

# QUICKSCAN MARKTKANSEN ZIJLSTRA, ANDEL CONCEPT

4 AUGUSTUS 2017





**QUICKSCAN  
MARKTKANSEN  
ZIJLSTRA, ANDEL  
CONCEPT**

**Status:**

Concept-rapportage

**Datum:**

4 augustus 2017

**Een product van:**

Bureau Stedelijke Planning bv  
Hoge Gouwe 93  
2801 LD Gouda  
0182 - 689416  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
[info@stedplan.nl](mailto:info@stedplan.nl)

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen  
Drs. Frans Wittenberg  
Sophie Kemp MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, [fw@stedplan.nl](mailto:fw@stedplan.nl)

**In opdracht van:**

S. Zijlstra Beheer B.V.

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.G.334

Referentie: 2017.G.334 QS MO Zijlstra Andel 040817

INLEIDING.....	6
1 LOCATIE .....	7
2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING.....	9
3 KANSRIJKE DOELGROEPEN .....	10
4 BELEID.....	11
5 MARKT .....	12
5.1 WONINGVOORRAAD	
5.2 VRAAG EN AANBOD	
5.3 CONCURREEREND AANBOD	
5.4 MARKTRUIMTE	
6 KANSRIJK PROGRAMMA .....	15
6.1 PROGRAMMA	

## INLEIDING

In de dorpskern van Andel (gemeente Woudrichem) was voorheen het bedrijf Zijlstra gevestigd. Het bedrijf is een aantal jaar geleden verhuisd en de grond is gesaneerd. Zijlstra is al een aantal jaar voornemens om op de gronden woningbouw te realiseren, maar door diverse redenen is het plan tot dusver stil blijven liggen.

FIGUUR 1 LIGGING ANDEL



Bron: Bing Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Recent heeft het College van B en W van de gemeente Woudrichem ruimte gegeven voor het indienen van een plan voor woningontwikkeling op deze locatie. Hierbij is het van groot belang dat het woningprogramma goed aansluit op de vraag en meerwaarde heeft voor het dorp. Hierom heeft Zijlstra Beheer aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd een quickscan op te stellen met daarin de marktkansen voor woningontwikkeling op deze locatie in Andel.

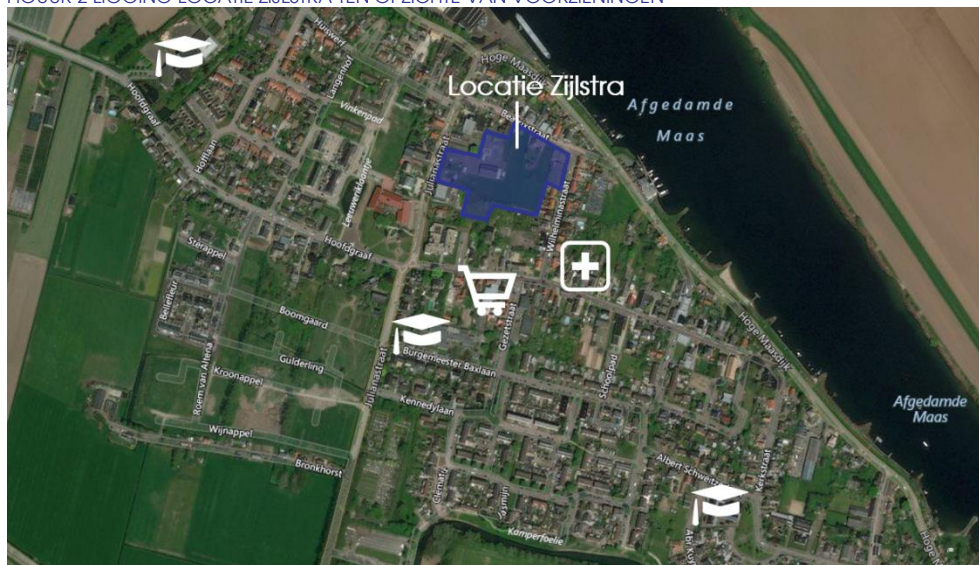
Hierbij gaan we in op:

- De locatiewaardes en het onderscheidend vermogen.
- De kansrijke doelgroepen en hun woonwensen.
- De woningmarkt in Andel en omgeving.
- Het concurrerende (toekomstige) aanbod.
- Een kansrijk woningprogramma.

## 1 LOCATIE

Andel is een klein dorp met 2.440 inwoners, gelegen aan de oever van de Afgedamde Maas. De locatie Zijlstra ligt tussen de Julianastraat, Beatrixstraat en Wilhelminastraat, en wordt omgrensd door woningen (Figuur 2).

FIGUUR 2 LIGGING LOCATIE ZIJLSTRA TEN OPZICHTE VAN VOORZIENINGEN



Bron: Bing Maps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

### KWALITEITEN VAN DE LOCATIE >>

- **Andel ligt in een aantrekkelijke groene en landelijke omgeving.** De planlocatie ligt op 3 minuten loopafstand van de oever van de Afgedamde Maas met vanaf hier vergezichten over het water en het groene landschap.
- **Mogelijkheden tot recreatie in omgeving.** De Afgedamde Maas is een populair en aantrekkelijk gebied voor recreatievaart.
- De locatie Zijlstra ligt **centraal binnen het dorp.**
- **Andel is een sfeervol dorp met veel historische bebouwing** (Figuur 3).
- **Het dorp heeft relatief veel voorzieningen.**
  - **Winkelvoorzieningen:** Op loopafstand van de locatie ligt een kleine Spar supermarkt, een bakkerij en een snackbar. Daarnaast zijn er verspreid over het dorp nog een aantal winkels gevestigd.
  - **Huisartsenpraktijk:** Op dezelfde afstand als de winkelvoorzieningen is tevens een huisartsenpraktijk gevestigd.
  - **Basisschool:** Het dorp heeft twee christelijke basisscholen.
  - **Middelbare school:** In Andel is vmbo-school de Prinsentuin gevestigd.
- **De oprit naar de A27 is binnen 10 minuten vanuit Andel bereikbaar.**



FIGUUR 3 IMPRESSIE VAN ANDEL



Bron: Eigen foto's; CuBra; Mapio

#### RISICO'S VAN DE LOCATIE >>

- **De bereikbaarheid per openbaar vervoer is beperkt.** Er rijden wel een aantal bussen naar het dorp. Maar de reisduur vanaf Andel naar de dichtstbijzijnde treinstations Gorinchem (40 min.), Zaltbommel (40 min.) of Den Bosch (55 min.) per bus is lang.
- **Voor grotere voorzieningen, zoals een Havo-VWO school of een ruimer aanbod aan winkels, zijn de bewoners aangewezen tot grotere kernen.** De dichtstbijzijnde locatie met een middelbare school is Gorinchem, dit is ca. 45 minuten fietsen.

#### CONCLUDEREND >>

Andel is een aantrekkelijk dorp met een mooie waterligging in een groene omgeving. De locatie Zijlstra heeft een centrale binnendorpse situering in een bestaande woonomgeving, op loopafstand van verschillende dagelijkse voorzieningen.

Door de situering is de locatie geschikt voor woningontwikkeling. Vanwege de matige bereikbaarheid per openbaar vervoer is Andel met name aantrekkelijk voor lokaal georiënteerde huishoudens of huishoudens met een auto.

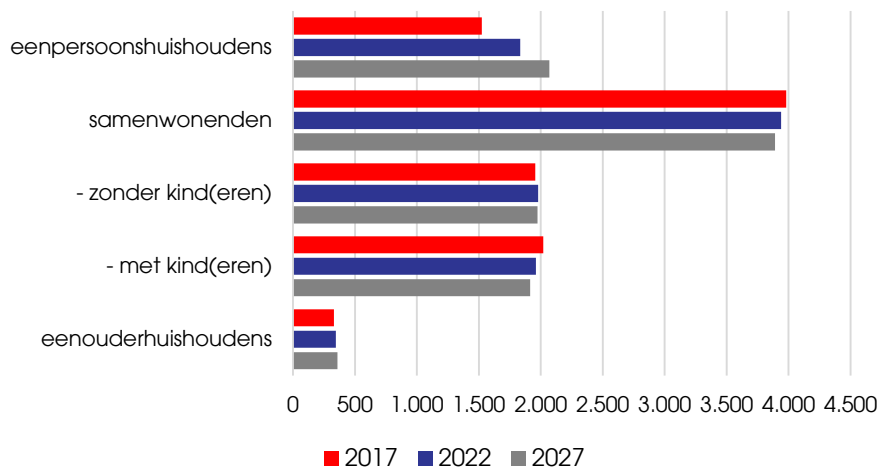


## 2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING

Andel is onderdeel van de gemeente Woudrichem. De demografische ontwikkeling van de gemeente voor de komende tien jaar kenmerkt zich onder andere door vergrijzing en huishoudenstoename:

- In Woudrichem neemt de bevolking tot 2020 gering toe. Na 2020 zal het aantal inwoners licht afnemen.
- Momenteel wonen er 14.520 personen in Woudrichem. In 2027 zijn dit vermoedelijk 14.470 (-50 personen).
- 22% van de inwoners van Woudrichem is momenteel jonger dan 20 jaar. De komende tien jaar neemt het aandeel jongeren af en zal de gemeente verder vergrijzen.
- Het gemiddeld besteedbare huishoudensinkomen in de gemeente Woudrichem ligt met € 40.400 aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde van € 36.200<sup>1</sup>.
- De bevolkingsdaling betekent echter geen afname van de woningvraag. Mede door vergrijzing neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe (Figuur 4). Het aantal huishoudens neemt tot 2027 met 480 toe (+8%). Pas na 2034 neemt het aantal huishoudens langzaam weer af.

FIGUUR 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING GEMEENTE WOUDRICHEM



Bron: Provincie Noord-Brabant 2017

<sup>1</sup> CBS Statline, 2014

### 3 KANSRIJKE DOELGROEPEN

Op basis van de locatie en de demografische ontwikkeling, zijn de volgende doelgroepen kansrijk voor de locatie Zijlstra. De doelgroepen zijn voornamelijk lokaal georiënteerd en afkomstig uit Andel zelf of uit de regio<sup>2</sup>.

DOELGROEP	KENMERKEN	WOONVOORKEUREN
 <p>Ouderen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Leeftijd:</b> 75+</li> <li>• <b>Inkomen:</b> Boven en beneden modaal</li> <li>• <b>Huishoudentype:</b> Samenwonend of alleenstaand, zonder thuiswonende kinderen</li> <li>• <b>Werk:</b> Gepensioneerd</li> <li>• <b>Opleidingsniveau:</b> Laag, middel of hoog opgeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afkomstig uit Andel of de directe omgeving</li> <li>• Voorkeur voor levensloopbestendige gelijkvloerse woning (appartement of grondgebonden)</li> <li>• Sociale structuur in de buurt en nabijheid van voorzieningen (winkel, huisarts) zijn belangrijk</li> <li>• Zowel interesse in koop als in huur (sociaal en vrije sector)</li> </ul>
 <p>Dorpsgebonden starters</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Leeftijd:</b> 20 tot 35 jaar</li> <li>• <b>Inkomen:</b> Beneden- tot 1,5 x modaal</li> <li>• <b>Huishoudentype:</b> Samenwonend of alleenstaand</li> <li>• <b>Werk:</b> Tweeverdieners, parttime of fulltime</li> <li>• <b>Opleidingsniveau:</b> Middelbaar tot HBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen hun hele leven al in Andel of omgeving en willen hier graag blijven, maar hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning</li> <li>• Nabijheid van vrienden en familie is belangrijk</li> <li>• Voorkeur voor betaalbare grondgebonden woning of appartement</li> <li>• Kiezen vooral voor centrum-dorps woonmilieu</li> </ul>
 <p>Empty nesters</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Leeftijd:</b> 55+</li> <li>• <b>Inkomen:</b> Modaal tot bovenmodaal</li> <li>• <b>Huishoudentype:</b> Samenwonend, geen thuiswonende kinderen</li> <li>• <b>Werk:</b> Meestal (een van beide) nog werkend</li> <li>• <b>Opleidingsniveau:</b> Middel tot hoog opgeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteit en comfort van de woning is erg belangrijk</li> <li>• Kopen graag nieuwbouw</li> <li>• In de buurt van oude woning en/of (klein)kinderen)</li> <li>• Kiezen vaak voor centrum-dorps woonmilieu</li> <li>• Voorkeur voor grondgebonden woning of appartement</li> </ul>
 <p>Traditionele gezinnen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Leeftijd:</b> 25 tot 55 jaar</li> <li>• <b>Inkomen:</b> Modaal tot bovenmodaal</li> <li>• <b>Huishoudentype:</b> Samenwonend met één of meer kinderen tot 18 jaar</li> <li>• <b>Werk:</b> Combinatie van full- en parttime</li> <li>• <b>Opleidingsniveau:</b> Middel tot hoog opgeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorkeur voor rijwoning of vrijstaande woning met minstens 4 kamers en een (ruime) tuin.</li> <li>• Parkeervoorzieningen en bereikbaarheid per auto zijn belangrijk</li> <li>• Voorkeur voor ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijken</li> <li>• Wonen graag in centrum-dorps woonmilieu</li> </ul>

<sup>2</sup> CBS Statline, 2017

## 4 BELEID

In onderstaande tabel benoemen we beknopt de hoofdpunten van de belangrijkste lokale beleidsstukken met betrekking tot de locatie Zijlstra. Deze punten worden in het kansrijke programma meegewogen. Hierin behandelen we de regionale woonvisie en de toekomstvisie voor de nieuwe gemeente Altena, waarin de gemeenten Woudrichem, Werkendam en Aalburg in 2019 samengaan.

<p>Regionale woonvisie Land van Heusden en Altena (2015)</p>	<p>De woonvisie is opgesteld door samenwerking tussen de drie gemeentes die straks Altena zullen vormen en drie woningcorporaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Andel is een dorp waar mensen een rustig leven leiden en waar mensen voornamelijk intensieve contacten hebben in een kleine kring.</li> <li>• Initiatieven in deze regio worden in het kader van de ‘Lokale Ladder voor duurzame ontwikkeling’ naast de vraagraming en de analyse van alternatieve locaties ook getoetst op de onderstaande principes.</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wij bouwen waar de bevolking nu en straks behoefte aan heeft</li> <li>2. Wij benutten de mogelijkheden in de bestaande voorraad</li> <li>3. Wij hebben oog voor eigen identiteit en authenticiteit</li> <li>4. Wij sturen vanuit organische ontwikkeling</li> <li>5. Wij koesteren ondernemerschap en eigen initiatief</li> <li>6. Wij geven ruimte aan innovatie en experimenten</li> <li>7. Wij hebben oog voor de onderkant en geven ruimte aan de bovenkant</li> <li>8. Wij zullen de woningvoorraad verder verduurzamen</li> <li>9. Wij faciliteren het ‘zorgen voor elkaar’</li> <li>10. Wij dragen bij aan het ‘zorgeloos grijs worden’</li> </ol>
<p>Visie Altena 2019</p>	<p>De toekomstvisie Altena is opgesteld op basis van twintig visiegroepen van bewoners. De visie dient als kompas voor de inrichting van de nieuwe gemeente Altena. Belangrijkste hoofdpunten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elke kern heeft een eigen karakter en identiteit dat gekoesterd moet worden.</li> <li>• Nieuwbouw moet aansluiten op de behoefte per kern en per doelgroep.</li> <li>• Nieuwe ontwikkelingen gaan gepaard met respect voor de kwaliteit van landschap, natuur en milieu.</li> <li>• Per sub-onderwerp zijn er een aantal ‘icoonprojecten’ opgesteld. De belangrijkste voor deze ontwikkeling zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Icoonproject ‘kangoeroewoningen’, twee woningen onder één dak waarin meerdere generaties bij elkaar wonen en voor elkaar zorgen.</li> <li>– Icoonproject ‘bereikbaarheid voorzieningen’, optimaliseren van de leefbaarheid in de kernen door een balans te vinden in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid.</li> </ul> </li> </ul>

## 5 MARKT

### 5.1 WONINGVOORRAAD

Hieronder schetsen we een beeld van de bestaande woningvoorraad in Andel:

- De voorraad in Andel bestaat vooral uit grondgebonden woningen (95%). Slechts 5% bestaat uit appartementen<sup>3</sup>. Ter vergelijking, de gemeente Woudrichem bestaat uit 89% grondgebonden woningen en 11% appartementen.
- 66% van de woningvoorraad in Andel betreft de koopsector. 34% van de voorraad bestaat uit huurwoningen, waarvan 25% in eigendom van woningcorporaties<sup>4</sup>.
- De meerderheid van de woningen (52%) zijn naoorlogs (1945 – 1980).
- Er is relatief weinig nieuwbouw (jonger dan 10 jaar) in Andel. De meeste nieuwbouw concentreert zich op de uitbreidingslocatie Bronkhorst. Daarnaast is in 2009 appartementencomplex 'De Poort' ontwikkeld, grenzend aan de locatie Zijlstra<sup>5</sup>.

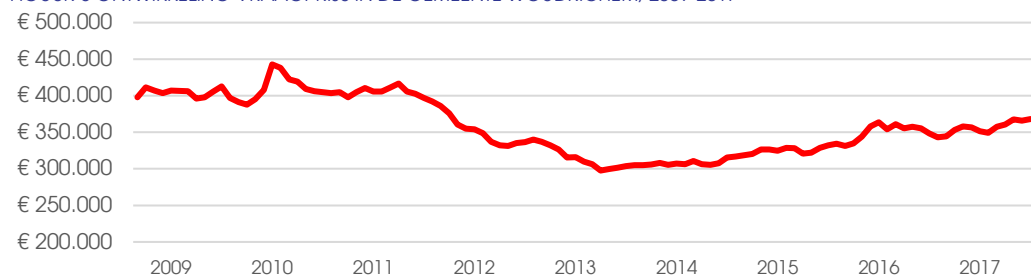
### 5.2 VRAAG EN AANBOD

De woningmarkt in de gemeente Woudrichem ontwikkelt zich voorspoedig. Het prijsniveau neemt gestaag toe en het aanbod neemt af. Toch is de markt nog niet op het niveau van voor de crisis; zowel wat betreft het prijsniveau als het aanbod.

#### VRAAG >>

Zoals blijkt in hoofdstuk 2, neemt het aantal huishoudens in de gemeente Woudrichem tot 2027 met 480 toe. Dit betekent een jaarlijkse extra woningbehoefte van 48 woningen.

FIGUUR 5 ONTWIKKELING VRAAGPRIJS IN DE GEMEENTE WOULDRICHEM, 2009-2017



Bron: Huizenzoeker.nl, 2017

<sup>3</sup> CBS Statline, 2016

<sup>4</sup> CBS Statline, 2015

<sup>5</sup> BAG, 2017

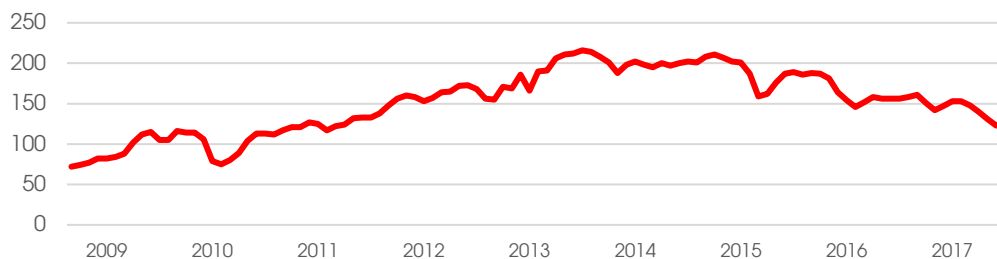
De gemiddelde vraagprijs in de gemeente Woudrichem is hoog. Momenteel ligt het gemiddelde rond de € 350.000 (Figuur 5). Op het hoogtepunt voor de crisis bedroeg dit zelfs € 450.000 per woning.

#### AANBOD >>

Het aanbod van koopwoningen neemt langzaam af (Figuur 6). Het aanbod is momenteel ca. 40% lager dan op het hoogtepunt in de crisis.

De verkooptijden in de NVM-regio Gorkum (waar Woudrichem onder valt) lopen ook gestaag terug. Momenteel is de gemiddelde verkooptijd 92 dagen. Een afname van 30% ten opzichte van vorig jaar<sup>6</sup>.

FIGUUR 6 AANBOD VAN KOOPWONINGEN IN DE GEMEENTE WOUDRICHEM, 2009-2017



Bron: Huizenzoeker.nl, 2017

#### HUIDIG AANBOD >>

De gemiddelde vraagprijs in Andel is hoger dan het gemiddelde van de gemeente Woudrichem (Tabel 1). De prijzen per vierkante meter liggen echter wel op ongeveer hetzelfde niveau. Dit verschil kan deels verklaard worden doordat er in Andel relatief veel grote woningen met grote percelen te koop staan. 25% van het aanbod heeft een perceel groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Het aanbod aan appartementen is beperkt. In Andels staan slechts 4 appartementen te koop. In heel Woudrichem zijn dit er 6.

TABEL 1 HUIDIG AANBOD IN ANDEL EN GEMEENTE WOUDRICHEM

	AANTAL WONINGEN		VRAAGPRIJS		PRIJS PER M2 WOONOPP.		WOON-OPPERVLAK	
	Te koop	Verkocht*	Te koop	Verkocht*	Te koop	Verkocht*	Te koop	Verkocht*
Andel	27	24	€ 371.035	€ 329.313	€ 2.288	€ 2.191	162	150
Gemeente Woudrichem	161	204	€ 349.124	€ 275.277	€ 2.260	€ 2.263	154	122

Bron: Inventarisatie Funda (02-08-2017) door Bureau Stedelijke Planning

\* Woningen verkocht in de periode augustus 2016 - augustus 2017

<sup>6</sup> NVM, 2017

### 5.3 CONCURREREND AANBOD

- **In Andel zijn momenteel twee grotere woningprojecten in ontwikkeling: Bronkhorst en Notenhoff.**
  - Bronkhorst is een uitbreidingslocatie aan de rand van het dorp. 41 van de 143 woningen zijn reeds gerealiseerd. De schaal van het project is groot voor Andel. Bronkhorst wordt op een uitbreidingslocatie gerealiseerd waardoor het woonmilieu sterk verschilt met de binnendorpse ligging van de locatie Zijlstra. Naar verwachting worden de laatste woningen van Bronkhorst in 2018 opgeleverd.
  - In het plan Notenhoff worden zorgwoningen gerealiseerd die bij een verzorgingstehuis horen. Dit verzorgingstehuis biedt zorg aan de bewoners.
- **Verder worden er in de regio een aantal grotere plannen ontwikkeld,** zoals Almkerk-West, Den Engel en Postweide (100 tot 240 woningen). Deze plannen worden echter allen op uitbreidingslocaties gerealiseerd en bieden daarmee geen vergelijkbaar woonmilieu als de locatie Zijlstra. Ook deze projecten zijn gedeeltelijk al gerealiseerd.
- **Twee nieuwbouwplannen zijn enigszins vergelijkbaar met locatie Zijlstra.** Het gaat hier om Schouten en Groendijk. Qua ligging en omvang komen deze plannen enigszins overeen met de locatie Zijlstra. Door de kleinschaligheid van deze plannen (samen 38 woningen) is de concurrentie beperkt.

### 5.4 MARKTRUIMTE

- De verandering van de bevolkingssamenstelling leidt tot een verschuiving van de woonwensen. De huidige voorraad en het aanbod in Andel bestaat vooral uit eengezinswoningen. Het prijsniveau is gemiddeld hoog en de minder dure woningen zijn nogal eens verouderd. Door de vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden, neemt de behoefte aan kleinere en betaalbare woningen toe terwijl het aanbod in deze segmenten momenteel beperkt is. **Hierdoor is met name het aanbod voor senioren, jongeren (starters) en lagere tot middeninkomens gering.** De tekorten in dit segment beperken de doorstroming.
- **Daarnaast is er ook vraag naar woningen voor huishoudens in het hogere segment.** Het aanbod in dit segment is echter groter door de verschillende nieuwbouwprojecten die momenteel in ontwikkeling zijn.
- **In het middensegment ontstaat meer ruimte voor de vrije sector huur<sup>7</sup>.** Deze woningen zijn nodig voor de groep inkomens die te veel verdienen voor sociale huur, maar tevens geen woning kunnen of willen kopen. Daarnaast groeit vrije sector huur aan populariteit door landelijke trends zoals behoefte aan flexibiliteit.

<sup>7</sup> Woonvisie Land van Heusden en Altena



## 6 KANSRIJK PROGRAMMA

Op basis van de kenmerken van de locatie, de huishoudensontwikkeling, het beleid en de markt lijkt een woningontwikkeling op de locatie Zijlstra in Andel mogelijk. Voor de locatie liggen er kansen door een gedifferentieerd programma te ontwikkelen waarin wordt ingespeeld op de behoefte naar betaalbare en moderne woningen. Dit baseren wij op onderstaande conclusies:

- De locatie is aantrekkelijk en ligt op loopafstand van dagelijkse voorzieningen.
- Ontwikkeling van locatie Zijlstra sluit aan op het beleid om eerst binnenstedelijk te bouwen voor uitbreiding.
- Andel heeft relatief veel grote woningen met grote percelen, welke aan populariteit verliezen door het onderhoud. Daarnaast is het meeste betaalbare aanbod enigszins verouderd. Het aanbod aan moderne en betaalbare woningen is beperkt.
- De woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij de vergrijzende bevolking en de woonvoorkeuren.
- Ontwikkeling van kleine woningen bevordert de doorstroming.
- De gemeente heeft de komende tien jaar een extra woningbehoefte van 480 woningen waarvan een deel in Andel gerealiseerd kan worden.
- De markt vertoont een stabiele en gestage groei, maar is nog niet op het niveau van voor de crisis.

### 6.1 PROGRAMMA

BENUT HET BESLOTEN, KNUSSE EN DORPSE KARAKTER >>

We adviseren om het besloten en dorpse karakter van de omgeving te gebruiken in de ontwikkeling. Hiermee onderscheidt de locatie zich van uitbreidingswijk Bronkhorst:

- Integreer de woningen met de dorpsidentiteit en de omgeving: zowel qua bouwstijl als wat betreft aansluiting op het bestaande stratenpatroon.
- Zorg ervoor dat er een community ontstaat, bijvoorbeeld door een gemeenschappelijk pleintje of parkje aan te leggen. De mogelijkheid tot ontmoeting heeft een positief effect op de sociale cohesie.

REALISEER EEN MIX VAN WONINGTYPES >>

- **Speel in op vergrijzing door comfortabele levensloopbestendige woningen te ontwikkelen.** Realiseer een aantal kleinschalige grondgebonden woningen en appartementen gericht op senioren en empty nesters. Waar de ontwikkeling Notenhoff in Andel zich richt op zorgbehoevende ouderen, biedt het plan Zijlstra ruimte voor vitale en zelfstandige senioren die graag comfortabel en gelijkvloers wonen in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen. Een mogelijkheid is woningen in de vorm van een hofje.

- **Speel in op de dorps- en regio gebonden vraag naar betaalbare rijwoningen.** Het dure aanbod in Andel en Woudrichem belemmert lagere en middeninkomens om een betaalbare woning te vinden. Het aanbieden van betaalbare rijwoningen, in koop en huur, is ook aantrekkelijk voor dorpsgebonden jongeren (starters). Ook voor deze groep is er weinig modern aanbod beschikbaar in de regio. Ontwikkel deze woningen levensloopbestendig om (op termijn) ook empty nesters en ouderen te faciliteren.
- **Ontwikkel een aantal ruimere twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen in het hogere segment.** Kanttekening is dat dit segment de grootste concurrentie ervaart in de Andel en de regio (Bronkhorst). Hierom adviseren het aandeel van dit segment in het hele programma te beperken. Tabel 2 geeft een indicatief programma voor de locatie Zijlstra.

TABEL 2 INDICATIEF PROGRAMMA

WONINGTYPE	DOELGROEP	WOONOPP.	KAVELOPP.	PRIJZEN PER M <sup>2</sup> *	VRAAGPRIJZEN
Appartementen	Ouderen	70 tot 90 m <sup>2</sup>	X	Koop: € 2.200 tot € 2.300 Huur: € 9 tot € 10,20	Koop: € 161.000 tot € 198.000 Huur: € 710 tot € 800
Rijwoningen	Jongeren Empty Nesters Gezinnen	85 tot 110 m <sup>2</sup>	100 tot 150 m <sup>2</sup>	Koop: € 2.100 tot € 2.200 Huur: € 8 tot € 9	Koop: € 187.000 tot € 231.000 Huur: € 765 tot € 880
Twee-onder- één-kap	Gezinnen Empty Nesters	120 tot 150 m <sup>2</sup>	200 tot 250 m <sup>2</sup>	Koop: € 2.300 tot € 2.400	Koop: € 288.000 tot € 345.000
Vrijstaande woningen	Gezinnen Empty Nesters	150 tot 170 m <sup>2</sup>	300 tot 350 m <sup>2</sup>	Koop: € 2.400	Koop: € 360.000 tot € 408.000

\* De indicatieve prijzen zijn gebaseerd op het huidige aanbod en het vergelijkbaar nieuwbouwaanbod in de regio (onder andere de projecten Bronkhorst, Almkerk-West en nieuwbouw in Woudrichem).

## WONEN VOOR MEERDERE GENERATIES >>

Bied in het programma de mogelijkheid om meerdere generaties met elkaar te laten samenwonen (zie kader). Hiermee wordt ingespeeld op de veranderende woonbehoefte als gevolg van de vergrijzing, langer thuis wonen en het beroep dat op de samenleving wordt gedaan om voor elkaar te zorgen.

### Generatiewonen

Het wonen met meerdere generaties in één woning is een trend die langzaam naar Nederland overwaait vanuit Scandinavië en Duitsland. Meerdere generaties (twee of drie) wonen in hetzelfde huis, maar hebben hierbinnen wel allemaal hun eigen privéwoning. Deze manier van wonen versterkt het sociale vangnet en de onderlinge zorg voor elkaar.



Bron: Haas, 2017; Generatiewonen.nl, 2017