

# Woonvisie Oudewater 2020 - 2025



september 2020



Gemeente Oudewater

## Inhoudsopgave

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Wonen in Oudewater anno 2020 .....                                | 4  |
| 1. Inleiding .....                                                | 5  |
| 1.1. Ambitie, visie en doelstellingen .....                       | 5  |
| 1.2. Wonen in breder perspectief .....                            | 5  |
| 1.3. De woonvisie: cijfers en werkelijkheid .....                 | 6  |
| 2. De bevolking en bestaande woningvoorraad in Oudewater .....    | 7  |
| 2.1. Bevolking .....                                              | 7  |
| 2.2. Migratie en verhuizingen .....                               | 7  |
| 2.3. Verwachte demografische ontwikkelingen .....                 | 7  |
| 2.4. De woningvoorraad in Oudewater .....                         | 8  |
| 2.5. De sociale huur sector .....                                 | 10 |
| 2.6. Behoefteraming naar woningen .....                           | 11 |
| 2.7. Huisvestingsverordening 2019 .....                           | 11 |
| 3. Doelgroepen .....                                              | 12 |
| 3.1. Huishoudens met een laag inkomen .....                       | 12 |
| 3.2. Middeninkomens .....                                         | 12 |
| 3.3. Starters .....                                               | 13 |
| 3.4. Senioren .....                                               | 14 |
| 3.5. Wonen met zorg en huisvesting kwetsbare groepen .....        | 15 |
| 3.6. Arbeidsmigranten .....                                       | 16 |
| 3.7. Statushouders .....                                          | 16 |
| 4. Nieuwbouw .....                                                | 17 |
| 4.1. Uitgangspunten nieuwbouw .....                               | 17 |
| 4.2. Totale kwantitatieve woningbehoefte .....                    | 17 |
| 4.3. Gedifferentieerd bouwen .....                                | 18 |
| 4.4. Richtlijnen voor woningbouw .....                            | 19 |
| 4.5. Woningbouwplanning .....                                     | 19 |
| 5. Energietransitie .....                                         | 21 |
| 5.1. Het belang van het verbeteren van de energieprestaties ..... | 21 |
| 6. Partners, samenwerking en regionale afstemming .....           | 23 |
| 6.1. Prestatieafspraken .....                                     | 23 |
| 6.2. Informeren van de raad .....                                 | 23 |



## Wonen in Oudewater anno 2020



Eén van de resultaten van het Woonevent (7 oktober 2019), met dank aan Paul Micolo & Floqz .

## 1. Inleiding

In een woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. In de woonvisie is aandacht voor die doelgroepen waarvoor niet zomaar de juiste woning beschikbaar is. De woonvisie Oudewater biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader voor verfijning, monitoring en – indien nodig – bijstelling van de woningbouwplanning voor Oudewater. Tevens is de woonvisie een van de bouwstenen voor de nieuwe gemeentelijke en provinciale omgevingsvisie en de basis voor de prestatieafspraken met De Woningraat en Habion.

### 1.1. Ambitie, visie en doelstellingen

De gemeente Oudewater wordt omschreven als een stad met een dorps karakter. De stad zien we terug in zijn historie, de zelfstandigheid en in het hoge voorzieningenniveau. Het dorps karakter zien we met name terug in de mensen. De grote saamhorigheid, het grote aantal vrijwilligers, de kracht om samen de voorzieningen in stand te houden (zoals het zwembad), de betrokkenheid en de zorg voor elkaar. Deze combinatie van stad en dorp maakt Oudewater en de kernen Papekop, Hekendorp en Snelrewaard vitaal en krachtig. Dat willen we blijven stimuleren, en maakt woningbouw noodzakelijk.

In de gemeente Oudewater is de druk op de woningmarkt de laatste jaren sterk toegenomen. De koopprijzen zijn sterk gestegen en de wacht- en zoektijd voor een sociale huurwoning neemt toe. Er kan nauwelijks gebouwd worden voor doelgroepen die op zoek zijn naar een woning, als gevolg van de strenge voorwaarden die de provincie aan woningbouw stelt. Mensen met een laag- en middeninkomen komen daardoor maar moeilijk aan een woning en zijn soms zelfs, tegen hun wil, genoodzaakt om naar buiten Oudewater te verhuizen.

Tevens zien we veranderingen in de demografie en huishoudenssamenstelling. Oudewater vergrijsd, wat gevolgen heeft voor de kwalitatieve woningvraag. Het vinden van een passende woning voor senioren is lastig, waardoor de doorstroming op de woningmarkt stagneert. Tot slot krijgen we ook meer en meer te maken met een vraag naar flexibele huisvesting, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten of mensen die een scheiding doormaken, en jongeren die meer bewust willen wonen (bijvoorbeeld in de vorm van tiny houses).

In deze woonvisie staat daarom het stimuleren van doorstroming centraal. Door doorstroming creëren we in de bestaande wijken meer ruimte voor starters en jonge gezinnen. De natuurlijke opbouw van de wijken en dorpen in de gemeente Oudewater, met een mix van type woningen, prijsklassen en bewoners, blijft daardoor behouden. In de nieuwbouw kiezen we bewust voor aanvulling op de bestaande woningvoorraad: het bouwen van woningen geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens, zodat iedereen die wil in Oudewater kan blijven wonen.

Conform het coalitieprogramma is het afgelopen jaar flink vaart gemaakt met de laatste binnenstedelijke woningbouwprojecten. Het ziet er naar uit dat vanaf 2021 jaarlijks (ruim) 30 woningen opgeleverd worden. Maar het ontwikkelen van binnenstedelijke locaties is ingewikkeld. Hierdoor kan de bouw later starten dan gepland. Ook is het aantal binnenstedelijke locaties in Oudewater eindig. Om in de toekomst voldoende woningen te kunnen realiseren, zullen we nu aan de slag moeten gaan met de verkenning van nieuwe locaties. Een vergelijkbare problematiek zien we in de kleine kernen, waar de rode contour de bouw mogelijkheden beperkt. Inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve vraag is daarvoor essentieel. Om deze reden is besloten de woonvisie 2016-2020 te herijken. Dit betekent niet een volledig nieuwe visie, maar een actualisatie van de cijfers en een aanscherping van het beleid.

De herijkte woonvisie 2020-2025 vormt de basis voor de prestatieafspraken met De Woningraat. En ze dient als onderlegger voor de Oudewaterse omgevingsvisie. Bovendien vormt de woonvisie de onderbouwing voor gesprekken en afspraken met de Provincie Utrecht over de provinciale omgevingsvisie (POVI) en de Provinciale Ruimtelijke Strategie (PRS). Belangrijk, want op basis daarvan wordt bepaald hoeveel woningen er in de regio en in Oudewater mogen worden gebouwd.

### 1.2. Wonen in breder perspectief

De woonvisie spitst zich toe op het domein wonen. Echter, wonen, werken en recreëren worden vaak in één adem genoemd en dat is niet voor niets. Samen met mobiliteit en voorzieningen bepalen zij voor een groot deel de vitaliteit van een gemeente. Zo heeft het vertrek van een grote werkgever invloed op de woningbouwbehoefte. En op het moment dat er onvoldoende woningen in de omgeving

zijn, is het voor een werkgever moeilijk om voldoende geschikt personeel te vinden. Daarom staan we hieronder kort stil bij de verbinding wonen-werken en wonen-mobiliteit.

### *Wonen-werken*

Een goede balans tussen wonen en werken zorgt voor vitaal bedrijfsleven. Opvallend is dat relatief veel werknemers uit Oudewater wonen in een straal van 1 kilometer vanaf hun werkgever. Oftewel, veel inwoners van Oudewater kiezen voor een werkgever in de directe omgeving. De werkgevers beamen dat en zien dat ook als een belangrijke reden om in Oudewater te blijven. Wel geven zij aan dat het steeds lastiger is geschikt personeel te vinden in de buurt. Ook zien ze dat personeel vertrekt, omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden. Sterker nog, het woningtekort is het meest genoemde probleem door de lokale ondernemers. Vanuit economische zaken is het daarom van groot belang dat de woningbouw aansluit bij de behoefte van deze werknemers. Voldoende woningen zorgt ervoor dat ook het bedrijfsleven in Oudewater voldoende personeel kan vinden en behouden.

### *Wonen-mobiliteit*

De gemeente Oudewater is goed bereikbaar per auto en fiets en redelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Het heeft geen treinstation, wel een busverbinding (met name in de spits) met Gouda en met Woerden en Utrecht. Er zijn goede fietsverbindingen richting Woerden / Gouda. De autoverbinding met Woerden is sterk verbeterd door de komst van de Burgemeester van Zwietenweg. Echter, vanwege de ligging, zijn veel inwoners van de gemeente Oudewater afhankelijk van de auto. Dit geldt in nog sterkere mate voor de omliggende kleine kernen.

Wanneer er iets aan de bereikbaarheid wordt gedaan, opent zich een nieuw perspectief voor wonen in de regio. Er liggen kansen om de ontwikkeling van het wonen in de regio op te laten lopen met de ontwikkeling van het Openbaar Vervoer, maar ook een snelfietsnetwerk en nieuwe, slimme mobiliteitsconcepten versterken de positie van Oudewater.

## **1.3. De woonvisie: cijfers en werkelijkheid**

Wonen is meer dan het hebben van een woning. Het gaat ook om betaalbaarheid en leefbaarheid, zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De woonvisie richt zich primair op de woningvoorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad. Dit doen we door op basis van cijfers een analyse van de huidige woningmarkt te maken en van daaruit conclusies te trekken. Dit biedt ons de kaders waarop wij het toekomstige woonbeleid kunnen baseren.

## 2. De bevolking en bestaande woningvoorraad in Oudewater

### 2.1. Bevolking

Op 1 januari 2019 telde de gemeente Oudewater 10.201 inwoners. De gemeente Oudewater bestaat uit de kernen Oudewater, Papekop, Hekendorp en Snelrewaard. Met bijna 8.300 inwoners is de stad Oudewater de grootste kern. Snelrewaard heeft ruim 800 inwoners, Hekendorp ruim 700 inwoners en Papekop bijna 400 inwoners (bron: CBS 2019).

Opvallend is dat Hekendorp qua leeftijdsopbouw afwijkt van de overige kernen. De overige kernen laten allemaal min of meer hetzelfde beeld zien. Het aantal 65 plussers komt overeen met het gemiddelde in de regio.

|                           | abs.   | 0-15<br>jaar | 15-25<br>jaar | 25-45<br>jaar | 45-65<br>jaar | 65+ |
|---------------------------|--------|--------------|---------------|---------------|---------------|-----|
| <b>Gemeente Oudewater</b> | 10.201 | 17%          | 12%           | 22%           | 29%           | 20% |
| <b>Oudewater</b>          | 8.296  | 17%          | 12%           | 22%           | 28%           | 21% |
| <b>Snelrewaard</b>        | 805    | 17%          | 14%           | 14%           | 34%           | 20% |
| <b>Hekendorp</b>          | 715    | 20%          | 14%           | 20%           | 34%           | 13% |
| <b>Papekop</b>            | 385    | 17%          | 13%           | 21%           | 29%           | 21% |

Figuur 1: bevolkingssamenstelling naar leeftijd (bron: cbs, 2019)

Opvallend is wel dat in de kleinere kernen er meer huishoudens met kinderen wonen. In Oudewater is het aandeel eenpersoonhuishoudens verreweg het grootst. Ten opzichte van de provincie ligt in de gemeente Oudewater het aandeel eenpersoonshuishoudens relatief laag (39% t.o.v. 31% in de gemeente Oudewater) en het aantal huishoudens met kinderen wat hoger. Montfoort en Woerden laten een zelfde soort verdeling als Oudewater zien.

|                           | Eenpersoons<br>huishoudens | Huishoudens zon-<br>der kinderen | Huishoudens<br>met kinderen |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Gemeente Oudewater</b> | 31%                        | 31%                              | 38%                         |
| <b>Oudewater</b>          | 33%                        | 30%                              | 37%                         |
| <b>Snelrewaard</b>        | 17%                        | 37%                              | 46%                         |
| <b>Hekendorp</b>          | 20%                        | 33%                              | 46%                         |
| <b>Papekop</b>            | 20%                        | 33%                              | 47%                         |

Figuur 2: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte (bron: cbs, 2019)

### 2.2. Migratie en verhuizingen

Circa 60% van de huishoudens die in de gemeente Oudewater gaat wonen, komt uit de gemeente Oudewater. Daarmee heeft de gemeente een sterke lokale binding, een van de hoogste in de regio U16<sup>1</sup>. Er zijn sterke verhuisrelaties met Utrecht (met name jongeren), Woerden, Montfoort en Gouda. In de gemeente Oudewater komen veel gezinnen met kinderen wonen en in iets mindere mate ook 65-plus huishoudens. Het vertrek is verhoudingsgewijs groot bij kleine huishoudens tot 30 jaar. Vestiging in Oudewater zien we terug bij alle inkomens- en leeftijdsgroepen (bron: Companen, 2019).

Vertrek van jongeren naar de stad (vooral naar Woerden, Gouda of Utrecht) is geen onbekend fenomeen. Velen gaan studeren en op kamers wonen. Uit verschillende gesprekken is echter naar voren gekomen dat er ook veel jongeren zijn die graag in de gemeente Oudewater blijven wonen en/of willen terugkeren. Maar zij kunnen hier geen woning vinden en daarom vertrekken ze uit de gemeente. De vraag van starters naar een betaalbare woning is groot, het woningtype is daarbij min of meer ondergeschikt.

### 2.3. Verwachte demografische ontwikkelingen

<sup>1</sup> Het regionale samenwerkingsverband van 16 gemeenten in de provincie Utrecht waar de gemeente Oudewater onderdeel van is. ([www.u10.nl](http://www.u10.nl))

Jaarlijks stelt ABF research een bevolkingsprognose op, de Primos prognose. Deze prognose wordt onder andere door het ministerie van BZK, de provincies en gemeenten in Nederland gebruikt om inzicht te krijgen in de verwachte groei van de bevolking en huishoudens in de desbetreffende gemeente tot 2040.

Uitgaande van de Primos prognose neemt de bevolking toe tot 10.780 inwoners in 2040. Opvallend is

De belangrijkste onderlegger voor ABF is de nationale CBS prognose. De CBS prognose schetst op basis van de demografische verwachtingen (vruchtbaarheid, sterftেকansen, relatievorming en ontbinding) en de verwachtingen ten aanzien van de buitenlandse migratie de toekomstige bevolking van Nederland. ABF Research (Primos) vertaalt deze nationale prognose naar een regionale prognose. Om de regionale c.q. gemeentelijke prognoses te kunnen maken is het nodig ook veronderstellingen toe te voegen over de binnenlandse migratie (vestiging en vertrek) en over de reeds geplande woningbouwprojecten, die niet alleen de binnenlandse migratie maar ook de huishoudensgroei in een regio of gemeente faciliteert en over de verdeling van de buitenlandse migratie.

Voor de veronderstellingen over demografische ontwikkelingen en vestiging en vertrek wordt in het Primos-model gebruikgemaakt van de trends van de laatste acht jaar in de gemeente; de recente historische ontwikkelingen. Het woningbouwprogramma in Primos wordt voor alle gemeenten elk jaar opgevraagd bij de provincie (die dit weer opvraagt bij de gemeente) en mede op basis van de ruimtelijke plannen en capaciteit tot het jaar 2025 hard in het model opgenomen. Vanaf 2025 wordt er in Primos vraagvolgend gebouwd, dat wil zeggen dat de woningbouw op regionaal niveau wordt afgestemd op de regionale bevolkingsgroei en verdeeld over de gemeenten.

dat het aantal huishoudens relatief harder gaat groeien dan de bevolking. Dit komt door huishoudensverdunding mede veroorzaakt door de vergrijzing: minder personen per huishouden.

Afhankelijk van de nationale bevolkingsontwikkeling en het gerealiseerde woningbouwprogramma kan dit aantal nog toe- of afnemen. De prognose geeft de verwachting weer op basis van de cijfers die op dit moment bekend zijn.

|                     | 2017   |       | 2020   |       | 2025   |       | 2030   |       | 2040   |       |
|---------------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
|                     | abs    | %     | abs    | %     | abs    | %     | abs    | %     | abs    | %     |
| bevolkingsprognose  | 10.190 | 100 % | 10.170 | 100 % | 10.230 | 100 % | 10.430 | 102 % | 10.780 | 106 % |
| huishoudensprognose | 4.220  | 100 % | 4.280  | 101 % | 4.440  | 105 % | 4.610  | 109 % | 4.750  | 113 % |

*Figuur 3: verwachte groei van de bevolking en huishoudens 2017-2040 (bron: woningmarktmonitor provincie Utrecht 2018)*

## 2.4. De woningvoorraad in Oudewater

De meeste woningen gaan minstens 50-60 jaar mee, vaak nog veel langer. Ook in de gemeente Oudewater staan woningen die vele malen ouder zijn en een rijke historie kennen. De bestaande woningen bepalen voor het overgrote deel de aantrekkingskracht van Oudewater, zowel voor de huidige als voor de toekomstige inwoners. Juist daarom is het van belang te kijken naar de huidige woningvoorraad.

De gemeente Oudewater telde op 1 januari 2019 ongeveer 4.338 woningen, waarvan 2.993 koopwoningen (69%).

|                           | Koop | Huurwoningen<br>woningcorporaties | Huur overig<br>(particulier, waaron-<br>der zorgwoningen) |
|---------------------------|------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Gemeente Oudewater</b> | 69%  | 21%                               | 10%                                                       |

Figuur 4: verdeling koop en huur (bron: CBS 2020)

De meeste woningen in Oudewater zijn gebouwd in de periode 1945-1975 (33%), 30 procent van de woningen is gebouwd tussen 1975-1995. Tot 2015 werden er meer eengezinswoningen dan appartementen gebouwd. Na 2015 is het aandeel appartementen hoger. (bron: NVM 2020).

In de gemeente Oudewater zijn verreweg de meeste woningen eengezinswoningen. Slechts 19% is een meergezinswoningen<sup>2</sup> (bijvoorbeeld appartement of beneden-bovenwoning).

|                           | Eengezinswoning | Meergezinswoning |
|---------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Gemeente Oudewater</b> | 81%             | 19%              |
| <b>Oudewater</b>          | 78%             | 22%              |
| <b>Snelrewaard</b>        | 96%             | 4%               |
| <b>Hekendorp</b>          | 99%             | 1%               |
| <b>Papekop</b>            | 99%             | 1%               |

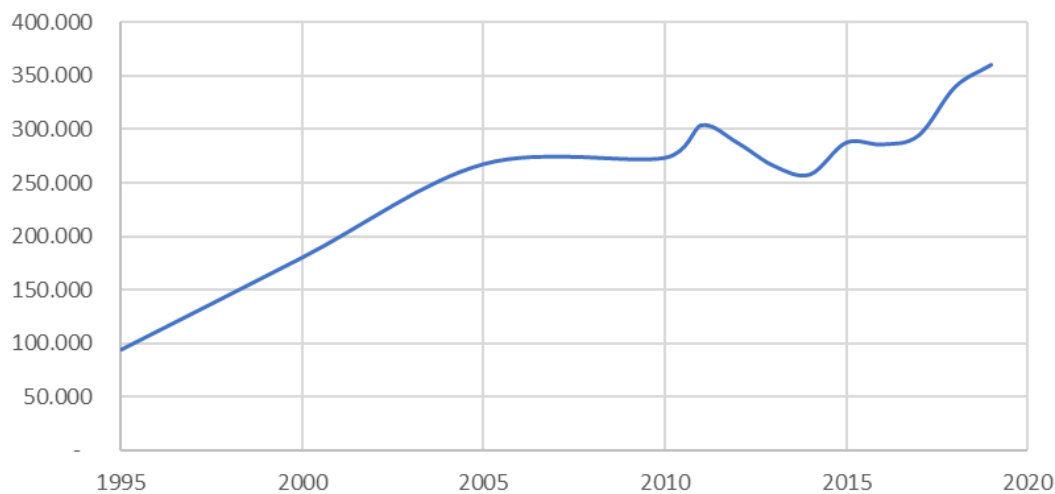
Figuur 5: woningtype naar kern (bron: CBS 2020)

De gemiddelde koopprijs van een woning in de gemeente Oudewater is de laatste jaren hard gestegen, tot boven de € 350.000,- voor een woning in 2019. De stijging aan bij het landelijke beeld, waar na jaren van crisis, de woningmarkt weer flink is aangetrokken.

Met name starters en mensen met een middeninkomen hebben het in Oudewater erg moeilijk. Het aanbod van woningen onder de € 200.000,- is minimaal (op dit moment) en zelfs onder de € 350.000,- komen er maar enkele woningen per jaar vrij. In de sociale huursector lopen de wachttijden eveneens op.

<sup>2</sup> Definitie meergezinswoning: Elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur. (bron [www.encyclo.nl](http://www.encyclo.nl))

## Gemeente Oudewater



Figuur 6: Prijsontwikkeling koopwoningen gemeente Oudewater (Bron CBS/ Kadaster 2020)

Bijbouwen voor starters blijkt lastig, doordat de marktprijzen en gestegen bouwkosten ook doorwerken in de prijzen van nieuwbouw. De bestaande bouw biedt voor starters eigenlijk meer mogelijkheden, gezien ook de sterke omvang van kleine eengezinswoningen in Oudewater. Het werkt niet mee dat ook senioren in Oudewater maar moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. Ook de doorstroming is daardoor beperkt, waardoor verhuisketens maar moeilijk op gang komen. Er is in interviews zelfs gesproken over een woningnood in Oudewater. De Woningmarktanalyse Oudewater van Companen (2019) bevestigt de grote druk. Waar potentiële kopers in 2016 nog de keuze hadden uit 12 mogelijke woningen, zijn dat er eind 2018 nog maar 3. Dit is een van de laagste keuzemogelijkheden in de regio. Alleen Montfoort en IJsselstein scoren nog iets lager.

### 2.5. De sociale huur sector

De Woningraat is de grootste corporatie in de gemeente Oudewater. De Woningraat bezit 894 woningen in Oudewater, waarvan 27 in de middenhuur. Enkele kenmerken van hun bezit.

- De meeste woningen (60%) zijn eengezinswoningen.
- Relatief veel 2-kamerwoningen (25%), 55% van de woningen heeft 4 kamers of meer.
- Meer dan de helft van de woningen is kleiner dan 75m<sup>2</sup>.

(bron: Regionale Corporatiemonitor, 2020)

Daarnaast verhuurt de corporatie Habion 42 huurwoningen op Oranjepark, grotendeels (nog) in de sociale sector.

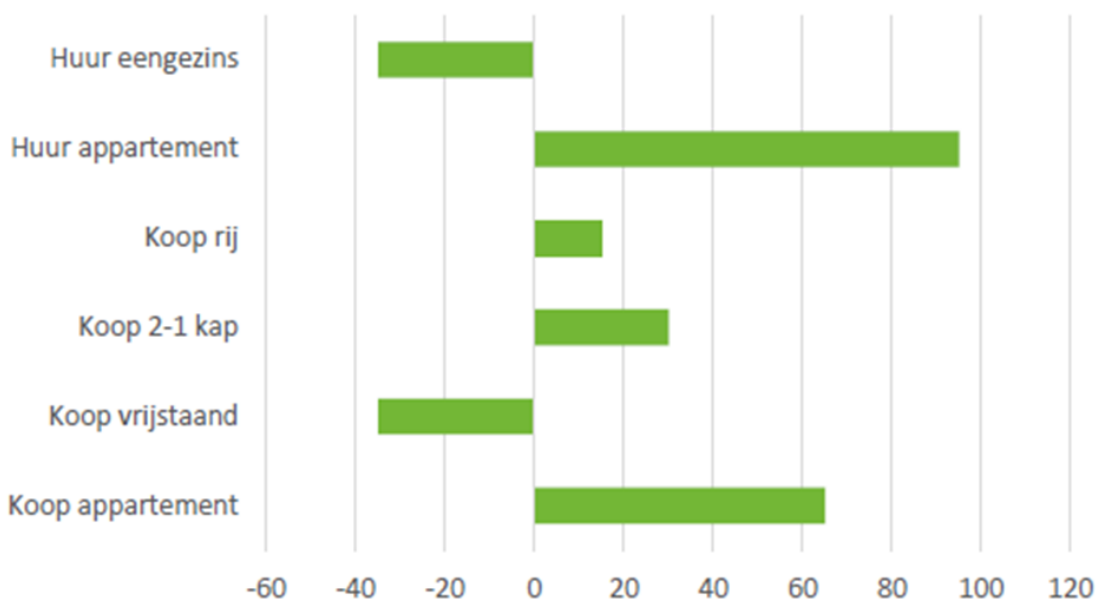
De inschrijfduur en zoektijden in de sociale huur zijn een belangrijke indicator van de druk op de sociale huurmarkt. De inschrijfduur geeft de tijd aan dat iemand ingeschreven staat, de zoektijd tussen het actief zoeken en reageren op woningen en het moment dat een woning toegewezen wordt. De afgelopen jaren is de inschrijfduur voor een woning opgelopen. Echter, door de bouw van Kardeel zien we dat in 2019 de wachttijd in Oudewater is gedaald. In 2019 moesten starters in Oudewater 6,3 jaar ingeschreven staan om in aanmerking voor een woning te komen. De actieve zoektijd is in tegenstelling tot de regio het afgelopen jaar ook afgenomen. Het bijbouwen van woningen in Oudewater heeft hier dus met name een sterke invloed op.

In 2019 zijn 85 woningen opnieuw verhuurd in Oudewater. Dit is een stuk meer dan de 51 het jaar ervoor. We zien ook dat de meerderheid van de woningen is toegewezen aan mensen die op dat moment al in Oudewater woonden (61). Daarnaast zijn er met name mensen uit de regio in Oudewater komen wonen.

## 2.6. Behoefteraming naar woningen

Voor de komende jaren is het potentiële aanbod en de potentiële vraag met elkaar vergeleken. Dit is gedaan door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst. Daarbij wegen we veranderingen in huishoudenssamenstelling volgens de provinciale prognose mee (dus de vraag van 75+'ers wordt de komende jaren groter). Hierbij is als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning; conform landelijke tendens afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON) en overeenkomstig met de trend in Oudewater. Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod confronteren we met de (veranderende) woningvraag. Hieruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is.

Uit de onderstaande figuur komt naar voren waar de potentiële tekorten en overschotten gaan ontstaan. De potentiële tekorten ontstaan de komende jaren in verschillende segmenten (huur en koop). In de huursector komt de vraag vooral van kleine huishoudens; ongeveer 25% van de 65-plussers. De vraag van de senioren focust zich met name op huurappartementen. Gezinnen met kinderen gaan doorgaans naar de koopsector. In de koopsector is er vraag naar rijwoningen, tweekappers en appartementen. De vraag naar rijwoningen en tweekappers komt hoofdzakelijk van gezinnen met kinderen. De vraag naar koopappartementen komt vooral van jonge kleine huishoudens. Het aanbod vrijstaande woningen lijkt voldoende. Op basis van trendanalyse lijkt de vraag naar luxe koopwoningen in de gemeente Oudewater iets te dalen..



Figuur 7: De potentiële vraag naar woningen 2018-2023 (Bron: Woningsimulatiemodel Companen)

## 2.7. Huisvestingsverordening 2019

Per 1 juli 2019 is de nieuwe regionale Huisvestingsverordening van kracht. Hierin staan de regels voor de verdeling van sociale huurwoningen. Het is daarmee een belangrijk sturingsmiddel. Vanuit het Rijk mogen er uitsluitend regels opgesteld worden om negatieve effecten bij aangetoonde schaarste te voorkomen of te verminderen. Ook dient regionale afstemming plaats te vinden. Dat gebeurt binnen de regio van 16 gemeenten (U16).

### 3. Doelgroepen

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben: 1 en 2 persoons-huishoudens, zoals starters en senioren. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

In dit hoofdstuk worden de volgende doelgroepen uitgelicht:

- Huishoudens met een laag inkomen
- Middeninkomens
- Starters
- Senioren
- Huisvesting van kwetsbare doelgroepen
- Arbeidsmigranten

#### 3.1. Huishoudens met een laag inkomen

Woningcorporaties en gemeenten hebben een eerste verantwoordelijkheid voor het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen (tot € 39.055, peiljaar 2020). Deze huishoudens met een laag inkomen zijn voornamelijk afhankelijk van de sociale huurvoorraad en de goedkope koopvoorraad. Er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn, de verdeling ervan wordt afgesproken in de regionale huisvestingsverordening. Van alle huishoudens in de gemeente Oudewater behoort 39% tot de doelgroep voor sociale huurwoningen. Van de huishoudens met een laag inkomen in de gemeente Oudewater woont ruim 50% in een koopwoning en ruim eenderde in een sociale huurwoning. De ongeveer 10% huurt een vrije sector huurwoning (bron: Woningmarktanalyse, 2019).

Op dit moment staat er al een flinke druk op de sociale huurmarkt. De verwachting is dat deze druk gaat toenemen, onder andere door de vergrijzing en huishoudensverdunding. De verwachting is, gezien de huidige voorraad ook in Oudewater, dat met name het tekort aan levensloopbestendige appartementen toeneemt. Met De Woningraat is daarom afgesproken dat de gemeente bij alle nieuwbouwprojecten vanaf 50 woningen, 30% bestemt voor sociale huur. De drempel van 50 woningen is afgesproken, omdat ook De Woningraat een zekere schaal nodig heeft om te kunnen bouwen. Tevens wordt op het totaal van de nieuwbouw van de gemeente Oudewater gekeken of deze 30% wordt gehaald. De Woningraat wil in zijn bouw vooral inzetten op levensloopbestendige woningen en daarnaast enkele grotere woningen toevoegen voor grote gezinnen (mits dit financieel haalbaar is).

#### Aandachtspunten

- Bij nieuwbouwprojecten vanaf 50 woningen: 30% sociale huur
- Inzet op levensloopbestendige woningen en waar mogelijk enkele grotere woningen voor gezinnen

#### 3.2. Middeninkomens

Sinds 2011 zijn woningcorporaties verplicht om minimaal 80% van hun sociale huurvoorraad met een huur tot € 737,14 (prijspeil 2020) te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. In 2020 is de inkomensgrens vastgesteld op € 39.055.

Het is vooral de groep met een inkomen tussen € 38.035 en circa €55.000,- die klem zit. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is nauwelijks te vinden in Oudewater.

Een deel van de middeninkomens woont nog in een sociale huurwoning, meestal vanwege een gebrek aan doorstroommogelijkheden. Zij worden geconfronteerd met extra huurverhogingen, een maatregel die bedoeld is om scheefwonen tegen te gaan. Echter, verhuizen is alleen een optie als het aanbod beschikbaar en betaalbaar is en afgestemd op de woonwensen. De groep middeninkomens heeft op dit moment een moeilijke positie op de woningmarkt.

Dit wordt onderschreven door makelaars, ontwikkelaars en ook door het Stadsteam en de Woningraat. Zij zien een grote vraag naar betaalbare woningen, terwijl het aanbod zeer beperkt is. Er komen op dit moment nauwelijks woningen onder de € 300.000,- vrij en vrije sector huurwoningen zijn nauwe-

lijks te vinden in Oudewater. Er wordt door enkelen zelfs gesproken dat er voor deze groep een woningnood is.

De grootste behoefte is er aan koopwoningen. Oudewater kent veel koopwoningen, en het algemene gevoel is dat kopen een goede investering is voor later. Dit zien we ook bij de starters met een middeninkomen terug. Ook de vraag naar betaalbare huurwoningen (tot maximaal € 1.000,-) is groot en wordt door senioren gezien als een goed alternatief voor een koopwoning. Zeker ook op het moment dat deze groep kwetsbaarder wordt door onder andere gezondheidsproblemen. Ook voor starters is het een alternatief gezien de schaarste aan betaalbare koopwoningen.

Uit de Woningmarktanalyse 2019<sup>3</sup> blijkt ook dat er een tekort is aan woningen in de goedkope (tot € 225.000,-) en betaalbare koop (tot € 300.000,-). Op basis van de wensen van de inwoners zou 35 tot 40% van het nieuwbouwaanbod moeten worden gerealiseerd in de goedkope en betaalbare koop, voor het grootste deel appartementen (60%). Door de gestegen bouwkosten, grondkosten en marktontwikkelingen is het niet haalbaar om dit volledig in de nieuwbouw te realiseren.

Bovendien is er al veel aanbod in de bestaande woningvoorraad. We willen inzetten op het toevoegen van middenhuur (appartementen), koopappartementen en een beperkt aantal eengezinswoningen tot een oppervlakte van ongeveer 100m<sup>2</sup>. Daarnaast willen we vooral inzetten op het vrijmaken van woningen in de bestaande voorraad. Op die manier denken we dat steeds meer mensen de woning vinden die zij wensen en die past bij hun inkomen. Op basis van de cijfers streven we naar het toevoegen van 10% middenhuur en 30% goedkope en betaalbare koopwoningen (waarvan 2/3 appartementen en 1/3 eengezinswoningen). Als de bouwprijzen zo hoog blijven als in de huidige markt, is dit een uitdaging en wellicht niet haalbaar. Op locatieniveau toetst de gemeente ook stevig of er voldoende spreiding zit in de verschillende prijssegmenten. Hierin wordt nadrukkelijk de omliggende bestaande voorraad meegenomen.

De bouw van de middenhuur wordt gestimuleerd vanuit het Rijk. Minister Ollongren heeft in 2018 de regels rondom de markttoets versoepeld. Hierdoor krijgen corporaties (zoals De Woningraat) meer ruimte om naast sociale huurwoningen ook middenhuurwoningen te bouwen. Ook zien we dat verschillende marktpartijen in Oudewater, met name in de bestaande panden, middenhuurwoningen willen realiseren. Dit omarmen we en ondersteunen we waar nodig. Wel kijken we hier kritisch naar de randvoorwaarden (zoals parkeren, historische kwaliteiten, etc.).

#### Aandachtspunten

- Bij nieuwbouwprojecten 10% middenhuur, 30% goedkope en betaalbare huurwoningen.
- Inzet op doorstroming, zodat de bestaande (en betaalbare) voorraad beschikbaar wordt voor starters en jonge gezinnen.
- Stimuleren van het realiseren van middenhuurwoningen voor verschillende doelgroepen in bestaande panden.
- Afspraken maken met De Woningraat voor het realiseren van middenhuurwoningen.

### 3.3. Starters

In de tijd van economische groei en schaarste op de woningmarkt is het voor (her)starters steeds lastiger geworden een betaalbare woning te vinden. In de huursector lopen de wacht- en zoektijden op. En de woningen in de koopsector zijn veelal onbereikbaar voor starters geworden door de prijsstijging. Dat komt zeker door de aangescherpte hypotheekregels en de inbreng van eigen geld. Daar komt bij dat Oudewater een kleine vrije sector huurmarkt kent, zoals hierboven is aangegeven. Starters zijn hierbij gedefinieerd als de huishoudens die (op)nieuw op de woningmarkt zijn en geen woning achterlaten. Vaak gaat het om jongere mensen die vanuit het ouderlijk huis op zichzelf gaan wonen, maar ook om bijvoorbeeld migranten en mensen die zijn gescheiden.

Starters met een inkomen lager dan € 39.055 zijn vooral aangewezen op de sociale huursector. Veel vrijkomende huurwoningen worden toegewezen aan starters. Afgelopen jaren lag dit boven de 70% en conform het gemiddelde in de provincie Utrecht. Maar de wacht- en zoektijden lopen ook op, doordat bij het accepteren van een woning 75% van de inschrijftijd behouden blijft. Om starters meer kans te

<sup>3</sup> Het hele rapport is te vinden op: [https://www.utrecht10.nl/media/filer\\_public/b6/37/b6373b8e-fa8d-4641-a7ed-4ce466fc0b0a/20190320\\_regionale\\_woningmarktanalyse\\_companen\\_20\\_maart\\_2019.pdf](https://www.utrecht10.nl/media/filer_public/b6/37/b6373b8e-fa8d-4641-a7ed-4ce466fc0b0a/20190320_regionale_woningmarktanalyse_companen_20_maart_2019.pdf)

laten maken op een woning, wordt er geëxperimenteerd met loting. Hierbij speelt de inschrijfduur geen rol.

De 'jonge' starters zoeken woonruimte, waarbij de voorkeur uitgaat naar een koopwoning. Betaalbaarheid is hier het belangrijkste criterium. En dat is in deze tijd erg lastig. Het aanbod is beperkt en in de nieuwbouw is het door de gestegen bouwkosten niet of nauwelijks mogelijk om woningen te realiseren onder de € 200.000,-. Wat voor (alleenstaande) starters vaak al onbereikbaar is, gezien de huidige eisen die aan een hypothecaire lening worden gesteld.

Op de bestaande markt komen deze woningen zeer beperkt in de verkoop of verhuur. De starter is gebaat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens die beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in hun wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen in zowel de huur- als koopsector beschikbaar komen voor de starters. Inzetten op doorstroming is voor deze doelgroep het allerbelangrijkste. Ook om te voorkomen dat deze groep wegtrekt en niet meer terugkomt in Oudewater.

Verder zien we dat de woningmarkt in Oudewater vooral veel eengezinswoningen in de koopsector kent. Voor jonge alleenstaande starters is dit niet de woning die aansluit bij hun wensen (te groot, te veel onderhoud) en hun financiële mogelijkheden. Voor deze doelgroep worden met name kleine, betaalbare appartementen toegevoegd, zowel in de huur- als in de koopsector. De doorstroming in dit soort appartementen is hoog, na ongeveer 3 jaar maken deze starters een volgende stap in hun carrière. Belangrijke kenmerken van deze woningen zijn:

- Betaalbaar (tot € 850,- in de huur, max € 200.000 in de koop).
- Woning is "af", je kunt er zo in.
- Parkeren bij de woning. Uit navraag bij de makelaars bleek dat verreweg de meeste starters beschikken over een auto.

We merken dat verschillende marktpartijen willen inspelen op de vraag van starters. Op dit moment worden door de gemeente richtlijnen voor zelfstandige en onzelfstandige kamers/ appartementen opgesteld. Hierbij zal een onderscheid worden gemaakt tussen het realiseren van deze woningen in de binnenstad en in de overige wijken / dorpen. Hieraan wordt de richtlijn voor parkeren toegevoegd, aangezien de parkeerdruk in de binnenstad behoorlijk toeneemt. Ook wordt gewerkt aan ideeën voor het beperken van het autobezit, door het stimuleren van deelauto's en afspraken met verhuurders.

Het beleid voor starters is gericht op een beperkte toevoeging van betaalbare appartementen in de koop en huursector en vooral op het vrijmaken van de bestaande woningvoorraad door doorstroming. Hierbij is betaalbaarheid het belangrijkste criterium. Daar waar starterswoningen worden toegevoegd, streven we ernaar ervoor te zorgen dat woningen niet uitbreidbaar zijn. Op deze manier blijven deze woningen uitsluitend voor starters relevant.

#### Aandachtspunten

- Het realiseren van kleine, betaalbare appartementen en eengezinswoningen.
- Inzetten op doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

### 3.4. Senioren

De bevolking vergrijst. De bevolking van Oudewater is hierop geen uitzondering. Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is erop gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen (of zelfstandige) woning kunnen blijven wonen. Aanvullende diensten en voorzieningen vanuit het Wmo-beleid kunnen hierbij ondersteunend zijn. In het woonbeleid moet dan ook aandacht zijn voor geschikte woningen voor de oudere die zelfstandig blijft wonen. Het gaat dan niet om het specifiek labelen van woningen voor senioren, bij voorkeur niet. Woningen die geschikt zijn voor senioren, zoals woningen met het volledige woonprogramma op dezelfde etage, zijn ook geschikt voor andere één- en tweepersoons-huishoudens. Veel senioren willen graag in een complex wonen met een mix aan leeftijden. Dit draagt bij aan onderlinge cohesie en geeft potentie voor onderlinge burenhulp.

Uit gesprekken met makelaars en ontwikkelaars is naar voren gekomen dat het oriënteren op een andere / levensloopbestendige woning steeds later plaatsvindt. De eerste grote gezondheidsproblemen ontstaan pas rond 80-jarige leeftijd. Daarvoor, en vaak ook na hun 80<sup>ste</sup>, staan mensen nog volop in het leven. Uit het onderzoek van de commissie Bos blijkt dat ouderen bijvoorbeeld weinig geneigd zijn hun woonsituatie vroegtijdig aan te passen aan een toekomstige oude dag met beperkingen. Van

de 75-plussers die vinden dat ze niet levensloopbestendig wonen heeft circa de helft geen verbouw- of verhuisplannen en 29 procent 'weet het nog niet'.

Senioren zijn veelal alleen geneigd te verhuizen als het product volledig aansluit bij hun wensen. Daar komt bij dat senioren, in tegenstelling tot starters en eerste doorstromers, vaak lang in hun woning wonen en deze volledig naar hun wensen hebben aangepast. Dit willen ze niet zomaar achterlaten (de verhuiscapaciteit is laag), en aansluiten bij hun woonwensen is daarom extra belangrijk. Voor een deel van de senioren met een koopwoning geldt dat zij inmiddels een flinke overwaarde hebben, en daarmee ook flink kunnen investeren in een nieuwe woning. Dit krijgen we ook terug van inwoners, die bijvoorbeeld aangeven dat er nauwelijks patio- bungalowwoningen zijn in Oudewater. In het algemeen komen bij deze groep de volgende woonwensen terug.

- Appartement in de nabijheid van voorzieningen
- Of patio/ bungalow woning
- Plattegrond van de woning is zelf in te delen.
- Minimaal 80m<sup>2</sup>
- Minimaal 2 slaapkamers.
- Gelijkvloers en aan te passen aan zorgbehoefte
- (Grote) buitenruimte
- Minimaal 1 parkeerplaats

Voor senioren kan worden gekeken naar de voor 'senioren' geschikte woningen (met verhuizing naar deze woningen) en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad. Echter, we weten niet of senioren in Oudewater hier voldoende middelen voor hebben. Ook zijn er (steeds meer) verschillende wooninitiatieven die zich richten op de huisvesting van senioren. Vooralsnog lijkt daar in Oudewater maar beperkt behoefte aan te zijn. .

In de sociale huursector zien we dat een groot deel van de senioren woont in een kleine eengezinswoning die moeilijk zorggeschikt te maken is. Verhuizen is echter voor deze senioren een grote stap. Een andere woning betekent veel regelwerk, vaak huurverhoging en vooral ook loslaten. Om senioren daarbij te ondersteunen is in de huisvestingsverordening de pilot 'Van Groot naar Beter' (overigens voor alle leeftijdsgroepen) opgenomen. Iedereen die een woning huurt van de corporatie met minimaal vier kamers, krijgt voorrang op woningen met maximaal drie kamers. De Woningraat begeleidt huurders bij deze stap. Tevens wordt gekeken of een verhuiscoach extra kan ondersteunen bij met name de regeldruk en het emotionele aspect van verhuizen.

#### Aandachtspunten

- Inzetten op zowel de bouw van levensloopbestendige woningen zoals appartementen/bungalow/patio woningen om goed aan te sluiten bij de woonwensen van senioren.
- Inzet op de communicatie over de pilot 'Van Groot naar Beter'
- Verhuisbegeleiding waar nodig vanuit De Woningraat, al dan niet met de inzet van een verhuiscoach.

### 3.5. Wonen met zorg en huisvesting kwetsbare groepen

De stad Oudewater en zijn kernen kenmerken zich door een hoog gemeenschapsgevoel. Jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag komen bij elkaar over de vloer, doen vrijwilligerswerk en ondersteunen elkaar naar wat kan en wat nodig is. Deze kracht willen we behouden en het liefst versterken. Daarom vinden we het belangrijk om in het woonbeleid in te zetten op gemengde woonvoorzieningen, die flexibel genoeg zijn om verschillende vormen van zorg te leveren, en die niet een specifiek zorgprofiel hebben. Zodat iedereen zich er thuis voelt. Daarbij stimuleren we dat de inwoners van de buurt, binnen en buiten het woongebouw, elkaar ontmoeten en mee kunnen doen aan gezamenlijke activiteiten. Dit kan op verschillende plekken in de gemeente georganiseerd worden.

Daarvoor zijn een aantal zaken belang:

- Een goede samenwerking tussen gemeente, stadsteam en De Woningraat om mensen met een (GGZ gerelateerde) zorgvraag te ondersteunen.
- Samenwerking tussen verschillende zorgaanbieders (bijvoorbeeld Abrona, Wulverhorst, Futura-huis, huisartsen, wijkverpleegkundigen) om voorzieningen voor de verschillende doelgroepen te realiseren.

- In de bouw van woningen rekening houden met een toenemende vraag van deze doelgroepen naar een betaalbare, sociale huurwoning of studio (tot de eerste aftoppingsgrens) voor éénpersoonshuishoudens.
- In de bouw rekening houden met de levensloopbestendigheid van woningen.

Daarbij moeten we rekening houden met het feit dat:

- Door de toenemende vergrijzing is de inschatting dat tot 2045 er ongeveer 55 extra verpleeghuisplaatsen nodig zijn (bron: De Wulverhorst, 2020).
- Voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg geldt dat er maar weinig studio's/kamers beschikbaar zijn in Oudewater. Dilemma is de betaalbaarheid hiervan voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 23 jaar (geen volledige uitkering).
- Tevens zien we dat er onder de groeiende groep senioren steeds meer behoefte is aan een woonvorm waarin senioren zelfstandig wonen met zorg in de nabijheid. In deze woonvorm is vooral aandacht voor welzijn en welzijnsactiviteiten, o.a. in het tegengaan van eenzaamheid. Samen met het sociaal domein en de maatschappelijke partners wordt gekeken hoe we deze vraag kunnen accommoderen.

Ook zien we dat de ambulantisering van de beschermde woonvormen doorzet. Dit betekent dat het aantal beschermde woonvormen wordt afgebouwd en dat deze mensen hun zorg in principe vanuit huis ontvangen. Dit vergroot de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen, maar heeft ook invloed op de leefbaarheid in wijken en buurten in de gemeente Oudewater. .

#### Aandachtspunten

- Gemengd bouwen.
- Samenwerking stimuleren tussen zorgpartijen, het Stadsteam, de Woningraat.
- Rekening houden met een toenemende vraag naar kleine woningen.
- Aandacht voor de leefbaarheid in de verschillende wijken en buurten in de gemeente Oudewater. .

### 3.6. Arbeidsmigranten

De aanwezigheid van arbeidsmigranten in Oudewater is een feit. Het aantal arbeidsmigranten, de duur van hun verblijf en de woonplek zijn niet altijd bekend. De schatting is dat er zo'n 200 arbeidsmigranten in Oudewater aan het werk zijn. De huisvesting van arbeidsmigranten is primair de verantwoordelijkheid van de werkgever, met name van de migranten die kortdurend (short stay), tot ongeveer 1 à 2 jaar in Nederland blijven (mid-stay). Bij permanente vestiging van arbeidsmigranten wordt huisvesting onderdeel van het huisvestingsbeleid. In de gemeente Oudewater neemt het aantal meldingen over illegale bewoning toe. Daar zijn vaak arbeidsmigranten bij betrokken.. Ook komen er meerdere keren per jaar verzoeken binnen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op basis van deze meldingen is besloten om een beleidskader op te stellen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit gebeurt in samenwerking met de regio (U16) en huisvesters / werkgevers van arbeidsmigranten. Eén van de uitgangspunten daarbij is dat de huisvesting moet voldoen aan de norm van Stichting Normering Flexwonen. Ons uitgangspunt is tevens dat er geen sprake moet zijn van verdringing. Huisvesting voor arbeidsmigranten willen we dus aanvullend realiseren.

#### Aandachtspunten

- Opstellen beleidskader huisvesting arbeidsmigranten.

### 3.7. Statushouders

Het Rijk bepaalt via halfjaarlijkse taakstellingen, het aantal statushouders dat in een gemeente gehuisvest moet worden. Deze taakstelling kan sterk fluctueren. Ferm Werk voert namens de gemeente de taakstelling statushouders uit. De Woningraat huisvest de statushouders en monitort de huisvesting van statushouders. Daarbij houden ze de balans in de gaten tussen het woningaanbod voor statushouders en overige woningzoekenden. In de afgelopen jaren zijn er 4 tot 7 woningen aan statushouders verhuurd.

## 4. Nieuwbouw

### 4.1. Uitgangspunten nieuwbouw

In het vorige hoofdstuk zijn de verschillende doelgroepen beschreven en op welke manier we deze doelgroepen willen faciliteren in de woningbouw. Daaruit zijn de volgende uitgangspunten voor nieuwbouw naar voren gekomen.

- 30% sociaal, 10% middeldure huur, 30% betaalbaar (tot ongeveer € 300.000,-).
- Zoveel mogelijk gemengde bouwprojecten, zowel in prijsklassen, maar vooral ook in doelgroepen.
- Aanvullend op de bestaande voorraad: toevoegen van levensloopbestendige appartementen en ruime eengezinswoningen.

In de bestaande bouw wordt ingezet op doorstroming en verduurzaming van het bezit.

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve vraag naar nieuwbouw en op welke manier we de gewenste differentiatie in nieuwbouw daadwerkelijk gaan realiseren.

### 4.2. Totale kwantitatieve woningbehoefte

In deze paragraaf worden de cijfers over de woningbehoefte en de demografische groei met elkaar in verband gebracht. Zo komen we tot een inschatting van de woningbehoefte en de benodigde woningproductie. In paragraaf 4.3 wordt dit berekend naar de benodigde plancapaciteit om aan deze woningbehoefte te kunnen voldoen.

De druk op de woningmarkt overstijgt onze gemeentegrenzen. Daarom is in 2019 een locatie- en woningbehoefteonderzoek gedaan in onze woningmarktregio van 16 Utrechtse gemeenten (de U16). Dit onderzoek is een bouwsteen voor het Ruimtelijk Economisch Programma van de U16. Hierin zullen afspraken gemaakt worden over de regionale programmering voor de verstedelijkingsopgave (binnen de kaders van de Ruimtelijk Economische Koers). Daarnaast gaan het Rijk, de provincie Utrecht en 16 gemeenten in de regio Utrecht langjarig samenwerken om de woningbouwproductie te versnellen en de betaalbaarheid te vergroten.

Uit het Locatieonderzoek en de Woningmarktanalyse is naar voren gekomen dat de regionale behoefte aan woningen tot 2040 ca. 104.000 woningen bedraagt. Voor de Gemeente Oudewater is de woningbehoefte berekend op **685 woningen (2018 tot 2040)**. Van deze 685 is voor de periode 2018-2023 de woningbehoefte ingeschat op circa 135 woningen en nog eens 185 woningen voor de periode tot en met 2028.

De totale woningbehoefte is voor de gemeente Oudewater tot en met 2028 berekend op 320 woningen. Dit betekent dat er een woningbehoefte is van gemiddeld **29 woningen per jaar, waarvan 9 sociale huurwoningen**. Deze woningbouw vindt voornamelijk plaats in Oudewater. Voor Papekop en Snelrewaard staan er geen grotere nieuwbouwprojecten op de planning. Wel zijn er mogelijkheden voor transformatie van bijvoorbeeld bedrijfspanden naar woningen om in de woningbehoefte te voorzien. Er staan eveneens geen projecten in de planning voor Hekendorp, maar in de Dorpsvisie Hekendorp wordt nadrukkelijk de behoefte aan nieuwbouw aangegeven. Dit zal worden meegenomen in de planning van de projecten.

Op basis van de woningbehoefte, wordt de benodigde plancapaciteit bepaald. De ervaring leert namelijk dat 30% van de woningbouwplannen wordt uitgesteld. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien, rekenen we daarom met een overmaat aan plancapaciteit van 30%. Om te kunnen voldoen aan de behoefte van 29 woningen per jaar, zullen er per jaar 38 woningen in de planning moeten staan. Dit betekent dat er behoefte is aan een (harde) plancapaciteit in de gemeente Oudewater van **760 woningen** tussen 2020 en 2040.

|                                 | 2020 - 2023 | 2024 - 2028 | 2029 – 2040 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Benodigde plancapaciteit</b> | 114         | 190         | 456         |

Figuur 8: Benodigde plancapaciteit

Op basis van de woningbehoefte en de benodigde plancapaciteit kunnen we inzichtelijk maken of de huidige plannen voldoende zijn om in de behoefte te voorzien. We maken daarbij onderscheid in harde en zachte plancapaciteit. Onder harde plancapaciteit verstaan we plannen die zijn vastgesteld of met grote zekerheid zullen worden vastgesteld. Onder zachte plancapaciteit verstaan we plannen die potentie hebben maar waarvan we nog niet zeker weten of ze daadwerkelijk worden gerealiseerd. Dit zijn bijvoorbeeld plannen waar een stedenbouwkundige visie voor in de maak is, een haalbaarheidsverzoek voor is ingediend of waar een visie op de kernrandzone voor opgesteld moet worden.

Als we kijken naar de huidige plannen in de gemeente Oudewater, dan zien we dat tot 2023 er voldoende plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien. Wel valt op dat bijna de helft van de harde plancapaciteit sociale huurwoningen betreft (53 van de 117 woningen). Mogelijk wordt dus wel voorzien in de kwantitatieve behoefte, maar niet in de kwalitatieve behoefte van het aantal woningen. Na 2023 is er een tekort aan harde plancapaciteit. Van de zachte plancapaciteit weten we uit ervaring dat ongeveer de helft wordt gerealiseerd. Dit betekent dat voor de periode na 2023 nieuwe locaties gevonden moeten worden. Op dit moment zijn er na 2028 geen bouwlocaties meer. Om ook na 2028 te voorzien in de behoefte zullen er stappen gezet moeten worden om te komen tot uitbreiding van de bouwlocaties.

|                              | Tot 2023 | Tot 2028 | 2028 – 2040 |
|------------------------------|----------|----------|-------------|
| <b>Harde plancapaciteit</b>  | 117 (53) | 53 (20)  | 0           |
| <b>Zachte plancapaciteit</b> | 58 (26)  | 202 (30) | 0           |

*Figuur 9: Woningen in de planning (waarvan sociale huur)*

#### **Kansen en aandachtspunten voor vergroting van de plancapaciteit**

Uit bovenstaande cijfers komt duidelijk naar voren dat het noodzakelijk is om de plancapaciteit vanaf 2023 te vergroten. Dit kan op een aantal manieren:

- Binnenstedelijk bouwen: dit zijn locaties in de kernen waarvan de functie verdwenen is (bijvoorbeeld bedrijven, showrooms) of waarin functies zitten die beter op een anderen plek kunnen zitten (bijvoorbeeld in de buurt van uitvalswegen). Naar verwachting zijn in Oudewater geen omvangrijke binnenstedelijke locaties meer te vinden, na het benutten van de huidige bouwlocaties.
- Kansen voor woningbouw aan de randen van de kernen: buiten de rode contour.
- Verdichting van woningbouwplannen met oog voor de Oudewaterse maat.
- Mogelijkheden in de bestaande bouw in de binnenstad.

Gezien de grote behoefte aan woningen in relatie tot de huidige plancapaciteit, ontkomen we niet aan het bouwen buiten de rode contour. Dat wil niet zeggen dat dat overal kan, maar er zijn wel plekken aan de randen van Oudewater waarover het gesprek met de provincie gevoerd moet worden. Naast draagvlak bij de inwoners en de gemeenteraad, zal de provincie hiervoor uiteindelijk zijn goedkeuring moeten geven. Deze woonvisie is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

#### **4.3. Gedifferentieerd bouwen**

Op basis van de behoefte kan geconcludeerd worden dat er voor verschillende doelgroepen een schaarste aan woningen is. Deze schaarste is waarschijnlijk blijvend vanwege de aantrekkelijke centrale en landelijke ligging van Oudewater in de Randstad. Met de inzet op doorstroming en het toevoegen van woningen voor deze doelgroepen, wordt zoveel mogelijk geprobeerd aan de schaarste tegemoet te komen.

Bij de ontwikkeling van woningen moet nadrukkelijk aandacht zijn voor de (aanvullende) eisen die we als gemeente stellen aan woningen en openbare ruimte omdat deze prijsverhogend kunnen werken. We streven een goede kwaliteit na, maar er moet een balans zijn, om te komen tot vlotte planontwikkeling en om te voorkomen dat de woningen te duur worden door aanvullende maatregelen.

Om het gedifferentieerde aanbod te ontwikkelen en te behouden, zetten we de volgende instrumenten in bij de verkoop van woningen op eigen grond.

- Opstellen van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, onder andere op basis van m2. Zo worden vooral verschillende woningbouwproducten gebouwd, die passen bij de wensen van de doelgroep.
- Bij het bepalen van woningprijzen uitgaan van 'volledige' woningen, met ten minste een badkamer en een parkeervoorziening op basis van de gehanteerde parkeernorm.

- Goedkope koopwoningen niet uitbreidbaar maken, zodat de woningen klein en relatief goedkoop blijven.
- Anti speculatiebeding.
- Zelfbewoningsplicht.
- Loting van woningen via een notaris o.b.v. inschrijving voor een vastgestelde datum.

De woningmarkt is een vrije markt. Voor vrije sector huurwoningen en koopwoningen geldt onder andere het recht op vrije vestiging. Door promotie vooral in de eigen kern (gestaffeld adverteren) worden de kansen voor eigen inwoners vergroot. Dit kan echter niet afgedwongen worden.

#### **4.4. Richtlijnen voor woningbouw**

Bij nieuwe ontwikkelingen is sturing nodig om ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen daadwerkelijk gerealiseerd worden. . We hanteren daarom bij nieuwe ontwikkelingen (waarvoor nog geen haalbaarheidsverzoek is ingediend) de volgende definities en randvoorwaarden:

##### Sociale huurwoningen

1. Zijn woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (€ 737,14, prijspeil januari 2020)
2. De toewijzing van de woningen gebeurt via WoningNet (conform de Huisvestingsverordening vanaf eigendom van 100 woningen binnen de woningmarktregio U16)
3. De woningen moeten sociale huurwoningen blijven voor een exploitatietermijn van tenminste 20 jaar op gemeentegrond en tenminste 15 jaar op particuliere grond.
4. We rekenen, bij verkoop van eigen grond, voor de woningen een sociale grondprijs.
5. Er worden afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

##### Middensegment voor de middeninkomens:

- 10% middenhuur, een exploitatietermijn van tenminste 15 jaar.

##### Mogelijkheden waar we geen gebruik van maken:

- Inkomenseisen voor middenhuur
- De woningen met subsidie realiseren. Door een grens te stellen worden mensen uitgesloten die op jaarbasis net wat meer verdienen of mensen met hoge zorg- of alimentatiekosten, waarvoor de woningen wel bedoeld zijn.

#### **4.5. Woningbouwplanning**

Omdat de wereld sterk in beweging is, is een continue monitoring en bijstelling noodzakelijk van het woonbeleid en het woningbouwprogramma. Daarbij kan ingespeeld worden op veranderingen in wet- en regelgeving, financiële mogelijkheden en de actuele marktcapaciteit. Er is dan ook altijd een korte termijn (5 jaar) en een langere termijn waar naar gekeken wordt (2040).

In de Woningbouwplanning staat het totaal overzicht van alle woningbouwprojecten in de Gemeente Oudewater. Aan de hand hiervan wordt gestuurd op het woningbouwprogramma, planning en fase-ring: wat wordt er voor wie, wanneer en waar gebouwd. Waar zien we tekorten ontstaan? De woningbouwprogramma's worden gezamenlijk opgesteld door de ontwikkelende partijen in overleg met en binnen de kaders van de gemeente.

De woningbouwplanning wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld.. Onderdelen van het monitoren zijn in ieder geval:

- wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fase-ring.
- de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot prognoses en geplande aantallen.
- de gerealiseerde woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie.

In de woningbouwplanning wordt uitgegaan van een realistische, optimistische planning, waarbij ook de 30% planuitstel wordt meegenomen. De locaties binnen de gemeente Oudewater liggen in bestaand stedelijk gebied. Dit brengt een grote complexiteit met zich mee. Hierdoor is er een grote kans op vertraging van projecten.

Projectontwikkeling, van start tot oplevering, duurt zo'n vier tot tien jaar. Gebiedsontwikkeling duurt vaak nog langer. Een voortvarende aanpak en extra inspanningen op vele fronten betekent dus lang niet altijd dat er werkelijk woningen op korte termijn opgeleverd worden. Er zijn veel factoren die de snelheid mede bepalen. Daar heeft de gemeente niet altijd invloed op. Een gemeente bouwt immers niet zelf. Zij is voor het daadwerkelijk bouwen van woningen afhankelijk van anderen, zoals woningcorporaties en ontwikkelaars. Daarnaast speelt mee: hoe beter het draagvlak bij de inwoners, hoe sneller de ontwikkeling verloopt.

#### **Aandachtspunten voor de woningbouwplanning**

- We stimuleren en faciliteren onze bouwpartners om de bouwproductie hoog te houden.
- We werken met streefpercentages en –aantallen voor de lange termijn.
- Planning gemiddelde aantallen woningen per jaar als richtlijn.
- Een goede balans en woningtypes en -prijzen, in aanvulling op de bestaande woningvoorraad.
- Jaarlijkse update van de woningbouwplanning.
- In de woningbouwplanning geven we aan in welke fase het project zich bevindt.

## 5. Energietransitie

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Hiermee wordt bedoeld: verbeteren van de energieprestaties om daarmee het energieverbruik en de woonlasten te verminderen en het comfort te verbeteren.

### 5.1. Het belang van het verbeteren van de energieprestaties

Andere lasten dan huur en hypotheek zijn een steeds belangrijker deel van de woonlasten gaan uitmaken. De gemiddelde energierekening van een label A-woning bedraagt € 105, terwijl dit voor een label G-woning maandelijks € 231 bedraagt. Aangezien slecht geïsoleerde woningen vooral door de groepen met lage inkomens worden bewoond, betekent dit een extra beslag op het toch al geringe maandelijkse besteedbare budget. Zeker ook met de stijging van de energiebelasting op aardgas.

Het Coalitieprogramma 2018-2022 omschrijft de ambitie van de gemeente Oudewater om 50% minder uitstoot van CO<sub>2</sub> in 2030 t.o.v. 1990. Daarmee volgt Oudewater de landelijke ambities en draagt hieraan bij. In 2019 heeft de gemeenteraad de Energie Agenda Oudewater en het Uitvoeringsplan Energietransitie Oudewater 2020 – 2023 aangenomen. Hierin wordt omschreven op welke manier de gemeente Oudewater inzet op de energietransitie van Oudewater. De aanpak om dit te bereiken is voor wat betreft de gebouwde omgeving gericht op de speerpunten: Ondersteuning collectieven en particulieren met het verduurzamen van de gebouwde omgeving (woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen). De precieze aanpak wordt voor de komende jaren uitgewerkt in de gemeentelijke warmtevisie, die in 2021 door de raad zal worden vastgesteld.

#### *Huurwoningen*

Technische maatregelen aan woningen in de huursector zijn de verantwoordelijkheid van woningcorporaties en beleggers. In de prestatieafspraken met De Woningraat is opgenomen dat De Woningraat investeert in energiebesparende maatregelen en duurzaamheid van de bestaande voorraad.

#### *Particuliere woningvoorraad*

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. Dit betekent natuurlijk niet dat de gemeente hierbij helemaal geen rol heeft. De rol van de gemeente hierbij is om te beginnen het enthousiasmeren en aanjagen van inwoners om actief te worden op het vlak van verduurzaming van de eigen woning. Bijvoorbeeld door het laten zien en bieden van concrete maatregelen. Ook kan de gemeente inwoners ondersteunen en faciliteren. In het uitvoeringsplan wordt aangegeven dat Oudewater inzet op het ondersteunen van lokale collectieve energie-initiatieven op gemeentelijk, buurt-, wijk- en dorpsniveau. En op het ondersteunen en professionaliseren van regionale samenwerking op energie-initiatieven. Dit wordt onder andere gedaan door een nieuwe (subsidie-) verordening die wordt gemaakt op basis van de evaluatie van de afgelopen periode. Hierin wordt omschreven hoe lokale collectieve energie-initiatieven worden ondersteund vanuit de gemeente. Daarnaast wordt het programma U-THUIS voortgezet. Hierin werkt Oudewater met vijftien gemeenten samen aan de diverse thema's op het gebied van energiebesparing voor particuliere woningeigenaren. Hierbij hoort een gezamenlijk online energieloket JouwHuisSlimmer.nl. waar bewoners terecht kunnen voor informatie en advies.

Vanuit de gemeente wordt in 2020 de aanpak en planning van de transitievisie warmte voorgelegd. Bij het maken van de transitievisie warmte wordt een participatie traject doorlopen. Eind 2021 wordt de transitievisie warmte ter besluitvorming aangeboden aan de Raad.

Om de regierol van de gemeente goed op te kunnen pakken wordt samenwerking met lokale en regionale partners zoals buurtgemeentes, regio Lopikerwaard, LTO en ondernemersverenigingen voortgezet en verstevigd.

Een aantal zaken wordt momenteel al ingezet. In de gemeente Oudewater kunnen eigenaar-bewoners een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVN). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om een warmtepomp, zonnepanelen, een zon-neboiler, microwarmtekrachtsystemen, gevel-, dak- raam- of vloerisolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht of douchewater en een vegetatiedak. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000.

**Aandachtspunten**

- Inwoners stimuleren en faciliteren om de energieprestaties van bestaande woningen te verbeteren.
- Het verduurzamen van de bestaande huurwoningen.

## **6. Partners, samenwerking en regionale afstemming**

Bij de uitvoering van de woonvisie zijn partijen als De Woningraat, Habion, particuliere verhuurders, ontwikkelaars, bewoners en maatschappelijke organisaties betrokken. Deze spelers brengen door hun taken en verantwoordelijkheden de door de gemeente Oudewater gewenste woonkwaliteit tot stand. De mate waarin de gemeente kan sturen in de woningbouwproductie is afhankelijk van de wijze waarop de gemeente betrokken is bij de plannen. Toch kan de gemeente zowel bij eigen grondposities, als in gevallen van bestemmingsplanwijziging eisen stellen aan de ontwikkeling. Daarom zet de gemeente Oudewater sterk in op een goede samenwerking met deze partijen vanaf het moment dat het woonbeleid geformuleerd wordt. Juist in een woningmarkt waar niet alles meer vanzelfsprekend is, moet de woningbouwproductie goed aansluiten bij de vraag.

De gemeente Oudewater maakt onderdeel uit van de U16-regio. In de regio vindt afstemming plaats over de regionale Huisvestingsverordening, de regionale woningbehoefte, de bestaande plancapaciteit en het tekort aan woningbouwlocaties.

### **6.1. Prestatieafspraken**

De gemeente zet sterk in op de samenwerking met de partners in het wonen. Directe partners zijn daarbij De Woningraat en Huurdersraat. Tweejaarlijks worden de prestatieafspraken herzien, waarbij de woonvisie het beleidskader is. In de prestatieafspraken wordt een aantal doelstellingen uitgewerkt in thema's en opgaven.

Per thema zijn verschillende opgaven te benoemen zoals nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, wonen-zorg en overige (kwetsbare) doelgroepen. Per opgave wordt een aantal onderdelen uitgewerkt zoals het doel en concrete resultaat ('wat'), de werkzaamheden ('hoe'), de inzet van de betrokken partijen ('wie') en de planning ('wanneer'). Waar dit van toepassing is, wordt omschreven hoe en op basis van welke criteria de resultaten gemonitord worden en wanneer resultaten geëvalueerd worden.

In deze woonvisie is al een aantal gespreksonderwerpen genoemd voor de prestatieafspraken. Ook nemen we verschillende maatregelen om de wacht- en zoektijd terug te dringen, zoals:

- Afspraken over behoud en uitbreiding van de sociale huurvoorraad (verkoopstop en nieuwbouw).
- Afspraken over het monitoren van voldoende aanbod voor alle doelgroepen, ook in relatie tot doorstroming, inschrijfduur en betaalbaarheid.
- Bevorderen en monitoren van doorstroming, bijvoorbeeld van senioren (vrijmaken grote sociale huurwoningen door middel van doorstroomexperiment) en scheefwoners (huishoudens met midden- en hoge inkomens) uit sociale huur door het toevoegen van middenhuur.
- Afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: woningen en woonvormen (gemengd wonen).
- Verbeteren energieprestaties bestaande huurwoningen.
- Levensloopgeschikt(er) maken van de bestaande huurwoningvoorraad door kleine aanpassingen aan de voorraad te doen.

### **6.2. Informeren van de raad**

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd middels de jaarbrief Wonen. Aan de jaarbrief Wonen ligt een aantal documenten ten grondslag:

- Woonvisie en de woningbouwplanning
- Prestatieafspraken
-

## Begrippenkader

| Huur (prijspeil januari 2020)                            |                            |                             |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| < kwaliteitskortinggrens                                 | Sociaal, laag              | Tot € 432,51                |
| kwaliteitstopplingsgrens– 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens | Sociaal, middel            | Tussen € 432,51 en € 663,40 |
| 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens - liberalisatiegrens      | Sociaal, hoog              | Tussen € 663,40 en € 737,14 |
| > liberalisatiegrens                                     | Midden duur (vrije sector) | Tussen € 737,14 en € 1.000  |
| > liberalisatiegrens                                     | Duur (vrije sector)        | € 1.000 en hoger            |

### *Prijscategorieën koop*

| Koop       |                               |
|------------|-------------------------------|
| Goedkoop   | Tot € 225.000                 |
| Betaalbaar | Tussen € 225.000 en € 300.000 |
| Middelduur | Tussen € 300.000 en € 350.000 |
| Duur       | Vanaf € 350.000               |