



## **Investeren in jong bloed**

Geactualiseerde woonvisie van de gemeente  
Renswoude 2011-2020

Gemeente Renswoude

Joost Wegstapel

**Datum** 20 april 2011  
**Referentie** lla/jwe/lro/r/11.092  
**Projectnummer** 110176

## **Inhoudsopgave**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Analyse van de woningmarkt</b>	<b>4</b>
2.1	Inleiding	4
2.2	Bevolking	4
2.3	Woningvoorraad	6
2.4	Woonwensen	8
2.5	Bouwprojecten	9
2.6	Algemene ontwikkelingen	9
2.7	Conclusie	12
<b>3</b>	<b>Ambities en visie</b>	<b>14</b>
3.1	Inleiding	14
3.2	Visie op de gewenste bevolkingssamenstelling en -groei	14
3.3	Visie op doelgroepen	15
3.4	Visie op de huursector	16
3.5	Visie op de nieuwbouw	17
3.6	Hoofdkeuzes	18
<b>4</b>	<b>Uitwerking van de hoofdkeuzes</b>	<b>19</b>
4.1	Inleiding	19
4.2	Gewenste bevolkingssamenstelling en -groei	19
4.3	Doelgroepen	19
4.4	Huursector	22
4.5	Nieuwbouw	22
<b>5</b>	<b>Woningbouwprogramma</b>	<b>24</b>
5.1	Inleiding	24
5.2	Geschatte woningbehoefte tot 2020	24
5.3	Woonvisie versus huidige woningbouwprogrammering	24
5.4	Woningbouwprogramma tot 2020	26
	<b>Bijlage 1 Analyse Woningbouwprogrammering</b>	<b>27</b>

# **1 Inleiding**

In 2008 heeft de raad van de gemeente Renswoude de woonvisie 'Investeren in jong bloed' vastgesteld. Deze woonvisie biedt voor de periode 2008 tot en met 2020 een toetsingskader voor al het beleid en maatregelen op het terrein van het wonen in Renswoude. Concreet gaat het om het beleid voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen, zoals starters en ouderen, het woningbouwbeleid en het beleid in de huursector (gemeentelijk woningbedrijf). De woonvisie geeft inzicht in de ontwikkelingen en trends op de lokale woningmarkt, formuleert de ambities voor het woonbeleid en bevat tot slot een voorstel voor een woningbouwprogramma. Deze woonvisie geeft aan hoe de gemeente Renswoude nieuwbouw ontwikkelt dat gedifferentieerd, onderscheidend en concurrerend is en dat voldoet aan de wensen van met name de eigen bevolking.

Echter, sinds 2008 is de wereld flink veranderd, met name als gevolg van de economische crisis en de uitwerking daarvan op de woningbouw en woningmarkt: terughoudende kopers, stagnatie in de doorstroming, voorzichtige ontwikkelaars, verschuiving in de vraag. Daarnaast blijkt dat de recent ontwikkelde nieuwbouw niet geheel aansluit bij het woningbouwprogramma uit de woonvisie. Deze veranderende ontwikkelingen maken het noodzakelijk om de woonvisie te actualiseren.

## 2 Analyse van de woningmarkt

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven over de recente ontwikkelingen op de woningmarkt in Renswoude. Inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt zijn immers essentieel voor het maken van keuzes voor de toekomst. Hierbij zijn zowel de vraagzijde (de Renswoudse bevolking) als de aanbodzijde (de woningvoorraad) in beeld gebracht. Tot slot zijn enkele algemene trends beschreven die de afgelopen jaren de ontwikkelingen op de woningmarkt in Nederland hebben beïnvloed. Hierbij wordt aangegeven in hoeverre deze ook impact hebben op de situatie in Renswoude.

### 2.2 Bevolking

#### **Bevolking in Renswoude is relatief hard gegroeid**

Renswoude is de afgelopen jaren relatief hard gegroeid qua aantal inwoners. In 2004 telde de gemeente 4.268 inwoners en in 2007 waren dit er 4.469<sup>1</sup>. Volgens CBS-Statline telde Renswoude op 1 januari 2011 4.749 inwoners. Dat betekent dat het inwonertal sinds 2004 met 11,3% is toegenomen. Ter vergelijking, dat is twee keer zo groot als de groei in de gehele provincie Utrecht (5,7%) en ruim vier keer zo groot als de bevolkingsgroei in heel Nederland (2,4%).

#### **Renswoude heeft een jonge bevolking, maar minder jonge huishoudens**

Uit de laatste cijfers van het CBS blijkt dat Renswoude een relatief jonge bevolkingsopbouw kent. Zo'n 37% van de inwoners in het dorp is jonger dan 25 jaar. In de provincie Utrecht ligt dit aandeel op 31%. Echter, wanneer gekeken wordt naar de leeftijd van de huishoudens, dan blijkt dat Renswoude juist relatief weinig jonge huishoudens tot 35 jaar kent (18% om 20% in Nederland en 24% in de provincie Utrecht). Het percentage ouderen van 65 jaar en ouder is met 11% juist ondervertegenwoordigd in vergelijking met de provincie Utrecht (14%) en Nederland (16%). De komende jaren zal het aantal ouderen van 65 jaar en ouder wel toenemen. Zo is bijvoorbeeld het aantal inwoners tussen 55 jaar en 65 jaar de afgelopen 10 jaar met ruim 26% toegenomen. Het is een kwestie van tijd voordat de vergrijzing ook in Renswoude zal optreden.

#### **Renswoude kent veel gezinnen met kinderen**

Het feit dat Renswoude veel jonge inwoners kent, maar relatief minder jonge huishoudens, wordt verklaard door het feit dat er in Renswoude veel gezinnen met kinderen wonen. Het aandeel gezinnen met kinderen lag in Renswoude in 2010 volgens het CBS met 47% ruim boven het landelijk en provinciaal gemiddelde (34%). Renswoude kent met 23% daarentegen relatief weinig alleenstaanden. In Nederland ligt dit percentage op 36%. In de provincie Utrecht zelfs op 38%. Dat betekent dat de gemiddelde omvang van een huishouden in Renswoude met 2,8 personen per huishouden ook aanmerkelijk hoger ligt dan het landelijk en provinciaal gemiddelde (2,2 personen per huishouden).

---

<sup>1</sup> Bron: gemeente Renswoude

### **Jongeren trekken weg**

Opvallend is ook dat het percentage jongeren tussen de 15 en 35 jaar de laatste jaren langzaam is afgenomen. Ook het aandeel jonge huishoudens tot 35 is sneller afgenomen dan gemiddeld in Nederland. Met name de starters vallen in deze klassen. Laagland'advies concludeerde in een eerder onderzoek<sup>2</sup> dat de mogelijkheid bestaat dat starters moeilijk aan een woning komen in Renswoude en genoodzaakt zijn om naar elders te verhuizen. Deze conclusie werd gedeeld in de gesprekken met sleutelfiguren. Uiteraard dient hierin te worden meegenomen dat jongeren ook in het kader van een studie of baan Renswoude verlaten.

### **Verwachte groei van het aantal inwoners**

De verwachting is dat de bevolking in Renswoude de komende jaren nauwelijks zal groeien. Tussen 2010 en 2020 wordt volgens het CBS slechts een groei van nog geen half procent verwacht<sup>3</sup>. De gemeente Renswoude heeft een aanmerkelijk grotere groeiambitie dan de prognose voorspelt. Deze ambitie komt in hoofdstuk 2 aan de orde. Wat volgens de prognoses verandert, is de leeftijdsopbouw van de bevolking in Renswoude. In de meeste leeftijdsklassen daalt het percentage inwoners geleidelijk. Echter, het percentage ouderen van 65 jaar en ouder zal tussen 2010 en 2020 stijgen naar rond de 17%. Opvallend is dat de voorspelde groei van het CBS naar beneden is bijgesteld. Dit is des te opvallender, omdat deze nieuwe regionale prognoses uitgaan van een sterkere groei in de landelijke bevolkingsontwikkeling. Voor Nederland verwacht het CBS dat de bevolking sterker groeit dan in de vorige prognose was voorzien, namelijk naar 17,5 miljoen in 2040 in de nieuwe CBS-prognose tegen 17,0 miljoen in de eerdere CBS-prognose. Daarnaast zijn in deze nieuwe prognoses de veronderstellingen voor de woningbouw bijgewerkt op basis van de meest recente gegevens van de provincie. De provincie Utrecht gaat in haar nota 'capaciteit woningbouwlocaties 2010' voor Renswoude uit van een verwachte woningbouw van 413 woningen, waarvan er inmiddels 198 woningen van zijn gerealiseerd. Ook dit leidt tot verschillen in de uitkomsten vergeleken met de vorige prognose.

De prognose van het CBS beoogt de meest waarschijnlijke toekomstige ontwikkeling te geven. De werkelijke toekomstige ontwikkelingen kunnen hier in meer of mindere mate van afwijken. De omvang en verdeling van de toekomstige woningbouw is een belangrijke bron van onzekerheid. Ook de toekomstige economische ontwikkelingen zijn een bron van onzekerheid.

### **Aantal huishoudens groeit naar verwachting harder**

De vraag naar woningen loopt niet parallel met de procentuele toename van de bevolking. De woningbehoefte wordt bepaald door het te verwachten aantal huishoudens. Volgens het CBS zal het aantal huishoudens een stuk sneller groeien dan het aantal inwoners. Oorzaken hiervoor zijn vergrijzing en huishoudenverdunding. Echter, ook de groei van het aantal huishoudens is voor Renswoude naar beneden bijgesteld ten opzichte van de vorige prognoses. Het aantal huishoudens in Renswoude zal toenemen van 1.657 in 2010 tot zo'n 1.800 in 2020. Een groei van zo'n 8,5%. De grootste groei wordt veroorzaakt door het aantal eenpersoonshuishoudens<sup>4</sup>. De gemeente Renswoude heeft een grotere groeiambitie. De gemeente wil tot 2020 groeien naar 2.000 huishoudens. Met de ruim 200 reeds geplande woningen tot 2015 voldoet de gemeente al in 2015 aan de prognose van het CBS voor 2020 wat het aantal huishoudens betreft.

---

<sup>2</sup> Wonen in Renswoude, Laagland'advies, 2007

<sup>3</sup> Bron: Regionale prognose bevolkingsopbouw, CBS 2009-2040

<sup>4</sup> Bron: Regionale prognose bevolkingsopbouw, CBS 2009-2040

## **Inkomenssituatie**

Volgens het laatste Regionaal Inkomens Onderzoek van het CBS (2008) ligt het gemiddeld be-  
steedbaar huishoudensinkomen in Renswoude hoger dan gemiddeld in Nederland. In Renswoude verdient een huishouden gemiddeld zo'n € 38.900 per jaar. In heel Nederland ligt dit op € 33.300.

Uit het onderzoek van Laagland'advies (2007) blijkt dat 13% van de ondervraagde huishoudens een bruto inkomen heeft tot € 1.500,- per maand. Met name de alleenstaanden en ouderen behoren tot de laagste inkomensklasse. Ongeveer 35% van de huishoudens heeft maandelijks een inkomen tussen de € 1.500,- en € 3.000,-. Veel van deze huishoudens kunnen zich op basis van hun inkomen geen koopwoning in Renswoude veroorloven. Zeker niet nu de eisen voor het verstrekken van hypotheek door de kredietcrisis alleen maar zijn aangescherpt. Wel heeft een sleutelfiguur te kennen gegeven dat de sterke sociale cohesie in het dorp een positief effect heeft op de financierbaarheid van woningen: 'Daar waar de bank stopt, gaat de familie verder'. Ongeveer 24% heeft volgens het onderzoek uit 2007 een inkomen tussen € 3.000,- en € 4.500,- per maand. In de hoogste inkomensklasse zijn vooral de gezinnen met kinderen en de leeftijdsklasse 35-65 jaar oververtegenwoordigd. Ongeveer 16% verdient meer dan € 4.500,- per maand. Al bovenstaande cijfers zijn van voor de economische crisis. Het is dus nog niet duidelijk wat de invloed van de crisis is geweest op de inkomensontwikkeling in Renswoude.

## **2.3 Woningvoorraad**

### **Eenzijdige woningvoorraad**

Renswoude had op 1 januari 2010 1.646 woningen<sup>5</sup>. Renswoude kent een relatief eenzijdige woningvoorraad. Er staan vooral koopeengezinswoningen. Ongeveer driekwart van de huishoudens woont in een koopwoning. Appartementen komen nauwelijks voor in Renswoude. Renswoude kent relatief dure woningen. De gemiddelde woningwaarde lag in 2010 volgens het CBS met € 314.000,- ruim boven het landelijk gemiddelde (€ 243.000,-). Deze waarde is tussen 2008 en 2010 in Renswoude zelfs twee keer zo hard toegenomen als in heel Nederland (+9% om +5%). Een van de sterke punten van wonen in Renswoude is de ruimte. De omgevingsadressendichtheid komt neer op 415 woningen per km<sup>2</sup> in de kern en 151 woningen per km<sup>2</sup> in het buitengebied<sup>6</sup>. Dit is aanmerkelijk lager dan in de aanpalende gemeenten.

### **Theoretisch opgave**

In de vastgestelde woonvisie uit 2008 bleek dat Renswoude in 2007 een theoretisch tekort kende van 93 woningen. Wanneer hierbij de prognoses van het CBS van destijds in acht worden genomen (groei van ruim 300 huishoudens tot 2020), dan had Renswoude volgens de vastgestelde woonvisie uit 2008 een opgave van ongeveer 400 te bouwen woningen tot 2020<sup>7</sup>. Volgens de laatste stand van zaken zijn er in Beekweide inmiddels 198 woningen gerealiseerd. Dat zou betekenen dat er tot 2020 nog een behoefte bestaat aan ruim 200 extra woningen. Deze geraamde behoefte ligt hiermee iets lager dan het aantal geplande nieuwbouwwoningen tot 2015 (te weten 237 woningen, waarvan er 99 woningen gepland staan in Beekweide en Beekweide Plus, 84 woningen in Beekweide 2 en 54 woningen in het Dorpshart).

---

<sup>5</sup> Bron: SysWov 2010

<sup>6</sup> Bron: CBS-statline, 2009

<sup>7</sup> Bron: Wonen in Renswoude, Laagland'advies, 2007

Echter, zoals reeds eerder is opgemerkt zijn de prognoses van het CBS voor Renswoude naar beneden bijgesteld. Tot 2020 worden nu door het CBS nog ongeveer 150 extra huishoudens verwacht. De gemeente zelf verwacht, gezien de huidige woningbouwplannen, dat er tot 2020 zo'n 350 extra huishoudens bijkomen.

### **Relatief goedkope huurwoningen**

De meeste huurwoningen (89%) zijn in het bezit van het gemeentelijk woningbedrijf. Absoluut zijn dit 347 woningen. De overige 11% is in het bezit van particuliere eigenaren. De huurprijzen van de woningen van het woningbedrijf zijn relatief laag. Veruit de meeste huurders van het woningbedrijf betalen tussen de € 340,- en € 520,- aan huur (70%)<sup>8</sup>. Dit is tevens de aftoppingsgrens voor huursubsidie. De overige huurders betalen een bedrag dat minder is dan € 340,-. Het woningbedrijf kent dus geen woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

### **Huurtoeslag**

Onderstaand schema geeft inzicht in de verhouding tussen Renswoude en het Nederlands gemiddelde met betrekking tot huurtoeslag.

**Tabel 2.1 Huurtoeslag 2008 in Renswoude en Nederland**

	<b>Renswoude</b>	<b>Nederland</b>
% huurders dat huurtoeslag ontvangt	33%	38%
Gemiddeld bedrag aan huurtoeslag	€ 142,-	€ 148,-
% huishoudens dat huurtoeslag ontvangt	8%	16%

*Bron: SysWov en Huurtoeslag Cijfers in Beeld*

Het zijn vooral ouderen en alleenstaanden die huurtoeslag ontvangen. Van de aanvragers van huurtoeslag is 51% ouder dan 65 jaar. Zo'n 56% bestaat uit eenpersoonshuishoudens en 44% uit meerpersoonshuishoudens.

### **Geringe doorstroming in de huursector**

De doorstroming in de huursector is gering. In 2009 zijn er 24 en in 2010 zijn er 20<sup>9</sup> huurcontracten afgesloten. Het aantal woningen van het woningbedrijf Renswoude bedraagt in totaal 347<sup>10</sup>. Deze beperkte doorstroming maakt het voor starters lastig om in de huursector een woning te vinden.

### **Relatief dure koopwoningen**

In tegenstelling tot de sociale huursector, zijn de koopwoningen in Renswoude relatief duur. De gemiddelde woningwaarde (WOZ) ligt volgens het CBS in Renswoude in 2010 € 70.000,- hoger dan het landelijk gemiddelde en komt neer op € 314.000,-. De vraagprijs van bestaande koopwoningen ligt momenteel zelfs op gemiddeld € 450.000,-<sup>11</sup>. Hierbij moet wel in acht worden genomen dat Renswoude relatief veel grote eengezinswoningen heeft, welke de gemiddelde woningwaarde omhoog trekken. Dit type woningen is per definitie een duur segment.

<sup>8</sup> Bron: Woningbedrijf gemeente Renswoude

<sup>9</sup> Exclusief tijdelijke verhuur. Bron: Woningbedrijf gemeente Renswoude

<sup>10</sup> Bron: Woningbedrijf gemeente Renswoude

<sup>11</sup> Bron: <http://www.huizenzoeker.nl/woningmarkt/>

### **Iets jongere woningvoorraad**

De woningvoorraad in Renswoude is iets jonger van opbouw dan gemiddeld in Nederland. Renswoude kent relatief minder vooroorlogse woningen (16% om 21% landelijk) en juist meer recent gebouwde woningen. Zo is 15% van de woningen gebouwd na 2000. Landelijk ligt dit aandeel op 9%.

## **2.4 Woonwensen**

In de vastgestelde woonvisie uit 2008 zijn de volgende conclusies naar voren gekomen ten aanzien van de woonwensen in Renswoude. Hoewel deze informatie van voor de economische crisis dateert, zullen deze woonwensen de afgelopen jaren niet veel veranderd zijn. Wel is uiteraard het *woongedrag* van huishoudens sterk gewijzigd door grotere onzekerheid en meer beperkingen in de (financiële) mogelijkheden.

### **Gewenste woningtype**

Uit het onderzoek van Laagland'advies (2007) blijkt dat 24% van de verhuiscandidate Renswoudenaars op zoek is naar een vrijstaande woning, terwijl 20% van de woningvoorraad in deze categorie valt. Starters zijn met name op zoek naar een tussenwoning. Het bleek dat 12% van de verhuiscandidate op zoek was naar een appartement met lift. Dit woningtype maakt slechts 4% uit van de woningvoorraad. Niet alle appartementen zijn geliefd. Vooral de prijs/kwaliteitverhouding is in dit kader belangrijk. Tevens bleek uit het onderzoek dat ongeveer 15% op zoek was naar een huurwoning.

### **Belangstelling voor wonen in Renswoude**

De meeste verhuiscandidate (54%) zoeken uitsluitend woonruimte in Renswoude. Daarnaast is 33% op zoek naar een woning in zowel Renswoude als daarbuiten. Slechts 9% heeft in het onderzoek aangegeven Renswoude te willen verlaten. Dit zijn relatief vaker starters.

### **Gewenste woonprijs**

Uit het onderzoek blijkt een duidelijke behoefte aan relatief goedkope koopwoningen. Driekwart van de starters zoekt een woning tot een bedrag van € 200.000,-. Van de doorstromende huishoudens zoekt ruim de helft een woning boven het bedrag van € 300.000,-. Zo'n 8% van alle verhuiscandidate wil voor een woning meer dan € 450.000,- betalen.

### **Belangstelling aangepaste woning**

Ondanks de relatief jonge bevolking blijkt er in Renswoude een aanzienlijke behoefte aan nultredenwoningen te bestaan. Een nultredenwoning is een woning die zowel intern als extern toegankelijk is zonder trappen te hoeven lopen. Naast de 65-plussers zijn het ook opvallend veel huishoudens in de leeftijd van 55 tot 65 jaar die dergelijke woningen zoeken. Blijkbaar bereidt deze groep zich voor op de toekomst. Ook hier geldt dat de prijs-/kwaliteitverhouding van groot belang is. Men heeft in Renswoude een behoefte aan woonvormen waar men oud kan worden, dit betekent niet automatisch een nieuwbouwbehoefte. Ook het preventief aanpassen van de bestaande voorraad kan hier een bijdrage in leveren.



## **2.5            Bouwprojecten**

Renswoude is een gemeente in ontwikkeling. Er zijn de afgelopen jaren diverse bouwprojecten van start gegaan of uitgedacht. Te denken valt hierbij aan Beekweide en Beekweide Plus, Beekweide 2 en de plannen voor het Dorpshart. Ondanks de economische crisis is er in Renswoude absoluut geen sprake van stagnatie in de woningbouw. Belangrijk in dit kader is dat de gemeente haar eigen ontwikkelaar is.

### **Plan Beekweide (en Beekweide Plus)**

Beekweide is een plan tot uitbreiding van de kern Renswoude aan de noordzijde tussen het Dicke-rijstlaantje, de Ubbeschoterweg, de sportvelden en de Fliertse Beek. Beekweide vormt de geleidelijke overgang tussen het dorp en het buitengebied. De gemeente wil gefaseerd 300 woningen binnen dit plangebied bouwen. Inmiddels zijn hiervan 198 woningen gerealiseerd.

De inwoners van Renswoude hebben veel interesse in de woningen in Beekweide. Alleen voor de twee-onder-één-kapwoning valt de interesse tegen. Een 30-tal twee-onder-één-kapwoningen tussen de € 300.000,- en € 400.000,- zijn wegens gebrek aan belangstelling uiteindelijk als kavels met bouwplan en bouwplicht verkocht. De belangstelling voor vrije kavels in Renswoude heeft volgens een sleutelfiguur te maken met de ondernemingsgeest van de bevolking.

### **Beekweide 2**

Een volgende uitleglocatie is Beekweide 2. Ook deze ligt aan de noordzijde van het dorp en wordt begrensd door de Barneveldsestraat, de Lunterse beek, de sportvelden en de Meidoornlaan. In totaal staan hier 84 woningen gepland, nagenoeg allemaal twee-onder-één-kap- en rijwoningen.

### **Dorpshart**

In 2006 is het onderzoek begonnen naar de mogelijkheden tot het bouwen van een winkelcentrum. Het project zal bestaan uit een samenhangend pakket aan maatregelen in het centrum op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, welzijn, verkeer, milieu en cultuurhistorie. Het gaat om het vergroten van de leefbaarheid en levendigheid van Renswoude. In het plan wordt rekening gehouden met de differentiatie van de woningvoorraad. Er is een toevoeging van 54 woningen, met name appartementen in zowel de koop- als de sociale huursector voor zowel senioren als starters. In het Dorpshart komen naast winkels en een supermarkt ook onder andere een eerstelijnsgezondheidscentrum en appartementen. Oplevering wordt verwacht in 2014.

## **2.6            Algemene ontwikkelingen**

Naast bovenstaande ontwikkelingen spelen er ook nog een aantal andere ontwikkelingen een rol op de woningmarkt in Nederland. Deze worden hieronder kort beschreven. Daarbij wordt aangegeven in hoeverre ze ook impact hebben op de situatie in Renswoude.

### **Slechtere financierbaarheid woningen**

De kredietcrisis heeft er voor gezorgd dat banken voorzichtiger zijn geworden bij het verstrekken van een hypotheek. Hierdoor is het voor woonconsumenten steeds lastiger geworden om een koopwoning gefinancierd te krijgen. Dit geeft voornamelijk problemen voor starters, ook in Renswoude.

De gemiddelde woningprijs ligt in Renswoude hoger dan gemiddeld in Nederland. Alleen in de nieuwbouw is er voor starters beperkt aanbod bereikbaar. De afgelopen jaren zijn er in dit segment (tot € 200.000,-) in plan Beekweide zo'n 35 woningen gerealiseerd voor deze doelgroep. Uit gesprekken met sleutelfiguren blijkt dat hiermee dit deel van de markt nog niet is verzadigd.

### **Woningbouw stagneert**

Door de kredietcrisis is het economische klimaat in Nederland vanaf medio 2008 verslechterd. Dit heeft grote impact gehad op de woningbouwmarkt. In de afgelopen jaren is de woningbouwproductie in Nederland flink gedaald. De crisis heeft ook gezorgd dat ontwikkelaars problemen krijgen met de financierbaarheid van woningbouwprojecten. Zij zijn voorzichtiger geworden en starten pas met de bouw wanneer er voldoende woningen zijn verkocht. Dit zorgt voor vertraging en stagnatie in de bouw. Voor Renswoude lijkt deze ontwikkeling minder impact te hebben. De gemeente Renswoude is immers veelal haar eigen ontwikkelaar van de projecten in plan Beekweide en Beekweide Plus. Volgens de sleutelfiguren is er van stagnatie in Renswoude dan ook geen sprake.

### **Terughoudende kopers**

Een andere ontwikkeling die van invloed is op de woningmarkt, is het veranderende handelen van de woonconsument, die voor het eerst sinds decennia geconfronteerd wordt met (beperkte) prijsdalingen op de markt van (nieuwe) koopwoningen. Op korte termijn zorgt dit voor terughoudende kopers en daarmee voor een daling in de vraag. Landelijk gezien neemt vooral de vraag naar dure woningen af. Ook regionaal is hier sprake van. Uiteraard speelt dit ook in Renswoude.

Volgens de sleutelfiguren lijkt met name naar twee-onder-één-kapwoningen tussen de € 300.000,- en € 400.000,- in plan Beekweide minder belangstelling te bestaan bij de woonconsumenten.

Ook op langere termijn kan de crisis gevolgen hebben op het handelen van de woonconsument. Zo wordt een prijsstijging van koopwoningen niet meer als vanzelfsprekend ervaren en kan de rol, die het opbouwen van vermogen in de eigen woning via prijsstijgingen speelt bij de beslissing om een woning te kopen, van betekenis veranderen. Waarschijnlijk zal de situatie in Renswoude hier niet veel afwijken van de landelijke ontwikkeling.

### **Onzekerheid werkgelegenheid**

Ook de onzekerheid op de banenmarkt heeft ervoor gezorgd dat woonconsumenten terughoudend zijn met het investeren in een nieuwe woning. Volgens sleutelfiguren speelt deze ontwikkeling in Renswoude een minder grote rol dan algemeen in Nederland. De werkloosheid is hier laag.

### **Hypotheekrenteaftrek**

Nationaal is er onzekerheid over de voortzetting van de hypotheekrenteaftrek. Ook dit zorgt voor terughoudendheid bij de woonconsumenten. Dit geldt zeker ook voor de situatie in Renswoude. Zeker gezien het feit dat Renswoude veel relatief dure woningen kent.

### **Energieprijs en energetische kwaliteit woningen**

Nationaal en internationaal wordt het thema energie en duurzaamheid steeds belangrijker. Hieruit is het (verplichte) energielabel voor woningen voortgekomen. Hoewel het effect in de woningmarkt nog vrijwel niet zichtbaar is (lagere prijzen, energetisch slechte woningen), worden huiseigenaren zich hier wel steeds meer van bewust. Met name door de stijgende energieprijzen wordt het belang duidelijk. De kosten voor energie zullen in de toekomst een steeds groter deel uitmaken van de woonlasten. De energetische kwaliteit van de huidige woningvoorraad wordt daarom richting de toekomst steeds belangrijker.

Slecht geïsoleerde en onzuinige woningen zullen in de toekomst steeds minder aantrekkelijk worden voor de woonconsument. Momenteel is er nog geen zicht op energetische kwaliteit van de voorraad in Renswoude. Wel kent Renswoude relatief minder vooroorlogse woningen en meer recent gebouwde woningen. Oudere woningen zijn vaker van mindere energetische kwaliteit dan recent gebouwde woningen.

### **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap**

Landelijk wordt steeds vaker gebouwd in Particulier opdrachtgeverschap (PO) of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dit biedt meer keuzevrijheid en mogelijke financiële voordelen voor de koper. Onder CPO wordt verstaan dat een groep burgers samen een aantal woningen bouwt. Binnen de regio zijn reeds een aantal succesvolle CPO-projecten, onder meer in Lunteren en Kootwijk. Er lijkt derhalve vraag te bestaan binnen de regio naar CPO. Ook binnen de gemeente Renswoude zijn daartoe wellicht mogelijkheden, al hebben enkele sleutelfiguren twijfels of hier voldoende vraag naar is. Binnen de gemeente wordt relatief veel in PO gebouwd. De afgelopen jaren zijn er reeds 42 kavels uitgegeven. Mensen staan dus open voor het zelf bouwen van hun woningen. PO is over het algemeen echter meer gericht op het middeldure en dure segment. Met CPO kunnen ook woningen voor starters bereikbaar worden gemaakt. Volgens een sleutelfiguur is er niet een directe behoefte aan CPO in de gemeente en moet het meer als een alternatief gezien worden wanneer de verkoop van reguliere projecten stagneert.

### **Levensloopgeschiktheid van woningen**

Evenals de energetische kwaliteit van woningen speelt de levensloopgeschiktheid van woningen een steeds grotere rol. Zeker gezien de toenemende vergrijzing en daarmee gepaard gaande gebreken en behoefte aan zorg. Daarnaast spelen ontwikkelingen, zoals de extramuralisering van zorginstellingen en de wens van mensen om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Daartoe moeten woningen echter wel geschikt zijn voor mensen met functiebeperkingen. Dit betekent niet dat dergelijke woningen allemaal geschikt moeten zijn voor rolstoelgebruik. De grootste groep ouderen zal slechts licht beperkt zijn. Hoewel de gemeente Renswoude een relatief jonge gemeente is, zal ook hier de vergrijzing plaatsvinden.

### **Europese regelgeving sociale huursector**

Vanaf 1 januari 2011 mogen woningcorporaties 90% van hun sociale huurwoningen alleen nog toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614. Dat heeft het kabinet in lijn met het advies van de Europese Commissie besloten. De nieuwe regels gaan alleen op voor mensen die verhuizen en niet voor zittende huurders. Dat geldt ook voor het gemeentelijk woningbedrijf in Renswoude. Middeninkomens zullen door de nieuwe regels moeilijker een betaalbare woning kunnen vinden. Dit geldt zeker ook voor Renswoude waar er sprake is van een gat tussen de goedkope huursector enerzijds en de dure koopsector anderzijds. Wel moet worden opgemerkt dat door de lage mutatiegraad men überhaupt weinig kans maakt op een sociale huurwoning in Renswoude.

## **2.7 Conclusie**

Uit bovenstaande analyse kunnen een aantal conclusies worden getrokken die van belang zijn voor de visie op het wonen in Renswoude:

### **Starters hebben het moeilijk**

- Renswoude heeft een relatief jonge bevolking.
- Starters kunnen door de hoge prijzen en de verscherpte hypotheekvereisten moeilijk een woning kopen.
- Ook in de huursector kunnen starters moeilijk aan een woning komen vanwege de beperkte doorstroming.
- De Europese regelgeving t.a.v. de sociale huursector maken het voor starters nog moeilijker om aan een sociale huurwoning te komen.
- Veel jongeren trekken weg door gebrek aan betaalbaar aanbod.

### **Groeiende vraag van ouderen door vergrijzing**

- Het percentage ouderen is in Renswoude relatief laag.
- De verwachting is dat het aantal ouderen de komende jaren flink zal toenemen als gevolg van de vergrijzing.
- Dit brengt een groeiende vraag naar levensloopgeschikte woningen en combinaties van wonen en zorg met zich mee.
- De beoogde appartementen in het Dorpshart bieden in dit kader een kans, maar zijn nog niet voldoende om in de groeiende vraag naar geschikte woningen voor deze doelgroep te kunnen voorzien.
- Ook in de uitbreidingslocaties en bestaande voorraad moet aandacht zijn voor de geschiktheid van de woningen voor deze doelgroep.

### **Relatief eenzijdige woningvoorraad**

- Renswoude kent relatief veel gezinnen met kinderen.
- Ruim driekwart van de voorraad bestaat uit koopeengezinswoningen, gericht op deze doelgroep.
- Renswoude kent relatief weinig appartementen en de huursector is beperkt.
- Deze eenzijdige voorraad maakt het voor doelgroepen als starters en ouderen moeilijk om aan woonruimte te komen in Renswoude.
- Een gevarieerder woningaanbod draagt bij aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling.
- Toch is in plan Beekweide de afgelopen jaren relatief veel gebouwd voor gezinnen met kinderen.

### **Particulier opdrachtgeverschap populair**

- Particulier opdrachtgeverschap is populair in Renswoude.
- Particulier opdrachtgeverschap past bij de ondernemingsgeest van de Renswoudenaars.

### **Relatief dure koopwoningen en goedkope huurwoningen**

- De gemiddelde prijs van de woningen in Renswoude ligt een stuk hoger dan het Nederlandse gemiddelde.
- De huren in de sociale huursector liggen daarentegen in Renswoude relatief laag.
- Dit zorgt voor een 'gat' tussen de huur- en koopsector, waardoor sommige doelgroepen moeilijk aan een woning kunnen komen in Renswoude.
- Dit 'gat' wordt nog eens versterkt door de recente Europese regelgeving t.a.v. de sociale huursector.
- Huurders blijven zitten en starters trekken weg.
- Dit 'gat' tussen huur en koop remt de doorstroming op de woningmarkt in Renswoude.

## **3 Ambities en visie**

### **3.1 Inleiding**

De gemeente Renswoude heeft in 2001 een toekomstvisie voor het dorp opgesteld. Daaruit kwam naar voren dat het gewenste toekomstbeeld van Renswoude een geleidelijke groei betreft, waarbij het karakter van het dorp behouden blijft. De gemeente wilde groeien naar 5.500 inwoners in 2020 met behoud van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Deze ambitie staat nog steeds overeind. Echter, de wijze waarop dit wordt gerealiseerd krijgt een ander accent.

### **3.2 Visie op de gewenste bevolkingssamenstelling en - groei**

In de woonvisie die door de raad is vastgesteld in juli 2008, is de volgende visie geformuleerd. Deze blijft ook in deze geactualiseerde woonvisie van kracht.

#### **Gewenste bevolkingssamenstelling**

De gemeente Renswoude is van mening dat het dorp plaats moet bieden aan alle bevolkingsgroepen. Gezien de geschetste ontwikkelingen van ontgroening (jongeren trekken weg) en vergrijzing, kan de leefbaarheid van het dorp onder druk komen te staan. De gemeente streeft daarom naar een gedifferentieerde en evenwichtige bevolkingsopbouw. Dit vraagt om meer differentiatie in de woningvoorraad, zodat jongeren en ouderen in Renswoude kunnen blijven wonen.

#### **Groeiambitie**

De gemeente Renswoude wil groeien tot 5.500 inwoners in 2020. Ten opzichte van het huidige bevolkingscijfer (4.749) is dat een groei van zo'n 16%. Wanneer we dit afzetten tegen de meest recente bevolkingsprognose van het CBS, dan blijkt dat hier sprake is van een duidelijke ambitie. Het CBS verwacht eigenlijk nauwelijks groei van de bevolking, maar een stabiele ontwikkeling tot 2020. Andere prognoses voorspellen zelfs een afname. De gemeente is echter van mening dat een dergelijke groei wenselijk is, gezien de behoefte van de eigen bevolking, de in te halen achterstand in de woningbouw en het benodigde draagvlak om het voorzieningenniveau op peil te houden.

#### **Differentiatie**

Om te groeien en tegelijk een evenwichtige bevolkingssamenstelling te houden, wil de gemeente voorkomen dat bepaalde doelgroepen wegtrekken vanwege een gebrek aan aanbod in Renswoude. Denk hierbij aan ouderen die een nultredenwoning of appartement zoeken en natuurlijk aan de starters op de woningmarkt. Dit vraagt om meer differentiatie in de voorraad. Zowel naar woningtype als naar prijs. Je kunt namelijk geen evenwichtige bevolkingssamenstelling 'oogsten' als je alleen eengezinswoningen 'zaait'. Dat betekent overigens niet dat er niet meer moet worden gebouwd voor de gezinnen met kinderen, maar de prioriteit ligt bij het creëren van aanbod voor starters en ouderen.

### **Prioriteit bij eigen bevolking**

Renswoude hecht hierbij aan het principe dat de leden van de eigen bevolking voorrang krijgen op de nieuw te bouwen locaties. Hoewel de eigen bevolking prioriteit verdient, kan de gemeente haar groeiambitie alleen waarmaken, wanneer ook voor mensen van buiten het dorp wordt gebouwd. Renswoude wil geen dorp zijn met een 'groot hek' eromheen.

### **3.3 Visie op doelgroepen**

Renswoude heeft behoefte aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling om de leefbaarheid in het dorp te kunnen garanderen. De gemeente vindt, gezien de resultaten van het eerdere onderzoek, dat er meer rekening dient te worden gehouden met ouderen en starters. Het is gewenst dat beide groepen binnen de gemeente een plek krijgen of behouden. Om een evenwichtige bevolkingssamenstelling te kunnen garanderen, zijn niet alleen woningen voor starters nodig, maar moet ook de doelgroep ouderen een plek krijgen in Renswoude. Niet alleen vanwege de komende vergrijzing, maar juist ook om ruimte te genereren voor de jongere huishoudens: het bouwen voor ouderen levert de grootste verhuisketens op en stimuleert daarmee de doorstroming. Investeren in jong bloed betekent dus ook investeren in ouderen.

#### **Starters**

Renswoude is een gemeente met relatief veel jonge inwoners. Echter, de groep in de leeftijdsklasse 25 tot 35 jaar is slecht vertegenwoordigd. Vanwege een gebrek aan aanbod en de relatief hoge prijzen in de koopsector, zijn tot 2009 veel starters in deze leeftijdscategorie uitgeweken naar gemeenten als Veenendaal en Barneveld. Bovendien is het voor deze groep steeds moeilijker om een koopwoning te financieren, doordat de eisen omtrent het verstrekken van hypotheek zijn verhoogd. Ook in de huursector kunnen starters moeilijk aan een woning komen vanwege de beperkte doorstroming in de huurwoningen en de recente Europese regelgeving ten aanzien van de sociale huursector.

De gemeente streeft naar het vergroten van de mogelijkheden op de lokale woningmarkt voor starters. Het behouden van starters binnen haar grenzen vraagt de nodige investeringen. Het sec bouwen voor starters bevordert op zich echter niet de algemene doorstroming op de woningmarkt in Renswoude. Starters laten immers geen woning achter op de woningmarkt. Echter, gezien het 'gat' tussen de goedkope huursector en de relatief dure koopsector in Renswoude, kunnen betaalbare starterswoningen in de koopsector een brug slaan en ervoor zorgen dat deze doelgroep binnen Renswoude kan blijven wonen.

Gezien de schaal van het dorp is er sprake van een kleine, maar wel constante vraag naar woningen voor starters. Grootschalige nieuwbouw past niet bij deze behoefte. Dit vraagt eigenlijk om kleinschalige gefaseerde bouw. Echter, door kleinschaligheid valt de gemiddelde bouwprijs per woning normaal gesproken hoger uit. Hierdoor kan de betaalbaarheid onder druk komen te staan. Hoewel dit in de praktijk niet het geval is in Renswoude, kan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wel ingezet worden om nieuwbouw betaalbaar te houden. Bij grotere bouwprojecten kunnen de woningen in het hogere segment de prijs van woningen in het lagere segment enigszins compenseren. Door verkoop van bestaand bezit kan er nieuwbouw in de sociale huur worden gerealiseerd.

## **Ouderen**

Op dit moment kan er niet worden gesproken over vergrijzing in de gemeente Renswoude. De verwachting voor de komende jaren is dat het aantal ouderen flink zal toenemen en de veronderstelling is dat de huidige lage vergrijzing is toe te schrijven aan een vorm van noodgedwongen vertrek, omdat er geen aanbod is. De huidige woningvoorraad is nog onvoldoende op deze ontwikkeling afgestemd. Voor de ouderen met beperkingen is de gemeente momenteel genoodzaakt om in het kader van de Wmo de woningen aan te passen.

De gemeente wil het aanbod voor deze doelgroep vergroten. De te ontwikkelen appartementen in het Dorpshart passen binnen dit streven, maar zijn onvoldoende om in de groeiende vraag te kunnen voorzien. De gemeente streeft er daarom naar om zo veel mogelijk nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt te bouwen. Levensloopgeschikt bouwen wil zeggen dat elke doelgroep in principe in de woning moet kunnen wonen. Het betekent niet dat de woningen allemaal rolstoelgeschikt zijn, maar dat ze zo zijn gebouwd dat ze met enkele kleine ingrepen geschikt te maken zijn voor mensen met functiebeperkingen. Door zoveel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen, zijn deze woningen geschikt voor zowel jonge als (eventueel in de toekomst) oude huishoudens. Aangezien dergelijke woningen vaak groter en duurder zijn, moet er gericht mee worden omgegaan.

Het bouwen voor ouderen brengt een lange verhuisketen op gang. Zij zitten vaak op de top van hun wooncarrière en bij verhuizing zorgen zij voor doorstroming op de lokale woningmarkt. Het bouwen voor ouderen heeft dus indirect ook een positief effect op het beschikbare aanbod voor starters.

Veel ouderen willen echter zo lang mogelijk blijven wonen in de huidige woning. Dit vraagt ook om de nodige aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. De gemeente wil dit preventief aanpassen van de woning stimuleren, zodat het aanpassen niet ten koste komt van de Wmo.

## **Eigen bevolking**

Het woonbeleid van de gemeente Renswoude richt zich op huishoudens die sociaal en/of economisch zijn gebonden aan de gemeente. Dit betekent dat ook huishoudens die tijdelijk elders hebben gewoond (zoals jongeren) als doelgroep van het woonbeleid worden beschouwd.

### **3.4 Visie op de huursector**

#### **Beperkte doorstroming**

Renswoude kent een gemeentelijk woningbedrijf. Het aandeel van de huursector in de woningvoorraad is echter relatief klein. Dit neemt niet weg dat hier kansen liggen om in de huursector de woningmarkt in beweging te brengen. Uit het onderzoek uit 2007 blijkt dat de huurders lang in een huurwoning blijven wonen. De mutatiegraad (gemiddeld 20 verhuizingen per jaar) ligt in Renswoude rond de 5% à 6%. De reden hiervoor is als volgt: de huurprijs is relatief laag voor de kwaliteit van de woning die wordt aangeboden. De neiging om te verhuizen en om een eventuele wooncarrière te maken, wordt hiermee onvoldoende gestimuleerd. Daarnaast kan worden gesteld dat de prijzen van koopwoningen relatief hoog zijn. Huurders kunnen in Renswoude moeilijk de overstap maken naar de koopsector. Door de lage mutatiegraad en de recente Europese regels, is het voor starters moeilijk om de huursector binnen te komen. Zij zien zich geconfronteerd met lange wachttijden. Bovendien worden ook nog huurwoningen toegewezen aan urgenten (onder andere scheidingsgevallen). Dit maakt het voor starters bijna onmogelijk om een huurwoning te bemachtigen.



### **Ook nieuwbouw in de huursector**

In het verleden zijn er in de nieuwbouw maar weinig huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De gemeente wil in de toekomst de huursector op peil houden. Dat betekent dat de gemeente bij nieuwbouw ernaar streeft dat er een evenredig aandeel huurwoningen wordt gebouwd. Ondanks deze ambitie zijn er in het plan Beekweide tot nu toe slechts 12 huurappartementen gerealiseerd en geen enkele grondgebonden huurwoning. Dat betekent een groei van het aantal huurwoningen met zo'n 3%. De gehele woningvoorraad is echter gegroeid met circa 13%. Het aantal gebouwde huurwoningen blijft dus achter bij de ambitie.

### **Meer duurdere huur**

Het doel van meer differentiatie in de woningvoorraad wil de gemeente ook bereiken binnen de huursector. Dat betekent dat de gemeente streeft naar een toename van het aantal duurdere huurwoningen. Hoewel er voor het echt dure huursegment (boven de huurtoeslaggrens) in Renswoude geen markt lijkt te zijn, is meer variatie in prijsniveau in de huursector nodig om deels het 'gat' tussen de huur- en koopsector op te kunnen vullen en de doorstroming te bevorderen. Volgens sleutelfiguren is er met name bij ouderen die op de top van hun wooncarrière zitten, sprake van belangstelling voor dit segment, al blijft dit beperkt. Dit betekent niet dat er alleen via nieuwbouw duurdere huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Het is juist van belang om ook binnen de bestaande voorraad meer differentiatie naar huurprijs te realiseren. Nader onderzoek is nodig naar de mogelijkheden van het optrekken van de huurprijs binnen de bestaande voorraad van het gemeentelijk woningbedrijf. Bij het realiseren van meer duurdere huur moet er wel voor worden gezorgd dat er voldoende ruimte blijft in de huursector voor de primaire doelgroep<sup>12</sup>. Dit moet met de recente Europese regelgeving voldoende zijn gewaarborgd.

## **3.5 Visie op de nieuwbouw**

### **Uitbreidingsbehoefte**

Ondanks de naar beneden bijgestelde prognoses van het CBS, houdt de gemeente vast aan de wens om per jaar ongeveer 30 woningen te realiseren. Dit betekent niet dat de gemeente haar kop in het zand steekt, maar de gemeente is van mening dat een dergelijke uitbreiding wenselijk is, gezien de behoefte van de eigen bevolking, de in te halen achterstand in de woningbouw en het benodigde draagvlak om het voorzieningenniveau op peil te houden.

Het is de bedoeling dat de woningen zowel op inbreidings- maar met name op de uitbreidingslocaties Beekweide en Beekweide 2 worden gebouwd. Men houdt hierbij vast aan het principe van gefaseerde bouw. Het bouwprogramma dient zoveel mogelijk te worden afgestemd op de bevolkings-samenstelling, zowel qua aantallen als typen te bouwen woningen. Hierbij wordt uitgegaan van de woonwensen van de eigen bevolking, zoals uit het onderzoek van Laagland'advies naar voren is gekomen.

---

<sup>12</sup> Dit is de groep die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kan begeven, omdat zij gezien het inkomen geen toegang heeft tot de koopmarkt of dure huurmarkt.

### **Kwalitatieve behoefte**

Uit het voorgaande is duidelijk geworden dat de gemeente ernaar streeft om in de nieuwbouw met name te richten op:

- betaalbare koop
- duurdere huur
- appartementen
- levensloopgeschiktheid
- vrije kavels.

Dat betekent overigens niet dat er niet meer moet worden gebouwd voor de gezinnen met kinderen. Ook gezinnen moeten in levensloopgeschikte woningen kunnen wonen.

## **3.6 Hoofdkeuzes**

### **Gewenste bevolkingssamenstelling en -groei**

- De gemeente streeft naar een gedifferentieerde en evenwichtige bevolkingsopbouw.
- De gemeente wil groeien tot 5.500 inwoners.
- Deze groeiambitie en gewenste bevolkingssamenstelling vraagt om meer differentiatie in de woningvoorraad. Zowel naar woningtype als naar prijs.

### **Doelgroepen**

- De gemeente streeft naar het vergroten van de mogelijkheden op de lokale woningmarkt voor starters en ouderen.
- Het woonbeleid richt zich op huishoudens die sociaal en/of economisch zijn gebonden aan de gemeente.

### **Huursector**

- De gemeente wil de huursector op peil houden.
- De gemeente streeft bij nieuwbouw naar een evenredig aandeel in de huur.
- Meer differentiatie door duurdere huur boven de aftoppingsgrens.
- Geen nieuwe huurwoningen boven de huurtoeslaggrens.

### **Nieuwbouw**

- Renswoude kent een uitbreidingsbehoefte van zo'n 30 woningen per jaar.
- Bij ieder nieuwbouwproject wordt gericht gekeken naar de wenselijkheid om levensloopgeschikt te bouwen.
- Meer differentiatie door de bouw van appartementen.
- Meer betaalbare koop en duurdere huur om het gat tussen huur en koop te dichten.
- Mogelijkheid van bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap creëren voor starters en jonge gezinnen in de vorm van een experiment.

## 4 Uitwerking van de hoofdkeuzes

### 4.1 Inleiding

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat Renswoude op vier terreinen hoofdkeuzes maakt:

- gewenste bevolkingssamenstelling en -groei
- doelgroepen
- huursector
- nieuwbouw.

Deze vier terreinen worden in dit hoofdstuk verder uitgewerkt naar in te zetten instrumenten.

### 4.2 Gewenste bevolkingssamenstelling en -groei

De gemeente streeft naar een gedifferentieerde en evenwichtige bevolkingsopbouw. Ze wenst te groeien naar 5.500 inwoners in 2020. De vraag is echter of dit aantal alleen met de eigen bevolking tot stand kan komen. Renswoude heeft een hoge bevolkingsdichtheid (2,8 tegenover een landelijk cijfer van 2,2). Renswoude is nog steeds erg geliefd bij gezinnen. Echter, *wie een evenwichtige bevolking wil oogsten, moet niet alleen eengezinswoningen zaaien.*

#### Uitwerking

- Op dit moment heeft de gemeente Renswoude een eenzijdige woningvoorraad. De gemeente streeft er dan ook naar om meer differentiatie aan te brengen in de woningvoorraad en in de prijs.
- De gestelde groeiambitie kan niet tot stand worden gebracht door de aanwas van de eigen bevolking (hierbij zijn ook de mensen die terugkeren naar Renswoude meegeteld). Renswoude staat open voor inwoners van buitenaf, maar de prioriteit bij nieuwbouw ligt bij de eigen bevolking. In de bestaande voorraad komt zo de ruimte voor nieuwe inwoners.
- De gemeente heeft zich uitgesproken dat het niet alleen een dorp is voor gezinnen. De huidige woningvoorraad trekt voornamelijk gezinnen aan. De gemeente creëert meer ruimte voor ouderen, starters en alleenstaanden door specifiek voor deze doelgroepen te bouwen.

### 4.3 Doelgroepen

Het woonbeleid van de gemeente richt zich op huishoudens die sociaal en/of economisch gebonden zijn aan de gemeente Renswoude. De gemeente richt zich daarbij meer dan voorheen op twee doelgroepen, te weten: *starters* en *ouderen*, naast de gezinnen.

Renswoude heeft zoals gesteld een gebrek aan (goedkope) woningen voor starters. Hoewel er in Beekweide wel een start is gemaakt met het bedienen van deze doelgroep, is deze groep deels nog steeds 'gedwongen' om weg te trekken uit Renswoude. Samen met de ouderen, waarvoor ook nog onvoldoende geschikt aanbod beschikbaar is, heeft dit ongewenste gevolgen voor de bevolkingssamenstelling van het dorp en daarmee voor de leefbaarheid.

Gezien de komende vergrijzing en de geconstateerde behoefte aan nultredenwoningen is het van belang dat er levensloopgeschikt wordt gebouwd. Zo kunnen de 'empty-nesters' die nog een stap willen maken in hun wooncarrière zich op de toekomst voorbereiden.

### **Uitwerking jongeren**

- Met name de hoge prijs van woningen is een belemmering voor starters. Op dit moment zijn de woningen die worden gebouwd relatief groot. Zo hebben bijvoorbeeld de woningen die in Beekweide komen een minimum woonoppervlakte van 120 m<sup>2</sup>. Dit is relatief een grote oppervlakte, wat de betaalbaarheid van de woningen onder druk zet. Voor startende huishoudens zonder kinderen is wellicht een kleinere woning ook geschikt. Er kunnen goedkopere starterswoningen worden gerealiseerd die een woonoppervlakte hebben die varieert van 80 m<sup>2</sup> tot 100 m<sup>2</sup>. Op het moment dat er kinderen in het spel komen, zijn deze woningen wellicht te klein. Dit kan echter de doorstroming stimuleren, waardoor deze woningen ook weer sneller voor de doelgroep starters ter beschikking komen. Er zijn in het veld voldoende signalen dat er markt is voor deze categorie woningen. Een voorbeeld hiervan is Spikhorst. Hier is destijds een aantal kleinere woningen gebouwd: twee bouwlagen, plat dak en 85 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak. Dit waren relatief goedkope woningen die voor starters betaalbaar waren. De verkoop hiervan verliep zeer goed.
- De gemeente is inmiddels al volop bezig met het realiseren van aanbod voor starters. In plan Beekweide is momenteel circa een derde van de gerealiseerde woningen bereikbaar voor starters (tot € 200.000,-). De verkoop van deze woningen loopt goed. Er worden opvallend veel woningen aan alleenstaanden verkocht. De markt voor starters lijkt voorlopig nog niet verzadigd.
- In het kader van sociale koop of huur kan de gemeente mogelijkheden doorrekenen om toch tot een geschikte (goedkopere) grondprijs voor kavels te komen. Door het gebruik van een lagere grondprijs kunnen woningen worden neergezet die variëren in prijs tussen de € 140.000,- en € 180.000,-. Hier is meegenomen dat het gaat om kleine aantallen woningen, die het karakter van Renswoude geen geweld aandoen. De gemeente dient bij de variant 'sociale koop' wel een speculatiebeding uit te voeren. Er wordt dan niet (zoals gebruikelijk) uitgegaan van een termijn van enkele jaren. Vaak worden binnen deze constructies perioden tussen de 5 en 10 jaar aangemeten. In dit geval verdelen de verkoper en de gemeente de winst, ongeacht het moment van verkoop van de woning. De verhouding ligt dan bijvoorbeeld rond de 25%-75%.
- Een ander manier om de kosten van een woning te drukken, is de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Het Ministerie van BZK spreekt over Particulier Opdrachtgeverschap wanneer een burger of een groep burgers (zonder winstoogmerk) de volledige juridische zeggenschap heeft over, en verantwoordelijk is voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning. Het voordeel hiervan is keuzevrijheid en dat de kosten lager zijn in vergelijking met de uitvoering door een projectontwikkelaar. Bovendien past CPO bij de ondernemersgeest van de bevolking van Renswoude. Binnen het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap zijn ook enkele mengvormen denkbaar (een deel kan collectief worden ontwikkeld en een deel particulier). Bijkomend moet worden gesteld dat de betrokkenen in de regel professionele ondersteuning nodig hebben inzake advies en begeleiding. De kosten van een dergelijke adviseur blijken in de praktijk nog steeds een stuk lager uit te vallen dan de kosten die projectontwikkelaars gewoonlijk rekenen. Binnen de regio zijn reeds een aantal succesvolle CPO-projecten, onder meer in Lunteren en Kootwijk. Er lijkt derhalve vraag te bestaan binnen de regio naar CPO. De gemeente wil CPO gaan inzetten in de vorm van een experiment.

- Renswoude heeft op dit moment de mogelijkheid van een starterslening. Deze geldt ook voor inwoners die een huurwoning achterlaten. Met deze regeling stelt de gemeente Renswoude jonge inwoners in staat om door te groeien binnen de woningmarkt en geven de betrokkenen op hun beurt weer ruimte aan nieuwe (jonge) huurders.

### **Uitwerking ouderen**

- De gemeente is van mening dat de plannen rond het Dorpshart bijdragen aan het opvangen van de komende vergrijzing. Van de circa 54 woningen die worden toegevoegd, is een groot deel voor ouderen geschikt<sup>13</sup>. De ouderen van deze tijd hebben meer geld te besteden dan de ouderen van enkele jaren geleden. Renswoude wil dan ook meer variatie in prijs en kwaliteit aanbrenge in de bouw van appartementen voor ouderen.
- In de gemeente Renswoude is de huisarts initiatiefnemer van de ontwikkeling van een Eerstelijns Gezondheidscentrum (ELCG). Het is de bedoeling dat wonen en zorg binnen Renswoude worden gecombineerd. Tevens wordt met de ontwikkeling van zorgvoorzieningen voldaan aan de (toekomstige) vraag van ouderen. De gemeente Renswoude vindt het een positieve ontwikkeling.
- Vergrijzing wordt door de gemeente Renswoude niet als bedreiging ervaren, maar als een kans. Ouderen brengen namelijk ook mogelijkheden met zich mee. Het is een feit dat de vergrijzing zal optreden. De gemeente dient hier tijdig op in te spelen en rekening te houden met de woonwensen van ouderen: de woningen dienen nabij voorzieningen te zijn, de indeling dient praktisch te zijn, ook in het kader van mogelijke zorgverlening, ouderen wensen ruime woningen met voldoende parkeerruimte in de woonomgeving.
- Ouderen blijven steeds langer in de eigen woonomgeving wonen. Dit is een landelijke trend en ook de ouderen in Renswoude zullen langer in de eigen woning willen blijven wonen. Eén manier om in te spelen op deze ontwikkeling is het geschikter maken van de bestaande woningvoorraad (het zogeheten opplussen van woningen). Door middel van kleine (betaalbare) ingrepen worden woningen geschikter gemaakt. Hierbij valt te denken aan het weghalen van drempels, het plaatsen van een toilet op de slaapverdieping, et cetera. Ouderen kunnen op deze wijze langer in de eigen leefomgeving blijven wonen. Het huidige lage btw-tarief maakt het momenteel financieel aantrekkelijk om de woning aan te passen. De gemeente wil oudere eigenaarsbewoners informeren en stimuleren om hun woning preventief geschikter te maken. Zo zijn de ouderen voorbereid op de toekomst en komen de kosten niet geheel voor rekening van de gemeente in het kader van de Wmo.
- Om een antwoord te kunnen geven op de komende vergrijzing kiest de gemeente Renswoude ervoor om een deel van de nieuwbouw te laten voldoen aan de eisen van levensloopgeschikte woningen. Hiervoor hanteert de gemeente reeds het certificaat Woonkeur. Dit certificaat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit, onder andere qua toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. Een woning met Woonkeur is in principe een levensloopgeschikte woning. Levensloopgeschikte woningen zijn woningen waar mensen tot op hoge leeftijd zelfstandig kunnen wonen of woningen die daartoe eenvoudig geschikt zijn te maken, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten. Ook al is Renswoude een relatief jong dorp, ook hier zal het aantal 65-plussers de komende 20 jaar verdubbelen. Dit vraagt om veel levensloopgeschikte woningen. Met alleen aanpassingen in de bestaande voorraad is Renswoude niet voorbereid op de vergrijzing.

---

<sup>13</sup> 20 huurappartementen met zorg, 11 luxe koopappartementen en 15 goedkopere koopappartementen.

#### **4.4 Huursector**

De gemeente Renswoude streeft ernaar om de huursector op peil te houden. Ook wil de gemeente dat bij nieuwbouwprojecten een evenredig deel van de woningen wordt toegevoegd aan de huursector.

Renswoude heeft een relatief laag percentage huurwoningen. Dit neemt niet weg dat hier kansen liggen om in de huursector de woningmarkt in beweging te brengen. Zoals duidelijk is geworden blijven huurders lang in de woning wonen. Op dit moment (april 2011) staan er in totaal 215 inwoners op de wachtlijst voor een huurwoning. De verdeling is als volgt: 69 voor een seniorenwoning, 66 voor een kleine huurwoning en 80 voor een eengezinswoning.

De gemeente is voornemens om een onderzoek uit te voeren naar het toekomstbestendig inrichten van het gemeentelijke woningbedrijf.

##### **Uitwerking**

- In Renswoude ligt het percentage sociale huurwoningen rond de 21%. Om dit percentage te behouden, draagt de gemeente er zorg voor dat er bij nieuwbouwprojecten een kwart van de nieuw te bouwen woningen wordt toegevoegd aan de huursector. Dit lijkt vooralsnog niet te lukken. Bij de plannen in Beekweide is er tot nu toe onvoldoende aandacht geweest voor het realiseren van huurwoningen. Dit heeft deels te maken met het feit dat, ten tijde van het vaststellen van de woonvisie in 2008, de plannen in Beekweide al voor een deel vastlagen. De gemeente neemt dit mee in het onderzoek van het gemeentelijk woningbedrijf.
- Starters vinden moeilijk ingang in de huursector. Renswoude kiest ervoor om meer woningen in het huursegment toe te voegen die geschikt zijn voor deze categorie. Daarnaast kunnen, gezien het 'gat' tussen de goedkope huursector en de relatief dure koopsector in Renswoude, betaalbare starterswoningen in de koopsector een brug slaan en de verhuisketens binnen Renswoude initiëren, waardoor er huurwoningen in de bestaande voorraad vrijkomen.
- In Renswoude zijn geen duurdere huurwoningen boven de aftoppingsgrens. Het blijkt dat hier wel een markt voor is. De gemeente draagt er dan ook aan bij dat meer woningen in het duurdere huursegment worden toegevoegd. Dit betekent niet dat de gemeente alleen via nieuwbouw duurdere huurwoningen zal realiseren. Juist binnen de bestaande voorraad huurwoningen is meer differentiatie naar huurprijs gewenst. De mogelijkheden worden onderzocht met het onderzoek van het gemeentelijk woningbedrijf.
- De sleutelfiguren hebben grote twijfels over de behoefte aan echt dure huurwoningen in Renswoude. De gemeente is daarom van mening om geen (nieuwe) huurwoningen te realiseren boven de huurtoeslaggrens.

#### **4.5 Nieuwbouw**

De gemeente Renswoude heeft een uitbreidingsbehoefte van ongeveer 30 woningen per jaar. Dit is echter een getal dat over een periode van een x-aantal jaren als gemiddelde geldt. Woningen worden in grotere aantallen gebouwd. Renswoude hecht waarde aan geleidelijke groei en wil hiermee ook het voorzieningenniveau op peil brengen. Renswoude wil een deel van de woningen levensloopgeschikt bouwen. Ook wil de gemeente meer differentiatie aanbrengen in de nieuw te bouwen woningen.

### **Uitwerking**

- Voor alle appartementen die worden gebouwd voor ouderen geldt dat deze woningen levensloopgeschikt zijn.
- De gemeente Renswoude draagt er zorg voor dat de toevoegingen aan de woningvoorraad een bijdrage leveren aan de vraag vanuit de bevolking. Dit betekent concreet dat er bij nieuwbouwprojecten wordt afgewogen wat de toevoeging is voor het aanbod aan starterswoningen, ouderenwoningen en in welke mate de plannen bijdragen tot de differentiatie in Renswoude. Dit geldt voor zowel prijs als kwaliteit. Vooralsnog blijft de differentiatie in plan Beekweide achter, al is er al wel een start mee gemaakt. De 198 gerealiseerde woningen bestaan vooral uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en kavels in de koopsector. Er worden nauwelijks huurwoningen gebouwd. Ook het aantal levensloopgeschikte woningen is beperkt, in tegenstelling tot de hoeveelheid gebouwde twee-onder-één-kapwoningen. Deze dragen niet bij aan meer differentiatie.
- Het percentage huurwoningen en het percentage koopwoningen dienen evenwichtig te groeien. Renswoude wil komen tot een verhouding van ongeveer 25%-75%. Momenteel vallen slechts 12 van de 198 gerealiseerde woningen in de huursector. Dit is slechts een aandeel van 6%. Hiermee ligt de gemeente aanmerkelijk achter bij haar ambitie.

## **5 Woningbouwprogramma**

### **5.1 Inleiding**

In dit laatste hoofdstuk worden de visie uit hoofdstuk 3 en de uitwerking uit hoofdstuk 4 vertaald naar een woningbouwprogramma. Hierbij wordt aangegeven wat er tot 2020 moet worden gebouwd in welke woningtypen en in welke prijsklassen.

### **5.2 Geschatte woningbehoefte tot 2020**

Om de gewenste bevolkingsomvang van 5.500 inwoners in 2020 te bereiken, dienen er ongeveer 30 woningen per jaar te worden gebouwd. Uit het woonwensenonderzoek '*Wonen in Renswoude*' uit 2007 blijkt dat er tot 2020 sprake is van een opgave tot 2020 van ongeveer 400 woningen op basis van de behoefte van de eigen bevolking. Vooral het aantal éénpersoonshuishoudens is verantwoordelijk voor de extra behoefte aan woningen. In 2020 zullen er naar schatting ruim 260 extra éénpersoonshuishoudens in Renswoude wonen. Dit betekent dat ook de woonwensen van deze groep de komende jaren steeds belangrijker worden.

Volgens de laatste stand van zaken zijn er in Beekweide inmiddels 198 woningen gerealiseerd. Dat zou betekenen dat er tot 2020 nog een behoefte bestaat aan ruim 200 extra woningen. Deze geraamde behoefte ligt hiermee iets lager dan het aantal geplande nieuwbouwwoningen (237)<sup>14</sup>. Echter, zoals reeds eerder is opgemerkt zijn de prognoses van het CBS voor Renswoude naar beneden bijgesteld. Tot 2020 worden nu nog ongeveer 150 extra huishoudens verwacht. De gemeente kiest echter voor het handhaven van het oorspronkelijke aantal te bouwen woningen (ruim 200 woningen). Dit is vooral nodig voor voldoende draagvlak om het voorzieningenniveau op peil te houden. Door de voorzichtige prognoses en de economische crisis is echter constante monitoring van de woningverkoop en woningbehoefte essentieel.

### **5.3 Woonvisie versus huidige woningbouwprogrammering**

In de woonvisie uit 2008 is op basis van de analyse van de woningmarkt en de ambities van de gemeente een voorstel gedaan voor een woningbouwprogramma. De gemeente was destijds al bezig met de ontwikkeling van plan Beekweide. Een deel van de programmering lag in 2008 al vast. Dit heeft er mede toe geleid dat de recent ontwikkelde nieuwbouw kwalitatief niet geheel aansluit bij het voorgestelde woningbouwprogramma uit de vastgestelde woonvisie. De gemeente had slechts beperkte sturingsmogelijkheden.

---

<sup>14</sup> Zie bijlage 1



De gemeente hanteert een andere woningbouwprogrammering dan die is voorgesteld in de woonvisie. Kwantitatief komen ze aardig overeen, maar kwalitatief zijn er grote verschillen waar te nemen. Hieronder worden kort de verschillen weergegeven (zie ook bijlage 1).

**Tabel 5.1 Vergelijking woonvisie 2008 met huidige programma**

	Woonvisie 2008	Huidige Programma	Afwijking
Rijwoningen	180	143	-37
Huurwoningen (duur)	20	0	-20
Huurwoningen (goedkoop)	40	0	-40
Twee-kappers	40	151	111
Kavels	0	68	68
Patio's	0	8	8
Appartementen (koop)	80	33	-47
Appartementen (huur)	40	32	-8
<b>Totaal</b>	<b>400</b>	<b>435</b>	<b>35</b>

Opvallend is dat met het programma dat de gemeente hanteert onvoldoende haar eigen ambities worden gerealiseerd. Met het bouwen van zoveel twee-onder-één-kapwoningen vindt er onvoldoende differentiatie in de woningvoorraad plaats om ruimte te bieden aan een evenwichtige bevolkingssamenstelling. In de huidige vraag naar twee-onder-één-kapwoningen schuilt de valkuil om te veel voor de korte termijn te bouwen. Overigens blijkt nu al dat er sprake is van een overschot aan geplande twee-onder-één-kapwoningen uit de beperkte belangstelling voor dit woningtype in de prijsklasse € 300.000,-/€ 400.000,-. Wel kan worden opgemerkt dat differentiatie voor een deel ook gezocht kan worden binnen woningtypen: qua prijs en grootte.

De gemeente streeft ernaar om het aandeel huurwoningen in Renswoude tenminste op peil te houden. In het bouwprogramma van de woonvisie uit 2008 is daarom 25% gereserveerd voor huurwoningen. Echter, de aandacht voor huurwoningen in het programma van de gemeente is tot dusver onvoldoende geweest. De focus ligt om het realiseren van duurdere huurwoningen, die nog wel bereikbaar zijn met huurtoeslag (huurprijs tot de huurtoeslaggrens van € 652,52). De gemeente bouwt geen huurwoningen boven de huurtoeslaggrens.

Ook wordt in het programma van de woonvisie 2008 ingezet op meer betaalbare woningen in de koopsector. Verder streeft de gemeente ernaar dat tenminste 50% van het bouwprogramma uit woningen bestaat die in principe geschikt zijn voor ouderen. Deze woningen moeten daartoe levensloopgeschikt worden gebouwd. Ook deze ambitie heeft vooralsnog te weinig aandacht gekregen in het programma van de gemeente. In het nieuwe programma moet strakker worden gestuurd op deze ambities. De gemeente is voornemens om alle nieuwbouwwoningen te bouwen met het certificaat Woonkeur.

Opvallend is ook dat de populariteit van kavels onvoldoende in de programmering van de woonvisie uit 2008 tot uitdrukking is gekomen. Particulier Opdrachtgeverschap past bij de ondernemingsgeest van de Renswoudse bevolking en verdient meer aandacht in het nieuwe programma. Vrije kavels kunnen met name worden ingezet voor het segment 'koop eengezinswoningen duurder dan € 300.000,-'.

De aandacht aan appartementen is in de woonvisie 2008 wellicht te groot geweest. Ouderen in Renswoude blijken maar beperkt belangstelling te hebben voor appartementen. Ze willen vaak grondgebonden wonen met een kleine tuin. Het aandeel appartementen is daarom naar beneden bijgesteld.

#### 5.4 Woningbouwprogramma tot 2020

In de onderstaande tabel is de geschatte extra woningbehoefte van 200 woningen (er zijn immers al 198 woningen gerealiseerd) tot 2020 op basis van bovenstaande constatering vertaald naar een nieuw woningbouwprogramma.

**Tabel 5.2 Woningbouwprogramma 2011-2020 (richtinggevend)**

Type woningen	Gewenst percentage	Woonkeur	Programma 2011-2020
<b>Huurwoningen:</b>			
1. Appartementen bereikbaar met huurtoeslag	10%	100%	20
2. Appartementen boven de huurtoeslaggrens	0%	100%	0
3. Eengezinswoningen bereikbaar met huurtoeslag	15%	100%	30
4. Eengezinswoningen boven de huurtoeslaggrens	0%	100%	0
<b>Subtotaal huurwoningen</b>	<b>25%</b>		<b>50</b>
<b>Koopwoningen:</b>			
5. Appartementen tot € 200.000	5%	100%	10
6. Appartementen € 200.000 tot € 300.000	5%	100%	10
7. Appartementen duurder dan € 300.000	5%	100%	10
8. Eengezinswoningen tot € 200.000	25%	100%	50
9. Eengezinswoningen € 200.000 tot € 300.000	25%	100%	50
10. Eengezinswoningen duurder dan € 300.000	10%	100%	20
<b>Subtotaal koopwoningen</b>	<b>75%</b>		<b>150</b>
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>		<b>200</b>

## Bijlage 1 Analyse Woningbouwprogrammering

	Woonvisie	Dorpshart		Beekweide 2		Beekweide incl Voetbal		Totaal			Afwijking
		nog te realiseren	gerealiseerd	nog te realiseren	gerealiseerd	nog te realiseren	gerealiseerd	nog te realiseren	gerealiseerd	Totaal	
Rijwoningen	<b>180</b>	7	0	39	0	23	74	69	74	<b>143</b>	<b>-37</b>
Huurwoningen (duur)	<b>20</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>-20</b>
Huurwoningen (goedkoop)	<b>40</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>-40</b>
Twee-kappers	<b>40</b>	0	0	42	0	53	56	95	56	<b>151</b>	<b>111</b>
Kavels	<b>0</b>	0	0	3	0	23	42	26	42	<b>68</b>	<b>68</b>
Patio's	<b>0</b>	0	0	0	0	0	8	0	8	<b>8</b>	<b>8</b>
Appartementen (koop)	<b>80</b>	27	0	0	0	0	6	27	6	<b>33</b>	<b>-47</b>
Appartementen (huur)	<b>40</b>	20	0	0	0	0	12	20	12	<b>32</b>	<b>-8</b>
<b>Totaal</b>	<b>400</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>99</b>	<b>198</b>	<b>237</b>	<b>198</b>	<b>435</b>	<b>35</b>