding. Dit betekent dat de sociale huurwoningen met voorrang toegewezen worden aan inwoners uit het dorp.

	gem. Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	480	54%

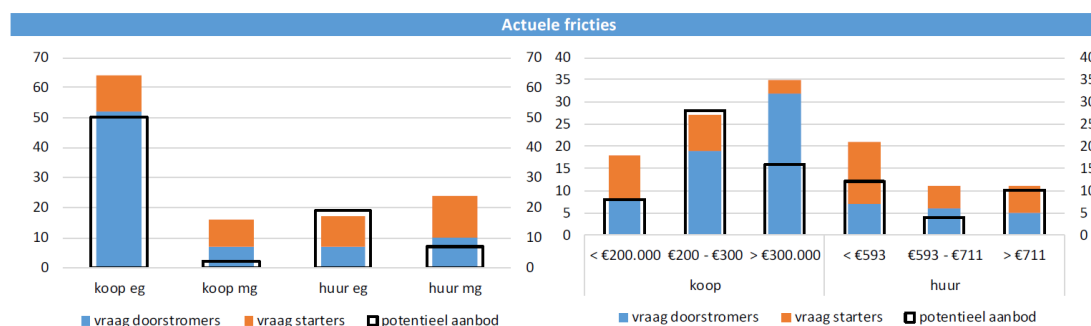
2-1 kapwoning	1.921	10%	120	14%
vrijstaand	1.941	10%	230	26%
appartement	5.129	26%	55	6%
totaal	20.100	100%	885	100%

Figuur 36: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%
Koop	13.540	65%	655	73%
sociale huur	4.945	24%	160	18%
Overig	2.050	10%	70	8%
onbekend	205	1%	10	1%
Totaal	20.740	100%	895	100%

Figuur 37: woningvoorraad, huur en koop (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

Als we kijken naar de verhouding tussen vraag en aanbod in Zegveld, dan valt op dat er vooral een grote vraag is naar appartementen. Dit aanbod is nu onvoldoende aanwezig in Zegveld. Verder valt op dat er een klein overschot lijkt te zijn in de eengezinswoningen in het huursegment. Als we kijken naar de prijs categorieën dan valt op dat er met name vraag is naar goedkope en dure koopwoningen. Ook is er een behoefte aan appartementen in het sociale huursegment.



Figuur 38: vraag en aanbod in Zegveld 2017 (Bron: Rigo 2018, in opdracht van GroenWest).

13.4 Nieuwbouw

Locaties

- 'Weidz' (Hoofdweg-Milandweg) biedt de mogelijkheid voor de realisatie van circa 38 woningen.
- Voor De Pionier onderzoekt GroenWest de haalbaarheid van 24 seniorenwoningen voor de zorgcoöperatie.
- Zuidwest staat wel opgenomen in de woningbouwplanning (voor 38 woningen), maar op dit moment is er een bedrijf gevestigd. Voorheen stond het kaaspakhuis in de strategische woningbouwplanning, maar deze is momenteel in gebruik door een bedrijf.

Doelgroepen

- Senioren: de wens van senioren in Zegveld is vooral een grondgebonden, gelijkvloerse woning. Het gaat dan voornamelijk om koopwoningen.
- Starters: opteren met name voor koopwoningen. Er is aandacht voor starters bij nieuwbouw, maar starters komen ook aan bod indien door doorstroming betaalbare woningen vrij komen.
- Vrije sectorhuur (€ 710 - € 966): De behoefte aan vrije sector huurwoningen in Zegveld is beperkt.

- Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen: Er is behoefte aan eengezinswoningen in alle segmenten. Doorstromers zoeken vooral een hoekwoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning. Er zijn voldoende rijwoningen. De vraag zit vooral in de doorstroming.
- Rijwoningen kunnen op beperkte schaal toegevoegd worden ten behoeve van de differentiatie. Qua woningvoorraad is geen grote toevoeging van dit segment nodig.
- Afhankelijk van de marktontwikkelingen en een aantoonbare behoefte is het mogelijk om in het ene jaar meer en in de daarop volgende jaren wat minder woningen te realiseren.

Begrippenkader

Huur (prijspeil januari 2019)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 424,44
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 424,44 en € 651,03
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 651,03 en € 720,42
> liberalisatiegrens	Midden duur (vrije sector)	Tussen € 720,42 en € 966
> liberalisatiegrens	Duur (vrije sector)	€ 966 en duurder

Prijscategorieën koop

Koop (Grondprijsbrief 2018)	
Goedkoop	Tot € 225.000
Betaalbaar	Tussen € 225.000 en € 300.000
Middelduur	Tussen € 300.000 en € 350.000
Duur	Vanaf € 350.000

Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 36.165 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 36.165 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 39.874) en middeninkomens (€ 39.874 - € 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)