

Woonbehoefteonderzoek gemeente Woerden - concept

Stec Groep aan gemeente Woerden

12 november 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Introductie	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Blik op bestaande woningvoorraad	4
2.1 Sterke vertegenwoordiging grondgebonden koopwoningen kenmerkt Woerdense woningvoorraad	4
2.2 Woerden op weg naar toekomstbestendige woningvoorraad	6
2.3 Woningmarkt steeds krappere voor lage- en middeninkomens	8
3. Demografie en migratiestromen	12
3.1 Huishoudenstoename door migratieomslag in afgelopen paar jaar	12
3.2 Woerden in trek bij diverse groep huishoudens met uiteenlopende woonwensen	15
3.3 Intern meer verhuizingen van jongeren en gezinnen, grote mate van dorpsgebondenheid in Harmelen, Kamerik en Zegveld	18
4. Kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven	22
4.1 Verwachte huishoudensontwikkeling ontleed op basis van twee scenario's	22
4.2 Kwalitatieve woningbehoefte: behoefte aan breed palet met nadruk op betaalbaar en levensloopbestendig	24
4.3 Confrontatie woonbehoefte met plancapaciteit	31
Bijlage A: Woerden stad	34
Bijlage B: Harmelen	42
Bijlage C: Kamerik	50
Bijlage D: Zegveld	58

1. Inleiding

1.1 Introductie

U, de gemeente Woerden, bent bezig met het opstellen van een nieuw woonprogramma. Samen met de omgevingsvisie vervangt deze de vorige woonvisie. Het hoofddoel in het nieuwe woonprogramma is een passend thuis voor iedereen. Om dit te bereiken heeft u inzicht nodig in de belangrijkste woningmarktopgaven binnen de gemeente en in de huidige en toekomstige woonwensen van uw inwoners.

Met voorliggend rapport brengen we daarom het volgende in beeld, zowel op gemeente- als kernniveau:

- Bestaande woningvoorraad: wat is de huidige staat van de woningvoorraad in de gemeente Woerden? Welke woningmarktontwikkelingen hebben zich afgespeeld? En wat is daarvan het effect op de woonopgaven?
- Demografie en migratiestromen: welke demografische ontwikkelingen hebben plaatsgevonden of zullen zich waarschijnlijk de volgende jaren voltrekken? Welke verhuisbewegingen spelen hierin een rol? Wat voor type woningen zijn nodig om op deze ontwikkelingen aan te sluiten?
- Kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven: rekening houdend met het voorgaande, wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Woerden voor de aankomende 10 en 20 jaar? En in welke mate sluit de huidige plancapaciteit hierop aan?

Aan de hand van het antwoord op bovenstaande vragen hebben we vervolgens onderzocht met welke kansen en opgaven u aan de slag kunt in uw woon- en woonzorgbeleid.

Het woonprogramma moet nadrukkelijk aandacht aan wonen, welzijn en zorg. U merkt namelijk dat er de nodige dynamiek is op dit thema. Voor dit thema zijn er al onderzoeken uitgevoerd door Spingco & Atrivé (gemeenteniveau) en door Companen (provinciaal niveau). Deze onderzoeken vormen samen met dit onderzoek een solide basis ter onderbouwing van het woonprogramma. Deze behoren dan ook als separate bijlage tot het uiteindelijke woonprogramma.

1.2 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken gaan we in op de door ons uitgevoerde analyse van de Woerdense woningmarkt. We maken daarbij onderscheid in de onderwerpen: blik op de bestaande woningvoorraad, demografie en migratiestromen, en de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven. Nadat we de woningmarktopgaven op het niveau van de gemeente hebben geschetst volgen nog factsheets voor iedere afzonderlijke kern.

2. Blik op bestaande woningvoorraad

Allereerst gaan we in op kenmerken en recente ontwikkelingen van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Woerden. We kijken naar zowel het verleden als het heden en onderscheiden onder andere naar woningtypen, prijssegmenten, energielabels en aanpasbaarheid. We doen dit op het niveau van de gehele gemeente en maken geregeld een vergelijking met de U16. In bijlagen A tot en met D zoomen we daarnaast in op de karakteristieken uitgesplitst naar Woerden stad, Harmelen, Kamerik en Zegveld.

2.1 Sterke vertegenwoordiging grondgebonden koopwoningen kenmerkt Woerdense woningvoorraad

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de gemeente Woerden staat er nu ook al. Om de woonopgaven voor de toekomst te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad daarom cruciaal. Hieronder benoemen we eerst enkele kenmerken van de Woerdense woningvoorraad.

Ruim twee derde van de Woerdense woningvoorraad bestaat uit koopwoningen

De woningvoorraad in gemeente Woerden wordt vooral gekenmerkt door koopwoningen, zie de binnenste ringen van de twee cirkeldiagrammen. Bijna 70% van de totale voorraad behoort tot het koopsegment. Circa 23% is in het bezit van corporaties. Dit kunnen ook woningen zijn die verhuurd worden in het middensegment, hoewel het grootste aandeel sociale huur zal zijn. De overige 8% zijn woningen in particulier bezit. Een (klein) gedeelte hiervan zal verhuurd worden onder de liberalisatiegrens. Als we deze verdeling vergelijken met de buitenste ringen – het gemiddelde van de U16 gemeenten met uitzondering van Utrecht en Woerden – dan zien we dat het aandeel corporatiehuur daar hoger ligt ten faveure van voornamelijk het koopsegment.

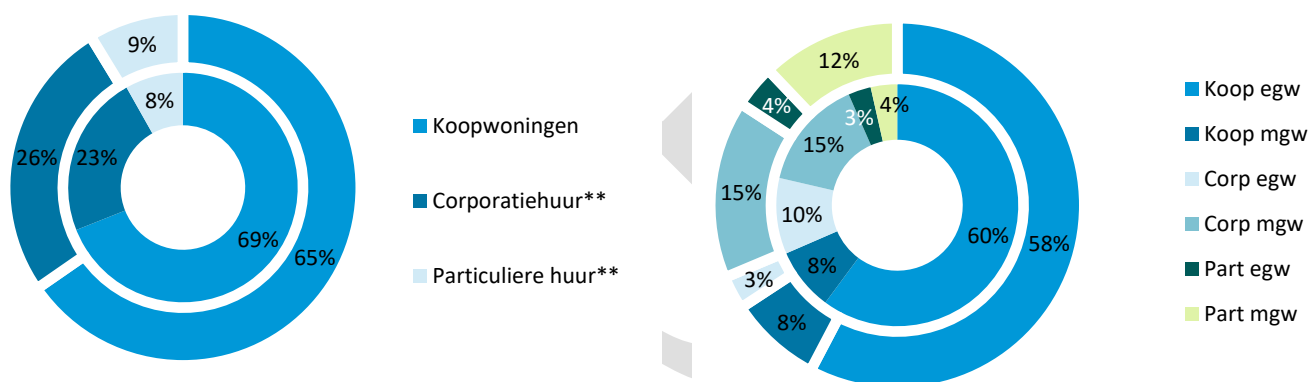
Voor de aanstaande Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting is het echter niet zeker of particuliere huurwoningen die worden verhuurd onder de liberalisatiegrens meegerekend mogen worden als 'sociale huur'. De wet stelt namelijk – naast een huurprijs onder de liberalisatiegrens – nog twee eisen voordat woningen als sociale huur mogen worden geteld. De eerste is dat het aanvangsinkomen (inkomens bij start van de huur) van de huurder onder de inkomensgrens van de sociale huur moet liggen. Ten tweede moet verzekerd zijn dat de woning minimaal 25 jaar als sociale huurwoning wordt aangeboden (instandhoudingstermijn). Vooral deze laatste eis maakt het lastig om te kunnen bepalen of de woning onder sociale huur mag worden gerekend. We vermoeden echter dat dit om weinig woningen gaat.

Als we kijken naar de onderverdeling tussen eengezins- (grondgebonden) en meergezinswoningen (gestapeld) dan wordt het duidelijk dat in Woerden voornamelijk eengezinswoningen te vinden zijn. Ongeveer 73% van de voorraad is een eengezinswoning. Opvallend is dat ook het aandeel eengezinswoningen in het bezit van corporaties een stuk hoger is in vergelijking met de rest van de U16 gemeenten (gemeente Utrecht buiten beschouwing gelaten). Binnen deze gemeenten ligt het aandeel particuliere meergezinshuurwoningen weer hoger.

Woondeal U10: groeien naar 30% sociale huur in totale woningvoorraad

In de Woondeal van de U10 regio is afgesproken dat in alle gemeenten het sociale huursegment moet groeien tot 30% in 2030. In het huidige bestuursakkoord van de gemeente Woerden is afgesproken om jaarlijks 300 tot 400 nieuwe woningen toe te voegen. Dit vertaalt zich in een opgave om tot en met 2030 tussen de 1.870 en 2.140 sociale huurwoningen te bouwen om tot een percentage van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad te komen.

Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom (links) en prijsvorm en type (rechts) in de gemeente Woerden (binnenste ring) in vergelijking met U16 gemeenten* (buitenste ring)



Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Met uitzondering van gemeente Utrecht en Woerden.

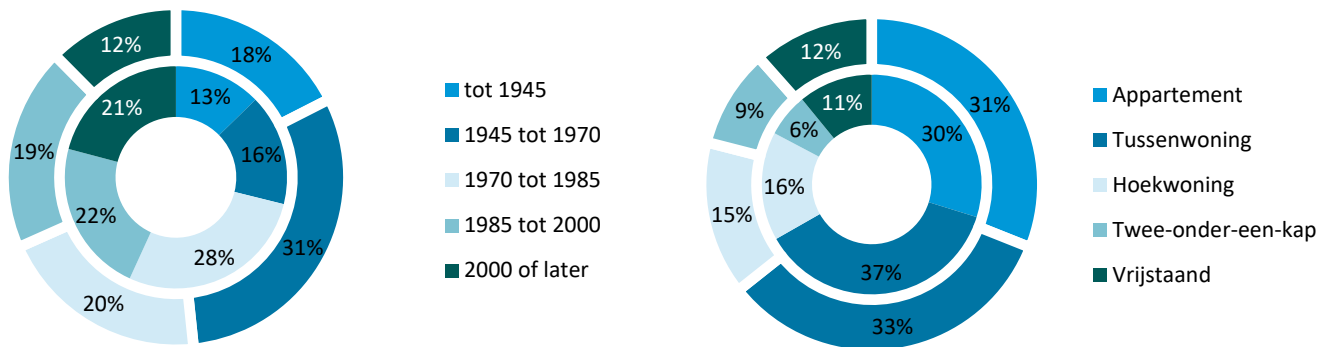
**Corporatiehuur bestaat ook gedeeltelijk uit middenhuur en particuliere huur bestaat gedeeltelijk uit woningen die worden verhuurd onder de liberalisatiegrens. EGW = eengezinswoning, MGW = meergezinswoning.

Relatief veel nieuwbouw in Woerden, ruim de helft van de woningvoorraad bestaat uit rijwoningen

We hebben de woningvoorraad van de gemeente Woerden ook opgedeeld naar bouwperiodes en woningtypen. In onderstaande figuren hebben we opnieuw een vergelijking gemaakt tussen gemeente Woerden en de overige U16 gemeenten met uitzondering van Utrecht. Hieruit valt op dat het aandeel naoorlogse bouw (periode 1945 tot 1970) in Woerden (16%) een stuk lager ligt dan in de rest van de U16 (31%). Woerden heeft over het algemeen meer woningen uit de perioden 1970-1985. Ook bestaat de voorraad in Woerden uit relatief veel nieuwbouw.

Als we kijken naar de woningtypen dan zien we een vrij gelijk beeld tussen Woerden en de rest van de U16 (opnieuw met uitzondering van gemeente Utrecht). In de gemeente Woerden bestaat ruim de helft van de woningen uit rijwoningen. Circa 30% van de woningen is een appartement. Het resterende derde deel bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen.

Figuur 2: Woningvoorraad naar bouwperiode (links) en woningtype (rechts). Binnenste ring gemeente Woerden, buitenste ring U16*



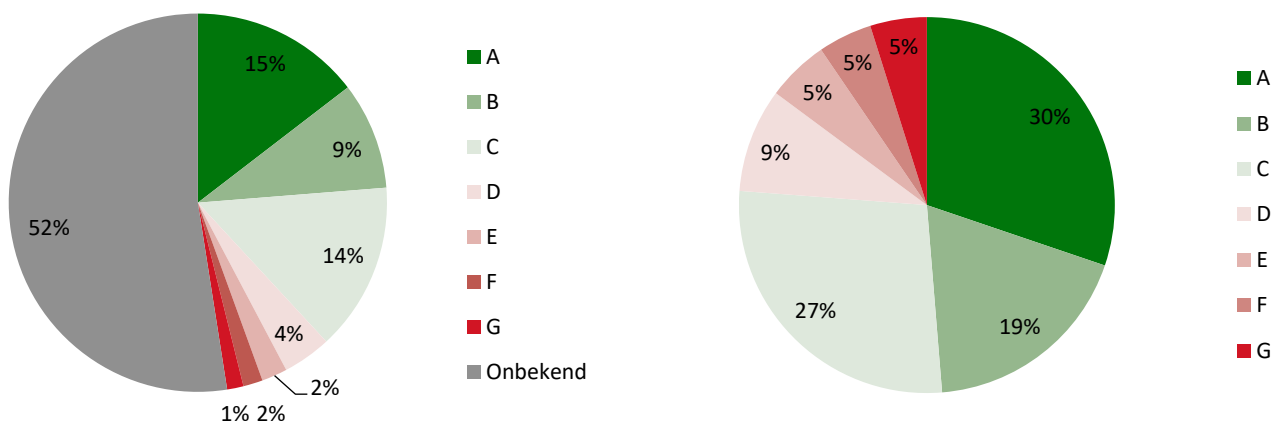
Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Met uitzondering van gemeente Utrecht en Woerden.

2.2 Woerden op weg naar toekomstbestendige woningvoorraad

Onderstaande figuren geven een overzicht van de energielabels van de huidige woningvoorraad in de gemeente Woerden. Van ruim de helft van de woningen in de gemeente is het energielabel niet vastgesteld (zie figuur links). Daarom is er in de rechter figuur een inschatting gemaakt op basis van woningtype en bouwjaar. We schatten dat ongeveer 30% het hoogste energielabel A heeft en dat ongeveer een kwart (24%) van de huidige voorraad het energielabel D of lager heeft. In dit segment (vaak het particuliere koopsegment) speelt de verduurzamingsopgave het meest.

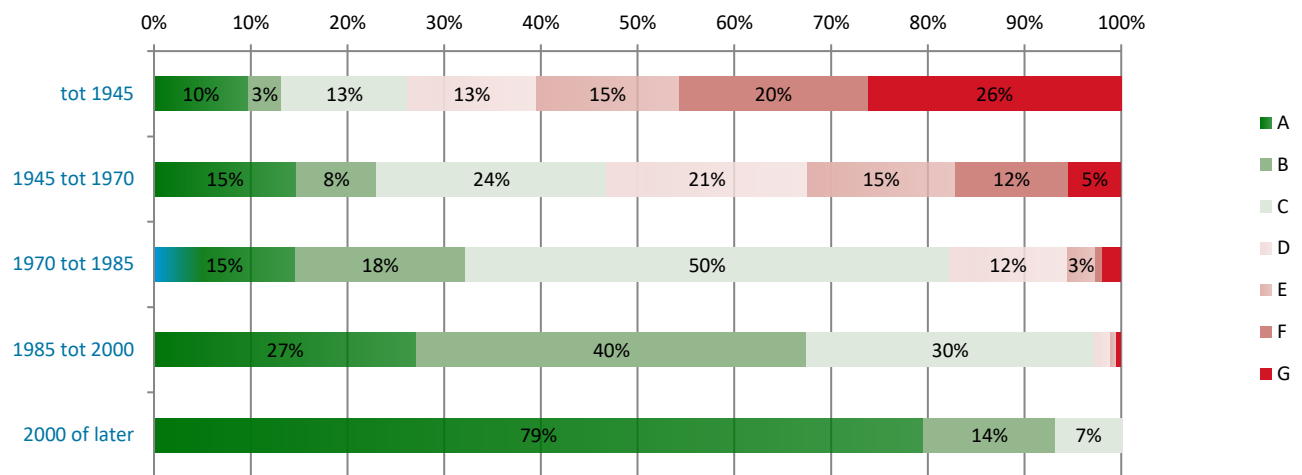
Via de nationale prestatieafspraken hebben corporaties afgesproken om uiterlijk in 2028 al hun bezit met een E-, F- of G-label uit te faseren of te verduurzamen. Voor de particuliere voorraad gelden dergelijke afspraken niet, al mogen particuliere verhuurders (net als corporaties) volgens de huidige plannen vanaf 2030 geen woning meer verhuren met energielabel E, F of G.

Figuur 3: Energielabels gemeente Woerden



Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2024). 52% van de energielabels van woningen in Woerden zijn onbekend (linker figuur). In de rechter figuur is een inschatting van alle energielabels gemaakt op basis van woningtype en bouwjaar.

Figuur 4: Energielabel naar bouwjaar gemeente Woerden



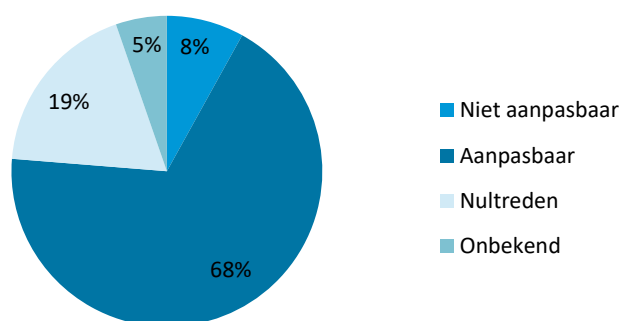
Bron: BAG (2023). Bewerking Stec Groep (2024). *50% van de energielabels van woningen in Woerden zijn onbekend, er is een inschatting gemaakt van het energielabel op basis van woningtype en bouwjaar.

Twee derde van de voorraad aanpasbaar voor ouderen, maar ook omgeving speelt een rol

Vergrijzing en daarmee veranderende woningbehoefte, speelt een belangrijke rol in de toekomst van de gemeente Woerden. Ook uit een eerder onderzoek van Sprinco & Atrivé is dit duidelijk naar voren gekomen. Hier zal de woningvoorraad op aangepast moeten worden. Dit kan enerzijds door nieuwbouw, maar anderzijds liggen er ook mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Om die reden hebben we de aanpasbaarheid van de huidige woningvoorraad in beeld gebracht. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van onderzoek van TNO (2016). Zij hebben de gehele woningvoorraad van Nederland op basis van diverse kenmerken ingedeeld naar de geschiktheid voor huishoudens met een lichamelijke beperking (met name ouderen).

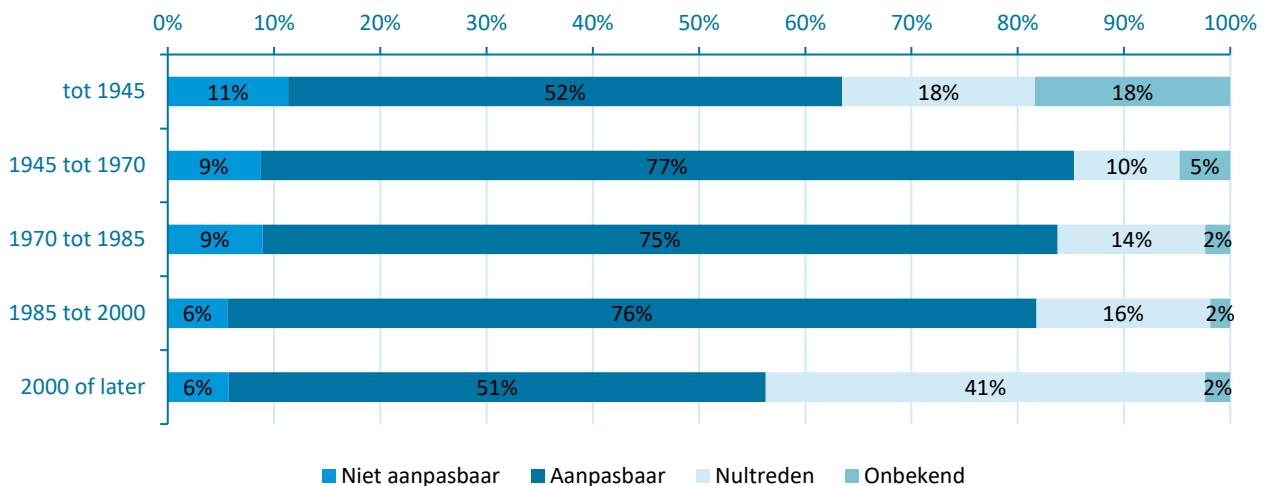
We zien dat op dit moment 19% van de woningvoorraad in Woerden een nultredenwoning is. Deze woningen zijn voor een groot deel gebouwd na 2000. Daarnaast zien we dit circa twee derde van de woningen in Woerden nu nog niet levensloopbestendig is, maar potentieel wel te maken. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift of het verwijderen van hoge drempels. We maken hierbij wel de kanttekening dat er soms meer aanpassingen nodig zijn die niet altijd binnen de eigen woning mogelijk zijn en dat ook de omgeving een belangrijke rol speelt in de geschiktheid voor ouderen. Zo is de nabijheid van (zorg)voorzieningen en het openbaar vervoer voor veel ouderen belangrijk.

Figuur 5: Aanpasbaarheid woningvoorraad gemeente Woerden



Bron: TNO (2016). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 6: Aanpasbaarheid woningvoorraad naar bouwperioden gemeente Woerden



Bron: TNO (2016). Bewerking Stec Groep (2024).

Toegankelijkheid woningvoorraad

TNO heeft alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geclassificeerd. Grofweg zijn de woningen in te delen in:

- **Nultredenwoningen:** woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Dit kunnen zowel grondgebonden levensloopbestendige woningen zijn als appartementen met lift.
- **Aanpasbare woningen:** woningen die aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren. In de meeste reguliere grondgebonden woningen is dit mogelijk, mits de trap breed genoeg is.
- **Niet-aanpasbare woningen:** woningen die niet geschikt zijn voor (en niet aangepast kunnen worden aan de behoeften van) mensen met mobiliteitsbeperkingen. Het gaat bijvoorbeeld om portiekflats zonder lift of moeilijk bereikbare (duplex-)bovenwoningen.
- **Onbekend:** er kan niet met voldoende zekerheid een classificering worden gegeven.

De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (onder andere BAG, 3D Gebouwhoogte NL en data over zorginstellingen uit Toeris) te combineren. De classificatie is dus voor een deel van de woning gebaseerd op geregistreerde feiten en voor een deel van de woningen een eenduidige betrouwbare redeneerregels (combinatie van bouwperiode, gebouwhoogte, woonlagen, et cetera).

2.3 Woningmarkt steeds krappere voor lage- en middeninkomens

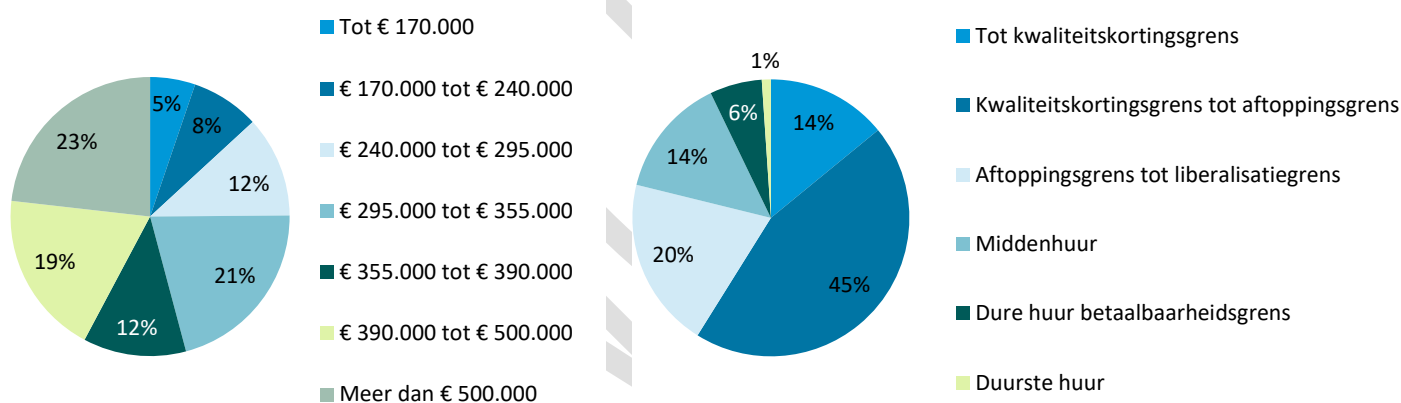
De woningmarkt is in heel Nederland de afgelopen sterk onderhevig geweest aan prijsontwikkelingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de gemeente Woerden. Met name voor startende huishoudens met een laag- of middeninkomen is hierdoor de markt steeds krappere geworden. We analyseren hieronder de huidige woonsituatie van huishoudens in de gemeente Woerden. We maken hierbij onderscheid naar inkomen om de bereikbare woningvoorraad per inkomensgroep in beeld te kunnen brengen.

Iets meer dan de helft van de koopvoorraad onder betaalbaarheidsgrens, klein aandeel van de huurvoorraad bestaat uit middenhuur

We hebben de koopwoningen en huurwoningen in de gemeente uitgesplitst naar prijsklassen. Voor het koopwoningsegment hebben we hiervoor de meest recente WOZ-gegevens uit CBS microdata gebruikt (2023). Deze tonen een inschatting van de woningwaarde op de peildatum 1 januari 2022. Wat hieruit opvalt is het koopwoningsegment voor met name de lage inkomens – en in net iets mindere mate ook middeninkomens – zeer beperkt is. Verder zien we dat circa 42% van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde heeft die hoger is dan € 390.000 (de nieuwe betaalbaarheidsgrens van het Rijk per 2024). Ongeveer een kwart (23%) heeft een WOZ-waarde van meer dan € 500.000.

In het huursegment valt het op dat de sociale huur een groot aandeel omvat (79%). Dit is echter binnen het huursegment en niet de gehele voorraad, het aandeel zal – conform de Woondeal – dus nog steeds moeten groeien. In de volgende paragraaf kijken we hoe de woningvoorraad aansluit bij de inkomensgroepen in de gemeente.

Figuur 7: WOZ-waarde koopwoningen (links) prijsgrenzen huurwoningen¹ (rechts) gemeente Woerden



Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen

Ongeveer 40% van de Woerdenaren behoort tot de groep lage inkomens, zowel met als zonder passend toewijzen (zie onderstaande tabel). Dat betekent dat twee vijfde in principe aanspraak zou kunnen maken op een sociale huurwoning. Dit beeld is vrij gelijk tussen de Gemeente Woerden en de U16 (m.u.v. gemeente Utrecht). Kijken we juist naar gemeente Utrecht dan zien we dat de groep voor passend toewijzen relatief een stuk hoger ligt. Bovendien behoort een bijna evenredig deel van de huishoudens in Woerden (37%) tot de groep hoge inkomens met een bruto inkomen dat hoger is dan € 78.500 per jaar. Zie onderstaande tabel.

¹ De huurprijsgrenzen zijn voor ongeveer 50% bekend door een waarneming. Dit zijn vooral de panden van corporaties en institutioneel beleggers die dit aan het CBS inzichtelijk hebben gemaakt. Voor de overige prijsgrenzen maakt het CBS een inschatting door te kijken naar vergelijkbare woningen.

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroep

Inkomensgroep	Gemeente Woerden	U16*	Gemeente Utrecht
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	5.278 (23%)	48.500 (22%)	37.665 (27%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	3.672 (16%)	42.050 (19%)	22.000 (16%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 63.355)	3.213 (13%)	30.475 (14%)	17.035 (12%)
Hoge inkomens tot betaalbare huur (€ 63.355 tot € 78.500)	2.525 (11%)	23.580 (10%)	12.185 (9%)
Hoge inkomens (> € 78.500)	8.262 (37%)	80.480 (36%)	52.375 (37%)
Totaal	22.950 (100%)	225.085 (100%)	141.265 (100%)

Bron: CBS microdata (2023), gecorrigeerd met Primos 2023. Bewerking Stec Groep (2024). *U16 gemeenten met uitzondering van gemeente Utrecht en Woerden.

De huidige woningvoorraad niet bereikbaar voor een vijfde van de lage inkomens

We vertalen de bestedingskracht van huishoudens (inkomen) naar bijpassende hypotheekmogelijkheden en huurmogelijkheden en zetten dit af tegen de prijzen van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Woerden. Hierdoor brengen we de bereikbare woningvoorraad per inkomensgroep in beeld. Dit geeft een eerste indicatie van krapte in bepaalde prijssegmenten. We bepalen welke huurwoningen door de inkomensgroepen te betrekken zijn aan de hand van de inkomensgrenzen. Bij koopwoningen kijken we naar de hypotheekruimte van de inkomensgroepen en zetten dat af tegen het aandeel woningen dat zij volgens de WOZ-waarde zouden kunnen kopen.

Uit deze confrontatie blijkt dat met name het aanbod aan geschikte woningen voor lage inkomens, zowel met als zonder passend toewijzen, beperkt is. Ook voor lage inkomens zonder passend toewijzen zijn maar een beperkt aantal woningen bereikbaar. Naarmate het inkomen toeneemt, zien we ook dat het aandeel bereikbare koopwoningen sterk toeneemt. Het aandeel huurwoningen wordt voor deze inkomensgroepen vanzelfsprekend kleiner.

Tabel 2: Bereikbaarheid huidige woningvoorraad naar inkomensgroep

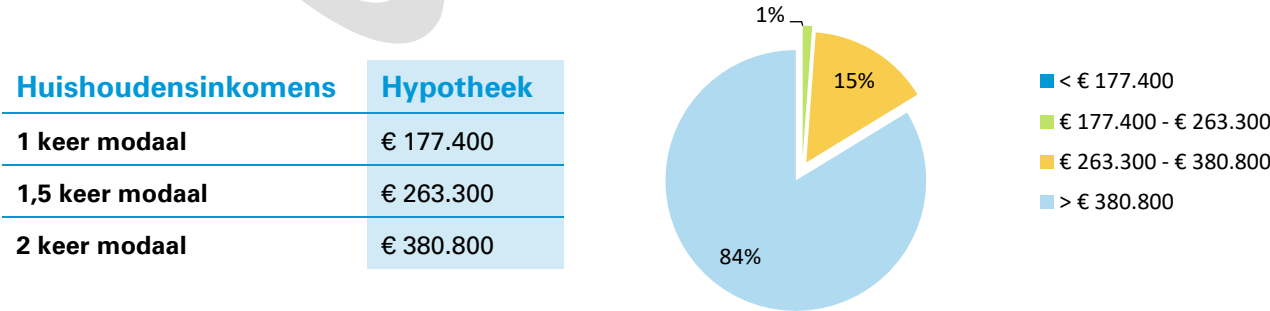
Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huishoudens 2024	Bereikbare huurwoningen	Bereikbare koopwoningen
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 116.000 Huur: tot € 650 / 697	5.278	3.910 (tot aftoppingsgrens: < € 650 / € 697)	0
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 116.000 - € 211.200 Huur: € 650 - € 879	3.672	1.325 (tot liberalisatiegrens: < € 879)	1.420
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 63.355)	Koop: € 211.200 - € 283.700 Huur: € 879 - € 1.100	3.213	930 (middenhuur: < € 879 - € 1.100)	3.220
Hoge inkomens tot betaalbare huur (€ 63.355 tot € 78.500)	Koop: € 283.700 - € 375.200 Huur: € 1.100 - € 1.300	2.525	405 (tot € 1.300)	7.560
Hoge inkomens (> € 78.500)	Koop: > € 375.200 Huur: > € 1.300	8.262	70 (dure huur: > € 1.300)	14.325
Totaal		22.950	6.640	14.325

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

Huidig aanbod koopwoningen pas bereikbaar voor huishoudens met twee keer modaal inkomen

In de tabel hieronder zijn de hypotheekmogelijkheden voor inkomensgroepen opgesomd. In de figuur daarnaast staat het huidige koopwoningenaanbod in de bijbehorende prijsklassen. Voor huishoudens met één tot anderhalf keer modaal inkomen is er binnen de gemeente Woerden zo goed als geen aanbod in het koopsegment (1% van het totale koopwoningenaanbod). Huishoudens met een inkomen van twee keer modaal kunnen circa 15% van het aanbod betalen. (Alleenstaanden) starters leggen het af tegen mensen met een hoger inkomen, eigen vermogen of overwaarde.

Figuur 8: 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 (2024).

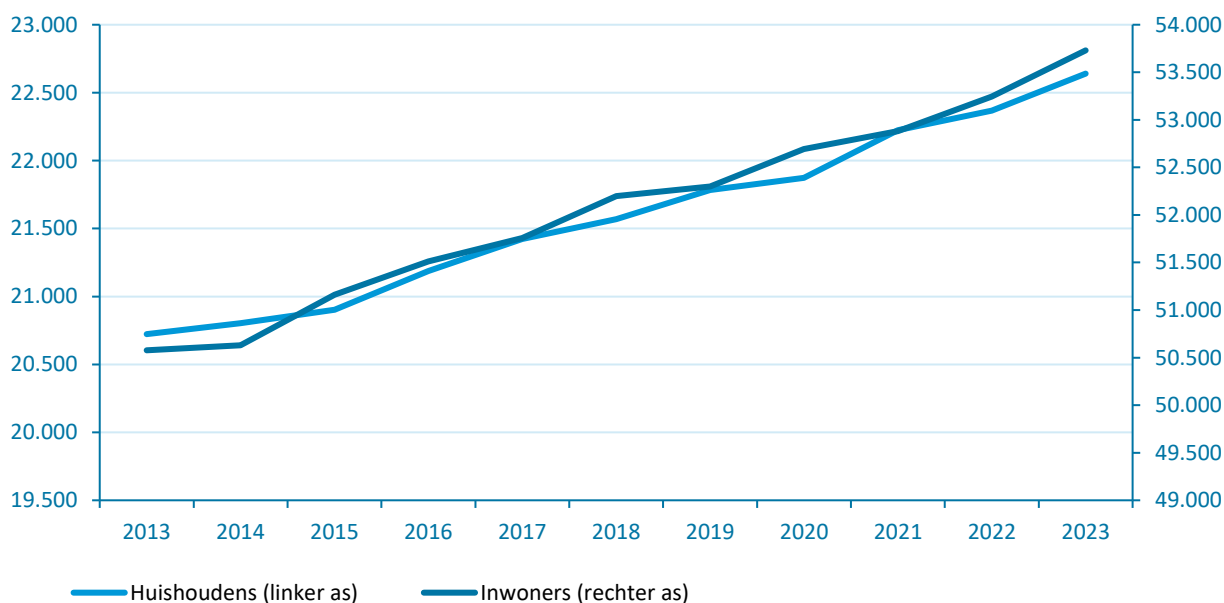
3. Demografie en migratiestromen

Demografische ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningbehoefte van de toekomst. Een analyse van deze ontwikkelingen helpt hier grip op te krijgen. We besteden daarom in dit hoofdstuk aandacht aan recente bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en de migratiestromen die daarmee samen hangen. Hiervoor maken we gebruik van CBS microdata. Zo zijn we in staat om op persoonsniveau ontwikkelingen te volgen. We tonen hieronder uitkomsten op het niveau van de gemeente Woerden, maar tonen voor binnengemeentelijke verhuizingen ook de dynamiek tussen de kernen. In de bijlagen tonen we andere demografische ontwikkelingen op kernniveau.

3.1 Huishoudenstoename door migratieomslag in afgelopen paar jaar

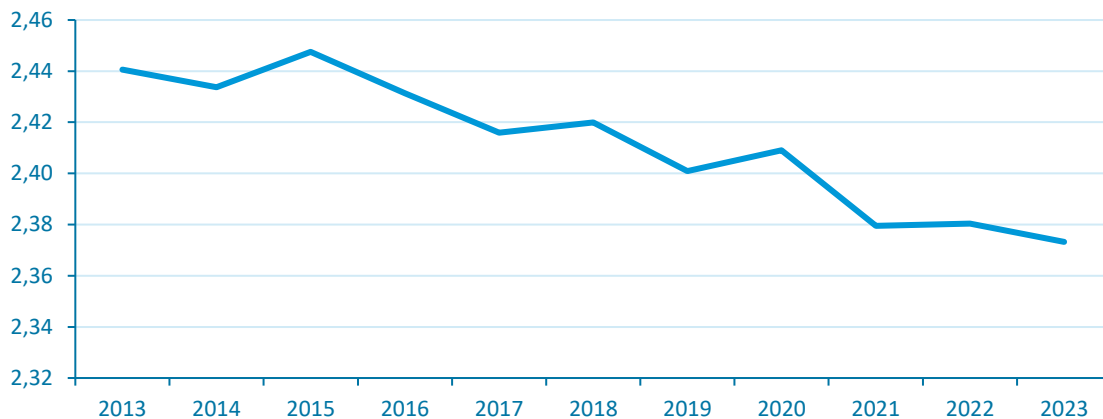
Zowel het aantal personen als het aantal huishoudens is de laatste jaren gestaag gegroeid. Na een wat minder sterke inwonersontwikkeling in de periode 2019-2021 (gemiddeld +230 personen per jaar), zien we dat de laatste twee jaar het aantal personen weer sterker toeneemt (gemiddeld +420 personen per jaar). Later in dit hoofdstuk zoomen we in op de oorzaken hiervan. Als we kijken naar het verschil in de ontwikkelingen van personen en huishoudens dan zien we dat er sprake is van huishoudensverduunning. In 2013 was het gemiddeld aantal personen per huishouden nog 2,44 en in 2023 is dit gezakt naar gemiddeld 2,37 personen per huishouden. We verwachten dat deze tendens zich, onder meer door de vergrijzing, ook de komende jaren zal blijven voortzetten.

Figuur 9: Inwoners- en huishoudensontwikkeling gemeente Woerden, 2013-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2013-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 10: Ontwikkeling gemiddelde huishoudensomvang gemeente Woerden, 2013-2023



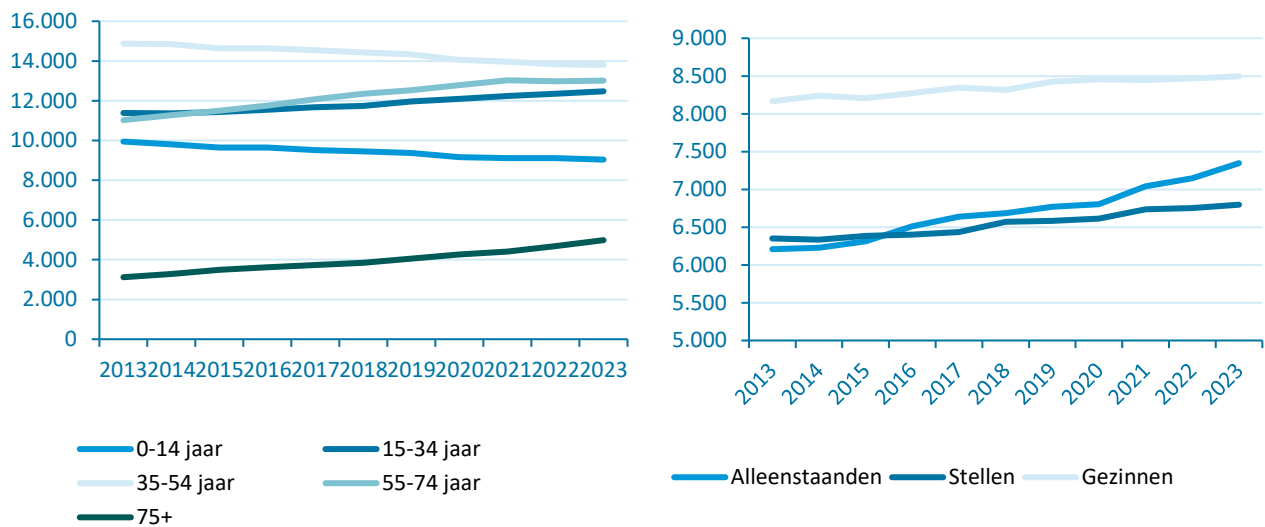
Bron: CBS (2024, cijfers 2013-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Vergrijzing en toename alleenstaanden belangrijkste demografische trends

In de afgelopen tien jaar is de gemeente Woerden sterk aan het vergrijzen. Uit de grafiek hieronder kunnen we opmaken dat de groep 75-plussers flink is toegenomen, met zo'n 60%. De inwonersgroep die daarna het hardst gegroeid is gedurende deze periode is de leeftijdscategorie van 55 tot 74 jaar, namelijk met +18%. De overige leeftijdscategorieën zijn per saldo in gekrompen in aantal. Kanttekening hierbij is dat de groep 15- tot 34-jarigen is gegroeid. Dit weegt echter niet op tegen de krimp onder andere leeftijdscategorieën. Er vindt dus vergrijzing én ontgroening plaats: niet alleen neemt het aantal senioren sterk toe, maar daarnaast neemt het aantal jongeren per saldo ook af.

De huishoudensverdunning en de vergrijzing zijn ook goed zichtbaar als we kijken naar de huishoudenssamenstelling. In onderstaande figuur rechts is de huishoudensontwikkeling naar samenstelling weergegeven. Hieruit blijkt dat de groei voornamelijk zit in alleenstaanden (+18% ten opzichte van 2013). Vooral in de afgelopen 3 jaar is dit aantal sterk gegroeid. Het aantal gezinnen en stellen groeit gestaag, maar in mindere mate: respectievelijk met +4 en +7%. Hoewel in sommige jaren (2015, 2018 en 2021) het aantal gezinnen ook een kleine daling liet zien.

Figuur 11: Inwonersontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in de gemeente Woerden, periode 2013-2023

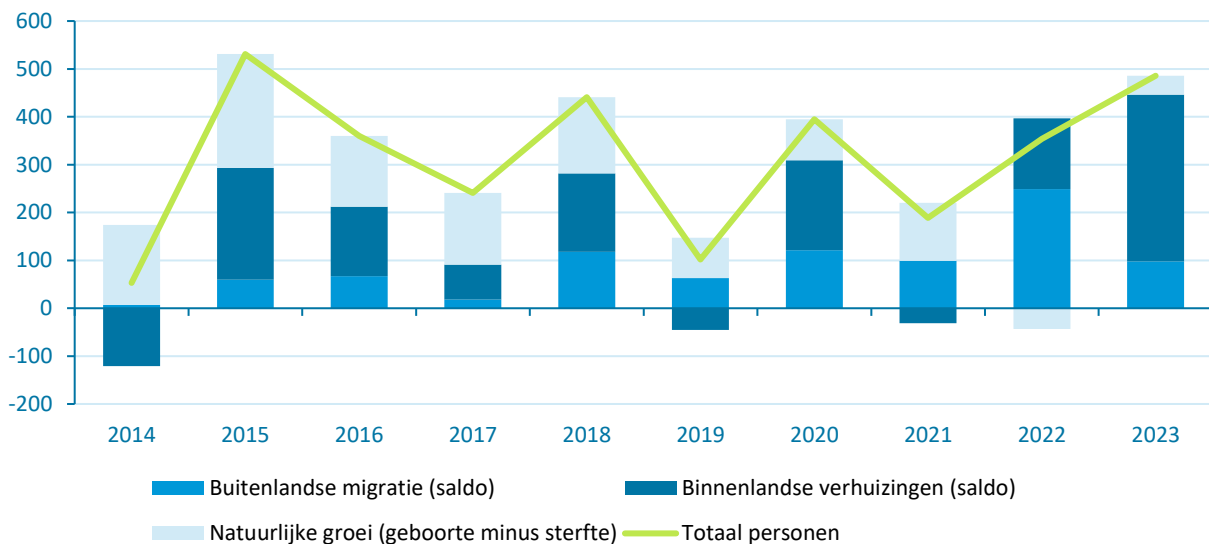


Bron: CBS (2024, cijfers 2013-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Migratie is in de afgelopen jaren de belangrijkste factor geworden voor de bevolkingstoename

Bevolkingsontwikkeling vindt plaats door een combinatie van natuurlijke groei (geboorte minus sterfte) en migratie (vestiging en vertrek). In Woerden is sprake van groei. Over het algemeen worden er jaarlijks meer mensen geboren dan er overlijden en ook vestigen zich meer mensen in de gemeente dan er vertrekken. Wel zien we dat de natuurlijke aanwas krimpt. Bevolkingsgroei is de laatste jaren met name afhankelijk van instroom vanuit het buitenland of andere Nederlandse gemeenten.

Figuur 12: Ontwikkeling aantal personen per jaar, Woerden periode 2014-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

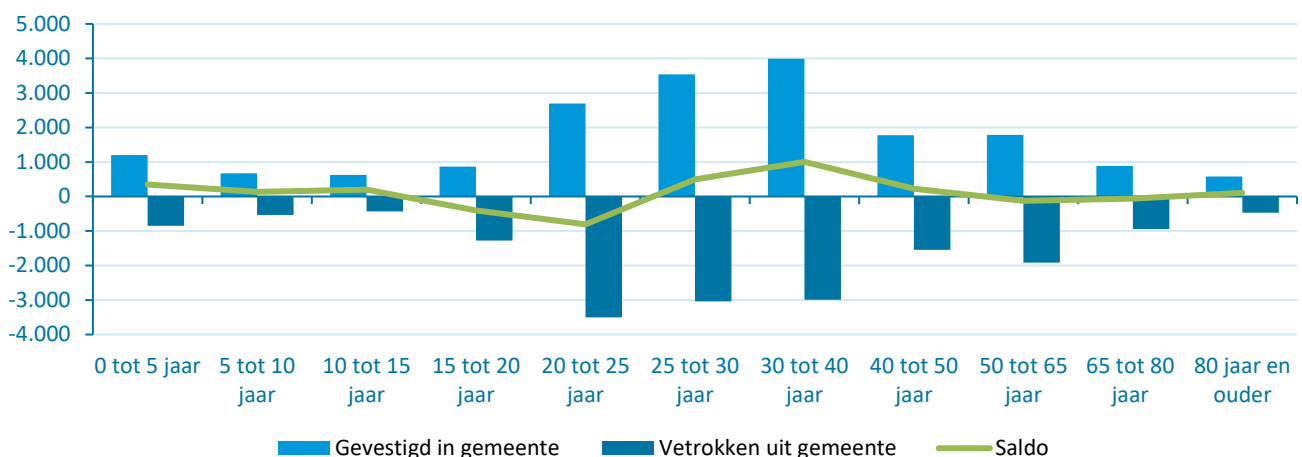
3.2 Woerden in trek bij diverse groep huishoudens met uiteenlopende woonwensen

Op basis van CBS microdata maken we inzichtelijk welke doelgroepen er naar de gemeente Woerden verhuizen. Dit doen we door te kijken naar de binnenlandse verhuizingen vanuit andere Nederlandse gemeenten. Daarnaast gaan we in op de interne verhuisdynamiek tussen kernen in de gemeente. Hieronder bespreken we eerst de in- en uitstroom van en naar andere gemeenten in Nederland.

Jongeren trekken weg, maar positieve instroom vanuit doelgroep 25 tot 50 jaar.

In de gemeente Woerden zijn in de periode tussen 2014 en 2023 veel jongeren tussen de 15 en 25 jaar weggetrokken. Het saldo (de groene lijn) in de onderstaande figuur ligt dan ook onder nul; voor personen tussen de 15 en 20 jaar is het saldo circa -410 en voor personen tussen de 20 en 25 jaar ongeveer -810. Tegelijkertijd zien we dat er relatief veel personen tussen de 25 en 50 jaar naar de gemeente toe verhuizen. Het saldo van deze leeftijdscategorieën tezamen ligt op circa +1.725 personen. Mogelijke verklaringen hiervoor zijn enerzijds dat er relatief meer jongeren de gemeente verlaten wanneer zij bijvoorbeeld gaan studeren. Anderzijds trekt Woerden mensen aan die zich willen settelen om bijvoorbeeld een gezin te stichten.

Figuur 13: Migratiesaldo personen naar leeftijd in de gemeente Woerden, 2014 – 2023



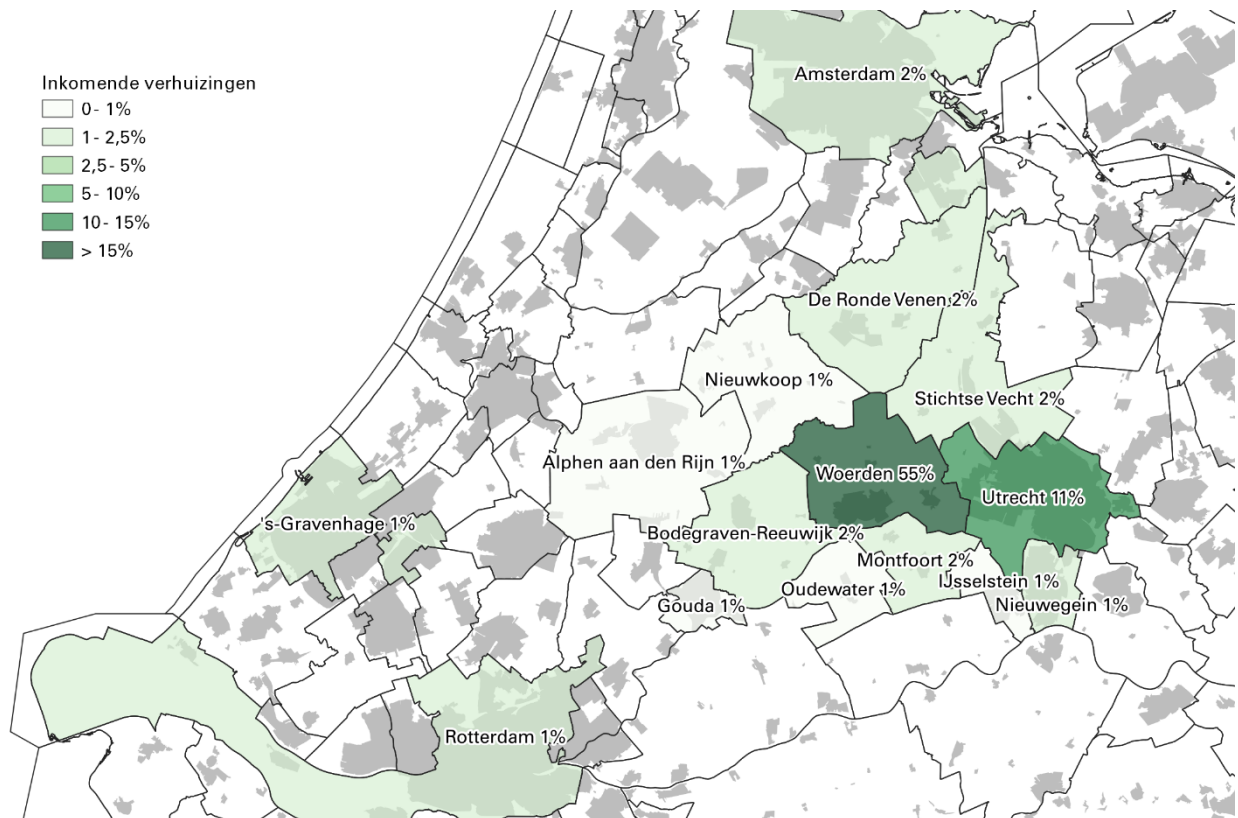
Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Meer dan de helft binnengemeentelijke verhuizingen, sterkste verhuisrelaties met gemeente Utrecht

We hebben de binnenlandse verhuizingen in de gemeente Woerden met behulp van CBS microdata uitgesplitst naar gemeenten van herkomst en vestiging. Hiermee brengen we de woningmarktregio van de gemeente Woerden in beeld. Wat allereerst opvalt is dat de interne dynamiek circa 55% bedraagt. Dit ligt iets onder het landelijke gemiddelde van zo'n 60%, wat betekent dat Woerden een relatief open woningmarkt kent. Daarnaast zien we een sterke verhuisrelatie met buurgemeente Utrecht. Zo'n 11% van alle inkomende verhuizingen zijn Utrechtenaren en 6% van de mensen die uit Woerden vertrekken gaan naar Utrecht. Ook vanuit de andere randstadsteden komen er meer mensen wonen in Woerden. Het migratiesaldo voor Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht samen genomen is circa +7%.

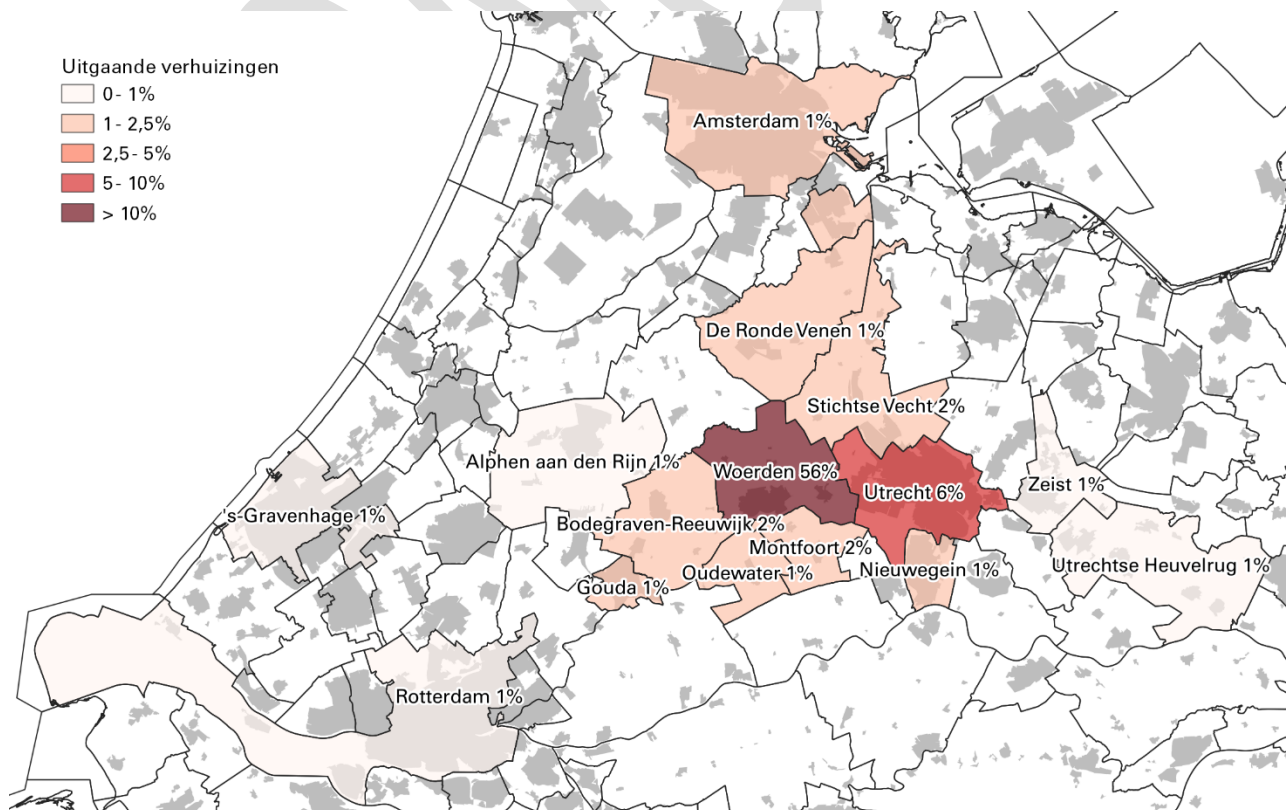
Daarnaast zijn ook de gemeenten in en rond het Groene Hart in trek. Naar deze gemeenten vertrekken iets meer mensen dan er uit terug komen. Deze gemeenten zijn qua ligging en karakter enigszins vergelijkbaar. De overweging om te verhuizen zullen daarom voornamelijk te maken hebben met de beschikbaarheid van woningen in de krappe markt.

Figuur 14: Top herkomstgemeenten naar de gemeente Woerden, 2018 – 2023



Bron: CBS microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 15: Top vestigingsgemeenten vanuit de gemeente Woerden, 2018 – 2023



Bron: CBS microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Voornamelijk jonge huishoudens trekken naar de gemeente Woerden vanuit andere gemeenten

We zien dat in de periode 2018 – 2023 het voornamelijk alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn geweest die naar de gemeente Woerden verhuisden (40%). Ook de doelgroep gezinnen vormt een significante verhuisstroom (circa 29%). Ouderen verhuizen relatief minder vaak naar de gemeente.

Dit is niet verrassend: ouderen zijn over het algemeen verminder verhuigeneigd. Gemeentegrenzen worden nauwelijks nog overschreden op latere leeftijd.

Tabel 3: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar doelgroep, 2018 – 2023

Doelgroep	Aantal huishoudens	%
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	1.755	40%
Gezinnen	1.275	29%
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	675	15%
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	530	12%
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	200	5%

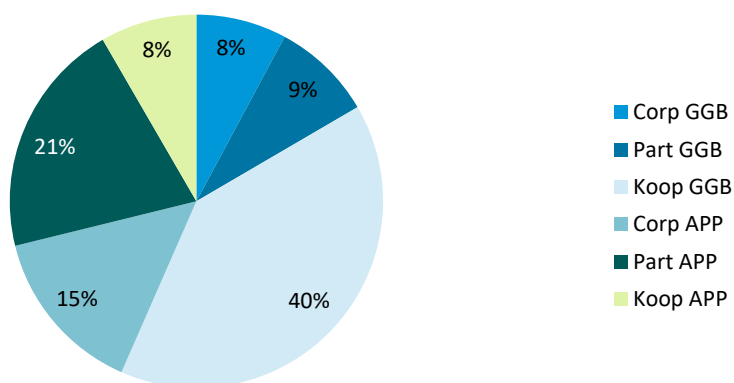
Bron: CBS microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Relatief veel binnenlandse verhuizingen naar huurwoningen in vergelijking met bestaande woningvoorraad

Op basis van CBS microdata hebben we in beeld gebracht naar welk type woning huishoudens zijn verhuisd in de periode 2018 – 2023. Hieruit valt op dat circa 40% is verhuisd naar een grondgebonden koopwoning. Dit is relatief weinig als we dit vergelijken met de woningvoorraad van de gemeente Woerden (60%). Daarentegen zien we juist relatief veel verhuizingen naar huurwoningen, in totaal zo'n 52% (grondgebonden woningen en appartementen, zowel in corporatie als particulier bezit).

Met name het aantal verhuizingen naar een appartement in particulier bezit valt hierin op (21%). Dit is beduidend hoger dan het aandeel in de huidige woningvoorraad (4%).

Figuur 16: Inkomende verhuizingen (binnenlands) naar woningtype, 2018 – 2023



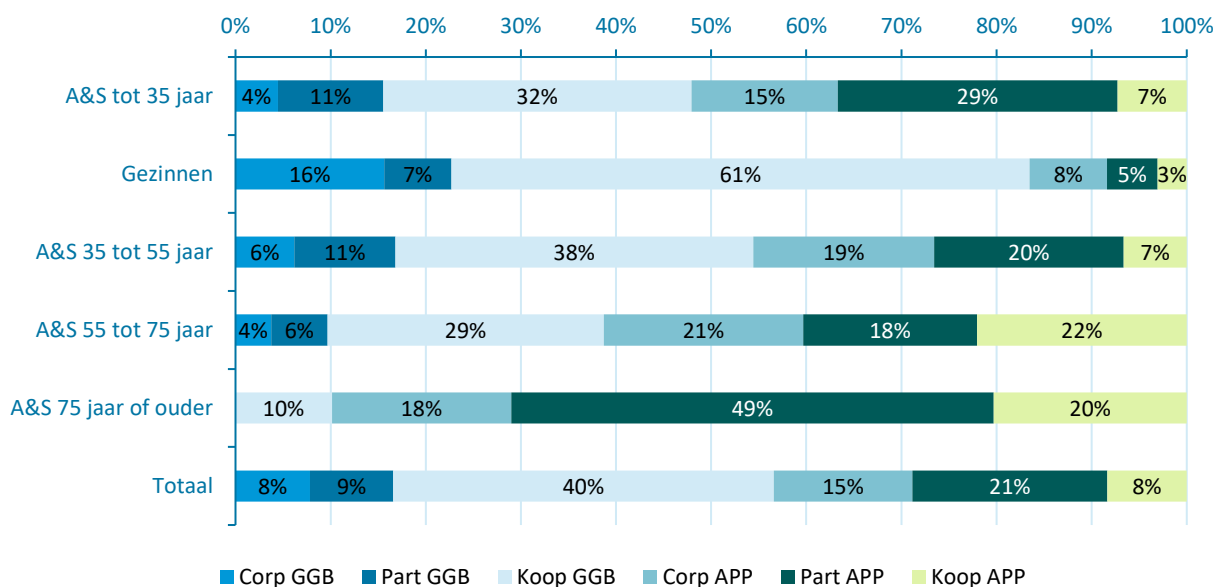
Bron: CBS microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). GGB = Grondgebonden, APP = Appartement.

Meeste verhuizingen naar grondgebonden koopwoningen, ouderen verhuizen juist het vaakst naar (particuliere huur)appartementen

We hebben voor alle doelgroepen die naar Woerden verhuizen nog een verdere uitsplitsing gemaakt naar het type woning dat zij zijn gaan bewonen. Jongeren betrekken het vaakst een grondgebonden koopwoning (32%), nauw opgevolgd door een particuliere huurappartement (30%).

Gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 75 jaar verhuizen het vaakst naar een grondgebonden koopwoning. Bovendien valt het op dat circa 87% van de 75-plussers is verhuisd naar een appartement. Ongeveer 49% heeft een particulier huurappartement betrokken.

Figuur 17: Inkomende verhuizingen per doelgroep (binnenlands) naar woningtype, 2018 – 2023



Bron: CBS microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = Alleenstaanden & stellen, GGB = Grondgebonden, APP = Appartement.

3.3 Intern meer verhuizingen van jongeren en gezinnen, grote mate van dorpsgebondenheid in Harmelen, Kamerik en Zegveld

Tenslotte zijn ook de verhuisbewegingen van de eigen inwoners relevant voor de woonopgaven van de toekomst. We tonen hierin de dynamiek tussen wijken en kernen en geven kenmerken van de huishoudens en de bewoonde woningtypen mee.

Helft van binnengemeentelijke verhuizingen naar Woerden, kleine kernen veel interne verhuizingen

Allereerst brengen we de dynamiek tussen de wijken en kernen in de gemeente Woerden in beeld. We tonen hierbij het aandeel verhuizingen dat vanuit een bepaalde wijk of kern binnengemeentelijk verhuist.

De helft van alle binnengemeentelijke verhuizingen vindt plaats naar de wijk Woerden-Midden. Vanuit de wijken van Woerden verhuizen de meeste mensen naar de wijk Woerden-Midden. Voor Harmelen, Kamerik en Zegveld geldt dat de meeste verhuizingen plaatsvinden binnen de kern zelf en dat daarna de meeste mensen naar Woerden-Midden verhuizen. Opvallend is dat er nauwelijks verhuizingen tussen deze kernen plaatsvinden. Dit bevestigt het sterke lokale en unieke karakter van deze kernen.

Figuur 18: Interne verhuizingen gemeente Woerden naar wijk/kern van herkomst (rijen) en vestiging (kolommen), 2018-2023

	Woerden-Midden	Woerden-West	Woerden-Oost	Buiten-gebied Woerden-West	Buiten-gebied Woerden-Oost	Harmelen	Kamerik	Zegveld
Woerden-Midden	67%	15%	11%	0%	0%	1%	3%	2%
Woerden-West	53%	30%	10%	0%	0%	2%	3%	1%
Woerden-Oost	46%	11%	36%	0%	1%	2%	1%	0%
Buiten-gebied Woerden-West*	60%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Buiten-gebied Woerden-Oost*	43%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Harmelen	15%	3%	4%	0%	0%	74%	2%	0%
Kamerik	22%	5%	5%	0%	0%	5%	62%	0%
Zegveld	22%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	68%
Totaal	50%	15%	14%	0%	0%	9%	7%	4%

Bron: CBS microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Vanwege onthullingsrisico is het resterende percentages bij deze wijken weggelaten.

Intern relatief veel verhuizingen van alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen

Ruim een derde van de binnengemeentelijke verhuiskbewegingen wordt gedaan door alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (35%). Hoe ouder de doelgroep, hoe lager het aandeel in de verhuisdynamiek.

Als we kijken naar de relatieve cijfers op wijkniveau, dan is het beeld nagenoeg hetzelfde.

Het buitengebied wijkt van het algehele beeld af. Hier verhuizen vooral gezinnen naar toe. Doordat het aantal verhuizingen naar het buitengebied überhaupt laag is, is het niet passend om voor iedere doelgroep gegronde uitspraken te kunnen doen.

Tabel 4: Inkomende verhuizingen (binnengemeentelijk) per doelgroep naar wijk/kern van vestiging absoluut en relatief, 2018 – 2023

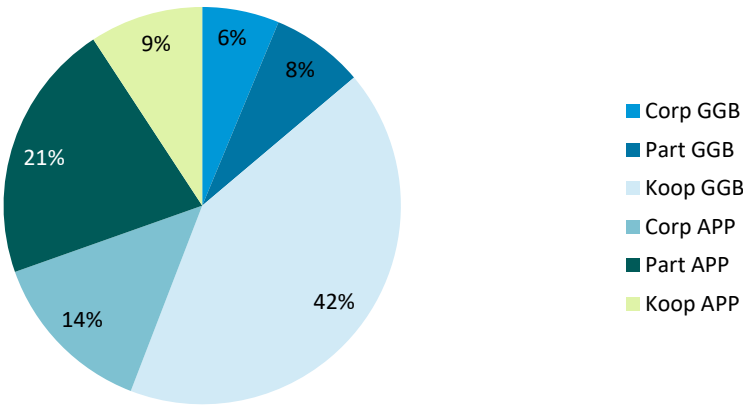
Wijk/kern	A&S tot 35 jaar	Gezinnen	A&S 35 tot 55 jaar	A&S 55 tot 75 jaar	A&S >75 jaar	Totaal
Woerden-Midden	810 (36%)	610 (27%)	320 (14%)	345 (15%)	190 (8%)	2.275 (100%)
Woerden-West	275 (41%)	250 (37%)	95 (14%)	50 (7%)	- (0%)	670 (100%)
Woerden-Oost	165 (26%)	270 (43%)	80 (13%)	95 (15%)	15 (2%)	625 (100%)
Buitengebied Woerden-West	- (0%)	- (0%)	- (0%)	- (0%)	- (0%)	20 (100%)
Buitengebied Woerden-Oost	- (0%)	15 (75%)	- (0%)	- (0%)	- (0%)	20 (100%)
Harmelen	160 (38%)	145 (35%)	30 (7%)	50 (12%)	35 (8%)	420 (100%)
Kamerik	100 (32%)	120 (39%)	30 (10%)	35 (11%)	25 (8%)	310 (100%)
Zegveld	55 (28%)	80 (41%)	10 (5%)	30 (15%)	20 (10%)	195 (100%)
Gemeente totaal	1.570 (35%)	1.505 (33%)	570 (13%)	610 (13%)	295 (6%)	4.550 (100%)

Bron: CBS microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). Vanwege onthullingsrisico is het aantal en resterende percentage bij sommige doelgroepen weggelaten, hierdoor kunnen totalen en percentages afwijken.

Relatief veel interne verhuizingen richting huurwoning in vergelijking met binnenlandse verhuizingen

Onderstaande figuur geeft antwoord op de vraag wat voor woningen die binnengemeentelijke verhuizingen betrekken. Het beeld komt sterk overeen met de binnenlandse verhuizingen. Het grootste aandeel landt in het grondgebonden koopsegment.

Figuur 19: Inkomende verhuizingen (binnengemeentelijk) naar woningtype, 2018 – 2023

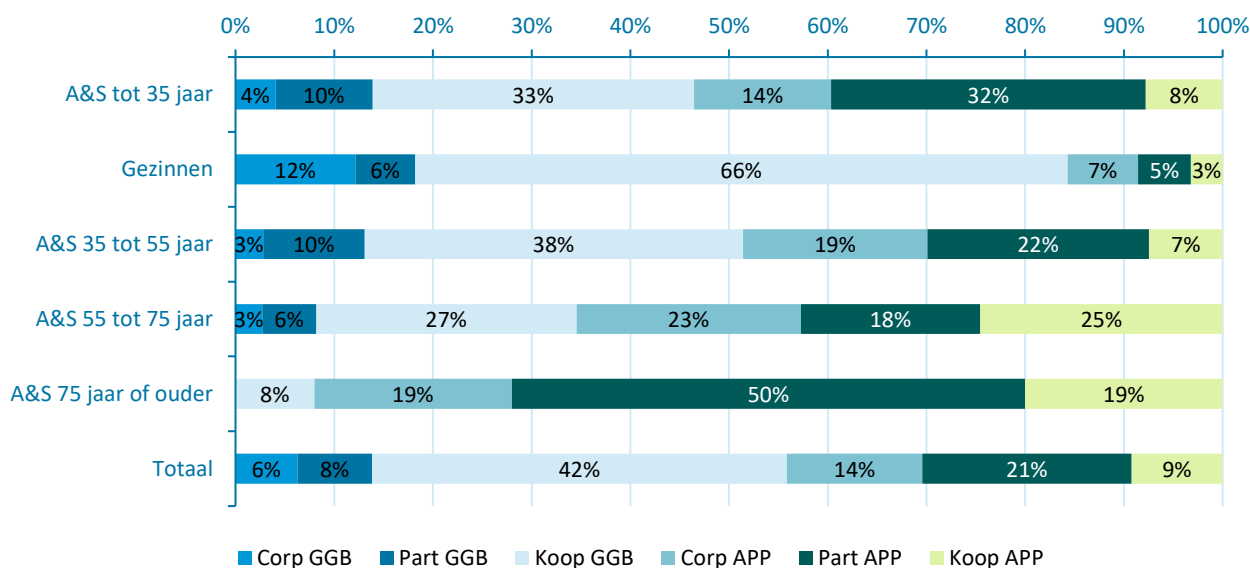


Bron: CBS microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). GGB = Grondgebonden, APP = Appartement.

Ook intern verhuizen jongeren richting grondgebonden koop en ouderen richting (particuliere huur)appartementen

In de onderstaande figuur is ook het onderscheid gemaakt van de binnengemeentelijke verhuizingen per doelgroep. Hieruit valt op te maken dat het een derde van de jongeren (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) verhuist naar grondgebonden koopwoningen en ook ongeveer een derde naar particuliere huurappartementen. Gezinnen verhuizen opnieuw voornamelijk naar grondgebonden koopwoningen, alsook de alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 jaar. Alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar laten een divers beeld zien. De verdeling van deze doelgroep onder grondgebonden woningen en appartementen is ongeveer 50/50. De twee oudere doelgroepen alleenstaanden en stellen 55 jaar en ouder verhuizen vaker naar een appartement, voor 75-plussers is dit zelfs 88%. Over het algemeen betreft een vijfde van alle binnengemeentelijke verhuizers een woning in corporatiebezit.

Figuur 20: Inkomende verhuizingen per doelgroep (binnengemeentelijk) naar woningtype, 2018 – 2023



Bron: CBS microdata (2024, cijfers 2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = Alleenstaanden & stellen, GGB = Grondgebonden, APP = Appartement.

4. Kwantitatieve en kwalitatieve woonopgaven

We gebruiken historische demografische ontwikkelingen, migratiestromen, woningmarktontwikkelingen en de situatie rond wonen, zorg en welzijn om een inschatting te kunnen maken van de verwachte huishoudensontwikkeling en de vertaling daarvan in een kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. We hanteren hiervoor de perioden tot en met 2034 en tot en met 2044. Om het woningbouwprogramma verder te kunnen optimaliseren maken we aan het eind van dit hoofdstuk een confrontatie met de huidige plancapaciteit.

4.1 Verwachte huishoudensontwikkeling ontleed op basis van twee scenario's

Om de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld te brengen voor alle gehanteerde doelgroepen gebruiken we de Primos 2023 prognose van het ABF. Deze prognose is gebaseerd op historische demografische ontwikkelingen en houdt rekening met zowel natuurlijke ontwikkeling als ontwikkelingen in migratie (binnenlands- en buitenlands). Daarnaast maken we gebruik van een ambitiescenario. Hierin houden we rekening met het huidige woningtekort en de ambitie die u heeft als 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. In deze paragraaf ontleiden we de effecten op de huishoudensontwikkeling van dit basis- en ambitiescenario.

Primos 2023: +1.690 huishoudens tot en met 2034, voornamelijk door toename ouderen

Allereerst brengen we de verwachte huishoudensontwikkeling in beeld op basis van Primos 2023; het basisscenario. Dit doen we voor de periode 2024 tot en met 2034 en 2024 tot en met 2044. We hebben dit opgebouwd vanuit het laagste schaalniveau van de analyse, namelijk op CBS wijkniveau. Dit doen we omdat we uiteindelijk ook de woningbehoefte op dit schaalniveau bepalen. Bovendien hebben we de huishoudens met een Wlz-indicatie uit de prognose gehaald. Dit doen we omdat deze huishoudens naast een woningbehoefte ook een zorgbehoefte hebben die moeilijker binnen de reguliere woningvoorraad kan worden geacommodeerd. Het onderzoek van Sprinco & Atrivé geeft meer inzicht in deze doelgroep.

De onderstaande tabel geeft de huishoudensprognose weer per doelgroep. In totaal verwachten we een huishoudenstoename van +1.690 tot en met 2034 in de gemeente Woerden. We zien vooral een grote toename in de categorie ouderen van 75 jaar of ouder (+1.040 huishoudens). Bovendien zien we een lichte daling in het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (-50 huishoudens). Als we doorkijken naar de aankomende 20 jaar, dan zien we dat deze trends zich doorzetten. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid ook leiden tot een grotere zorgvraag.

De verwachte huishoudensontwikkeling op kernniveau worden gegeven in bijlagen A tot en met D. Hier is ook het doorstroommodel per woningtype voor iedere kern te vinden.

Tabel 5: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Woerden: basisscenario

Doelgroepen	2024	'24 t/m '34	%	'24 t/m '44	%
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	2.530	-50	-2%	-260	-10%
Gezinnen	8.525	+85	+1%	+445	+5%
Alleenstaanden & stellen 35 – 55	2.555	+345	+14%	+670	+26%
Alleenstaanden & stellen 55 – 75	5.795	+255	+4%	-180	-3%
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	3.460	+1.040	+30%	+2.150	+62%
Overig	80	+10	+12%	+20	+25%
Totaal	22.945	+1.685	+7%	+2.845	+12%

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

Inlopen woningtekort: tot en met 2044 950 extra woningen voor startende huishoudens

We zien dat startende huishoudens het de afgelopen jaren moeilijk hebben gehad om de woningmarkt te betreden als gevolg van een verminderde beschikbaarheid van betaalbare woningen. Dit hangt samen met het 'statistische woningtekort'. Er zijn op dit moment te weinig woningen in Nederland om elk huishouden dat zelfstandig wil wonen hierin te kunnen voorzien. De grote vraag naar woningen en het beperkte aanbod is mede de oorzaak geweest van de sterk gestegen woningprijzen in de afgelopen paar jaar.

Het ABF berekent per woningmarktregio in Nederland dit woningtekort. Hierbij confronteren zij het huidige woningaanbod (leegstand) met de huidige vraag. Deze woningvraag is gebaseerd op het aantal huishoudens dat een woning zoekt. Dit zijn huishoudens ouder dan 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken beredeneert dat een woningtekort van 2% gewenst is. In een groot deel van Nederland wordt dit percentage op dit moment overstegen. Zo ook in de woningmarktregio Utrecht, waar de gemeente Woerden onderdeel van uitmaakt.

In ons ambitiescenario kiezen we er daarom voor om een aanvullende woningbehoefte door te berekenen, waarbij het woningtekort wordt ingelopen tot 2% van de bestaande woningvoorraad. Op dit moment is het woningtekort in de woningmarktregio Utrecht 6,2%. We verdelen de benodigde woningen voor het inlopen van het woningtekort naar rato van het aandeel van de bestaande woningvoorraad van de gemeenten in de regio. Dit resulteert in een aanvullende woningbouwopgave van +950 woningen in de gemeente Woerden. We kiezen ervoor om deze opgave te verdelen binnen de periode tot en met 2044. Deze woningbouwopgave landt niet bij alle doelgroepen. Immers ontstaat deze opgave door huishoudens vanaf 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. We schatten in dat 80% van hen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn en 20% alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar. We houden er hierbij rekening mee dat een deel van deze huishoudens doorstroomt naar een oudere doelgroep of een gezin gaat vormen. Hierdoor landt ook een klein deel van de huishoudensgroei bij de doelgroep gezinnen.

Tabel 6: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Woerden: ambitiescenario

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

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

4.2 Kwalitatieve woningbehoefte: behoefte aan breed palet met nadruk op betaalbaar en levensloopbestendig

We gebruiken de verwachte doelgroepenontwikkeling en de bestaande woningvoorraad van de gemeente Woerden om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hierin berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt van de gemeente Woerden aan welke woningtypen de komende jaren behoefte dan wel overschotten zullen ontstaan. We houden hierbij rekening met de verhuigeneigdheid, woonwensen en verhuisgedrag van de 31 doelgroepen die we voor de gemeente Woerden in beeld hebben gebracht. We gebruiken daarvoor de landelijke Woon-enquête 2021 en CBS microdata. In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte 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.

Kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht op basis van eigendom, woningtype en prijs

We hebben de kwalitatieve woningbehoefte in beeld door onderscheid te maken tussen Product-Marktcombinaties (PMC's) op basis van eigendom (sociale huur, vrijesectorhuur en koop) en woningtype (regulier grondgebonden, appartementen zonder lift en nultreden). Daarnaast is iedere combinatie hierin verder onderverdeeld in verschillende prijsklassen:

- Voor sociale huur zijn dit de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens;
- Voor de vrijesectorhuur is dat de middenhuurgrens en woningen met huurprijzen hoger dan deze grens;
- Voor koopwoningen zijn dit de prijsgrenzen zoals deze in het (grondprijz)beleid van de gemeente Woerden worden aangehouden.

Er zijn in het model drie scenario's uitgewerkt. Deze scenario's gaan uit van een bepaalde huishoudensontwikkeling en werking van de woningmarkt. De scenario's staan in het kader hieronder uitgelegd.

Drie scenario's verwerkt in het doorstroommodel

In het model zijn drie scenario's uitgewerkt.

- Ten eerste het scenario op basis van **woonvoorkeuren** (blauwe staven). Hierbij hebben we gewerkt met de huishoudensontwikkeling volgens Primos 2023. Het antwoord uit het model geeft aan waar de huishoudens die verhuizen naar toe zouden willen gaan. Dit schets een ideaal scenario: van welke woningen zijn er meer nodig als iedereen zou gaan wonen waar diegene het liefst zou willen wonen (rekening houdend met het inkomen)?
- Ten tweede is er het beeld op basis van **verhuisgedrag** (groene staven). Ook hier gaan we uit van de huishoudensontwikkeling volgens Primos 2023. Op de woningmarkt is sprake van schaarste en concurrentie: niet iedereen krijgt het huis waar hij of zij het liefste naar toe zou willen. Mensen doen concessies en willen soms ook verhuizen naar een huis dat niet hun eerste keuze zou zijn, maar waar ze dus nog wel tevreden mee zijn. In vergelijking met het woonvoorkeuren scenario komen er hier dus net zoveel nieuwe huishoudens bij, maar de doorstroming is gecorrigeerd op basis van wat er de afgelopen jaren daadwerkelijk te zien was.
- Tot slot hebben we gebruik van een **ambitiescenario** (gearceerde staven bovenop de scenario's op basis van woonvoorkeuren en verhuisgedrag). Deze wordt zowel bij het woonvoorkeuren scenario als bij het verhuisgedrag scenario opgeteld. In dit scenario wordt er rekening gehouden met het huidige woningtekort. De Primos huishoudensprognose ondervangt dit niet, het gaat namelijk vooral om starters die de woningmarkt nu niet kunnen betreden en daardoor noodgedwongen langer thuis blijven wonen. Het ABF heeft daarom aanvullend onderzoek gedaan om het woningtekort in iedere woningmarktregio te bepalen.
- In de regio Utrecht, waar de gemeente Woerden onder valt, is dit tekort 25.690 woningen.
- We verdelen dit naar rato van de woningvoorraad, voor Woerden zou dit neerkomen op een tekort van 1.405 woningen. Wel moet er dan nog rekening gehouden worden met een frictieleegstand van 2% (een gezond leegstandspercentage). Dit zorgt ervoor dat we uiteindelijk rekenen met 950 extra woningen door het huidige tekort.

Woningbehoefte: robuuste vraag naar nultredenwoningen, verhuisgedrag toont ook sterke behoefte aan reguliere grondgebonden (huur)woningen

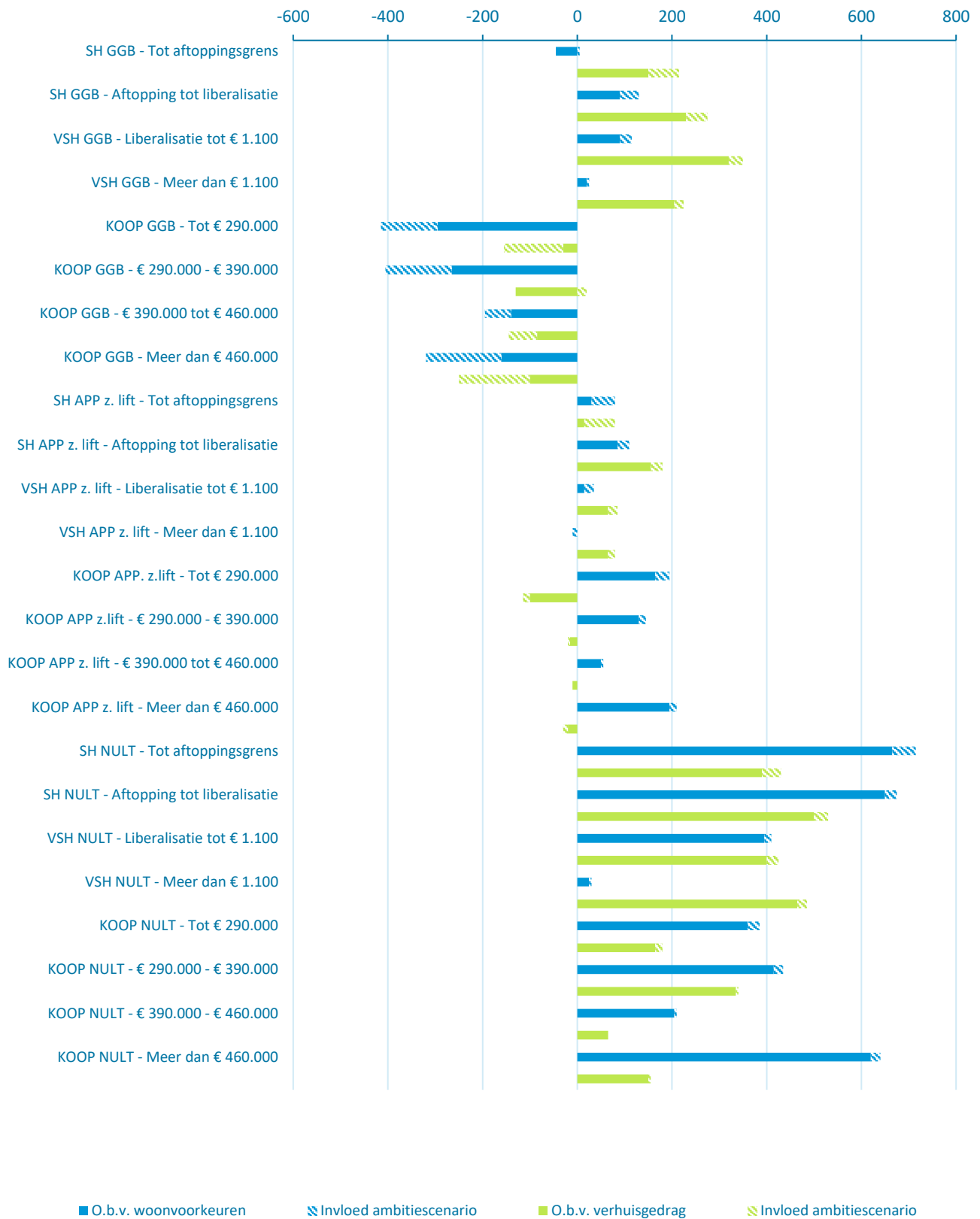
De twee onderstaande figuren laten de woonbehoefte van specifieke PMC's zien van de gemeente Woerden voor de komende 10 en 20 jaar. Hieruit blijkt dat de grootste behoefte met name zit in het nultredensegment. Dit past ook bij de vergrijzing die we in het vorige hoofdstuk hebben opgemerkt. We bespreken de uitkomsten van het model tot 2034 (10 jaar) hierna per woningtype: grondgebonden en appartementen zonder lift en nultredenwoningen.

Figuur 21: 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 22: 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).

Tabel 7: Woonbehoefte 2024 – 2044 gemeente Woerden conform ambitiescenario

Type	Segment	Prijs	Gemiddelde behoefte
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 ²)	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%)
	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.

² Voorbeelden van grondgebonden nultredenwoningen zijn patio-woningen, bungalows en de begane grond-woningen in appartementencomplexen.

Vraag naar grondgebonden woningen: vooral in huursegment

De vraag naar reguliere grondgebonden woningen tot 2034 gaat voornamelijk uit naar het huursegment. Op basis van woonvoorkeuren gaat de grootste behoefte uit naar grondgebonden huurwoningen tussen de aftoppings- en liberalisatiegrens. Op basis van verhuisgedrag zien we echter dat huishoudens vaker (noodgedwongen) een huurwoning betrekken in het geliberaliseerde segment. Het gaat hierbij met name om lagere- en middeninkomens. Doordat een groot gedeelte van de koopmarkt voor huishoudens niet toegankelijk is en wachttijd voor een sociale huurwoning vaak lang is, wijken huishoudens uit naar een middenhuurwoning.

Tot slot zien we theoretische overschotten ontstaan in het grondgebonden koopsegment.

Dit wil niet zeggen dat er geen vraag is naar dit segment. De grondgebonden koopvoorraad is op dit moment theoretisch gezien al wel groot genoeg om de behoefte (rekening houdend met de prognose) aan dit segment de komende tien jaar te kunnen vervullen. Voor het creëren van deze ruimte is doorstroming wel een vereiste.

Lichte behoefte aan appartementen zonder lift, maar uitwisselbaar met nultredensegment

We splitsen appartementen op in nultredenwoningen en appartementen zonder lift om de behoefte te bepalen. Appartementen zonder lift zijn niet levensloopgeschikt en voldoen daardoor niet aan de woonwensen van doelgroepen met een ondersteunings- en of zorgvraag, waaronder veel ouderen. Overige doelgroepen, zoals jongeren zonder ondersteunings- of zorgvraag, kunnen hier echter wel geschikt wonen. Met name vanuit jongere doelgroepen zien we een kleine uitbreidingsbehoefte ontstaan naar dit type woning. Deze behoefte is met name ingegeven vanuit het (vaak) betaalbare karakter van deze woningtypen. Deze behoefte is uitwisselbaar met de behoefte aan appartementen mét lift, mits deze betaalbaar worden gerealiseerd.

Sterke vraag naar nultredenwoningen over de hele linie van prijsklassen

De grootste vraag in de gemeente Woerden gaat uit naar woningen in het nultredensegment. We zien een behoefte ontstaan in zowel het sociale huur, vrijesectorhuur- als koopsegment in alle prijsklassen. De bovenkant van de behoefteeraming wordt gevoerd door het scenario op basis van woonvoorkeuren. Veel, met name oudere, huishoudens hebben de primaire voorkeur een verhuissap te maken naar een nultredenwoning. Het scenario op basis van verhuisgedrag laat over het algemeen lagere aantallen zien binnen dit segment. Dit heeft te maken met de huidige opbouw van de woningvoorraad in Woerden.

Aandeel behoefte betaalbare woningen hoger dan afspraken woondeal

Op basis van het doorstrooommodel is de indicatieve woonbehoefte per segment te bepalen. Deze zijn weergegeven in tabel hieronder. Hierin staat een bandbreedte genoemd op basis van twee scenario's: de woonvoorkeuren met het ambitiescenario en het verhuisgedrag met het ambitiescenario. Werken met toekomstscenario's gaat altijd gepaard met onzekerheden. Om deze reden is een bandbreedte aangegeven. Hiermee schatten we in dat zo'n 79 à 81% uitgaat naar betaalbare woningen (sociale huur, midden huur en koop tot € 390.000). Dit is nog circa 10% bovenop de afspraken in de woondeal (twee derde betaalbaar).

Tabel 8: Woonbehoefte tot 2034 naar segment

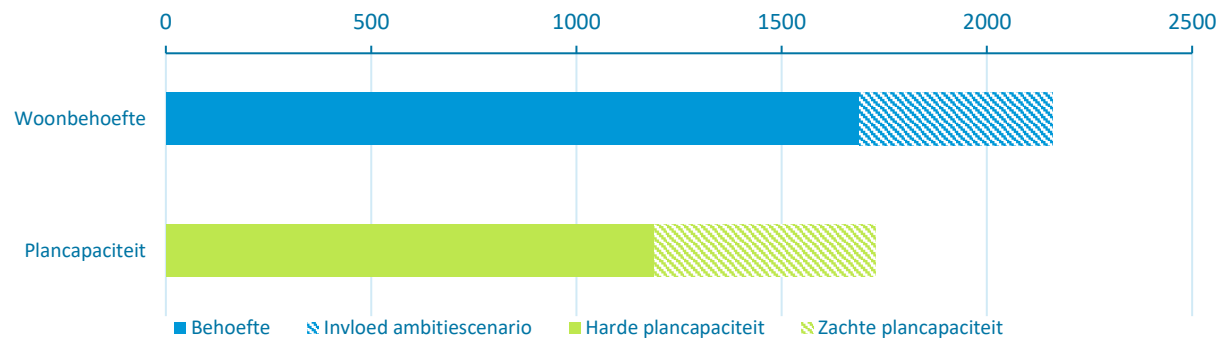
Segment	Woonbehoefte tot 2034*	Aandeel van totale behoefte
Sociale huur	+ 990 – 1.055 woningen	46 – 49%
Betaalbaar (waaronder sociale huur)	+ 1.700 – 1.750 woningen	79 – 81%
Duur	+ 405 – 450 woningen	19 – 21%

Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). Aantallen afgerond op 5 woningen. *Bandbreedte op basis van woonvoorkeuren en verhuisgedrag plus ambitiescenario.

4.3 Confrontatie woonbehoefte met plancapaciteit

Uit de confrontatie van de woonbehoefte met de huidige plancapaciteit zien we dat er nog een tekort is van circa 500 woningen tot 2034 in de gemeente Woerden. We brengen het tekort en eventuele mismatches nog beter in beeld door een onderscheid te maken tussen woningtype en prijssegment.

Figuur 23: Confrontatie woonbehoefte met plancapaciteit tot 2034, gemeente Woerden



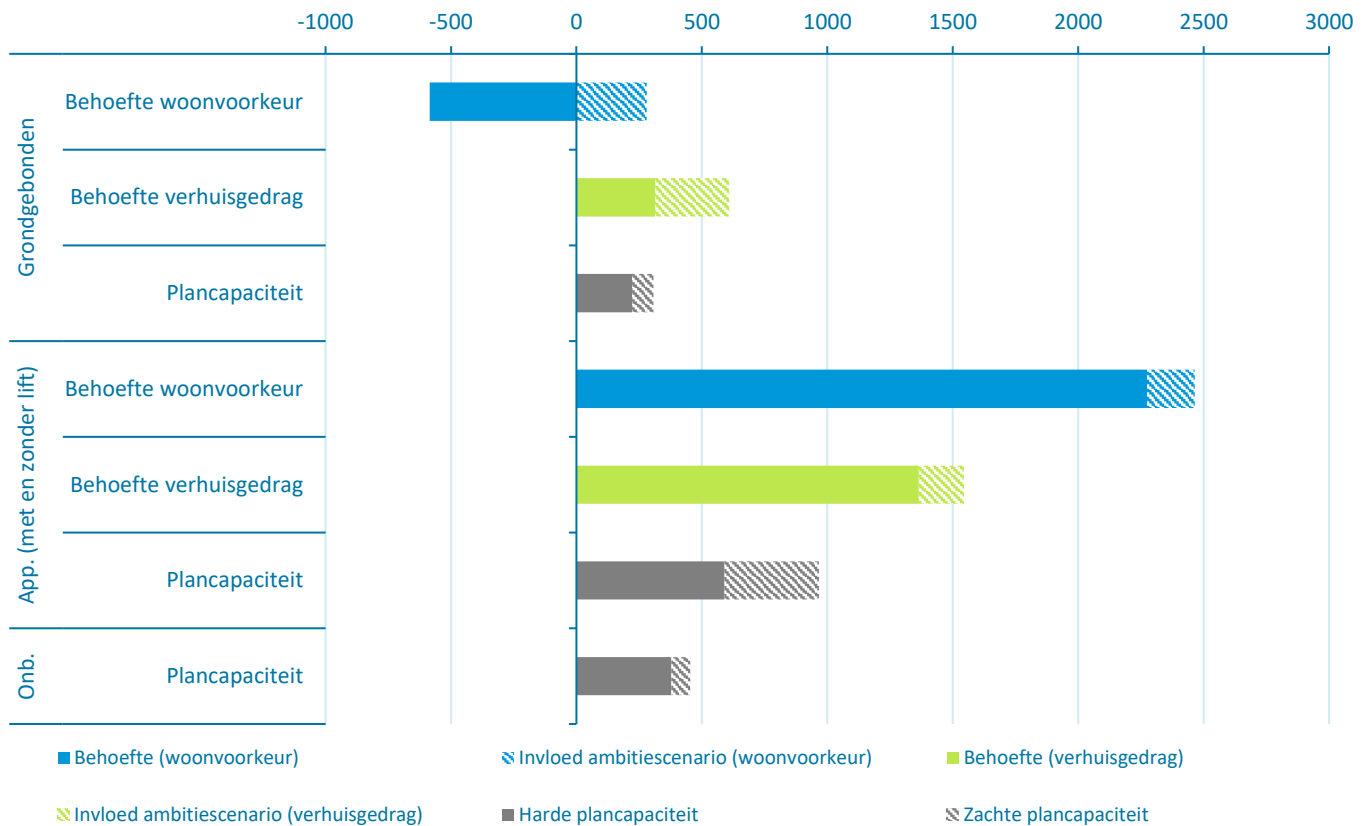
Bron: Primos 2023, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Cijfers plancapaciteit, gemeente Woerden (2024). Bewerking Stec Groep (2024). N.B.: 'nog toe te bedelen woningen' niet meegenomen.

Uitbreiding van plancapaciteit appartementen nodig om vraag naar nultredenwoningen op te vangen

De huidige plancapaciteit van de komende tien jaar voorziet nog te weinig in appartementen, dit geldt voor zowel de behoefte op basis van woonvoorkeuren als verhuishuisgedrag. Om te voorzien in de behoefte op basis van woonvoorkeuren moet de plancapaciteit voor appartementen zelfs zo'n 2,5 keer zo groot zijn. Deze uitbreiding zal voornamelijk te maken hebben met de sterk toenemende vraag naar nultredenwoningen vanwege de vergrijzing. De planlijst van de gemeente maakt echter geen onderscheid tussen reguliere appartementen en nultredenappartementen. Vandaar dat deze uitsplitsing niet gemaakt kan worden.

De plancapaciteit van het aantal grondgebondenwoningen sluit al beter aan op de toekomstige behoefte. In het ambitiescenario zien we zelfs dat de harde en zachte plancapaciteit al volstaan voor de vraag naar grondgebondenwoningen (op basis van woonvoorkeur).

Figuur 24: Confrontatie met plancapaciteit tot 2034 naar woningtype, gemeente Woerden*

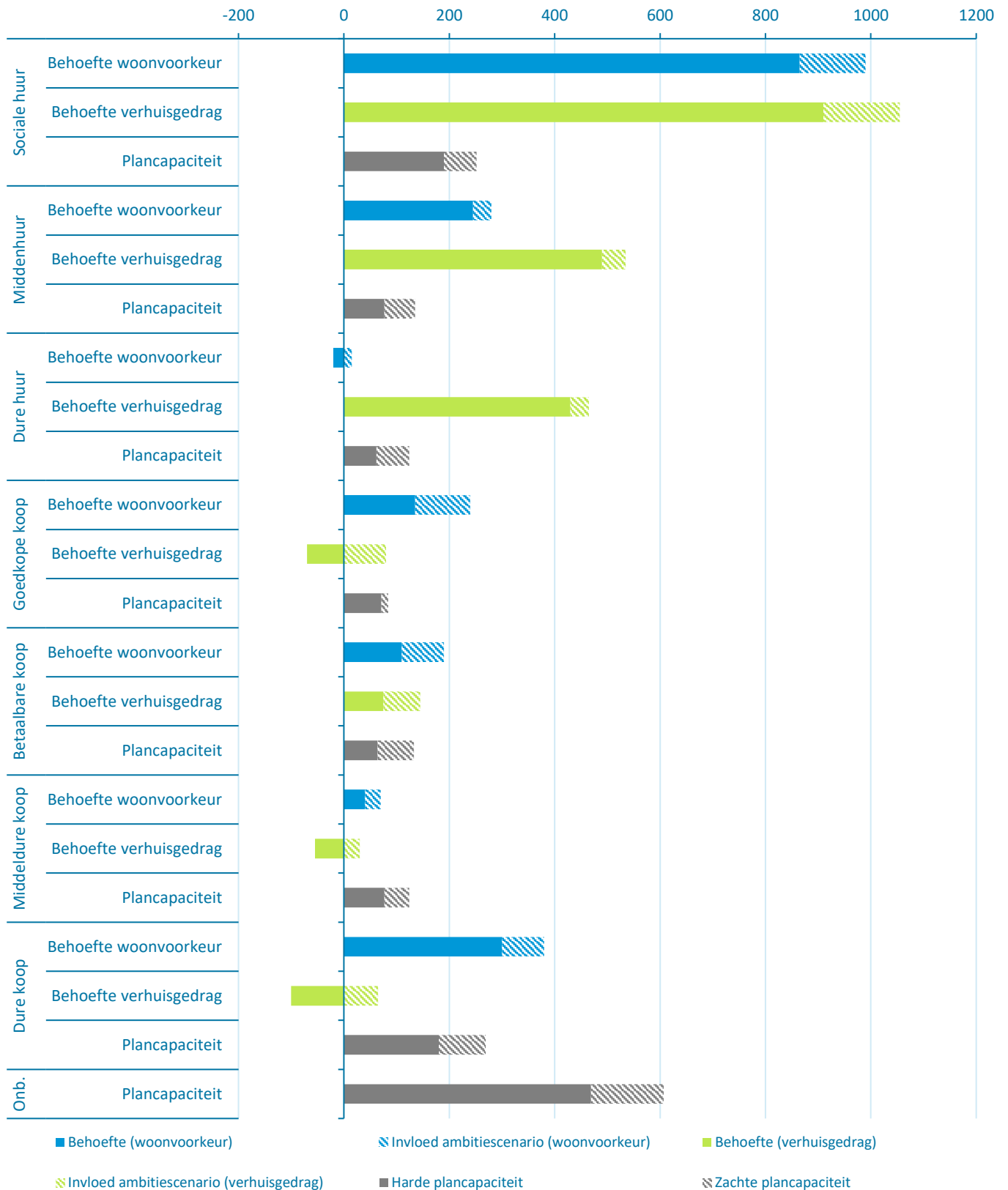


Bron: Primos 2023, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Cijfers plancapaciteit, Jaarbrief Wonen gemeente Woerden (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Planlijst gemeente maakt geen onderscheid tussen appartementen met en zonder lift, behoefte voor nultredenwoningen zit dus bij reguliere appartementen opgeteld. N.B.: 'nog toe te bedelen woningen' niet meegenomen.

Over bijna gehele linie aan prijssegmenten nog tekorten, sociale huursegment heeft grote uitbreiding

Uit de confrontatie van de toekomstige woonbehoefte met de plancapaciteit per segment blijkt dat veel segmenten nog uitbreiding behoeven. De grootste uitbreiding van de plancapaciteit is nodig in het sociale huursegment. Momenteel is de plancapaciteit goed voor circa 250 sociale huurwoningen, waar de toekomstige behoefte ongeveer het viervoudige hiervan bedraagt (zowel kijkend naar woonvoorkeuren als naar daadwerkelijk verhuisgedrag). Ook in het middenhuursegment zien we nog een discrepantie tussen de behoefte en de plancapaciteit. Daarnaast zien we in het koopsegment dat de plancapaciteit voor de betaalbare en middeldure segmenten al beter op de behoefte aansluit. In het goedkope én dure koopsegment zien we echter nog kleine uitbreidingsbehoeftes liggen. Tot slot is nog voor zo'n 600 woningen de segmentering niet bekend.

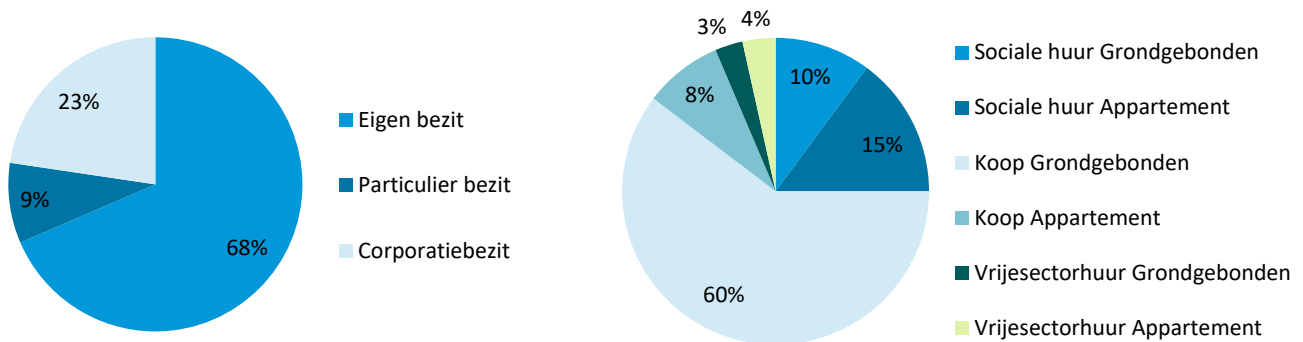
Figuur 25: Confrontatie met plancapaciteit tot 2034 naar segment, gemeente Woerden



Bron: Primos 2023, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Cijfers plan capaciteit, Jaarbrief Wonen gemeente Woerden (2024).
 Bewerking Stec Groep (2024).

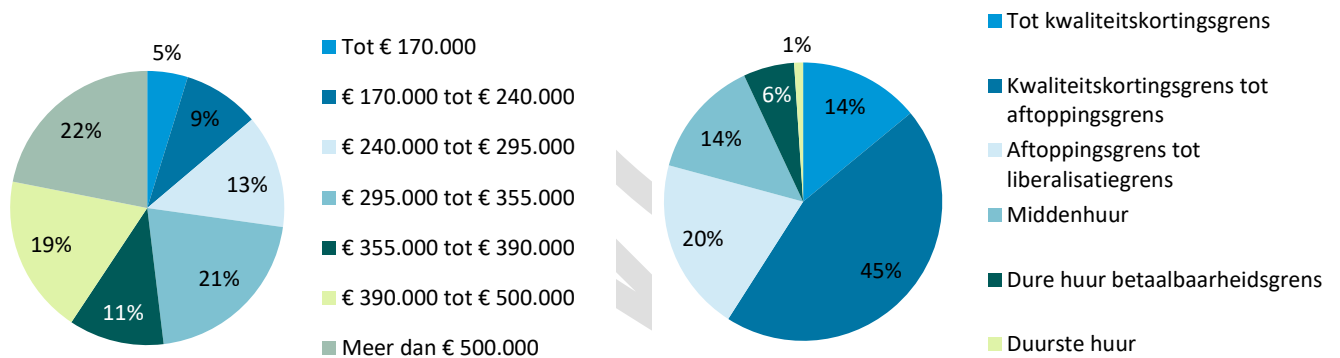
Bijlage A: Woerden stad

Figuur 26: Woningvoorraad naar eigendom (links) en woningtype (rechts), Woerden stad



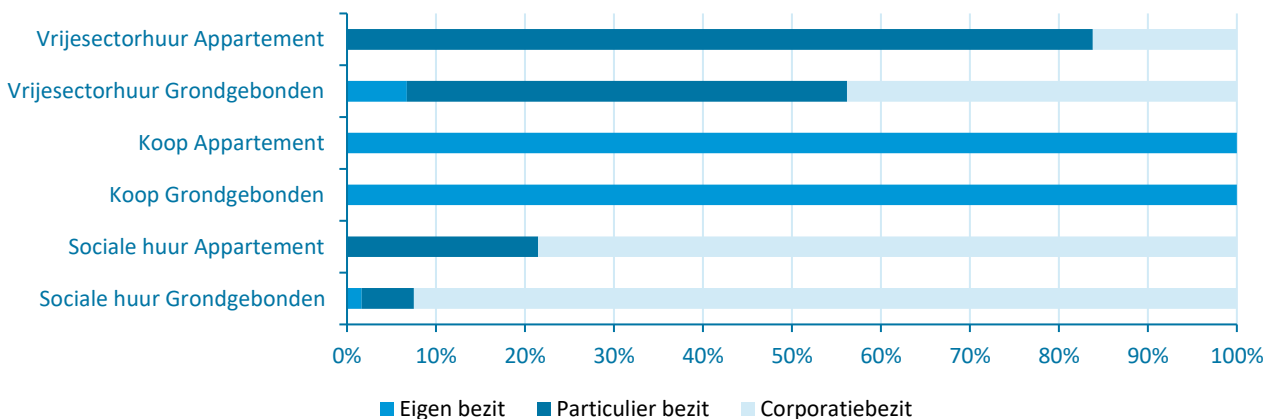
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 27: WOZ-waarde koopwoningen (links) prijsgrenzen huurwoningen (rechts), Woerden stad



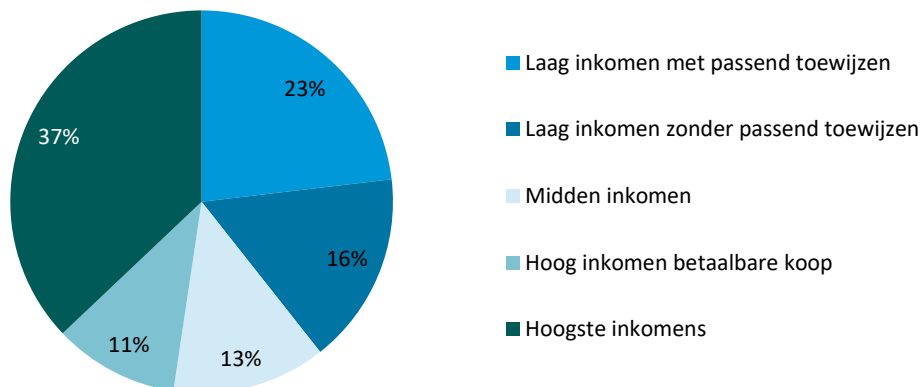
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 28: Woningtype naar eigendomsvorm, Woerden stad



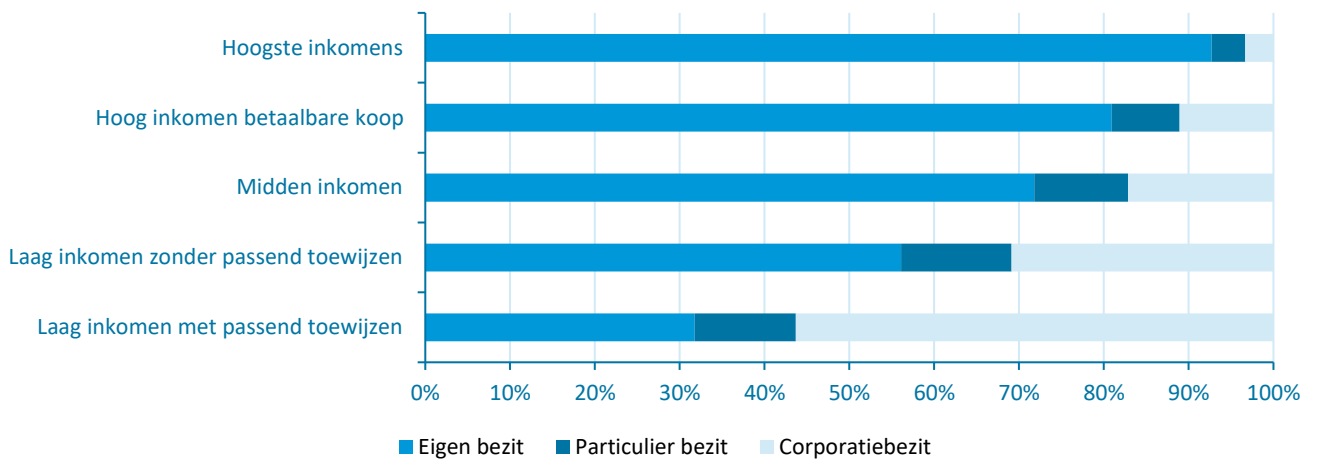
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 29: Aandeel inkomensgroepen, Woerden stad



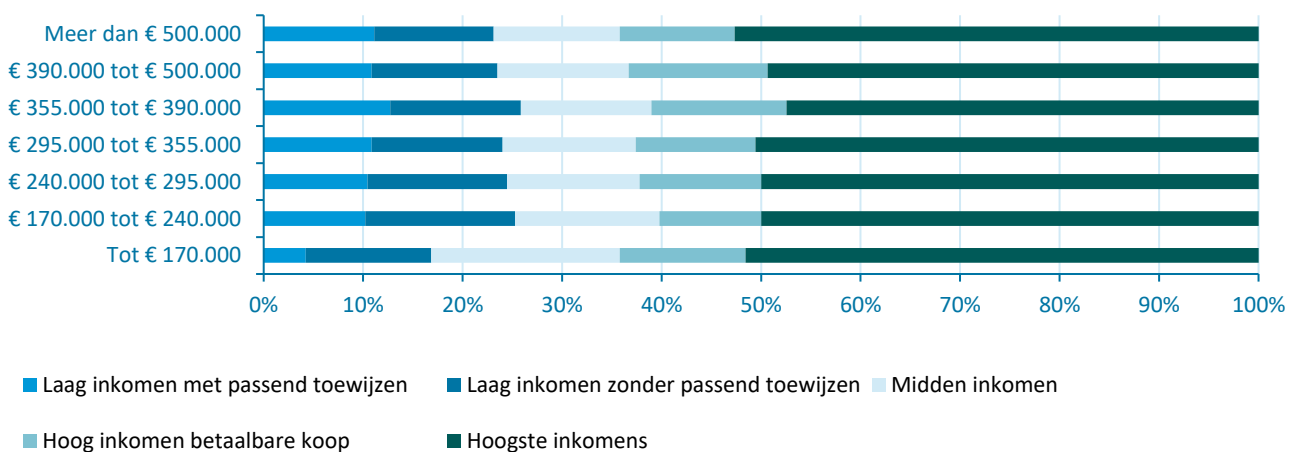
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 30: Woningeigendom naar inkomensgroep, Woerden stad



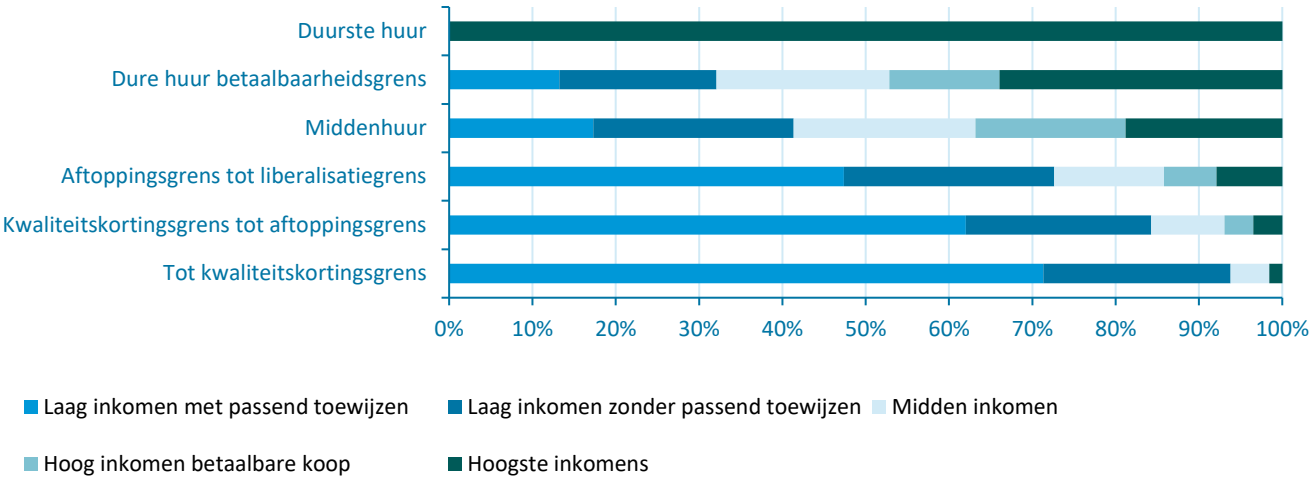
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 31: Verdeling inkomensgroepen naar WOZ-waarde, Woerden stad



Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 32: Verdeling inkomensgroepen naar huurprijsgrenzen, Woerden stad



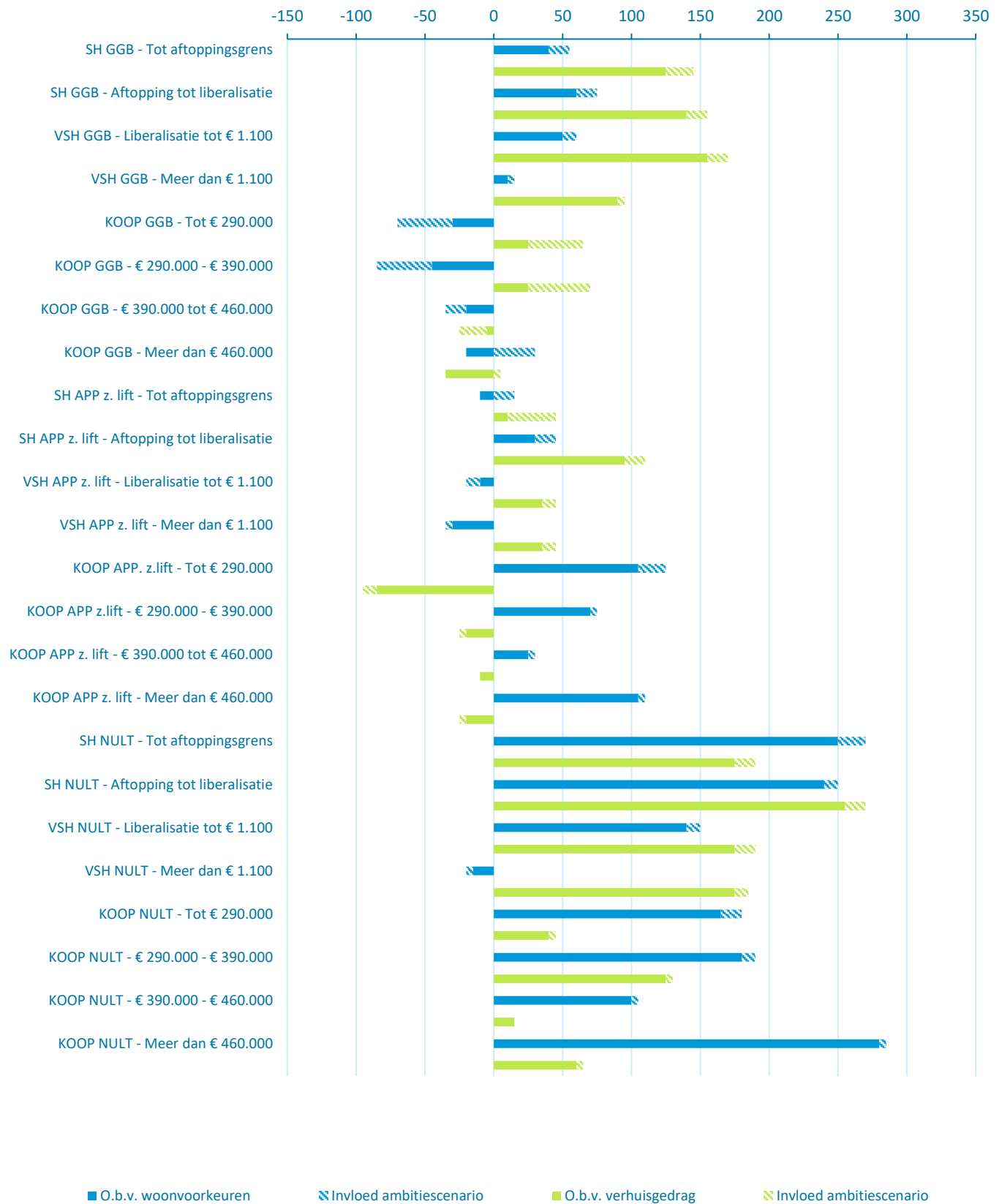
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling Woerden stad

Doelgroepen	2024	'24 t/m '34	%	'24 t/m '44	%
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	2.075	+5	0%	-155	-7%
Gezinnen	6.250	+255	+4%	+620	+10%
Alleenstaanden & stellen 35 – 55	2.035	+205	+10%	+475	+23%
Alleenstaanden & stellen 55 – 75	4.175	+330	+8%	+110	+3%
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	2.480	+760	+31%	+1.635	+66%
Overig	70	+10	+14%	+20	+29%
Totaal	17.085	+1.560	+9%	+2.705	+16%

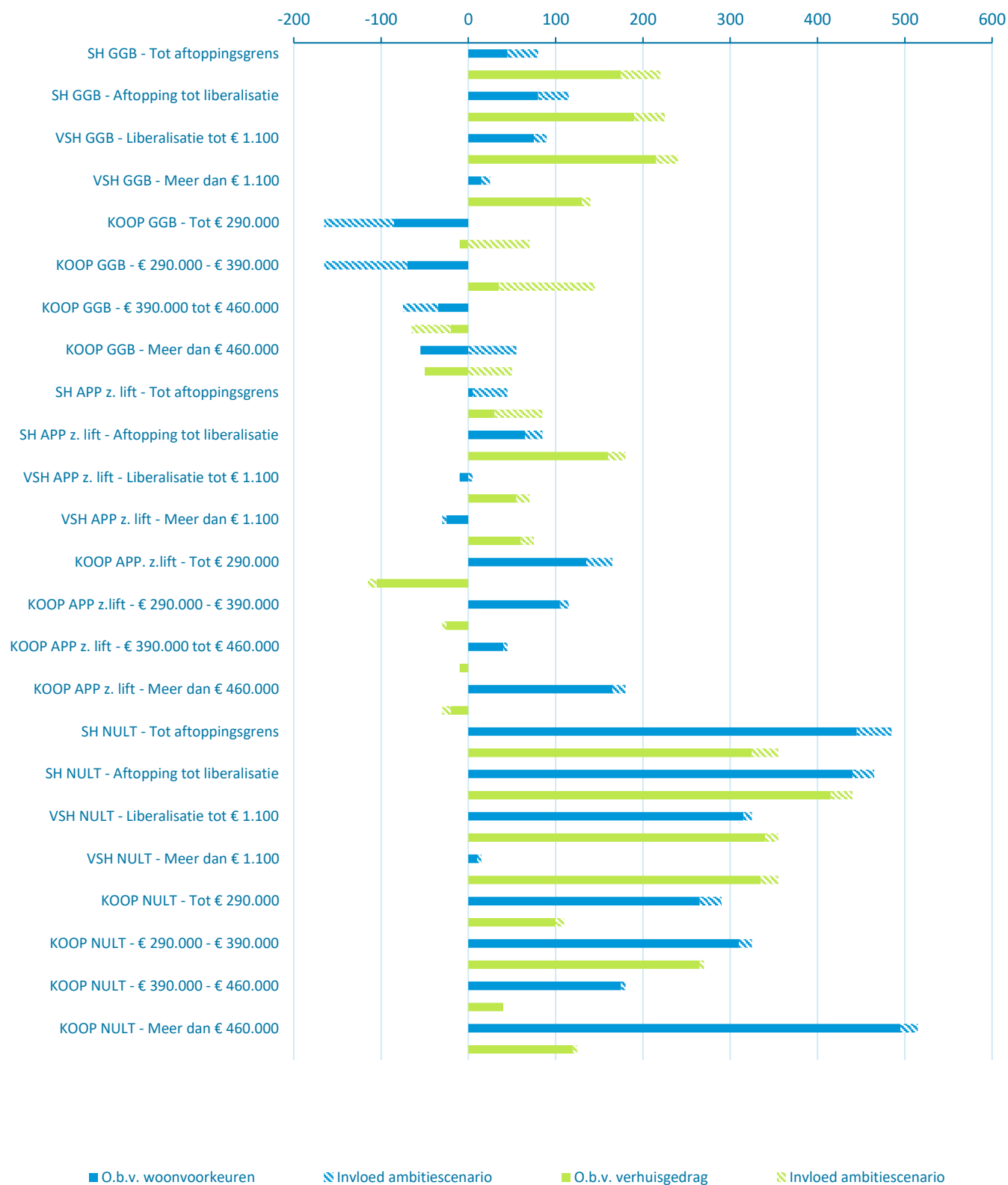
Bron: Primos 2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 33: Woningbehoefte Woerden stad naar PMC tot 2034



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

Figuur 34: Woningbehoefte Woerden stad naar PMC tot 2044



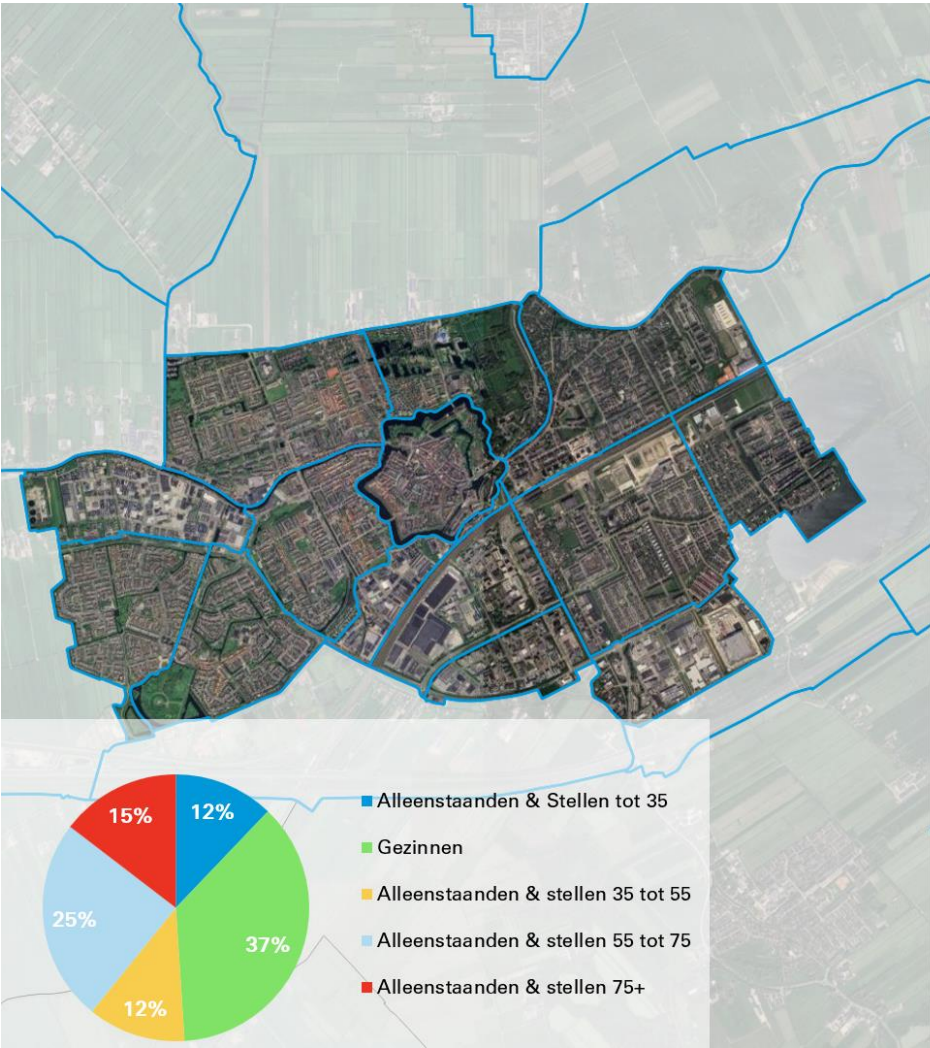
Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 10: Beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering conform Omgevingsvisie tot en met 2040, Woerden

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

Prijsgrenzen voor 2024.

Figuur 35: Kernschets Woerden stad



Bron: Stec Groep, 2024.

Woerden: hoofdstad van het Groene Hart

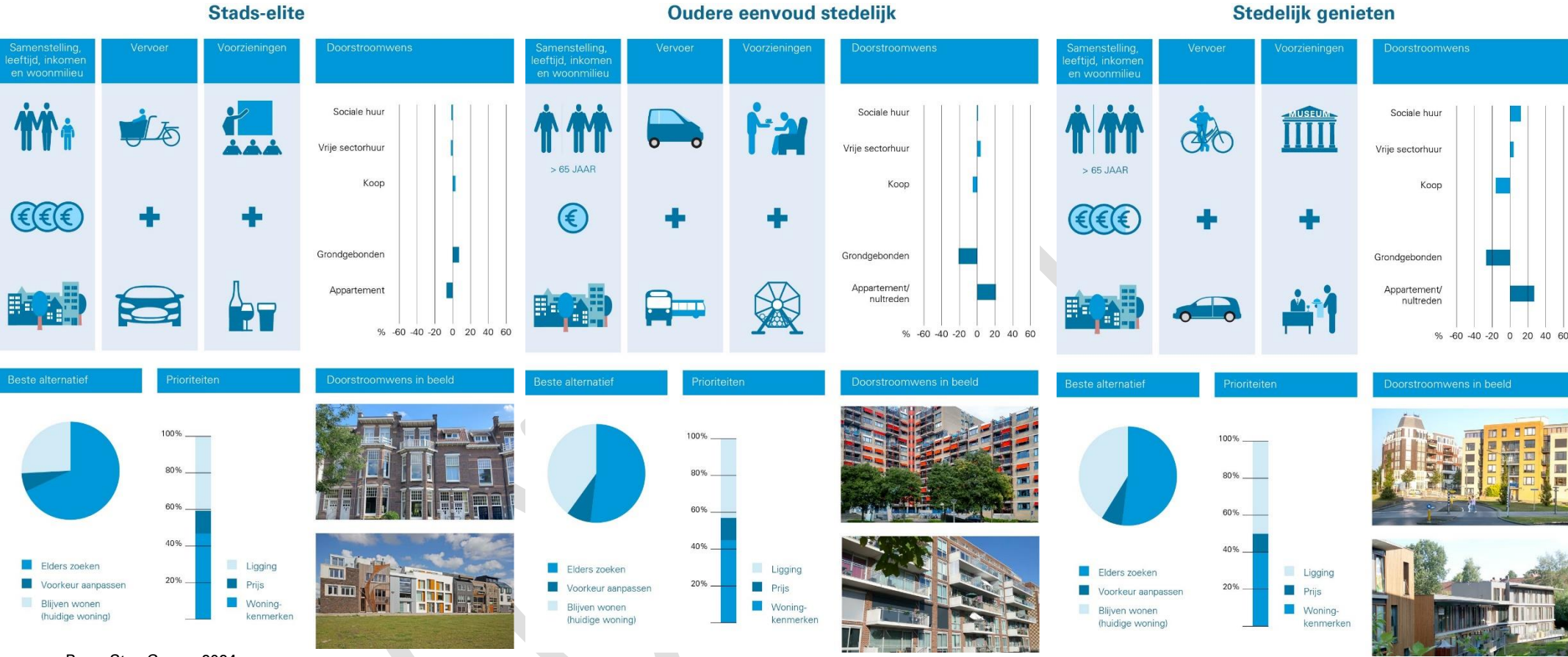
Woerden is een populaire stad. Het biedt een breed palet aan woonsmaken. De diversiteit aan woonsmaken maakt van Woerden een unieke stad die daardoor in trek is bij huishoudens vanuit een brede regio.

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.

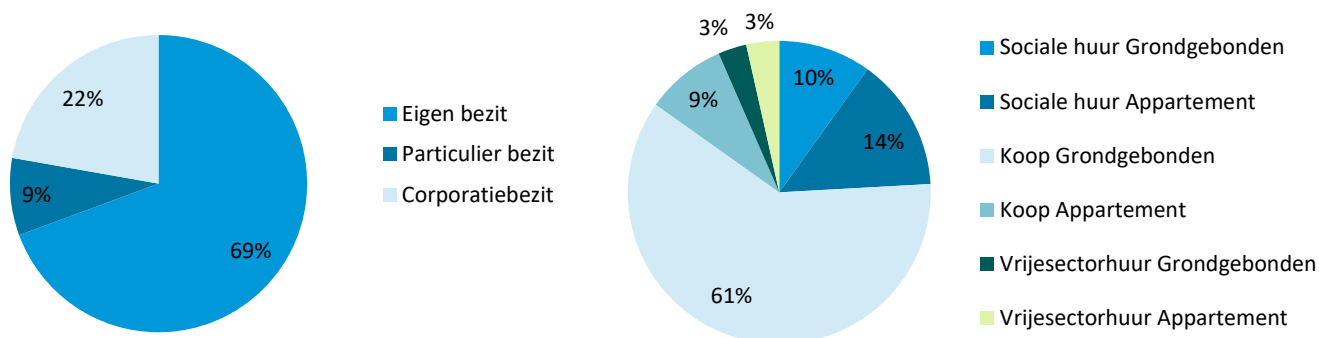
Top 3 doelgroepen in Woerden	1. Stads-elite		
	2. Oudere eenvoud Stedelijk		
	3. Stedelijk Genieten		

Figuur 36: Profielschets top drie doelgroepen in Woerden stad



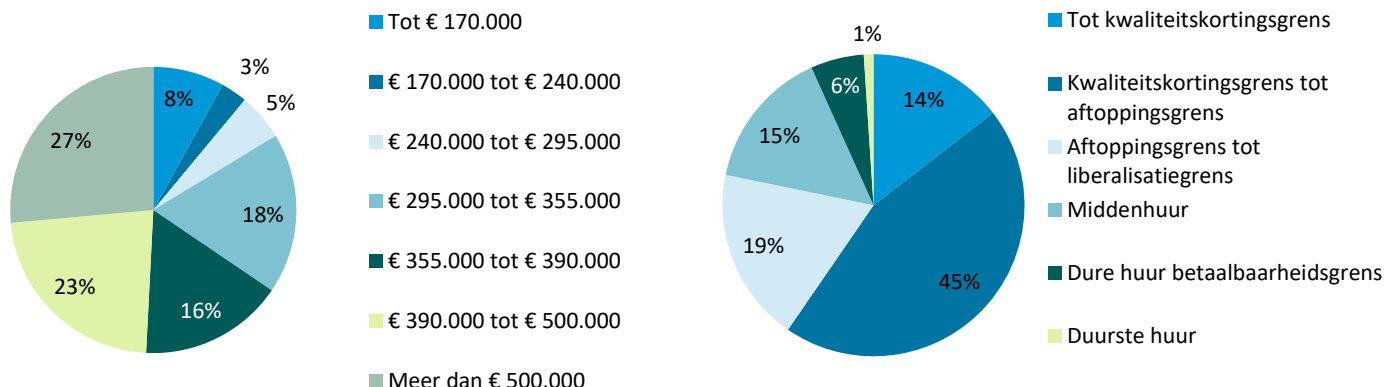
Bijlage B: Harmelen

Figuur 37: Woningvoorraad naar eigendom (links) en woningtype (rechts), Harmelen



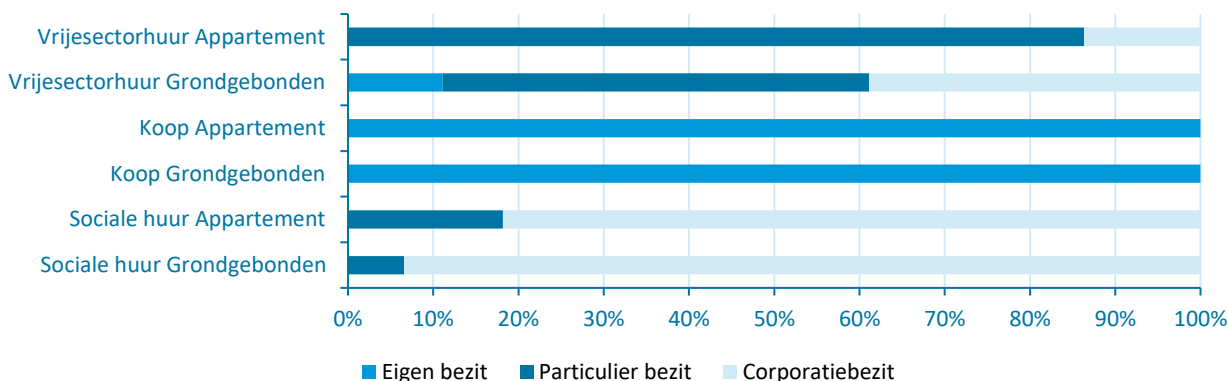
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 38: WOZ-waarde koopwoningen (links) prijsgrenzen huurwoningen (rechts), Harmelen



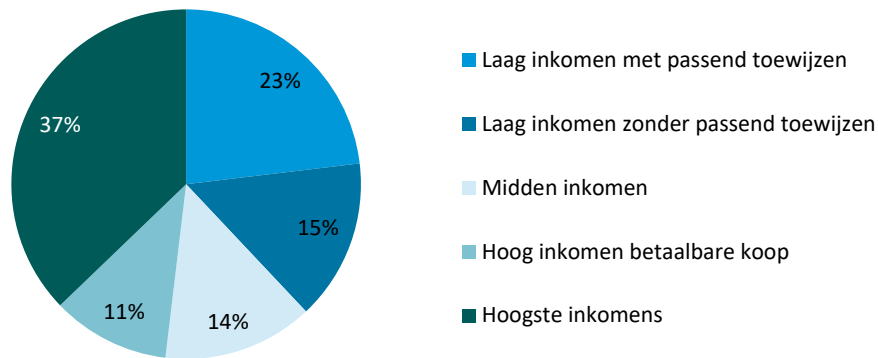
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 39: Woningtype naar eigendomsvorm, Harmelen



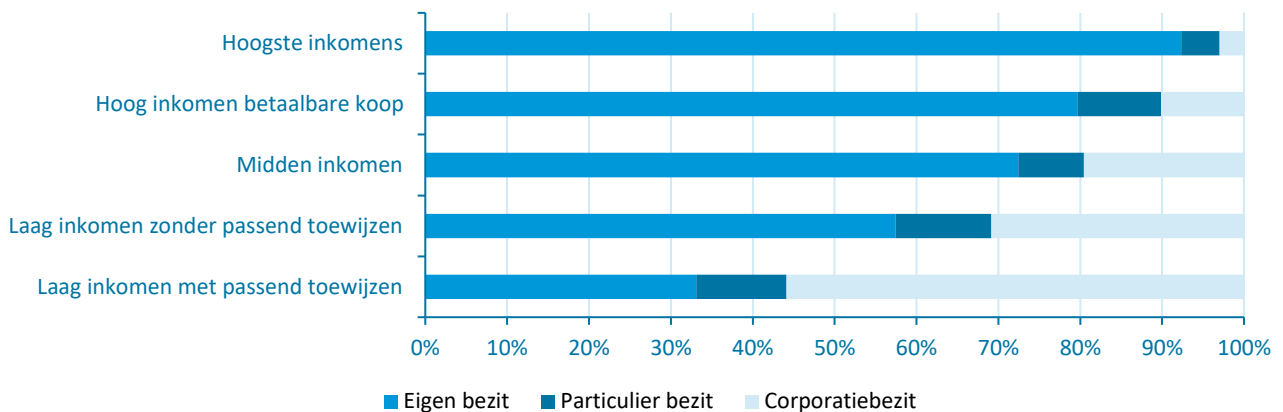
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 40: Aandeel inkomensgroepen, Harmelen



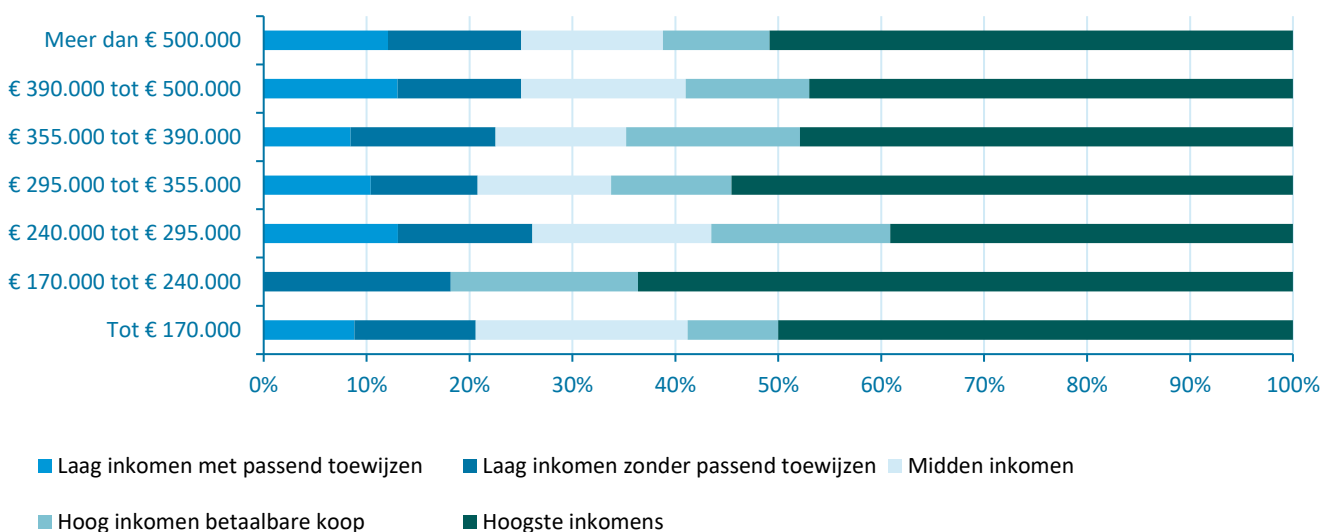
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 41: Woningeigendom naar inkomensgroep, Harmelen



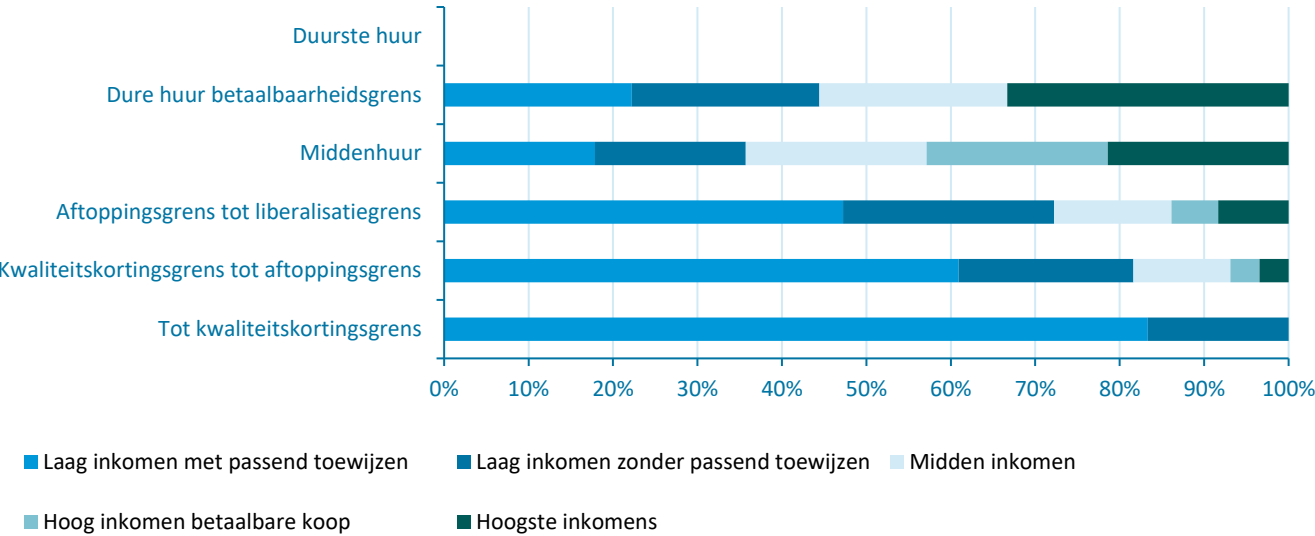
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 42: Verdeling inkomensgroepen naar WOZ-waarde, Harmelen



Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 43: Verdeling inkomensgroepen naar huurprijsgrenzen, Harmelen



Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 11: Verwachte huishoudensontwikkeling Harmelen

Doelgroepen	2024	'24 t/m '34	%	'24 t/m '44	%
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	270	+15	+6%	-20	-7%
Gezinnen	1.265	-85	-7%	-70	-6%
Alleenstaanden & stellen 35 – 55	305	+100	+33%	+190	+63%
Alleenstaanden & stellen 55 – 75	930	-105	-11%	-245	-26%
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	590	+105	+18%	+175	+30%
Overig	5	0	0%	0	0%
Totaal	3.365	+35	+1%	+30	+1%

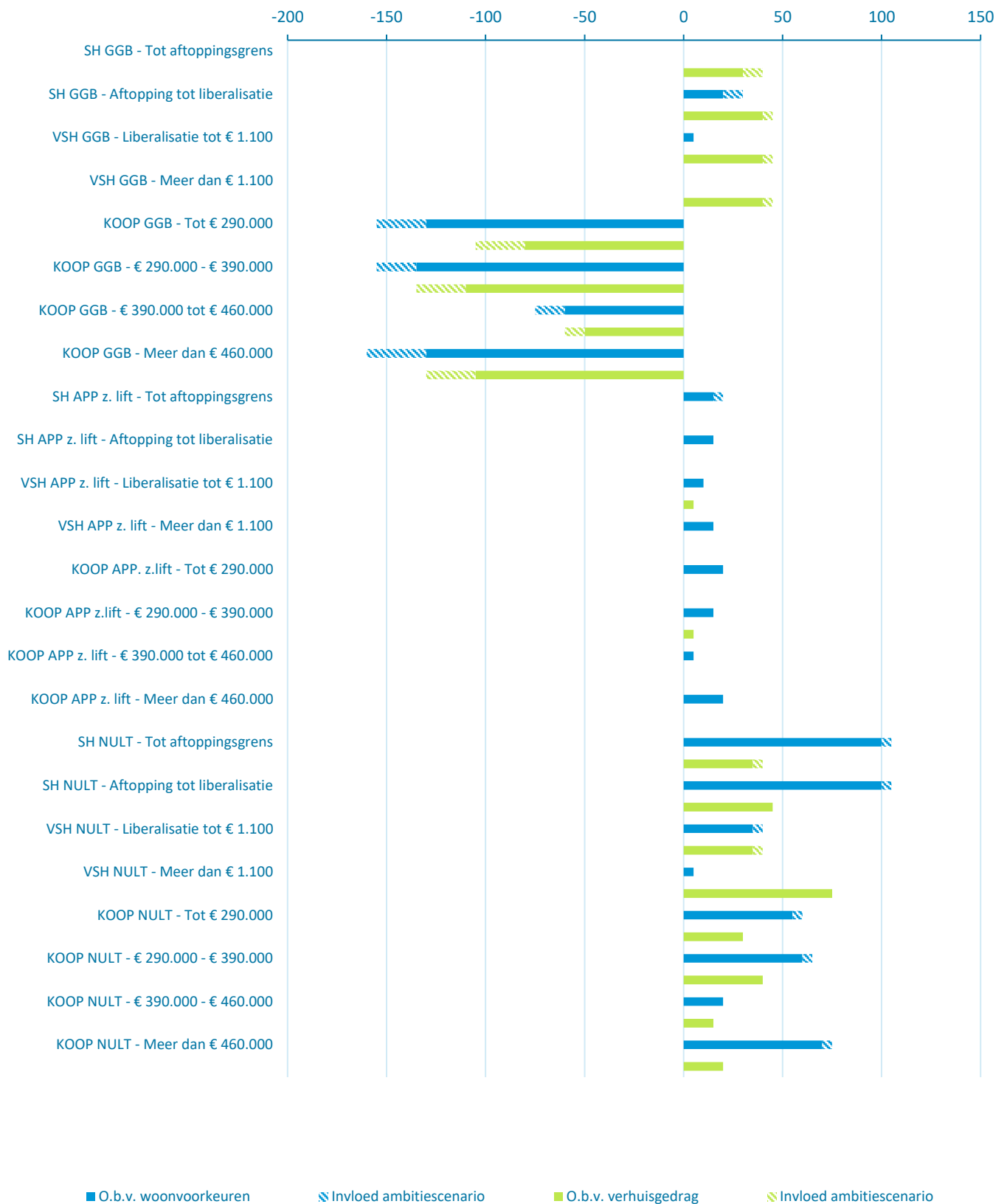
Bron: Primos 2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 44: Woningbehoefte Harmelen naar PMC's tot 2034



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

Figuur 45: Woningbehoefte Harmelen naar PMC's tot 2044



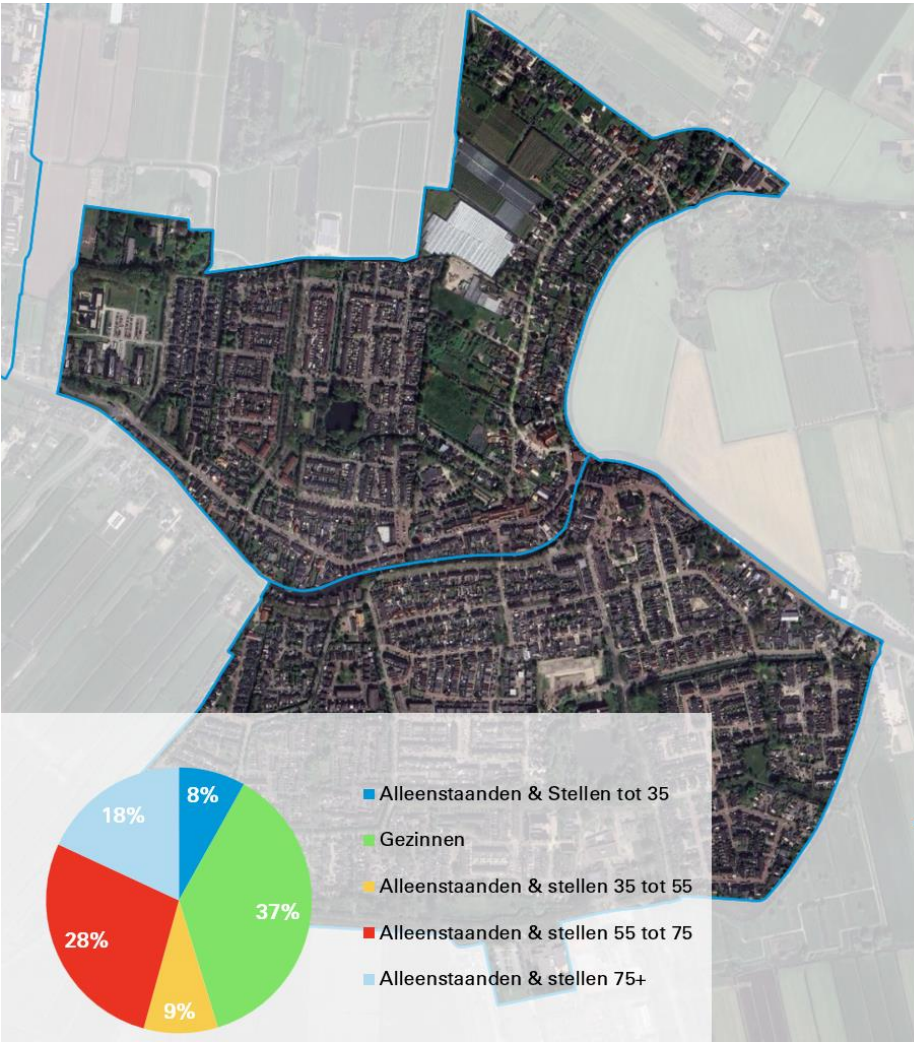
Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 12: Beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering conform Omgevingsvisie tot en met 2040, Harmelen

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

Prijsgrenzen voor 2024.

Figuur 46: 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.

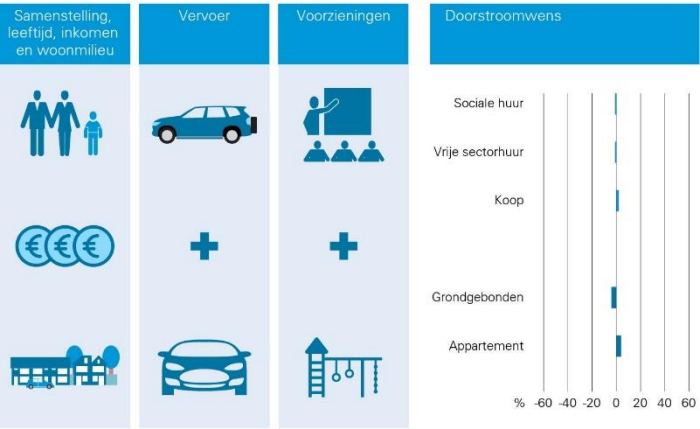
Werkgelegenheid is te vinden op bedrijventerrein de Putkop. Een aantal dagen per jaar wordt Harmelen omgetoverd tot Kwakbollenpoel, waarmee carnaval ook binnen de gemeente Woerden al jaren haar plek vindt.

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.

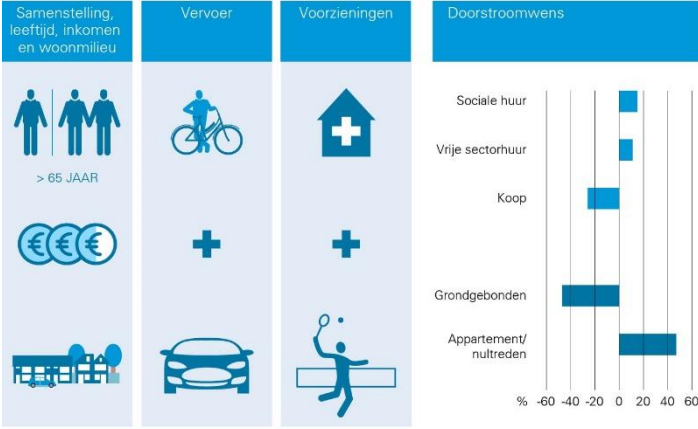
Top 3 doelgroepen in Harmelen	1. Ruimte & Gemak		
	2. Ruim(t)egenieters	55-75	
	3. Suburbane Senioren	55-75	

Figuur 47: Profielschets top drie doelgroepen in Harmelen

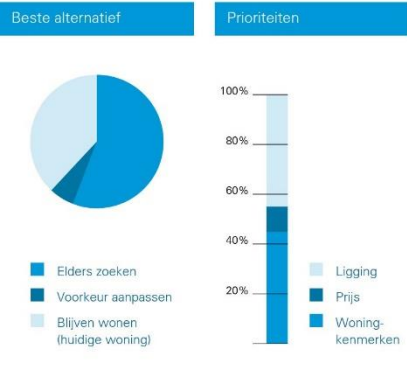
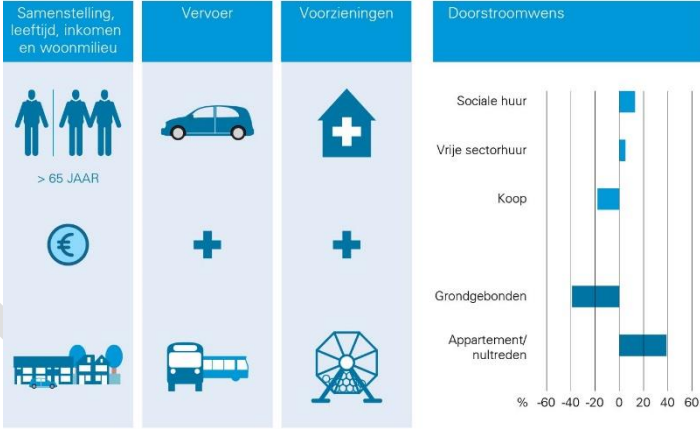
Ruimte en gemak



Ruimte genietters



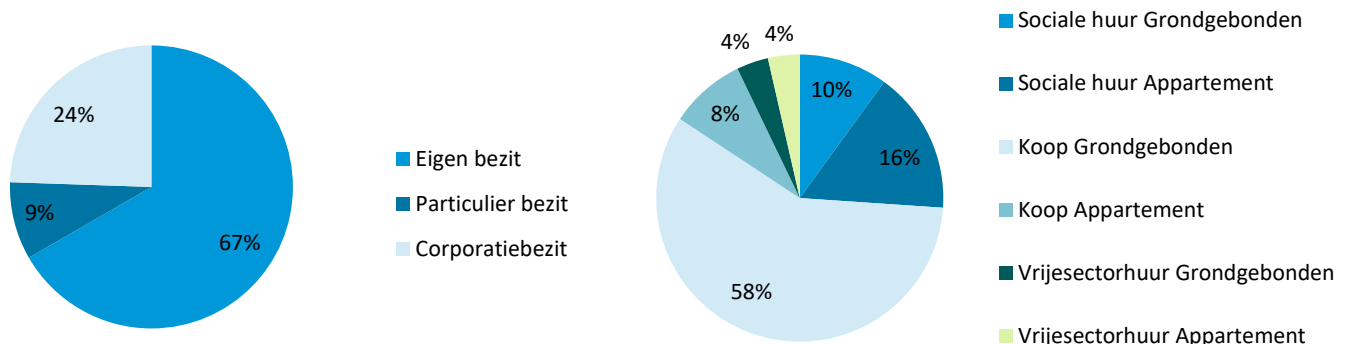
Suburbane senioren



Bron: Stec Groep, 2024.

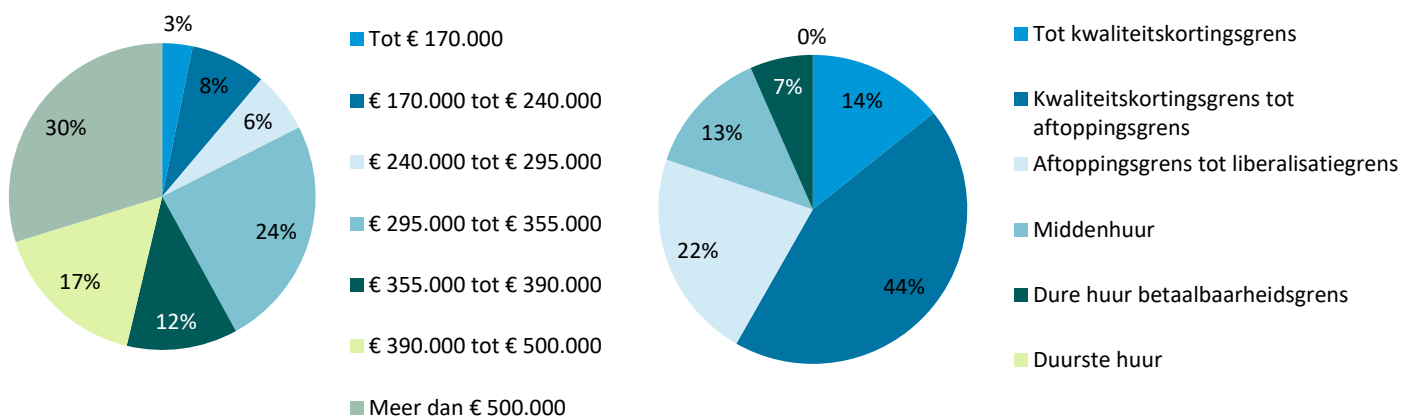
Bijlage C: Kamerik

Figuur 48: Woningvoorraad naar eigendom (links) en woningtype (rechts), Kamerik



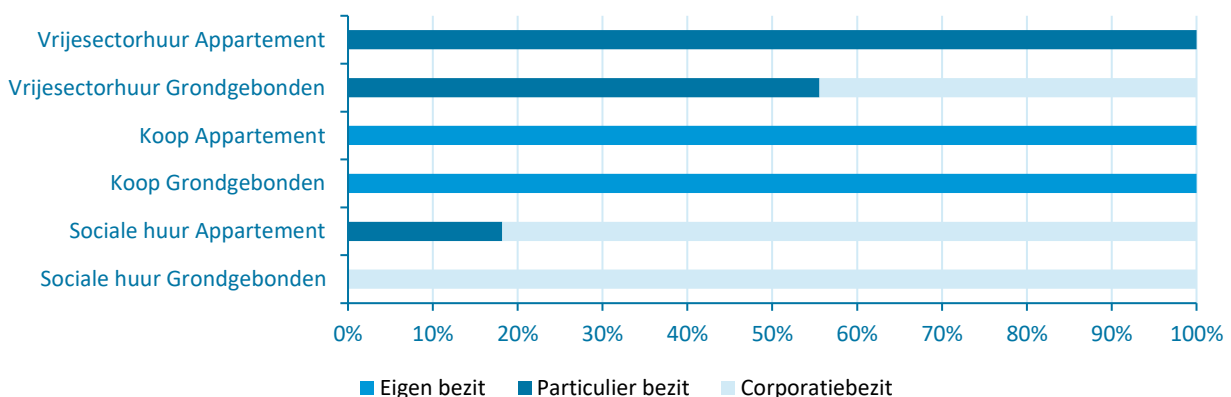
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 49: WOZ-waarde koopwoningen (links) prijsgrenzen huurwoningen (rechts), Kamerik



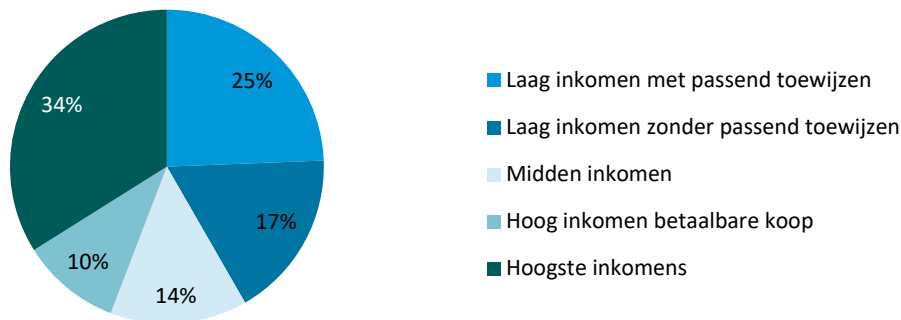
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 50: Woningtype naar eigendomsvorm, Kamerik



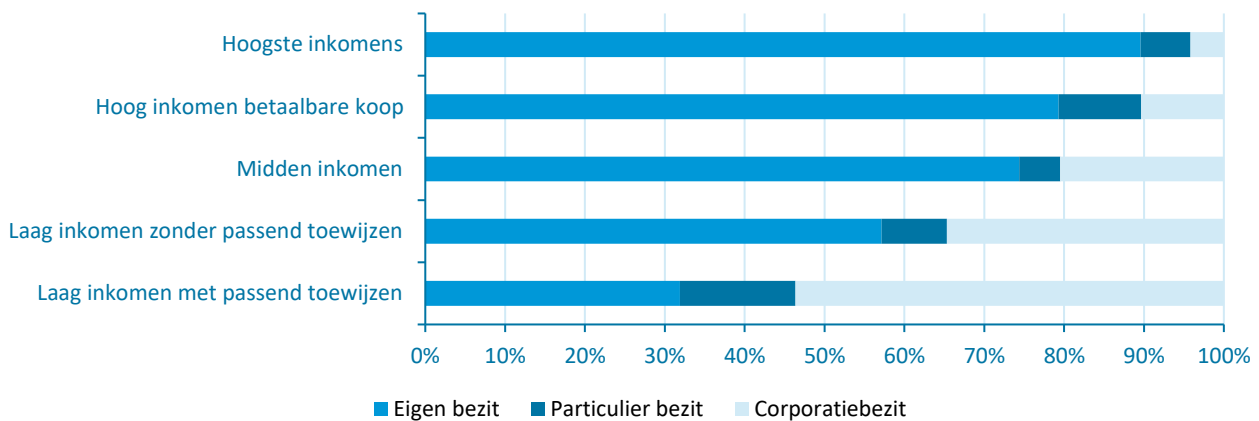
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 51: Aandeel inkomensgroepen, Kamerik



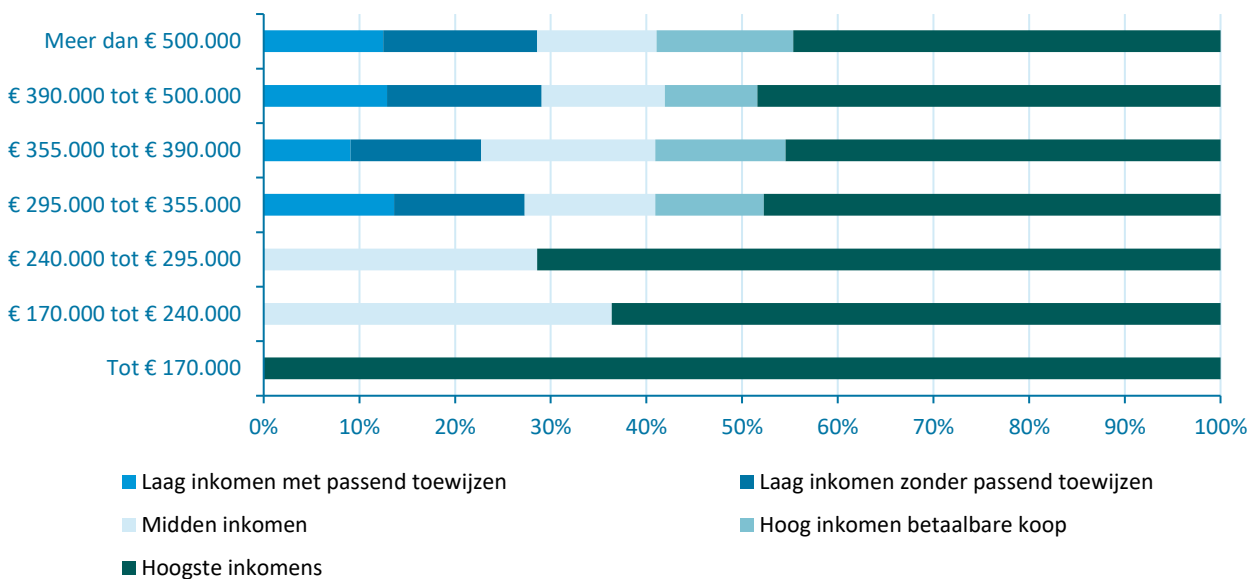
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 52: Woningeigendom naar inkomensgroep, Kamerik



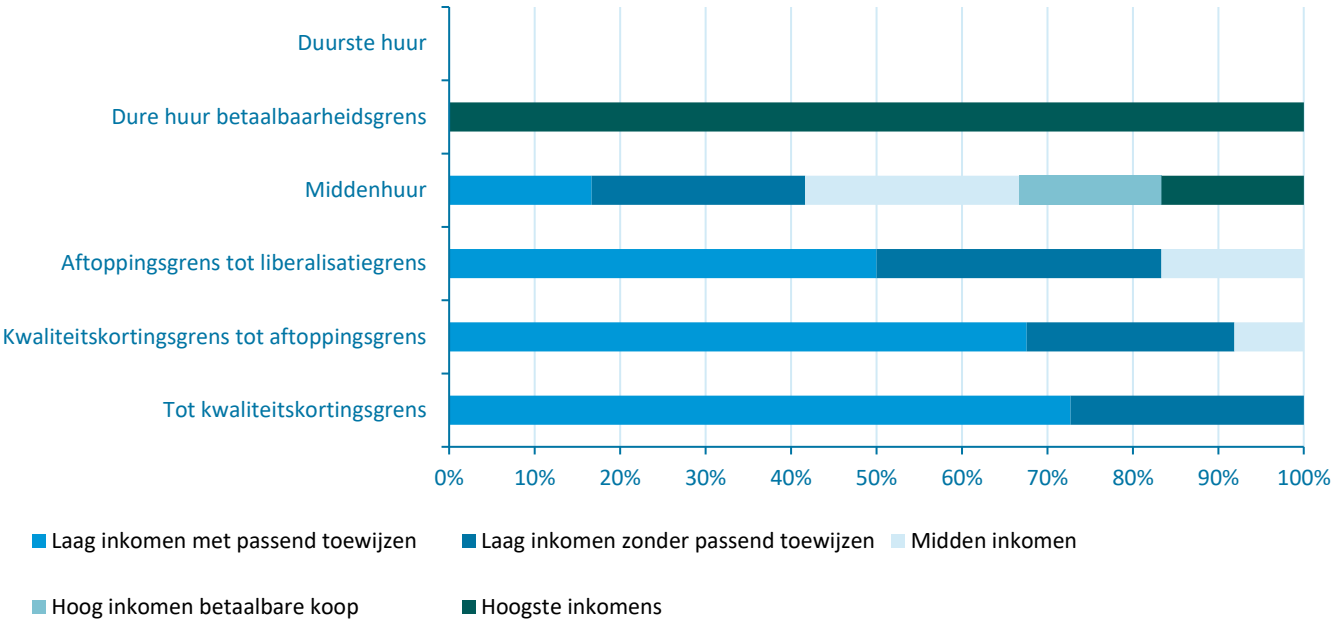
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 53: Verdeling inkomensgroepen naar WOZ-waarde, Kamerik



Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 54: Verdeling inkomensgroepen naar huurprijsgrenzen, Kamerik



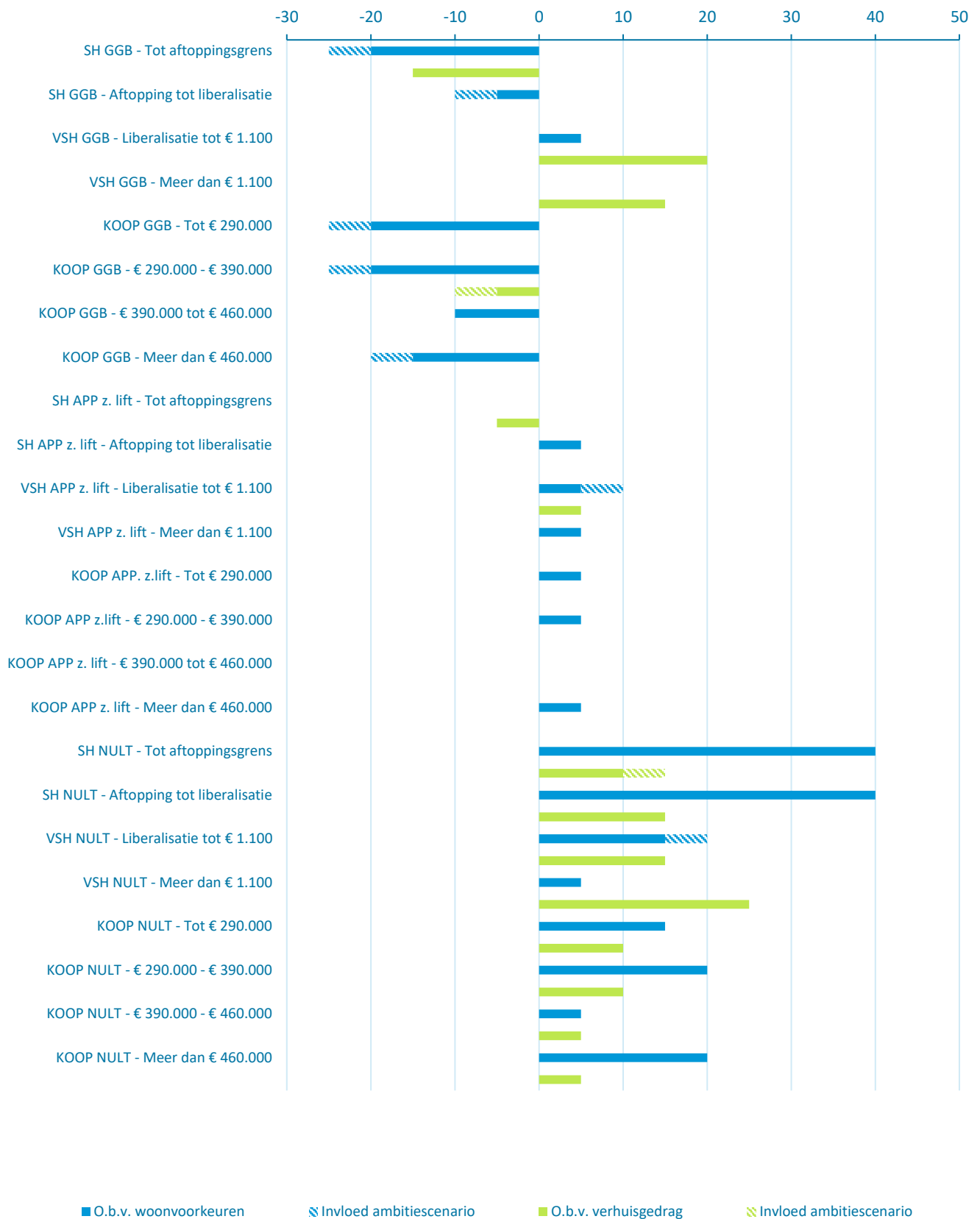
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 13: Verwachte huishoudensontwikkeling Kamerik

Doelgroepen	2024	'24 t/m '34	%	'24 t/m '44	%
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	105	-45	-42%	-55	-52%
Gezinnen	635	-10	-2%	-20	-3%
Alleenstaanden & stellen 35 – 55	140	+15	+11%	-15	-11%
Alleenstaanden & stellen 55 – 75	410	+35	+9%	-10	-2%
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	245	+95	+38%	+200	+81%
Overig	5	0	0%	0	0%
Totaal	1.540	+90	+6%	+95	+6%

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

Figuur 55: Woningbehoefte Kamerik naar PMC's tot 2034



Figuur 56: Woningbehoefte Kamerik naar PMC's tot 2044



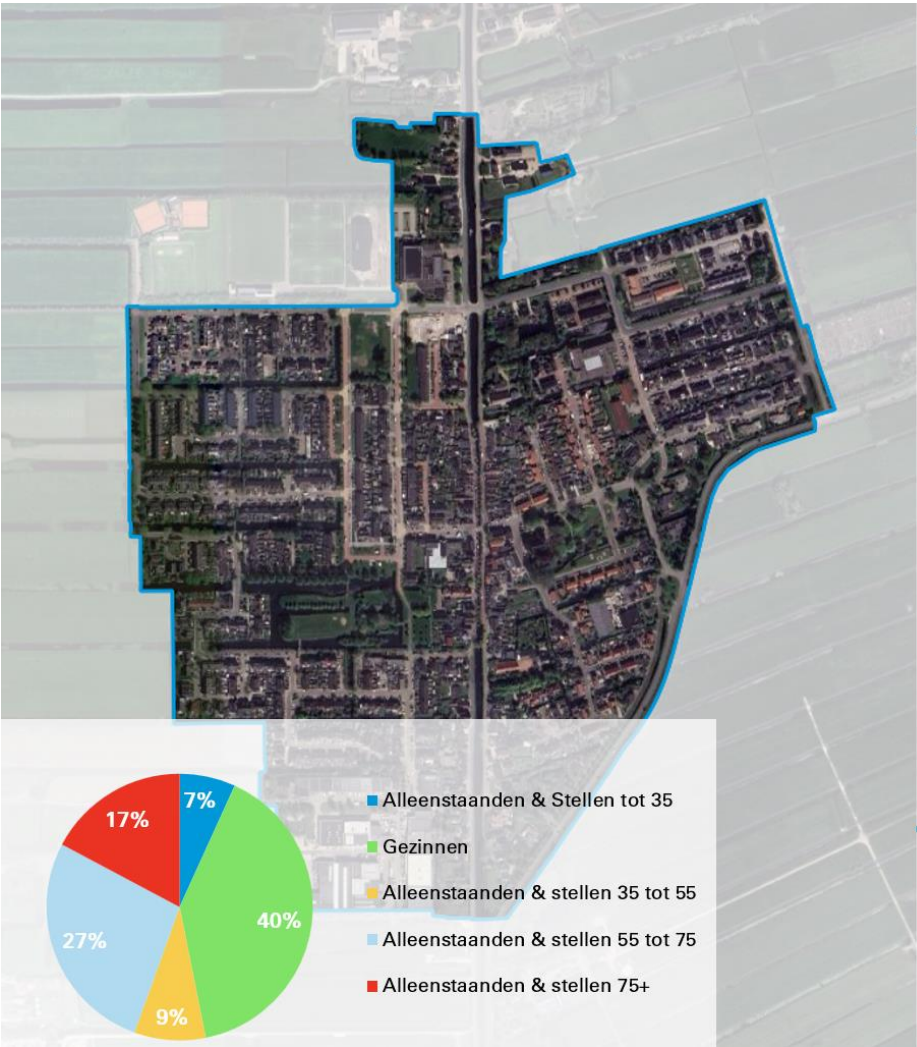
Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 14: Beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering conform Omgevingsvisie tot en met 2040, Kamerik en Kanis

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

Prijsgrenzen voor 2024.

Figuur 57: Kernschets Kamerik



Bron: Stec Groep, 2024.

Kamerik: het kloppende hart van de gemeente

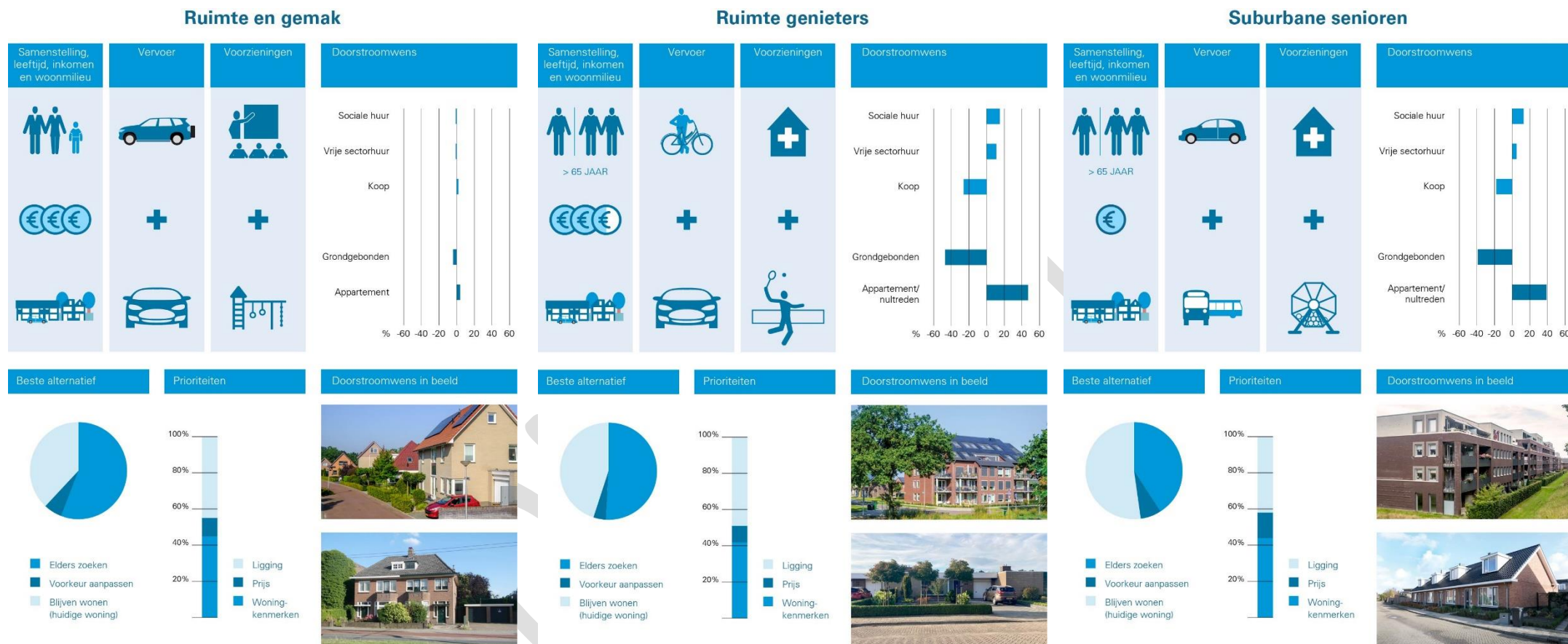
Het dorp Kamerik is gelegen in het geografische middelpunt van de de gemeente Woerden. Op dit moment wonen er ruim 1.000 huishoudens aan weerszijden van de Kameriksche Wetering.

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.

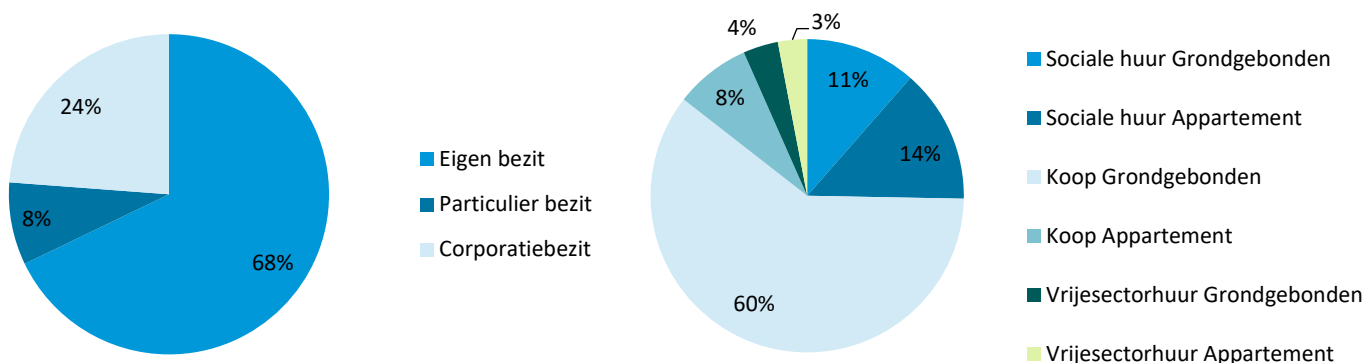
Top 3 doelgroepen in Kamerik	1. Ruimte & Gemak		
	2. Ruim(t)egenieters		
	3. Suburbane Senioren		

Figuur 58: Profielschets top drie doelgroepen in Kamerik



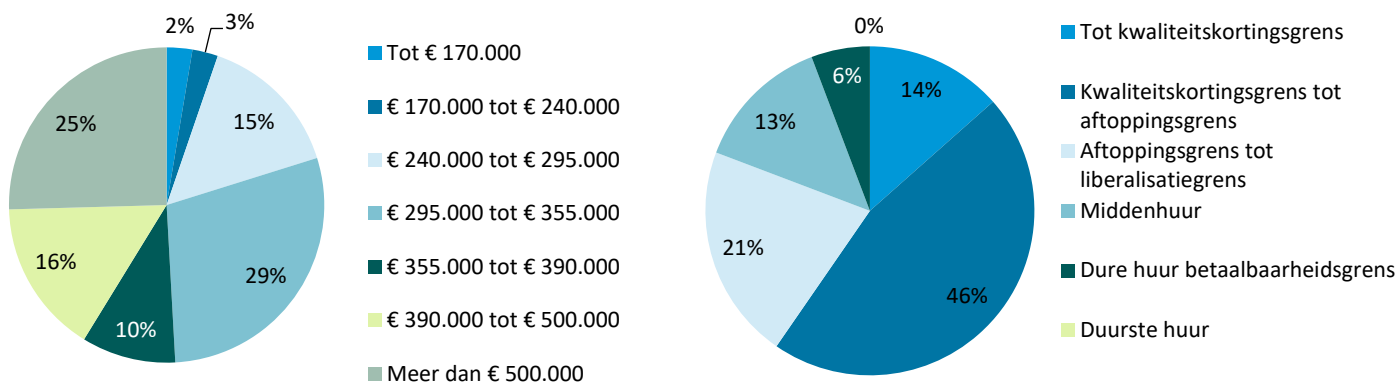
Bijlage D: Zegveld

Figuur 59: Woningvoorraad naar eigendom (links) en woningtype (rechts), Zegveld



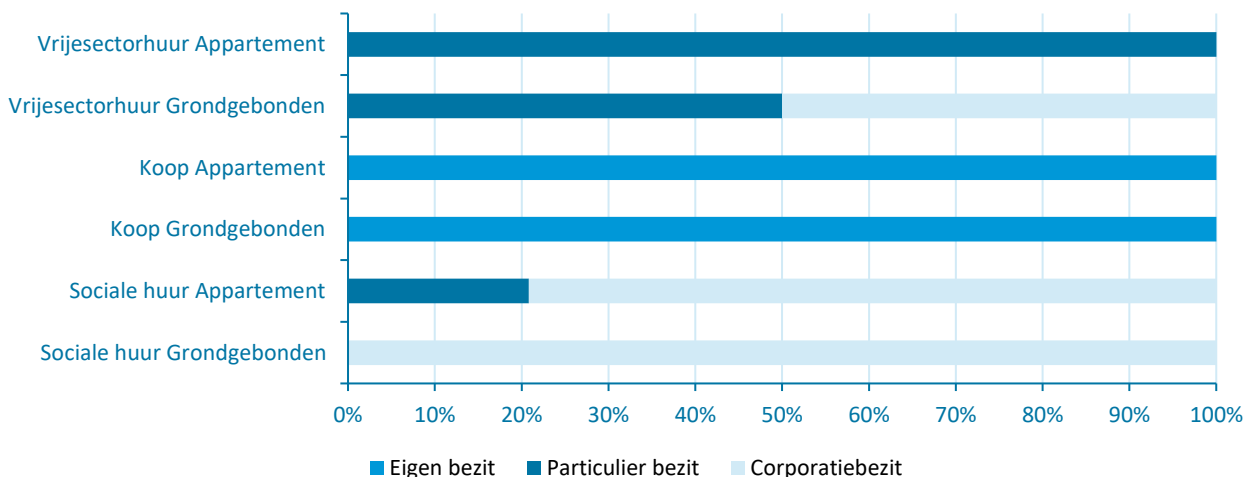
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 60: WOZ-waarde koopwoningen (links) prijsgrenzen huurwoningen (rechts), Zegveld



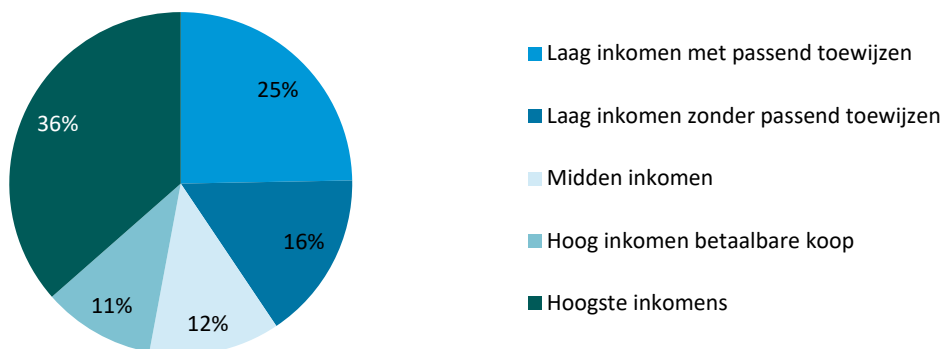
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 61: Woningtype naar eigendomsvorm, Zegveld



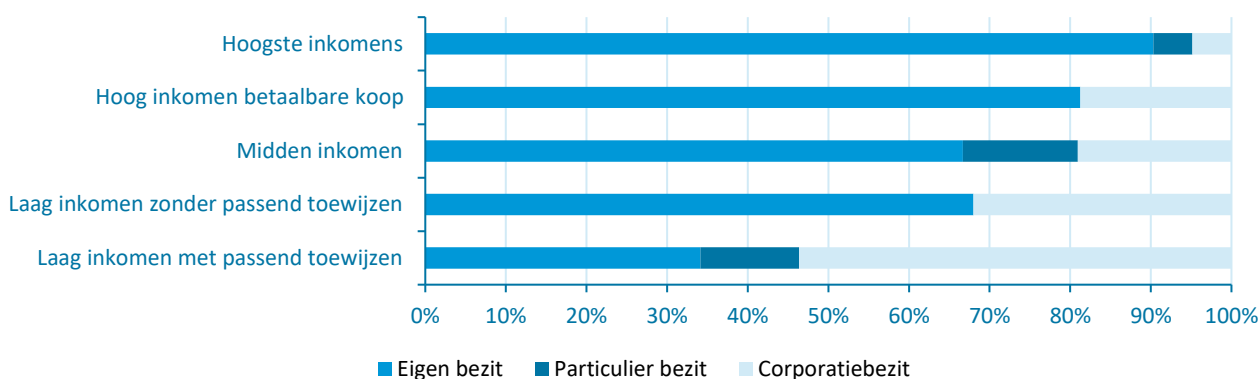
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 62: Aandeel inkomensgroepen, Zegveld



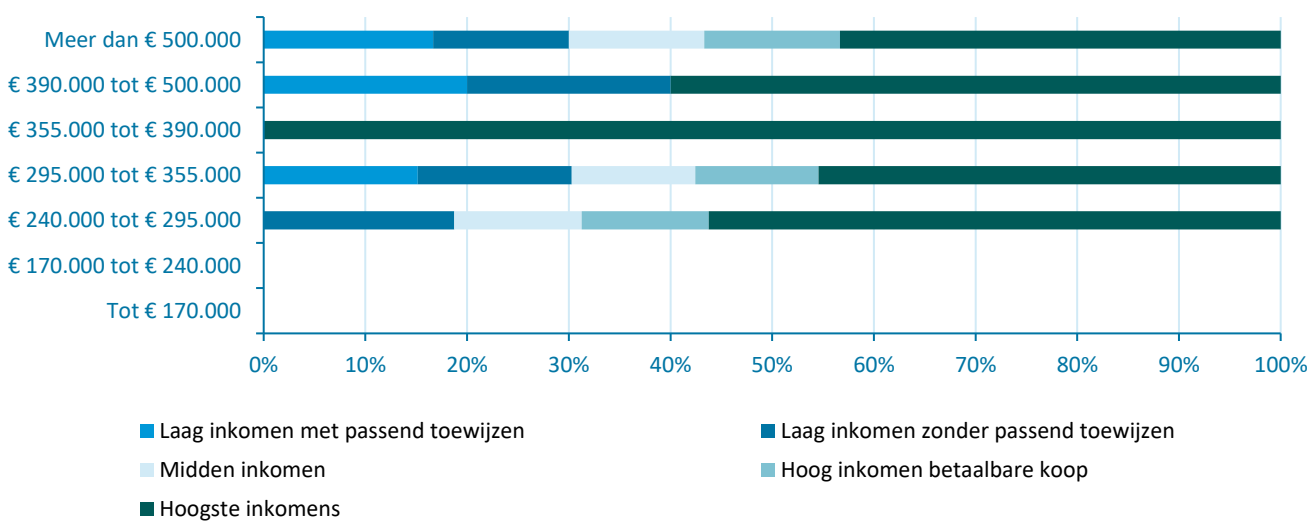
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 63: Woningeigendom naar inkomensgroep, Zegveld



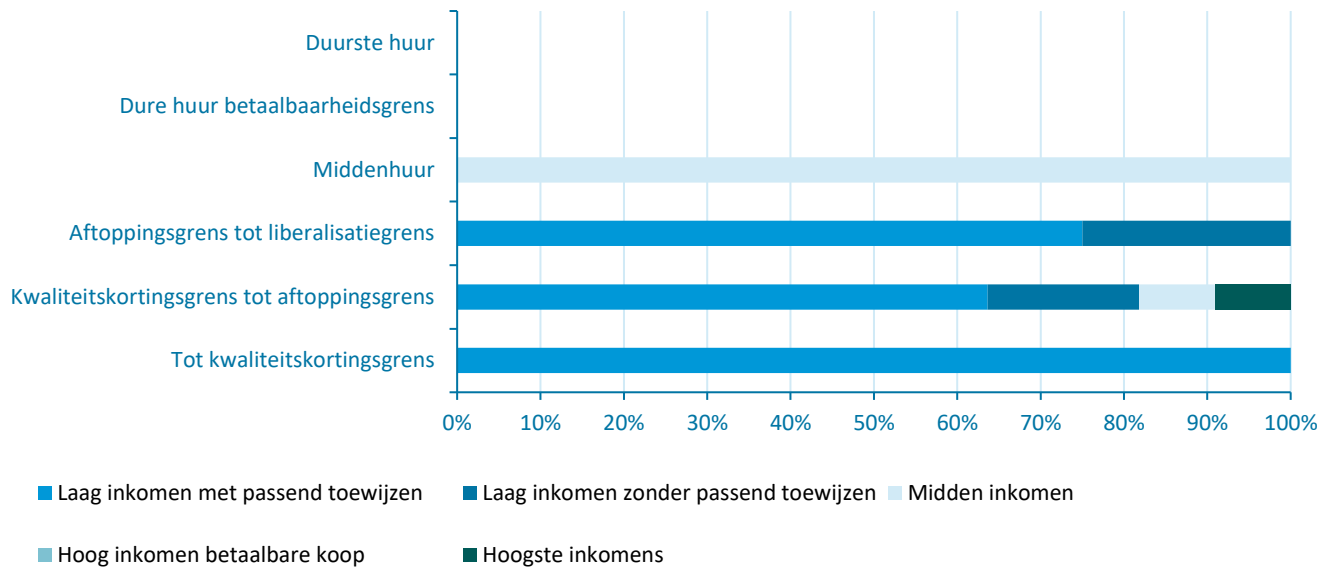
Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 64: Verdeling inkomensgroepen naar WOZ-waarde, Zegveld



Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 65: Verdeling inkomensgroepen naar huurprijsgrenzen, Zegveld



Bron: CBS microdata (2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 15: Verwachte huishoudensontwikkeling Zegveld

Doelgroepen	2024	'24 t/m '34	%	'24 t/m '44	%
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	80	-25	-32%	-25	-32%
Gezinnen	380	-70	-18%	-85	-22%
Alleenstaanden & stellen 35 – 55	80	30	38%	15	19%
Alleenstaanden & stellen 55 – 75	280	-10	-4%	-35	-12%
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	140	80	57%	135	96%
Overig	0	0	0%	0	0%
Totaal	960	5	1%	10	1%

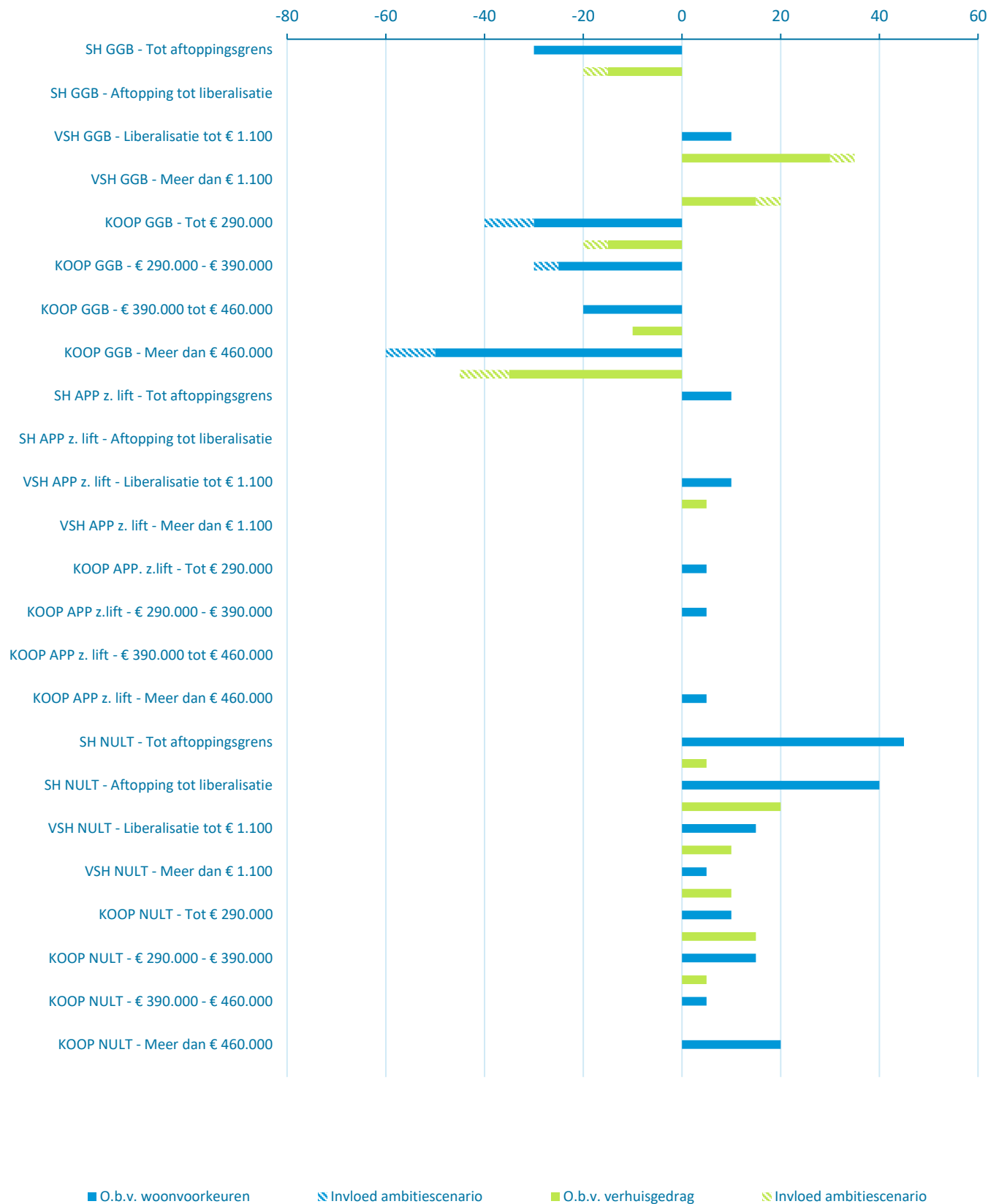
Bron: Primos 2023. Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 66: Woningbehoefte Zegveld naar PMC's tot 2034



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

Figuur 67: Woningbehoefte Zegveld naar PMC's tot 2034



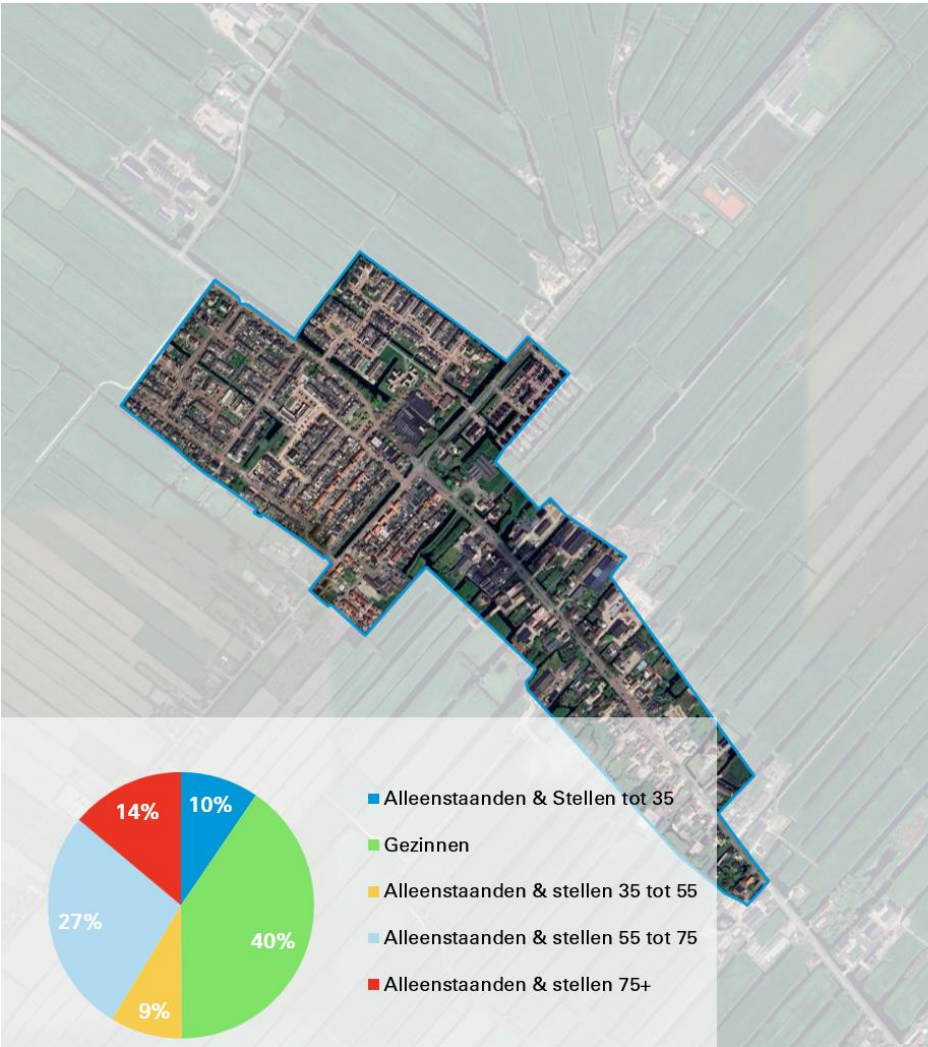
Bron: Primos 2023, WoON2015, WoON2018, WoON2021, CBS microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 16: Beoogde verdeling nieuwbouwprogrammering conform Omgevingsvisie tot en met 2040, Zegveld

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

Prijsgrenzen voor 2024.

Figuur 68: 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.

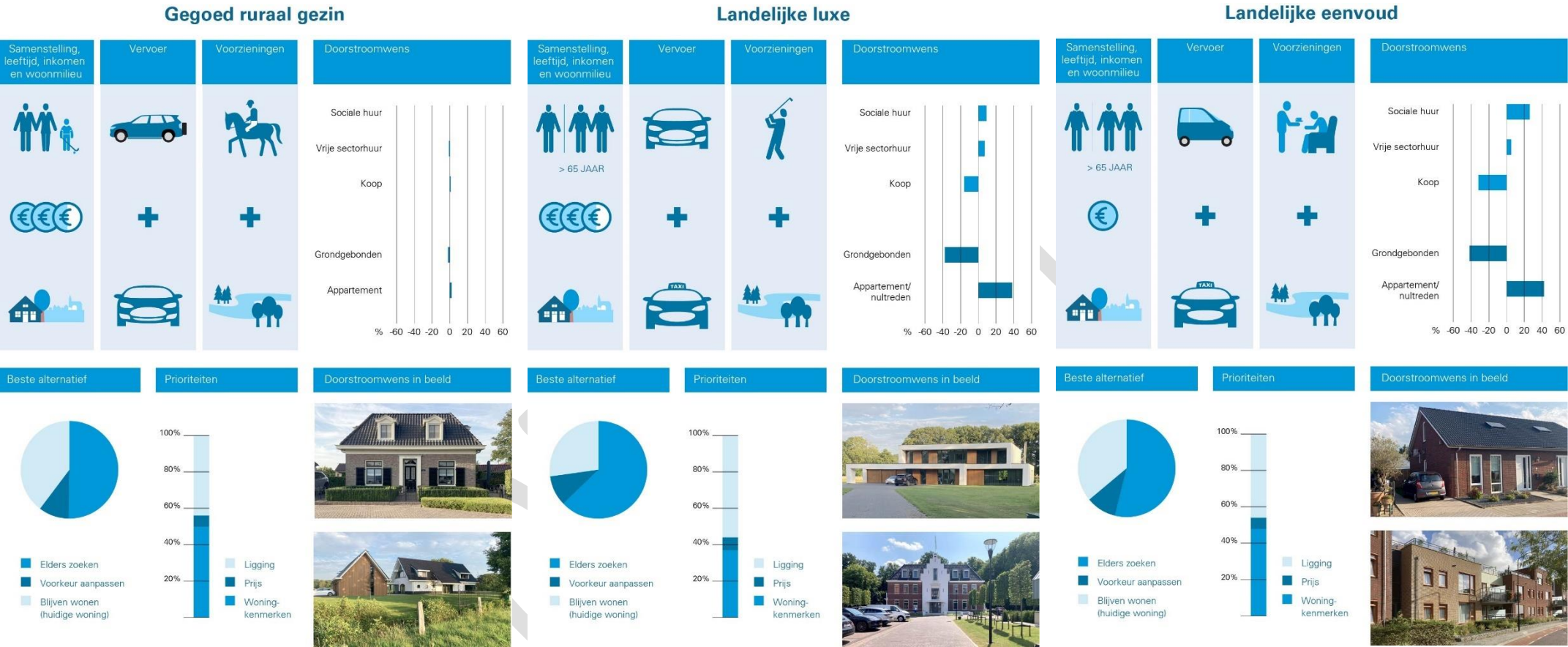
Wonen in Zegveld betekent wonen in de natuur. Naast de groene omgeving ben je op de fiets binnen een kwartier bij recreatiegebied de Nieuwkoopse plassen. Tegelijkertijd is de stad Woerden nooit ver weg, ofwel weids wonen in de luwte.

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 69: Profielschets top drie doelgroepen in Zegveld



Colofon

Datum: 1 maart 2024

Projectnummer: 23.379

Opdrachtgever: Gemeente Woerden

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Esther Geuting, Joery Schouten en Matthijs Ham

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl