



Beeldvormende Raadssessie

Stec Groep aan gemeenteraad Woerden

Esther Geuting, Joery Schouten en Matthijs Ham
28 maart 2024

Vanavond op het programma

- Waar staan we nu?
- Richting voor verschillende thema's ophalen bij u
- Planning en vervolg





**Waar staan we
nu?**

In zes stappen naar een nieuwe woonvisie



- Nulmeting woningvoorraad
- Demografische ontwikkelingen in beeld
- Verhuisbewegingen in beeld (microdata)
- Analyse woningbouwplannen
- Huishoudensontwikkeling en vertaling naar woningbehoefte (inclusief scenario's)

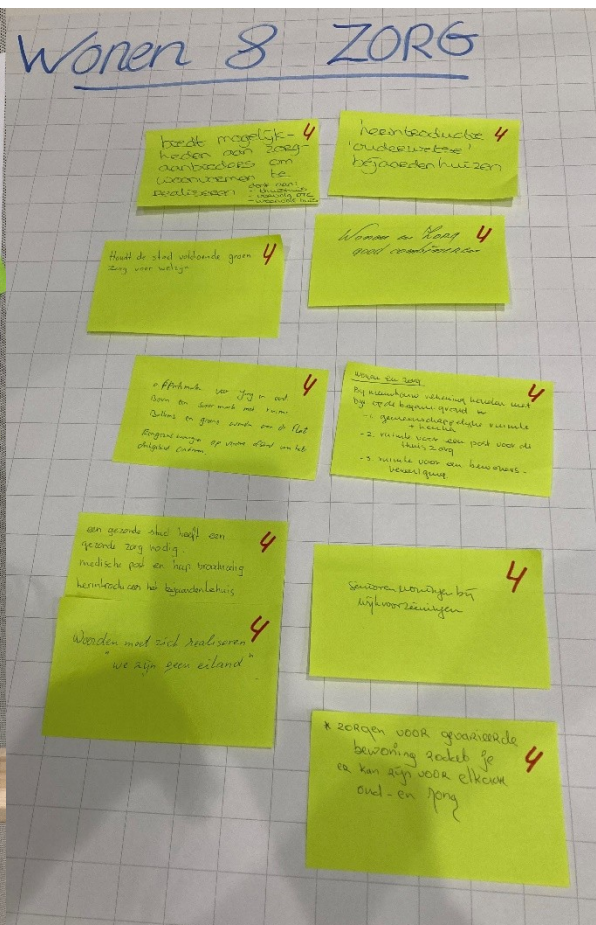
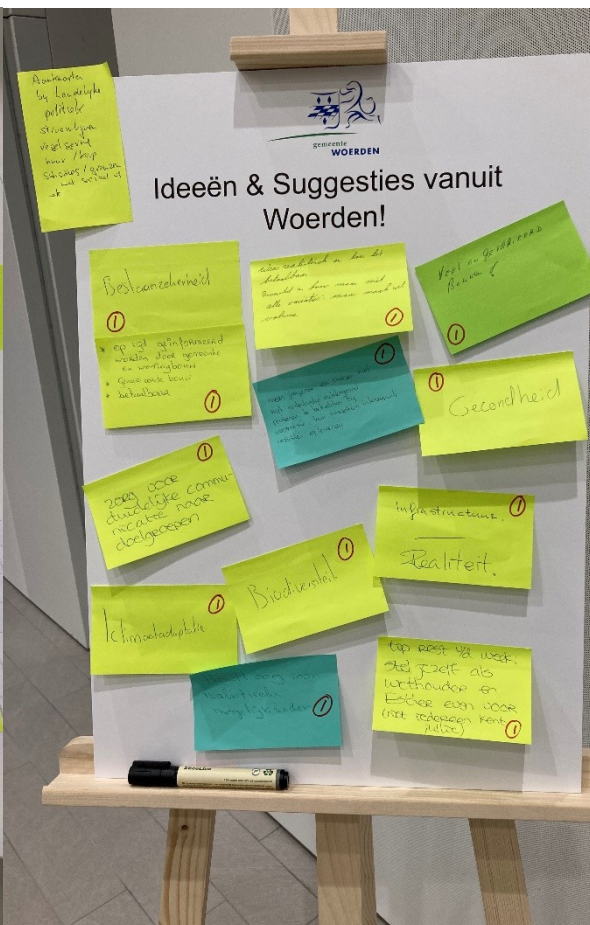
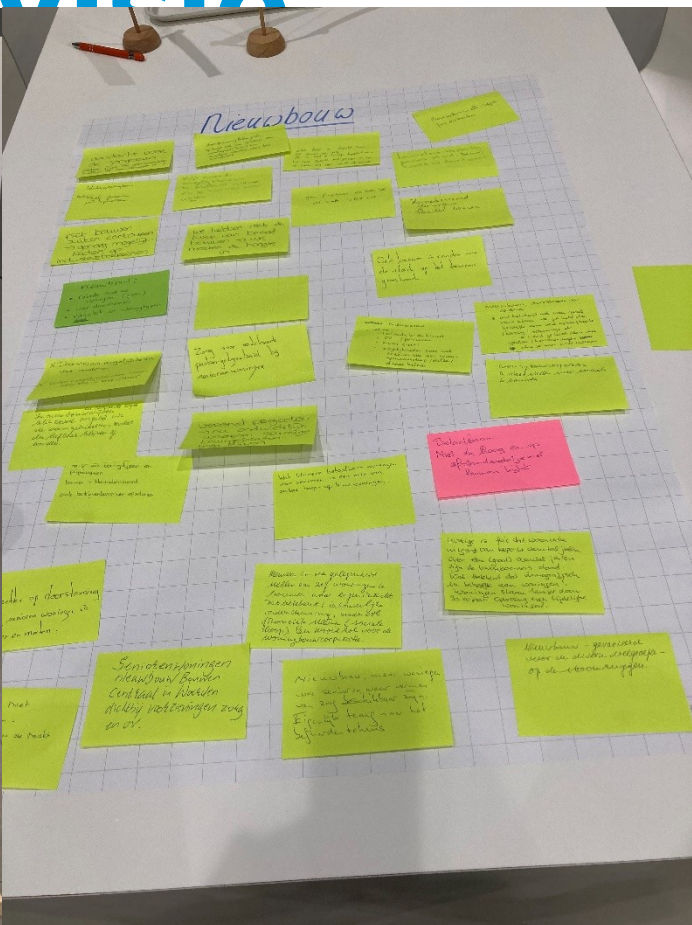
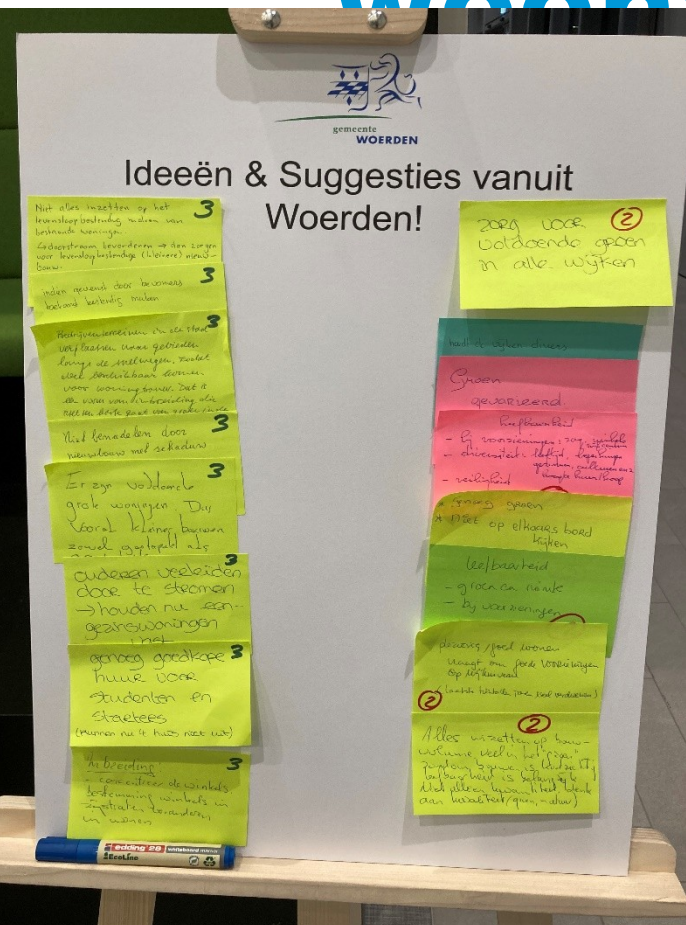


Ophaalronde met stakeholders tijdens de maand van het wonen

- Afgelopen maand verschillende deelsessies gehouden met de vier kernen, marktpartijen, woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen en beleidsvelden vanuit de gemeente
- Zeer veel input opgehaald en heeft deel van de invulling van vanavond vormgegeven



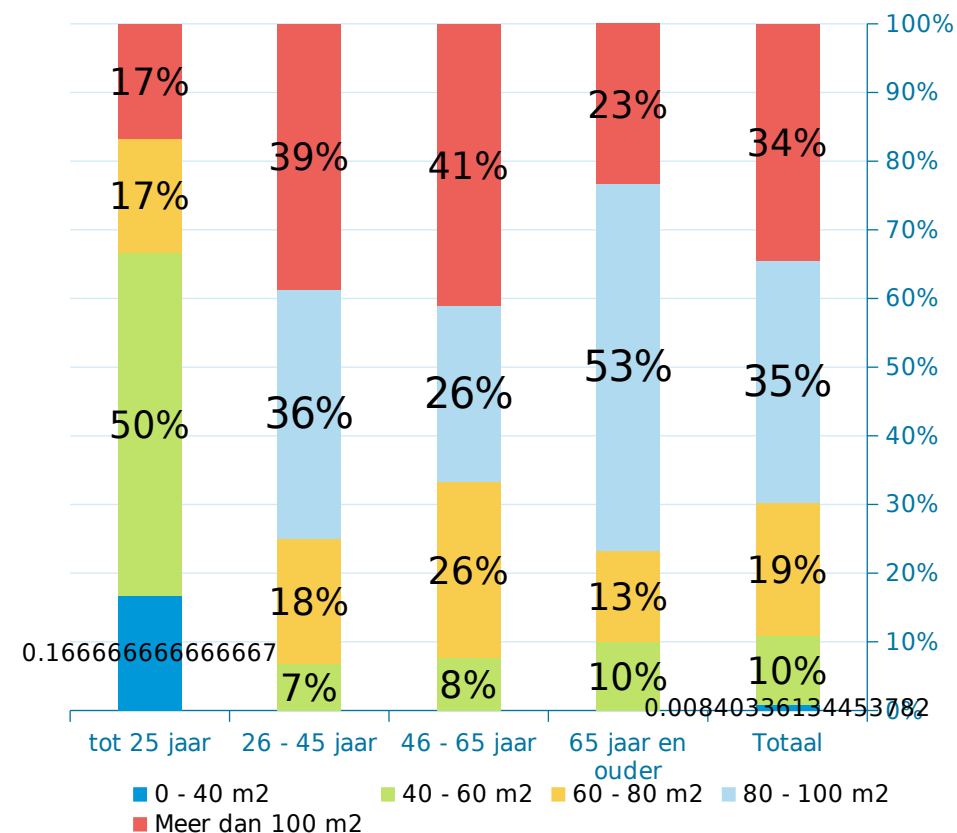
Rijke opbrengst vanuit de kernen; vormt input voor de woonvisie



Daarnaast brede peiling onder inwoners

Stelling	Eens	Oneens
De gemeente moet zorgen voor meer doorstroming op de woningmarkt door meer seniorenappartementen te bouwen.	93%	7%
Minimaal 30% (nu is het 20%) van de nieuwbouw moeten sociale huurwoningen worden.	64%	36%
Het is een goed idee om te bouwen in het buitengebied (buiten de bebouwde kom).	55%	45%
Het bouwen van meer hoogbouw (hoger dan 6 woonlagen) is een goede oplossing voor het woningtekort.	54%	46%
Ik heb liever binnen 2 jaar een tijdelijke huurwoning (flexwoning), dan dat ik 6 jaar moet wachten op een koopwoning.	64%	36%
De gemeente moet zich vooral inzetten voor grotere bouwprojecten (veel woningen) in plaats van veel kleine projecten (minder woningen)	50%	50%
De gemeente kan beter zorgen voor meer goedkope huurwoningen dan voor goedkope koopwoningen.	0%	100%
Mensen met een cruciaal beroep (onderwijzers, verpleegkundigen, politie- of brandweermensen) in onze gemeente, moeten voorrang krijgen bij een sociale huurwoning of goedkope koopwoning.	53%	47%
De gemeente moet meer middeldure woningen (tot € 460.000 bouwen dan dure woningen (vanaf € 460.000).	87%	13%

Als u een woning zoekt, hoeveel m2 moet deze minimaal hebben?



Rol van gemeenteraad: in 3 sessies naar een nieuwe woonvisie

Informereren en ophalen (februari):
Eerste onderwerpen en thema's woonvisie

Inhoudelijk in gesprek (nu):
Strategische richting woonvisie

**Laatste reflectie
(juni)**

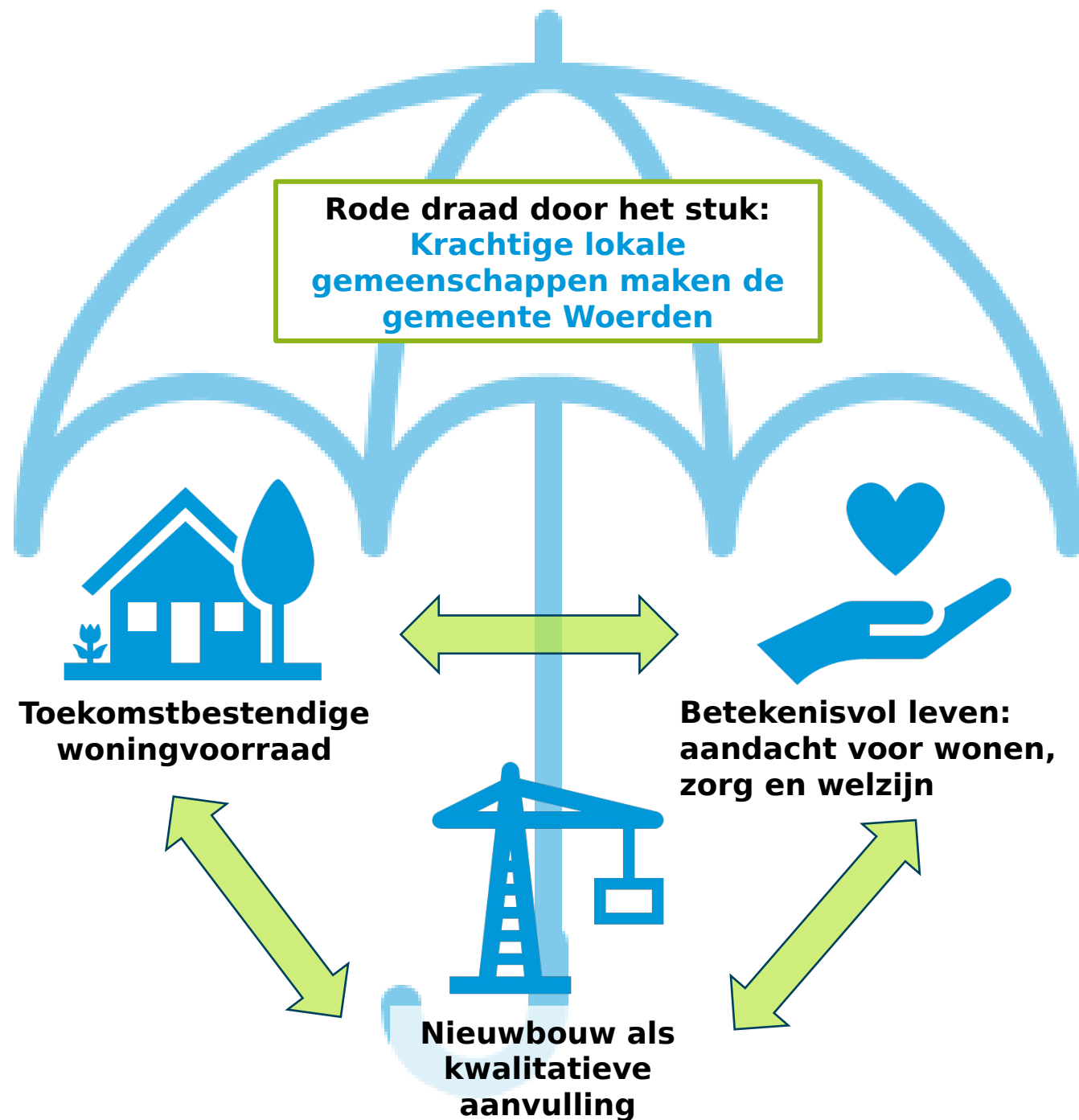




Inhoudelijke richting ophalen

Met stellingen om het
gesprek aan te gaan

Samenhang tussen de inhoudelijke thema's van de Woonvisie



Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn



Zegveld: weids wonen in de luwte

Zegveld is qua omvang en aantal huishoudens het kleinste dorp in de gemeente Woerden. Het voormalige lintdorp is inmiddels een gevestigde en volwaardige kern, inclusief basisschool, supermarkt, tennisvereniging en voetbalclub. Het verenigingsleven zorgt voor veel verbinding tussen inwoners.

Wonen in Zegveld betekent wonen in de natuur. Naast de groene omgeving ben je op de fiets binnen een kwartier bij recreatiegebied de Nieuwkoopse plassen. Tegelijkertijd is de stad Woerden nooit ver weg, ofwel weids wonen in de luwte.

Passend bij het landelijke karakter van het dorp, is de woningvoorraad in Zegveld ruim opgezet. Consequentie is dat de betaalbaarheid van de woningvoorraad fors onder druk staat. Ook de behoefte aan nultredenwoningen groeit vanwege de

vergrijzing.

Top 3 doelgroepen in Zegveld

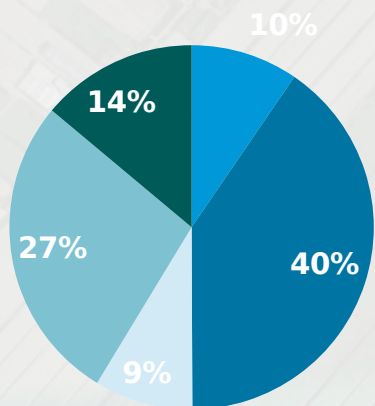
1. Gegoed Ruraal Gezin



2. Landelijke Luxe



3. Landelijke Eenvoud



- Alleenstaanden & Stellen tot 35
- Gezinnen
- Alleenstaanden & stellen 35 tot 55
- Alleenstaanden & stellen 55 tot 75
- Alleenstaanden & stellen 75+

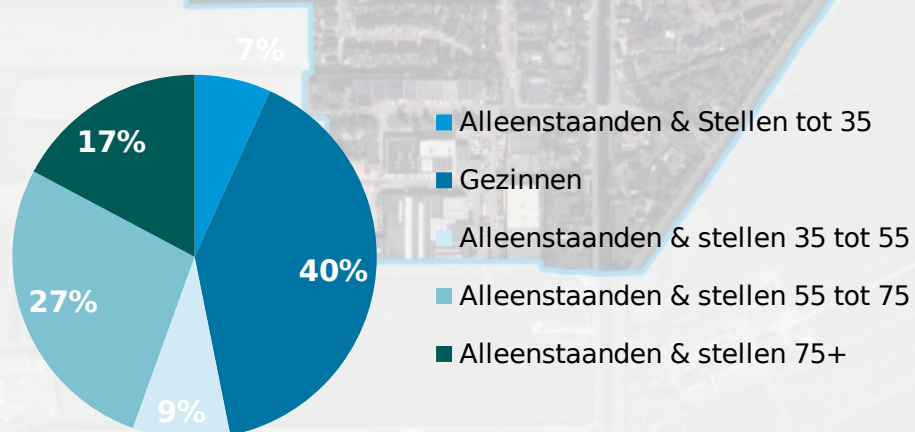
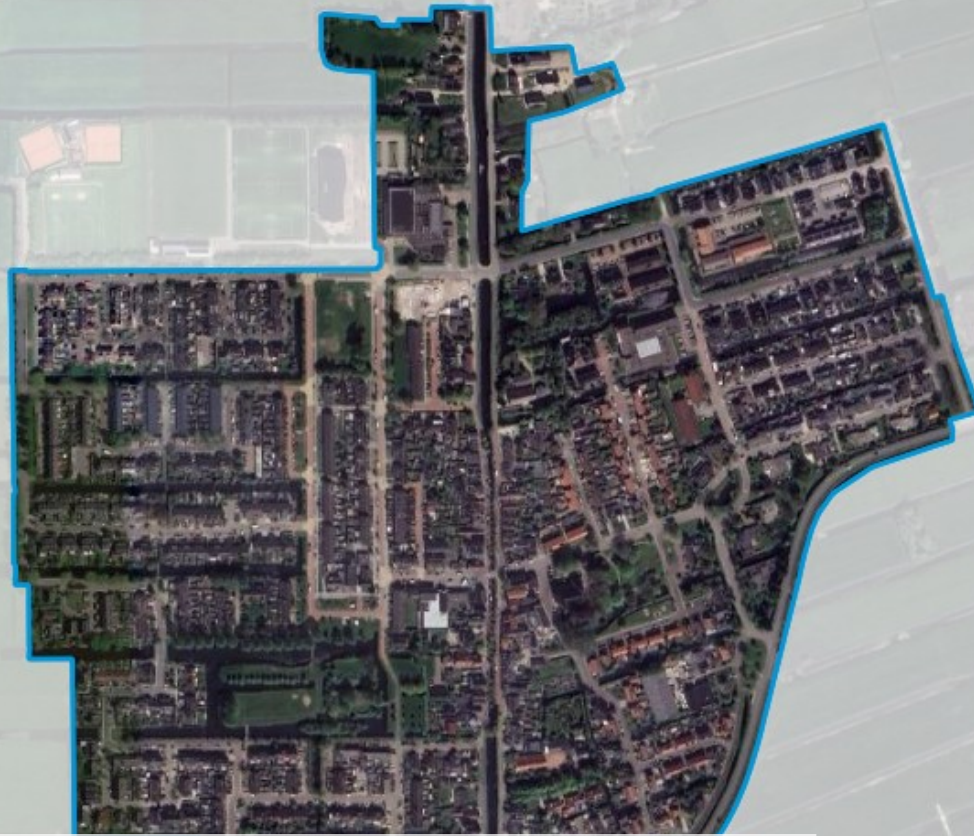
Kamerik: het kloppende hart van de gemeente

Het dorp Kamerik is gelegen in het geografische middelpunt van de de gemeente Woerden. Op dit moment wonen er ruim 1.000 huishoudens aan weerszijden van de Kameriksche Wetering.

Kamerik kent een actief verenigingsleven. Met name de sportieve inwoner zit in Kamerik goed. Met een voetbal- volleybal- korfbal- én tennisvereniging is er een breed scala aan sportvoorzieningen in de kern aanwezig. Ook kun je bij de Boerinn terecht voor een actieve middag poldersporten.

Met buitenplaats Kameryck kent het buitengebied van Kamerik daarnaast een trekpleister met een nationale reikwijdte.

De woningvoorraad in Kamerik is ruim opgezet en relatief duur ten opzichte van de rest van Woerden. Er wonen veel gezinnen, maar er is ook sprake van vergrijzing. De levensloopbestendigheid van de woningvoorraad is een aandachtspunt.



Top 3 doelgroepen in Kamerik

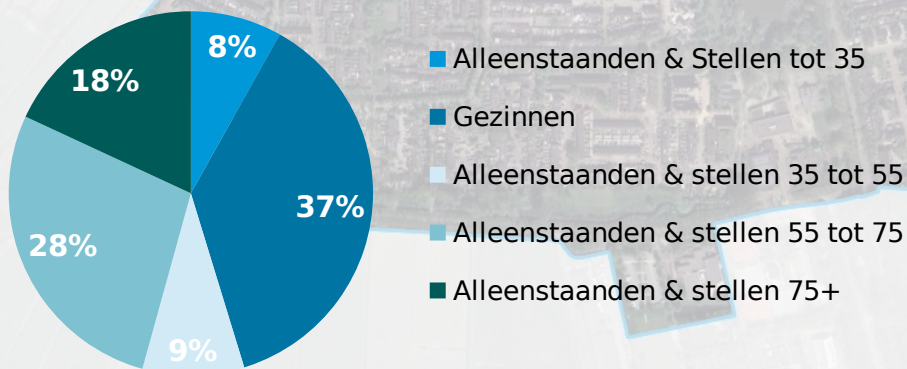
1. Ruimte & Gemak		
2. Ruim(t)egenieters		
3. Suburbane Senioren		

Harmelen: alles wat je nodig hebt (en meer) tussen de groene buffers

Harmelen is het grootste dorp in de gemeente Woerden. Omgeven door de 'eeuwige groene buffer' is Harmelen verzekert van haar eigen identiteit binnen de gemeente. Harmelen kent met onder andere een viertal basisscholen, sportverenigingen als SCH en Triaq, zwembad, scouting, het dorpshuis en diverse dagelijkse voorzieningen een rijk voorzieningenaanbod voor jong en oud.

Werkgelegenheid is te vinden op bedrijventerrein de Putkop. Een aantal dagen per jaar wordt Harmelen omgetoverd tot Kwakbollenpoel, waarmee carnaval ook binnen de gemeente Woerden al jaren haar plek vindt.

In Harmelen is van oorsprong een dorp gericht op gezinnen. Dit is terug te zien in de woningvoorraad, die vooral uit eengezinswoningen bestaat. Wel vergrijsst Harmelen de komende jaren flink. De huidige woningvoorraad is nu nog niet toereikend om de groeiende behoefte aan multiredenwoningen op te kunnen vangen.



Top 3 doelgroepen in Harmelen

1. Ruimte & Gemak



2. Ruim(t)egenieters



55-75



3. Suburbane Senioren



55-

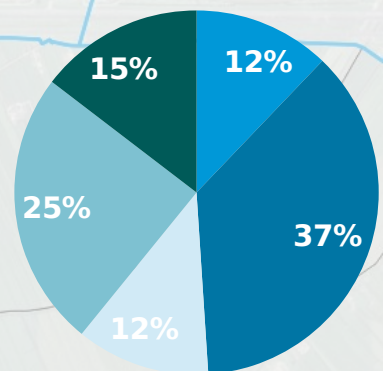


Woerden: hoofdstad van het Groene Hart

Woerden is een populaire stad. Het biedt een breed palet aan woonsmaken. De diversiteit aan woonsmaken maakt van Woerden een unieke stad die daardoor in trek is bij huishoudens vanuit een brede regio.







Woerden heeft het voorzieningenniveau dat past bij een middelgrote stad (intercitystation, ziekenhuis, bioscoop, middelbaar- & beroepsonderwijs, etc.). Tegelijkertijd is het groen nooit ver weg. De Woerdense Vakantieweek en de Koeienmarkt zijn jaarlijks terugkerende evenementen waar de regio voor uitloopt. De goede bereikbaarheid zorgt ook voor veel (logistieke) bedrijvigheid in en rondom de stad.

De populariteit van Woerden heeft ook neveneffecten. De betaal- en beschikbaarheid van woningen staat fors onder druk. Huishoudens die hun plekje op de woningmarkt nog niet hebben gevonden komen er lastig tussen. Daarnaast kent de stad uitdagingen voor passende huisvesting voor de grote en groeiende groep senioren.



- Alleenstaanden & Stellen tot 35
- Gezinnen
- Alleenstaanden & stellen 35 tot 55
- Alleenstaanden & stellen 55 tot 75
- Alleenstaanden & stellen 75+

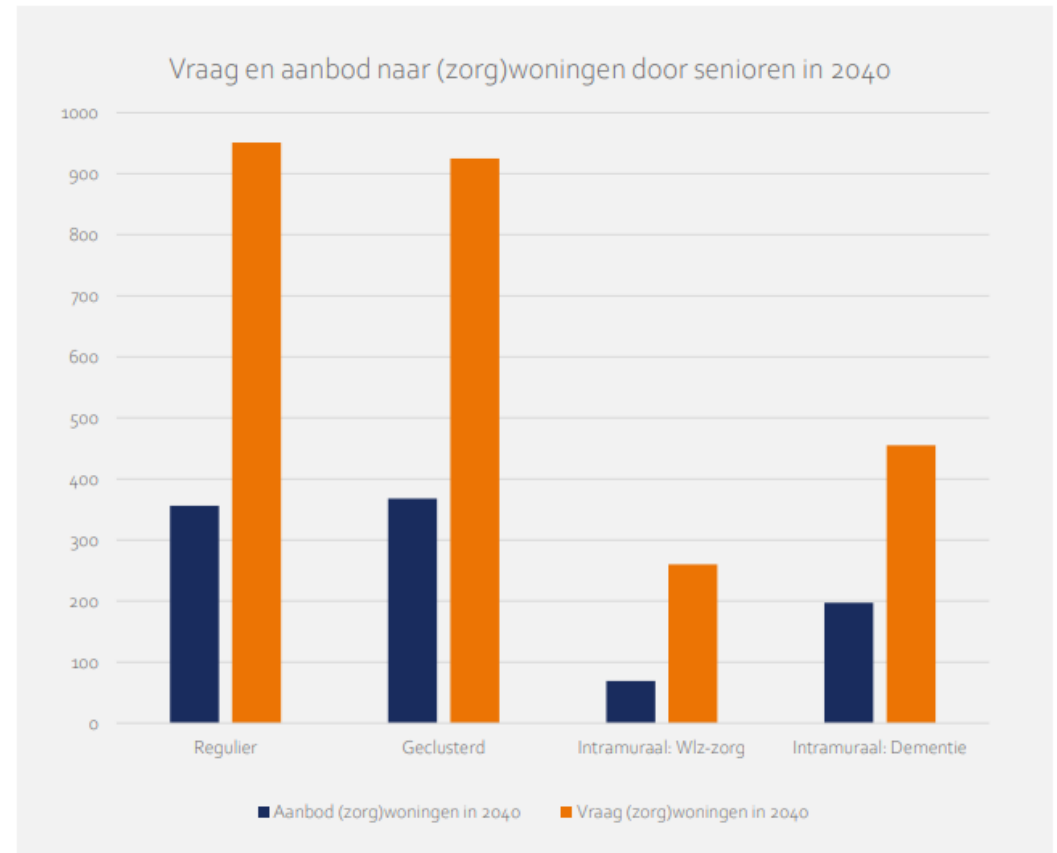
Top 3 doelgroepen in Woerden

1. Stads-elite		
2. Oudere eenvoud Stedelijk	 55-75	
3. Stedelijk Genieten	 55-	

We zien: zorgvraag neemt toe en zal steeds vaker moeten landen in de (reguliere) voorraad

Onderzoek Sprinco & Atrivé:
Vanuit senioren tot 2040
opgave van zo'n:

- 600 reguliere nultredenwoningen
- 560 geclusterde woningen
- 500 intramurale woningen

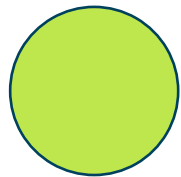


We horen:

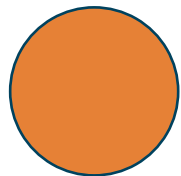
- Lange wachtlijsten voor bejaardentehuizen, opgave moet grotendeels landen in geclusterde tussenvormen
- (pré)mantel(zorg)woningen vormen belangrijk deel van de oplossing
- De groeiende groep ouderen is niet de enige aandachtsgroep. Meer oog hebben voor mensen met diverse achtergronden
- Combi van vragers en dragers op zowel grote als kleine schaal nodig met het oog op langer zelfstandig thuis wonen. Zorg dus voor goede mix van woningtypen en prijsklassen
- Fijn wonen is meer dan alleen passende stenen stapelen. De omgeving is net zo belangrijk (klimaatadaptatie, ontmoeting, voorzieningen, etc.)
- Bijbouwen in alle kernen is nodig om voorzieningen en verenigingen op peil te houden



Zorggeschikte woningen bouwen we:



In (gemengde) hofjes verspreid over Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld

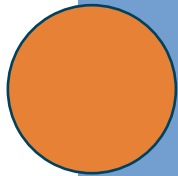


Geclusterd in Woerden, nabij zorg en voorzieningen

**Naast woonurgente moeten
andere doelgroepen voorrang
krijgen bij de toewijzing van
woningen (zoals brandweer
le**

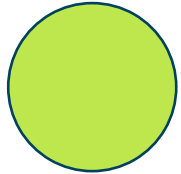


Eens

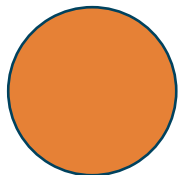


Oneens

We zetten actief in op het aantrekken van gemengde woonzorgconcepten zodat alle zorgdoelgroepen (langer) zelfstandig (thuis) kunnen wonen in Woerden



Eens



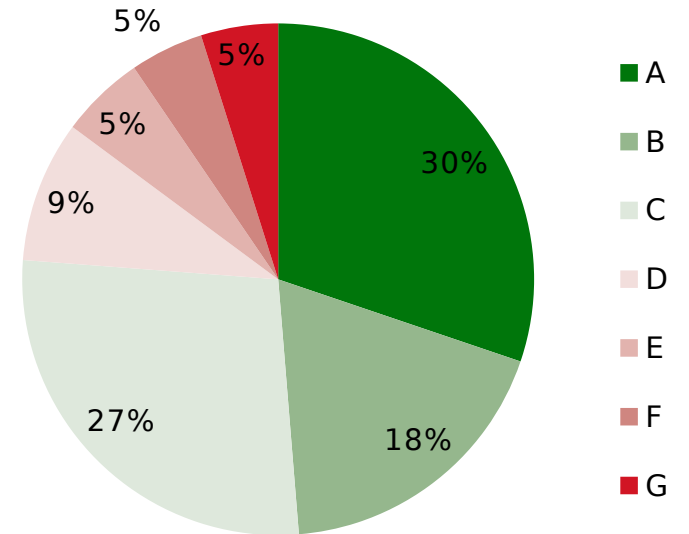
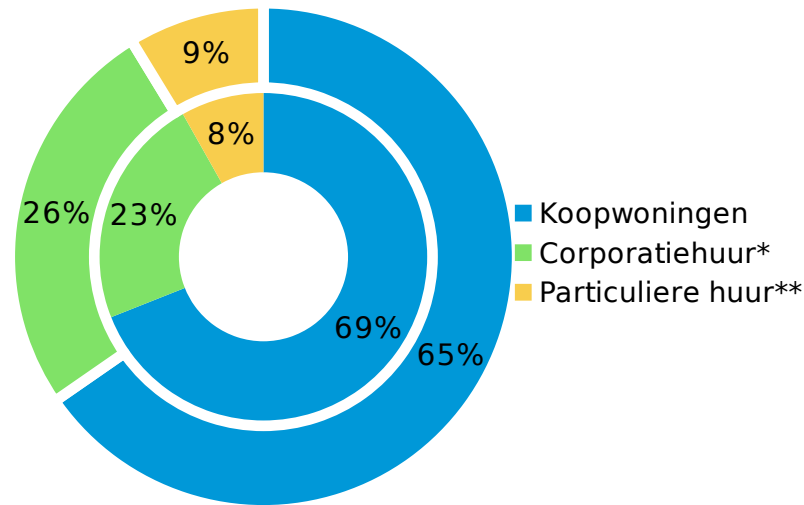
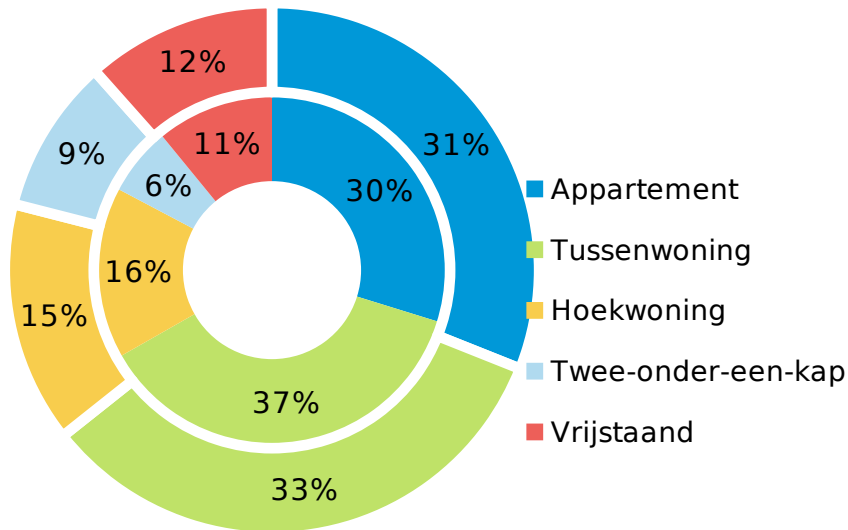
Oneens

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a river winding through the urban landscape. The image is partially covered by a semi-transparent blue overlay on the right side. In the top left corner, there is a small black square and a blue square.

Toekomstbestendi ge woningvoorraad

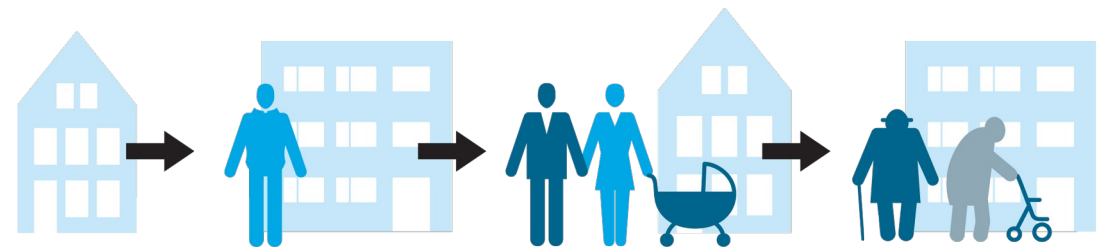
We zien: grote opgave om woning-voorraad toekomstbestendig te maken

Bestaande voorraad naar woningtype, eigendom en energielabel.
Binnenste ring gemeente Woerden, buitenste ring gemiddelde

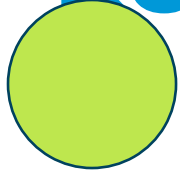


We horen:

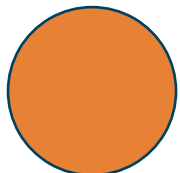
- Zowel jongeren als ouderen blijven graag in de eigen kern wonen, maar hebben nu te vaak deze mogelijkheid niet
- Doorstroming stukt en is moeilijk op gang te krijgen. Starters kunnen zolder niet af en ouderen hun rijwoning niet uit
- De bestaande woningvoorraad kan beter worden benut voor splitsen en optoppen
- Starterswoningen nodig tot € 250.000
- Huursector moet in alle categorieën fors uitbreiden



Stelling: jongeren en ouderen moeten altijd een betaalbare en passende woning in hun eigen kern kunnen kopen/huren

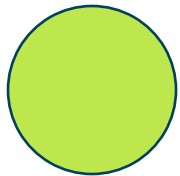


Eens

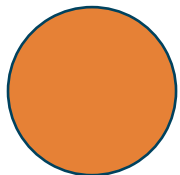


Oneens

Om starters en middeninkomens te bedienen moet de woonvisie inzetten op:



Betaalbare nieuwbouw



Doorstroming ouderen (verhuistrein op gang)

Wat zegt men in de kernen?

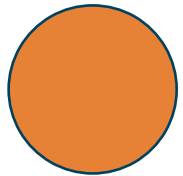
Om starters en middeninkomens te bedienen moet de woonvisie inzetten op:

	Betaalbare nieuwbouw	Doorstroming ouderen
Zegveld	28	9
Kamerik	8	17
Harmelen	5	15
Woerden	4	34

Stelling: we zetten instrumenten (zoals doorstroom, verhuis- en opruimcoaches) in om ouderen (65+) actief te verleiden en ontzorgen te verhuizen naar een meer passende woning

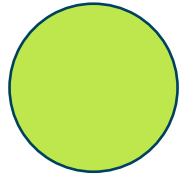


Eens

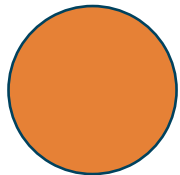


Oneens

Wat heeft hogere prioriteit?



Betaalbaarheid van de nieuwbouw

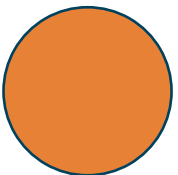


Hogere duurzaamheidsnormen voor nieuwbouw dan wettelijk verplicht

**We werken zoveel mogelijk
mee aan beter benutten van
de bestaande voorraad:
splitsen, optoppen,
woningdelen, microwonen**



Eens



Oneens



Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling



Woondeal regio U10

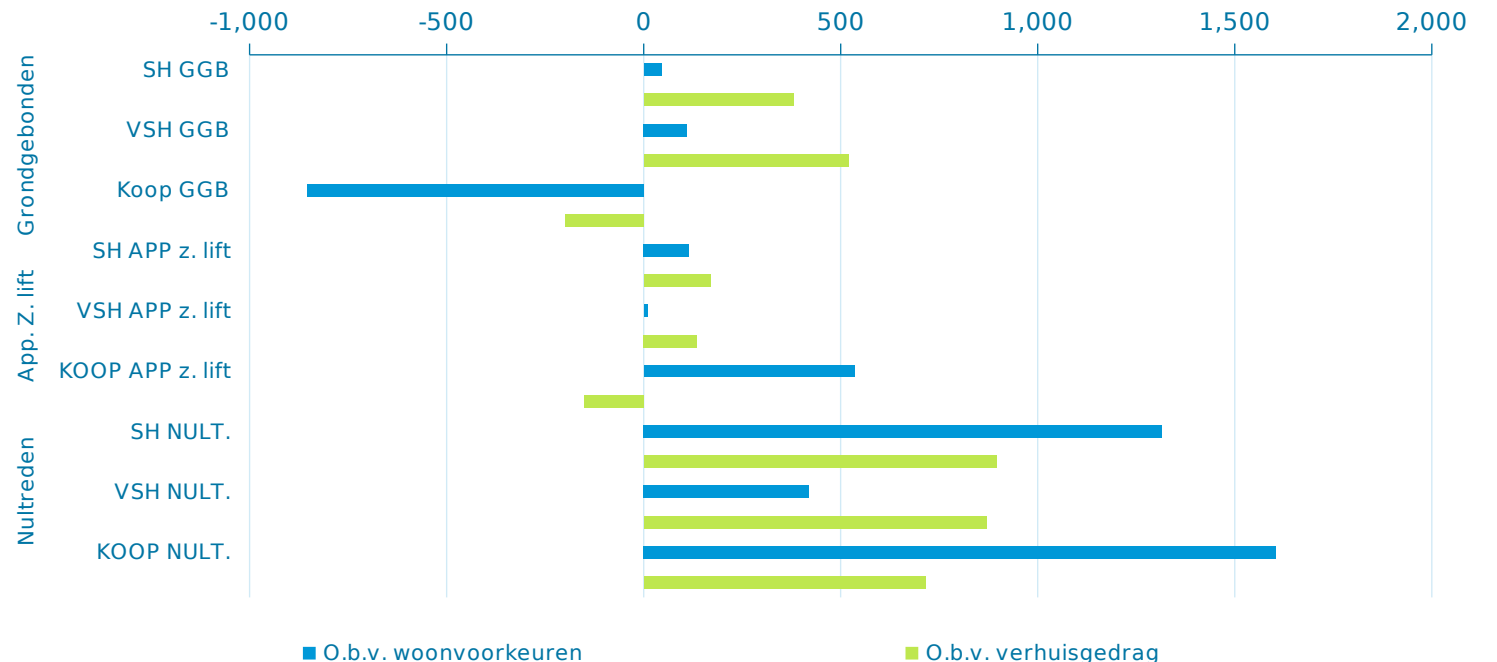
61.170 woningen te realiseren in de U10 regio, waarvan:

- Ruim **21.700** corporatiewoningen
- **14.760** middenhuur en **9.050** goedkope koopwoningen
- **9.700** nultredenwoningen en **4.200** geclusterde woonvormen
- **9.600** flexwoningen als onderdeel van de totale woonopgave
- **30%** in totale woningvoorraad sociale huurwoningen
- Aanvullend **1.990** verpleegzorgplekken

We zien: 10 jaar: Kwalitatieve verschuiving woningbehoefte op basis van huishoudensontwikkeling

- Bevolkingspiramide schuift door richting oudere leeftijdsklassen
- Vergrijzing huidige bevolking zorgt voor toenemende behoefte aan nultredenwoningen
- Steeds vaker ook in combinatie met zorg
- Autonome druk op het grondgebonden segment neemt wat af: we verwachten extra instroom van gezinnen

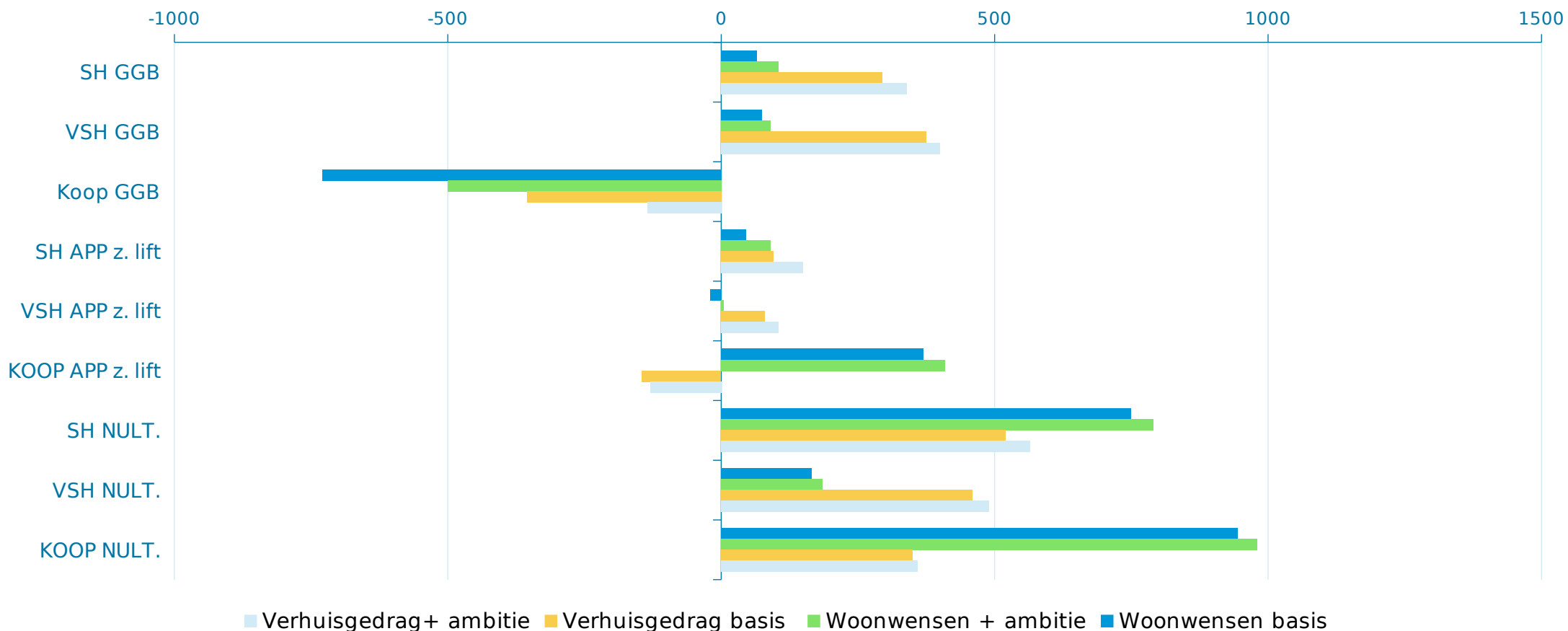
Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen 2024-2030



Bron: Primos (2023), WoON, Lokale Monitor Wonen (2021), CBS (2023). Bewerking Stec Groep (2024)

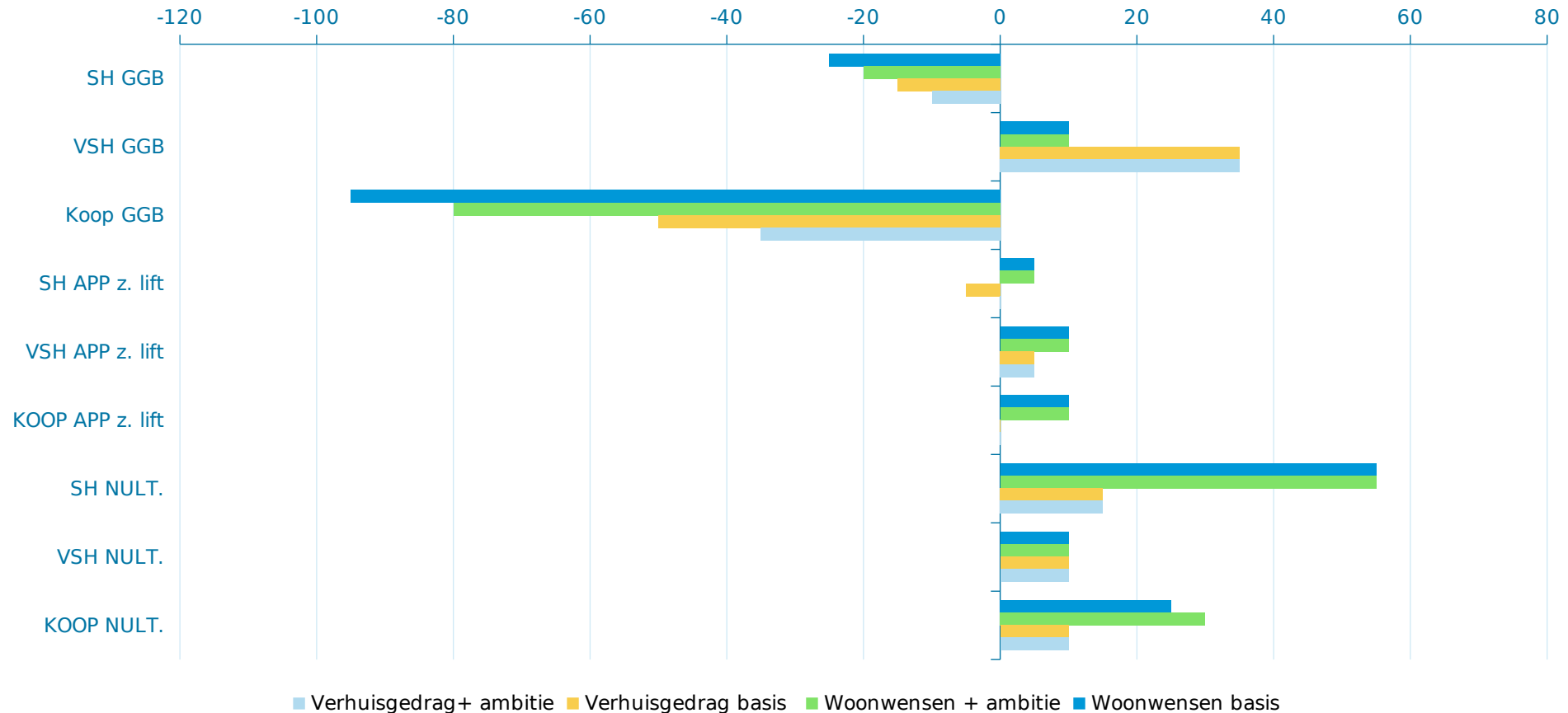
Ambitiescenario: inzet op inlopen woningtekort betekent groeiende behoefte aan betaalbare woningen

Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen 2024-2034



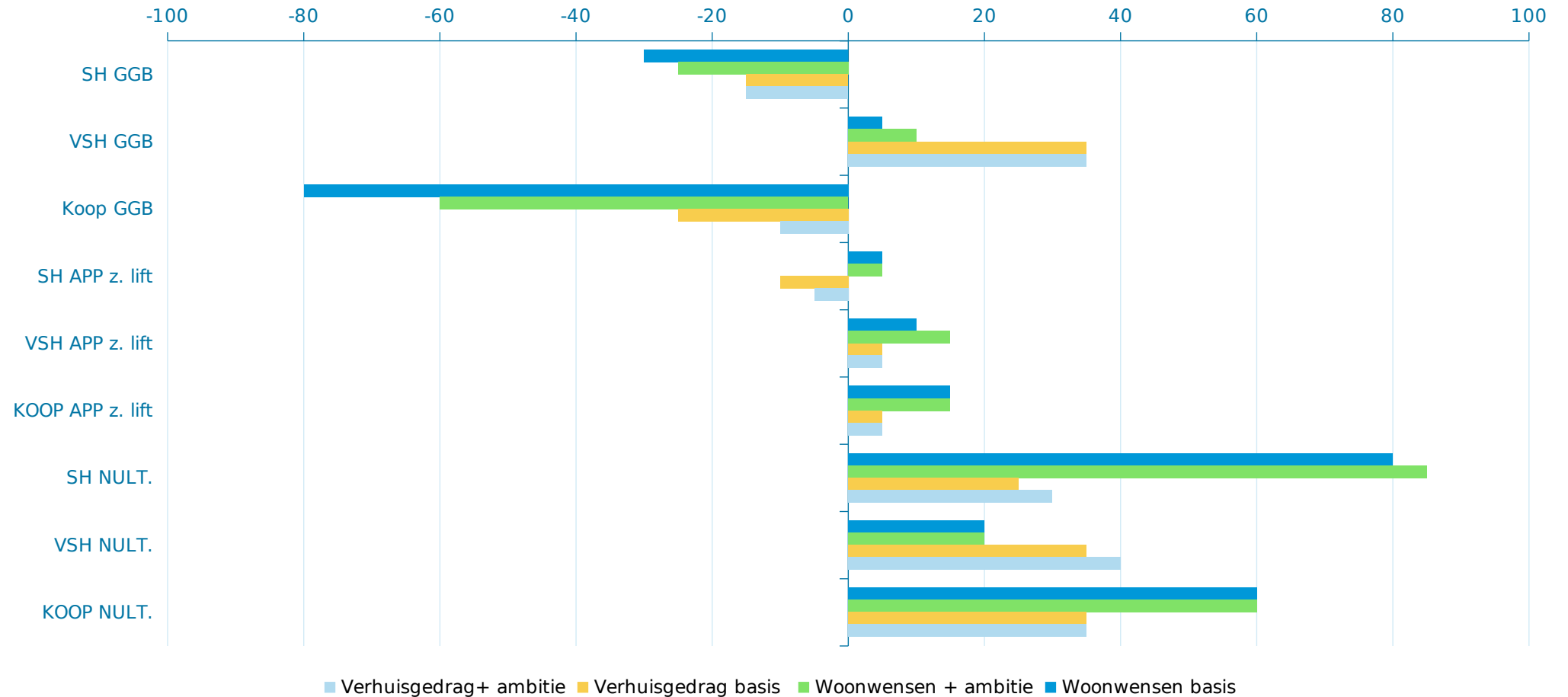
Ook per kern is de woningbehoefte in beeld gebracht

Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen 2024-2034 (Zegveld) (+5



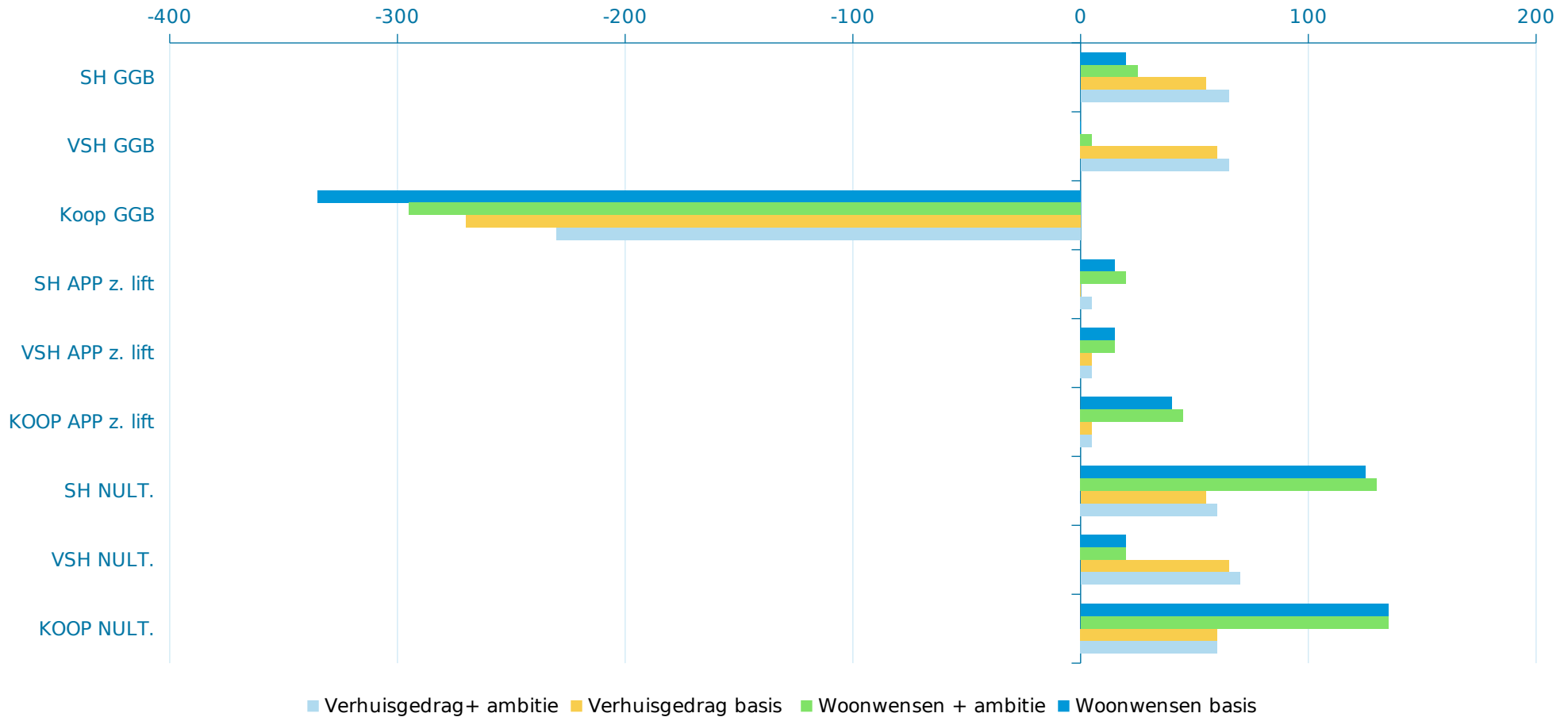
Kamerik

Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen 2024-2034 (+ 85 tot



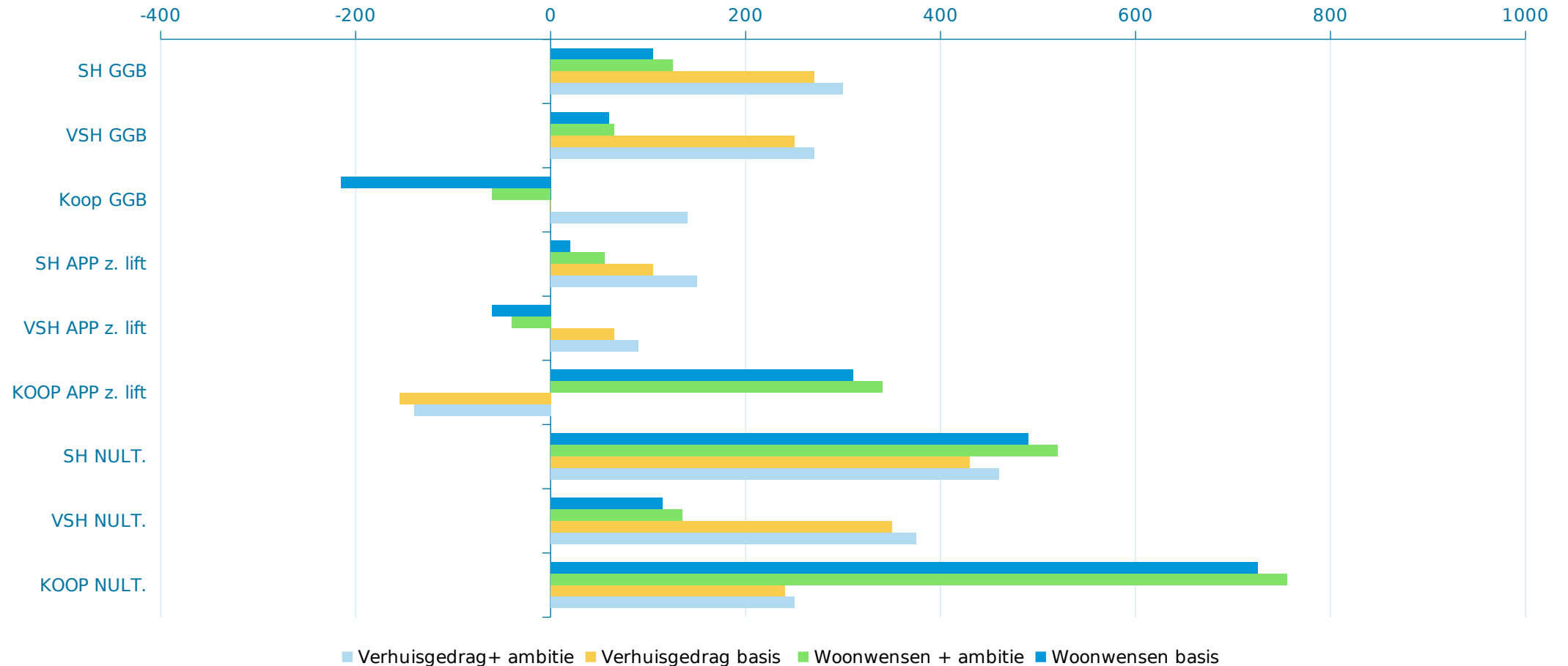
Harmelen

Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen 2024-2034 (+ 35 tot



Woerden

Kwalitatieve woningbehoefte naar woningtypen 2024-2034 (+ 1.550 tot 1.805 woningen)



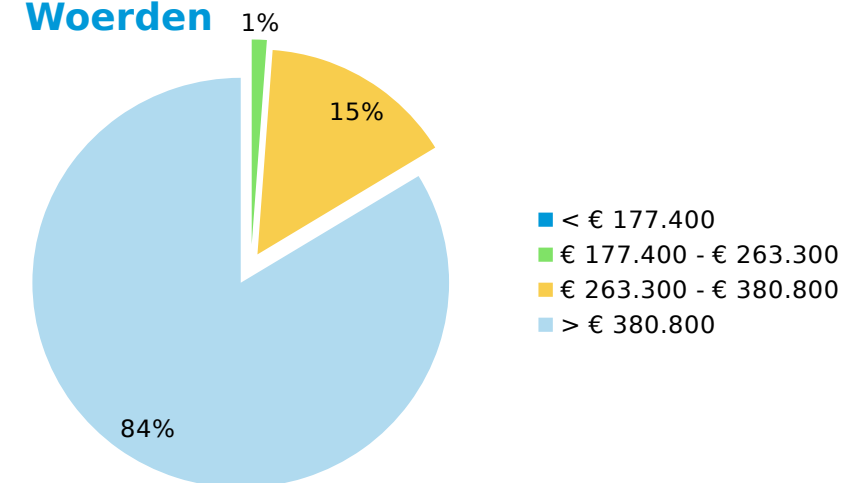
We zien ook: het knelt NU stevig!

- Lage en middeninkomens komen er niet tussen, insiders en outsiders
- Woondeal: 70% betaalbaar: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop
- Wat is betaalbaar? € 390.000 als betaalbaarheidsgrens per 2024
- Vraagt een sturende overheid en grotere rol voor woningcorporaties

Huishoudensinkomen	Hypotheek
1 keer modaal	€ 177.400
1,5 keer modaal	€ 263.300
2 keer modaal	€ 380.800

Bron: Hypotheker.nl

Aandeel te koop naar prijsklasse in Woerden



Bron: Funda.nl



Instrument naar doelstelling en mate van effectiviteit

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouw mogelijkheden				
Percentages woningbouw categorieën				
Verordening				
Vereveningsfonds				
Toewijzen specifieke doelgroepen				
Opkoopbescherming				
Grondbeleid				
Contractuele verplichting of overeenkomst				
Zelfbewoningsplicht				
Antispeculatiebeding				
Anterieure overeenkomst				
Koop- en financieringsconstructies				
KoopGarant				
KoopSmarter				
KoopStart				
Starterslening				

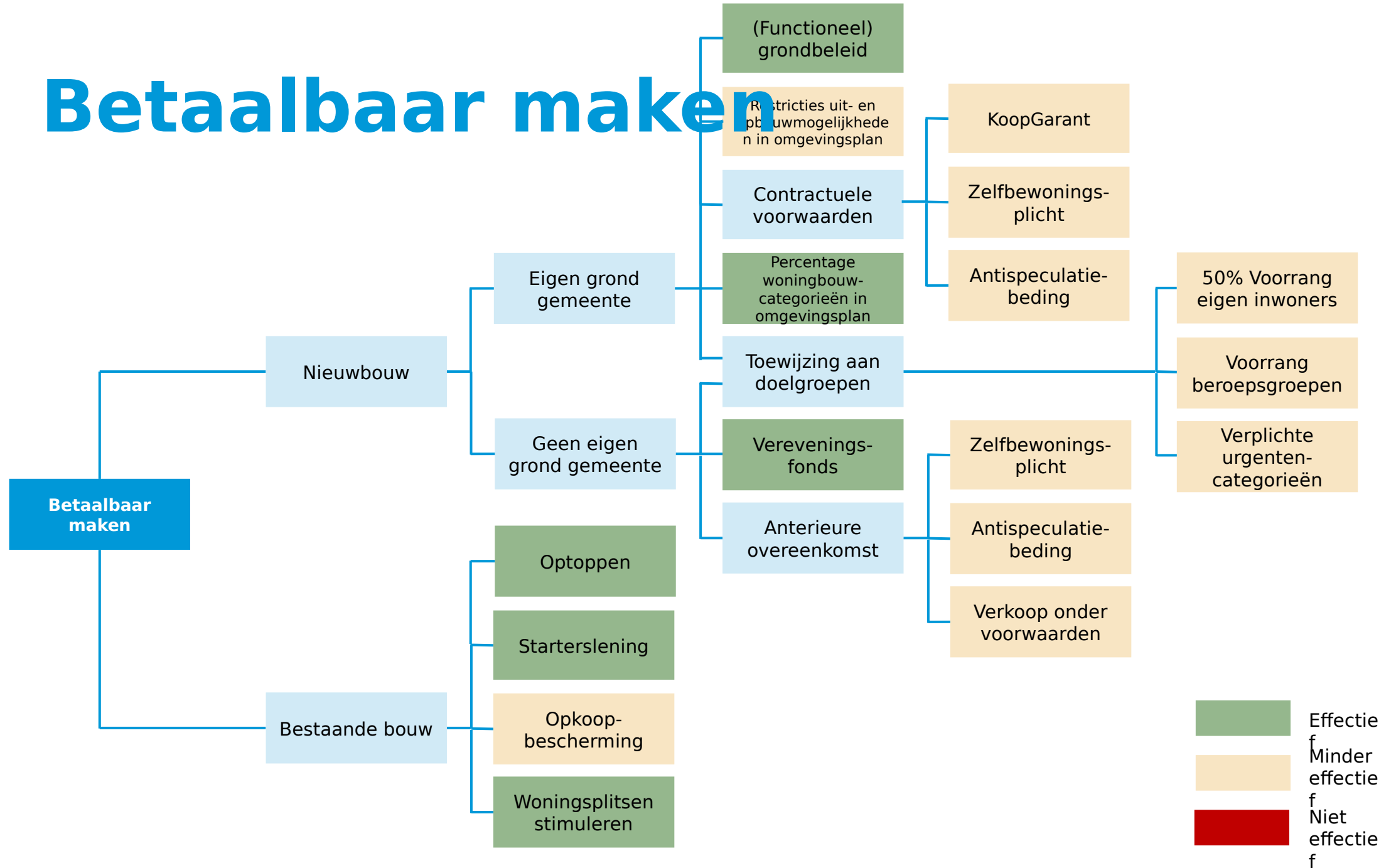
Toelichting

Effectief

Minder effectief

Niet effectief

Betaalbaar maken

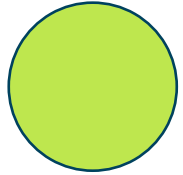


We horen:

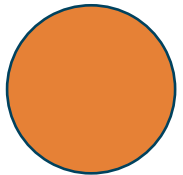
- Starters en senioren zitten op dit moment het meest in de knel
- Woningbehoefte ouderen gaat uit naar woningen groter dan 50m² en minimaal 2 slaapkamers
- Nieuwe woonvormen als flexwoningen, CPO, optoppen & splitsen kunnen een deel van de oplossing bieden. Maar belangrijker nog is: flink meer bouwen!
- (potentiële) inbreidingslocaties optimaal benutten, maar ook uitbreiden als het niet anders kan
- Maat en schaal van nieuwbouw moet passen bij omgeving.
- Maak tempo met nieuwbouw en maak gebruik van alle instrumenten om woningen betaalbaar te



Stelling: alle nieuwbouw moet levensloopbestendig zijn



Eens



Oneens

Wat vindt men in de kernen?

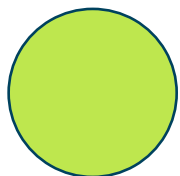
Stelling: alle nieuwbouw moet levensloopbestendig zijn

	Eens	Oneens
Zegveld	37	0
Kamerik*	19	6
Harmelen	18	2
Woerden	15	23

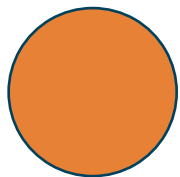
*In Kamerik is de vraag gesteld: zetten we in op

- Het levensloopgeschikt maken van de bestaande voorraad (groen)
- Levensloopbestendige nieuwbouw (rood)

Stelling: Om onze ambitie te halen verdichten we in kernen, én bouwen we aan kernranden om aan de lokale behoefte te voldoen



Eens



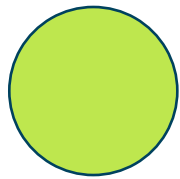
Oneens

Wat vindt men in de kernen?

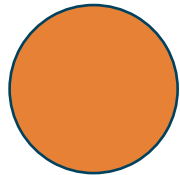
Stelling: het is gerechtvaardigd om groen in het buitengebied op te offeren voor woningbouw om aan de vraag te voldoen

	Eens	Oneens
Zegveld	32	5
Kamerik	14	11
Harmelen	12	8
Woerden	30	8

Als we bouwen voor starters zetten we in op:

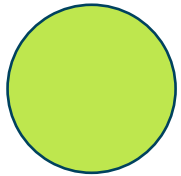


Betaalbaar bouwen (tot € 390.000) passend bij de lokale woonwensen van starters (uitbreidbare tussenwoning)

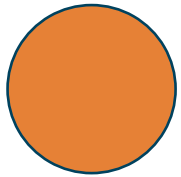


Betaalbaar bouwen (tot € 250.000) niet passend bij de lokale behoefte van starters (klein appartement, of kwadraatwoning)

**We zetten maximaal in om
nieuwe en bestaande plannen
betaalbaar te maken (30%
sociaal, 70% betaalbaar)**



Eens

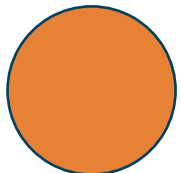


Oneens

We maken indien nodig gebruik van vereveningsarrangementen bij kleine projecten (30% sociaal, 70% betaalbaar). Ook als dit financiële consequenties heeft



Eens

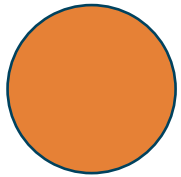


Oneens

We borgen de betaalbaarheid van bestaande woningen met opkoopbescherming en anti- speculatiebedingen en passende compacte woonvormen

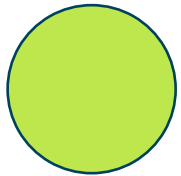


Eens

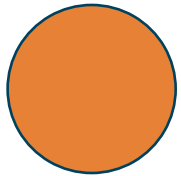


Oneens

We zetten als gemeente niet in op budget voor bijvoorbeeld starterslening en koopgarant



Eens



Oneens

A photograph of a street scene. On the left, there is a white building with a gabled roof and a brown trash bin. A young tree is planted in a black metal guard. In the foreground, a canal runs along the street, reflecting the trees and buildings. The right side of the image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

**Wat wilt u ons
verder nog
meegeven?**



Vervolg

- Nu: schrijven conceptwoonvisie
- mei/juni: reflectieronde
 - Per kern, en met belanghebbenden
 - Reflectie met u
- Bestuurlijk proces in het najaar



Contact opnemen?

Esther Geuting

06 - 52567965

e.geuting@stec.nl

Joery Schouten

06 - 52567973

j.schouten@stec.nl

www.stec.nl

