



# Woerden Woont Goed! – concept

Woonprogramma 2024-2029



# Inhoudsopgave

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Het woonprogramma in één oogopslag</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>Inleiding</b>                                                                | <b>7</b>  |
| <b>Woerden zijn we samen</b>                                                    | <b>9</b>  |
| <b>1. Toekomstbestendige bestaande voorraad</b>                                 | <b>13</b> |
| 1.1 Welke trends, ontwikkelingen en opgaven zien we?                            | 14        |
| 1.2 Naar welke beleidsambities werken we toe?                                   | 17        |
| 1.3 Overzicht ambities toekomstbestendige bestaande voorraad                    | 18        |
| <b>2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling</b>                                 | <b>19</b> |
| 2.1 Welke trends, ontwikkelingen en opgaven zien we?                            | 20        |
| 2.2 Naar welke beleidsambities werken we toe?                                   | 26        |
| 2.3 Overzicht ambities nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling                    | 33        |
| <b>3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg</b>              | <b>34</b> |
| 3.1 Welke trends, ontwikkelingen en opgaven zien we?                            | 35        |
| 3.2 Naar welke beleidsambities werken we toe?                                   | 40        |
| 3.3 Overzicht ambities betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg | 43        |
| <b>4. Woningbouw per kern</b>                                                   | <b>44</b> |
| 4.1 Woningbouwprogrammering per kern                                            | 45        |
| <b>5. Begrippenlijst</b>                                                        | <b>51</b> |
| <b>6. Bijlage I: Figuren woonbehoefte</b>                                       | <b>55</b> |
| <b>7. Bijlage II: Kernschetsen</b>                                              | <b>60</b> |

# Het woonprogramma in één oogopslag

## Woerden Woont Goed!

Midden in het Groene Hart ligt onze gemeente. Onze gemeente heeft de ambitie te zorgen dat het voor jong en oud goed wonen is. Dat houdt in dat we de woonwensen en woningbehoeften van onze inwoners willen realiseren.

### De kern: drie belangrijke thema's voor de toekomst van wonen in Woerden

De drie thema's zijn: toekomstbestendige bestaande voorraad, nieuwbouw en wonen, welzijn & zorg. Deze drie thema's hebben samenhang met elkaar. De ambitie op het gebied van wonen, welzijn & zorg is daarbij verankerd in de Maatschappelijke Agenda (MAG).

In dit woonprogramma zijn per thema ambities geformuleerd. Deze ambities vormen samen de rode draad in het woonprogramma. Dit woonprogramma voldoet aan de eisen van het Volks-huisvestingsprogramma dat per 1 januari 2026 voor iedere gemeente verplicht is.<sup>1</sup>

Onderdeel hiervan is het thema wonen, welzijn en zorg.

## Samenvatting

Uit diverse woonbehoefteonderzoeken komen trends en ontwikkelingen naar voren die zijn verwerkt in het woonprogramma. Onderzoeken waar het woonprogramma op is gebaseerd, zijn:

- Woonbehoefteonderzoek (STEC, 2024);
- Onderzoek Wonen en Zorg gemeente Woerden (Springco Urban Analytics & Atrivé, 2023);
- Woonzorgbehoefteonderzoek (Companen, 2024).

De uitkomsten van deze onderzoeken zijn geanalyseerd. Het resultaat hiervan is een compleet beeld van de huidige woningvoorraad, woonbehoeften, mogelijkheden op de woningmarkt en inzicht in relevante trends en ontwikkelingen. Dit is de basis voor het woonprogramma.

### Huidige woningvoorraad

De woningmarkt in Woerden staat onder hoge druk, waardoor het voor woningzoekenden lastig is om een passende woning te vinden. Op dit moment bestaat de woningvoorraad in Woerden voor meer dan de helft uit grondgebonden rijwoningen, voor zowel koop als huur. Ongeveer 30% van de woningen betreft appartementen, terwijl het resterende deel bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen. Er is behoefte aan woningen in alle segmenten. Uitzondering hierop zijn de grondgebonden koopwoningen, waarvan de huidige voorraad voldoende lijkt om aan de vraag van inwoners te voldoen. Zie bijlage I, figuur 9 en 10, Woningbehoefte gemeente Woerden.

### Woonbehoefte en mogelijkheden

Ongeveer 40% van de inwoners van Woerden valt in de lage inkomensgroep.(zie onderstaande tabel). Dit betekent dat deze groep aanspraak kan maken op een sociale huurwoning.

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt echter dat het aanbod aan geschikte woningen voor lage inkomens beperkt is. Naarmate het inkomen stijgt, neemt het aantal bereikbare koopwoningen aanzienlijk toe. Dit geeft aan dat er vooral voor de lagere inkomensgroep een tekort is aan betaalbare woningen, wat de urgentie van gerichte maatregelen onderstreept.

---

<sup>1</sup> Bij inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv).

**Tabel 1: Bereikbaarheid huidige woningvoorraad voor lage inkomens**

| Inkomensgroep            | Betaalbare klasse huur en koop*        | Aantal huishoudens 2024 | Bereikbare huurwoningen | Bereikbare koopwoningen |
|--------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Lage inkomens            | Koop: tot € 211.200<br>Huur: tot € 879 | 8.948                   | 5.235                   | 1.420                   |
| <b>Totaal in Woerden</b> |                                        | <b>22.945</b>           | <b>6.640</b>            | <b>14.325</b>           |

Bron: Hypotheker.nl (prijspeil februari 2024), CBS microdata (2023), gecorrigeerd met Primos 2023, bewerking Stec Groep. \*Gemiddelde hypotheek berekend voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

### Vergrijzing

De afgelopen tien jaar heeft de gemeente Woerden te maken met een sterke vergrijzing, terwijl het aantal jongeren afneemt. Deze trend zet door. Het aandeel ouderen in de bevolking groeit aanzienlijk, met name de groep 75-plussers. Deze groep, die in omvang sterk toeneemt vraagt in toenemende mate om zorg en ondersteuning. De groei van deze oudere bevolkingsgroep heeft ingrijpende gevolgen voor de lokale woningmarkt en de zorginfrastructuur, aangezien zij doorgaans meer behoefte hebben aan levensloopgeschikte woningen, geclusterde woonvormen, zorggeschikte woningen en (zorg)voorzieningen in de buurt.

**Tabel 2: Verwachte ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling**

| Doelgroepen                                      | 2024          | Ontw. 2024-2034 | Ontw. 2024-2044 |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen &lt;35 jaar</b>  | 2.530         | -50             | -260            |
| <b>Gezinnen</b>                                  | 8.525         | +85             | +445            |
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen 35 – 55 jaar</b> | 2.555         | +345            | +670            |
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen 55 – 75 jaar</b> | 5.795         | +255            | -180            |
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen &gt;75 jaar</b>  | 3.460         | +1.040          | +2.150          |
| <b>Overig</b>                                    | 80            | +10             | +20             |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>22.945</b> | <b>+1.685</b>   | <b>+2.845</b>   |

Bron: Primos, 2023. Bewerking Stec Groep, 2024.

### Sterke toename kleine huishoudens

Naast de vergrijzing groeit ook het aantal kleine huishoudens in Woerden, met een sterke toename van één- en tweepersoonshuishoudens. Deze trend wordt veroorzaakt doordat ouderen vaak alleen komen te wonen en meer jongeren single zijn. Kleine huishoudens hebben een andere woonbehoefte dan grotere gezinnen en vragen vooral om kleinere, betaalbare woningen. Dit vergroot de druk op de markt van compacte appartementen, aangezien het huidige woningaanbod in Woerden hier nog onvoldoende op inspeelt.

### Doorstroming door focus bouwen levensloopgeschikte woningen

Voor een gezonde woningmarkt is een goede doorstroming essentieel, zodat huishoudens op elk moment in hun levensfase een woning kunnen betrekken die past bij hun behoeften. Op dit moment stagneert de doorstroming in Woerden vooral onder ouderen. Veel ouderen vinden het moeilijk om te verhuizen naar een voor hen geschikte levensloopbestendige woning, waardoor de doorstroom vastloopt. Het idee dat een oudere bij verhuizing naar een passend appartement een grotere woning achterlaat, waardoor een jong gezin kan doorstromen, komt daardoor niet tot stand. Het gevolg is dat de "verhuistrein" stopt. Dit verhoogt de druk op de woningmarkt.

### Kernboodschap

De huidige druk op de woningmarkt vraagt om een toekomstgerichte aanpak die verder gaat dan alleen het bouwen van meer huizen. We zetten in op drie thema's die elkaar versterken en met elkaar samenhangen. Hierbij is de focus op meer passende en aantrekkelijke woningen voor ouderen, meer betaalbare en kleinere woningen voor 1 en 2 persoonhuishoudens en het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad. Door deze thema's in samenhang met elkaar op te pakken, stimuleren we de doorstroming. Dan kunnen meer huishoudens wonen in een woning die past bij hun levensfase. We pakken dit bovendien op per kern. Dit draagt er aan bij dat iedere kern vitaal en leefbaar blijft. Zo blijft het goed wonen in Woerden.

**Figuur 1: Samenvatting thema's en ambities woonprogramma**

| Op welke thema's zetten we in? |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <b>Toekomstbestendige bestaande voorraad</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Betekenisvol leven: wonen, welzijn en zorg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Wat willen we bereiken?</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzetten op duurzame en levensloopbestendige woningen.</li> <li>• Inzetten op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en transformeren.</li> <li>• Meer communicatie over en aanbod van woon-zorg mogelijkheden voor de doelgroep.</li> <li>• Ouderen kunnen thuis blijven wonen wanneer ze dit willen en kunnen.</li> <li>• Meer kleinere woningen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• We zetten in op de bouw van minimaal 300 nieuwe woningen per jaar.</li> <li>• Wat zou er sneller kunnen.</li> <li>• Het nieuwbouw-programma is gericht op levensloopbestendige woningbouw.</li> <li>• Sturen op duurzaam en gezond bouwen.</li> <li>• We bouwen in alle kernen en zoveel mogelijk voor inwoners.</li> <li>• Sturen op betaalbaarheid.</li> <li>• Mogelijkheden benutten om woningen betaalbaar te houden.</li> <li>• Experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen alleen op maat.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• We werken nauw samen op de thema's wonen, zorg en welzijn.</li> <li>• Ontwikkelen geclusterde woonvormen.</li> <li>• Fysieke leefomgeving meenemen bij ontwikkeling van nieuwe (zorg)woningen.</li> <li>• We zorgen voor passende huisvesting voor aandachtsgroepen.</li> <li>• We zorgen voor afstemming tussen zorgaanbieders en gemeente.</li> </ul> |

# Inleiding

## Ambities uit woonprogramma zijn een stip op de horizon

Als gemeente Woerden hebben we een belangrijke opgave op het gebied van wonen, en wonen in combinatie met de groeiende zorgopgave. De druk op de woningmarkt is zeer groot, doorstroming stokt en we hebben te maken met veranderende woonbehoeften doordat de samenleving vergrijsd en huishoudens kleiner worden. Zo is het gemiddelde huishouden in Woerden in de afgelopen tien jaar met 2,5% afgenomen tot gemiddeld 2,4 personen per huishouden. Het aantal alleenstaanden is in 10 jaar met 18% gegroeid in Woerden. Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat zo'n 70% van de woonbehoefte uitgaat naar levensloopgeschikte woningen. We zullen dus meer dan voorheen goed moeten afwegen voor wie we bouwen. Daarnaast moeten we de kansen die de bestaande woningvoorraad biedt beter benutten om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van de komende jaren.

In het woonprogramma worden onderstaande doelstellingen uit de omgevingsvisie verder uitgewerkt:

- Beschikbare, geschikte en betaalbare woningen voor iedereen;
- Woningen zijn ruimtelijk en functioneel passend bij de identiteit en waarden van Woerden;
- Gezonde, veilige, duurzame en sociaal inclusieve woonomgeving;

Dit is aangevuld met ambities voor wonen en zorg.

Dit woonprogramma beschrijft de beleidskeuzes die we op het gebied van wonen en wonen & zorg als gemeente maken, om deze doelstellingen op de beste manier te bereiken.

De ambities en uitgangspunten die in dit woonprogramma opgenomen zijn, sluiten aan op de bovenstaande doelstellingen uit de omgevingsvisie.

Het woonprogramma is het uitgangspunt en de stip aan de horizon voor het woonbeleid in Woerden tot en met 2029. Het is de basis voor:

- De kaders voor woningmarkt- en zorg- en welzijnspartners (woningcorporaties, woningcoöperaties, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnspartners);
- De bijbehorende uitvoeringsagenda (met acties, maatregelen en instrumenten).

## Het is tot stand gekomen in een gedragen proces

Het woonprogramma is tot stand gekomen door een uitgebreid participatief proces. Verschillende stakeholders (marktpartijen (vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars), zorg- en welzijnspartners, bewoners, de woningcorporaties leverden input voor het nieuwe programma). Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door bureauanalyses – een breed en integraal beeld van de lokale opgaven te schetsen. In iedere kern zijn meerdere gesprekken gevoerd met de inwoners. Via interactieve sessies benoemden de stakeholders kansen en opgaven voor Woerden. Deze zijn vertaald in de ambities en doelen van dit integrale woonprogramma.

**Figuur 2: Gevolgde processtappen van januari tot en met juli 2024**



### Woonprogramma is integraal en beleid overstijgend document

Het woonprogramma staat niet op zichzelf en reikt ver. De opgaven op het gebied van wonen en wonen in combinatie met zorg gaan over het bouwen van de juiste woningen, over het beschikbaar maken van bestaande woningen via doorstroming en over de ambities om bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar, duurzaam en betaalbaar te houden of te maken. Dit vraagt om een integrale benadering en verbinding met andere beleidsterreinen zoals welzijn, duurzaamheid, ruimtelijk domein, mobiliteit en economie. We leggen in het woonprogramma de link met aanpalend beleid.

### Van visie naar uitvoering

Voor het realiseren van de ambities in dit woonprogramma is een Uitvoeringsagenda opgesteld. In deze Uitvoeringsagenda staat wie wanneer aan zet is om een actie uit te voeren. Hiervoor hebben wij onze partners en inwoners nodig. De haalbaarheid van onze ambities is deels afhankelijk van het rijksbeleid zoals het beschikbaar stellen van rijksmiddelen en van subsidies. De Uitvoeringsagenda woonprogramma en het gebruik van dit woonprogramma worden gemonitord. Hierover wordt de raad jaarlijks via een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

## Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de gemeente Woerden. Dit is de basis waarop het programma voortbouwt. Vervolgens behandelen we de drie hoofdthema's van het woonprogramma:

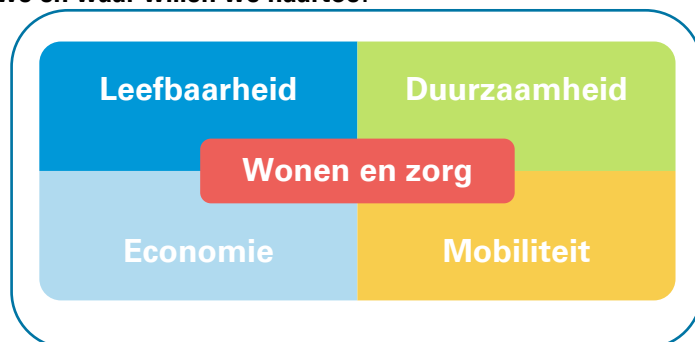
- Toekomstbestendige bestaande voorraad (hoofdstuk 1);
- Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling (hoofdstuk 2);
- Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg (hoofdstuk 3).

### Per thema beantwoorden we steeds de vragen: wat zien we en waar willen we naartoe?

Afsluitend volgt een overzicht van de ambities per hoofdthema. De hoofdstukken zijn zelfstandig te lezen, maar hangen op een aantal onderwerpen nauw met elkaar samen, zie onderstaande figuur.

In de hoofdstukken wordt dit aangegeven. Het betekent dat sommige onderwerpen in meerdere hoofdstukken terugkomen.

We zetten dit vervolgens uiteen en laten voor elke kern afzonderlijk het woningbouwprogramma voor de komende jaren zien. Als laatste vindt u een begrippenlijst. Separaat aan het woonprogramma is de uitvoeringsagenda opgesteld. Om de opgaven juist in beeld te krijgen, refereren we aan verschillende woon- en woonzorgbehoefte-onderzoeken<sup>2</sup> die zijn uitgevoerd ter ondersteuning van het woonprogramma. Hierin komt elke kern individueel naar voren.



<sup>2</sup> Verwijzingen naar het “woonbehoefteonderzoek” door dit hele woonprogramma gaat over Woonbehoefteonderzoek gemeente Woerden. Stec Groep, 2024. Wanneer we op een ander onderzoek doelen, wordt dat steeds aangegeven met een voetnoot.

# Woerden zijn we samen

## De kernen maken de gemeente

De gemeente Woerden is een diverse en dynamische gemeente in het Groene Hart van Nederland, gevormd door de unieke kwaliteiten van Harmelen, Kamerik, Kanis, Zegveld en Woerden. Harmelen biedt rust en landelijke charme met zijn historische dorpskern. Kamerik, Zegveld en Kanis kenmerken zich door de ligging in het open veenweide polderlandschappen en hebben een hechte gemeenschap en een rijke dorpsgeschiedenis. Woerden combineert historische rijkdom met moderne voorzieningen en vormt met zijn terrassen, winkels en culturele evenementen het bruisende centrum. Samen creëren deze plaatsen een balans tussen stedelijke voorzieningen en landelijke rust, waardoor de gemeente Woerden een aantrekkelijke woonomgeving is.

## Wat is het lokale karakter van elk van de kernen?

Eén van de doelen in de omgevingsvisie is dat ontwikkelingen ruimtelijk en functioneel passend zijn bij de lokale identiteiten en waarden. Hieronder wordt dit per kern kort toegelicht. Ook wordt hierin per kern een omschrijving gegeven van het (beoogde) woonmilieu. Daarbij staan per kern de uitgangspunten voor wonen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie in de kaders benoemd. Verdere verdieping met betrekking tot de woonmilieus en doelgroepen per kern staan uitgewerkt in de kernschetsen in bijlage II.

## Woningbouwprogramma per kern opgesteld

In hoofdstuk 4 staan woningbouwaantallen per kern specifiek naar woningtypen benoemd. Deze aantallen moeten in de context geplaatst worden van de trends en ontwikkelingen die zich binnen de gemeente voordoen alsook de ambities van de gemeente binnen het woondomein. Deze zetten we in de volgende drie hoofdstukken uiteen.

## Harmelen

Harmelen is, evenals Woerden, ontstaan op de stroomrug van de Oude Rijn / Leidsche Rijn. De hoofstructuur van het dorp wordt gevormd door de linten langs de Oude Rijn en Bijleveld. Harmelen is vooral vanaf eind jaren 60 in fases gegroeid. De uitbereidingen weerspiegelen de karakteristiek van de periode waarin ze zijn gebouwd en weerspiegelen niet specifiek de karakteristiek van Harmelen. Ten noorden en ten zuiden van de Oude Rijn zijn nieuwe woonwijken gebouwd, elk weerspiegelt de tijd waarin ze gerealiseerd zijn.

Harmelen heeft een voorzieningenniveau dat net uitstijgt boven de dagelijkse voorzieningen. De historische linten worden van oudsher gekenmerkt door gemengde woon-werkfuncties.

Harmelen is van oorsprong een dorp dat gericht is op gezinnen. Dit is terug te zien in de woningvoorraad, die vooral uit eengezinswoningen bestaat. Wel vergrijsst Harmelen de komende jaren flink. De huidige woningvoorraad is nu nog niet toereikend om de groeiende behoefte aan nultredenwoningen op te kunnen vangen.

## Wat zegt de Omgevingsvisie over het wonen in Harmelen?

- Ook in de toekomst zal Harmelen haar karakteristiek van een middelgroot dorp behouden, maar om in te spelen op demografische ontwikkelingen en de eigen woningbehoefte in Harmelen, is uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Ook voor het behoud van voorzieningen is groei van het aantal inwoners nodig. Harmelen zal daarom beperkt gaan groeien.
- De woningbehoefte tot 2030 bedraagt 350 tot 500 woningen. Dit benodigde aantal komt voort uit de berekende woningbehoefte en deels uit een achterstand op de realisatie van de benodigde woningbouw in voorgaande jaren. In de periode 2030 tot 2040 wordt een woningbehoefte van 270 woningen voorzien.
- In Harmelen wordt eerst op inbreidingslocaties gebouwd. Inbreidingslocaties bieden echter onvoldoende ruimte voor de benodigde totale capaciteit. Daarom willen we één of meerdere locaties aanwijzen voor uitbreiding buiten de grenzen van de bestaande dorpskern.

Bron: Omgevingsvisie gemeente Woerden (2022).

## Kamerik en Kanis

Kamerik en Kanis zijn lintdorpen in het veenweidegebied. Bij de ontginningen in de 11e eeuw zijn de gronden rond Kamerik in cultuur gebracht. Na de Tweede Wereldoorlog heeft er in Kamerik en Kanis op bescheiden schaal nieuwbouw plaatsgevonden, vooral voor de eigen bewoners. De lintbebouwing van boerderijen is kenmerkend voor Kamerik. Bijzonder is het 'tweede lint'; oude boerderijstroken bestaande uit boerderijen die niet 'aan de weg' langs de Kamerikse Wetering liggen, maar verder het land in staan. Ook bijzonder is de beschermde status van het oudste deel van het centrum van Kamerik als beschermd dorpsgezicht. Rondom de kerk in Kamerik is sprake van een concentratie van bebouwing en enkele lokale voorzieningen. Kanis is te klein om eigen voorzieningen te hebben, daarvoor zijn de bewoners aangewezen op Kamerik of Woerden.

De woningvoorraad in Kamerik is ruim opgezet en relatief duur ten opzichte van de rest van Woerden. Er wonen veel gezinnen, maar er is ook sprake van vergrijzing. De levensloopbestendigheid van de woningvoorraad is een aandachtspunt.

## Wat zegt de Omgevingsvisie over het wonen in Kamerik en Kanis?

- De ontwikkelingen in Kamerik en Kanis de komende jaren zullen gericht zijn op de eigen bevolkingsgroei/huishoudensgroei van de kernen. In Kamerik is een behoefte van 150 woningen tot 2030 plus 120 tot 2040. Daarvan zijn er nu 50 in ontwikkeling op de scholenlocaties in Kamerik. In de resterende behoefte wordt voorzien door uitbreiding aan de rand van het dorp.
- Tot 2040 moeten er locaties gevonden worden voor 120 woningen. Het gaat hierbij om ontwikkelingen in een lage en dorpse dichtheid van circa 20 woningen per hectare. Bij deze ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met bodemdaling, een wateropgave en zettingsvrij bouwen.
- In Kanis lijkt vooral de noordkant geschikt voor (beperkte) woningbouw. Het gaat hier nadrukkelijk om beperkte aantallen.

Bron: Omgevingsvisie gemeente Woerden (2022).

## Woerden

Woerden is een historische vestingstad aan de Oude Rijn. Langs deze oude handelsroute ontwikkelde Woerden zich tot een stad. De rijke cultuurhistorie is nog op veel plekken beleefbaar, zowel in de binnenstad als ook daarbuiten. Woerden is een aangename plaats om te wonen en te werken dankzij de centrale en aantrekkelijke ligging langs infrastructuur midden in Nederland en in het Groene Hart. Daarnaast is er een gevarieerd aanbod aan woon- en werk[1]milieus. De binnenstad vormt het economische, culturele en sociale hart van de gemeente Woerden en heeft een sterke positie als unieke parel in het Groene Hart. Daaromheen liggen diverse wijken uit verschillende perioden en met verschillende woonmilieus, uiteenlopend van stedelijk tot groen en kleinschalig.

De belangrijkste voorzieningen in Woerden vinden we in en rond de binnenstad en in voorzieningencentra in de wijken. Deze voorzieningen voorzien in de dagelijkse behoeften aan boodschappen, zorg, welzijn en basisonderwijs. Voor een aantal voorzieningen staat het voortbestaan onder druk. De strategische ligging van Woerden maakt de stad aantrekkelijk als vestigingsplaats voor allerlei soorten bedrijvigheid. Op sommige plekken vindt reeds revitalisering of transformatie naar gemengd stedelijk gebied plaats. Nieuw-Middelland en Snel en Polanen zijn van meer recente data en liggen aan de zuidzijde van het spoor. Hier vinden we gemengde bedrijvigheid waaronder een aantal grote transportbedrijven, het ziekenhuis en het gemeentehuis. Ook zijn in deze gebieden veel kantoren gevestigd, waarvan een deel verouderd is en leeg staat. Delen van deze gebieden worden getransformeerd naar gemengd stedelijk woongebied.

Woerden is een aantrekkelijke stad door de ligging aan de A12 en de spoorverbinding naar alle grote steden in de Randstad. Woerden is de poort naar het Groene Hart, en het stationsgebied is de poort naar de stad. Ten zuiden van het spoor ligt een gebied met een grote woningbouwopgave, de Poort van Woerden. Deze bestaat uit drie deelgebieden; Stationsgebied, Nieuw-Middelland en Snellerpoort. Woerden heeft sterke groene kwaliteiten met bijvoorbeeld brede groenstructuren langs alle doorgaande wegen en een aantal wijkparken verspreid over de stad. Landgoed Bredius, wijkpark Molenvliet, sportpark Cromwijck, recreatiegebied Cattenbroek en het Westdampark zijn de grootste groene uitloopgebieden in de stad. Ondanks deze groene kwaliteiten van de stad constateren we dat vooral bij de nieuwe inbreidingslocaties er een kwantitatief tekort aan groene recreatieve ruimte en speelvoorzieningen kan ontstaan.

De populariteit van Woerden heeft ook neveneffecten. De betaal- en beschikbaarheid van woningen staat fors onder druk. Huishoudens die hun plekje op de woningmarkt nog niet hebben gevonden, komen er lastig tussen. Daarnaast kent de stad uitdagingen voor passende huisvesting voor de grote en groeiende groep ouderen.

## Wat zegt de Omgevingsvisie over het wonen in Woerden?

- Grote ontwikkelingen vinden de komende jaren plaats binnen 'De Poort van Woerden': een heel nieuw stadsdeel met een eigen sfeer en identiteit, ten zuiden van het spoor. De Poort van Woerden biedt ruimte aan circa 4.700 woningen met bijbehorende voorzieningen. Deze locatie bestaat uit drie deelgebieden: Snellerpoort, Nieuw-Middelland en het Stationsgebied.
- Het grootste deel van het geplande aanbod voor de komende jaren bestaat uit gestapelde bouw in een stedelijke setting.

Specifiek in het centrum van Woerden zien we kansen om de mogelijkheden om te wonen boven winkels te vergroten. Ook vanwege het verkleinen van het kernwinkelgebied geeft ruimte voor meer woningen in de binnenstad. Dit ondersteunt het verlevendigen van het centrumgebied.

Bron: Omgevingsvisie gemeente Woerden (2022).

## Zegveld

Zegveld is ontstaan in de Middeleeuwen. Eerst als lintdorp en vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw, als gevolg van de nieuwbouw ten noordwesten van de Hoofdweg, uitgegroeid tot een kruisdorp in het veenweidegebied. De Zegveldse weterring, die dwars door het dorp liep, was lange tijd de voornaamste vervoersas; vervoer over land was lange tijd beperkt. Over land was alleen Woerden goed bereikbaar. De basis van het dorp was en is nog altijd de agrarische sector. Het woningbouw is vooral opgebouwd vanuit rijtjeswoningen met daarbij een lintbebouwing van oorspronkelijke boerderijen en vrijstaande woningen. Het dorp heeft een sterke eigen identiteit en enkele eigen voorzieningen.

Passend in het landelijke karakter van het dorp, is de woningvoorraad in Zegveld ruim opgezet. Consequentie is dat de betaalbaarheid van de woningvoorraad fors onder druk staat. Ook de behoefte aan nultredenwoningen groeit vanwege de vergrijzing,

## Wat zegt de Omgevingsvisie over het wonen in Zegveld?

- Zegveld blijft een kleinschalig agrarisch georiënteerd dorp in het veenweidegebied. De ontwikkelingen die plaatsvinden zijn gericht op de eigen kern en kleinschalig van karakter. We streven naar het in stand houden van het huidige voorzieningenniveau.
- Er wordt ruimte geboden aan woningbouw voor verschillende doelgroepen aan de randen van het dorp om de eigen groei op te kunnen. Tot 2030 heeft Zegveld een woningbehoefte van 100 woningen, tot 2040 komt er een behoefte van 80 woningen bij.
- Om aan te sluiten op het bestaande dorpse karakter van Zegveld wordt er gedacht aan ontwikkelingen in een lage dichtheid van circa 20 woningen per hectare. Door middel van de nieuwbouw kan het aanzien op Zegveld vanaf het buitengebied worden verbeterd en een meer 'dorps' karakter worden verkregen, dus kleinschalig en gevarieerd. Bij deze ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met bodemdaling, een wateropgave en zettingsvrij bouwen.

Bron: Omgevingsvisie gemeente Woerden (2022).



# 1. Toekomstbestendige bestaande voorraad

## 1.1 Welke trends, ontwikkelingen en opgaven zien we?

Het grootste gedeelte van de woningen die in de toekomst beschikbaar zijn om de Woerdense bevolking te huisvesten staan er al. Circa 80% tot 90% van alle woningen in Woerden in 2040 staat er nu al, uitgaande van het ambitie scenario waarin we per jaar 300 nieuwe woningen willen toevoegen. We zullen dus ook de bestaande woningvoorraad benutten om deze zo goed mogelijk te laten aansluiten op de toekomstige woningbehoeften. De bestaande voorraad is rijk aan kansen én opgaven, onder andere op het vlak van levensloopgeschikt maken en verduurzamen. Deze moeten we benutten en aanpakken. In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste trends en opgaven in de bestaande woningvoorraad. In paragraaf 1.2 geven we aan waar we naartoe werken op het gebied van de bestaande woningvoorraad.

### Er zijn meerdere kansen om de bestaande voorraad beter te benutten

De bestaande voorraad sluit niet meer aan bij een deel van de woonwensen van de inwoners. Er zijn onvoldoende kleine woningen voor (alleenstaande) starters. Tegelijkertijd zijn er – zeker in de kleinere kernen – ouderen die noodgedwongen in een te grote woning zitten omdat er geen (betaalbaar) alternatief voor hen is. Om de huidige bestaande woningvoorraad om te buigen, zijn verschillende ingrepen mogelijk, namelijk: woningsplitsen, woningdelen, optoppen en transformeren (zie voor definities de begrippenlijst). Uit het woonbehoefteonderzoek, regionale<sup>3</sup> en landelijke analyses<sup>4</sup> blijkt dat er kansen liggen om via al deze ingrepen woningen toe te voegen.

### Grote verduurzamingsopgave in het particuliere (koop)segment

Een grote opgave ligt in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat 25% van de bestaande voorraad een energielabel D of lager heeft. De gemeente heeft de ambitie om energiezuinig en aardgasvrij te worden. De overstap naar aardgasvrij verwarmen is ingrijpend, maar biedt een kans om woningkwaliteit en de leefomgeving te verbeteren. De sociale woningvoorraad is de afgelopen jaren al een stuk groener geworden. Woningcorporatie Cazas is volop bezig met het verduurzamen van haar portefeuille. In 2028 hebben al hun woningen een label D of groener. De grootste opgave ligt daardoor in het koop- en particuliere huursegment.

### Door kleinere huishoudens is er behoefte aan kleinere woningen

Woerden was de afgelopen jaren in trek. Het aantal huishoudens in de gemeente is gegroeid. Tegelijkertijd zien we dat de huishoudensomvang de afgelopen jaren is afgenomen. Er wonen steeds minder mensen in één woning. Mensen zijn langer single, krijgen minder kinderen, gaan vaker uit elkaar en blijven langer (alleen) thuis wonen dan een aantal jaar geleden. In 2003 was de gemiddelde huishoudensomvang 2,57 (personen per huishouden). Anno 2023 is dit gedaald naar 2,37 (personen per huishouden).<sup>5</sup> Ondanks dat dit op het eerste oog geen grote daling lijkt, is deze zeker significant. Berekend over het huidige aantal huishoudens betekent dit dat er grofweg zo'n 4.500 personen minder in de bestaande voorraad wonen en dat deze (gedeeltelijk) ook een zelfstandige woning nodig hebben binnen de gemeente.<sup>6</sup> Hiermee zijn de kleinere huishoudens een belangrijke factor in de huishoudensontwikkeling (zie hoofdstuk 3 of bijlage I).

<sup>3</sup> Potentie van optoppen in beeld. Stec Groep, 2024.

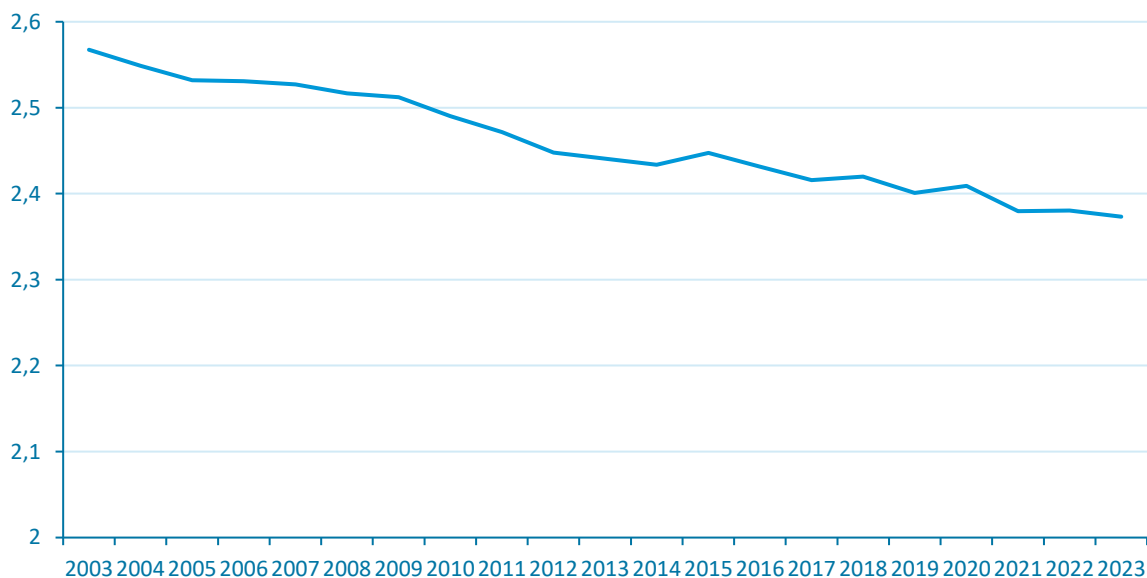
<sup>4</sup> Beter benutten bestaande woningbouw: onderzoek naar belemmeringen en kansen. Platform31, 2021.

<sup>5</sup> Bron: CBS, 2023-2023.

<sup>6</sup> Dit is geen acute opgave. De trend naar kleinere huishoudens die hier wordt omschreven heeft zich geleidelijk aan over een periode van twintig jaar voltrokken. Het laat eerder zien dat dit een belangrijke factor is in de huishoudensontwikkeling en dat de woningen die toentertijd gebouwd zijn in sommige gevallen niet meer aansluiten bij de omvang en wensen van het huidige huishouden.

De bestaande woningvoorraad is gebouwd voor grotere huishoudens, daardoor kunnen deze bestaande woningen financieel onbereikbaar zijn en groter dan de huidige behoeften. Daar komt nog bij dat er meer (zelfstandige) woningen nodig zijn om deze huishoudens te kunnen huisvesten. De verwachting is dat deze trend van kleinere huishoudens zich door het hele land zal voortzetten.<sup>7</sup> Samengenomen onderstreept deze trend de noodzaak om meer kleinere woningen toe te voegen.

**Figuur 3: Gemiddelde huishoudensomvang gemeente Woerden, 2003-2023**



Bron: CBS (2003-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

#### **Behoefte aan levensloopbestendige woningen groeit de komende jaren**

De gemiddelde leeftijd in Woerden stijgt. In de komende jaren zal de gemeente (net als de rest van Nederland) blijven vergrijzen. Bovendien zet de Rijksoverheid in op langer thuis wonen. Dit heeft een weerslag in de woonbehoefte. Meestal wordt traplopen moeilijker op latere leeftijd, daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor het gebruik van een rollator binnenshuis en is het handig als er een slaap- en badkamer op de begane grond is. De behoefte aan levensloopbestendige woningen neemt hierdoor toe. Naast hier in het nieuwbouwprogramma rekening mee te houden zullen ook aanpassingen in de bestaande woningvoorraad nodig zijn. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat ongeveer twee derde van de huidige Woerdense woningvoorraad aanpasbaar is en dus levensloopbestendig kan worden gemaakt. Het aanpassen van deze woningen kan behoorlijke kosten met zich meebrengen. Deze kosten kunnen deels voor rekening van de gemeente komen, zeker als er niet voldoende andere passende woningen beschikbaar zijn.

<sup>7</sup> Huishoudensprognose 2021-2070. CBS, 2021.

## Woonprogramma en Woerdense Maatschappelijke Agenda

Vanuit de Wmo heeft de gemeente een rol in het aanpassen van woningen.

Meer woningaanpassingen (en meer ondersteuning thuis) zorgt voor een grote druk op het Wmo-budget. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt daarom de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) 2015 gewijzigd. Via de Maatschappelijke Agenda (MAG)) wordt de verbinding gelegd met het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

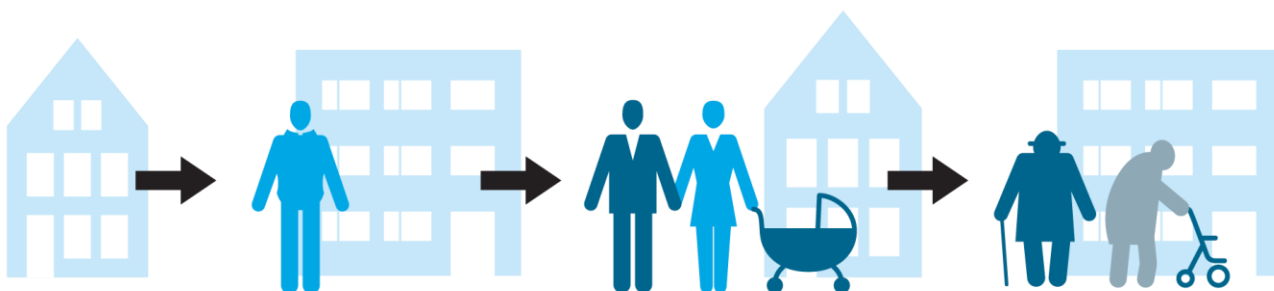
In de MAG wordt aandacht besteed aan het inkopen van de zorg en maatschappelijke ondersteuning die hoort bij de woonopgave voor aandachtsgroepen en ouderen.

Het beleidsplan is bedoeld als integrale gemeentelijke visie in samenhang met het woonzorgbeleid in het volkshuisvestingsprogramma. Dit vergt meer dan in het verleden een nauwe samenwerking tussen verschillende betrokken in het sociaal domein en wonen, maar ook in de samenwerking met de woning- en maatschappelijke partners. Hoe deze samenwerking precies vorm gaat krijgen moet de komende periode verder uitkristalliseren en hangt nauw samen met de regionale afspraken rondom wonen, zorg en welzijn.

### Doorstroming van ouderen komt lastig van de grond

Thuis blijven wonen is niet altijd een optie. Voor het woongenot en veiligheid van ouderen is het soms beter om een verhuisstap te maken naar een levensloopgeschikte woning of een zorgwoning. Wanneer ouderen verhuizen komt er een woning vrij. Hierdoor volgt een serie verhuisbewegingen en de doorstroming komt op gang. Doorstroming is de sleutel voor een goede woningmarkt. Aan het einde van het 'verhuistreintje' zit vaak een betaalbare starterswoning. Helaas zien we dat dit verhuistreintje in de praktijk steeds minder vaak ontstaat omdat er geen passende woning is voor deze ouderen.

Hierdoor zit de woningmarkt in Woerden – en heel Nederland – op slot zit.



## 1.2 Naar welke beleidsambities werken we toe?

We werken toe naar een toekomstbestendige woningvoorraad die (ook dan nog) aansluit op de woonbehoeften. In deze paragraaf zetten we uiteen waar we precies naartoe willen. We wegen hierbij uitdrukkelijk af hoe we gericht kunnen komen tot meer (zelfstandige) woningen in Woerden. Soms is het sneller en vergt het minder beleidsinspanning om nieuwbouw toe te voegen (dit staat in relatie met de doelstellingen van hoofdstuk 2). Soms is het doeltreffender en doelmatiger om meer (zelfstandige) woningen in de bestaande woningvoorraad toe te voegen. Bijvoorbeeld omdat de doorlooptijd van plannen korter is, en wanneer er mogelijkheden zijn voor een planmatige aanpak van de bestaande voorraad, of wanneer dit ruimtelijk en/of maatschappelijk gewenst is.

### **Meer toekomstbestendige en levensloopbestendige woningen nodig om aan te sluiten bij de woningbehoefte**

De bestaande woningvoorraad moet ook in de toekomst nog kwalitatief goed zijn en aansluiten bij de woonwensen van inwoners. Het feit dat we vergrijzen, en dat er steeds meer eenpersoonshuishoudens in Woerden wonen, speelt hierin een rol, zo laat ook het woningbehoefteonderzoek zien. Om te zorgen dat de woningvoorraad aansluit op de (toekomstige en deels veranderende) woonwensen van onze inwoners, zetten we in op het verbeteren van de voorraad door middel van verduurzaming, renovatie, aanpassing, transformatie of slooppnieuwbouw. Samen met onze woon- en zorgpartners willen we verduurzaming en aanpassing stimuleren over de gehele linie, voor zowel kopers, particuliere verhuurders en corporaties. De woningvoorraad is grotendeels in particulier bezit. Dit maakt dat de sturingsmogelijkheden van de gemeente in het verduurzamen of levensloopgeschikt maken van de voorraad beperkt. Voor specifiek de verduurzaming van de woningvoorraad voert de gemeente regie over de warmtetransitie en helpen we inwoners bij het verduurzamen van woningen. Dat doen we onder andere met een isolatieprogramma en door te onderzoeken of in de wijken Molenvliet en Snel & Polanen collectieve verwarming zinvol en haalbaar is. Voor het levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad nemen we een proactieve, aanjagende rol aan door te informeren en stimuleren.

### **Beter benutten van de bestaande woningvoorraad en transformeren**

Het beter benutten van de bestaande voorraad levert een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van de woningnood. Tegelijkertijd kan de woningvoorraad beter worden aangesloten bij de (toekomstige) woonbehoeften. Er zijn verschillende mogelijkheden om de woningvoorraad beter te benutten. We onderzoeken of het inzetten op splitsen, woningdelen (friendscontracten, kamerverhuur, hospitaverhuur, etc.), optoppen (plaatsen van woningen op bestaande woningen) en woningen op het erf ((pre)mantelzorgwoningen) en waar mogelijk en wenselijk het benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) voor woningbouw een goede bijdrage levert aan de woningnood. Voor deze ingrepen onderzoeken we of bestaand beleid volstaat of dat we beleid en het omgevingsplan moeten actualiseren om de kansen voor beter benutten van de bestaande voorraad te kunnen pakken. Hierbij maken we per wijk of kern een integrale afweging wat wenselijk en mogelijk is. Waarbij de kwaliteit van de leefomgeving als belangrijke voorwaarde wordt meegenomen.

Binnen de gemeente zijn er diverse mogelijkheden voor transformatie. We zetten in op de transformatie van leegstaande winkelpanden naar woningen waar dit passend en wenselijk is. Het Gebiedsprogramma Binnenstad komt met beleid voor transformatie van winkels, dat wordt in 2025 uitgewerkt. We onderzoeken wat mogelijk is binnen de geldende kaders.

Transformatie heeft gevolgen voor de omgeving waarin ze plaatsvinden, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, stedenbouw en/of de draagkracht van buurten. Per locatie moet een afweging gemaakt worden op basis van relevant beleid en omgevingsfactoren. Gemiddeld wordt in Nederland ongeveer 25% van de nieuwe zelfstandige woningen toegevoegd uit de bestaande woningvoorraad, zo blijkt uit cijfers van het CBS. Het gaat dan onder andere om woningen die voortkomen uit transformatie van bestaande gebouwen en woningsplitsing en optoppen. Hiervan moet onderzocht worden wat de kansen van het beter benutten van de bestaande bebouwing zijn in onze gemeente, in lijn met het landelijke programma over dit thema. Hiermee geven we invulling in de herziening van beleid dan wel in het opstellen van het nieuwe beleid ten aanzien van beter benutten van de bestaande voorraad. De bestaande voorraad is dus een belangrijke pijler in dit woonprogramma.

#### **Meer communicatie over en aanbod van woon-zorg mogelijkheden voor de doelgroep**

Het is belangrijk dat inwoners op tijd nadenken over de toekomstige geschiktheid van hun woning en woonomgeving. Veel ouderen zijn nog fit en vitaal waardoor ze hier nog niet mee bezig zijn. Wanneer inwoners besluiten dat hun woning niet meer passend is bij hun wensen en behoeften moet het mogelijk zijn om te verhuizen naar een woning die dat wel is. Samen met onze woon- en zorgpartners gaan we inwoners actiever informeren over de mogelijkheden voor hun toekomstige woonsituatie. Daarbij kijken of we in de bestaande aanpakken van onze partners kunnen ondersteunen. We willen het aantrekkelijker maken om de stap naar verhuizen te zetten middels communicatie en zetten we meteen in op verduurzaming van deze achterblijvende woningen. Het deel van de ouderen dat wel wil verhuizen moet niet tegengehouden worden doordat er geen aanbod is. In het nieuwbouwprogramma schenken we aandacht aan de realisatie van aanbod voor ouderen (zie hiervoor hoofdstuk 2).

#### **Ouderen kunnen thuis blijven wonen wanneer ze dit willen en kunnen**

Iedereen kan thuis blijven wonen wanneer hij/zij/hen dit wil en het verantwoord is. De meeste ouderen willen graag in een reguliere woning in de eigen kern blijven. Dit maken we mogelijk, in ieder geval voor licht zorgbehoevenden. Dit redden we niet door alleen nieuwe geschikte woningen te bouwen. Daarvoor is het vraagstuk te groot. De bestaande woningvoorraad moet geschikt worden gemaakt voor zelfstandig wonende mensen met een zorgbehoefte en afnemende mobiliteit. Dit aanpassingsvraagstuk landt hoofdzakelijk in woningen waar nu al ouderen wonen. Tegelijkertijd nemen we het voorzieningenniveau mee in het aanpassingsvraagstuk.

## **1.3 Overzicht ambities toekomstbestendige bestaande voorraad**

Hieronder vatten we onze ambities rond dit thema samen. In de uitvoeringsagenda werken we per actiepoint de inhoud verder uit, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

|    | <b>Wat willen we bereiken?</b>                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Inzetten op duurzame en levensloopbestendige woningen.                           |
| 2. | Inzetten op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en transformeren. |
| 3. | Meer communicatie over en aanbod van woon-zorg mogelijkheden voor de doelgroep.  |
| 4. | Ouderen kunnen thuis blijven wonen wanneer ze dit willen en kunnen.              |
| 5. | Meer kleinere woningen.                                                          |

A photograph of a modern, multi-story brick apartment building. The building features a grid of windows and several balconies with black metal railings. A prominent blue glass facade is visible on the left side of the building. In the foreground, there are bare trees and a paved area where a few people are sitting. The text "2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling" is overlaid on the bottom left of the image.

## 2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

## 2.1 Welke trends, ontwikkelingen en opgaven zien we?

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat voor bijna alle type woningen er meer vraag dan aanbod is. Woerden een aantrekkelijke gemeente voor mensen van buitenaf. Bijvoorbeeld startende gezinnen die voor studie en/of werk een tijd elders hebben gewoond maar wel een band met Woerden hebben. We hebben dus snel meer woningen nodig en met wel de juiste prijs én kwaliteit. Maar precies om hoeveel woningen van welke prijs en kwaliteit gaat het? In deze paragraaf zetten we de belangrijkste trends, opgaven en uitkomsten uiteen omtrent het nieuwbouwprogramma. Al deze ontwikkelingen worden in meer detail besproken in het separate woonbehoefteonderzoek.

### Het knelt stevig op de woningmarkt; betaal- en beschikbaarheid van woningen staat onder druk

De afgelopen jaren was de vraag naar woningen in de gemeente Woerden veel groter dan het aanbod. Dit is nog steeds het geval. Net als in de rest van het land zijn als gevolg hiervan de huizenprijzen fors gestegen. Voor inwoners met een krappere beurs is het lastig om ertussen te komen. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat voor huishoudens met één tot anderhalf keer modaal inkomen<sup>8</sup> er nagenoeg geen koopaanbod is. Naarmate het inkomen stijgt, neemt het aantal bereikbare (koop)woningen aanzienlijk toe. Dit geeft aan dat er vooral voor de lagere inkomensgroep een tekort is aan betaalbare woningen. Dit onderstreept de urgentie van gerichte maatregelen. In onderstaande tabel is per inkomensgroep het aantal bereikbare koop- en huurwoningen aangegeven.

**Tabel 3: Bereikbaarheid huidige woningvoorraad naar inkomensgroep**

| Inkomensgroep                                                                                  | Betaalbare klasse huur en koop*                        | Aantal huishoudens 2024 | Bereikbare huurwoningen                         | Bereikbare koopwoningen |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Lage inkomens met passend toewijzen</b><br>(tot € 27.725 / € 37.625)                        | Koop: tot € 116.000<br>Huur: tot € 650 / 697           | 5.277                   | 3.910<br>(tot aftoppingsgrens: < € 650 / € 697) | 0                       |
| <b>Lage inkomens zonder passend toewijzen</b><br>(€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671) | Koop: € 116.000 - € 211.200<br>Huur: € 650 - € 879     | 3.671                   | 1.325<br>(tot liberalisatiegrens: < € 879)      | 1.420                   |
| <b>Middeninkomens</b><br>(€ 47.699 / € 52.671 tot € 63.355)                                    | Koop: € 211.200 - € 283.700<br>Huur: € 879 - € 1.100   | 3.212                   | 930<br>(middenhuur: < € 879 - € 1.100)          | 3.220                   |
| <b>Hoge inkomens tot betaalbare huur</b><br>(€ 63.355 tot € 78.500)                            | Koop: € 283.700 - € 375.200<br>Huur: € 1.100 - € 1.300 | 2.524                   | 405<br>(tot € 1.300)                            | 7.560                   |
| <b>Hoge inkomens</b><br>(> € 78.500)                                                           | Koop: > € 375.200<br>Huur: > € 1.300                   | 8.261                   | 70<br>(dure huur: > € 1.300)                    | 14.325                  |
| <b>Totaal</b>                                                                                  |                                                        | <b>22.945</b>           | <b>6.640</b>                                    | <b>14.325</b>           |

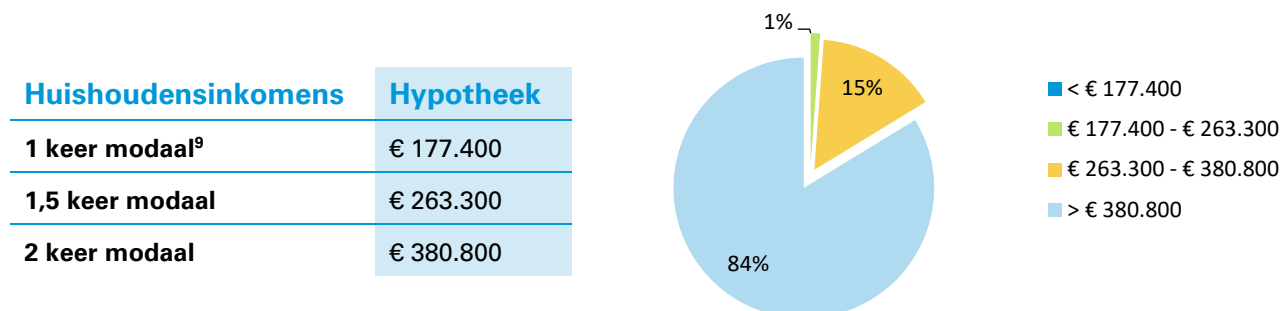
Bron: Hypotheker.nl (prijsspeil februari 2024), CBS microdata (2023), gecorrigeerd met Primos 2023, bewerking Stec Groep.

\*Gemiddelde hypotheek berekend voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

<sup>8</sup> Bruto jaarinkomen van € 44.500 tot € 66.750.

Huishoudens met een inkomen van twee keer modaal kunnen circa 15% van het aanbod betalen, zie figuur 5. (Alleenstaande) starters leggen het af tegen mensen met een hoger inkomen, eigen vermogen of overwaarde. Zij worden uit de markt geprijsd en als ze de woningmarkt willen betreden. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen bij woningcorporaties zijn lang; de zoektijd voor een sociale huurwoning in Woerden is gemiddeld 5,5 jaar, en loopt in 2024 nog ietsje op. Kort gezegd, zowel de betaalbaarheid als de beschikbaarheid van goedkope woningen in Woerden staan onder druk.

**Figuur 4: Hypotheekmogelijkheden naar inkomensgroep, februari 2024 (links). Aanbod koopwoningen naar vraagprijs, gemeente Woerden (rechts).**



Bron links: Hypotheker.nl, februari 2024. Bewerking Stec Groep. Bron rechts: Funda.nl, februari 2024. Bewerking Stec Groep.

#### Verschuiving in woningbehoefte: focus op betaalbaar en levensloopbestendig

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er een verschuiving van woonwensen is. De huishoudensgrootte neemt af en de woning moet passend zijn wanneer we ouder zijn. Door de groei van het aantal kleine huishoudens en vergrijzing, zoals omschreven in paragraaf 1.1, ontstaat de komende jaren structureel meer vraag naar kleinere, goedkope en betaalbare woningen (huur en koop) en naar levensloopgeschikte woningen.

Tabel 3 somt de woonbehoefte per woningtype op. Dit is verder uitgelegd en uitgediept in bijlage I en nog verder in het separate woonbehoefteonderzoek. In hoofdstuk 4 staat de woonbehoefte per kern naar de verschillende woningtypen genoemd. Woningbouwplanning vereist een lange termijn planning. Veranderingen van woonbehoefte werken versterkt door in de nieuwbouwopgave. Een groot deel van de woningen staan er al staan, bijsturen op het woningaanbod moet voor een belangrijk deel uit de nieuwbouw komen. Er wordt daarom een verdere doorkijk gemaakt van de woonbehoefte tot 2044.

<sup>9</sup> Een modaal inkomen in 2024 is € 44.500 per jaar. Met een modaal inkomen wordt het meest voorkomende inkomen bedoeld.

Belangrijkste uitkomsten aangaande de woonbehoefte tot 2044 zijn:

- De grootste vraag (circa 70% van de totale behoefte) in de gemeente Woerden gaat uit naar nultreden woningen in het levensloopbestendige segment. Er is een behoefte in zowel het sociale huur, vrijesectorhuur- als koopsegment in alle prijsklassen; goedkoop (verschillende prijsklassen in het segment) betaalbaar en het dure segment (voornamelijk appartementen). Dit beeld is gelijk over alle kernen, zie hoofdstuk 4.
- De vraag naar reguliere grondgebonden woningen tot 2044 gaat enkel uit naar het huursegment. Op basis van woonvoorkeuren gaat de grootste behoefte uit naar grondgebonden huurwoningen tussen de aftoppings<sup>10</sup>- en liberalisatiegrens<sup>11</sup> en tussen de liberalisatie- en middenhuurgrens. Op basis van verhuisgedrag zien we dat huishoudens vaker (noodgedwongen) een huurwoning betrekken in het geliberaliseerde segment. Het gaat hierbij vooral om lagere- en middeninkomens. Deze huishoudens wijken uit naar een middenhuurwoning omdat een groot gedeelte van de koopmarkt niet toegankelijk is en de wachttijd voor een sociale huurwoning vaak lang is.
- In het grondgebonden koopsegment zien we een ‘negatieve’ vraag ontstaan. Dit betekent dat doorstroming als gevolg van bouw van nultredenwoningen ervoor zorgt dat de vraag naar dit woningtype wordt opgevangen met de woningen die al in de bestaande voorraad staan. Voorwaarde hierbij is dat er voorzien wordt in de behoefte naar nultreden woningen, zo ontstaat immers de doorstroming. Hiermee is er geen additionele behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Deze ‘negatieve’ behoefte betekent niet dat deze woningen leeg zullen staan. Het betekent dat deze woningen meer huishoudens van buitenaf aan zullen trekken. Meer hierover is te vinden in het woonbehoefteonderzoek.
- Over de gehele breedte ontstaat er tot 2044 een (in sommige gevallen beperkte) vraag naar appartementen zonder lift, veelal voor een doelgroep die een betaalbare woning zoekt, maar ook bijvoorbeeld in de vorm van mooie monumentale bovenwoningen in het centrum in het dure segment. Deze vraag gaat, zoals te zien in tabel 3, vooral uit naar sociale huurwoningen en naar het dure koopsegment vanaf € 460.000. In deze vraag kan worden voorzien door toevoeging van appartementen met lift (nultreden). Omgekeerd geldt dit echter niet. We zetten daarom zoveel mogelijk in op appartementen met lift.

## Woonbehoefte lange termijn (tot 2044) is vertaald naar woningbouwprogrammering in relatie tot Omgevingsvisie

Onderstaande tabel laat de kwalitatieve woonbehoefte (naar woningtype, segment en prijs) voor de lange termijn zien, uitgaande van een gebalanceerde woningvoorraad, aansluitend op de huidige demografische prognose (Primos 2023). In de Omgevingsvisie is een kwantitatieve (aantallen) woonbehoefte neergelegd. De doelstelling vanuit de Omgevingsvisie kleuren we in met de uitkomsten voor de kwalitatieve woonbehoefte op de lange termijn.

Zo zorgen we voor een passende woningbouwprogrammering die robuust is en uitgaat van ‘no-regret’-maatregelen. De vertaling naar het woningbouwprogramma per kern is beschreven in hoofdstuk 4.

<sup>10</sup> € 650.43 bij een- en tweepersoonshuishoudens, € 697,07 voor huishoudens van meer dan 2 personen (prijspeil 2024).

<sup>11</sup> € 879,66, prijspeil 2024.

Tabel 4: Woonbehoefte 2024 – 2044 gemeente Woerden conform ambitiescenario

| Type                                                                       | Segment         | Prijs                                        | Behoefte in<br>aantal woningen |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|--------------------------------|
| Grondgebonden                                                              | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 110 (2,6%)                     |
|                                                                            |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 200 (4,7%)                     |
|                                                                            | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 235 (5,5%)                     |
|                                                                            | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 125 (2,9%)                     |
|                                                                            | Koop            | Tot € 215.000                                | 0 (0,0%)                       |
|                                                                            |                 | € 215.000 tot € 290.000                      | -165 (0,0%)                    |
|                                                                            |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | -125 (0,0%)                    |
|                                                                            |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | -110 (0,0%)                    |
|                                                                            |                 | Vanaf € 460.000                              | -130 (0,0%)                    |
| Appartement zonder lift                                                    | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 80 (1,9%)                      |
|                                                                            |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 145 (3,4%)                     |
|                                                                            | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 60 (1,4%)                      |
|                                                                            | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 40 (0,9%)                      |
|                                                                            | Koop            | Tot € 215.000                                | 20 (0,5%)                      |
|                                                                            |                 | € 215.000 tot € 290.000                      | 30 (0,7%)                      |
|                                                                            |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 65 (1,5%)                      |
|                                                                            |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 20 (0,5%)                      |
|                                                                            |                 | Vanaf € 460.000                              | 95 (2,2%)                      |
| Nultreden (appartement met lift of grondgebonden nultreden <sup>12</sup> ) | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 570 (13,3%)                    |
|                                                                            |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 605 (14,1%)                    |
|                                                                            | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 420 (9,8%)                     |
|                                                                            | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 260 (6,1%)                     |
|                                                                            | Koop            | Tot € 215.000                                | 105 (2,5%)                     |
|                                                                            |                 | € 215.000 tot € 290.000                      | 180 (4,2%)                     |
|                                                                            |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 385 (9,0%)                     |
|                                                                            |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 140 (3,3%)                     |
|                                                                            |                 | Vanaf € 460.000                              | 395 (9,2%)                     |
| Totaal                                                                     |                 | Inclusief 'negatieve' behoefte               | 3.755                          |
|                                                                            |                 | Exclusief 'negatieve' behoefte               | 4.285                          |

Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). Percentages berekend als aandeel van totaal exclusief 'negatieve' behoefte, van segmenten waar in potentie een overschot aan zou kunnen gaan ontstaan.

<sup>12</sup> Voorbeelden van grondgebonden nultredenwoningen zijn patiowoningen, bungalows en de begane grondwoningen in appartementencomplexen.

## Wettelijke eisen zijn straks een goede eerste stap naar betere aansluiting daadwerkelijke woonbehoefte

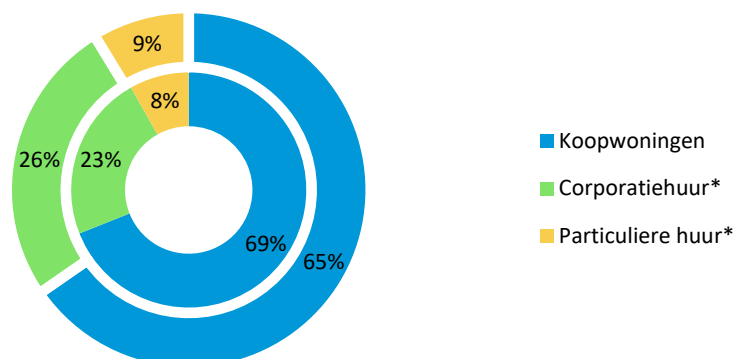
In de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt het verplicht om twee derde van het totale nieuwbouwprogramma in te vullen met betaalbare woningen (waarbinnen 30% sociale huur).<sup>13</sup> Dit is ook afgesproken in de Woondeal Regio U10<sup>14</sup>.

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de daadwerkelijke behoefte aan betaalbare woningen nog circa 10% hoger ligt; namelijk op 75%. Aansluiting van de woningbouwprogrammering op de wettelijke vereisten van twee derde betaalbaar zou een goede en realistische eerste stap betekenen richting een beter passende woningvoorraad.

### Voorraad sociale huurwoningen blijft achter

Momenteel bedraagt het aandeel sociale huur in de gemeente Woerden 23%. Dit ligt lager dan het streven naar 30% zoals opgenomen in de Woondeal Regio U10<sup>15</sup> en de te verwachten Wet versterking regie volkshuisvesting, zie bovenstaand tekstblok. Dit maakt het complex voor onder andere starters om hun eerste stappen op de Woerdense woningmarkt te zetten. Doordat kopen voor deze doelgroepen met lage inkomens helemaal niet bereikbaar is, zijn zij als starter ook nog eens meer aangewezen op het huursegment, om vervolgens – afhankelijk van de inkomensontwikkeling door te stromen naar een volgende huur- of koopwoning.

**Figuur 5: Woningvoorraad naar eigendomsvorm. Binnenste ring gemeente Woerden, buitenste ring gemiddelde van U16 gemeenten exclusief Utrecht en Woerden**



Bron: CBS (2023). Bewerking Stec Groep. \*Een klein aandeel van dit percentage zal als middenhuurwoning worden aangeboden. \*\*Een klein aandeel van dit percentage zal onder de liberalisatiegrens worden aangeboden, echter is de gestelde instandhoudingstermijn niet verzekerd.

<sup>13</sup> De Wet versterking regie Volkshuisvesting staat voor behandeling gepland in de Tweede Kamer in 2025.

De Wet versterking regie volkshuisvesting gaat drie voorwaarden stellen aan sociale huurwoningen.

- 1 Ten eerste bedraagt de huur niet meer dan de liberalisatiegrens. Deze stelt het Rijk jaarlijks vast;
- 2 Ten tweede is het inkomen van de huurder niet hoger dan de gestelde inkomensgrens voor de sociale huur.<sup>16</sup> Deze wordt jaarlijks vastgesteld;
- 3 Ten derde moet de woning – volgens de Wvrv – zijn verzekerd van een minimale instandhoudingstermijn van 50jaar binnen de sociale huur. Dit kan het beste gewaarborgd worden door hierin samen te werken met een toegelaten instellingen, woningcorporaties gericht op het sociale segment.

Aangezien gemeente Woerden onder het landelijk gemiddelde van 27% sociale huurwoningen in de woningvoorraad zit, is de gemeente verplicht (na inwerkingtreding van de Wvrv) om 30% sociale huur op te nemen in de nieuwbouwprogrammering. Er zal dus stevig ingezet moeten worden op het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen.

## Nieuwe prestatieafspraken sluiten met woningcorporaties

Met de woningcorporaties worden prestatieafspraken vastgelegd waarin we afspraken maken over onze gezamenlijke opgaven voor het realiseren van voldoende betaalbare huurwoningen, woningen voor aandachtsgroepen en leefbare wijken. De ambities en uitgangspunten in het woonprogramma nemen we mee in deze Prestatieafspraken. Ten behoeve van de uitvoering en afstemming maken we afspraken met de woningcorporaties en deze afspraken evalueren we.

---

<sup>16</sup> € 47.699 voor eenpersoonshuishouden, € 52.671 voor meerpersoonshuishouden.

## 2.2 Naar welke beleidsambities werken we toe?

Bovenstaande inzichten maken duidelijk dat we snel meer woningen nodig hebben en met wel de juiste prijs én kwaliteit. We hebben vanuit de regionale Woondeal de opgave om toe te groeien naar 30% sociale huur in de woningvoorraad. Vandaar dat we sterk focussen op nieuwbouw met een nadruk op sociale huur en betaalbare koop in alle prijssegmenten tot en met de landelijke prijsgrens voor betaalbare koop.<sup>17</sup> Verder is de behoefte aan nultredenwoningen het grootst, zo laat het woonbehoefteonderzoek zien. In deze paragraaf zetten we uiteen waar we naartoe werken op het gebied van de nieuwbouwprogrammering

### We zetten in op de bouw van minimaal 300 nieuwe woningen per jaar

In de Omgevingsvisie van 2022 is als doel gesteld om ieder jaar ongeveer 300 woningen (netto) te bouwen. Met dit aantal bouwen we voldoende woningen om zowel het huidige tekort in te lopen als de verwachte huishoudensgroei te accommoderen. De woningbouwopgave kunnen we gedeeltelijk (bijvoorbeeld met circa 25%) ondervangen door transformatie van leegstaande kantoren-, winkel- en bedrijfspanden en vrijkomend agrarisch vastgoed en door de bestaande voorraad beter te benutten. Daarnaast is nieuwbouw nodig om in totale woningbehoefte te voorzien.

In dit woonprogramma geven we een doorkijk in de opgave ná 2029. Zie hoofdstuk 4. Hiermee borgen we een robuuste woningbouwprogrammering voor zowel de middellange als lange termijn. Door periodiek de woonbehoefte te herzien (door onderzoek en gesprekken en ervaringen vanuit onze woningmarktpartners) kunnen we adequaat bijsturen.

## Woondeal: tenminste 2.615 nieuwe woningen in gemeente Woerden tot en met 2030

De Nationale Woon- en Bouwagenda vormt een belangrijk kader voor gemeentelijke woonprogramma's. Het doel van deze agenda is om 900.000 extra woningen te bouwen tot en met 2030. Deze doelstelling is vertaald naar een aantal regionale Woondeals.

In de Woondeals is afgesproken dat er in de provincie Utrecht 61.169 nieuwe woningen gebouwd worden in de periode 2023 tot en met 2030. In de Woondeal van de U10 regio, waar de gemeente Woerden deel van uitmaakt, is afgesproken dat Woerden tenminste 2.615 woningen bouwt tot en met 2030. Als we inzetten op het inlopen van de huidige tekorten, betekent dit dat we met ons jaarlijks gemiddelde woningbouwproductie van circa 300 woningen per jaar, voldoen aan deze opgave.

<sup>17</sup> In 2024 is de prijsgrens voor betaalbare koop € 390.000.

### Wat zou er sneller kunnen: verkenning naar stroomlijnen gemeentelijke processen en het opstellen van duidelijke kaders

De druk op de woningmarkt is hoog. Er moeten dus snel meer woningen bij.

We gaan een eenduidig proces vaststellen, waarmee we de doelstelling van minimaal 300 woningen per jaar willen halen. Dit is tweeledig: aan de kant van de gemeente en aan de kant van de initiatiefnemer.

Om dit te realiseren verkennen we de onderstaande acties. In de uitvoeringsagenda wordt concreter omschreven welke elementen we precies onderzoeken:

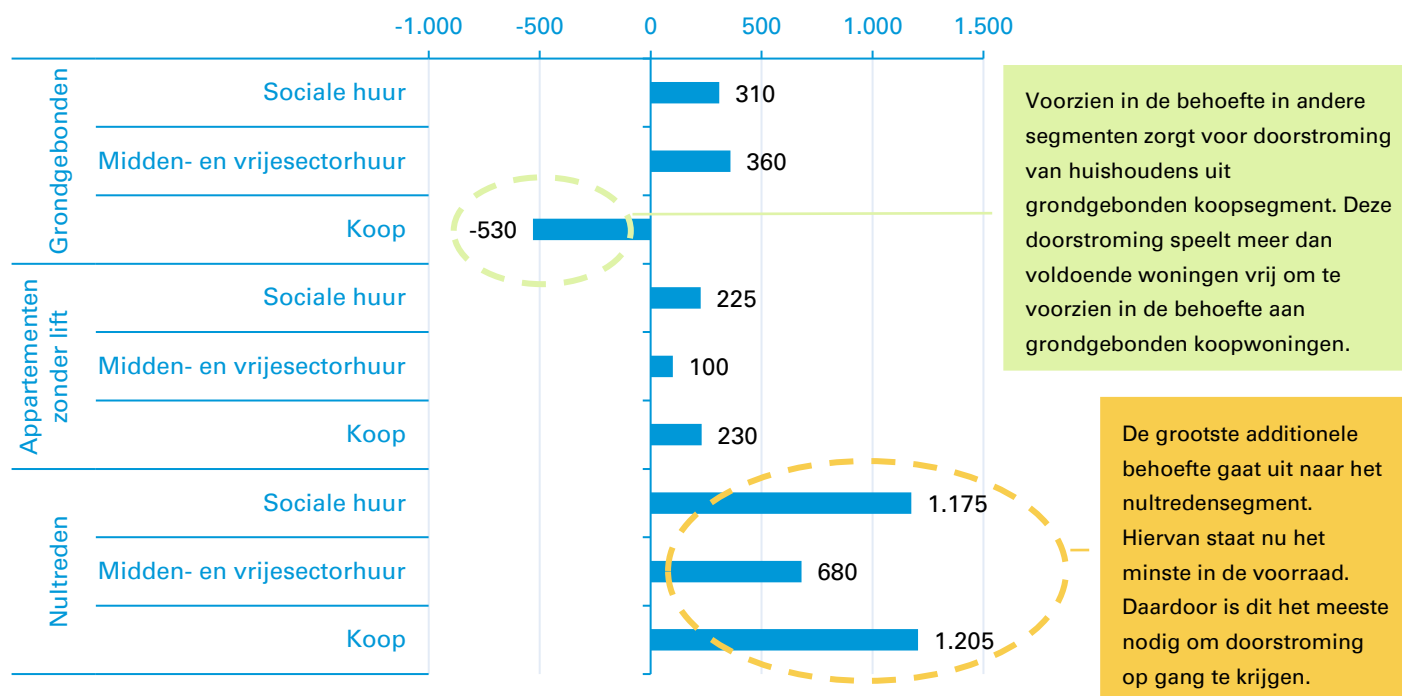
- **Intake- en omgevingstafel:** Daar werken we al mee en zetten we voort. Dit houdt in dat de gemeente alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouwinitiatieven, integraal toetst aan haar beleidskaders. Daarbij vindt overleg plaats met beleidsmedewerkers van de relevante beleidsdomeinen. Eventueel vraagt de gemeente om extra toelichting van de initiatiefnemer. Uiteindelijk wordt bepaald of er medewerking aan een plan wordt verleend, het plan moet worden aangepast of dat er geen medewerking wordt verleend.
- **Portfoliomanagement:** Dit is opgestart bij de gemeente. Door portfoliomanagement toe te passen worden initiatieven met elkaar afgewogen met onder andere de mate waarin het initiatief bijdraagt aan het gemeentelijk beleid en het biedt inzicht in de onderlinge samenhang en afhankelijkheden. Bij bespreking van initiatieven op de portfoliotafel wordt duidelijk of en wanneer een initiatief als project opgepakt wordt richting de uitvoering.
- **Afspraken over de voortgang:** We maken afspraken met ontwikkelaars en bouwers over de voortgang van projecten. Hierbij is duidelijk wat, wanneer we van wie verwachten. En we monitoren op deze afspraken.
- **Van idee tot realisatie:** We ontwikkelen een vernieuwde werkwijze voor de hele keten van idee tot en met realisatie van woningbouw waardoor het interne bedrijfsvoeringsproces efficiënter, sneller en doelgerichter doorlopen kan worden.

We besteden meer aandacht aan het monitoren van het proces om te komen tot daadwerkelijke resultaten in de bouwproductie. Zo krijgen we inzicht in het type project dat leidt tot snelle productie van woningen: grotere projecten, of juist toch (middelgrote en) kleinere projecten, binnenstedelijk, uit transformatie of in de (beperkte) uitleggebieden waar nieuwbouw mogelijk is.

### Het nieuwbouwprogramma is gericht op doorstroming van ouderen

Doorstroming is de sleutel tot een goed functionerende woningmarkt. Het beperkte aanbod van betaalbare woningen in de gemeente heeft te maken met de geringe doorstroombmogelijkheden van ouderen. Zowel koop als huur. In het nieuwbouwprogramma spelen we in op het verruimen van doorstroombmogelijkheden. Dit betekent dat we vooral nultreden levensloopgeschikte woningen bouwen. Dit doen we in alle prijssegmenten. Zowel het goedkope, middeldure als het dure koopsegment én in het sociale, middeldure en dure huursegment. We zorgen voor een aantrekkelijk nieuwbouwaanbod voor ouderen, waardoor ouderen de stap nemen om kleiner te gaan wonen of een woning te betrekken waar zorg verleend kan worden.

Hierbij houden we rekening mee wat ouderen belangrijk vinden, zoals voldoende kamers en aanwezigheid van voorzieningen. Daarmee komt doorstroming op gang. Hierdoor komen er meer (betaalbare) starterswoningen vrij: immers aan het einde van ieder verhuistrentje zit een starterswoning.

**Figuur 6: Woonbehoefte 2024 tot 2044 naar woningtype**

Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Betreft dezelfde aantallen als in tabel 3, door afronding kunnen kleine verschillen bestaan.

Het woonbehoefteonderzoek bevestigt het beeld dat het overgrote deel van de uitbreidingsbehoefte bestaat uit nultreden, levensloopgeschikte woningen, zie de figuur hierboven. Minimaal de helft van het nieuwbouwprogramma (in een gevarieerde mix) bestaat daarom uit levensloopbestendige woningen. Dit is realistisch en draagt bij aan een goede doorstroming binnen onze gemeente, juist voor eigen inwoners.

We geven deze randvoorwaarden en wensen voor nieuwbouwprojecten mee aan ontwikkelende partijen. Levensloopbestendig bouwen betekent niet dat er alleen ouderen mogen komen te wonen in deze woningen. We zien als gemeente juist de kracht van gemengde woonconcepten waar verschillende leeftijdsgroepen samenwonen en naar elkaar om kijken.

Een fijne mix van 'vragers en dragers' is essentieel voor de leefbaarheid binnen een buurt.

## Nieuwbouw volgens het convenant Duurzame Woningbouw

De gemeente is aangesloten bij het convenant Duurzame Woningbouw, opgesteld door de provincie, gemeenten en ontwikkelaars. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren.

Het biedt met 13 thematische indicatoren houvast om integraal in te zetten op duurzame woningbouw. De gemeente heeft de ambitie dat de duurzaamheidsthema's uit dit convenant worden meegenomen bij nieuwbouwprojecten. Veel gemeenten en provincies hebben zich aangesloten bij het convenant. Dat blijft zich ontwikkelen onder de nieuwe naam *convenant Toekomstbestendig Bouwen*

### **We bouwen in alle kernen en zoveel mogelijk voor eigen inwoners**

Het gros van de nieuwbouw vindt plaats in Woerden op de locaties Snellerpoort, Stationsgebied en Nieuw-Middelland. Hier is de bouwpotentie het grootst en kan de meeste massa worden gemaakt. Daarnaast moet er oog zijn voor Harmelen, Kamerik en Kanis en Zegveld.

Elke kern heeft een eigen uniek karakter dat zorgt voor een woonomgeving waarin men graag wil wonen. De afgelopen jaren zien we dat weinig jongeren een woning vinden in hun eigen kern.

Als jongeren niet in de eigen kern kunnen blijven wonen, kan dit ook effect hebben op het voorzieningenniveau en de leefbaarheid. De woningbouwaantallen per kern staan opgenomen in hoofdstuk 4. Voor een gedeelte van de opgave zijn al locaties bekend. Voor het overige gedeelte verkennen we locaties en onderzoeken we de haalbaarheid. Alle woningbouwontwikkelingen maken deel uit van de doelstellingen uit de regionale Woondeal.

Uit de bijeenkomsten in elk dorp blijkt dat veel inwoners in hun eigen kern willen blijven wonen. Zolang de zorgvraag het toelaat geldt dit voor inwoners van alle leeftijden. We zien te vaak dat ouderen niet kunnen doorstromen naar een passende woning in de eigen kern en dat starters er niet tussenkomen. Bij sociale huurwoningen zetten we in op het stimuleren van doorstroming, met de van 'Groot naar Beter'-regeling. Bij toewijzing maken we maximaal gebruik van de ruimte om voorrang te verlenen aan inwoners met lokale binding. Verder maken we met ontwikkelaars afspraken over het lokaal adverteren wanneer zij nieuwbouwprojecten in de markt zetten.

We willen onze eigen inwoners hiermee als eerste de kans geven te reageren op nieuwbouwwoningen. Dit is de voornaamste maatregel die we als gemeente kunnen inzetten om binnen de wettelijke mogelijkheden te sturen en blijkt in de praktijk bovendien heel effectief.<sup>18</sup>

### **Stuur op betaalbaarheid: werken met vastgestelde percentages**

We volgen de percentages vanuit de landelijke Wet 'versterking regie volkshuisvesting'. Deze percentages staan in de onderstaande tabel. Met deze segmentering werken we in nieuwbouw toe naar 30% sociale huurwoningen in de Woerdense woningvoorraad en bouwen we 67% betaalbaar. Dit is gelijk aan de gemaakte afspraken in de Woondeal.

De segmentering van lopende woningbouwplannen zetten we waar mogelijk om naar deze nieuwe percentages, met de bijbehorende uitgangspunten over woninggrootte in lijn met de actuele ontwikkelingen, landelijk puntenstelsel en woonwensen. Zie het woonbehoefteonderzoek voor verdieping op prijssegmenten en woningtypen conform de woningbehoefte.

Aanvullend hierop maken we afspraken over de instandhoudingstermijn van de betaalbare segmenten. Waarbij het verkopen van sociale huurwoningen niet wenselijk is. Sociale huurwoningen moeten daarom minimaal 50 jaar als sociale huurwoning op de markt blijven in beheer bij een toegelaten instelling. Het verhuren van woningen in het sociale segment behoort primair toe aan een woningcorporatie. Deze maatregelen nemen we omdat we – gelet op de berekende woonbehoefte, de afspraken uit de Woondeal, én de aanstaande verplichting vanuit het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting – sterk in moeten zetten op het verhogen én borgen van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Het uitponen van sociale huurwoningen of omkating naar (midden)huur werkt het vergroten van dit aandeel tegen.

### **Stuur naast betaalbaarheid op kwaliteit**

Naast sturen op betaalbaarheid, sturen we ook op de kwaliteit. Het is belangrijk de betaalbaarheid van woningen te waarborgen én dat de kwaliteit van de woningen goed is.

De prijs-kwaliteitverhouding van woningen staat onder druk door oplopende kosten.

---

<sup>18</sup> De gemeente is voornemens om in de Huisvestingsverordening voorrang te geven aan de eigen inwoners voor 50% van het vrijkomende aanbod (huur en nieuwe koopwoningen tot de NHG-grens). Het woonbehoefteonderzoek laat echter zien dat dit in de praktijk weinig effect zal hebben, aangezien al 55% van alle verhuizingen bestaat uit inwoners die binnen de eigen gemeente verhuizen.

In de onderstaande tabel geven we daarom in een bandbreedte een indicatie van het aantal vierkante meters van het gebruiksoppervlak, passend bij elk van de segmenten. Zie voor een toelichting op deze afmetingen het kader in hoofdstuk 4. Veranderende marktomstandigheden en locatie specifieke opgaven of ambities kunnen ervoor zorgen dat deze oppervlakten niet realiseerbaar zijn. Deze bandbreedte is daarom bedoeld als richtinggevend en niet als harde vereiste. Wel moeten zelfstandige woonruimten in beginsel een minimale gebruiksoppervlakte hebben van 45m<sup>2</sup> (uitgangspunt gemeente Woerden) en een volwaardig karakter hebben conform bouwbesluit, uitgaande van een gereguleerde prijs (WWS-punten) en inkomensgrenzen. Belangrijk is te overwegen dat er op grond van artikel 4.7 van de Omgevingswet er in sommige gevallen gebruik gemaakt kan worden van gemeenteschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling zodat het privé ruimtegebruik per woning van voldoende omvang en kwaliteit blijft. Dit is vooral relevant voor bij kleinere woningen.

Aanvullend is het een optie om naar de toekomst toe parkeernormen te differentiëren. Momenteel geldt de Nota Parkeernormen 2022 als toetsingskader, waarbij de parkeernorm gekoppeld is aan een type woning. We kunnen ons voorstellen dat we uiteindelijk bij meer woningcategorieën een parkeernorm introduceren waarbij bijvoorbeeld gekeken wordt naar de grootte van woningen (en doelgroep).

**Tabel 5: Woningbouwsegmentering per plan**

| Segment                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Indicatieve bandbreedte gebruiksoppervlak in m <sup>2</sup>                                                                                                                             | Aandeel             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Sociale huurwoningen:</b><br>(huurwoningen tot liberalisatiegrens met een instandhoudingstermijn van minimaal 50 jaar, verhuurd door de woningcorporatie)                                                                                                                                                                                                                | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                  | <b>Minimaal 30%</b> |
| <b>Betaalbare koopwoningen en middenhuurwoningen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sociale koopwoningen</b><br/>(koopwoningen tot € 290.000 VON)</li> <li>• <b>Betaalbare koopwoningen</b><br/>(koopwoningen tot € 390.000 VON<sup>19</sup>)</li> <li>• <b>Middenhuurwoningen</b><br/>(tussen liberalisatiegrens en middenhuurgrens<sup>20</sup>)</li> </ul> | Eengezins: 65 – 100 m <sup>2</sup><br>Meergezins: 45 – 70 m <sup>2</sup><br>Eengezins: 95 – 140 m <sup>2</sup><br>Meergezins: 65 – 95 m <sup>2</sup><br>65 – 100 m <sup>2</sup>         | <b>Minimaal 37%</b> |
| <b>Dure huurwoningen en (middel)dure koopwoningen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dure huurwoningen</b><br/>(huurwoningen boven de middenhuurgrens)</li> <li>• <b>Middel dure koopwoningen</b><br/>(koopwoningen van € 390.000 tot € 460.000 VON)</li> <li>• <b>Dure koopwoningen</b><br/>(koopwoningen vanaf € 460.000 VON)</li> </ul>                    | 95 – 140 m <sup>2</sup><br><br>Eengezins: 105 – 140 m <sup>2</sup><br>Meergezins: 70 – 100 m <sup>2</sup><br>Eengezins: 105 – 145 m <sup>2</sup><br>Meergezins: 70 – 105 m <sup>2</sup> | <b>Maximaal 33%</b> |

Genoemde prijzen zijn van prijspeil 2024. De liberalisatie-, middenhuur en betaalbaarheidsgrenzen worden jaarlijks vastgesteld door het Rijk. Andere benoemde prijsgrens volgen uit gemeentelijk beleid.

<sup>19</sup> € 390.000 is de grens voor 'betaalbare woningen' vanuit het Rijk. Uitdrukkelijk gaat het in dit woonprogramma ook om woningen in de koop in prijssegmenten die substantieel lager liggen dan € 390.000.

<sup>20</sup> De prijsgrens die hoort bij 186 WWS-punten als bedoeld in de Wet Betaalbare huur. Jaarlijks wordt het prijspeil landelijk bepaald en wordt toegepast in de gemeente Woerden.

Het is belangrijk dat er zoveel mogelijke betaalbare woningen worden gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken, wordt het aantal waarbij een woningbouwplan moet voldoen aan deze segmentering, bijgesteld van 50 woningen naar 24 woningen. In principe moet ieder woningbouwplan vanaf vierentwintig woningen voldoen aan deze segmentering.<sup>21</sup>

Er is een aantal redenen om onderbouwd af te wijken van bovenstaande woningbouwsegmentering. Afwijken kan indien:

- 1 Onderbouwd aangetoond kan worden dat de leefbaarheid in een kern of buurt in het geding komt:
- 2 Aangetoond wordt dat de financiële haalbaarheid van een plan in het geding komt op basis van open boek administratie. Indien dit het geval is, zoeken ontwikkelende partijen en de gemeente zoeken samen naar het grootst mogelijke betaalbare programma dat financieel wel haalbaar is:
- 3 Er sprake is van (sloop-)nieuwbouw door een woningcorporatie.

Voor projecten die niet voldoen aan de woningbouwsegmentering en niet voldoen aan een van de afwijkingsmogelijkheden onderzoeken we de mogelijkheden voor het instellen van een vereveningsfonds. Het doel van een vereveningsfonds is dat deze bijdraagt aan het daadwerkelijk realiseren van extra sociale huurwoningen, die anders niet gebouwd zouden worden.

Hiermee borgen we dat de opgave voor betaalbare woningen elders in de gemeente wordt ingevuld. Zie het kader hieronder.

## Flexibiliteit op projectniveau en snelheid behouden door te werken met een vereveningsfonds

Voor kleine woningbouwprojecten kan het lastig zijn om te voldoen aan de betaalbaarheidseisen en de woningcorporatie wenst het liefst geclusterd bezit te verwerven. Om te zorgen dat de kleinere bouwprojecten, minder dan 24 woningen, bijdragen aan het realiseren van betaalbare woningen, gaan we onderzoek doen naar de mogelijkheden van een vereveningsfonds.

Deze woningbouwprojecten kunnen dan een financiële afdracht doen in een vereveningsfonds. Andere woningbouwprojecten kunnen met dit geld uit het vereveningsfonds dan extra sociale huurwoningen realiseren met geld uit het vereveningsfonds. Ervaringen in andere gemeenten laten twee hoofdrichtingen zien:

- **Ruimtelijke verevening:** (bijvoorbeeld binnen twee jaar). Hiermee borgen we dat het betaalbare segment op tijd wordt gerealiseerd. Het is echter niet voor iedere locatie wenselijk om een hoog/hoger aandeel betaalbare woningen te realiseren. Daarom is deze manier niet altijd een mogelijkheid.
- **Financiële verevening:** de andere mogelijkheid is een storting in het vereveningsfonds. Als een ontwikkelaar minder sociale huurwoningen realiseert, is deze een afdracht in het fonds verschuldigd. Wanneer een woningcorporatie of ontwikkelaar meer sociale huurwoningen, bouwt dan voorgeschreven, kan een aanspraak worden gedaan op een bijdrage uit het fonds.

Door het vereveningsfonds zorgvuldig te verkennen en te leren van de ervaringen van andere gemeenten verwachten we met een vereveningsfonds flexibiliteit op projectniveau te bieden zodat de kleinere bouwprojecten ook bijdragen aan het realiseren van betaalbare woningen en we snelheid houden in de bouw.

---

<sup>21</sup> Dit aantal moet ervoor zorgen dat particuliere initiatieven (al dan niet in een collectief) doorgang kunnen vinden. Op deze manier worden dit soort initiatieven vrijgesteld van deze percentages en wordt dit op projectmatige woningbouw wel verplicht.

### Monitoring en advisering van nieuwbouwplannen

Vanuit wonen adviseren we op nieuwbouwplannen aan de hand van de ambities en uitgangspunten in het woonprogramma.

In het advies op nieuwbouwplannen worden op grond van het woonprogramma de volgende uitgangspunten meegenomen:

- betaalbaarheid van programma; 30% sociaal, 67% betaalbaar,
- minimaal 50% levensloopgeschikte woningen,
- sociale woningen bij toegelaten instelling,
- zelfstandige woonruimte minimaal 45m<sup>2</sup>,
- type woning passend bij woonbehoefte kern,
- toepassen regels, mogelijkheden om woningen betaalbaar te houden,
- kwaliteit leefomgeving en voorzieningen passend bij de doelgroep,
- aantal geclusterde woonvormen, zorggeschikte en passende woningen voor aandachtsgroepen,
- maximale toewijzing aan eigen inwoners.

Het advies vanuit wonen maakt onderdeel uit van de integrale toetsing van nieuwbouwplannen. We gaan monitoren of het nieuwbouwprogramma aansluit bij de ambities en uitgangspunten in het woonprogramma en of bijsturing nodig is.

### Mogelijkheden benutten om woningen betaalbaar te houden: zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding

Met alleen de bouw van meer betaalbare woningen zijn we er niet. Deze moeten ook betaalbaar blijven. Door het grote verschil tussen vraag en aanbod nemen de huizenprijzen fors toe. Eén van de mogelijkheden is om te zorgen dat een betaalbare koopwoning niet uitgebreid kan worden. Bovendien worden woningen gekocht om vervolgens te gaan verhuren (in het dure segment). Dit is onwenselijk omdat deze woningen dan niet ten goede komen aan de beoogde doelgroep. We maken daarom afspraken met ontwikkelaars over zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Op basis van de ontwikkelingen in de woningmarkt volgen we welke maatregelen effectief zijn.

Bij een **zelfbewoningsplicht** worden kopers van een nieuwbouwwoning verplicht er zelf in te gaan wonen. Zo wordt voorkomen dat investeerders huizen opkopen om ze te verhuren. Deze verplichting wordt vastgelegd in de koopovereenkomst. We leggen de zelfbewoningsplicht op voor een periode van 5 jaar, na ontvangst van de sleutel. We monitoren de ontwikkelingen op de woningmarkt om te reflecteren op de doelmatigheid van dit instrument.

Bij een **anti-speculatiebeding** mag de woning binnen een bepaalde periode na eerste verkoop niet worden verkocht. Dit zorgt ervoor dat speculatieve handel voorkomen wordt. Enkele uitzonderingen, zoals echtscheiding, overlijden of onteigening daargelaten. Het beding wordt opgenomen in de koopovereenkomst. We leggen het anti-speculatiebeding op voor een periode van 5 jaar, na ontvangst van de sleutel. Ook Hierbij monitoren we de ontwikkelingen op de woningmarkt om te reflecteren op de doelmatigheid van dit instrument.

### Experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen alleen op maat

We willen voldoende passende woningen voor inwoners, nu en in de toekomst. In de toekomst kunnen woonwensen wijzigen. Er zijn verschillende nieuwe, innovatieve en bijzondere woonvormen die in een woonbehoefte kunnen voorzien.

Vanuit meerdere kanten in onze gemeente horen we dat er interesse is voor dit soort woonconcepten. De ervaring leert dat dergelijke initiatieven complexer zijn voor initiatiefnemers dan zij verwachten met als gevolg dat het veel ambtelijke capaciteit vraagt. We willen aan dit soort experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen in beperkte mate ruimte geven, zodat dit niet ten koste gaat van het toevoegen van voldoende bouwproductie.

Dit soort woonvormen voegen (vaak) minder grote woningaantallen toe. Initiatiefnemers krijgen daarom aan de voorkant van een project duidelijke kaders mee. De initiatiefnemers zijn er zelf verantwoordelijk voor dat het plan zodanig wordt uitgewerkt dat het rijp is om te bespreken op de intake- en omgevingstafel van de gemeente. In het Uitvoeringsagenda woonprogramma is opgenomen dat we een Nota Woonvormen gaan opstellen. Deze Nota Woonvormen is een groeidocument waarin we de komende jaren o.a. voor de verschillende woonvormen op basis van het woonprogramma regels opstellen waar deze projecten aan moeten voldoen.

## Focus op permanente bouw, aanvullend flexwoningen inzetten

Door flexwoningen slim in te zetten kunnen ze dienen als tussenoplossing in het geval van langere gebiedsontwikkelingen. Voor verschillende gebouwen en locaties is al een toekomstige bestemming ontwikkelingsrichting vastgesteld, maar is er nog geen zicht op realisatie (op middellange termijn). Voor deze locaties onderzoeken we de mogelijkheden voor tussentijdse invulling met flexwoningen. We stellen kaders op waarin we opnemen waar flexwoningen aan moeten voldoen, wanneer ze worden ingezet en op wat voor locaties.

Het uitgangspunt is permanente bouw.

## 2.3 Overzicht ambities nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

Hieronder vatten we onze ambities rond dit thema samen. In de uitvoeringsagenda werken we per actiepoint de inhoud verder uit, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

|    | Wat willen we bereiken?                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | We zetten in op de bouw van minimaal 300 nieuwe woningen per jaar tot en met 2030.                                 |
| 2. | Wat zou er sneller kunnen: verkenning naar stroomlijnen ontwikkelprocessen en het opstellen van duidelijke kaders. |
| 3. | Het nieuwbouwprogramma is gericht op levensloopbestendige woningbouw.                                              |
| 4. | Sturen op duurzaam en gezond bouwen volgens het convenant Duurzame Woningbouw <sup>22</sup> .                      |
| 5. | We bouwen in alle kernen en zoveel mogelijk voor inwoners.                                                         |
| 6. | Sturen op betaalbaarheid: werken met vastgestelde percentages.                                                     |
| 7. | Mogelijkheden benutten om woningen betaalbaar te houden: zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.             |
| 8. | Experimentele, flexibele en innovatieve woonvormen alleen op maat.                                                 |

<sup>22</sup> Het convenant Duurzame Woningbouw heet vanaf eind 2024 convenant Toekomstbestendig Bouwen. Hierin is o.a. een aantal ambities voor gezond wonen toegevoegd.

A scenic view of a Dutch canal. In the foreground, a grassy bank with tall green grass is visible. A small metal frame stands in the water near the bank. A black boat with a Dutch flag is moving along the canal, carrying several people. In the background, traditional white Dutch houses with red-tiled roofs line the canal. Lush green trees and bushes are also visible. The sky is clear blue.

### 3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg

### 3.1 Welke trends, ontwikkelingen en opgaven zien we?

Wonen en zorg zijn thema's die nauw met elkaar verbonden zijn. Nederland is aan het vergrijzen, zo ook in Woerden. De gemeente Woerden zet, in lijn met de Rijksoverheid, in op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. De uitbreiding van het aantal zorgplekken is zeer beperkt.

Hierdoor moet meer zorg aan huis worden geleverd, ook in het geval van sommige zwaardere zorgvraagstukken. Daarnaast zijn er niet voldoende levensloopgeschikte woningen.

Hierdoor stukt de doorstroming. Dit geeft druk op de woningmarkt. Wonen en zorg verdient dus veel aandacht binnen ons gemeentelijke woonbeleid. We zetten in deze paragraaf opnieuw eerst de belangrijkste trends, ontwikkelingen en opgaven uiteen op het gebied van wonen en zorg.

In de volgende paragraaf lichten we toe naar welke ambities we toe willen werken.

#### Vergrijzing leidt tot groeiende zorgvraag, die grotendeels thuis verleend moet worden

Woerden is aan het vergrijzen. De groep 75-plussers neemt de aankomende jaren sterk toe. Volgens een eerder gemeentelijk woonzorgonderzoek<sup>23</sup>, neemt het aantal 75+ huishoudens tot 2040 zelfs toe met 75%. Bovendien is er sprake van ontgroening: de groep jongeren (onder de 35 jaar) wordt kleiner. Zie tabel 6. Daarbij komt dat het zorglandschap is verschoven: van wonen in een instelling met zorg (intramuraal) naar langer thuis wonen en zorg in en rond de eigen woning ontvangen (extramuraal). Het zwaartepunt van extramurale zorg ligt bij de leeftijdscategorie vanaf 75 jaar. De groeiende zorgvraag van deze doelgroep moet deels binnen de reguliere woningvoorraad plaatsvinden. Bij de woningbehoefte in de bestaande woningvoorraad en in de nieuwbouw (zie hoofdstuk 1 en 2) wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van deze doelgroepen en de optredende vergrijzing en werken we – mede in relatie tot de bestaande woningvoorraad uit- welke aanvullende woningbehoefte in Woerden nodig is, gezien de huishoudensontwikkeling. De daling in de categorie alleenstaanden & stellen 55-75 komt omdat er gewoon minder huishoudens in deze leeftijdscategorie zitten. Dit wordt deels opgevangen doordat de gezinnen doorschuiven. De groep alleenstaande en stellen van 35 tot 55 jaar is ruim de helft kleiner, tegen de tijd van 2040 is die doelgroep alleenstaande en stellen 55 tot 75 jaar geworden. De groei in de categorie 'alleenstaanden & stellen >75 jaar' groeit enorm, omdat het laatste restje babyboomers in de groep doorstroomt naar de groep van 75 jaar en ouder. Dit betreft een landelijke trend.

**Tabel 6: Verwachte ontwikkeling huishoudens naar leeftijd en samenstelling**

| Doelgroepen                                      | 2024          | Ontw. 2024-2034 | Ontw. 2024-2044 |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen &lt;35 jaar</b>  | 2.530         | -50             | -260            |
| <b>Gezinnen</b>                                  | 8.525         | +85             | +445            |
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen 35 – 55 jaar</b> | 2.555         | +345            | +670            |
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen 55 – 75 jaar</b> | 5.795         | +255            | -180            |
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen &gt;75 jaar</b>  | 3.460         | +1.040          | +2.150          |
| <b>Overig</b>                                    | 80            | +10             | +20             |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>22.945</b> | <b>+1.685</b>   | <b>+2.845</b>   |

Bron: Primos, 2023. Bewerking Stec Groep, 2024.

<sup>23</sup> Wonen en Zorg Gemeente Woerden, Springco Urban Analytics & Atrivé (mei, 2023).

**Oplopend tekort aan levensloopbestendige, geclusterde en zorggeschikte woningen**

Het recente provinciaal woonzorgbehoefteonderzoek<sup>24</sup> wijst uit dat er voor ouderen tekorten zijn aan reguliere levensloopbestendige woningen, geclusterde woningen én zorggeschikte woningen. Grootste tekorten zitten in het reguliere levensloopbestendige segment en geclusterd wonen. Zie hiervoor tabel 7. Een deel van dit soort woningen staan er al, maar voldoen niet altijd aan de kwalitatieve eisen. Ze zijn dus (nog) niet levensloopgeschikt. Veel woningen kunnen wel geschikt worden gemaakt door ze aan te passen. Zie voor dat punt ook hoofdstuk 1. Volgens het gemeentelijke woonzorgonderzoek zijn jaarlijks circa 370 oudere huishoudens wel verhuisgeneigd.<sup>25</sup> Nu maken zij niet de stap tot verhuizen doordat er geen passend (aantrekkelijk, betaalbaar) aanbod is. In onze nieuwbouwprogrammering zorgen we voor een betere match met deze behoefte. De hieronder genoemde aantallen komen niet een op een overeen met de verwachte huishoudensontwikkeling, zoals opgenomen in tabel 6. Dit komt omdat niet álle ouderen (al) een behoefte hebben aan een levensloopbestendige, geclusterde of zorggeschikte woning. Veel ouderen binnen onze gemeente zijn nog vitaal en niet op zoek naar een dergelijke woning, maar woont in of is op zoek naar een woning binnen de reguliere woningmarkt.

**Tabel 7: Woonbehoefte ouderen (vanaf 65 jaar) tot en met 2030 en tot en met 2040**

| Woonvorm                                   | Segment             | 2023  | Prognose 2030 | Prognose 2040  |
|--------------------------------------------|---------------------|-------|---------------|----------------|
| Levensloopbestendig<br>(in regulier wonen) | Totaal              | 835   | 1.065 (+230)  | 1.375 (+540)   |
| Geclusterd wonen                           | Totaal:             | 1.470 | 1.780 (+310)  | 2.080 (+610)   |
|                                            | - Sociale huur      | 400   | 470 (+70)     | 530 (+130)     |
|                                            | - Vrije sector huur | 210   | 250 (+40)     | 280 (+70)      |
|                                            | - Koop              | 860   | 1.060 (+200)  | 1.260 (+400)   |
| Zorggeschikt                               | Totaal              | 410   | 530 (+120)    | 680 (+270)     |
| Totaal                                     |                     | 2.715 | 3.375 (+660)  | 4.135 (+1.420) |

Bron: Companen (juni, 2024). Bewerking Stec Groep.

**Behoefte aan zorggeschikte woningen komt nog bovenop reguliere woningen**

In de eerder besproken woonbehoefte in hoofdstuk 2 van dit woonprogramma zijn de behoefte aan levensloopbestendige en geclusterde woningen al meegenomen. Deze woningtypen maken dus onderdeel uit van de totale geraamd woonbehoefte. Zorggeschikte woningen vormen hiervoor echter een uitzondering. Deze zijn niet meegenomen in de raming van de woonbehoefte in hoofdstuk 2. De behoefte aan de 270 zorggeschikte woningen tot en met 2040 komt dus nog bovenop deze behoefte.

<sup>24</sup> Provinciaal Woonzorgbehoefteonderzoek, Companen (juni 2024).

<sup>25</sup> Wonen en Zorg Gemeente Woerden, Springco Urban Analytics & Atrivé (mei, 2023).

### Welzijn gaat over meer dan alleen zorg: risico eenzaamheid door individualisering

De aandachtsgroepen krijgen in dit woonprogramma de aandacht die ze verdienen. Daarnaast moet breder worden gekeken. Zoals zorgaanbieders ons veelal meegaven, is een groot deel van het zorgvraagstuk eigenlijk een welzijnsvraagstuk. Het welzijn van de inwoners gaat verder dan een passende woning en een geschikt zorgaanbod. Het gaat om ontmoeten, een toegankelijke openbare ruimte, de mogelijkheid voor recreatie en gemeenschapsgevoel.

De samenleving is in een rap tempo aan het individualiseren, waardoor er meer risico is op eenzaamheid onder ouderen. Woerden kenmerkt zich door relatief kleinschalige kernen waar men naar elkaar omkijkt en elkaar te hulp schiet waar nodig. Dit koesteren we en willen we verder stimuleren waar we dat kunnen.

### Huisvesting woonurgenten en aandachtsgroepen vanuit Wet versterking regie volkshuisvesting

In het wetsvoorstel Versterking regie op de Volkshuisvesting<sup>26</sup> worden de maatregelen en doelen uit het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' opgenomen. Gemeenten zijn op grond van deze wet vanaf 2026 verplicht een woonzorgvisie op te stellen. Met dit woonprogramma voldoen we hier al aan. We zien zelf ook de noodzaak om de relatie tussen wonen en zorg te verbeteren en te versterken. Zo moeten we straks aangeven hoe we invulling geven aan de vraag naar huisvesting van ouderen en verschillende aandachtsgroepen. Daarbij moeten we de relatie met de zorg en ondersteuning die voor de huisvesting noodzakelijk is, beschrijven. Om te zorgen voor een aantal verplichte urgentiecategorieën verplicht deze wet om in de huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen. De groepen die in aanmerking komen voor urgentie zijn hieronder opgesomd. In de volgende paragraaf lichten we toe hoe we hiermee omgaan:

- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
- Uitstromers uit instellingen (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Jeugdzorg en Detentie);
- Mantelzorgers- en ontvangers;
- Uitstappende sekswerkers.

Hoewel de hieronder genoemde groepen niet officieel worden beschouwd als urgente woningzoekenden door het Rijk, vallen ze wel onder aandachtsgroepen:

- Ouderen 65-plus (afsprakenkader ouderenhuisvesting);
- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners;
- Studenten;
- Statushouders (huisvesting statushouders via huidige wettelijke taakstelling).

## Huisvestingsopgave van aandachtsgroepen is regionaal vraagstuk

De huisvesting van al deze aandachtsgroepen is een regionaal vraagstuk vanwege de regionale in- en uitstroom van en naar instellingen en doordat de voorkeursgemeente niet altijd de gemeente van herkomst is. We maken regionaal afspraken over de verdeling van de huisvesting voor deze aandachtsgroepen.

<sup>26</sup> De Wet Versterking regie op de Volkshuisvesting ligt ter behandeling bij de Tweede en Eerste Kamer.

**Uitbreiding woningaanbod voor enkele groepen binnen de verplichte urgentiecategorieën nodig**

Het provinciale Woonzorgbehoefteonderzoek<sup>27</sup> bevat een inventarisatie van de woonbehoefte voor aandachtsgroepen. Voor de meeste van deze aandachtsgroepen wordt geen toekomstig tekort verwacht, met uitzondering van mensen met een verstandelijke beperking (tabel 7), mensen vanuit Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) (tabel 9 en 10). Huidige wachttijden voor de MOBW zijn in sommige gevallen te lang. In november 2023 bedroeg de wachttijd voor twee wachtenden tussen de nul en zes maanden en voor zes wachtenden langer dan zes maanden. Momenteel wachten er ongeveer 25 uitstromers uit de MOBW en vrouwenopvang op een woning in Woerden, waarvan circa 10 mensen Woerden als eerste keus hebben.<sup>28</sup> De andere 15 hebben een andere gemeente als eerste keus. Deze gemeenten zijn dus eerst aan zet voor deze inwoners. Uit het provinciale onderzoek blijkt dat uitstromers binnen de groep verplichte urgentiecategorieën ongeveer 8% opnemen van het jaarlijks vrijkomende sociale huuraanbod.

**Tabel 8: Mensen met een verstandelijke beperking (VG Wlz-indicatie)**

| Scenario <sup>1</sup> | Woonvorm         | 2023 | Prognose 2030 | Prognose 2040 |
|-----------------------|------------------|------|---------------|---------------|
| Basisscenario         | Geclusterd wonen | 255  | 275 (+20)     | 285 (+30)     |
|                       | Gespikkeld wonen | 30   | 30 (+0)       | 30 (+0)       |
| Trendscenario         | Geclusterd wonen | 255  | 285 (+30)     | 315 (+60)     |
|                       | Gespikkeld wonen | 30   | 45 (+15)      | 70 (+40)      |

1 Basisscenario: uitgangspunt huidige woonsituatie en woonwensen van ouderen.  
Trendscenario: inclusief de te verwachten geleidelijke verschuiving van de woonvraag.

Bron: Companen (juni, 2024). Bewerking Stec Groep.

**Tabel 9: Mensen met een lichamelijke beperking (LG Wlz-indicatie)**

|               | Aantal mensen |
|---------------|---------------|
| 2023          | 55            |
| Prognose 2030 | 55 (+0)       |
| Prognose 2040 | 55 (+0)       |

Bron: Companen (juni, 2024). Bewerking Stec Groep.

**Tabel 10: Huisvestingsopgave Beschermd Wonen tot 2030**

| Scenario       | BW – Wmo intramuraal | BW – Wmo Beschermd Thuis | BW – Wlz (GGZ-W) |
|----------------|----------------------|--------------------------|------------------|
| Basis prognose | 30                   | 25                       | 75               |
| Trendprognose  | 20                   | 45                       | 70               |

Bron: Companen (juni, 2024). Bewerking Stec Groep.

<sup>27</sup> Provinciaal Woonzorgbehoefteonderzoek, Companen (juni 2024).  
<sup>28</sup> Monitor huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (januari tot en met december 2023).

Tabel 11: Totale uitstroom vanuit Beschermd Wonen

|               | 2023 | 2040 |
|---------------|------|------|
| Basisprognose | 25   | 25   |
| Trendprognose | 25   | 16   |

Bron: Companen (juni, 2024). Bewerking Stec Groep.

Overige aandachtsgroepen vormen kleine opgave

De overige aandachtsgroepen zijn ook in beeld gebracht in het Provinciaal Woonzorgbehoefteonderzoek. Het aantal arbeidsmigranten is de afgelopen jaren toegenomen. In de U10 regio, 16 gemeenten in de provincie Utrecht, gaat het om de huisvesting van 8.910 arbeidsmigranten tot 2030. Er is een jaarlijkse woonbehoefte vanuit statushouders. De taakstelling voor Woerden is tussen de 67 en 123 statushouders per jaar. Vertaald naar het aantal woningen gaat het om 34 tot 123 woningen per jaar (met een gemiddelde huishoudensgrootte). Tot slot zien we dat er een zeer kleine uitbreidingsopgave, 1 locatie, bestaat van het aantal woonwagendstandplaatsen binnen de gemeente.

Tabel 12: Regionale huisvestingsopgave arbeidsmigranten tot 2030

| Regio            | Shortstay<br>(tijdelijk) | Midstay<br>(tijdelijk) | Longstay<br>(permanent) |       | Totaal aantal<br>arbeidsmigranten |
|------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|-------|-----------------------------------|
|                  |                          |                        | (Sociale)<br>huur       | Koop  |                                   |
| Regio Amersfoort | 410                      | 810                    | 335                     | 170   | 1.725                             |
| Regio U10        | 1.820                    | 4.365                  | 1.815                   | 910   | 8.910                             |
| Foodvalley       | 395                      | 515                    | 195                     | 95    | 1.200                             |
| Provincie totaal | 2.625                    | 5.690                  | 2.345                   | 1.175 | 11.835                            |

Bron: Companen (juni, 2024). Bewerking Stec Groep.

Tabel 13: Woningbehoefte woonwagendbewoners gemeente Woerden.

| Huidig aantal standplaatsen | Binnengemeentelijke<br>behoefte | Buitengemeentelijke<br>behoefte |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 6                           | 1                               | 3                               |

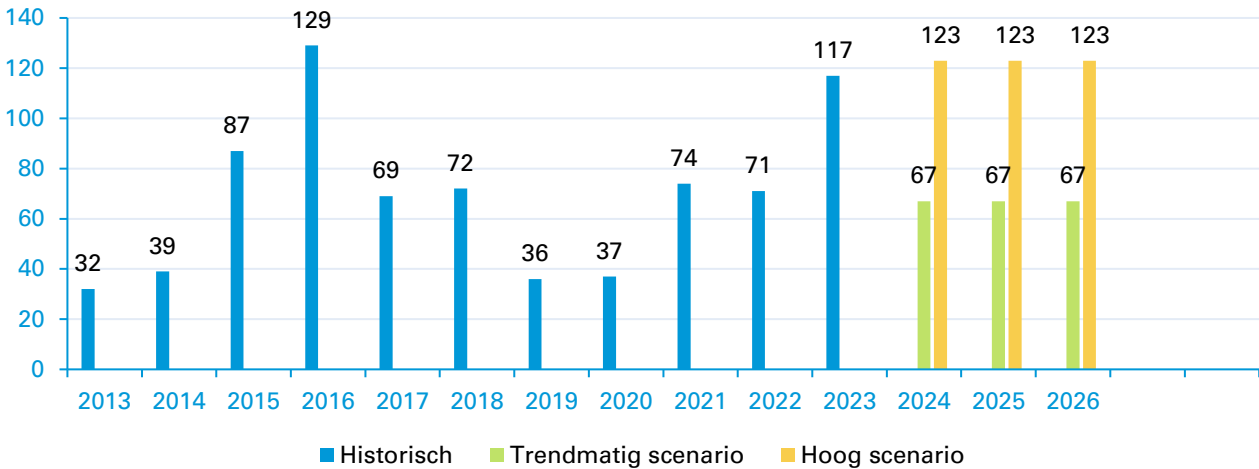
Bron: Gemeente Woerden.

Tabel 14: Woningbehoefte statushouders gemeente Woerden

| Prognose                                          | Woningbehoefte statushouders<br>(bij gemiddelde huishoudensomvang*) |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Trendmatig scenario (gemiddelde afgelopen 5 jaar) | 34 tot 67                                                           |
| Hoog scenario (gemiddelde hoogste 2 jaren)        | 62 tot 123                                                          |

Bron: Companen (juni, 2024). Bewerking Stec Groep. \*Bedraagt 1 à 2 personen voor statushouders. N.B.: er is momenteel een achterstand in de gemeente op het huisvesten van de statushouders. Deze achterstand dient de komende jaren ingelopen te worden en komt bovenop de gepresenteerde opgave in bovenstaande tabel.

Figuur 7: Historische en verwachte toekomstige huisvestingsopgave statushouders



Bron: Companen (juni, 2024). Bewerking Stec Groep.

### 3.2 Naar welke beleidsambities werken we toe?

Voor inwoners die ouder of minder mobiel worden, is blijft prettig wonen binnen onze gemeente van belang. Het uiteindelijke doel is nog een stap breder: het gaat om een betekenisvol leven, in alle levensfasen. Alle inwoners van onze gemeente moeten zo lang mogelijk mee kunnen blijven doen in de samenleving. Goed wonen in een passende woning draagt hier aan bij. Een passende woning voor ouderen is een levensloopgeschikte woning, geclusterde woonvorm of een zorggeschikte woning. In de huidige woningmarkt is dit niet voor iedereen even gemakkelijk te realiseren. Sommige groepen hebben een extra steuntje in de rug nodig. In deze paragraaf lichten we toe naar welke beleidsambities we toe willen werken op het gebied van wonen en zorg voor alle aandachtsgroepen.

#### We werken nauw samen op de thema’s wonen, zorg en welzijn

De thema’s wonen, welzijn en zorg benaderen we integraal om een juiste invulling te geven aan de woonbehoefte van onze inwoners. Een passende woning en omgeving met voorzieningen en zorg voor inwoners die daar behoefte aan hebben, is daarbij het streven. Inwoners moeten zo lang als ze willen en kunnen veilig en zelfstandig thuis wonen. Het meedoen in de samenleving is daarbij van belang. Een goede sociale cohesie en een mix van doelgroepen stimuleert de wederkerigheid tussen jong en oud. We zetten in op een gemeente waarin we naar elkaar omkijken.

### **Meer geclusterde woonvormen om iedereen – ook bij een oplopende zorgvraag – zo lang mogelijk in eigen kern te laten wonen**

In de gesprekken met de inwoners is naar voren is gekomen dat inwoners een sterke binding hebben met de eigen kern. Ze willen daar graag blijven wonen. Ook als hun gezondheid achteruit gaat, vinden ze dit een belangrijk punt. Waar mogelijk moet het wonen binnen de eigen kern kunnen. Daar zetten we ons voor in door kwalitatief aanvullende nieuwbouw.

Met andere woorden: we vergroten het woonzorgaanbod in iedere kern. Naast een passende woning moet de zorg daarbinnen georganiseerd worden. Dit maakt dat er wel een grens zit aan het schaalniveau waarop dit geregeld kan worden.

Geclusterde woonvormen spreekt de inwoners aan. Bij geclusterde woonvormen gaat het om ouderen die omzien naar elkaar of om geclusterde woonvormen met meer mogelijkheden voor zorg. De opschaling naar geclusterde woonvormen maakt het gemakkelijker om de zorg te organiseren. In geclusterde woonvormen is een diversiteit in bewoners mogelijk en hoeft het niet alleen te gaan om mensen met een zorgvraag. De realisatie van geclusterde woonvormen valt onder de totale doelstelling voor de bouwopgave zoals we die schetsen in hoofdstuk 2.

Het is niet mogelijk om elke vorm van (zwaardere) zorg binnen de eigen kern te leveren. Afhankelijk van het type zorgvraag zullen mensen een verhuisbeweging moeten maken naar buiten de eigen kern.

### **Fysieke leefomgeving meenemen bij ontwikkeling van nieuwe (zorg)woningen**

Zoals opgenomen in de MAG<sup>29</sup> is een goede sociale basis extra belangrijk doordat zorg steeds meer thuis geleverd wordt. Dit betekent een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning. Een sterke sociale basis stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder gesignaleerd worden zodat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen. Het samenbrengen van formele en informele zorg is belangrijk voor het creëren van een sterke sociale basis.

## **Maatschappelijke agenda 2023 – 2027**

April 2023 is het integraal beleidskader Maatschappelijke agenda, MAG, 2023 – 2027 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld. In dit beleidskader wordt onder andere de verbinding gelegd met wonen, zorg en welzijn. Zo is in de MAG als doelstelling opgenomen dat inwoners hun eigen kracht gebruiken zelfstandig of in een woonvoorziening/woonvorm, die aansluit op hun persoonlijke behoefte, te wonen. Zodra er passende zorg of (informele) ondersteuning nodig is zorgen we dat deze toegankelijk is voor degenen die het nodig hebben. We zetten daarbij interventies in op het gebied van:

- a) Mantelzorgondersteuning en het bieden van respijtzorg;
- b) Voorkomen en verminderen van eenzaamheid;
- c) Dementievriendelijke gemeente;
- d) Valpreventie;
- e) Beschikbaarheid voorzieningen en verschillende woonvormen.

In de MAG wordt ook het belang van de fysieke woon – en leefomgeving aangegeven voor de gezondheid en welzijn van de inwoners. De (inrichting van de) fysieke woon- en leefomgeving moet uitnodigen tot sporten, bewegen en ontmoeten. Dit bevordert de zelf- en samenredzaamheid. De leefomgeving draagt daarmee bij aan het bevorderen van de veerkracht en gezondheid van inwoners.

<sup>29</sup> MAG = Maatschappelijke Agenda 2023-2027, vastgesteld april 2023 door de raad van Woerden

We pakken de opgave voor wonen en zorg integraal op binnen de leefomgeving. We zetten in op (geclusterde) levensloopbestendige woningen en op een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementie vriendelijke routes), maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen in de buurt. We streven naar een sterke basis voor vitale kernen.

Om dit te realiseren werken we samen met zorg- en welzijnspartners, het zorgkantoor en de woningcorporaties. We zetten in op het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen deze partijen samenwerken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg.

## Oplopende tekorten aan zorgpersoneel

De tekorten aan zorgpersoneel zullen de komende jaren verder toenemen. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de aankomende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in een niet-levensloopbestendige woning wonen. Zorg zal efficiënter verleend moeten worden door in te zetten op geclusterde woonvormen of met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen en burens en ondersteunende diensten. Andere nieuwe mogelijkheden en innovaties (zoals digitale zorg, e-health, domotica en robotica) dragen eraan bij dat zorg meer op de juiste plek en tijdsonafhankelijk wordt geleverd.

### We zorgen voor passende huisvesting voor aandachtsgroepen

We zorgen voor passende huisvesting van aandachtsgroepen binnen de gemeente. Hoewel het niet gaat om grote aantallen is een specialistische aanpak vaak wel nodig voor verschillende typen aandachtsgroepen. Voor sommige aandachtsgroepen is een goede inschatting te maken van de verwachte toekomstige huisvestingsvraag. Voor andere aandachtsgroepen geldt dat we adequaat moeten reageren wanneer zich er een huisvestingsvraag voordoet.

We staan hier specifiek stil bij aandachtsgroepen waarbij een toekomstige woonopgave aan de orde is en hoe we deze aan willen vliegen. De huisvestingsopgave wordt in paragraaf 3.1 geschetst.

Qua huisvestingsvraagstuk gaat het voor de urgente doelgroepen met een zorgvraag (MOBW) hoofdzakelijk om het vergroten van het woningaanbod in het betaalbare segment. Het kan hierbij gaan om zowel gespikkelde woningen (doelgroep woont verspreid door de wijk) als geclusterde woonvormen, waarbij ruimte is voor 24-uurs zorgvoorzieningen. Deze woningen moeten niet te groot zijn (het liefst studio's en eenkamerappartementen). Een groot deel van de cliënten betaalt alleen huur tot de kwaliteitskortingsgrens en een deel tot de eerste aftoppingsgrens.<sup>30</sup>

Bovendien moet de ov-bereikbaarheid goed zijn zodat ze naar school, werk, dagbesteding en ontmoetingsplekken kunnen gaan. Dit nemen we mee in het beleid en de richtlijnen die we opstellen voor de Inclusieve Buurt. Deze behoefte kan gedeeltelijk landen binnen de bestaande voorraad. Hiervoor is vooral woningsplitsen en -delen interessant. Een aandachtspunt is dat dit nu niet altijd handig of mogelijk is vanwege wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld de kostendelersnorm, huisvestingsverordening en omgevings-/bestemmingsplan.

<sup>30</sup> Factsheet Kwetsbare groepen (gemeente Woerden).

Hieronder noemen we voor de overige aandachtsgroepen de belangrijkste acties:

- **Dak- en/of thuisloze mensen:** we sluiten aan op het Nationaal Actieplan Dakloosheid. De aanpak legt de focus op preventie en het uitgangspunt ‘eerst een woning, dan herstel’.
- **Woonwagengewoners:** we sluiten aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) en het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Indien daar behoefte aan is hebben gemeenten een verplichting om te zorgen dat woonwagengewoners binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats.
- **Arbeidsmigranten:** voor huisvesting van tijdelijke werknemers stellen we als gemeente beleid op. Doel hiervan is te komen tot een vestigingsbeleid en/of convenant met de ondernemers (werkgevers van arbeidsmigranten) in de gemeente.

**Statushouders:** het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met onze partners maken we werk van deze taakstelling. Statushouders worden in reguliere sociale huurwoningen gehuisvest. In tijden waarin de taakstelling groot is en de druk op sociale huurwoningen hoog is, kijken we naar andere tijdelijke oplossingen en bijvoorbeeld de mogelijkheden om eerdere mensen in één huis te vestigen. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders.

#### We zorgen voor duidelijke processen en goede afstemming tussen zorgaanbieders en gemeente voor de combinatie van wonen, zorg en welzijn

Om de woonzorgopgaven het hoofd te bieden zijn afspraken, afstemming en kennisuitwisseling nodig tussen de gemeente, woningcorporaties, (thuis)zorg- en welzijnspartners, het zorgkantoor en de zorgverzekeraars. Met een regisseur wonen en zorg gaan we de processen en afspraken om wonen en zorg met elkaar te verbinden de komende jaren goed uitvoeren. Dit leidt tot input voor de acties in de Uitvoeringsagenda woonprogramma, de ontwikkelingen van nieuwe woonvormen en de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Daarnaast vinden we het belangrijk om op dit thema op hoger schaalniveau regionaal en landelijk van elkaar te blijven leren en ervaringen met elkaar te delen.

### 3.3 Overzicht ambities betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg

Hieronder vatten we onze ambities rond dit thema samen. In de uitvoeringsagenda werken we per actiepoint de inhoud verder uit, met wie we dit doen en in welke periode dit gaat gebeuren.

| Wat willen we bereiken? |                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                      | We werken nauw samen op de thema's wonen, zorg en welzijn.                                                                                         |
| 2.                      | Ontwikkelen geclusterde woonvormen om iedereen – ook bij een oplopende zorgvraag – zo lang mogelijk in eigen kern te laten wonen.                  |
| 3.                      | Fysieke leefomgeving meenemen bij ontwikkeling van nieuwe (zorg)woningen.                                                                          |
| 4.                      | We zorgen voor passende huisvesting voor aandachtsgroepen.                                                                                         |
| 5.                      | We zorgen voor duidelijk processen, afspraken en goede afstemming tussen zorgaanbieders en gemeente voor de combinatie van wonen, zorg en welzijn. |



## 4. Woningbouw per kern

## 4.1 Woningbouwprogrammering per kern

De vier kernen maken samen de gemeente. Elke kern heeft haar eigen karakter en opgaven. Door de woningbouwprogramma’s goed op de kernen af te stemmen proberen we te bouwen voor de eigen behoeften als aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

**De woningopgave zijn in alle kernen vergelijkbaar.**

We zien op hoofdlijnen dat in alle kernen in de gemeente dezelfde opgaven spelen: de betaalbaarheid staat zeer sterk onder druk en de ouder wordende inwoners hebben nauwelijks de mogelijkheid door te stromen naar een passende woning. Dit laatste geldt nog in sterkere mate voor Harmelen, Kamerik en Zegveld. De uitgangspunten en ambities in dit woonprogramma gelden voor iedere kern.

**Kwantitatieve woningbouwaantallen per kern**

De kwantitatieve doelstellingen (aantallen) volgen uit de Omgevingsvisie. Deze verdeling houdt rekening met het feit dat er lang weinig is gebouwd in Harmelen. Daarnaast speelt het in op het behoudt van de vitaliteit in elk van de kernen. Bovendien sluiten de afspraken uit de Omgevingsvisie goed aan bij de berekende woonbehoefte voor de gemeente als totaal (tabel 3 in hoofdstuk 2).

**Tabel 15: Woningbouwoverzicht gemeente Woerden**

| Kern             | Gepland netto aantal<br>woningen (2024-2040)* | Ambitie omgevingsvisie<br>(periode 2030-2040)** | Totaal (2040) |
|------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|
| Harmelen         | 168                                           | 510                                             | 678           |
| Kamerik en Kanis | 75                                            | 210                                             | 285           |
| Woerden          | 3.562                                         | -                                               | 3.562         |
| Zegveld          | 5                                             | 115                                             | 120           |
| Totaal gemeente  | 3.810                                         | 835                                             | 4.645         |

Bron: Gemeente Woerden ([Jaarbrief wonen, maart 2024](#)). \*Nieuwbouw minus sloop. \*\*Omvat extra benodigde plancapaciteit bovenop de huidige om de doelstellingen uit de omgevingsvisie te behalen.

**Kwalitatieve woningbouwaantallen per kern**

berekende woonbehoefte voor de gemeente als totaal In de tabellen hieronder is steeds per kern hoe de woningbouwprogrammering er idealiter uit zou moeten zien. De kwantitatieve doelstellingen (aantallen) volgen uit de Omgevingsvisie. Hiervoor kiezen we, omdat deze verdeling rekening houdt met het feit dat er lang weinig is gebouwd in Harmelen en doordat het inspeelt op het behoudt van de vitaliteit in elk van de kernen. Overigens sluiten de afspraken uit de Omgevingsvisie sluiten goed aan bij de woonbehoefte voor de gehele gemeente woonbehoefte voor de gemeente als totaal.

Bijlage II bevat kernschetsen met een kwalitatieve invulling van de woningbouwprogrammering per kern. Door middel van een analyse naar woonwensen en verhuisgedrag is bepaald wat de behoefte is qua segment (huur/koop), type (grondgebonden, appartementen zonder lift, of nultreden) en prijs. Met deze kwalitatieve verdeling kleuren we de kwantitatieve woningbouwaantallen uit de Omgevingsvisie per kern in.

Zo komen we tot een woningbouwprogrammering die in iedere kern voorziet in voldoende aanbod en de juiste woningen tot stand brengt.

In de tabellen hierna is per kern uitgewerkt hoe de woningbouwprogrammering er idealiter uit zou moeten zien. De gemeente streeft ernaar om de deze verdeling per kern als mogelijk te realiseren.

## Indicatieve gebruiksoppervlakten per woningtype

Afhankelijk van de stichtingskosten (bouwkosten en bijkomende kosten) en de grondprijs verandert de woninggrootte die in de markt gerealiseerd kan worden voor een woning van een bepaalde prijs. Hieronder is een indicatie gegeven van het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak dat woningen van een bepaalde prijsklasse kunnen hebben in de gemeente Woerden (Bouwkostenkompas, prijsniveau 1 juli 2024).

Bandbreedte is indicatief en afhankelijk van grondprijs.

- Voor appartementen tot € 290.000 en de sociale huur ligt het gebruiksoppervlak tussen 45 en 70 m<sup>2</sup>.
- Voor rijwoningen tot € 290.000 VON en de middenhuur ligt het gebruiksoppervlak tussen 65 en 100 m<sup>2</sup>.
- Voor appartementen tot € 390.000 VON ligt het gebruiksoppervlak tussen 65 en 95 m<sup>2</sup>.
- Voor rijwoningen tot € 390.000 VON en de vrije sector huur ligt het gebruiksoppervlak tussen 95 en 140 m<sup>2</sup>.
- Voor appartementen tot € 460.000 VON ligt het gebruiksoppervlak tussen 70 en 100 m<sup>2</sup>.
- Voor twee-onder-een-kapwoningen tot € 460.000 VON en de dure vrije sectorhuur ligt het gebruiksoppervlak tussen 105 en 140 m<sup>2</sup>.
- Voor appartementen vanaf € 460.000 VON ligt het gebruiksoppervlak tussen 70 en 105 m<sup>2</sup>.
- Voor vrijstaande woningen vanaf € 460.000 VON ligt het gebruiksoppervlak tussen de 105 en 145 m<sup>2</sup>.

**Let op:** Deze genoemde oppervlakten zijn sterk afhankelijk van onder andere de bouw- en bijkomende kosten, inbrengwaarde van de gronden, de vormfactor van de woning, de verschijningsvorm, het afwerkingsniveau, parkeeroplossingen en andere locatie specifieke opgaven of ambities.

We benadrukken daarom dat deze oppervlakten een momentopname zijn. Doordat veel van deze factoren niet meegenomen zijn (en moeilijk meegenomen kunnen worden) in de berekening, zijn de genoemde gebruiksoppervlakten eerder aan de hoge kant voor de prijs waarbij deze vermeld staan.

**Tabel 16: Indicatieve beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering tot en met 2040, Harmelen**

| Type                                                                               | Segment         | Prijs                                        | Indicatie<br>gebruiksoppervlak<br>in m <sup>2</sup> <sup>1</sup> | Indicatieve<br>beoogde<br>verdeling |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Grondgebonden</b>                                                               | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 24                                  |
|                                                                                    |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 48                                  |
|                                                                                    | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 30                                  |
|                                                                                    | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 24                                  |
|                                                                                    | Koop            | Tot € 290.000                                | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                    |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                    |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 105 – 140 m <sup>2</sup>                                         | 0                                   |
|                                                                                    |                 | Vanaf € 460.000                              | 105 – 145 m <sup>2</sup>                                         | 0                                   |
| <b>Appartement<br/>zonder lift</b>                                                 | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 12                                  |
|                                                                                    |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 12                                  |
|                                                                                    | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 12                                  |
|                                                                                    | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 11                                  |
|                                                                                    | Koop            | Tot € 290.000                                | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 12                                  |
|                                                                                    |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 65 – 95 m <sup>2</sup>                                           | 12                                  |
|                                                                                    |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 70 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 6                                   |
|                                                                                    |                 | Vanaf € 460.000                              | 70 – 105 m <sup>2</sup>                                          | 12                                  |
| <b>Nultreden<br/>(appartement<br/>met lift of<br/>grondgebonden<br/>nultreden)</b> | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 89                                  |
|                                                                                    |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 88                                  |
|                                                                                    | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 48                                  |
|                                                                                    | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 47                                  |
|                                                                                    | Koop            | Tot € 290.000                                | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 54                                  |
|                                                                                    |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 65 – 95 m <sup>2</sup>                                           | 65                                  |
|                                                                                    |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 70 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 18                                  |
|                                                                                    |                 | Vanaf € 460.000                              | 70 – 105 m <sup>2</sup>                                          | 54                                  |
| <b>Totaal</b>                                                                      |                 |                                              |                                                                  | <b>678 woningen</b>                 |

Prijsgrenzen voor 2024.

<sup>1</sup> Zie toelichting in kader 'Indicatieve gebruiksoppervlakten per woningtype'. De werkelijke kosten voor het realiseren van woonoppervlakten liggen hoger omdat hier niet alle kosten zijn meegenomen. Dit zijn kosten die per project anders zijn.

**Tabel 17: Indicatieve beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering tot en met 2040, Kamerik en Kanis**

| Type                                                                               | Segment         | Prijs                                        | Indicatie<br>gebruiksoppervlak<br>in m <sup>2</sup> <sup>1</sup> | Indicatieve<br>beoogde<br>verdeling |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Grondgebonden</b>                                                               | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 0                                   |
|                                                                                    |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 0                                   |
|                                                                                    | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 20                                  |
|                                                                                    | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 10                                  |
|                                                                                    | Koop            | Tot € 290.000                                | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                    |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                    |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 105 – 140 m <sup>2</sup>                                         | 0                                   |
|                                                                                    |                 | Vanaf € 460.000                              | 105 – 145 m <sup>2</sup>                                         | 0                                   |
| <b>Appartement<br/>zonder lift</b>                                                 | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 0                                   |
|                                                                                    |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 0                                   |
|                                                                                    | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 10                                  |
|                                                                                    | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 5                                   |
|                                                                                    | Koop            | Tot € 290.000                                | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 5                                   |
|                                                                                    |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 65 – 95 m <sup>2</sup>                                           | 5                                   |
|                                                                                    |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 70 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                    |                 | Vanaf € 460.000                              | 70 – 105 m <sup>2</sup>                                          | 5                                   |
| <b>Nultreden<br/>(appartement<br/>met lift of<br/>grondgebonden<br/>nultreden)</b> | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 48                                  |
|                                                                                    |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 48                                  |
|                                                                                    | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 28                                  |
|                                                                                    | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 22                                  |
|                                                                                    | Koop            | Tot € 290.000                                | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 20                                  |
|                                                                                    |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 65 – 95 m <sup>2</sup>                                           | 25                                  |
|                                                                                    |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 70 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 10                                  |
|                                                                                    |                 | Vanaf € 460.000                              | 70 – 105 m <sup>2</sup>                                          | 24                                  |
| <b>Totaal</b>                                                                      |                 |                                              |                                                                  | <b>285 woningen</b>                 |

Prijsgrenzen voor 2024.

<sup>1</sup> Zie toelichting in kader 'Indicatieve gebruiksoppervlakten per woningtype'. De werkelijke kosten voor het realiseren van woonoppervlakten liggen hoger omdat hier niet alle kosten zijn meegenomen. Dit zijn kosten die per project anders zijn.

**Tabel 18: Indicatieve beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering tot en met 2040, Woerden**

| Type                                                                               | Segment         | Prijs                                        | Indicatie<br>gebruiksoppervlak<br>in m <sup>2</sup> <sup>1</sup> | Indicatieve<br>beoogde<br>verdeling |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Grondgebonden</b>                                                               | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 155                                 |
|                                                                                    |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 176                                 |
|                                                                                    | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 170                                 |
|                                                                                    | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 88                                  |
|                                                                                    | Koop            | Tot € 290.000                                | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 36                                  |
|                                                                                    |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 36                                  |
|                                                                                    |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 105 – 140 m <sup>2</sup>                                         | 0                                   |
|                                                                                    |                 | Vanaf € 460.000                              | 105 – 145 m <sup>2</sup>                                         | 57                                  |
| <b>Appartement<br/>zonder lift</b>                                                 | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 67                                  |
|                                                                                    |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 139                                 |
|                                                                                    | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 41                                  |
|                                                                                    | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 26                                  |
|                                                                                    | Koop            | Tot € 290.000                                | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 31                                  |
|                                                                                    |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 65 – 95 m <sup>2</sup>                                           | 46                                  |
|                                                                                    |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 70 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 15                                  |
|                                                                                    |                 | Vanaf € 460.000                              | 70 – 105 m <sup>2</sup>                                          | 83                                  |
| <b>Nultreden<br/>(appartement<br/>met lift of<br/>grondgebonden<br/>nultreden)</b> | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 434                                 |
|                                                                                    |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 465                                 |
|                                                                                    | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 350                                 |
|                                                                                    | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 191                                 |
|                                                                                    | Koop            | Tot € 290.000                                | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 207                                 |
|                                                                                    |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 65 – 95 m <sup>2</sup>                                           | 305                                 |
|                                                                                    |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 70 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 114                                 |
|                                                                                    |                 | Vanaf € 460.000                              | 70 – 105 m <sup>2</sup>                                          | 330                                 |
| <b>Totaal</b>                                                                      |                 |                                              |                                                                  | <b>3.562 woningen</b>               |

Prijsgrenzen voor 2024.

<sup>1</sup> Zie toelichting in kader 'Indicatieve gebruiksoppervlakten per woningtype'. De werkelijke kosten voor het realiseren van woonoppervlakten liggen hoger omdat hier niet alle kosten zijn meegenomen. Dit zijn kosten die per project anders zijn.

**Tabel 19: Indicatieve beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering tot en met 2040, Zegveld**

| Type                                                                           | Segment         | Prijs                                        | Indicatie<br>gebruiksoppervlak<br>in m <sup>2</sup> <sup>1</sup> | Indicatieve<br>beoogde<br>verdeling |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Grondgebonden</b>                                                           | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 0                                   |
|                                                                                |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 0                                   |
|                                                                                | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 17                                  |
|                                                                                | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 8                                   |
|                                                                                | Koop            | Tot € 290.000                                | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 105 – 140 m <sup>2</sup>                                         | 0                                   |
|                                                                                |                 | Vanaf € 460.000                              | 105 – 145 m <sup>2</sup>                                         | 0                                   |
| <b>Appartement zonder lift</b>                                                 | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 4                                   |
|                                                                                |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 0                                   |
|                                                                                | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 4                                   |
|                                                                                | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                | Koop            | Tot € 290.000                                | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 0                                   |
|                                                                                |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 65 – 95 m <sup>2</sup>                                           | 0                                   |
|                                                                                |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 70 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                |                 | Vanaf € 460.000                              | 70 – 105 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
| <b>Nultreden<br/>(appartement met lift of<br/>grondgebonden<br/>nultreden)</b> | Sociale huur    | Tot aftoppingsgrens                          | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 21                                  |
|                                                                                |                 | Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 40 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 25                                  |
|                                                                                | Middenhuur      | Liberalisatiegrens tot middenhuurgrens       | 65 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 8                                   |
|                                                                                | Vrijesectorhuur | Vanaf middenhuurgrens                        | 95 – 140 m <sup>2</sup>                                          | 5                                   |
|                                                                                | Koop            | Tot € 290.000                                | 45 – 70 m <sup>2</sup>                                           | 12                                  |
|                                                                                |                 | € 290.000 tot € 390.000                      | 65 – 95 m <sup>2</sup>                                           | 8                                   |
|                                                                                |                 | € 390.000 tot € 460.000                      | 70 – 100 m <sup>2</sup>                                          | 0                                   |
|                                                                                |                 | Vanaf € 460.000                              | 70 – 105 m <sup>2</sup>                                          | 8                                   |
| <b>Totaal</b>                                                                  |                 |                                              |                                                                  | <b>120 woningen</b>                 |

<sup>1</sup> Zie toelichting in kader 'Indicatieve gebruiksoppervlakten per woningtype'. De werkelijke kosten voor het realiseren van woonoppervlakten liggen hoger omdat hier niet alle kosten zijn meegenomen. Dit zijn kosten die per project anders zijn. Prijsgrenzen voor 2024.



## 5. Begrippenlijst

### Aanpasbare woning

Dit zijn woningen op de begane grond, woningen die met liften bereikbaar zijn en rijwoningen waar trapliften in gemonteerd kunnen worden. TNO hanteert een arbitraire grens voor aanvaardbare kosten (voor drempelvrij maken van de woning of het installeren van een traplift) van € 10.000. Toelichting op sterrenstelsysteem van TNO: 0 sterren = appartement zonder lift, 1 ster = reguliere grondgebonden woning waarin met bouwkundige ingrepen een traplift kan worden geplaatst, 2 sterren = reguliere grondgebonden woning waarin zonder bouwkundige ingrepen een traplift kan worden geplaatst, 3 sterren = gelijkvloerse grondgebonden woning of appartementen op maaiveld of bereikbaar met lift, 4/5 sterren = levensloopbestendige nultredenwoning met ADL-assistentie (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen) (4 sterren) of intensieve 24-uurszorg (5 sterren).

### Aftoppingsgrens

De grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij 1 persoons- en mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoonshuishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoonshuishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld.

### (Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

### (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

### Convenant Duurzame Woningbouw

Het convenant Duurzame Woningbouw, opgesteld door de provincie, gemeenten en ontwikkelaars, brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. Het biedt met 13 thematische indicatoren houvast om integraal in te zetten op duurzame woningbouw. 'Gemeenten en provincies in de hele Randstad hebben zich aangesloten bij het convenant. Dat blijft zich ontwikkelen onder de nieuwe naam *convenant Toekomstbestendig Bouwen*

### Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en hun huidige woning vrijkomt voor nieuwe huishoudens.

### Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

### Flexwoningen

Tijdelijke woningen, die voor een bepaalde tijd (maximaal 15 jaar) op een locatie worden gebouwd en / óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit.

### **Geclusterd wonen**

Bij geclusterd wonen voor ouderen gaat het om woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. Hierbij gaat het om diverse vormen van geclusterd wonen: voor vitale ouderen tot ouderen met zorg of een combinatie van jong en oud. De woningen zijn levensloopgeschikt (Ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter).

### **Grondgebonden woningen**

Is een woning die toegankelijk is op het straatniveau waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een tuin.

### **Hybride zorgverlening**

Een mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg.

### **Inbreidingslocatie**

Is een locatie binnen bestaande bebouwing. Het tegenovergestelde is uitbreiding, die plaatsvindt aan de grenzen van bestaande bebouwing.

### **Intramuraal**

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekent opgenomen in een woonzorglocatie waarbij zowel verzorging als zorg door (bijvoorbeeld een arts of ouderengeneeskundige intern) de zorgaanbieder georganiseerd wordt.

### **Levensloopbestendige/levensloopgeschikte woning**

Zijn zelfstandige woningen die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Hierbij moet je denken aan: geen drempels, bredere deuren, nultreden (of trap met traplift), douche (en geen bad).

### **Middenhuur**

Een middenhuur woning heeft een aanvangshuur van minimaal € 879,66 en maximaal € 1.165,81 per maand, exclusief servicekosten (2024). We volgen gedurende de looptijd van dit woonprogramma de landelijke aanpassingen van deze betaalbaarheidsgrens. De prijsgrens in deze definitie gaat direct na besluitvorming van de raad in. Voor verhuur wordt de betaalbaarheidsgrens gehanteerd die geldt op het moment van verhuur van de betreffende woning.

### **Middeninkomen**

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 48.000 en € 60.000 gerekend (prijsspeil 2024).

### **Optoppen**

Het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen.

### **Aandachtsgroep ouderen**

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

### Senioren

Leeftijdscategorie van mensen die tot de oudere generatie behoren, vaak bedoeld worden personen vanaf de AOW-leeftijd.

### Sociale huur

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening. Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen:

De kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 454,47), De eerste aftoppingsgrens (huurprijs van € 454,47 tot € 650,43), De tweede aftoppingsgrens (huurprijs van € 650,43 tot € 697,07) De liberalisatiegrens (huurprijs van t/m € 879,66). Dit zijn de geldende grenzen in 2024.

### Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

### Urgente aandachtsgroepen

In het programma 'Een thuis voor iedereen' vanuit de Rijksoverheid worden een aantal aandachtsgroepen benoemd die nog minder kans hebben op het vinden van een passend thuis. De Wet versterking regie volkshuisvesting beoogd om een urgentieregeling in te schakelen voor deze aandachtsgroepen. Dit zijn arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, ouderen, statushouders, studenten en woonwagenbewoners.

### Vrijesectorhuurwoning / geliberaliseerde huurwoning

Huurwoning met een huurprijs boven de middenhuurgrens van € 1.165,81 per maand (prijspeil 2024).

### Woningdelen

Het samenwonen van mensen in één zelfstandige woning die samen niet behoren tot een huishouden. In de praktijk is er een spectrum aan vormen van woningdelen mogelijk. Enkele voorbeelden zijn hospitaverhuur, friends-contracten en kamergewijze verhuur.

### Woningsplitsen

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen of het realiseren van een of meer woningen binnen de aaneengesloten hoofdbebouwing.

### Zorggeschikte woning

Rolstoelgeschikte zelfstandige woningen, die onderdeel uitmaken van een woonvorm die voor rolstoelgebruikers toegankelijk en doorgankelijk is. Voor deze woningen geldt dat de woon- en eetruimte, het toilet, de badkamer en de slaapkamer rolstoelgeschikt moeten zijn. Woningen in categorie BAT score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen deze definitie.



# **Bijlage I: Figuren woonbehoefte**

**Tabel 20: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Woerden:  
ambitiescenario**

| Doelgroepen                                     | 2024          | '24 t/m '34   | %          | '24 t/m '44   | %           |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen &lt;35 jaar</b> | 2.530         | +160          | +6%        | -70           | -3%         |
| <b>Gezinnen</b>                                 | 8.525         | +230          | +3%        | +915          | +11%        |
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen 35 – 55</b>     | 2.555         | +450          | +18%       | +895          | +35%        |
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen 55 – 75</b>     | 5.795         | +270          | +5%        | -135          | -2%         |
| <b>Alleenstaanden &amp; stellen &gt;75 jaar</b> | 3.460         | +1.040        | +30%       | +2.150        | +62%        |
| <b>Overig</b>                                   | 80            | +10           | +12%       | +20           | +25%        |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>22.945</b> | <b>+2.160</b> | <b>+9%</b> | <b>+3.775</b> | <b>+16%</b> |

Bron: Primos 2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Ambitiescenario: hierin houden we rekening met het huidige woningtekort en de ambitie van de gemeente. Dit sluit aan bij de landelijke methodiek voor het bepalen van de woningbouwopgave, die als basis dient voor de Woondeals. Dit scenario is gebaseerd op een combinatie van de verwachte huishoudensontwikkeling plus een gewenste terugloop van het huidige woningtekort.

## Uitleg Stec-Doorstroommodel

### **Behoeftte aan woningen op basis van doorstroming op de woningmarkt**

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen gebruiken we ons eigen Stec-Doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden de hiervoor genoemde 31 doelgroepen. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

### **Door confrontatie van huidige woonsituatie met woonwensen en verhuisgedrag ontstaat opgave**

Door de ontwikkeling van de doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid (hoe vaak verhuizen gemiddeld gezien doelgroepen?), kwalitatieve woonvoorkeuren (waar wensen doelgroepen te wonen bij huishoudensgroei/doorstroming?) en daadwerkelijk verhuisgedrag (waar verhuisden doelgroepen in het verleden heen bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

### **Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in de gemeente Woerden**

Op basis van CBS microdata, waartoe wij als bureau toegang hebben, hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Woerden. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2018 tot en met 2023.

### **In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad**

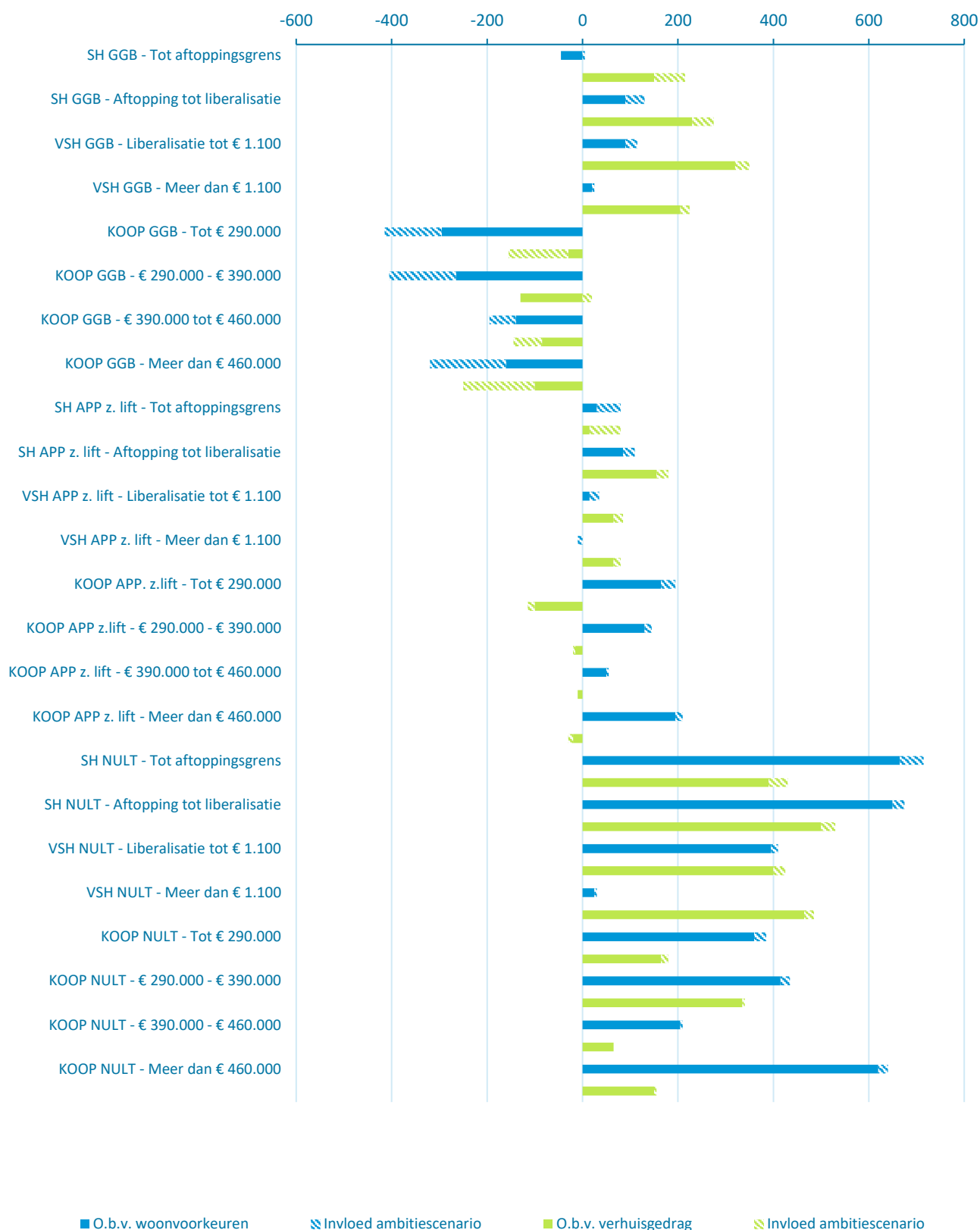
Daarnaast houden we in dit onderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. We dempen zo de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens wanneer de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, dan waar in eerste instantie vanuit hun woonwens de voorkeur naar uitgaat

**Figuur 8: Woningbehoefte gemeente Woerden naar PMC's tot 2034 (10 jaar)**



Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

**Figuur 9: Woningbehoefte gemeente Woerden naar PMC's tot en met 2044 (20 jaar)**

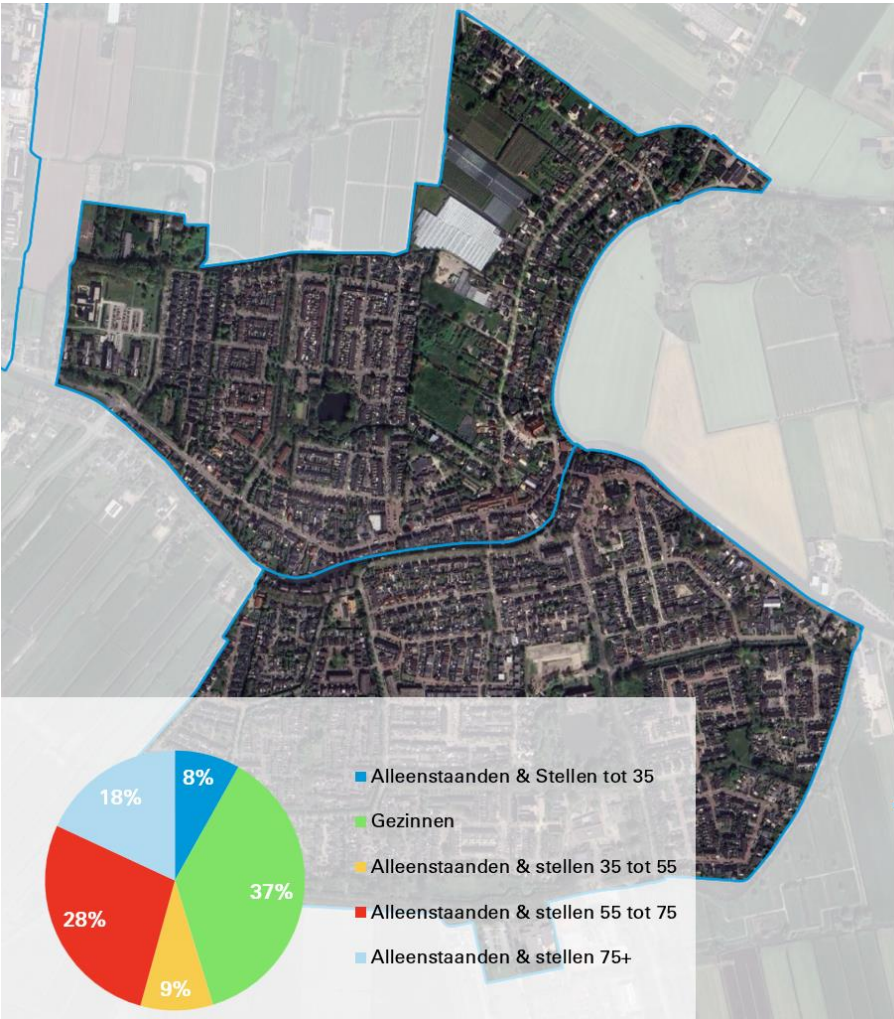


Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024).



## Bijlage II: Kernschetsen

Figuur 10: Kernschets Harmelen



Bron: Stec Groep, 2024.

### Harmelen: alles wat je nodig hebt (en meer) tussen de groene buffers

Harmelen is het grootste dorp in de gemeente Woerden. Omgeven door de ‘eeuwige groene buffer’ is Harmelen verzekert van haar eigen identiteit binnen de gemeente. Harmelen kent met onder andere een viertal basisscholen, sportverenigingen als SCH en Triaq, zwembad, scouting, het dorpshuis en diverse dagelijkse voorzieningen een rijk voorzieningenaanbod voor jong en oud.

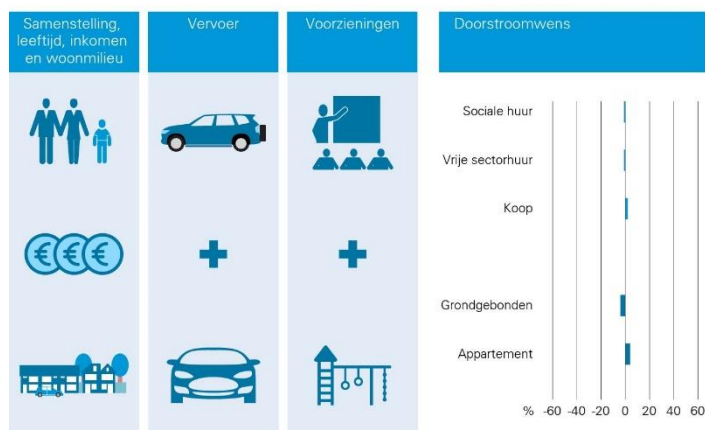
Werkgelegenheid is te vinden op bedrijventerrein de Putkop. Een aantal dagen per jaar wordt Harmelen omgetoverd tot Kwakbollenpoel, waarmee carnaval ook binnen de gemeente Woerden al jaren haar plek vindt.

In Harmelen is van oorsprong een dorp gericht op gezinnen. Dit is terug te zien in de woningvoorraad, die vooral uit eengezinswoningen bestaat. Wel vergrijst Harmelen de komende jaren flink. De huidige woningvoorraad is nu nog niet toereikend om de groeiende behoefte aan nultredenwoningen op te kunnen vangen.

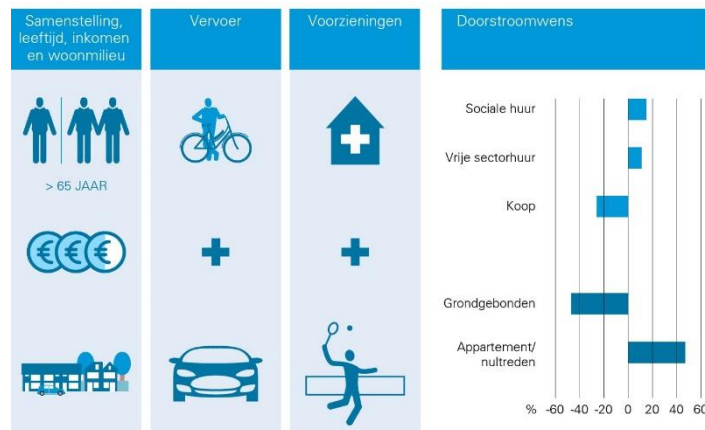
|                                     |                       |           |  |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------|--|
| Top 3<br>doelgroepen<br>in Harmelen | 1. Ruimte & Gemak     |           |  |
|                                     | 2. Ruim(t)egenieters  | <br>55-75 |  |
|                                     | 3. Suburbane Senioren | <br>55-75 |  |

**Figuur 11: Profielschets top drie doelgroepen in Harmelen**

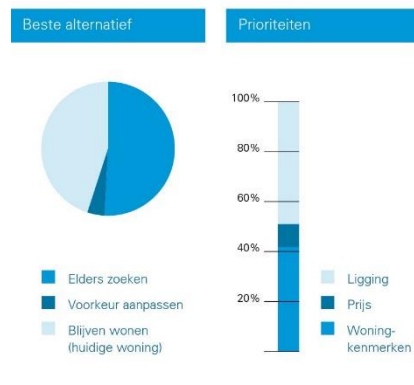
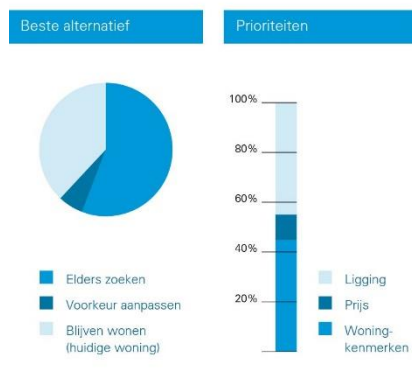
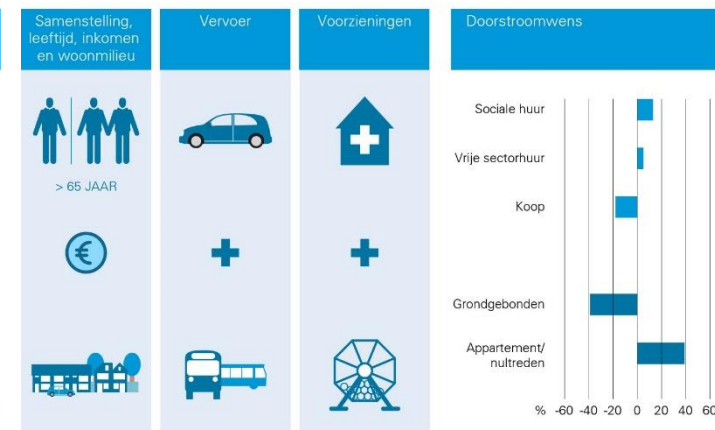
**Ruimte en gemak**



**Ruimte genietters**



**Suburbane senioren**



Bron: Stec Groep, 2024.

**Figuur 12: Kernschets Kamerik en Kanis**



Bron: Stec Groep, 2024.

### Kamerik: het kloppende hart van de gemeente

Het dorp Kamerik is gelegen in het geografische middelpunt van de gemeente Woerden. Op dit moment wonen er ruim 1.000 huishoudens aan weerszijden van de Kameriksche Wetering.

Kamerik kent een actief verenigingsleven. Met name de sportieve inwoner zit in Kamerik goed. Met een voetbal-volleybal- korfbal- én tennisvereniging is er een breed scala aan sportvoorzieningen in de kern aanwezig. Ook kun je bij de Boerinn terecht voor een actieve middag poldersporten. Met buitenplaats Kameryck kent het buitengebied van Kamerik daarnaast een trekpleister met een nationale reikwijdte.

De woningvoorraad in Kamerik is ruim opgezet en relatief duur ten opzichte van de rest van Woerden. Er wonen veel gezinnen, maar er is ook sprake van vergrijzing. De levensloopbestendigheid van de woningvoorraad is een aandachtspunt.

### Top 3 doelgroepen in Kamerik

1. Ruimte & Gemak



2. Ruim(t)egenieters



55-75



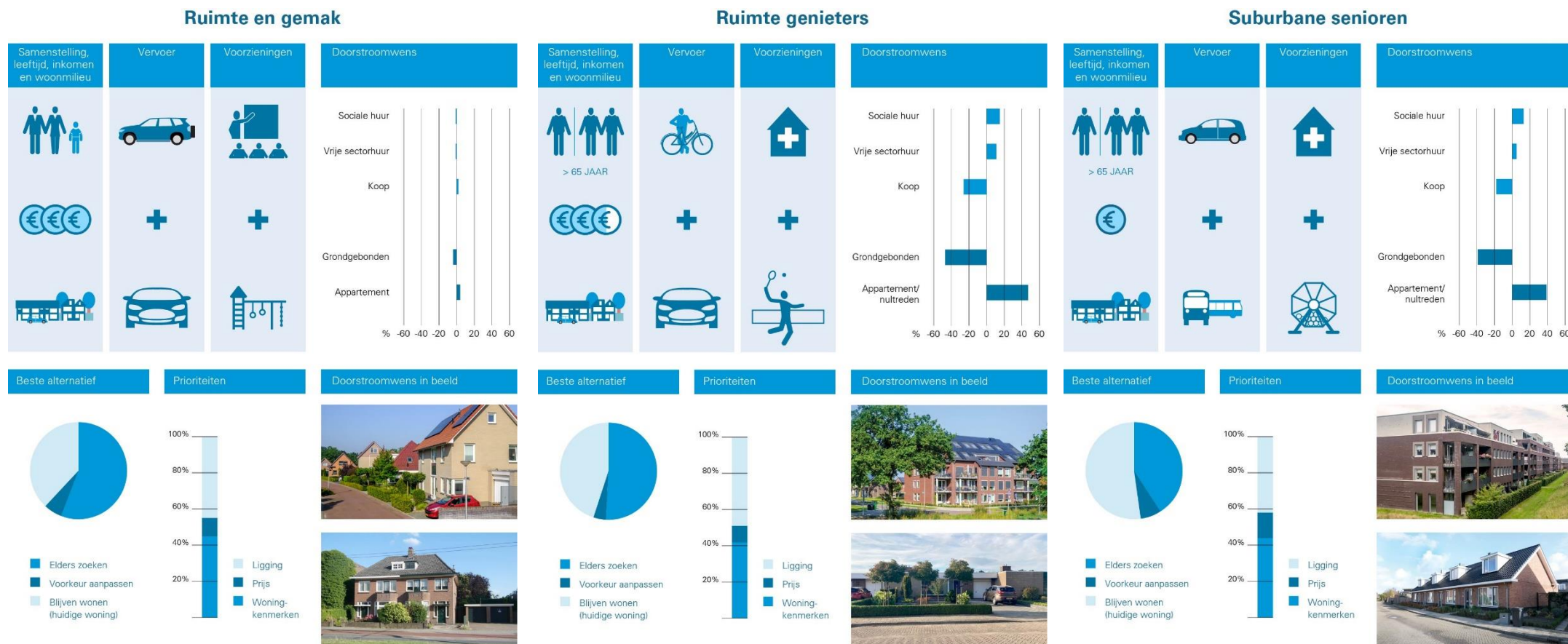
3. Suburbane Senioren



55-75

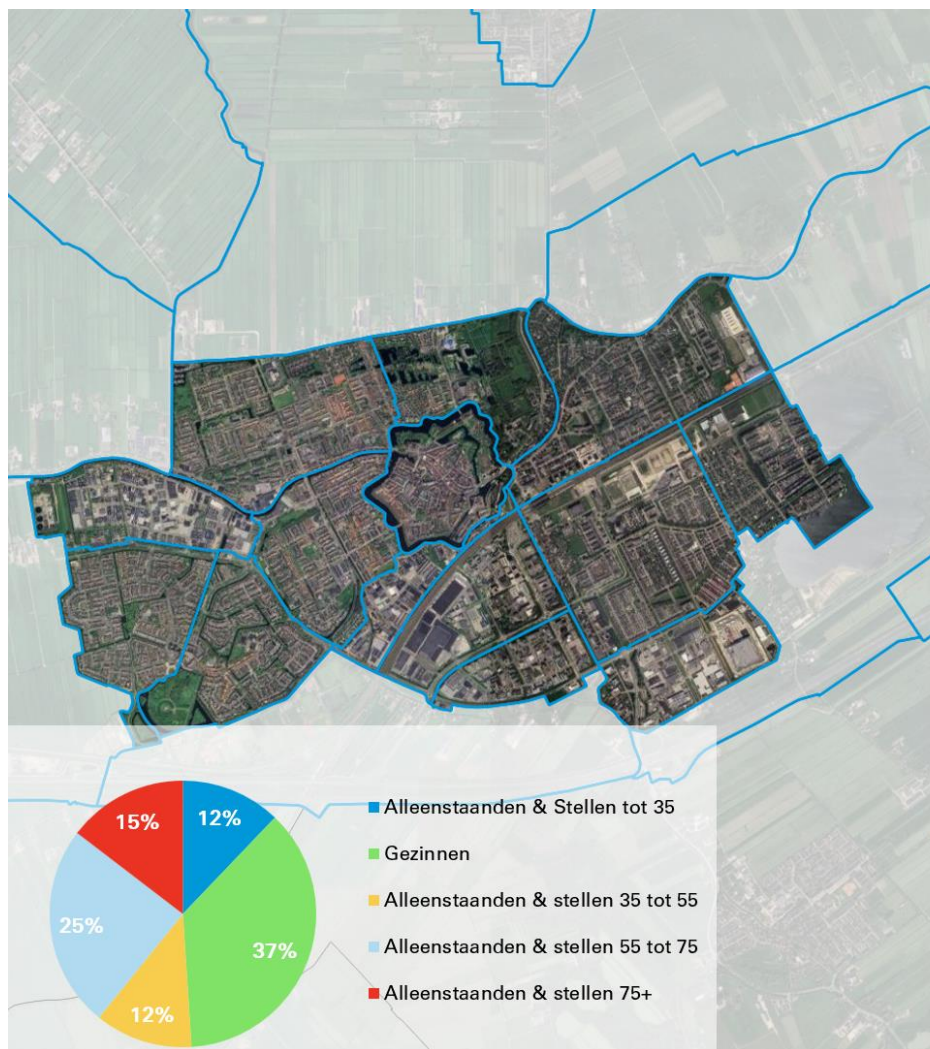


**Figuur 13: Profielschets top drie doelgroepen in Kamerik en Kanis**



Bron: Stec Groep, 2024.

**Figuur 14: Kernschets Woerden**



Bron: Stec Groep, 2024.

## Woerden: hoofdstad van het Groene Hart

Woerden is een populaire stad. Het biedt een breed palet aan woonsmaken. De diversiteit aan woonsmaken maakt van Woerden een unieke stad die daardoor in trek is bij huishoudens vanuit een brede regio.

Woerden heeft het voorzieningenniveau dat past bij een middelgrote stad (intercitystation, ziekenhuis, bioscoop, middelbaar- & beroepsonderwijs, etc.). Tegelijkertijd is het groen nooit ver weg. De Woerdense Vakantieweek en de Koeienmarkt zijn jaarlijks terugkerende evenementen waar de regio voor uitloopt. De goede bereikbaarheid zorgt ook voor veel (logistieke) bedrijvigheid in en rondom de stad.

De populariteit van Woerden heeft ook neveneffecten. De betaal- en beschikbaarheid van woningen staat fors onder druk. Huishoudens die hun plekje op de woningmarkt nog niet hebben gevonden komen er lastig tussen. Daarnaast kent de stad uitdagingen voor passende huisvesting voor de grote en groeiende groep senioren.

### Top 3 doelgroepen in Woerden

1. Stads-elite



2. Oudere eenvoud Stedelijk



55-75



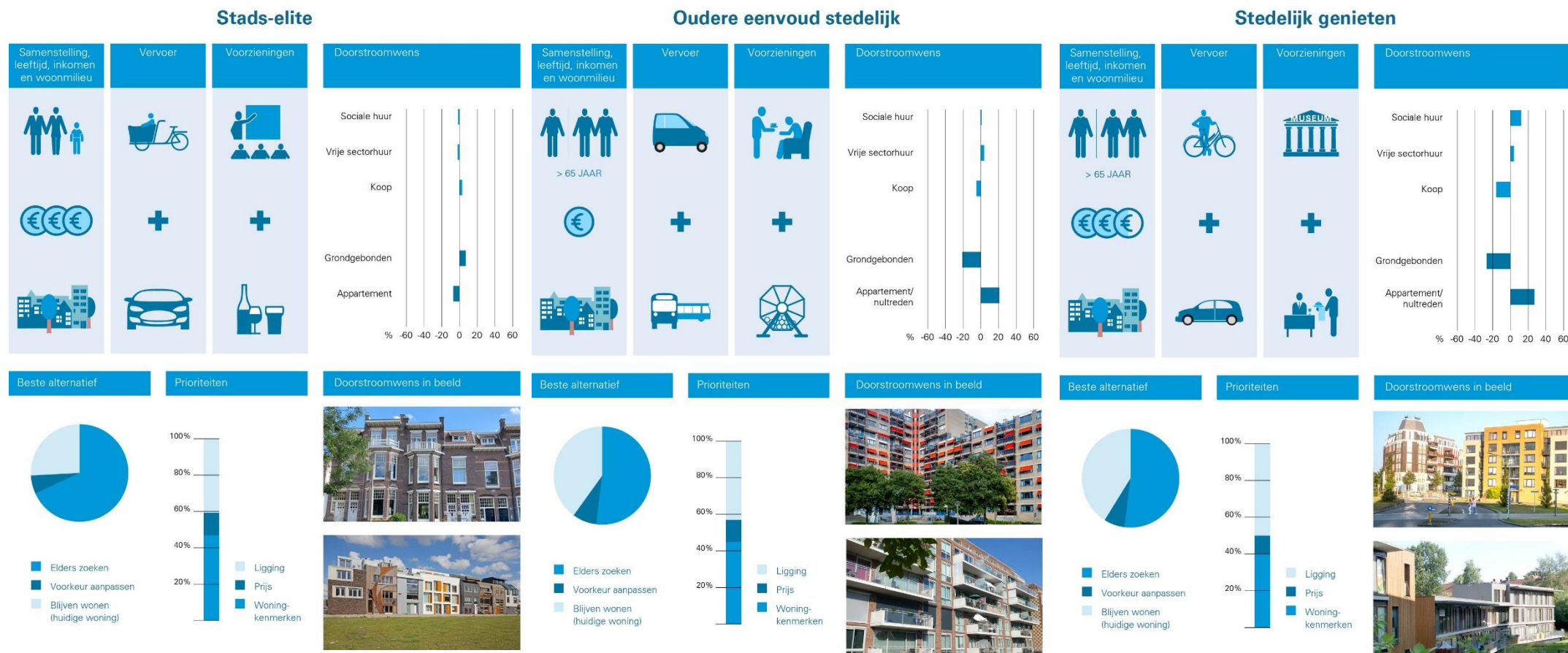
3. Stedelijk Genieten



55-75



**Figuur 15: Profielschets top drie doelgroepen in Woerden**



Bron: Stec Groep, 2024.

**Figuur 16: Kernschets Zegveld**



Bron: Stec Groep, 2024.

## Zegveld: weids wonen in de luwte

Zegveld is qua omvang en aantal huishoudens het kleinste dorp in de gemeente Woerden. Het voormalige lintdorp is inmiddels een gevestigde en volwaardige kern, inclusief basisschool, supermarkt, tennisvereniging en voetbalclub. Het verenigingsleven zorgt voor veel verbinding tussen inwoners.

Wonen in Zegveld betekent wonen in de natuur. Naast de groene omgeving ben je op de fiets binnen een kwartier bij recreatiegebied de Nieuwkoopse plassen. Tegelijkertijd is de stad Woerden nooit ver weg, ofwel weids wonen in de luwte.

Passend bij het landelijke karakter van het dorp, is de woningvoorraad in Zegveld ruim opgezet. Consequentie is dat de betaalbaarheid van de woningvoorraad fors onder druk staat. Ook de behoefte aan nultredenwoningen groeit vanwege de vergrijzing.

### Top 3 doelgroepen in Zegveld

1. Gegoed Ruraal Gezin



2. Landelijke Luxe

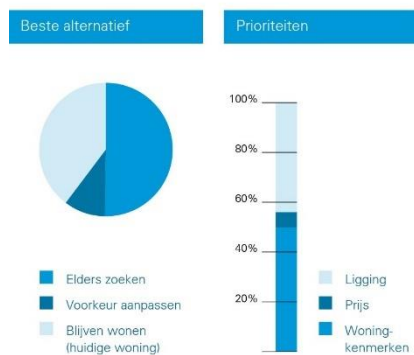
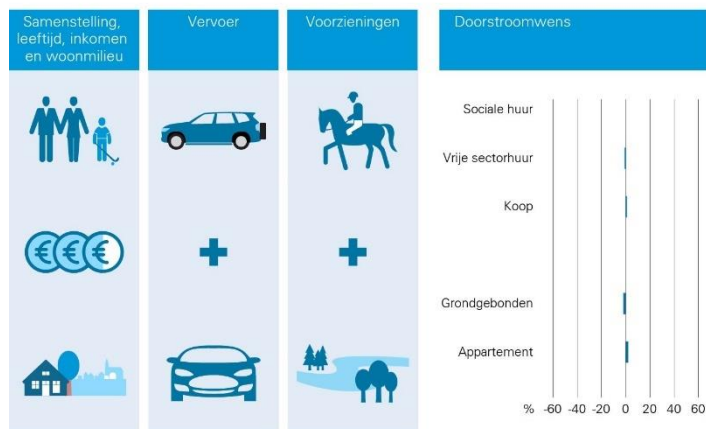


3. Landelijke Eenvoud

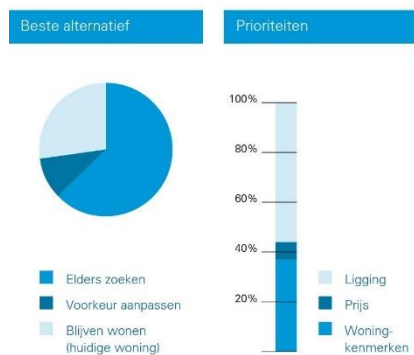
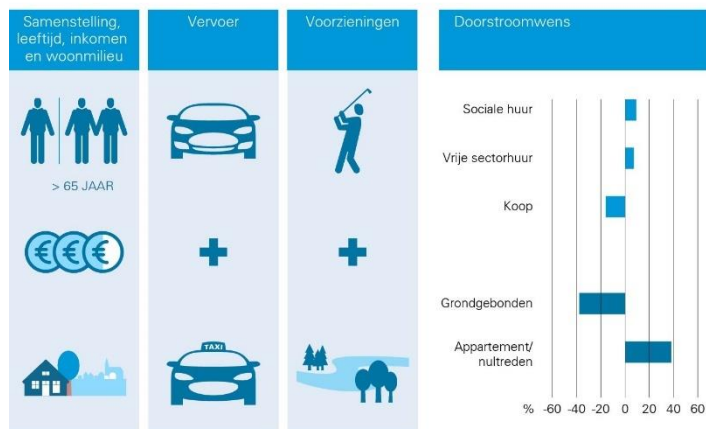


**Figuur 17: Profielschets top drie doelgroepen in Zegveld**

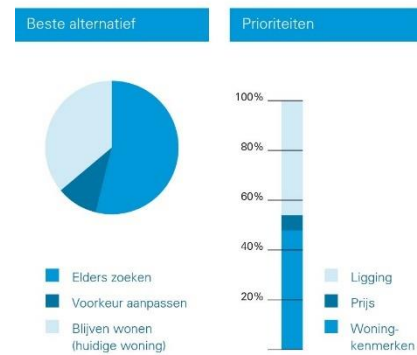
**Gegoed ruraal gezin**



**Landelijke luxe**



**Landelijke eenvoudig**



Bron: Stec Groep, 2024.

