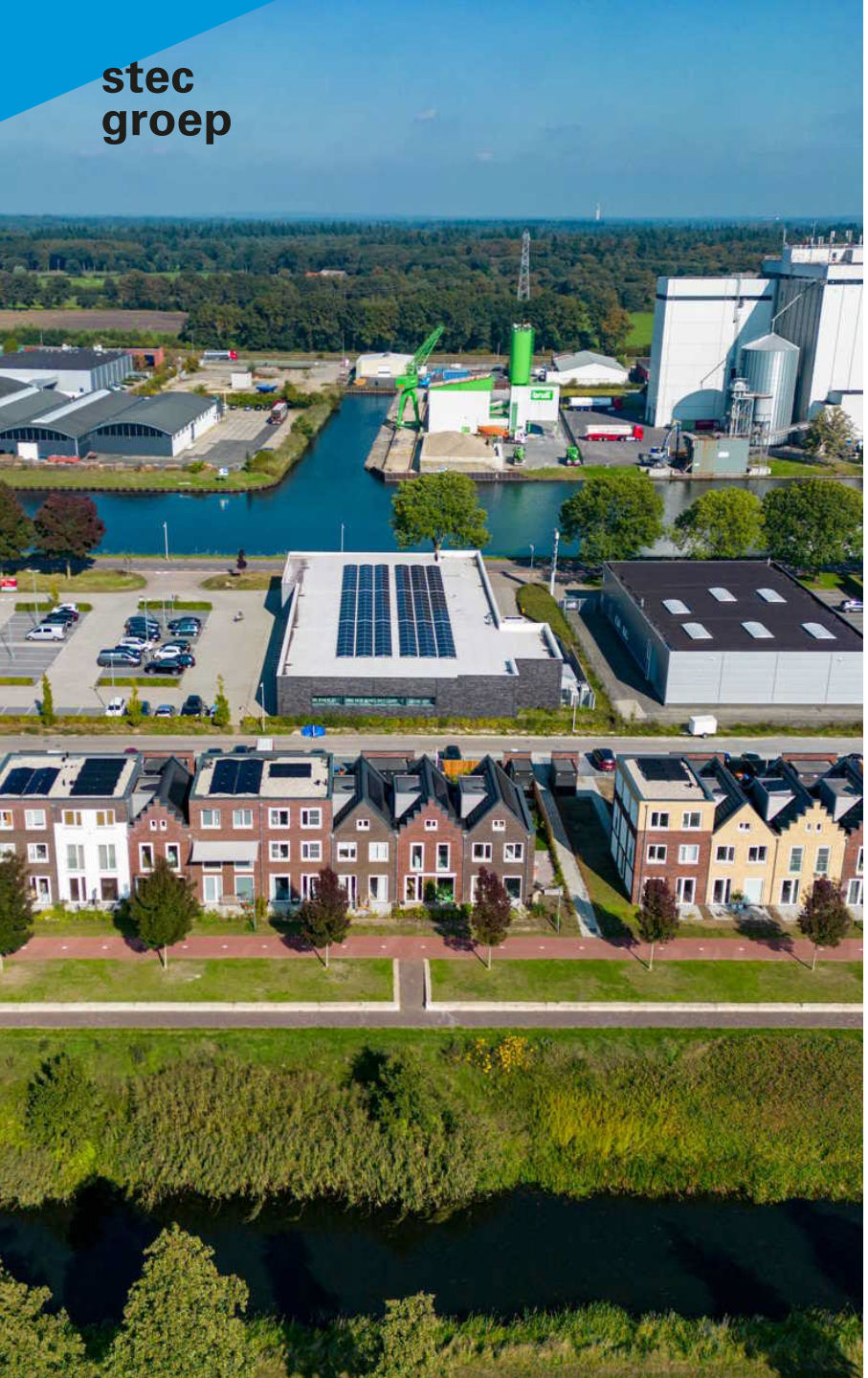
stec groep



# Update woonvisie gemeente Krimpenerwaard

## Beeldvormende raadsbijeenkomst

Maartje Lucassen
1 juli 2025



# Even voorstellen

- Stec Groep: advies, onderzoek en strategie over wonen, werken en winkelen
- We helpen onze klanten keuzes te maken voor een bloeiende toekomst van steden en dorpen
- Oog voor zorgvuldig ruimtegebruik en de impact daarvan op leefomgeving, maatschappij en economie
- Werkvelden: wonen (en zorg), bedrijventerreinen, retail, kantoren, grond en gebiedsontwikkeling
- Klanten: gemeenten, regio's, provincies, ministeries, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers
- 35 medewerkers: geografen en planologen
- Kantoor in Arnhem met werkgebied heel Nederland

- *Betrokken bij opstellen woonvisie Krimpenerwaard*



# Een korte terugblik

- Woonvisie vastgesteld in juli 2023
- **Kwantitatief:** 4.000 extra woningen in periode 2023-2040
- **Kwalitatief:** 75% betaalbaar (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en 60% nultredenwoningen
- Visie geeft veel houvast in gesprekken met partners en helpt bij realiseren ambities

stec groep

# Maar ook vragen over uitgangspunten…

**Gaat vooral over:**

- Haalbaarheid van woningbouwsegmentering (75% betaalbaar)
- Onderbouwing 4.000 woningen

Vanuit vitaliteit (kwantitatief) en behoefte (kwalitatief) gekozen voor deze ambities

**Nu behoefte aan beknopte update van woonvisie:**

- Woningbouwsegmentering updaten
- Opgave 4.000 nader onderbouwen





stec groep

# Onze aanpak in 5 stappen

1. Startgesprek met gemeente
2. Actuele woonbehoefte in beeld
3. Vitaliteitstoets op basis van huishoudensontwikkeling
4. Concept notitie met onderbouwd voorstel voor segmentering
5. Gesprek over financiële haalbaarheid met stakeholders en raad

stec groep

# Vanavond met elkaar bespreken

- Onderbouwing woningbouwopgave
  - Actuele cijfers
  - Vitaliteitstoets
- Voorstel nieuwe woningbouwsegmentering
- *Hoe kijkt u naar dit voorstel?*





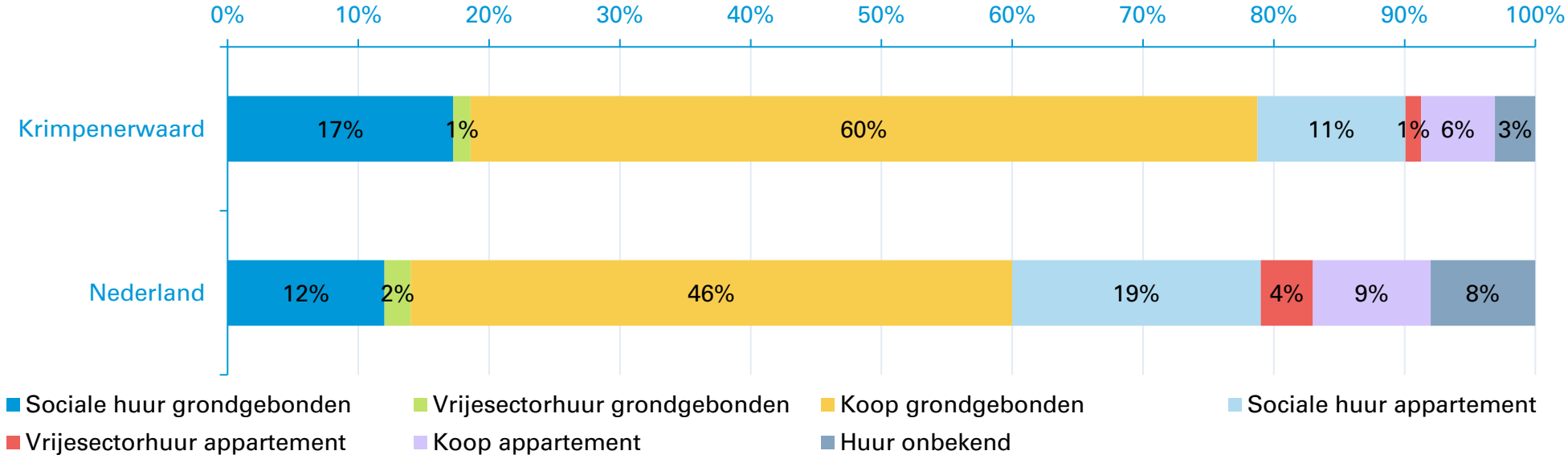


# Beschikbaarheid en betaalbaarheid bestaande voorraad

# Groot deel bestaande woningvoorraad bestaat uit koopwoningen

- 66% van bestaande voorraad is een koopwoning. Landelijk is dit 55%.
- Het aandeel appartementen is relatief beperkt ten opzichte van gemiddeld in Nederland (18% om 32%).

**Woningvoorraad naar eigendom en woningtype in de gemeente Krimpenerwaard, 2024**



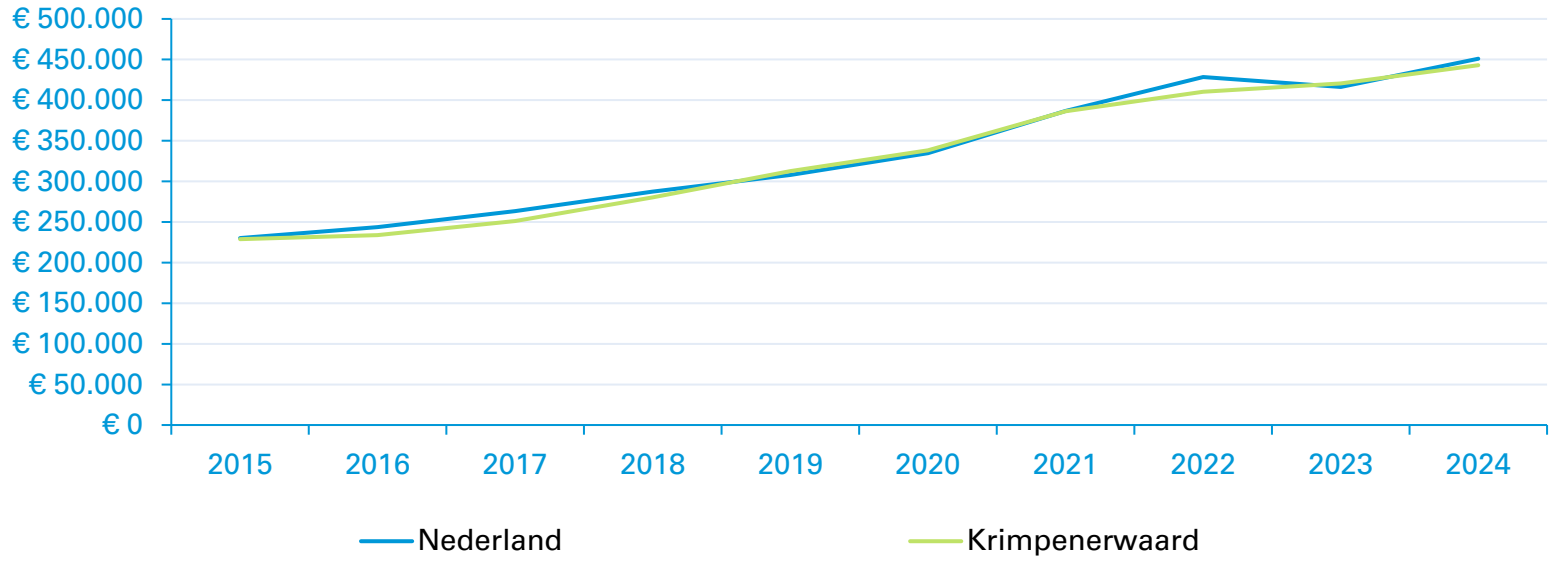

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 1 januari 2024).

stec groep

# Woningprijzen met circa 30% gestegen in afgelopen vijf jaar

- Sinds 2015 sprake van sterke stijging van transactieprijzen koop-woningen. In totaal liggen de prijzen in 2024 94% hoger dan in 2015.
- In de afgelopen 5 jaar zijn de prijzen met 31% gestegen.

**Ontwikkeling transactieprijzen gemeente Krimpenerwaard, 2015 t/m 2024**

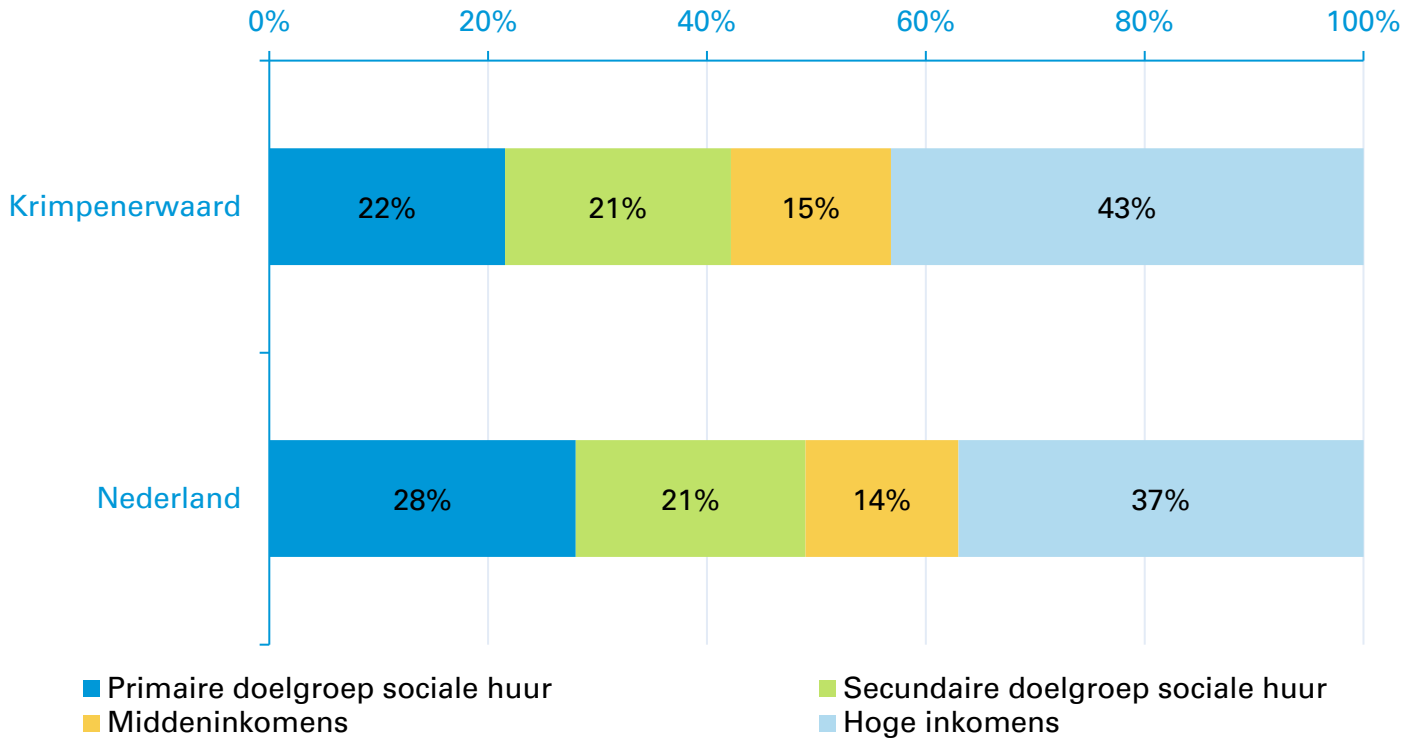



Bron: CBS (2015 t/m 2024).

stec groep

# 58% huishoudens heeft inkomen dat past bij een goedkope woning

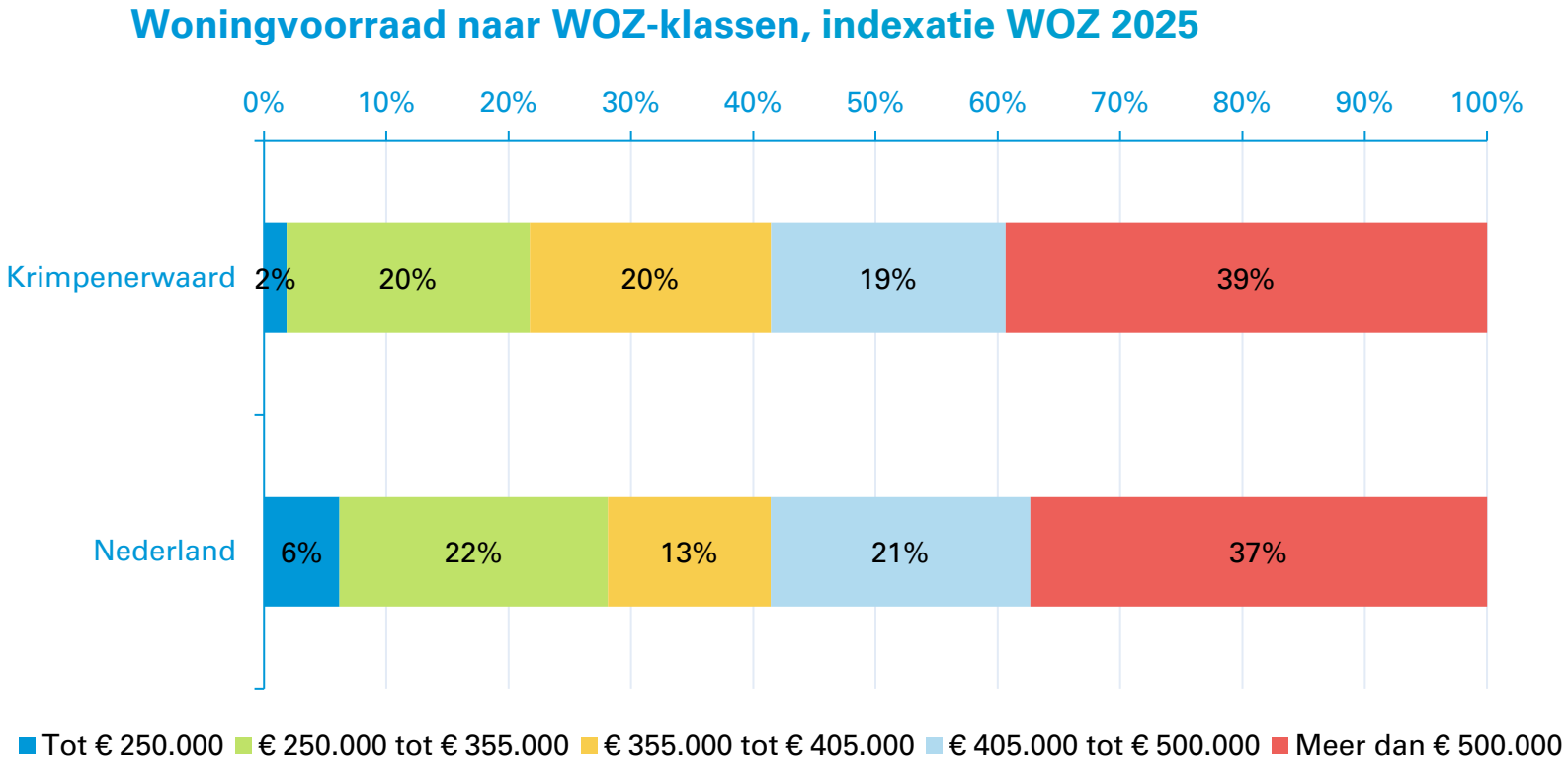
**Huishoudens naar inkomensklassen in de gemeente Krimpenerwaard, 2024**




Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 1 januari 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

- 43% van de huishoudens heeft een inkomen waarmee ze een corporatie-woning toegewezen kunnen krijgen.
- Het aandeel middeninkomens (tot 1,5x modaal) is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Deze doelgroep kan een hypotheek krijgen tot circa € 315.000.
- Het aanbod binnen dit segment wordt steeds kleiner. Hierdoor hebben starters en doorstromers vanuit een huurwoning sterke concurrentie op de woningmarkt.

# Groot deel koopvoorraad onbereik-baar voor huishoudens met laag of middeninkomen: doorstroming stokt




- 58% van de koopwoningen heeft een geïndexeerde WOZ-waarde (2025) van meer dan € 405.000.
- De koopwoningvoorraad met een waarde tot € 355.000 is wel relatief klein in Krimpenerwaard (22%) in vergelijking met het landelijke aandeel (28%).
- Een groot deel van de koopwoningvoorraad is daarmee niet bereikbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2024 geïndexeerd naar 2025). Bewerking Stec Groep (2025).

stec groep

# Mogelijkheden voor huishoudens met laag en middeninkomen beperkt

| Inkomensgroep | Betaalbare klasse huur en koop* | Aantal huish. | Passende huurwoningen | Passende koop-woningen | Aandeel passend |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 28.375 / € 38.500)** | Koop: < € 160.000<br>Huur: < aftoppingsgrens | 5.235 | 5.570 | 15 | 107% |
| **Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)** | Koop: € 160.000 - € 235.000<br>Huur: aftoppings- tot DAEB-huurgrens | 5.020 | 1.320 | 170 | 30% |
| **Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 69.750)** | Koop: € 235.000 - € 315.000<br>Huur: DAEB-huurgrens - tot middenhuurgrens | 3.555 | 375 | 1.410 | 50% |
| **Hoge inkomens (> € 69.750)** | Koop: > € 315.000<br>Huur: > middenhuur-grens | 10.495 | 175 | 14.140 | 136% |
| **Totaal** | | **24.305** | **7.440** | **15.735** | **95%*** |

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2025). *Niet van alle woningen is de prijs bekend.

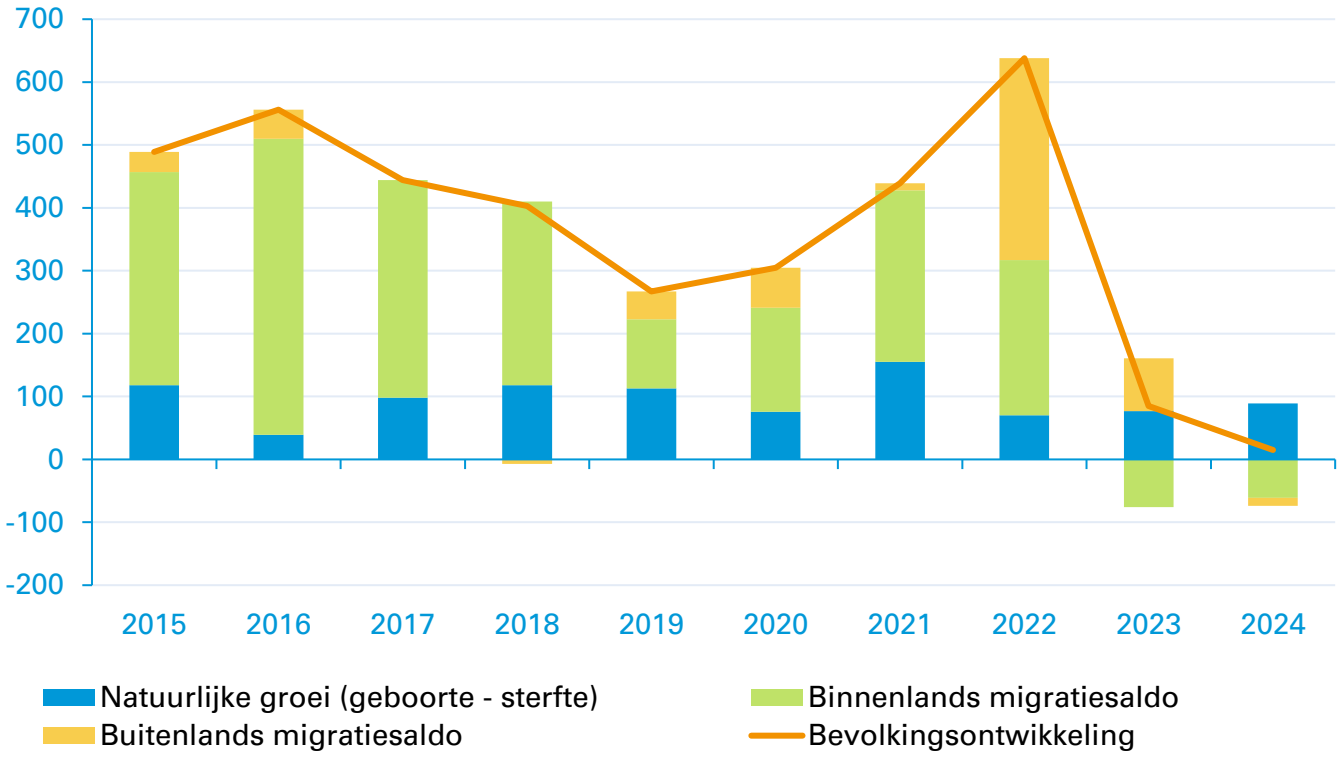
stec groep

# Demografische ontwikkelingen en verhuizingen



# Bevolkingsgroei door natuurlijke groei en binnenlandse migratie

**Demografische ontwikkeling gemeente Krimpenerwaard, 2015 tot 2025**



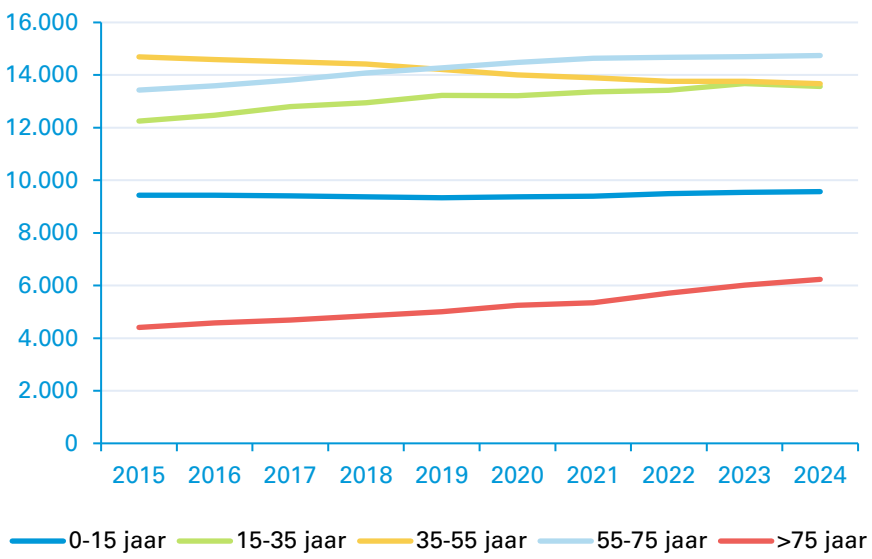

Bron: CBS (2015-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

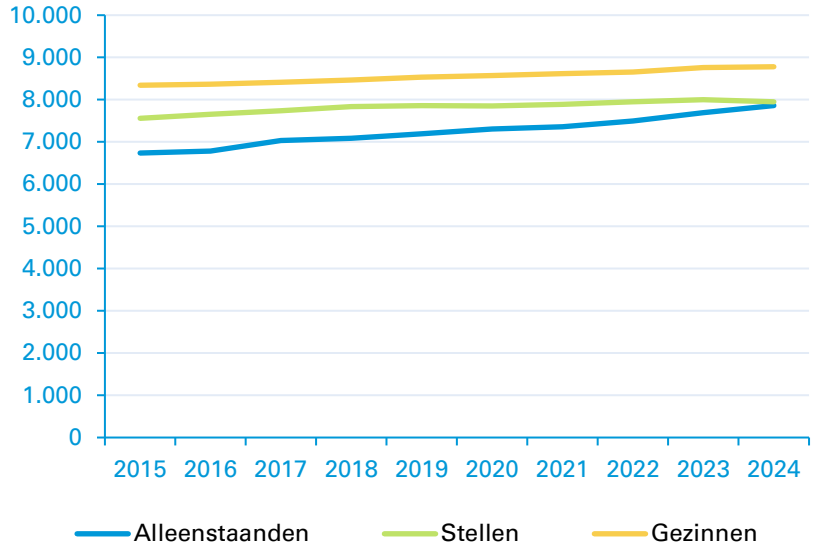
- De natuurlijke bevolkingsgroei is in Krimpenerwaard positief. Dit betekent dat er jaarlijks meer mensen geboren worden dan dat er overlijden.
- Binnenlandse migratie zorgde daarnaast voor een sterke extra aanwas van personen in de gemeente.
- Enkel de twee laatste jaren was dit saldo negatief (door weinig nieuwbouwopleveringen).

# Vergrijzing en toename alleen-staanden belangrijkste trends

- Het aantal 75-plussers is de afgelopen tien jaar het sterkst gestegen. In 2024 zijn er 1.830 75-plussers meer dan in 2015 (+41%). Ook het aantal 15-35 jarigen (+11%) en het aantal 55-75 jarigen is sterk gestegen (+10%).
- Daarnaast zien we een sterke toename van het aantal alleenstaanden (+17%). Dit hangt sterk samen met de vergrijzing in de gemeente.

**Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen en huishoudensontwikkeling naar typen, 2015 tot 2024**

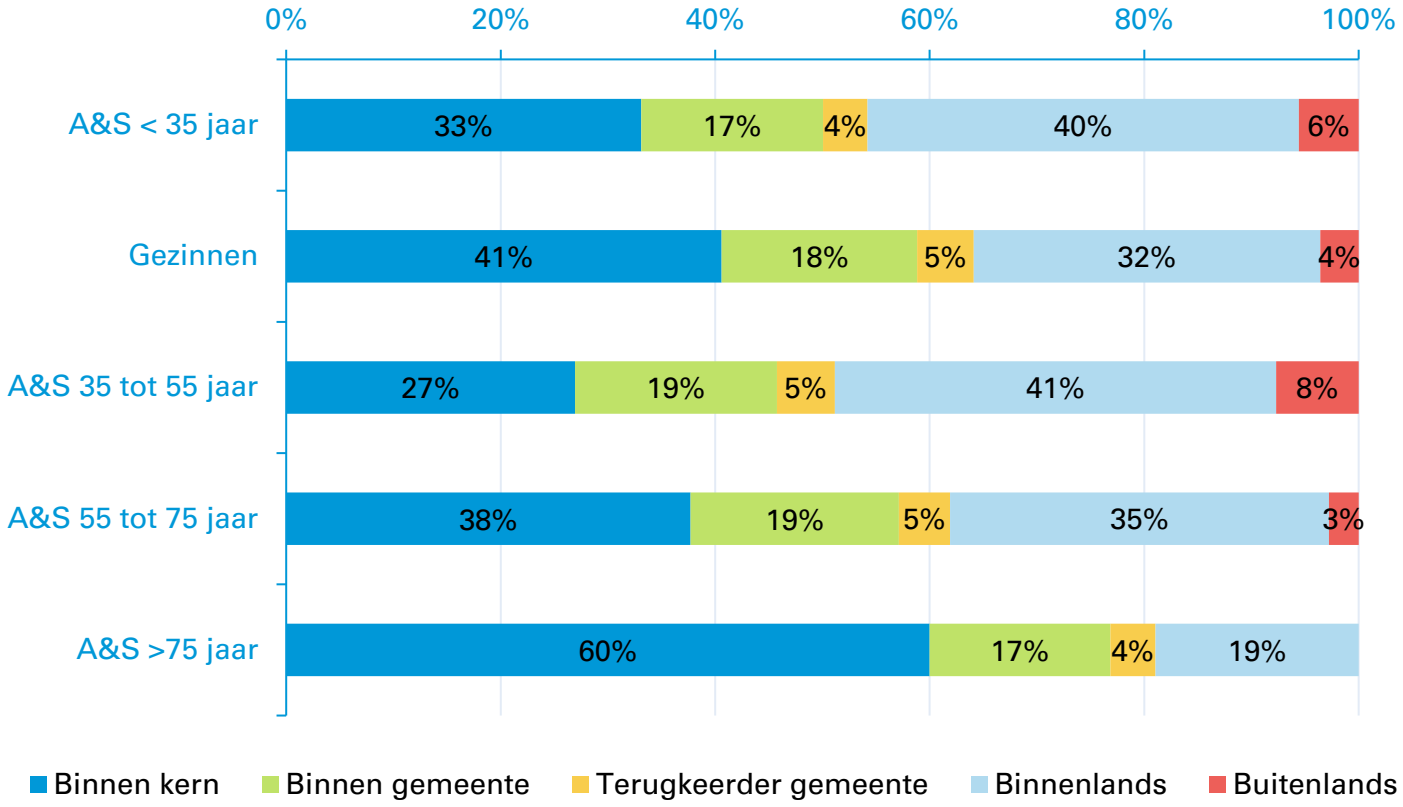



Bron: CBS (2015 tot 2024).

# Ouderen vaak afkomstig uit eigen gemeente bij verhuizing

## Inkomende verhuizingen per doelgroep in de gemeente Krimpenerwaard, 2019 tot 2024

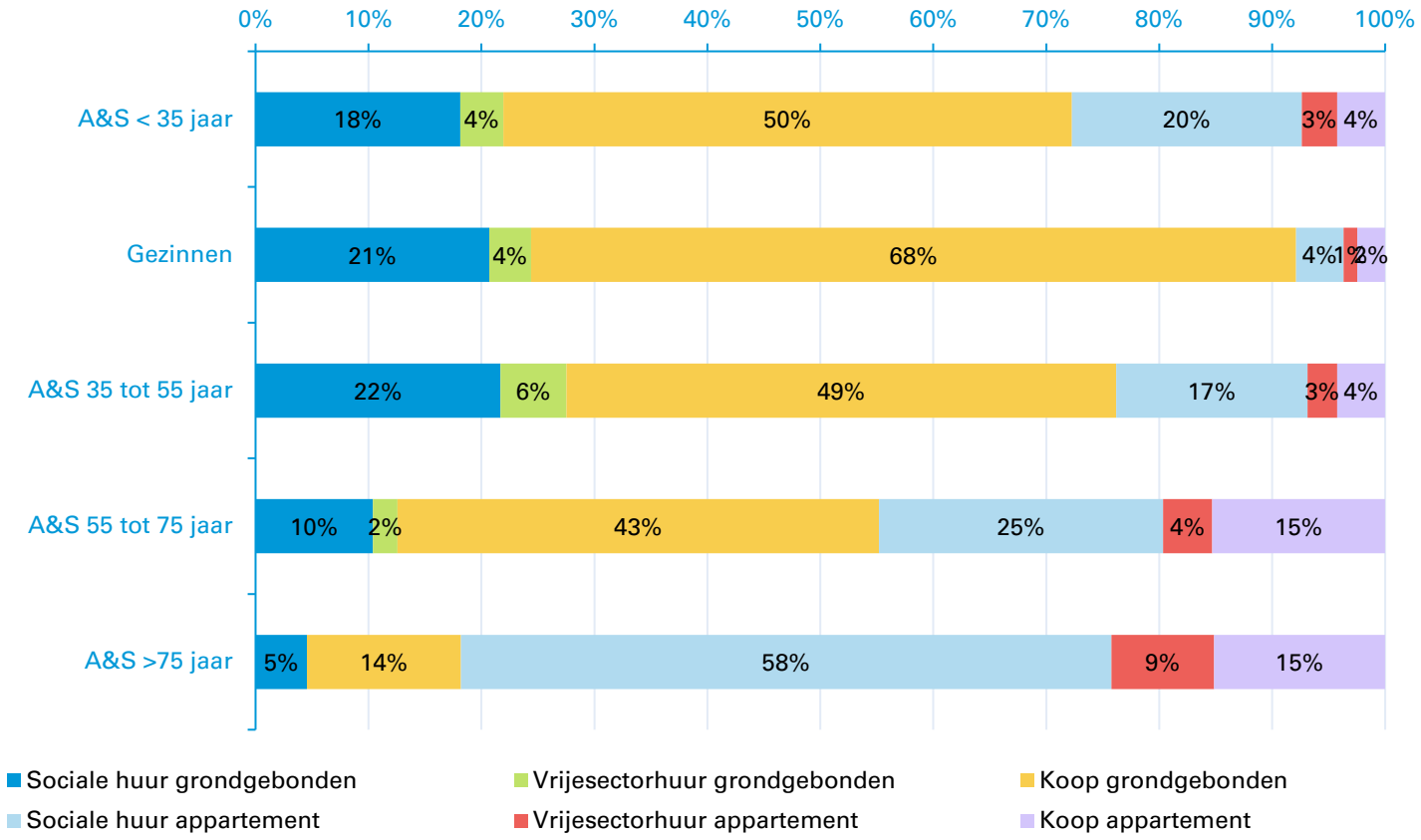



- Alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder (77%) en gezinnen (59%) verhuizen relatief vaak binnen de eigen kern of gemeente. Dit komt doordat zij vaak in de buurt van hun sociale netwerk of voorzieningen (voor hun kinderen) blijven wonen.
- Alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar doen dit het minst vaak (46%). Een deel van hen komt ook als arbeidsmigrant vanuit het buitenland.

Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019 tot 2024). Bewerking Stec Groep (2025).
A&S = alleenstaanden en stellen.

# Vergrijzing leidt tot ander verhuisgedrag

## Woningtype na verhuizing per doelgroep in de gemeente Krimpenerwaard, 2019 tot 2023*




- Gezinnen verhuizen het vaakst naar een grondgebonden koopwoning (68%).
- Met name 75-plussers maken vaak een stap naar een appartement (82%). Een groot deel van hen kiest daarbij voor een sociale huurwoning.
- Ook onder 55 tot 75-jarigen zien we het aandeel verhuizers naar appartementen toenemen. Al zien we onder deze doelgroep ook nog verhuizers naar grondgebonden koopwoningen terug.

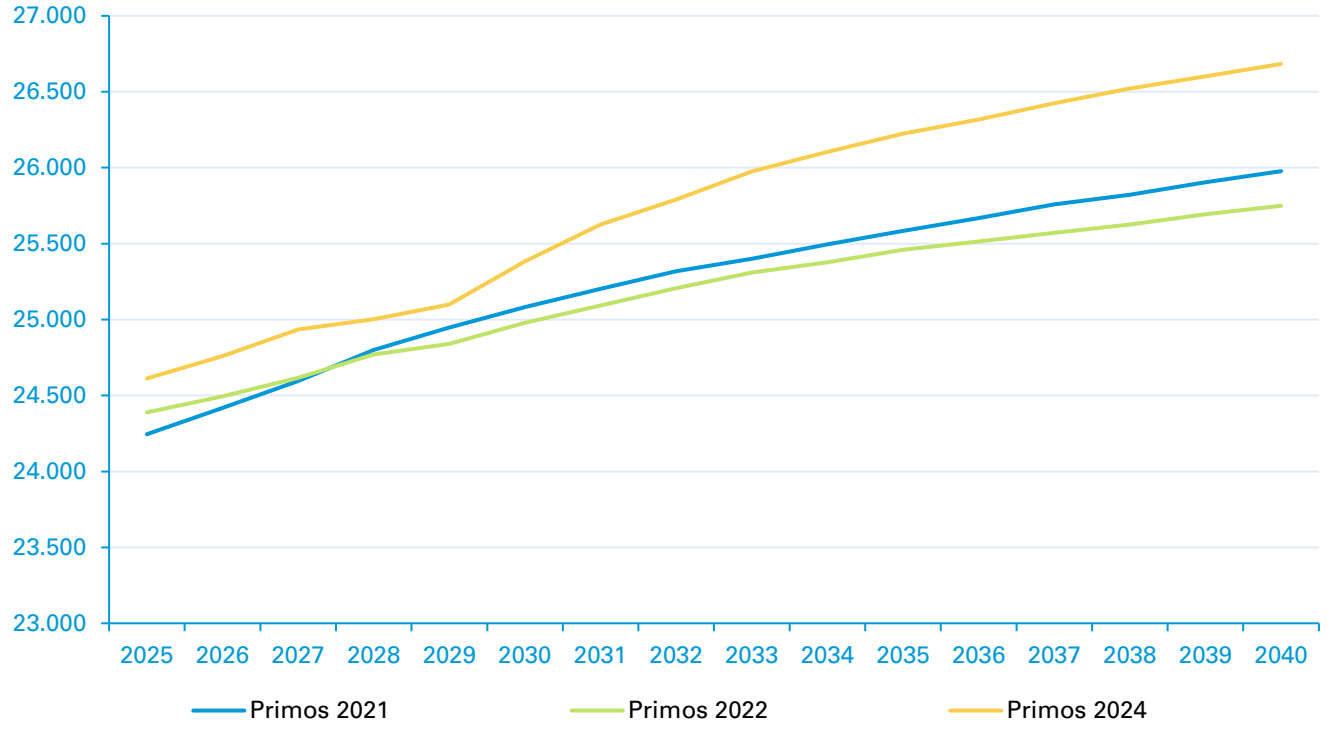
Bron: CBS Microdata (2025, cijfers 2019 tot 2022). Bewerking Stec Groep (2025). *Huurprijzen zijn nog niet bekend voor de periode vanaf 2023

stec groep

# Kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeften

# Autonome huishoudensontwikkeling: +2.065 huishoudens richting 2040

**Vergelijking Primos-prognose in afgelopen jaren**




Bron: Primos prognose 2021, 2022 en 2024

- Huidige prognose verwacht 26.685 huishoudens in 2040. Primos2021 verwachtte 25.975 huishoudens in 2040
- Hogere verwachtingen door sterkere migratie-instroom in 2021 en 2022

stec groep

# Autonoom: jongeren en gezinnen nemen af, ouderen groeien

- Het aantal 75-plussers neemt volgens de nieuwste Primos-prognose het sterkst toe tot 2040, met 1.740 huishoudens. Dat betreft 84% van de totale autonome huishoudensgroei tot 2040.
- Het aantal jongeren (alleenstaanden en stellen tot 35 jaar) en gezinnen neemt daarentegen juist af.

**Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Krimpenerwaard naar doelgroepen, Primos2024, 2025 tot 2040**

| Doelgroepen | 2025 | 2040 | 2025 tot 2040 |
|---|---|---|---|
| **A&S <35 jaar** | 2.495 | 2.125 | -365 (-15%) |
| **Gezinnen** | 8.675 | 8.600 | -75 (-1%) |
| **A&S 35-55 jaar** | 2.545 | 3.325 | +780 (+31%) |
| **A&S 55-75 jaar** | 6.660 | 6.650 | -7 (0%) |
| **A&S >75 jaar** | 4.150 | 5.890 | +1.740 (+42%) |
| **Overig** | 85 | 85 | 0 (0%) |
| **Totaal** | **24.610** | **26.675** | **+2.065 (+8%)** |

Bron: Primos2024. CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

stec groep

# Inlopen woningtekort belangrijk onderdeel van woningbouwopgave

- Landelijk ingezet op inlopen woningtekort als onderdeel van woningbouwopgave
- Woningtekort bestaat uit personen ouder dan 25 jaar die niet in een zelfstandige woning wonen
- In Oost-Zuid-Holland (COROP-regio) is het huidige woningtekort 4,6%. Het streven is dit terug te brengen tot 2%
- Dit betekent voor de gemeente Krimpenerwaard een aanvullende woningbouwopgave van 635 woningen tot 2040. Met name voor jonge huishoudens

stec groep

# +635 woningen, onderliggend nog steeds vergrijzing en ontgroening

- Het aantal 75-plussers neemt volgens de nieuwste prognose + inlopen woningtekort nog steeds het sterkst toe (1.740 huishoudens). Doordat ook andere doelgroepen groeien betekent dit: 64% van de totale huishoudensgroei tot 2040.
- Het aantal jongeren en gezinnen verandert beperkt ten opzichte van nu. Enkel het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar neemt naar verwachting ook sterk toe.

**Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Krimpenerwaard naar doelgroepen, Primos2024 + inlopen woningtekort, 2025 tot 2040**

| Doelgroepen | 2025 | 2040 | 2025 tot 2040 |
|---|---|---|---|
| **A&S <35 jaar** | 2.495 | 2.385 | -110 (-4%) |
| **Gezinnen** | 8.675 | 8.815 | +140 (+2%) |
| **A&S 35-55 jaar** | 2.545 | 3.475 | +930 (+37%) |
| **A&S 55-75 jaar** | 6.660 | 6.665 | +5 (0%) |
| **A&S >75 jaar** | 4.150 | 5.890 | +1.740 (+42%) |
| **Overig** | 85 | 85 | 0 (0%) |
| **Totaal** | **24.610** | **27.315** | **+2.700(+11%)** |

Bron: Primos2024. CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

# Wat verstaan we onder vitaliteit?

**Uit Omgevingsvisie**

*"In de toekomst is de gemeente Krimpenerwaard een vitaal leefbaar gebied waar we in goede gezondheid en met plezier wonen, werken en genieten van de unieke omgeving. Waarbij iedereen mee kan doen en zijn verantwoordelijkheid neemt."*

*Hiervoor inzetten op:*

- De vitaliteit van de kernen behouden en versterken
- Initiatieven/voorzieningen die bijdragen aan de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen:
  - Ruimte voor initiatieven die de leefbaarheid en het onderlinge contact versterken
  - Behouden wat goed gaat: **het verenigingsleven koesteren**



# Wat verstaan we onder vitaliteit?

**Uit Woonvisie**

*"We zien een belangrijke opgave in het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen. Dit om deze ook richting de toekomst leefbaar en vitaal te houden.* ***Goed wonen is daarvoor de basis.*** *We vinden het bijvoorbeeld* ***belangrijk dat jonge en lokale werknemers een woning in onze gemeente kunnen vinden."***

*Hiervoor inzetten op:*

- **Realiseren gerichte nieuwbouw**: de bevolking van onze gemeente vergrijst in rap tempo en **met nieuw en aanvullend aanbod behouden we onze jongeren en trekken we extra jongeren aan**. Hiermee verbeteren we de vitaliteit en neemt het **draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven** toe.



stec groep

# Omgevingsprogramma sociale basis en maatschappelijke voorzieningen als uitgangspunt vitaliteitstoets

**Gewenste situatie (norm) voor:**

- Sport, welzijn, maatschappij, cultuur, gezondheid, onderwijs, et cetera…



stec groep

# Autonome bevolkingsontwikkeling zorgt voor druk op voorzieningen

- Huishoudensgroei vooral door vergrijzing (verdunning). Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen nemen af. Hierdoor neemt ook het aantal (jonge) werkende en gezinnen af. Dit heeft tot gevolg dat:

  - Sportverenigingen onder druk komen te staan, vooral in Gouderak en Ammerstol. Ook in Berkenwoude risico's (vooral gericht op ouderen)
  - Er een (nog) grotere personeelstekort ontstaat bij zorg- en welzijnsinstellingen (ouderen) en de jeugdgezondheidszorg (jongeren)
  - Basisscholen (verder) onder druk komen te staan, vooral in Ammerstol en Berkenwoude. Ook kinderopvang en BSO in ieder kern vraagt om meer jongeren/gezinnen
  - Gewenst zorglandschap (huisarts, apotheek en tandarts in iedere kern) vraagt om meer draagvlak en dus inwoners

stec groep

# Woningbouwopgave van +4.000 woningen voor vitale Krimpenerwaard

- 4.000 woningen dienen toegevoegd te worden in de periode 2023 tot 2040. In 2023 en 2024 zijn reeds 211 woningen extra aan de voorraad toegevoegd. De resterende opgave bedraagt daarmee 3.790 woningen

- De autonome huishoudensgroei tot 2040 is kleiner dan 3.790 woningen. Om die reden is een scenario uitgewerkt. Welke doelgroep trek je aan bij extra nieuwbouw?

- We sluiten wat betreft deze doelgroepen aan op de verhoudingen waarin doelgroepen nu naar Krimpenerwaard verhuizen. Dat zijn voor 39% jongeren tot 35 jaar, voor 29% gezinnen en voor de rest overige doelgroepen

- Op de lange termijn houden we rekening met het ouder worden van huishoudens en gezinsvorming

stec groep

# Woningbouwopgave leidt tot extra instroom van jongeren en gezinnen

- Extra woningbouw leidt tot instroom van jonge huishoudens. Dit heeft een sterkere groei van met name jongeren en gezinnen als gevolg. Dit is belangrijk voor een vitale Krimpenerwaard
- Het aantal ouderen neemt ook nog steeds sterk toe, dit verandert niet veel ten opzichte van de autonome prognose

**Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Krimpenerwaard naar doelgroepen, ambitiescenario, 2025 tot 2040**

| Doelgroepen | 2025 | 2040 | 2025 tot 2040 |
|---|---|---|---|
| **A&S <35 jaar** | 2.495 | 2.605 | +110 (+4%) |
| **Gezinnen** | 8.675 | 9.365 | +690 (+8%) |
| **A&S 35-55 jaar** | 2.545 | 3.590 | +1.040 (+41%) |
| **A&S 55-75 jaar** | 6.660 | 6.810 | +150 (+2%) |
| **A&S >75 jaar** | 4.150 | 5.945 | +1.795 (+43%) |
| **Overig** | 85 | 85 | 0 (0%) |
| **Totaal** | **24.220** | **28.400** | **+3.790 (+15%)** |

Bron: Primos2024. CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

# Samenvatting huishoudensontwikkeling:

- Extra woningbouw leidt tot instroom van jonge huishoudens. Dit heeft een sterkere groei van met name jongeren en gezinnen als gevolg. Dit is belangrijk voor een vitale Krimpenerwaard
- Het aantal ouderen neemt ook nog steeds sterk toe, dit verandert niet veel ten opzichte van de autonome prognose

**Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Krimpenerwaard naar doelgroepen, Primos2024 + inlopen woningtekort, 2025 tot 2040**

| Doelgroepen | 2025 | 2040 | 2025 tot 2040 |
|---|---|---|---|
| A&S <35 jaar | 2.495 | 2.385 | -110 (-4%) |
| Gezinnen | 8.675 | 8.815 | +140 (+2%) |
| A&S 35-55 jaar | 2.545 | 3.475 | +930 (+37%) |
| A&S 55-75 jaar | 6.660 | 6.665 | +5 (0%) |
| A&S >75 jaar | 4.150 | 5.890 | +1.740 (+42%) |
| Overig | 85 | 85 | 0 (0%) |
| **Totaal** | **24.610** | **27.315** | **+2.700 (+11%)** |

Bron: Primos2024. CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

**Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Krimpenerwaard naar doelgroepen, ambitiescenario, 2025 tot 2040**

| Doelgroepen | 2025 | 2040 | 2025 tot 2040 |
|---|---|---|---|
| A&S <35 jaar | 2.495 | 2.605 | +110 (+4%) |
| Gezinnen | 8.675 | 9.365 | +690 (+8%) |
| A&S 35-55 jaar | 2.545 | 3.590 | +1.040 (+41%) |
| A&S 55-75 jaar | 6.660 | 6.810 | +150 (+2%) |
| A&S >75 jaar | 4.150 | 5.945 | +1.795 (+43%) |
| Overig | 85 | 85 | 0 (0%) |
| **Totaal** | **24.220** | **28.400** | **+3.790 (+15%)** |

Bron: Primos2024. CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).



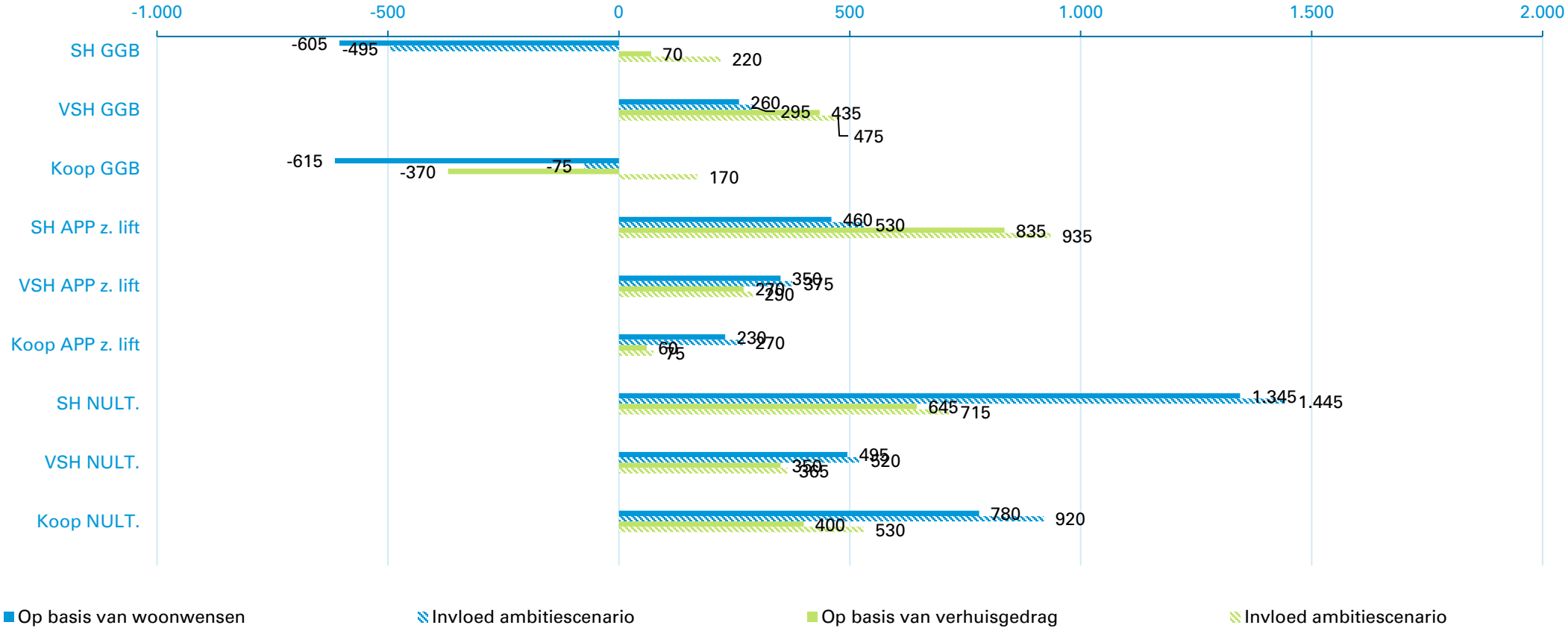
# Woningbehoefte in beeld m.b.v. het Stec-doorstroommodel

**Input voor het model**

- Aanbod bestaande woningvoorraad (CBS Microdata)
- Huidige woonsituatie (CBS Microdata)
- Ontwikkeling aantal huishoudens naar doelgroepen (Primos2024 ,inlopen woningtekort en ambitie)
- Woonvoorkeuren (WoOn2024)
- Verhuisgedrag (CBS Microdata)

# Sterke behoefte aan nultredenwoningen, invullen opgave verkleint met name overschot aan grondgebonden koopwoningen

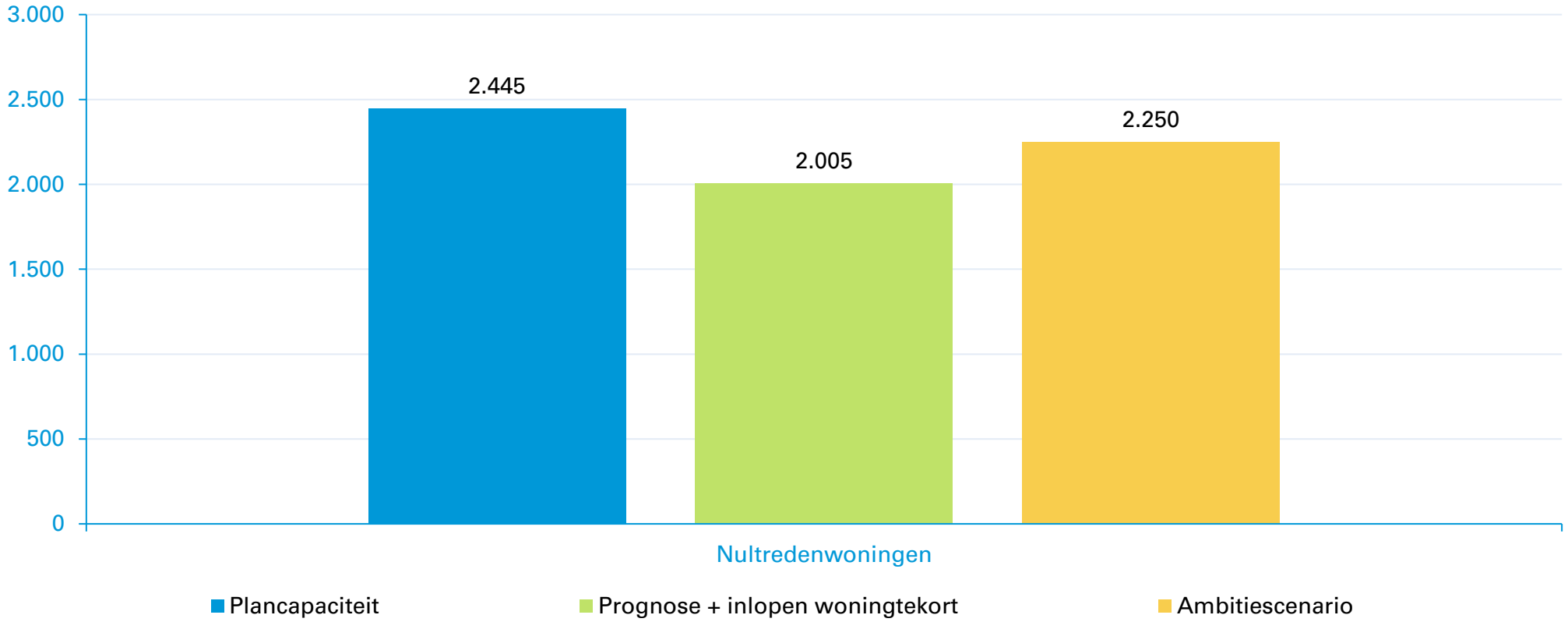
## Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen 2025 tot 2040 o.b.v. prognose + inlopen woningtekort en ambitiescenario in de gemeente Krimpenerwaard




Bron: Primos2024, WoON2024, CBS Microdata (2025, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

# In plannen wordt al sterke ingezet zet op nultredenwoningen (voor doorstroming)

**Confrontatie kwalitatieve woningbehoefte (gemiddelde van woonwens en verhuisgedrag) naar nultredenwoningen tot 2040 met plancapaciteit**




Bron: Plancapaciteit gemeente Krimpenerwaard (december 2024). Primos2024. CBS Microdata (2025, cijfers 2019 tot 2024). Bewerking Stec Groep (2025).

stec groep

# Vitale Krimpenerwaard in geding bij autonome ontwikkeling: meer nodig!

**4.000 woningen bouwen in 2023-2040 zorgt voor:**

- **Meer jongeren en gezinnen.** *Essentieel voor in stand houden van de vitaliteit (o.a. voor gewenste sport- en onderwijsniveau). Daarnaast ook van groot belang voor behoud arbeidspotentieel (om bijvoorbeeld ouderen de juiste (mantel)zorg en ondersteuning te geven).*

- **Doorstroming en passend wonen.** *Er ontstaat meer ruimte voor wooncarrières (jongeren) en doorstroming (jongeren én ouderen), door toevoegen betaalbaar en nultreden aanbod. Meer ouderen en jongeren wonen in een voor hen passende woning.*



# Van bestaande naar nieuwe woningbouw-segmentering

stec groep

# Huidige woningbouwsegmentering: 75% betaalbaar en 60% nultreden

**Tabel: woningbouwsegmentering per plan naar prijs**

| Segment | Aandeel |
|---|---|
| **Sociale huur** | 30% |
| **Middenhuur** | 20% |
| **Dure huur** | 5% |
| **Betaalbare koop (tot € 405.000)** | 25% |
| *… waarvan goedkope koop (tot € 269.000)* | *12,5%* |
| *… waarvan overig betaalbaar (€ 269.000 tot € 405.000)* | *12,5%* |
| **Dure koop (vanaf € 405.000)** | 20% |

Bron: Woonvisie Krimpenerwaard

**Tabel: woningbouwsegmentering per plan naar type**

| Segment | Aandeel |
|---|---|
| **Grondgebonden (zoals rijtjeswoning, twee-onder-een-kap of vrijstaand** | 40% |
| **Nultreden/appartement** | 60% |

Bron: Woonvisie Krimpenerwaard

**Doel:**

- Meer betaalbare woningen voor lage en middeninkomens en meer geschikte woningen voor ouderen en andere zorgdoelgroepen

**Tot 2040 ieder plan:**

- 30% sociale huur
- 20% middenhuur
- 25% betaalbare koop

stec groep

# Ieder plan moet hieraan voldoen Afwijken kan alleen wanneer:

1. Goed onderbouwd aangetoond kan worden dat de leefbaarheid in een kern in het geding komt;
2. Goed onderbouwd aangetoond kan worden dat de financiële haalbaarheid van een plan in het geding komt. Ontwikkelende partijen en de gemeente zoeken, indien dit het geval is, daarna samen naar het grootst mogelijke betaalbare programma dat financieel wel haalbaar is;
3. Er sprake is van sloop/nieuwbouw door een woningcorporatie (dan mag 100% sociale huur teruggebouwd worden);
4. Er uitwisseling plaatsvindt tussen vergelijkbare prijssegmenten (bijvoorbeeld: een hoger aandeel betaalbare koop ter compensatie voor een lager aandeel middenhuur);
5. Als gezekerd is dat de opgave elders in de gemeente wordt ingevuld. We gaan daarvoor werken met een vereveningsfonds.

stec groep

# Nieuwe wetgeving in aantocht: Wet versterking regie volkshuisvesting

## Genoeg locaties voor 100.000 woningen

Het Rijk, provincies en gemeenten krijgen **het juiste wettelijke gereedschap** om beter en sneller te sturen op

**hoeveel, waar en voor wie we bouwen**



## Voldoende betaalbare woningen

### Midden- en lage inkomens

maken in de hele regio kans op het vinden van een woning





Betaalbare woningen
**twee derde per regio,**
30% sociale huur

Voldoende woningen voor
**studenten en ouderen**



## Kortere procedures

**Sneller duidelijkheid van de rechter**



### Ladder voor duurzame verstedelijking wordt geschrapt

waardoor motivering voor bouwen in het buitengebied **minder omslachtig** wordt



Bouwen op
**eigen erf**

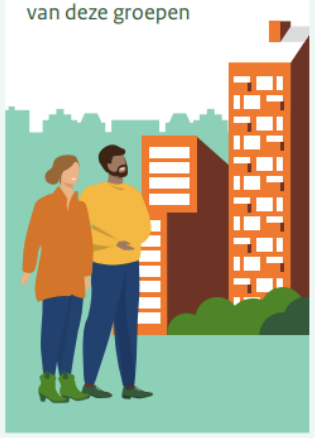
**Vergunningvrij**
voor mantelzorg- en familiewoningen



## Eerlijke verdeling

Gelijke verdeling van
**urgent**
**woningzoekenden**

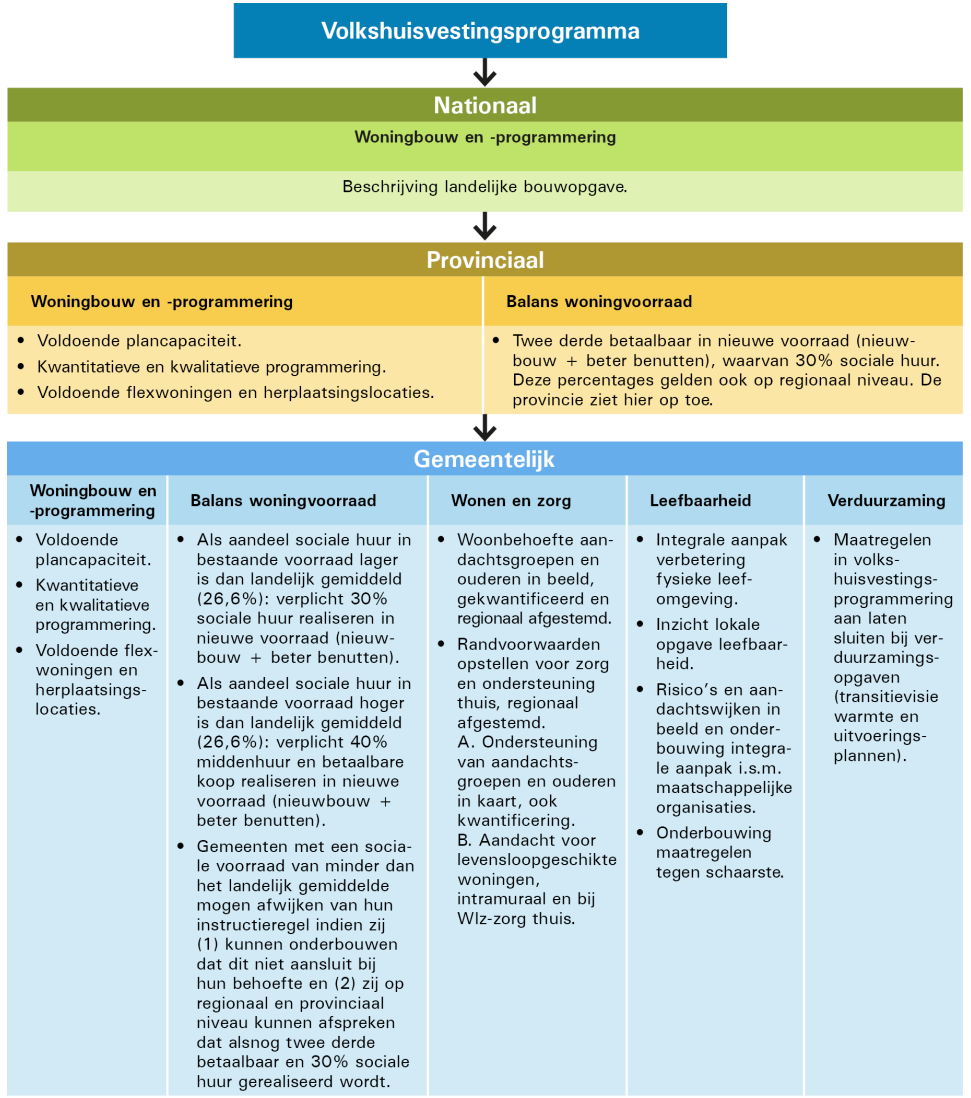
Alle gemeenten moeten bijdragen aan de huisvesting van deze groepen



stec groep

# Verplichte instructieregel

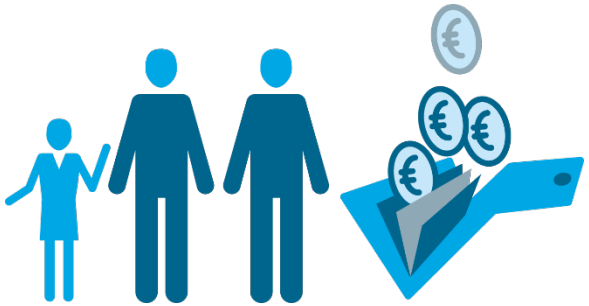
- Op regionaal niveau: 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur
- Daarnaast: gemeentelijke instructieregels
- Corporatievoorraad Krimpenerwaard onder landelijk gemiddelde van 26,6%
- Verplicht 30% sociale huur realiseren in nieuwe voorraad (nieuwbouw + beter benutten)



stec groep

# Woningbouwsegmentering op basis van behoefte: 70-75% betaalbaar

- Nog steeds veel behoefte aan betaalbare woningen: **70-75%**
- Grote vraag naar sociale huur (door vergrijzing): **40-50%.**
  *Deels uitwisselbaar met goedkope koop*
- Behoefte aan nultreden ongewijzigd: **60%**








stec groep

# Stakeholdersessies met woning-corporaties en marktpartijen

- *Wens provincie Zuid-Holland: 2/3 betaalbaar en 34% sociale huur*

- De druk op het sociale huursegment is groot. Meer dan 30% sociale huur toevoegen voorziet in een lokale behoefte. Dit is ook haalbaar

- Woningcorporaties kunnen (op dit moment) geen middenhuur realiseren. Ook marktpartijen vinden hier geen afnemer voor. Hetzelfde geldt voor dure huur

- Grens goedkope koop € 269.000 is niet meer te realiseren onder de huidige marktomstandigheden



stec groep

# Nieuwe woningbouwsegmentering: 2/3 betaalbaar en 30-34% sociale huur

**Tabel: voorstel woningbouwsegmentering per plan naar prijs - uitbreidingslocaties**

| Segment | Aandeel |
|---|---|
| **Sociale huur (tot € 900,07)** | 34% |
| **Betaalbare koop / middenhuur (tot € 1.184,82)** | 33% |
| *... waarvan goedkope koop (tot € 315.000)* | *16,5%** |
| *... waarvan overig betaalbaar (€ 315.000 tot € 405.000)* | *16,5%** |
| **Dure koop / huur (vanaf € 405.000 of € 1.184,82)** | 33% |

** Wanneer geen middenhuur wordt gerealiseerd. Als er wel middenhuur wordt gerealiseerd wordt samen besproken welke verdeling binnen het betaalbare koopsegment gewenst is*

**Tabel: voorstel woningbouwsegmentering per plan naar prijs - inbreidingslocaties**

| Segment | Aandeel |
|---|---|
| **Sociale huur (tot € 900,07)** | 30% |
| **Betaalbare koop / middenhuur (tot € 1.184,82)** | 37% |
| *... waarvan goedkope koop (tot € 315.000)* | *18,5%** |
| *... waarvan overig betaalbaar (€ 315.000 tot € 405.000)* | *18,5%** |
| **Dure koop / huur (vanaf € 405.000 of € 1.184,82)** | 33% |

** Wanneer geen middenhuur wordt gerealiseerd. Als er wel middenhuur wordt gerealiseerd wordt samen besproken welke verdeling binnen het betaalbare koopsegment gewenst is*

**Voordelen:**

- 2/3 betaalbaar sluit aan bij eisen nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting
- Meer sociale huur bij uitbreidingslocaties. Dit voorziet in een lokale behoefte en hiermee wordt aangesloten op wens van provincie Zuid-Holland (ook in relatie tot discussie over locaties)
- Meer flexibiliteit in segmenten betaalbaar en duur: grotere kans op realisatie

**Kanttekening:**

- Minder betaalbaar programma dan in vorige segmentering. Kans op realisatie op deze manier groter

stec groep

# Wat bouw je voor dit geld?

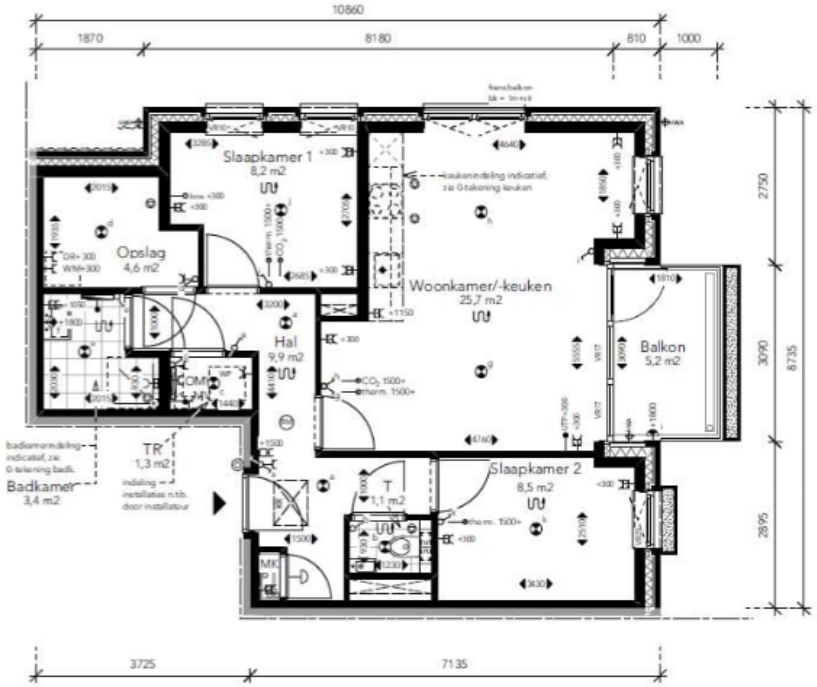



TYPE H
BNR. 30, 31 EN 32

Spoorzone: 299.000 euro
50m2




Nijverij/Dika: 244.000 euro
48m2




Hoflaan: 355.000 euro
66m2

stec
groep

# Wat vindt u van het voorstel voor de nieuwe woningbouwsegmentering?

stec
groep

# Vragen?

