GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

stec groep

Bijlagen

Woonbehoefteonderzoek Vijfheerenlanden

Stec Groep aan gemeente Vijfheerenlanden

4 februari 2020

stec groep

Inhoudsopgave

Woonbehoefte analyse 2

1.1 Demografie: afvlakkende huishoudensgroei in alle kernen door vergrijzing 2
1.2 Bijna 60% verhuizingen binnen Vijfheerenlanden, sterke relatie met Utrecht 5
1.3 Woningvoorraad: koopwoningen dominant in Vijfheerenlanden, sociale voorraad concentreert zich in Leerdam 9
1.4 Corporatievoorraad: relatief veel goedkope scheefhuur 17
1.5 Woningbehoefte: grondgebonden koop dominant, vraag verschuift naar nultreden 20
1.6 Zorgopgave van circa 190 intramurale en 490 extramurale zorgbehoevenden .. 26
1.7 Uitbreidingsopgave in alle kernen, kwalitatief verschillen 29

Subbijlage A: Woningbehoefte per kern 31

A1: doorstroommodellen 31
A2: opgave naar woningtypen, prijsklasse en vierkante meters 33
A3: enquêteresultaten 36
A4: doelgroep profielen 42
A5: verdieping kernen 54

Woonbehoefte analyse

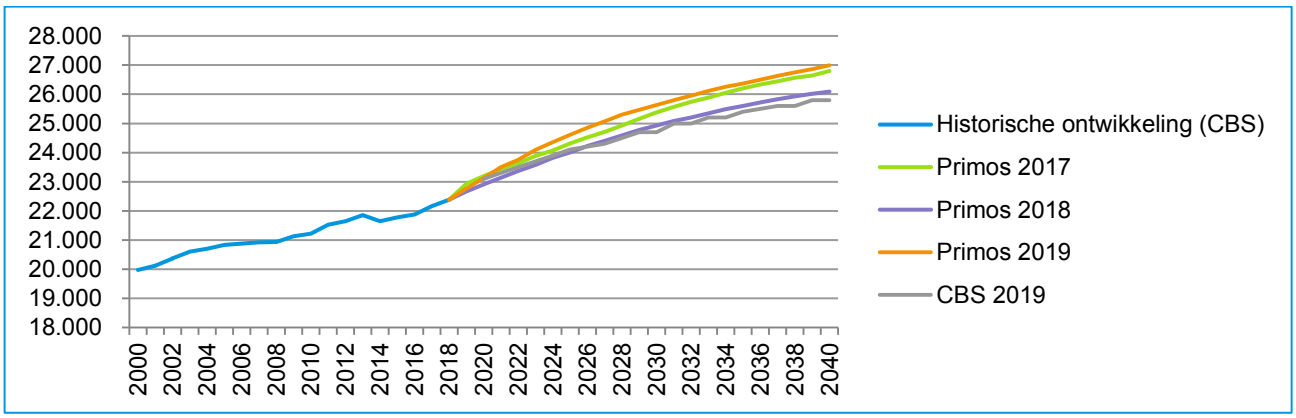
In dit document gaan we in op de demografische ontwikkeling, bestaande voorraad en de toekomstige woningbehoefte in Vijfheerenlanden. We vertalen de omvang en ontwikkeling van doelgroepen naar een indicatieve kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Op basis van de doelgroepenontwikkeling, woonvoorkeuren en de bestaande voorraad schetsen we een beeld voor de komende jaren.

1.1 Demografie: afvlakkende huishoudensgroei in alle kernen door vergrijzing

1.1.1 Primos 2019 leidend voor Woningbehoefteonderzoek

Een demografische analyse dient als basis voor de toekomstige woningbehoefte. We maken gebruik van Primos 2019 om de huishoudensontwikkeling in kaart te brengen. Primos 2019 is de meest recente prognose voor Vijfheerenlanden. De prognose valt hoger uit dan de recente CBS 2019-prognose en eerdere Primos prognoses. De verschillen met eerdere Primos prognoses komen voort uit een aantal factoren, waarvan de gewijzigde woningmarktregio in combinatie met gebruik van Het WoON2018 (in plaats van WoON2015) vermoedelijk de belangrijkste zijn. Daarnaast schuiven historische ontwikkelingen een jaar op. Prognoses geven een ontwikkelrichting voor de toekomst en zijn gebaseerd op aannamen. Beschouw de prognose daarom als richtinggevend en monitor goed of de daadwerkelijke huishoudensgroei in lijn ligt met geprognosticeerde cijfer. Stel waar nodig uw beleid bij.

Figuur 1: huishoudensontwikkeling Vijfheerenlanden



Bron: CBS (2019), Primos (2017, 2018 & 2019).

1.1.2 Groei aantal huishoudens naar verwachting tussen de 11% tot 2030

Op 1 januari 2020 telt de gemeente Vijfheerenlanden ruim 23.130 huishoudens (woningvoorraad: 24.420, zie paragraaf 1.3). Primos prognosticeert de volgende ontwikkelingen:

- Op basis van Primos 2019 groeit het aantal huishoudens in Vijfheerenlanden tussen 2020-2030 met ruim 11%, +2.500 huishoudens.
- Tussen 2030-2040 zet de groei verder door, maar minder hard. Tussen 2030 en 2040 komen er naar verwachting nog circa 1.370 huishoudens bij.
- Primos houdt geen rekening met extramuralisering van zorg. Hierdoor kan een extra opgave ontstaan. Zie hiervoor het hoofdstuk over wonen en zorg.

1.1.3 Vianen sterkst groeiende kern, sterke groei aantal en aandeel 65-plushuishoudens gemeentebreed

Onderstaande tabel geeft voor de periode van 2020 tot 2030 de huishoudensontwikkeling weer per kern en in totaal voor de gemeente Vijfheerenlanden. We kijken ook naar de huishoudensontwikkeling tot 2040. Er zijn sterke verschillen tussen de afzonderlijke gebieden:

- Het aantal huishoudens groeit in absolute en relatieve zin het hardst in Vianen. Het aandeel ouderen neemt het snelst toe in Leerdam.
- Gezinnen zijn in absolute aantallen met ongeveer 9.040 gezinshuishoudens de grootste doelgroep in Vijfheerenlanden. De omvang van deze groep neemt de komende jaren verder toe.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) in Vijfheerenlanden krimpt tot 2030 met zo'n 9% gemeente-breed. In Vianen neemt het aantal jonge huishoudens de komende tien jaren nog wel toe, maar op lange termijn krimpt ook hier de jongere doelgroep.
- De oudere doelgroep groeit relatief hard. Het aantal alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar neemt tot 2030 toe met circa 30%, en tot 2040 in totaal met zo'n 52%.
- In paragraaf 1.7 en sub-bijlage A5 gaan we dieper in op de huishoudensontwikkeling op kernenniveau.

Tabel 1: huishoudensontwikkeling per doelgroep

Vijfheerenlanden Doelgroep	Huishoudens 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeling 2020-2030 relatief	Ontwikkeling 2020-2040	Ontwikkeling 2020-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	2.220	-200	-9%	-470	-21%
Gezinnen	9.040	400	4%	750	8%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	5.120	330	6%	50	1%
Alleenstaanden & stellen 65 +	6.670	1.970	30%	3.490	52%
Overig (**Overige huishoudens** betreft een restgroep. Het gaat om particuliere huishoudens die uitsluitend bestaan uit 'overige leden.' Overige leden zijn personen die anders dan als partner, ouder in een eenouderhuishouden of als thuiswonend kind deel uitmaken van een particulier huishouden. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan iemand die samen met broer(s) en/of zus(sen) een huishouden vormt, een pleegkind, of een kostganger die bij een gezin inwoont.)	90	10	11%	65	72%
Totaal	**23.130**	**2.510**	**11%**	**3.885**	**17%**

Leerdam Doelgroep	Huishoudens 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeling 2020-2030 relatief	Ontwikkeling 2020-2040	Ontwikkeling 2020-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	820	-210	-26%	-290	-35%
Gezinnen	3.380	-30	-1%	-90	-3%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	1.990	-60	-3%	-250	-13%
Alleenstaanden & stellen 65 +	2.620	760	29%	1.350	52%
Overig	40	-5	-13%	5	13%
Totaal	**8.850**	**455**	**5%**	**725**	**8%**

Vianen Doelgroep	Huishoudens 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeling 2020-2030 relatief	Ontwikkeling 2020-2040	Ontwikkeling 2020-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	920	140	15%	-30	-3%
Gezinnen	3.410	420	12%	790	23%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	1.920	450	23%	470	24%
Alleenstaanden & stellen 65 +	2.460	720	29%	1.350	55%
Overig	30	15	50%	60	200%
Totaal	**8.730**	**1.745**	**20%**	**2.640**	**30%**

Zederik Doelgroep	Huishoudens 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeling 2020-2030 relatief	Ontwikkeling 2020-2040	Ontwikkeling 2020-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	480	-130	-27%	-150	-31%
Gezinnen	2.250	10	0%	50	2%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	1.210	-60	-5%	-170	-14%
Alleenstaanden & stellen 65 +	1.590	490	31%	790	50%
Overig	20	0	0%	0	0%
Totaal	**5.550**	**300**	**6%**	**520**	**9%**

Bron: Primos (2019). Afronding op vijftallen en hele procenten (daardoor kunnen optellingen afwijken).

1.1.4 Vooral groei doelgroep suburbane 65-plussers

Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. We hanteren onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, gebaseerd op woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. We gebruiken harde gegevens van het CBS, de Primos 2019, WoON2015 en WoON2018 om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van deze doelgroepen te komen. Met ons model brengen we de huidige omvang van de doelgroepen in beeld en geven we een doorkijk naar 2030 (in sub-bijlage A3 leest u uitgebreide doelgroepprofielen). Wat valt op?

- Circa 83% van de huishoudens in Vijfheerenlanden (+/- 19.170 huishoudens) woont in een suburbaan/dorps woonmilieu (conform ABF-woonmilieucategorieën). De resterende huishoudens wonen in landelijke woonmilieus (ca. 3.870 huishoudens). Stedelijke woonmilieus (in de definities van de woonmilieucategorieën van ABF) zijn er niet in Vijfheerenlanden.
- Binnen de doelgroep gezinnen is de subdoelgroep ‘ruimte en gemak’ dominant. Het gaat om gezinnen met een relatief hoog inkomen. Zij geven de voorkeur aan een moderne en comfortabele woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. De woonomgeving is doorgaans ruim opgezet, suburbaan, maar wel binnen bereik van voorzieningen. Deze doelgroep is relatief carrièregericht en statusgevoelig. Onderscheidende architectuur en een hoog afwerkingsniveau zijn een pré. Ook zien we in Vijfheerenlanden relatief veel gezinnen die in een meer landelijke setting wonen in Vijfheerenlanden. Zij hechten minder aan de aanwezigheid van voorzieningen, en hebben behoefte aan een rustige woonomgeving.
- De voornaamste groei vindt plaats in de oudere doelgroepen op suburbane woonplekken, met name in de lagere inkomensklassen. De sterkst groeiende groep is ‘suburbane senioren’. Deze doelgroep heeft een relatief sterke voorkeur voor gelijkvloers wonen, in een betaalbaar appartement dicht bij voorzieningen zoals een buurthuis, zorg- of winkelcentrum. Sociale cohesie is voor hen belangrijk. Zij zijn doorgaans sterk afhankelijk van OV en wonen daarom graag bij een bus- of treinstation in de buurt. De wat kapitaalkrachtigere ouderen (zoals de doelgroepen ‘ruimtegenieters’ en ‘landelijke luxe’) zijn vaak meer koop- en vrijesectorhuur georiënteerd. Ze verkiezen ook vaak meer ruimte in en rondom de woning en zijn meer auto georiënteerd. Hun leefstijl is relatief meer op recreatie en consumptie gericht.

Tabel 2: doelgroepenontwikkeling Vijfheerenlanden

Doelgroep	Huishoudenssamenstelling	Inkomen	Stand 2020	Stand 2030	Ontwik-keling
Suburbaan/dorps woonmilieu					
Vroeg Volwassen	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	630	460	-170
Veel voor weinig	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.415	1.430	15
Familie doorzon	Gezinnen	laag en midden	1.860	1.960	100
Ruimte en Gemak	Gezinnen	hoog	5.795	6.070	275
Jong geleerd, oud gedaan	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.815	1.880	65
Woonerf Welgestelden	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.060	2.210	150
Suburbane Senioren	alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	laag	4.285	5.550	1.265
Ruim(t)egenieters	alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	midden en hoog	1.305	1.695	390
Landelijk woonmilieu					
Lokaal gebonden	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	105	75	-30
Blijvers en Terugkeerders	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	60	45	-15
Betaalbare ruimte gezin	Gezinnen	laag	310	310	0
Gegoed ruraal gezin	Gezinnen	midden en hoog	1.075	1.100	25
Blijf-in-de-wijkers	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	760	805	45
Stadsontwijkers	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	485	555	70
Landelijke eenvoud	alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	laag	720	930	210
Landelijke luxe	alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	midden en hoog	360	465	105
Totaal			**23.040**	**25.540**	**2.500**

Bron: Primos (2019), WoON2015/2018, bewerking Stec Groep (2019).

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES PARAGRAAF 1.1

- De huishoudensgroei in Vijfheerenlanden zet door, maar vlakt af. De komende 10 jaar is er een uitbreidingsbehoefte van circa 2.500 in Vijfheerenlanden.
- De grootste uitbreidingsbehoefte zit in Vianen (+1.745), in Leerdam (+455) en Zederik (+300) is de uitbreidingsbehoefte relatief beperkter.
- Onderliggend is sprake van vergrijzing. De doelgroep 65-plussers groeit in Vijfheerenlanden met 30% tot 2030. De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar krimpt met 9%. De doelgroep gezinnen groeit met 8%.
- Bewoners van Vijfheerenlanden zijn overwegend suburbaan en dorps georiënteerd (83%). Ook landelijk georiënteerde doelgroepen (17%) zijn sterk vertegenwoordigd. Stedelijk georiënteerde doelgroepen ontbreken in Vijfheerenlanden.

1.2 Bijna 60% verhuizingen binnen Vijfheerenlanden, sterke relatie met Utrecht

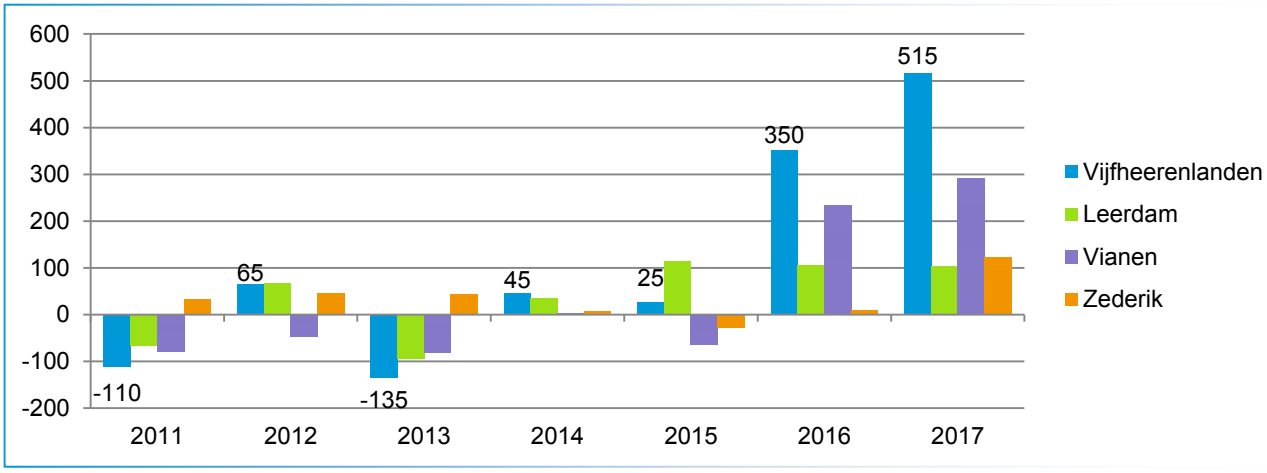
1.2.1 Migratiesaldo groeit, vooral toename aantal vestigingen in Vianen

Het gebied Vijfheerenlanden kent sinds 2014 een vestigingsoverschot (zie onderstaande figuur). Gemiddeld lag het migratiesaldo op circa +105 personen per jaar. De laatste twee jaar is het overschot sterk gegroeid, met name door een groter positief migratiesaldo in Vianen. In 2017 was de instroom het grootst (+515), mede veroorzaakt door een grote instroom naar Zederik. Voor de verhuisrelaties in onderstaande figuur zijn de

aantallen gecorrigeerd voor de afzonderlijke gebieden binnen de gemeente Vijfheerenlanden. Verhuizingen tussen Leerdam, Vianen en Zederik onderling zijn niet meegenomen in de berekening.

Naar verwachting heeft de extra instroom van de laatste jaren te maken met de huidige marktdruk in Utrecht. Het is nog te vroeg om te concluderen dat de hoge instroom van 2016 en 2017 structureel is. Naast de aanhoudende verstedelijking in de Randstad heeft de huidige hoogconjunctuur hoogstwaarschijnlijk relatief veel invloed. Een omslag in de conjunctuur heeft mogelijk gevolgen voor de toekomstige instroom.

Figuur 2: migratiesaldo Vijfheerenlanden, 2011-2017



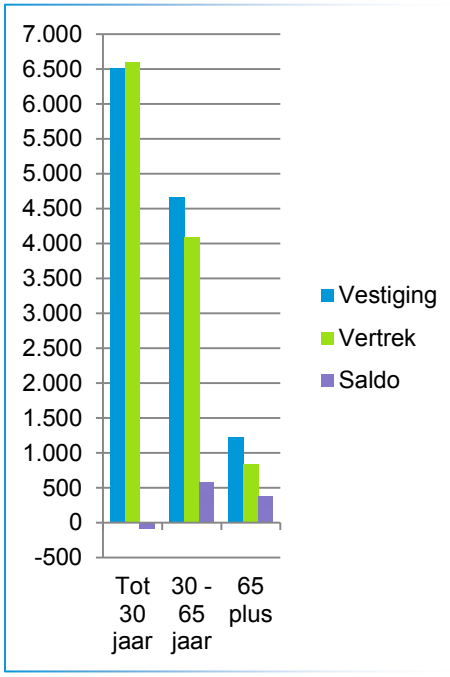
Bron: CBS (2018). Afronding op vijftallen.

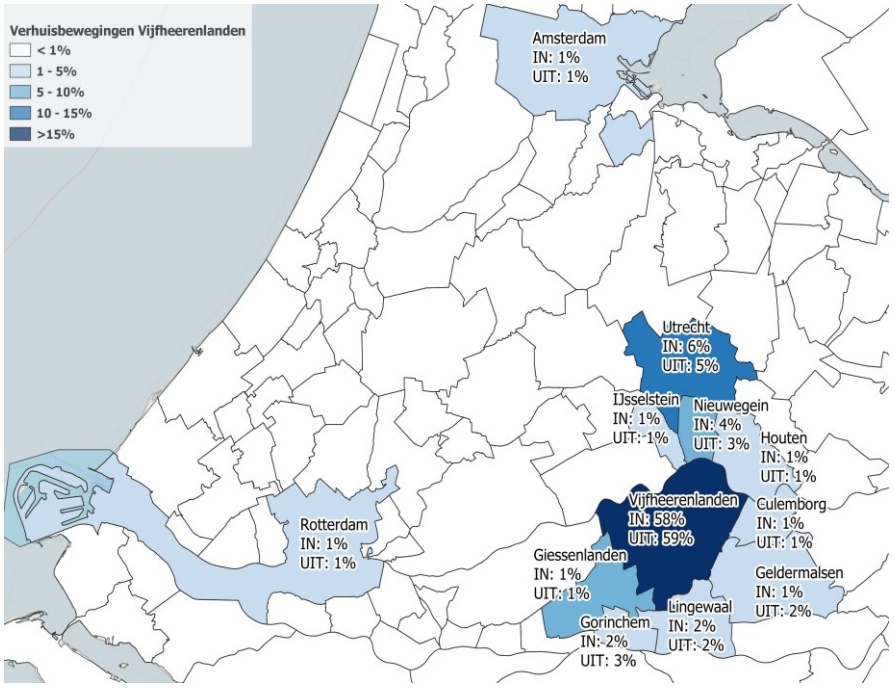
1.2.2 Sterke interne verhuisdynamiek, daarnaast relatie met Utrecht en Nieuwegein

Circa 58% van de verhuisbewegingen tussen 2012 en 2017 in Vijfheerenlanden zijn intern. Daarnaast zien we ook instroom vanuit andere gemeenten, met Utrecht (6% van de instroom) en Nieuwegein (4% van de instroom) als belangrijkste relaties. De relatie met Gorinchem en Lingewaal is minder sterk (2% van de instroom). Uitgaande verhuizingen vertonen ongeveer hetzelfde patroon: Utrecht (5%), Nieuwegein (3%), Gorinchem (3%) en Lingewaal (2%).

Zoomen we in op leeftijd, dan valt op dat Vijfheerenlanden een vestigingsoverschot kent bij de doelgroepen tussen de 30 en 65 jaar. Ook is er een vestigingsoverschot van personen ouder dan 65 jaar (migratie versterkt dus de vergrijzingstrend). Bij de doelgroep tot 30 jaar zien we juist een vestigingstekort.

Figuur 3: vestiging en vertrek personen naar leeftijd, 2012-2017 (links); aandeel verhuisde personen van en naar Vijfheerenlanden, 2011-2017, top 10 herkomst- en vestigingsgemeenten (rechts)





Bron: CBS (2018), cijfers 2012-2017.

1.2.3 Sterke connectie tussen Zederik en overige kernen, instroom Vijfheerenlanden komt vooral uit Utrecht

Leerdam is relatief gezien het meest op zichzelf gericht. Tussen de 59% en 61% van de verhuizingen is binnengemeentelijk. Vianen heeft een sterke connectie met Utrecht: 12% van de naar Vianen verhuisde personen is afkomstig uit Utrecht, in Leerdam is dit 3% en in Zederik 4%. Ook de onderlinge samenhang is zichtbaar, Zederik heeft de sterkste verhuisrelaties met Leerdam en Vianen.

De cijfers in onderstaande tabel geven inzicht in de totale verhuisdynamiek. Voor verhuisbewegingen in de sociale voorraad ligt de interne verhuisdynamiek doorgaans hoger. Dat geven de corporaties aan.

Tabel 3: verhuisdynamiek op gemeenteniveau 2011-2017

Verhuisbewegingen Leerdam

Inkomend		Uitgaand	
Intern	59%	Intern	61%
Lingewaal	5%	Lingewaal	5%
Gorinchem	3%	Gorinchem	4%
Zederik	3%	Geldermalsen	3%
Utrecht	3%	Utrecht	2%

Verhuisbewegingen Vianen

Inkomend		Uitgaand	
Intern	47%	Intern	47%
Utrecht	12%	Utrecht	9%
Nieuwegein	9%	Nieuwegein	7%
Ijsselstein	3%	Ijsselstein	3%
Houten	2%	Zederik	3%

Verhuisbewegingen Zederik

Inkomend		Uitgaand	
Intern	51%	Intern	53%
Leerdam	4%	Leerdam	5%
Vianen	4%	Gorinchem	5%
Utrecht	4%	Utrecht	3%
Giessenlanden	4%	Vianen	3%

Verhuisbewegingen Vijfheerenlanden

Inkomend		Uitgaand	
Intern	58%	Intern	59%
Utrecht	6%	Utrecht	5%
Nieuwegein	4%	Nieuwegein	3%
Lingewaal	2%	Gorinchem	3%
Gorinchem	2%	Lingewaal	2%

Bron: CBS (2018), cijfers 2011-2017.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES PARAGRAAF 1.2

- 58% verhuisdynamiek vindt plaats binnen Vijfheerenlanden. Daarmee is sprake van licht beneden gemiddelde tot gemiddelde interne dynamiek.
- Het migratiesaldo voor Vijfheerenlanden is positief en stijgt. Dit duidt op overloop van huishoudens vanuit Utrecht. Het gaat vooral om doelgroepen tussen de 30 en 65 jaar, vermoedelijk gezinnen. De stijgende (netto) instroom hangt naar verwachting deels samen met de huidige hoogconjunctuur en druk op de Utrechtse woningmarkt.
- De instroom van buiten Vijfheerenlanden komt primair uit Utrecht en Nieuwegein. Instroom landt grotendeels in Vianen en in mindere mate in Leerdam en Zederik. Mogelijk kan dit worden verklaard vanuit de geografische ligging van Vianen ten opzichte van Utrecht: Vianen ligt dichter bij Utrecht dan Leerdam en Zederik.

1.3 Woningvoorraad: koopwoningen dominant in Vijfheerenlanden, sociale voorraad concentreert zich in Leerdam

In het bepalen van de toekomstige woningbehoefte kijken we eerst naar de omvang en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Hier schetsen we een beeld van de huidige stand van de woningvoorraad in de gemeente Vijfheerenlanden, en de drie kerngebieden afzonderlijk.

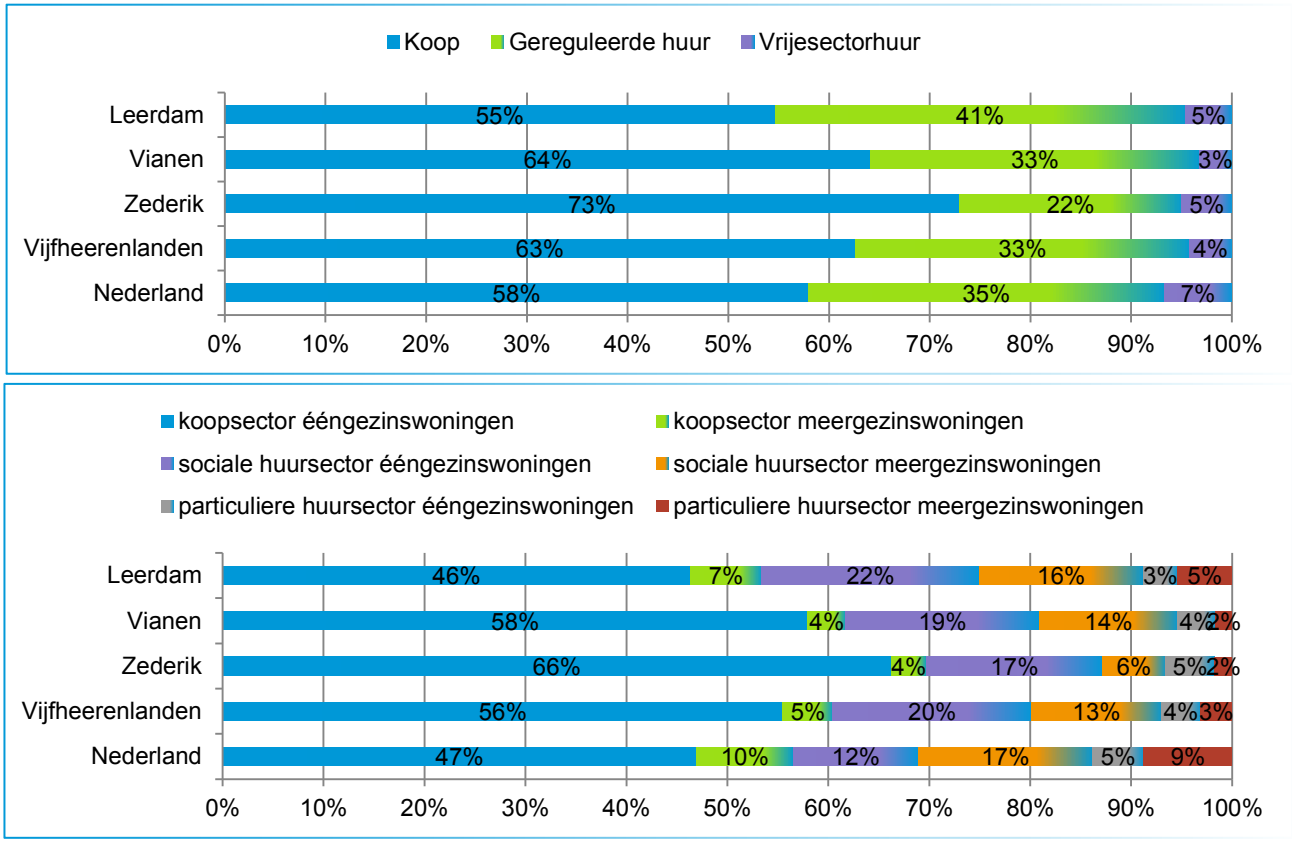
1.3.1 Vijfheerenlanden: grootste deel woningvoorraad is (eengezins)koopwoning

De gemeente Vijfheerenlanden telt circa 24.420 woningen (peildatum 1 januari 2019, CBS). Onderstaande figuren geven de woningvoorraad in Nederland, de totale gemeente Vijfheerenlanden en per kerngebied weer. We kijken hierbij naar prijsvorm, eigendom en type. Uit de figuur blijkt dat de woningvoorraad in Vijfheerenlanden voor bijna twee derde deel bestaat uit koopwoningen. Zo'n 4% van de woningvoorraad is een particuliere huurwoning, lager dan het landelijk gemiddelde (7%). Het resterende deel is in bezit van een corporatie (33%).

Wat valt op in de afzonderlijke gebieden?

- In **Zederik** ligt het aandeel koopwoningen ver boven het gemiddelde voor de gemeente (73% tegenover 63%), terwijl dit aandeel in **Leerdam** (55%) juist relatief laag ligt.
- Het aandeel woningen in de gereguleerde huur ligt in **Leerdam** (zo'n 41%) juist relatief ver boven het gemiddelde (33% voor Vijfheerenlanden). Dit is historisch zo gegroeid, onder andere door de vroegere aanwezigheid van een glasfabriek, houtzagerij en kaasfabriek in Leerdam. In **Zederik** zijn er juist relatief weinig woningen in de gereguleerde huur (22%).
- Het aandeel vrijesectorhuur (boven liberalisatie grens) ligt in alle gebieden onder het landelijk gemiddelde. Dit aandeel is vooral in **Vianen** laag. Hier bestaat 3% van de woningvoorraad uit woningen in de vrijesectorhuur.

Figuur 4: verdeling woningvoorraad naar prijsvorm (boven) en eigendom en type (onder)



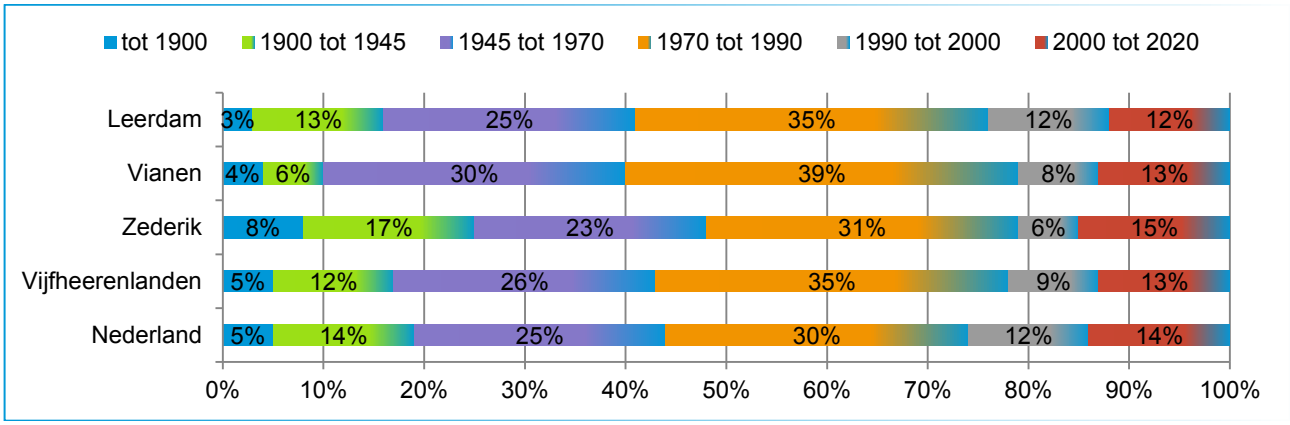
Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), CBS (2018), Syswov (2017)

1.3.2 Circa 61% woningen in Vijfheerenlanden gebouwd in periode 1945 - 1990

In Vijfheerenlanden is bijna tweederde van de woningen gebouwd tussen 1945 en 1990 (met de nadruk op de periode 1970-1990). Dit aandeel ligt hoger dan het gemiddelde voor heel Nederland (55%). Doorgaans worden woningen uit de naoorlogse periode minder aantrekkelijk gevonden dan woningen die eerder of later zijn gebouwd. Qua energieverbruik zijn deze woningen meestal ook minder zuinig.

- Met name in **Vianen** is het aandeel woningen uit deze periode relatief groot (69%).
- In **Zederik** zijn relatief weinig woningen gebouwd in de naoorlogse periode. Hier zijn juist veel woningen gebouwd in de periode na 2000 (15% tegenover 13% in heel Vijfheerenlanden en 14% op nationaal niveau), ten tijde van de verzelfstandiging van het Woonbedrijf.

Figuur 5: bouwperiode gemeente Vijfheerenlanden, kerngebieden en Nederland



Bron: Syswov (2017)

1.3.3 27% woningen in Vijfheerenlanden heeft ‘groen’ energielabel

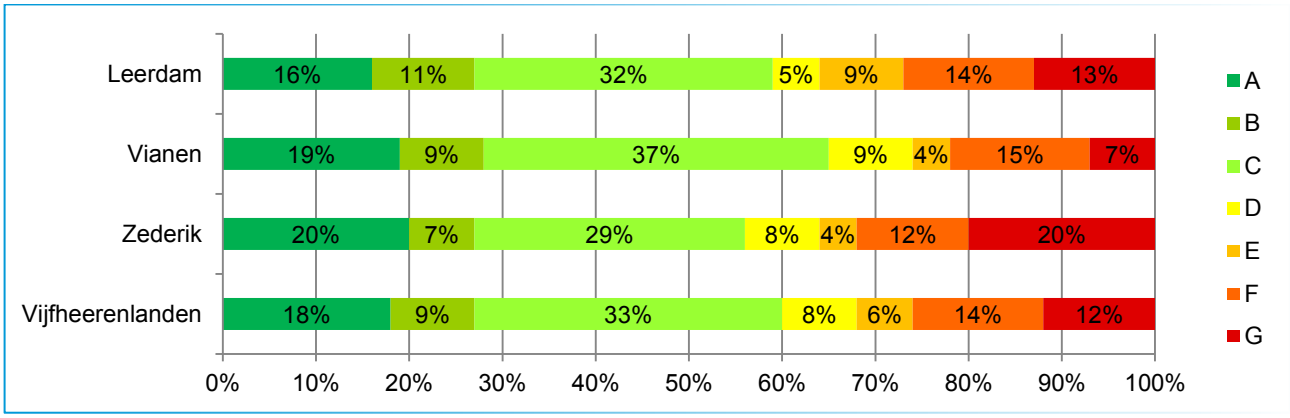
De meeste woningen in de gemeente Vijfheerenlanden zijn geclassificeerd met energielabel ‘C’. Het gaat om zo’n 33% van de totale woningvoorraad. 18% heeft het meest zuinige energielabel ‘A’. 9% van de woningen in de regio heeft energielabel ‘B’. Ruim een kwart van de woningvoorraad heeft label ‘F’ of ‘G’.

Figuur 6: energielabels gemeente Vijfheerenlanden en kerngebieden

Leerdam: Kedichem, Leerdam, Oosterwijk en Schoonrewoerd.

Vianen: Everdingen, Hagestein, Hoef en Haag, Ossenwaard, Vianen en Zijderveld.

Zederik: Ameide, Hei- en Boeicop, Leerbroek, Lexmond, Meerkerk, Nieuwland en Tienhoven aan de Lek.



Bron: BAG (2019)

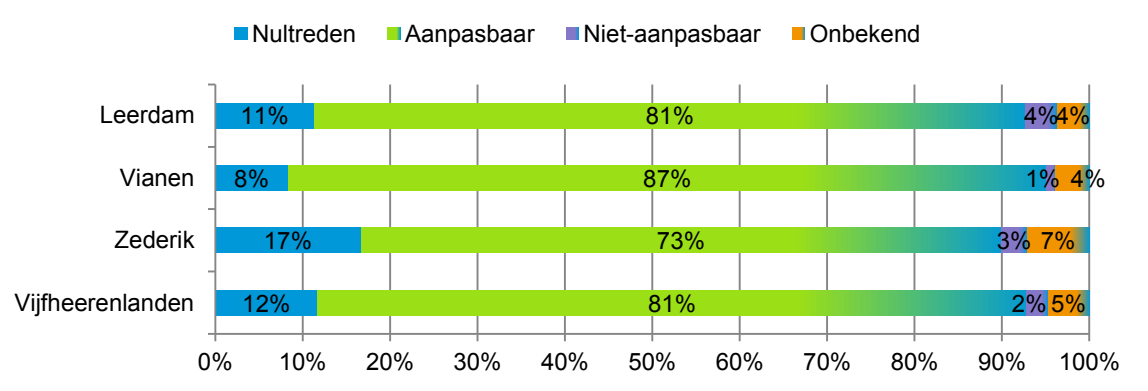
Let op: de classificering van de voorraad is gebaseerd op de best beschikbare informatie per woning: als er een vastgesteld label beschikbaar is dan is dat label gehanteerd (bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen), anders is een voorlopig label toegekend op basis van bouwjaar en woningtype.

1.3.4 Ruim 80% woningvoorraad Vijfheerenlanden aanpasbaar

Van de woningen in Vijfheerenlanden kan vier vijfde deel worden aangepast naar de behoeftes van minder valide mensen. Het aantal nultredenwoningen ligt momenteel op 12%. Van 5% van de woningen is tot op heden onbekend of deze aanpasbaar is, terwijl 2% niet aanpasbaar is naar een nultredenwoning.

- In **Zederik** is het aantal en aandeel nultredenwoningen relatief groot, in 17% van de gevallen betreft het een nultredenwoning.
- In **Leerdam** zijn relatief veel woningen niet levensloopgeschikt. Voor 4% van de woningvoorraad is het niet mogelijk de woning aan te passen naar een nultredenwoning.
- In **Vianen** is het voor relatief veel woningen mogelijk om deze aan te passen naar de zorgbehoeften van ouderen.

Figuur 7: aanpasbaarheid woningen gemeente Vijfheerenlanden en kerngebieden



Bron: TNO (2016)

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

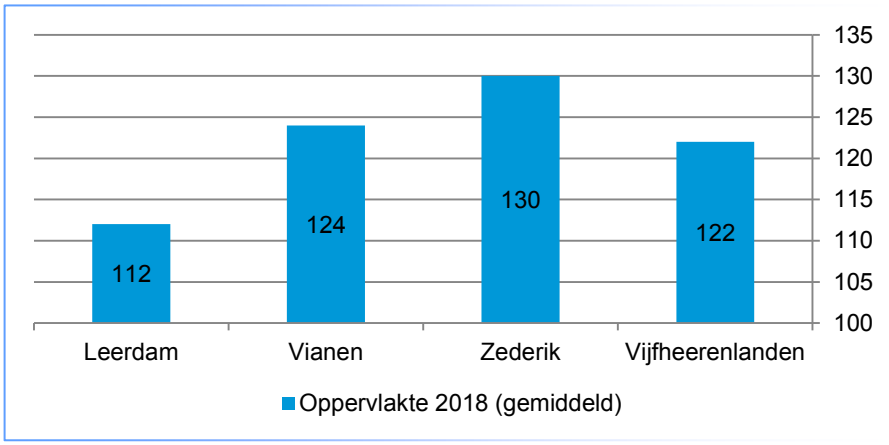
- **Nultredenwoningen**: woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen
- **Aanpasbare woningen**: woningen die aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren.
- **Niet-aanpasbare woningen**: woningen die 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.

1.3.5 Woningen gemiddeld het kleinst in Leerdam

Woningen in Vijfheerenlanden hebben gemiddeld een oppervlakte van circa 122 m² gbo. Er zijn sterke verschillen tussen de afzonderlijke gebieden:

- In **Zederik** zijn de woningen over het algemeen het grootst. Gemiddeld is een woning in Zederik zo'n 130 m² gbo.
- Relatief veel woningen in **Leerdam** zijn kleiner dan gemiddeld in Vijfheerenlanden. Een woning in Leerdam heeft gemiddeld een oppervlakte van zo'n 112 m² gbo.

Figuur 8: gemiddelde woningoppervlak in 2018

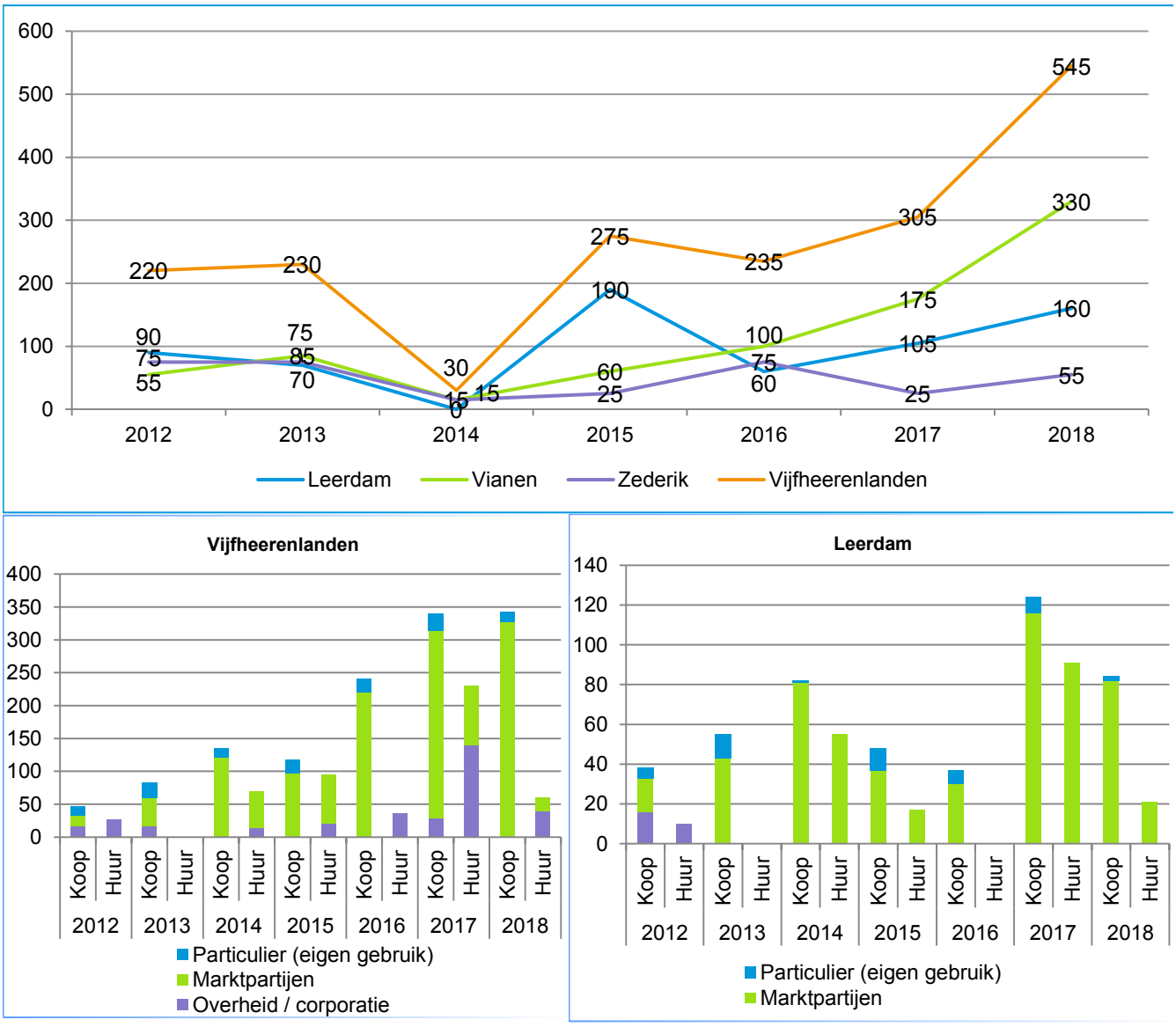


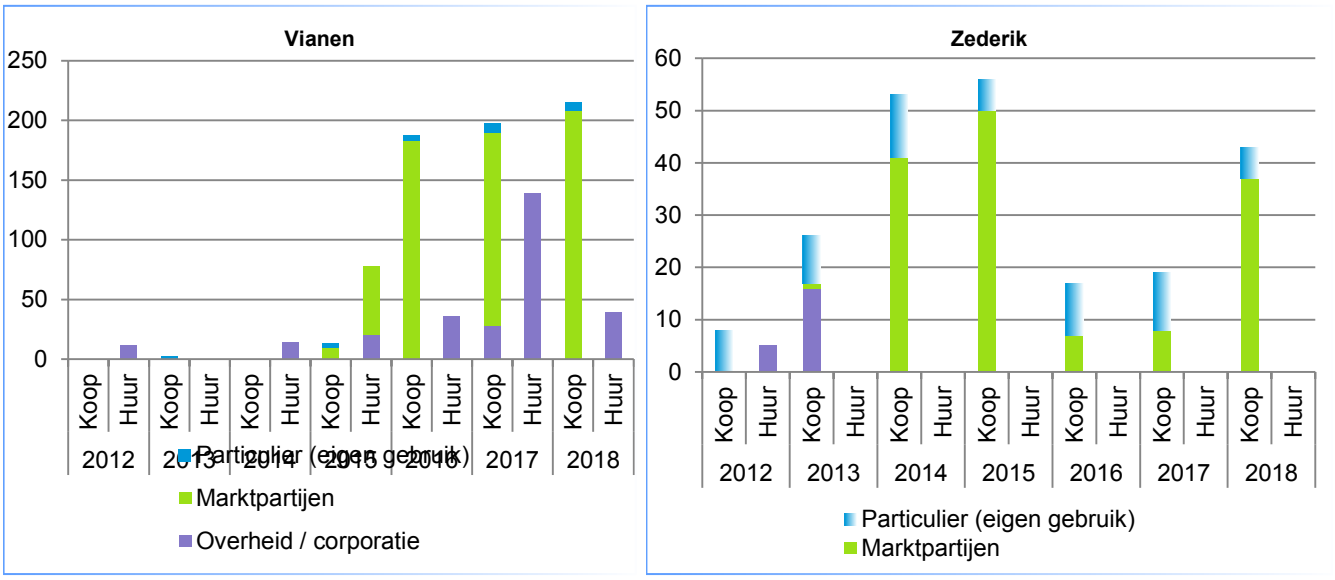
Bron: CBS (2019)

1.3.6 Woningbouwproductie nam afgelopen jaren toe, komende jaren nadruk op koopwoningen

In de gemeente Vijfheerenlanden zijn in de periode tussen 2012 en 2018 circa 1.850 woningen opgeleverd, gemiddeld ruim 260 woningen per jaar. Tussen 2013 en 2014 daalde de woningbouwproductie flink, gevolgd door een oplopende productie tot en met 2018. Dit is in lijn met de conjuncturele ontwikkeling. Kijken we naar projecten in de pijplijn, dan valt op dat in de periode 2016-2018 in toenemende mate vergunningen zijn afgegeven voor koopwoningen (zie onderstaande figuur vergunningen, rechts).

Figuur 9: gerealiseerde woningen (boven), verleende vergunningen (onder)



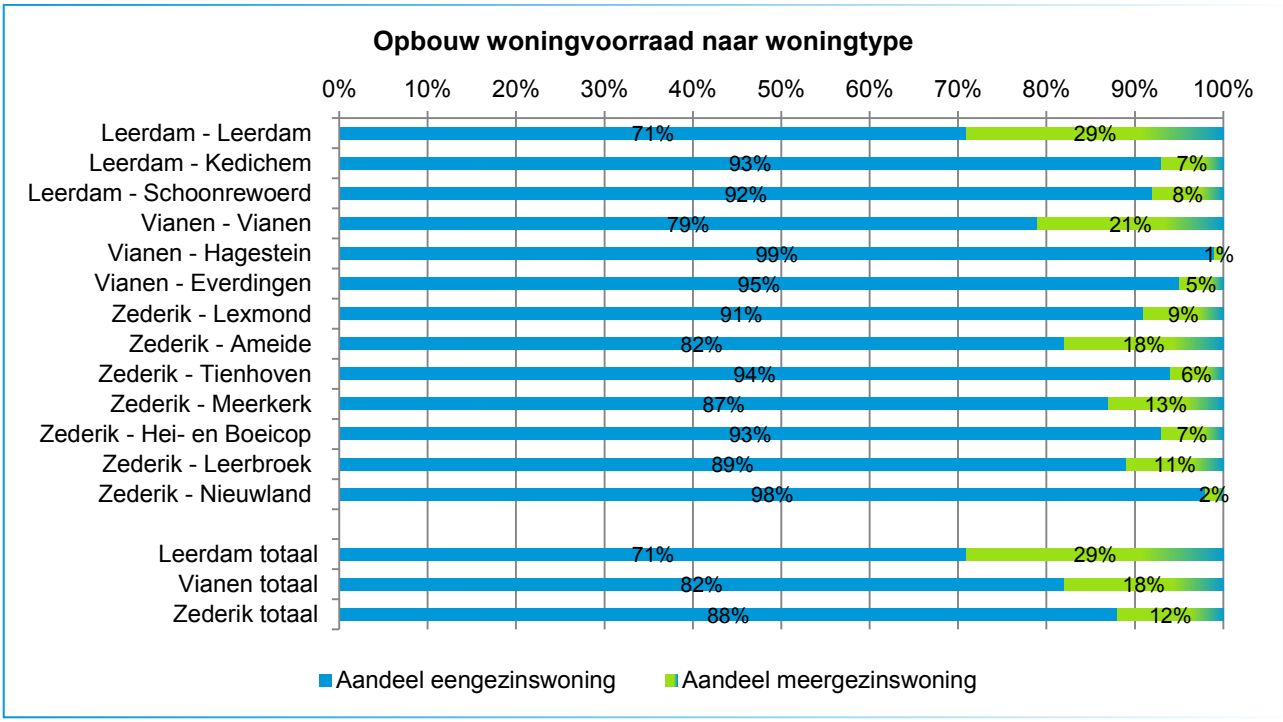


Bron: CBS (2018)

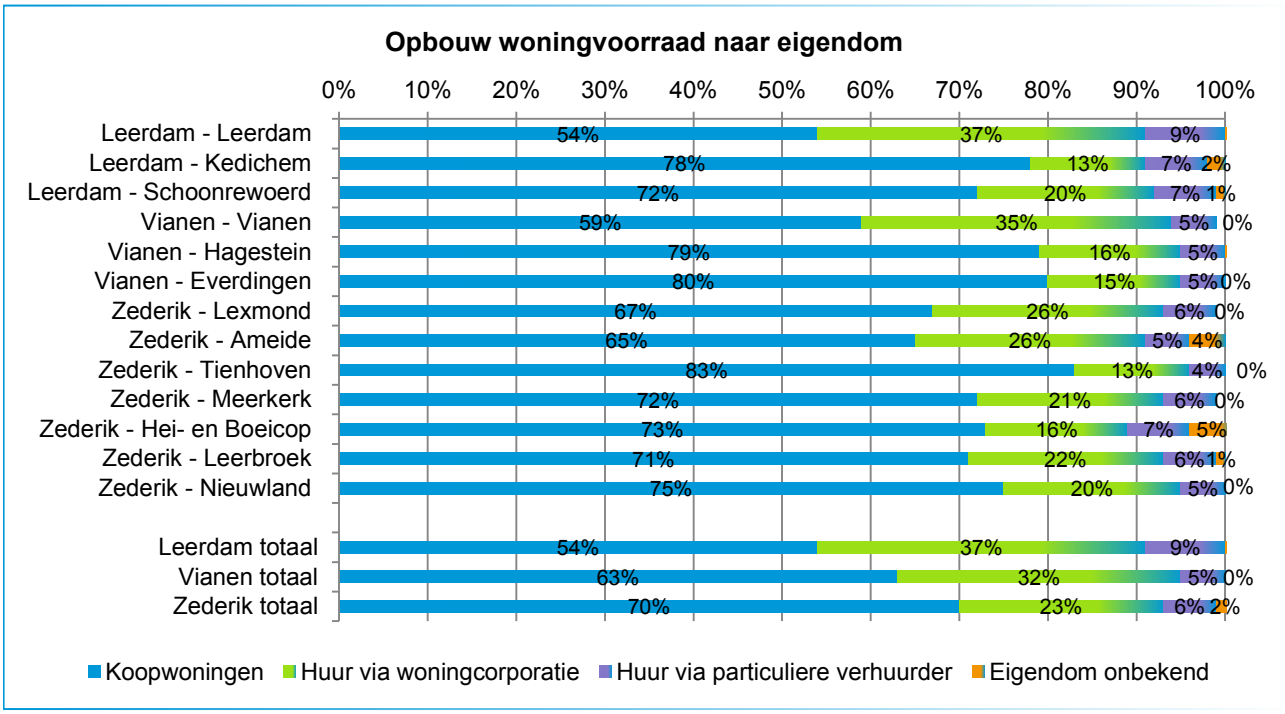
1.3.7 Verdieping woningvoorraad op kernenniveau

De woningvoorraad brengen we primair in kaart op het niveau van Leerdam, Vianen en Zederik. Dit is het belangrijkste schaalniveau binnen de gemeente Vijfheerenlanden. Maar ook binnen Leerdam, Vianen en Zederik zijn er lokale verschillen. We zetten ze uiteen in de factsheet hierna. In paragraaf 1.7 gaan we dieper in op de woonbehoefte op het niveau van de kernen.

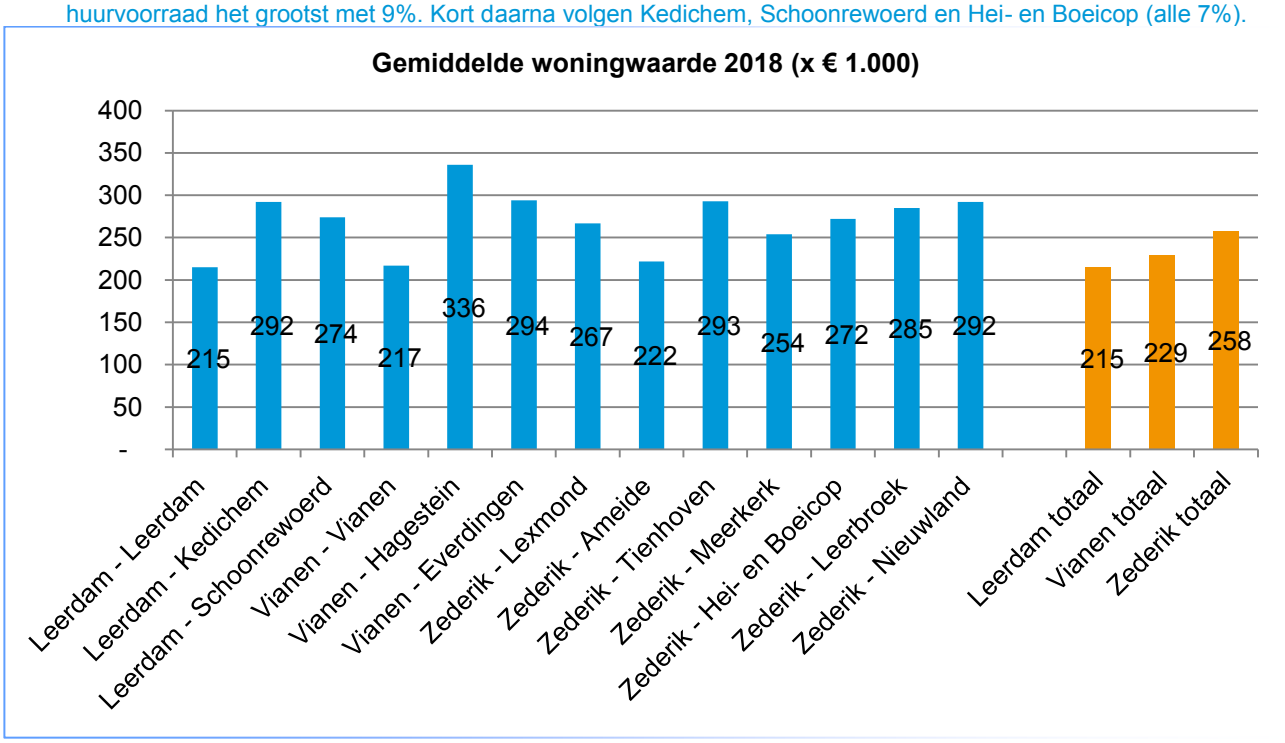
Figuur 10: factsheet woningvoorraad kernen



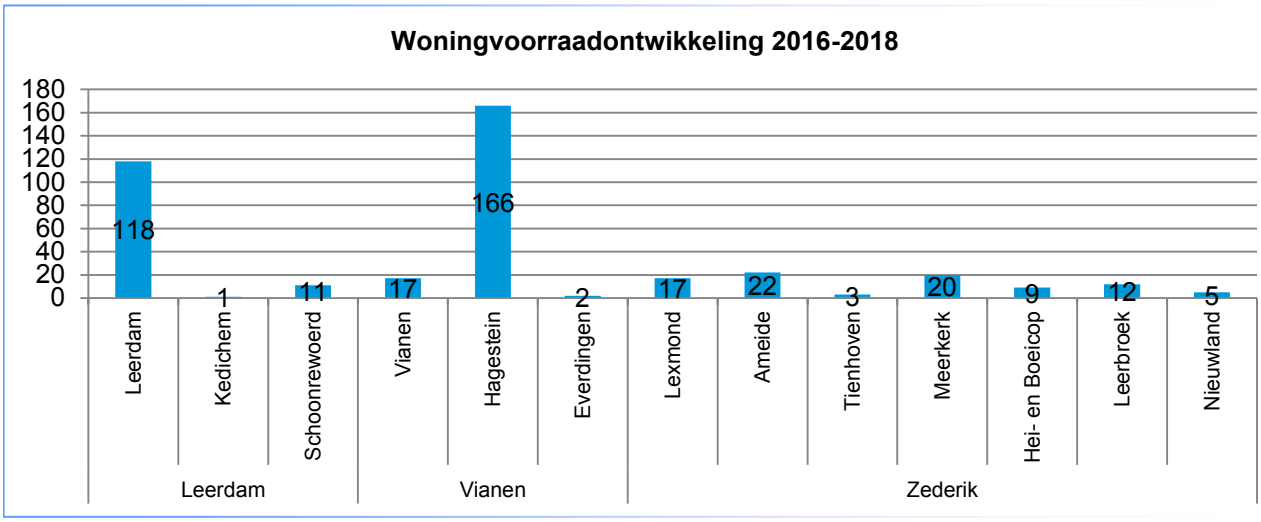
- De kernen met het hoogste aandeel gestapelde bouw zijn Leerdam (29%), Vianen (21%) en Ameide (18%).
- In Hagestein, Nieuwland, Tienhoven, Hei- en Boeicop, Everdingen, Lexmond, Schoonrewoerd en Kedichem is de bebwouing overwegend grondgebonden. Het aandeel gestapelde bouw ligt in deze kernen lager dan 10%.



- De corporatievoorraad is relatief het grootst in de kernen Leerdam (37%), Vianen (35%), Lexmond en Ameide (beide 26%).
- In Tienhoven (83%), Everdingen (80%), Hagestein (79%) en Kedichem (78%) is de voorraad sterk koop georiënteerd.
- De particuliere huurvoorraad varieert tussen de 5% en 9% op kernenniveau. In Leerdam is de particuliere huurvoorraad het grootst met 9%. Kort daarna volgen Kedichem, Schoonrewoerd en Hei- en Boeicop (alle 7%).



- De gemiddelde woningwaardes op kernenniveau veriëren tussen de € 215.000 (Leerdam) en € 336.000 (Hagestein). In Leerdam zijn de woningen over het algemeen het goedkoopst, in Zederik het duurst.
- De goedkoopste woningen staan in de grote (verzorgings)kernen Leerdam (€ 215.000), Vianen (€ 217.000) en Ameide (€ 222.000). De duurste woningen staan in Hagestein (€ 336.000), Everdingen (€ 294.000), Tienhoven (€ 293.000), Nieuwland en Kedichem (beide € 292.000).



- In de periode 2016-2018 zijn veruit de meeste woningen gebouwd in Hagestein (Hoef en Haag) en Leerdam.
- In de kernen Meerkerk, Lexmond, Ameide werden in de periode 2016-2018 circa 20 woningen gerealiseerd.
- Kernen waar nauwelijks woningen zijn gerealiseerd zijn Kedichem, Everdingen, Tienhoven en Nieuwland.

Bron: CBS, kerncijfers wijken en buurten (2019)

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES PARAGRAAF 1.3

- Koop is de dominante eigendomsvorm in Vijfheerenlanden Het gaat specifiek om grondgebonden koopwoningen (56%, versus 47% landelijk). Vooral in Zederik is de grondgebonden koopvoorraad relatief groot.
- Sociale woningbouw omvat circa een derde van de totale woningvoorraad (versus 35% landelijk). Er is sprake van een relatieve concentratie van sociale woningbouw in Leerdam: 48% van de sociale woningvoorraad in Vijfheerenlanden staat in Leerdam, terwijl in Leerdam circa 39% van alle huishoudens in Vijfheerenlanden woont.
- In Vijfheerenlanden staan relatief veel woningen uit de periode 1945-1990 (61%, versus 55% landelijk). Vooral in Vianen is die bouwperiode dominant (69%, waarvan 39% tussen 1970 en 1990).
- Ruim 80% van de woningvoorraad is potentieel aanpasbaar, blijkt uit onderzoek van TNO. Daarmee kan de netto uitbreidingsbehoefte aan nultredenwoningen deels worden ingelost.
- De bouwproductie in Vijfheerenlanden nam de afgelopen jaren toe. Vooral in Vianen, door de bouw van Hoef en Haag.
- De duurste woningvoorraad staat in Zederik. De gemiddelde woningwaarde ligt hier op € 258.000. In Leerdam is de gemiddelde woningwaarde het laagst, € 215.000. Op kernenniveau springt Hagestein eruit met een gemiddelde woningwaarde van € 336.000. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de nieuwbouw in Hoef en Haag.

1.4 Corporatievoorraad: relatief veel goedkope scheefhuur

Onderstaande factsheet geeft een inkijk in de corporatievoorraad en verhuringen.

1.4.1 Huurprijs corporatiewoning ligt vaak tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens

Meer dan de helft (57%) van alle huurwoningen in bezit van corporaties in Vijfheerenlanden heeft een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (€ 424 tot € 651). Circa 4% betreft een huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720). De verschillen tussen de kernen zijn beperkt. Zederik kent een relatief goedkope sociale huurvoorraad. Zo'n 78% van de corporatiewoningen heeft een huurprijs tot € 651. In Leerdam hebben relatief veel woningen in corporatiebezit een huurprijs lager dan € 424.

SOCIALE VOORRAAD CONFORM GEMEENTE DEFINITIE

In de gemeente Vijfheerenlanden zijn 9.147 sociale woningen. We baseren ons op Lokale Monitor Wonen (1 januari 2017, op basis van CBS en WSW) en WOZ-cijfers van 2019 van de gemeente. Corporaties hebben 6.610 huurwoningen in bezit die zij verhuren tot de liberalisatiegrens. Het aantal koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 200.000 is 2.537. Opgeteld is de sociale voorraad 9.147 woningen. Ten opzichte van de totale woningvoorraad (24.420, peildatum 1 januari 2019) beslaat het aandeel sociale voorraad 37,5%.

1.4.2 Relatief veel verhuringen in 2018, wachttijd en aantal reactie per woning lopen op

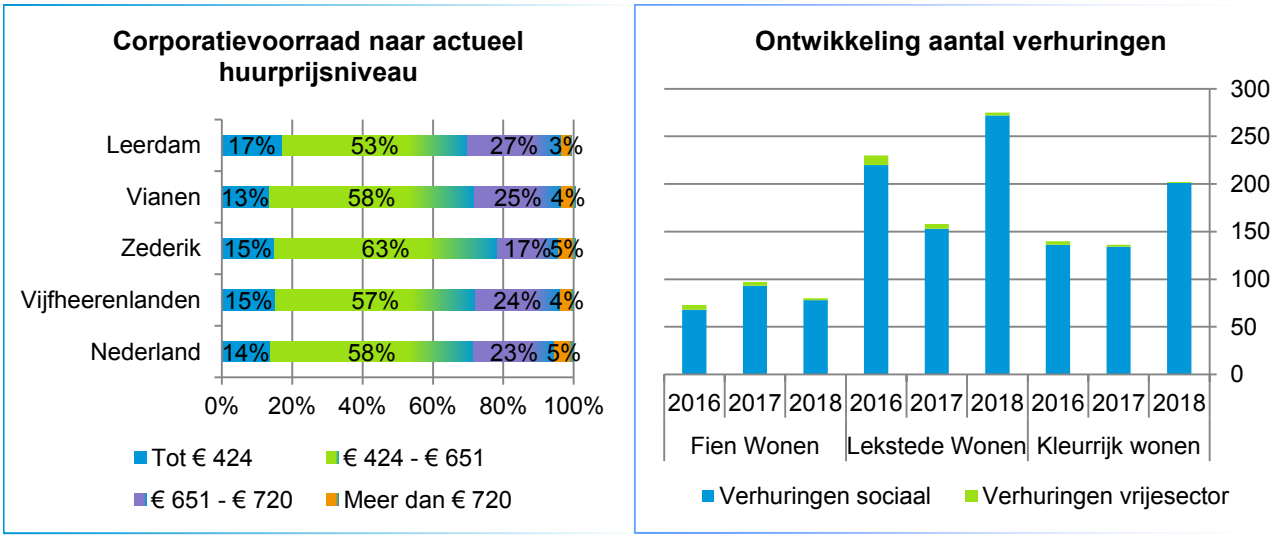
In 2018 zijn relatief veel woningen verhuurd (551) door de corporaties ten opzichte van de jaren daarvoor (2017: 380, 2016: 424). Het aandeel vrijesectorhuurwoningen daarbinnen neemt af, van 4% in 2016 tot 1% in 2018. Over de hele linie zien we dat het gemiddeld aantal reacties per woning en de wachttijd/zoektijd (Kleurrijk wonen hanteert zoektijd, Lekstede en Fien gaan uit van wachttijd. Wachttijd is een ‘passievere’ eenheid dan zoektijd. Wachttijd gaat uit van inschrijfduur, waarbij potentiële bewoners mogelijk niet actief zoeken) oplopen. Let op, het betreft de actuele druk op de huursegmenten. Deze kan niet één-op-één worden vertaald naar de opgave in het sociale segment. Daarop zijn demografische ontwikkelingen van invloed. In voorgaand hoofdstuk lichten we dit toe.

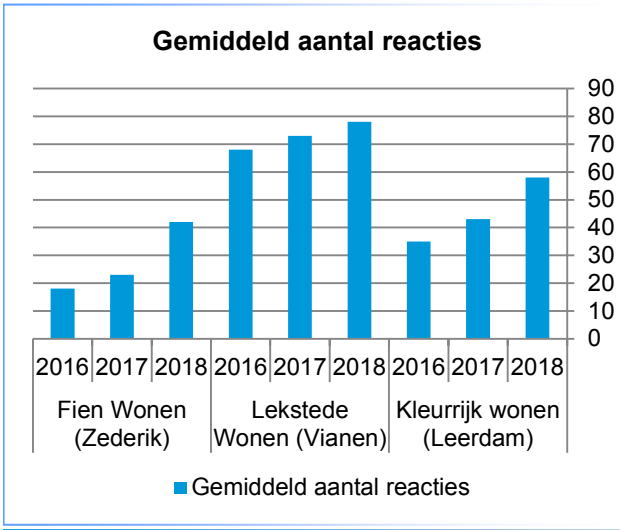
Als we kijken naar de toewijzing van de huurwoningen, dan wordt circa 56% van de woningen verhuurd tot de eerste aftoppingsgrens. Het gaat veelal om woningen voor kleine huishoudens met een inkomen tot € 22.400 (of tot € 30.400). De duurdere woningen worden relatief vaak verhuurd aan grotere huishoudens en hogere inkomens.

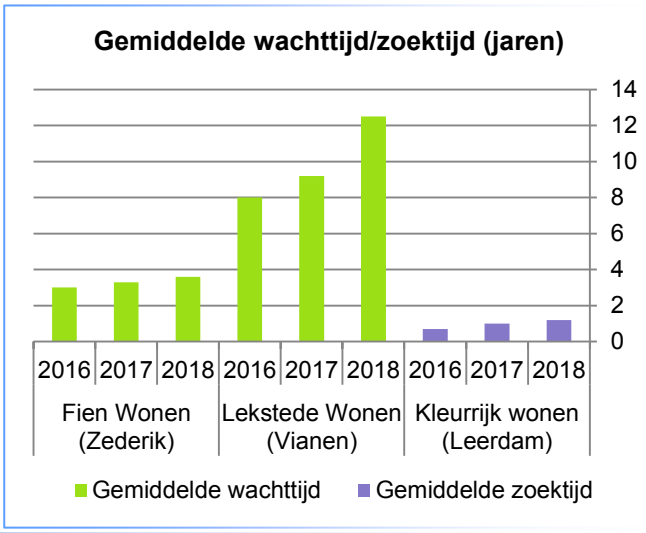
1.4.3 Relatief veel goedkope scheefhuur in Vijfheerenlanden

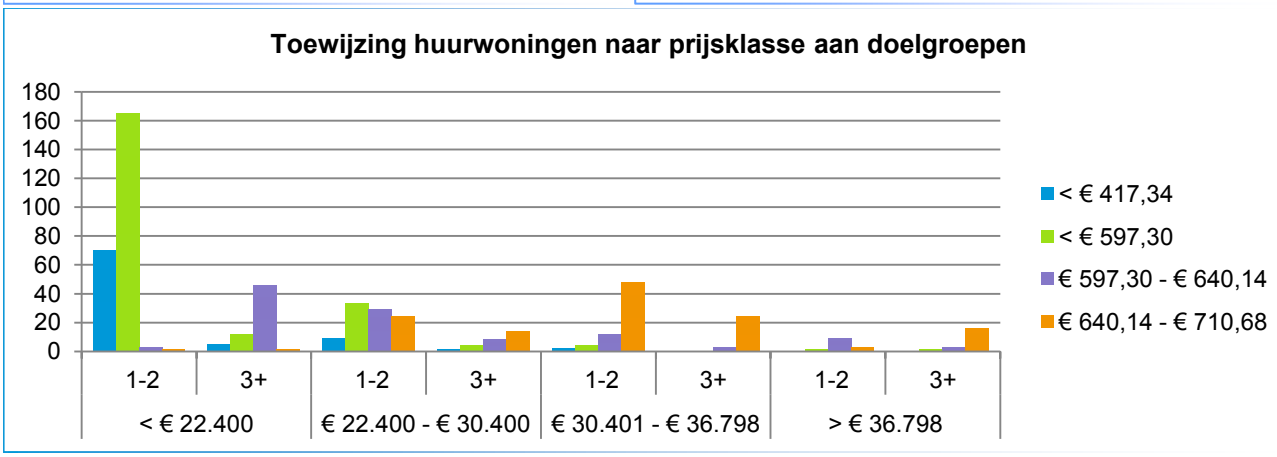
Circa 19% van de sociale huurders in Vijfheerenlanden woont goedkoop scheef. Dat betekent dat zij een inkomen hebben boven de sociale huurgrens, maar wel in een sociale huurwoning wonen. In vergelijking met de rest van de Provincie Utrecht en Nederland is dat relatief veel. Ten opzichte van Nederland en de Provincie Utrecht wordt relatief weinig duur scheef gewoond (10%) (huishoudens die tot de doelgroep huurtoeslag behoren en in een woning wonen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens).

Figuur 11: factsheet corporatievoorraad en verhuringen









Bron: Lokale Monitor Wonen, cijfers WSW en CBS (2017) (figuur links boven), ontvangen data van deelnemende corporaties (2019) (overige figuren)

Tabel 4: passende huisvesting Vijfheerenlanden

	Vijfheerenlanden	Provincie Utrecht	Nederland
Goedkope scheefheid	19%	14%	12%
Passend gehuisvest	71%	72%	76%
Dure scheefheid	10%	14%	12%

Bron: Lokale Monitor Wonen, cijfers van het CBS en WSW (2017)

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES PARAGRAAF 1.4

- In Vijfheerenlanden vindt relatief veel goedkope scheefhuur plaats: 19%, versus 12% landelijk. Dure scheefhuur is juist onder vertegenwoordigd (10% versus 12% landelijk).
- De meeste woningen van corporaties worden toegewezen aan de inkomensdoelgroep tot € 22.400, vooral aan één- en tweepersoonshuishoudens. Circa 56% van de woningen wordt verhuurd tot de eerste aftoppingsgrens.
- De afgelopen jaren liepen de wachttijden (en zoektijden) op in Vijfheerenlanden, ondanks een toename in het aantal verhuringen.

1.5 Woningbehoefte: grondgebonden koop dominant, vraag verschuift naar nultreden

1.5.1 Woningbehoefteraming op basis van optimaal vraaggericht bouwen

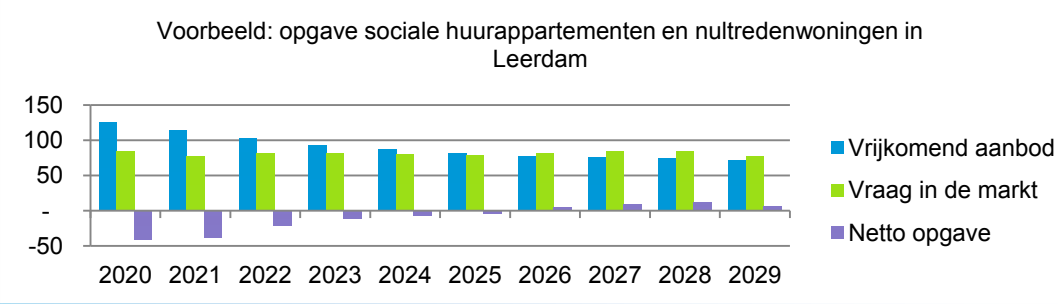
Op basis van de Primos 2019-prognose en WoON 2015 en 2018 schetsen we een beeld van de toekomstige woningbehoefte in Vijfheerenlanden, tot op kernenniveau (Zederik, Leerdam, Vianen). Door verhuisdynamiek en woonvoorkeuren van doelgroepen (beiden uit WoON) te combineren met doelgroepontwikkeling (Primos 2019) simuleren we de jaarlijkse vraag naar woningtypen in de regio. We gebruiken een combinatie van WoON2015 en WoON2018 om conjuncturele vraagschommelingen zoveel mogelijk uit te vlakken. De bestaande voorraad speelt een belangrijke rol in de simulatie: op basis van mutatiecijfers prognosticeren we van jaar-op-jaar welke woningtypen naar verwachting vrijkomen (en in een vraag kunnen voorzien). Door jaar-op-jaar de te verwachten vraag te confronteren met het vrijkomend aanbod creëren we inzicht in de netto behoefte per woningtype per jaar.

Het model toont dus van jaar-op-jaar de ‘tekorten en overschotten’ die ontstaan door verhuizingen, instroom en doelgroepontwikkeling (zie onderstaand tekstkader met voorbeeldberekening). Een overschot in een bepaald segment leidt daarbij niet direct tot leegstand, maar impliceert dat bijbouwen leidt tot verruiming van de markt. Omgekeerd geldt dat tekorten er niet direct toe leiden dat mensen geen dak boven hun hoofd hebben. Er ontstaat echter wel krapte in het desbetreffende segment (en dat vertaalt zich doorgaans in prijsopdrijving). Het model is dus maximaal vraaggericht en gaat uit van optimale huisvesting van doelgroepen. In praktijk is de woningmarkt weerbarstig. Het aanbod bepaalt voor een groot deel de vraag: als huishoudens niet kunnen wonen in hun eerste keus (bijvoorbeeld een grondgebonden koopwoning), landen ze in hun tweede keus (bijvoorbeeld een grondgebonden vrijesectorhuurwoning). Vooral voor sociale huurders met een middeninkomen en een verhuiswens is doorstromen naar een middeldure woning vaak lastig door onvoldoende betaalbaar en vrijkomend aanbod. Optimaal vraaggericht bouwen is daarom wezenlijk voor optimaal behoud van doelgroepen en het aantrekken van huishoudens van buitenaf op lange termijn. Het vormt zodoende het uitgangspunt voor het woonbehoefteonderzoek.

De opgave die ontstaat per kern kan worden ingelost door nieuwbouw, maar ook door investeringen (of veranderingen) in de bestaande voorraad. Zo kunt van een reguliere gezinswoning een nultredenwoning maken door het inpassen van een traplift en het verwijderen van drempels (houd wel rekening met extra kosten). Of maakt u van een sociaal huurappartement een middenhuurappartement door liberalisatie van de huurprijs.

VOORBEELDBEREKENING DOORSTROOMMODEL

In ons doorstroommodel confronteren we de jaarlijks te verwachten vraag met het vrijkomend aanbod. Het saldo is de netto behoefte. Het jaarlijkse aanbod wordt bepaald door de verhuisgeneigdheid van doelgroepen die nu woonachtig zijn in een bepaald segment: de blauwe balken in het voorbeeldfiguur. We baseren ons op gerealiseerde verhuisdynamiek uit het WoON2015 en 2018. De ingeschatte vraag (groene balken) komt voort uit huishoudensgroei en verhuisdynamiek van doelgroepen. In het voorbeeldfiguur is in 2020 sprake van een ingeschatte vraag van circa 85 huishoudens en circa 125 vrijkomende woningen. De netto opgave is circa 40 woningen negatief.

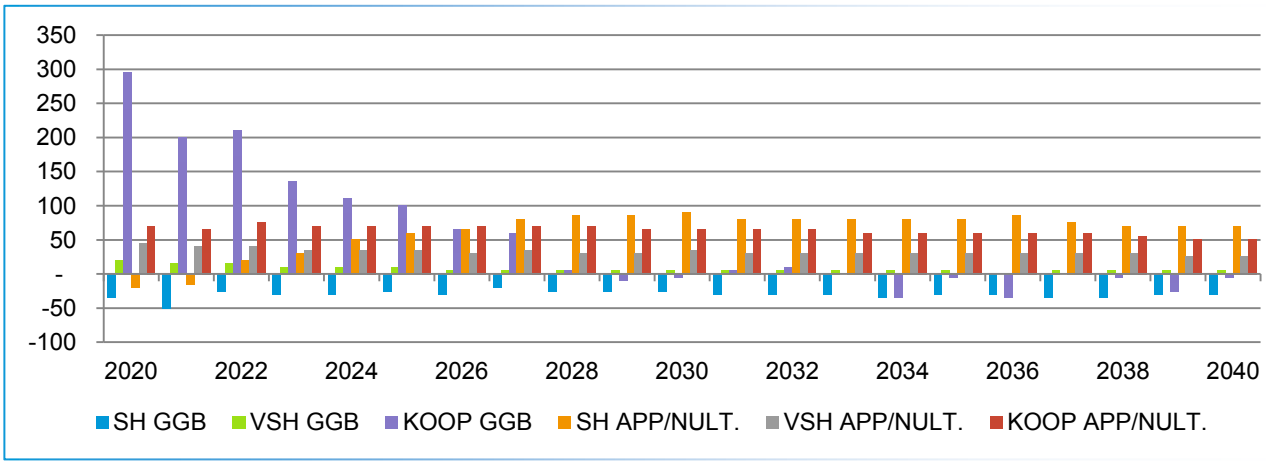


1.5.2 Verschuiving behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar appartementen/nultredenwoningen

De ontwikkeling van huishoudens in Vijfheerenlanden heeft gevolgen voor de toekomstige woningbehoefte. De komende jaren is sprake van een verschuiving in de opgave. Wat valt op?

- **De relatief grote opgave in grondgebonden koopwoningen slaat neemt geleidelijk af en slaat om in een licht overschot**. De demografische transitie is daarachter de grootste drijfveer. Over circa 10 jaar overstijgt naar verwachting het aantal ouderen dat een grondgebonden koopwoning achterlaat het aantal starters dat een dergelijke woning zoekt. Er treedt op dat moment verruiming op in de markt. Tot 2030 (10-jaarsperiode) omvat de opgave circa +1.170 grondgebonden koopwoningen. In de periode daarna (2030-2040) ontstaat een licht overschot van zo'n 100 grondgebonden koopwoningen.
- **De vraag naar appartementen/nultredenwoningen neemt de komende jaren toe** (dit kunnen ook grondgebonden patiowoningen zijn). Gemeente-breed concentreert deze opgave zich vooral in het huursegment. Tot 2030 (10-jaarsperiode) omvat de opgave circa +445 sociale huurappartementen/-nultredenwoningen en +360 vrijesectorhuurappartementen. In de periode daarna (2030-2040) zet de opgave door met respectievelijk +860 en +325 nultredenwoningen en/of appartementen. Op het niveau van de kernen (Leerdam, Zederik, Vianen) wisselt de opgave sterk (op de volgende pagina gaan we daar dieper op in.
- **In het grondgebonden sociale huursegment zien we een overschot** van circa 295 woningen tot 2030. In de periode daarna (2030-2040) zet het overschot door met nog eens 340 woningen. Ook hier speelt demografie een grote rol: relatief veel grondgebonden sociale huurwoningen worden bezet door oudere doelgroepen, waarvan een deel op termijn wil doorstromen naar een nultredenwoning. Door de afname van de doelgroep jongeren gemeente-breed, overtreft de uitstroom uit deze grondgebonden voorraad op termijn de instroom van jongeren.

Figuur 12: doorstroommodel gemeente Vijfheerenlanden 2020 - 2040



Bron: Primos (2019), WoON (2015 & 2018), SysWov (2017), bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

VERSCHILLEN MET EERDERE DOORSTROOMMODELLEN

In het voorjaar van 2019 lieten we u doorstroommodellen zien met andere resultaten. Het beeld is gewijzigd door drie factoren:

- Nieuwe prognose: Primos 2019 laat op totaalniveau een sterkere huishoudensgroei zien dan Primos 2018. Onderliggend laat Primos 2019 een sterkere vergrijzing en ontgroening zien dan Primos 2018, maar blijft het aantal gezinnen meer op niveau dan in Primos 2018. De wijzigingen in de prognose hebben vermoedelijk te maken met een andere regio-indeling die ABF hanteert nu Vijfheerenlanden in zijn geheel bij de Provincie Utrecht hoort. Daarnaast is onderliggende gebruik gemaakt van WoON2018 in plaats van WoON2015 en zijn historische reeksen een jaar opgeschoven.
- Verschuiving 2019-2029 naar 2020-2030: de verschuiving in de leidende periode voor het woningbehoefteonderzoek resulteert in relatief meer vergrijzing. Dit resulteert op totaalniveau meer vraag naar nultredenwoningen.
- Correctie voorraadcijfers sociale voorraad: in het model dat we gebruikten in het voorjaar van 2019 werd de incorrecte aanname gedaan dat de volledige bestaande sociale huurwoningvoorraad gestapeld was. Dit leidde tot een ogenschijnlijk overschot van sociale huurappartementen en een tekort aan grondgebonden sociale huur. De huidige cijfers zijn correct en vanaf nu leidend. Op totaalniveau leidt de opgave in de sociale voorraad door deze wijziging niet tot verschillen, binnen de verdeling nultreden/grondgebonden wel.

1.5.3 Verschillen op kernenniveau: opgave grondgebonden koop primair in Vianen en Leerdam, relatieve concentratie sociale huur in Leerdam

In sub-bijlage A1 geven we per kerngebied de jaarlijkse indicatieve opgave voor grondgebonden woningen en appartementen weer. Er zijn duidelijke verschillen:

- Gemeente-breed is de opgave in het grondgebonden koopsegment dominant (2020-2030: +1.170). Binnen de gemeente concentreert de opgave zich in Vianen (opgestuwd door de groeiende doelgroep van gezinnen) en mindere mate in Leerdam. Ook in de grondgebonden vrijesectorhuur ligt de nadruk op Vianen (2020-2030: +70) en Leerdam (2020-2030: +45).
- Het overschot aan grondgebonden sociale huurwoningen (2020-2030: -290) zit primair in Leerdam (2020-2030: -245). Dit heeft te maken met de relatieve concentratie van sociale voorraad in Leerdam. Hetzelfde patroon zien we in het sociale gestapelde segment. Gemeente-breed is er een tekort van circa 445 sociale huurappartementen (2020-2030), maar in Leerdam specifiek is sprake van een overschot (2020-2030: -90). In Vianen (2020-2030: +395) en Zederik (2020-2030: +140) is sprake van een tekort.
- De vraag naar nultreden appartementen in de koop en vrijesectorhuur is relatief gelijkmatig verspreid over de gemeente. De grootste opgaves zitten in Vianen (2020-2030, koop: +240, vrijesectorhuur: + 115) en Leerdam (2020-2030, koop: +240, vrijesectorhuur: + 115), maar ook in Zederik (2020-2030, koop: +170, vrijesectorhuur: + 95) ligt een opgave.

1.5.5 Indicatie overschotten en tekorten per product-marktcombinatie

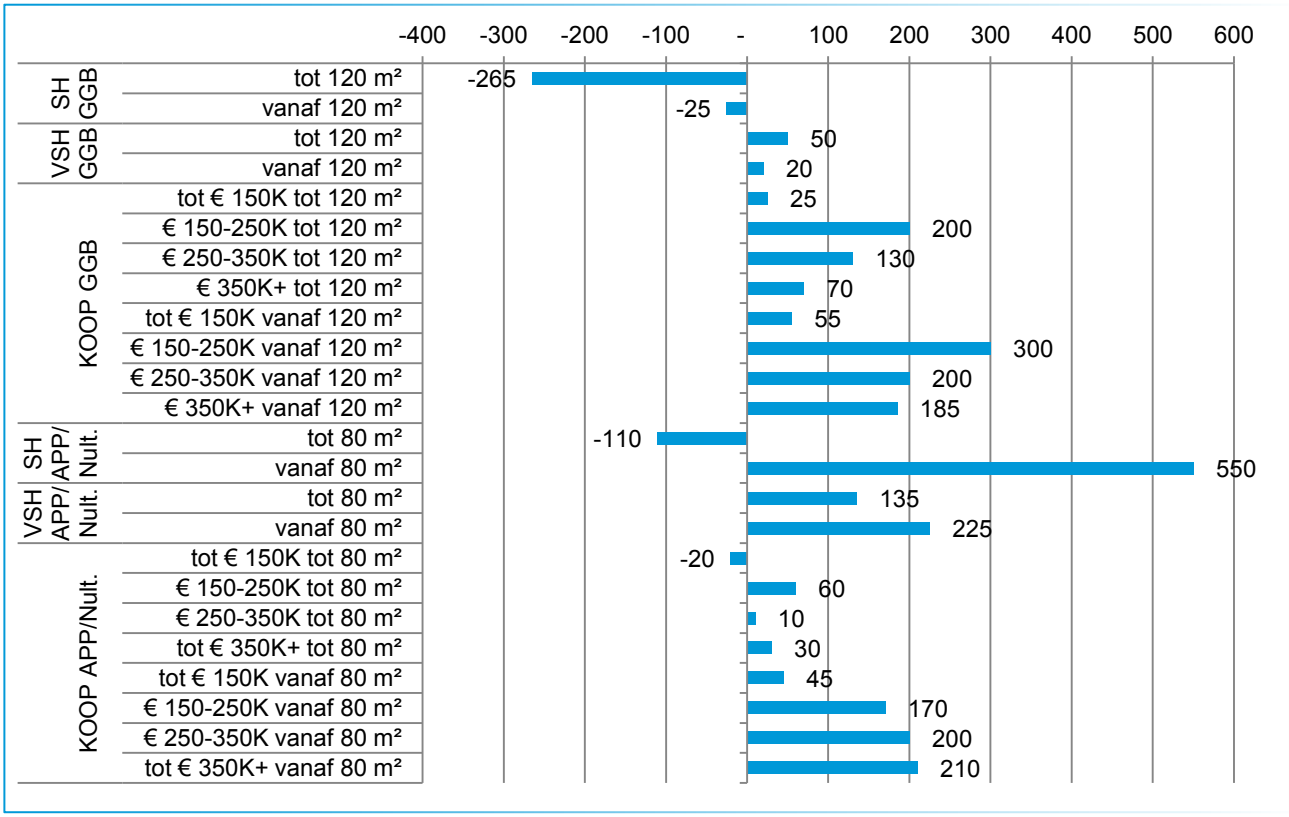
Hierna gaan we dieper in op de behoefte in Vijfheerenlanden. De toekomstige opgave voor de komende tien jaar is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's). Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een richtinggevend beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan. In bijlage A2 maken we wederom de uitsplitsing per kerngebieden. Wat valt op:

- Het eerder geconstateerde overschot aan woningen in de sociale huur zit vooral in het kleine grondgebonden segment.
- In het gestapelde segment is per saldo sprake van een opgave. De opgave gaat vooral uit naar de grotere types (> 80 vierkante meter), in het kleinere segment is zelfs sprake van een overschot.
- Op kleine, goedkope koopappartementen na is tot 2030 behoefte aan toevoegingen in alle overige segmenten. Vooral de vraag naar grote appartementen/nultredenwoningen in de sociale huur is sterk.

Op kernenniveau zien we het volgende:

- Het overschot aan kleine sociale huurwoningen zit vooral in Leerdam. Dit komt voornamelijk door de relatief grote voorraad sociale huurwoningen (zie figuur 2). Ook zijn er relatief veel woningen met een klein oppervlak (zie figuur 6).
- In Vianen is de komende tien jaar geen overschot. Wel zijn er tekorten, met name in het segment sociale huurappartementen groter dan 80 m² gbo. Door de groei in het aantal gezinnen is er in Vianen ook een sterke behoefte aan grondgebonden koopwoningen in alle segmenten.
- Ook in Zederik is vooral behoefte aan sociale huurappartementen groter dan 80 m² gbo. Daarnaast is – op goedkope, kleine appartementen na – vraag naar koopappartementen/nultredenwoningen in alle segmenten.

Figuur 13: behoefte vertaald naar PMC's Vijfheerenlanden 2020-2030



Bron: Primos (2019), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

1.5.7 Theoretisch benodigde sociale voorraad: -205 tot -1.025 sociale huurwoningen

Op basis van het doorstroommodel concluderen we dat er een licht overschot is aan sociale huurwoningen Vijfheerenlanden-breed, het gaat om circa 185 sociale huurwoningen. Ter verificatie benaderen we ook het 'theoretisch tekort of overschot'. Anders dan het doorstroommodel gaan we niet uit van verhuisbewegingen, maar confronteren we direct de omvang van sociale doelgroep met de sociale voorraad. Op die manier ontstaat een beeld van de theoretisch benodigde voorraad. Deze berekening is alleen mogelijk op gemeenteniveau.

Op basis van gegevens over inkomensdoelgroepen en woonsituatie is het mogelijk om een vergelijking te maken van de omvang van de doelgroep die (op basis van huidig inkomen) recht heeft op een sociale huurwoning en de benodigde sociale huurwoningvoorraad. In het model simplificeren we een aantal zaken om te komen tot een inschatting van het tekort/overschot aan sociale huurwoningen:

- We houden geen rekening met de vrijkomende huurwoningen (door bijvoorbeeld verhuizing) en dus de mate waarin woningen daadwerkelijk toegewezen kunnen worden.
- We nemen als uitgangspunt dat alle woningen van woningcorporaties ingezet kunnen worden als sociale huurwoningen (met een prijs beneden de aftoppingsgrenzen). In Vijfheerenlanden gaat het om circa 7.375 woningen.
- We nemen als uitgangspunt dat de particuliere huurwoningvoorraad die verhuurd is aan huishoudens die een sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen verhuurd worden voor een sociale huurprijs (tot de liberalisatiegrens). Ook particuliere verhuurders hanteren vaak inkomenseisen: zij lopen liever geen risico van betalingsachterstand, dus selecteren ze huishoudens met een toereikend inkomen.
- Het aandeel van de doelgroep dat in een koopwoning woont en recht heeft op huurtoeslag zien we als potentiële vragers voor een sociale huurwoning. Het aandeel van de huishoudens dat een sociale huurwoning toegewezen kan krijgen maar geen recht heeft op huurtoeslag (Groep met inkomen tussen € 22.375/ € 22.400/ € 30.400 en € 36.798 per jaar) en in een koopwoning woont, zien we als niet-potentiële vragers (bijvoorbeeld gepensioneerden die een lager pensioen hebben, maar hun koopwoning hebben afbetaald of zo vermogen hebben opgebouwd). In Vijfheerenlanden gaat het om circa 2.160 huishoudens.
- De doelgroep die woont in een woning waarvan de eigenaar 'onbekend' is, zijn verdeeld naar rato over de andere doelgroepen.

Voor het theoretisch tekort/overschot is de omvang van de sociale doelgroep (primair en secundair) dus het vertrekpunt. In Vijfheerenlanden gaat het om circa 9.330 huishoudens. We baseren ons op WSW/CBS-cijfers (Lokale Monitor Wonen). Een deel van de doelgroep woont in een koopwoning en behoeft daarom geen sociale huurwoning. We rekenen alleen huishoudens mee die geen recht hebben op huurtoeslag, het gaat om circa 2.160 huishoudens. Netto is er behoefte aan circa 7.170 sociale huurwoningen. Afgezet tegen een sociale voorraad van 7.375 woningen resulteert dit in een licht overschot van circa 205 sociale huurwoningen. Op dit moment gaan we ervan uit dat huishoudens die behoren tot de doelgroep en momenteel wonen in een particuliere huurwoning ook zouden moeten landen in een corporatiehuurwoning. Bij het uitgangspunt dat deze doelgroep naar tevredenheid particulier huurt, dan ligt het overschot hoger, op ruim 1.000 sociale huurwoningen.

Figuur 14: benadering theoretisch tekort/overschot sociale huurwoningen Vijfheerenlanden

Doelgroepen en voorraad	Omvang
Omvang doelgroep toewijzing sociale huurwoning (lage inkomens)	9.330
AF: Doelgroep in koopwoning die geen recht heeft op huurtoeslag	2.160
Benodigde omvang	7.170
Voorraad corporatiewoningen	7.375
Saldo	**-205**
AF: Doelgroep sociale huurwoning laag die in particuliere huurwoning woont	-820
Theoretisch tekort/overschot	**-1.025**

Bron: Stec Groep (2019), op basis van CBS/WSW via Lokale Monitor Wonen (stand 2017)

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES PARAGRAAF 1.5

- Optimaal vraaggericht bouwen helpt om de doorstroming in de woningmarkt van Vijfheerenlanden te stimuleren. Nultredenwoningen voor oudere doelgroepen leveren lange verhuisketens op die bijvoorbeeld grondgebonden gezinswoningen vrijspelen voor jonge gezinnen en starters.
- In de praktijk is doorstroming weerbarstig, vooral voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Nieuwbouw van middeldure huur- en koopwoningen (grondgebonden en nultreden) stimuleert de doorstroming maximaal.
- Op het niveau van Vijfheerenlanden is sprake van een sociale opgave van circa +185 woningen. Onderliggend is een tekort aan kwalitatief hoogwaardige nultredenwoningen in het sociale segment (opgave: +445) en is sprake van een licht overschot van grondgebonden sociale woningen (-260). De opgave concentreert zich in Vianen (+385) en Zederik (+90). In Leerdam zorgt de relatief omvangrijke sociale voorraad voor een theoretisch overschot (-310).
- De komende jaren is sprake van een uitbreidingsbehoefte van grondgebonden koopwoningen. De uitbreidingsbehoefte vlakt echter af door vergrijzing. Over 5 tot 10 jaar verwachten we geen uitbreidingsbehoefte voor grondgebonden koopwoningen meer. Dit staat los van vervanging.

1.6 Zorgopgave van circa 190 intramurale en 490 extramurale zorgbehoevenden

In deze paragraaf zoomen we in op de verwachten zorgvraag in Vijfheerenlanden. Het betreft een indicatieve prognose met een aantal kanttekeningen op het gebied van extramuralisering (zie onderstaand tekstvak voor meer toelichting). De geschetste extramurale opgave is in de huishoudensprognose, zoals eerder in dit onderzoek gebruikt, verwerkt. Waarbij zorgindicaties niet gelijk staan aan huishoudens. Voor de intramurale opgave is dat niet het geval (het gaat om institutionele, niet reguliere huishoudens)

TOELICHTING EN KANTTEKENINGEN ZORGPROGNOSE

We baseren ons op zorgindicaties uit 2015 die we extrapoleren met behulp van de huishoudensprognose Primos 2019. We kunnen een inschatting maken van de intramurale opgave; voor de extramurale opgave is dit minder gemakkelijk. Er zijn verschillende trends ingezet zoals de afbouw van zorg- en verpleegcentra, de hervorming van de intramurale geestelijke gezondheidszorg, de ambulantisering van de GGZ en de ambulantisering van beschermd wonen. De gevolgen hiervan zijn moelijker uit te drukken in prognoses, in het betreffende hoofdstuk gaan wij hier verder op in.

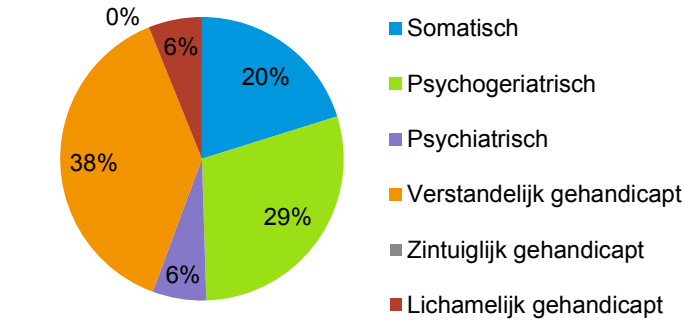
Intramurale zorg: grootste groep zijn verstandelijk gehandicapten

De leeftijd van de circa 755 personen in een intramurale zorgwoning in Vijfheerenlanden loopt uiteen, al zijn de oudste leeftijdsgroepen het sterkst vertegenwoordigd: 22% is tussen 75 en 85 jaar en 40% is 85 jaar of ouder.



Splitsen we de intramurale groep uit naar zorgtype dan zien we dat circa 38% verstandelijk gehandicapt is. Een voorbeeld van een instelling in Vijfheerenlanden met zorg voor verstandelijk gehandicapten is Lingebolder (Leerdam). Circa 29% ontvangt psychogeriatrische zorg, circa 20% somatische zorg, circa 6% lichamelijke zorg en circa 6% psychiatrische zorg. Intramurale zintuiglijke zorg wordt niet aangeboden in Vijfheerenlanden. Zie onderstaande tabel en figuur.

1.6.1 Figuur 15: intramurale bevolking Vijfheerenlanden, naar leeftijd en type zorgvraag in 2020



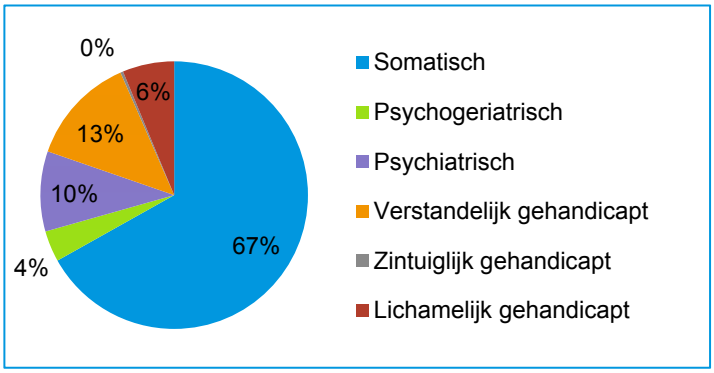
Leeftijdsgroep	Aantal 2020	Aandeel 2020
0-15 jaar	5	1%
15-25 jaar	40	5%
25-35 jaar	50	7%
35-45 jaar	40	5%
45-55 jaar	35	5%
55-65 jaar	45	6%
65-75 jaar	70	9%
75-85 jaar	165	22%
85 jaar en ouder	305	40%
Totaal	**755**	**100%**

Bron links: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2019). Bron rechts: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen en hele procenten.

Extramurale zorg: meerderheid heeft somatisch zorgprofiel

Van de circa 1.600 personen die extramurale zorg ontvangen is circa 72% 65 jaar of ouder. Circa 1.070 personen ontvangen thuis somatische zorg, zo'n 67% van het totaalaantal extramurale zorgvragers. Dit zorgtype valt meestal onder een licht zorgprofiel, waardoor dit percentage aanzienlijk hoger is dan het percentage intramurale somatische zorgbehoevenden. Tegelijkertijd is het door het doorgaans zware zorgprofiel het percentage psychogeriatrische patiënten dat thuis woont relatief klein, zo'n 4% van alle extramurale zorgvragers.

Figuur 16: extramurale bevolking Vijfheerenlanden, naar leeftijd en type zorgvraag in 2020



Leeftijdsgroep	Aantal 2020	Aandeel 2020
15-25 jaar	100	6%
25-35 jaar	70	4%
35-45 jaar	85	5%
45-55 jaar	110	7%
55-65 jaar	105	7%
65-75 jaar	290	18%
75-85 jaar	670	41%
85 jaar en ouder	200	12%
Totaal	**1.630**	**100%**

Bron links: Primos 2019, bewerking Stec Groep (2019). Bron rechts: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen en hele procenten.

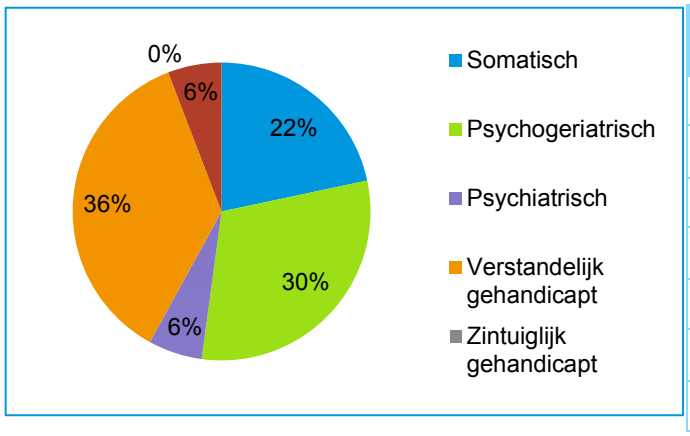
1.6.2 2030: toename van circa 190 intramurale en 490 extramurale zorgbehoevenden

Op basis van de huishoudensontwikkeling verwachten we in 2030 circa 195 extra intramurale zorgvragers in gemeente Vijfheerenlanden ten opzichte van 2020 (+26%). De gemiddelde leeftijd van een intramurale zorgvrager gaat omhoog: in 2030 is circa 72% van de intramurale huishoudens in Vijfheerenlanden 75 jaar of ouder, tegenover 63% in 2020.

Grotere intramurale somatische, psychogeriatrische en VG-zorgvraag in 2030

De huidige zorggebruikers worden ouder en schuiven door naar een hogere leeftijdsklasse zonder dat het type zorgvraag verandert. Hierdoor stijgt bijvoorbeeld het aantal intramurale psychiatrische patiënten slechts met circa 10 naar 55 in 2030. Tegelijkertijd zien we als gevolg van de vergrijzing een groei van het aantal huishoudens met een somatische (+50) of psychogeriatrische (+65) intramurale zorgbehoefte. Een deel van de psychogeriatrische opgave landt door ambulantisering mogelijk extramuraal. Hier houdt de prognose geen rekening mee. De grootste groep intramurale zorgvragers, verstandelijk gehandicapten, stijgt met 65 naar circa 285 in 2030.

Figuur 17: intramurale bevolking Vijfheerenlanden, naar type zorgvraag in 2030



Type zorg	Aantal 2030	2020-2030
Somatisch	200	+50
Psychogeriatrisch	285	+65
Psychiatrisch	55	+10
Verstandelijk gehandicapt	350	+60
Zintuiglijk gehandicapt	-	-
Lichamelijk gehandicapt	55	+10
Totaal	**945**	**+195**

Bron: Primos 2019, CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

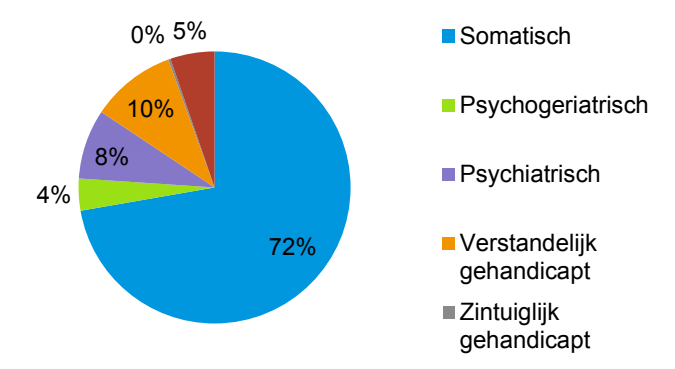
Sterke stijging aandeel huishoudens 75-85 jaar met extramurale somatische zorgvraag

In 2020 ontvangen in Vijfheerenlanden circa 1.630 huishoudens extramurale zorg. In 2030 zal dit aantal zijn gestegen tot circa 2.115 huishoudens (+30%). Vooral onder 75- tot 85-jarigen groeit de extramurale zorgvraag sterk: van 670 in 2020 tot circa 1.045 in 2030 (+56%). De extramurale zorgvraag onder jongere huishoudens stijgt licht, met enkele procenten.

In 2030 zal de vraag naar extramurale somatische zorg zijn gestegen naar circa 1.530 zorgvragers, een toename van circa 445 (+41%) ten opzichte van 2020. De overige extramurale zorgtypegroepen groeien met maximaal 45 zorgvragers in 2030, zie onderstaande figuur en tabel. De prognose houdt nog geen rekening met alle aspecten van extramuralisering van zorg. Zo geeft het geen inzicht in de extra indicaties voor onder andere de volgende zorgcategorieën:

- Ambulantisering van beschermd wonen: over de ambulantisering van Beschermd Wonen zijn in de regio Lekstroom (aansluitend bij de afspraken in U16-verband) afspraken gemaakt met betrekking tot huisvesting. Hierbij gaat het om een jaarlijkse extra vraag naar huisvesting van circa 7 tot 10 inwoners in Vijfheerenlanden die verwacht worden uit te stromen uit instellingen voor beschermd wonen. Zij moeten zelfstandig worden gehuisvest met begeleiding uit instellingen.
- Extramuralisering van de psychogeriatrische intramurale zorg. Door vergrijzing gaat dit vermoedelijk om een relatief grote groep. Volgens de dementiemonitor van Alzheimer Nederland woont 70% van de dementerenden thuis. Pas in een relatief laat stadium kunnen patiënten terecht in een een verpleeghuis. Echter is vaak sprake van wachttijden, waardoor nijpende situaties ontstaan. Naar verwachting is er behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig wonen en wonen in een verpleeghuis.
- Psychiatrische zorg: psychiatrisch patiënten worden steeds meer opgevangen in de reguliere woningvoorraad. De Landelijke Monitor Ambulantisering en Hervorming Langdurige GGZ van het Trimbos Instituut monitort vraag en aanbod.
- De gemeente heeft per 1 januari 2020 de wettelijke verplichting (verplichte GGZ) tot nazorg en het realiseren van voorwaarden zoals huisvesting.
- Ook de uitstroom uit instellingen voor jeugdzorg doet een beroep op mogelijkheden voor zelfstandige huisvesting of tijdelijke begeleide kleinschalige vormen van huisvesting.

Figuur 18: extramurale bevolking Vijfheerenlanden 2030, naar type zorgbehoefte



Type zorg	Aantal 2030	2020-2030
Somatisch	1.530	+445
Psychogeriatrisch	80	+20
Psychiatrisch	175	+15
Verstandelijk gehandicapt	215	0
Zintuiglijk gehandicapt	5	0
Lichamelijk gehandicapt	110	+10
Totaal	**2.115**	**+490**

Bron: Primos 2019, CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

BEKOSTIGING VAN ZORG, VAN AWBZ NAAR WMO EN WLZ

In 2015 is de wetgeving omtrent wonen en zorg gewijzigd. De bekostiging van de zorg is deels gedecentraliseerd. Extramurale zorg valt sinds 2015 onder de WMO (wet maatschappelijke ondersteuning) (en de Jeugdwet) en wordt daarmee door de gemeenten bekostigd. Ook beschermd wonen intramuraal (psychogeriatrische zorg) valt onder de WMO. Alle overige intramurale zorg valt onder de WLZ (wet langdurige zorg) en wordt landelijk bekostigd.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES PARAGRAAF 1.6

- De behoefte van wonen met zorg neemt toe de komende jaren. Er is sprake van een uitbreidingsvraag van 190 intramurale plekken en 490 extramurale plekken. Mogelijk is de extramurale opgave groter dan geprognosticeerd.
- De intramurale zorgopgave zit primair op psychogeriatrie, verstandelijk gehandicapten en somatische zorg. De extramurale zorgvraag concentreert zich volgens de prognose grotendeels op somatische zorg. In de praktijk neemt naar verwachting ook de extramurale vraag naar psychische en psychogeriatrische zorg toe. De gemeente onderzoekt dit nader.

1.7 Uitbreidingsopgave in alle kernen, kwalitatief verschillen

In deze paragraaf gaan we dieper in op de woonbehoefte op kernenniveau. Dat doen we op basis van de huishoudensprognose en een typologie van kernen.

1.7.1 Beschouw prognoses als richtinggevend

Huishoudensprognoses op het schaalniveau behoeven voorzichtigheid (zie onderstaande tabel). Immers, hoe lager het schaalniveau, hoe groter de onzekerheidsmarges van de prognose. We adviseren u daarom bij de toevoeging van toekomstige nieuwbouw op dit niveau niet blind te staren op de prognose cijfers en deze vooral als richtinggevend te beschouwen. Op basis van de huishoudensprognose categoriseren we de kernen op de volgende manier:

- **Stadjes**: de stadjes Leerdam en Vianen met een goed voorzieningenniveau.
- **Voorzieningendorpen**: kernen met een boven gemiddelde prognose (ten opzichte van gemiddelde in de voormalige gemeenten Zederik, Vianen of Leerdam). Het gaat om Ameide, Meerkerk, Lexmond en Schoonrewoerd.
- **Woondorpen**: kernen met beneden gemiddelde prognose (ten opzichte van gemiddelde in de deelgemeente Zederik, Vianen of Leerdam). Het gaat om alle overige dorpen.

In bijlage A5 splitsen we de huishoudensprognose voor u uit op doelgroepenniveau.

Tabel 5: huishoudensprognose op kernenniveau

Kernen	2020	2030	2040	Groei 2020-2030	Groei 2020-2040	Groei 2020-2030 (%)	Groei 2020-2040 (%)	Typologie kernen
Leerdam – Leerdam	7.795	8.230	8.470	435	675	6%	9%	Stadje
Leerdam – Kedichem	445	445	455	-	10	0%	2%	Woondorp
Leerdam – Schoonrewoerd	610	625	640	15	30	3%	5%	Voorzieningendorp
Vianen – Vianen	6.995	7.280	7.450	285	455	4%	6%	Stadje
Vianen – Hoef&Haag (CBS definitie: Hagestein)	960	2.375	3.060	1.420	2.105	148%	220%	Nieuwbouw
Vianen – Everdingen (Inclusief Zijderveld)	780	820	860	45	80	6%	10%	Woondorp
Zederik – Lexmond	1.145	1.190	1.215	40	65	4%	6%	Voorzieningendorp
Zederik – Ameide	1.265	1.310	1.335	45	70	4%	5%	Voorzieningendorp
Zederik – Tienhoven	280	350	405	70	125	26%	44%	Woondorp
Zederik – Meerkerk	1.565	1.675	1.750	110	185	7%	12%	Voorzieningendorp
Zederik - Hei- en Boeicop	375	385	390	10	15	2%	4%	Woondorp
Zederik – Leerbroek	535	550	565	15	30	3%	6%	Woondorp
Zederik – Nieuwland	380	390	400	15	20	4%	5%	Woondorp
Totalen								

Kernen	2020	2030	2040	Groei 2020-2030	Groei 2020-2040	Groei 2020-2030 (%)	Groei 2020-2040 (%)	Typologie kernen
Leerdam totaal	8.850	9.305	9.565	455	720	**5%**	**8%**	
Vianen totaal	8.730	10.475	11.370	1.745	2.635	**20%**	**30%**	
Zederik totaal	5.550	5.850	6.055	305	510	**5%**	**9%**	

Bron: ABF Research, Primos (2019). Afronding op 5-tallen.

1.7.2 De kwalitatieve uitbreidingsbehoefte op kernniveau valt samen met kernentypologie

We zetten bij het faciliteren van woninbouwplannen in op de volgende invulling:

- Vianen en Leerdan zijn als stadjes de twee belangrijkste verzorgingskernen in Vijfheerenlanden. De kwalitatieve woonbehoefte ligt voor de verzorgingskernen in lijn met het doorstroommodel.
- Hoef&Haag kent nog een grote toevoeging van huishoudens als gevolg van de geplande woningen in deze kern.
- De verzorgingsdorpen Ameide, Lexmond, Meerkerk en Schoonrewoerd vormen clusters van voorzieningen met daarin een wat grotere huishoudenstoename.
- In de woondorpen is overal sprake van huishoudensgroei. Dat betekent dat overal een (kleine) bouwopgave ligt. De netto huishoudenstoename komt in de woonkernen volledig voor rekening van de groeiende doelgroep 65-plussers, waardoor doorstroming op gang kan komen.

In kernen waar de afgelopen jaren niet of nauwelijks is gebouwd kan sprake zijn van een inhaalvraag. Hier houdt de prognose geen rekening mee. Zo werden bijvoorbeeld nauwelijks woningen gebouwd in Kedichem in de periode 2016-2018. De prognose laat in Kedichem ook beperkt woningbehoefte zien, maar mogelijk is dus sprake van een (beperkte) inhaalvraag. Beoordeling van nieuwe plannen op dit niveau vraagt om een maatwerkbenadering.

Tabel 6: prognose op kernenniveau

Type kern	Kwantitatieve behoefte	Behoefte grondg. woningen	Behoefte nultreden/ appartement	Behoefte sociaal Leerdam	Vianen	Zederik
Stadje	++	+	++	o	+	+
Voorzieningendorp	++	++	+	o	+	+
Woondorp	+	o	+	o	+	+

Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON2015/2018 en ABF Research Primos (2019).

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES PARAGRAAF 1.7

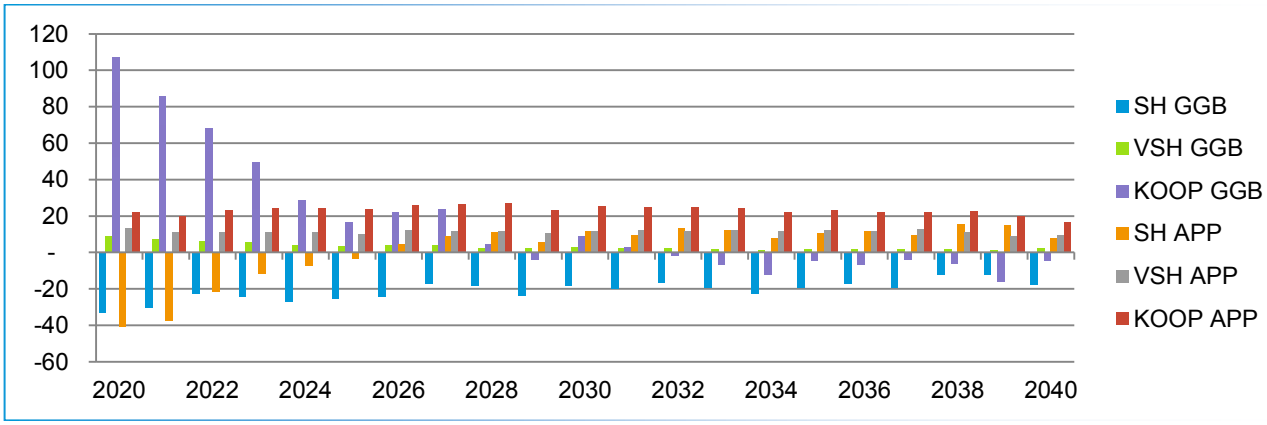
- Op basis van de huishoudensprognoses valt onderscheid te maken in twee stadjes (Leerdam en Vianen), de groei in Hagestein, de voorzieningendorpen en de woondorpen.
- In alle kernen is sprake van een huishoudensgroei tot 2030. Dit vertaalt zich naar een netto uitbreidingsbehoefte voor woningbouw. De kwantitatieve behoefte is geconcentreerd in de stadjes en Hoef&Haag. Kwalitatief ligt hier de nadruk – meer dan in de woondorpen – op grondgebonden woningbouw. In de woondorpen gaat de kwalitatieve behoefte uit naar nultredenproducten.

Sub-bijlage A: Woningbehoefte per kern

A1: doorstroommodellen

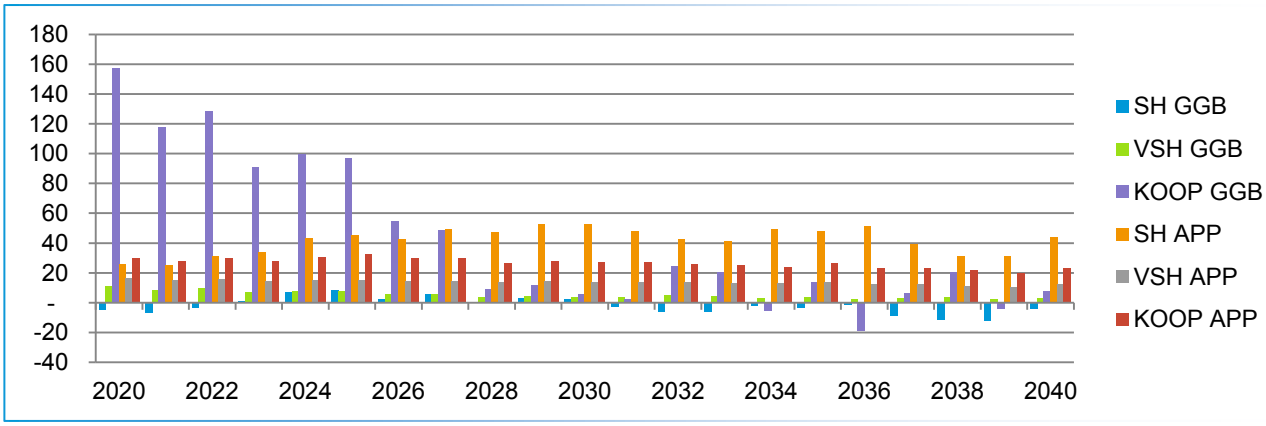
Doorstroommodel Leerdam

De komende jaren zal de behoefte naar grondgebonden koopwoningen in Leerdam afnemen. De behoefte naar sociale huurappartementen neemt toe.



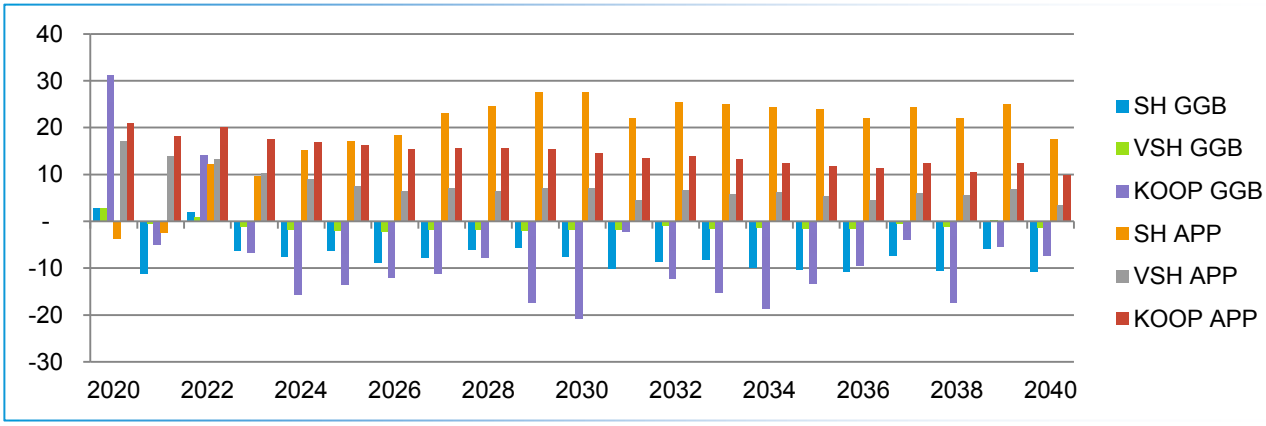
Doorstroommodel Vianen

De komende jaren zal de behoefte naar grondgebonden koopwoningen in Vianen afnemen. De behoefte naar sociale huurappartementen neemt toe.



Doorstroommodel Zederik

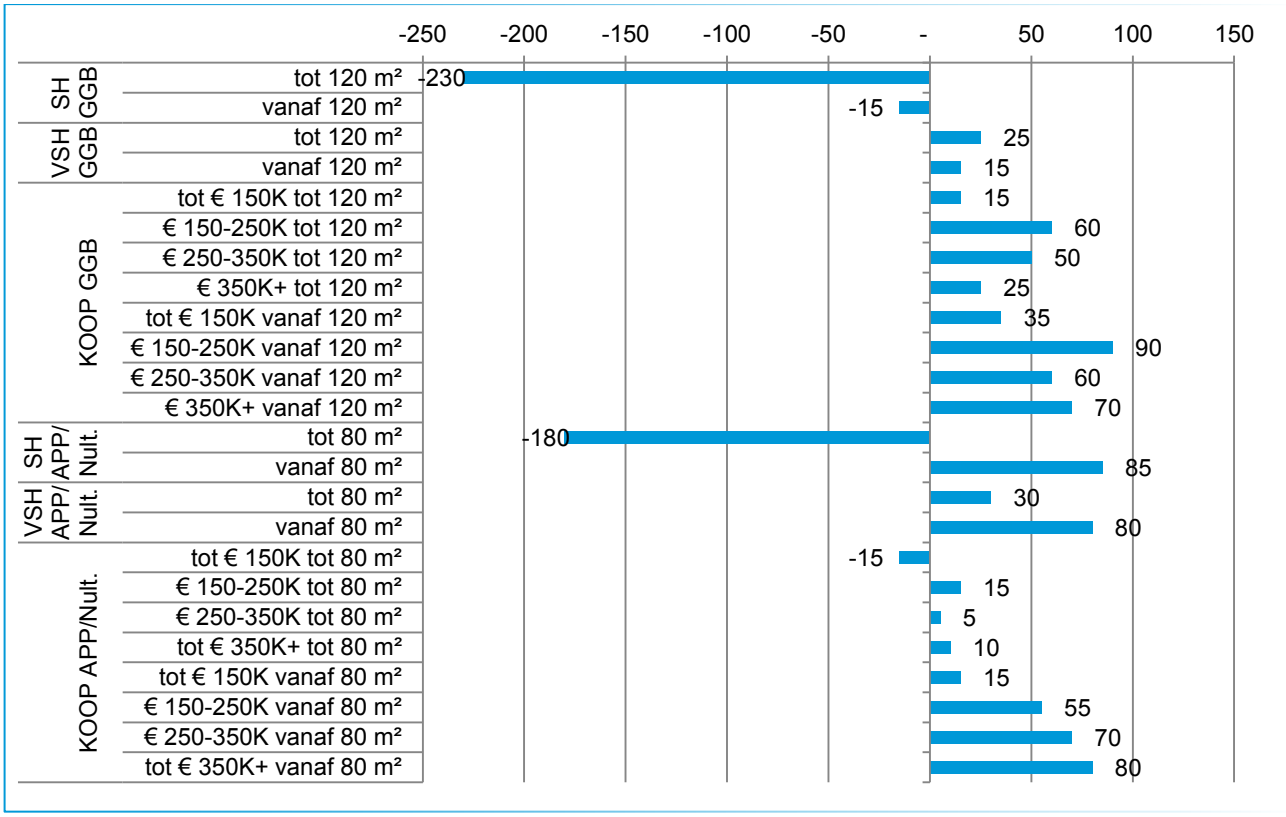
De komende jaren zal de behoefte naar grondgebonden koopwoningen in Zederik afnemen. De behoefte naar sociale huurappartementen neemt toe.



A2: opgave naar woningtypen, prijsklasse en vierkante meters

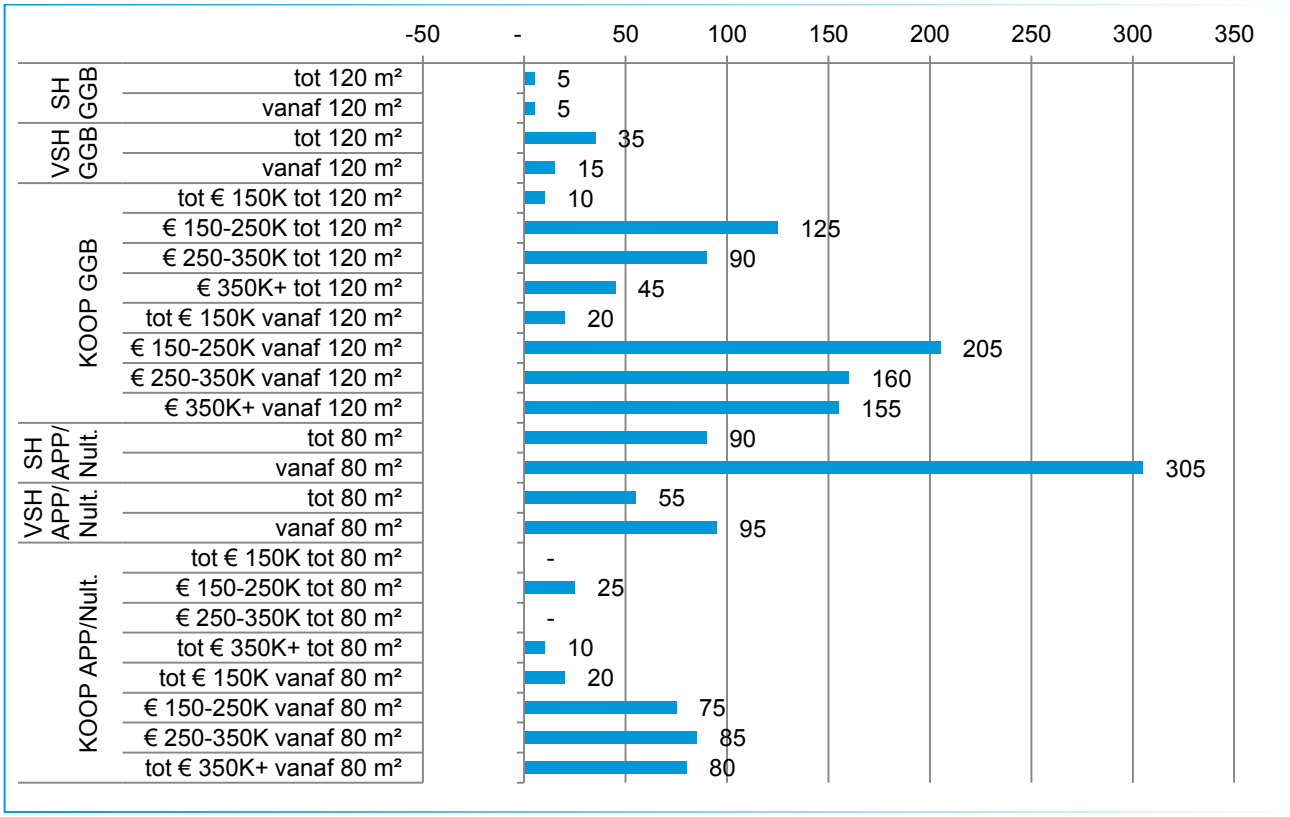
Behoefte vertaald naar PMC's Leerdam 2020-2030

De behoefte naar grondgebonden sociale huur en sociale huur appartementen tot 80 m2 is negatief. De behoefte naar grondgebonden koopwoningen van €150-250K vanaf 120 m2 en sociale huurappartementen vanaf 80 m2 is het grootst.



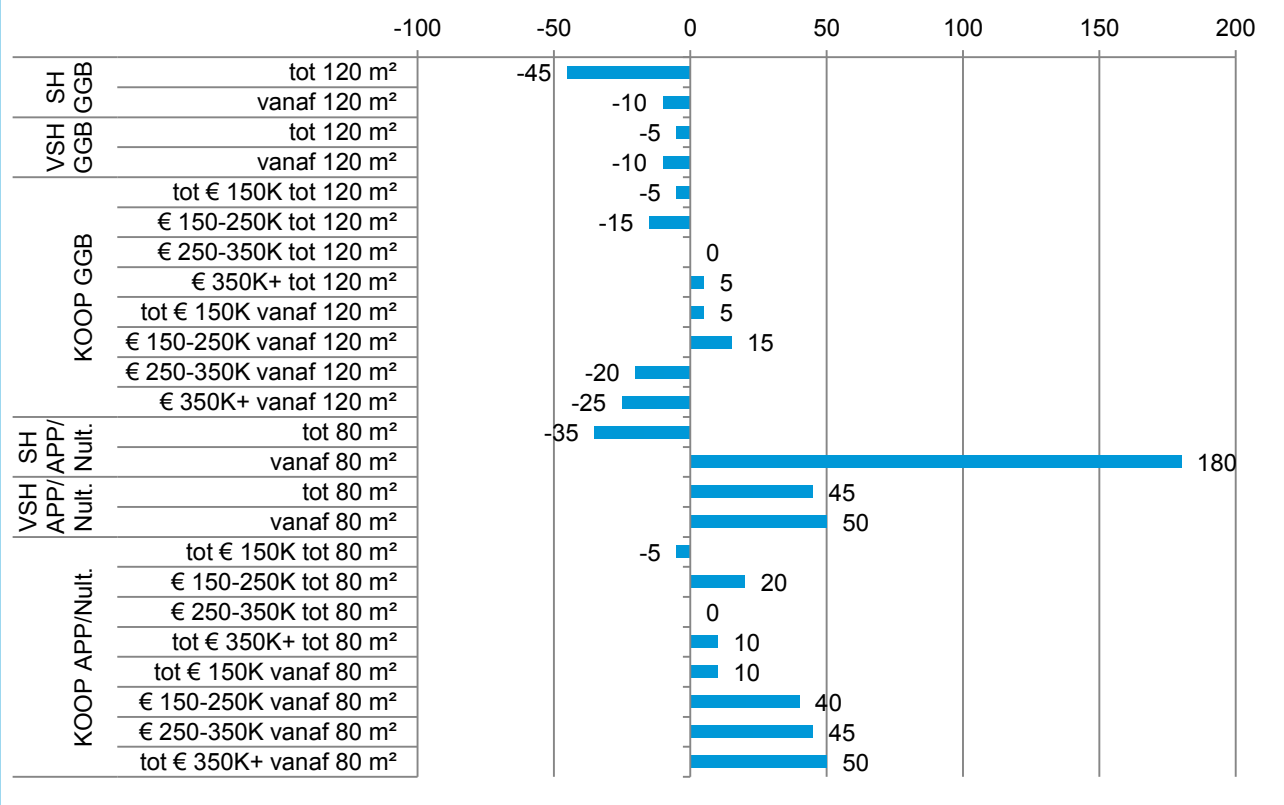
Behoefte vertaald naar PMC's Vianen 2020-2030

De behoefte naar sociale huur appartementen vanaf 80 m2 is het grootst met 305, daarna komen de grondgebonden koopwoningen van €150-250K vanaf 120 m2 met 205. De behoefte naar grondgebonden sociale huur is minimaal. Er is geen behoefte naar koopappartementen tot €150K tot 80 m2 en 250-350K tot 80 m2.



Behoefte vertaald naar PMC's Zederik 2020-2030

De behoefte naar sociale huur appartementen vanaf 80 m2 is ruim het grootst, de behoefte naar grondgebonden sociale huur tot 120 m2 en sociale huurappartementen tot 80 m2 is het kleinst.

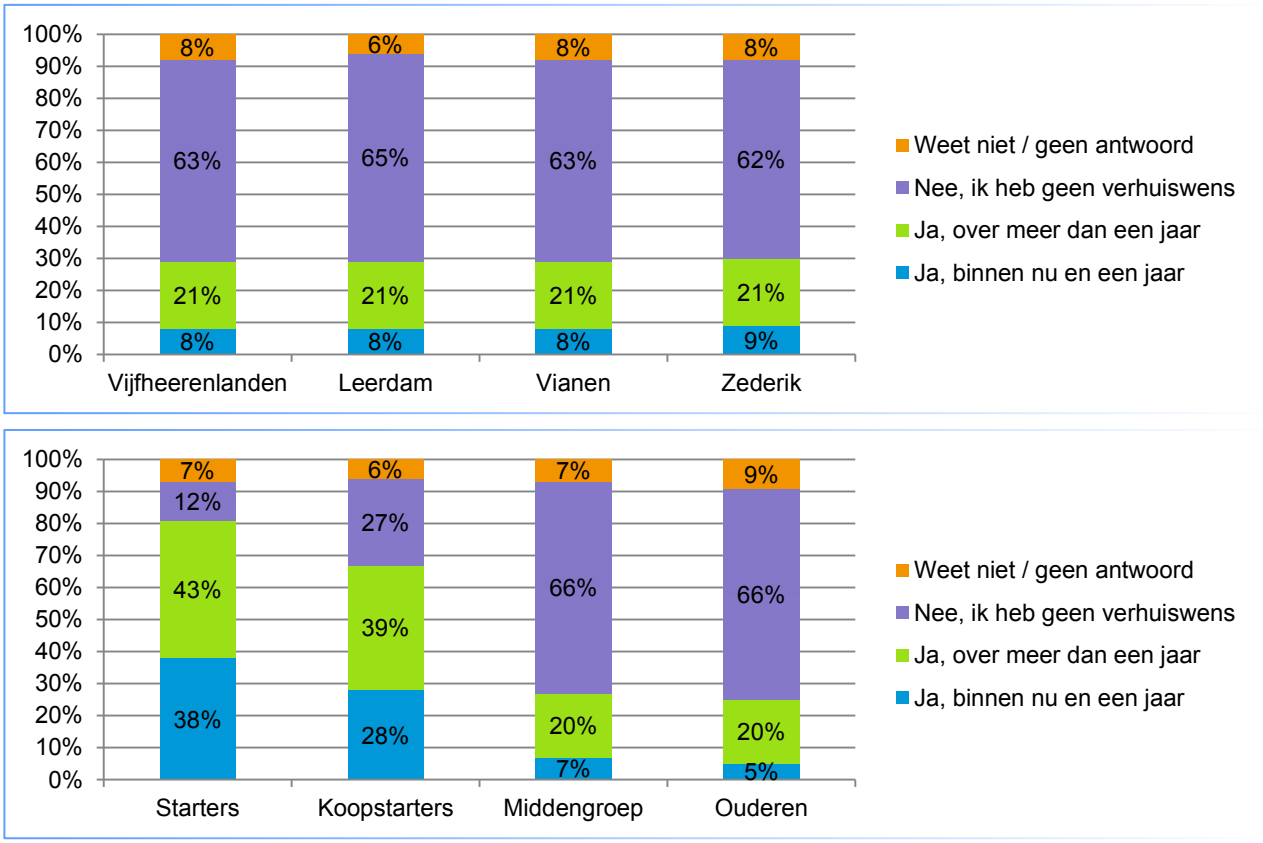


A3: enquêteresultaten

1.7.3 63% niet verhuisgeneigd, vooral (koop)starters hebben verhuiswens

- 63% van de respondenten geeft aan niet te willen verhuizen binnen nu en afzienbare tijd, 29% wil dit wel. Circa 8% geeft zelfs aan binnen nu en één jaar te willen verhuizen.
- Vooral ouderen geven aan niet te willen verhuizen. Daarnaast is ook een groot deel van de middengroep niet op zoek naar een andere woning.
- Ruim 80% van starters, en tweederde van koopstarters in Vijfheerenlanden wenst op korte of langere termijn te verhuizen.

Figuur 19: verhuiswens

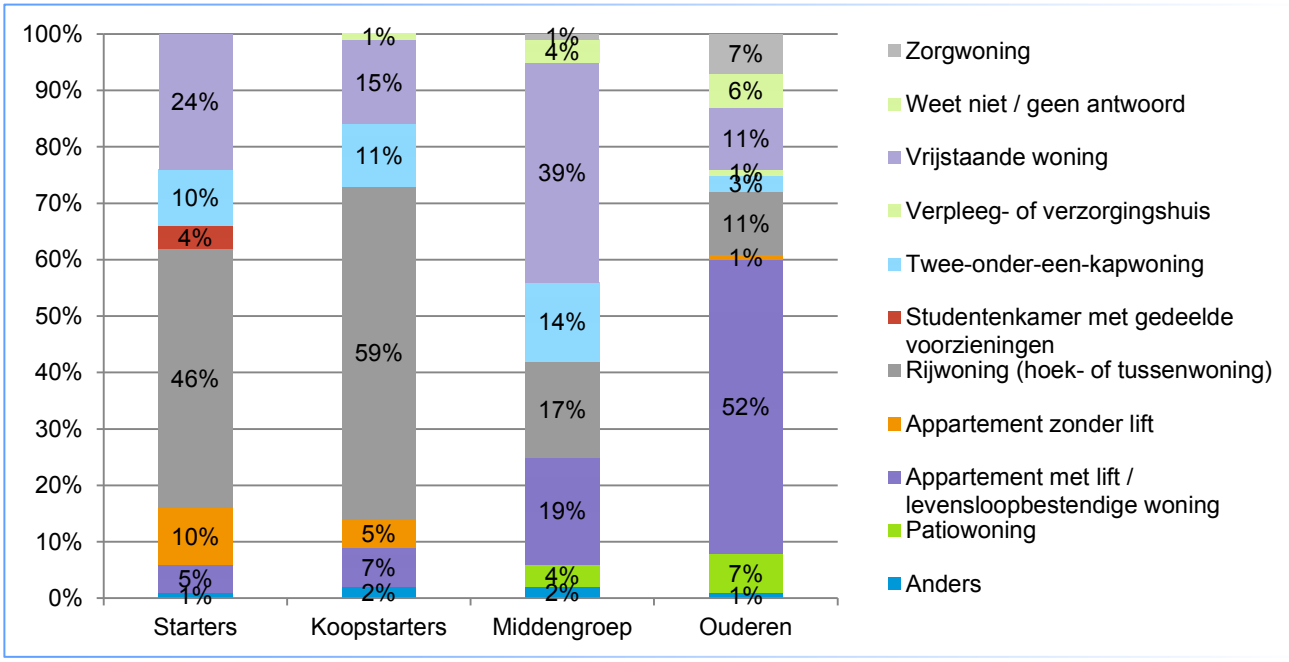


Bron: Enquête Het Grote Vijfheerenlanden Woononderzoek, bewerking Stec Groep (2019). N=2.599

1.7.4 (Koop)starter kiest vaak voor rijtjeshuis, levensloopgeschikte woning populair bij ouderen

- 46% van starters, en 59% van koopstarters geeft de voorkeur aan een rijwoning.
- Ruim de helft van oudere respondenten woont het liefst in een levensloopbestendig appartement of nultredenwoning.
- Bijna 40% van de middengroep woont bij voorkeur in een vrijstaande woning.

Figuur 20: voorkeur woningtype

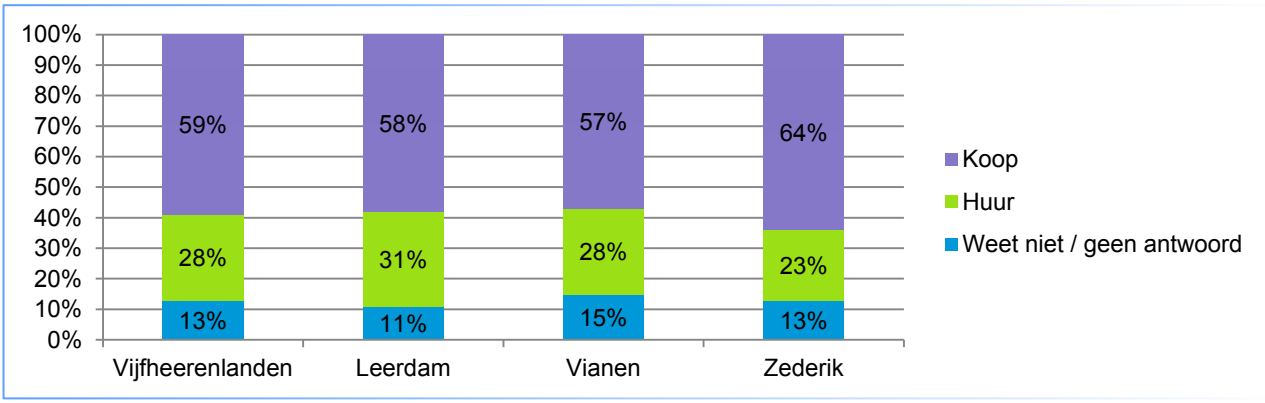


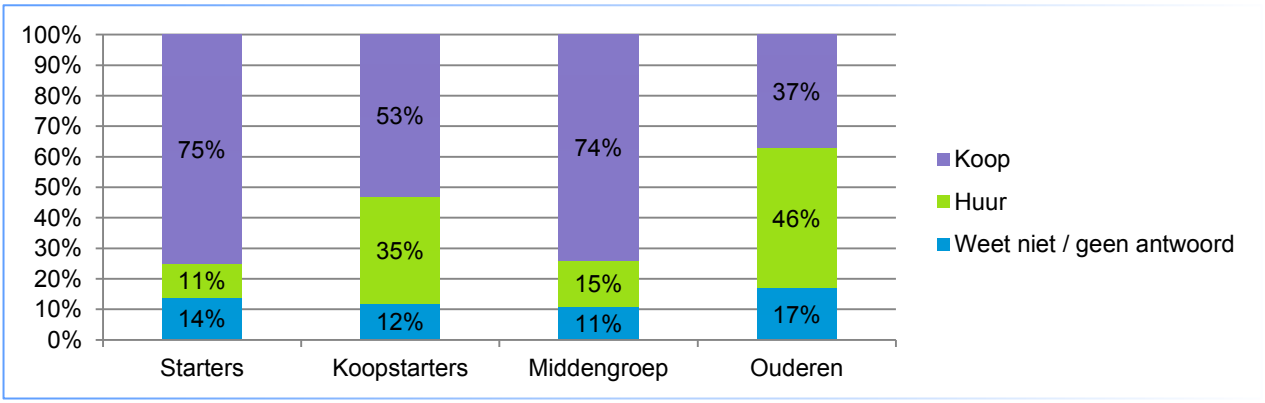
Bron: Enquête Het Grote Vijfheerenlanden Woononderzoek, bewerking Stec Groep (2019). N=2.608

1.7.5 Meerderheid wenst een koopwoning, huren is relatief populair in Leerdam

- 59% van de respondenten heeft voorkeur voor een koopwoning. In Zederik is dit bijna tweederde.
- Bijna een derde van de respondenten in Leerdam woont het liefst in een huurwoning.
- Driekwart van starters en middengroep wil kopen, ouderen willen relatief vaak huren.

Figuur 21: eigendomsvoorkeur



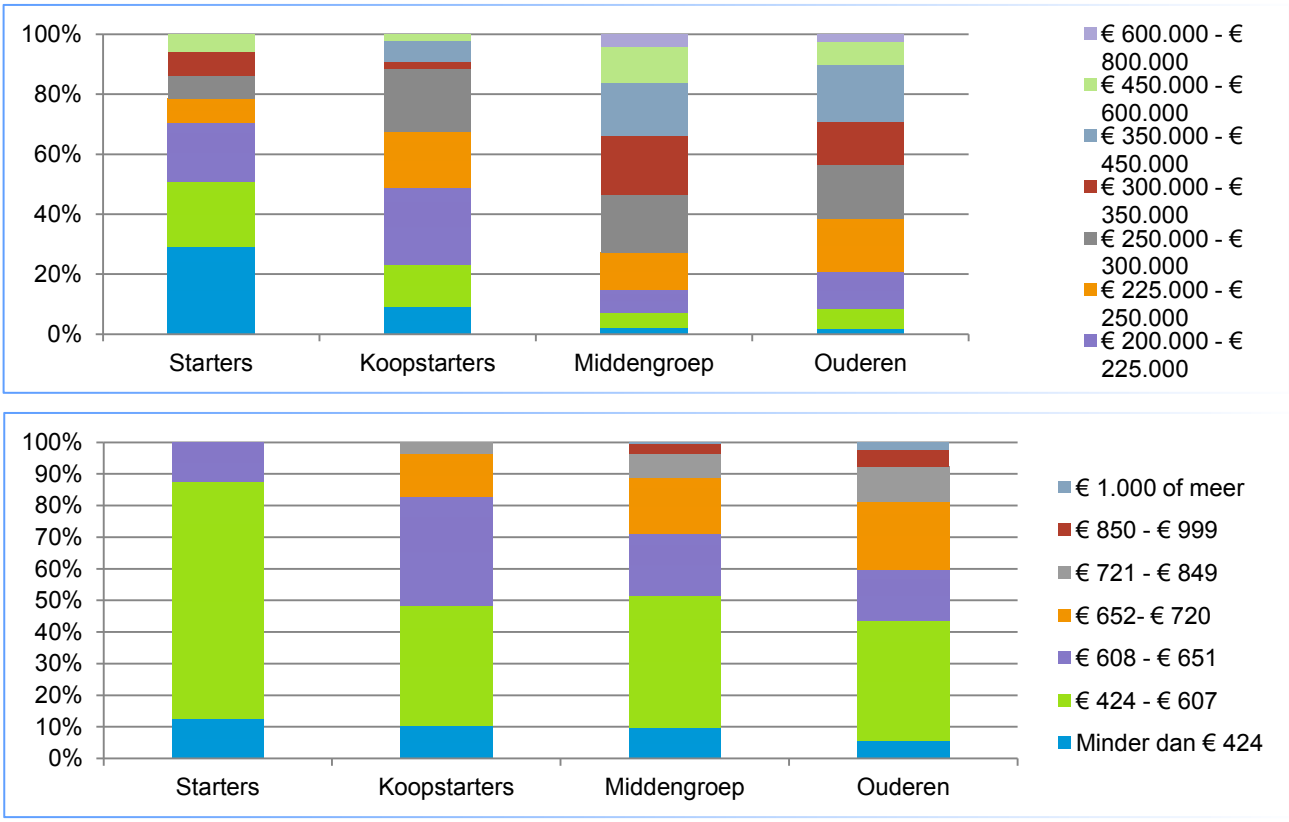


Bron: Enquête Het Grote Vijfheerenlanden Woononderzoek, bewerking Stec Groep (2019). N=2.608

1.7.6 Circa tweederde starters zoekt goedkope woning (tot € 225.000), ruime meerderheid huurders betaalt maximaal € 607

- Circa een derde van starters wil maximaal € 175.000 aan een woning besteden (buiten beschouwing gelaten in hoeverre dit realistisch is).
- Woningen vanaf € 300.000 zijn vooral aantrekkelijk voor ouderen en de middengroep.
- Over het algemeen gaat de voorkeur uit naar een huurprijs tussen de € 424 en € 607, ongeacht de doelgroep.
- Relatief veel ouderen zijn bereid om een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 720) te betalen, meer dan starters.

Figuur 22: betaalbaarheid (boven koop, onder huur)

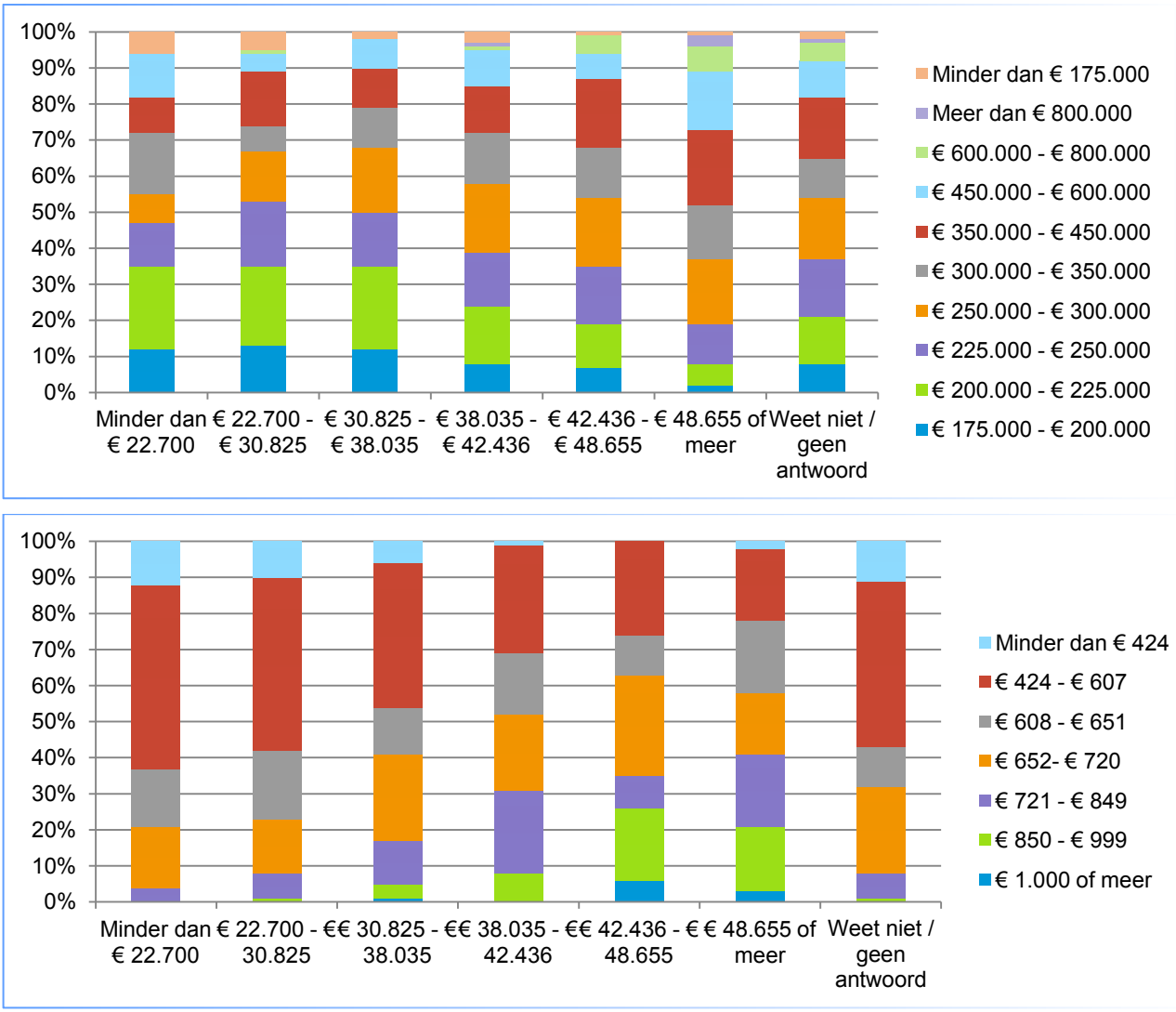


Bron: Enquête Het Grote Vijfheerenlanden Woononderzoek, bewerking Stec Groep (2019). N(boven)=1.481, N(onder)=645

1.7.7 Sociale doelgroep die in een huurwoning woont, huurt voor ruim 90% een woning tot de liberalisatiegrens

- Respondenten die in een huurwoning wonen en een inkomen hebben dat recht geeft op een sociale huurwoning, wonen overwegend in een huurwoning tot de liberalisatiegrens. Voor inkomens tot € 22.700 is dat 96%. Voor inkomens tot € 30.825 is dat 92% en voor inkomens tot € 38.035 83%.
- Ook een deel van de sociale doelgroep woont in een koopwoning. Onder de respondenten omvat deze groep 54% van de totale sociale doelgroep. In 50% van de gevallen gaat het om een woning met een geschatte waarde tot € 250.000. In 76% van de gevallen betreft het een koopwoning met een geschatte waarde tot € 350.000.

Figuur 23: woningwaarde en huurprijs naar inkomensklasse bewoners

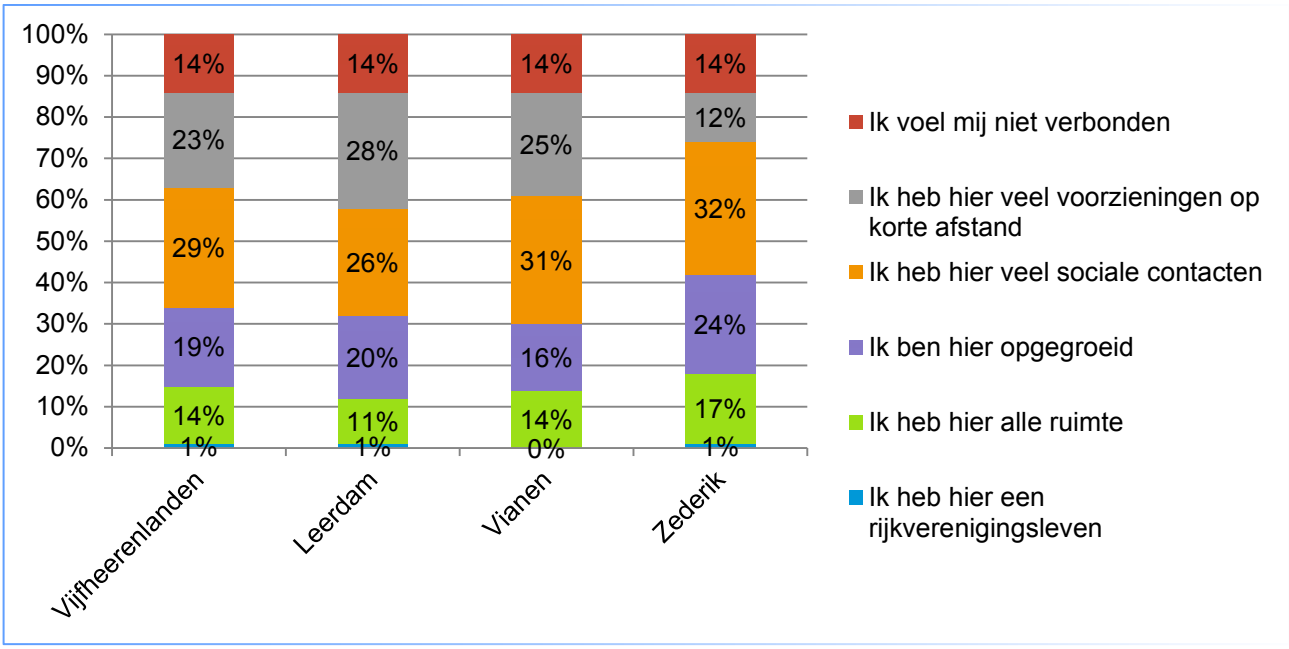


Bron: Enquête Het Grote Vijfheerenlanden Woononderzoek, bewerking Stec Groep (2019). N(boven)=1.873, N(onder)=582

1.7.8 Sociale contacten meest relevant voor gevoel van verbondenheid

- De meeste mensen voelen zich verbonden met hun woonplaats door de aanwezigheid van sociale contacten.
- Relatief veel mensen in Zederik voelen zich verbonden met de locatie omdat ze er zijn opgegroeid.
- In Leerdam speelt de nabijheid van voorzieningen relatief een grote rol.

Figuur 24: verbondenheid met de gemeente Vijfheernelanden en afzonderlijke gebieden

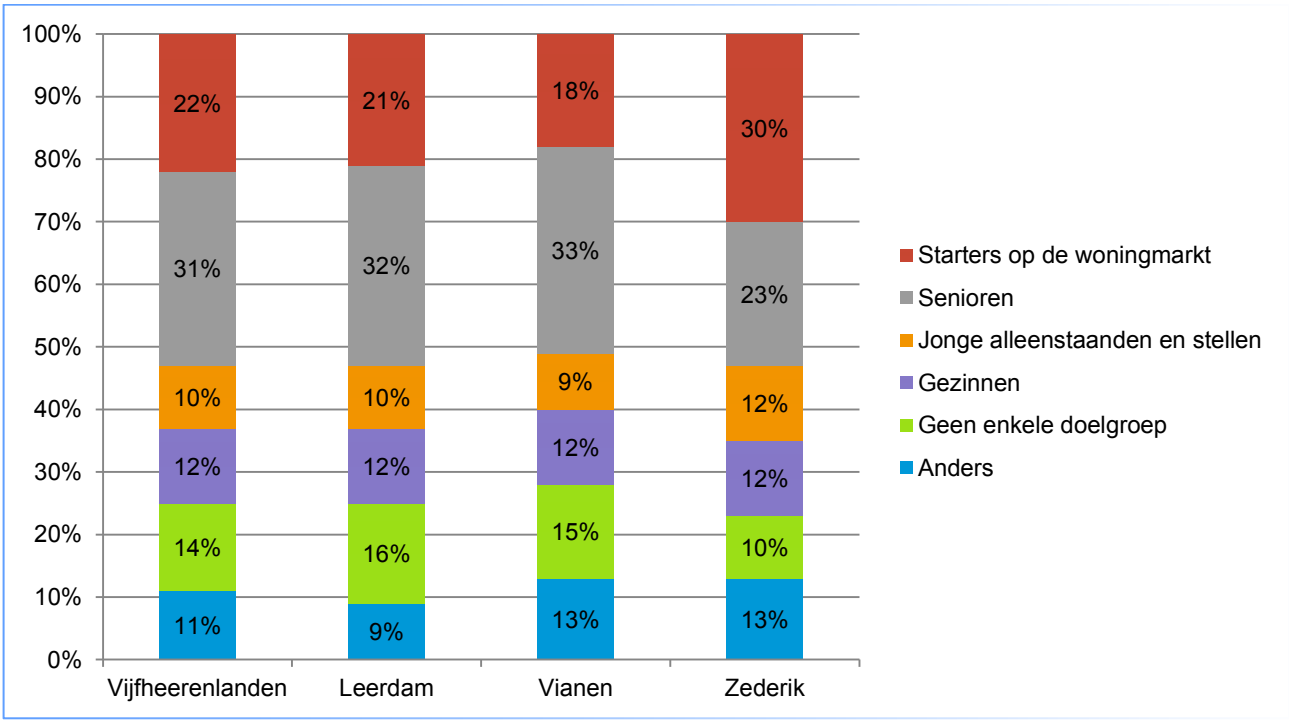


Bron: Enquête Het Grote Vijfheerenlanden Woononderzoek, bewerking Stec Groep (2019). N=1.984

1.7.9 Vooral behoefte aan senioren- en starterswoningen

- De komende jaren is grote behoefte aan seniorenwoningen. In lijn met de relatief grote vergrijzing in de kernen Leerdam en Vianen bestaat in deze gebieden volgens bewoners behoefte aan extra woningen voor ouderen.
- Ruim een vijfde deel vindt dat het aanbod voor starters moet worden uitgebreid. Vooral in Zederik bestaat een relatief grote behoefte aan starterswoningen.

Figuur 25: voor welke groep moeten woningen worden gebouwd

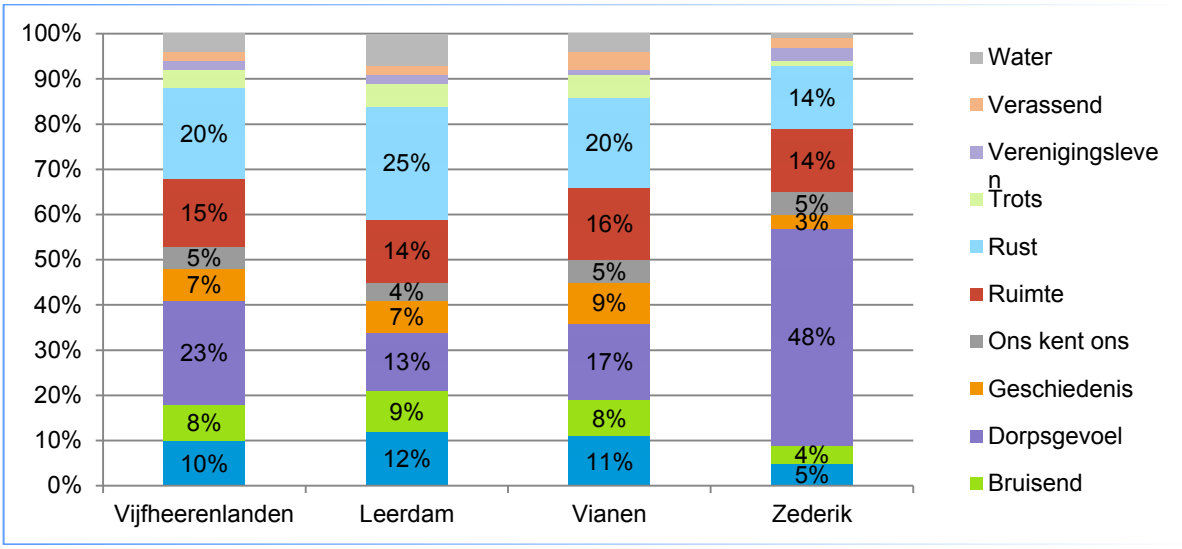


Bron: Enquête Het Grote Vijfheerenlanden Woononderzoek, bewerking Stec Groep (2019). N=2.098

1.7.10 Wonen in Vijfheerenlanden: rust, afwisseling en het dorpsgevoel

- Bijna een kwart van de respondenten geeft aan dat het dorpsgevoel moet terugkomen in de gemeenschappelijke identiteit voor Vijfheerenlanden. Met name in Zederik hecht men veel waarde aan het dorpsgevoel.
- Een vijfde deel vindt rust de belangrijkste component van een gemeenschappelijke identiteit.
- Rust en afwisseling worden ook relatief vaak genoemd in het opbouwen van een gemeenschappelijke identiteit.

Figuur 26: wat in een gemeenschappelijke identiteit voor de gemeente moet terugkomen

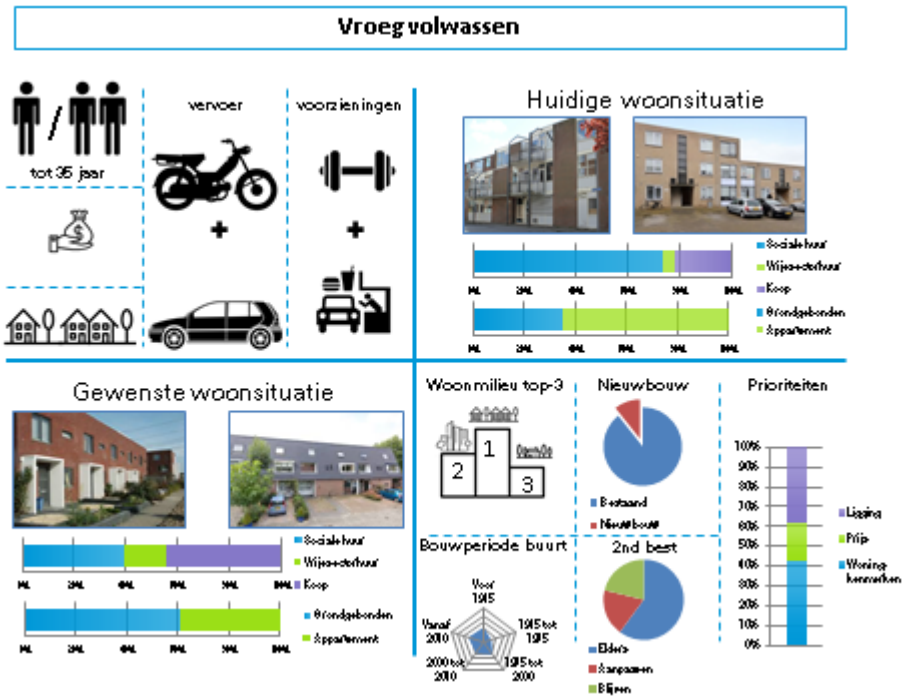


Bron: Enquête Het Grote Vijfheerenlanden Woononderzoek, bewerking Stec Groep (2019). N=1.967

A4: doelgroep profielen

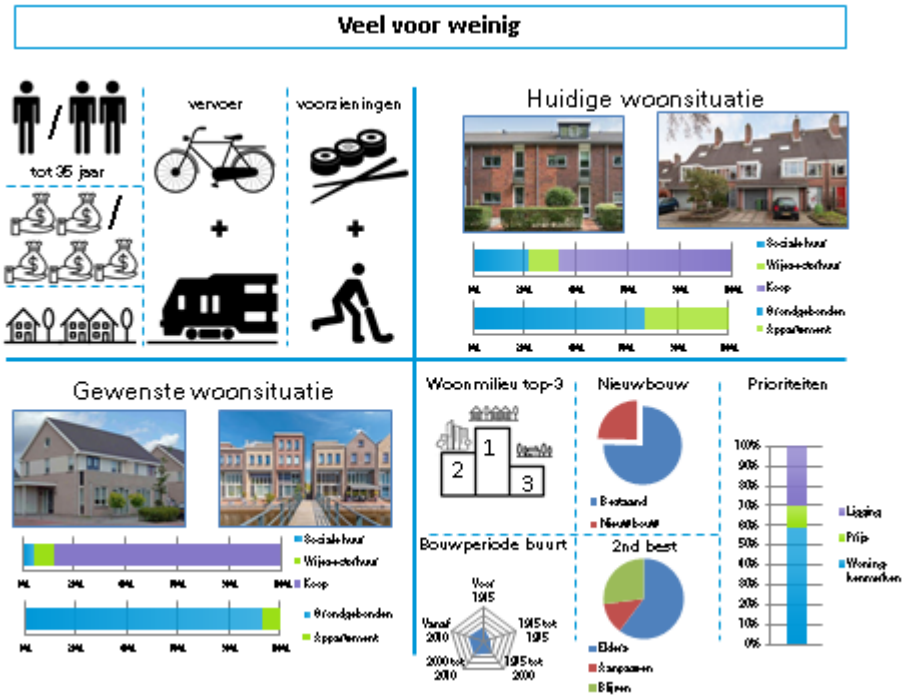
1.7.11 Suburbaan/dorps

Vroeg Volwassen



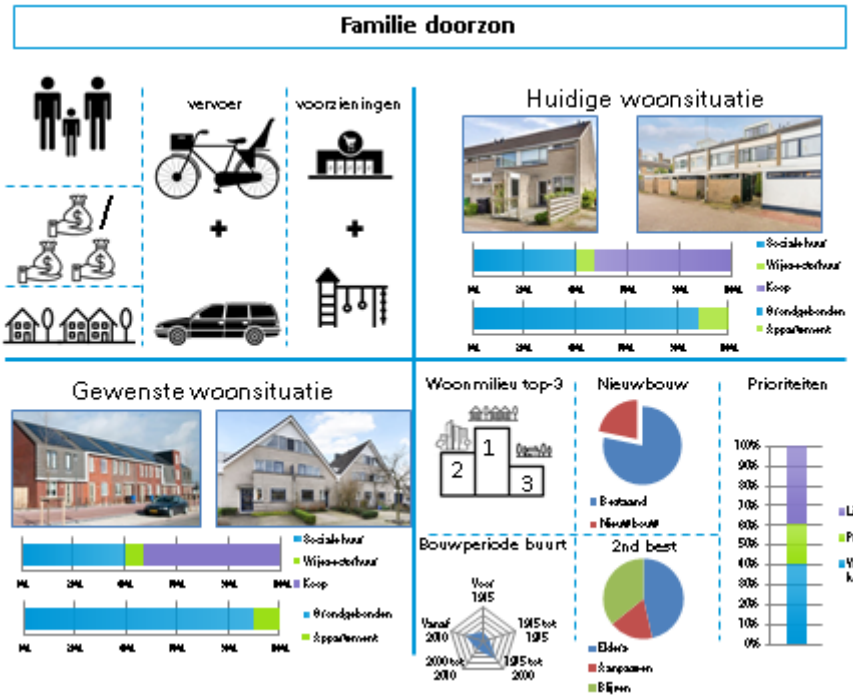
Veel voor weinig

Rust en ruimte zijn belangrijke kernwaarden. Men houdt van de reuring van de stad, maar hoeft daar niet zo nodig te wonen. Meer op bezit dan op beleving gesteld. Gemak boven karakter. Liefst dan ook een grondgebonden koopwoning, met voldoende ruimte om (huishoudelijke) gadgets een plek te bieden.

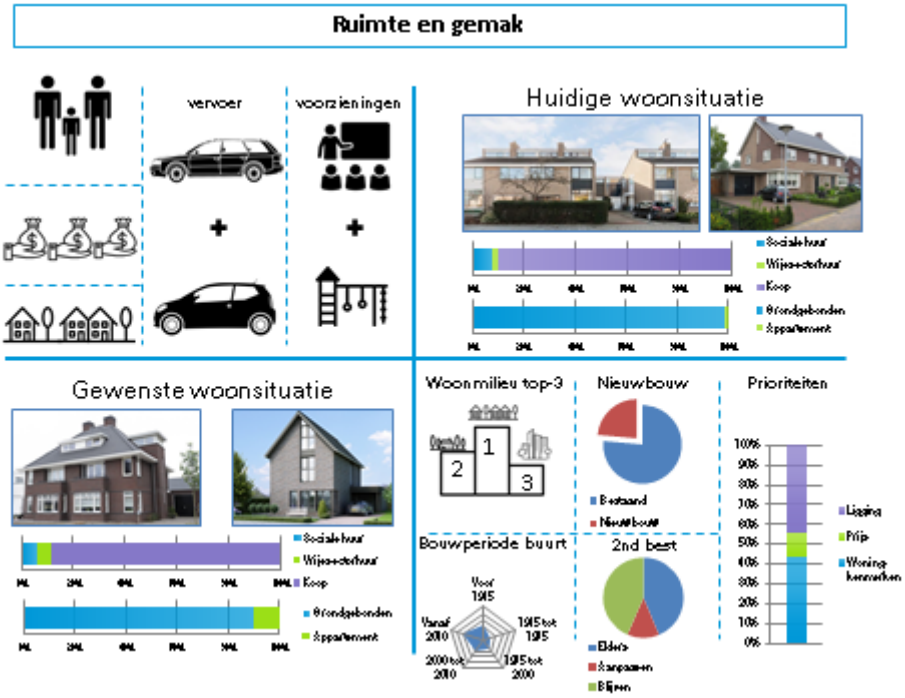


Familie doorzon

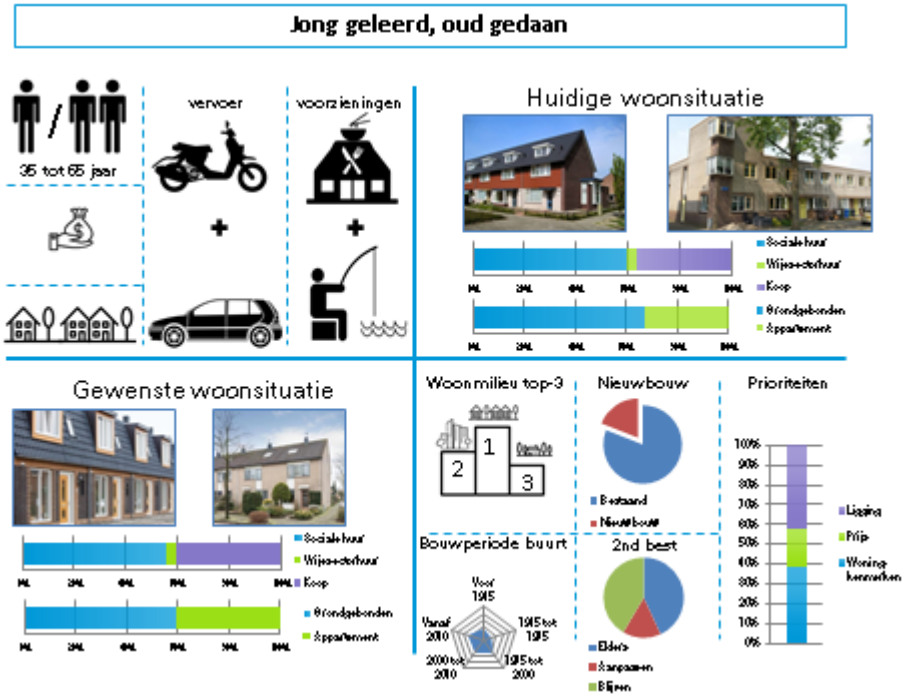
Laag tot middeninkomen. Door hun beperkte bestedingsruimte en ruimtevraag vanwege kinderen, belanden zij vaak in een doorzon rijwoning.



Ruimte en Gemak

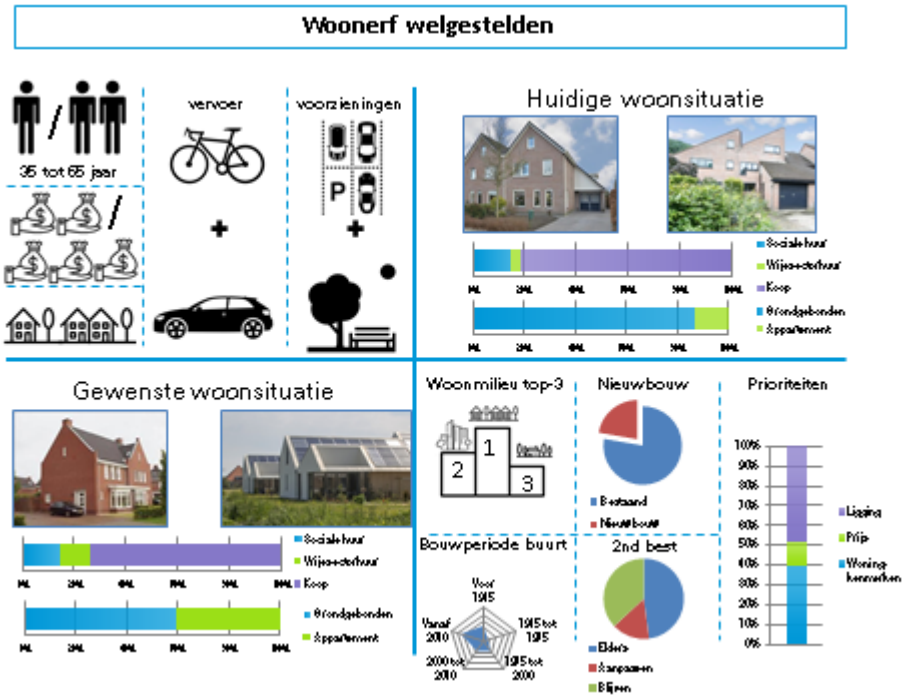


Jong geleerd, oud gedaan



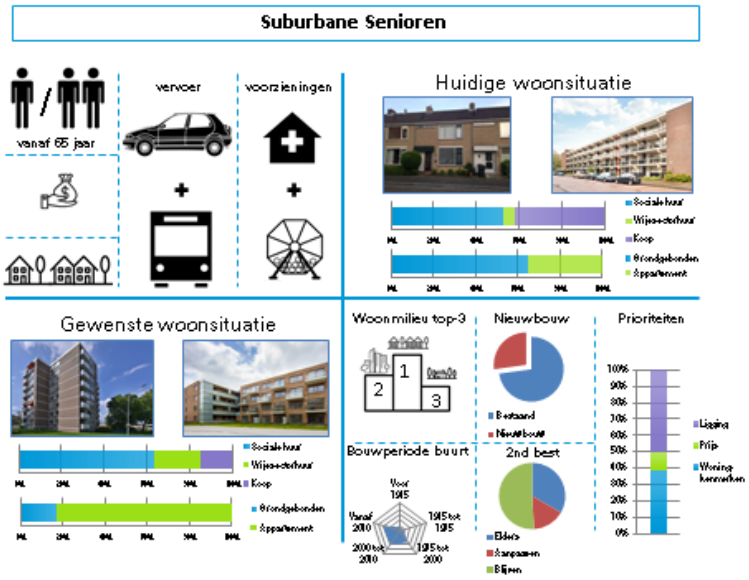
Woonerf Welgestelden

Veel bestedingsruimte, materialistisch ingesteld. Auto als statussymbool en vrijheid. Voldoende parkeerruimte en groen voor de deur. Sterk op privacy gesteld. Burgerlijk.



Suburbane Senioren

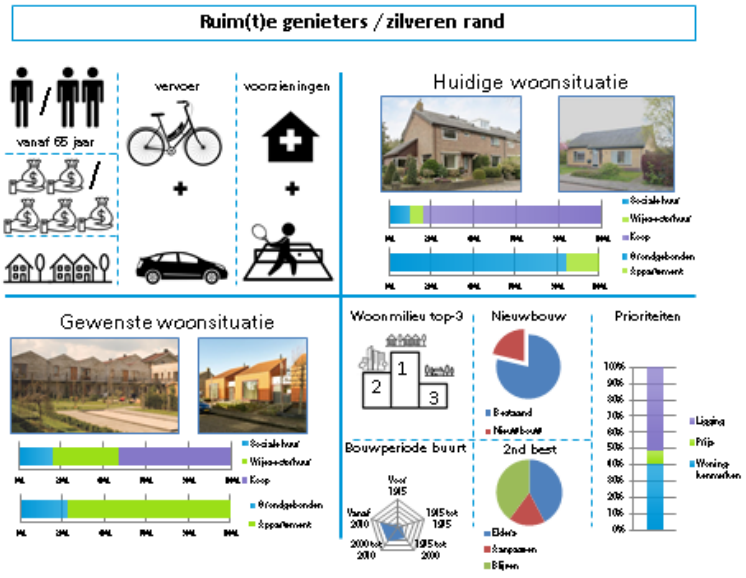
Oudere huishoudens met een laag inkomen. Het zijn huishoudens die een grondgebonden woningen inruilen voor een gelijkvloers appartement. Door hun lage inkomen zijn zij vaak aangewezen op het sociale huursegment. Ze landen vaak in gelijkvloerse appartementen in kleinschalige complexen. Laagdrempelige voorzieningen zoals een buurthuis zijn voor hen belangrijke ontmoetingsplekken. Ze wonen graag in de nabijheid van zorgvoorzieningen, zoals de huisarts, een apotheek. Omdat de eigen vervoersmogelijkheden afnemen zijn zij vaker aangewezen op het openbaar vervoer.



Ruim(t)egenieters

Stellen of alleenstaande ouderen die de koopwoning verkopen en willen interen op het hierdoor vrijgekomen vermogen. In toenemende mate kiest men voor een (vrijesector) huurwoning in plaats van een koopwoning. Ze ruilen de grondgebonden woning in voor een appartement. Door hun relatieve vermogendheid behoort ook een nultredenwoning (geschikt om gelijkvloers te wonen en met slaapplek voor op bezoek komende (klein)kinderen) tot de mogelijkheden.

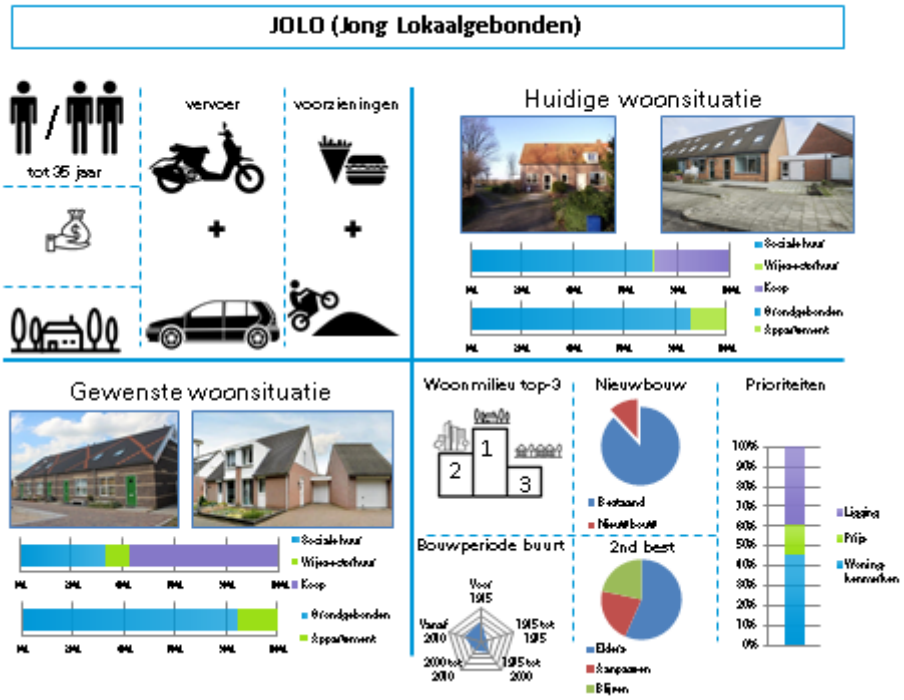
Het zijn vitale ouderen die er op uit trekken met de (elektrische) fiets. Ze wonen graag in de buurt van medische voorzieningen, maar ook in de buurt van plekken waar ze kunnen sporten/ recreëren.



1.7.12 Landelijk

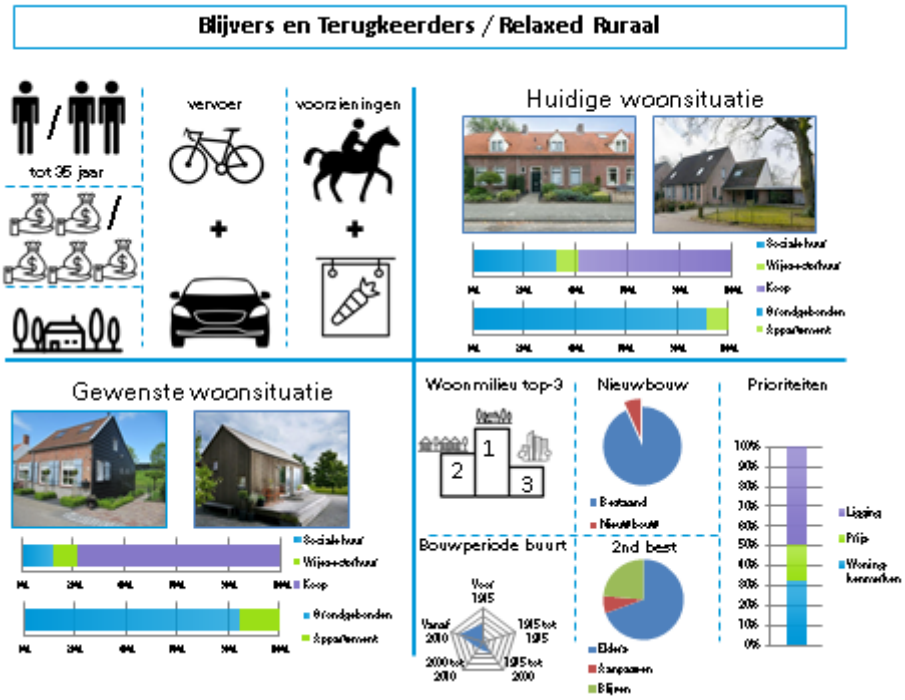
JOLO (JOng LOkaalgebonden)

Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een beperkt budget. Ze hebben een sterke binding met de gemeente door hun werk en hun sociale netwerk. Deze huishoudens wonen nu relatief vaker in sociale huurwoningen (grondgebonden), en zoeken een nieuwe woning bij voorkeur in het betaalbare koopsegment. Het zijn geen starters meer, maar doorstarters die met een snel toenemend inkomen de stap uit hun starterswoning zetten, en nu gaan voor meer ruimte, op een goede plek. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een grondgebonden woning. Door hun beperkte budget zal dit een bescheiden woning betreffen op een klein kavel. Belangrijk voor deze doelgroep is de nabijheid van kleinschalige voorzieningen waar men samen kan komen met dorpsgenoten.



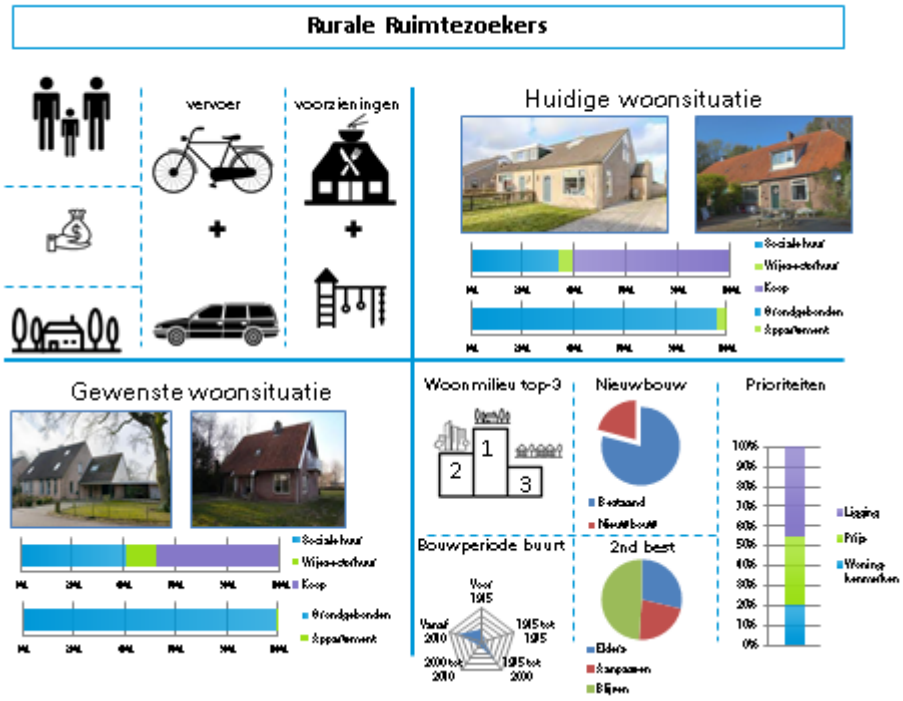
Blijvers en Terugkeerders

Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, relatief vermogende huishoudens (vaak tweeverdieners) met een of twee auto's. Blijvers en Terugkeerders wonen nu relatief vaak in een grondgebonden koopwoning; een rijwoning of twee onder één kap. Dankzij het hoge inkomen kunnen ze de stap maken naar een vrijstaande koopwoning op een ruim kavel, voorsorterend op het krijgen van kinderen. Het gaat voor Hurdegaryp vooral om autogeoriënteerde, gemiddeld tot hoogopgeleide stellen die op zoek zijn naar een ruime woning in een rustige kindvriendelijke omgeving. Hoewel deze huishoudens bovengemiddeld vaak een auto bezitten is de nabijheid van bijvoorbeeld een supermarkt en sport- en recreatievoorzieningen voor hen van belang. U verhoogt de aantrekkelijkheid voor deze doelgroep door een ruime woning te creëren met relatief veel buitenruimte. Het toepassen van energiebesparende maatregelen sluiten aan bij hun wens om betaalbaar te wonen.



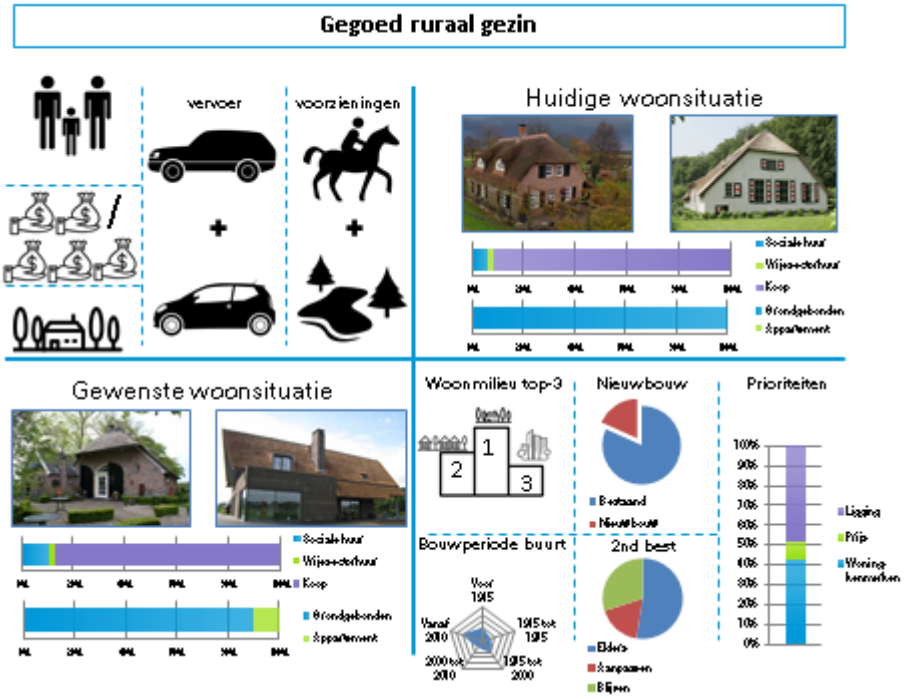
Betaalbare ruimte gezin

Het betreft (één)-ouder gezinnen met een laag inkomen. Zij hebben een relatief sterke voorkeur voor een grondgebonden woning met voldoende ruimte voor hun kinderen. Een tuin, goede autobereikbaarheid en kindvriendelijke omgeving zijn voor deze huishoudens een must. Hoewel ze een sterke voorkeur hebben voor een koopwoning, landen ze vanwege het beperkte budget ook vaak in een (sociale) huurwoning.



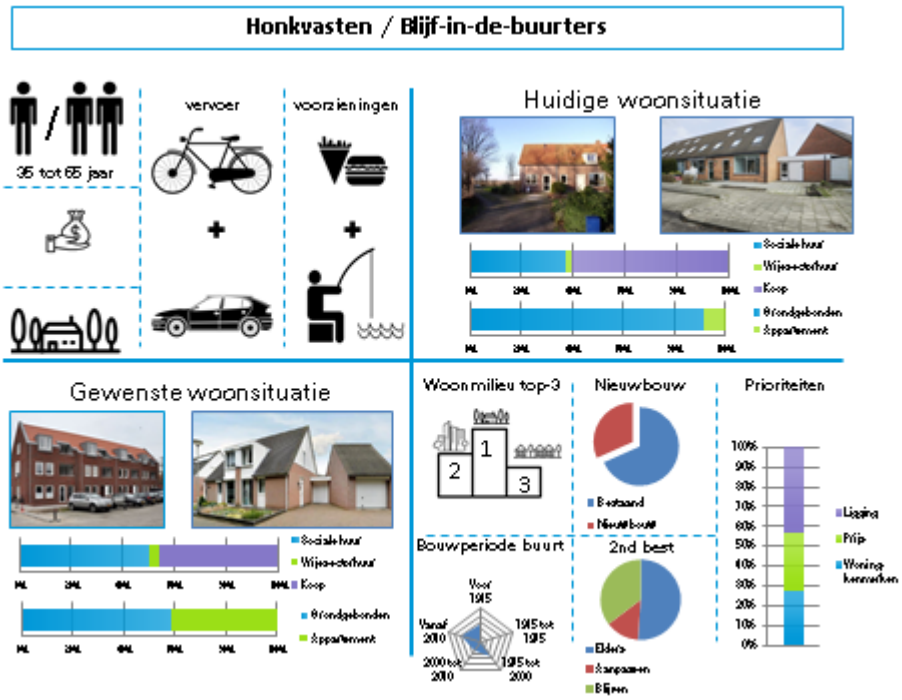
Gegoed ruraal gezin

Goed te combineren met hobby's die veel ruimte vragen, zoals paardrijden.



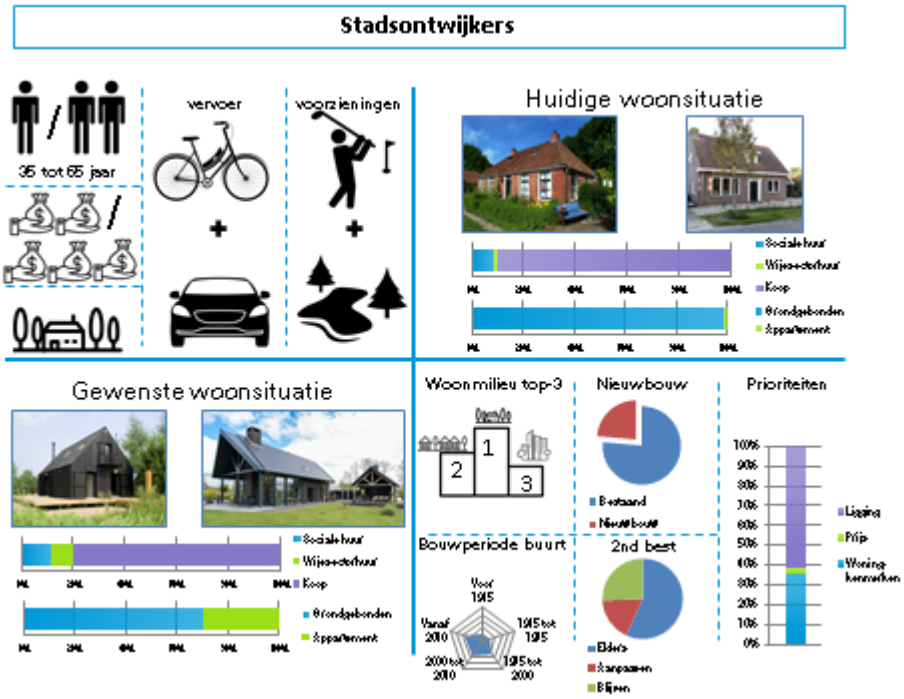
Honkvast

Honkvasten zijn doorgaans geboren en getogen in de omgeving waar zij nu nog steeds geboren en getogen zijn. Qua werk, vrienden en familie zijn zij er diepgeworteld.



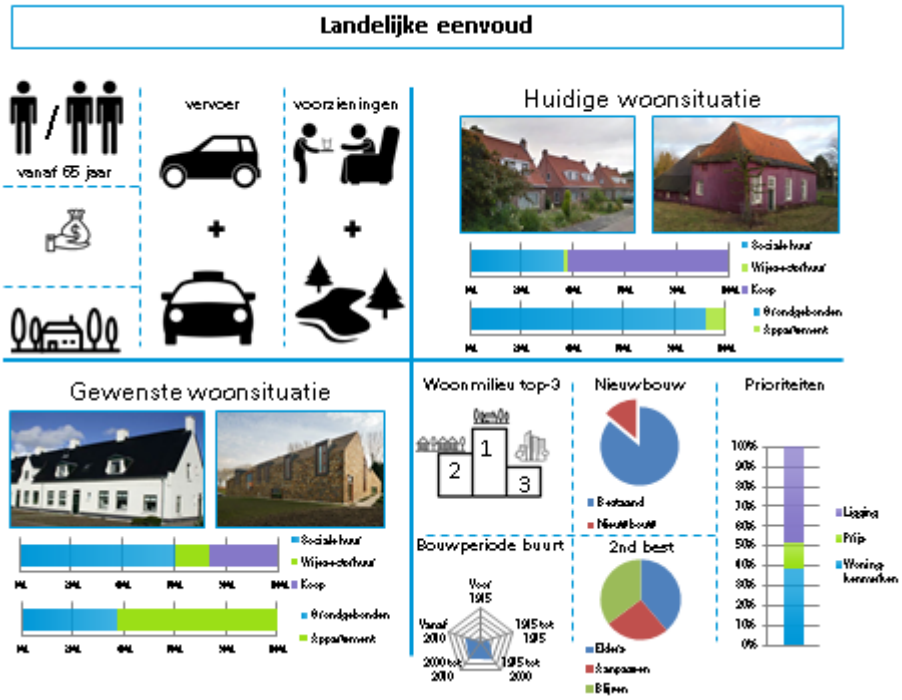
Stadsontwijkers

Deze groep heeft qua werk en voorzieningen een sterke binding met de stad, maar kiest er bewust voor daar niet te wonen, vanwege de wens om ruim en rustig te wonen. Men is kritisch op de omgeving. Geen intensieve landbouw, maar een fraai natuur- of cultuurland. Vanwege de oriëntatie op de stad, zijn goede verbindingen daarmee onmisbaar. Een oprit waar in ieder geval 2 auto's passen. Een goede autobereikbaarheid. Ook de e-bike wint aan populariteit onder deze doelgroep. Hierdoor zijn gebieden in een straal van pakweg 25 kilometer rond. Boodschappen doen zij in de stad, vaak een eigen moestuin. Daardoor wordt een beperkt voorzieningenaanbod niet snel als probleem ervaren. Hebben de kennis en middelen om een onafhankelijk leven te leiden.



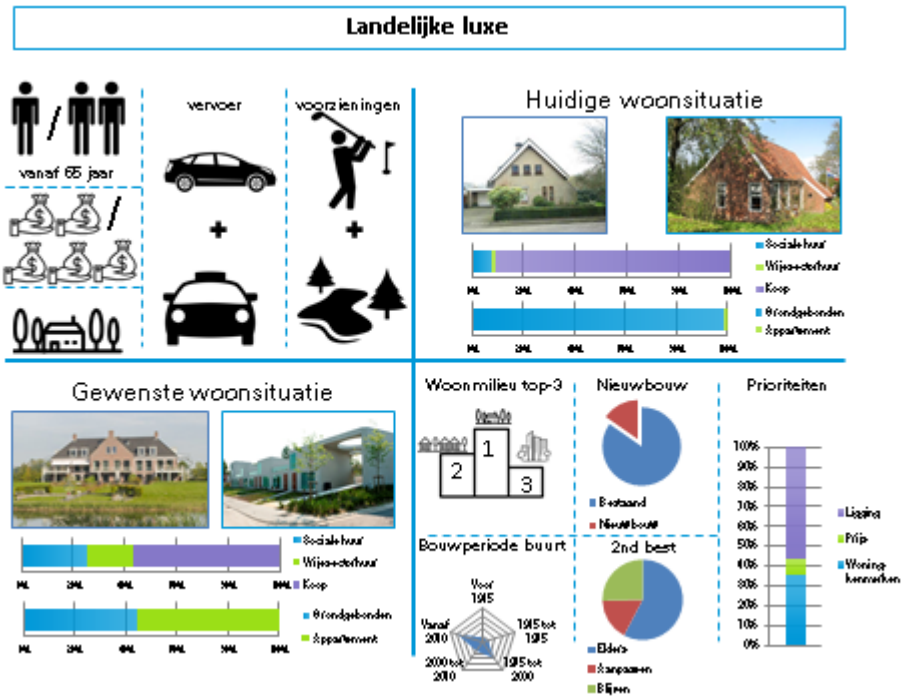
Landelijke eenvoud

Opgegroeid op het platteland. Vanwege binding daarmee, en inkomen, vaak daar blijven wonen. Beperkt voorzieningenaanbod wordt gecompenseerd doordat men nog naar elkaar omkijkt (nabuurschap). Afnemende mobiliteit in combinatie met een beperkt voorzieningenaanbod is vaak reden voor een verhuizing. Liefst ook weer in een rustige, landelijke setting.



Landelijke luxe

Vermogende oudere huishoudens vanaf 65 jaar. Zij wonen buitenaf, veelal in een grote vrijstaande woning met ruime tuin. die minder geschikt is als levensloopbestendige woning. Het onderhoud van een grote tuin wordt meer een verplichting dan een plezier. Deze oudere huishoudens hebben in toenemende mate de voorkeur voor een appartement of gelijkvloerse woning in het huursegment. Dit is al dan niet het resultaat van een afnemende vitaliteit en het feit dat men zorgeloos wil wonen zonder het onderhoud aan een koopwoning. Ze kiezen voor een nultredenwoning met een luxe uitstraling in een beschutte groene omgeving. De ligging van de toekomstige woning is van groot belang. Men woont graag in een landelijke omgeving vanwege de rust, ruimte en de groene omgeving. Nabijheid van en liefst ook uitzicht op natuur is dan ook een pré. Voor recreatie zijn zij sterk georiënteerd op het buitengebied, bijvoorbeeld door te golfen. Aan een hofje of park gelegen patiowoningen of een appartementencomplex op een landgoed sluiten goed aan bij de woonwens. Deze huishoudens zijn vaak nog erg mobiel. Vaak bezitten ze een eigen auto, of laten zich per taxi verplaatsen.

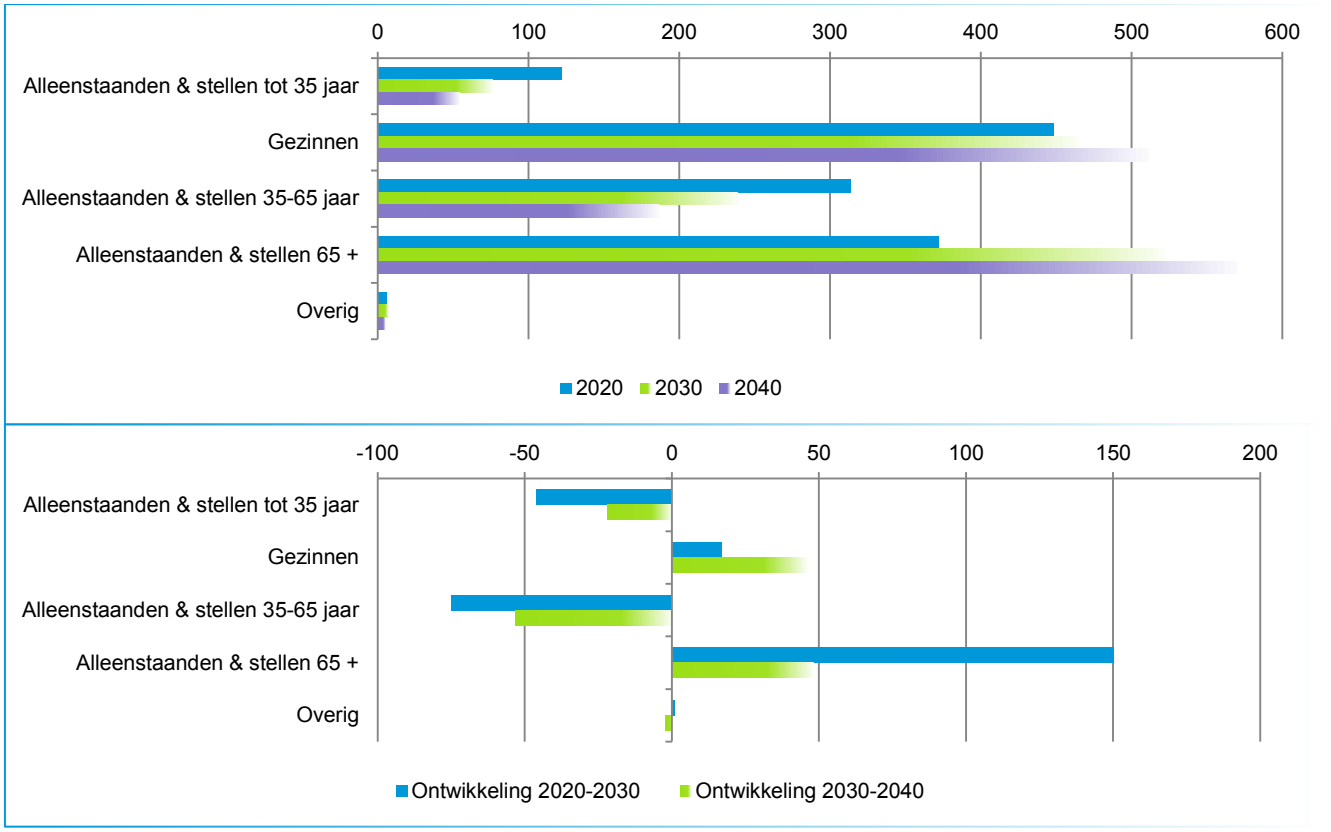


A5: verdieping kernen

Figuur 27: doelgroepenontwikkeling per kern Vijfheerenlanden (boven stand, onder ontwikkeling)

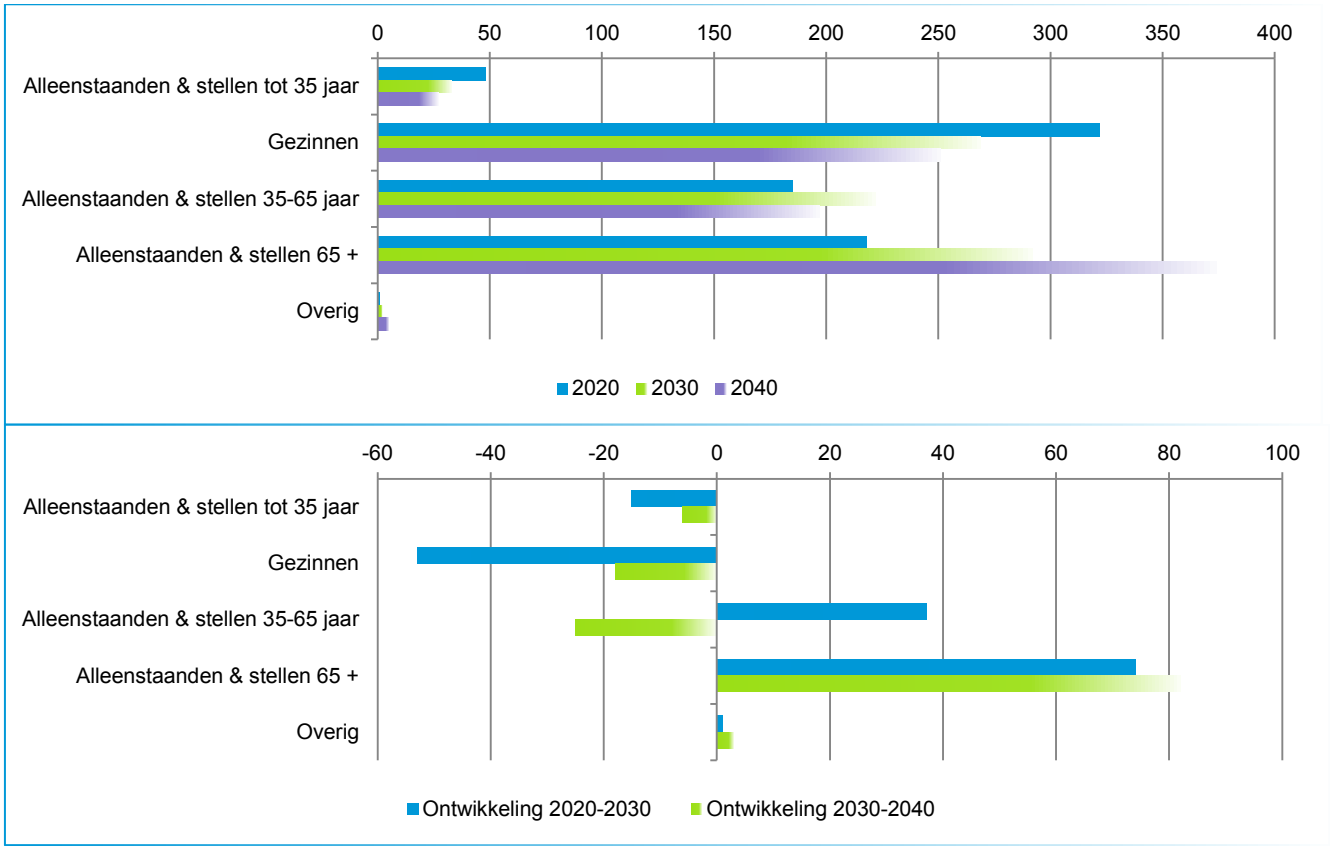
1.7.13 Ameide

Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar zal in de periode 2020-2040 afnemen, het aantal alleenstaanden en stellen van 65+ jaar en het aantal gezinnen zal toenemen in deze periode.



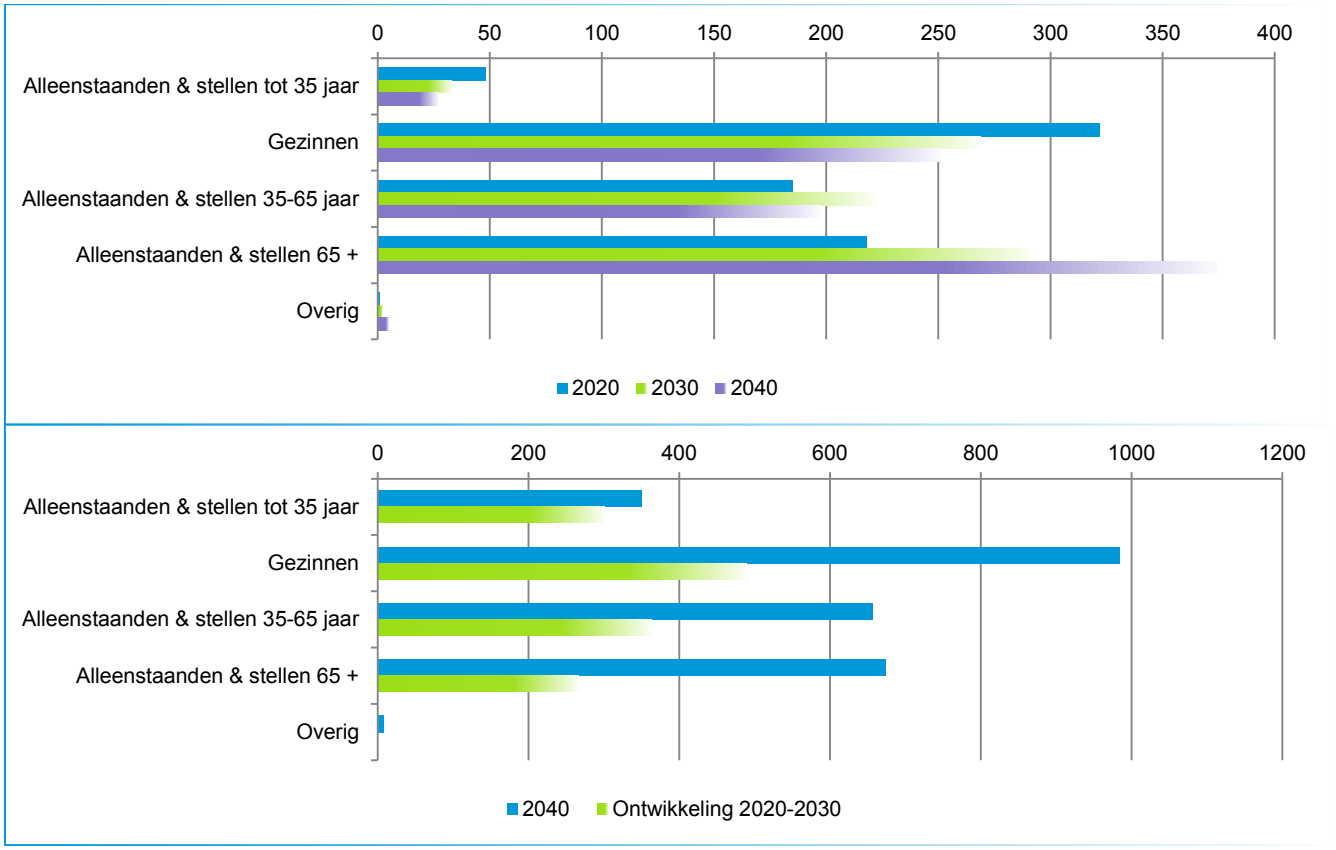
1.7.14 Everdingen

Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zal in de periode 2020-2040 afnemen, met name in de eerste 10 jaar. Dit geldt ook voor het aantal gezinnen. Het aantal alleenstaanden en stellen van 35-65 jaar zal in de periode 2020-2030 toenemen, maar neemt in de periode 2030-2040 af. Deze daling is kleiner dan de stijging in de jaren daarvoor. Het aantal alleenstaanden en stellen neemt in de gehele periode 2020-2040 toe. De toename van de overige categorie is minimaal.



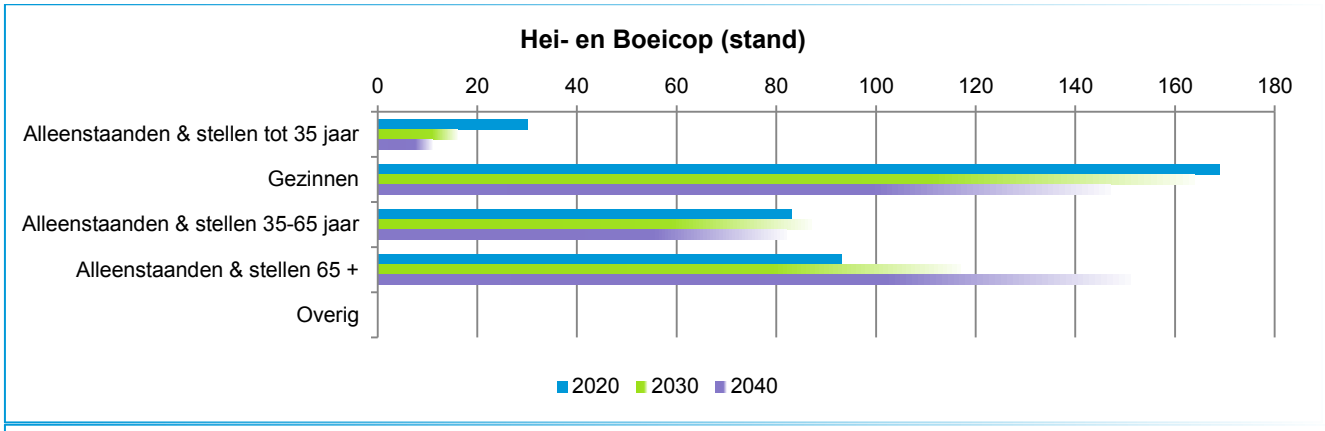
1.7.15 Hagestein

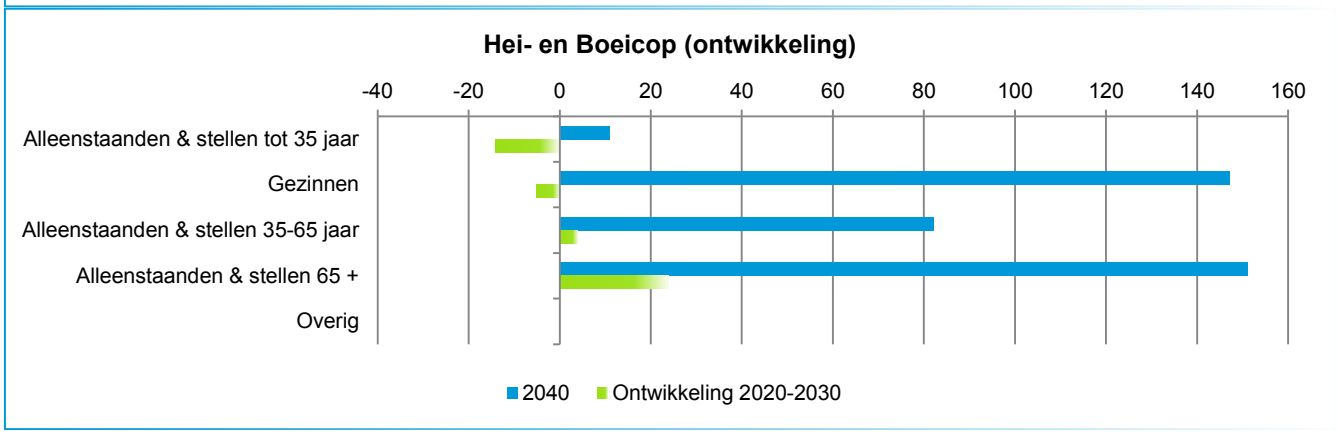
Alle doelgroepen kennen een toename in de periode 2020-2040, waarvan de categorie gezinnen het sterkste groeit.



1.7.16 Hei- en Boeicop

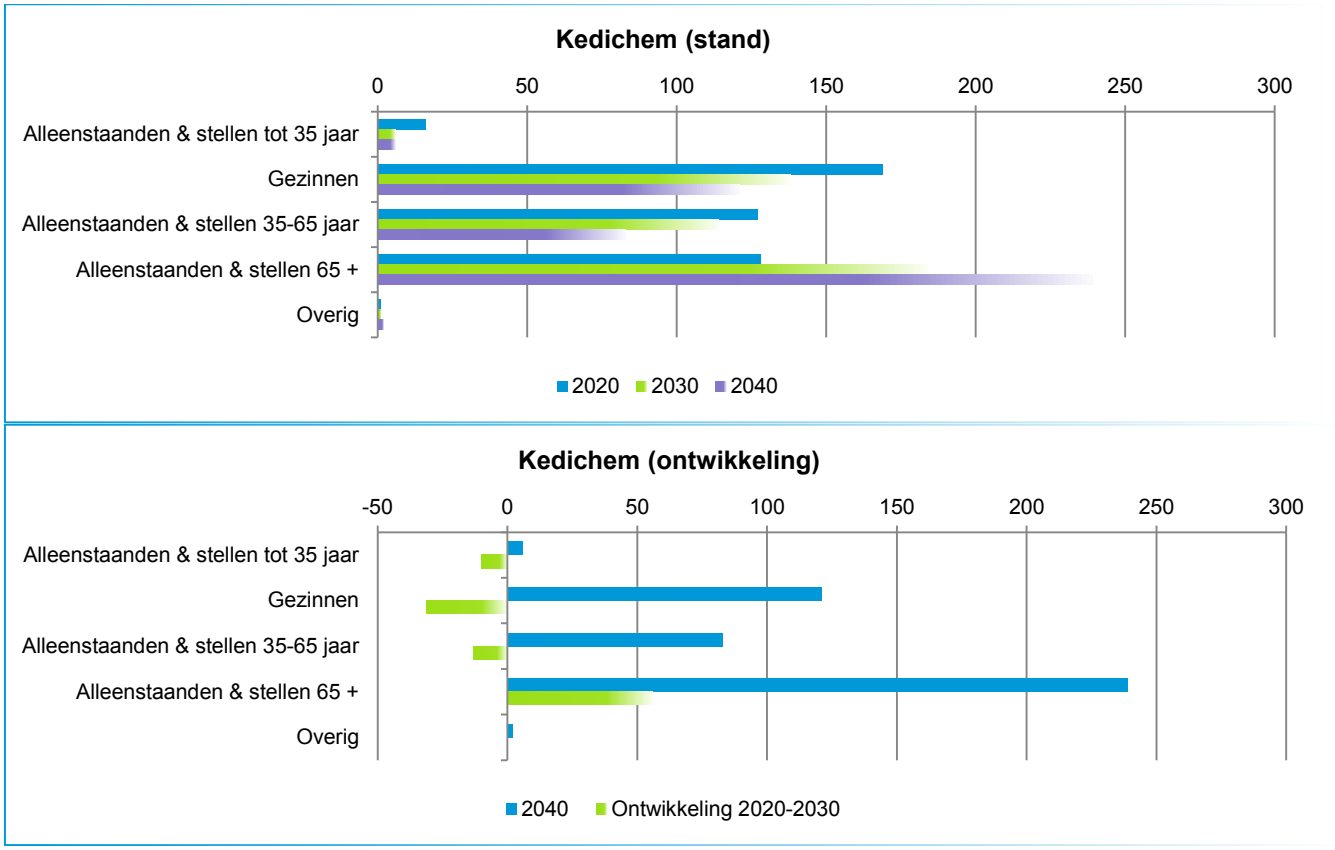
De overige categorie verandert de komende 20 jaar niet. In de andere doelgroepen wordt in de jaren 2020-2030 groei doorgemaakt, waarbij de groei van de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar beduidend kleiner is dan de groei van de andere doelgroepen. In de jaren 2030-2040 nemen de doelgroep gezinnen en de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in aantal af. De doelgroepen alleenstaanden en stellen 35-65 jaar en alleenstaanden en stellen 65+ zullen wel toenemen, maar minder dan in voorgaande jaren.





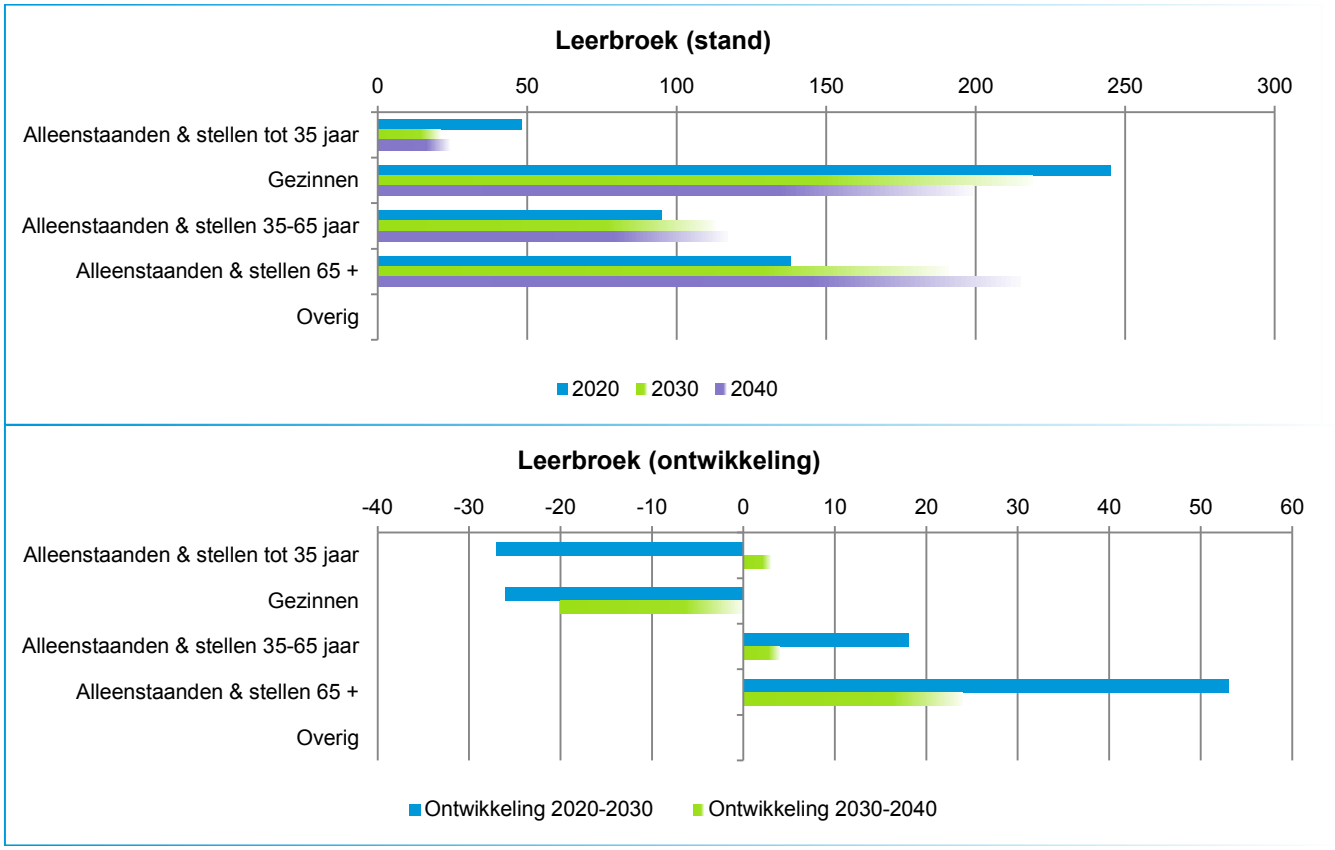
1.7.17 Kedichem

In de periode 2030-2040 zal elke doelgroep groei doormaken. In de periode 2020-2030 kent alleen de doelgroep alleenstaanden en stellen 65+ een toename. De doelgroep gezinnen kent de grootste afname.



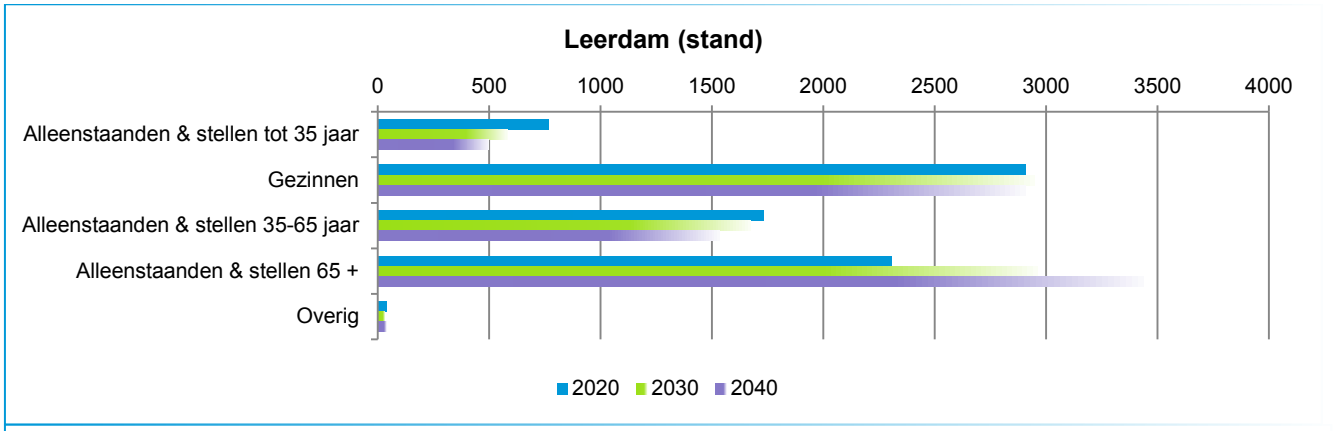
1.7.18 Leerbroek

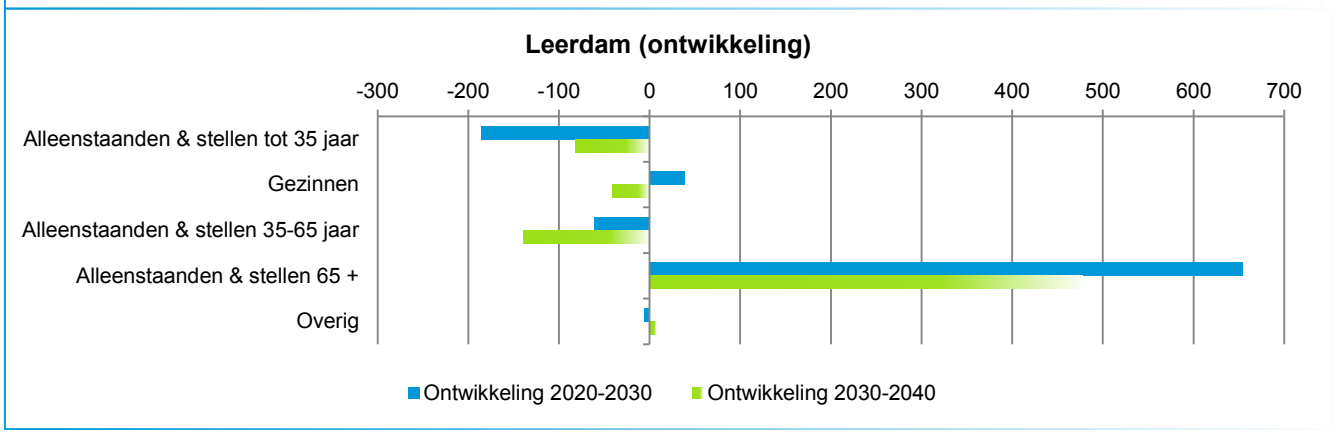
De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zal in de periode 2020-2030 sterk afnemen, in de periode 2030-2040 zal een lichte toename optreden. De doelgroep gezinnen kent over de gehele periode 2020-2040 een afname, de doelgroepen alleenstaanden en stellen 35-65 en 65+ nemen over de gehele periode toe, met name van 2020-2030. De overige categorie verandert de komende 20 jaar niet.



1.7.19 Leerdam

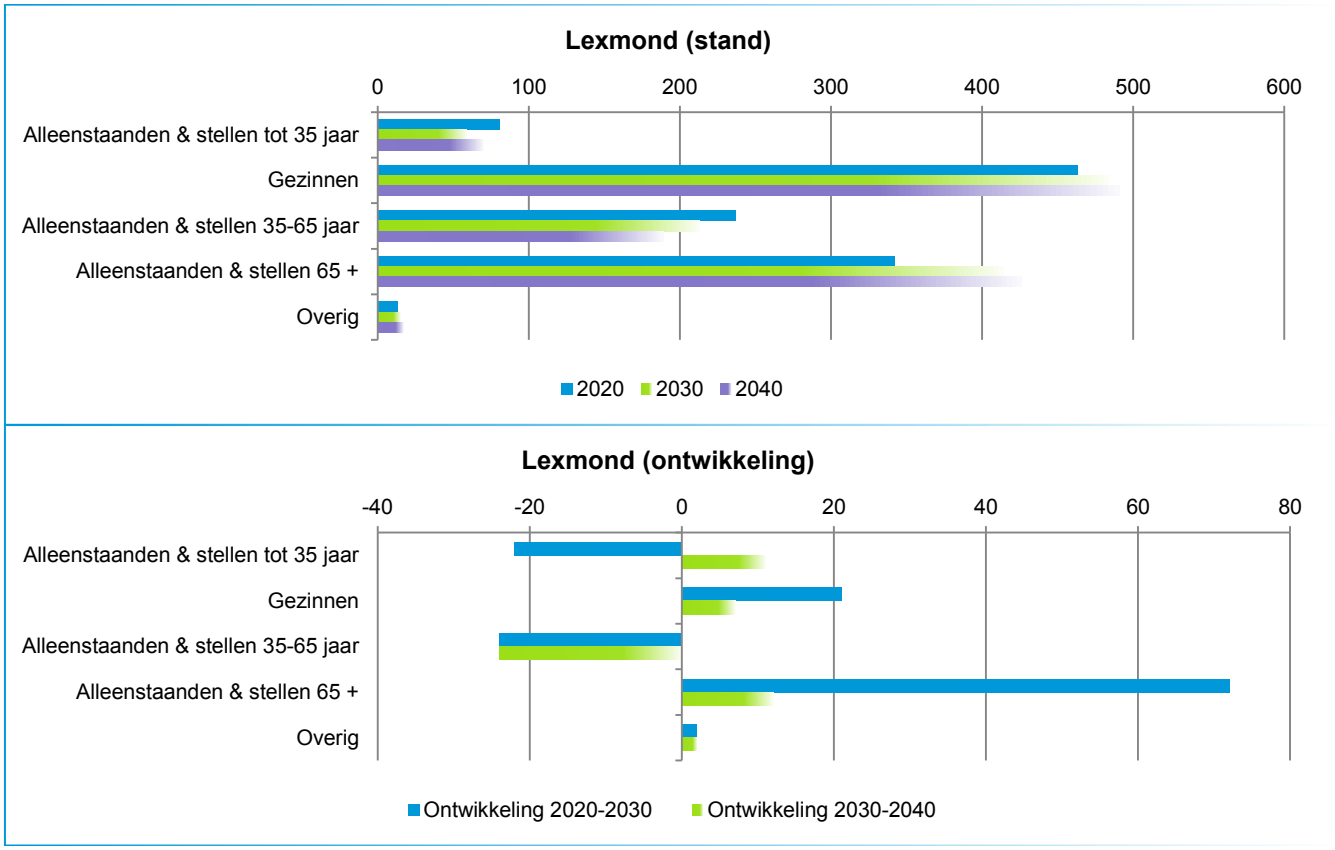
De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt in de periode 2020-2040 af, met name de eerste 10 jaar. De doelgroep gezinnen zal de eerste 10 jaar licht toenemen om vervolgens tussen 2030 en 2040 licht af te nemen. De doelgroep alleenstaanden en stellen 35-65 jaar neemt af tussen 2020 en 2040, met name in de laatste 10 jaar. De doelgroep alleenstaanden en stellen 65+ kent zowel in de periode 2020-2030 als 2030-2040 een flinke toename, met name in de eerste 10 jaar. De categorie overig verandert nauwelijks.





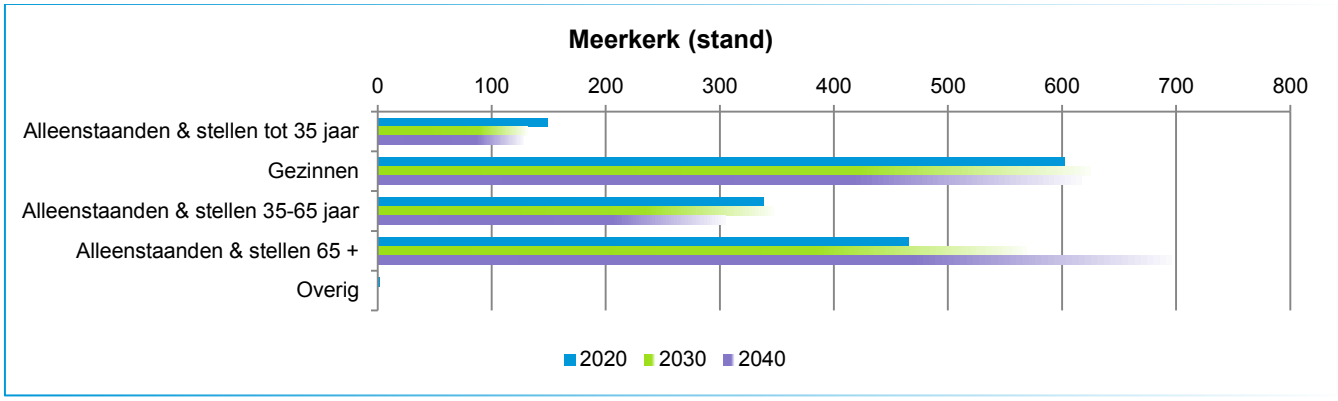
1.7.20 Lexmond

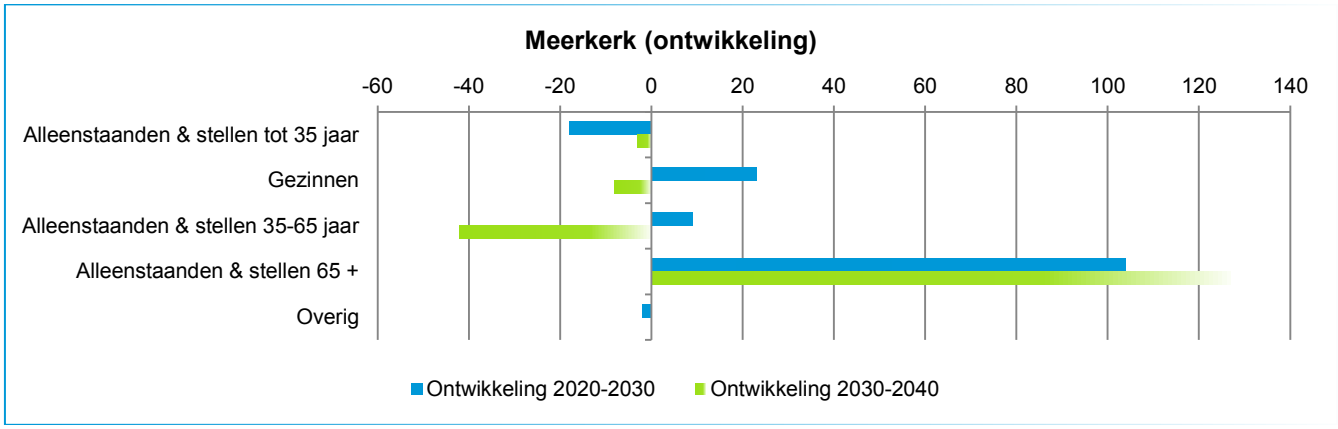
De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt in de periode 2020-2030 af. In de periode 2030-2040 is sprake van een toename, maar deze is kleiner dan de afname van de 10 jaren daarvoor. De doelgroep gezinnen zal toenemen in de periode 2020-2040, met name in de eerste 10 jaar. De doelgroep alleenstaanden en stellen 35-65 jaar zal in de periode 2020-2030 even veel afnemen als in de periode 2030-2040. De doelgroep alleenstaanden en stellen 65+ maakt in de periode 2020-2030 een flinke groei door, ook in de periode 2030-2040 groeit deze groep, maar dit is beduidend minder dan de voorgaande jaren. De groep overig zal licht toenemen in de jaren 2020-2040.



1.7.21 Meerkerk

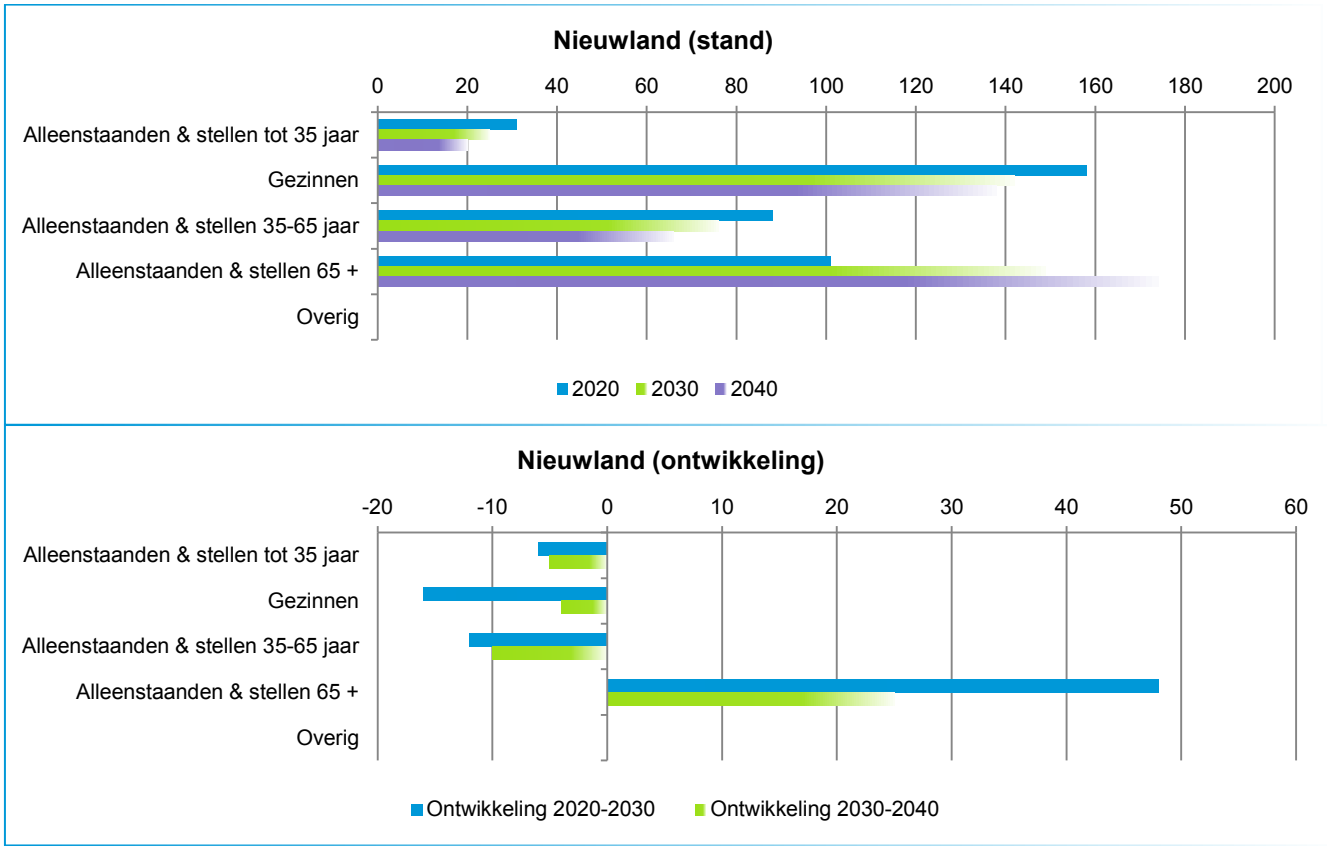
De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zal in de periode 2020-2040 licht afnemen, vooral in de eerste 10 jaar. De doelgroep gezinnen neemt toe in de periode 2020-2030, maar kent vervolgens een lichte afname in de periode 2030-2040. De doelgroep alleenstaanden en stellen 35-65 jaar neemt licht toe in de periode 2020-2030, maar neemt vervolgens in 2030-2040 flink af. De doelgroep alleenstaanden en stellen 65+ neemt flink toe tussen 2020 en 2040, met name in de laatste 10 jaar. De groep overig neemt de periode 2020-2030 licht af, en verandert in 2030-2040 niet.





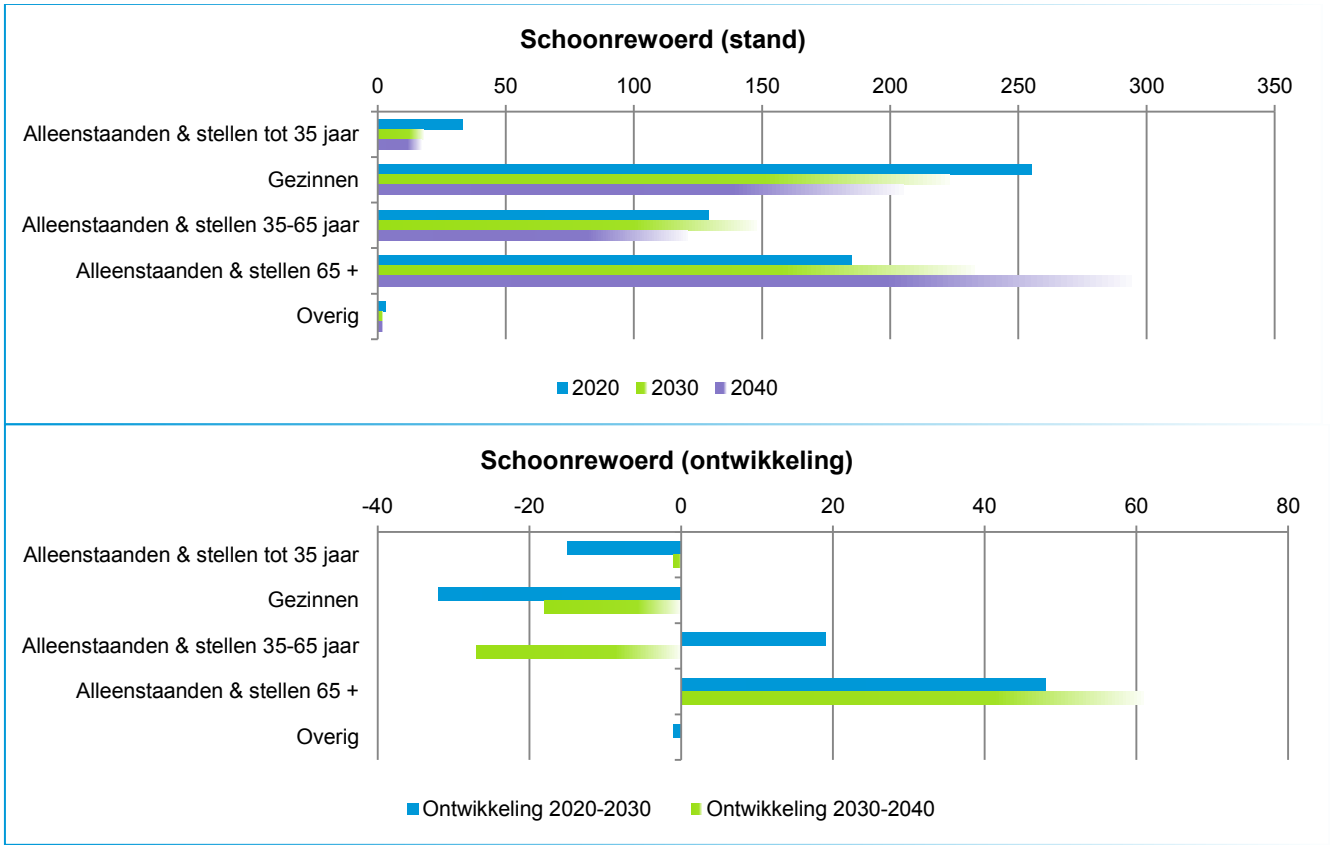
1.7.22 Nieuwland

De doelgroepen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, gezinnen en alleenstaanden en stellen 35-65 jaar kennen in de periode 2020-2040 een afname, met name in de eerste 10 jaar. Daarbij is de afname van de doelgroep gezinnen het grootst. De doelgroep alleenstaanden en stellen 65+ neemt sterk toe in de jaren 2020-2040, met name in de eerste 10 jaar. De groep overig verandert niet.



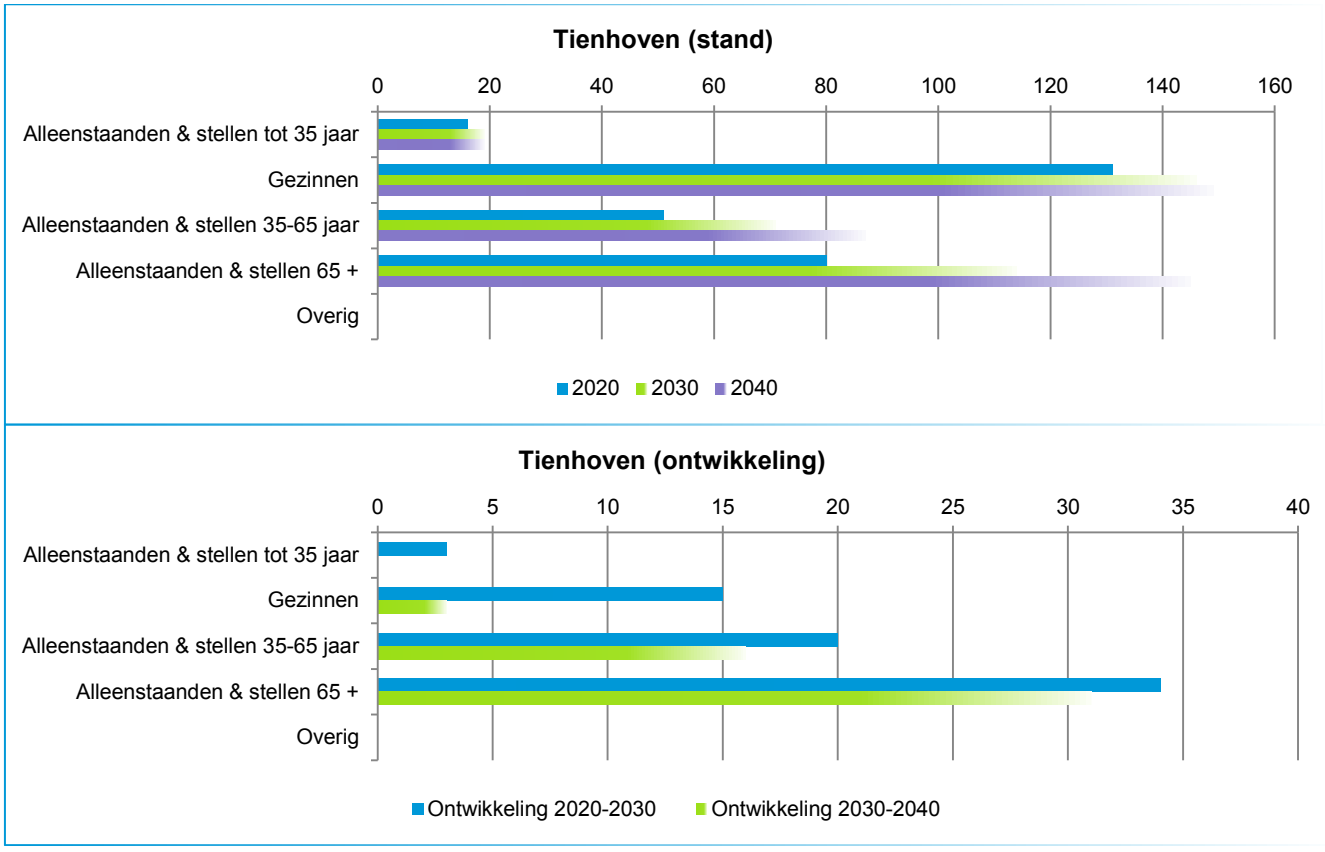
1.7.23 Schoonrewoerd

De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt in de periode 2020-2040 af. In de laatste 10 jaar is deze afname minimaal. De doelgroep gezinnen neemt flink af in de periode 2020-2040, met name in de eerste 10 jaar. De doelgroep alleenstaanden en stellen 35-65 jaar neemt toe in de periode 2020-2030, maar neemt in de 10 jaar daarna met meer af dan de toename de jaren daarvoor. De doelgroep alleenstaanden en stellen 65+ neemt in de periode 2020-2040 flink toe, met name in de laatste 10 jaar. De groep overig neemt de eerste 10 jaar licht af en verandert daarna niet meer.



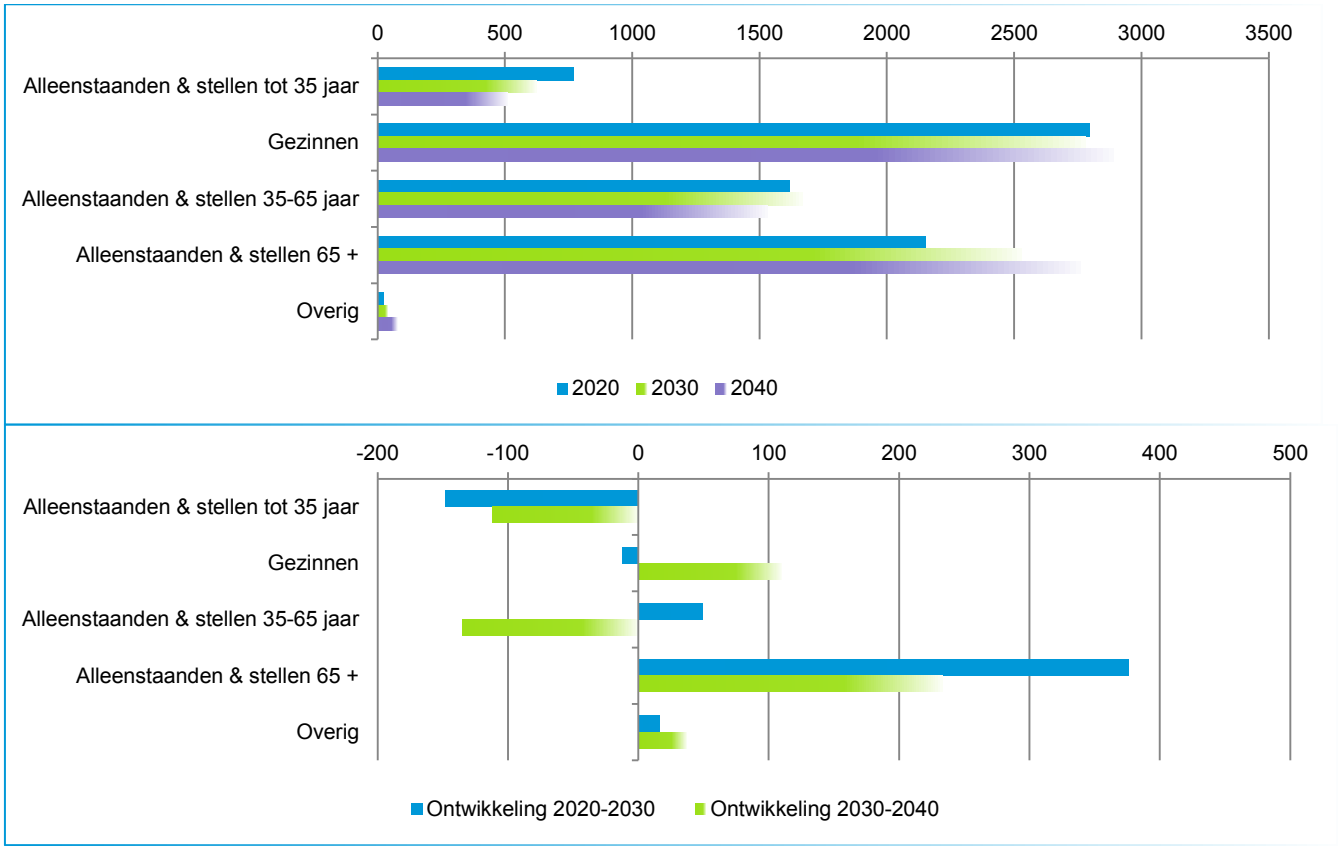
Tienhoven

De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt in de periode 2020-2030 licht toe en verandert de jaren daarna niet. De doelgroep gezinnen neemt tussen 2020 en 2030 flink toe, tussen 2030 en 2040 is er ook nog sprake van een toename, maar deze is heel licht. Zowel de doelgroep alleenstaanden en stellen 35-65 jaar als de doelgroep 65+ neemt in de periode 2020-2040 flink toe, met name in de eerste 10 jaar. De groep overig verandert niet.



Vianen

De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt in de periode 2020-2040 af, met name in de eerste 10 jaar. De doelgroep gezinnen neemt de eerste 10 jaar minimaal af, in de periode 2030-2040 is er sprake van groei. De doelgroep alleenstaanden en stellen 35-65 jaar neemt licht toe tussen 2020 en 2030, maar neemt vervolgens af in 2030-2040. De doelgroep alleenstaanden en stellen 65+ groeit flink tussen 2020 en 2040, met name in de eerste 10 jaar. De groep overig kent in de periode 2020-2040 een lichte toename.



Bron: ABF Research, Primos (2019), bewerking Stec Groep (2019).