

# Bijlagen

*Woonvisie 2023-2028*

*Programma Volkshuisvesting*

Stec Groep aan gemeente Krimpenerwaard

**Bouke Timmen, Joery Schouten en Maartje Lucassen**  
**21 maart 2023**

# Inhoudsopgave

<b>Bijlage A: woonbehoefteonderzoek</b>	<b>2</b>
<b>Bijlage B: indicatie behoefte per kern</b>	<b>14</b>
<b>Bijlage C: beleidskaders</b>	<b>18</b>

# Bijlage A: woon- behoefteonderzoek

In deze bijlage brengen we de uitgangssituatie in beeld. We gaan onder andere in op het profiel van de gemeente Krimpenerwaard, de bestaande woningvoorraad, demografische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende veranderende woningbehoefte in de gemeente.

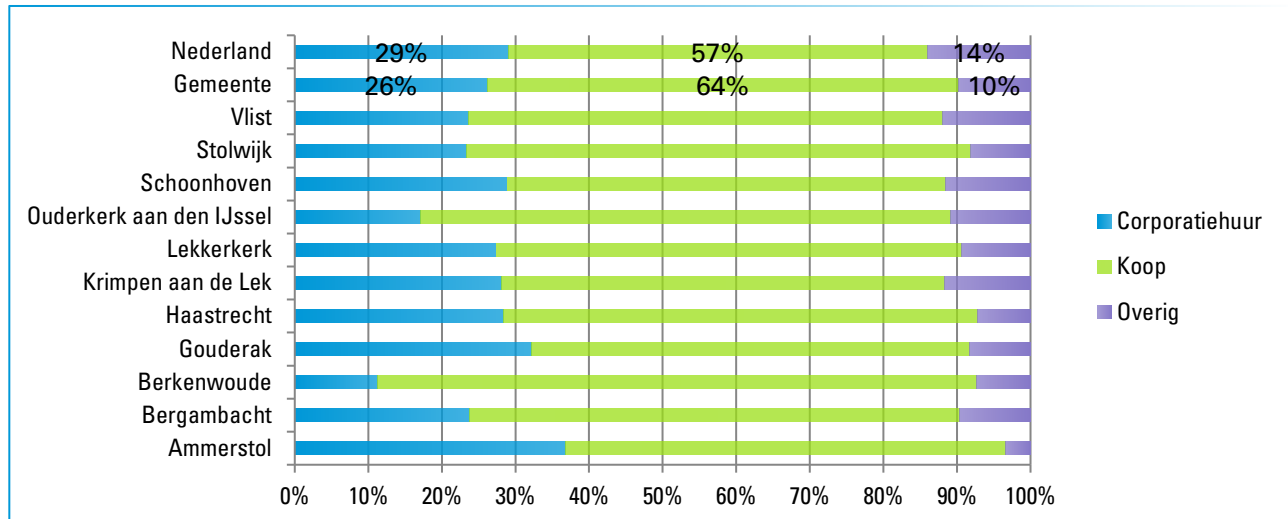
## Bestaande woningvoorraad Krimpenerwaard

Op 1 januari 2022 telde de woningvoorraad in de gemeente circa 24.140 woningen. In deze paragraaf zetten we uiteen hoe de woningvoorraad in Krimpenerwaard is opgebouwd.

## Corporatievoorraad iets kleiner dan landelijk gemiddeld

In de figuur hieronder is de woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom. Te zien is dat in de gemeente gemiddeld 26% van de woningen een corporatiewoning is. Dit is iets onder het landelijk gemiddelde van zo'n 29%. De koopvoorraad is daarentegen wat groter dan gemiddeld. De categorie overig bestaat onder andere uit huurwoningen in handen van andere partijen dan corporaties, en zorgwoningen en is in de Krimpenerwaard iets minder groot dan gemiddeld in Nederland.

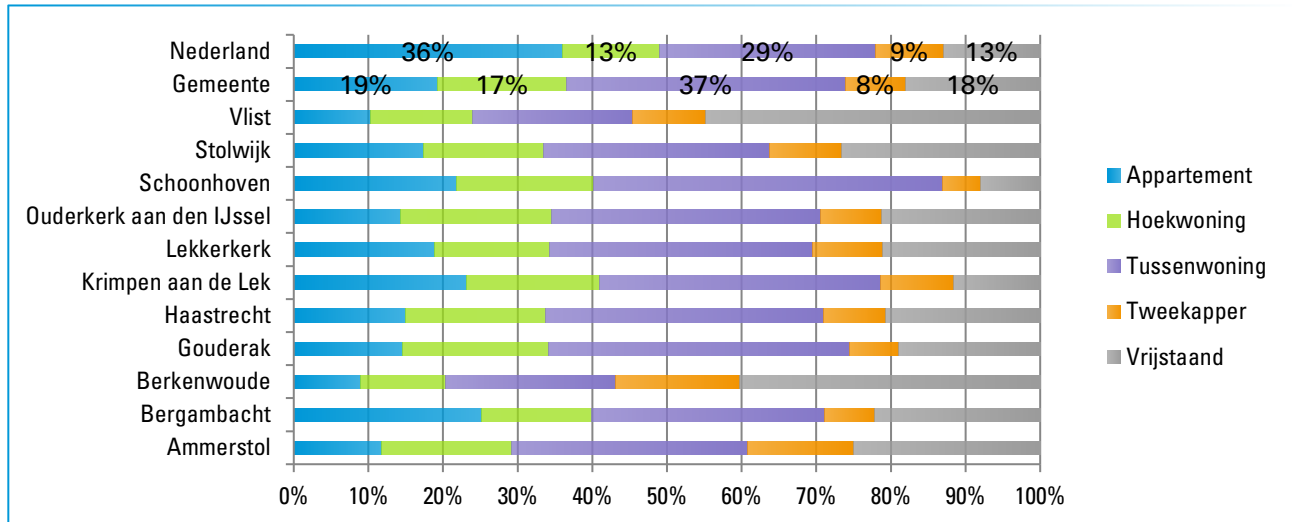
**Figuur 1: woningvoorraad naar eigendomssituatie**



Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

## Woningvoorraad ruim opgezet, appartementensegment ondervertegenwoordigd

De woningvoorraad in Krimpenerwaard is, passend bij het landelijke karakter van de gemeente, relatief ruim opgezet. Er zijn bovengemiddeld veel grondgebonden woningen aanwezig in de gemeente (81% versus 64% op landelijk niveau). Hierdoor is ook het appartementensegment een stuk kleiner dan landelijk gemiddeld. Dit beeld is voor alle kernen op hoofdlijnen hetzelfde.

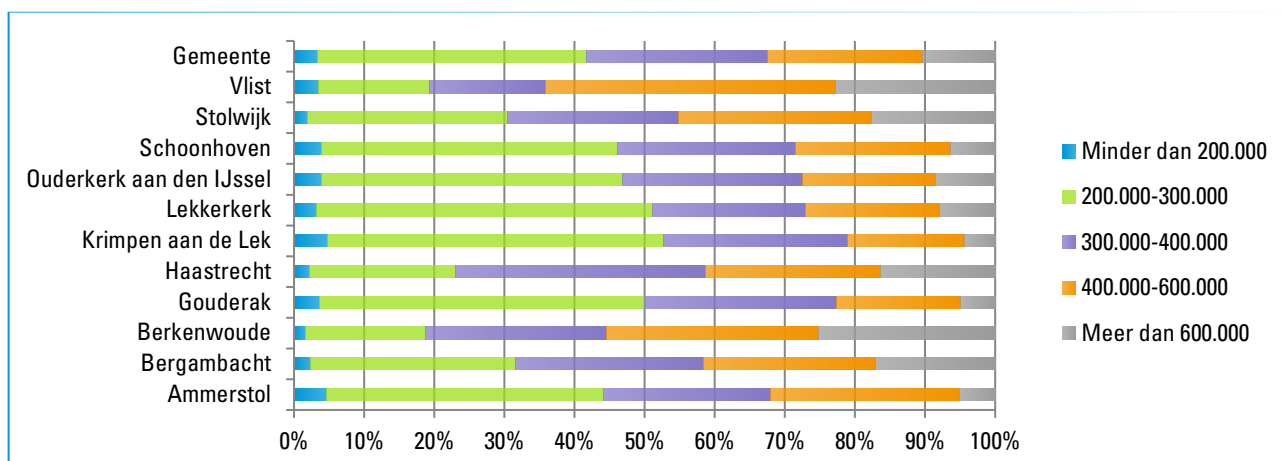
**Figuur 2: woningvoorraad naar woningtypen**

Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

### Betaalbaarheid onder druk, met name in de kleinste kernen

In onderstaande figuur splitsen we de **koopwoningvoorraad** uit naar WOZ-prijsklassen. In elke kern is de koopvoorraad met een WOZ-waarde tot € 200.000 nauwelijks aanwezig. De koopwoningvoorraad in de gemeente is dan ook relatief duur. Meer dan de helft van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde boven de € 300.000. Wetende dat de WOZ-waarde over het algemeen flink onder de marktwaarde van woningen valt, kunnen we concluderen dat de betaalbaarheid van woningen onder druk staat. Dit hangt samen met de ruim opgezette woningvoorraad.

De WOZ-waarde loopt achter op de markt. De jaarlijkse WOZ-waarde heeft als peildatum 1 januari van het voorgaande jaar. De verkoopcijfers komen uit het jaar dáárvoor.

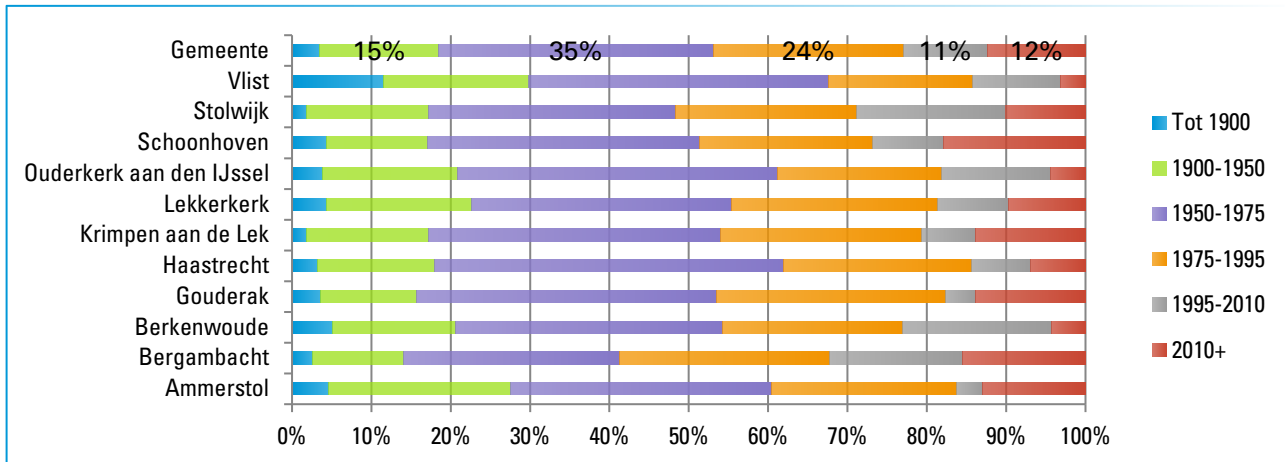
**Figuur 3: koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde**

Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

### Ruim de helft van de woningen gebouwd voor 1975, maar ook relatief veel nieuwbouw

Ruim de helft van de woningen in de Krimpenerwaard is gebouwd voor 1975 (en dus inmiddels ten minste zo'n 50 jaar oud). Dit zijn de woningen waar over het algemeen als eerst verduurzamings- of herstructureeringsopgaven zullen gaan spelen. Tegelijkertijd bestaat bijna 25% van de totale woningvoorraad uit relatief nieuwe woningen (gebouwd na 1995). De nieuwbouwvoorraad is het grootste in Stolwijk en Bergambacht. In Vlist en Haastrecht is de woningvoorraad gemiddeld genomen juist wat ouder.

**Figuur 4: woningvoorraad naar bouwjaarklasse**

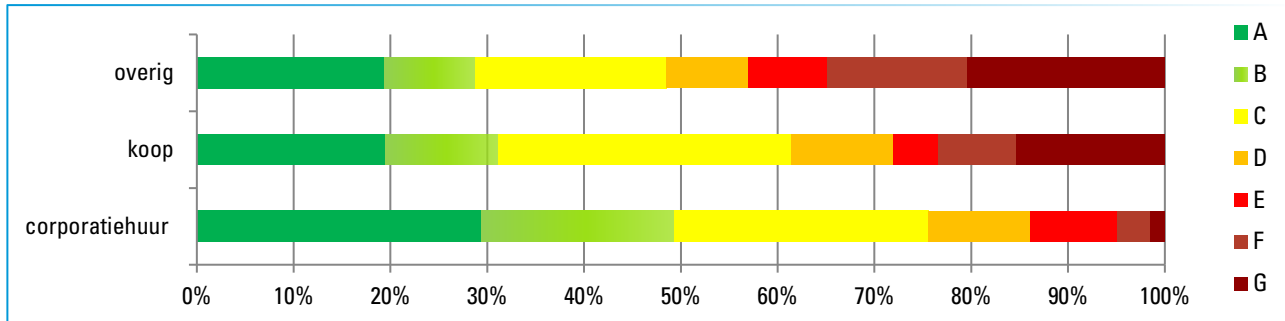


Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

### Corporatievoorraad meest duurzaam, grootste opgaven in particuliere segmenten

In onderstaande figuur is de woningvoorraad ten slotte uitgesplitst naar energielabels. Te zien is dat de corporatievoorraad in de gemeente het meest duurzaam is: zo'n 75% van de corporatiewoningen heeft een energielabel A, B of C. De grootste verduurzamingsopgave is dan ook aanwezig in de overige woningmarktsegmenten.

**Figuur 5: aandeel woningen per energielabel**



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022). \*Voor woningen waarvan het energielabel niet bekend is, is het energielabel ingeschat op basis van bouwjaar en type woning.

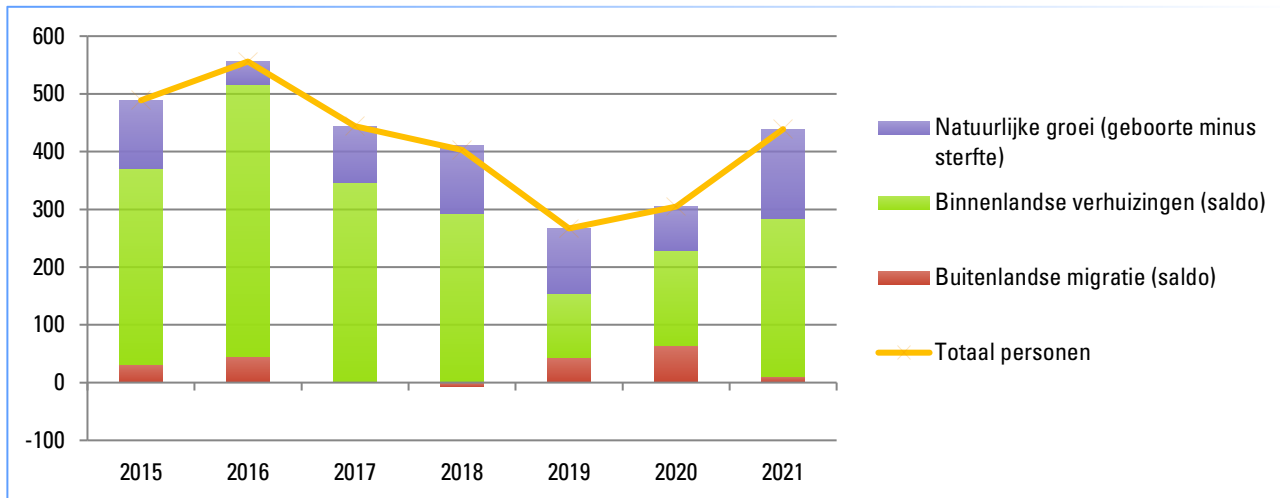
### Demografische schets

In deze paragraaf gaan we in op de demografische ontwikkelingen in de Krimpenerwaard. Allereerst kijken we terug op de afgelopen jaren. Hierna kijken we met behulp van prognoses vooruit. De toekomstige demografische ontwikkelingen vertalen we uiteindelijk naar een additionele woningbehoefte die we voor de Krimpenerwaard verwachten in de komende jaren.

### Migratie belangrijkste drijver van groei, daarnaast ook nog natuurlijke aanwas

Een eerste stap bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte is een terugblik naar het verleden om een aantal trends en ontwikkelingen in kaart te brengen. We zoomen hiervoor in op de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Krimpenerwaard in de laatste jaren. Te zien is dat de ontwikkeling van het totaal aantal personen in Krimpenerwaard structureel positief is. Deze groei wordt voor het grootste deel veroorzaakt door het binnenlands migratiesaldo: er stromen meer personen de Krimpenerwaard in dan dat er personen vertrekken naar andere Nederlandse gemeenten. Daarnaast is de natuurlijke aanwas in Krimpenerwaard ieder jaar positief: er worden meer kinderen geboren dan dat er personen overlijden.

**Figuur 6: bevolkingsontwikkeling gemeente Krimpenerwaard 2015-2021**

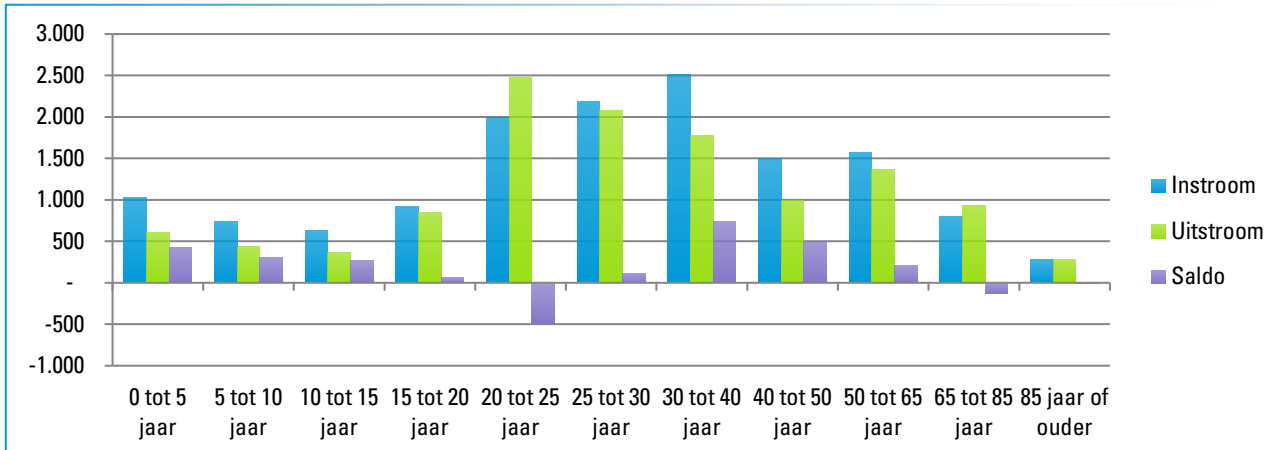


Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

### Positief migratiesaldo in vrijwel alle leeftijdsgroepen, met uitzondering van studenten en 65-plussers

Wie stromen er dan in en waar komen deze mensen vandaan? Op basis van data van het CBS hebben we per leeftijdsgroep het verhuissaldo (aantal instromers minus het aantal uitstromers) in beeld gebracht voor de periode 2015-2021. Te zien is dat er voor vrijwel alle leeftijdsklassen sprake is van een positief migratiesaldo. Zo zien we voor bijvoorbeeld dat de leeftijdsgroepen tot 15 jaar een positief verhuissaldo. Omdat kinderen tot 15 jaar over het algemeen geen zelfstandig huishouden vormen, kunnen we concluderen dat er meer gezinnen naar Krimpenerwaard komen dan dat er vertrekken. Alleen onder de groep 20 tot 25 jarigen en de 65-plussers zien we een negatief verhuissaldo. Dit komt naar verwachting doordat studenten de Krimpenerwaard verlaten voor een studie elders en doordat een deel van ouderen verhuisd om dichterbij hun kinderen te kunnen wonen.

**Figuur 7: binnenlandse verhuizingen 2015-2021 naar leeftijdsklassen**

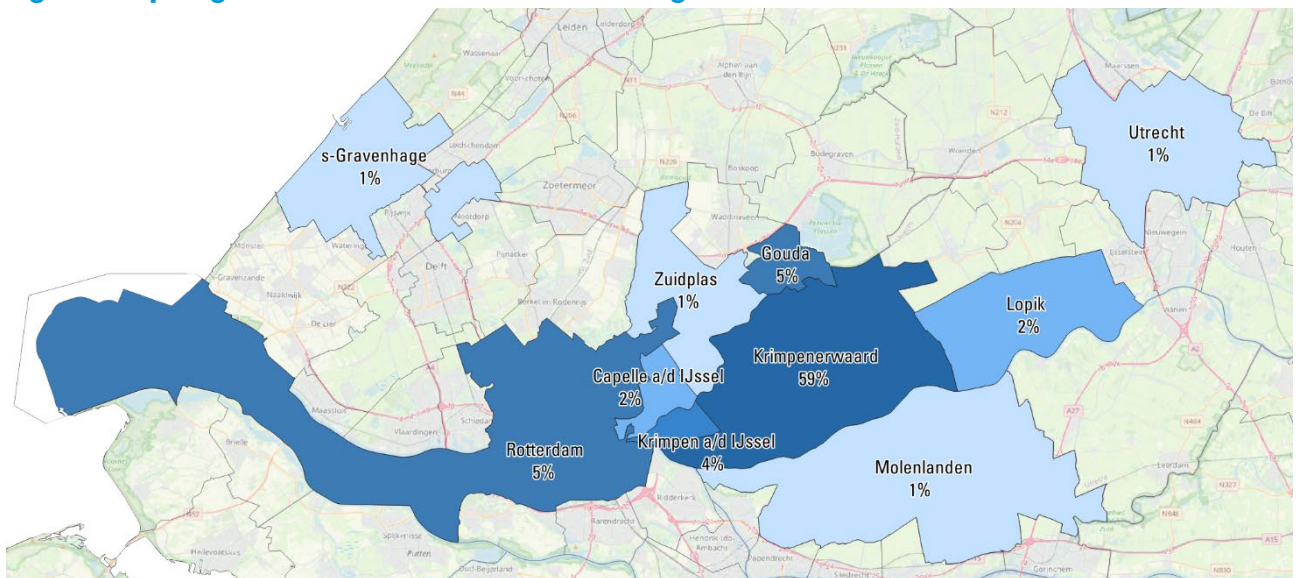


Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

### Instromende verhuizingen met name afkomstig uit grotere (stedelijke) buurgemeenten

Op onderstaande kaart laten we de top tien gemeenten van herkomst zien voor alle nieuwe inschrijvingen binnen de gemeente voor de jaren 2011 tot en met 2021. Zo'n 59% van alle ingeschrevenen in deze jaren woonde al in de gemeente. Dit percentage ligt in lijn met het landelijke gemiddelde. Daarnaast zien we dat de meeste instroom afkomstig is uit grotere regiogemeenten als Gouda (5%) en Rotterdam (5%) en Krimpen aan den IJssel (4%).

**Figuur 8: top 10 gemeenten van inkomende verhuizingen 2011-2021**



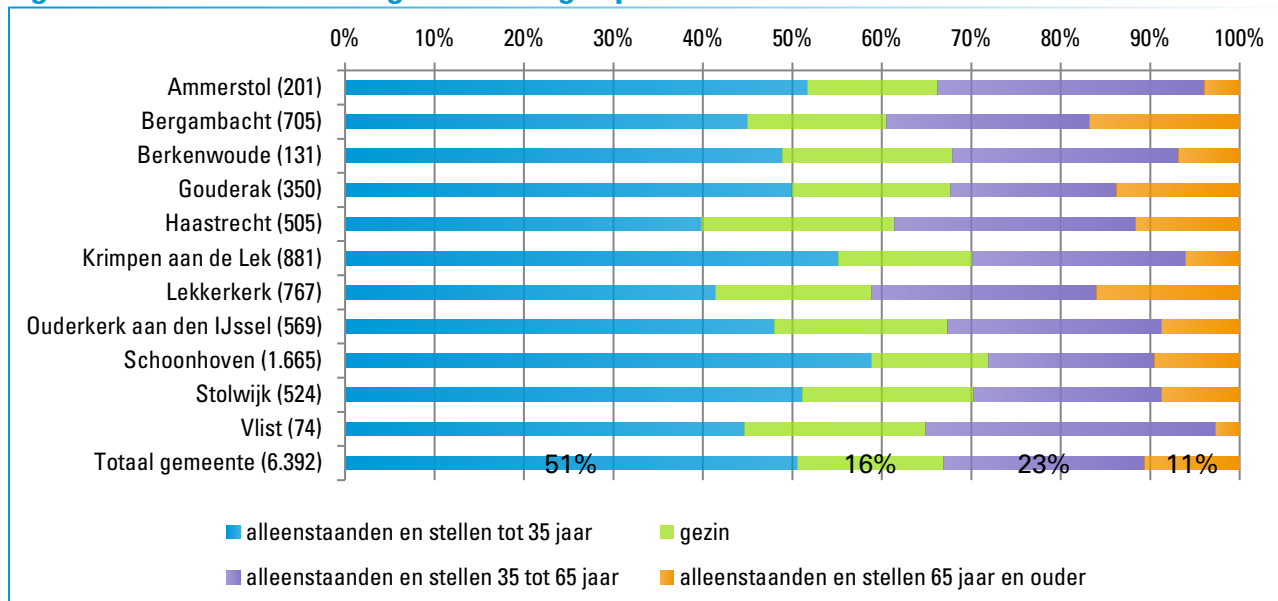
Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

**De helft van alle instromende huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar**

In onderstaande figuur hebben we de instromende verhuizingen (6.392 huishoudens van 2015 tot 2022) uitgesplitst naar kernen en doelgroepen. Te zien is dat iets meer dan de helft van alle instromende huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Dit is dan ook bij uitstek de meest verhuigeneigde doelgroep. Krimpen aan de Lek en Schoonhoven zijn relatief gezien het meest in trek bij de jongere doelgroep. Dit zijn ook de twee kernen die in absolute zin de meeste instromers van buiten de gemeente Krimpenerwaard aantrekken.

De overige doelgroepen stromen relatief gezien een stuk minder de Krimpenerwaard in. Circa 16% van alle instromende verhuizers bestaat uit gezinshuishoudens. 23% van de instromers is een alleenstaande of stel van 35 tot 65 jaar. 11% van de instromers bestaat uit 65-plushuishoudens. Bergambacht en Lekkerkerk zijn relatief gezien het meest in trek bij de oudere doelgroep. Dit heeft mogelijk ook te maken met realisatie van woon-zorgconcepten in deze kernen. Zie onderstaande figuur.

**Figuur 9: inkomende verhuizingen naar doelgroepen**



Bron: BRP 2015-2022, bewerking Stec Groep (2023) (N = 6.392).

### Binnengemeentelijk verhuizingen: meeste dynamiek binnen kernen, uitwisseling tussen kernen nabij elkaar

In onderstaande tabel hebben we voor de binnengemeentelijke verhuizingen (7.366 van 2015 tot 2022) de dynamiek tussen de 11 verschillende kernen in beeld gebracht. Wat ten eerste opvalt is dat voor vrijwel iedere kern geldt dan verreweg de meeste verhuizingen plaatsvinden binnen de eigen kern. Dit onderstreept het karakter van de kernen in de Krimpenerwaard: veelal gericht op de eigen kern met een sterk lokaal gebonden sociale cohesie. Relatief gezien zijn huishoudens uit Schoonhoven, Krimpen aan de Lek en Haastrecht het meest gericht op de eigen kern. Huishoudens uit de kleinere kernen Vlist, Ammerstol en Berkenwoude oriënteren zich relatief gezien juist vaker op andere kernen in de gemeente.

Daarnaast zien we dat de meeste uitwisseling plaatsvindt tussen kernen die geografisch gezien dicht bij elkaar liggen (zoals de driehoek Krimpen-Lekkerkerk - Ouderkerk of Schoonhoven – Bergambacht – Stolwijk). Zie onderstaande tabel.

**Tabel 1: binnengemeentelijke verhuizingen – dynamiek tussen de kernen (2015-2022)**

	Ammerstol	Bergambacht	Berkenwoude	Gouderak	Haastrecht	Krimpen a/d Lek	Lekkerkerk	Ouderkerk a/d IJssel	Schoonhoven	Stolwijk	Vlist	Totaal
Ammerstol	91	43	3	3	1	4	14	5	56	9	1	230
Bergambacht	39	543	10	5	13	21	71	21	198	57	3	981
Berkenwoude	1	27	61	4	2	2	17	10	5	18		147
Gouderak	3	9	2	136	9	6	9	21	11	14	1	221
Haastrecht	1	18	1	3	293		8	4	38	14	7	387
Krimpen a/d Lek	2	42	11	9	4	658	164	29	18	8	1	946
Lekkerkerk	6	74	13	5	9	128	653	40	46	18	2	994
Ouderkerk a/d IJssel	3	33	9	19	5	45	60	347	20	16		557
Schoonhoven	42	157	2	7	23	24	48	8	1.818	41	19	2.189
Stolwijk	7	61	12	6	30	4	29	11	43	409	11	623
Vlist		9	1		17	1	1		38	1	23	91
Totaal	195	1.016	125	197	406	893	1.074	496	2.291	605	68	7.366

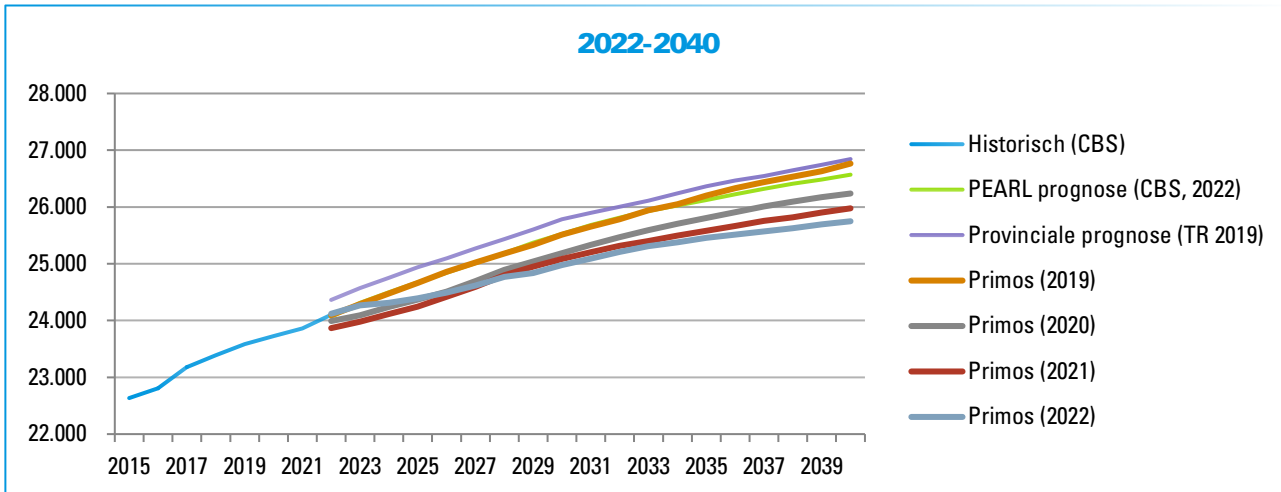
Bron: BRP 2015 – 2022, bewerking Stec Groep (2023). N=7.366. Tabel lezen van links naar rechts. Bijvoorbeeld: er zijn sinds 2015 43 huishoudens van Ammerstol naar Bergambacht verhuisd.



### Vooruitblik prognoses in perspectief – Krimpenerwaard groeit door

In onderstaande figuur hebben we diverse huishoudensprognoses met elkaar vergeleken. Allemaal gaan ze, in meer of mindere mate, uit van groei op de middellange tot lange termijn. Aantallen lopen uiteen van +1.600 (Primos 2022) tot +2.700 (Primos 2019) huishoudens in de komende 20 jaar. Onderstaande prognoses zijn gebaseerd op ontwikkelingen uit het verleden, en trekken deze door richting de toekomst. Prognoses gaan – zeker op lange termijn en met het oog op fluctuerende migratie – gepaard met onzekerheden. We staren ons dan ook niet blind op de aantallen in prognoses, maar houden vooral rekening met de onderliggende en zekere ontwikkelingen (zoals huishoudensverduunning en vergrijzing). Ambitie op het gebied van meer instroom of minder uitstroom van jongere huishoudens en gezinnen is mogelijk, maar gaat gepaard met meer onzekerheid (migratie moet op gang komen, natuurlijke aanwas is lastig te beïnvloeden) en risico's.

**Figuur 10: vergelijking huishoudensprognoses Krimpenerwaard**



Bron: diverse prognoses, bewerking Stec Groep (2022).

### We hanteren Primos 2019 als basis voor bepaling van de woningbehoefte in de gemeente

In het vervolg van dit onderzoeksrapport hanteren we Primos 2019 als basis (+2.700 huishoudens tot 2040). We kiezen daarmee bewust voor de bovenkant van de bandbreedte. Hiervoor hebben we een aantal redenen:

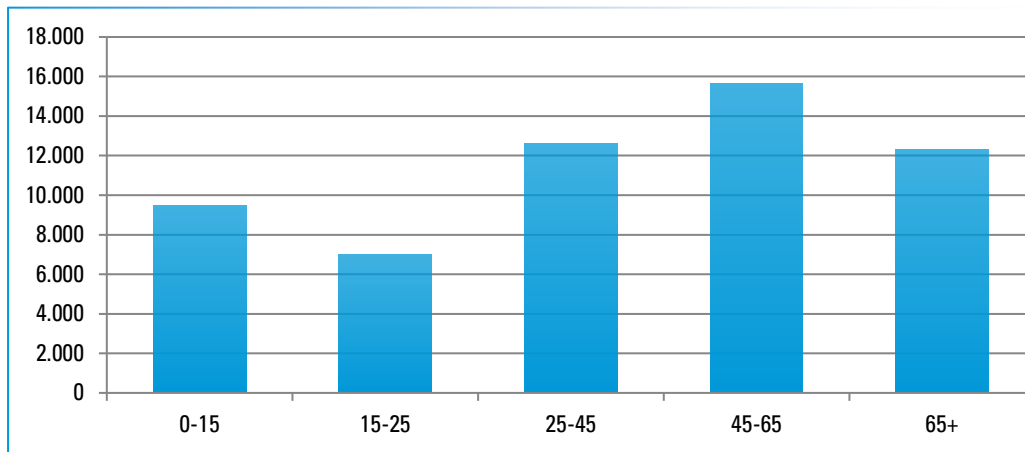
- De meest recente provinciale woningbehoefteprognose (TR2021) gaat uit van een groei van bijna 16.000 huishoudens t/m 2030 voor de regio Midden-Holland. Doordat deze prognose niet wordt uitgesplitst naar gemeenteniveaus is deze niet bruikbaar voor dit onderzoeksrapport. Wel geeft het een goed beeld van waar de provincie Zuid-Holland rekening mee houdt wat betreft huishoudensgroei.
- Wanneer we de prognose indicatief (op basis van de huidige verhoudingen in de regio) doorvertalen naar de gemeente Krimpenerwaard laat de prognose een groei zien van 2.855 extra huishoudens in de komende 10 jaar. Dit is bijna drie keer zoveel als waar de meeste recente Primos (2022) prognose vanuit gaat (+1.090 huishoudens in de komende 10 jaar). De meest recente Primos prognose (2022) laat daarmee een onverklaarbare lage groei zien in vergelijking met andere prognoses. Met het oog op de demografische ontwikkelingen in de gemeente in het recente verleden (zie paragraaf 3.3) achten we het zeer onwaarschijnlijk dat dit scenario het dichtst bij de werkelijkheid zal liggen.
- Ook de recent opgestelde PEARL-prognose van het CBS (2022) ligt aan de bovenkant van de bandbreedte (+2.500 huishoudens tot 2040). Deze prognose is echter niet uitgesplitst naar kernniveau en laat onderliggend onverklaarbare demografische ontwikkelingen zien die in geen enkele andere prognose terugkomen.
- We kiezen daarom voor Primos 2019. Deze ligt kwantitatief in lijn met de meest recente CBS prognose en is uitgesplitst naar kernniveau waardoor we ook in staat zijn voor de elf kernen afzonderlijk de demografische ontwikkelingen en woningbehoefte in beeld te brengen.

### Onderliggend is vergrijzing een majeure en zekere ontwikkeling

In onderstaande tabel splitsen we de Primos-prognose (2019) uit naar een zevental doelgroepen, gebaseerd op leeftijd en samenstelling. Op dit moment zijn de (1-ouder)gezinnen de grootste doelgroep in Krimpenerwaard (circa 8.570 huishoudens), gevolgd door de doelgroep alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar (circa 6.815 huishoudens). De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens naar verwachting flink door.

Het overgrote deel van deze groei is afkomstig vanuit de groep 75-plussers en ook de groep 55- tot 75-jarigen groeit door. Deze groei van het aantal ouderen is te verklaren door het opschuiven van de 'bevolkingspiramide': de groep 45 tot 65 jarigen die nu het grootst is in de gemeente, wordt ouder en schuift hiermee een leeftijdsklasse op. Tegelijkertijd worden we steeds ouder, waardoor er sprake is van een dubbele vergrijzing. Hier hebben veel gemeente in Nederland op dit moment mee te maken.

**Figuur 11: huidige leeftijdsopbouw gemeente Krimpenerwaard (bevolkingspiramide)**



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Het aantal zelfstandige jongere huishoudens in de gemeente neemt de komende jaren naar verwachting per saldo licht af. De groep gezinnen groeit echter nog door, zij het in fors mindere mate dan de groep ouderen. Let wel: dit is het beeld wat er ontstaat als we ontwikkelingen uit voorgaande jaren richting de toekomst doortrekken. Trendbreuken, zoals het vergroten van de instroom van (jonge) huishoudens uit andere gemeenten, kan dit beeld in de praktijk doen veranderen.

**Tabel 2: huishoudensontwikkeling naar doelgroepen op basis van Primos 2019**

	Huishoudens 2022	Ontw. 2022-2027	Ontw. 2022-2032	Ontw. 2022-2042
Alleenstaande t/m 24 jaar	395	+10	+10	+25
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	910	-30	-60	-100
Stellen t/m 34 jaar	1.000	-160	-260	-365
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	8.570	+60	+175	+555
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	2.560	-15	+10	+60
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	6.815	+205	+310	-135
Alleenstaanden en stellen 75-plus	3.765	+855	+1.505	+2.610
<b>Totaal</b>	<b>24.015</b>	<b>+925</b>	<b>+1.690</b>	<b>+2.650</b>

Bron: Primos, 2019. Bewerking Stec Groep, 2022.

### Vergrijzing vertaalt zich door in forse uitbreidingsbehoefte nultredensegment, maar ook in grondgebonden segment nog behoefte

De combinatie van huishoudensontwikkeling in de gemeente Krimpenerwaard en de huidige en gewenste woonsituatie van huishoudens laat zien naar welke woningsegmenten de komende jaren behoefte ontstaat. Hiervoor gebruiken we het Stec-Doorstroommodel. Dit model geeft indicatief weer aan welke

woningtypen de komende 10 jaar op gemeenteniveau behoefte is. We houden in het model enerzijds rekening met de krapte op de woningmarkt, waardoor doorstroming, hoewel gewenst, niet altijd mogelijk is. Anderzijds gaan we wel uit van enige mate van doorstroming op de woningmarkt. Het is hiervoor essentieel geschikt en aantrekkelijk aanbod te realiseren voor ouderen, wat een aanvulling vormt op de bestaande woningvoorraad.

#### UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch, vraaggestuurd en beleidsneutraal model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.

De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het daadwerkelijke verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu. Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleert het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische en beleidsneutrale benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken.

De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning (traplift installeren).

De berekening van de woningbehoefte is deels gebaseerd op de huishoudensontwikkeling zoals geprognosticeerd door Primos 2019. Het gaat hierbij dus om een autonome woningbehoefte (te verwachten woningbehoefte vanuit de eigen gemeente wanneer trends uit het verleden worden doorgetrokken richting de toekomst). Aanvullende woningbouwambities (meer dan waar de prognose vanuit gaat) zijn bij de berekening van de woningbehoefte nog niet meegenomen.

Voor de komende tien jaar verwachten we voor alle segmenten op de woningmarkt een uitbreidingsbehoefte. Te zien is dat de grootste uitbreidingsbehoefte per saldo zal landen in het nultredensegment. Het gaat hierbij om zowel (sociale) huurwoningen als om nultredenwoningen in het koopsegment. Dit hangt sterk samen met de hierboven beschreven vergrijzing in combinatie met de beperkt aanwezige nultreden-voorraad in de gemeente. Ook in het grondgebonden segment verwachten we nog een uitbreidingsbehoefte, met name in het sociale huur- en koopsegment. Voor de uitbreidingsbehoefte in het grondgebonden koopsegment geldt dat deze behoefte voor een relatief groot deel uitgaat naar betaalbare koopsegmenten (zie volgende paragraaf). Dit segment is op dit moment beperkt beschikbaar in de gemeente Krimpenerwaard.

**Figuur 12: woningbehoefte naar woningtypen 2022-2032**



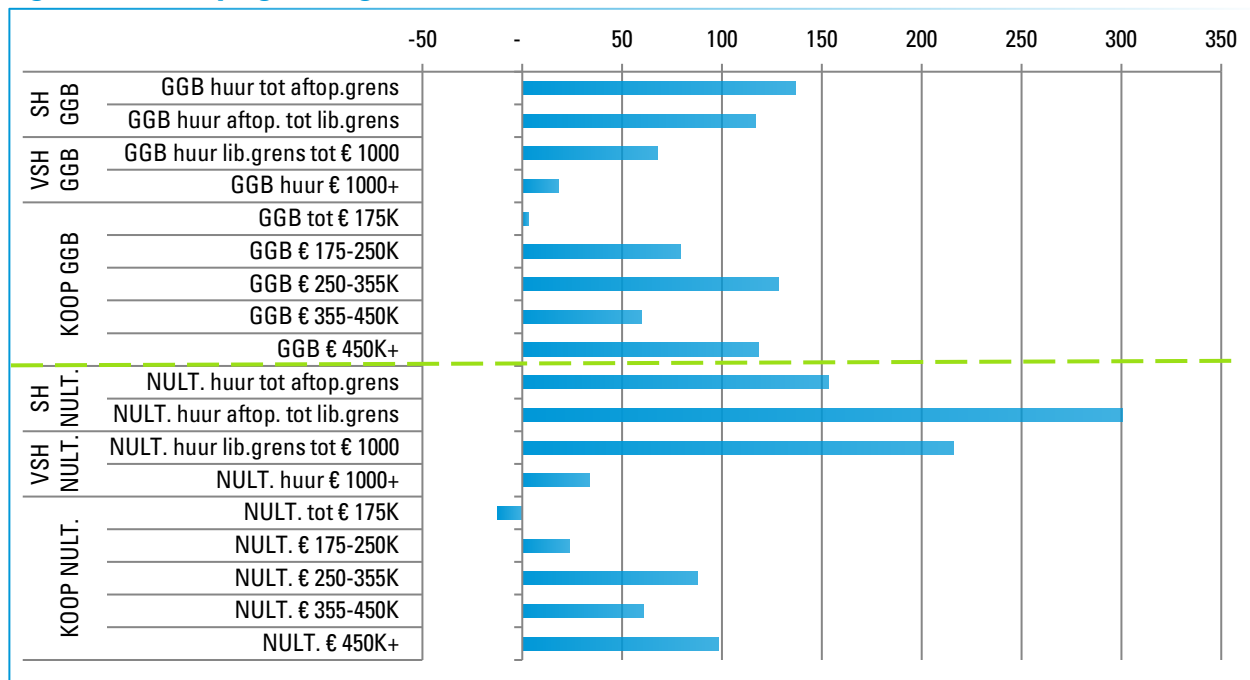
Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

In bijlage B splitsen we de demografische ontwikkelingen en woningbehoefte ook uit naar de kernen in de gemeente. We hanteren hiervoor dezelfde methode als bij de berekening van de woningbehoefte op gemeenteniveau.

**Verdieping PMC's: in het huursegment met name behoefte aan betaalbaar, meer spreiding in koopsegment**

In deze paragraaf vertalen we de behoefte vanuit het doorstroommodel uit de vorige paragraaf naar product-marktcombinaties (hierna PMC's). We brengen in beeld wat de behoefte is aan woningen met verschillende prijsklassen, rekening houdend met de bestaande voorraad. We blijven hierbij de splitsing maken tussen (reguliere) grondgebonden woningen en appartementen/nultredenwoningen.

**Figuur 13: verdieping woningbehoefte naar PMC's**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

In het grondgebonden sociale huursegment is de behoefte tussen woningen onder en boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens ongeveer gelijk verdeeld. In het nultredensegment gaat de behoefte voor een groter deel uit naar sociale huurwoningen tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Als we kijken naar het vrijesectorhuursegment dan zien we dat de behoefte voor het overgrote deel uitgaat naar huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en € 1.000, ook wel het middenhuursegment genoemd. Dit is ook wat verschillende stakeholders op de woningmarkt ons hebben meegegeven. De uitbreidingsbehoefte aan huurwoningen met een prijs boven de € 1.000 is zeer beperkt.

In het koopsegment bestaat er zoals beschreven een uitbreidingsbehoefte aan zowel grondgebonden woningen als nultredenwoningen/appartementen. Het gaat hierbij om een brede range aan koopwoningen met een prijs vanaf € 175.000. In het nultredensegment gaat de uitbreidingsbehoefte met name uit naar de segmenten vanaf € 250.000.

### Ook behoefte aan wonen in combinatie met zorg groeit naar verwachting door, groeiende opgave om in de reguliere woningvoorraad op te vangen

De behoefte aan wonen in combinatie met zorg groeit de komende jaren door, zo blijkt uit de woonzorganalyse van de gemeente Krimpenerwaard (2022) en de verschillende stakeholdersessies. Enerzijds hangt de groei van deze behoefte samen met de vergrijzing in de gemeente. Zo zijn er de komende 20 jaar circa 400 extra plaatsen nodig voor verpleeghuiszorg, waarvan zo'n 225 voor dementerende en zo'n 160 voor ouderen met somatische (lichamelijke) problemen. Hieronder splitsen we deze behoefte uit per kern.

**Tabel 3: Prognose aantal oudere Wlz cliënten Krimpenerwaard 2020-2040**

	2020	2025	2030	2035	2040
Lekkerkerk	74	79	91	105	117
Krimpen aan de Lek	52	64	74	88	100
Ouderkerk a/d IJssel	43	49	55	65	72
Gouderak	20	22	25	29	33
Bergambacht	61	71	88	103	121
Ammerstol	11	12	14	17	18
Berkenwoude	9	11	13	15	16
Haastrecht	40	51	62	74	84
Stolwijk	40	49	58	67	79
Vlist	3	5	5	7	7
Schoonhoven	92	112	132	157	185
<b>Krimpenerwaard</b>	<b>447</b>	<b>524</b>	<b>618</b>	<b>725</b>	<b>832</b>

Bron: Woonzorganalyse Krimpenerwaard, 2022.

Tegelijkertijd is het beleid vanuit het Rijk ([programma Wonen, Ondersteuning, en Zorg voor Ouderen](#), juli 2022) gericht op zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan. Uitgangspunt hierbij is dat het aantal verpleeghuisplekken gelijk blijft. Zorgbehoevende ouderen zullen dus steeds vaker moeten worden opgevangen binnen de 'reguliere' woningvoorraad, of in tussenvormen zoals beschut wonen of verpleegzorg.

Ook de druk op andersoortige zorgvoorzieningen zoals Jeugdzorg en Beschermd Wonen is in de gemeente Krimpenerwaard groot, zo geven zorgpartijen aan. De wachtlijsten zijn lang en de uitstroom is beperkt. De beperkte mate van uitstroom hangt mede samen met het beperkt beschikbare geschikte aanbod voor bijvoorbeeld jongeren die vanuit de Jeugdzorg de reguliere woningmarkt op willen/kunnen/moeten

stromen. Bepaalde potentiële uitstromers vanuit de Jeugdzorg hebben bijvoorbeeld het meest baad bij een kleine en betaalbare sociale huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens), maar deze woningen zijn op dit moment nauwelijks beschikbaar.

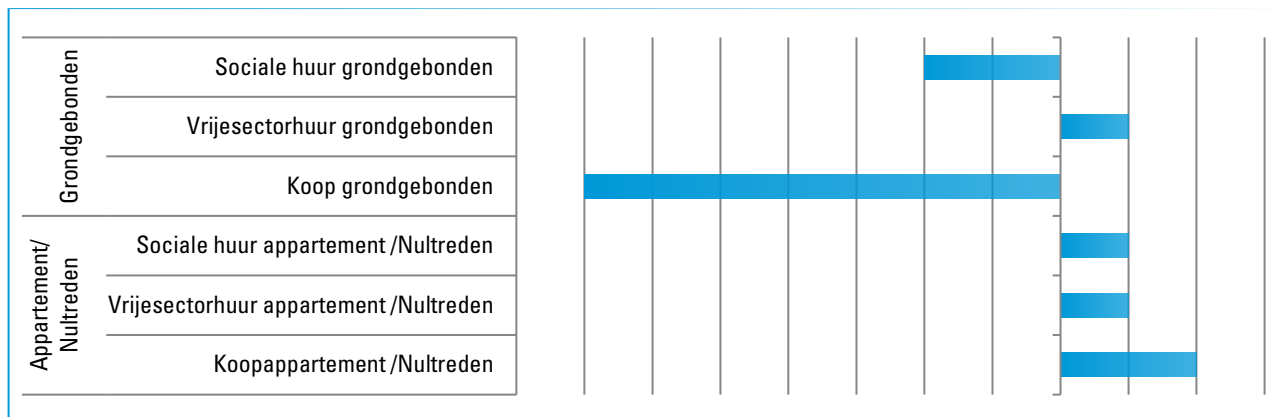
Tenslotte bestaat er vanuit mensen met een beperking en groeiende behoefte dagbesteding en dagbehandeling in de gemeente. Al met al staan we als gemeente voor grote opgaven op dit vlak.

# Bijlage B: indicatie behoefte per kern

In deze bijlage laten we indicatief per kern zien in welke richting de woningbehoefte zich de komende jaren ontwikkelt. We berekenen de woningbehoefte op eenzelfde manier als dat we dat doen voor de gehele gemeente (zie toelichting op pagina 10). Het gaat nadrukkelijk om een indicatie en geen harde werkelijkheid: uitsplitsingen op kernniveau gaan gepaard met onzekerheden. Bovendien kunnen woningbouwprogramma's ook tussen kern tegen elkaar worden afgezet en verdeeld onder het principe "hier iets meer van het een, daar iets meer van het ander".

## Ammerstol

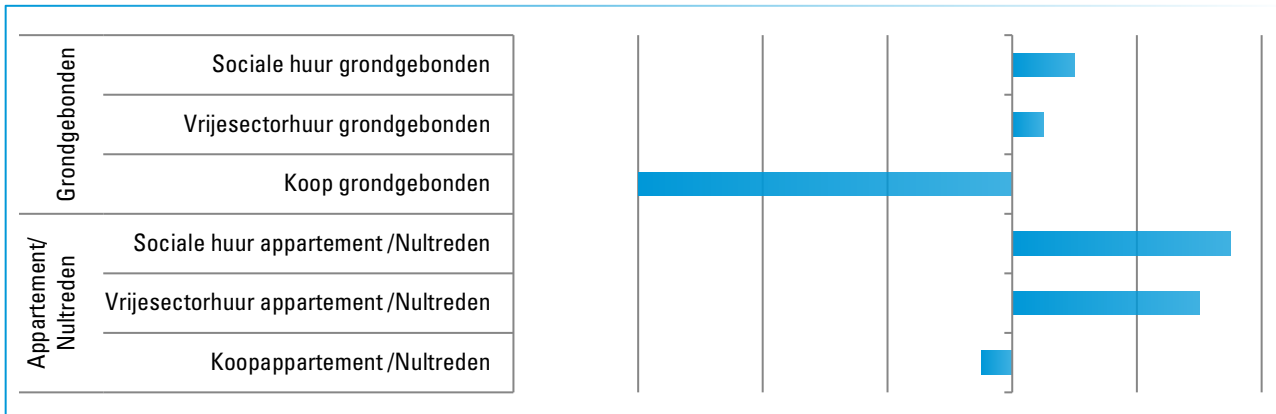
**Figuur B1: kwalitatieve woningbehoefte Ammerstol 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

## Bergambacht (wijken Bergambacht + Bergstoep)

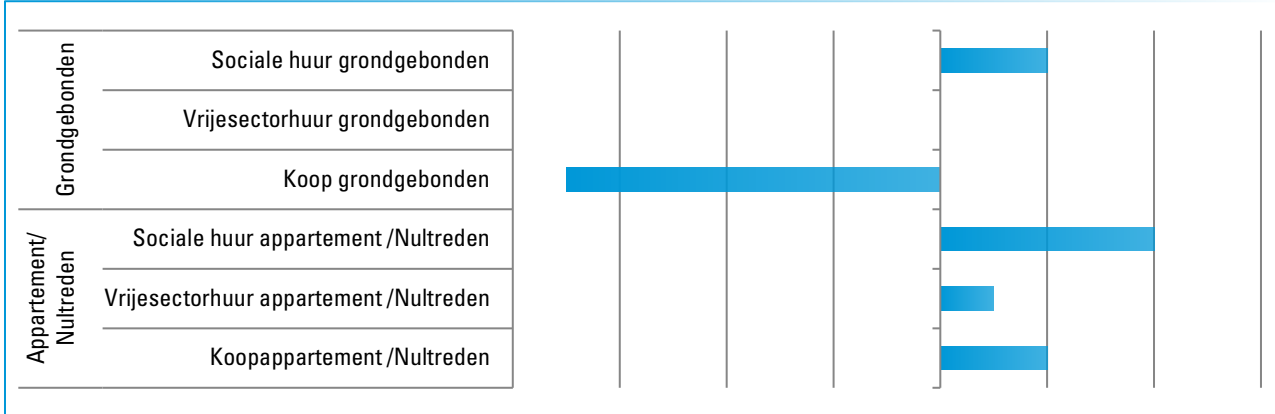
**Figuur B2: kwalitatieve woningbehoefte Bergambacht 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

**Berkenwoude**

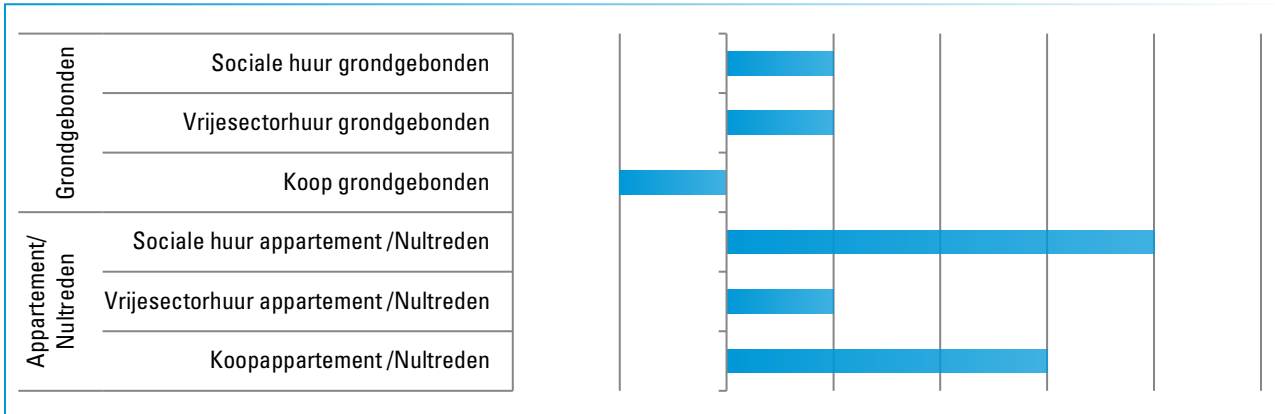
**Figuur B3: kwalitatieve woningbehoefte Berkenwoude 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

**Gouderak**

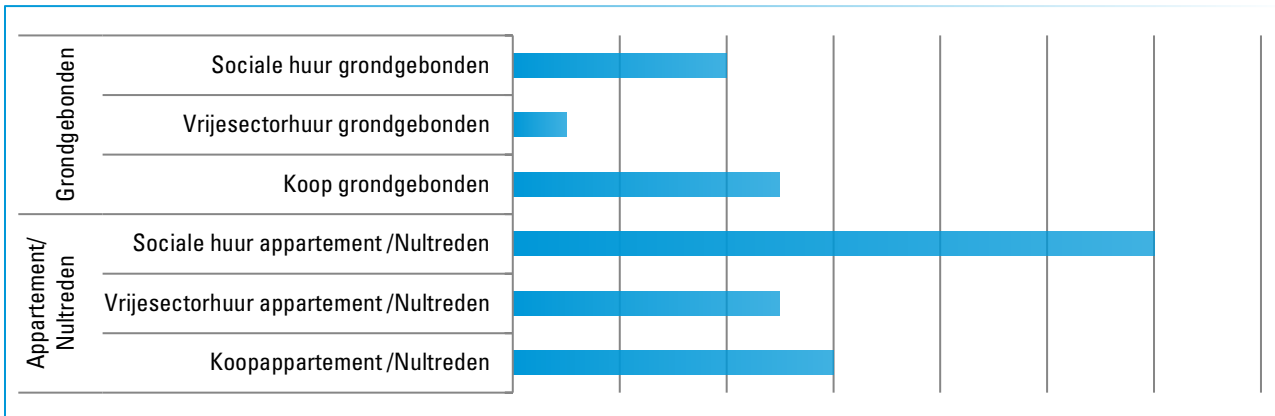
**Figuur B4: kwalitatieve woningbehoefte Gouderak 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

**Haastrecht**

**Figuur B5: kwalitatieve woningbehoefte Haastrecht 2022-2032**

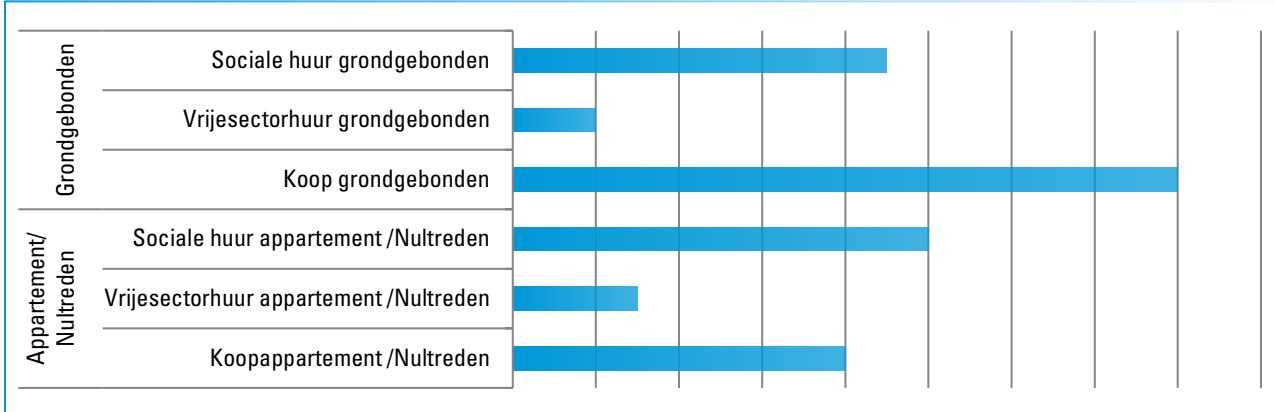


Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).



### Krimpen aan de Lek

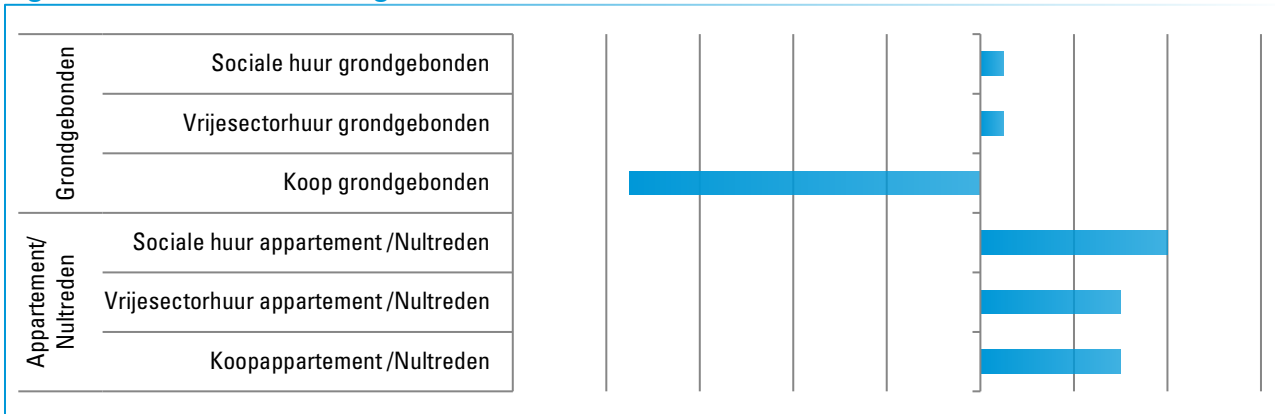
**Figuur B6: kwalitatieve woningbehoefte Krimpen aan de Lek 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Lekkerkerk

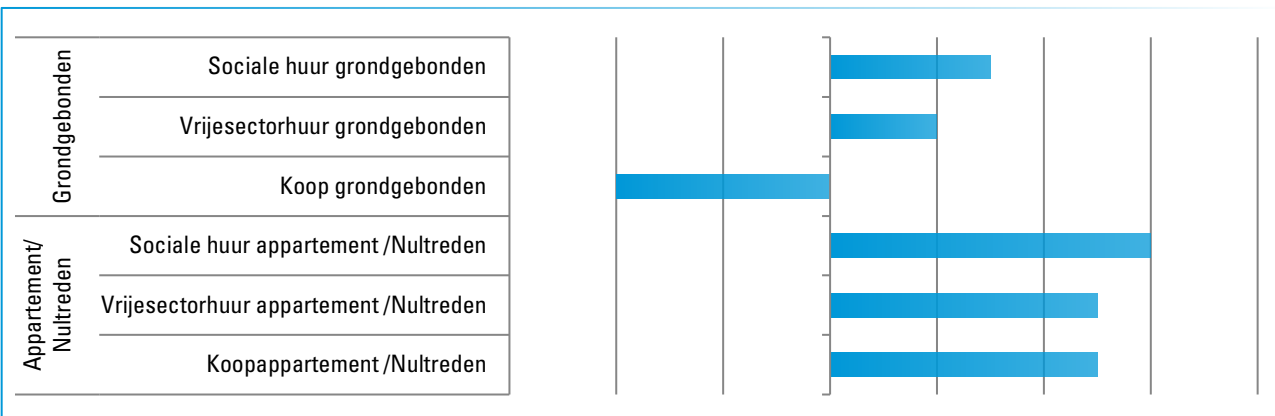
**Figuur B7: kwalitatieve woningbehoefte Lekkerkerk 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Ouderkerk aan den IJssel

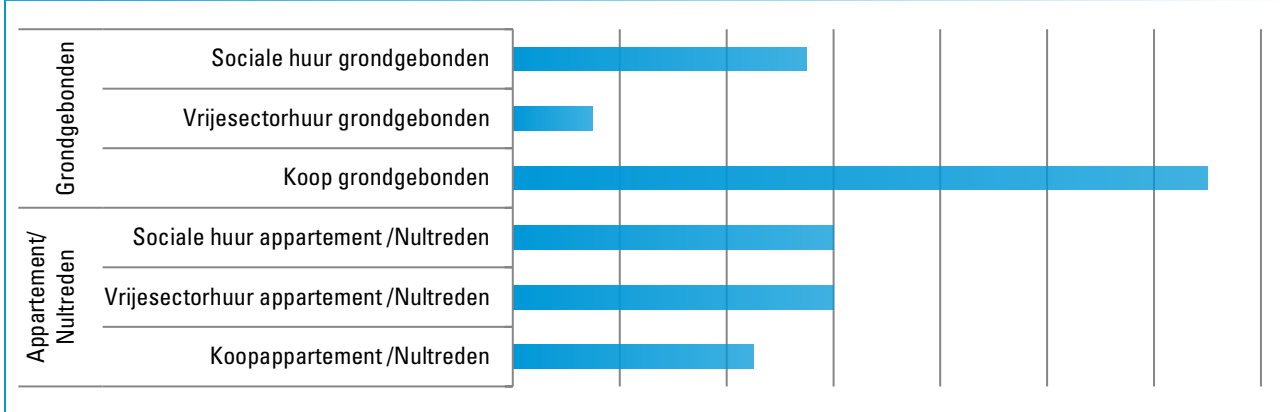
**Figuur B8: kwalitatieve woningbehoefte Ouderkerk aan den IJssel 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

**Schoonhoven**

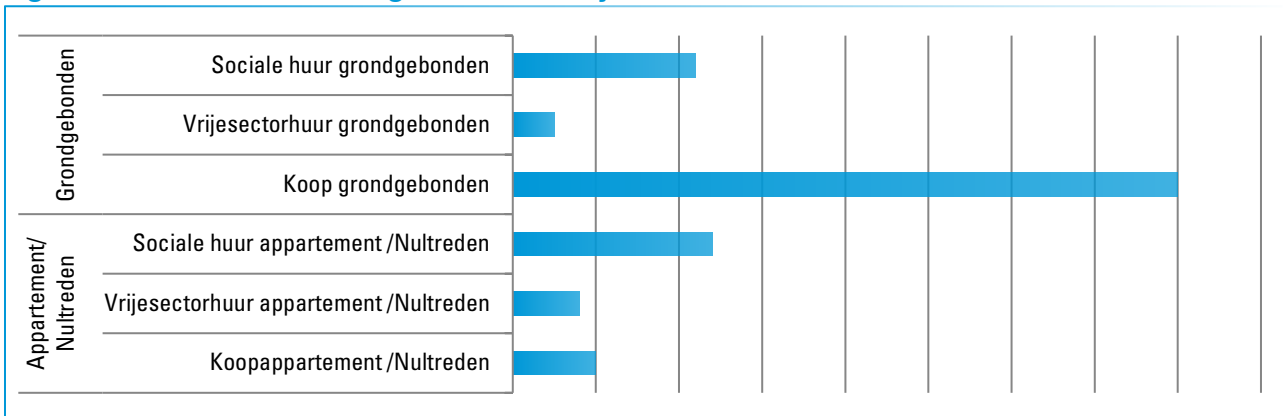
**Figuur B9: kwalitatieve woningbehoefte Schoonhoven 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

**Stolwijk**

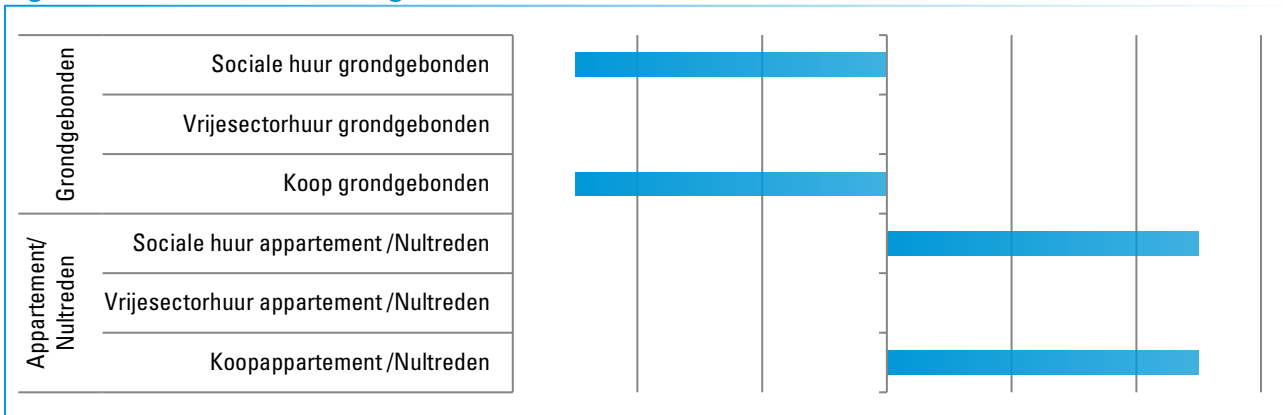
**Figuur B10: kwalitatieve woningbehoefte Stolwijk 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

**Vlist**

**Figuur B11: kwalitatieve woningbehoefte Vlist 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

# Bijlage C: beleidskaders

## C.1 Europees en landelijk

### Herziene Woningwet (2021)

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan veranderde de rol van de gemeente. De gemeente kreeg in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in de Krimpenerwaard actieve woningcorporaties. Als gevolg van de Woningwet moesten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen namelijk passend toewijzen. In 2021 is de Woningwet op een aantal onderdelen herzien. Zo krijgen woningcorporaties voortaan meer mogelijkheden voor het verduurzamen van hun woningen en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook is de markttoets voor drie jaar opgeschort waardoor het voor woningcorporaties theoretisch makkelijker wordt te investeren in het niet-DAEB-segment. Of dit ook daadwerkelijk gebeurt is afhankelijk van beleid van de corporatie en de prestatieafspraken die woningcorporaties met gemeenten maken.

### Lokale en nationale prestatieafspraken

Woningcorporaties moeten beslissingen nemen over bijvoorbeeld het aantal sociale huurwoningen dat zij gaan bouwen of het onderhoud van woningen. Zij nemen die beslissingen niet alleen. Volgens de Woningwet moeten zij hierover overleggen met gemeenten en met huurders en maken zij hierover prestatieafspraken. Daar bovenop zijn er in juni 2022 ook nationale prestatieafspraken gemaakt tussen Aedes, de Woonbond, de VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zij hebben afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030. Betaalbaarheid (matiging huurontwikkeling), beschikbaarheid (+ 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en + 50.000 middenhuurwoningen tot 2030), verduurzaming en leefbaarheid spelen hierin een belangrijke rol.

### Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *“Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden”*. Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woonbeleid.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in kernen optimaal benut en draagt het er tegelijkertijd aan bij dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de behoefte vanuit huishoudens.

Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.



### Opkoopbescherming

Naar aanleiding van een wijziging Huisvestingswet die op 1 januari 2022 van kracht ging, wordt het mogelijk voor gemeenten om wijken aan te wijzen waar geen goedkope en middeldure woningen meer mogen worden aangekocht om vervolgens verhuurd te worden. Gemeenten bepalen zelf de prijsgrens van de woningen waarvoor deze opkoopbescherming geldt. Goede onderbouwing is noodzakelijk.

### Parijs en Klimaatakkoord

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
- In de Transitievisie Warmte staan voorstellen over een energietransitie met een belangrijke pijler gericht op isoleren van de bestaande woningvoorraad.
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie.
- Nationale kaders van klimaatadaptatie, zoals de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS).
- Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie.

### Huisvestingswet 2022

Minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in hun gemeenten voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente. Ook moeten gemeenten de ruimte krijgen om woningen toe te wijzen aan mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Door een wijziging van de Huisvestingswet, die naar de Tweede Kamer is gestuurd, moet dit per 2023 mogelijk zijn.

### Omgevingswet vanaf januari 2024

Hoewel de invoering van de Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving (vooralsnog) is uitgesteld tot 1 januari 2024, kan de filosofie van deze wet nu al worden gevolgd om ruimte te bieden aan initiatieven. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd.

De Omgevingswet en de harmonisatieopgave bieden een unieke kans om het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving die goed passen bij ambities voor de fysieke leefomgeving, waaronder het meer divers maken van wonen in Valkenswaard. Het woonbeleid dat verwoord wordt in de Woonvisie, zal worden meegenomen bij het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisies.

### Woonwagen- en standplaatsenbeleid

Voor de gemeenten ligt er een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (opgesteld door de Rijksoverheid) uit te voeren. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader hebben als kern: het beschermen van woonwagengebwoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten

en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit dat de gemeente in het huisvestingsbeleid de opdracht van de Rijksoverheid heeft gekregen om:

- Woonwageneigenaren in staat stellen in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen
- De behoefte aan standplaatsen helder in beeld houden
- Toegelaten instellingen laten voorzien in huisvesting van woonwageneigenaren voor zover deze tot de doelgroep behoren
- In overleg te treden met woonwageneigenaren om hun woningbehoefte in kaart te brengen
- Een woningzoekende woonwageneigenaar met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats.

## C.2 Regionaal

### Regionale Agenda Wonen 2019

Regio Midden-Holland is een netwerk van de samenwerkende gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas. De regio ambieert een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda en een werkbare programmeringsmethodiek, voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. In mei 2019 is daarom de Regionale Agenda Wonen (RAW) Midden-Holland verschenen. De RAW 2019 bevat vijf thema's die de gemeenten in samenwerking met maatschappelijke organisaties hebben benoemd als gemeenschappelijke opgaven. Het gaat om de thema's: gevarieerd woon- en leefklimaat, duurzaamheid, wonen en zorg, betaalbaarheid/toegankelijkheid en beschikbaarheid. Deze vijf thema's uit de Regionale Agenda Wonen worden intensief besproken binnen de netwerkorganisatie Midden-Holland. Er worden inhoudelijk geen 'harde' afspraken gemaakt over de verschillende thema's. Het is een agenderend stuk waarin gemeenten hun ambities op de verschillende thema's uitspreken. Concrete acties krijgen een plek in de uitvoering van het lokale woonbeleid door middel van lokale woonvisies. Ook de insteek bij de andere regionale beleidsstukken is primair informeel en samenwerkend. Net als dat bij de Regionale Agenda Wonen het geval is.

### Regionale Energie Strategie Midden-Holland

Landelijk is bepaald dat de energietransitie in belangrijke mate op regionale schaal moet worden opgepakt via een Regionale Energie Strategie. In de RES worden daarmee veel nationale afspraken uit het Klimaatakkoord (28 juni, 2019) in de praktijk gebracht. Daartoe zijn 30 RES-regio's aangewezen. De regio Midden-Holland is er daar een van. In 2016 is de regio Midden-Holland gestart met het uitvoeren van de RES. De regio was een van de zeven pilots van Nederland. De pilot resulteerde in maart 2016 in de ondertekening van het 'Convenant Regionale Energiestrategie Midden-Holland 2018-2025'. In dit Convenant is het doel vastgelegd om te komen tot een energie- en klimaatneutrale regio in 2050.

Eind 2019 is de huidige RES-organisatie Midden-Holland opgericht. In april 2021 zijn de opgaven en ambities in concrete ruimtelijk-energetische plannen, de RES 1.0. Tot 2050 worden er 25.000 woningen gebouwd in de regio. Hierdoor neemt de warmtevraag met 7% toe. Het doel is daarentegen de totale warmtevraag in de regio Midden-Holland met 30% te laten dalen door de verbetering van de isolatie in de gebouwde omgeving, waaronder dus bedrijfspanden en woningen.

## C.3 Gemeentelijk

### Evaluatie Woonvisie 2017

In dit document wordt de 'Woonvisie Krimpenerwaard; kerngericht!' van 2017 geëvalueerd. Belangrijke conclusie: de geschetste ambities zijn nog steeds actueel, maar moeten worden gekoppeld aan concrete en meetbare acties.

### Notitie woonruimteverdeling 2018-2020

Hierin staan de belangrijkste uitkomsten van de woonruimteverdeling in de jaren 2018 t/m 2020. De hoofdconclusie is dat de grote behoefte aan betaalbare huurwoningen ook in de Krimpenerwaard aan de orde is. Het aandeel actief woningzoekenden, voornamelijk 1-persoonshuishoudens, is gestegen terwijl het

woningaanbod laag is. Het kleine woningaanbod typeert zich vooral als eengezinswoning. Er worden hier ook vier concrete aanbevelingen gedaan om dit probleem te verminderen.

### **Kwaliteitsmonitor 2021**

Geeft een duidelijk beeld van de huidige ontwikkelingen en trends in de Krimpenerwaardse samenleving op het gebied van het sociaal domein. Belangrijke indicatoren zijn onder andere sociale- en fysieke leefomgeving, gezondheid en zorggebruik. De trend van extramuralisering zorgt er ook in de Krimpenerwaard voor dat mensen met een zorgbehoefte langer zelfstandig wonen. Passende woon zorg initiatieven moeten deze trend kunnen ondersteunen, zoals al in het integraal beleidskader werd aangehaald.

### **Integraal beleidskader Sociaal Domein 2021-2025**

Dit is een beleidskader dat gericht is op verbetering van de ondersteuning en zorg voor inwoners. De gemeente benoemd hier doelen die bereikt kunnen worden binnen het sociaal domein. Hierin worden er ook doelen gesteld met betrekking tot wonen. Inwoners zouden zo lang en/of zelfstandig mogelijk moeten kunnen wonen in eigen omgeving. Het belangrijkste speerpunt daarbij is dat er een passende woning moet komen voor elke generatie en doelgroep. Geclusterd wonen met begeleiding en levensloopbestendige woningen worden hierbij genoemd.

### **Maatschappelijke Agenda**

Beschrijft de inspanningen die gedaan moeten worden om de doelen uit het integraal beleidskader Sociaal Domein te behalen. Hierbij wordt beroep gedaan op maatschappelijke partners die deze inspanningen kunnen verwezenlijken naar concrete activiteiten. De gemeente doelt hierbij ook op een verbetering tussen het ruimtelijke- en sociale domein.

### **Woonzorganalyse Krimpenerwaard**

Deze analyse geeft inzicht in hoeveel mensen er behoefte hebben aan een specifieke vorm van wonen in combinatie met zorg. Ook wordt er gekeken naar het huidige aanbod van zorgwoningen. Conclusies hieruit zijn eerder in dit rapport nader toegelicht.

### **Warmtevisie Krimpenerwaard**

Is een uitwerking gericht op het verduurzamen van warmte. Ook wordt hierin vastgelegd welke doelen de gemeente voor 2030 wil bereiken op het gebied van verminderen van gebruik van aardgas voor het verwarmen van onder andere woningen. Het economisch besparingspotentieel van alle woningen in de Krimpenerwaard is berekend op 20,8%. De verwachting is niet dat dit gerealiseerd kan worden voor 2030 maar het doel wordt gesteld op 90% van het besparingspotentieel. Dit wordt gedaan door gebouwen beter te isoleren en in te zetten op efficiëntere warmtesystemen.