

Notitie Uitwerking woonvisie naar kernen

Personalia

Projectnaam: Uitwerking woonvisie naar kernen

Bestuurlijke opdrachtgever: Leon de Wit
Ambtelijke opdrachtgever: Jurian Hennip
Projectleider: Wim Vos

Naam opsteller: Wim Vos
Datum: 29 maart 2019
Versie: 3

Deze notitie bestaat uit twee delen:

- **Deel A: samenvatting**
In dit deel is de notitie samengevat. Dit deel omvat de pagina's 2 t/m 7.
- **Deel B: inhoudelijke notitie**
Dit deel bevat de eigenlijke notitie, met veel informatie en bijlagen. Dit deel omvat de pagina's 8 t/m 25. De bijlagen zijn opgenomen op de pagina's 26 t/m 50.



Deel A: samenvatting



Deel A: samenvatting

De eigenlijke notitie (deel B van dit document) bevat een veelheid aan informatie. Daarom is aan de notitie deze samenvatting toegevoegd.

1. Projectbeschrijving

De woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard bevat de ambitie om in de periode 2015-2030 3.000 woningen toe te voegen. Bij de vaststelling van de woonvisie is afgesproken om deze ambitie uit te werken naar de woonkernen. Deze notitie geeft antwoord op de vraag op welke manier de 3.000 woningen kunnen worden verdeeld over de 11 kernen. Daarbij is niet alleen aandacht besteed aan de aantallen woningen, maar ook aan het soort woningen (koop/huur, woningtype en prijsklasse).

Deze notitie is belangrijk om de volgende redenen:

1. Ze is nodig om de huidige bouwplannen verder uit te werken.
2. Ze is nodig om voor de langere termijn voldoende bouwlocaties aan te wijzen.
3. Ze geeft een kader voor de woningbouwplannen.
4. Ze bevestigt de ambitie van het coalitieakkoord.

2. Woningbouw en het behouden van het landelijk karakter

Om de ambitie van voldoende woningbouw en het versterken van de dorpen samen te laten gaan met de ambitie om het landelijk karakter in de Krimpenerwaard te behouden, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Uitgangspunt 1:** Woningbouw wordt gezocht binnen de bestaande kernen.
- **Uitgangspunt 2:** De behoefte/vraag van de inwoners is leidend. Als in een kern geen ruimte is, kan worden gebouwd aansluitend aan deze kern. Landschappelijke inpassing is daarbij een voorwaarde.
- **Uitgangspunt 3:** Woningbouw in het buitengebied is onder voorwaarden mogelijk.

Volgens een landelijke prognose (Primos 2017) stijgt tot 2050 het aantal huishoudens en het aantal inwoners van de gemeente. Krimpenerwaard is dus géén 'krimpgemeente'! Tot 2030 worden de huishoudens gemiddeld kleiner. De huishoudensgrootte (het aantal personen per woning) daalt van gemiddeld 2,36 personen nu naar gemiddeld 2,28 in 2030.

Er zijn daarom nieuwe woningen nodig om de verwachte groei van het aantal huishoudens én de daling van de gemiddelde huishoudensgrootte op te kunnen vangen. Om het huidige aantal inwoners (23.510 in 2018) in 2030 te kunnen huisvesten, zijn alleen al vanwege het kleiner worden van de huishoudens in 2030 850 meer woningen nodig dan er nu staan! We bouwen dus niet om te groeien, maar we groeien en daarom moeten we bouwen.

3. De kwantitatieve verdeling van de 3.000 nieuwe woningen

De 3.000 nieuw te bouwen woningen zijn via de volgende stappen verdeeld over de kernen:

- **Stap 1: Resterend deel van de bouwambitie**
De ambitie is om 3.000 woningen toe te voegen in de periode 2015-2030. In 2015, 2016 en 2017 zijn er in Krimpenerwaard per saldo 363 woningen toegevoegd.¹ Dit betekent dat de resterende bouwopgave per 1 januari 2018 nog 2.637 woningen bedraagt. Het uitgangspunt is verder dat er in of bij elke kern voldoende bouwplannen moeten zijn om de woningbehoefte in die kern op te vangen.
- **Stap 2: Startsituatie: huidig aantal huishoudens per kern**
Per kern is het aantal woningen bepaald. De woningen buiten de kernen zijn hierbij toegedeeld aan de nabijgelegen kern.
- **Stap 3: Gewenste situatie: aantal huishoudens per kern in 2030**
De in hoofdstuk 2 al vermelde huishoudensprognose (Primos 2017) berekent voor Krimpenerwaard in de periode 2018-2030 een toename van 1.616 huishoudens. Deze 1.616 huishoudens zijn verdeeld over de kernen. Om dit op een betrouwbare manier te doen, heeft de maker van de prognose (ABF Research) op ons verzoek de prognose 'beleidsneutraal' gemaakt.²
Bij deze stap is er ook rekening mee gehouden dat de afgelopen 10 jaar de verdeling van de woningbouw over de kernen afweek van de verdeling die je zou verwachten als je kijkt naar de

¹ Volgens het CBS zijn er in 2018 netto 209 woningen toegevoegd, maar dat cijfer is nog voorlopig.

² Zie voor meer informatie hierover hoofdstuk 3 van de notitie.



omvang van elke kern. De vijf kernen waar de afgelopen 10 jaar minder woningen zijn gebouwd dan mocht worden verwacht op basis van hun omvang, krijgen ter compensatie hiervan nu extra woningen toebedeeld.³

• **Stap 4: Behoeftte aan aanvullende bouwplannen per kern tot 2030**

In de huidige bouwplannen zijn 1.655 woningen opgenomen. Het resultaat van stap 3 – de verdeling van de groei van het aantal huishoudens per kern – is vergeleken met het overzicht van die huidige bouwplannen. Op die manier is onderzocht in hoeverre de verwachte groei van het aantal huishoudens per kern wordt gedekt door de huidige bouwplannen. Uit die vergelijking blijkt dat er in vijf kernen voldoende bouwplannen zijn en dat er in zes kernen aanvullende bouwlocaties voor in totaal 490 woningen nodig zijn om de verwachte huishoudensgroei in die kernen op te vangen.⁴ Het zoeken naar geschikte plekken voor deze aanvullende bouwlocaties vormt een opdracht in het kader van de Omgevingsvisie die nu wordt opgesteld.

Als die aanvullende bouwlocaties worden gevonden, is er een plancapaciteit aanwezig van 2.145 woningen (1.655 in de huidige plannen en 490 in aanvullende plannen). Met die plannen wordt dan tot 2030 de lokale woningbehoefte gedekt. Bij een resterende bouwopgave van 2.637 woningen (zie stap 1) betekent dit dat er van de bouwambitie nog 492 woningen resteren (2.637 – 2.145). Voorgesteld wordt om die 492 woningen nu niet op voorhand over de kernen te verdelen, zodat kan worden meebewogen met de actuele behoefte en kansen kunnen worden benut die zich voordoen.

Het resultaat van de stappen 1 t/m 4 is dat de ambitie om in de periode 2015-2030 netto 3.000 woningen te bouwen, als volgt wordt verdeeld over de kernen.⁵

Tabel 1: Uiteindelijke verdeling van de 3.000 nieuwe woningen over de kernen

Kern	Aantal woningen
Ammerstol	52
Bergambacht	108
Berkenwoude	72
Gouderak	59
Haastrecht	217
Krimpen aan de Lek	331
Lekkerkerk	346
Ouderkerk aan den IJssel	204
Schoonhoven	651
Stolwijk	78
Vlist	27
Subtotaal	2.145
Reeds gerealiseerd in 2015 t/m 2017	363
Niet op voorhand verdelen	492
Totaal	3.000

Om de orde van grootte van de bouwambitie aan te duiden, zijn hierna twee figuren opgenomen.

Grafiek 1 toont per kern de omvang van de huidige woningvoorraad (= 100%; de gele staaf) en vergeleken daarmee de relatieve toename van de woningvoorraad tot 2030 (de rode staaf) en de omvang van de huidige bouwplannen (de groene staaf). Hieruit blijkt dat:

- de bouwambitie stevig is, maar klein ten opzichte van de huidige woningvoorraad
Als de huidige woningvoorraad in onze gemeente op 100% wordt gesteld, is de gewenste toename van de woningvoorraad in de periode 2018 tot 2030 9% daarvan.
- een groot deel van de benodigde nieuwe woningen al is opgenomen in de huidige bouwplannen
Van de gewenste toename van de woningvoorraad is reeds 77% opgenomen in de huidige bouwplannen.

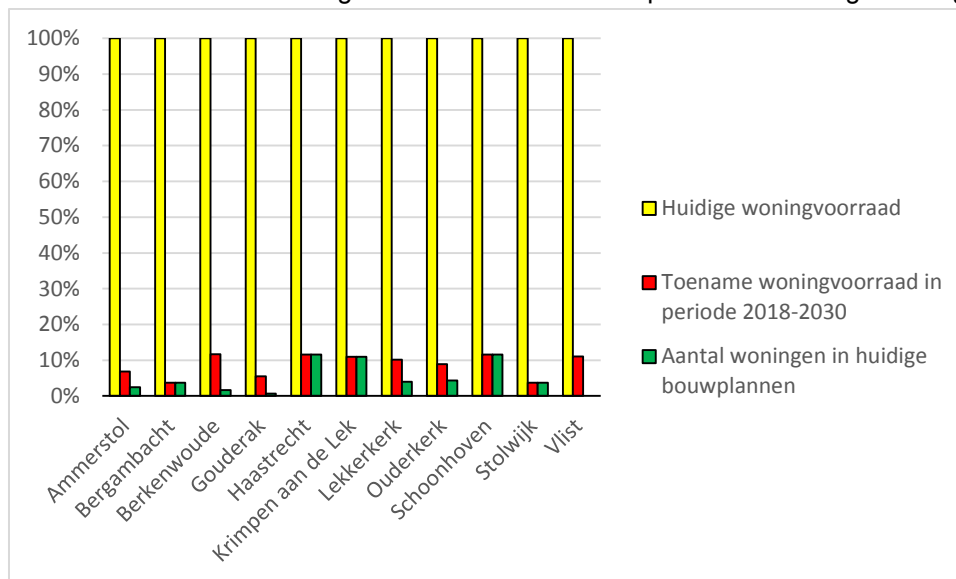
³ Het gaat om: Berkenwoude (26 woningen extra), Haastrecht (25 woningen extra), Ouderkerk aan den IJssel (123 woningen extra), Stolwijk (17 woningen extra) en Vlist (13 woningen extra).

⁴ Er zijn aanvullende bouwlocaties nodig in de kernen Ammerstol (voor 33 woningen), Berkenwoude (voor 62 woningen), Gouderak (voor 52 woningen), Lekkerkerk (voor 211 woningen), Ouderkerk aan den IJssel (voor 105 woningen) en Vlist (voor 27 woningen).

⁵ Alhoewel in deze tabel exacte woningaantallen worden genoemd, zijn de aantallen bedoeld als richtinggevend voor de omvang van de bouwplannen.



Grafiek 1: Relatieve omvang van de nieuwbouw ten opzichte van huidige woningvoorraad

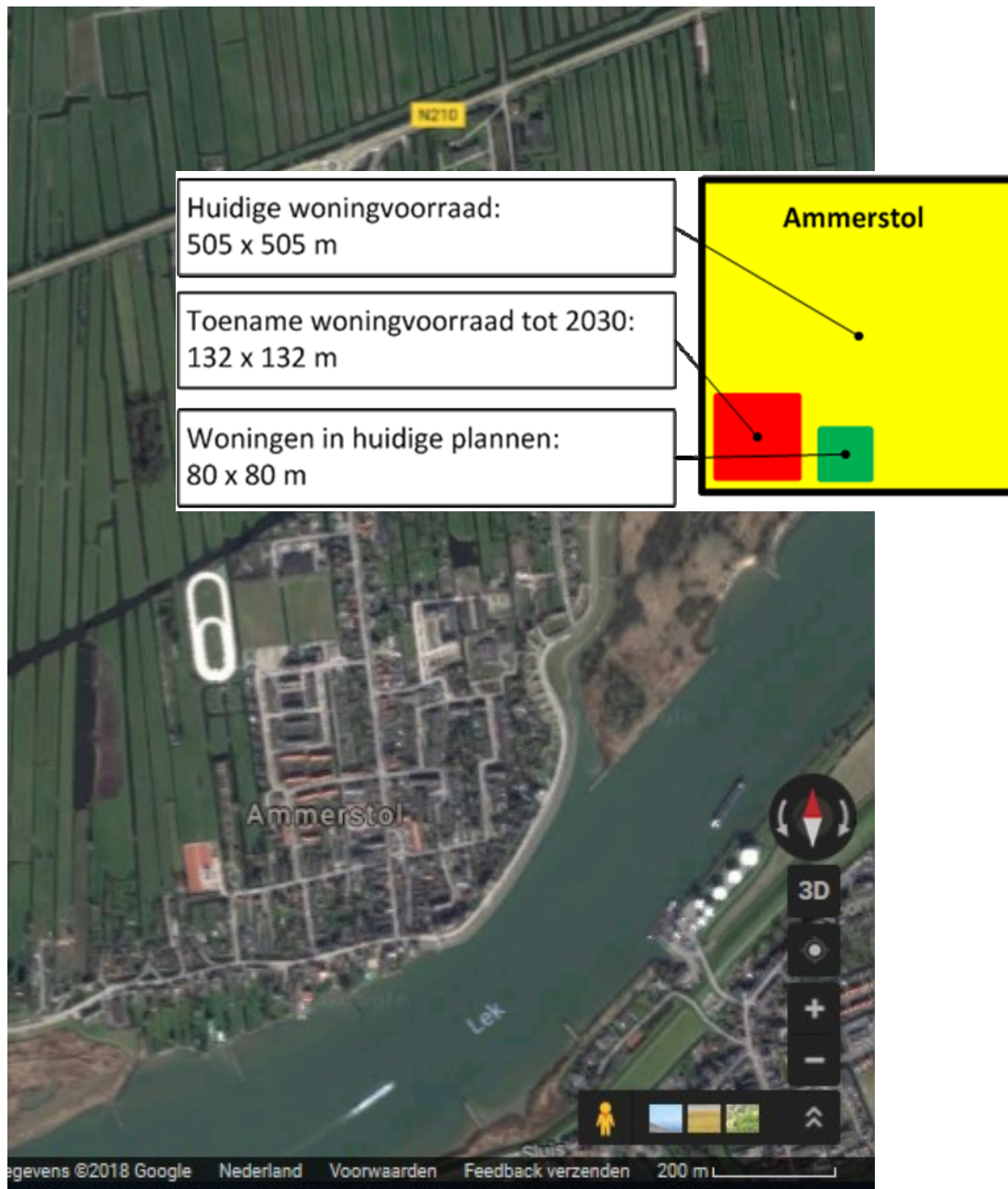


Figuur 1 toont eveneens de relatieve verdeling tussen de omvang van de nieuwbouw per kern en de huidige woningvoorraad, maar dan ruimtelijk voor de kern Ammerstol.⁶ De figuur toont de luchtfoto van de kern en daarop op dezelfde schaal de omvang van de huidige woningvoorraad (het gele vierkant), van de toename van de woningvoorraad (het rode vierkant) en de woningen die al zijn opgenomen in de huidige bouwplannen (het groene vierkant). Bij de drie vierkanten is ervan uitgegaan dat er gemiddeld 30 woningen op een ha staan.

⁶ In bijlage 6 zijn de cijfers van alle kernen vermeld en vergelijkbare kaartjes opgenomen van een aantal kernen.



Figuur 1: Relatieve omvang van de nieuwbouw ten opzichte van huidige woningvoorraad in Ammerstol



4. Het kwalitatieve nieuwbouwprogramma

Om vanuit Volkshuisvesting input te geven voor de kwalitatieve invulling van nieuwe bouwplannen (zoals koop/huur, grondgebonden/gestapeld en prijzen), is een aantal bestaande documenten geanalyseerd.⁷ Hieruit worden de volgende conclusies getrokken:

Algemeen

- Er zijn vooral grondgebonden woningen nodig (met name vrijstaande woningen en tweekappers) en appartementen met lift.

⁷ De volgende bronnen zijn gebruikt:

- Opgavennotitie Krimpenerwaard (Atrivé, oktober 2016);
- Marktonderzoek regio Midden-Holland (Fakton, juni 2017);
- Koers en kader Krimpenerwaard, kernenbeleid voor vitale kernen (gemeente, juni 2017);
- Strategische visie Krimpenerwaard, naar hernieuwd vertrouwen (Riek Bakker, juni 2017).



- Nieuwbouw is Nul-op-de-Meter (NOM), gasloos, hittestress-proof en levert een bijdrage aan het tegengaan van wateroverlast.
- Er wordt onderzocht in welke bouwplannen goedkope koopwoningen kunnen worden gebouwd (voor onder andere starters en doorstromers uit de huursector).
- Vanwege de vergrijzing zijn er in de koopsector nultredenwoningen nodig. In de huursector zijn er vooral geclusterde zorgwoningen nodig. De gemeente maakt afspraken met de woningcorporaties over de toename van geclusterde zorgwoningen in de huursector. De gemeente maakt afspraken met initiatiefnemers van bouwplannen voor koopwoningen om het aantal nultredenwoningen te laten toenemen.
- De gemeente benut de mogelijkheden in het buitengebied (en in de kernen) om leegstaande bedrijfsgebouwen een nieuwe bestemming te geven en op die manier de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Op kernniveau

- Per kern (of cluster van kernen) kan de gewenste kwalitatieve invulling van bouwplannen worden bepaald op basis van de 'Opgavennotitie Krimpenerwaard'. Daarin zijn de uitkomsten vermeld van het woningbehoefteonderzoek dat in 2016 in Krimpenerwaard is uitgevoerd, als basis voor de woonvisie.
- De gemeente nodigt de woningcorporaties uit om in de kernen waar aanvullende bouwlocaties nodig zijn (Ammerstol, Berkenwoude, Gouderak, Lekkerkerk, Ouderkerk aan den IJssel en Vlist), plannen te ontwikkelen voor in totaal 200 sociale huurwoningen.
- Vanwege het verkoopbeleid van Vestia wordt in Ouderkerk aan den IJssel een nieuwbouwlocatie gezocht waarop (huur)appartementen met lift kunnen worden gerealiseerd.



Deel B: inhoudelijke notitie



Deel B: inhoudelijke notitie

1. Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

Op 9 mei 2017 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Krimpenerwaard: kerngericht!' vastgesteld. Daarbij is afgesproken dat de woonvisie wordt uitgewerkt naar de kernen van de gemeente. Het betreft vooral de vraag hoe het beoogde nieuwbouwprogramma – 3.000 woningen in de periode 2015-2030 – wordt verdeeld over de woonkernen.

Tijdens de periode van deze uitwerking zijn er twee bijeenkomsten van de gemeenteraad geweest:

- Op 17 april 2018 is tijdens een thema-avond nagedacht over de kwantitatieve verdeling van het nieuwbouwprogramma over de kernen.
- Op 13 juni 2018 heeft ABF op verzoek van raadsleden een toelichting gegeven op de huishoudensprognose (Primos 2017) die bij deze uitwerking wordt gebruikt.

De resultaten van deze bijeenkomsten zijn verwerkt in deze notitie.

In het 'Coalitieakkoord 2018-2022' is opgenomen om in deze raadsperiode jaarlijks gemiddeld 200 woningen toe te voegen. Daartoe wordt in 2019 een afzonderlijk document 'Notitie versnelling woningbouw' opgesteld. In dat kader worden zo nodig extra plannen aangewezen om te waarborgen dat er de komende periode 800 woningen (4 jaar x 200) worden toegevoegd. Wat dit betreft zijn er twee ambities:

- Voor de *langere* termijn (tot 2030): 3.000 woningen toevoegen. Daarover gaat dit document.
- Voor de *korte* termijn (komende vier jaar): 200 woningen per jaar toevoegen. Daarover verschijnt een afzonderlijke notitie.

1.2 Belang van deze notitie

Deze notitie is belangrijk om de volgende redenen:

1. Ze is nodig om de komende jaren voldoende bouwlocaties beschikbaar te hebben
Na vaststelling van deze notitie kunnen de huidige bouwplannen verder worden uitgewerkt. De actuele bouwplannen (zie bijlage 2) zijn namelijk niet allemaal 'hard' in de zin van dat ze zijn opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of geregeld in anterieure overeenkomsten. Van een aantal bouwplannen is ook de woningdifferentiatie nog onbekend (zie bijlage 7). Na vaststelling van deze notitie kunnen de 'zachte' plannen worden uitgewerkt tot 'harde' bouwplannen, op basis waarvan kan worden gestart met de woningbouw op die locaties.
2. Ze is nodig om voor de langere termijn voldoende bouwlocaties aan te wijzen
De uitwerking van de woonvisie heeft een nauwe relatie met de Omgevingsvisie, die in 2018 en 2019 wordt opgesteld. Wat de nieuwbouw betreft, is het onderscheid tussen beide documenten:
 - Deze notitie is bedoeld om het nieuwbouwprogramma toe te delen naar de verschillende kernen en levert wat dat betreft input voor de Omgevingsvisie.
 - De Omgevingsvisie geeft vervolgens verder richting aan mogelijke bouwlocaties.
3. Ze geeft een kader voor de woningbouwplannen
Het bouwen van woningen is geen doel op zich, maar een middel om de woningbehoefte op te vangen. Deze notitie geeft inzicht in de woningbehoefte tot 2030, zowel kwantitatief als kwalitatief. Op basis daarvan wordt bijvoorbeeld het woningbouwprogramma verdeeld over de kernen. Door met deze notitie dat kader vast te stellen, is daarna geen discussie per bouwplan meer nodig over de noodzaak van woningbouw in die desbetreffende kern en het type woningen dat wordt gebouwd.
4. Ze bevestigt de ambitie van het coalitieakkoord
In het 'Coalitieakkoord 2018-2022' is de ambitie verwoord voor deze raadsperiode. De opgave uit de woonvisie is bevestigd om jaarlijks gemiddeld netto⁸ 200 nieuwe woningen te bouwen. Die zijn bedoeld om het aantal inwoners van de gemeente minimaal gelijk te houden, met behoud van het landelijk karakter van de gemeente en met bijzondere aandacht voor jongeren en toekomstbestendig wonen.

⁸ In het coalitie- en collegeakkoord wordt gesproken over het bouwen van gemiddeld 200 'extra' woningen per jaar. Daarmee wordt het aantal woningen bedoeld dat netto (nieuwbouw minus sloop) aan de voorraad wordt toegevoegd.



1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 in op de relatie tussen nieuwbouw en het behouden van het landelijke karakter van de gemeente.

In hoofdstuk 3 wordt een voorstel gedaan voor de verdeling van de 3.000 nieuwbouwwoningen over de kernen. Belangrijke input daarvoor zijn de uitkomsten van de huishoudensprognose, de verdeling van de woningbouw in de afgelopen 10 jaar en de huidige bouwplannen in onze gemeente.

Hoofdstuk 4 geeft input voor de kwalitatieve invulling van de bouwplannen (koop/huur, grondgebonden en prijssegmenten), zowel voor de gemeente als geheel als voor de afzonderlijke kernen.

De bijlagen bevatten achtergrondinformatie.



2. Woningbouw en het behouden van het landelijk karakter

De ambitie voor het realiseren van woningen voor de woningbehoefte en het versterken van de dorpen, kan samengaan met de ambitie om het landelijk karakter in de Krimpenerwaard te behouden.

2.1 Uitgangspunten voor nieuwbouw in en buiten de kernen

Bouwen binnen de kernen

Onze gemeente telt 11 kernen met elk hun eigen structuur, woningbehoefte en ontwikkelmogelijkheden. Nieuwbouw wordt gezocht binnen de bestaande kernen, bijvoorbeeld op plekken waar bedrijven vertrekken (herstructurering) en op open plekken (compacte bouw). Met de woningbouw bouwen we aan de vitaliteit van kernen.

Uitgangspunt 1

Woningbouw wordt gezocht binnen de bestaande kernen.

Bouwen aan de randen van de kernen

De claims op het grondgebied binnen de kernen zijn groot en bij de bouw van woningen moet rekening worden gehouden met extra ruimtebeslag voor bijkomende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, wegen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarbij komt ook dat de verandering van het klimaat leidt tot extra aandacht voor bijvoorbeeld waterberging. Dit kan ertoe leiden dat de vraag/behoefte van de inwoners van een kern niet in de kern kan worden opgevangen.

Uitgangspunt 2

De behoefte/vraag van de inwoners is leidend (voor de vitaliteit in een kern). Als in een specifieke kern geen ruimte is, betekent dit dat kan worden gebouwd aansluitend aan deze specifieke kern. Landschappelijke inpassing is daarbij een voorwaarde.

Bouwen in het buitengebied

Onze gemeente kent een als waardevol omschreven en hoog gewaardeerd buitengebied. Deze kwaliteiten moeten we bewaren en benutten. Behouden van de kwaliteit betekent ook ontwikkeling en aanpassing.

Uitgangspunt 3

Woningbouw in het buitengebied is mogelijk. Gedacht kan worden aan:

- voormalige agrarische bedrijfscomplexen (toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte);
- uitbreidingen voor de behoefte aansluitend aan de kernen (zoals omschreven in Uitgangspunt 2);
- nieuwe (passende, mogelijk creatieve) woonvormen, die aansluiten op de sfeer, de openheid en de kwaliteiten van het buitengebied.⁹

2.2 Woningbehoefte op lange termijn

Tot 2050 wordt verwacht dat in de Krimpenerwaard zowel het aantal huishoudens als het aantal inwoners toeneemt. De Krimpenerwaard is dus geen *krimpgemeente*! ¹⁰ Grafiek 2 toont de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens; in grafiek 3 is de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners weergegeven. Deze cijfers zijn gebaseerd op Primos 2017. Dat is de huishoudens- en bevolkingsprognose die ook het Rijk en de provincies gebruiken. De cijfers staan in bijlage 1.

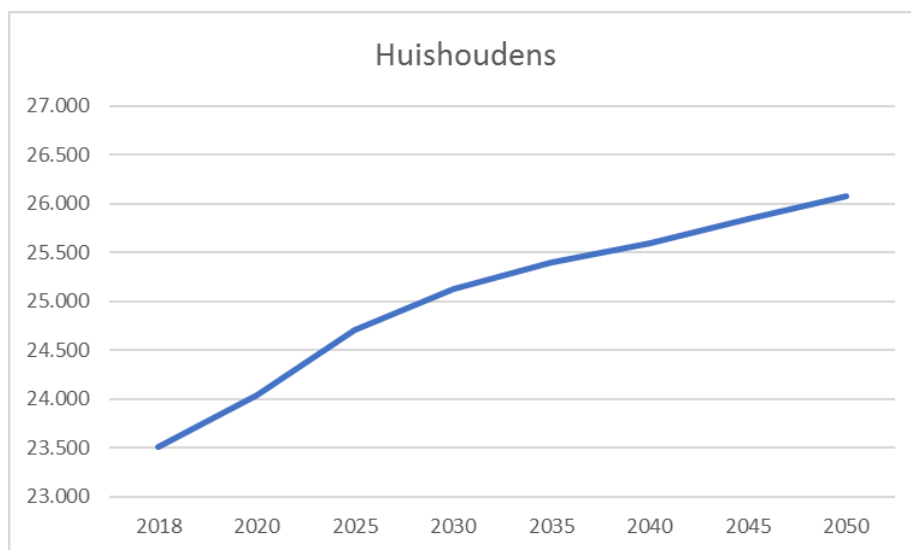
Rond 2030 wordt verwacht dat de huidige groei van het aantal huishoudens in onze gemeente veel kleiner wordt. Belangrijke oorzaken daarvan zijn dat dan de grote babyboomgeneratie gestaag wegvalt en de gezinsverdunding – het gemiddelde aantal personen per huishouden – afvlakt. Zie de grafieken 2 en 4.

⁹ Dit is zoals opgenomen in de motie over wonen in het buitengebied, die op 9 mei 2017 is aangenomen met 25 stemmen voor en vier tegen.

¹⁰ Dit neemt niet weg dat in een aantal kernen wél een krimp van het aantal inwoners wordt verwacht.



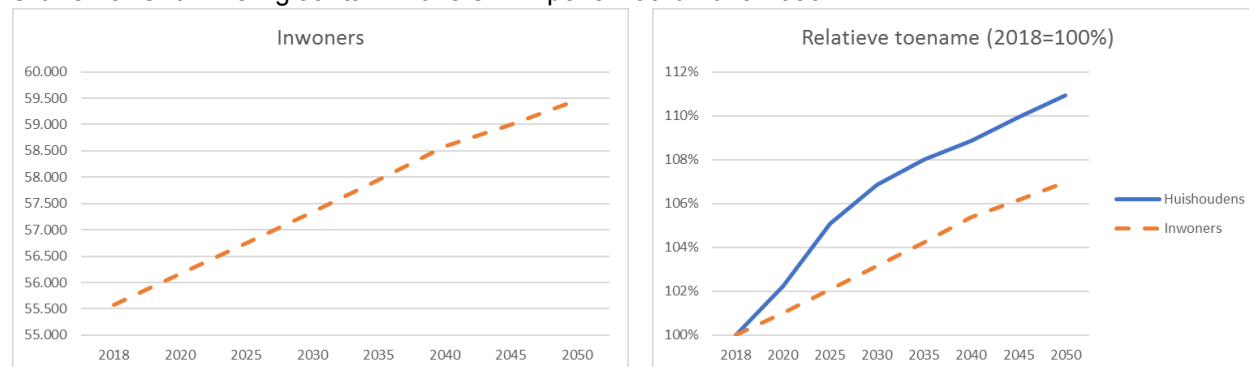
Grafiek 2: Ontwikkeling aantal huishoudens Krimpenerwaard 2018-2050



Bron: Huishoudensprognose van ABF Research (Primos 2017)

In deze periode blijft ook het aantal inwoners toenemen, maar de relatieve toename van het aantal inwoners is tot 2030 kleiner dan de relatieve toename van het aantal huishoudens. Vanaf 2030 is de relatieve toename van het aantal huishoudens en inwoners vrijwel gelijk. Zie grafiek 3.

Grafiek 3: Ontwikkeling aantal inwoners Krimpenerwaard 2018-2050

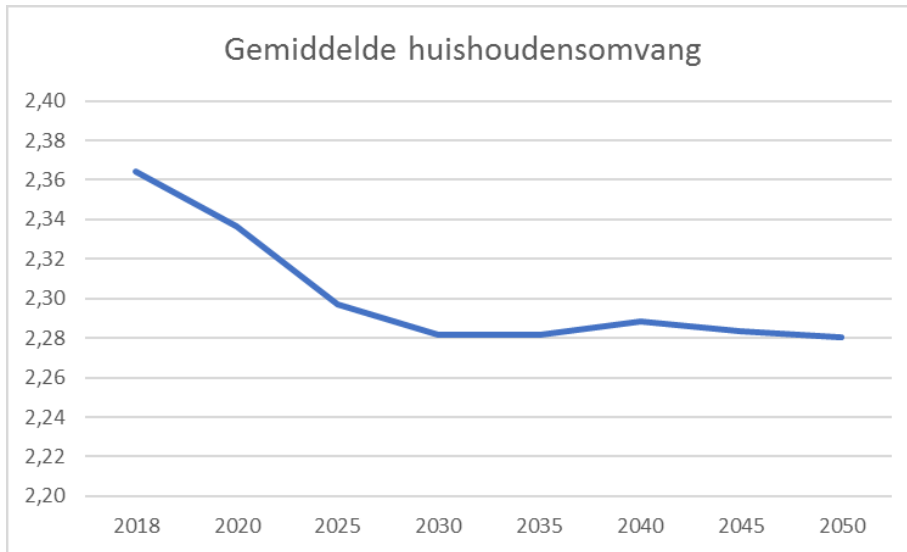


Bron: Bevolkingsprognose van ABF Research (Primos 2017)

Deze ontwikkeling geeft aan dat de huidige gezinsverdunding zich tot 2030 voortzet en vanaf 2030 nagenoeg gelijk blijft. Zie grafiek 4.



Grafiek 4: Verwachte afvlakking gezinsverduunning



Bron: Huishoudens- en bevolkingsprognose ABF Research (Primos 2017)

Vanwege de verwachte groei van het aantal huishoudens én de verdere daling van de gemiddelde huishoudensgrootte zijn er nieuwe woningen nodig. Om het huidige aantal inwoners (23.510 in 2018) in 2030 te kunnen huisvesten, zijn alleen al vanwege het kleiner worden van de huishoudens in 2030 850 meer woningen nodig dan er nu staan! We bouwen dus niet om te groeien, maar we groeien en daarom moeten we bouwen.



3. De kwantitatieve verdeling van de 3.000 nieuwe woningen

In dit hoofdstuk worden voorstellen gedaan voor de kwantitatieve verdeling van de bouwambitie naar de afzonderlijke kernen. Hierbij worden vier stappen onderscheiden.

Stap 1: Resterend deel van de bouwambitie

Het voorgenomen bouwprogramma bedraagt 3.000 netto toe te voegen woningen in de periode 2015-2030. Van de looptijd van het voorgenomen bouwprogramma (2015-2030) zijn inmiddels drie kalenderjaren verstreken. In 2015, 2016 en 2017 zijn er in Krimpenerwaard per saldo 363 woningen toegevoegd.¹¹ Daardoor bedraagt de resterende bouwopgave het toevoegen van 2.637 nieuwe woningen (3.000 - 363). Dat zijn gemiddeld 220 woningen per jaar (2.637 / 12).

Uitgangspunt 4

Van het voorgenomen bouwprogramma van 3.000 woningen in de periode 2015-2030 resteren per 1 januari 2018 2.637 woningen.

De meeste huishoudens die willen verhuizen, willen in hun eigen kern blijven wonen. Daarom is het uitgangspunt dat ernaar wordt gestreefd dat elke kern haar eigen vraag/behoefte opvangt.

Uitgangspunt 5

In of bij elke kern moeten er voldoende bouwplannen zijn om de woningbehoefte in die kern op te vangen.

Stap 2: Startsituatie: huidig aantal huishoudens per kern

In de volgende tabel staat het huidige aantal woningen per kern (peildatum: 22 februari 2018). De woningen buiten de kernen zijn toegedeeld aan de kern.

Tabel 3: Huidig aantal woningen per kern

Kern	Totaal aantal woningen	In %
Ammerstol	764	3,2%
Bergambacht	2.935	12,3%
Berkenwoude	616	2,6%
Gouderak	1.077	4,5%
Haastrecht	1.869	7,8%
Krimpen aan de Lek	3.011	12,6%
Lekkerkerk	3.399	14,2%
Ouderkerk aan den IJssel	2.295	9,6%
Schoonhoven	5.625	23,5%
Stolwijk	2.080	8,7%
Vlist	245	1,0%
Totaal	23.916	100,0%

Bron: gemeente (I&A), peildatum 22 februari 2018

Stap 3: Gewenste situatie: aantal huishoudens per kern in 2030

Als input voor de woonvisie heeft Atrivé in 2016 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in onze gemeente. Dat enquêteonderzoek levert veel informatie op die in deze notitie is gebruikt (zie bijvoorbeeld bijlage 5), maar kan niet worden gebruikt om per kern het benodigde aantal woningen in 2030 in te schatten. Daarvoor was namelijk de respons te klein.¹²

Een goed alternatief om het aantal huishoudens per kern in 2030 in te schatten is de Primos-prognose van ABF Research. Dat is in Nederland de enige huishoudensprognose die uitspraken doet op het niveau van kernen. Voorgesteld wordt om de meest recente versie – Primos 2017 – als basis te gebruiken om per kern het aantal (zelfstandige) huishoudens in 2030 in te schatten. Die berekent voor Krimpenerwaard in de periode 2018-2030 een toename van 1.616 huishoudens.

¹¹ Bron: CBS Statline. In de jaren 2015, 2016 en 2017 zijn er 647 woningen door nieuwbouw toegevoegd, terwijl er in die periode 284 woningen zijn gesloopt. Per saldo zijn er dus 363 woningen (647 - 284) toegevoegd. Volgens het CBS zijn er in 2018 netto 209 woningen toegevoegd, maar dat cijfer is nog voorlopig.

¹² Om die reden heeft Atrivé de uitkomsten weergegeven voor zeven (clusters van) kernen.



Tijdens de raadsbijeenkomsten op 17 april en 13 juni 2018 is uitgebreid gediscussieerd over de vraag of Primos 2017 op een betrouwbare manier *per kern* de groei van het aantal huishoudens prognosticeert. Primos houdt namelijk niet uitsluitend rekening met demografische ontwikkelingen (zoals geboorte, sterfte en verhuizingen), maar als input zijn in het model ook bouwplannen ingevoerd die zijn verkregen van de provincie. Door dit laatste element wordt de uitkomst van de prognose gestuurd door de input (verdeling van de bouwplannen over de kernen).

Om Primos 2017 toch te gebruiken om *per kern* de toename van het aantal huishoudens in de periode 2018-2030 in te schatten, heeft ABF op ons verzoek de prognose als het ware 'beleidsneutraal' gemaakt door het bouwprogramma in Primos te vervangen door een fictief en groot bouwprogramma (bijna 4.800 woningen) dat naar rato van de huidige omvang van elke kern is verdeeld over de kernen.¹³ Op deze manier is per kern bepaald hoe groot de groei van het aantal huishoudens is. Zie de volgende tabel.

Tabel 4: Toename aantal huishoudens als gevolg van groot fictief bouwprogramma 2018-2025

Kern	Fictieve toename woningvoorraad	Gevolg: toename aantal huishoudens	Toename huishoudens t.o.v. toename woningvoorraad
Ammerstol	154	95	62%
Bergambacht	592	194	33%
Berkenwoude	125	84	67%
Gouderak	217	109	50%
Haastrecht	356	10	3%
Krimpen aan de Lek	584	536	92%
Lekkerkerk	686	637	93%
Ouderkerk aan den IJssel	473	150	32%
Schoonhoven	1.108	979	88%
Stolwijk	420	57	14%
Vlist	48	26	54%
Totaal	4.763	2.977	63%

Bron: Primos-huishoudensprognose 2017 ('beleidsneutraal')

Uit deze tabel blijkt dat in een aantal kernen (vooral in Krimpen aan de Lek, Lekkerkerk en Schoonhoven) de verwachte toename van het aantal huishoudens tamelijk gelijke tred houdt (rond de 90%) met de fictieve toename van de woningvoorraad. In die kernen is er dus sprake van een relatief grote woningbehoefte. In andere kernen (vooral in Haastrecht en Stolwijk) resulteert de fictieve toename van de woningvoorraad slechts in een kleine toename (minder dan 20%) van het aantal huishoudens. In die kernen is er dus sprake van een relatief kleine woningbehoefte.

In de periode 2018-2030 wordt een toename in onze gemeente verwacht van 1.616 huishoudens (van 23.510 in 2018 tot 25.126 in 2030, zie ook bijlage 1).

Op basis van de hierboven beschreven 'beleidsneutrale' berekening is deze verwachte toename van het aantal huishoudens in onze gemeente verdeeld over de kernen.

¹³ Bij de prognose is ook een groot bouwprogramma ingevoerd in onze buurgemeenten. Dit om het effect weg te nemen van een eventuele extra migratie vanuit andere gemeenten vanwege de grotere beschikbaarheid van woningen in onze gemeente.



Tabel 5: Toename huishoudens per kern in periode 2018-2030

Kern	Toename aantal huishoudens 2018-2025	Verdeling van de toename van huishoudens 2018-2030
Ammerstol	3,2%	52
Bergambacht	6,5%	105
Berkenwoude	2,8%	46
Gouderak	3,7%	59
Haastrecht	3,7%	60
Krimpen aan de Lek	18,0%	291
Lekkerkerk	21,4%	346
Ouderkerk aan den IJssel	5,0%	81
Schoonhoven	32,9%	531
Stolwijk	1,9%	31
Vlist	0,9%	14
Totaal	100,0%	1.616

Bron: Primos-huishoudensprognose 2017 ('beleidsneutraal')

Uitgangspunt 6

Voor het inschatten van het aantal huishoudens per kern in 2030 wordt als basis de 'beleidsneutrale' versie van Primos 2017 gebruikt.

Correctie op basis van nieuwbouw 2008-2018

De verdeling van het aantal te bouwen woningen tot 2030 biedt een goede kans om daarbij rekening te houden met een mogelijk ongelijke verdeling van de nieuwbouw in de afgelopen 10 jaar. Zijn er kernen waar de afgelopen 10 jaar naar verhouding veel te weinig woningen zijn gebouwd? De volgende tabel geeft inzicht in het aantal toegevoegde (= nieuwbouw minus sloop) woningen in de periode 2008 tot 2018. Per kern zijn daarbij ook de namen van de wat grotere bouwlocaties vermeld.

Tabel 6: Aantal netto toegevoegde aantal woningen per kern in de periode 2008-2018

Kern	Toename aantal woningen	In %	Bouwlocaties
Ammerstol	72	5,5%	De Kromme Draai
Bergambacht	188	14,4%	Dijklaan-West
Berkenwoude	8	0,6%	
Gouderak	85	6,5%	Zellingwijk
Haastrecht	77	5,9%	Bos en Water
Krimpen aan de Lek	235	18,0%	Molenweide, Dorpscentrum, Primeur, Uitkijk, Prins van Oranje, Prinses Ireneschool
Lekkerkerk	187	14,3%	Tiendhoek II, Parkwijk
Ouderkerk a.d. IJssel	2	0,2%	
Schoonhoven	355	27,2%	Oranjeplaats, Hooikaas, Bouwmarkt, Aan de Singel, Bol-locatie, Zevender-Thiendenland
Stolwijk	97	7,4%	Tentweg, Poort van Stolwijk
Vlist	0	0,0%	
Totaal	1.306	100,0%	

Bron: Inschatting afdeling RO op basis van vergelijking luchtfoto's van 2008 en 2018

In de volgende tabel is de relatieve verdeling van de nieuwbouw in de periode 2008-2018 (zie tabel 6) vergeleken met de relatieve verdeling van de huidige omvang van de kernen (zie tabel 3).



Tabel 7: Vergelijking verdeling nieuwbouw 2008-2018 over de kernen met huidige omvang

Kern	Toename 2008-2018 (in %, zie tabel 6)	Huidige omvang (in %, zie tabel 3)	Vershil
Ammerstol	5,5%	3,2%	30
Bergambacht	14,4%	12,3%	28
Berkenwoude	0,6%	2,6%	-26
Gouderak	6,5%	4,5%	26
Haastrecht	5,9%	7,8%	-25
Krimpen aan de Lek	18,0%	12,6%	71
Lekkerkerk	14,3%	14,2%	1
Ouderkerk aan den IJssel	0,2%	9,6%	-123
Schoonhoven	27,2%	23,5%	48
Stolwijk	7,4%	8,7%	-17
Vlist	0,0%	1,0%	-13
Totaal	100,0%	100,0%	0

Uit deze vergelijking blijkt dat de afgelopen 10 jaar in vijf kernen minder woningen zijn gebouwd dan mocht worden verwacht op basis van hun omvang.

Voorgesteld wordt om in die kernen extra woningen te bouwen, ter grootte van het aantal woningen dat in die kernen in 2008-2018 minder is gebouwd dan mocht worden verwacht op basis van hun huidige omvang (zie de groene cellen in tabel 7):

- Berkenwoude: 26 woningen $((2,6\% - 0,6\%) \times 1.306)$;
- Haastrecht: 25 woningen $((7,8\% - 5,9\%) \times 1.306)$;
- Ouderkerk aan den IJssel: 123 woningen $((9,6\% - 0,2\%) \times 1.306)$;
- Stolwijk: 17 woningen $((8,7\% - 7,4\%) \times 1.306)$;
- Vlist: 13 woningen $((1,0\% - 0,0\%) \times 1.306)$.

Totaal: 204 woningen.

Uitgangspunt 7

Bovenop de verdeling van het bouwprogramma op basis van Primos 2017 ('beleidsneutraal') krijgen vijf kernen extra woningen toebedeeld omdat daar in de periode 2008-2018 veel minder woningen zijn gebouwd dan mocht worden verwacht op basis van de omvang van deze kernen.

Het gaat om: Berkenwoude (26 woningen extra), Haastrecht (25 woningen extra), Ouderkerk aan den IJssel (123 woningen extra), Stolwijk (17 woningen extra) en Vlist (13 woningen extra).

Resumerend wordt voorgesteld om bij de verwachte toename van het aantal huishoudens in de periode 2018-2030 uit te gaan van Primos 2017 ('beleidsneutraal', zie tabel 5) en daarbij 204 huishoudens op te tellen in Berkenwoude, Haastrecht, Ouderkerk aan den IJssel, Stolwijk en Vlist.

Tabel 8: Inschatting toename aantal huishoudens in de periode 2018-2030

Kern	Toename aantal huishoudens (conform Primos, zie tabel 5)	Extra nieuwbouw n.a.v. periode 2008-2018 (zie tabel 7)	Totale toename aantal huishoudens
Ammerstol	52		52
Bergambacht	105		105
Berkenwoude	46	+26	72
Gouderak	59		59
Haastrecht	60	+25	85
Krimpen aan de Lek	291		291
Lekkerkerk	346		346
Ouderkerk aan den IJssel	81	+123	204
Schoonhoven	531		531
Stolwijk	31	+17	48
Vlist	14	+13	27
Totaal	1.616	+204	1.820



Stap 4: Behoeftte aan aanvullende bouwplannen per kern tot 2030

Bijlage 2 bevat het overzicht van de huidige bouwplannen¹⁴, inclusief de (resterende) capaciteit ervan per 1 januari 2018.¹⁵ Op basis daarvan is in de volgende tabel aangegeven in hoeverre de verwachte huishoudensgroei, zoals vermeld in tabel 8, wordt gedekt door de huidige bouwplannen. In de kolom 'Tekort' is vermeld in welke kernen en voor hoeveel woningen aanvullende bouwlocaties nodig zijn om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen.

Tabel 9: Capaciteit in huidige bouwplannen afgezet tegen verwachte toename huishoudens in de periode 2018-2030

Kern	Toename aantal huishoudens (zie tabel 8)	Aantal woningen in huidige plannen (zie bijlage 2)	Tekort
Ammerstol	52	19	33
Bergambacht	105	108	
Berkenwoude	72	10	62
Gouderak	59	7	52
Haastrecht	85	217	
Krimpen aan de Lek	291	331	
Lekkerkerk	346	135	211
Ouderkerk aan den IJssel	204	99	105
Schoonhoven	531	651	
Stolwijk	48	78	
Vlist	27	0	27
Totaal	1.820	1.655	490

De conclusie is dat er:

- voldoende bouwplannen zijn in de kernen Bergambacht, Haastrecht, Krimpen aan de Lek, Schoonhoven en Stolwijk;
- aanvullende bouwlocaties nodig zijn in de kernen Ammerstol, Berkenwoude, Gouderak, Lekkerkerk, Ouderkerk aan den IJssel en Vlist.

Het zoeken naar geschikte plekken voor de aanvullende bouwlocaties vormt een opdracht in het kader van de Omgevingsvisie.

Uitgangspunt 8

Er zijn voldoende bouwplannen in de kernen Bergambacht, Haastrecht, Krimpen aan de Lek, Schoonhoven en Stolwijk. Of in die kernen de maximale plancapaciteit wordt benut of slechts dat deel dat overeen komt met de berekende woningbehoefte, wordt overgelaten aan de initiatiefnemer van dat bouwplan.

Uitgangspunt 9

Er zijn aanvullende bouwlocaties nodig in de kernen Ammerstol, Berkenwoude, Gouderak, Lekkerkerk, Ouderkerk aan den IJssel en Vlist. Het zoeken naar geschikte plekken voor deze aanvullende bouwlocaties vormt een opdracht in het kader van de Omgevingsvisie.

Uitgangspunt 10

In het buitengebied streven we naar een zo verspreid mogelijke toename van de woningvoorraad, bijvoorbeeld via de regeling Ruimte voor Ruimte.

Als kan worden voorzien in locaties om het tekort, zoals vermeld in tabel 9, weg te nemen, is er een plancapaciteit aanwezig van 2.145 woningen (1.655 + 490). Met die plannen wordt dan de *lokale* woningbehoefte gedekt. Bij een resterende bouwopgave van 2.637 woningen (zie Uitgangspunt 4) betekent dit dat er van de bouwambitie nog 492 woningen (2.637 – 2.145) resteren. Voorgesteld wordt

¹⁴ De huidige bouwplannen zijn vermeld op de Regionale Projectenlijst Midden-Holland. Nadat de provincie instemt met deze plannen is trede 1 van de Ladder van Duurzame Verdeling (het aantonen van de behoefte) doorlopen.

¹⁵ Het vermelde aantal woningen heeft betrekking op het *netto*-aantal. Dat is het aantal nieuw te bouwen woningen, minus het aantal woningen dat daarvoor wordt/is gesloopt.



om die 492 woningen nu niet over de kernen te verdelen, zodat kan worden meebewogen met de actuele behoefte en kansen kunnen worden benut die zich voordoen.

Uitgangspunt 11

Om mee te kunnen bewegen met de behoefte (flexibiliteit), wordt ervoor gekozen om de 492 woningen die niet nodig zijn voor de lokale woningbehoefte, niet op voorhand te verdelen over de kernen. Zodoende kunnen initiatiefnemers en ontwikkelende partijen worden uitgedaagd om met aanvullende en vernieuwende voorstellen te komen.

Conclusie

Het resultaat van de stappen 1 t/m 4 is dat de ambitie om in de periode 2015-2030 netto 3.000 woningen te bouwen, als volgt wordt verdeeld over de kernen. Alhoewel in deze tabel exacte woningaantallen worden genoemd, zijn de aantallen bedoeld als richtinggevend voor de omvang van de bouwplannen.

Tabel 10: Uiteindelijke verdeling van de 3.000 nieuwe woningen over de kernen

Kern	Aantal woningen
Ammerstol	52
Bergambacht	108
Berkenwoude	72
Gouderak	59
Haastrecht	217
Krimpen aan de Lek	331
Lekkerkerk	346
Ouderkerk aan den IJssel	204
Schoonhoven	651
Stolwijk	78
Vlist	27
Subtotaal	2.145
Reeds gerealiseerd in 2015 t/m 2017	363
Niet op voorhand verdelen	492
Totaal	3.000



4. Het kwalitatieve nieuwbouwprogramma

Dit hoofdstuk is bedoeld om – vanuit Volkshuisvesting – input te geven voor de kwalitatieve invulling van nieuwe woningbouwplannen (zoals koop/huur, grondgebonden/gestapeld en prijzen). De tekst in de paragrafen 4.1, 4.2 en 4.3 is vooral ontleend aan de informatie in de bijlagen 4 en 5. De volgende bronnen zijn gebruikt:

- *Opgavennotitie Krimpenerwaard (Atrivé, oktober 2016);*
- *Marktonderzoek regio Midden-Holland (Fakton, juni 2017);*
- *Koers en kader Krimpenerwaard, kernenbeleid voor vitale kernen (gemeente, juni 2017);*
- *Strategische visie Krimpenerwaard, naar hernieuwd vertrouwen (Riek Bakker, juni 2017).*

4.1 Typering van nieuwbouwplannen

- Nieuw te bouwen woningen zijn Nul-op-de-Meter en aardgasvrij.
- Woningbouwlocaties zijn kleinschalig.
- De nieuwbouw is vooral geschikt voor ouderen, vanwege de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg. De betaalbare woningen die hierdoor vrijkomen zijn vooral bedoeld voor de jonge huishoudens.
- Waar mogelijk worden leegstaande panden omgebouwd tot woningen.

4.2 Kwalitatieve woningbehoefte algemeen

- Er is vooral behoefte aan grondgebonden woningen (vooral vrijstaande woningen en tweekappers) en appartementen met lift.
- In de koopsector is er vooral een tekort aan eengezinswoningen, zowel in de prijsklasse tot € 185.000 als vanaf € 300.000.
- In de huursector is er vooral behoefte aan meergezinswoningen (nultreden) boven de liberalisatiegrens.
- Vanwege de vergrijzing zijn er in de koopsector nultredenwoningen nodig. Dit zijn woningen die zowel extern als intern zonder traplopen toe- of doorgankelijk zijn. In de huursector zijn er vooral geclusterde zorgwoningen nodig. Dit zijn woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Een belangrijke voorwaarde voor het bouwen voor ouderen is dat de woningen nabij voorzieningen zijn gelegen (in het centrum van de kern).

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er een grote behoefte is aan koopwoningen tot € 185.000. Via verkoop van bestaande huurwoningen zullen deze nauwelijks beschikbaar komen. In de huidige bouwplannen zijn er geen goedkope koopwoningen opgenomen (zie bijlage 7). Daarom is het belangrijk om te onderzoeken in welke bouwplannen er goedkope koopwoningen kunnen worden gebouwd.

Uitgangspunt 12

- Er worden vooral grondgebonden woningen gebouwd (met name vrijstaande woningen en tweekappers) en appartementen met lift.
- Nieuwbouwwoningen zijn Nul-op-de-Meter en aardgasvrij.
- Vanwege de vergrijzing zijn er in de koopsector nultredenwoningen nodig. In de huursector zijn er vooral geclusterde zorgwoningen nodig.
- Er wordt onderzocht in welke bouwplannen goedkope koopwoningen kunnen worden gebouwd (voor onder andere starters en doorstromers uit de huursector).

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte per kern

- Ammerstol
 - Vooral eengezinskoopwoningen, met name vrijstaande woningen tussen € 300.000 en € 400.000.
- Bergambacht
 - Vooral eengezinskoopwoningen, met name vrijstaande woningen tussen € 300.000 en € 400.000.
 - Kansen voor jongeren en jonge gezinnen vanwege de aanwezige voorzieningen.
- Berkenwoude
 - Hoger segment
 - Vooral vrijstaande koopwoningen
- Gouderak
 - Vooral huurappartementen met lift, boven liberalisatiegrens.



- Haastrecht
 - Gevarieerde locaties (zowel voor starters/jongeren als gezinnen).
 - Vooral eengezinskoopwoningen, tot € 185.000.
 - Alle woningtypen, behalve appartementen zonder lift.
- Krimpen aan de Lek
 - Richten op gezinnen/tweeverdieners.
 - Overschot aan meergezinshuurwoningen.
 - Vooral behoefte aan vrijstaande woningen.
- Lekkerkerk
 - Vooral eengezinskoopwoningen, tot € 185.000 en appartementen met lift.
- Ouderkerk aan den IJssel
 - Vooral eengezinskoopwoningen, tot € 185.000 en appartementen met lift.
 - Gevolgen opvangen van verkoop (eengezins)huurwoningen door Vestia (zie paragraaf 4.6).
- Schoonhoven
 - Aantrekkelijk voor jongeren (onderwijs).
 - Vooral meergezinshuurwoningen (appartementen met lift).
- Stolwijk
 - Vooral huurappartementen met lift, boven liberalisatiegrens.
- Vlist
 - Vooral huurappartementen met lift, boven liberalisatiegrens.

Uitgangspunt 13

Bij de differentiatie van woningbouwplannen per kern wordt de input gebruikt die is opgenomen in deze paragraaf, die is gebaseerd op de bijlagen 4 en 5.

4.4 Doelgroepen

Binnen de woningzoekenden zijn verschillende doelgroepen te onderscheiden, met elk hun eigen accenten in hun woningvoorkeur. Het meest onderscheidend in hun woonvoorkeur zijn starters, gezinnen, ouderen en de nieuwkomers uit andere gemeenten. De volgende informatie over deze groepen is ontleend aan het woningbehoefteonderzoek dat Atrivé heeft gehouden als input voor de woonvisie.

- Starters

Starters wensen vooral een rij- of hoekwoning (47%, ten opzichte van 31% gemiddeld voor alle huishoudens met een verhuishwens). Gezien hun beperkte financiële middelen gaat de voorkeur uit naar een huurwoning tot de aftoppingsgrens (35% ten opzichte van 26% gemiddeld). Als zij een koopwoning wensen, kiezen zij relatief vaak voor een woning tot € 185.000 (21% ten opzichte van 11% gemiddeld).
- Gezinnen

Van de gezinnen met een verhuishwens kiest tweederde voor een grondgebonden koopwoning (eengezins). In de koopsector zijn vooral een tweekapper (26%) of een vrijstaande woning (24%) aantrekkelijk. Ongeveer 10% is bereid om meer dan € 400.000 voor een woning te betalen.
- Ouderen

Van de 75+-huishoudens met een verhuishwens heeft een ruime meerderheid een voorkeur voor een appartement met lift (77%), meestal een huurappartement (61%) en soms een koopappartement (16%). Van de huishoudens die voor een huurwoning opteren wil ongeveer de helft maximaal een huurprijs betalen tot de voor hen geldende aftoppingsgrens. Bijna een kwart van deze groep is bereid een huurprijs boven de liberalisatiegrens te betalen. Vooral deze groep blijkt hun verhuishwens vaak niet te realiseren. Men is gehecht aan de huidige woning en woonomgeving en de nieuwe woning moet echt een aantrekkelijk alternatief zijn, met een goede prijs-kwaliteitverhouding.
- Nieuwkomers uit andere gemeenten

De huidige woonsituatie van de huishoudens die de afgelopen twee jaar vanuit een andere gemeente naar de Krimpenerwaard zijn verhuisd geeft een indicatie van de woonvoorkeuren van toekomstige nieuwkomers. Van de nieuwkomers is 36% verhuisd naar een vrijstaande woning. Dit percentage is veel groter dan bij de huishoudens die de afgelopen twee jaar binnen de gemeente zijn verhuisd naar een vrijstaande woning (9%). Een substantieel deel van de 'binnenverhuizers' betrok een appartement met lift (30%). Voor nieuwkomers is dit woningtype veel minder interessant (6% betrok een appartement met lift). Verder verhuisde van de nieuwkomers ruim tweederde naar een koopwoning, tegenover ongeveer de helft van de verhuizers binnen de gemeente. In het



algemeen zijn er weinig tweekappers betrokken. Ongeveer 5% van alle verhuizers betrok een tweekapper, terwijl dit segment 11% van de voorraad uitmaakt.

4.5 Sociale huurwoningen

Volgens de woonvisie is er op langere termijn per saldo geen toename van de sociale huurvoorraad nodig. Op korte termijn is er wel een piekvraag, mede als gevolg van de instroom van vergunninghouders.¹⁶ In de woonvisie wordt deze verruiming ingeschat op circa 100 woningen, in de periode 2017-2020. Uit recenter onderzoek¹⁷ blijkt dat er tot 2030 behoefte is aan een netto-uitbreiding van de huidige voorraad met 300 sociale huurwoningen.

In bijlage 7 is de differentiatie van de huidige bouwplannen (stand per 16 oktober 2018) vermeld. Daaruit blijkt dat er in de nieuwbouwplannen 101 sociale huurwoningen zijn opgenomen. Vanuit de woonvisie zijn er in de huidige bouwplannen dus voldoende sociale huurwoningen opgenomen, maar op basis van het genoemde recente onderzoek zijn er aanvullende plannen nodig voor 200 sociale huurwoningen. De gemeente nodigt de woningcorporaties uit om hiervoor plannen te ontwikkelen.

Uitgangspunt 14

De gemeente nodigt de woningcorporaties uit om in de kernen waar aanvullende bouwlocaties nodig zijn, plannen te ontwikkelen voor in totaal 200 sociale huurwoningen.

4.6 Gevolgen van terugtrekken van Vestia in Ouderkerk

Een specifieke situatie doet zich voor in Ouderkerk aan den IJssel. De landelijke woningcorporatie Vestia gaat haar woningbezit als gevolg van haar financiële problemen concentreren in vier kerngemeenten: Delft, Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer. Dit betekent dat Vestia haar woningbezit in de overige gemeenten op termijn afstoot.

In onze gemeente bezit Vestia alleen in Ouderkerk aan den IJssel woningen. Daarvan wil zij op termijn 91 (eengezins)woningen verkopen. Ofwel complexgewijs aan een andere corporatie (dan blijven het sociale huurwoningen) of aan een belegger (dan worden het vrije sector huurwoningen), ofwel individueel bij leegkomen (dan worden het koopwoningen). Tot nu toe hebben andere corporaties geen interesse in het aankopen van woningen van Vestia; veel liever bouwen zij in Ouderkerk nieuwe, goed geïsoleerde woningen.

De genoemde 91 woningen staan op de 'verkooplijst'. Op basis van een mutatiegraad van 5% verwacht Vestia dat jaarlijks vier woningen worden verkocht. Voor de (potentiële) huurders in Ouderkerk is een afname van het aantal sociale huurwoningen een probleem. Daarom heeft onze gemeente een negatieve zienswijze gegeven op de hierboven genoemde plannen van Vestia. Desondanks is het verbeterplan van Vestia inmiddels goedgekeurd door haar toezichthouder en kan onze gemeente de verkoop niet tegenhouden.

De uitwerking van de bouwambitie naar de afzonderlijke kernen is een geschikte gelegenheid om een besluit te nemen hoe we omgaan met de gevolgen van de plannen van Vestia. Er zijn in Ouderkerk op dit moment onvoldoende bouwplannen (zie tabel 9) en daarin zijn op dit moment geen sociale huurwoningen geprogrammeerd (zie bijlage 7).

Uit het gehouden woningbehoefteonderzoek ('Resultaten cohort-methode op kernniveau'; zie bijlage 5) blijkt dat er in Ouderkerk aan den IJssel geen tekort is aan eengezinshuurwoningen maar wel (beperkt) aan huurappartementen. Daarom ligt het voor de hand om op de nieuwbouwlocaties in deze kern te streven naar de bouw van een beperkt aantal huurappartementen of andere gelijkvloerse woonvormen die voor senioren aantrekkelijk zijn.

Uitgangspunt 15

Vanwege het verkoopbeleid van Vestia wordt in Ouderkerk aan den IJssel een nieuwbouwlocatie gezocht waarop (huur)appartementen met lift kunnen worden gerealiseerd.

¹⁶ De wettelijke taakstelling voor Krimpenewaard bedroeg 95 personen in 2015, 138 personen in 2016 en 74 personen in 2017. Opgeteld zijn dat 307 personen. Landelijk wonen er gemiddeld 2,0 vergunninghouders in één woning. Dit zijn dan 154 sociale huurwoningen die zijn toegewezen aan vergunninghouders.

¹⁷ 'Markonderzoek Regio Midden-Holland' (Fakton, januari 2018).



4.7 Duurzaamheid

Nul-op-de-Meter en aardgasvrij

In 2015 hebben 195 landen in het klimaatakkoord van Parijs afgesproken om de opwarming van de aarde te beperken door het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Nederland zal in 2050 haar CO₂-uitstoot met 95% hebben verlaagd¹⁸ en wil dan ook aardgasvrij zijn. Voor de verwezenlijking van deze doelstellingen vertrouwt het Rijk op de gemeenten.

De gemeente Krimpenerwaard onderschrijft deze klimaatdoelstellingen. Dit betekent onder andere dat nieuwbouw Nul-op-de-Meter (NOM)¹⁹ en aardgasvrij moet zijn. Onlangs is door de gemeenteraad een motie aangenomen om nieuwbouwwoningen bij voorkeur gasloos te bouwen.

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) in werking getreden, waardoor bij nieuwbouw de aansluitplicht voor gasbedrijven is vervallen. De Wet VET geldt voor nieuwbouwprojecten waarvoor ná 1 juli 2018 de omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd. Er is een toenemende vraag naar Nul-Op-de-Meter-woningen. Kopers realiseren zich dat dit leidt tot lagere kosten op de lange termijn. NOM-woningen zijn toekomstbestendiger, bieden extra comfort, zijn veiliger en maatschappelijk verantwoord (geen aardbevingen in Groningen). Ontwikkelaars zien dat aardgasvrije NOM-woningen beter verkopen dan standaard woningen.

Nu de wetgeving op het gebied van energie is aangepast, is het uitgangspunt aardgasvrije nieuwbouw. De gemeente onderzoekt per wijk of buurt wat de beste optie is (all-electric met warmtepompen, elektrische verwarming, warmtelevering via warmtenetten, biogas via de bestaande gasleidingen, houtketels en wellicht komt waterstofgas in een later stadium als optie beschikbaar).

Klimaatadaptatie

De temperatuur op aarde stijgt doordat de hoeveel CO₂ en andere broeikasgassen in de lucht toeneemt. Dit leidt tot klimaatverandering, waarvan de effecten ook in onze gemeente merkbaar zijn: de neerslagintensiteit neemt toe, waardoor de kans op wateroverlast groter wordt. Ook periodes van droogte nemen toe, zowel in frequentie als duur. Mede als gevolg van de droogte versnelt de bodemdaling en neemt CO₂-uitstoot toe door veenoxidatie. In de versteende kernen neemt het risico op hittestress²⁰ en wateroverlast toe.

Klimaatverandering is een mondiaal probleem met lokale effecten, dus ook in de Krimpenerwaard. In het 'Coalitieakkoord 2018-2022 'Met ambitie samen verder!'' geeft de gemeente aan dat zij haar bijdrage wil leveren aan de mondiale opgave door maatregelen te nemen. Nieuwbouw moet hittestress-proof zijn en een bijdrage leveren aan het tegengaan van wateroverlast. Niet alleen de woning, maar ook de inrichting van de tuin kan daaraan bijdragen.

Uitgangspunt 16

Nieuwbouw is Nul-op-de-meter (NOM), gasloos, hittestress-proof en levert een bijdrage aan het tegengaan van wateroverlast.

4.8 Wonen met zorg

Kwetsbare groepen wonen steeds vaker zelfstandig. Dit is de wens van veel mensen en wordt gestimuleerd door overheidsbeleid (extramuralisering van de zorg). Een grote groep mensen maakt zodoende niet langer aanspraak op intramuraal verblijf, maar blijft of wordt gehuisvest binnen de reguliere woningmarkt in een geschikte woning waar zorg kan worden geleverd.

¹⁸ Dit is eveneens opgenomen in het voorstel voor de Klimaatwet, waarin staat:

1. Een wettelijk vastgelegde vermindering van de broeikasgasuitstoot tot een niveau dat 95% lager ligt in 2050 dan in 1990.
2. Streven naar een reductie van 49% van de broeikasgasuitstoot in 2030 ten opzichte van 1990.
3. 100% CO₂-neutrale elektriciteitsproductie in 2050.

¹⁹ Een Nul-op-de-Meter-woning is een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

²⁰ Hittestress is een belangrijke veroorzaker van de piek in mensen die overlijden tijdens een warme periode, maar ook van verminderde arbeidsproductiviteit die veel mensen ervaren als het warm is. De oorzaak van deze hogere temperaturen in de stad komt door de grote hoeveelheid asfalt en beton. Wegen en gebouwen in hoge dichtheden absorberen veel warmte en geven deze warmte ook weer terug. Hierdoor wordt de temperatuur in de stad niet alleen veroorzaakt door de kracht van de zon, maar ook door de openbare ruimte. Over het algemeen zorgt extra water en groen in een gebied voor een verlaging van de temperatuur.



In 2017 heeft ABF Research in opdracht van de gemeenten in de regio Midden-Holland onderzocht met hoeveel woningen de woningvoorraad in de periode 2015-2030 moet toenemen vanwege de groei van het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen en door vergrijzing.²¹ In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitkomsten voor onze gemeente.

De voorraad geschikte woningen zou in Krimpenerwaard met zo'n 1.000 woningen moeten worden uitgebreid. Deze voorraad geschikte woningen wordt onderscheiden in:

- geclusterde woningen: woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen;
- aangepaste woningen: woningen waarin ten behoeve van personen met een beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of die bouwkundig zijn aangepast;
- nultredenwoningen: woningen die zowel extern als intern zonder traplopen toe- of doorgankelijk zijn.

Uitbreiding van de geschikte woningvoorraad kan niet alleen door nieuwbouw (nultreden- en geclusterde woningen), maar ook door woningaanpassingen binnen de bestaande woningvoorraad. In de berekeningen wordt er overigens rekening mee gehouden dat ook in de toekomst driekwart van de nultredenwoningen wordt bewoond door huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen.

Tabel 11: Benodigde toename van geschikte woningen met zorg in de periode 2015-2030

Type	Koop	Huur	Totaal
Geclusterd	49	277	326
Aangepast	184	47	231
Nultrede	522	-78	444
Totaal	755	246	1.001

Bron: 'Prognose wonen met zorg Regio Midden-Holland, extramurale woonvormen' (ABF, juli 2017)

Uit de tabel blijkt dat de gewenste toename van geschikte woningen voor 75% betrekking heeft op de koopsector, maar per type zijn er belangrijke verschillen. De toename van:

- geclusterde ouderenwoningen is voor 85% geconcentreerd in de huursector (vooral met een huurprijs tot de aftoppingsgrens);
- aangepaste woningen betreft vooral (80%) de koopsector (zowel in het duurdere als goedkopere segment);
- nultredenwoningen betreft uitsluitend *koopwoningen*. Deze uitkomst wijkt overigens sterk af van die van het woningbehoefteonderzoek van Atrivé, dat aangeeft dat er vooral in de *huur*sector extra nultredenwoningen nodig zijn (zie bijlage 3).

De toename van geschikte woningen is een gezamenlijke opgave van de gemeente en van woningeigenaren. Bij de benodigde extra 1.000 geschikte woningen gaat het, zoals reeds opgemerkt, zowel om nieuwbouw als aanpassingen van bestaande woningen. Voor zover het nieuwbouw betreft, maken de woningen onderdeel uit van de ambitie van de gemeente om in de periode 2015-2030 3.000 woningen toe te voegen. Het gaat hier dus niet om een extra *kwantitatieve* opgave, maar een duidelijke *kwalitatieve* opgave. Op dit moment beschikken we niet over de noodzakelijke informatie om deze kwalitatieve opgave uit te splitsen over de kernen.

Uitgangspunt 17

- De gemeente maakt afspraken met de woningcorporaties over de toename van geclusterde zorgwoningen in de huursector.
- De gemeente maakt afspraken met initiatiefnemers van bouwplannen voor koopwoningen om het aantal nultredenwoningen te laten toenemen.

4.9 Leegstaand vastgoed in buitengebied

Als gevolg van bedrijfsbeëindigingen ontstaat er leegstand in het buitengebied. Zeker als het gaat om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen wil de gemeente deze graag behouden om verpaupering te voorkomen. Een mogelijkheid daartoe is het herbestemmen tot woning. Daarnaast biedt de regeling Ruimte voor Ruimte de mogelijkheid om een kwaliteitsverbetering te bereiken door een vervallen schuur te vervangen door een nieuwe woning.

²¹ 'Prognose wonen met zorg Regio Midden-Holland, extramurale woonvormen' (ABF, juli 2017)

***Uitgangspunt 18***

De gemeente benut de mogelijkheden in het buitengebied (en in de kernen) om leegstaande bedrijfsgebouwen een nieuwe bestemming te geven en op die manier de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.



Bijlage 1: Ontwikkeling aantal huishoudens en inwoners 2018-2050

Ontwikkeling aantal huishoudens en inwoners in Krimpenerwaard

	2018	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Aantal huishoudens	23.510	24.038	24.705	25.126	25.393	25.596	25.842	26.076
Aantal inwoners	55.584	56.158	56.752	57.336	57.944	58.578	59.005	59.468
Gemiddelde huishoudensomvang	2,36	2,34	2,30	2,28	2,28	2,29	2,28	2,28

Bron: Huishoudens- en bevolkingsprognose ABF Research (formele prognose Primos 2017)

Bijlage 2: Overzicht van huidige bouwplannen

(peildatum: 1 januari 2018)

Plannaam	Netto aantal woningen	Mate van 'hardheid'
Ammerstol		
De Kromme Draai	11	hard
Manege Broekselaantje	8	zacht
Totaal Ammerstol	19	
Bergambacht		
Kadijkselaan West	4	hard
Centrumplan Oost	50	hard
Arendshoeve (Molenlaan)	6	zacht
Schoolstraat 26	14	zacht
Watertoren	9	zacht
Dijklaan 83-87	25	zacht
Totaal Bergambacht	108	
Berkenwoude		
Kerkweg Oost	10	hard
Totaal Berkenwoude	10	
Gouderak		
Vergeer	7	hard
Totaal Gouderak	7	
Haastrecht		
Bos en Water	24	hard
Galgoord / Kleine Betuwe	180	zacht
Vingerling	7	hard
Palingkekerij	6	hard
Totaal Haastrecht	217	
Krimpen aan de Lek		
Dorpshart, deelplan Centrumplan	57	hard
Molenweide Nieuw Dorps Hart	69	hard
IHC- en Stoommolenterrein	180	zacht
Gymzaal Prinses Ireneschool	13	zacht
Rijsdijk (Mijnlieff terrein)	12	hard
Totaal Krimpen aan de Lek	331	
Lekkerkerk		
Tussen Dijk en Bakwetering	7	hard
Parkwijk (IJsbaan Noord)	30	hard
Tiendhoek II	55	hard
Kerkweg	18	hard
Poolmanweg	25	hard
Totaal Lekkerkerk	135	
Ouderkerk aan den IJssel		
Goudriaan	28	zacht
Geerestein	24	zacht
Bakwetering	22	zacht
Steven Bos (IJssellaan)	18	zacht
Van Vliet	7	zacht
Totaal Ouderkerk aan den IJssel	99	
Schoonhoven		
Zevender (-Thiendenland II)	10	hard
(Zevender-) Thiendenland II	279	hard
Lidl/Beneluxlaan (wijk Noord, centrum)	15	zacht



Plannaam	Netto aantal woningen	Mate van 'hardheid'
Schoonhoven Noord	220	zacht
Spoorzone	40	zacht
Zilvervakschool	24	zacht
AZS	15	zacht
Plateelfabriek	24	hard
Elshof	8	hard
Hooikaas	27	hard
Bol-locatie	12	hard
Gemeentewerf (Spoorsingel 13)	2	hard
Verdunning Noord (blok 2 t/m 6)	-8	hard
Verdunning Noord (blok 7 t/m 9)	-9	zacht
Verdunning Noord (blok 11)	-8	zacht
Totaal Schoonhoven	651	
Stolwijk		
Centrumontwikkeling (Bovenkerkseweg)	42	zacht
Bovenkerk 4 ^e Kwadrant	14	hard
Tentweg	22	hard
Totaal Stolwijk	78	
Vlist		
N.v.t.		
Totaal Vlist	0	
Totaal • Waarvan 'hard': 782 woningen • Waarvan 'zacht': 873 woningen	1.655	

Toelichting mate van 'hardheid':

- hard
De planologische status van het bestemmingsplan is: 'onherroepelijk', 'onherroepelijk, uitwerkingsplicht', 'vastgesteld' of 'verleend'.
- zacht
De planologische status van het bestemmingsplan is: 'in voorbereiding', 'visie' of 'optie'.



Bijlage 3: Woningtekorten en -overschotten

Als input voor de woonvisie heeft Atrivé in 2016 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Deze bijlage bevat de berekende woningtekorten en -overschotten voor de gemeente tot 2030. Een negatief getal duidt op een woning*tekort*, een positief getal duidt op een (statistisch) woning*overschot*. In de tabellen wordt het berekende woningtekort van 1.360 woningen op verschillende manieren onderverdeeld. Ter vergelijking is in de tabellen ook de woningvoorraad per 2015 vermeld.

Verdeling naar bouwvorm

	Woningvoorraad 2015		Tekort/overschot 2030	
	Koop	Huur	Koop	Huur
Eengezinswoning	12.400	6.240	-740	900
Meergezinswoning	1.570	2.530	-60	-950
Onbekend	0		-530	
Totaal	13.970	8.770	-1.360	
	22.740			

Verdeling naar huur/koop en prijsklasse

	Woningvoorraad 2015	Tekort/overschot 2030
Huur tot aftoppingsgrens	5.460	520
Huur tot liberalisatiegrens	2.450	110
Huur boven liberalisatiegrens	840	-960
Koop tot € 185.000	2.730	-500
Koop € 185.000 - € 300.000	6.640	350
Koop € 300.000 - € 400.000	2.050	-500
Koop boven € 400.000	1.830	-60
Onbekend	740	-320
Totaal	22.740	-1.360

Verdeling naar woningtype

	Woningvoorraad 2015	Tekort/overschot 2030
Vrijstaand	3.730	-700
Tweekapper	2.650	-210
Rij- of hoekwoning	12.250	1.070
Appartement met lift	2.520	-1.410
Appartement zonder lift	1.080	360
Overig/onbekend	510	-470
Totaal	22.740	-1.360

Verdeling naar huur/koop en toegankelijkheid

	Woningvoorraad 2015		Tekort/overschot 2030	
	Koop	Huur	Koop	Huur
Nultredenwoning	2.700	2.460	-540	-1.370
Geen nultredenwoning	11.270	6.310	-450	1.000
Onbekend	0	0	0	0
Totaal	13.970	8.770	-990	-370
	22.740		-1.360	



Verdeling naar huur/koop en kernen

Verdeling naar aankoop en huren	Woningvoorraad 2015		Tekort/overschot 2030	
	Koop	Huur	Koop	Huur
Bergambacht, Ammerstol, Berkenwoude	2.620	1.490	-140	-40
Schoonhoven	2.990	2.310	50	-290
Ouderkerk aan den IJssel	1.590	630	-240	70
Krimpen aan de Lek	1.700	1.250	50	40
Lekkerkerk	2.030	1.290	-120	0
Haastrecht	1.030	620	-210	-70
Stolwijk, Vlist, Gouderak	2.010	1.170	60	170
Onbekend	0	0	-730	
Totaal	13.970	8.760	-1.360	
	22.740			



Bijlage 4: Informatie uit bronnen over kwalitatieve woningbehoefte

Deze bijlage bevat een samenvatting van de informatie uit recente documenten over de kwalitatieve woningbehoefte. Zowel voor de hele gemeente als voor de afzonderlijke kernen. Voor de gewenste woningdifferentiatie zijn vooral de resultaten van het woningbehoefteonderzoek ('Resultaten cohort-methode op kernniveau'; zie bijlage 5) van belang. Dit onderzoek is door Atrivé uitgevoerd als input voor de woonvisie.

1. Informatie over gemeente

1.a Woningbehoefte

Bron	Informatie
Opgaven-notitie Krimpenerwaard	- Tot 2025 wensen huishoudens vooral grondgebonden woningen (vooral vrijstaande woningen en tweekappers) en appartementen met lift. - Woningbehoefte (o.b.v. wensen): - naar huur/koop en woningtype: vooral huur meergezins (nultreden); - naar huur/koop en prijs: vooral huur boven liberalisatiegrens en koop tussen € 300.000 en € 400.000; - naar woningtype: vooral appartementen met lift.
Markt-onderzoek regio Midden-Holland Fakton	- De Krimpenerwaard kan zich, met haar groen en landelijk karakter, met een onderscheidend imago profileren in de regio en in West-Nederland. - Er is vooral vraag naar: - huur meergezins (WOZ van € 200.000 tot € 250.000); - koop eengezins van € 225.000 tot € 300.000.
Koers en kader Krimpenerwaard	In eerste instantie bouwen we voor de lokale behoefte van de eigen inwoners. Daarnaast kan het wonen in de Krimpenerwaard door factoren als mobiliteit en telewerken, een goed alternatief zijn voor de periferie van steden als Gouda, Rotterdam of zelfs Zoetermeer. Zeker als ruimte wordt geboden aan het vormgeven aan eigen, individuele woonwensen.
Strategische visie Krimpenerwaard	- In de concept-woonvisie wordt gesteld dat uitbreiding van de plancapaciteit noodzakelijk is, onder andere om doorstroming van scheefwoners mogelijk te maken. De invulling van deze uitbreiding dient volgens de woonvisie te worden gezocht in innovatieve woonmilieus. Het gaat om kleinschalige uitbreidingen van de dorpskernen. Het is ook mogelijk op kleinere schaal unieke woningen te bouwen die de kwaliteiten van het buitengebied omarmen, zoals wonen in een boerderij of wonen op het water. - Wanneer de groei van Rotterdam haar grenzen bereikt, zal er worden gezocht naar omliggende locaties die in de behoefte naar meer woningen kunnen voorzien. Hier liggen kansen voor de Krimpenerwaard. Door te voorzien in nieuwe en unieke woonmilieus kan de Krimpenerwaard een aantrekkelijk alternatief bieden op het binnenstedelijk wonen in Rotterdam en daarmee meedoen aan de groei in de stad. De Krimpenerwaard profiteert hiervan door middel van aantrekkelijker wonen en mogelijk nieuwe investeringen in infrastructuur. - Door selectief woningbouw toe te voegen in de Krimpenerwaard die inspeelt op de landschappelijke kwaliteiten, kunnen bijzondere woonmilieus ontstaan. Deze kunnen de jongere doelgroepen in de Krimpenerwaard houden of aantrekken om zo de demografie en voorzieningen op peil te houden. De inkomsten uit de woningbouw kunnen worden gebruikt voor verbeteringen in de infrastructuur en in het landschap. - Er staan in de Krimpenerwaard vrij veel panden leeg. Deze panden kunnen bijvoorbeeld in appartementen (lofts) worden opgedeeld. Hierdoor kunnen deze panden blijven bestaan, hoeft er geen open gebied te worden opgeofferd aan woningbouw en kunnen bijzondere woningen worden gerealiseerd.



1.b Nieuwkomers uit andere gemeenten

Bron	Informatie
Opgaven-notitie Krimpener- waard	• Er is een vestigingsoverschot van gezinnen. Er vestigen zich dus meer gezinnen in de Krimpenerwaard vanuit andere gemeenten dan er vertrekken naar andere gemeenten. Schoonhoven is vooral interessant voor gezinnen uit Utrecht. • Het westelijk deel van de gemeente (Krimpen aan de Lek, Lekkerkerk en Ouderkerk aan den IJssel) is vooral aantrekkelijk als vestigingsplaats voor gezinnen uit Rotterdam. • Van de huishoudens die de afgelopen twee jaar uit een andere gemeente naar de Krimpenerwaard zijn verhuisd (ruim 11.000 nieuwkomers) is 36% naar een vrijstaande woning verhuisd. Dat is veel meer dan bij de huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd (9%). • De nieuwkomers hebben relatief veel minder belangstelling voor een appartement met lift (6%, t.o.v. 30% bij de huishoudens die binnen de gemeente zijn verhuisd).

2. Informatie per kern

Ammerstol

Bron	Informatie
Resultaten cohort- methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025 (onderdeel van Bergambacht, Ammerstol, Berkenwoude): • naar huur/koop en woningtype: vooral koop eengezins; • naar huur/koop en prijs: vooral koop tussen € 300.000 en € 400.000; • naar woningtype: vooral vrijstaand.

Bergambacht

Bron	Informatie
Resultaten cohort- methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025 (onderdeel van Bergambacht, Ammerstol, Berkenwoude): • naar huur/koop en woningtype: vooral koop eengezins; • naar huur/koop en prijs: vooral koop tussen € 300.000 en € 400.000; • naar woningtype: vooral vrijstaand.
Koers en kader Krimpener- waard	De dorpskern van Bergambacht heeft een regionale functie op het gebied van winkelen.

Berkenwoude

Bron	Informatie
Resultaten cohort- methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025 (onderdeel van Bergambacht, Ammerstol, Berkenwoude): • naar huur/koop en woningtype: vooral koop eengezins; • naar huur/koop en prijs: vooral koop tussen € 300.000 en € 400.000; • naar woningtype: vooral vrijstaand.
Koers en kader Krimpener- waard	De kern heeft een unieke positie in landelijk en rustig wonen. Dit is in de Randstad voor specifieke doelgroepen zeer gewild. Aanvullende vormen van wonen die aansluiten op en gebruik maken van deze kwaliteiten van rust en landelijkheid, zullen de leefgemeenschap versterken.

Gouderak

Bron	Informatie
Resultaten cohort- methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025 (onderdeel van Stolwijk, Vlist, Gouderak): • naar huur/koop en woningtype: vooral huur meergezins; • naar huur/koop en prijs: vooral huur boven liberalisatiegrens; • naar woningtype: vooral appartementen met lift.



Haastrecht

Bron	Informatie
Resultaten cohort-methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025: • naar huur/koop en woningtype: vooral koop eengezins; • naar huur/koop en prijs: vooral koop tot € 185.000; • naar woningtype: alle, behalve appartementen zonder lift.
Koers en kader Krimpenerwaard	• De nadruk komt te liggen op woningbouw voor starters en (jonge) gezinnen, die de voordelen willen benutten van zowel stad (met name Gouda voor voorzieningen/werk), dorp (gemeenschapsleven, identiteit) als polder (ruimtebeleving, natuur). • Het wonen in Haastrecht wordt sterker geprofileerd als ontspannen en authentiek buiten wonen, in een historische omgeving, op de grens van stad en polder, sociaal veilig en betrokken.

Krimpen aan de Lek

Bron	Informatie
Resultaten cohort-methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025: • naar huur/koop en woningtype: geen, wel overschot aan huur meergezins; • naar huur/koop en prijs: alleen huur boven liberalisatiegrens; • naar woningtype: vooral vrijstaand.
Markt-onderzoek regio Midden-Holland Fakton	Op een aantal plaatsen is de toekomstwaarde kwetsbaar door het overaanbod aan goedkope meergezinswoningen.

Lekkerkerk

Bron	Informatie
Resultaten cohort-methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025: • naar huur/koop en woningtype: vooral koop eengezins; • naar huur/koop en prijs: vooral koop tot € 185.000; • naar woningtype: vooral appartementen met lift.

Ouderkerk aan den IJssel

Bron	Informatie
Vestia	Op termijn verkoopt Vestia ongeveer 90 sociale huurwoningen.
Resultaten cohort-methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025: • naar huur/koop en woningtype: vooral koop eengezins; • naar huur/koop en prijs: vooral koop tot € 185.000; • naar woningtype: vooral tweekappers en appartementen met lift.
Koers en kader Krimpenerwaard	Aanvullende woningbouw wordt gericht op de vraag van doelgroepen uit de Krimpenerwaard zelf met een focus op de doelgroepen uit Ouderkerk aan den IJssel en groen wonen. Voor de vitaliteit van het dorp is een goede bevolkingsmix van belang. Woningbouwplannen richten zich op de versterking van deze mix.

Schoonhoven

Bron	Informatie
Resultaten cohort-methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025: • naar huur/koop en woningtype: vooral huur meergezins; • naar huur/koop en prijs: vooral huur tussen aftoppings- en liberalisatiegrens en boven liberalisatiegrens; • naar woningtype: vooral appartementen met lift.
Markt-onderzoek regio Midden-Holland Fakton	Op een aantal plaatsen is de toekomstwaarde kwetsbaar door het overaanbod aan goedkope meergezinswoningen.



Stolwijk

Bron	Informatie
Resultaten cohort-methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025 (onderdeel van Stolwijk, Vlist, Gouderak): • naar huur/koop en woningtype: vooral huur meergezins; • naar huur/koop en prijs: vooral huur boven liberalisatiegrens; • naar woningtype: vooral appartementen met lift.

Vlist

Bron	Informatie
Resultaten cohort-methode op kernniveau	Woningbehoefte tot 2025 (onderdeel van Stolwijk, Vlist, Gouderak): • naar huur/koop en woningtype: vooral huur meergezins; • naar huur/koop en prijs: vooral huur boven liberalisatiegrens; • naar woningtype: vooral appartementen met lift.



Bijlage 5: Resultaten cohort-methode op kernniveau

Als input voor de woonvisie heeft Atrivé een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Deze bijlage bevat de uitkomsten per kern of cluster van kernen.

Op de volgende pagina's staan links de grafieken per kern (of cluster van kernen) en rechts ter vergelijking het gemeentelijke gemiddelde. Een negatief getal (staafje naar links) duidt op een woningtekort, een positief getal (staafje naar rechts) duidt op een (statistisch) woningoverschot.

De woningtekorten en -overschotten zijn berekend aan de hand van twee varianten:

- Wens: de wensvariant gaat uit van de verhuishwensen zoals die blijken uit de gehouden enquête.
- Gedrag: de ervaring leert dat de werkelijke verhuismobiliteit vaak lager ligt dan de geuite verhuishwens, vooral bij oudere huishoudens. Daarom zijn in de *gedrag*variant de verhuishwensen uit de enquête aangepast aan het werkelijk (historische) gedrag van de desbetreffende groep.

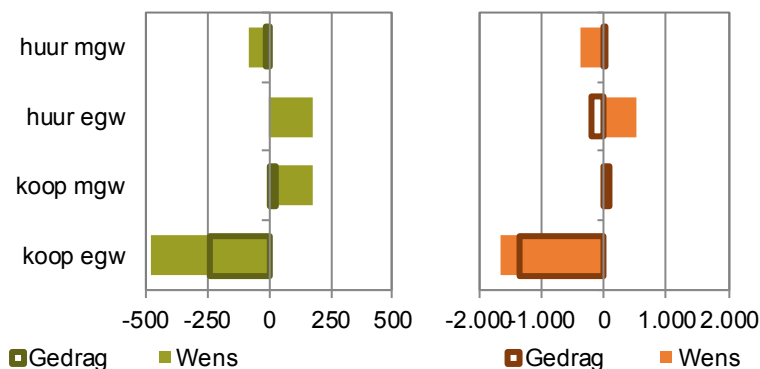
Beide varianten zijn berekend op basis van het voorzichtige scenario voor de huishoudensontwikkeling (trendscenario). De daadwerkelijke behoefte zal dus eerder hoger dan lager zijn dan deze cijfers.

Bron: Opgavennotitie Krimpenerwaard (Atrivé, 5 oktober 2016)



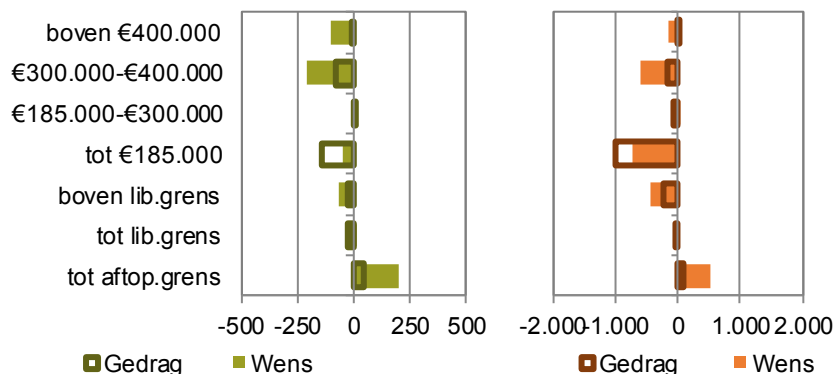
Bergambacht, Ammerstol en Berkenwoude

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en woningtype BERGAMBACHT, AMMERSTOL, BERKENWOLD KRIMPENERWAARD



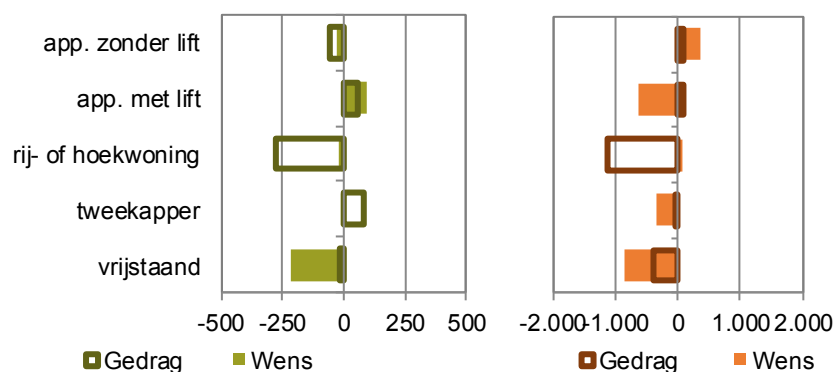
De tekorten en overschotten tot 2025 naar woningtype en eigendomsvorm lijken erg op die in de gehele gemeente: Met name een vraagdruk aan koop eengezins.

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en prijs BERGAMBACHT, AMMERSTOL, BERKENWOLD KRIMPENERWAARD



Ook naar prijs lijken de tekorten en overschotten tot 2025 op die in de gehele gemeente. Wel lijkt er iets meer vraagdruk te zijn naar duurdere koop.

Tekorten en overschotten 2025 naar woningtype BERGAMBACHT, AMMERSTOL, BERKENWOLD KRIMPENERWAARD



Naar woningtype lijkt er tot 2025 met name sprake van een vraagdruk aan vrijstaande woningen en in gedragsvariant ook aan rijwoningen.

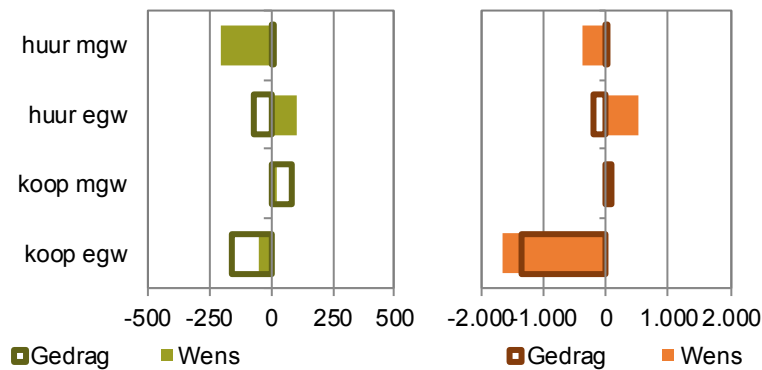


Schoonhoven

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en woningtype

SCHOONHOVEN

KRIMPENERWAARD

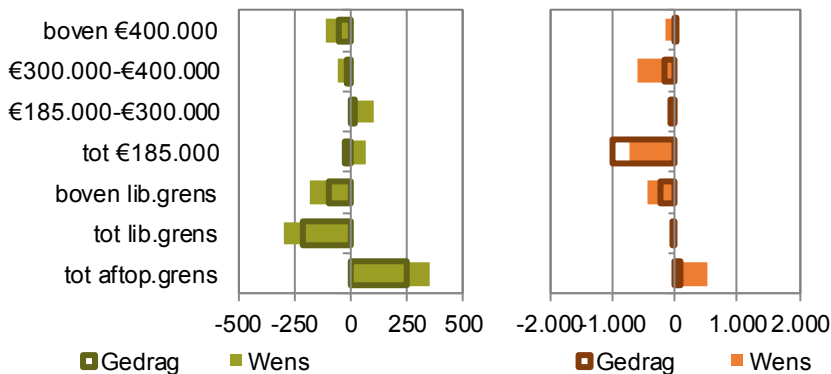


De tekorten en overschotten tot 2025 naar woningtype en eigendomsvorm lijken op die in de gehele gemeente, al lijkt er minder sprake van een vraagdruk aan koop eengezins.

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en prijs

SCHOONHOVEN

KRIMPENERWAARD

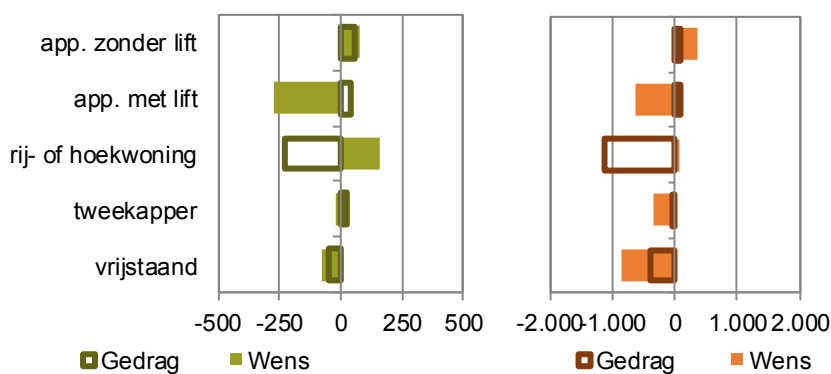


In tegenstelling tot de hele gemeente lijkt er tot 2025 geen sprake van vraagdruk naar goedkope koop, maar juist wel aan middeldure en duurdere huur.

Tekorten en overschotten 2025 naar woningtype

SCHOONHOVEN

KRIMPENERWAARD



Naar woningtype lijkt er tot 2025 lopen de varianten nog al uiteen. In de wensvariant lijkt er sprake van een vraagdruk aan appartementen met lift, maar in gedragsvariant aan rijwoningen.

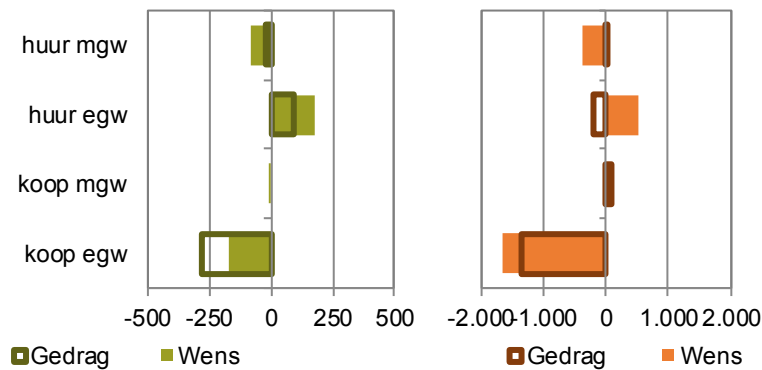


Ouderkerk aan den IJssel

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en woningtype

OUDEKERK AAN DEN IJSSEL

KRIMPENERWAARD

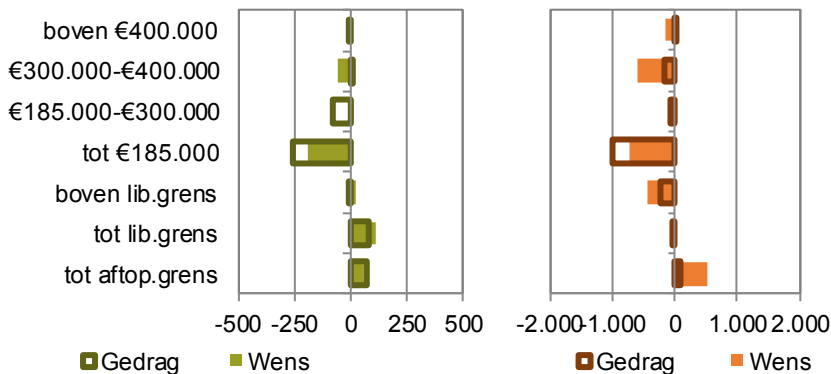


De tekorten en overschotten tot 2025 naar woningtype en eigendomsvorm lijken erg op die in de gehele gemeente: Met name een vraagdruk aan koop eengezins.

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en prijs

OUDEKERK AAN DEN IJSSEL

KRIMPENERWAARD

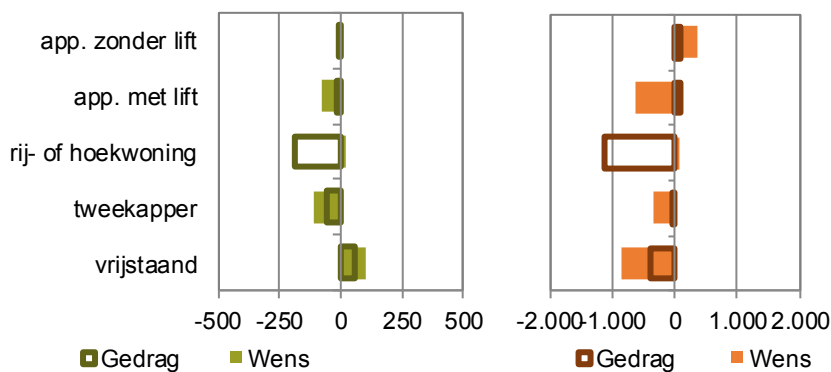


De tekorten en overschotten tot 2025 naar prijs lijken redelijk op die in de gehele gemeente: Met name een vraagdruk aan goedkope koop.

Tekorten en overschotten 2025 naar woningtype

OUDEKERK AAN DEN IJSSEL

KRIMPENERWAARD



Naar woningtype lijkt de situatie tot 2025 redelijk op die in de hele gemeente. Alleen aan vrijstaande woningen lijkt er hier sprake van ontspanning.

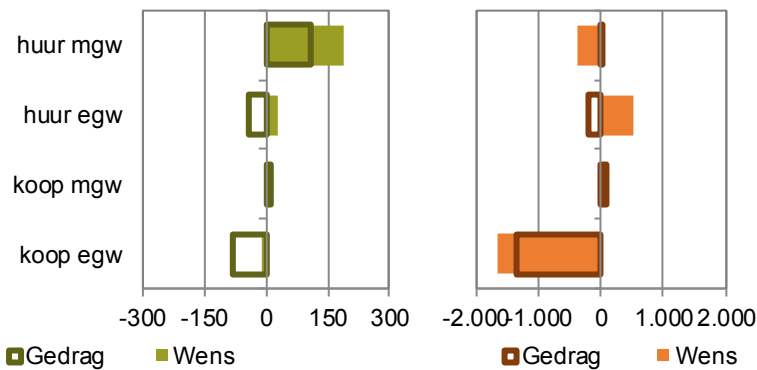


Krimpen aan de Lek

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en woningtype

KRIMPEN AAN DE LEK

KRIMPENERWAARD

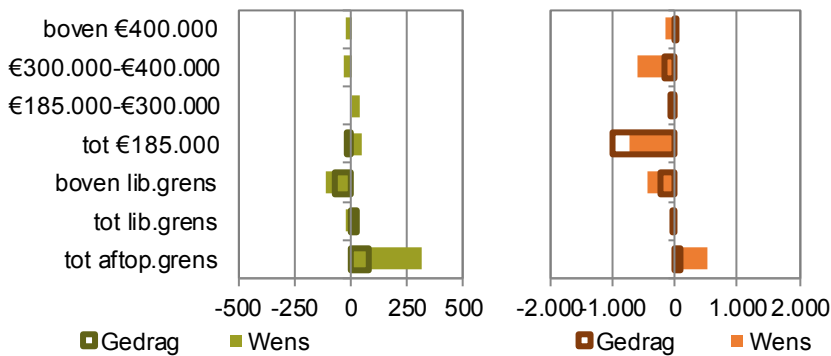


Er lijkt tot 2025 nauwelijks sprake van een tekort aan koop eengezins zoals in de gemeente, maar wel een overschot aan huur meergezins

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en prijs

KRIMPEN AAN DE LEK

KRIMPENERWAARD

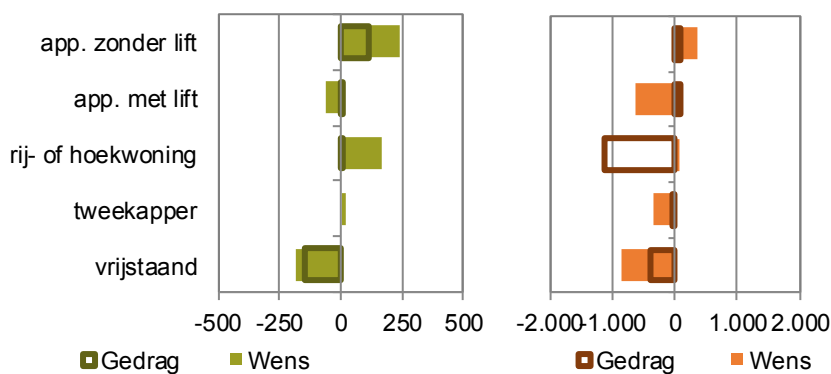


In tegenstelling tot de hele gemeente lijkt er tot 2025 geen sprake te zijn van vraagdruk aan goedkope koop. Er lijkt sprake van een behoorlijke ontspanning aan goedkope huur.

Tekorten en overschotten 2025 naar woningtype

KRIMPEN AAN DE LEK

KRIMPENERWAARD



Tot 2025 lijkt er met name sprake van vraagdruk aan vrijstaande woningen en ontspanning aan rijwoningen en appartementen zonder lift.

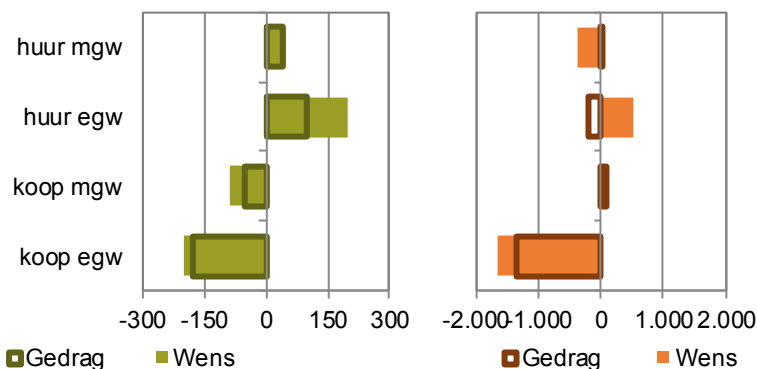


Lekkerkerk

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en woningtype

LEKKERKERK

KRIMPENERWAARD

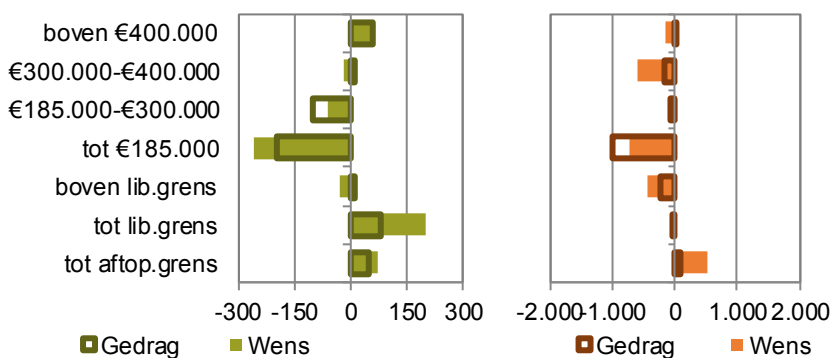


De tekorten en overschotten tot 2025 naar woningtype en eigendomsvorm lijken op die in de gehele gemeente: Met name een vraagdruk aan koop eengezins en ontspanning aan huur eengezins

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en prijs

LEKKERKERK

KRIMPENERWAARD

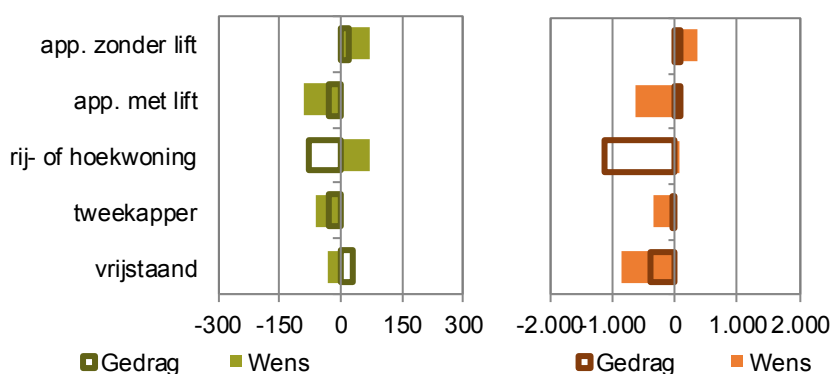


Tot 2025 lijkt er, in tegenstelling tot de hele gemeente, sprake van ontspanning aan middeldure huur. Ook hier vooral vraagdruk aan goedkope koop en in iets mindere mate aan middeldure

Tekorten en overschotten 2025 naar woningtype

LEKKERKERK

KRIMPENERWAARD



Tot 2025 lijkt er sprake van een vraagdruk aan appartementen met lift en tweekappers. Over de rijwoningen lopen de varianten uiteen.

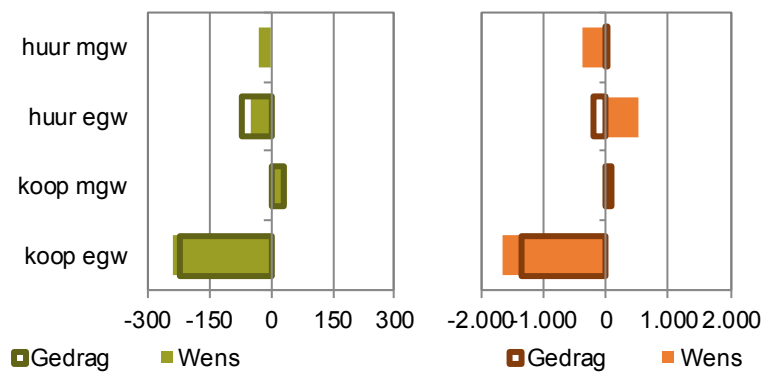


Haastrecht

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en woningtype

HAASTRECHT

KRIMPENERWAARD

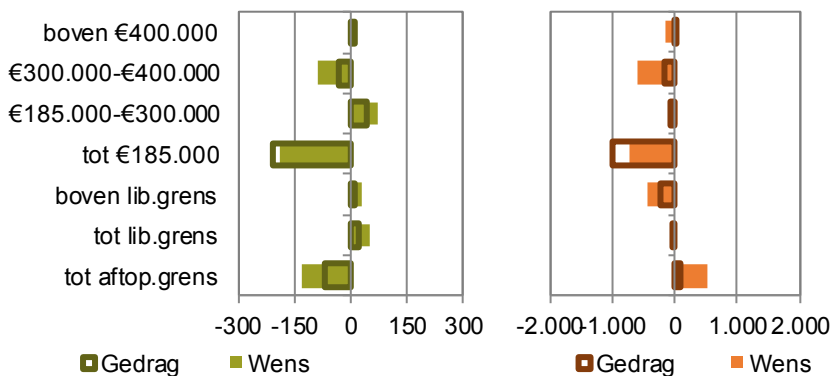


De tekorten en overschotten tot 2025 naar woningtype en eigendomsvorm lijken op die in de gehele gemeente: Met name een vraagdruk aan koop eengezins, echter ook aan huur eengezins.

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en prijs

HAASTRECHT

KRIMPENERWAARD

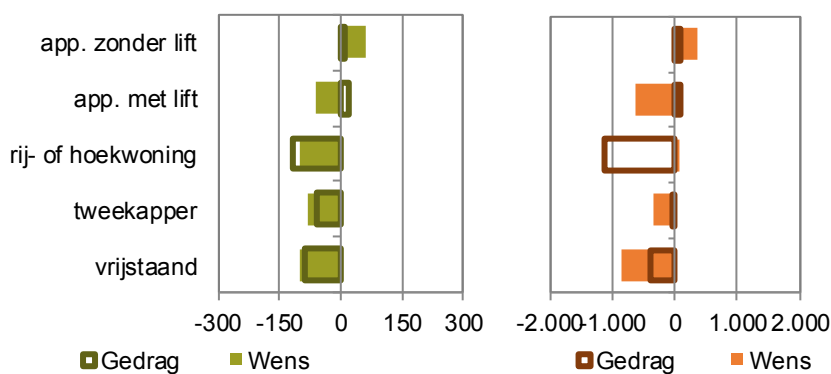


Ook hier lijkt er tot 2025 sprake van vraagdruk aan goedkope koop, maar ook aan goedkope huur.

Tekorten en overschotten 2025 naar woningtype

HAASTRECHT

KRIMPENERWAARD



Tot 2025 lijkt er sprake van een vraagdruk aan alle woningtypen behalve de appartementen zonder lift.

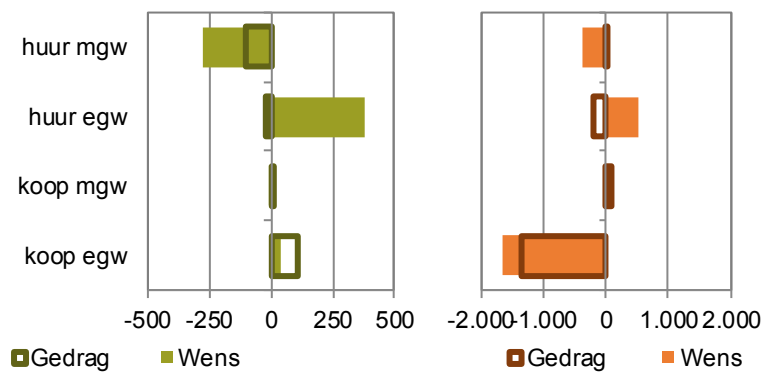


Stolwijk, Vlist, Gouderak

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en woningtype

STOLWIJK, VLIST, GOUDERAK

KRIMPENERWAARD

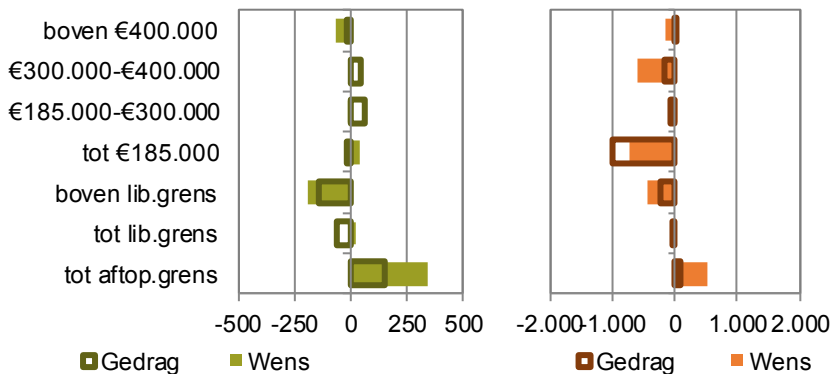


Opvallend is dat tot 2025 er, in tegestelling tot de hele gemeente, geen vraagdruk lijkt aan koop eengezins, maar wel aan huur meergezins.

Tekorten en overschotten 2025 naar huur/koop en prijs

STOLWIJK, VLIST, GOUDERAK

KRIMPENERWAARD

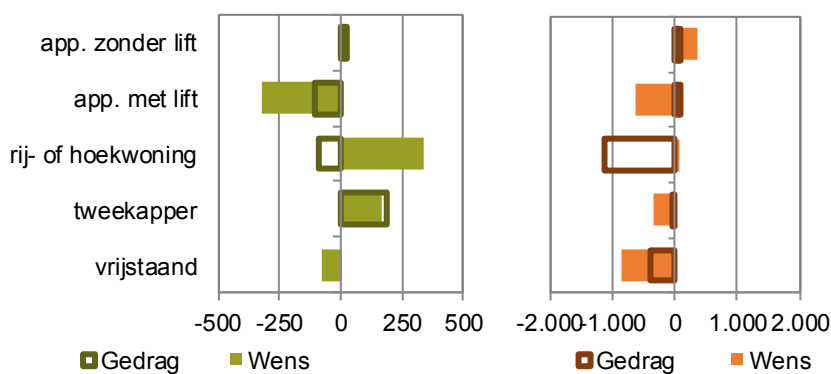


Tot 2025 lijkt er nauwelijks sprake van vraagdruk of ontspanning in de koopsegmenten. Wel lijkt er vraagdruk te zijn aan duurdere huur en ontspanning aan goedkope huur.

Tekorten en overschotten 2025 naar woningtype

STOLWIJK, VLIST, GOUDERAK

KRIMPENERWAARD



Naar woningtype lijkt er tot 2025 met name sprake van een vraagdruk aan appartementen met lift en ontspanning aan rijwoningen en tweekappers.



Bijlage 6: Illustratie van woningbouwopgave per kern

In deze bijlage is geïllustreerd wat de omvang is van de bouwopgave per kern ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Daartoe is in de tabellen hieronder het aantal woningen omgerekend naar ha (rekening houdend met een gemiddelde van 30 woningen per ha) en vervolgens in vierkanten (in meters).

In aantallen woningen

Kern	Huidige woningvoorraad (zie tabel 3)	Toename woningvoorraad tot 2030 (zie tabel 10)	Woningen in huidige plannen (zie tabel 9)
Ammerstol	764	52	19
Bergambacht	2.935	108	108
Berkenwoude	616	72	10
Gouderak	1.077	59	7
Haastrecht	1.869	217	217
Krimpen aan de Lek	3.011	331	331
Lekkerkerk	3.399	346	135
Ouderkerk	2.295	204	99
Schoonhoven	5.625	651	651
Stolwijk	2.080	78	78
Vlist	245	27	0
Totaal	23.916	2.145	1.655

In ha (bij een gemiddelde van 30 woningen per ha)

Kern	Huidige woningvoorraad	Toename woningvoorraad tot 2030	Woningen in huidige plannen
Ammerstol	25,5	1,7	0,6
Bergambacht	97,8	3,6	3,6
Berkenwoude	20,5	2,4	0,3
Gouderak	35,9	2,0	0,2
Haastrecht	62,3	7,2	7,2
Krimpen aan de Lek	100,4	11,0	11,0
Lekkerkerk	113,3	11,5	4,5
Ouderkerk	76,5	6,8	3,3
Schoonhoven	187,5	21,7	21,7
Stolwijk	69,3	2,6	2,6
Vlist	8,2	0,9	0,0
Totaal	797,2	71,5	55,2

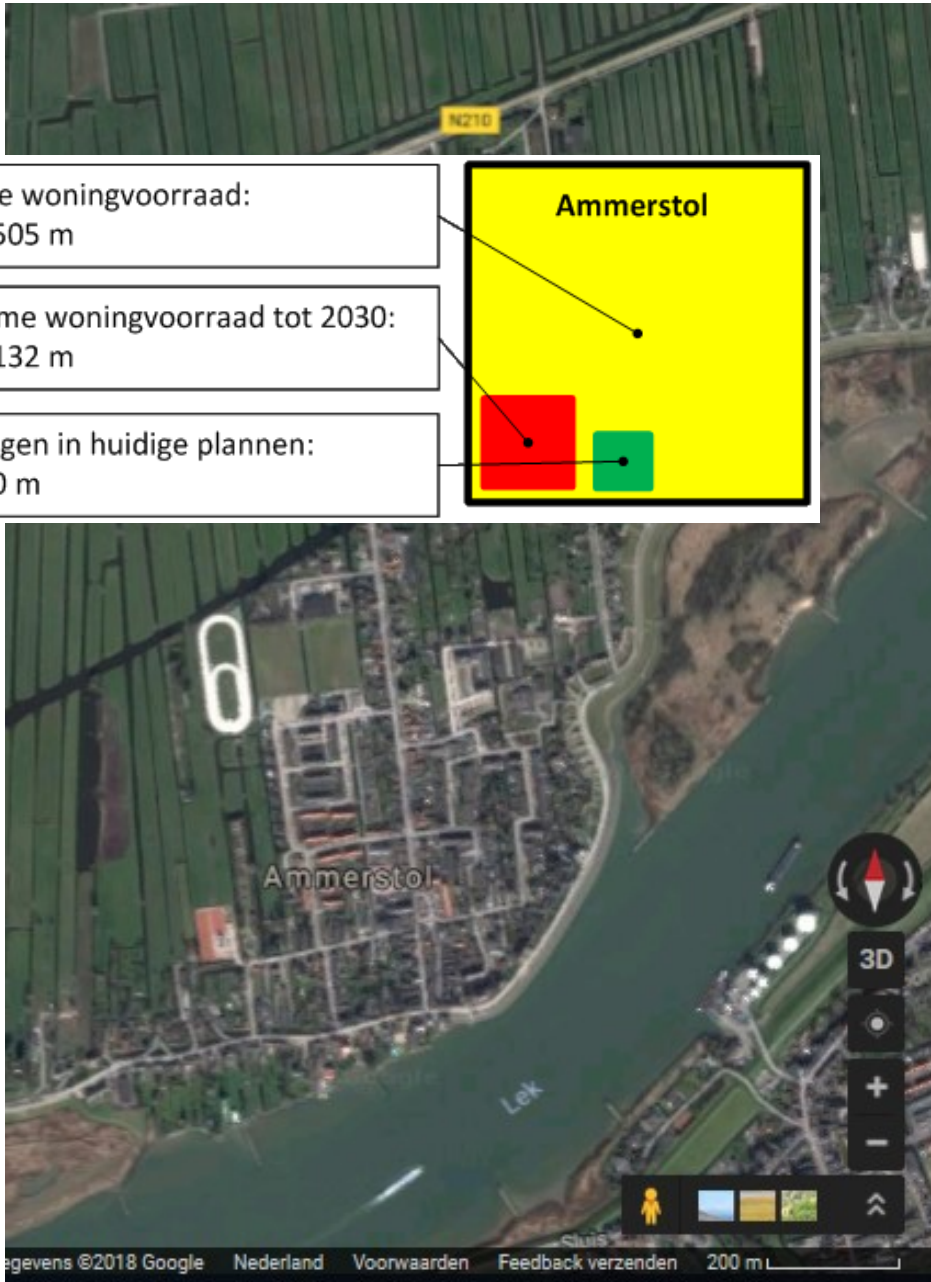
In vierkant van .. x .. meter

Kern	Huidige woningvoorraad	Toename woningvoorraad tot 2030	Woningen in huidige plannen
Ammerstol	505	132	80
Bergambacht	989	190	190
Berkenwoude	453	155	58
Gouderak	599	140	48
Haastrecht	789	269	269
Krimpen aan de Lek	1.002	332	332
Lekkerkerk	1.064	340	212
Ouderkerk	875	261	182
Schoonhoven	1.369	466	466
Stolwijk	833	161	161
Vlist	286	95	0
Totaal	2.823	846	743



Hieronder zijn de gegevens uit de laatste tabel (vierkanten van .. x .. meter) voor vier kernen weergegeven op de schaal van de luchtfoto.

Ammerstol





Bergambacht



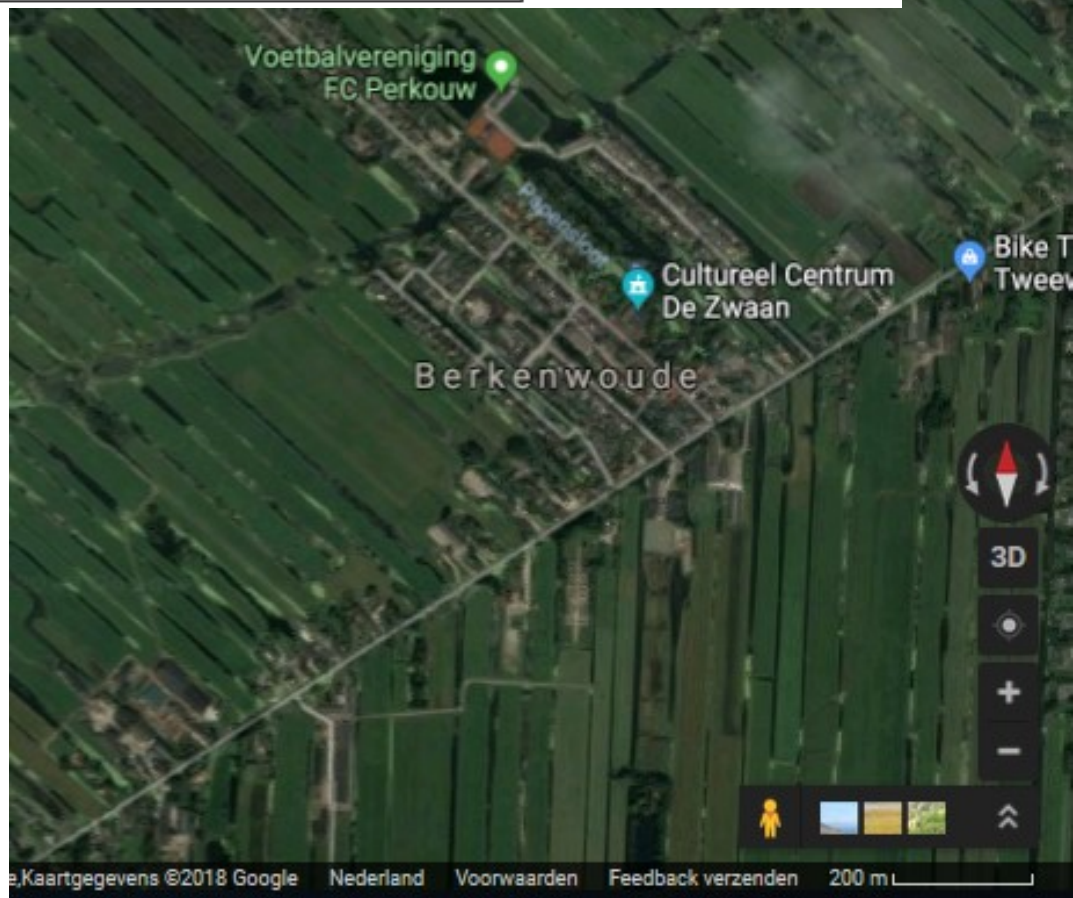
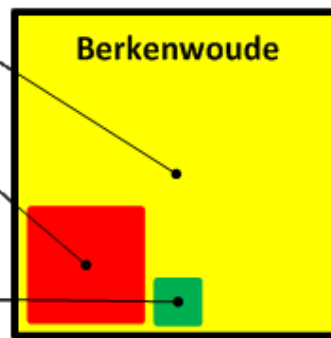


Berkenwoude

Huidige woningvoorraad:
453 x 453 m

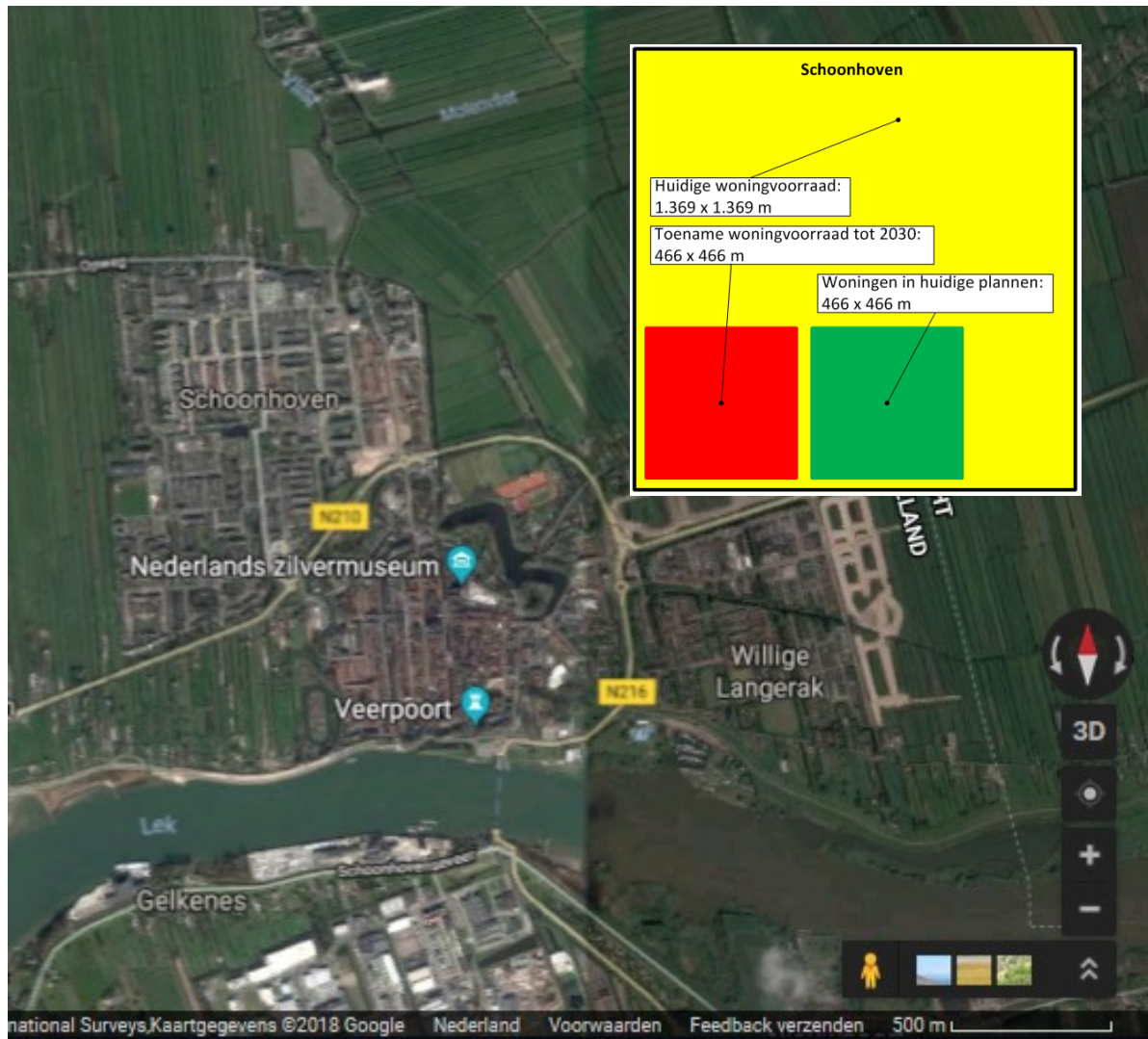
Toename woningvoorraad tot 2030:
155 x 155 m

Woningen in huidige plannen:
58 x 58 m





Schoonhoven



Bijlage 7: Differentiatie van huidige bouwplannen

(peildatum totaal aantal woningen: 1 januari 2018, onderverdeling: stand per 16 oktober 2018)

In bijlage 1 zijn de huidige bouwplannen vermeld. Deze bijlage geeft inzicht in de onderverdeling van die bouwplannen naar huur/koop en woningtypen.

Kern/plannaam	Totaal	Onderverdeling						
		Onbekend	Huur		Koop		Type	
			Sociaal	Vrije sector	< € 180.000	> € 180.000	Grond-gebonden	Apparte-menten
Ammerstol								
De Kromme Draai	11	11						
Manege Broekselaantje	8					8	8	
Totaal Ammerstol	19							
Bergambacht								
Kadijkselaan West	4	4						
Centrumplan Oost	50	50						
Arendshoeve (Molenlaan)	6					6		6
Schoolstraat 26	14	14						
Watertoren	9					9	9	
Dijklaan 83-87	25	25						
Totaal Bergambacht	108							
Berkenwoude								
Kerkweg Oost	10	10						
Totaal Berkenwoude	10							
Gouderak								
Vergeer	7					7	7	
Totaal Gouderak	7							
Haastrecht								
Bos en Water	24					24	24	
Galgoord / Kleine Betuwe	180	180						
Vingerling	7					7	7	
Palingkwekerij	6					6	6	
Totaal Haastrecht	217							
Krimpen aan de Lek								



Kern/plannaam	Totaal	Onderverdeling						
		Onbekend	Huur		Koop		Type	
			Sociaal	Vrije sector	< € 180.000	> € 180.000	Grond-gebonden	Apparte-menten
Dorpshart, deelplan Centrumplan	57		12			45	8	49
Molenweide Nieuw Dorpshart	69		14			55	69	
IHC- en Stoommolenterrein	180	180						
Gymzaal Prinses Ireneschool	13					13	13	
Rijsdijk (Mijnlieff terrein)	12					12	4	8
Totaal Krimpen aan de Lek	331							
Lekkerkerk								
Tussen Dijk en Bakwetering	7	7						
Parkwijk (IJsbaan Noord)	30	30						
Tiendhoek II	55		21			34	55	
Kerkweg	18		18				18	
Poolmanweg	25	25						
Totaal Lekkerkerk	135							
Ouderkerk aan den IJssel								
Goudriaan	28					28	28	
Geerestein	24					24	24	
Bakwetering	22	22						
Steven Bos (IJssellaan)	18	18						
Van Vliet	7	7						
Totaal Ouderkerk aan den IJssel	99							
Schoonhoven								
Zevender (-Thiendenland II)	10					10	10	
(Zevender-) Thiendenland II	279			36		243	256	23
Lidl/Beneluxlaan (wijk Noord, centrum)	15	15						
Schoonhoven Noord	220	220						
Spoorzone	40					40	40	
Zilvervakschool	24			24				24
AZS	15					15	15	
Plateelfabriek	24					24	24	
Elshof	8	8						
Hooikaas	27					27	27?	
Bol-locatie	12	12						
Gemeentewerf (Spoorsingel 13)	2					2	2	



Kern/plannaam	Totaal	Onderverdeling						
		Onbekend	Huur		Koop		Type	
			Sociaal	Vrije sector	< € 180.000	> € 180.000	Grond-gebonden	Apparte-menten
Verdunning Noord (blok 2 t/m 6)	-8	-8						
Verdunning Noord (blok 7 t/m 9)	-9	-9						
Verdunning Noord (blok 11)	-8	-8						
Totaal Schoonhoven	651							
Stolwijk								
Centrumontwikkeling (Bovenkerkseweg)	42		22			20	42	
Bovenkerk 4 ^e Kwadrant	14		14				14	
Tentweg	22					22	22	
Totaal Stolwijk	78							
Vlist								
N.v.t.								
Totaal Vlist	0							
Totaal	1.655	813	101	60	0	681	732	110