

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR de gemeenteraad

CC

DATUM 23 april 2024

ONDERWERP Rapportage onderzoek naar potentiële inbreidingslocaties

Beste meneer, mevrouw,

De afgelopen maanden is onderzoek gedaan naar hoeveel woningen binnen de kernen van onze gemeente nog extra toegevoegd zou kunnen worden. In deze raadsinformatiebrieven nemen we u mee in de aanleiding en uitkomsten van dit onderzoek.

Aanleiding

U heeft in juli 2023 de woonzorgvisie vastgesteld. De woonzorgvisie heeft als hoofddoelstelling *het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een prettige en passende woning, woon- en leefomgeving*. Om dit te bereiken zijn er verschillende subdoelen en actiepunten opgesteld. Voorbeelden van de subdoelen zijn: het bouwen van 4.000 woningen in de periode 2023-2040 en het streven om de komende jaren in alle kernen woningen te bouwen. Tijdens het woonvisietraject hebben we onszelf gerealiseerd dat we de afgelopen jaren veel binnen de bestaande grenzen hebben toegevoegd, waardoor de ruimte binnen onze kernen schaars is geworden. Om onze kernen vitaal te houden, zullen we ook aan de randen van de kernen moeten bouwen.

Als actiepunt in de woonzorgvisie is opgenomen om locatieonderzoek uit te voeren om inzicht te krijgen in op welke locaties we in de toekomst woningen kunnen bouwen. Als we aan de randen van de kernen willen bouwen, moeten we kunnen aantonen dat er binnen de kernen geen ruimte meer is om woningen toe te voegen. Dit is enerzijds nodig voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel vanuit de rijksoverheid voor zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Anderzijds hebben we dit onderzoek nodig voor ons gesprek met de provincie in het proces om de woningbouwlocaties op de 3-hectarekaart toe te voegen.

Rapportage “Inbreiding in Krimpenerwaard: potentie in beeld”

We hebben opdracht gegeven aan Stec Groep en stedenbouwkundigbureau Wissing Ruimtelijke Denkers om onderzoek te doen. Dit onderzoek bestaat uit twee delen. Ten eerste worden de behoeftecijfers naar woningen nader geduid en uitgelegd (opgave van 4.000 woningen tot 2040). Ten tweede wordt er uitgebreid gekeken hoeveel potentiële woningen op plekken binnen de kernen toegevoegd zouden kunnen worden.

De provincie Zuid-Holland ziet inbreiding als belangrijke oplossingsrichting voor woningbouw. Het gaat daarbij om plekken binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) waar mogelijk woningbouw plaats zou kunnen vinden. Ook het optoppen (kan er een extra woonlaag op een appartementencomplex geplaatst worden) en splitsen (kunnen woningen gesplitst worden) zien zij daarbij als kansrijke instrumenten. In dit onderzoek hebben we naar deze drie oplossingsrichtingen gekeken.



Conclusie van het rapport

Het rapport toont onafhankelijk aan dat de huidige ruimte binnen de kernen om nog nieuwe woningen toe te voegen schaars is. Uit het onderzoek blijkt dat er in totaal zo'n 330 woningen toegevoegd kunnen worden door locaties te benutten (217 woningen), splitsen (77 woningen) en optoppen (36). In de huidige Planmonitor Wonen staan op dit moment binnen BSD 1.060 woningen gepland. Als alle bovenstaande woningen gerealiseerd worden, kunnen er binnen BSD 1.390 woningen toegevoegd worden.

Er is dus nog weinig ruimte binnen onze kernen om, buiten de bestaande initiatieven, extra woningen toe te voegen. Om de vitaliteit van onze kernen en gemeenschap te versterken is het daarom essentieel om ook aan de randen van onze kernen woningen toe te voegen, in combinatie met andere functies (wonen en zorg, voorzieningen, ruimte voor klimaatadaptatie, et cetera). Dit sterkt ons in ons gesprek met de provincie. Hiermee tonen we aan dat we niet zomaar aan de randen van de kernen willen bouwen, maar dat we daartoe genoodzaakt zijn omdat er binnen de kernen geen ruimte is. Om vitale kernen te behouden en te versterken, moeten we ook bouwen aan de randen van de kernen. Hiervoor is het voor ons belangrijk dat onze locaties op de 3-hectarekaart toegevoegd worden.

U vindt de rapportage in de bijlage.

Bijlagen RIB: 1

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris, de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker

Inbreiding in Krimpenerwaard: potentie in beeld

Stec Groep & Wissing aan gemeente Krimpenerwaard

16 april 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Uw situatie	4
1.2 Uw vragen	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Conclusies	5
2.1 Woningbouwopgave kan niet geheel landen binnen BSD	6
2.2 Op kernniveau knelt het al bij basisraming binnen BSD	8
2.3 Zowel appartementen als grondgebonden woningen nodig	9
2.4 Doorbouwen met prioriteit voor verdichting	10
3. Vraag in beeld	12
3.1 Huishoudensgroei zet komende jaren stevig door	13
3.2 1.450 tot 2.400 extra woningen nodig vanuit ramingen	14
3.3 Bij 4.000 woningen: meer betaalbare grondgebonden woningen nodig	15
4. Aanbod in beeld	17
4.1 Circa 655 woningen opgenomen in harde plannen binnen en buiten BSD	18
4.2 Plan capaciteit zowel binnen als buiten BSD	19
5. Grip op het verdichtingspotentieel	21
5.1 Methodiek verdichtingspotentieel	22
5.2 Circa +330 woningen extra mogelijk met inbreiding	24
6. Confrontatie vraag en aanbod	26
6.1 Potentie voor circa 1.390 woningen binnen BSD	27
6.2 Woningopgave groter dan aanbod en verdichtingspotentieel binnen BSD	27
6.3 Tekort aan appartementen en grondgebonden woningen	29

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

Vitale kernen in het groen in de gemeente Krimpenerwaard

In juli 2023 heeft de gemeenteraad van Krimpenerwaard de Woonvisie 2023-2028 vastgesteld. In deze woonvisie is de hoofddoelstelling het versterken van de vitale kernen. Om dit te bereiken wil de gemeente dat iedereen beschikt over een passende woning en verblijft in een passende en prettige woon- en leefomgeving. Verschillende doelen en actiepunten zijn hiervoor opgesteld, waaronder:

- Het bouwen van 4.000 woningen tot 2040.
- Bij ieder nieuwbouwplan inzetten op een programma met 75% betaalbaar.
- In de komende jaren in alle kernen woningen bouwen, ook aan de randen.
- Toevoegen van kwalitatief goede en levensloopbestendige woningen.

Woningbouwopgave om in iedere kern woningen toe te voegen

Krimpenerwaard wil de komende jaren in iedere kern nieuwe woningen bouwen. Daarbij wordt rekening gehouden met betaalbaarheid, het karakter van de kernen en de ruimtelijke en groene structuur die de Krimpenerwaard kenmerkt. Nieuwe woningen zijn de afgelopen jaren zoveel mogelijk binnen de bestaande grenzen van de kernen toegevoegd. Aan de ene kant heeft dit ervoor gezorgd dat de bestaande woningvoorraad beter benut is en aan de andere kant dat het aantal verdichtingslocaties logischerwijs is afgenomen. Als gevolg hiervan zet de gemeente Krimpenerwaard naast inbreiding ook in op woningtoevoeging aan de randen van de kernen.

Uitvoeren locatieonderzoek is een actiepunt in de woonvisie

In de woonvisie staat het uitvoeren van een locatieonderzoek als actiepunt. Doel is om inzicht te krijgen in de locaties waarop in de toekomst gebouwd kan worden. Voorliggend onderzoek richt zich specifiek op inbreidingslocaties. Hierbij geldt het beleidsuitgangspunt dat de toevoeging van woningen de leefbaarheid van de kernen en andere ruimtevragers niet hindert. Voldoende ruimte moet dus overblijven voor groen, water, ontmoeting, economie, recreatie en uiteraard infrastructuur en parkeren.

1.2 Uw vragen

Om het verdichtingspotentieel in beeld te brengen in Krimpenerwaard staan drie vragen centraal:

- 1 Wat is de woningbehoefte tot en met 2040 gebaseerd op de meest recente huishoudensprognose?
- 2 Waar liggen de mogelijke verdichtingslocaties binnen de Krimpenerwaardse kernen en wat is het verdichtingspotentieel hier?
- 3 Hoe verhoudt het aanbod plus verdichtingspotentieel zich tot de verwachte woningbehoefte en de gemeentelijke woningbouwopgave?

1.3 Leeswijzer

Dit onderzoek geeft antwoord op bovenstaande vragen. In hoofdstuk 2 leest u de conclusies. In de hoofdstukken daarna worden de vraag (hoofdstuk 3), het aanbod (hoofdstuk 4) en het verdichtingspotentieel (hoofdstuk 5) achtereenvolgens geduid. Op basis hiervan is de confrontatie tussen vraag en aanbod plus verdichtingspotentieel gemaakt in hoofdstuk 6. De confrontatie toont in hoeverre inbreiding in potentie voorziet in de opgave.

2. Conclusies

2.1 Woningbouwopgave kan niet geheel landen binnen BSD

Woningbouwopgave van 4.000 woningen tot en met 2040

De huishoudensgroei in de gemeente Krimpenerwaard zet door. Volgens Primos2023 gaat het tot en met 2040 om een groei van +1.450 huishoudens. Dit is het basisscenario. Eveneens is een trendscenario uitgewerkt. In lijn met de landelijke woningbouwopgave houdt het rekening met de actuele migratie (conform de huidige realisatiecijfers) en het inlopen van het huidige woningtekort tot 2%. Op basis van het trendscenario gaat het om een groei van +2.400 huishoudens tot en met 2040. De gemeente Krimpenerwaard heeft een grotere opgave geformuleerd, namelijk de bouw van 4.000 woningen (zie het kader op pagina 15). Hiermee wil de gemeente een stap extra zetten en een grotere woningbehoefte invullen. Doel is om jongere huishoudens vast te houden en extra huishoudens aan te trekken uit de regio. Zo wordt gewerkt aan de vitaliteit, het terugdringen van het (regionale) woningtekort en het vergroten van het aanbod betaalbare woningen. In de woonvisie is dit als volgt opgenomen:

Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028

Om onze kernen leefbaar, vitaal en toekomstbestendig te houden kiezen we er bewust voor om in te zetten op de realisatie van 4.000 woningen in de periode 2023-2040. We hebben hier twee redenen voor:

- Allereerst is het realiseren van gerichte nieuwbouw een belangrijke randvoorwaarde voor vitaliteit. De bevolking van onze gemeente vergrijsd in rap tempo en met nieuw en aanvullend aanbod behouden we onze jongeren en trekken we extra jongeren aan. Hiermee verbeteren we de vitaliteit en neemt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven toe. Bovendien is de woningmarkt in onze regio (Midden-Holland) gemiddeld zo'n 15 tot 50% te krap. Met onze woningbouwopgave dragen we daarmee niet alleen bij aan het terugdringen van het tekort in onze eigen gemeente, maar dragen we ons steentje bij aan de regionale opgave.
- Daarnaast realiseren we met een woningbouwprogramma van 4.000 woningen een groot aantal betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). We zetten daarmee nadrukkelijk in op starters en middeninkomens. Ook voorzien we hiermee in de groeiende vraag die ontstaat vanuit de huishoudensverdunding. Hierdoor moeten er in de toekomst steeds meer huishoudens gehuisvest worden. Ook verlagen we hiermee het aantal scheefwoners (doordat doorstroming wordt gerealiseerd). Dit heeft een positief effect op de huidige (te hoge) druk op het sociale huursegment. Laatstgenoemde is belangrijk. We verwachten richting de toekomst namelijk een nog grotere vraag naar geschikte en betaalbare woningen. Deze vraag komt bijvoorbeeld vanuit Oekraïense vluchtelingen en statushouders die ervoor kiezen in Nederland te blijven wonen. Hoe groot deze vraag exact zal zijn, is nog onbekend.

Binnen bestaand stads- en dorpsgebied ligt potentie voor inbreiding naast bestaande plannen

Bij het invullen van de woningbouwopgave is een grondige verkenning uitgevoerd naar (potentiële) woningbouwlocaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied (hierna: BSD). Stedenbouwkundig bureau Wissing, Stec Groep en de gemeente Krimpenerwaard hebben hiervoor hun handen ineengeslagen. De mogelijke verdichtingslocaties binnen de Krimpenerwaardse kernen zijn in beeld gebracht.

Bovenop bestaande plannen nog 330 extra woningen mogelijk binnen bestaande kernen

Tijdens dit onderzoek is met behulp van een toetsingskader gekeken naar potentiële verdichtingslocaties. Dit noemen we het verdichtingspotentieel. Uit het onderzoek blijkt dat er nog zo'n 330 woningen toegevoegd kunnen worden door locaties te benutten, woningsplitsen en optoppen. In de huidige Planmonitor Wonen staan op dit moment binnen BSD 1.060 woningen gepland.¹ Als alle bovenstaande woningaantallen gerealiseerd worden, kunnen er binnen BSD 1.390 woningen toegevoegd worden. Het tot uitvoering brengen van het verdichtingspotentieel vraagt om een stevige inzet (zie kader hieronder).

Tabel 1: Aanbod en verdichtingspotentieel binnen BSD per type ingreep

	Ingreep/status	Hard	Zacht	Potentieel
Aanbod	In beeld vanuit Planmonitor	315	745	
Verdichtings- potentieel	Overige verdichtingslocaties			217
	Toevoeging door splitsen			77
	Toevoeging door optoppen			36
Totalen		315	745	330
		1.390		

Bron: Gemeente Krimpenerwaard (2024), Wissing (2024) en Stec Groep (2024).

Van potentie naar uitvoering vraagt om stevige inzet

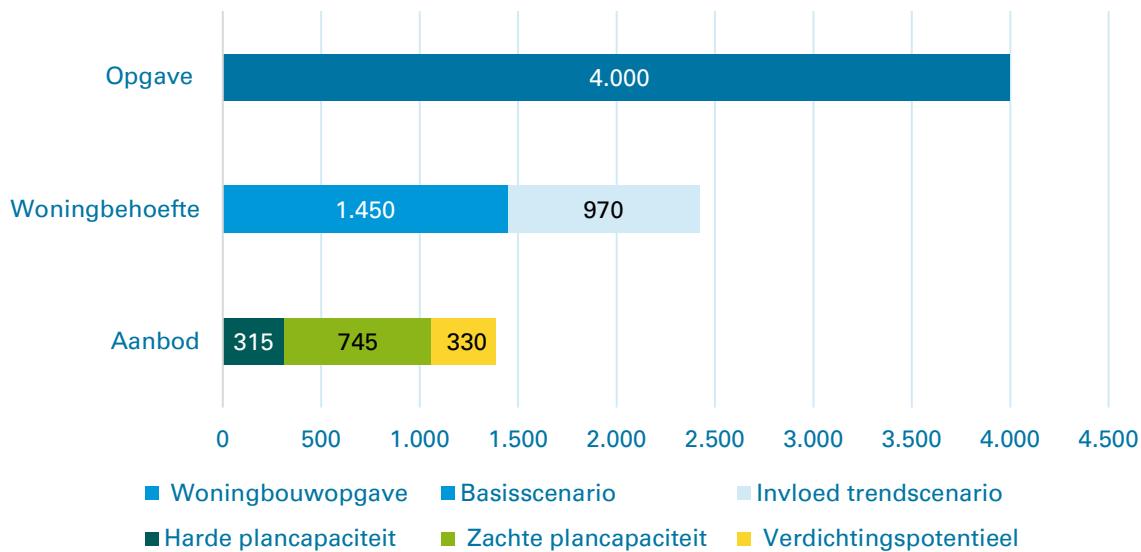
Om plannen tot uitvoering te brengen is verdere concretisering en uitwerking van zachte en potentiële plannen nodig. Dit vraagt een stevige inzet van de gemeente en haar woonpartners. De wil om inbreiding te laten slagen – en de potentie te benutten – is hierbij cruciaal. Door actief in te zetten op inbreiding, optoppen en splitsen kan de potentie hoger uitvallen. Omgekeerd geldt natuurlijk hetzelfde. Slim verdichten vereist veelal een andere manier van kijken en andere oplossingen, bijvoorbeeld rondom thema's als parkeren en bereikbaarheid.

Bij voortzetting actuele trend en totale woningbouwopgave zijn locaties buiten BSD nodig

In de figuur op de volgende pagina is de aanbodkant binnen BSD afgezet tegen de vraagkant. Bij de voortzetting van de actuele woningbehoefte (2.400 woningen trendscenario) is extra ruimte nodig voor circa 1.010 woningen. Bij de totale woningbouwopgave van 4.000 woningen loopt dit op tot een extra ruimtevraag voor circa 2.610 woningen. Ook wanneer de plannen buiten BSD meegewogen worden, is er meer ruimte voor wonen nodig om in de opgave te voorzien.

¹ Het aanbod binnen BSD bestaat uit bestaande harde en zachte plannen uit de gemeentelijke Planmonitor Wonen. Harde plannen zijn bestemmingplannen die zijn publiekrechtelijk zijn vastgesteld, of onherroepelijk zijn, of omgevingsvergunningen die verleend zijn. Bij zachte plannen uit de Planmonitor Wonen is dit nog niet het geval, hier moeten planologische procedures nog worden doorlopen. Aanpassingen zijn voor deze plannen mogelijk, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Wel worden deze locaties door de gemeente als kansrijk gezien.

Figuur 1: Confrontatie opgave met aanbod plus verdichtingspotentieel binnen BSD



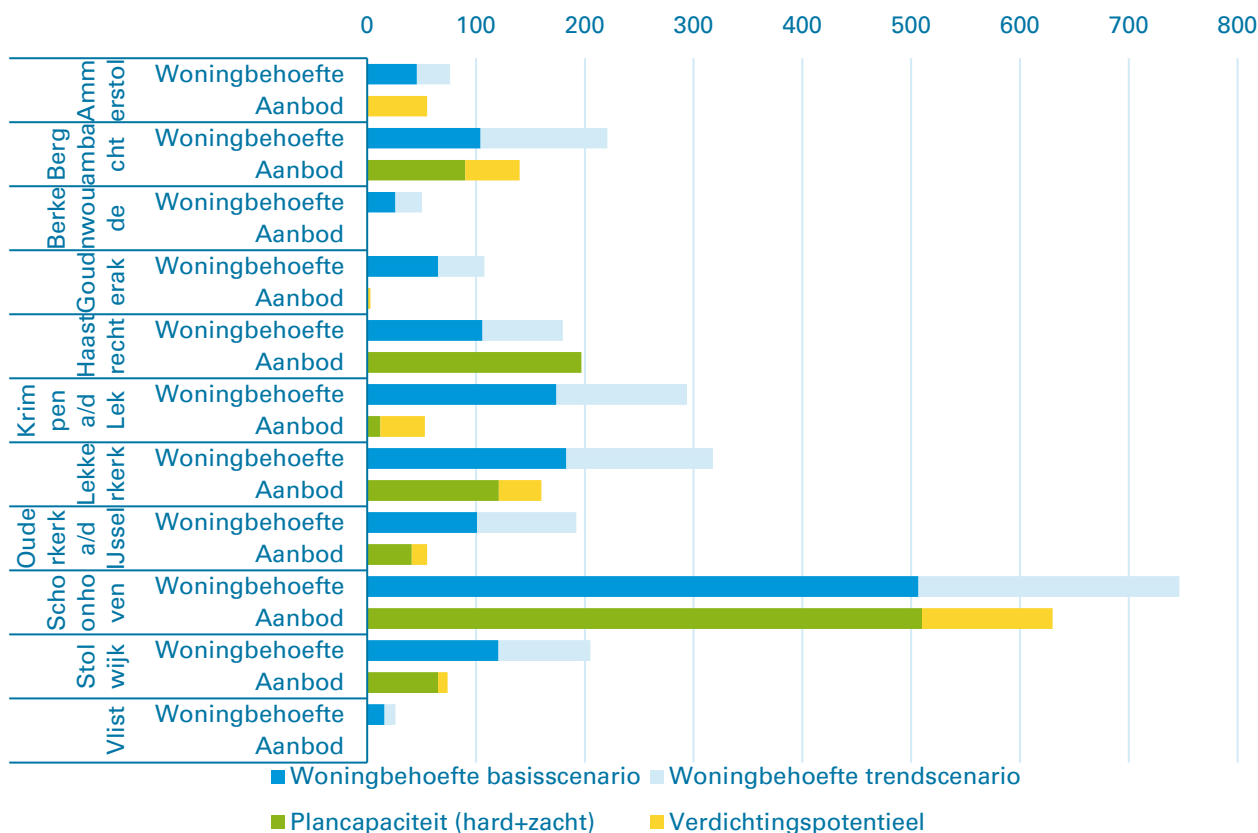
Bron: Gemeente Krimpenerwaard, Wissing en Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

2.2 Op kernniveau knelt het al bij basisraming binnen BSD

In de confrontatie op kernniveau blijkt dat het aanbod plus verdichtingspotentieel begint te knellen ten opzichte van de woningbehoefte. In vrijwel alle kernen ligt er dus een woningbouwopgave. Vooral in het trendscenari – rekening houdend met migratie en het woningtekort – zijn er onvoldoende plannen om te voorzien in de behoefte. Let wel, deze uitsplitsing geeft een indicatie en gaat gepaard met onzekerheden. Bovendien kunnen woningbouwprogramma's ook tussen kernen tegen elkaar worden afgezet en verdeeld onder het principe 'hier iets meer van het een, daar iets meer van het ander'. Om nu en in de toekomst aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Krimpenerwaard te voldoen, is een sterke sociale basis met voldoende draagvlak voor voorzieningen nodig. Voldoende woonplekken in de kernen zijn daarnaast van economisch belang. Op deze manier kunnen lokaal gebonden bedrijven blijven bestaan of zelfs worden uitgebreid.



Figuur 2: Confrontatie behoefte met aanbod en verdichtingspotentieel binnen BSD



Bron: Gemeente Krimpenerwaard, Wissing en Stec Groep (2024).

2.3 Zowel appartementen als grondgebonden woningen nodig

Behoefte aan nultredenwoningen en appartementen is glashelder

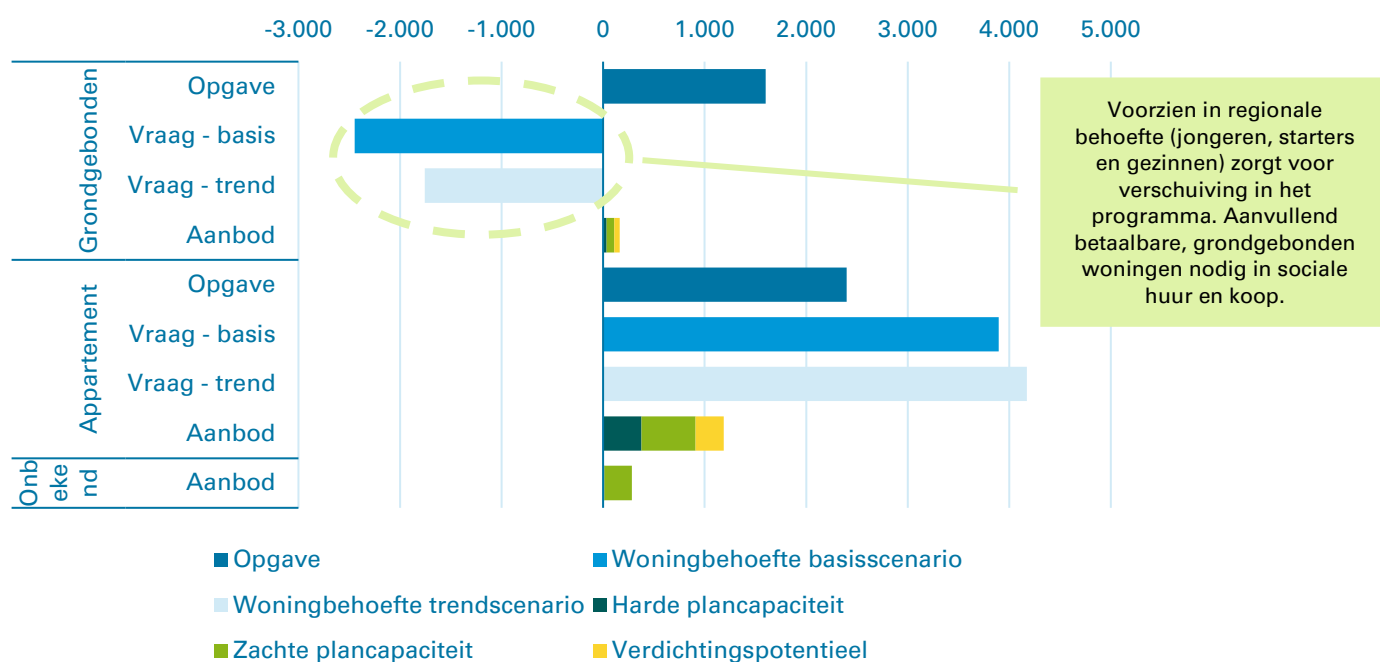
Ook kwalitatief gezien ligt er een opgave voor een passende, toekomstige woningvoorraad. Glashelder is de behoefte aan appartementen die nultreden of levensloopbestendig gerealiseerd worden. Dat past ook bij de streefprogrammering uit de woonvisie: circa 60% van het nieuwbouwprogramma is bij voorkeur nultredenwoning/appartement en de resterende 40% grondgebonden. Figuur 3 toont een saldobenadering. Door de vergrijzingsopgave zijn meer nultredenwoningen nodig de komende jaren. Deze behoefte valt onder de vraag naar appartementen in de figuur. Demografische ontwikkelingen, verhuishwensen en woonbehoeften zorgen voor een negatieve, lokale vraag naar grondgebonden woningen tot en met 2040. Een negatieve opgave betekent echter geen sloopopgave. Grondgebonden woningen kunnen aangepast worden door de plaatsing van een traplift, het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond of door het creëren van beneden-bovenwoningen voor meerdere huishoudens. Bij aanpassing van de bestaande voorraad valt de uitbreidingsbehoefte van nieuwbouwappartementen vanzelfsprekend lager uit.

Aanvullend grondgebonden woningen nodig voor regionale aantrekkingskracht

De gemeente Krimpenerwaard heeft te maken met een vergrijzende bevolking. Daardoor is het nodig dat woningen voldoende aansluiten bij het ouder worden en een (toekomstige) zorgvraag. De gemeentelijke woningbouwopgave gaat verder doordat Krimpenerwaard een deel van de regionale opgave wil invullen. Daarvoor zijn aanvullend (betaalbare) grondgebonden woningen nodig zodat jongere huishoudens en gezinnen behouden en aangetrokken worden. Het draagt bij

aan de vitaliteit van kernen en gemeenschappen vanuit de gemeentelijke visie (zie het kader op pagina 15). Een groot deel van deze woningen moet betaalbaar zijn. Ook vanuit wet- en regelgeving is het belangrijk hierop in te spelen. Met de beoogde Wet versterken regie volkshuisvesting worden gemeenten geacht drie vierde van de voorraad in het betaalbare segment te hebben, waarvan 30% in de sociale huur.

Figuur 3: Confrontatie woningbehoefte en (potentieel) aanbod binnen BSD



Bron: Gemeente Krimpenerwaard, Wissing en Stec Groep (2024).

2.4 Doorbouwen met prioriteit voor verdichting

Actie verzilvert de Krimpenerwaardse woningbouwopgave binnen BSD

Verzilpering van de Krimpenerwaardse woningbouwopgave vergt nu actie. De rode lijn is dat de woningbehoefte en de gemeentelijke opgave onvoldoende ingevuld kunnen worden met huidige plannen en het verdichtingspotentieel binnen BSD. Het is essentieel om niet achterover te leunen. Verdichting vereist een stevige inzet op verdichtingsplannen en -initiatieven, inclusief optoppen en splitsen. Creativiteit, daadkracht en de wil hier een succes van te maken zijn randvoorwaardelijk. Er liggen kansen als gronden in eigendom van de gemeente zijn. Het kan een strategie zijn om hier eerst op in te zetten. Daarnaast kunnen initiatieven aangewakkerd worden als het gaat om optoppen en splitsen. Bijvoorbeeld door een financiële bijdrage te leveren aan projecten door eerste verdichtingsprojecten vrij te stellen van leges of geen additionele grondprijs te vragen. Ook biedt versoepeling in beleid kansen. Een flexibelere parkeernorm hanteren en dubbelgebruik stimuleren helpen hierbij.

Belangrijk om door te kunnen blijven bouwen

Met verdichten alleen kan de woningbouwopgave niet ingevuld worden. Werk daarom aan locaties buiten BSD die deze opgave kunnen invullen en doe dit zorgvuldig. Stel de opgave per kern en kwalitatieve aspecten (betaalbaar grondgebonden wonen bijvoorbeeld) daarbij centraal. We raden daarnaast aan de fasering van locaties (binnen en buiten BSD) bij de verdere uitwerking in ogenschouw te nemen. Belangrijk is dat u door kunt blijven bouwen. Soms betekent dit een locatie naar voren trekken in de planning of juist even wachten. Woningbouw binnen BSD verdient daarbij prioriteit, woningbouw buiten BSD moet hierop complementair zijn.

Aandachtspunten om actief in te zetten op inbreiding



- **Wil en wens:** Creativiteit, daadkracht en motivatie vormen de basis om inbreiding echt te laten slagen. Een actieve houding tegenover inbreiding kan anderen, zoals woningcorporaties of particuliere eigenaren, enthousiasmeren voor ingrepen als optoppen en splitsen.



- **Capaciteit:** Voldoende capaciteit is nodig om projecten vlot te trekken. Onderzoek daarom de uitwisseling met de beschikbare capaciteit die de provincie Zuid-Holland aanbiedt vanuit de Vliegende Brigade. De Vliegende Brigade biedt kennis en kunde aan voor gemeenten en corporaties. Benut deze kans als initiatieven zich aandienen.



- **Financiële haalbaarheid:** Onderzoek stimuleringsmaatregelen die u als gemeente kan inzetten om verdichtingsprojecten te stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan: 1) eerste verdichtingsprojecten vrijstellen van leges, 2) geen additionele grondprijs te vragen of 3) canon niet tot beperkt te verhogen.



- **Welstand:** Onderzoek bij inbreiding de mogelijkheden om versnelling in welstandsadviezen te krijgen. Werk bijvoorbeeld vanuit de ideologie van 'De Trendsetter' uit de Amsterdamse Welstandsnota 2016 (herziening 2024). De Trendsetter houdt in dat een eerdere goedkeuring het uitgangspunt vormt voor volgende ingrepen in hetzelfde ensemble of gebied. Dit schept duidelijkheid voor planbeoordelaars en initiatiefnemers wat het vergunningsproces versnelt.

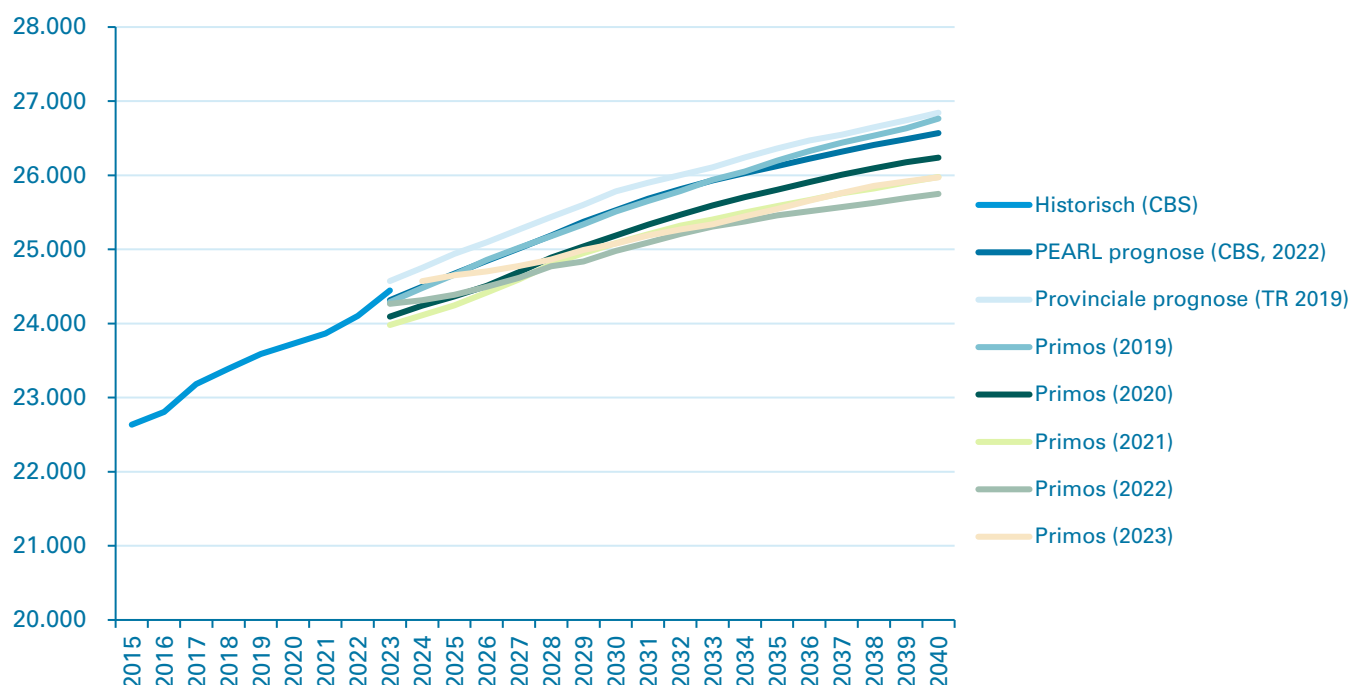
3. Vraag in beeld

3.1 Huishoudensgroei zet komende jaren stevig door

Het aantal huishoudens groeit de komende jaren stevig door

De huishoudensprognoses voor de gemeente Krimpenerwaard gaan uit van groei op de middellange tot lange termijn. De aantallen lopen uiteen van +1.400 (Primos2022) tot +2.400 (Provinciale prognose, 2019) over de periode 2023 tot 2040. De meest recente Primos-prognose uit 2023 toont een huishoudensontwikkeling die op lange termijn nauw overeenkomt met de Primos-prognose uit 2021. Beide prognoses liggen samen met de Primos2022-prognose onderin de bandbreedte (zie figuur hieronder). Een verklaring hiervoor is het gematigd migratiesaldo in de jaren 2019, 2020 en 2021. Door de instroom van Oekraïners in 2022 valt Primos2023 ietwat hoger uit.

Figuur 4: Vergelijking huishoudensprognoses Krimpenerwaard



Bron: diverse prognoses, bewerking Stec Groep (2024).

In de Woonvisie 2023-2028 was Primos2019 leidend, nu hanteren we Primos2023

Voor de bepaling van de woningbehoefte hanteert de gemeente Krimpenerwaard de Primos2019-prognose als basis voor de woonvisie. Hieruit volgt een verwachte huishoudensgroei van +2.700 tot 2040. Destijds is bewust gekozen voor de bovenkant van de bandbreedte. De Primos2019-prognose ligt namelijk het meest in lijn met zowel de provinciale prognose (2019) als de PEARL-prognose van het CBS (2022). Om rekening te houden met de meest recente inzichten gaan we in dit onderzoek uit van de Primos2023-prognose.

3.2 1.450 tot 2.400 extra woningen nodig vanuit ramingen

Uitwerking van een basis- en trendscenario op basis van het Stec-Doorstroommodel

Aan welke woningsegmenten is behoefte de aankomende jaren? De combinatie van huishoudensontwikkeling en de huidige en gewenste woonsituatie van huishoudens in de gemeente Krimpenerwaard laat dit zien. Hiervoor gebruiken we het Stec-Doorstroommodel. Dit model geeft indicatief de woningbehoefte voor de aankomende jaren op gemeenteniveau weer. In het doorstroommodel hebben we rekening gehouden met twee scenario's voor Krimpenerwaard. Het '**basisscenario**' gaat uit van de huishoudensontwikkeling volgens de actuele Primos2023-prognose. Dit scenario gaat uit van een groei van circa 1.450 huishoudens tot en met 2040. Daarnaast hebben we gekeken naar een '**trendscenario**' waarin we rekening houden met een positiever migratiesaldo en het inlopen van het woningtekort.

Trendscenario betekent circa 1.000 huishoudens meer ten opzichte van de basisraming

Het trendscenario verbreedt dus het basisscenario met een hoger migratiesaldo en het inlopen van het woningtekort. We lichten beide hieronder toe:

- **Hoger migratiesaldo:** In de Primos2023-prognose wordt het migratiesaldo van de laatste drie jaren zwaarder meegewogen voor de bepaling van de huishoudensontwikkeling. We zien echter dat het migratiesaldo daarmee lager ligt dan een meerjarig gemiddelde van 2014-2022. Wanneer we rekening houden met het meerjarige gemiddelde, dan komen er zo'n 470 huishoudens extra bij in de gemeente Krimpenerwaard.
- **Inlopen woningtekort:** In het basisscenario wordt geen rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort. Dit woningtekort resulteert erin dat mensen moeilijk doorstromen. Het gaat hier voornamelijk om starters die langer thuis blijven wonen. De woningmarktregio Gouda, waar gemeente Krimpenerwaard onder valt, heeft een woningtekort van 6.440 woningen. In het trendscenario gaan we ervan uit dat de gemeenten het regionale woningtekort inlopen naar rato van de huidige woningvoorraad. Dit betekent dat de gemeente Krimpenerwaard 15% van dit aandeel krijgt. In het model laten we het woningtekort in Krimpenerwaard inlopen tot een tekort van 2% binnen de bestaande voorraad overblijft. Deze rekenmethode sluit aan op de methode die het Rijk hanteert bij de bepaling van de landelijke woningbouwopgave. Het inlopen van dit tekort komt neer op een totaal van circa 500 extra woningen.

Tabel 2: Overzicht huishoudensgroei per scenario

Scenario	Huishoudensgroei tot 2040
Basisscenario	+1.450
+ Hoger migratiesaldo	+470
+ Inlopen woningtekort	+500
Trendscenario	+2.420
Opgave woonvisie	Verschil met basis: + 2.550
+ 4.000 woningen tot 2040	Verschil met trend: + 1.580

Voorwaarde waarmaken opgave: extra instroom naar Krimpenerwaard

Bron: WoON 2015, 2018, 2021, Primos 2023, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2023, ABF 2023. Bewerking Stec Groep, 2024. Afgerond op vijftallen.

3.3 Bij 4.000 woningen: meer betaalbare grondgebonden woningen nodig

Aansluiting op toekomstige vraag behoeft vooral uitbreiding van nultredensegment

In de periode tot en met 2040 verwachten we een uitbreidingsbehoefte van het aantal nultredenwoningen (zie figuur 5). De toenemende vraag naar (betaalbare) nultredenwoningen hangt sterk samen met de toenemende vergrijzing. Nultredenwoningen zijn nodig om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Het gevolg van doorstroming is dat er minder grondgebonden woningen nodig zijn. Dit betekent niet per se een sloopopgave.

Woningverbetering en transformatie bieden mogelijkheden om de bestaande voorraad aan de toekomstige vraag aan te passen. Denk hierbij aan het levensloopbestendig maken van de woning een traplift te plaatsen, het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond of het creëren van beneden-bovenwoningen voor meerdere huishoudens. Bij aanpassing van de bestaande voorraad valt de uitbreidingsbehoefte van nieuwbouwappartementen vanzelfsprekend lager uit.

Instroom van buitenaf nodig om te voorzien in de gemeentelijke opgave

Om tegemoet te komen aan de woningbouwopgave van 4.000 woningen is een instroom van huishoudens buiten de gemeente nodig. Zoals getoond in de figuur 5 zorgt het voorzien in deze regionale vraag voor een verschuiving in de kwalitatieve woningbehoefte. Aanvullend op de behoefte aan nultredenwoningen zijn woningen in het grondgebonden segment nodig. Zo worden huishoudens als starters en gezinnen naar de gemeente getrokken. Beide toevoegingen sluiten aan bij de streefprogrammering uit de woonvisie 2023-2028 van Krimpenerwaard. Hierin staat dat 60% van het nieuwbouwprogramma (in een gevarieerde mix) als nultredenwoning/appartement gerealiseerd wordt en 40% in het grondgebonden segment. De keuze om te voorzien in de regionale behoefte past dus bij de koers die u als gemeente in de periode 2023-2028 wilt gaan varen.

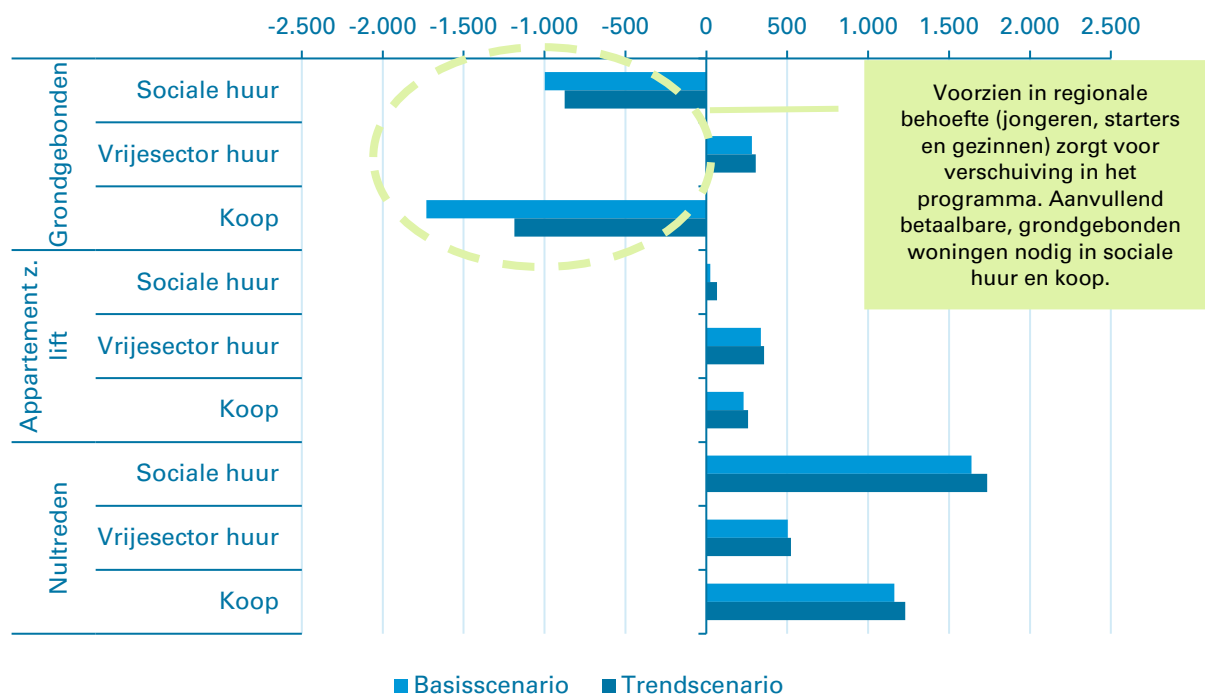
Prognoses geven richting, maar zijn geen blauwdruk

Prognoses zijn gebaseerd op ontwikkelingen uit het verleden en met verwachtingen over deze ontwikkelingen voor de toekomst. Zeker op lange termijn gaan prognoses gepaard met onzekerheden. Houd daarom altijd rekening met onderliggende ontwikkelingen zoals de huishoudensverdunding en vergrijzing. Afwijken van historische en verwachte ontwikkelingen kunnen een beleidsmatige keuze zijn. Ambitie voor meer instroom of minder uitstroom van jongere huishoudens en gezinnen is in beginsel mogelijk, maar gaan gepaard met meer onzekerheid (migratie moet op gang komen, natuurlijke aanwas is lastig te beïnvloeden et cetera).

De gemeente Krimpenerwaard heeft daarom meerdere redenen om de opgave van 4.000 woningen tot 2040 als stip op de horizon te zetten. Hieronder staan er drie:

- **Vitaliteit:** Dubbele vergrijzing van de bevolking vraagt om extra vitaliteit in de kernen en voor de gemeenschap. Het aantrekken en behouden van starters en (jonge) gezinnen is hiervoor nodig.
- **Betaalbaarheid:** Extra betaalbare woningen nodig om doorstroming in woningvoorraad te stimuleren.
- **Draagvlak:** Door de huishoudensverdunding is meer draagvlak nodig om de (maatschappelijke) voorzieningen in de gemeente in stand te houden en te versterken.

Figuur 5: Woningbehoefte tot en met 2040 naar woningtype in Krimpenerwaard



Bron: WoON 2015, 2018, 2021, Primos 2023, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2023, ABF 2023. Bewerking Stec Groep, 2024.

4. Aanbod in beeld

4.1 Circa 655 woningen opgenomen in harde plannen binnen en buiten BSD

Totale plancapaciteit kan opgave grotendeels inlopen

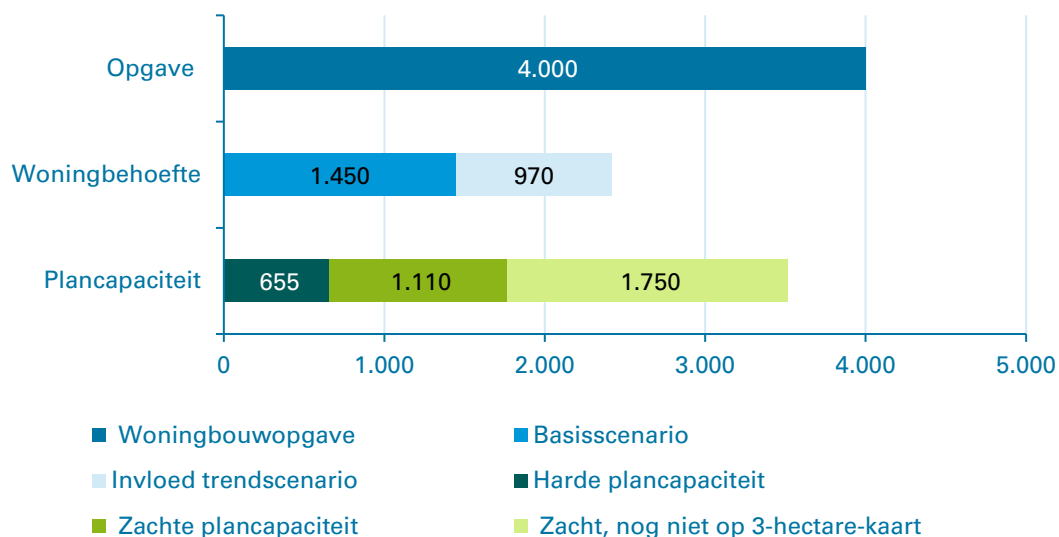
Het aanbod brengen we in beeld op basis van de Planmonitor Wonen. Hierin staan de locaties waarvoor al een concreet plan of initiatief ligt. In totaal zijn er circa 3.520 woningen opgenomen in plannen. Het harde planaanbod met circa 655 woningen vormt daar een beperkt deel van. Hiervan ligt ongeveer de helft (circa 340 woningen) buiten BSD.²

Plancapaciteit binnen en buiten BSD hebben grotendeels een zachte status

Van de totale plancapaciteit binnen en buiten BSD heeft het overgrote deel van het planaanbod een zachte planologische status (circa 2.860 woningen; zo'n 80%). Harde plannen zijn bestemmingplannen die publiekrechtelijk zijn vastgesteld, of onherroepelijk zijn, of omgevingsvergunningen die verleend zijn. Bij zachte plannen uit de Planmonitor Wonen is dit nog niet het geval, hier moeten planologische procedures nog worden doorlopen. Aanpassingen zijn voor deze plannen mogelijk, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Wel worden deze locaties door de gemeente als kansrijk gezien. Daarbij komt dat van dit zachte planaanbod circa 1.750 woningen (circa 60%) nog niet op de provinciale 3-hectare-kaart staan. Op deze 3-hectare-kaart staan alle stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten BSD. Gemeente Krimpenerwaard is momenteel in gesprek met de provincie Zuid-Holland om de locaties op de 3-hectarekaart te plaatsen.

Jaarlijks gunt de gemeente Krimpenerwaard aanvullend zo'n 40 woningen in kleine projecten (< 10 woningen). Dit is gebaseerd op de jaren 2022 en 2023 en schept een verwachting voor 2024.

Figuur 6: Confrontatie woningbehoefte tot en met 2040 met planaanbod binnen én buiten BSD



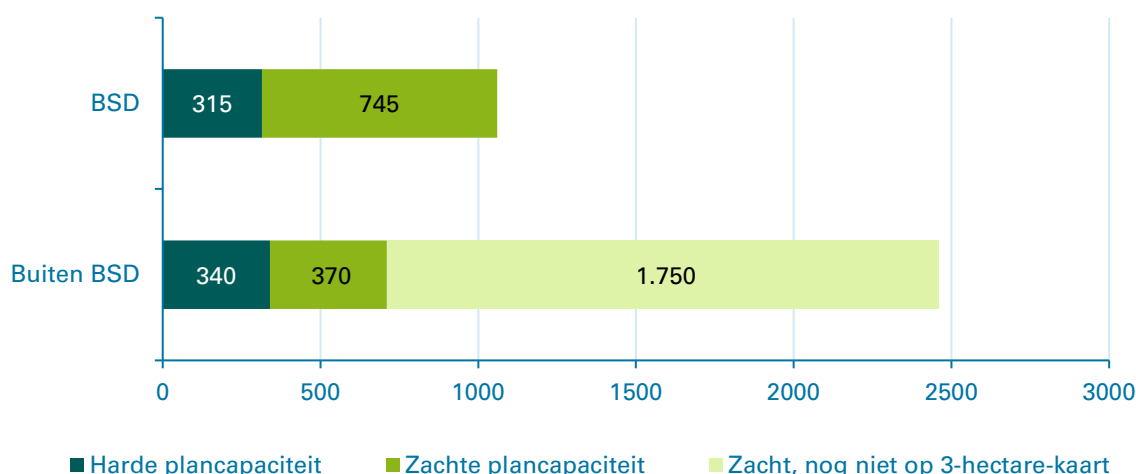
Bron: WoON 2015, 2018, 2021, Primos 2023, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2023, ABF 2023. Bewerking Stec Groep, 2024. Plancapaciteit: gemeente Krimpenerwaard, 2024 (planmonitor d.d. 15-1-2024). Afgerond op vijftallen.

² Volgens de gemeentelijke planmonitor zijn deze plannen voor 340 woningen hard én liggen (net) buiten bestaand stads- en dorpsgezicht (BSD). Daarmee verschilt de definitie van BSD met de definitie van bestaand stedelijk gebied (BSG) zoals verstaan wordt onder de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder de definitie van BSG kan het namelijk niet voorkomen dat plannen een harde status hebben en buiten BSG liggen.

4.2 Plancapaciteit zowel binnen als buiten BSD

Het planaanbod van circa 3.520 woningen is vooral buiten het bestaande stedelijk gebied gepland. Het gaat in totaal om zo'n 2.460 woningen buiten BSD.³ Dit is goed voor 70% van al het planaanbod in de gemeente.

Figuur 7: Verdeling plancapaciteit binnen en buiten BSD



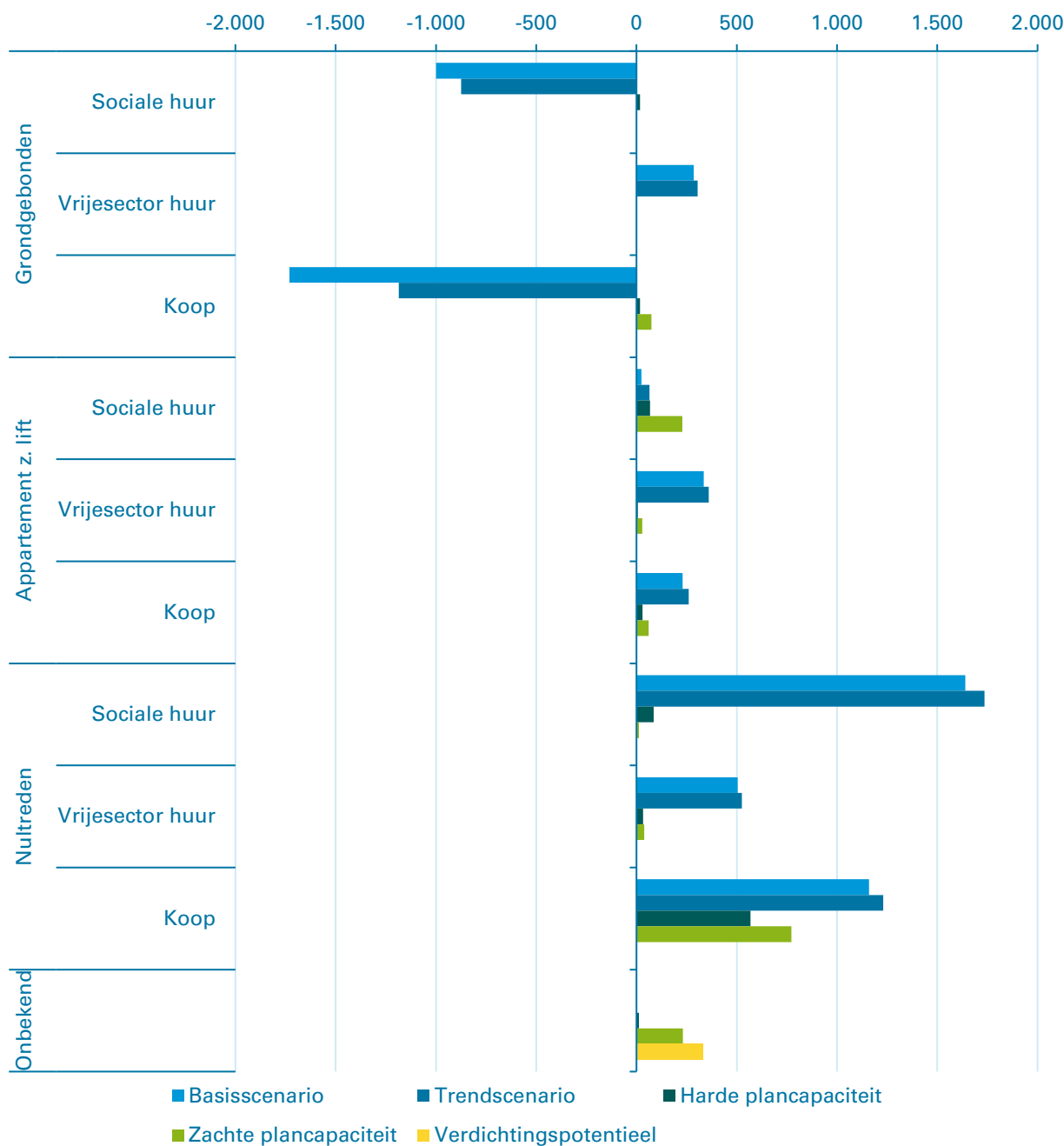
Bron: WoON 2015, 2018, 2021, Primos 2023, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2023, ABF 2023. Bewerking Stec Groep, 2024. Plancapaciteit: gemeente Krimpenerwaard, 2024 (planmonitor d.d. 15-1-2024). Afgerond op vijftallen.

Kwalitatieve richting is gewenst, extra behoefte aan nultredenwoningen in sociale segment

Vervolgens is de woningbehoefte tot en met 2040 geconfronteerd met het planaanbod naar woningtype en prijssegmenten. We gebruiken hiervoor de prijscategorieën uit de woondeal, namelijk: sociale huur (tot liberalisatiegrens), middenhuur (tot € 1.100), dure huur, betaalbare koop (tot € 390.000) en dure koop (vanaf € 390.000). In de gemeente Krimpenerwaard is de behoefte aan betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop) circa drie vierde op basis van het trendscenario en de woonwensen van huishoudens. Dit is hoger dan de minimale eisen uit de woondeal (twee derde betaalbaar), maar vergelijkbaar met de betaalbaarheidseis van 75% bij nieuwbouw uit de woonvisie 2023-2028. De behoefte aan betaalbare woningen wordt met name veroorzaakt door een sterke behoefte aan sociale huur en betaalbare koopwoningen (door prijsstijgingen inmiddels weinig meer aanwezig). Verder laat de confrontatie enerzijds zien dat huidige plannen in vrijwel alle prijssegmenten en woningtypen vallen en anderzijds dat de harde plancapaciteit nog onvoldoende de kwalitatieve opgave inloopt. Een grote opgave ligt dus in het bewerkstelligen van voldoende nultredenwoningen de komende jaren. Deels door bestaande woningen levensloopbestendiger te maken, maar ook kwantitatief meer plannen te ontwikkelen die inzetten op (betaalbare) nultredenwoningen.

³ De 340 woningen buiten BSD zijn hard volgens de gemeentelijke planmonitor, maar liggen (net) buiten bestaand stads- en dorpsgezicht. Daarmee verschilt de definitie van BSD met de definitie van bestaand stedelijk gebied (BSG) zoals verstaan wordt onder de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onder de definitie van BSG kan het namelijk niet voorkomen dat plannen een harde status hebben en buiten BSG vallen.

Figuur 8: Confrontatie van toekomstige vraag met plancapaciteit binnen BSD en het verdichtingspotentieel tot en met 2040



Bron: WoON 2015, 2018, 2021, Primos 2023, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2023, ABF 2023. Bewerking Stec Groep, 2024. Plan capaciteit: gemeente Krimpenerwaard, 2024 (planlijst d.d. 15-1-2024 met aanvulling nultredenhoningen d.d. 26-3-2024).

sted
greep

5. Grip op het verdichtingspotentieel



5.1 Methodiek verdichtingspotentieel

Is er nog ruimte om de Krimpenerwaardse kernen op verantwoorde wijze verder te verdichten?

Voor het verdichtingspotentieel zijn kansrijke locaties voor inbreiding onderzocht. Denk hierbij aan stukken lege grond, open (veelal groene) ruimte, sloop-nieuwbouw- en transformatielocaties. Dit zijn locaties die niet in de Planmonitor Wonen staan. Ook de kansen om bestaande gebouwen op te toppen of te splitsen zijn geduid. Dit laatste is in lijn met de methodiek uit de onderzoeken 'De potentie van splitsen en optoppen' (2023) voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en 'Optoppen, Aanplakken en Uitplinten in de provincie Zuid-Holland' (2023).

Vier stappen om te komen tot het verdichtingspotentieel

Om tot de juiste uitgangspunten voor verdichting te komen zijn vier stappen doorlopen:

- 1 **Het opzetten van een uitgebreide longlist van locaties.** Het ging hier om allerlei mogelijkheden voor inbreiding onafhankelijk van eigendom, bestemming en financiële haalbaarheid. Het betrof hier nieuwbouw en de opties voor optoppen en woningsplitsing.
- 2 **Het definiëren van een toetsingskader om te komen tot een shortlist.** Het toetsingskader is opgesteld in samenwerking met Wissing, Stec Groep en de gemeente Krimpenerwaard. Specifiek is gekeken naar zaken als toegankelijkheid van een perceel, omliggende functies, grootte van de locatie, parkeermogelijkheden en het behoud en/of realisatie van groen. Daarnaast is ook gekeken naar leefbaarheid en de identiteit van de verschillende kernen en gemeente, zoals vastgelegd in het kernenbeleid van de gemeente en de Omgevingsvisie. Het is tenslotte ook belangrijk dat een verdichting past bij de identiteit van de plek. Uiteraard speelt ook de woonvisie een belangrijke rol om te bepalen of een locatie plaats kan bieden aan de gewenste doelgroepen.
- 3 **Trechtering van de longlist naar een shortlist.** De verdieping op de longlist is gemaakt op basis van het toetsingskader. Zie hiervoor de uitgangspunten op de volgende pagina.
- 4 **Ruimtelijke vertaling van verdichting bij enkele uitwerkingslocaties.** Deze vierde en laatste stap is de toetsing van enkele locaties op inbreiding. Het biedt inzicht in de mogelijke woningaantallen, maar ook of parkeren en ontsluiting realiseerbaar zijn. Deze studie levert een aanname op voor het mogelijke grondgebruik in de vorm van FSI's (Floor Space Index). Bij kavels geeft de FSI de verhouding van het oppervlakte van bruto vloeroppervlak van het totaal aantal gebouwlagen gedeeld door het terreinoppervlak. Het toont de mate van intensiteit van het ruimtegebruik die vervolgens ook op andere vergelijkbare locaties is toegepast.

Toetsingskader om locaties binnen BSD te beoordelen

Met het toetsingskader is van een longlist toegewerkt naar een shortlist. Het toetsingskader houdt rekening met de volgende kaders:

- Ligging binnen kernen en binnen de contouren van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD).
- Focus op open/onbenutte stukken grond in de kernen.
- Potentie van optoppen en splitsing van woningen.
- Bestaande initiatieven zijn realiseerbaar in de kernen.

De uitgangspunten op de volgende pagina gelden voor alle verdichtingsopties, inclusief de optoplocaties en splitsingsopties. Bij de optoplocaties gelden ook technische eisen en interne ontsluitingsmogelijkheden. Voor de haalbaarheid van splitsen is verdiepend gekeken op straatniveau naar de densiteit en mate van clustering.

Toetsingskader voor beoordeling potentiële locaties

Hieronder staan de criteria ter beoordeling van de potentiële locaties uit de longlist:



- **Binnen de kern:** De locatie moet binnen de contouren van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) vallen.



- **Ruimtelijke kwaliteit:** Een ontwikkeling gaat niet ten koste van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit of identiteit van een kern.



- **Groen:** Openbaar gebruiksgroen wordt niet getransformeerd naar wonen. Dit groen is essentieel voor de leefbaarheid van de kernen en de gezondheid van mens, plant en dier.



- **Werkfuncties:** Transformatie van werkgebieden is niet wenselijk. De gemeente Krimpenerwaard streeft naar multifunctionele kernen en werken is daar een belangrijk onderdeel van. Uitzonderingen zijn Schoonhoven Noord en Galgoord/Kleine Betuwe waarvoor al een besluit tot transformatie ligt.



- **Hindercontouren:** Er worden in principe geen locaties ingevuld met wonen binnen hindercontouren van hoofdwegen en bedrijven. Dit vanuit het oogpunt van gezondheid van bewoners (geluid heeft daar bijvoorbeeld negatieve invloed op) en ruimte van bedrijven (dus geen belemmering door wonen binnen bedrijfscontouren).



- **Transformatie:** Transformatie van bestaand maatschappelijk en commercieel vastgoed is mogelijk wanneer deze functies behouden blijven (al dan niet op dezelfde locatie). Dit dan in combinatie met extra woningen.



- **Parkeren:** De parkeerdruk is hoog in Krimpenerwaard. Bij verdichting moet het parkeren daarom in eerste instantie op het eigen terrein worden opgelost. Afwijking kan alleen wanneer aangetoond wordt dat het toevoegen van parkeerplaatsen door herstructurering van het openbaar gebied mogelijk is. Dit kan op het maaiveld of in gebouwde vorm (een parkeergarage) georganiseerd worden. Behoud van ruimtelijke kwaliteit is randvoorwaardelijk en financiële kosten zijn voor rekening van de ontwikkelende partij.



- **Ontsluiting:** De locatie dient goed te kunnen worden ontsloten op aanwezige openbare wegen.



- **Waterberging:** Noodzakelijke waterberging moet op het eigen terrein inpasbaar zijn.



- **Schaduwwerking:** Bij de toevoeging van woningen is er aandacht voor schaduw op omliggende gebouwen en percelen.



- **Omliggende functies:** Aandacht voor omliggende functies bij verdichting is nodig. Nieuwe woningen moeten geen hinder opleveren. Andersom kan het zijn dat aanwezige functies toevoeging van woningen belemmeren. Denk hierbij aan schoolpleinen of expeditiestraten.

5.2 Circa +330 woningen extra mogelijk met inbreiding

In alle kernen gezamenlijk zijn verschillende verdichtingslocaties gevonden. Het verdichtingspotentieel is circa 330 woningen op verdichtingslocaties (zoals open/onbenutte stukken grond in de kernen) en door splitsen en optoppen.

Tabel 3: Verdichtingspotentieel per type ingreep buiten gemeentelijke Planmonitor

Ingreep	Potentie in aantal woningen	Aandeel
Verdichtingslocaties	217	65%
Toevoeging door splitsen	77	25%
Toevoeging door optoppen	36	10%
Verdichtingspotentieel	330	100%

Bron: Wissing en Stec Groep (2024). Percentages afgerond op vijftallen.

Tabel 4: Optopvoorbeelden uit de praktijk

Voor	Na	Toelichting
		Toekomst Zuid, Vlaardingen Jaar oplevering: 2011 Eigenaar: Waterweg Wonen Oude situatie: 288 woningen Nieuwe situatie: 292 woningen Bron foto na: Waterweg Wonen
		Aquariusflat, Amstelveen Jaar oplevering: 2023 Eigenaar: Eigen Haard Oude situatie: 148 woningen Nieuwe situatie: 182 woningen Bron foto voor: NH Nieuws Bron foto na: Bouwwereld.nl
		Dillenburgh, Leidschendam Jaar oplevering: 2013 Eigenaar: Vidomes Oude situatie: 71 woningen Nieuwe situatie: 140 woningen Bron foto voor: Architectuur.nl Bron foto na: heren 5 architecten

Transformatie van naar wonen moet andere ruimtevragers niet in de weg zitten

Naast inbreiding, optoppen en splitsen is de transformatiepotentie onderzocht in de kernen. Hiermee worden potentiële transformatielocaties bedoeld die nog geen onderdeel zijn van de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW). Bij inbreiding – en specifiek bij transformatie – is het besef nodig dat wonen een onderdeel vormt binnen een groter geheel. Wonen is een belangrijke spin in het web als het gaat om leefbaarheid, veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Daarmee is verdichting geen doel op zich voor de gemeente Krimpenerwaard. Aantrekkelijkheid is gebaat bij een goed en passend woningaanbod. Tegelijkertijd moet woningtoevoeging de leefbaarheid van de kernen en andere ruimtevragers niet hinderen.

Transformatie niet mogelijk omdat schuifruimte ontbreekt

Voldoende ruimte moet dus overblijven voor groen, water, ontmoeting, economie, recreatie, infrastructuur en parkeren. Voor transformatie geldt daarom de randvoorwaarde dat de functie (denk aan een school of commerciële ruimte) behouden blijft, al dan niet op een andere locatie teruggeplaatst. Momenteel is er geen schuifruimte om transformatie in Krimpenerwaard te realiseren naast de locaties in het RPW. Ook zijn er (nog) geen initiatieven voor deze locaties ingediend. Door de complexiteit en geringe uitvoeringskansen op korte termijn vallen de locaties af als potentiële verdichtingslocaties voor de shortlist. Wel houdt de gemeente Krimpenerwaard de locaties scherp voor de bril bij eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Druk op wonen, maar ook op werken in Krimpenerwaard

De ruimtevraag is gelaagd en de druk neemt toe voor wonen, maar ook voor werken. In de ontwikkeling van werklocaties zijn drie trends zichtbaar in de regio Midden-Holland:

- De vraag groeit harder dan eerder voorspeld.
- Het aanbod droogt verder op.
- Er is een extra ruimtevraag door de woningbouwopgave.



Dit vraagt om vervangende werklocaties in de regio aankomende jaren, zo geeft de Kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland (2023) richting. Het liefst liggen deze vervangende locaties in de buurt. Veel bedrijven hebben namelijk een lokaalgebonden karakter. De gemeente Krimpenerwaard kenmerkt zich hierbinnen door het hoge aandeel familiebedrijven in de regio.

Ruimte voor werken is van groot economisch en maatschappelijk belang

De hoge mate aan lokaalgebonden bedrijvigheid zorgt voor een grote economische en maatschappelijke meerwaarde voor Krimpenerwaard. Door het ontbreken van kavelaanbod, een groeiende ruimtevraag en de woningbouwopgave is er een grote en acute behoefte aan nieuwe ruimte voor bedrijven. De totale uitbreidings- en vervangingsbehoefte betreft circa 23 ha netto tot en met 2030. De uitbreidingsbehoefte beslaat uitsluitend uit de vraag vanuit lokale bedrijven, klein en groot. De vervangingsbehoefte bestaat daarnaast uit de extra vraag naar werklocaties door transformatie.

Meer ruimte voor werken nodig

Door de behoefte aan werklocaties wil de gemeente Krimpenerwaard locatieonderzoek doen naar mogelijke, kansrijke ontwikkellocaties voor één of meerdere terreinen. Aanvullend zet de gemeente in op het realiseren van ruimte door intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Ofwel: de afname van de ruimte voor bedrijven is ongewenst bij het ontbreken van schuifruimte.

6. Confrontatie vraag en aanbod

6.1 Potentie voor circa 1.390 woningen binnen BSD

In de gemeente Krimpenerwaard zijn locaties onderzocht waar ruimte is voor verdichting naast de plannen binnen BSD uit de Planmonitor Wonen (zie hoofdstuk 5). Op deze locaties kunnen circa 330 woningen gerealiseerd worden. In totaal is het aanbod plus verdichtingspotentieel binnen BSD op middellange termijn circa 1.390 woningen.

Tabel 5: Aanbod en verdichtingspotentieel binnen BSD per type ingreep

	Ingreep/status	Hard	Zacht	Potentieel
Aanbod	In beeld vanuit Planmonitor	315	745	
Verdichtings- potentieel	Overige verdichtingslocaties			217
	Toevoeging door splitsen			77
	Toevoeging door optoppen			36
Totalen		315	745	330
		1.390		

Bron: Gemeente Krimpenerwaard, Wissing en Stec Groep (2024).

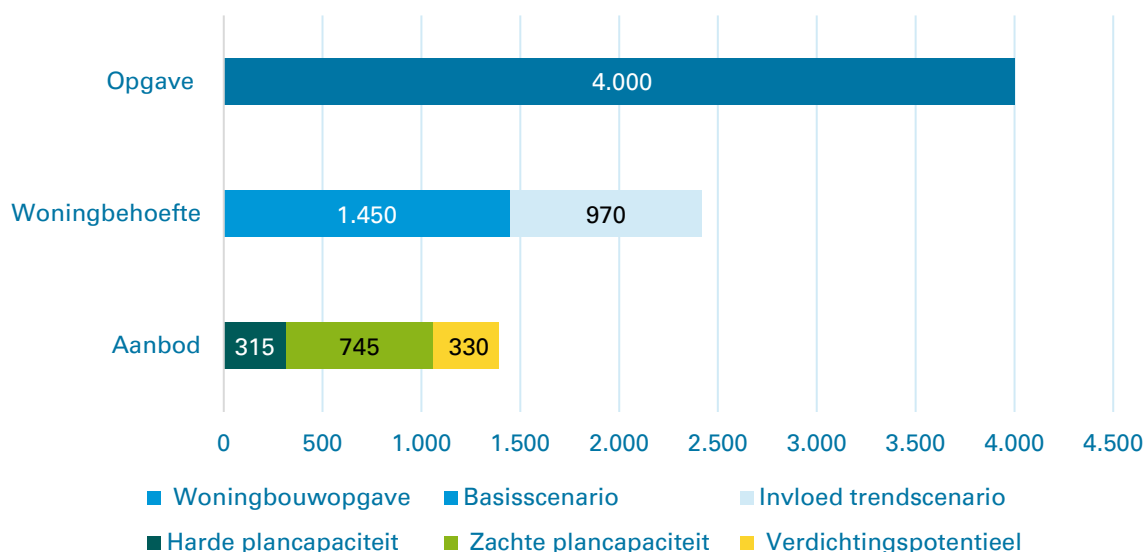
Verdichtingspotentieel is indicatief

Het verdichtingspotentieel geeft een indicatie, maar tal van locaties zijn niet in eigendom van de gemeente. Ontwikkeling is afhankelijk van derden, zoals eigenaren en initiatiefnemers. De gemeente kan overwegen mensen actief te benaderen met de vraag om mee te werken aan inbreiding. Dit is geen onderdeel van het onderzoek, maar een vervolgstap om de potentie van extra woningen in de kernen van Krimpenerwaard zoveel mogelijk te verzilveren.

6.2 Woningopgave groter dan aanbod en verdichtingspotentieel binnen BSD

Vervolgens confronteren we de woningbouwopgave en woningbehoefte met het aanbod plus verdichtingspotentieel. Figuur 9 toont dat er in de gemeente Krimpenerwaard onvoldoende potentie binnen BSD is om de woningbehoefte en de gemeentelijke opgave in te lopen. Specifiek is een extra plus nodig op gemeenteniveau van circa 60 woningen om de woningbehoefte in het basisscenario in te lopen, een extra plus van circa 1.010 woningen bij inlopen van het trendscenario en circa +2.610 woningen in vergelijking met de gemeentelijke opgave.

Figuur 9: Confrontatie opgave, woningbehoefte en (potentieel) aanbod binnen BSD



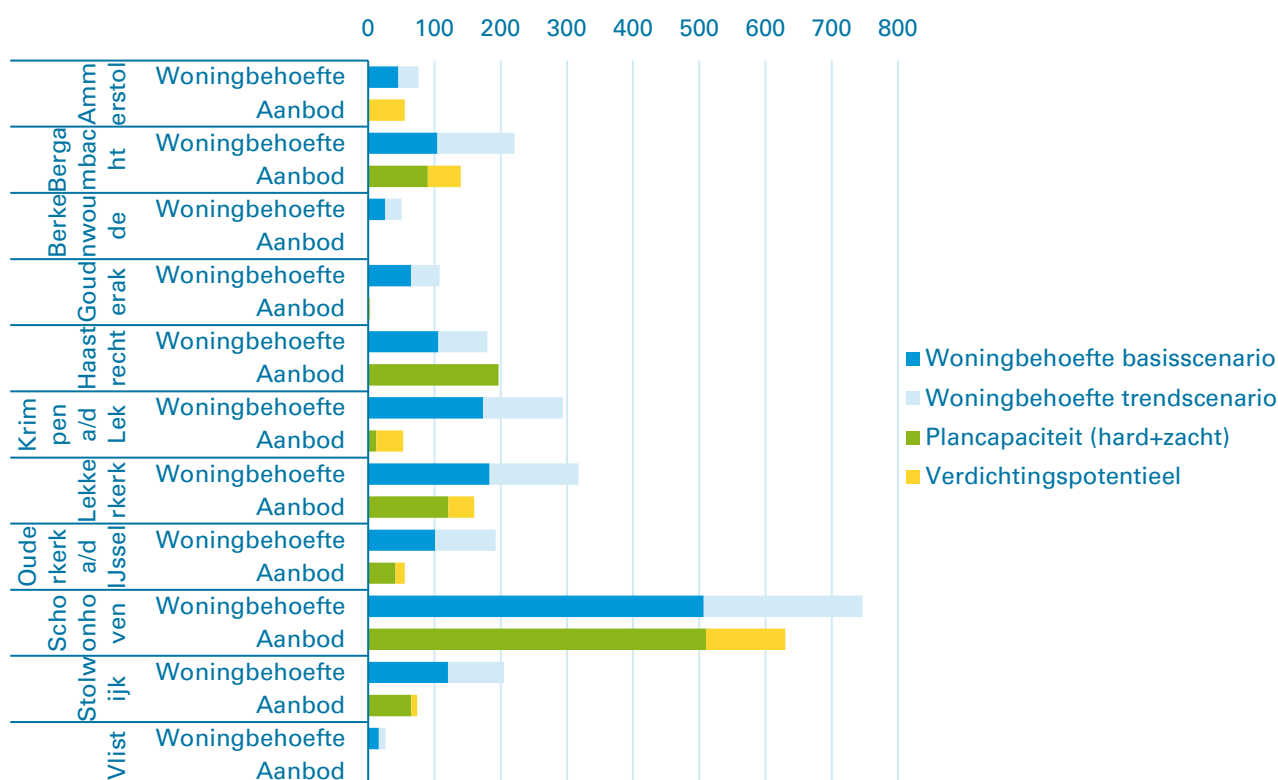
Bron: Gemeente Krimpenerwaard, Wissing en Stec Groep (2024).

Voor vitaliteit zet gemeente Krimpenerwaard in op woningtoevoeging in alle kernen

Ook op kernniveau confronteren we de woningbehoefte met het aanbod plus verdichtingspotentieel (figuur 10). Te zien is dat het totale aanbod verdeeld is over de Krimpenerwaardse kernen. Voor de meeste kernen geldt dat er meer aanbod nodig is om te voldoen in de vraag. Dit geldt vooral voor het trendscenario waar alleen in Haastrecht een overschot zichtbaar is van het aanbod. Het basisscenario, dat lager uitvalt dan het trendscenario, laat zien dat er in de kernen Ammerstol, Bergambacht en Schoonhoven een overschot van aanbod plus verdichtingspotentieel is ten opzichte van de woningbehoefte. Let wel, in deze confrontatie is geen rekening gehouden met de gemeentelijke opgave van 4.000 woningen die hoger ligt dan het basis- en trendscenario. Daarnaast gaat de woningbehoefte op kernniveau nadrukkelijk over een indicatie en is geen harde werkelijkheid. Uitsplitsingen op kernniveau gaan namelijk gepaard met onzekerheden. Bovendien kunnen woningbouwprogramma's ook tussen kernen tegen elkaar worden afgezet en verdeeld onder het principe 'hier iets meer van het een, daar iets meer van het ander'.



Figuur 10: Confrontatie woningbehoefte met aanbod en verdichtingspotentieel binnen BSD



Bron: Gemeente Krimpenerwaard (2024), Wissing (2024) en Stec Groep (2024).

6.3 Tekort aan appartementen en grondgebonden woningen

Kwalitatieve woningbehoefte geeft inzicht in gewenst woningtype aankomende jaren

Verdiepend kijken we naar de kwalitatieve woningbehoefte tot en met 2040. Hieronder verstaan we de behoefte uitgesplitst naar het gewenste woningtype aankomende jaren. Onderscheid in woningtype is gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Figuur 11 geeft de confrontatie tussen opgave, behoefte en aanbod naar woningtype weer. De volgende uitgangspunten gelden hierbij:

- **Gemeentelijke woningbouwopgave:** De gemeente heeft in haar woonvisie aangegeven 60% te willen bouwen als nultreden/appartementen en 40% in het grondgebonden segment. De woningbouwopgave van 4.000 woningen is naar dezelfde percentages verdeeld.
- **Basis- en trendscenario:** Het Stec-doorstroommodel maakt onderscheid tussen grondgebondenwoningen, appartementen zonder lift en nultredenwoningen. Het woningtype appartementen in figuur 11 is voor zowel het basis- als trendscenario opgebouwd uit de som van de behoefte aan appartementen zonder lift en de behoefte aan nultredenwoningen.
- **Aanbod:** De gemeentelijke Planmonitor Wonen uit januari 2024 maakt per plan onderscheid tussen het beoogde aantal grondgebonden woningen en appartementen. Deze verdeling is overgenomen voor de confrontatie.
- **Verdichtingspotentieel:** De potentie voor splitsen en optoppen is volledig toebedeeld naar het woningtype appartement. Specifiek bij verticaal splitsen kan een kadastrale verankering een verschuiving betekenen van appartementen naar het grondgebonden segment. Naar verwachting doet zich dit in de praktijk maar in beperkte mate voor. Voor de overige verdichtingsmogelijkheden heeft Wissing per locatie het meest wenselijke en kansrijke woningtype aangegeven. Deze verdeling is overgenomen.

Behoefte aan appartementen én grondgebonden woningen bij inlopen opgave

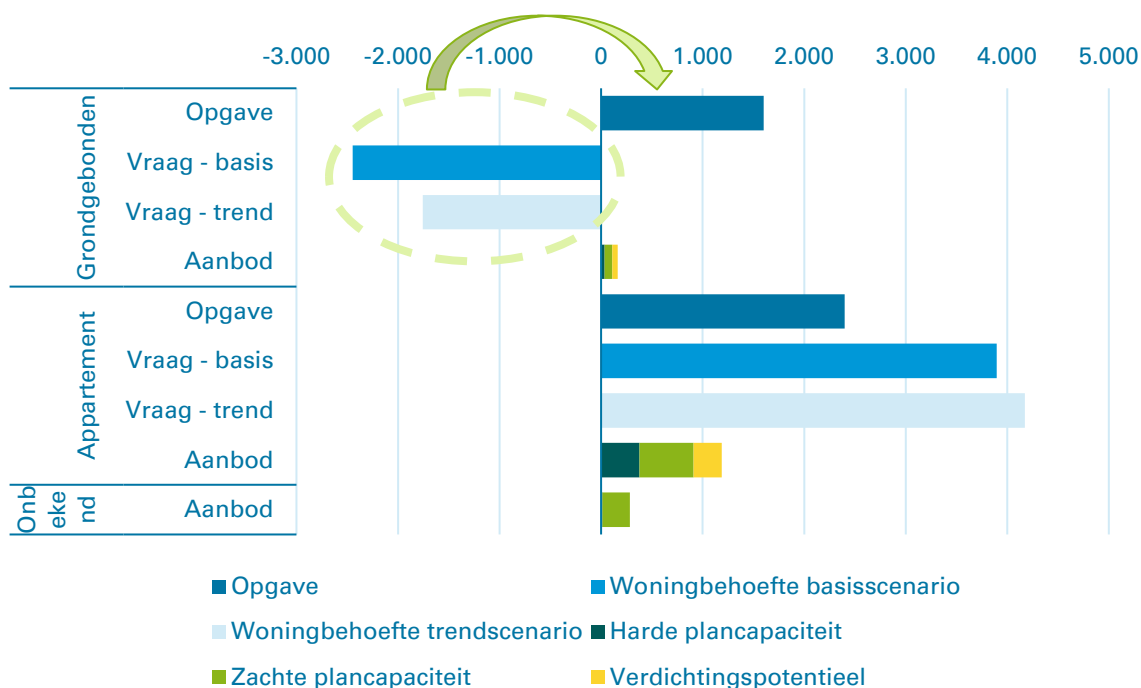
In de gemeente Krimpenerwaard zijn de aankomende jaren meer (levensloopbestendige en nultreden) appartementen nodig. In figuur 11 is deze uitbreidingsbehoefte goed zichtbaar. Het trend- en basisscenario raamt een behoefte aan circa 4.000 (nultreden)appartementen tot en met 2040.

Wanneer nieuwe levensloopbestendige en nultredenappartementen toegevoegd worden, ontstaat doorstroming op de woningmarkt. Het gevolg is dat er minder grondgebonden woningen nodig zijn door de (dubbele) vergrijzing. Figuur 11 laat dit zien als een negatieve opgave van circa 2.000 woningen in het basis- en trendscenario. Let wel, het gaat hier om een saldobenadering. Een negatieve grondgebonden opgave betekent daarom niet per se een slooppogave. Het benadrukt het belang om blijvend aandacht te besteden aan de geschikt- en toekomstbestendigheid van de bestaande woningen.

Naast nieuwbouw is ook woningverbetering van de bestaande voorraad mogelijk. Grondgebonden woningen worden zo aan de toekomstige vraag aangepast en geschikt gemaakt. Bij woningaanpassing valt de uitbreidingsbehoefte van appartementen uit het basis- en trendscenario vanzelfsprekend lager uit waardoor er per saldo geen 4.000 (nultreden)appartementen gebouwd hoeven worden om te voldoen aan de behoefte. Het is belangrijk deze ontwikkelingen goed te monitoren zodat u als gemeente passend blijft reageren.

Wanneer we ook de gemeentelijke woningbouwopgave betrekken in de confrontatie, dan slaat het theoretisch overschot van het basis- en trendscenario om in een behoefte (zie de groene pijl). Bij de gemeentelijke woningbouwopgave van 4.000 woningen worden namelijk meer jongere huishoudens uit de regio aangetrokken. Dit legt een grotere druk op het bestaande grondgebonden segment. Betaalbare, grondgebonden woningen moeten dan aanvullend toegevoegd worden in de gemeente Krimpenerwaard.

Figuur 11: Confrontatie woningbehoefte en (potentieel) aanbod binnen BSD



Colofon

Datum: 16 april 2024

Projectnummer: 23.403

Opdrachtgever: Gemeente Krimpenerwaard

Opdrachtnemers: Stec Groep & Wissing

Adviseurs Wissing: Jeroen Goes, Marten Reijnen & Guillaume Veillat

Adviseurs Stec Groep: Bouke Timmen, Arlinde Dul & Matthijs Ham

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl