



RIGO Research en Advies  
*Woon- werk- en leefomgeving*  
www.rigo.nl

RAPPORT

# Marktonderzoek Broekgraaf

Fase 3, 5 & 6 incl. resterend deel fase 2

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- leefomgeving  
www.rigo.nl

## RAPPORT

---

# Marktonderzoek Broekgraaf

## Fase 3, 5 & 6 incl. resterend deel fase 2

### *Opdrachtgever*

Gemeente Leerdam



### *Contactpersoon*

Gonnie van den Dungen

Projectleider (Gebiedsontwikkeling)

Bedrijfsvoeringsorganisatie Vijfheerenlanden

Postbus 11 | 4140 AA Leerdam

088 - 599 7599 [g.van.den.dungen@vijfheerenlanden.nl](mailto:g.van.den.dungen@vijfheerenlanden.nl)

### *Projectnummer*

P37870

### *Datum*

3 mei 2018

### *Auteurs*

Hans van der Reijden; [hans.vander.reijden@rigo.nl](mailto:hans.vander.reijden@rigo.nl); 020 522 11 51

Eva Broxterman; [eva.broxterman@rigo.nl](mailto:eva.broxterman@rigo.nl); 020 522 11 71

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en regionale agendering	1
1.2	Projectbeschrijving	1
<b>2</b>	<b>Marktanalyse</b>	<b>3</b>
2.1	Migratie	3
2.2	Woningbehoefte	4
2.3	Huidige markt	6
2.4	Fasering Broekgraaf	9
<b>3</b>	<b>Conclusies</b>	<b>10</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en regionale agendering

Aan de westkant van Leerdam wordt een nieuwe woonwijk gebouwd met de naam Broekgraaf. De realisatie van het eerste deel van het plangebied is bijna afgerond, de overige woongebieden worden fasegewijs ontwikkeld en gerealiseerd.

In de regionale woonvisie Alblasterwaard-Vijfheerenlanden zijn criteria opgenomen wanneer een (deel)plan in aanmerking komt voor een regionale kwalitatieve plantoets in regionaal ambtelijk overleg.

### Criteria regionale agendering

A: 5/10/50-toets:

Leerdam is volgens de regionale visie deel II stedelijk gebied. Hiervoor geldt de grens van 50 woningen waarboven plannen regionaal geagendeerd worden. Het bruto aantal te bouwen woningen in Broekgraaf waarvoor nog geen bouwtitel geldt bedraagt 601 woningen en daarmee vraagt dit project om regionale agendering.

B: 0,7%-toets: De optelsom van nieuwbouwplannen in de gehele gemeente Leerdam bedraagt 1,0% netto jaarlijkse voorraadgroei tot 2025. Ook om deze reden dient het plan geagendeerd te worden.

**tabel 1 De netto groei van de voorraad 2018 tot 2025 te Leerdam**

voorraad 2018	plannen	sloop	netto	0,7% toets per jaar
8.875	945	298	<b>647</b>	1,0%

Bron plannen "2017 versie 17.04.2018 Overzicht plannen regio AV" + meest recente gegevens GREX broekgraaf; voorraad CBS

In dit rapport wordt ingegaan op de kwalitatieve marktanalyse voor de resterende woningbouw te Broekgraaf (fase 3, 5 en 6 incl. gedeeltelijk fase 2).

## 1.2 Projectbeschrijving

Er geldt een onherroepelijk bestemmingsplan voor ongeveer 1.000 woningen voor het gehele plan Broekgraaf. De procedure voor het grootste deel van fase 1, deels 2 en fase 4 is reeds afgerond of bijna afgerond en ook regionaal afgestemd.

Er zijn al 140 woningen opgeleverd. Momenteel zijn nog eens 117 in aanbouw en 111 in de verkoop. Totaal gaat het om 601 woningen zonder bouwtitel waarvan 352 woningen voor de periode 2018 tot 2025 gepland staat.

**tabel 2 Aantal woningen Broekgraaf oplevering 2018 en verder naar status**

	2018 tot 2025	2025 >	gehele periode
met bouwtitel	357		357
<b>nog geen bouwtitel</b>	<b>352</b>	249	601
<b>totaal Broekgraaf</b>	<b>709</b>	249	958

Fase 3, 5 en 6 incl. gedeeltelijk 2 komen nu in procedure. Dit rapport heeft dan ook in eerste instantie betrekking op deze laatstgenoemde fasen betrekking. Het gaat in totaal, zoals reeds genoemd, om 601 woningen zonder bouwtitel.

**tabel 3 Aantal woningen naar type en prijsklasse Broekgraaf**

		totaal broekgraaf	nog zonder bouwtitel
Sociaal	huur grondgebonden	3%	<b>1%</b>
	huur appartement	10%	<b>6%</b>
	koop grondgebonden	9%	<b>7%</b>
	<b>Totaal sociaal</b>	<b>22%</b>	<b>15%</b>
Midden	huur grondgebonden	6%	<b>2%</b>
	huur appartementen	14%	<b>17%</b>
	koop grondgebonden	33%	<b>38%</b>
	<b>Totaal midden</b>	<b>53%</b>	<b>56%</b>
Duur	grondgebonden koop	23%	<b>27%</b>
	appartementen	2%	<b>2%</b>
	<b>Totaal duur</b>	<b>25%</b>	<b>29%</b>

**figuur 1 Plankaart Broekgraaf; selectie woningen zonder bouwtitel**



## 2 Marktanalyse

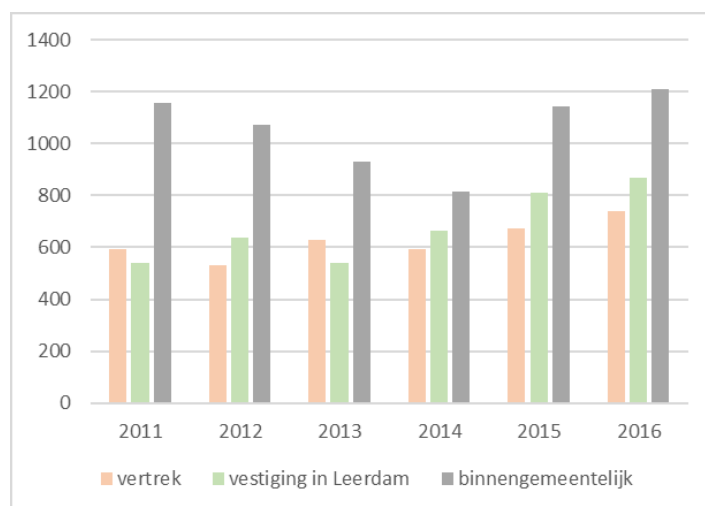
In dit hoofdstuk gaan wij in op een aantal thema's die van belang zijn om een oordeel te kunnen geven over de op de markt te brengen woningen in de komende tijd. Bij een dergelijke marktoets kan men in de regel niet jaren ver vooruitkijken. De woningmarkt is met name als het gaat om aantallen en woningtype ook afhankelijk van externe factoren als de economische situatie of oplopende tekorten buiten de regio. We maken in dit korte onderzoek enkel gebruik van bestaande bronnen. Er is dus geen nieuw onderzoek verricht. De volgende onderwerpen komen aan de orde waarna een samenvattende conclusie wordt gegeven:

- Migratie
- Woningbehoefte
- Huidige marktopname
- Fasering Broekgraaf
- Conclusies (H3)

### 2.1 Migratie

Ten behoeve van deze markttoets heeft RIGO een analyse verricht op de CBS migratie bestanden. Hieruit blijkt dat er momenteel sprake is van een positief migratiesaldo in Leerdam; vanaf 2014 vestigen zich meer mensen dan er vetrekken. Vanaf 2014 gaat dat om ongeveer 100 personen per jaar. Van belang is te beseffen dat vertrekkers doorgaans ook vaak jongeren zijn die vaak geen woning achterlaten (we komen hier later op terug).

**tabel 4 Verhuisbewegingen Leerdam**



Bron: CBS bestanden; bewerking RIGO 2018

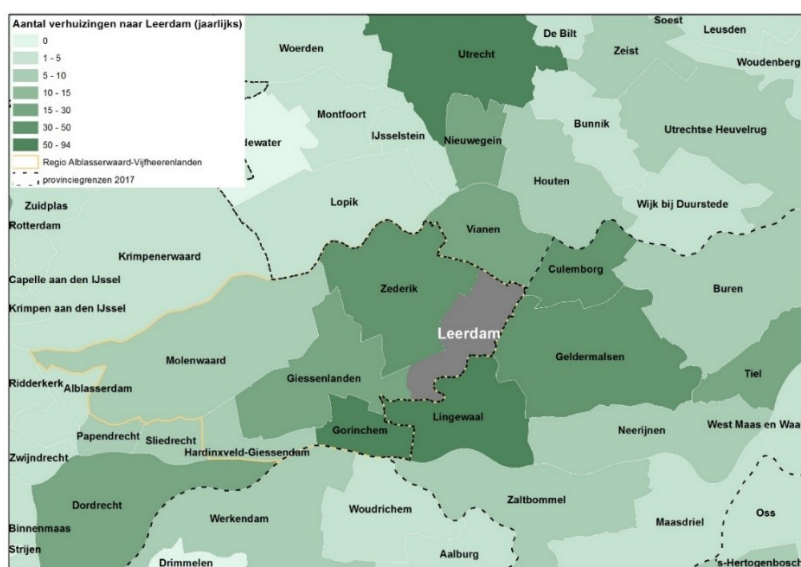
De woningmarkt te Leerdam is, wanneer we letten op de migratiestromen, niet enkel een lokale markt. Ook mensen van buiten Leerdam vestigen zich hier. Van de verhuizingen in de afgelopen 3 jaar kwam 57% uit Leerdam zelf en 35% kwam van buiten de gemeente Leerdam, waaronder gemeenten als Utrecht, Dordrecht en zelfs Amsterdam. De instroom van mensen uit gemeenten die onderdeel uitmaken van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden bedraagt 8% van de totale verhuizingen. Anders geformuleerd: het overgrote deel van de vrijkomende of nieuw gebouwde woningen te Leerdam wordt betrokken door mensen uit

Leerdam zelf, of door mensen van buiten de regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden. De marktregio van Leerdam strekt zich voor een belangrijk deel ook uit over de provincie Utrecht en Gelderland. Dit laatste blijkt ook uit gesprekken met makelaars die in de regio actief zijn. Zij hebben stellen dat de doelgroep voor Broekgraaf zich bevindt in de “de regio”, maar ook in de gehele randstad (Mutters Makelaardij) en gemeenten als Houten en Nieuwegein (Van Ekeren Kuiper).

**tabel 5 Migratiebewegingen afgelopen drie jaar (gemiddeld aantal per jaar)**

	aantal	aandeel
vestiging vanuit overige gemeenten regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden	140	8%
vestiging van <b>buiten</b> de regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden	641	35%
binnengemeentelijk	1.055	57%

**figuur 2 Aantal verhuizingen naar Leerdam (gemiddeld afgelopen 3 jaar)**



Bron CBS; bewerking RIGO 2018

Naar verwachting zullen de migratiestromen bij de nieuwe (deel) plannen niet veel anders zijn dan bij de reeds opgeleverde woningen in plan Broekgraaf. We hebben dit ook getoetst aan de hand van interviews met enkele makelaars. De inschattingen lopen enigszins uiteen. Mutters Makelaardij houdt het op een schatting van een komst van 60% vanuit Leerdam zelf en 40% uit “de regio”, waarbij men zich niet tot alleen Ablasserwaard-Vijfheerenlanden beperkt. Van Ekeren Kuiper noemt een aandeel van 70% uit Leerdam voor Broekgraaf.

## 2.2 Woningbehoefte

### Regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden

De meest recente woningbehoefteraming die iets zegt over de regio is de provinciale prognose (WBR). Deze prognose gaat uit van een binnenlands migratiesaldo-nul per gemeente (wél vestiging en vertrek met afwijkende samenstelling). De laatste prognose is van 2017. Voor de regio Ablasserwaard-Vijfheerenlanden zien we dat, uitgaande van de regionale behoefteprognose voor de periode 2025 wel voldoende plannen bestaan maar dat hier nog te veel plannen zacht zijn. De verdere ontwikkeling van de locatie als Broekgraaf lijkt hierdoor



te passen binnen de regionale behoefte-raming zoals gehanteerd door de provincie. Wel dienen we dan te beseffen dat de provinciale prognose uitgaat van migratiesaldo nul. Dit is een (beleids)aanname die voorbij gaat aan de eerder gesignaleerde werkelijke verhuisbewegingen. We zien dat Leerdam bijvoorbeeld al 3 jaar een positief migratiesaldo heeft.

**tabel 6 Behoefteraming afgezet tegen de plannen**

	2018 tot 2025	2025-2030
Behoefteraming WBR	2.867	838
Plannen netto* (inclusief Broekgraaf)	3.108	653
Plannen hard*	869	

\*Zoals opgenomen in "2017 versie 17.04.2018 Overzicht plannen regio AV". Gezien het hier oorspronkelijk gaat om cijfers vanaf 2017 is de groei van de voorraad in 2017 verdisconteerd (-340 woningen).

### De lokale behoefte

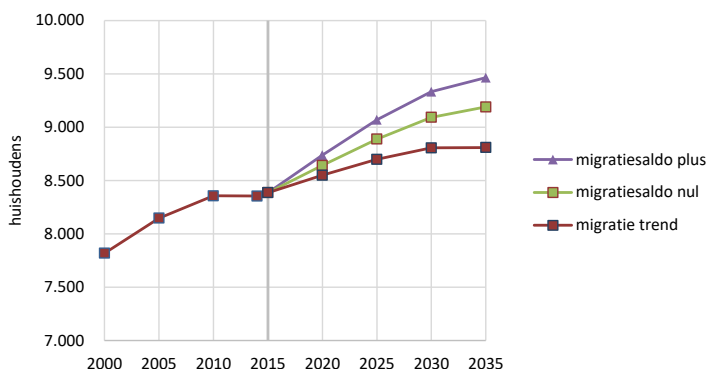
In 2015 is het meest recente lokale woningbehoefteonderzoek uitgevoerd naar o.a. de afzetkansen voor (en behoefte aan) nieuwe woningen<sup>1</sup>.

In deze analyse werd gesignaleerd dat het aantal huishoudens in Leerdam ondanks een (toen nog) relatief klein migratiesaldo dit naar verwachting zou toenemen. Daarbij werd ook beschreven dat huishoudens gemiddeld kleiner zijn geworden, onder meer als gevolg van het uit huis gaan en vertrek uit de gemeente van inwonende kinderen. Dit algemene patroon is heel gebruikelijk voor kleinere en middelgrote gemeenten. Vertrekkende opgegroeide kinderen laten geen woning leeg achter, maar startende jongeren en gezinnen van buiten zorgen voor druk op de woningmarkt. Zo kan het gebeuren dat het aantal inwoners gelijk blijft of zelfs daalt, terwijl er toch woningen dienen te worden bijgebouwd.

In het woningmarktonderzoek uit 2015<sup>1</sup> voor Leerdam is berekend dat, zelfs uitgaande van migratiesaldo nul, er nieuwbouw in de gemeente zou moeten plaatsvinden. De behoefte-raming kwam, in kwalitatieve zin voor Leerdam neer op een groei waarbij rekening houdend met doorstroming, met name behoefte is aan grondgebonden koopwoningen. Totaal ging het tussen 2015 en 2030 om ongeveer 700 woningen uitgaande van migratiesaldo 0. De verdeling met betrekking tot de uitbreidingsbehoefte tot 2025 kwam in de berekening uit 2015 neer op: koop grondgebonden 75%, koop appartementen 12%, huur gereguleerd 6%, huur markt 6%. Van belang is dat hieruit blijkt dat de toenemende woningvraag te Leerdam niet in de bestaande woningvoorraad is op te lossen.

<sup>1</sup> RIGO, Woningmarktanalyse Leerdam, december 2015

figuur 3 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Leerdam, verwacht (RIGO december 2015)



### Vraag van buiten Alblasserwaard-Vijfheerenlanden is van belang

Zoals hiervoor in de paragraaf rondom migratie genoemd is, beperkt de markt zich niet enkel tot Leerdam zelf, maar tot een groter gebied. Het is uiteraard (wettelijk gezien) niet mogelijk om deze externe vraag te reguleren en woningen enkel lokaal toe te wijzen. Hierom dient men bij een markanalyse altijd rekening te houden met de potentiële vraag van buiten Leerdam. Ondanks het bestaan van een bovenlokale markt zien we, zoals genoemd, echter dat de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden slechts een beperkte rol speelt als rekruteringsgebied voor Leerdam, en meer specifiek, plan Broekgraaf. Om inzicht te krijgen in de actuele marktsituatie hebben we daarom ook gekeken naar de regio in bredere zin; dit noemen we de marktregio. Het betreft de gemeenten in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden plus Vianen, Nieuwegein, Culemborg, Geldermalsen en Lingewaal. In de volgende paragraaf betrekken we deze gemeenten ook in de analyse.

## 2.3 Huidige markt

### Marktopname

De afgelopen jaren lag de nieuwbouw in zowel de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden als in de ruimere marktregio nooit boven de 1% van de voorraad, zie onderstaande tabel 2. In de afgelopen vier jaar fluctueerde de nieuwbouw in Leerdam. Gemiddeld lag deze op 90 nieuwe woningen per jaar (1,0% van de voorraad). Indien de sloop van woningen in Leerdam ook wordt meegenomen, was de gemiddelde jaarlijkse groei van de voorraad zo'n 0,5% (47 toevoegingen netto per jaar).

**tabel 7 Mutaties binnen de woningvoorraad**

	voorraad 1 jan	sloop	nieuwbouw	nieuwbouw %	groei voorraad %
<b>Leerdam</b>					
2014	8.686	132	2	0,0%	-1,4%
2015	8.565	1	192	2,2%	2,2%
2016	8.757	56	59	0,7%	0,1%
2017	8.762	1	105	1,2%	1,3%
2018 januari	8.875	0	1	0,0%	0,0%
2018 februari	8.884	0	4	0,0%	0,0%
<b>Alblasserwaard-Vijfheerenlanden*</b>					
2014	64.043	271	247	0,4%	0,0%
2015	64.023	201	663	1,0%	0,9%
2016	64.592	149	662	1,0%	0,8%
2017	65.128	49	391	0,6%	0,7%
2018 januari	65.567	5	39	0,1%	0,1%
2018 februari	65.665	8	31	0,0%	0,0%
<b>Marktregio**</b>					
2014	140.301	451	807	0,6%	0,5%
2015	141.016	338	1.353	1,0%	1,1%
2016	142.558	207	1.292	0,9%	1,0%
2017	143.920	255	1.259	0,9%	0,9%
2018 januari	145.262	54	113	0,1%	0,0%
2018 februari	145.387	8	100	0,1%	0,1%

Bron: CBS mutaties voorraad; bewerking RIGO research, 2018

\* Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden: Leerdam, Giessenlanden, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenwaard, Zederik

\*\*Marktregio: Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden plus Vianen, Nieuwegein, Culemborg, Geldermalsen en Lingewaal.

### Verkoop van koopwoningen

De afgelopen twee jaar zijn er zo'n 135 woningen per jaar verkocht in de gemeente Leerdam (via NVM makelaars). Dit betreft nagenoeg allemaal woningen in de kern Leerdam zelf. Het betreft voor het overgrote deel nieuwbouw te Broekgraaf (zie ook tabel 3 en 4). In Kedichem en Schoonrewoerd werden slechts 12 woningen verkocht.

In de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden werden de afgelopen twee jaar gemiddeld 806 woningen per jaar verkocht. Leerdam heeft hierin dus een aandeel van 17%. In de zogenaamde marktregio, alwaar Leerdam een sterke relatie mee heeft, werden 2.465 woningen verkocht.

**tabel 8 Aantal transacties verkocht via NVM makelaars; gemiddeld per jaar in 2016 en 2017**

	Leerdam	Alblasserwaard-Vijfheerenlanden*	Marktregio**
Appartement	13%	17%	22%
Hoekwoning	20%	17%	34%
Tussenwoning	34%	29%	18%
2-onder-1-Kap	17%	17%	13%
Vrijstaand	16%	20%	14%
Totaal	100%	100%	100%
<b>aantal</b>	<b>135</b>	<b>806</b>	<b>2.465</b>

Bron: Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM), Data & Research. Bewerking RIGO Research en Advies, 2018

\* Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden: Leerdam, Giessenlanden, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenwaard, Zederik.

\*\* Marktregio: Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden plus Vianen, Nieuwegein, Culemborg, Geldermalsen en Lingewaal.

### Marktopname kwalitatief

De koopwoningmarkt in Leerdam is, evenals in grote delen van het land, aangetrokken. Volgens de makelaars die actief zijn in de regio, worden woningen in het algemeen snel verkocht, zeker indien deze in goede staat verkeert (zoals nieuwbouw). Tot een jaar terug waren er segmenten in de markt die minder goed liepen. Momenteel ziet men echter in alle segmenten dat de verkoop voorspoedig verloopt.

*“In Leerdam worden ook slecht onderhouden bestaande woningen verkocht... geen verschil in type, alles wordt goed verkocht” (Van Ekeren Kuiper)*

*“Algemeen aantrekkende markt in Leerdam, rest van de regio iets minder” (Mutters Makelaardij)*

Het plan Broekgraaf in Leerdam kent een gevarieerd programma als het gaat om woningtypen (zie ook tabel 1 pagina 1). Specifiek voor de koopwoningen in het plan geldt, dat alle in het plan geplande categorieën in de regio goed verkocht worden. De mate waarin het programma van Broekgraaf aansluit op de huidige actuele vraag hebben wij voorgelegd aan de makelaars.

Makelaar Van Ekeren Kuiper:

*“Naast het feit dat woningen in nagenoeg alle segmenten goed lopen, zien we tot een bedrag van 250.000 euro geen onderscheid naar woningtypen in de markt. Tot 300.000 euro is er in het algemeen een tekort aan aanbod. Wel zien we dat twee-onder-eenkappers vanaf 400.000 euro wat minder lopen (tussen de 300.000 en 375.000 zou beter aansluiten bij de markt). Het programma voor Broekgraaf vindt men in grote lijnen met betrekking tot de verhouding goedkoop, midden en duur aansluiten bij de markt.*

Mutters Makelaardij:

*“In het algemeen ziet men dat vrijstaande woningen die goed afgewerkt zijn en vrije kavels tussen de 400.000 en 500.000 euro goed lopen. De doelgroep hiervoor betreft mensen komend uit de hele Randstad. De keuze voor deze kavels wordt vooral gemaakt, vanwege de betaalbaarheid (i.r.t. woningen in de Randstad) en de ruime opzet van de kavels. De markt voor vrije kavels in Broekgraaf is echter aan het krimpen, hetgeen veroorzaakt wordt door de hoge bouwkosten.*

*Er is in de regio en Leerdam vraag naar appartementen en tussenwoningen, ook voor groep die kleiner wil gaan wonen. Broekgraaf is volgens de makelaar echter niet geschikt voor grootschalige hoogbouw. Als het gaat om het programma voor Broekgraaf vindt men de verdeling sociaal, midden en duur goed. Het aandeel sociale huurwoningen in de planning is voldoende om te kunnen voldoen aan de vraag.”*

**tabel 9 Aantal transacties en gemiddelde vraagprijs per m2, verkocht via NVM makelaars**

	2016		2017	
	aantal	gemiddelde prijs/m2	aantal	gemiddelde prijs/m2
<b>Leerdam</b>				
Appartement	18	€ 2.268	16	€ 2.194
Hoekwoning	24	€ 1.890	25	€ 2.145
Tussenwoning	56	€ 1.900	42	€ 1.948
2-onder-1-Kap	22	€ 2.255	21	€ 2.552
Vrijstaand	26	€ 2.654	20	€ 2.923
<b>Totaal</b>	<b>146</b>	<b>€ 2.132</b>	<b>124</b>	<b>€ 2.279</b>
<b>Alblasserwaard-Vijfheerenlanden*</b>				
Appartement	137	€ 1.984	136	€ 2.053
Hoekwoning	140	€ 1.972	138	€ 2.128
Tussenwoning	240	€ 1.864	234	€ 1.919
2-onder-1-Kap	142	€ 2.226	126	€ 2.368
Vrijstaand	170	€ 2.664	148	€ 2.694
<b>Totaal</b>	<b>830</b>	<b>€ 2.125</b>	<b>782</b>	<b>€ 2.198</b>
<b>Marktregio**</b>				
Appartement	553	€ 2.030	508	€ 2.173
Hoekwoning	819	€ 1.913	834	€ 2.032
Tussenwoning	436	€ 2.017	437	€ 2.154
2-onder-1-Kap	349	€ 2.232	310	€ 2.340
Vrijstaand	349	€ 2.567	333	€ 2.688
<b>Totaal</b>	<b>2.507</b>	<b>€ 2.092</b>	<b>2.422</b>	<b>€ 2.213</b>

Bron: Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Data & Research. Bewerking RIGO Research en Advies, 2018

\* Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden: Leerdam, Giessenlanden, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Molenaar, Zederik. \*\*Marktregio: Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden plus Vianen, Nieuwegein, Culemborg, Geldermalsen en Lingewaal.

### Sociale huurwoningen

In het plan Broekgraaf zijn ook woningen opgenomen in het sociale segment (dit is ook conform de afspraak met woningcorporatie KleurrijkWonen). Zowel uit eerder onderzoek van RIGO als van ABF kwam naar voren dat in dit segment geen grote oplopende tekorten te verwachten zijn voor Leerdam. Toch denken wij niet dat deze woningen afzetproblemen zullen ondervinden. Dit vanwege het feit dat er bijvoorbeeld nog steeds een wachtlijst voor sociale huurwoningen bestaat en de prijs-kwaliteitsverhouding (met name bij nieuwbouw) in het algemeen gunstig is. Het opnemen van sociale huurwoningen in het plan Broekgraaf kan dan ook bijdragen aan een wijk met een gevarieerde samenstelling.

## 2.4 Fasering Broekgraaf

Zoals in de inleiding is aangegeven betreft een deel van het plan woningen met reeds een bouwtitel. Deze zullen de komende drie jaar op de markt komen. In onderstaande tabel is de verwachte oplevering weergegeven. De indicatieve planning is gebaseerd op de planning binnen de verschillende planfasen (deelplannen). We zien dat de komende 3 jaar het aantal woningen dat opgeleverd wordt rond de 110 woningen per jaar zal liggen. Te zien is dat 111 woningen al verkocht zijn die dit jaar opgeleverd worden.

**tabel 10** *Indicatieve fasering naar jaar Broekgraaf*

	Broekgraaf				Regio plannen* (hard en zacht) Bruto (exclusief Broekgraaf)
	totaal	waarvan: bouwtitel	verkocht	nog geen bouwtitel	
2018	111	111	111		851
2019	117	117			776
2020	109	109			688
2021	78	20		58	523
2022	96			96	363
2023	114			114	370
2024	84			84	247
2025	50			50	139
2026	59			59	102
2027	59			59	102
2028	48			48	100
2029	18			18	60
2030 (en later)	15			15	70

\* Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

### 3 Conclusies

Het (resterende) gedeelte van het plan Broekgraaf dat de komende jaren gefaseerd in ontwikkeling zal komen (de fases 3, 5 & 6 inclusief een resterend deel fase 2), komt in aanmerking voor agendering regionaal ambtelijk overleg.

Wanneer we ons richten op de periode tot 2025 lijkt het plan te voorzien (samen met het deel dat reeds bouwtitel heeft) in de behoefte zoals door de provincie berekend voor de regio Albrandswaard-Vijfheerenlanden voor de periode 2018-2025. Wel zien we dat andere gemeenten ook veel plannen in de pijplijn hebben. We zien echter op korte termijn geen overschot aan harde plannen ontstaan. Ook is van belang te beseffen dat de provinciale prognose uitgaat van migratiesaldo nul. Dit is een (beleids)aanname die volgens ons voorbij gaat aan de werkelijke verhuisbewegingen. We zien dat Leerdam bijvoorbeeld al 3 jaar een positief migratiesaldo heeft en mensen trekt van buiten de regio. De ligging van de regio nabij de Randstad met haar oplopende woningtekorten heeft volgens ons invloed op de vraag van buiten de regio.

Onsziens is het van groot belang om te beseffen dat gelet op de migratiestromen en gegevens van de verkopende makelaars van het reeds opgeleverde deel van Broekgraaf, te concluderen valt dat het plan slechts in zeer beperkte mate de overige gemeenten uit Alblasserwaard-Vijfheerenlanden als rekruteringsgebied heeft. Het merendeel van de huishoudens (92%)<sup>2</sup> komt uit Leerdam zelf of van buiten de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

<sup>2</sup> De instroom van mensen uit de overige gemeenten die onderdeel uitmaken van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden lag de afgelopen 3 jaar op 8% van de alle verhuizingen. (zie par. 2.1)

Er lijkt voorlopig voldoende ook vraag vanuit Leerdam zelf te zijn, welke mede veroorzaakt wordt door gezinsverduunning. De eveneens relevante woningvraag van buiten de regio is lastig exacte te voorspelen. Er is echter geen aanleiding te veronderstellen dat de vraag van buiten en de daar aan gerelateerde tekorten in de randstad de komende jaren snel zal afnemen.

### **Afzetmogelijkheden en fasering**

Als het gaat om de fasering lijken er volgens de huidige recente marktinzichten voor de nabije toekomst geen problemen te ontstaan rondom om de afzetbaarheid van woningen. Wanneer we kijken naar de succesvolle verkoop van woningen in de afgelopen jaren, de nieuwbouwproductie, de marktopname en de algemene marktomstandigheden (o.a. grote tekorten in de Randstad) zien we voor de komende paar jaar vooralsnog geen afzetproblemen bij de aantallen die in Broekgraaf de komende drie jaar volgens de huidige planning (zie par.2.4) op de markt komen (circa 110 woningen per jaar).

De periode daarna is vanzelf lastiger te voorspellen omdat dit verder in de tijd ligt. Dit alleen al kan reden zijn om het aantal van  $\pm 100$  woningen per jaar niet sterk te overschrijden of om tegen die tijd opnieuw te kijken naar de actuele marktsituatie mede in samenhang met wat er elders in de regio op de markt komt. We zien in de huidige planning van Broekgraaf dat na 2021 bijna in geen enkel jaar meer dan 100 woningen per jaar worden opgeleverd. (zie par.2.4)

### **Mix van woningtypen**

Er is in het plan Broekgraaf sprake van een mix van woningtypen, prijsklassen in zowel huur als koop. De voorgestelde mix van woningtypen naar prijsklassen lijkt goed aan te sluiten op de huidige marktvrage en het lokale woningbehoefteonderzoek van Leerdam uit 2015. Er zijn momenteel in alle segmenten tekorten. Uiteraard kunnen we dit niet met zekerheid stellen voor de verre toekomst (lees het gehele plan) als het bijvoorbeeld gaat om exacte prijsklassen. Dit is echter ook niet hetgeen nu al vastgelegd wordt.