



Samen sterk, met eigenheid en diversiteit

Ontwerp Woonvisie
Gemeente Vijfheerenlanden

Stec Groep aan gemeente Vijfheerenlanden

Esther Geuting en Bart Dopper en Marvin Thomasia
16 maart 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
1 Aanleiding	7
1.1 Waaron een nieuwe Woonvisie?	7
1.2 Doelstelling	8
1.3 Leeswijzer	10
2 Relevante wet- en regelgeving	11
3 Goed wonen in Vijfheerenlanden	14
4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen	18
4.1 Meer mogelijkheden voor doorstroming bieden	18
4.2 Achterblijvende doorstroming	19
5 Vitale kernen	22
5.1 Trend van vergrijzing en kleinere huishoudens	22
5.2 Toename van oudere huishoudensgroepen	23
5.3 Sterke kernen, met eigenheid en diversiteit	25
6 Aantrekkelijke nieuwbouw	30
6.1 Wat voegen we toe?	30
6.2 Uitgangspunten voor nieuwbouwwoningen in Vijfheerenlanden voor de komende vier jaar	32
7 Wonen en zorg, langer zelfstandig wonen	35
7.1 Zorgopgave van circa 190 intramurale en 490 extramurale zorgbehoevenden	36
8 Aanpasbaarheid en duurzaamheid	39
9 De inwoner aan zet: initiatieven van onderop	42
Bijlage A - Begrippen en definities	43

Voorwoord

Voor u ligt de Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 - 2025 met als ondertitel 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit'. Deze ondertitel verwoordt wat we hebben en waar we samen aan werken. Als gemeente Vijfheerenlanden zetten we ons in op een duurzaam en solidair leefklimaat. Het is belangrijk om woningen te verduurzamen, waar mogelijk levensloopbestendig te maken en doorstroming te bevorderen. Vijfheerenlanden is een prettige gemeente om in te wonen en dat willen we graag zo houden en waar mogelijk versterken.

De kracht van Vijfheerenlanden komt bij uitstek tot uiting in de diversiteit aan dorpen en wijken die onze gemeente rijk is. Die diversiteit zit bij uitstek in onze oorsprong, waarin we tot net voor 1800 uit 16 gemeenten bestonden, en in 2019 samen één gemeente zijn geworden. Elke stad en elk dorp en wijk heeft z'n unieke kenmerken en opgaven. Dit maakt onze gemeente tot een afwisselend geheel, waar iedereen een omgeving kan vinden die bij hem past. Deze eigen identiteit wordt hoog gewaardeerd. Uit de enquêtes, die gehouden zijn onder onze inwoners, blijkt dat het behoud van deze eigen identiteit belangrijk is. Deze identiteit komt voort uit een rijke historie. Deze is goed zichtbaar door de hele gemeente.

De Woonvisie is opgesteld na consultatie van onze inwoners, bewonersinitiatieven, woningcorporaties en andere professionele zorg- en marktpartijen. Veel goede suggesties zijn op die manier tot ons gekomen en verwerkt in deze Woonvisie. Gezamenlijk zochten we naar synergie tussen de verschillende wensen en opgaven.

In deze Woonvisie kijken we vooruit. We besteden aandacht aan te verwachten uitdagingen en kansen voor de komende jaren. Aandacht is er voor kwantitatieve vraagstukken, maar ook voor de kwaliteit van nieuwbouw en de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast houden we rekening met de veranderende samenstelling van huishoudens en demografische ontwikkeling, zorgbehoefte, duurzaamheid en energietransitie, nieuwe wet- en regelgeving en betaalbaarheid.

Met deze Woonvisie kijken we ook buiten onze gemeentegrenzen. We trekken gezamenlijk op met andere gemeenten in de regio U16 en de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Dat mes snijdt aan twee kanten: we zorgen voor voldoende draagvlak onder voorzieningen in Vijfheerenlanden en tegelijkertijd bieden we interessante woningen in een fraaie omgeving.

Deze Woonvisie legt voor de periode 2020 tot en met 2025 de uitgangspunten voor onze wijze van omgang met onze woningvoorraad vast, uiteindelijk dient dit te worden vertaald naar concrete handelingen.

College van B&W Vijfheerenlanden

Samenvatting

1.1 ‘Samen sterk, met eigenheid en diversiteit’ in Vijfheerenlanden

De Woonvisie Vijfheerenlanden 2020 - 2025 heeft als ondertitel ‘Samen sterk, met eigenheid en diversiteit’. Deze ondertitel verwoordt wat we hebben en waar we samen aan werken. Als gemeente Vijfheerenlanden zetten we ons in op een duurzaam en solidair leefklimaat. Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Vijfheerenlanden naar toe wil de komende jaren op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in de regionale samenwerkingsverbanden U16, en de netwerksamenwerking Alblasserwaard- Vijfheerenlanden. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad.

1.2 Vijfheerenlanden blijft groeien

Het aantal huishoudens blijft de komende jaren toenemen. In de periode 2020 tot 2030 met ruim 2.500 huishoudens. Daarna groeit dit aantal verder door tot circa 27.015 huishoudens in 2040. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 om een extra behoefte ruim 3.860 woningen.

- Gezinnen zijn de grootste doelgroep in Vijfheerenlanden. De omvang van deze groep neemt de komende jaren verder toe.
- De oudere doelgroep groeit relatief hard, tot 2040 zelfs met meer dan 50%.
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar groeit ook, zij het minder sterk. Vanaf 2030 neemt de omvang van deze groep weer af.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) krimpt tot 2030 ongeveer 10%.

Over de hele linie is daarbij sprake van huishoudensverdunding. Met andere woorden, een verschuiving naar steeds kleinere huishoudens.

1.3 Sterke en vitale kernen

Door onze wijken en kernen sterk te houden blijven we als gemeente Vijfheerenlanden aantrekkelijk voor inwoners en nieuwkomers. Het verschil in kracht en vitaliteit van onze kernen accepteren we, zowel in de benadering voor het woningbouw- als het voorzieningenbeleid. Een belangrijk uitgangspunt in deze Woonvisie is dat er in principe in elke kern bouwmogelijkheden zijn.

Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Zo willen we sterke lokale initiatieven die de bestaande voorraad aanvullen en passen binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking graag faciliteren.

We zetten ons als gemeente in om de leefbaarheid op het huidige niveau te behouden of te verbeteren. Dat betekent dat we onder andere inzetten op het mengen van de functies wonen en werken, mits dat geen overlast met zich meebrengt. Ook richten we ons op het in standhouden van voorzieningen op regioniveau, om zo vitale kernen te hebben en houden. Ons uitgangspunt is dat we lokaal doen wat lokaal kan: we kijken naar de kansen en behoeften op kernniveau.

Wat betreft onze kernen onderscheiden we drie soorten:

- In de kleine kernen staan we autonome groei toe, voor de eigen behoefte van de kern. We richten ons daarbij op kleine bouwstromen (elk jaar enkele woningen), zodat inwoners uit deze kernen hier goed mee uit de voeten kunnen.

- In de verzorgingskernen Lexmond, Meerkerk, Ameide en Schoonrewoerd willen we bouwen naar behoefte toestaan voor alle generaties bewoners van binnen en buiten de kern. Daarmee waarborgen wij ook de vitaliteit van deze kernen door het behoud van het draagvlak voor het voorzieningenniveau.
- Voor onze twee stedelijke kernen Leerdam en Vianen hanteren wij een gelijke doelstelling. Wij zien bij deze twee kernen echter ook mogelijkheden om bij te dragen aan de regionale opgave. Deze bijdrage betreft indicatief een percentage van circa 10% van het huidige inwoneraantal, ofwel een aantal van circa 800 woningen per kern in de periode tot 2040.
- Over de gehele gemeente hanteren wij een percentage van tenminste 30% sociale huur- of koopwoningen.
- Daarnaast is er een groter wordende vraag naar woonvormen die op maat aansluiten bij de persoonlijke woonwensen en -eisen. Zoals circulair bouwen, klimaat adaptief bouwen, levensloopbestendig bouwen. Uit het aantal initiatieven van bewonersgroepen blijkt ook een toenemende vraag naar andere vormen van (samen)wonen: tiny houses, samenleefconcepten voor ouderen al dan niet samen met jongeren, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

1.4 Wonen, zorg en welzijn beschouwen we als samenhangende thema's

Op basis van de huishoudensontwikkeling verwachten we in 2030 circa 195 extra intramurale zorgvragers in gemeente Vijfheerenlanden ten opzichte van 2020, ruim een kwart meer. De gemiddelde leeftijd van intramurale zorgvragers gaat daarbij omhoog. Extramuraal gaat het om bijna 500 extra zorgvragers tot 2030, ook hiervoor geldt dat het voor een toenemend aandeel gaat om oudere mensen. Aanvullend is er echter ook behoefte aan woningen voor diverse doelgroepen, die we in 2020 regionaal verder in beeld gaan brengen, onder andere vanuit begeleid wonen, jeugdzorg, enzovoort.

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in een gewone woning willen blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen, zodat de aanpassingsbehoefte zich steeds vaker voordoet in de koopsector. Door het opwaarderen van woningen, zoals het aanbrengen van een traplift of een badkamer op de benedenverdieping, neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Denk ook aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. Ook bij de ontwikkeling van nieuwbouw houden we hier rekening mee en stellen we aanvullende eisen ten aanzien van de levensloopgeschiktheid.

1.5 Duurzaamheid is een belangrijk thema in Vijfheerenlanden

We zien dat energielasten een groeiend deel van de totale woonlasten vormt. Dit is extra relevant voor lagere inkomens in huur en koop. De woningcorporaties steken veel energie in verbetering van de woningvoorraad. Daarbinnen worden tot 2020 90% van alle huurwoningen energetisch verbeterd tot minimaal Label B (ca. 17.000 woningen) en stimuleren zij samen met ons gedragsverandering in stookgedrag via voorlichting. Bij particulieren is verbetering van de huidige woningvoorraad een uitdaging. We organiseren wijkavonden, stellen wooncoaches en energieloketten beschikbaar. Ook bij het inrichten van woonwijken houden we rekening met de wateropgave door gebruik van waterdoorlatende verharding waar dat mogelijk en passend is.

Daarnaast heeft ook onze woningbouwopgave gevolgen voor het klimaat. Wij willen een deel van de CO₂-uitstoot die hier het gevolg van is compenseren door het planten van bomen voor woningen die in onze gemeente gebouwd worden.

1.6 De gemeente Vijfheerenlanden maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder

Een belangrijk speerpunt van gemeente Vijfheerenlanden is dat we onze doelen voor de woningmarkt willen bereiken in samenspraak met onze inwoners. Deze Woonvisie is een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Vijfheerenlanden aangenaam te laten zijn, in welke kern je ook woont. Het

gevoel voor eigenheid en diversiteit en betrokkenheid bij de eigen kern en de gemeente als geheel. De gemeente vindt het belangrijk om initiatieven van inwoners en anderen zo veel als mogelijk te faciliteren.

Ontwerp

2 Aanleiding

2.1 Waarom een nieuwe Woonvisie?

2.1.1 De woningmarkt volop in beweging

We zijn een nieuwe gemeente. Zederik, Leerdam en Vianen zijn op 1 januari 2019 samengegaan, ieder met zijn eigen sterke punten, en zijn uitdagingen. De woningmarkt is flink aangetrokken en starters in Vijfheerenlanden komen moeilijk aan een woning. Ook worden jaarlijks de regels voor het huurbeleid van woningcorporaties vastgelegd en staat betaalbaarheid weer op de politieke agenda.

De bevolkingsprognose van Primos (2019) laat zien dat de bevolkingsgroei in Vijfheerenlanden verder doorzet. We hebben daarnaast te maken met ontgroening en vergrijzing, met als gevolg een wijzigende woningbehoefte. Ook is er veel nieuwe wetgeving gekomen. Denk aan de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet en de decentralisering waardoor de gemeente medeverantwoordelijk is voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen en de Klimaatwet. Daarom is het nu de juiste tijd om onze Woonvisie te actualiseren.

2.1.2 Ambitie voor de woningmarkt voor de komende jaren vormgeven

De Woonvisie is ook het document waarmee we de ambitie zoals we die als Vijfheerenlanden hebben voor de woningmarkt kunnen vormgeven. Wonen in Vijfheerenlanden is aantrekkelijk, en de Vijfheerenlanders wonen er over het algemeen met veel plezier. In deze collegeperiode tot aan 2022 willen we heel concreet deze kwaliteiten benutten. De Vijfheerenlandense woningmarkt en het leefklimaat op niveau houden zoals deze nu is. Daarbovenop zoveel mogelijk Vijfheerenlanders zo te laten wonen als ze dat het liefst willen, passend bij hun huisvestingswensen en -eisen, inkomen en levensfase. Dit betekent iets voor de woning, en de omgeving van de woningen.

Er wordt actief gezocht naar geschikte locaties voor nieuwbouw, zoveel mogelijk in het bestaande bebouwde ruimtebeslag, uitbreiding van de steden Leerdam en Vianen, en ingezet op versterking van de verschillende kernen ter bevordering van de toekomstige vitaliteit van de kernen. In het coalitieprogramma is afgesproken om alle leeftijds- en aandachtsgroepen te bedienen in betaalbare, passende dan wel levensloopbestendige huur- en koopwoningen daar waar de behoefte zich voordoet.

2.1.3 Ontwerp-Strategische visie: we voorzien in de lokale behoefte als de regionale behoefte

We bieden in Vijfheerenlanden voor alle huidige en toekomstige inwoners wat wils aan. In Leerdam en Vianen kun je wonen in de directe nabijheid van winkels, cultuur, onderwijs en recreatie en voorzien we in een bruisende woonomgeving. In de kleine kernen van onze gemeente vinden inwoners ruimte en rust om in te wonen. Door de verspreide ligging van de kernen, in het platteland, kunnen de bewoners van het gebied op korte afstand gebruik maken van de voorzieningen, zoals onderwijs, sport en medische zorg, in de (nabij gelegen) dorpen of steden.

Aanvullend op onze eigen woningbouwopgave kan een klein deel van de regionale woningvraag in gemeente Vijfheerenlanden worden gerealiseerd. In de U16 gaat het om circa 105.000 woningen. Voor de helft van dit aantal moeten er aanvullend nog locaties worden gevonden. Bij het vinden van locaties voor nieuwe woningen gaan we uit van de geschiktheid van de locatie en zuinig ruimtegebruik. Omvorming van leegstaand vastgoed gaat voor inbreiding. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bij inbreiding dient wel rekening te worden gehouden met voldoende resterende ruimte voor groen en verdere vergroening binnen de kernen. Dat betekent dat we ook zorgvuldig met de bestaande groene ruimte binnen bestaand ruimtebeslag willen omgaan. Deze vergroening is ook nodig voor de klimaatadaptatie.

2.1.4 Basis voor prestatieafspraken

Ook dient deze Woonvisie als kader en input voor prestatieafspraken met de in onze gemeente actieve woningcorporaties.

2.1.5 Woonvisie nieuwe stijl gaat vooral in op bestaande voorraad en de samenwerking met onze partners

Anno 2020 gaan Woonvisies meer over de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen in brede zin. De nadruk ligt minder dan in de vorige Woonvisies van de drie gemeenten op kwantitatieve gegevens en nieuwbouwprogramma's. Ook het proces is anders: we hebben bij de totstandkoming van de Woonvisie gesproken met inwoners, corporaties, huurdersorganisaties, bewonersinitiatieven, ontwikkelaars en makelaars uit Vijfheerenlanden. Daarnaast zijn raadsleden gevraagd om hun input te leveren om zo tot een breed gedragen Woonvisie te komen, waarbij we profiteren van alle creativiteit en ideeënrijkdom die in Vijfheerenlanden aanwezig is. Het informeren, consulteren en stimuleren van inwoners was hierbij belangrijk en waardevol!

De nieuwe Woonvisie wil een krachtige visie zijn die perspectief biedt voor lokale woonpartners zoals in Vijfheerenlanden actieve woningcorporaties, zorginstellingen, huurdersbelangenorganisaties en belangenbehartigersorganisaties zoals dorpsraden en ook: initiatieven van inwoners. De gemeente maakt samen met haar woonpartners, op basis van die visie, haar bijdrage aan de lokale beleidsambities inzichtelijk. Hiermee is de Woonvisie een meerjarige raamovereenkomst en vormt onder andere deze visie de basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren. In de bijlage vindt u de gesprekspartners voor de totstandkoming van deze Woonvisie. Daarnaast staan daar analyses opgenomen die ten grondslag hebben gelegen aan deze Woonvisie, onder andere een woonenquête die is gehouden in april en mei 2019, en waaraan ruim 2.600 huishoudens van Vijfheerenlanden aan hebben meegedaan.

2.1.6 De Woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven

Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Vijfheerenlanden naar toe wil de komende jaren jaar op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in de regionale samenwerkingsverbanden U16, en de netwerksamenwerking Alblasserwaard- Vijfheerenlanden.

We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad.

Daarbij willen we er ook voor zorgen dat inwoners van Vijfheerenlanden, de corporaties, zorgpartners, marktpartijen en andere initiatiefnemers weten waar ze aan toe zijn, en hoe initiatieven het woon- en leefklimaat in onze gemeente kunnen versterken, en van toegevoegde waarde zijn. Wij maken ruimte, nodigen uit en faciliteren initiatiefnemers waar mogelijk.

2.2 Doelstelling

DE DOELSTELLING VAN DE WOONVISIE 'SAMEN STERK, MET EIGENHEID EN DIVERSITEIT' KAN ALS VOLGT GEFORMULEERD WORDEN:

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vijfheerenlanden is dat het voor iedereen goed wonen is in Vijfheerenlanden en de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Zo is Vijfheerenlanden samen sterk, met eigenheid en diversiteit in de verschillende kernen!

2.2.1 Voldoende draagvlak van groot belang

De nieuwe Woonvisie is dynamisch en flexibel, en richtinggevend voor Vijfheerenlanden voor de komende vier jaar. Wij denken dat de nieuwe Woonvisie een uitnodiging is geworden voor al onze woonpartners en andere initiatiefnemers om met nieuwbouw, en met goed gebruik van de bestaande woningvoorraad concrete projecten te realiseren die aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Daarnaast vervullen we als gemeente Vijfheerenlanden een kleine rol in de regionale behoefte aan nieuwbouw vanuit de U16 waar we deel van uitmaken.

2.2.2 Betrokkenheid van belanghebbenden en raadsleden

In aanloop naar de nieuwe Woonvisie hebben we vier bijeenkomsten georganiseerd, één met woningcorporaties en zorgpartijen en huurdersbelangenorganisaties, één met marktpartijen zoals projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en beleggers, één met bewonersinitiatieven en één met geïnteresseerde inwoners. Tijdens deze eerste serie bijeenkomsten zijn we in gesprek gegaan. We hebben allen in het proces betrokken, zodat we in onderlinge samenwerking een gedragen Woonvisie kunnen presenteren. Aanvullend is twee keer gesproken met vertegenwoordigers van de drie woningcorporaties: Lekstede Wonen, Fien Wonen, en Kleurrijk Wonen.

Tijdens alle bijeenkomsten zijn belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie besproken: de ontwikkeling van de bevolkingsgroei, de veranderende samenstelling van de bevolking (we ontgroenen en vergrijzen als Vijfheerenlanden), het belang van vitale kernen en het behoud van de eigenheid en diversiteit van deze kernen, en een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande voorraad. We vinden het belangrijk dat we in de toekomstige woningbouwprogrammering voorkomen dat we in de toekomst niet goed kunnen voorzien in de vraag aan woningen in alle prijssegmenten. Daarnaast speelt het levensloopbestendig maken en de verduurzaming van de bestaande en nieuwe woningen in Vijfheerenlanden een belangrijke rol. Deze uitgangspunten hebben we centraal gesteld in deze Woonvisie.

Daarnaast was er op 17 september een raadscommissie waarin de raad richtinggevende uitspraken heeft meegegeven voor de uitwerking van de Woonvisie.

RICHTINGGEVENDE UITSPRAKEN VOOR DE UITWERKING VAN DE WOONVISIE

- Behoud en versterking van de vitaliteit heeft de prioriteit voor de kleine kernen.
- Bouwen voor de doorstroming binnen Vijfheerenlanden: voor ouderen en voor jongeren.
- Aandacht voor lage inkomens en middeninkomens uit Vijfheerenlanden die in de knel komen.
- Bouwen primair voor de eigen inwoners, ruimte voor kleine dorpsgerichte plannen, die aansluiten bij initiatieven van dorpsbewoners.
- Ruimte bieden aan complementaire woningtypen: voorzien in de behoefte aan kleine woningen (tiny houses), mantelzorgwoningen, knarrenhofjes, en vrije kavels.
- Focus op de verduurzaming van de bestaande voorraad, bij nieuwbouw zorgen voor energieneutraliteit.
- Rekening houden met rode contour, en nieuwe regels zoals Omgevingswet, PAS en de POVI.
- Aansluiting zoeken bij de strategische visie 2035.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we een ontwerp Woonvisie opgesteld met een onderliggend woonbehoefte-onderzoek, die we presenteerden in een tweede reeks bijeenkomsten in november waarin we de hoofdlijn van deze ontwerp woonvisie gezamenlijk bespraken. Op 16 januari presenteerden we de uitgangspunten van het woonwensenonderzoek, het woonbehoefteonderzoek en de uitgangspunten voor de woonvisie in een VHL-plein.

Na opiniërende behandeling in de raadscommissie Ruimte wordt de ontwerp Woonvisie voorjaar 2020 in het kader van de zienswijzeprocedure voorgelegd aan de inwoners van Vijfheerenlanden en belanghebbenden. Daarna wordt de woonvisie ter vaststelling aan de raad aangeboden met reactie op eventueel ingediende zienswijzen.

2.3 Leeswijzer

In deze Woonvisie komen achtereenvolgens de volgende thema's aan de orde.

In hoofdstuk 2 gaan we kort in op relevante wet- en regelgeving die voor het wonen van belang zijn. Hoofdstuk drie gaat in op het karakter van het wonen in Vijfheerenlanden, en in hoofdstuk 4 leest u meer over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor alle inkomensgroepen in Vijfheerenlanden.

In hoofdstuk 5 volgt een verdieping op de manier waarop we de verschillende kernen in Vijfheerenlanden vitaal en toekomstbestendig houden. Hoofdstuk 6 gaat over de toevoeging van nieuwbouwwoningen. In hoofdstuk 7 staat de opgave vanuit wonen, zorg en langer zelfstandig wonen centraal en in hoofdstuk 8 komt de aandacht voor aanpasbaarheid en duurzaamheid van woningen in Vijfheerenlanden aan de orde. Hoofdstuk 9 ten slotte staat stil bij de manier waarop de gemeente initiatieven van bewoners wil faciliteren.

In de bijlage bij deze Woonvisie staat een lijst met begrippen en definities die relevant zijn voor de woonvisie.

Separaat bij de Woonvisie is een woonbehoefte onderzoek opgesteld, met daarin de analyses die aan de woonvisie ten grondslag gelegen hebben. Een belangrijk onderdeel hierbij vormde het woonwensenonderzoek onder de inwoners van Vijfheerenlanden, dat in mei en juni van 2019 plaatsvond.

3 Relevante wet- en regelgeving

3.1 We gebruiken de sturingsmogelijkheden die de herziene Woningwet ons biedt

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van in Vijfheerenlanden actieve woningcorporaties, Fien Wonen, Kleurrijk Wonen en Lekstede Wonen.

Er zijn nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele Woonvisie waarin het volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. Het vormt ook de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporaties. Denk hierbij aan afspraken over investeringen in sociale huur en middenhuur, nieuwbouw, bestaande voorraad, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, woonurgente en cetera.

Deze Woonvisie moet gedragen worden door relevante belanghebbenden. Vandaar dat deze zijn meegenomen in het proces in aanloop naar de Woonvisie.

3.2 Woningwet heeft grote invloed op woningcorporaties

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de gezinnen met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Door deze maatregel kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de middeninkomens. Omdat ook de financiering van een koopwoning ingewikkelder is geworden en de hypotheekrenteaftrek vanaf 2020 versneld wordt afgebouwd, vallen deze huishoudens vaak tussen wal en schip.

De voorraad huurwoningen in het middensegment (vrijesectorhuurwoningen met een maandhuur vanaf € 720 tot circa € 950) is in gemeente Vijfheerenlanden zeer beperkt.

3.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in onze kernen optimaal benut en zorgen we ervoor dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de vraag vanuit onze huishoudens.

Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De Woonvisie is hiervoor een goed instrument.

3.4 De Provinciale Ruimtelijke Verordening

We hebben de Woonvisie afgestemd op de Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening van de provincie Utrecht. De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een

blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijke beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving waarin het plezierig wonen, werken en recreëren is.

De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De provincie Utrecht vereist regionale afstemming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, en vraagt deze binnen de provinciaal vastgesteld rode contouren vast te stellen, aanvullend onderstreept de provincie het belang van betaalbaarheid van woningen voor alle doelgroepen. Deze lijnen zitten ook in de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie (POVI) die sinds eind 2019 in voorbereiding is. De POVI lijkt meer ruimte te gaan bieden aan toevoegen van woningen ten behoeve van de vitaliteit van kleine kernen, mits de nut en noodzaak kan worden aangetoond. Als gemeente Vijfheerenlanden, doen we mee met deze ontwikkeling.

3.5 Regionale samenwerking binnen de U16 en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

De gemeente Vijfheerenlanden maakt onderdeel uit van de U16. Een gezonde woon- en leefomgeving is één van de acht kernthema's in de regionale samenwerking. Uitgangspunt is om voor (toekomstige) inwoners van de U16-gemeenten voldoende, betaalbare en passende woningen beschikbaar te hebben. Als regio (en provincie Utrecht) kiest U16 ervoor de woonbehoefte zoveel mogelijk binnenstedelijk op te vangen, om zo de waardevolle landschappen rond Utrecht, en in onze gemeente vrij van bebouwing te houden en met nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande infrastructuur en voorzieningen.

Thema's die in op de regionale bestuurstafel 'Gezonde woon- en leefomgeving' in U16-verband aan de orde komen zijn onder andere:

- Woningbouwstrategie
- Blauwe en groene verbindingen
- Verbinding stad-land
- Woonruimteverdeling
- Duurzame en betaalbare woningvoorraad
- Huisvesting nieuwkomers
- Beschermd wonen
- Middenhuur
- Regionaal woonbeleid sociale huur
- Huisvesting arbeidsmigranten
- Wonen en zorg.

De burgemeesters van Giessenlanden, Gorinchem, Leerdam, Molenwaard, Zederik en Vianen hebben eind 2018, net voorafgaand aan het moment dat de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik per 1 januari 2019 zijn samengegaan in de gemeente Vijfheerenlanden en Molenwaard en Giessenlanden fuseerden in de nieuwe gemeente Molenlanden, de intentieverklaring getekend 'Grenzeloos Samenwerken' voor de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. De samenwerking zal als netwerksamenwerking doorgaan, ondanks de keuze van gemeente Vijfheerenlanden om bij provincie Utrecht te horen. De gezamenlijke opgaven zijn vastgelegd in de Regionaal Maatschappelijke Agenda (RMA) rond drie strategische thema's: leefbaar & aantrekkelijk, economisch krachtig en klimaat robuust.

3.6 De Woonvisie sluit aan bij de ontwerp-strategische visie Vijfheerenlanden 'Focus op 2035'

In de ontwerp-strategische visie kiezen we als gemeente voor een gemeente die gezond en duurzaam is voor iedereen, aan de hand van vijf heldere en met elkaar samenhangende thema's, die goed aansluiten op de regionale aanpak. Deze vijf thema's zijn ook leidend geweest voor deze Woonvisie.

- Onze doelen willen we bereiken in samenspraak met onze inwoners. Daarbij willen we een goede balans bereiken tussen overheidstaken en zelfregulering. Wij willen samen met onze inwoners vormen van participatie ontwikkelen die passen bij de aard en cultuur van onze lokale gemeenschappen.

- Welzijn voor welvaart. We zetten in op transitie van financieel gedreven economie naar een duurzame en solidaire economie.
- Duurzaamheid en kwaliteit van leven zijn leidend in het vormgeven van sociaal en economisch beleid. Het creëren van aantrekkelijke en permanente ontmoetingsplaatsen voor jong en oud, circulaire productie en duurzaam landgebruik zijn daarin de speerpunten.
- We gaan uit van de kracht en mogelijkheden van de locatie. We houden daarbij rekening met de bodemgesteldheid.
- We werken grenzeloos samen. Vijfheerenlanden is onderdeel van het stedelijknetwerk rond de stad Utrecht en van de Alblasserwaard/Vijfheerenlanden (hierna: AV). Wij willen de kansen van deze netwerken ten volle benutten. Samenwerking is de weg waarlangs belangrijke resultaten geboekt kunnen worden.

3.7 We maken gebruik van een huisvestingsverordening

Per 1 juli 2019 is de nieuwe huisvestingsverordening gemeente Vijfheerenlanden van kracht. De nieuwe huisvestingsverordening bestaat uit twee delen: een gedeelte voor het grondgebied van de voormalige gemeente Vianen en een gedeelte van de voormalige gemeenten Leerdam en Zederik. Het zoeken naar en reageren op huurwoningen verandert voor woningzoekenden niet.

Graag gebruiken we de huisvestingsverordening om met de woningcorporaties afspraken te kunnen maken over toevoeging van woningen voor doelgroepen waar een tekort aan is. De huisvestingsverordening kan worden gebruikt als door een groeiend beroep op woningen voor woonurgente aantoonbare schaarste ontstaat die niet kan worden opgevangen binnen de prestatieafspraken.

3.8 We sluiten aan bij relevant duurzaamheidsbeleid

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
- In de Transitievisie Warmte staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken.
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie.

Daarnaast hanteert de gemeente Vijfheerenlanden in de nieuwbouw zoveel mogelijk uitgangspunten uit de circulaire economie, en voldoen we ten minste aan de wettelijke eisen. Per plan kan een afweging worden gemaakt.

- Circulaire economie (een economisch systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen en hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt).

3.9 We gebruiken de filosofie van de Omgevingswet om ruimte aan initiatieven te geven

Naar verwachting komt er op 1 januari 2021 een integrale Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd. De doelstellingen om zaken te vereenvoudigen, meer ruimte te geven aan initiatieven en maatwerk mogelijk maken sluiten goed aan bij de ontwerp-strategische visie van de gemeente Vijfheerenlanden en deze Woonvisie.

De Omgevingswet en harmonisatieopgave bieden een unieke kans om bij de start van de nieuwe gemeente het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. Net als in het ontwikkelproces van deze nieuwe Woonvisie doen we een nadrukkelijke handreiking naar onze partners: help mee bouwen aan onze nieuwe gemeente! We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving.

4 Goed wonen in Vijfheerenlanden

Omdat nieuwbouw maar een beperkte voorraadverandering teweegbrengt is de kwaliteit van de bestaande voorraad steeds bepalender voor de totale woonkwaliteit van Vijfheerenlanden. Een aantrekkelijke bestaande woningvoorraad en woonomgeving is een voorwaarde voor doorstroming op de woningmarkt van Vijfheerenlanden en daarmee ook voor succesvol ontwikkelen van nieuwbouw, met name gericht op de woonbehoefte in de kernen.

Woningcorporaties hebben een belangrijke taak met betrekking tot de sociale huurwoningvoorraad en richten zich steeds meer op hun kerntaken. Vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is in principe een particuliere aangelegenheid, al speelt hier heel duidelijk een algemeen belang. Bij kwetsbare groepen, zoals lage inkomens en mensen met een zorgvraag, nemen we als gemeente onze verantwoordelijkheid. Bovendien hebben we ambities om de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.

4.1 Versterking van de huidige kwaliteit woningvoorraad en vraag gestuurd bouwen

Het grootste deel van het wonen in de toekomst vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad. Daarom krijgt dit een prominente plaats in de Woonvisie. Van belang is dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is, woningen worden verduurzaamd, levensloopbestendig gemaakt waar dat wenselijk is en de kwaliteit wordt versterkt.

De woningmarkt moet worden gezien als een woningportefeuille die we zo toekomstgericht mogelijk willen maken. Hiervoor is nieuwbouw nodig, zal soms een woning moeten worden gesloopt, maar gaat het vooral om renovatie waarbij goed wordt gekeken naar de huidige kwaliteit. Daarom voegen we alleen segmenten in de woningmarkt toe waaraan tekorten zijn of segmenten die er nog niet zijn, en woningen die de doorstroming stimuleren. We stimuleren zo doorstroming, onder andere met doorstroommakelaars en besteden hier aandacht aan bij de prestatieafspraken. Zo werken we stap voor stap aan een woningvoorraad die past bij alle huishoudens in gemeente Vijfheerenlanden.

ANALYSE WONINGVOORRAAD VIJFHEERENLANDEN

In het onderliggende woonbehoefteonderzoek staat een uitgebreide analyse van de bestaande voorraad.

Enkele conclusies die voor de Woonvisie van belang zijn:

- De gemeente Vijfheerenlanden telt circa 24.420 woningen. Bijna tweederde deel bestaat uit koopwoningen. Zo'n 4% van de woningvoorraad is een particuliere huurwoning, lager dan het landelijk gemiddelde, het resterende deel is in bezit van een corporatie.
- In Zederik ligt het aandeel koopwoningen ver boven het gemiddelde voor de gemeente (73% tegenover 63%), terwijl dit aandeel in Leerdam (55%) juist relatief laag ligt.
- Het aandeel woningen in de gereguleerde huur ligt in Leerdam (zo'n 41%) relatief boven het gemiddelde (33% voor Vijfheerenlanden). In Zederik zijn er relatief weinig woningen in de gereguleerde huur (22%).
- In Vijfheerenlanden is bijna tweederde van de woningen gebouwd tussen 1945 en 1990 (met de nadruk op de periode 1970-1990). Dit aandeel ligt hoger dan het gemiddelde voor heel Nederland (55%). Doorgaans worden woningen uit de naoorlogse periode minder aantrekkelijk gevonden dan woningen die eerder of later zijn gebouwd. Qua energieverbruik zijn deze woningen meestal ook minder zuinig.

- De meeste woningen in de gemeente Vijfheerenlanden zijn geclassificeerd met energielabel 'C'. Het gaat om zo'n 33% van de totale woningvoorraad. 18% heeft het meest zuinige energielabel 'A'. 9% van de woningen in de gemeente heeft energielabel 'B'. Ruim een kwart van de woningvoorraad heeft label 'F' of 'G'.
 - Van de woningen in Vijfheerenlanden kan vier vijfde deel worden aangepast naar de behoeftes van minder valide mensen. Ook het aandeel nultredenwoningen is met 17% relatief groot. In Leerdam is een bovengemiddeld aandeel woningen (nog) niet levensloopgeschikt.
- Zie het Woonbehoefte Onderzoek als bijlage bij deze woonvisie.

4.2 Lokale aanpak in versterking woningvoorraad

Vooraf in Vianen en Leerdam is de kwaliteit en uiterlijke staat van woningen gebouwd in de naoorlogse periode een belangrijk thema. Dit geldt ook voor de inrichting van de openbare ruimte en het gevoel van veiligheid. In de dorpen gaat het vaker om verschraving van het voorzieningenniveau en verminderde bereikbaarheid.

In Vijfheerenlanden hebben we bewust gekozen om toe te treden tot woningmarktregio Woongwaard. Een gebied met een minder gespannen huurmarkt en daardoor meer kansen voor onze inwoners, en drie investerende corporaties op ons grondgebied. De kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad gaan we versterken. Daarin trekken we samen op met onze corporaties. Onderdeel van de versterking van de huidige woningvoorraad is het verduurzamen, levensloopbestendig maken daarvan en maatregelen nemen die de doorstroming bevorderen, denk aan doorstroommakelaars. Wij nemen dit op in de prestatieafspraken met onze corporaties.

In het uitvoeren van deze versterking zien wij ook een rol voor de lokale bouwnijverheid. Het instrument van duurzaamheidsleningen en startersleningen wordt door ons gestimuleerd en we zetten de bestaande leningen voort. Het instrument blijversleningen passen we toe voor geheel Vijfheerenlanden. Daarbij verkennen we integratie van deze verschillende instrumenten tot één leningstelsel voor woningaanpassing, passend bij belangrijke levensmomenten: bijvoorbeeld een financiering om tegelijk de vloer te isoleren als we drempels weghalen om woningen levensloopbestendig te maken.

4.3 Stimuleren en faciliteren van meer duurzame woningvoorraad

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. De woningcorporaties in Vijfheerenlanden hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal Energielabel A.

Dat betekent dat de meeste 'winst' in Vijfheerenlanden is te behalen bij het verduurzamen van bestaande koopwoningen. Daarnaast heeft ook het klimaatakkoord invloed op de verduurzaming van de bestaande voorraad, waarbij in 2030 circa 45% en in 2050 alle woningen van het aardgas af moeten zijn. In 2021 dienen we te besluiten over hoe we deze transitie in gaan richten. Energiebesparingsmaatregelen leveren voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen, terwijl het comfort verbetert en milieuwinst kan worden behaald.

REGIONALE ENRGIESTRATEGIE U16

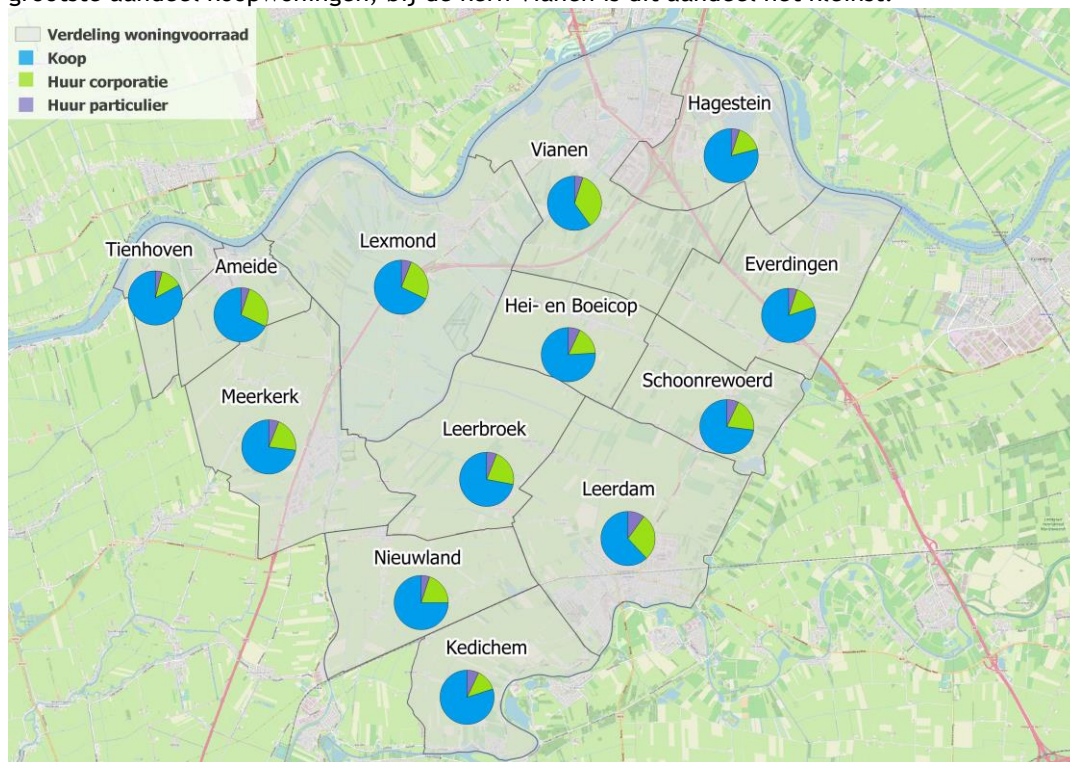
In 2015 maakte Nederland in Parijs met bijna alle andere landen in de wereld afspraken om klimaatverandering te stoppen. Er is toen afgesproken om zoveel mogelijk energie te besparen en alle kansen te benutten om duurzame energie op te wekken. Om dit in Nederland voor elkaar te krijgen is het landelijke Klimaatakkoord opgesteld. Hierin is afgesproken om op regionaal niveau een energiestrategie te maken. In Nederland zijn dertig regio's gevormd. Gemeente Vijfheerenlanden is onderdeel van regio U16.

Als gemeente Vijfheerenlanden willen we energie besparen en duurzame energie opwekken. De startnotitie Regionale Energiestrategie U16 beschrijft hoe Vijfheerenlanden samen met vijftien andere gemeenten, vier waterschappen en de provincie Utrecht wil samenwerken aan energiebesparing en het opwekken van duurzame energie. Met de startnotitie vroeg het college de gemeenteraad om akkoord te gaan met een werkwijze voor regionale samenwerking en uitgangspunten voor het opstellen van een zogenaamde energiestrategie.

Om het koopwoningbezit toekomstbestendig te laten zijn is het goed om eigenaren te stimuleren de woning allereerst goed te onderhouden. Daarnaast willen we eigenaren meer bewustmaken van de kansen en meerwaarde van het aansluiten bij verduurzamingsontwikkelingen op de woningmarkt. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om subsidies aan te vragen die ten gunste komen aan de verduurzaming van de woning. We leggen hierbij de nadruk op de kostenbesparingen die het oplevert en zien veel kansen voor een wijkgerichte aanpak. Voorbeelden zijn het opplussen (het woongenot verhogen), levensloopbestendig maken (het flexibel inrichten zodat ouderen hier langer kunnen blijven wonen) en verduurzamen (zoals isoleren, installeren van zonnepanelen en gebruiken van nieuwe technologieën zoals luchtwarmtepompsystemen) van woningen. Als gemeente bieden we energie bespaarleningen en subsidies op duurzame maatregelen aan. Dit doen we niet individueel, maar collectief op het niveau van wijken en kleine kernen. Hiermee wil we inwoners helpen om samen de stap te maken naar duurzaam wonen.

Figuur: verhouding eigendormsvormen per kern

In elke kern is het aandeel koop het grootst, gevolgd door de huur corporatie. Het aandeel huur particulier is in elke kern duidelijk het kleinst. De kernen Tienhoven en Kedichem hebben vergeleken met de andere kernen het grootste aandeel koopwoningen, bij de kern Vianen is dit aandeel het kleinst.



Bron: CBS (2019), bewerking Stec Groep (2019).

5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

5.1 Meer mogelijkheden voor doorstroming bieden

We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden. Met onze woonpartners zorgen we voor een passend aanbod van sociale huurwoningen, aansluitend bij de woonbehoefte en de resultaten van de woningmarktanalyse. Onderdeel daarvan is het verbeteren van de beschikbaarheid van de bestaande betaalbare woningvoorraad, zodat huishoudens in de doelgroep goed terecht kunnen. Samen met Lekstede Wonen, Kleurrijk Wonen en Fien Wonen zetten we een breed pakket van maatregelen in om scheefwonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Dat bestaat uit het vergroten van het aanbod van geschikte woningen en het actief benaderen van sociale huurders om door te stromen, bijvoorbeeld op het moment dat woningen verduurzaamd worden. We maken prestatieafspraken met sociale verhuurders op de thema's voorraad en beschikbaarheid, betaalbaarheid, doorstroming, kwaliteit, verduurzaming, ouderenhuisvesting en wonen en zorg. Samen met de drie woningcorporaties kijken we naar de toevoeging van kleinere woningen om aan de sluiten bij de behoeften van kleine huishoudens.

5.1.1 Vraag naar goedkope en middeldure koop en huurwoningen

Er is in Vijfheerenlanden een vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen en aan sociale en middeldure huurwoningen. Het gaat met name om de woonvraag van kleine (startende) huishoudens en ouderen die een aantrekkelijke (betaalbare) levensloopbestendige woning op een goed gelegen locatie in een kern met voorzieningen, of de eigen woonkern wensen, aanvullend op de mogelijkheden om bestaande woningen levensloopbestendig te maken. Daardoor valt het vinden van een woning in dit segment in de praktijk in Vijfheerenlanden niet mee. Over de hele linie zien we dat het gemiddeld aantal reacties per woning en de wachttijd/zoektijd oplopen. Het betreft de actuele druk op de huursegmenten. Deze kan niet één-op-één worden vertaald naar de opgave in het sociale segment. Daarop zijn demografische ontwikkelingen van invloed. Starters hebben vaak (nog) een beperkt budget en zoeken daarom betaalbare woningen. In Vijfheerenlanden woont een deel van de starters lang thuis, waardoor zij in de gelegenheid zijn te sparen voor de eerste woning, bij voorkeur een koopwoning. Door stijgende huizenprijzen en de aangescherpte hypotheekisen is het voor steeds meer starters moeilijker om een woning te kopen. Door gebrek aan doorstroming op de woningmarkt komen er daarnaast weinig woningen beschikbaar voor de startende doelgroep.

5.1.2 Klein(er) wonen

De laatste jaren is er landelijk een trendbreuk te zien van steeds ruimere woningen (sinds de naoorlogse periode tot circa 10 jaar geleden) naar kleinere nieuwbouwwoningen. Flexibilisering van de arbeidsmarkt, groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en verstedelijking zijn fundamentele onderleggers voor de lange-termijnvraag die ook (ten dele) voor Vijfheerenlanden gelden. De huidige hoogconjunctuur zet de betaalbaarheid van woningen onder druk en zorgt boven op de lange termijnbehoefte voor een tijdelijke extra vraag.

De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een vraag naar kleinere woningen (bijvoorbeeld kleine appartementen, een kleine (niche) vraag naar Tiny Houses). Daarnaast is er behoefte aan een flexibele

schil van woningen, om een tijdelijke vraag naar bijvoorbeeld sociale huurwoningen of woningen voor woonurgente op te vangen. Daar waar er initiatiefnemers zijn met haalbare voorstellen voor flexibele woningen gedragen door de kernen, dan werken we daar zoveel mogelijk aan mee.

5.1.3 Flexibele schil biedt ruimte om op korte termijn te voorzien in de woningvraag.

In mei 2019 liet het Ministerie van BZK-onderzoek doen naar de kansen, knelpunten en oplossingsrichtingen voor tijdelijke woningbouw ('De bouw van tijdelijke woningen', door Wat kost de bouw van een huurwoning en Expertisecentrum Flexwonen (2019)). Zie hieronder een box met facts & figures uit het rapport. Tijdelijke woningbouw vindt steeds meer plaats, maar het potentieel lijkt nog onderbenut. Knelpunten zijn onder andere de beperkte exploitatieduur, risico's in de exploitatie, weerstand van omwonenden, een gebrek aan locaties en onbekendheid bij gemeenten.

FACTS & FIGURES RAPPORT TIJDELIJKE WONINGEN

- De productie van tijdelijke woningen steeg de afgelopen jaren en blijft naar verwachting ook de komende jaren stijgen.
- Circa 70% van de tijdelijke woningbouw gebeurt in opdracht van corporaties (landelijk). Het gaat dus ook primair om huurwoningen. In bijna driekwart van de verhuringen gaat het om tijdelijke huurcontracten. Gemiddeld zijn de woningen tussen de circa 30 en 40 m² groot.
- Tijdelijke woningbouw is een tijdelijke oplossing voor een permanent probleem. Gemeenten en opdrachtgevers geven vooral aan tijdelijk te bouwen vanwege de te behalen bouwsnelheid.
- Slechts beperkt aantal gemeenten zet in op tijdelijke woningbouw. Onwelwillendheid bij gemeenten is een belangrijke bottleneck. Redenen dat gemeenten niet doorpakken zijn: geen beschikbare locaties, te verwachten weerstand en permanente woningen hebben de voorkeur.
- Tijdelijke woningbouw wordt minder rendabel bevonden dan permanente bouw, vooral door de beperkte restwaarde aan het einde van de looptijd (en het daarmee samenhangende verplaatsingsrisico).
- De stichtingskosten voor tijdelijke woningen zijn circa de helft van de stichtingskosten van een sociale huurwoning. Vooral veroorzaakt door grotendeels fabrieksmatige bouwprocedures.
- De gemiddelde levensduur van tijdelijke woningen is 28 jaar, terwijl de 1^e exploitatietermijn gemiddeld 12 jaar is.

5.2 Achterblijvende doorstroming

We signaleren als gemeente dat scheefwonen een probleem is waar maatschappelijk gezien veel over is te doen. Circa 19% van de sociale huurders in Vijfheerenlanden woont goedkoop scheef. Dat betekent dat zij een inkomen hebben boven de sociale huurgrens, maar wel in een sociale huurwoning wonen. In vergelijking met de rest van de Provincie Utrecht en Nederland is dat relatief veel. Ten opzichte van Nederland en de Provincie Utrecht wordt relatief weinig duur scheef gewoond (10%) (huishoudens die tot de doelgroep huurtoeslag behoren en in een woning wonen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens). Dit betekent dat er bovengemiddeld veel mensen in verhouding tot hun inkomen niet passend wonen. De sterke lokale binding van inwoners van de kernen in Vijfheerenlanden met de eigen kern, en de relatief hoge marktwaarde van woningen in de hele gemeente heeft hier invloed op. Daarnaast vinden we het ook belangrijk dat binnen Vijfheerenlanden sprake is van een mix van inkomens en huishoudenssamenstellingen in onze kernen.

5.2.1 Weinig middenhuurwoningen beschikbaar

Van huishoudens met een laag middeninkomen (met een bruto jaarinkomen vanaf € 38.035, door een tijdelijke verruiming op € 42.436, prijspeil 2019 (Voorstel Kabinet, september 2019 is om de inkomensgrenzen voor lage middeninkomens aan te passen naar € 35.000 voor een persoonshuishouden en € 42.000 voor een

meerpersoonshuishouden.)) wordt verwacht dat zij bij voorkeur een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (huur € 720 tot € 950). In dit segment zijn in Vijfheerenlanden weinig huurwoningen beschikbaar, terwijl er wel vraag is.

Tabel 1: passende huisvesting Vijfheerenlanden

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

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

5.2.2 Meer geschikte woningen voor ouderen nodig

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstroombmogelijkheden voor ouderen. Ouderen wonen momenteel vaak in een relatief grote eengezinswoning. Een deel van hen wenst door te stromen naar een nultredenwoning (zoals een appartement of patiowoning). Er is onvoldoende aanbod van dergelijke woningen in Vijfheerenlanden. Bij nieuwbouw zetten we daarom extra in op nultredenwoningen voor ouderen. Als we de oudere doelgroep de mogelijkheid bieden om door te stromen, ontstaat vrijkomend aanbod in de bestaande woningvoorraad voor starters en gezinnen.

5.2.3 Omvang van de sociale woningvoorraad is voldoende, maar niet altijd voldoende toegankelijk

De absolute omvang van de sociale woningvoorraad tot € 720 in Vijfheerenlanden is op dit moment in absolute zin voldoende. Tegelijkertijd is de voorraad niet in alle kernen voldoende toegankelijk voor de doelgroep. Daardoor neemt de gemiddelde wachttijd/zoektijd met name in Vianen toe (vooral bij Lekstede Wonen). De vraagdruk op de sociale huurwoningvoorraad neemt op korte termijn naar verwachting toe, terwijl er om demografische redenen op middellange en lange termijn overschotten kunnen ontstaan in de minder aantrekkelijke delen van de sociale woningvoorraad. De actuele vraagdruk heeft verschillende redenen:

- De sociale doelgroep van beleid is gegroeid;
- Er zijn door extramuralisering nieuwe doelgroepen op de woningmarkt gekomen;
- Er is in prijs een kloof tussen de sociale woningvoorraad en de vrijesectorvoorraad in Vijfheerenlanden.

Door bovengenoemde redenen neemt het aantal scheefwoners in de sociale voorraad naar verwachting slechts langzaam af. Om doorstroming op gang te brengen zetten we in op de volgende maatregelen en spelen we samen met onze woningmarktpartners flexibel in op toekomstige marktomstandigheden:

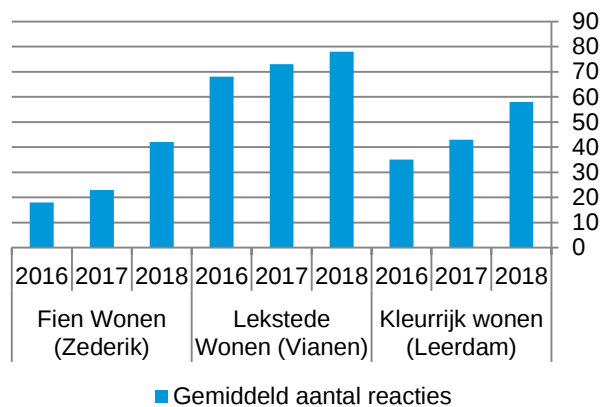
- Bieden van voldoende woningen door nieuwbouw, herontwikkeling of transformatie van/naar nultredenwoningen in het sociale segment.
- Toevoeging van huurwoningen in het lage middenhuursegment (€ 720 tot € 950) en middeldure koopwoningen, primair nultredenwoningen. We gaan hierover in gesprek met corporaties en bijvoorbeeld pensioenfondsen.
- Inzet van een doorstroommakelaar om scheefhuurders te stimuleren om door te stromen waar mogelijk (en passend bij de situatie) De ervaringen met doorstroommakelaars zijn goed, met dien verstande dat het tijdsintensief is. Dit kwam ook naar voren tijdens de bijeenkomsten met belanghebbenden in november 2019.
- Betere spreiding van de sociale voorraad. Op lange termijn voorzien we een tekort aan sociale huurwoningen in Vianen (en deels ook in Zederik). In Leerdam is uitbreiding van de sociale voorraad op lange termijn niet nodig.

EEN SOCIALE HUURWONING ZOEKEN EN VINDEN IN VIJFHEERENLANDEN

Uit cijfers van de woningcorporaties blijkt dat het aantal actief woningzoekenden (iemand die tenminste 1 keer per jaar op een advertentie reageert) in Vijfheerenlanden flink is gegroeid. Gelijktijdig vonden er in diezelfde periode ook meer verhueringen plaats.

Zie het Woonbehoefteonderzoek in de bijlage voor een factsheet over het vinden van een huurwoning in Vijfheerenlanden

Gemiddeld aantal reacties



6 Vitale kernen

6.1 Trend van vergrijzing en kleinere huishoudens

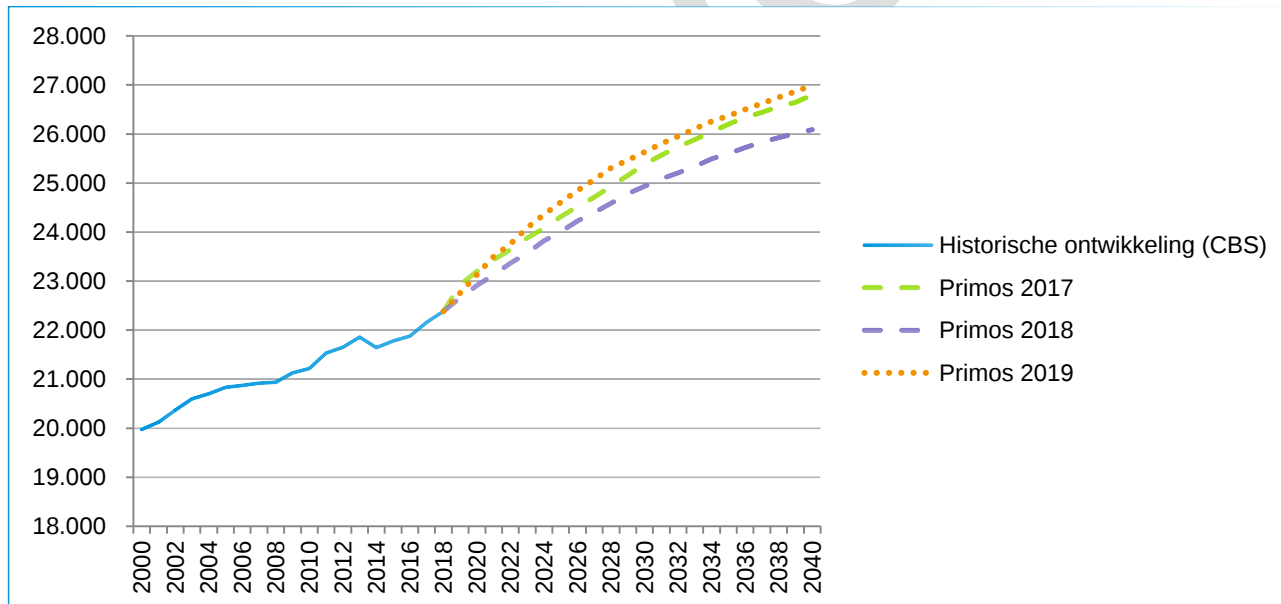
Tot 1 januari 2019 waren Leerdam, Vianen en Zederik afzonderlijke gemeenten, voordat ze opgingen in de gemeente Vijfheerenlanden. In onderstaande figuur zijn de aantallen inwoners en huishoudens van de drie voormalige gemeenten bij elkaar opgeteld.

De trend van de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Het inwoneraantal is tussen 2005 en 2019 nagenoeg gelijk gebleven, terwijl het aantal huishoudens in deze periode groeide met zo'n 6%. Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en sprake is van huishoudensverdunding.

Deze trend van meer kleine huishoudens hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden. 80 tot 85% van de woningopgave tot 2040 wordt veroorzaakt door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Dit betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad minder geschikt is voor deze groeiende groep oudere alleenstaanden. Deels omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn en deel omdat de woningen een te groot woonoppervlak hebben.

6.1.1 Trend zet door tot 2040

Figuur 1: historische en toekomstige huishoudensontwikkeling Vijfheerenlanden



Bron: Primos 2017, 2018 en 2019, bewerking Stec Groep (2019).

De verwachte woningvraag voor de komende twintig jaar in de gemeente Vijfheerenlanden valt hoger uit met de Primosprognose uit 2019 ten opzichte van prognoses uit voorgaande jaren, in lijn met de hogere geprognosticeerde groei. De komende tien jaar is naar verwachting behoefte aan ruim 2.500 extra huishoudens (en dus: woningen). Tot 2040 komen daar nog eens circa 1.360 woningen bij. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 om 3.865 woningen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2: huishoudensontwikkeling en woningvraag

	2020	2030	2040	woningvraag 2020-2030	woningvraag 2030-2040
Primos 2017	23.199	25.382	26.797	2.183	1.415
Primos 2018	22.908	24.930	26.089	2.022	1.159
Primos 2019	23.128	25.631	26.992	2.503	1.361

Bron: Primos 2017, 2018 en 2019, bewerking Stec Groep (2019).

6.1.2 Gemiddelde omvang huishoudens neemt verder af in Vijfheerenlanden

Ook de ingezette huishoudensverdunding neemt verder toe. De groei van 17% meer huishoudens in 2040 ten opzichte van 2020 is groter dan het aantal extra inwoners: in 2040 zo'n 9% meer dan in 2020.

6.2 Toename van oudere huishoudensgroepen

In onderstaande figuren is zichtbaar op welke manier de huishoudensgroepen zich ontwikkelen tot 2030 en tot 2040. We maken onderscheid tussen de drie voormalige gemeenten Vianen, Leerdam en Zederik (in de bijlage is ook de huishoudensontwikkeling per kern geschetst).

6.2.1 Afname aantal jonge huishoudens, sterke groei aantal en aandeel 65-plus huishoudens Vijfheerenlanden

De gemeente Vijfheerenlanden kent de komende jaren een groeiend aantal huishoudens. De Primosprognose uit 2019 gaat uit van circa 2.510 extra huishoudens in de periode 2020 - 2030, en in de periode 2020 - 2040 worden in totaal een groei van zo'n 3.865 huishoudens verwacht. Zie onderstaande tabel.

- Gezinnen zijn in absolute aantallen met ongeveer 9.040 gezinshuishoudens de grootste doelgroep in Vijfheerenlanden. De omvang van deze groep neemt de komende jaren verder toe.
- De oudere doelgroep groeit relatief hard. Het aantal alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar neemt tot 2030 toe met circa 30%, en tot 2040 in totaal met zo'n 52%
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar groeit ook, zij het minder sterk. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens in deze leeftijdscategorie de komende tien jaar met circa 6%. Vanaf 2030 neemt de omvang van deze groep weer af.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) krimpt tot 2030 met zo'n 9% gemeente-breed.

Tabel 3: huishoudensontwikkeling per doelgroep

Vijfheerenlanden Doelgroep	Huishoudens 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkeli ng 2020- 2030 relatief	Ontwikkeli ng 2020- 2040	Ontwikkeli ng 2020- 2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	2.220	-200	-9%	-470	-21%
Gezinnen	9.040	400	4%	750	8%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	5.120	330	6%	50	1%
Alleenstaanden & stellen 65 +	6.670	1.970	30%	3.490	52%
Overig	90	10	11%	65	72%
Totaal	23.130	2.510	11%	3.865	17%

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

6.2.2 Vianen: sterke vergrijzing, maar ook toename andere huishoudensgroepen

In Vianen wordt de groei van het aantal huishoudens voor het grootste deel veroorzaakt door de groep alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder. In de periode 2020 tot 2030 zal deze groep huishoudens met circa 720 toenemen (+29%). In 2040 zal het aantal 65-plushuishoudens circa 1.350 meer zijn dan in 2020 (+55%). Het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot en met 65 jaar stijgt met circa 23% in de periode 2020 - 2030 tot 2.370 (+450) en in de periode 2020 - 2040 met zo'n 24% tot 2.390 (+470).

Ook het aantal gezinnen neemt toe in Vianen: in de periode 2020 - 2030 met circa 12% tot circa 3.830 (+420). In de periode 2020 - 2040 neemt het aantal gezinnen toe met 23% tot circa 4.200 (+790).

De jongere huishoudensgroepen nemen de komende tien jaar ook toe, zei het in absolute zin minder dan de overige doelgroepen. Het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt tot 2030 toe met circa 15% (+140) tot 1.060. In de periode 2020 - 2040 neemt het aantal jongere huishoudens tot 35 jaar af met circa 30 huishoudens (-3%) tot circa 890. De groep 'overige huishoudens' zijn de huishoudens die niet kunnen worden gecategoriseerd, zoals twee samenwonende broers. Het totaal aantal huishoudens in Vianen groeit van 8.730 in 2020 naar circa 10.475 in 2030 (+20%) en 11.370 (+30%) in 2040.

Tabel 4: huishoudensontwikkeling 2020-2040 in Vianen

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

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

Leerdam: sterke vergrijzing, afname andere huishoudensgroepen

Het aantal huishoudens in de voormalige gemeente Leerdam neemt in de periode 2020 - 2030 toe met circa 455 (+5%) en in de periode 2020 - 2040 met circa 725 (+8%). Deze stijging is bijna volledig op het conto van de alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar: van 2.620 in 2020 naar circa 3.380 in 2030 (+29%) en circa 3.970 in 2040 (+52%). Overige huishoudens daargelaten nemen alle andere huishoudensgroepen in omvang af, waardoor Leerdam dus sterker vergrijst dan Vianen.

Het aantal alleenstaanden en stellen tot en met 35 jaar neemt af van 820 in 2020 naar 610 in 2030 (-26%) en het aantal alleenstaanden en stellen in de leeftijdsgroep 35 tot en met 65 jaar van 1.990 in 2020 naar 1.930 in 2030 (-3%) en 1.740 in 2040 (-13%). Het aantal gezinnen krimpt in de periode 2020 - 2030 met circa 30 (-1%) tot 3.350 en in de periode 2020 - 2040 met circa 90 (-3%) tot 3.290.

Tabel 5: huishoudensontwikkeling 2020-2040 in Leerdam

Doelgroep	Huishoudens 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkelin g 2020- 2030 relatief	Ontwikkelin g 2020- 2040	Ontwikkelin g 2020- 2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	820	-210	-26%	-290	-35%
Gezinnen	3.380	-30	-1%	-90	-3%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	1.990	-60	-3%	-250	-13%

Doelgroep	Huishoudens 2020	Ontwikkeling 2020-2030	Ontwikkelin g 2020- 2030 relatief	Ontwikkelin g 2020- 2040	Ontwikkelin g 2020- 2040 relatief
Alleenstaanden & stellen 65 +	2.620	760	29%	1.350	52%
Overig	40	-5	-13%	5	13%
Totaal	8.850	455	5%	725	8%

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

Zederik: aantal gezinnen neemt licht toe, naast sterke vergrijzing

In Zederik neemt het aantal huishoudens eveneens toe, met zo'n 300 (+6%) in de periode 2020 - 2030 en in de periode 2020 - 2040 met circa 520 (+9%). Deze groei zit vooral in de leeftijdsgroep ouder dan 65 jaar. Het aantal 65-plus huishoudens neemt toe van 1.590 in 2020 tot circa 2.080 in 2030 (+490) en in van 2020 - 2040 in totaal met circa 790 (+50%), tot circa 2.380. Het aantal gezinnen groeit ook, van 2.250 in 2020 naar circa 2.300 (+2%) in 2040.

Het aantal alleenstaanden tot 35 jaar daalt van 480 in 2020 tot circa 350 in 2030, en neemt verder af tot circa 330 in 2040. De doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar krimpt in omvang, van 1.210 in 2020 tot circa 1.150 in 2030 (-5%) en circa 1.040 in 2040 (-14% / 170 huishoudens).

Tabel 6: huishoudensontwikkeling 2019-2039 in Zederik

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

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

6.3 Sterke kernen, met eigenheid en diversiteit

De gemeente Vijfheerenlanden vergrijst in rap tempo. In de voormalige gemeente Vianen is ook sprake van een toename van andere huishoudensgroepen, terwijl dit in Leerdam en Zederik in mindere mate het geval is.

In het coalitieakkoord 2019-2022 wordt benadrukt dat de verschillen tussen de diverse kernen en wijken worden gerespecteerd. Sterker nog, de kracht van Vijfheerenlanden komt bij uitstek tot uiting in de vele dorpen en wijken. Die zijn divers en zowel stedelijk als landelijk. Persoonlijke kwaliteit van leven, een gevoel van veiligheid en een schone leefomgeving zijn belangrijke kernwaarden. Net als: als starter in de buurt bij je familie kunnen beginnen en oud kunnen worden in je eigen bekende omgeving in de persoonlijke ondersteuning in zorg en dienstverlening.

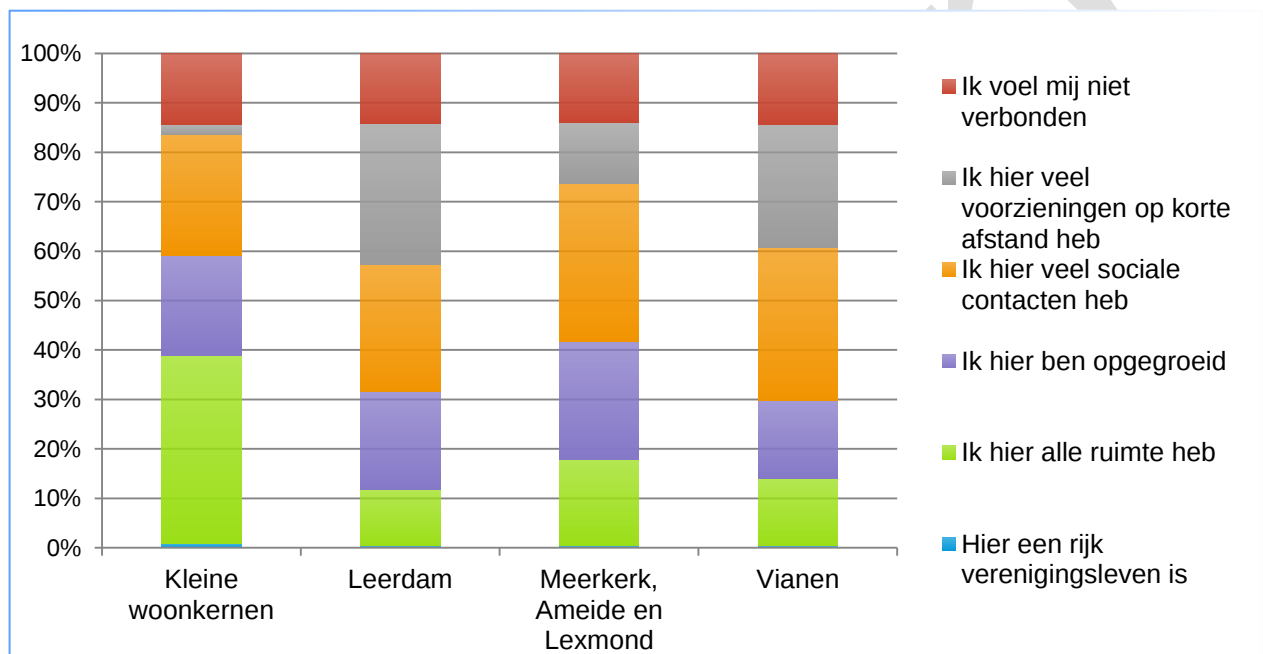
6.3.1 Gevoel van verbondenheid met woonomgeving bij meer dan 85% respondenten

In de woonenquête hebben we aan onze inwoners gevraagd in hoeverre men zich verbonden voelt met de wijk of kern. Slechts 12 tot 14% geeft aan zich niet verbonden te voelen met de wijk of kern. Dit is een relatief laag percentage, al willen we graag weten wat deze mensen missen en hoe ook zij zich verbonden kunnen gaan voelen, zie onderstaande figuur. Dit vraagt om maatwerk.

De redenen waarom het overgrote deel van de inwoners zich verbonden voelt met kern of wijk lopen nogal uiteen. Sociale contacten zorgen zowel voor inwoners van Vianen en Leerdam alsook van de verzorgingskernen Meerkerk, Schoonrewoerd, Ameide en Lexmond en van de kleine kernen voor verbondenheid. Ook geven veel respondenten aan verbinding te voelen omdat men er is opgegroeid; in Meerkerk, Lexmond en Ameide is dit zelfs 23%. In de kleine kernen geven bovengemiddeld veel inwoners aan zich verbonden te voelen met de kern vanwege het feit dat men er veel ruimte heeft. Bijna 40% van de respondenten in kleine kernen geeft dit aan, terwijl dit in Vianen en Leerdam uitkomt op 12 tot 14%. In Meerkerk, Ameide en Lexmond ligt het percentage op zo'n 18%.

Het feit dat voorzieningen op korte afstand zijn zorgt voor verbondenheid met de wijk bij ruim 25% van de respondenten in Leerdam en Vianen, terwijl dit vrijwel niet geldt voor inwoners van de kleine kernen en ook slechts in beperkte mate bij Lexmonders, Meerkerkers en Ameidenaren.

Figuur 2: stelling: "Ik voel mij verbonden met mijn kern omdat..."



Bron: woonenquête Vijfheerenlanden, bewerking Stec Groep (2019)

6.3.2 Gebrek aan voorzieningen zet leefbaarheid in kleine kernen onder druk

De leefbaarheid van kleine kernen, met maximaal circa 3.000 inwoners, staat onder druk. Er worden minder kinderen geboren, zodat sprake is van ontgroening. Dit betekent dat er minder kinderen zijn voor de dorpscholen die daardoor soms door de opheffingsnorm dreigen te zakken of kwaliteitsproblemen krijgen. Hetzelfde geldt voor de verenigingen waarvoor steeds minder jeugdleden zijn. In de kleine kernen wordt het aandeel ouderen groter. Zij worden steeds ouder en wonen ook steeds langer zelfstandig. Ouderen blijven het liefst in hun eigen dorp wonen maar daar zijn de voorzieningen niet altijd aanwezig.

Ook starters hebben het niet gemakkelijk in het vinden van een betaalbare woning, zodat zij mogelijk een woning zoeken in een grotere buurplaats. Hetzelfde geldt in mindere mate voor gezinnen en ouderen omdat zij doorgaans wat meer financiële mogelijkheden hebben. Voorzieningen staan zodoende onder druk door het kleiner wordend aantal inwoners. Het gevolg is dreigende sluiting van scholen, dorpshuizen, winkels en andere voorzieningen.

6.3.3 Succesvolle initiatieven in de kleine kernen

Een aantal kernen weet deze bedreigingen te vertalen naar kansen. Initiatieven worden genomen om de leefbaarheid te bevorderen en te behouden door middel van het behouden of weer terugkrijgen van bestaande voorzieningen of het creëren van nieuwe voorzieningen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om brede scholen, waarbij de basisschool wordt gecombineerd met nog een aantal andere voorzieningen of een multifunctionele accommodatie, zoals een dorpshuis met nog andere voorzieningen.

Van belang is dat we weten wat er speelt in de verschillende kernen en wijken. De verschillende netwerken willen we kennen en daar vervolgens in participeren en initiatieven zien ontstaan.

IDEEËN EN INITIATIEVEN VANUIT DE SAMENLEVING

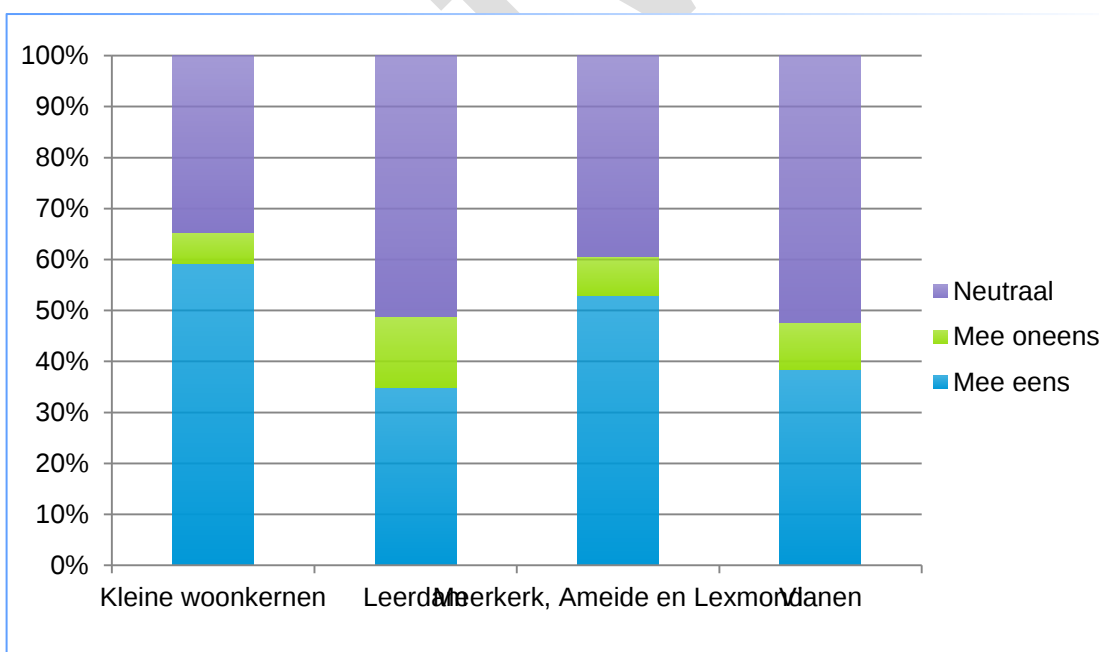
Waar de samenleving daar om vraagt krijgen ideeën en initiatieven vanuit dorpen en wijken onze steun. Een voorbeeld is het onderhouden en versterken van de kwaliteit van wonen en leven voor alle groepen huishoudens. Daarbij kijken wij samen met inwoners naar synergie tussen de verschillende wensen, opgaven en oplossingen. In veel gevallen liggen de beste kansen in het binden van de huidige inwoners. Zij hebben al een binding en zijn bij een passend woonaanbod vaak te behouden.

We volgen hiermee de lijn die is ingezet in de Regionale Woonvisie Alblasserwaard - Vijfheerenlanden.

6.3.4 Veel trotse inwoners kleine kernen

Verbondenheid komt ook tot uitdrukking in de mate waarin men trots is op de kern of wijk. In de kleine woonkernen is 59% van de respondenten trots op de kern en slechts 7% is niet trots. Een derde deel heeft een neutraal standpunt. Deze percentages worden bijna gehaald in de verzorgingskernen. In Leerdam en Vianen is 35%, respectievelijk 39% van de respondenten trots op hun wijk.

Figuur 3: stelling: “Ik ben trots op mijn wijk of kern”

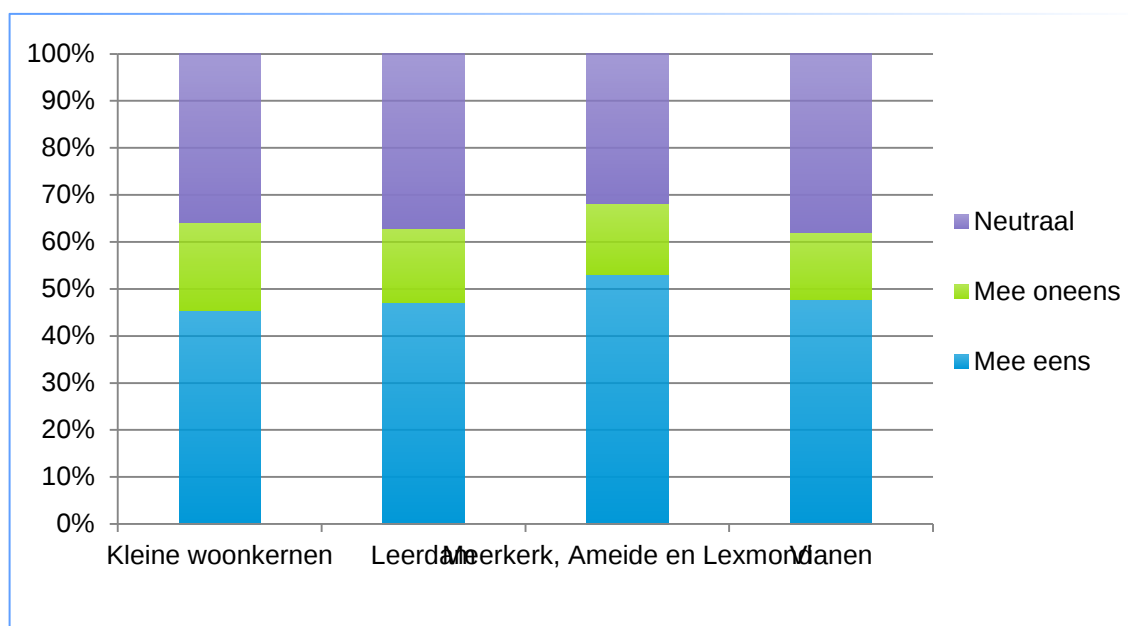


Bron: woonenquête Vijfheerenlanden, bewerking Stec Groep (2019)

We hebben in de woonenquête gevraagd in hoeverre men het eens is met de stelling “Ik woon het liefst voor altijd in deze plaats”. Inwoners van de verzorgingskernen Meerkerk, Lexmond en Ameide zijn het meest eens

met deze stelling: 53% zegt 'ja', 32% is neutraal en 15% zegt 'nee'. In de kleine kernen zegt circa 45% van de respondenten het liefst altijd in de kern te blijven wonen, tegenover 19% die het niet met de stelling eens. In Vianen en Leerdam zegt 47% respectievelijk 48% van de respondenten het eens te zijn met de stelling en 16% is het oneens, zie onderstaande figuur.

Figuur 4: stelling: "Ik woon het liefst voor altijd in deze plaats"



Bron: woonenquête Vijfheerenlanden, bewerking Stec Groep (2019)

6.3.5 Verschillen in kracht en vitaliteit accepteren

Door onze wijken en kernen sterk te houden blijven we als gemeente Vijfheerenlanden aantrekkelijk voor inwoners en nieuwkomers. Het verschil in kracht en vitaliteit van onze kernen accepteren we, zowel in de benadering voor het woningbouw- als het voorzieningenbeleid. Een belangrijk uitgangspunt in deze Woonvisie is dat er in principe in elke kern bouwmogelijkheden zijn.

Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Zo willen we sterke lokale initiatieven die de bestaande voorraad aanvullen en passen binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking graag faciliteren.

6.3.6 Goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen

Waar mogelijk streven we naar een goede spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen, en bereikbaarheid van de kernen als geheel. We zetten ons als gemeente in om de leefbaarheid op het huidige niveau te behouden of te verbeteren. Dat betekent dat we onder andere inzetten op het mengen van de functies wonen en werken, mits dat geen overlast met zich meebrengt. Ook richten we ons op het in standhouden van voorzieningen op regioniveau, om zo vitale kernen te hebben en houden. Dit betekent dat we meer kijken naar kansrijke producten en locaties voor (nieuwbouw of behoud van) bijvoorbeeld voorzieningen zoals winkels, zorg of maatschappelijk vastgoed en de samenhang met woningbouw, telkens met een goede lokale bereikbaarheid.

Ook kijken we voor het thema (OV-) bereikbaarheid van de kernen naar samenhang met andere beleidsterreinen om deze te behouden en of te verbeteren. Ons uitgangspunt is dat we lokaal doen wat lokaal kan: we kijken naar de kansen en behoeften op kernniveau. Zoveel mogelijk willen we dat inwoners gebruik kunnen maken van voorzieningen binnen de eigen kern en dat deze goed bereikbaar zijn voor eenieder.

6.3.7 Aandacht voor de bestaande kwaliteiten behouden en laten bijdragen aan de doorstroming

Als het gaat om stadsvernieuwing of revitalisering kijken we niet naar de woningen alleen, maar ook andere zaken die samen een wijk of kern maken. Het blijvend goed onderhouden en een kwalitatieve goede inrichting van de openbare ruimte hoort erbij om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren en te behouden voor de inwoners van Vijfheerenlanden. Wijken en kernen met een eenzijdige samenstelling naar huishoudensamenstelling, leeftijd, en/of inkomen zijn minder toekomstbestendig. Dit geldt zowel voor de steden Vianen en Leerdam, maar ook voor de andere kernen.

We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op die manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners. Aandacht voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen is een belangrijk aandachtspunt in iedere wijk en kern.

Ontwerp

7 Aantrekkelijke nieuwbouw

7.1 Wat voegen we toe?

Woningbouw is nodig om te voorzien in de vraag die in de komende twintig jaar met nog circa 17% toeneemt, zowel vanuit de lokale vraag, als vanuit de behoefte aan woningen in de regio als geheel, zoals afgesproken in de Woondeal Utrecht en in U16-verband. Daarnaast draagt deze groei ook bij aan de vitaliteit van de kernen en voor het behoud van het voorzieningenniveau. Met onze geografische ligging nemen we een prachtige plek in op het snijvlak van stad en buitengebied. Deze unieke kwaliteit willen we behouden en waar mogelijk versterken. In Broekgraaf en Hoef en Haag wordt nog gebouwd. Binnen tien jaar zullen deze ontwikkelingslocaties zijn afgebouwd. Locaties voor de jaren daarna ontbreken nog.

In de regio Utrecht (U10) is de aanvullende woningbouwopgave berekend op circa 105.000 woningen tot 2040. Dit biedt een kans voor Vijfheerenlanden. Zowel ter versterking van onze kernen en van ons buitengebied. Wat betreft onze kernen onderscheiden we drie soorten:

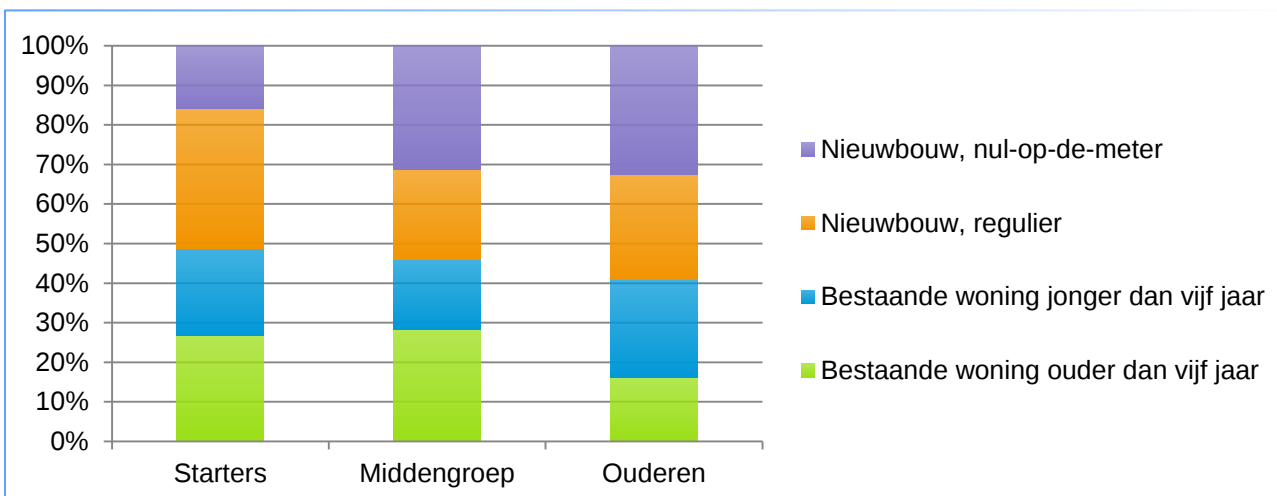
- In de kleine kernen staan we autonome groei toe, voor de eigen behoefte van de kern, voor senioren en voor starters.
- In de verzorgingskernen Lexmond, Meerkerk, Ameide en Schoonrewoerd willen we bouwen naar behoefte toestaan voor alle generaties bewoners van binnen en buiten de kern. Speciale aandacht hebben we daar voor het toevoegen van goede zorgvoorzieningen in de verzorgingskernen. Daarmee waarborgen wij ook de vitaliteit van deze kernen door het behoud van het draagvlak voor het voorzieningenniveau.
- Voor onze twee stedelijke kernen Leerdam en Vianen hanteren wij een gelijke doelstelling. Wij zien bij deze twee kernen echter ook mogelijkheden om bij te dragen aan de regionale opgave. Deze bijdrage betreft indicatief een percentage van circa 10% van het huidige inwoneraantal, ofwel een aantal van circa 800 woningen per grote kern in de periode tot 2040.

Over de gehele gemeente hanteren wij een percentage van tenminste 30% sociale huur- of koopwoningen.

7.1.1 Duurzame en vraaggerichte nieuwbouw populair onder ouderen en middengroep

Als we onderscheid maken tussen de doelgroepen 'starters', 'middengroep' en 'ouderen of senioren' dan zien we dat bij alle drie een voorkeur is voor nieuwbouwwoningen, boven bestaande woningen. Vooral ouderen en de middengroep zijn geïnteresseerd in een nieuwbouwwoning met nul-op-de-meter of NOM. Een nul-op-de-meter (NOM)woning heeft op jaarbasis per saldo een gemiddeld totaal energieverbruik van nul. Het gaat hierbij om alle energieverbruiken die op de energiemeters in de woning zichtbaar zijn. Daarnaast is er een groter wordende vraag naar woonvormen die op maat aansluiten bij de persoonlijke woonwensen en -eisen. Zoals circulair bouwen, klimaatadaptief bouwen, levensloopbestendig bouwen. Uit het aantal initiatieven van bewonersgroepen blijkt ook een toenemende vraag naar andere vormen van (samen)wonen: tiny houses, samenleefconcepten voor ouderen al dan niet samen met jongeren, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Figuur 5: stelling: “Heeft u een voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw?”



Bron: woonenquête Vijfheerenlanden, bewerking Stec Groep (2019)

HOE ZIET EEN ENERGIENEUTRALE WONING ZOALS EEN NOM-WONING ERUIT?

Op het gebied van energieprestatie worden sprongen gemaakt. Veel bedrijven zien het als een uitdaging om de energievraag tot nul terug te dringen. Daarvoor hanteren zij verschillende termen: EPC-0-woning, nul-op-de-meterwoning, energienota-nulwoning of energienotaloze woning. De termen betekenen allemaal iets anders, maar in alle gevallen is de energieprestatie aanzienlijk beter is dan wat het Bouwbesluit voorschrijft.

Enkele grote lijnen zijn wel aan te wijzen. Ieder concept begint met een isolatiepakket met een Rc-waarde van 5, 6 of soms zelfs 10. Toepassing van drievoudig glas is bijna standaard. De woningen zijn goed tot zeer goed luchtdicht en het oppervlak aan zonnepanelen is gemiddeld 24 tot 30 m² per woning. In de meeste gevallen vindt verwarming plaats met een elektrische warmtepomp en lage temperatuurverwarming: meestal vloerverwarming, soms gecombineerd met wandverwarming en convectoren op de slaapverdieping. Mechanische ventilatie behoort vaak tot de standaard, in de helft van de gevallen met warmte terugwinning. Ook ontwerpen die s 'zomers hitte buiten houden worden steeds belangrijker.

bron: www.rvo.nl

In Nederland is zo'n vijf á tien procent van de nieuwbouwwoningen 'nul-op-de-meter'. Voor veel starters is de financieringsruimte die hypotheekverstrekkers bieden krap. Starters kiezen meestal een woning die net binnen die ruimte past en als er al geld over is voor extra opties, dan toch liever een uitbouw, een dure keuken of extra luxe badkamer. Per 1 januari 2015 is het hypotheekbedrag dat eigenaren van een nul-op-de-meterwoning extra kunnen lenen, verhoogd van € 13.500 naar € 25.000. De bouwer moet hiervoor tenminste tien jaar de energieprestatie van de woning garanderen.

De markt voor huurwoningen lijkt voor deze energieconcepten wat eenvoudiger. Corporaties kunnen onder gelijkblijvende woonlasten de meerkosten van een woning verrekenen met de huur. Nul-op-de-meterwoningen worden op dit moment dan ook vooral gebouwd door woningcorporaties die de meerkosten op die manier terugverdienen.

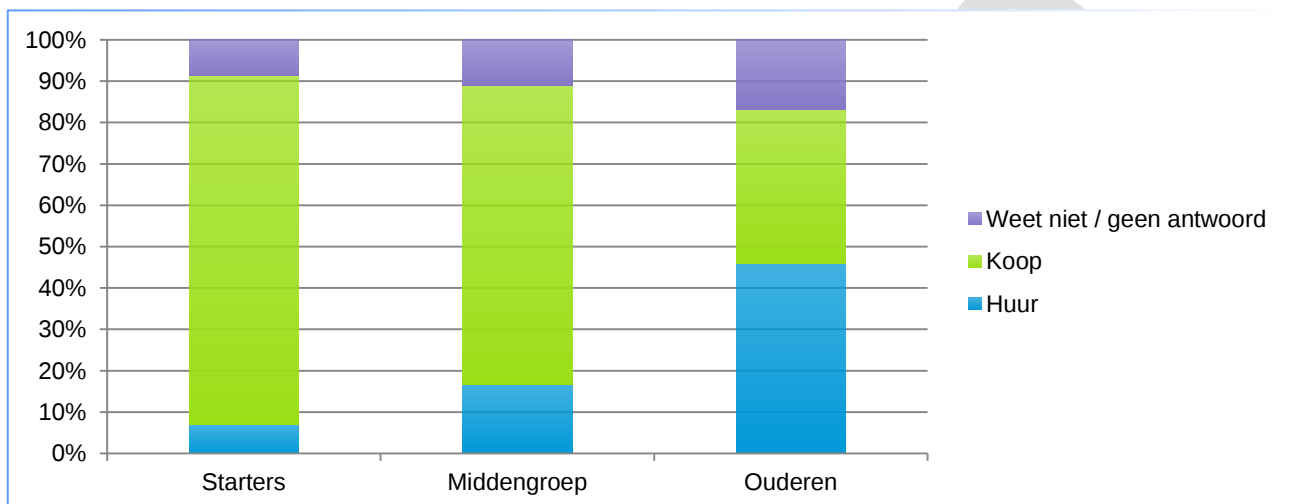
7.1.2 Starters willen kopen, ouderen huren liever

Door beleidswijzigingen moeten lage middeninkomens, die voorheen voor een sociale huurwoning terecht konden bij de woningcorporatie, nu uitwijken naar de vrije huursector. In veel gevallen zijn dit starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar ook moeilijk een hypotheek krijgen. Hetzelfde geldt overigens voor ZZP'ers en flexwerkers.

De behoefte om te kopen onder starters is groot. Circa 85% van de starters in de woonenquête geeft aan een voorkeur te hebben voor het kopen van een woning. Circa 8% heeft geen voorkeur en circa 7% wil liever huren. Onder ouderen is het percentage dat een voorkeur heeft voor huren hoger: circa 47% heeft een voorkeur voor een huurwoning, circa 35% voor een koopwoning en circa 18% weet het niet of gaf geen antwoord op deze vraag.

Het aantal vrijesectorwoningen heeft voor een groot deel te maken met het feit dat het overgrote deel van de bouwvergunningen ging naar bouwers van koopwoningen. Deze bouwers zijn bereid meer te betalen voor een stuk grond dan beleggers of woningcorporaties die investeren in de bouw van huurwoningen. En dat is weer het gevolg van de lage rente en de hypotheekrenteaftrek die kopers de mogelijkheid biedt meer te betalen voor een woning dan voorheen.

Figuur 6: stelling “Heeft u een voorkeur voor een koop- of een huurwoning?”



Bron: woonenquête Vijfheerenlanden, bewerking Stec Groep (2019)

7.2 Uitgangspunten voor nieuwbouwwoningen in Vijfheerenlanden voor de komende vier jaar

We hanteren naast de regionale criteria de volgende lokale woningbouwdoelstellingen:

- Behouden en verbeteren van het woonklimaat voor alle inwoners van gemeente Vijfheerenlanden.
- Toevoegen woningen voor de oudere doelgroepen: we zetten zoveel mogelijk in op het realiseren van (betaalbare) levensloopbestendige woningen op locaties nabij voorzieningen.
- Functionele noodzaak, oftewel: is er in de gemeente daadwerkelijk behoefte aan nieuwbouw of kunnen we vooruit met de bestaande woningvoorraad?
- Het bevorderen van sociale samenhang tussen groepen bewoners/ zorgen voor voldoende draagvlak onder voorzieningen.

Aan de hand van deze doelstellingen toetsen we ontwikkellocaties, zodat wordt bijgedragen aan de woonkwaliteit in de wijken en kernen van gemeente Vijfheerenlanden. Ook gebruiken we deze doelstellingen om het woningbouwprogramma voor de komende jaren te prioriteren en faseren. Nieuwe plannen moeten dus aantoonbaar voldoen aan de vraag en een aanwinst voor het woningaanbod in Vijfheerenlanden zijn.

7.2.1 Nieuwbouwbehoefte in het sociale en marktsectorsegment

Over de gehele gemeente hanteren wij een percentage van tenminste 30% sociale huur- of koopwoningen. Met het overige deel van het nieuwbouwwoningen zetten we voldoende in op het bouwen voor starters en doorstromers en voegen we kwaliteit toe op bijzondere locaties. Ook behouden we de nodige flexibiliteit door nog niet voor alle locaties een programma vast te leggen.

Tabel 7: prognose op kernenniveau.. Huishoudensprognoses op het schaalniveau behoeven voorzichtigheid (zie onderstaande tabel). Immers, hoe lager het schaalniveau, hoe groter de onzekerheidsmarges van de prognose. We adviseren u daarom bij een toekomstige woonprogrammering op dit niveau niet blind te staren op de prognosecijfers en deze vooral als richtinggevend te beschouwen.

Kernen	2020	2030	2040	Groei 2020- 2030	Groei 2020- 2040	Groei 2020- 2030 (%)	Groei 2020- 2040 (%)
Leerdam – Leerdam	7.795	8.230	8.470	435	675	6%	9%
Leerdam – Kedichem	445	445	455	-	10	0%	2%
Leerdam – Schoonrewoerd	610	625	640	15	30	3%	5%
Vianen – Vianen	6.995	7.280	7.450	285	455	4%	6%
Vianen – Hoef&Haag (CBS definitie: Hagestein)	960	2.375	3.060	1.420	2.105	148%	220%
Vianen – Everdingen (Inclusief Zijderveld)	780	820	860	45	80	6%	10%
Zederik – Lexmond	1.145	1.190	1.215	40	65	4%	6%
Zederik – Ameide	1.265	1.310	1.335	45	70	4%	5%
Zederik – Tienhoven	280	350	405	70	125	26%	44%
Zederik – Meerkerk	1.565	1.675	1.750	110	185	7%	12%
Zederik - Hei- en Boeicop	375	385	390	10	15	2%	4%
Zederik – Leerbroek	535	550	565	15	30	3%	6%
Zederik – Nieuwland	380	390	400	15	20	4%	5%
Totaal Vijfheerenlanden	23.130	25.625	26.995	2.505	3.865		

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

7.2.2 De kwalitatieve uitbreidingsbehoefte op kernniveau valt samen met kernentypologie

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

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

WELKE DOELGROEPEN GROEIEN HET STERKST IN VIJFHEERENLANDEN?

- Circa 83% van de huishoudens in Vijfheerenlanden (+/- 19.170 huishoudens) woont in een suburbaan/dorps woonmilieu.
- Binnen de doelgroep gezinnen is de subdoelgroep 'ruimte en gemak' dominant. Het gaat om gezinnen met een relatief hoog inkomen. Zij geven de voorkeur aan een moderne en comfortabele woning met tuin en voldoende ruimte voor de kinderen. Ook zien we relatief veel gezinnen die in een meer landelijke setting wonen in Vijfheerenlanden. Zij hechten minder aan de aanwezigheid van voorzieningen, en hebben behoefte aan een rustige woonomgeving.
- De voornaamste groei vindt plaats in de oudere doelgroepen op suburbane woonplekken, met name in de lagere inkomensklassen. De sterkst groeiende groep is 'suburbane senioren'. Deze doelgroep heeft een relatief sterke voorkeur voor gelijkvloers wonen, in een betaalbaar appartement dicht bij voorzieningen zoals een buurthuis, zorg- of winkelcentrum. Sociale cohesie is voor hen belangrijk. Zij zijn doorgaans afhankelijk van OV en wonen daarom graag bij een bus- of treinstation in de buurt.
- De wat kapitaalkrachtigere ouderen (zoals de doelgroepen 'ruimtegebruikers' en 'landelijke luxe') zijn vaak meer koop- en vrijesectorhuur georiënteerd. Ze kiezen ook vaak meer ruimte in en rondom de woning en zijn meer auto georiënteerd. Hun leefstijl is relatief meer op recreatie en consumptie gericht. Zie het Woonbehoefte Onderzoek in de bijlage voor aanvullende informatie.

7.2.3 Handelingsperspectief bij het faciliteren van nieuwe woningbouwlocaties

Ook bij uitbreiding is het nodig dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

- We concentreren woningbouw allereerst op locaties die goed ontsloten zijn. Voor de ontsluiting vinden we openbaar vervoer en fiets belangrijker dan auto. Waar dit aanwezig is, of gerealiseerd kan worden, is uitbreiding mogelijk. In de rest van de kernen kan beperkt gebouwd worden voor eigen behoefte.
- Passend woningaanbod voor jong en oud is hierin een uitgangspunt. De diversiteit in identiteit en mentaliteit onder de bevolking vertaalt zich terug in de woningvoorraad.
- Bij deze bouwlocaties geldt ook dat de locatie geschikt moet zijn voor woningbouw.
- Bij iedere woningbouwontwikkeling gaan we uit van duurzaamheid. De woningen zijn energieneutraal, klimaat adaptief, zuinig met drinkwater en worden circulair gebouwd.
- Bij inrichting van de openbare ruimte wordt sociale veiligheid meegenomen in het ontwerp. Het verbinden van de kernen met het platteland er omheen ondersteunt ook onze identiteit, de rustige groene woonomgeving.
- Inbreiding heeft de voorkeur, mits er voldoende ruimte is voor groen en water.
- We zorgen dat we het voorzieningenniveau in onze kernen behouden, versterken en bereikbaar houden.

7.2.4 Aandacht voor transformatie van leegstaand vastgoed zoals kantoren, en vrijkomende agrarische bebouwing

We stimuleren transformatie van leegstaande kantoorgebouwen en vrijkomende agrarische gebouwen naar woningen en ontwikkelen hier als gemeente een visie op. Ook geven we vernieuwende woonvormen zoals 'Tiny Houses' en samenlevingsvormen zoals erfdelen, een kans. Collectief particulier opdrachtgeverschap krijgt een kans om inwoners zelf zeggenschap te geven over hun nieuwe woning en woonomgeving.

8 Wonen en zorg, langer zelfstandig wonen

Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning. Enerzijds omdat dit hun wens is en anderzijds omdat de overheid hierop aanstuurt. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning en ook het voorzieningenniveau en andere aspecten van de omgeving van de woning. Vanuit de toename van het aantal oudere huishoudens en de veranderende woningbehoefte die hierbij hoort brengen we in dit hoofdstuk het zorggebruik in relatie tot wonen in kaart. We lichten allereerst enkele trends en ontwikkelingen toe die van invloed zijn op wonen en zorg. Daarna brengen we de vraag naar (wonen met) intra- en extramurale zorg in beeld waarna we een indicatie geven van de zorgbehoefte in 2029.

We merken hierbij op dat de intramurale zorgbehoefte aanvullend is op de reguliere woningbehoefte, terwijl extramurale zorgbehoevenden zelfstandige huishoudens vormen, die overlappen met de reguliere woningbehoefte, en deels in geclusterde woonvormen plaatsvinden.

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Primos 2019. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van de extramuralisering van zorgbehoevenden met een zorgzwaartepakket tot en met 4.

8.1 Zorgopgave van circa 190 intramurale en 490 extramurale zorgbehoevenden

TOELICHTING EN KANTTEKENINGEN ZORGPROGNOSE

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

8.1.1 Intramurale zorg: grootste groep zijn verstandelijk gehandicapten

De leeftijd van de circa 755 personen in een intramurale zorgwoning in Vijfheerenlanden loopt sterk uiteen, al zijn de oudste leeftijdsgroepen wel sterk vertegenwoordigd: 22% is tussen 75 en 85 jaar en 40% is 85 jaar of ouder (zie aanvullend het woonbehoefteonderzoek bij deze Woonvisie).

8.1.2 Extramurale zorg: meerderheid heeft somatisch zorgprofiel

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

8.1.3 2030: toename van circa 190 intramurale en 490 extramurale zorgbehoevenden

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

8.1.4 Grotere intramurale somatische, psychogeriatrische en VG-zorgvraag in 2030

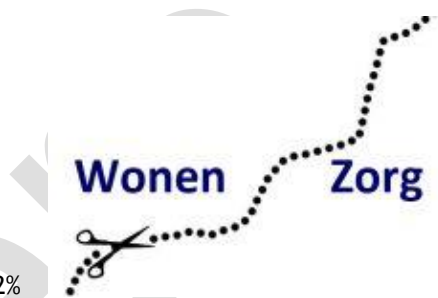
De huidige zorggebruikers worden ouder en schuiven door naar een hogere leeftijdsklasse zonder dat het type zorgvraag verandert. Hierdoor stijgt bijvoorbeeld het aantal intramurale psychiatrische patiënten met circa 10 naar 55 in 2030. Tegelijkertijd zien we als gevolg van de vergrijzing een groei van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

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

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

In 2030 zal de vraag naar extramurale somatische zorg zijn gestegen naar circa 1.530 zorgvragers, een toename van meer dan 40% ten opzichte van 2020. De overige extramurale zorgtypegroepen groeien met maximaal 45 zorgvragers in 2030. Aanvullend zijn er andere belangrijke zorgcategorieën die aandacht vragen:

- Ambulantisering van beschermd wonen. Over de ambulantisering van Beschermd Wonen zijn in de regio Lekstroom (aansluitend bij de afspraken in U16-verband) afspraken gemaakt met betrekking tot huisvesting.



Hierbij gaat het om een jaarlijkse extra vraag naar huisvesting van circa 7 tot 10 inwoners in Vijfheerenlanden die verwacht worden uit te stromen uit instellingen voor beschermd wonen. Zij moeten zelfstandig worden gehuisvest met begeleiding.

- Extramuralisering van de psychogeriatrische intramurale zorg. Door vergrijzing gaat dit vermoedelijk om een relatief grote groep. Volgens de dementiemonitor van Alzheimer Nederland woont 70% van de dementerenden thuis. Pas in een relatief laat stadium kunnen patiënten terecht in een verpleeghuis. Echter er is vaak sprake van wachttijden, waardoor nijpende situaties ontstaan. Naar verwachting is er behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig wonen en wonen in een verpleeghuis.
- Psychiatrische zorg. Psychiatrisch patiënten worden steeds meer opgevangen in de reguliere woningvoorraad. De Landelijke Monitor Ambulantisering en Hervorming Langdurige GGZ van het Trimbos Instituut monitort vraag en aanbod
- De gemeente heeft per 1 januari 2020 de wettelijke verplichting (verplichte GGZ) tot nazorg en het realiseren van voorwaarden zoals huisvesting.
- Ook de uitstroom uit instellingen voor jeugdzorg doet een beroep op mogelijkheden voor zelfstandige huisvesting of tijdelijke begeleide kleinschalige vormen van huisvesting.

De gemeente werkt aan een regiobeeld van GGZ-problematiek en behoefte aan (extramurale) zorg. Dat wordt verwacht in 2020. Het regiobeeld vormt mede de input voor de woonzorgopgave die de gemeente samen met de woningcorporaties onderzoekt.

BEKOSTIGING VAN ZORG, VAN AWBZ NAAR WMO EN WLZ

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

8.1.6 Wonen, zorg en welzijn beschouwen we als samenhangende thema's

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in een gewone woning willen blijven wonen en niet verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen, zodat de aanpassingsbehoefte zich steeds vaker voordoet in de koopsector. Daarnaast is aanvullend behoefte aan zorgvoorzieningen, nabij de woningen, vooral gericht op de stadjes en de verzorgingskernen.

Door het opwaarderen van woningen, zoals het aanbrengen van een traplift of een badkamer op de benedenverdieping, neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Denk ook aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. Ook bij de ontwikkeling van nieuwbouw houden we hier rekening mee en stellen we aanvullende eisen ten aanzien van de levensloopgeschiktheid.

8.1.7 Blijverslening biedt de kans om langer thuis te blijven wonen

In de (sociale) huursector ligt de opgave in een goede spreiding en toewijzing van (zorg)woningen. Wij faciliteren de Blijverslening: een aantrekkelijke lening voor ouderen om aanpassingen in het huis te verrichten zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Verzorgingshuisplaatsen worden onder invloed van kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. Dit heeft invloed op de vraag naar thuiszorg. Als gemeente Vijfheerenlanden nemen we onze verantwoordelijkheid door te zorgen dat er binnen de gemeente voldoende huisvesting is voor de zorgbehoevenden.

In Vijfheerenlanden zijn zorginstellingen traditioneel redelijk vertegenwoordigd. Daarnaast houden we rekening met extra druk op de reguliere woningmarkt die ontstaat om te voorzien in de behoefte van inwoners met een beperkte zorgwaarde en die niet meer intramuraal verzorgd wordt. Dit kunnen ook jongeren zijn.

8.1.8 Comfortcampagne voor meer bewustwording en kennis over langer zelfstandig wonen

Gewijzigd Rijksbeleid en andere voorkeuren maken dat mensen langer thuis wonen dan voorheen. De gemeente staat voor de uitdaging om hieraan handen en voeten te geven. Dit begint met het creëren van bewustwording bij mensen. Dat onze inwoners zelf actief gaan nadenken hoe zij op een prettige manier langer en gezonder thuis kunnen wonen, zoals zij dit zelf wensen.

De gemeenten in Vijfheerenlanden (Leerdam, Vianen en Zederik) hielden in oktober 2017 in samenwerking met Fien Wonen en LEKSTEDEWonen de beurs Slim& Vitaal Wonen in Vijfheerenlanden, Wonen, Leefstijl en Domotica. Inwoners konden kennismaken van het thema langer thuis wonen en hun eigen beeld vormen over zaken zoals leefstijl, voeding en beweging, meer tijd voor genieten, gezond blijven en zingeving. Maar ouder worden is ook je veilig en geborgen voelen in je eigen huis. Door bijvoorbeeld woningaanpassing, slimme technologie en goed hang- en sluitwerk.

De gemeente Vijfheerenlanden komt ouderen tegemoet met de blijverslening, een financiële steun in de rug om bestaande woningen levensloopbestendig te maken door het aanbrengen van woningaanpassing.

9 Aanpasbaarheid en duurzaamheid

Op 28 juni 2019 zijn de plannen voor het Klimaatakkoord gepresenteerd. De overheid heeft met bedrijven en maatschappelijke organisaties onderhandeld om tot een eerlijk en uitvoerbaar akkoord te komen. In het Klimaatakkoord staan vijf sectortafels centraal, waarvan de sectortafel Gebouwde omgeving er een is.

De sectortafel Gebouwde omgeving kreeg de opdracht om de CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving met 3,4 megaton te verlagen. Met uitzicht op een toekomst zonder gasaansluitingen is er voor deze sector gezocht naar maatregelen om energie te besparen. Ook is er gekeken hoe we de overgang van aardgas naar alternatieve bronnen mogelijk kunnen maken voor duurzame warmte in woningen en andere gebouwen. Het doel is om met de maatregelen de doelen van het akkoord van Parijs te halen. Nederland heeft samen met 194 andere landen vastgelegd dat de opwarming van de aarde ruim onder de twee graden moet komen en dat de uitstoot van broeikasgassen niet meer mag stijgen.

DE DRIE MEEST BELANGRIJKE MAATREGELEN VAN DE GEBOUWDE OMGEVINGSTAFEL ZIJN:

- 1,5 miljoen woningen worden verduurzaamd in 2030, onder andere door verwarming op elektriciteit of aansluiting op een warmtenet. Voor de transitie is het belangrijk dat we overgaan van aardgas op een duurzame warmtebron.
- Aardgas wordt duurder, elektriciteit wordt goedkoper. Een slimme energiebelasting stimuleert de overgang van gas naar elektriciteit. Meer woningen gaan verwarmd worden via warmtepompen of warmtenetten. Zo is er minder gas nodig.
- Woningcorporaties gaan versneld maatregelen doorvoeren en 100.000 woningen verduurzamen. Als de verhuurder gaat verduurzamen, kunnen in één keer meerdere huizen en grotere complexen worden verduurzaamd. Dat levert snelle CO₂-reductie op.

9.1 Transitie voor iedere inwoner mogelijk en betaalbaar

Als gemeente Vijfheerenlanden willen we graag een duurzame transitie stimuleren en staan we niet achter schijnoplossingen. Deze duurzame transitie omvat meer dan de energietransitie. Het gaat om: 'van het gas af' en energiebesparing, maar ook om klimaatadaptatiemaatregelen en het gebruik van circulaire bouwmaterialen. Er zijn in Vijfheerenlanden daarnaast nog andere opgaven, zoals rekening houden met de bodemdaling en asbestverwijdering uit bestaand vastgoed. Waar het gaat om aanpasbaarheid doelen we op woontechnische verbeteringen, zoals het levensloopbestendig maken van woningen, het wegwerken van achterstallig onderhoud, en veiligheidsmaatregelen. We vinden het daarbij belangrijk dat iedereen hieraan mee kan doen.

Als gemeente Vijfheerenlanden hebben we een regisserende rol in de omslag naar duurzame warmte en maken transitieplannen voor onze kernen en wijken. We werken regionaal samen in de Regionale Energie Strategie aan het verdelen van de opwekking van duurzame energie over de regiogemeenten. In juni 2020 moet er een definitief bod liggen. In het Klimaatakkoord staat dat er een isolatienorm komt voor verschillende woningtypen, maar hoe deze eruit komt te zien is nog niet helemaal duidelijk. Dit is wel belangrijk omdat op dit moment iemand niet kan beoordelen of een woning voldoende is geïsoleerd. Ook weten we niet of de norm een advies of verplichting wordt. Dat betekent dat we als gemeente aansluiten bij de landelijke en regionale normen die hierover worden vastgelegd. Daarnaast maken we afspraken met woningcorporaties over de verduurzaming van de bestaande voorraad en stimuleren we particuliere eigenaren om hun woning te verduurzamen.

- Wij organiseerden in Vijfheerenlanden in oktober 2019 een Energietransitie-congres, waar onze inwoners en ondernemers inhoudelijke experts op dit onderwerp konden ontmoeten. We doen een pilot samen met inwoners en ondernemers hoe een wijk of kern klimaatneutraal of gasvrij kan worden. De resultaten daaruit leggen wij uiterlijk in 2021 aan de gemeenteraad voor. Daaruit wordt duidelijk hoe wij omgaan met de energietransitie.
- De energielasten vormen een groeiend deel van de totale woonlasten. Dit is extra relevant voor lagere inkomens in huur en koop. De woningcorporaties steken veel energie in verbetering van de woningvoorraad. Binnen de financiële kaders van nu werken zij met het Programma duurzaamheid en energie. Daarbinnen worden tot 2020 90% van alle huurwoningen energetisch verbeterd tot minimaal Label C. (ca. 17.000 woningen) en stimuleren zij samen met ons gedragsverandering in stookgedrag via voorlichting;
- Bij particulieren is verbetering van de huidige woningvoorraad een uitdaging. We organiseren wijkavonden, stellen wooncoaches en energieloketten beschikbaar.
- Ook bij het inrichten van woonwijken houden we rekening met de wateropgave door gebruik van waterdoorlatende verharding waar dat mogelijk en passend is.
- Daarnaast heeft ook onze woningbouwopgave gevolgen voor het klimaat. Wij willen een deel van de CO₂-uitstoot die hier het gevolg van is compenseren door het planten van bomen voor woningen die in onze gemeente gebouwd worden.

9.2 Belangrijkste drijfveer: lagere rekening of terugdringen klimaatverandering?

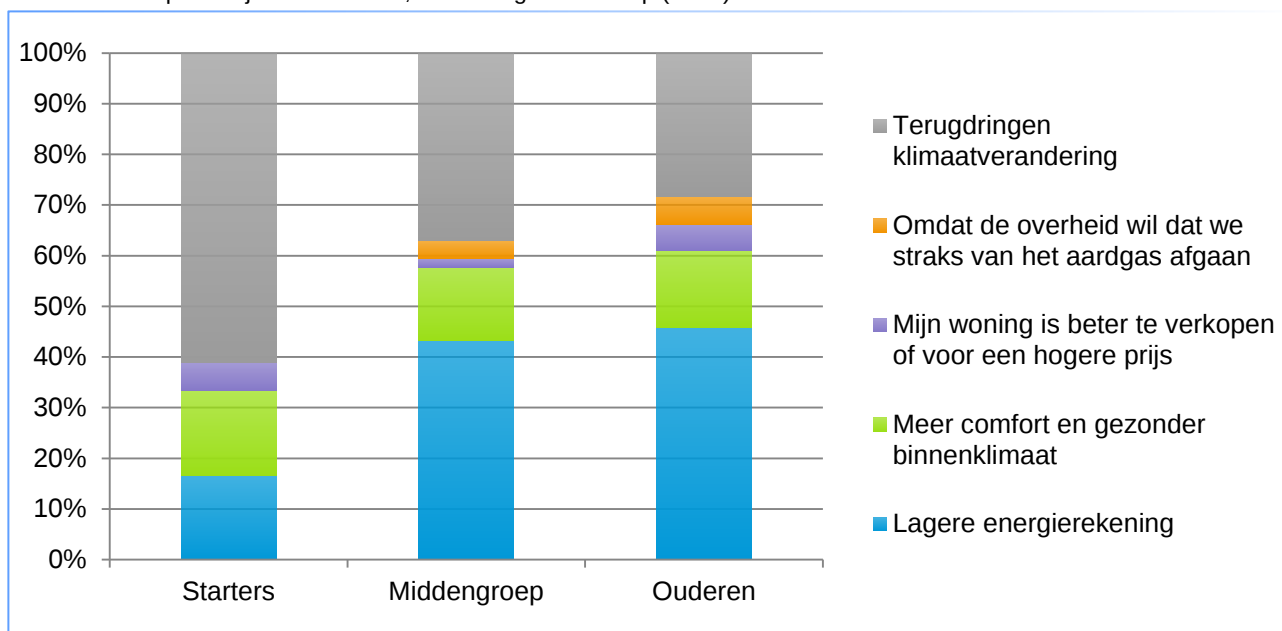
In de woonenquête stelden we de vraag wat de belangrijkste drijfveer zou zijn in het geval zou worden gekozen voor het verduurzamen van de woning. Opnieuw hebben we onderscheid gemaakt tussen antwoorden van starters, ouderen en de middengroep.

Van de respondenten die we rekenen tot de starters geeft circa 17% aan dat de belangrijkste reden om de woning te verduurzamen de lagere energierekening zou zijn. Circa 15% kijkt uit naar een gezonder binnenklimaat en meer comfort van de woning en 6% ziet de verduurzaming van de woning vooral als investering zodat de woning beter verkoopbaar is of voor een hogere prijs. Een ruime meerderheid van de starters, circa 61%, geeft aan dat het bijdragen aan het terugdringen van de klimaatverandering de belangrijkste drijfveer zou zijn om de woning te verduurzamen.

Opvallend genoeg is dit laatste onder ouderen minder het geval. Slechts 29% van de ouderen die deelnamen aan de woonenquête geeft aan te willen verduurzamen met als belangrijkste motivatie het terugdringen van klimaatverandering. Circa 45% van de ouderen ziet de lagere energierekening als belangrijke reden om te kiezen voor verduurzaming van de woning. Daarnaast zegt circa 16% meer comfort en een gezonder binnenklimaat belangrijk te vinden. De middengroep volgt in grote lijnen de ouderen, al is een iets hoger percentage, circa 37%, ervan overtuigd dat het verduurzamen van de woning vooral moet worden gedaan om klimaatverandering terug te dringen. Bijna 43% is vooral uit op een lagere energierekening.

Figuur 7: stelling: “Stel, u kiest voor verduurzamen van uw woning, wat is dan uw belangrijkste drijfveer?”

Bron: woonenquête Vijfheerenlanden, bewerking Stec Groep (2019)



10 De inwoner aan zet: initiatieven van onderop

10.1 De gemeente Vijfheerenlanden maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder

Een belangrijk speerpunt van gemeente Vijfheerenlanden is dat we onze doelen voor de woningmarkt willen bereiken in samenspraak met onze inwoners. Daarbij willen we een goede balans bereiken tussen overheidstaken en zelfregulering. Wij willen samen met onze inwoners vormen van participatie ontwikkelen die passen bij de aard en cultuur van onze lokale gemeenschappen.

Deze Woonvisie is een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Vijfheerenlanden aangenaam te laten zijn, in welke kern je ook woont. Het gevoel voor eigenheid en diversiteit en betrokkenheid bij de eigen kern en de gemeente als geheel. De gemeente vindt het belangrijk om initiatieven van inwoners en anderen te zo veel als mogelijk te faciliteren. Als gemeente onderscheiden we de volgende belanghebbenden:

- De woningcorporaties Fien Wonen, Kleurrijk Wonen en Lekstede Wonen
- Huurdersbelangenvertegenwoordigers
- Bewonersinitiatieven (particuliere initiatienemers soms vertegenwoordigd in een collectief of stichting)
- Zorgaanbieders
- Marktpartijen

Tegelijkertijd willen we duidelijkheid geven over de wijze waarop we met welke partij willen omgaan. Dat kan per rol en thema of situatie verschillen, maar begint met een open en faciliterende houding van de gemeente. Met de corporaties willen we prestatieafspraken maken. Marktpartijen nodigen we uit om hun actuele kennis en kunde van de woningmarkt in Vijfheerenlanden en de verschillende kernen met ons te delen en hierover de dialoog met ons aan te gaan. Daarbij stimuleren en verleiden we hen om te bouwen voor de behoefte vanuit de kernen en de regio. Ook richting particuliere initiatiefnemers maken we duidelijk of de gemeente zaken regelt, coördineert of faciliteert. Het mogelijk maken van een lokaal gedragen initiatief gericht op bijvoorbeeld starters of ouderen of een doelgroep met specifieke woonwensen- en eisen willen we daarbij zoveel mogelijk omarmen, op locaties die hiervoor ruimtelijk passend zijn.

10.2 Middelen voor inwonersinitiatieven

In de Woonvisie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden hebben we afgesproken om als regio initiatieven uit de samenleving te ondersteunen. Belangrijk criterium is dat deze initiatieven direct of indirect de sociale samenhang bevorderen.

Het succes van kerngericht werken is uiteindelijk de kracht van het netwerk dat hierdoor wordt ontwikkeld. We beginnen vanzelfsprekend niet op nul. De drie gemeenten hebben al concrete stappen hierbij gezet. Succesvolle voorbeelden uit Hei- en Boeicop, Everdingen en Achter de Pijp (Leerdam) illustreren dit.

Bijlage A - Begrippen en definities

10.3 Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot circa € 607 en koopwoningen tot € 225.000 (prijspeil 2019).

10.4 (Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

10.5 (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

10.6 Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren alleenstaanden met een belastbaar jaarinkomen tot € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot € 30.825. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.798 (tot en met 2020: €41.056) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

10.7 Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

10.8 Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)

Een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) drukt uit hoe energiezuinig een woning is.

10.9 Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 607, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat is dit circa € 651 (prijspeil 2019).

10.10 Levensloopbestendige woning

Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

10.11 Middeninkomen

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 36.798 en € 47.073 gerekend.

10.12 Scheefheid

Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren in een huurwoning met een kale huurprijs tot circa € 607. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan circa € 607.

10.13 Senioren

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

10.14 Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

10.15 Verhuisgeneigdheid

Men is verhuisgeneigd als men de vraag 'heeft u plannen om te verhuizen?' met 'ja, zeker' of met 'ja, misschien' beantwoord heeft.

10.16 Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 720 per maand (prijspeil 2019).