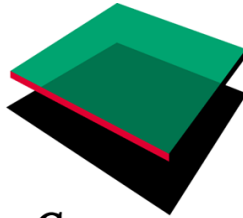


Companen

Gemeente Maarssen, Breukelen,
Loenen en Bestuur Regio Utrecht

De woningbehoefte van Stichtse Vecht
onderzoek naar de huidige en toekomstige
woningmarktpositie

11 november 2010



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 2344.100/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Gemeente Maarssen, Breukelen,
Loenen en Bestuur Regio Utrecht

De woningbehoefte van Stichtse Vecht
onderzoek naar de huidige en toekomstige
woningmarktpositie

11 november 2010

Inhoud

1. Samenvatting	1
1.1. Een nieuwe gemeente, een actueel woningmarktbeeld	1
1.2. Woningmarktpositie: grote verscheidenheid midden in het hogedrukgebied Amsterdam-Utrecht	1
1.3. Toekomstverkenning	2
1.4. Aanzet tot Strategische Agenda Wonen	5
2. Inleiding	9
2.1. Aanleiding en doelstelling	9
2.2. Onderzoeksopzet.	9
2.3. Leeswijzer	10
3. Huidige woningmarktpositie lokaal en regionaal	11
3.1. Terugblik ontwikkeling bevolking en woningvoorraad	11
3.2. Migratie	12
3.3. Samenstelling huidige woningvoorraad	15
4. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	17
4.1. Prognoses op een rij	17
4.2. Bevolkingsprognose 2010-2030	18
4.3. Huishoudensprognose 2010-2030	19
4.4. Woningbehoefte 2010-2030	20
4.5. Kwalitatieve woningbehoefte: vraag-aanbodbalansen	22
4.6. Kwalitatieve behoefte afgezet tegen bouwprogramma	27
4.7. Wonen met zorg	29
4.8. BBSH-doelgroep van beleid en kernvoorraad	30
4.9. Geografische uitsplitsing	34
5. Aanzet tot Strategische Agenda Wonen	37
5.1. Identiteit en ambitie	37
5.2. Kwantitatieve inzet	38
5.3. Kwalitatieve inzet	39
5.4. Kernendifferentiatie	40
Bijlage. Uitwerking per oorspronkelijke gemeente en kern	41
Gemeente Breukelen	42
Gemeente Loenen	46
Gemeente Maarssen	50
Kernuitwerking: Breukelen	54
Kernuitwerking: Kockengen	56
Kernuitwerking: Loenen	58
Kernuitwerking: Maarssenbroek	60
Kernuitwerking: Maarssen dorp	62
Kernuitwerking: Nieuwer ter Aa	64
Kernuitwerking: Nigtevecht	66
Kernuitwerking: Oud Zuilen	68
Kernuitwerking: Tienhoven	70
Kernuitwerking: Vreeland	72
Begrippenlijst	74

1. Samenvatting

1.1. Een nieuwe gemeente, een actueel woningmarktbeeld

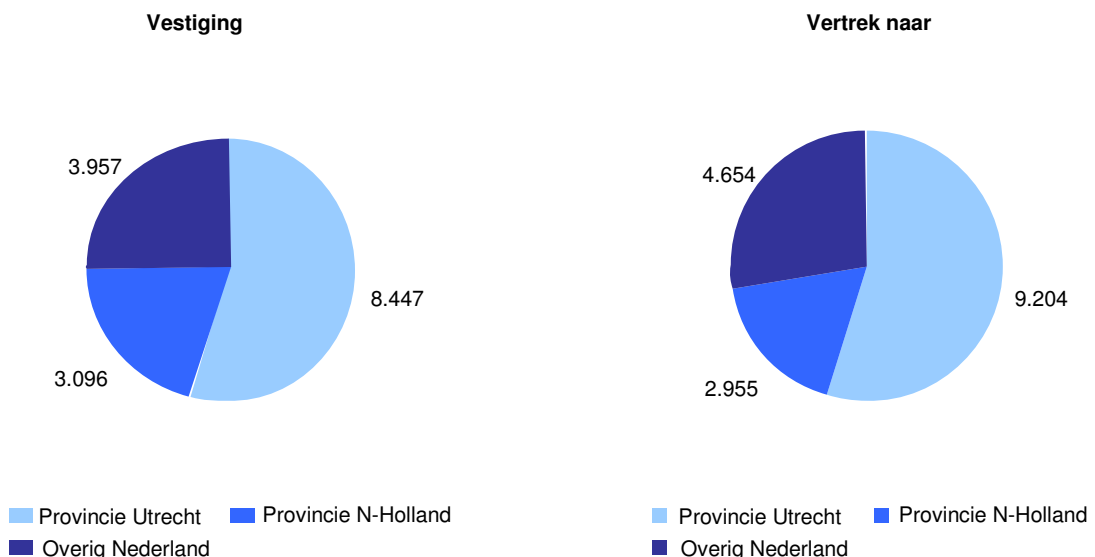
Per 1 januari 2011 gaan de gemeenten Maarssen, Breukelen en Loenen samen verder als de gemeente Stichtse Vecht. Dat betekent onder andere dat een harmonisatie zal moeten plaatsvinden op het gebied van het woonbeleid. De onderbouwing van een dergelijke visie vergt adequaat inzicht in de woningmarkt. Daarom heeft de gemeente Maarssen het initiatief genomen tot een woningbehoefte-onderzoek en daarbij coördinerende ondersteuning van het BRU gezocht. Dit heeft ertoe geleid dat het BRU samen met de gemeenten Maarssen, Loenen en Breukelen aan Companen opdracht heeft gegeven om het onderzoek uit te voeren.

1.2. Woningmarktpositie: grote verscheidenheid midden in het hogedrukgebied Amsterdam-Utrecht

Regionale context

De nieuwe gemeente met z'n bijna 63.000 inwoners gaat een bestuurlijke eenheid van formaat vormen in de as Amsterdam-Utrecht, economisch het belangrijkste kerngebied van ons land. En dat merkt men op de woningmarkt. De druk is vrijwel nergens zo hoog. Dit betekent dat we de woningbehoefte van Stichtse Vecht niet geïsoleerd kunnen bekijken, maar steeds in een regionale context moeten plaatsen.

Figuur 1.1: Gemeente Stichtse Vecht. Migratie naar richting 2004-2009



Zowel met het Amsterdamse als met het Utrechtse zijn er sterke woningmarktrelaties, veel meer dan met het Veenweidegebied. De gemeente Utrecht spant daarbij de kroon als per-saldo-opvanggemeente voor woningzoekenden uit Stichtse Vecht. In het bijzonder geldt dat de sociale huursector. Wat het koopsegment betreft is Stichtse Vecht een aantrekkelijk suburbaan of zelfs landelijk gebied, vooral voor beter gesitueerde Amsterdamse gezinnen. De relatie met het Utrechtse overtreft die met de Amsterdamse regio overigens in aanzienlijke mate, zoals figuur 1.1 duidelijk aangeeft.

Per saldo heeft dat er de laatste jaren toe geleid dat Stichtse Vecht zo'n 215 inwoners per jaar "verloren" heeft. Een vertrekoverschot dus bij een gemiddelde woningproductie van 175 woningen per jaar.

Verscheidenheid aan woonmilieus

Een ander wezenlijk kenmerk van de regionale woningmarktpositie van de nieuwe gemeente is zijn grote verscheidenheid aan woonmilieus, van stedelijk tot landelijk. De woningmarktpositie van Stichtse Vecht kan daarom niet als eenheid worden bekeken. Zowel voor de huidige inwoners als voor vestigers is de waardering en beleving sterk verschillend al naar gelang het deel van de gemeente en de persoonlijke voorkeuren.

Gedifferentieerde woningvoorraad

Stichtse Vecht beschikt over bijna 25.500 woningen. De verscheidenheid aan typen en prijsklassen is groot. De huurwoningen vormen 33% en de gemiddelde Woz-waarde van € 310.000 varieert tussen het relatief goedkopere Maarssen en het dure Loenen.

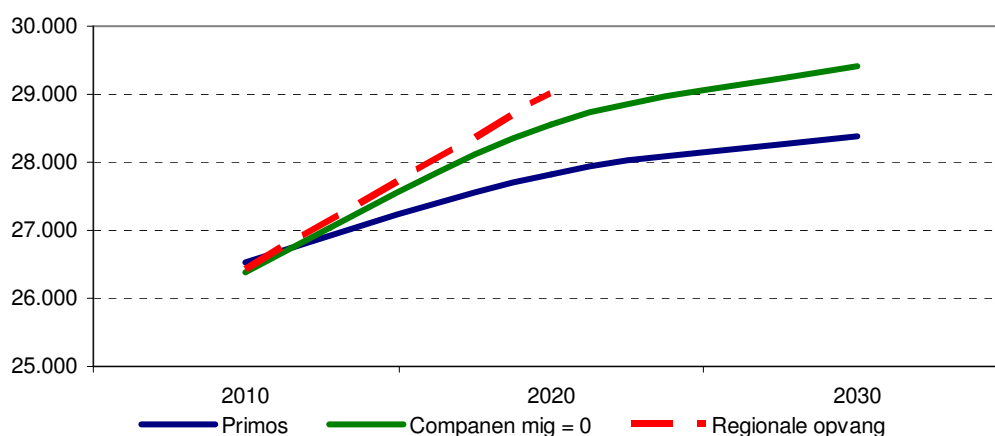
1.3. Toekomstverkenning

Drie potentiële beleidsmodellen

De toekomstige woningmarktpositie van Stichtse Vecht is geen vanzelfsprekend gegeven dat uit een prognosemodel rolt. Het is van belang om daarin (beleidsmatige) keuzen te maken. Grosso modo bestaat de keuze uit 3 opties:

- a. Een trendvolgende positie, min of meer een 'laissez-faire model', waarbij de realisering van het huidige woningbouwprogramma van de drie gemeenten centraal staat (ontleend aan Primos).
- b. Een focus op de lokale woningbehoefte, doorgaans vertaald als een migratiesaldo=0 model (eigen Companen-berekening).
- c. Een regionale opvangpositie, waarbij bovenop de lokale behoefte ook plaats is voor woningzoekenden uit de regio (kwantiteit hangt af van bestuurlijke keuze).

Figuur 1.1: Gemeente Stichtse Vecht. Drie huishoudensprognoses, 2010-2030



Tabel 1.1. Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudens en bevolkingsontwikkeling 2010-2030

Prognose		2010	2020	2030
Primos	Bevolking	62.370	61.710	60.950
	Huishoudens	26.540	28.550	29.420
Companen	Bevolking	62.800	64.410	65.200
	Huishoudens	26.370	28.530	29.410
Regionale opvang	Bevolking	62.800	> 64.410	> 65.200
	Huishoudens	26.400	> 28.530	> 29.410

NB: Regionale opvang is een politieke keuze en mede afhankelijk van bouwcapaciteit. Het is daarom niet mogelijk om een precies getal te geven.

De migratiesaldo=0 prognose komt uit op ruim 29.000 woningen in het jaar 2030. De Primos-prognose komt niet verder dan ruim 28.000 en ligt dus in een periode van 20 jaar ca. 1.000 woningen lager.

Omdat de bevolkingsgroei van de Stichtse Vecht in de komende jaren in belangrijke mate afhangt van de ambities die worden geformuleerd, werken we de lokale woningbehoefteprognose verder uit. In de praktijk zal het zo zijn dat de gemeente inspeelt op de regionale woningbehoefte, wanneer zij meer bouwt. Indien er minder woningen worden gebouwd zullen huishoudens per saldo 'noodgedwongen' de gemeente verlaten.

De bevolkingsontwikkeling 2010-2030

Op basis van het model 'lokale behoefte' zal de bevolking in Stichtse Vecht toenemen tot ongeveer 65.000 inwoners. Binnen deze ontwikkeling zien we dat het aandeel 35 tot 54-jarigen de komende jaren afneemt, en het aandeel 55-plussers toeneemt. Met name de 75-plussers nemen sterk in aandeel (en omvang) toe: van 6% in 2010 naar 11% in 2030. Als het huidige vertrekoverschot zich doorzet en de bevolking niet meer groeit of zelfs afneemt, zullen ontgroening en vergrijzing sneller gaan. Bij een snellere groei dan het lokale behoeftemodel vindt er juist een afremming van die tendens plaats.

De huishoudensontwikkeling 2010-2030

Het "lokale behoefte" model zal de komende 20 jaar leiden tot een huishoudensgroei met 11% naar zo'n 29.500 in het jaar 2030. Het "laissez-faire" model komt zo'n 1.000 huishoudens lager uit. Het "regionale opvang" model stijgt uiteraard boven de 29.500 uit.

Woningtekort

We ramen het huidige woningtekort op ca. 7% van de voorraad. Dat zijn 1.780 woningen. Daar kan beleidsmatig op verschillende manieren op worden ingestoken:

- a. 100% inloop; tot
- b. Gedeeltelijke inloop (bijv. 50%);
- c. Geen inloop, voorkomen dat tekort verder oploopt.

Woningbehoefte 2010-2030

Afhankelijk van de wijze waarop met het woningtekort wordt omgegaan, varieert de noodzakelijke woningproductie op basis van het "lokale behoefte" model in de komende 20 jaar van 2.500 tot 4.300 woningen.

Indien men kiest voor een beleidslijn waarin het woningtekort geheel of gedeeltelijk wordt ingelopen, zal de woningproductie de komende 10 jaar moeten worden opgevoerd naar 200 à 250 woningen gemiddeld per jaar. In het andere geval kan men volstaan met het handhaven van het tempo van de afgelopen jaren.

Woningbehoefte en plancapaciteit 2010-2020

Stichtse Vecht heeft ongeveer voldoende plancapaciteit om de komende 10 jaar in te spelen op de huishoudensontwikkeling en de inloop van het tekort op basis van het model "lokale behoefte". Dan lijkt echter alle plancapaciteit opgesoupeerd, terwijl onvoldoende flexibiliteit aanwezig is voor planuitval.

Kwalitatieve woningbehoefte 2010-2020

In de volgende segmenten doen zich de komende jaren met name tekorten voor:

- o Eengezinshuurwoningen in de prijsklasse € 500 tot € 650 per maand.
- o Huurappartementen < € 500 per maand.
- o Goedkope eengezinswoningen tot € 200.000 en dure eengezinswoningen boven de € 300.000;
- o Appartementen in bijna alle prijsklassen.

Hierbij is uitgegaan van een zich herstellende woningmarkt in het kielzog van de verbeterende economie.

Woningvraag en de huidige economische crisis

Zolang de huidige situatie op de woningmarkt zich voortzet, wijkt het beeld af van het bovenstaande. De huidige economische situatie zorgt voor een vraaguitval op de woningmarkt, terwijl de behoefte om te verhuizen nog wel aanwezig is. Mensen zijn terughoudend met de aankoop van een nieuwe woning vanwege de huidige onzekerheid over werk en inkomen, de verkoop van de huidige woning en de prijsontwikkeling van woningen in het algemeen.

- In de koopsector is de vraag over de geheel linie stukken minder, met name bij de dure grondgebonden woningen;
- In de huursector zien we vooral een groter tekort aan sociale huurappartementen en minder ruimte in sociale eengezinshuurwoningen aan de onderkant van de markt.

Wonen met zorg

In 2009 was er geen aanbod aan kleinschalig beschermde woonvormen in de Stichtse Vecht aanwezig. Het grootschalig aanbod voor ouderen ligt op bijna 470 plaatsen.

Hiermee voorziet de gemeente ruim in haar behoefte. Het aanbod concentreert zich met name in Maarssen.

Het aanbod kleinschalige woonvormen voor lichamelijk en of verstandelijk gehandicapten in de gemeente sluit aan op de verwachte vraag in 2015. Bij de grootschalige woonvormen constateren we echter nog een tekort. Op dit moment zijn er in de drie gezamenlijke gemeenten geen woonvormen voor mensen met een psychische beperking.

Let wel: kleinschalige en met name grootschalige woonvormen voor lichamelijk en of verstandelijk gehandicapten en mensen met een psychische beperking hebben vaak een regionale opvangfunctie. Een tekort betekent daarom niet altijd dat mensen nergens terecht kunnen of dat er geen voorzieningen zijn binnen de regio. Op het regionale aanbod gaan we echter niet dieper in.

Woningtoewijzing :33.000 euro maatregel

De invoering van de EU-maatregel dat vrijkomende sociale huurwoningen slechts toegewezen mogen worden aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro, leidt tot het cruciale vraag hoe huishoudens met een inkomen tussen 33.000 en 43.000 euro een passende woning kunnen krijgen. Zeker in de dure regio Amsterdam-Utrecht is het voor deze groep lastig een woning te kopen, terwijl onvoldoende particulier huuraanbod beschikbaar is. Aangezien de €33.000 beschikking per 1 januari 2010 wordt ingevoerd zijn de gevolgen van deze maatregel nog niet volledig te overzien, maar wel een nader overleg tussen gemeente en corporaties waard.

Geografische uitsplitsing: gedifferentieerde ontwikkeling

- De geraamde groei van de bevolking strekt zich niet vanzelfsprekend uit over alle kernen. Kernen/wijken met groeipotentie zijn Maarssenbroek, Kockengen en Nieuwe ter Aa. Kernen waarvan de bevolking volgens de raming afneemt, zijn Loenen, Vreeland, Maarssendorp, Oud Zuilen en Tienhoven.
 - De reden dat bepaalde kernen een groeipotentie hebben en andere juist niet heeft te maken met de bevolkingssamenstelling en de mate van vergrijzing in het bijzonder.
 - Door de gezinsverdunning zal in de meeste kernen, ongeacht de bevolkingsontwikkeling nog een groei van de woningbehoefte optreden, althans op basis van het migratiesaldo=0 model. De grootste woningvraag ontstaat in de kernen Breukelen, Kockengen en Maarssenbroek. De woningbehoefte neemt alleen af in Maarssendorp. In de kernen Oud Zuilen en Tienhoven is de behoefte beperkt of niet aanwezig.
- In hoeverre de woningbehoefte die in een bepaalde kern ontstaat ook daadwerkelijk door woningbouw gefaciliteerd moet worden is uiteraard ook een zaak van Ruimtelijke Ordening. Dat valt buiten de scope van dit onderzoek.

1.4. Aanzet tot Strategische Agenda Wonen

Op grond van het woningmarktonderzoek en een discussiebijeenkomst met betrokken gemeenten, het BRU en betrokken corporaties hebben we een aanzet opgesteld voor de Strategische Agenda Wonen Stichtse Vecht. Dit als bouwsteen voor de toekomstige integrale woonvisie. De kernpunten van de agenda zijn:

1. Identiteit en ambities

Kernvraag 1

Wat moet de identiteit van Stichtse Vecht zijn en welke ambities hebben we met de gemeente in het algemeen en wat betreft het wonen in het bijzonder?

Onderzoeksbevindingen

- 1. Stichtse Vecht vervult een belangrijke functie in de regionale woningvraag en heeft een zeer sterke woningmarktrelatie met het BRU-gebied en dan met name Utrecht.*
- 2. Stichtse Vecht heeft een grote verscheidenheid van woonmilieus. Uit een oogpunt van een gevarieerde samenleving is het een noodzaak die rijkdom te handhaven en waar nodig te versterken.*

2. Kwantitatieve inzet

Kernvraag 2

Wat betekent de identiteit van Stichtse Vecht voor de kwantitatieve inzet van het woonbeleid?

Onderzoeksbevindingen

- 1. In relatie tot de Algemene Toekomstvisie zal de gemeente een keuze moeten maken tussen een aantal modellen. Het meest voor de hand liggend is een keuze voor het "lokale behoefte model". Dit komt neer op een bevolkingsgroei van rond 61.000 nu naar ca. 65.000 in 2030.*
- 2. Hiervoor is een gemiddelde jaarlijkse woningproductie nodig van 200 à 250 woningen noodzakelijk.*

3. Kwalitatieve inzet

Kernvraag 3.

Wat zijn onze kwalitatieve speerpunten?

Onderzoeksbevindingen

- 1. Stichtse Vecht zal een sociale inhaalslag moeten maken (zie paragraaf 5.3 voorraadtoevoeging):*
 - 35% sociale huursector*
 - 32,5% sociale koop*
 - 32,5% dure koop*
- 2. Deze inzet vergt een aanpassing van de huidige planvoorraad. Dit vergt uiteraard een bredere afweging waarbij ook rekening moet worden gehouden met ruimtelijke wensen en mogelijkheden en het financiële kader.*

4. Kernendifferentiatie

Kernvraag 4.

Hoe kijken wij tegen de toekomst van onze kernen aan en hoe differentiëren we de inzet van het woonbeleid op kernniveau?

Onderzoeksbevindingen

Het is nodig een gedifferentieerd kernenbeleid te voeren en daarbij het volgende onderscheid te maken:

- 1. Hoofdkern(en), waar een woningbouwprogramma "lokale behoefte plus" gerealiseerd zou moeten worden, onder meer ter ondersteuning van het voorzieningenniveau.*
- 2. Woonkernen, die kunnen volstaan met een woningbouwprogramma "lokale behoefte".*
- 3. Landelijke kernen met meer incidentele woningbouw, afhankelijk van de ruimtelijke kansen en mogelijkheden.*

2. Inleiding

2.1. Aanleiding en doelstelling

Per 1 januari 2011 gaan de gemeenten Maarssen, Breukelen en Loenen samen verder als de gemeente Stichtse Vecht. Dat betekent onder andere dat een harmonisatie zal moeten plaatsvinden op het gebied van het woonbeleid, dat vast moet worden gelegd in een integrale woonvisie voor de (middel)lange termijn. De onderbouwing van een dergelijke visie vergt adequaat inzicht in de huidige en toekomstige woningbehoefte en ontwikkelingen op de woningmarkt.

De noodzakelijke informatie is niet in alle drie gemeenten in dezelfde mate aanwezig. Dat komt onder andere door de bestaande regiogrenzen: Maarssen participeert in BRU-verband, terwijl Breukelen en Loenen deel uitmaken van het SUW.

Om op een gelijkwaardig niveau van informatie te kunnen beschikken heeft de gemeente Maarssen het initiatief genomen tot uitvoering van een woningbehoefte-onderzoek en daarbij coördinerende ondersteuning van het BRU gezocht. Het BRU heeft in samenwerking met de gemeente Breukelen, Loenen en Maarssen Companen de opdracht gegeven het onderzoek uit te voeren.

De doelstelling van dit onderzoek luidt als volgt:

Inzicht geven in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de nieuwe gemeente Stichtse Vecht in de periode 2010-2020 met een doorkijk naar 2030.

Om deze doelstelling te realiseren zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Wat is de huidige woningmarktpositie van Maarssen, Breukelen en Loenen, in het bijzonder in hun regionale context? (Hoofdstuk 3)
2. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de nieuwe gemeente Stichtse Vecht in de periode 2010-2020 met een doorkijk naar 2030? (Paragraaf 4.1 t/m 4.4)
3. In welke woningbehoefte kan de (vrijkomende) bestaande woningvoorraad voorzien en welke tekorten of overschotten zullen kunnen ontstaan? (Paragraaf 4.5)
4. Hoe verhouden de potentiële tekorten en overschotten zich tot de huidige plannen van de 3 gezamenlijke gemeenten? (Paragraaf 4.4 en 4.6)
5. Wat zijn de sterke en zwakke punten van de huidige woningmarktpositie van Stichtse Vecht en welke kansen en risico's zijn er voor verbetering van deze positie? (Hoofdstuk 5)

2.2. Onderzoeksopzet.

De verschillende onderdelen van dit onderzoek zijn op de volgende wijze uitgevoerd:

- Bevolking en woningvoorraad
In de eerste plaats hebben we een analyse uitgevoerd op de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad. Dit is in belangrijke mate gebaseerd op gegevens

van het CBS, de gemeente Breukelen, de gemeente Loenen en de gemeente Maarssen.

- **Bevolkings- en huishoudensprognose**
Vervolgens is nagegaan hoe de bevolking en de huishoudens zich in de komende jaren gaan ontwikkelen. Hiervoor hebben we een vergelijking gemaakt tussen de Primusprognose, die de provincie Utrecht hanteert, en de CBS / Pearl-prognose. Omdat beide prognoses zogenaamd trendprognoses zijn en het cijfermatig niet te achterhalen is wat de uitgangspunten zijn met betrekking tot onder andere migratie hebben we ook een eigen behoefteprognose uitgewerkt.
- **Kwalitatieve woningbehoefte**
De kwalitatieve woningbehoefte hebben we in beeld gebracht met behulp van het databestand WoON2009. Dit is een groot, landelijk woningmarktonderzoek dat periodiek wordt herhaald. Omdat er in de gemeente Breukelen, Loenen en Maarssen geen oversampling heeft plaatsgevonden en om toch een representatief beeld te krijgen hebben we het vraagprofiel opgeschaald naar de regio. Dit regioprofiel geeft aan hoe verhuisgeneigde huishoudens en starters binnen de regio willen gaan wonen. Dit profiel wordt gecorrigeerd naar demografische ontwikkeling van de Stichtse Vecht en de samenstelling van de huidige woningvoorraad.
- **Opstellen strategische agenda**
Op 28 september 2010 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden waarbij de resultaten van het onderzoek zijn besproken met een afvaardiging van bestuurders en ambtenaren van de gemeenten Breukelen, Loenen en Maarssen, het BRU en woningcorporaties in de drie gemeenten. Deze bijeenkomst heeft geleid tot het opstellen van een strategische agenda voor de komende jaren.

2.3. Leeswijzer

De opzet van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 3: gaat in op de huidige marktpositie van Stichtse Vecht. In dit hoofdstuk wordt een terugblik gegeven van demografische en woningbouwontwikkelingen in het verleden, migratieontwikkelingen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad.
- Hoofdstuk 4: is het hoofdstuk waarin de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de periode 2010-2030 wordt behandeld. Daarna komt de kwalitatieve woningbehoefte aan bod, gevolgd door het aanbod wonen met zorg, de ontwikkeling van de BBSH-doelgroep en de kernvoorraad en de geografische uitsplitsing naar kern.
- Hoofdstuk 5: is het hoofdstuk waarin een aanzet wordt gegeven tot de Strategisch Agenda Wonen. De discussiebijeenkomst op 28 september met bestuurders en medewerkers van de gemeenten en corporaties in de Stichtse Vecht heeft hiervoor als input gediend.
- In de bijlagen zijn de uitwerkingen van de afzonderlijke gemeenten weergegeven alsmede de kernuitwerkingen.

3. Huidige woningmarktpositie lokaal en regionaal

In dit hoofdstuk richten we ons op de huidige woningmarktpositie van de nieuwe gemeente Stichtse Vecht. Hiervoor kijken we eerst terug naar het verleden waarbij we de demografische ontwikkeling, de migratiestromen, en de woningbouwproductie van de afgelopen jaren in beeld brengen. Daarna gaan we in op de samenstelling van de huidige woningvoorraad.

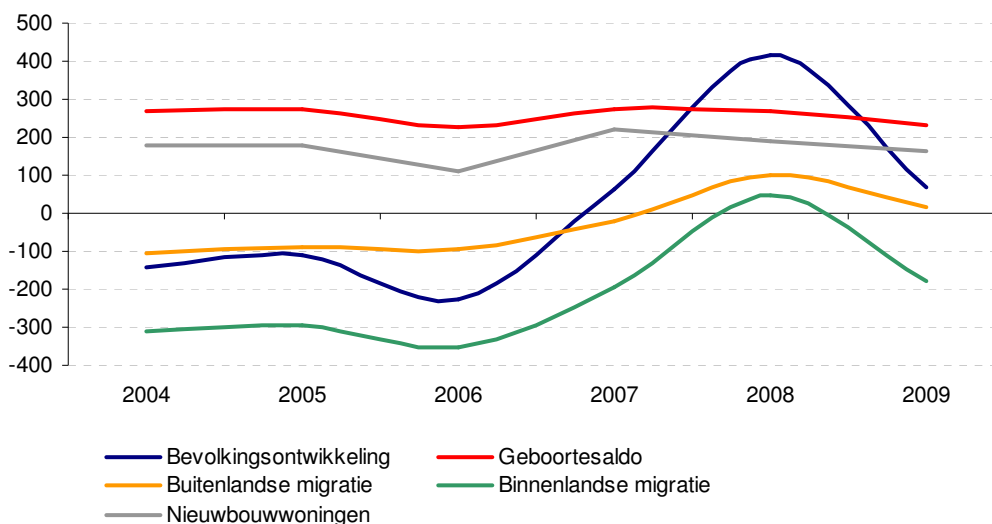
3.1. Terugblik ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

Per 1 januari telden de gezamenlijke gemeenten Breukelen, Loenen en Maarsse 62.781 inwoners. De afgelopen jaren is de bevolking in de drie gemeenten slechts beperkt gegroeid. In 2004 telde de bevolking namelijk 62.643 inwoners.

Bevolking is de afgelopen ongeveer stabiel gebleven

Om de oorzaken van de bevolkingontwikkeling beter te verklaren brengen we een aantal demografische ontwikkelingen in beeld: het geboorteoverschot (geboorte minus sterfte), het binnenlands migratiesaldo (vestiging minus vertrek tussen gemeenten), het buitenlandmigratiesaldo (immigratie minus emigratie), de bevolkingsgroei en de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Figuur 3.1. Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkings- en woningvoorraadontwikkeling 2004-2009



Bron: CBS, 2010.

- De bevolkingontwikkeling heeft een sterke relatie met het binnenlands migratiesaldo. Met uitzondering van 2008 was het binnenlands migratiesaldo in de gemeente Stichtse Vecht negatief. Dit betekent dat in de afgelopen jaren er meer mensen uit de Stichtse Vecht zijn vertrokken dan omgekeerd. De stijging van het migratiesaldo in 2008 is op basis van de huidige gegevens te verklaren door de stijging van (het gereedkomen van) nieuwbouwwoningen in 2007.
- De oplevering van nieuwbouwwoningen was de afgelopen jaren redelijk stabiel en schommelt tussen de 100 en 220 woningen per jaar. Wel is er een sprong te

constateren tussen de jaren 2006 (oplevering 100 woningen) en 2007 (oplevering 200 woningen) met de aangegeven gevolgen voor het migratiesaldo en de bevolkingsontwikkeling in de jaren daarna.

Tabel 3.1. Gemeente Stichtse Vecht. Ontwikkeling bevolking en woningvoorraad 2004-2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Gemiddeld
Bevolking	62.643	62.529	62.430	62.235	62.315	62.740	15
Woningvoorraad	24.432	24.577	24.741	24.867	25.043	25.221	130

Bron: CBS, 2010.

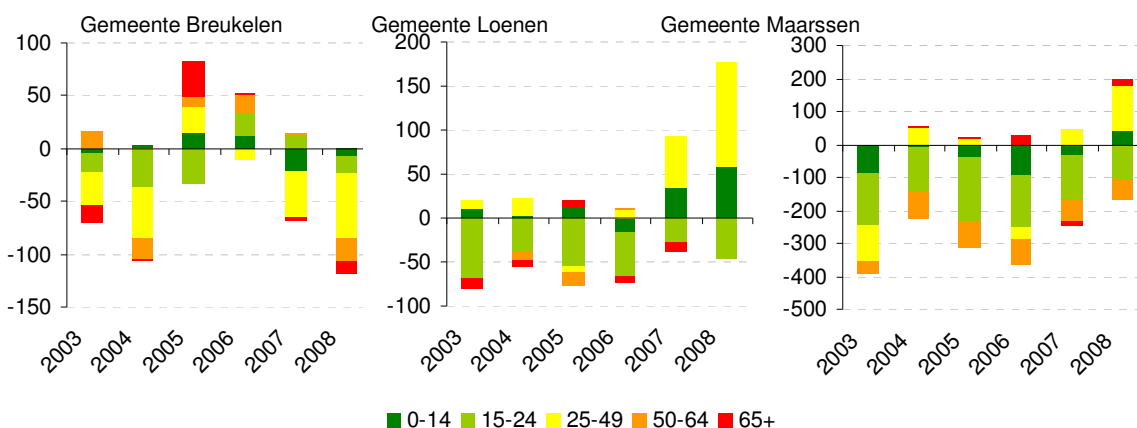
De woningvoorraad is de afgelopen jaren met gemiddelde 130 woningen per jaar toegenomen. In dezelfde periode nam de bevolking in de Stichtse Vecht met circa 15 personen per jaar toe.

3.2. Migratie

Migratie naar leeftijd: sterke verschillen tussen de voormalige gemeenten

Door de migratie naar leeftijdsgroepen in beeld te brengen wordt inzichtelijk op welke groepen Stichtse Vecht een aantrekkingskracht heeft en welke juist niet. Omdat het niet mogelijk is om de onderlinge verhuisbeweging naar leeftijd tussen de drie gemeenten te filteren, is het niet mogelijk om een totaalbeeld voor de Stichtse Vecht te schetsen. Daarom gaan we in op de ontwikkeling in de gemeente Breukelen, Loenen en Maarssen afzonderlijk.

Figuur 3.2. Gemeente Stichtse Vecht. Migratie naar leeftijd 2003-2008



Bron: CBS 2010.

- De drie gemeenten hebben in bijna alle jaren een vertrekoverschot van jongeren in de leeftijd 15-24 jaar. Dit is echter een beweging die we in bijna iedere gemeente zonder grootschalige universiteit of hbo-opleiding constateren¹. Jongeren verlaten de gemeente vaak vanwege studie of werk.
- De gemeente Breukelen heeft alleen in 2005 en 2006 een positief migratiesaldo. Over de jaren heen vertrekken met name de leeftijdscategorieën 15-24-jarigen en de 25-49-jarigen.

¹ De Universiteit Nijmegen is relatief klein, waardoor een aantrekkend effect daarvan niet in de cijfers zichtbaar is.

- De gemeente Loenen heeft in 2007 en 2008 veel mensen in de leeftijdsklasse 0-14 jaar en 25-49 jaar aangetrokken, dit zijn met name gezinnen met kinderen. In deze twee jaar zijn relatief veel nieuwbouwwoningen gerealiseerd in Loenen. Bij passend aanbod heeft Loenen een sterke aantrekkingskracht op gezinnen.
- In Maarssen zien we dat met name jongeren in de leeftijd 15-24-jarigen en mensen in de leeftijd 50-64 jaar wegtrekken. Deze laatste leeftijdscategorie is opvallend.

Binnenlandse migratie naar richting: sterke relatie met Utrecht en Amsterdam

In de periode 2004-2009 zijn er per saldo ruim 1.300 mensen vanuit de Stichtse Vecht vertrokken naar een andere gemeenten in Nederland. Dit zijn gemiddeld ruim 215 mensen per jaar.

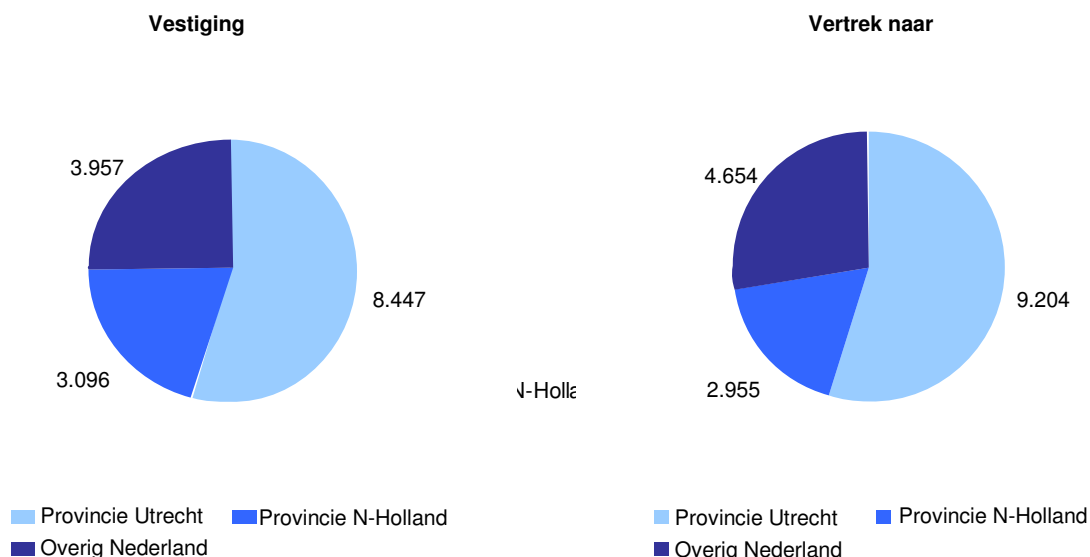
Tabel 3.2. Gemeente Stichtse Vecht. Migratie naar richting 2004-2009

Vanuit:	Totaal vestiging	Totaal vertrek	Saldo 2004-2009
Abcoude	182	80	102
De Ronde Venen	268	311	-43
Utrecht	5.437	5.860	-423
<i>Overig Provincie Utrecht</i>	<i>2.560</i>	<i>2.953</i>	<i>-393</i>
Amsterdam	1.536	1.180	356
Weesp	100	102	-2
Wijdemeren	190	292	-102
<i>Overig Provincie N-Holland</i>	<i>1.270</i>	<i>1.381</i>	<i>-111</i>
Overig Nederland	3.957	4.654	-697
Totaal Nederland	15.500	16.813	-1.313

Bron: CBS 2010.

- De Stichtse Vecht heeft de sterkste verhuisrelatie met de gemeente Utrecht. De migratiestromen tussen beide gemeenten zijn het grootst. Per saldo zijn in de periode 2004-2009 vanuit de Stichtse Vecht in totaal 423 mensen vertrokken naar Utrecht.
- Vanuit Amsterdam trekt de Stichtse Vecht juist meer mensen aan. Het gaat om 356 mensen die zich per saldo hebben gevestigd.
- De geografische ligging van de voormalige gemeenten heeft een sterke invloed op de oriëntatie op Amsterdam of juist Utrecht. Loenen is meer verbonden met Amsterdam, terwijl Maarssen zich meer richt op Utrecht. Breukelen zit hier tussenin.

Figuur 3.3. Gemeente Stichtse Vecht. Migratie naar richting 2004-2009



Binnenlandse migratie sociale huursector

Waar het de sociale huursector betreft is de Stichtse Vecht sterk op het Utrechtse georiënteerd. In de jaren 2008 en 2009 zijn door Woningnet ruim 54.500 reacties van woningzoekenden uit de Stichtse Vecht geregistreerd, waarvan 38.500 naar een andere gemeente binnen de provincie Utrecht. Hiervan was een kleine 60% op de stad Utrecht gericht en de rest verspreid over de diverse andere gemeenten.

Het aantal reacties op een huurwoning in Stichtse Vecht van buiten de provincie Utrecht bedroeg in 2008 en 2009 een kleine 3.000. Vanuit Stichtse Vecht naar buiten de provincie bedroeg het aantal in die jaren ruim 6.600. We beschikken niet over de specificatie van het begrip "elders". Vermoedelijk gaat het grotendeels om Amsterdam.

In verhouding tot deze getallen is het aantal daadwerkelijke verhuringen uiteraard gering. In de jaren 2008 en 2009 hebben in de Stichtse Vecht totaal 522 verhuringen plaatsgevonden waarvan 278 (53%) aan woningzoekenden van buiten de gemeente. De stad Utrecht levert het grootste deel van deze woningzoekenden van buiten (52%). Het aantal verhuringen aan mensen van buiten de provincie Utrecht is marginaal.

Dit betekent dat de instroom zoals we die in de algemene migratiecijfers hebben gezien vanuit Amsterdam, zich niet voordoet in de sociale huursector, maar vrijwel uitsluitend de koopsector betreft.

Onderlinge verhuisbeweging Breukelen, Loenen en Maarssen

Om het beeld volledig te maken hebben we voor de periode 2004-2009 ook de migratie tussen de drie voormalige gemeenten in beeld gebracht.

Tabel 3.3. Gemeente Stichtse Vecht. Onderlinge verhuisbeweging personen voormalige gemeenten 2004-2009

Vertrek uit	Vestiging in		
	Breukelen	Loenen	Maarssen
Gemeente Breukelen	-	148	363
Gemeente Loenen	203	-	59
Gemeente Maarssen	352	83	-

Bron: CBS 2010.

Ook hier zien we dat de geografische ligging van de voormalige gemeenten ten opzichte van elkaar sterk bepalend is voor de onderlinge verhuisrelaties.

- Breukelen heeft een sterke relatie met zowel Loenen als Maarssen.
- Tussen Maarssen en Loenen vinden slechts in beperkte mate verhuizingen plaats.

Per saldo verliest de gemeente Breukelen mensen aan Maarssen en Loenen. De gemeente Maarssen heeft per saldo de afgelopen jaren mensen vanuit zowel Breukelen als Loenen aangetrokken. In absolute zin gaat het per saldo echter om een zeer beperkt aantal mensen.

3.3. Samenstelling huidige woningvoorraad

De Stichtse Vecht telde op 1 januari 2010 ruim 25.390 woningen. De woningvoorraad bestaat voor 67% uit koopwoningen, en 33% uit huurwoningen.

Tabel 3.4. Gemeente Stichtse Vecht. Woningvoorraad naar eigendom

	Breukelen	Loenen	Maarssen	Stichtse Vecht
Koop	3.760	2.170	11.060	16.990
Sociale huur	1.520	1.010	3.880	6.410
Particuliere huur	630	320	1.040	1.990
Totaal	5.910	3.500	15.980	25.390
% sociale huur	26%	29%	24%	25%

Bron: Syswoz 2010.

- Een kwart van de totale woningvoorraad behoort tot de sociale huurvoorraad. Hierbij heeft de gemeente Loenen (29%) relatief de meeste sociale huurwoningen en Maarssen (24%) de minste.

Tabel 3.5. Gemeente Stichtse Vecht. Woningvoorraad naar type

	Breukelen	Loenen	Maarssen	Stichtse Vecht
Appartement	26%	9%	23%	22%
Rijwoning	46%	53%	60%	56%
2- ¹ kap	14%	20%	12%	13%
Vrijstaand	14%	18%	5%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Woz gemeente Breukelen, Loenen en Maarssen 2010.

- De Stichtse Vecht is niet alleen samenvoeging van drie gemeenten, maar ook van drie verschillende woonmilieus. Dit komt naar voren in de verschillen in samenstelling van de woningvoorraad. De voormalige gemeenten Breukelen en Maarssen hebben relatief veel appartementen. De gemeente Loenen heeft verhoudingsgewijs weer meer 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen.

Tabel 3.6. Gemeente Stichtse Vecht. Woningvoorraad naar woningwaarde

	Breukelen	Loenen	Maarssen	Stichtse Vecht
< € 200.000	23%	8%	31%	26%
€ 200.000-€ 250.000	16%	13%	36%	28%
€ 250.000-€ 300.000	25%	25%	9%	15%
€ 300.000-€ 400.000	14%	20%	10%	12%
€ 400.000-€ 500.000	7%	8%	6%	7%
> € 500.000	15%	26%	8%	12%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Gem. Woz-waarde	€ 330.000	€ 430.000	€ 275.000	€ 310.000

N.B.: De woningwaarde betreft zowel koop- als huurwoningen. Het was niet mogelijk om op basis van de aangeleverde databestanden huur en koop te splitsen.

Bron: Woz gemeente Breukelen, Loenen en Maarssen 2010.

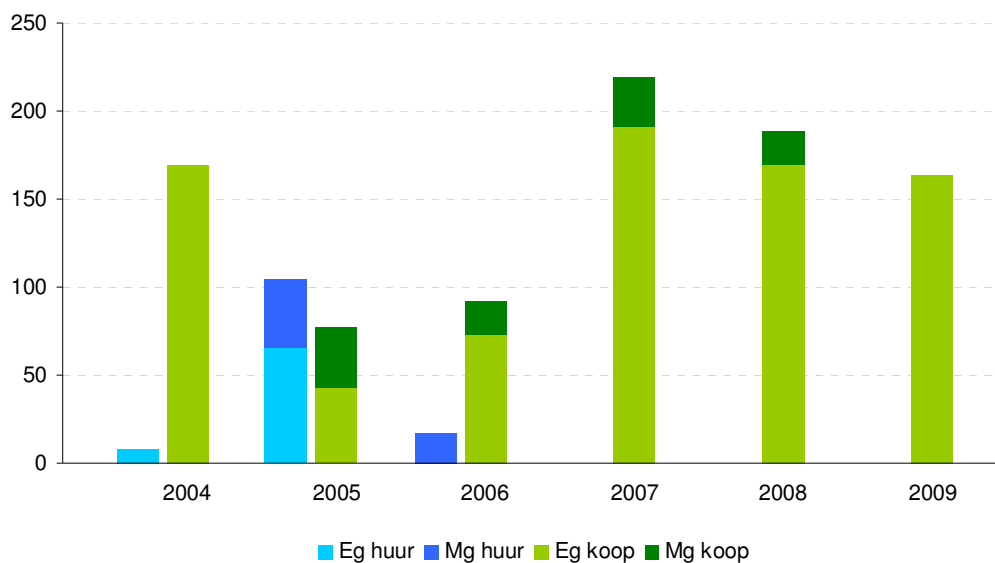
- De gemiddelde woningwaarde in de Stichtse Vecht ligt op € 310.000.
- Tussen de voormalige gemeenten zien we grote verschillen. De gemeente Loenen heeft met gemiddeld € 430.000 de duurste voorraad, terwijl in Maarssen de goedkoopste woningvoorraad staat (€ 275.000). Breukelen zit met een gemiddelde woningwaarde van € 330.000 er tussen in.

- In Maarssen is het aanbod betaalbare woningen dan ook het grootst. Ruim 67% van de voorraad heeft een woningwaarde tot € 250.000. In Breukelen en Loenen is dit respectievelijk 39% en 21% van de woningvoorraad.
- In Loenen heeft een kwart van de woningvoorraad zelfs een woningwaarde van meer dan € 500.000.

Afgelopen jaren met name eengezinskoopwoningen gerealiseerd

In de periode 2004 - 2009 zijn er ongeveer 1.040 woningen gebouwd. Dit zijn ongeveer 175 woningen per jaar. In deze periode zijn er hoofdzakelijk eengezinskoopwoningen gerealiseerd. De laatste jaren waarin huurwoningen zijn opgeleverd waren 2005 en 2006.

Figuur 3.4. Gemeente Stichtse Vecht. Nieuwbouw naar eigendomsvorm en type, 2004-2009



Bron: CBS 2010.

Deze productie wijkt qua samenstelling vrij sterk af van de huidige samenstelling van de woningvoorraad. Zie de tabellen 3.3 en 3.4.

4. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Waar we in het vorige hoofdstuk hebben gekeken naar het verleden, richten we in dit hoofdstuk onze blik op de toekomst. Dit doen we door de kwantitatieve (aantal woningen) en kwalitatieve woningbehoefte (gevraagde kwaliteiten) in beeld te brengen.

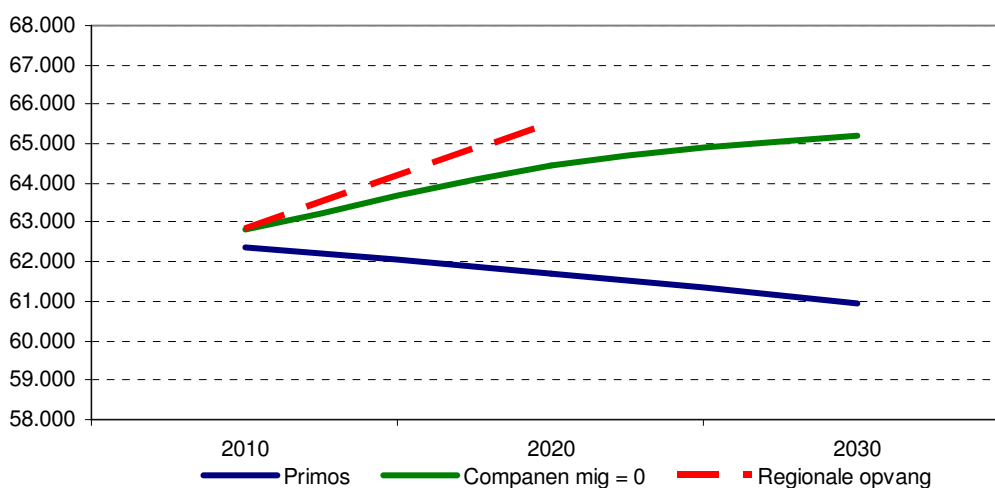
4.1. Prognoses op een rij

Er zijn diverse prognoses in Nederland beschikbaar. Omdat de provincie Utrecht de Primos-prognose hanteert hebben we die als eerste geanalyseerd voor Stichtse Vecht. Het gaat om een zogenaamde trendprognose waarbij rekening wordt gehouden met trends in het verleden als het geboorte en migratiesaldo en de verwachte oplevering van nieuwbouwwoningen in de toekomst. Omdat niet exact te achterhalen is wat de onderliggende indicatoren met betrekking tot de verwachte woningbouwproductie en migratiestromen zijn, is het niet mogelijk deze te toetsen aan de realiteit. Daarom hebben we met behulp van het Companen-prognosemodel een prognose uitgewerkt met als uitgangspunt migratiesaldo = 0. Deze prognose is geen voorspelling van de toekomst, maar geeft de natuurlijke groei van de bevolking weer, en daarmee het aantal woningen dat nodig is om de lokale bevolking in de komende jaren te huisvesten. Dit is ook wel de lokale behoefte genoemd.

Daarnaast is er uiteraard ook een prognose denkbaar die uitgaat van een regionale opvang door Stichtse Vecht. Deze gaat uit boven migratiesaldo=0 en het verloop daarvan en de cijfermatige bovengrens is niet aan te geven.

Onderstaande figuur geeft e.e.a. grafisch weer met een stippellijn voor de regionale opvangfunctie:

Figuur 4.1. Gemeente Stichtse Vecht. Drie bevolkingsprognoses 2010-2030

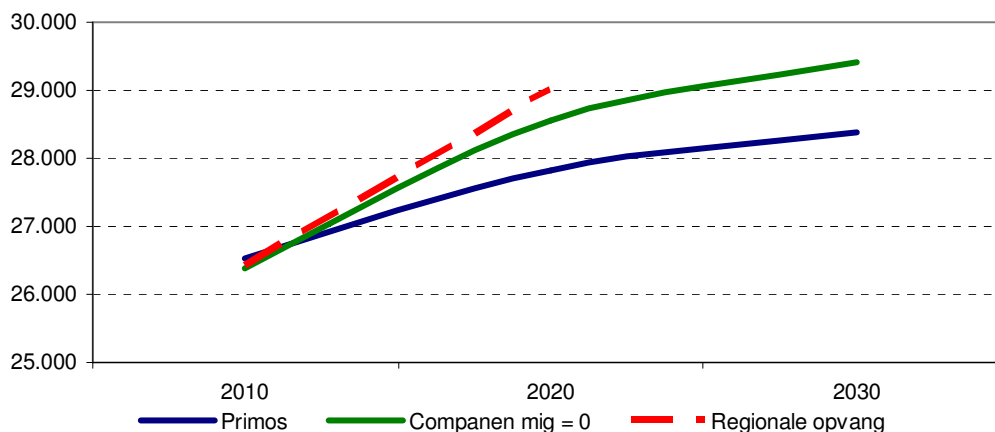


Tussen de prognoses zijn een grote verschillen waarneembaar. De Primos-prognose voorspelt een daling van het aantal inwoners, terwijl de eigen behoefteprognose uitgaat van een natuurlijk groei van de bevolking, mits er voldoende wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Deze natuurlijke groei vlt op den duur af. De regionale opvangprognose overtreft uiteraard de beide andere.

Huishoudensontwikkeling op een rij

Ondanks een groei of zelfs daling van de bevolking in de komende jaren, gaan alle drie de prognoses uit van een toename van het aantal huishoudens. Deze groei komt voort uit een toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en de gezinsverdunding.

Figuur 4.2. Gemeente Stichtse Vecht. Drie huishoudensprognoses, 2010-2030



Hierbij valt op dat de Primos-prognose in het jaar 2030 zo'n 1.000 woningen lager uitkomt dan de migratiesaldo=0 prognose.

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling is een keuze

De wijze waarop de bevolking en het aantal huishoudens in de Stichtse Vecht zich in de komende jaren zal ontwikkelen is sterk afhankelijk van het ambitieniveau dat de gemeente nastreeft. Zet de gemeente de bouwproductie van de afgelopen jaren voort dan zullen mensen (noodgedwongen) op zoek gaan naar huisvesting buiten de gemeentegrenzen. Of vindt men het belangrijk om voldoende woningen te bouwen om in ieder geval te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte? Of wil de gemeente voorzien in een deel van de regionale woningbehoefte?

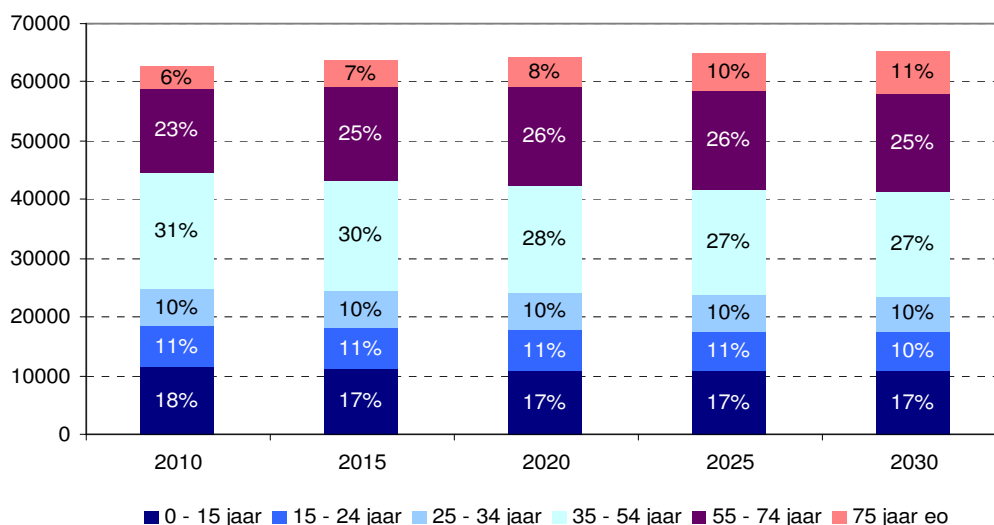
Aangezien deze vragen verder uitgewerkt zullen worden in de toekomstvisie van Stichtse Vecht nemen wij vooralsnog als uitgangspunt migratiesaldo = 0. Beleidsmatig is dit de meest relevante prognose: worden in de komende jaren minder woningen gerealiseerd dan blijft het migratiesaldo negatief, lukt het om meer woningen te realiseren dan zal deze trend in positieve zin ombuigen.

4.2. Bevolkingsprognose 2010-2030

Tot 2030: afname 35-54-jarigen en sterke toename 55-plussers

In de onderstaande figuur is de bevolkingsontwikkeling in de periode 2010-2030 weer-gegeven.

Figuur 4.3. Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Companen 2010.

- De komende jaren zal de vergrijzing in de Stichtse Vecht verder inzetten. Het aandeel 35 tot 54 jaar neemt de komende jaren in omvang af, terwijl het aandeel 55-plussers toeneemt. Met name de 75-plussers nemen sterk in omvang toe: van 6% in 2010 naar 11% in 2030.

In absolute zin ziet het er als volgt uit:

Tabel 4.1. Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	11.390	11.090	10.820	10.770	10.820
15-24	7.130	7.020	6.890	6.880	6.570
25-34	6.280	6.280	6.380	6.210	6.280
35-54	19.720	18.930	18.150	17.730	17.710
55-74	14.380	15.950	17.000	16.860	16.620
75+	3.880	4.390	5.180	6.470	7.195
Totaal	62.790	63.660	64.410	64.920	65.200

Bron: Prognosemodel Companen 2010.

4.3. Huishoudensprognose 2010-2030

De bevolkingsprognose is omgezet in een huishoudensprognose. Deze prognose gebruiken we om de toekomstige woningbehoefte te bepalen.

Groei van het aantal huishoudens met ruim 11%

De groei van het aantal huishoudens neemt sterker toe dan de bevolkingsgroei. Dit wordt veroorzaakt door de toenemende trend van gezinsverdunding. Het aantal kinderen per huishouden blijft dalen, en het aantal één- en tweepersoonshuishoudens neemt door de vergrijzing verder toe.

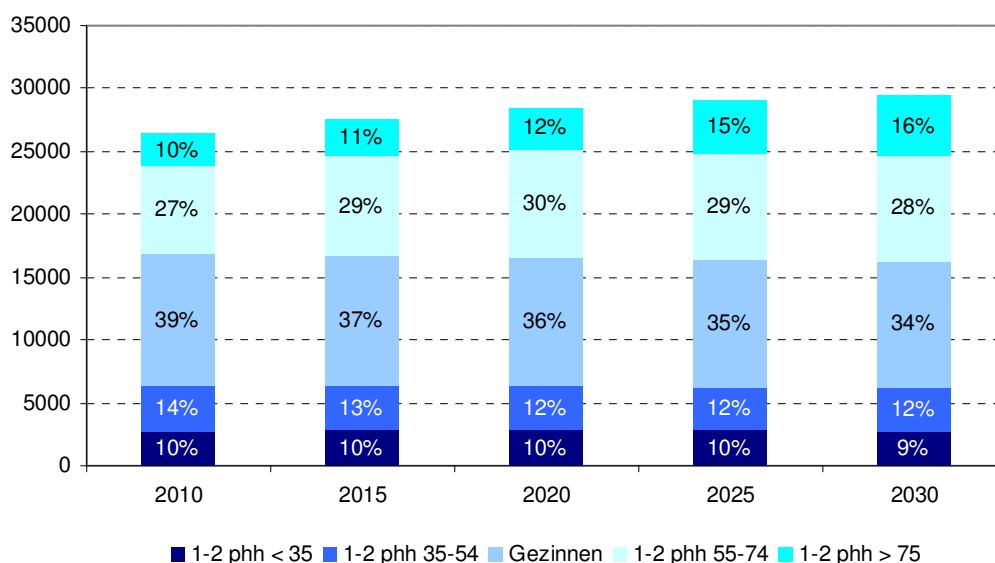
Tabel 4.2. Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
1/2 phh <35	2.710	2.800	2.800	2.790	2.730
1/2 phh 35-54	3.680	3.600	3.500	3.440	3.430
gezinnen	10.400	10.310	10.240	10.110	10.060
1/2 phh 55-74	7.030	7.930	8.540	8.450	8.380
1/2 phh 75+	2.560	2.900	3.450	4.280	4.810
Totaal	26.380	27.540	28.530	29.070	29.410

Bron: Prognosemodel Companen 2010.

- Het aantal huishoudens zal in de komende 20 jaar groeien met circa 11%: van 26.380 huishoudens in 2010 naar 29.410 in 2030.

Figuur 4.4: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030 Stichtse Vecht.



Bron: Prognosemodel Companen.

- In de komende jaren zal met name het aandeel gezinnen afnemen: van 39% op dit moment naar circa 34% in 2030.
- Daarnaast neemt het één- en tweepersoonshuishouden van 55 jaar en ouder de komende jaren verder toe. In 2030 is circa 44% van de huishoudens 55 jaar of ouder.

4.4. Woningbehoefte 2010-2030

De huishoudensprognose is doorgaans het belangrijkste bepalende onderdeel van de raming van de toekomstige woningbehoefte. Daarnaast speelt het eventuele woningtekort op de startdatum van de prognose en de vraag in hoeverre dit in de komende periode moet worden weggewerkt een rol. Er bestaat geen exacte raming van dat tekort per 1 januari 2010 in Stichtse Vecht. Wel weten we uit de BRU-woningmarktmonitor dat het tekort voor het gehele BRU-gebied op 7% van de woningvoorraad ligt. Passen we dat percentage toe op Stichtse Vecht, dan zou het woningtekort per 1 januari 2010 1.780 woningen betreffen. Ten aanzien van het inlopen van dat tekort kan men diverse standpunten innemen:

- Volledig inlopen in de loop van de komende jaren (verschillende tempi denkbaar);

- Gelet op de toestroom naar de regio en de beperkte ruimtelijke capaciteit zal het nooit lukken het gehele woningtekort in te lopen. Daarom:
 - gaan we uit van een partiële inloop;
 - geheel geen inloop omdat we blij mogen zijn dat het tekort niet verder oploopt; dit is de huidige opvatting binnen het BRU. (Zie ook de regionale woonvisie)

In de onderstaande tabel hebben we de woningbehoefte voor de periode 2010-2030 weergegeven. Het gaat hierbij om de woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0 waarbij vestiging gelijk is aan vertrek. Dit is de woningbehoefte die voorziet in een autonome groei van de bevolking. Het inlopen van het tekort hebben we in een aantal varianten weergegeven: 100% en 50%, gelijkelijk verspreid over de perioden 2010-2020 en 2020-2030.

Tabel 4.3. Gemeente Stichtse Vecht. Woningbehoefteprognose 2010-2030

	2010-2020	2020-2030	2010-2030
100% inloop huidige tekort (7%)	890	890	1780
50% inloop huidige tekort (3,5%)	445	445	890
Huishoudensontwikkeling	1.645	880	2.525
Totaal	2.090 – 2.535	1.325 - 1770	3.415 – 4.305
Gemiddeld per jaar	200 – 250	130 – 180	170 – 220
Bouw afgelopen periode	Circa 175 gemiddeld per jaar		
Plancapaciteit voor zover bekend	2.465	400	2.865
Benodigde plancapaciteit bij inlopen 50-100% woningtekort	2.700 – 3.300		

Bron: Prognosemodel Companen, migratiesaldo=0 bereiking

- Afhankelijk van de mate waarin men het woningtekort wil inlopen, ligt de woningbehoefte in de periode tot en met 2030 tussen de 3.400 en 4.300 woningen. Gemiddeld gaat het om 175 woningen per jaar. Tussen 2010 en 2020 is de behoefte met 200 tot 250 woningen per jaar het grootst. Na 2020 neemt de behoefte af naar 130 tot 180 woningen per jaar.
- Deze toename met gemiddeld 225 (200 – 250) woningen per jaar ligt een stuk hoger dan de productie van de afgelopen jaren (125 à 175). Zou de productie niet worden opgevoerd richting 200 à 250 woningen per jaar, dan zal de Stichtse Vecht blijvend te maken krijgen met een vertrekoverschot. Dat zal bijvoorbeeld het geval zijn indien de nieuwe gemeente zou besluiten dat het niet mogelijk of wenselijk is om überhaupt een woningtekort in te lopen en het tempo van de woningbouw grosso modo opdat van de afgelopen jaren wordt gehouden.
- Bouwt de gemeente Stichtse Vecht in de komende jaren minder woningen dan de woningbehoefte dan betekent dat huishoudens 'noodgedwongen' de gemeente zullen verlaten, en hun heil ergens anders zoeken. Als er meer

woningen worden gebouwd dan zullen er huishoudens worden aangetrokken en neemt de gemeente een deel van de opvangtaak in de regio voor haar rekening. Het is uiteraard de vraag of hiervoor bestuurlijke steun bestaat en ruimtelijke capaciteit aanwezig is.

Huidige plancapaciteit

Om te beoordelen in hoeverre Stichtse Vecht inspeelt op de woningbehoefte in de komende jaren hebben we het kwantitatieve bouwprogramma voor de komende jaren op een rij gezet. Hierbij geldt wel dat de plannen in de periode 2010-2015 relatief 'hard' zijn en dat plannen na 2015 'zacht' zijn en daarmee ook nog meer uitwerking behoeven.

Tabel 4.4. Gemeente Stichtse Vecht. Kwantitatief woningbouwprogramma vanaf 2010

	2010-2015	2015-2020	2020+	Totaal
Breukelen	285	960	400	1.645
Loenen	170	Onbekend	Onbekend	170
Maarssen	1.050	Onbekend	Onbekend	1.050
Stichtse Vecht totaal	1.505	960	400	2865
Woningbehoefte	1.050 à 1.250	1.050 à 1.250	880	2,100 à 2.500

- Uitgaande van het geheel of gedeeltelijk inhalen van het woningtekort staan er in de periode 2010-2015 voldoende woningen gepland in de Stichtse Vecht om in te spelen op de eigen woningbehoefte. Zelfs wanneer we rekeningen houden met een planuitval/vertraging van circa 20 tot 30% biedt dit ongeveer nog voldoende ruimte. Uiteraard zeggen deze kwantitatieve gegevens nog niets over de kwalitatieve verhoudingen. Daarop gaan we in de volgende hoofdstukken in.
- Tussen 2015 en 2020 ligt de plancapaciteit nog een stuk lager dan de woningbehoefte. De gemeente Breukelen zit vrij fors in haar programma, terwijl er nog geen woningbouw bekend is voor Loenen en Maarssen. Er is uiteraard nog tijd om aanvullende plannen te ontwikkelen.

4.5. Kwalitatieve woningbehoefte: vraag-aanbodbalansen

Door de gewenste en huidige woonsituatie van alle doelgroepen met elkaar te confronteren ontstaat een 'vraag-aanbodbalans' die zicht geeft op de fricties op de woningmarkt van Stichtse Vecht. We geven op deze manier de dynamiek weer die op de woningmarkt kan ontstaan op het moment dat alle verhuisgeneigde huishoudens hun verhuiscapaciteit ook daadwerkelijk gaan invullen. Deze gebeurtenis is hypothetisch, omdat nooit sprake zal zijn van passend aanbod voor alle verhuisgeneigden tegelijkertijd. Toch geeft het beeld dat ontstaat in 'tekorten' en 'overschotten' een waardevol inzicht in de *kwalitatieve* kansen en risico's op de lokale woningmarkt.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd om de dynamiek in beeld te brengen:

- Uit het onderzoek valt een duidelijk beeld af te leiden van de huidige woonsituatie van de verschillende *verhuisgeneigde* huishoudentypen. Naast de huidige woonsituatie wordt ook de gewenste woonsituatie van de *verhuisgeneigde* huishoudentypen in beeld gebracht.
- Om een beeld te geven van de orde van grootte van marktkansen- en risico's brengen we de totale autonome vraag in beeld.

- De vraag van 55-plus-huishoudens is in de analyse *gedeeltelijk* meegeteld. De ervaring leert dat oudere huishoudens weliswaar aangeven verhuisgeneigd te zijn, maar vaak de (lees: meer) tijd nemen om daadwerkelijk te verhuizen, of besluiten om uiteindelijk toch in de eigen woning te blijven wonen. Dit noemen we het generatie-effect. De vraag van 55-plussers is voor 2/3 meegenomen; dit sluit aan bij de werkelijke verhuisgeneigdheid van 55-plussers in de afgelopen vijf jaar.

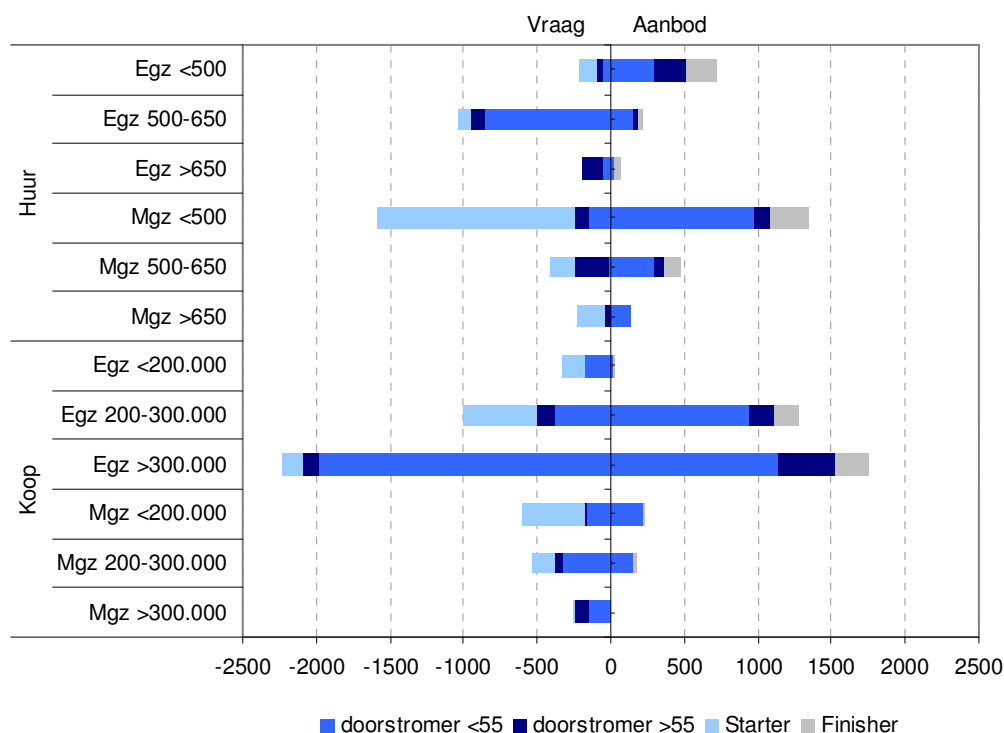
Gebruik van WoON 2009

De vraag van huishoudens hebben we in beeld gebracht op basis van resultaten uit het WoON 2009. Dit is een grootschalig, landelijk woningmarktonderzoek dat periodiek wordt herhaald. Omdat de gemeenten Breukelen, Loenen en Maarssen niet hebben meegedaan aan de oversampling van enquêtes, zijn er onvoldoende respondenten om betrouwbare uitspraken voor de Stichtse Vecht te kunnen doen. Daarom hebben we de vraag en aanbodprofielen gebaseerd op meerdere gemeenten in de regio van een vergelijkbare grootte, verstedelijkingsgraad en spanning op de woningmarkt.

Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

- De in de figuren weergegeven saldi geven een beeld van theoretische woningtekorten en –overschotten. Waar een tekort optreedt spreken we van een marktkans, en waar een overschot optreedt spreken we van een marktrisico.
- Een marktrisico in een bepaald woningsegment behoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Er wordt echter wel gesignaleerd dat de populariteit van deze woningen afneemt.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de *geuite woonwensen*. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is dit *niet altijd mogelijk* en wijkt men uit naar een second-best-oplossing. Dit substitutiegedrag is niet in de analyse opgenomen.
- Niet bij alle figuren is de schaalindeling gelijk. Er is gekozen voor schalen, die de fricties het best tot uitdrukking brengen.
- De woonwensen zijn een globale kenschets van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het WoON 2009 biedt onvoldoende informatie om onderscheid te maken tussen specifieke nultredenwoningen voor ouderen. Het kan zijn dat senioren een anderssoortig appartement vragen dan achter wordt gelaten door jonge doorstromers. Met name de aanwezigheid van een lift is daarbij belangrijk.

Figuur 4.5: Gemeente Stichtse Vecht. Vraag- en aanbod 2010-2020



Bron: WoON 2009, bewerking Companen.

Bovenstaande figuur laat ons het volgende beeld zien:

- Starters zijn met name op zoek naar een goedkoop appartement tot € 500 in de huursector. In de koopsector is deze groep met name op zoek naar een eengezinswoning in de prijsklasse € 200.000 tot € 300.000 of naar een appartement in de prijsklasse tot € 200.000.
- Doorstromers tot 55 jaar willen graag een kwalitatieve verbetering maken in hun wooncarrière en zijn op zoek naar een grotere woning. Dit zien we terug in de interesse in eengezinshuurwoningen in het middensegment (€ 500 - € 650) en de vraag naar eengezinskoopwoningen van € 300.000 of meer.
- Doorstromers van 55 jaar en ouder zijn op zoek naar een eengezinshuurwoning in zowel het midden als dure segment. Hoewel dit niet uit WoON 2009 te halen is, leert de ervaring dat het hier vaak om grondgebonden senioren woningen gaat. Daarnaast is er vraag naar appartementen in het middensegment (€ 500-€ 650).

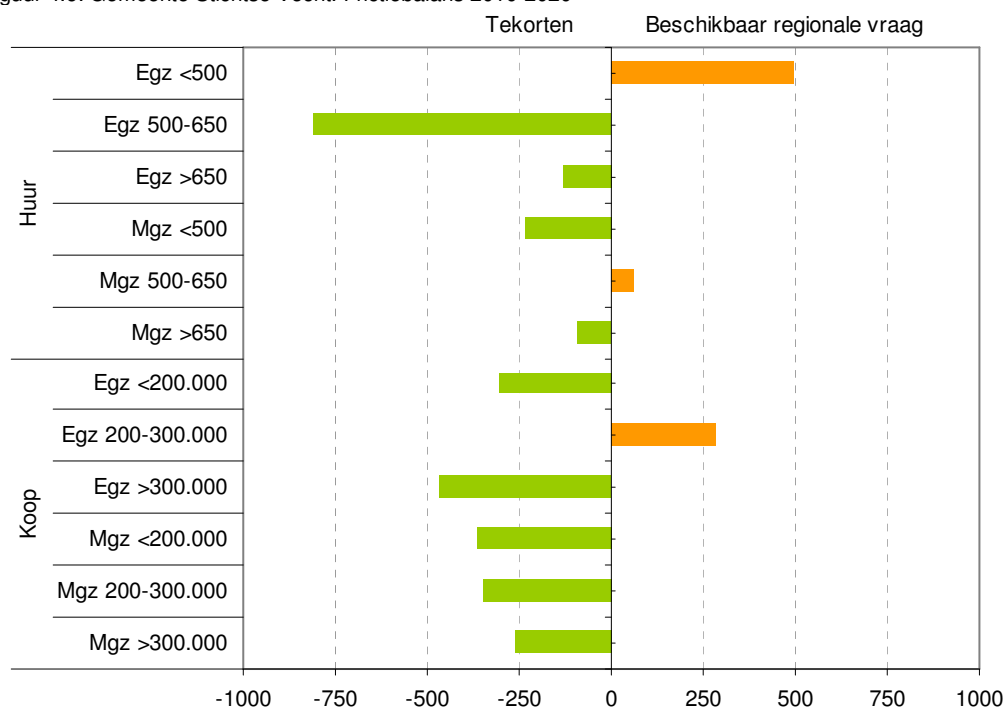
Actief woningzoekenden Stichtse Vecht 2009						
	< 23 jaar	23-34 jaar	35-54 jaar	55-64 jaar	65+	Totaal
Stichtse Vecht	429	772	462	169	297	1.960

Gemiddelde wachttijd doorstromers in jaren		
Gemeente	2008	2009
Maarssen	8,9	10,5
Breukelen	6,2	7,9
Loenen	5,4	8,0
Stichtse Vecht	6,8	8,8

Bron: Woningnet

Als we vraag en aanbod tegen elkaar afzetten ontstaat er een frictiebalans. Deze frictiebalans geeft ons inzicht in de kansrijke en kwetsbare marktsegmenten voor de komende jaren.

Figuur 4.6: Gemeente Stichtse Vecht. Frictiebalans 2010-2020



Bron: WoON 2009, bewerking Companen.

Indien men hetgeen niet nodig is voor de lokale vraag (en dus beschikbaar voor de regionale vraag) buiten beschouwing laat, komt het tekort aan sociale huurwoningen in de periode 2010-2020 uit op 35%. Er is dus een inhaalslag nodig, mede gelet op de productie van de afgelopen jaren.

Kansrijke segmenten:

- De komende jaren is er veel vraag naar eengezinswoningen in de prijsklasse € 500 tot € 650 per maand.
- In de koopsector blijft er de komende jaren een grote vraag bestaan naar goedkope eengezinswoningen tot € 200.000 en boven de € 300.000.
- Ook naar appartementen in bijna alle prijsklassen zien we een grote vraag. Toch blijkt uit ervaring dat de vraag naar appartementen ver boven de € 300.000 sterk afkalft. Bij de frictie tussen vraag en aanbod is het methodisch niet mogelijk om rekening te houden met mogelijke verschillende wensen van doelgroepen. Het is mogelijk dat een senior een ander appartement wenst dan hetgeen wordt achtergelaten door een jonge doorstromer. Redenen hiervoor kunnen de toegankelijkheid van de woning of de aanwezigheid van voorzieningen zijn.

Kwetsbare segmenten:

- Uit het WoON 2009 blijkt dat er de komende jaren minder vraag is naar goedkope eengezinshuurwoningen tot € 500. Gelet op de druk op de sociale huurmarkt en de wachttijden is hierbij een nadere verklaring noodzakelijk. Uit het onderzoek blijkt dat er vanuit starters een sterke vraag bestaat naar huurappartementen en minder naar

een eengezinshuurwoningen. Deze wens sluit sterk aan bij het huidige beschikbare huuraanbod: de wachttijden voor eengezinshuurwoningen zijn aanzienlijk waardoor deze groep geneigd is te kiezen voor een appartement. Wij verwachten echter dat in de praktijk er substitutiedrag gaat optreden wanneer er meer eengezinshuurwoningen vrijkomen. Dit zal leiden tot een toename naar dit type woning, en een afname van appartementen.

Intermezzo: Effecten van de kredietcrisis

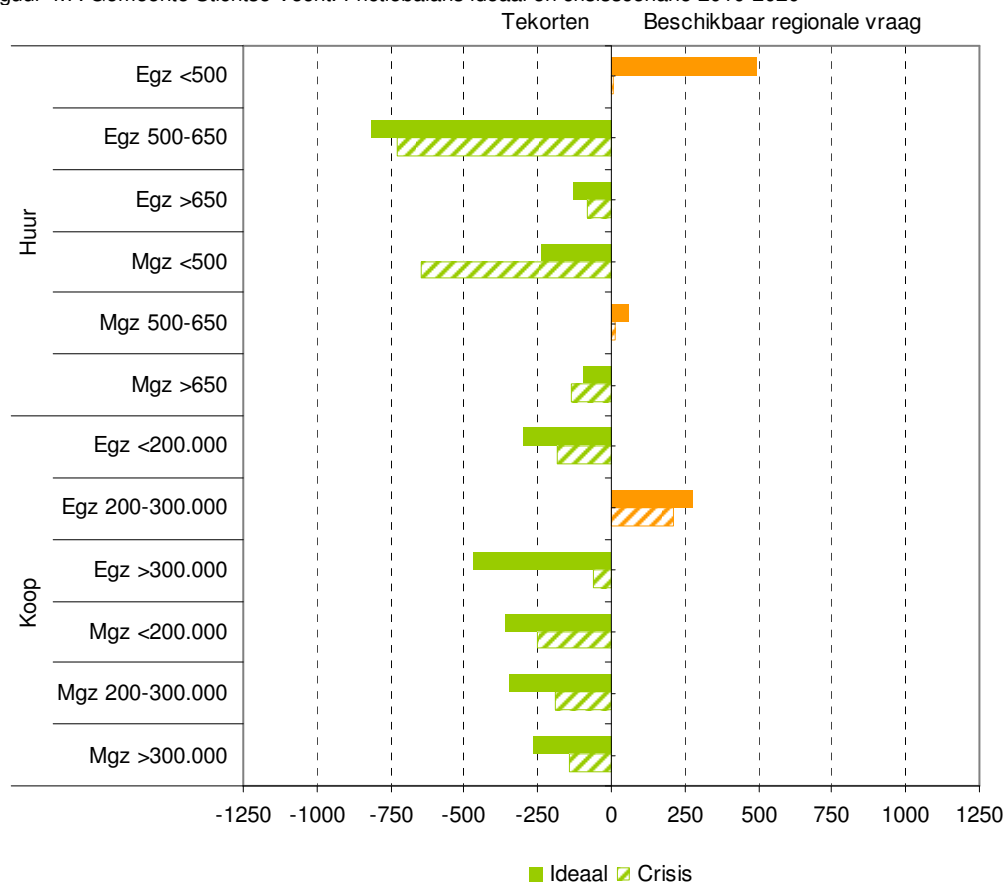
De huidige kredietcrisis en de daaruit voortvloeiende economische recessie heeft effect op de woningmarkt. De signalen zijn al aanwezig: stijgende verkooptijden, dalende verkoopprijzen, afnemende bouwproductie, etc. De vraag is echter hoe lang en hoe ernstig deze ontwikkelingen zich gaan voordoen. Grofweg doen de volgende effecten zich als gevolg van de kredietcrisis voor:

- De verhuisgeneigdheid van jonge huishoudens, gezinnen en andere kwaliteitsdoorstromers zal (tijdelijk) afnemen. Een verhuisbeweging is voor veel van deze huishoudens geen directe noodzaak, zij hebben immers al een woning. Zij stellen hun verhuizing uit en nemen minder risico's.
- Starters zullen mogelijk meer veiligheid zoeken en zich richten op de huursector.
- De verhuiscrisis van senioren blijft redelijk stabiel, maar de daadwerkelijke verhuizing kan stagneren op het moment zij niet in staat zijn hun huidige woning te verkopen.

In eerste instantie zal het bouwtempo van de bouwproductie wat lager liggen, omdat de middeldure en duurdere prijssegmenten van de nieuwbouwproductie te maken krijgen met stagnerende verkoop. Voor de korte termijn vraagt dit vooral flexibiliteit om in te spelen op de segmenten waar echt behoefte is (betaalbaar segment, voor zowel starters als senioren, zowel in de koop- als in de huursector) en verschaft ruimte om te kunnen faseren in tijd en wellicht herdifferentiëren in het beoogde programma.

Om de effecten van de kredietcrisis in beeld te brengen hebben we de voorgaande uitgangspunten verwerkt in een scenario: het zogenaamde crisisscenario. In de onderstaande figuur zijn de effecten van het ideaal scenario (optimale doorstroming) en het crisisscenario weergegeven.

Figuur 4.7: Gemeente Stichtse Vecht. Frictiebalans ideaal en crisisscenario 2010-2020



Bron: WoON 2009, bewerking Companen.

Hieruit ontstaat het volgende beeld voor de huursector:

- De vraag naar huurwoningen neemt toe vanwege de onzekerheid en de doorstroming 'stokt', omdat minder mensen de stap naar een koopwoning maken. Eengezinswoningen tot € 500 zijn in deze situatie geen kwetsbaar segment meer.

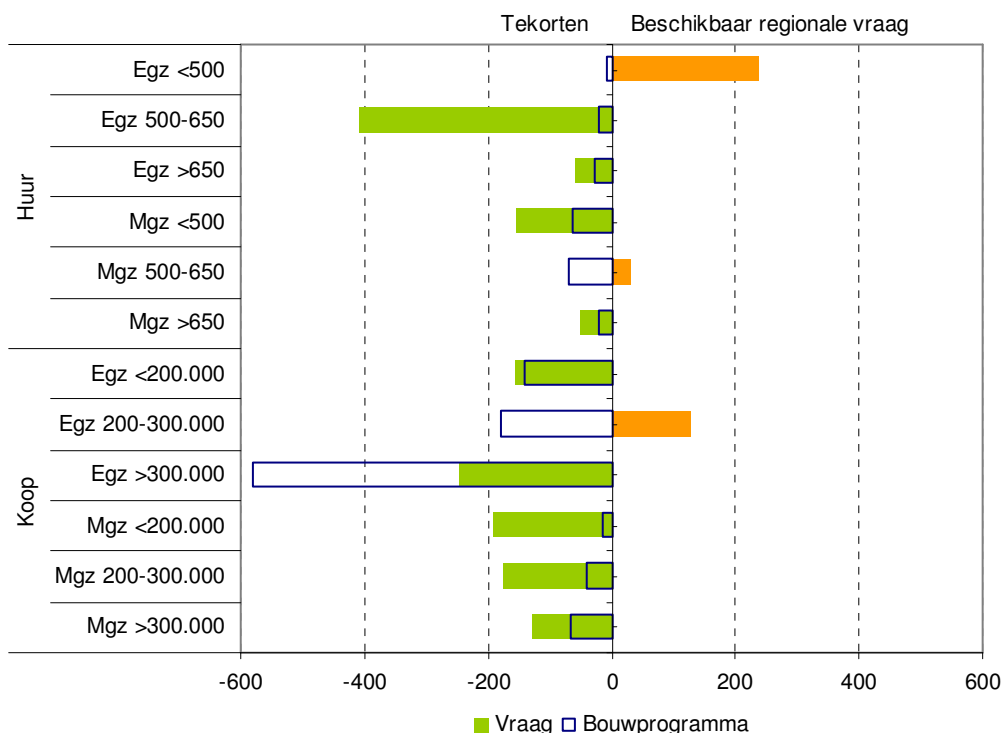
Voor de koopsector geldt:

- De vraag naar dure koopwoningen neemt af, omdat mensen twijfelen over de aankoop van een nieuwe woning. Enerzijds vanwege baanzekerheid in de toekomst, anderzijds omdat het lastig is om de huidige woning te verkopen
- De vraag naar goedkope eengezins- en meergezinskoopwoningen (<€ 200.000) houdt redelijk stand. Deze vraag is voornamelijk afkomstig van starters die geen woning hoeven te verkopen om te kunnen verhuizen.

4.6. Kwalitatieve behoefte afgezet tegen bouwprogramma

We hebben de bouwprogramma's van de gemeente Breukelen, Loenen en Maarsse geanalyseerd en zetten deze af tegen de frictiebalans voor de periode 2010-2015. Het gaat hier om projecten tot en met 2015. De mate dat deze projecten doorgang vinden is relatief hoog, en van plannen na 2015 is vaak nog geen kwalitatieve invulling voorhanden. In de onderstaande figuur zijn een aantal plannen niet opgenomen, omdat niet bekend is of het om huur- of koop gaat, of in welke segmenten er gebouwd gaat worden. In grote lijnen geeft het echter een volledig beeld.

Figuur 4.8: Stichtse Vecht. Woningbouwprogramma afgezet tegen frictiebalans



Bron: WoON 2009, gemeente Breukelen, Loenen en Maarsse, bewerking Companen.

Voor de huursector geldt:

- Door de verkoop van sociale huurwoningen zal het deel dat niet (meer) nodig is voor de lokale vraag verminderen. voor zover bekend. Door verkoop zullen overschotten verdwijnen.
- Er zijn relatief weinig nieuwbouwplannen voor eengezinshuurwoningen in alle prijsklassen, terwijl er wel een grote vraag is naar met name eengezinshuurwoningen met een huur tussen de € 500 - € 600.
- De realisatie van de appartementen in de prijsklasse tot € 500 en € 500 - € 650 sluit redelijk aan op de behoefte, echter in het bouwprogramma ligt het accent op appartementen in met de name de prijsklasse € 500 - € 650.

Voor de koopsector geldt:

- Het aantal goedkope eengezinswoningen tot € 200.000 sluit goed aan op de behoefte. Dit is niet het geval bij eengezinswoningen in de prijsklasse tussen € 200.000 - € 300.000. De kans is groot dat deze woningen met name voorzien in de regionale woningvraag.
- Er is een overschot aan dure eengezinswoningen van € 300.000 of meer. Ook hiervoor geldt dat deze woningen met name worden ingezet voor de regionale vraag.
- Er worden de komende jaren slechts in beperkte mate koopappartementen gerealiseerd, terwijl de vraag er wel degelijk is.

4.7. Wonen met zorg

De provincie Utrecht heeft een jaarlijkse monitor Wel Thuis! In deze monitor wordt vraag en aanbod van klein- en grootschalig woonvormen voor ouderen, lichamelijk en of verstandelijk gehandicapten en mensen met een psychische beperking in beeld gebracht. De cijfers van 2010 zijn nog niet beschikbaar, daarom hanteren we de cijfers van 2009. In de monitor worden de volgende definities met betrekking tot klein- en grootschalig beschermd wonen gebruikt.

	Definities
Kleinschalig beschermd wonen	Individuele, maar niet zelfstandige wooneenheden, met 24 uur aanwezige begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte. Voorbeelden: kleine geclusterde woonvormen voor dementerende ouderen, gezinsvervangende tehuis, woonboerderij waar onder 24-uurs toezicht ook kan worden gewoond, beschermde woonvormen voor ggz-patienten, beschermde woonvormen voor lichamelijk / verstandelijk gehandicapten.
Grootschalig beschermd wonen	Wonen in een intramurale instelling, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht. Voorbeeld: verzorgingshuizen, verpleeghuizen, instellingen voor gehandicapten, psychiatrische tehuizen, etc.

Bron: Monitor Wel Thuis!2, 2009.

Tabel 4.5. Gemeente Stichtse Vecht. Aanwezige en nog te ontwikkelen woonservicezones

Breukelen	2
Loenen	1
Maarsssen	3
Stichtse Vecht	6

Bron: Monitor Wel Thuis!2, 2009.

In de Stichtse Vecht zijn zes woonserviceontwikkelingen. Drie hiervan bevinden zich in de gemeente Maarsssen, twee in Breukelen en één in Loenen.

Tabel 4.6. Gemeente Stichtse Vecht. Vraag en aanbod klein- en grootschalig beschermd wonen door ouderen

	Kleinschalig		Grootschalig	
	Aanbod	Vraag	Aanbod	Vraag
Breukelen	0	20	85	120
Loenen	0	10	82	70
Maarsssen	0	40	302	230
Stichtse Vecht	0	70	469	420

Bron: Monitor Wel Thuis!2, 2009.

In 2009 was er geen aanbod aan kleinschalig beschermde woonvormen in de Stichtse Vecht aanwezig. Het grootschalig aanbod voor ouderen is bijna 470 plaatsen. Hiermee voorziet de gemeente ruim in haar behoefte. Het aanbod concentreert zich met name in Maarsssen.

Tabel 4.7. Gemeente Stichtse Vecht. Vraag en aanbod klein- en grootschalig beschermd wonen door lichamelijk en of verstandelijk gehandicapten

	Kleinschalig		Grootschalig	
	Aanbod 2009	Vraag 2015	Aanbod 2009	Vraag 2015
Breukelen	48	30	0	20
Loenen	0	20	0	10
Maarsssen	85	80	0	50
Stichtse Vecht	133	130	0	80

Bron: Monitor Wel Thuis!2, 2009.

Het aanbod kleinschalige woonvormen voor lichamelijk en of verstandelijk gehandicapten in de gemeente sluit aan op de verwachte vraag in 2015. bij de grootschalige woonvormen constateren we echter nog een tekort.

Tabel 4.8. Gemeente Stichtse Vecht. Vraag en aanbod klein- en grootschalig beschermd wonen door mensen met een psychische beperking

	Kleinschalig		Grootschalig	
	Aanbod 2009	Vraag 2015	Aanbod 2009	Vraag 2015
Breukelen	0	10	0	10
Loenen	0	10	0	10
Maarssen	0	30	0	40
Stichtse Vecht	0	50	0	60

Bron: Monitor Wel Thuis!2, 2009.

Op dit moment zijn er in de drie gemeenten gezamenlijk geen woonvormen voor mensen met een psychische beperking.

Interpretatie van de cijfers

Kleinschalige en met name grootschalige woonvormen voor lichamelijk en of verstandelijk gehandicapten en mensen met een psychische beperking hebben vaak een regionale opvangfunctie. Een tekort betekent daarom niet altijd dat mensen nergens terecht kunnen of dat er geen voorzieningen zijn binnen de regio. Op het regionale aanbod gaan we echter niet dieper in.

4.8. BBSH-doelgroep van beleid en kernvoorraad

Eén van de kerntaken van de gemeente en de woningcorporaties is zorgen voor voldoende huisvesting voor huishoudens met een beperkt inkomen, de zogenaamde BBSH-doelgroep² van beleid (zie kader).

Inkomensgrens doelgroep van beleid belastbaar jaarinkomen (prijsspeil 1 juli 2008):

- alleenstaand < 65 jaar: € 20.600
- meerpersoons < 65 jaar: € 27.950
- alleenstaand 65+ € 18.525
- meerpersoons 65+ € 24.625

Bron: BBSH

Drie verschillende economische scenario's

Uit het jaar 2007 zijn feitelijke gegevens beschikbaar over het percentage huishoudens dat tot de doelgroep behoort. Het ministerie van VROM stelde op basis van economische prognoses van het CPB scenario's op voor de ontwikkeling van de doelgroep. We berekenen de doelgroep van beleid in Stichtse Vecht op basis van feitelijke gegevens uit 2007 en varianten op het model van VROM.

We werken twee scenario's uit, met de volgende economische groeicijfers:

Tabel 4.9. Gemeente Stichtse Vecht. Economische scenario's voor berekening van de doelgroep van beleid

	2010-2014	2015-2020
Meevallend scenario	1,5%	1,5%
Gematigd scenario	0%	1,5%
Tegenvallend scenario	-1,5%	1,5%

Bron: VROM, CPB, CBS, bewerking Companen.

² BBSH: Besluit Beheer Sociale Huursector: Onderdeel van de Woningwet waarin de rechten en plichten van woningcorporaties zijn vastgelegd.

- Het meevallend model gaat uit van snel herstel en het oppakken van de langjarige groeitrend van 1,5% per jaar.
- Het gematigde scenario gaat voor de periode 2010-2014 uit van stilstand in de economische ontwikkeling (mogelijk eerst krimp, daarna enig herstel).
- Het tegenvallend scenario gaat uit van blijvende krimp van 2010 tot en met 2014 met gemiddeld 1,5% per jaar.

Disclaimer: Druk op de sociale huurmarkt vanuit de regio

De druk op de sociale huurmarkt is groter dan alleen de vraag vanuit de BBSH-doelgroep van beleid. Sociale huurwoningen in de gemeente Stichtse Vecht worden toegewezen via het regionale woonruimteverdeelsysteem Woningnet regio Utrecht. Dit betekent dat iedereen die ingeschreven staat in deze regio kan reageren op een woning in de gemeente Stichtse Vecht. Aangezien de druk op de sociale huurvoorraad in de regio Utrecht zeer hoog is betekent dit dat er ook veel vraag is vanuit de omliggende gemeenten. De berekende cijfers hebben echter alleen betrekking op de voorraad die nodig is om de in Stichtse Vecht woonachtige aandachtsgroep te huisvesten. De druk op de sociale huurvoorraad ligt in de praktijk veel hoger.

Daarnaast is er ook nog een grote vraag van huishoudens met een inkomen dat net boven de BBSH-inkomensgrens ligt. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen tot € 40.000 die in belangrijke mate aangewezen zijn op de sociale huurvoorraad omdat zij niet of nauwelijks in staat zijn om een woning te kopen. Met een inkomen van € 40.000 is het mogelijk om op basis van de huidige hypothecaire voorwaarden ongeveer € 180.000 te lenen. In deze prijsklasse is het aanbod koopwoningen echter beperkt.

Deze scenario's werkten we verder uit naar ontwikkeling van de druk op de kernvoorraad.

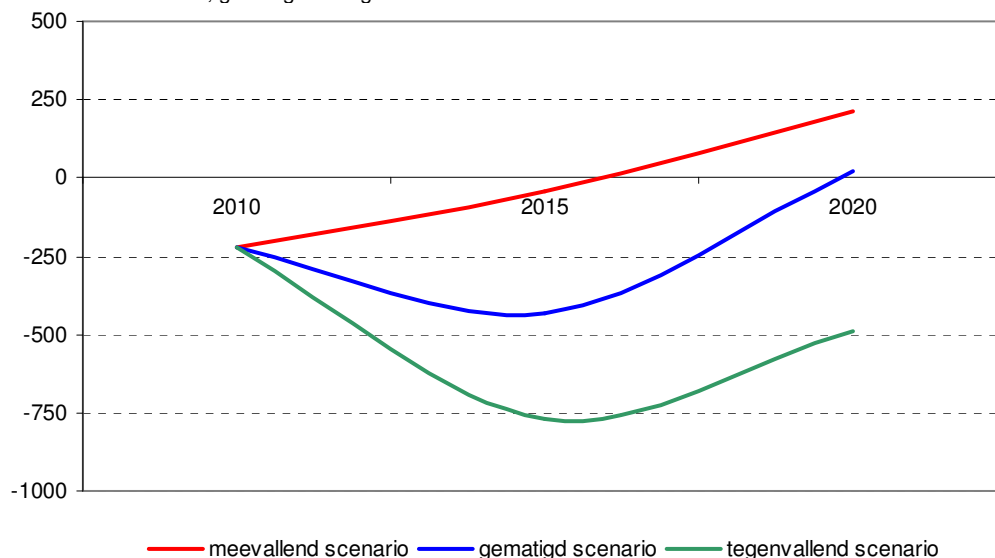
Tabel 4.10. Gemeente Stichtse Vecht. Omvang doelgroep van beleid en kernvoorraad

Vraag	2010	Gematigd scenario		Tegenvallend scenario		Meevallend scenario	
		2015	2020	2015	2020	2015	2020
Totaal aantal huishoudens	25.390	27.550	28.540	27.550	28.540	27.550	28.540
Aantal huishoudens doelgroep	6.330	6.610	5.990	7.090	6.690	6.070	5.730
Aantal huishoudens koop (geen vraag)	1.730	1.810	1.640	1.940	1.830	1.660	1.570
Benodigde kernvoorraad	4.600	4.800	4.350	5.150	4.860	4.410	4.160
Aanbod 2010							
Kernvoorraad huurwoningen	6.410	6.410	6.410	6.410	6.410	6.410	6.410
Goedkope scheefheid ³	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040
Beschikbare kernvoorraad	4.370	4.370	4.370	4.370	4.370	4.370	4.370
Verschil tussen vraag en aanbod	-230	-430	-20	-780	-490	-40	+210

Bron: VROM, CPB, CBS, bewerking Companen.

³ Goedkope scheefheid: het gaat hierbij om huishoudens die een hoger inkomen hebben dan de in het BBSH vastgestelde jaarinkomen, maar toch in een sociale huurwoning wonen. Dit zijn zogenaamde 'scheefwoners'. In de praktijk gaat het echter om een grote groep huishoudens die gelet op een inkomen niet in aanmerking komt voor een koopwoning of een particuliere huurwoning.

Figuur 4.9: Gemeente Stichtse Vecht. Ontwikkeling beschikbaarheid kernvoorraad doelgroep beleid voor meevallend, gematigd en tegenvallend scenario



Bron: VROM, CPB, CBS, bewerking Companen.

We gaan in beginsel uit van het gematigde scenario voor de komende jaren. In dit scenario neemt de doelgroep van beleid in de periode tot en met 2015 toe. Na 2015 zal de omvang weer afnemen. In dit scenario is er de komende jaren een toename van de druk op de kernvoorraad te verwachten tot ruim 430 woningen. Dit betekent dat de komende periode de vraag naar sociale huurwoningen toe zal nemen.

Na 2015 neemt de omvang van de doelgroep van beleid af, alsmede de vraag naar sociale huurwoningen. In de woningbouwplanning zijn de komende jaren circa 200 sociale huurwoningen opgenomen (exclusief sloop).

Conclusies:

- De omvang van de vraag naar sociale huurwoningen neemt de komende jaren toe, behalve in bij economische voorspoed (meevallend scenario).
- De kernvoorraad moet meer groeien dan wordt verondersteld in het verschil tussen vraag en aanbod omdat er een kwalitatieve slag gemaakt moet worden in de voorraad woningen. Door de veranderende bevolkingssamenstelling verandert de vraag naar woningtypen. De komende jaren uit zich dit in een toenemende vraag naar nultredenwoningen voor ouderen.

Omvang huishoudens belastbaar inkomen < € 33.000

Op 1 januari 2011 wordt de EU-beschikking ten aanzien van staatssteun voor woningcorporaties ingevoerd. Deze beschikking betekent onder andere dat woningcorporaties jaarlijks minimaal 90% van het vrijkomende aanbod met een huur tot € 648 (bestaande en nieuwbouw) moeten toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 33.000. Voor de Stichtse Vecht geldt dat momenteel circa 36% van de huishoudens een belastbaar inkomen tot € 33.000 heeft. In onderstaand kader zijn enige gegevens vermeld omtrent de toewijzingen. Alleen over de toewijzingen in Maarssen heeft het BRU enige informatie beschikbaar (88% in 1^e kwartaal 2010). Over Breukelen en Loenen zijn slechts gegevens bekend naar BBSH-inkomensklassen. Als men aanneemt dat alle toewijzingen in de inkomensklassen tot 37.020 euro vallen binnen de 33.000 euro grens, betekent dat een toewijzingspercentage van 89,6. Maar dat is uiteraard indicatief.

De precieze gevolgen van de EU-beschikking voor de huisvesting van kwetsbare huishoudens zijn nog niet bekend. Het is daarom zaak om de gevolgen in de komende jaren goed te monitoren.

Aantal verhuringen naar inkomensklasse in 2009 (aangeboden via Woningnet)					
Bruto huishoudinkomen per jaar in euro's	Maarssen	Breukelen	Loenen	Stichtse Vecht	
Alleenstaanden					
<19.800	49	30	13	92	
19.800 – 20.975	4	0	2	6	
20.975 – 37.020	32	15	7	54	
>37.020	1	2	0	3	
Meerpersoonshuishoudens					
< 27.075	42	17	3	62	
27.075 – 28.475	3	2	0	5	
28.475 – 37.020	13	6	3	22	
>37.020	15	6	4	25	
Aantal toewijzingen in het eerste kwartaal 2010 in Maarssen (aangeboden via Woningnet)					
tot > 33000 best.bouw	tot < 33000 best.bouw	tot > 33000 nieuwbouw	tot < 33000 nieuwbouw	tot.	% < 33.000
4	29	0	0	33	88%

4.9. Geografische uitsplitsing

In deze paragraaf gaan we verder in op de geografische uitsplitsing naar kernen. Hierbij werken we de grootste kernen in de Stichtse Vecht uit. Voor de meer gedetailleerde uitwerkingen verwijzen we naar de bijlage.

Tabel 4.11. Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsontwikkeling naar kern 2010-2030

Kern	2010	2020	2030	2010-2030
Loenen	4.120	4.020	3.970	-150
Nigtevecht	1.580	1.620	1.570	-10
Vreeland	1.770	1.700	1.660	-110
Breukelen	10.660	10.800	10.800	140
Kockengen	3.280	3.370	3.430	150
Nieuwe ter Aa	740	770	820	80
Maarssenbroek	22.750	24.790	25.940	3.190
Maarssendorp	13.940	13.240	13.030	-910
Oud Zuilen	550	530	520	-30
Tienhoven	2.400	2.330	2.260	-140
Stichtse Vecht	62.790	64.410	65.200	2.410

Bron: Prognosemodel Companen 2010.

- Er zijn een aantal kernen die de komende jaren in omvang af zullen nemen, en een aantal kernen waar de bevolking nog toeneemt. Groeikernen zijn Maarssenbroek, Kockengen en Nieuwe ter Aa. Kernen waarvan de bevolking afneemt zijn Loenen, Vreeland, Maarssendorp, Oud Zuilen en Tienhoven.

De reden dat bepaalde kernen een groeipotentie hebben en andere juist niet heeft te maken met de bevolkingssamenstelling en de mate van vergrijzing in het bijzonder. Voor de kernen hebben daarom ook de mate van vergrijzing in beeld gebracht. We zoomen in op de leeftijdsgroep 65-74-jarigen en 75-plussers.

Tabel 4.12. Gemeente Stichtse Vecht. Aandeel 65-74 en 75-plussers naar kern 2010-2030.

	2010		2020		2030	
	65-74	75+	65-74	75+	65-74	75+
Loenen	10%	9%	12%	10%	12%	12%
Nigtevecht	9%	4%	12%	8%	13%	11%
Vreeland	11%	6%	13%	10%	14%	13%
Breukelen	10%	8%	11%	10%	13%	12%
Kockengen	8%	6%	11%	8%	13%	11%
Nieuwe ter Aa	6%	5%	10%	6%	11%	9%
Maarssenbroek	6%	3%	12%	5%	11%	10%
Maarssendorp	10%	10%	13%	11%	13%	12%
Oud Zuilen	9%	6%	13%	10%	15%	13%
Tienhoven	11%	5%	16%	10%	14%	15%
Stichtse Vecht	8%	6%	12%	8%	12%	10%

Bron: Prognosemodel Companen 2010.

- Op dit moment zijn de kernen Maarssendorp (20%), Loenen (19%) en Breukelen (18%) het meest vergrijsd.
- In 2030 zal de vergrijzing met name inzetten in Vreeland, Breukelen, Maarssendorp, Oud Zuilen en Tienhoven. In deze kernen zal het aandeel 65-plussers 25% of meer bedragen.

Tabel 4.13. Gemeente Stichtse Vecht. Woningbehoefte naar kern 2010-2030

	2010-2020	2020-2030	Totaal
Loenen	50	30	80
Nigtevecht	60	30	90
Vreeland	40	10	50
Breukelen	290	100	390
Kockengen	140	70	210
Nieuwer ter Aa	30	40	70
Maarssebroek	1.450	650	2.100
Maarsse dorp	-60	-80	-140
Oud Zuilen	0	10	10
Tienhoven	40	-40	0
Stichtse vecht	2.150	880	3.030

Bron: Prognosemodel Companen 2010.

- De woningbehoefte neemt alleen af in Maarssendorp. In de kernen Oud Zuilen en Tienhoven is de behoefte beperkt of niet aanwezig. De grootste woningvraag ontstaat in de kernen Breukelen, Kockengen en Maarssebroek.

5. Aanzet tot Strategische Agenda Wonen

De inhoud van de voorgaande hoofdstukken is onderwerp van discussie geweest op 28 september 2010. Bestuurders en medewerkers van de gemeenten Maarssen, Breukelen en Loenen en medewerkers van Portaal en Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken hebben toen gezamenlijk gesproken over de kernpunten van het toekomstige woonbeleid.

Mede op basis daarvan formuleren wij de volgende aanzet tot de Strategische Agenda Wonen van de nieuwe gemeente Stichtse Vecht. Deze aanzet kan gezien worden als bouwsteen voor de later op de stellen Woonvisie van de nieuwe gemeente.

5.1. Identiteit en ambitie

Door de samenvoeging van de gemeente Maarssen, Breukelen en Loenen ontstaat een middelgrote gemeente in het economische hart van ons land: de as Amsterdam-Utrecht.

Als gevolg daarvan kent deze as zo ongeveer de grootste druk op de woningmarkt in ons land. Je kunt er als het ware, nooit genoeg bouwen. Hoe meer woningen je toevoegt, des te groter de aanzuigende werking van woningzoekenden. Het is daarom een illusie te denken dat het woningtekort gemakkelijk is op te heffen.

Als je zo aantrekkelijk bent als woongebied, heb je wat te kiezen. Ja, dan moet je zelfs kiezen: welke positie wil je als gemeente innemen, welke identiteit wil je bewaren of ontwikkelen. Dat geldt uiteraard voor elke gemeente in de regio, maar bij een nieuw te vormen entiteit dringt zich deze vraag met nadruk op.

Nu is de toekomstige gemeente Stichtse Vecht bezig een Algemene Toekomstvisie op te stellen. Daarin zal deze vraag uiteraard centraal staan en de toekomstige woonvisie zal daarbij moeten aansluiten. Het gaat te ver om daar alleen op basis van woningmarktonderzoek een keuze in te willen suggereren. Wel levert het onderzoek een aantal bouwstenen op die voor de identiteitsbepaling van Stichtse Vecht mede in overweging genomen moeten worden:

1. Stichtse Vecht maakt deel uit van een open woningmarkt, die - of men wil of niet - een belangrijke functie vervult in de regionale woningvraag.
2. Het sterkst is de regionale verbondenheid met het BRU-gebied en dan met name de gemeente Utrecht. Maarssen legt daarin uiteraard een zwaar gewicht in de schaal. Met name waar het om sociale huisvesting gaat, is de band met het Utrechtse zeer sterk.
3. Waar het de koopsector betreft, ligt dat genuanceerder. Naast de relatie met het Utrechtse bestaat er ook een aanmerkelijke relatie met Amsterdam. Dat geldt met name voor Loenen en – in mindere mate – voor Breukelen, waar zich relatief veel “suburbaniserende” gezinnen uit de hoofdstad vestigen.
4. Met de overige aangrenzende gemeenten (zoals De Ronde Venen, Abcoude en Wijdmeren) bestaan geen bijzondere woningmarktrelaties.
5. De verscheidenheid van woonmilieus binnen Stichtse Vecht is zeer groot. Dat is juist één van de grote aantrekkelijkheden van de nieuwe gemeente. Er strekt zich een wereld van verschil uit tussen Oud Zuilen met 549 inwoners en Maarssenbroek met 22.750. Dat betekent dat de inwoners hun woonplaats binnen de gemeente heel

verschillend zullen beleven en dat er “vogels van diverse pluimages” zich om diverse redenen in de gemeente vestigen. Uit een oogpunt van een gevarieerde samenleving is het een noodzaak die rijkdom te handhaven en waar nodig te versterken.

5.2. Kwantitatieve inzet

De keuze voor de toekomstige identiteit van Stichtse Vecht bepaalt mede de woningbouwopgave. Naar aanleiding van het woningmarktonderzoek formuleren wij een drietal keuzemogelijkheden, die elk staan voor een verschillende ambitie:

1. Een trendmodel of “laissez-faire model”

Dit gaat ervan uit dat de woningbouwopgave grotendeels wordt bepaald door de plannen en de ruimtelijke mogelijkheden die de gemeente heeft. Gelet op de Primos-prognose betekent dat – ondanks uitvoering van het woningbouwprogramma - een voortzetting en mogelijk zelfs versterking van het vertrekoverschot van de laatste jaren en dus een bevolkingsdaling met ca. 1.000 inwoners in de periode 2010-2030.

Als we naar de afgelopen jaren kijken, betekent dit model een gemiddelde bouwproductie van ca. 175 woningen per jaar, niet voortkomend uit bevolkingsgroei, maar uit de daling van de gemiddelde huishoudensgrootte.

2. Een model gebaseerd op migratiesaldo=0

Dit is een uitgangspunt dat de provincie Utrecht voor gemeenten als de Stichtse Vecht als wenselijk beschouwt. Het wordt ook wel “eigen behoefte model” genoemd. Dat betekent dat de woningbouw kwantitatief is afgestemd op de lokale behoefte-ontwikkeling. Uiteraard is er sprake van een open woningmarkt en is er geen garantie dat de gebouwde woningen ook daadwerkelijk ten goede komen aan de lokale vraag. We gebruiken het model echter als cijfermatige “piketpaal”. Bij dit uitgangspunt groeit de bevolking als gevolg van de natuurlijke aanwas (migratiesaldo is immers 0) van rond 61.000 inwoners nu naar ca. 65.000 in 2030. Hiervoor is een gemiddelde jaarlijkse woningproductie nodig van 200 à 250 woningen noodzakelijk. Deze productie is nodig om de bevolkingsgroei en de gezinsverdunding op te vangen en tevens om (een deel van) het huidige woningtekort op te lossen.

Hiervoor is, met name op de lange termijn, (nog) onvoldoende ruimtelijke capaciteit aanwezig. Wij kunnen niet beoordelen of die capaciteit beschikbaar kan komen, los van de vraag of dat bestuurlijk gewenst wordt.

3. Een model gebaseerd op een vestigingsoverschot

Dit is uiteraard het meest vergaande model. Dit gaat er vanuit dat Stichtse Vecht om er zeker van te zijn dat aan de lokale behoefte tegemoet wordt gekomen, een surplus bouwt om woningzoekenden van buiten op te vangen. Dit resulteert dus in een vestigingsoverschot. Het is nauwelijks goed te becijferen wat dat betekent voor het woningbouwtempo. Immers: hoe meer men bouwt, des te meer mensen men aantrekt. Wil de bouw mede voor de regionale vraag enig soelaas bieden, dan zal men toch zeker moeten denken aan een woningbouwtempo van meer dan 200 à 250 gemiddeld per jaar, ergens in de range tussen 250 en 300

woningen per jaar, afhankelijk van de gemeentelijke groeiambitie. Hiervoor is zeker zowel op de korte als op de lange termijn onvoldoende ruimtelijke capaciteit beschikbaar. Het vergt vermoedelijk een ruimtelijke “krachttoer”.

We gaan er vanuit dat op basis van de Algemene Toekomstvisie hieruit een keuze kan worden gemaakt.

5.3. Kwalitatieve inzet

Het woningmarktonderzoek geeft inzicht in de gewenste kwalitatieve inzet. Daarbij hebben we het middenmodel uitgewerkt. Afhankelijk van de uiteindelijke modelkeuze kunnen daarop (overigens beperkte) mutaties noodzakelijk zijn.

Kernpunten van de gewenste kwalitatieve inzet zijn:

Voorraadtoevoeging

- Mede gelet op de duurdere woningbouw in de afgelopen jaren, is het gewenst een sociale inhaalslag te maken. Deze heeft enerzijds betrekking op de sociale huursector, anderzijds op het goedkope koopsegment (< 200.000 euro).
- De gewenste inzet verschilt met de economische situatie:
 - De tekorten aan sociale woningbouw in de huursector zijn veel groter indien de “economische tegenwind” langjarig zou aanhouden. In de sociale koopsector is de vraag dan juist minder, gelet op de inkomensvooruitzichten en de strenge eisen bij de hypotheekverstrekking.
 - Als de economie weer aantrekt en de woningmarkt daardoor positief wordt beïnvloed, blijft er nog steeds een flink tekort aan sociale woningbouw. In de woningtoevoeging zou de komende 10 jaar zo’n 35% in de sociale huursector gebouwd moeten worden. De overige 65% zal dan ongeveer 50/50 verdeeld moeten worden over sociale koop en dure koop. De tekorten in het middeldure segment zijn beperkt. Dat is reeds overvloedig in de gemeente aanwezig.
- Er is zowel behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen als aan appartementen.
- Vergelijken we de gewenste beleidsrichting met de huidige planvoorraad, dan trekken we de volgende conclusies:
 - opvoeren aandeel sociale woningbouw grondgebonden en gestapeld;
 - verminderen plancapaciteit grondgebonden dure koopwoningen;
 - opvoeren plancapaciteit goedkope en middeldure koopappartementen.

Doelgroep en kernvoorraad

- *BBSH-doelgroep*

Nemen we de BBSH-doelgroep als uitgangspunt, dan is de huidige kernvoorraad in de huursector in Stichtse Vecht ontoereikend. Het tekort zal vermoedelijk alleen maar groter worden, tenzij er een zeer forse economische opleving komt, die zich direct vertaalt in een veel betere inkomenssituatie van de huurders. Dat verwachten wij voorsnog niet. Daarom is ook die extra inzet in de sociale huursector nodig.
- *De > € 33.000-doelgroep*

Zodra de Europese richtlijn wordt ingevoerd, verandert het beeld van doelgroep en kernvoorraad:

- Er is nog steeds eenzelfde kernvoorraad nodig voor de BBSH-doelgroep. Daar bovenop komt de categorie met een inkomen tussen de bovengrens van de BBSH-doelgroep en de € 33.000. Onderzoeken elders leren dat dat een toename met rond de 8% zou kunnen opleveren.
- De inkomensgroep tussen de € 33.000 en € 45.000 is steeds meer afhankelijk geworden van huurwoningen, zeker in een zo dure regio als de as Utrecht-Amsterdam. Niettemin lijken de eerste signalen erop te wijzen dat de corporaties in Stichtse Vecht voor een hoog percentage aan de groep < 33.000 euro toewijzen. Niettemin betekent de EU-richtlijn, dat er een nieuw huursegment zal moeten worden gecreëerd om de categorie € 33.000- € 45.000 adequaat huisvesting te kunnen bieden.
- Het is van groot belang dat gemeente en corporaties samen nagaan hoe hiervoor oplossingen kunnen worden gecreëerd.

Duurzaamheid

Hoewel het woningmarktonderzoek op het punt van duurzaamheid, en dan met name energiebesparing en het gebruik van duurzame energie, geen gegevens beschikbaar heeft, is het van eminent belang om dit thema op te nemen in de Strategische Agenda, enerzijds vanwege het nationale klimaatakkoord, anderzijds vanwege de huidige en te verwachten wetgeving, in het bijzonder vanuit de EU.

5.4. Kernendifferentiatie⁴

Ter behoud van de differentiatie in woonmilieus binnen Stichtse Vecht laat het woningbouwprogramma zich uiteraard niet gelijkelijk uitsmeren over de gemeente. Het is van groot belang dat de nieuwe gemeente in haar Algemene Toekomstvisie, mede in relatie tot het provinciale beleid, een kernendifferentiatie aangeeft. Hierbij zullen hoofdkernen, woonkernen en landelijke kernen onderscheiden kunnen worden, waarvoor een toegespitst beleid wordt gevoerd. Vanuit het woningmarktonderzoek kunnen wij daarvoor uiteraard alleen maar een suggestie doen. Deze luidt als volgt:

- De hoofdkern(en) is/zijn belangrijk vanwege het in standhouden van een adequaat voorzieningenniveau. Daarbij hoort een woningbouwprogramma van “lokale behoefteplus”.
- De woonkernen, die doorgaans een beperkter voorzieningenniveau hebben, kunnen volstaan met een woningbouwprogramma “lokale behoefte”.
- Voor de landelijke kernen, geheel of vrijwel zonder voorzieningen, zou kunnen gelden dat daar mondjesmaat, incidenteel woningbouw wordt gerealiseerd zonder daar een echt programma aan te koppelen.

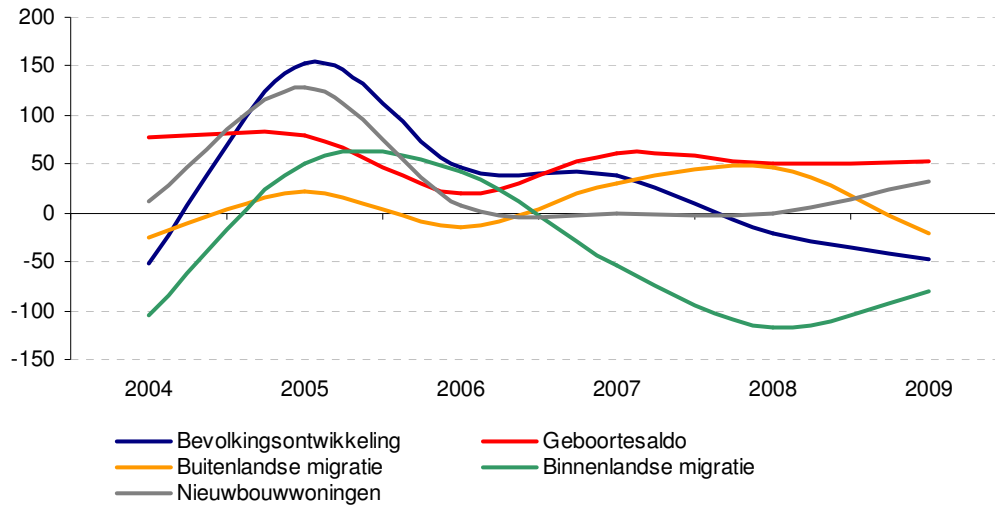
Uiteraard alles met inachtneming van de geldende rode contouren.

⁴ In plaats van “kern kan hier desgewenst ook “wijk” worden gelezen.

Bijlage. Uitwerking per oorspronkelijke gemeente en kern

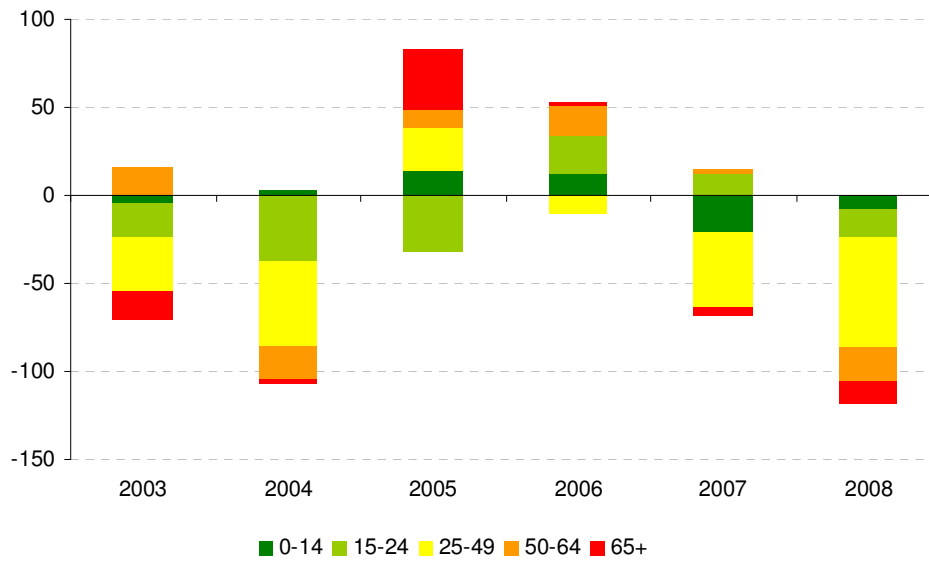
Gemeente Breukelen

Figuur 1: Gemeente Breukelen. Bevolkings- en woningvoorraadontwikkeling 2004-2009



Bron: CBS, 2010.

Figuur 2: Gemeente Breukelen. Migratie naar leeftijd 2003-2008



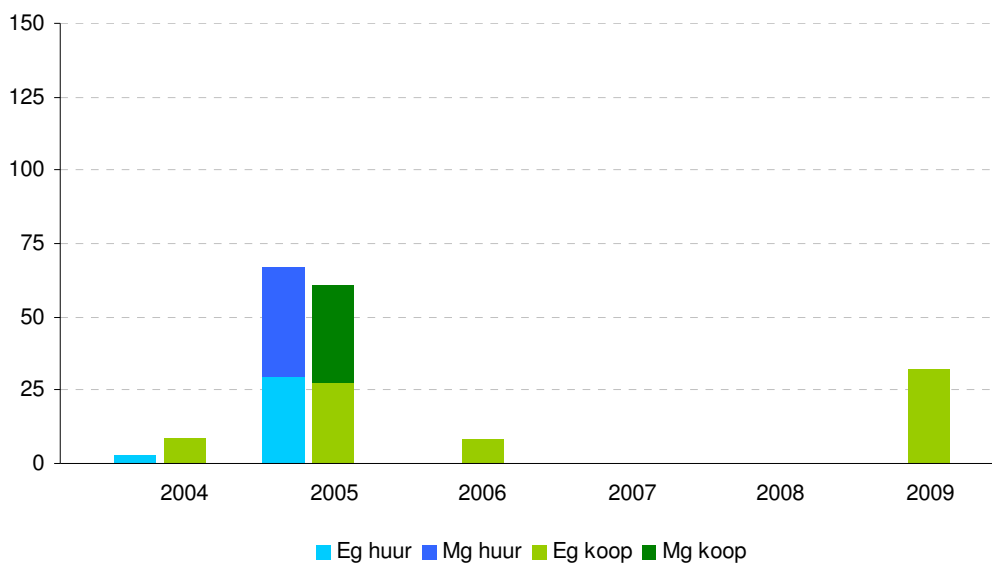
Bron: CBS, 2010.

Tabel 1: Gemeente Breukelen. Migratie naar richting 2004-2009

	Vestiging vanuit	Vertrek naar	Saldo 2004-2009
Abcoude	51	20	31
Loenen	203	148	55
Maarsse	352	363	-11
De Ronde Venen	106	164	-58
Utrecht	630	700	-70
<i>Overig Provincie Utrecht</i>	540	657	-117
Amsterdam	425	378	47
Weesp	15	9	6
Wijdmeren	52	71	-19
<i>Overig Provincie N-Holland</i>	353	329	24
<i>Overig Nederland</i>	1.150	1.299	-149
Totaal Nederland	3.877	4.138	-261

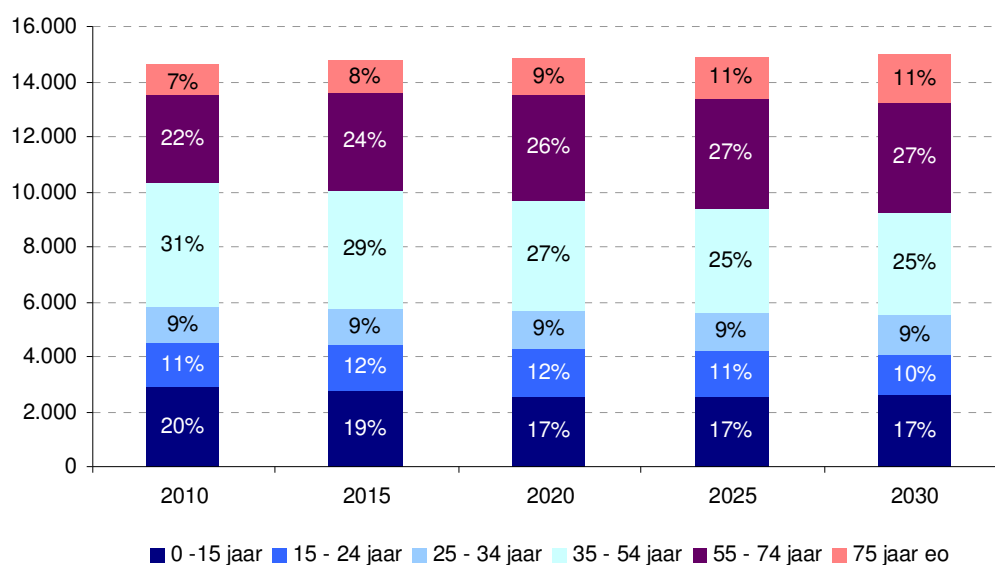
Bron: CBS, 2010.

Figuur 3: Gemeente Breukelen. Nieuwbouw naar eigendomsvorm en type, 2004-2009



Bron: CBS, 2010.

Figuur4: Gemeente Breukelen. Bevolkingsprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030



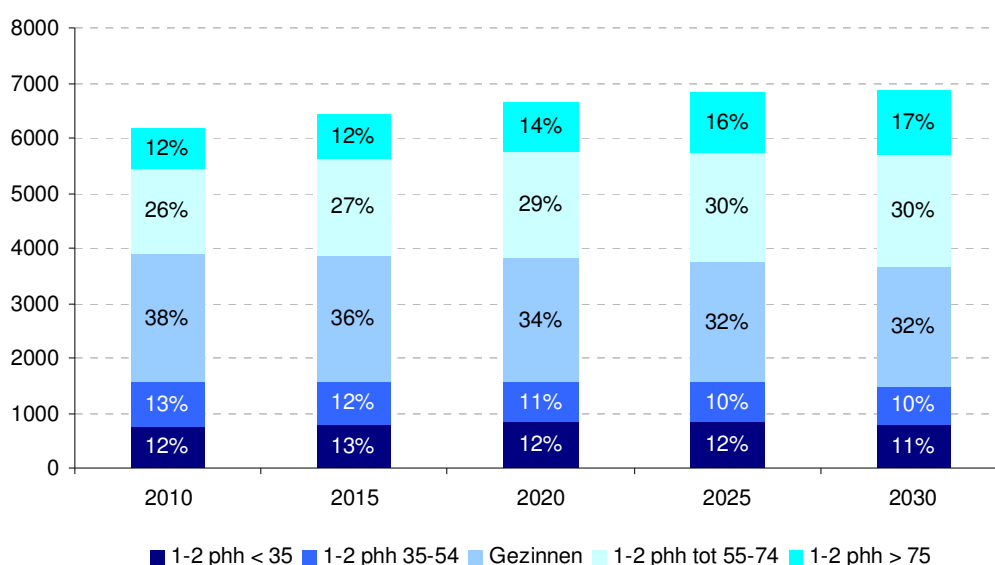
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 2: Gemeente Breukelen. Huishoudensprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
1/2 phh <35	750	810	820	850	790
1/2 phh 35-54	800	770	740	700	690
gezinnen	2.330	2.290	2.250	2.200	2.180
1/2 phh 55-74	1.590	1.760	1.920	2.010	2.050
1/2 phh 75+	730	800	930	1.060	1.160
Totaal	6.180	6.430	6.660	6.810	6.870

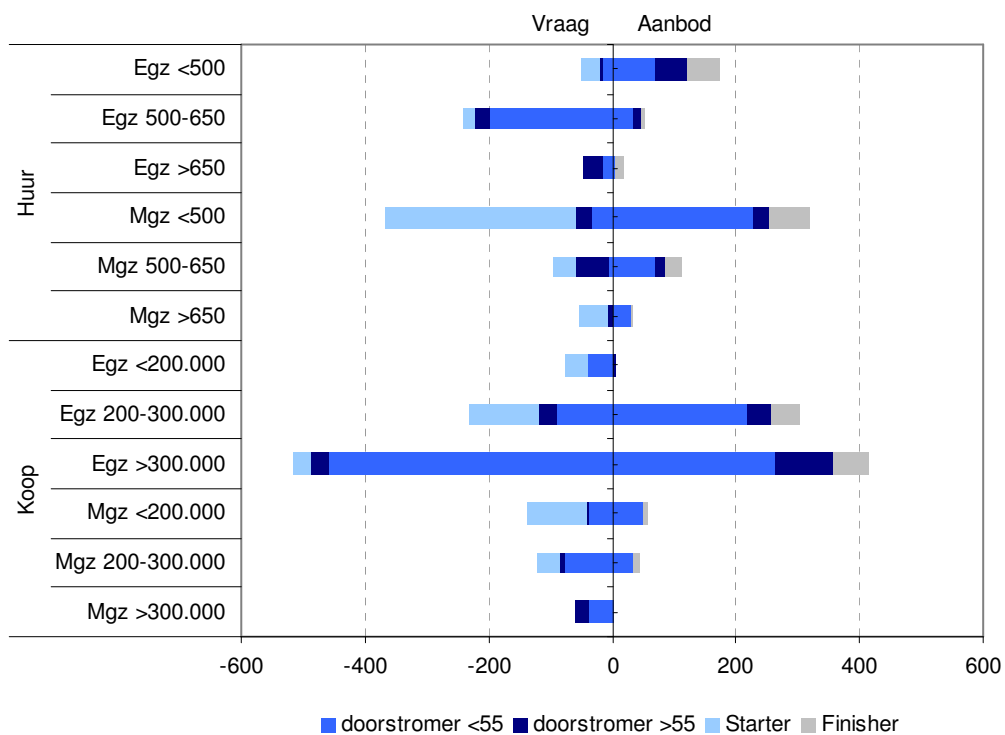
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 5: Gemeente Breukelen. Huishoudensprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030 Stichtse Vecht.



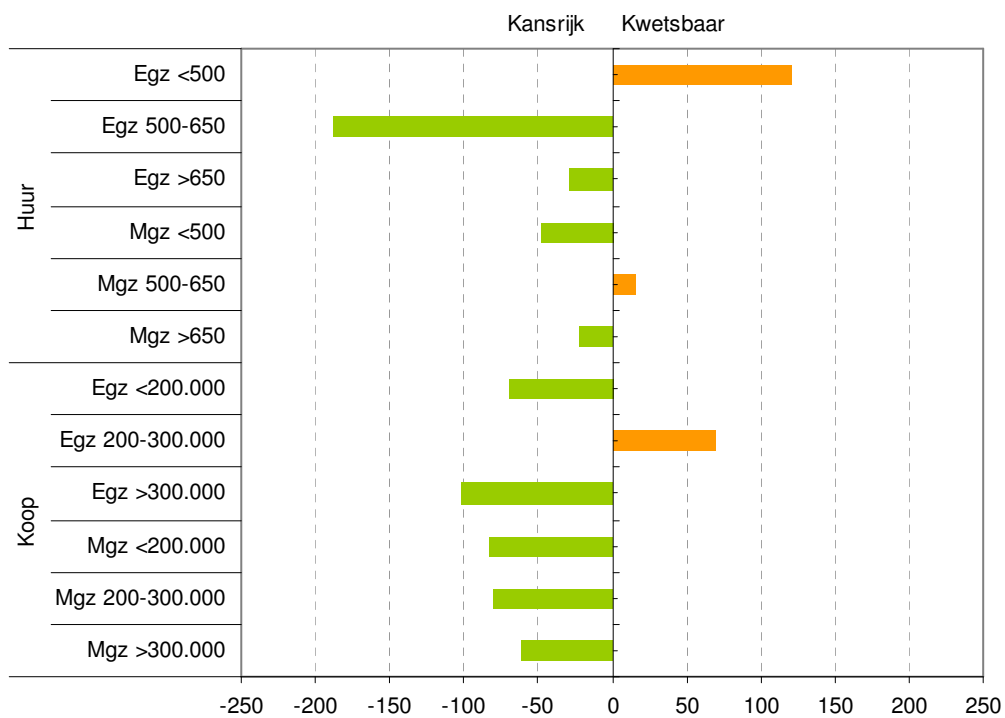
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 6: Gemeente Breukelen. Vraag- en aanbod 2010-2020



Bron: WoON 2009, bewerking Companen

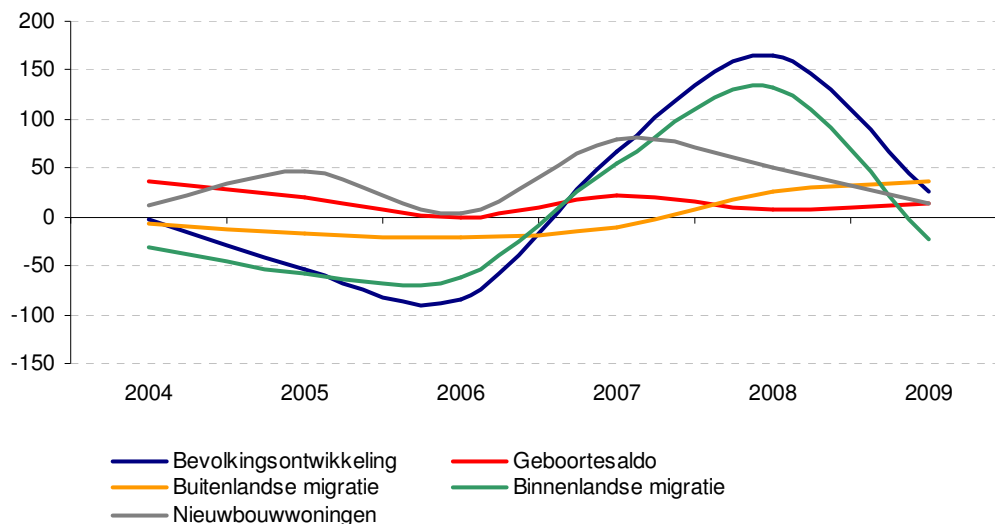
Figuur 7: Gemeente Breukelen. Frictiebalans 2010-2020



Bron: WoON 2009, bewerking Companen

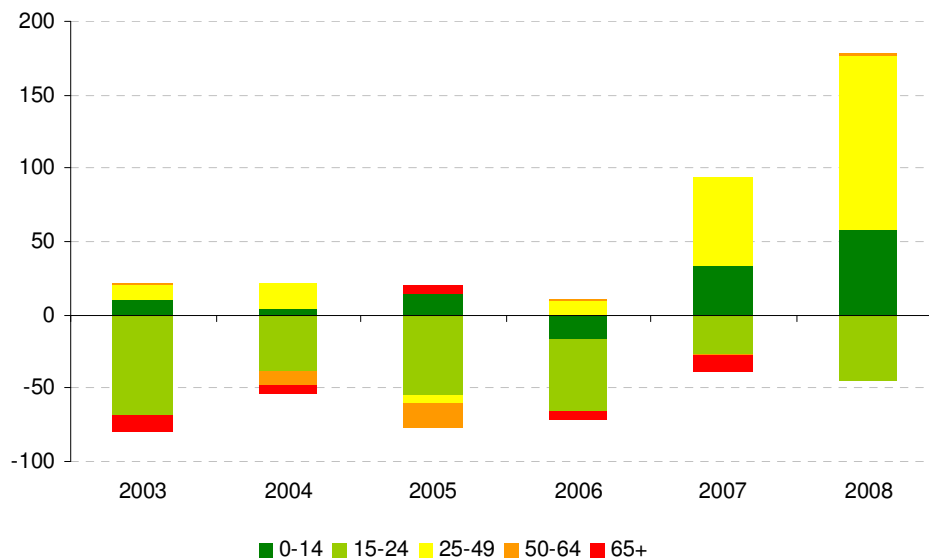
Gemeente Loenen

Figuur 8: Gemeente Loenen. Bevolkings- en woningvoorraadontwikkeling 2004-2009



Bron: CBS, 2010

Figuur 9: Gemeente Loenen. Migratie naar leeftijd 2003-2008



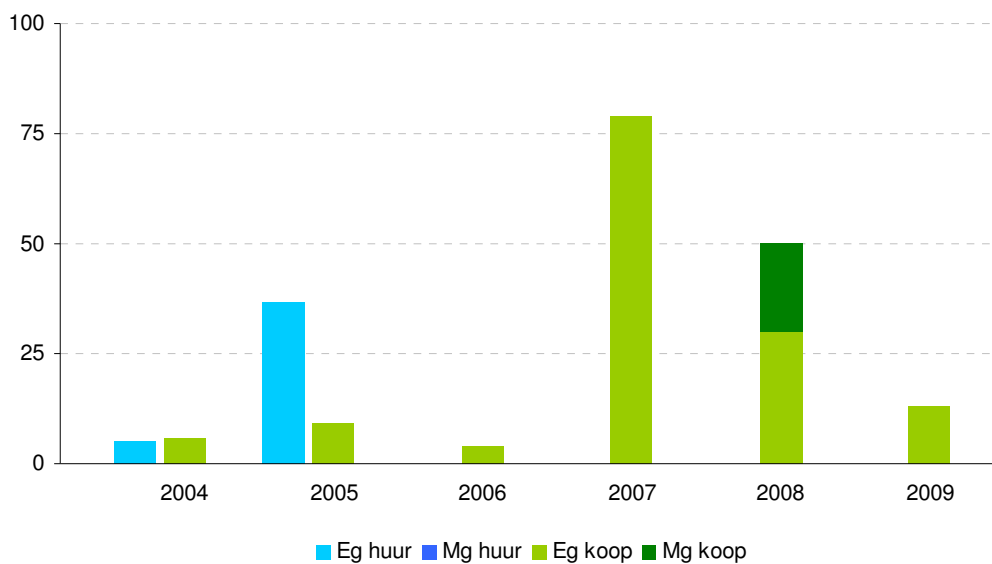
Bron: CBS, 2010

Tabel 3: Gemeente Loenen. Migratie naar richting 2004-2009

	vestiging vanuit	vertrek naar	totaal 2004-2009
Abcoude	120	51	69
Breukelen	148	203	-55
Maarssen	83	59	24
De Ronde Venen	93	76	17
Utrecht	181	166	15
<i>Overig Provincie Utrecht</i>	176	138	38
Amsterdam	557	321	236
Weesp	75	76	-1
Wijdmeren	68	160	-92
<i>Overig Provincie Noord-Holland</i>	321	444	-123
<i>Overig Nederland</i>	430	544	-114
Totaal Nederland	2252	2238	14

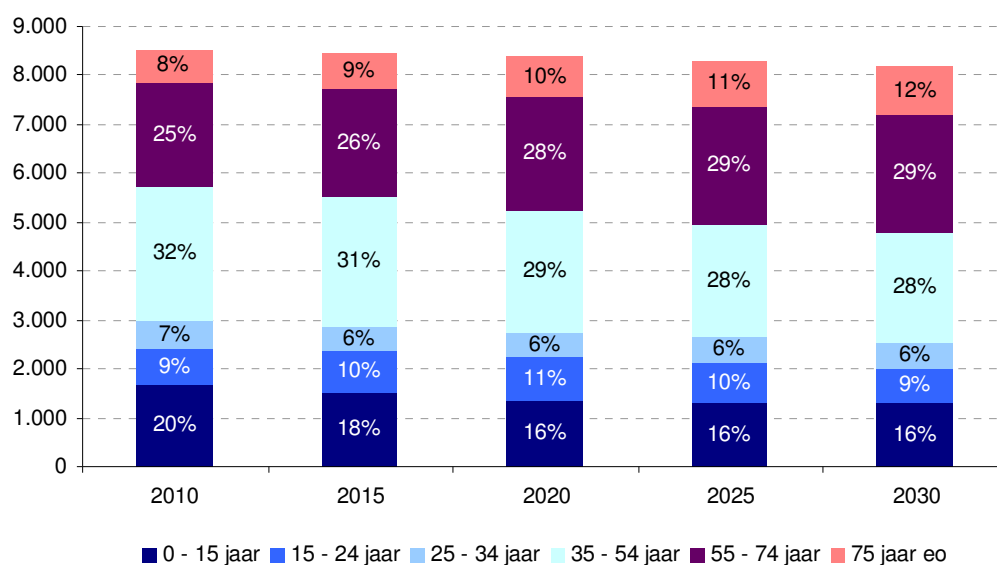
Bron: CBS, 2010

Figuur 10: Gemeente Loenen. Nieuwbouw naar eigendomsvorm en type, 2004-2009



Bron: CBS, 2010

Figuur 11: Gemeente Loenen. Bevolkingsprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030



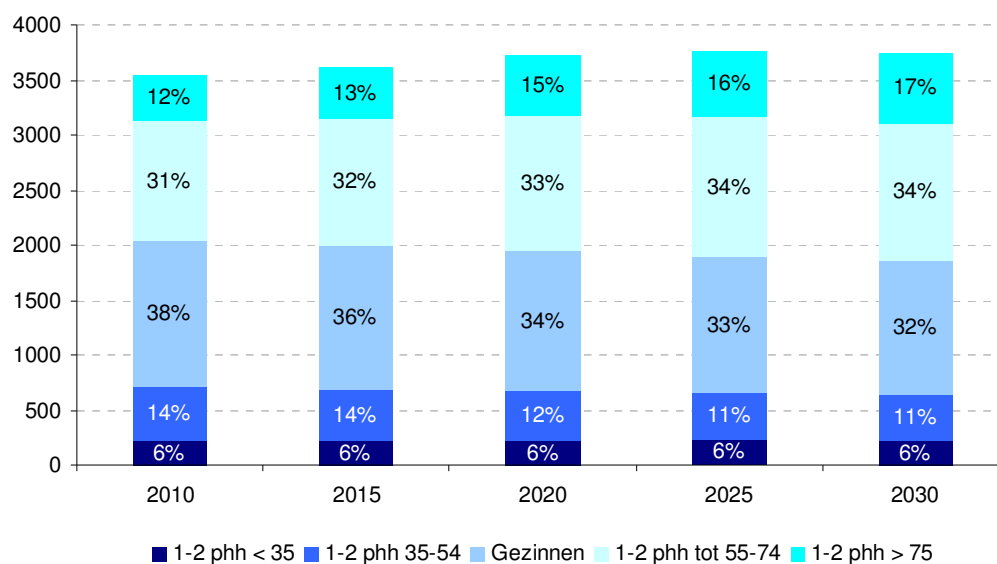
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 4: Gemeente Loenen. Huishoudensprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
1/2 phh <35	220	210	220	230	210
1/2 phh 35-54	490	490	460	430	430
gezinnen	1.330	1.300	1.270	1.230	1.210
1/2 phh 55-74	1.080	1.150	1.230	1.270	1.260
1/2 phh 75+	420	470	540	600	640
Totaal	3.540	3.620	3.720	3.760	3.750

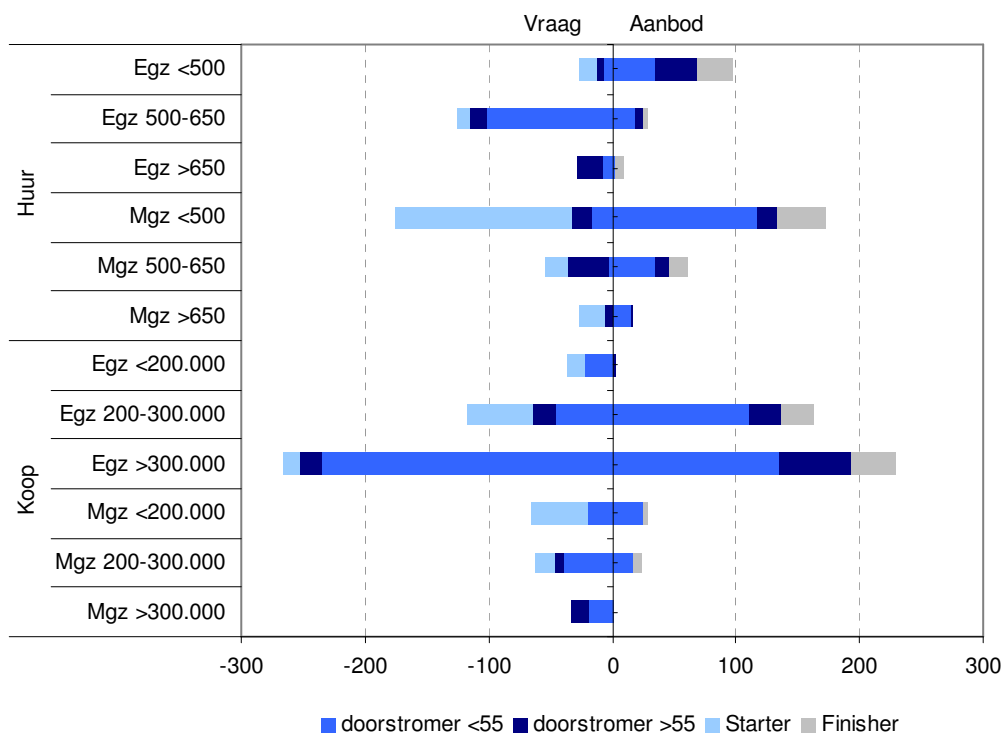
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 12: Gemeente Loenen. Huishoudensprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030 Stichtse Vecht.



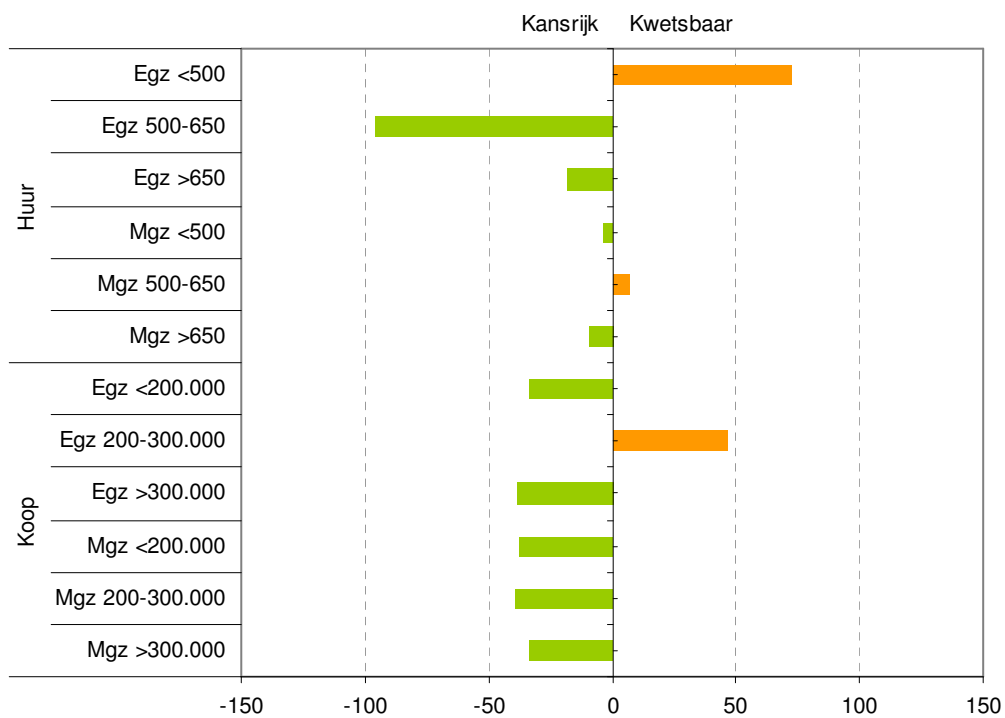
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 13: Gemeente Loenen. Vraag- en aanbod 2010-2020



Bron: WoON 2009, bewerking Companen

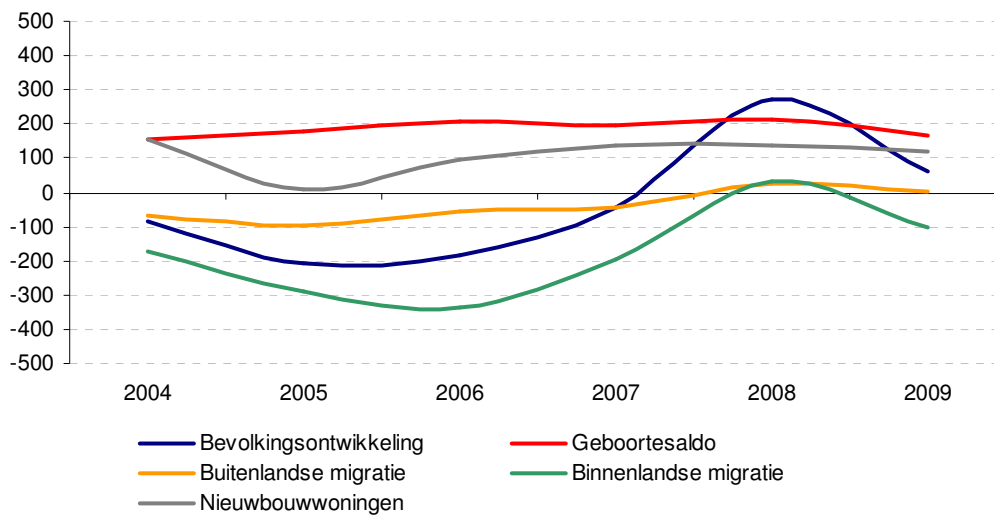
Figuur 14: Gemeente Loenen. Fricriebalans 2010-2020



Bron: WoON 2009, bewerking Companen

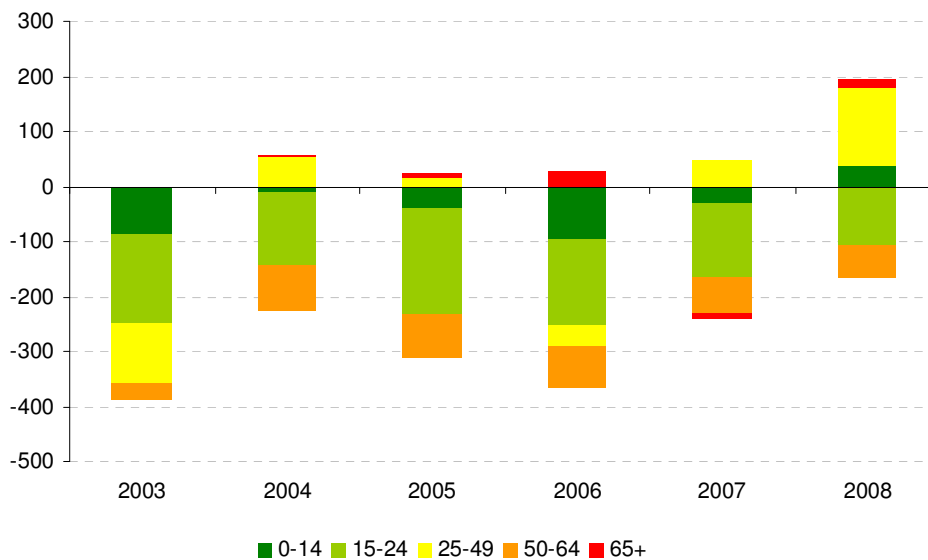
Gemeente Maarssen

Figuur 15: Gemeente Maarssen. Bevolkings- en woningvoorraadontwikkeling 2004-2009



Bron: CBS, 2010

Figuur 16: Gemeente Maarssen. Migratie naar leeftijd 2003-2008



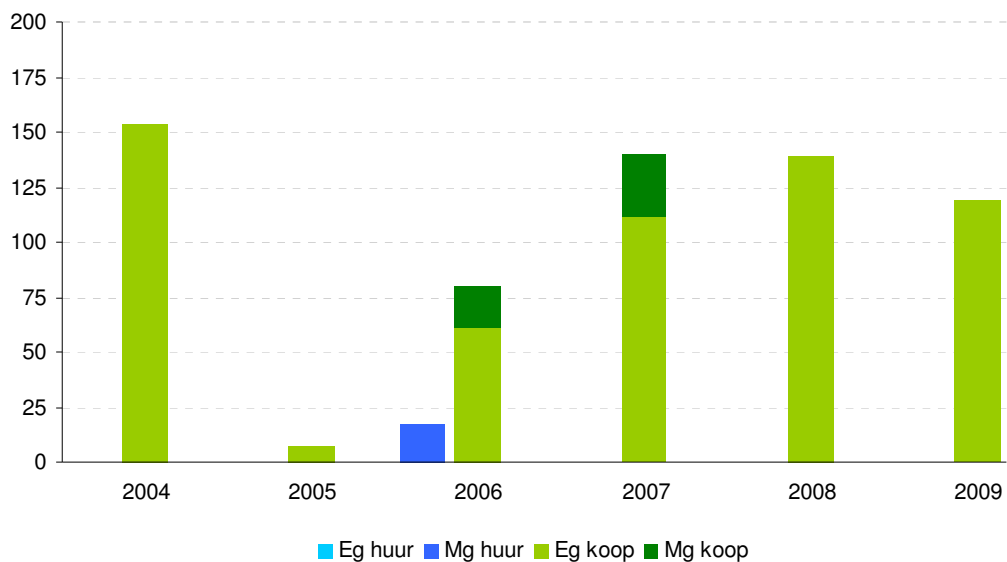
Bron: CBS, 2010

Tabel 5: Gemeente Maarssen. Migratie naar richting 2004-2009

	vestiging vanuit	vertrek naar	totaal 2004-2009
Abcoude	11	9	2
Breukelen	363	352	11
Loenen	59	83	-24
De Ronde Venen	69	71	-2
Utrecht	4.626	4.994	-368
<i>Overig Provincie Utrecht</i>	<i>1.844</i>	<i>2.158</i>	<i>-314</i>
Amsterdam	554	481	73
Weesp	10	17	-7
Wijdmeren	70	61	9
<i>Overig Provincie Noord-Holland</i>	<i>596</i>	<i>608</i>	<i>-12</i>
<i>Overig Nederland</i>	<i>2.377</i>	<i>2.811</i>	<i>-434</i>
Totaal Nederland	10.579	11.645	-1.066

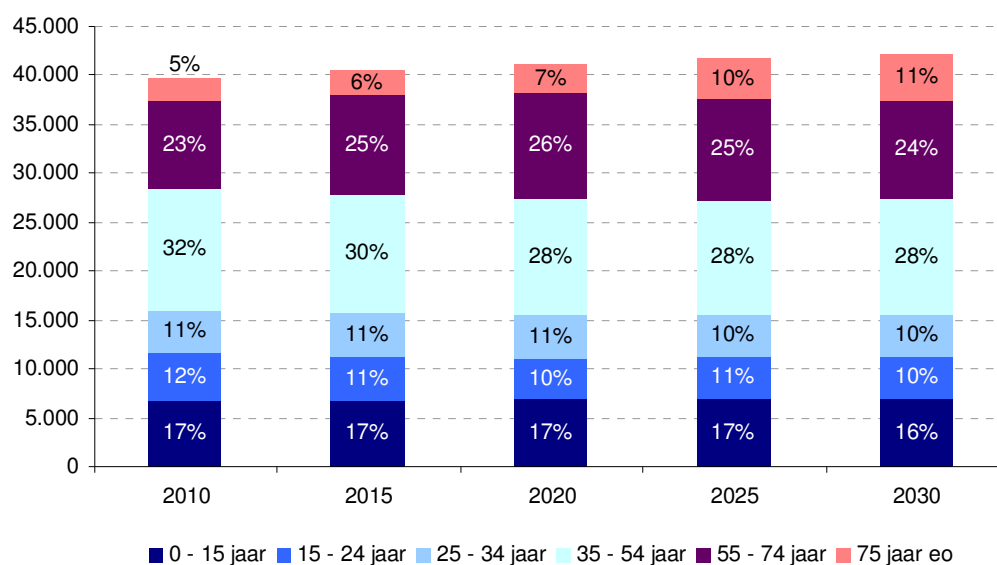
Bron: CBS, 2010

Figuur 17: Gemeente Maarssen. Nieuwbouw naar eigendomsvorm en type, 2004-2009



Bron: CBS, 2010

Figuur 18: Gemeente Maarssen. Bevolkingsprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030



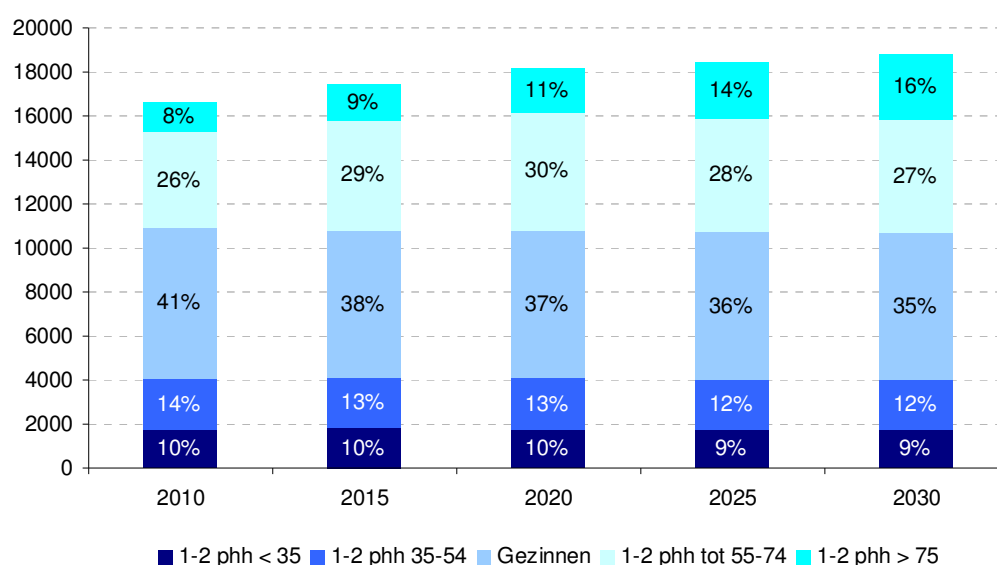
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 6: Gemeente Maarssen. Huishoudensprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
1/2 phh <35	1.740	1.780	1.760	1.710	1.730
1/2 phh 35-54	2.390	2.340	2.300	2.310	2.310
gezinnen	6.740	6.720	6.720	6.680	6.670
1/2 phh 55-74	4.360	5.020	5.390	5.170	5.070
1/2 phh 75+	1.410	1.630	1.980	2.620	3.010
Totaal	16.640	17.500	18.150	18.490	18.790

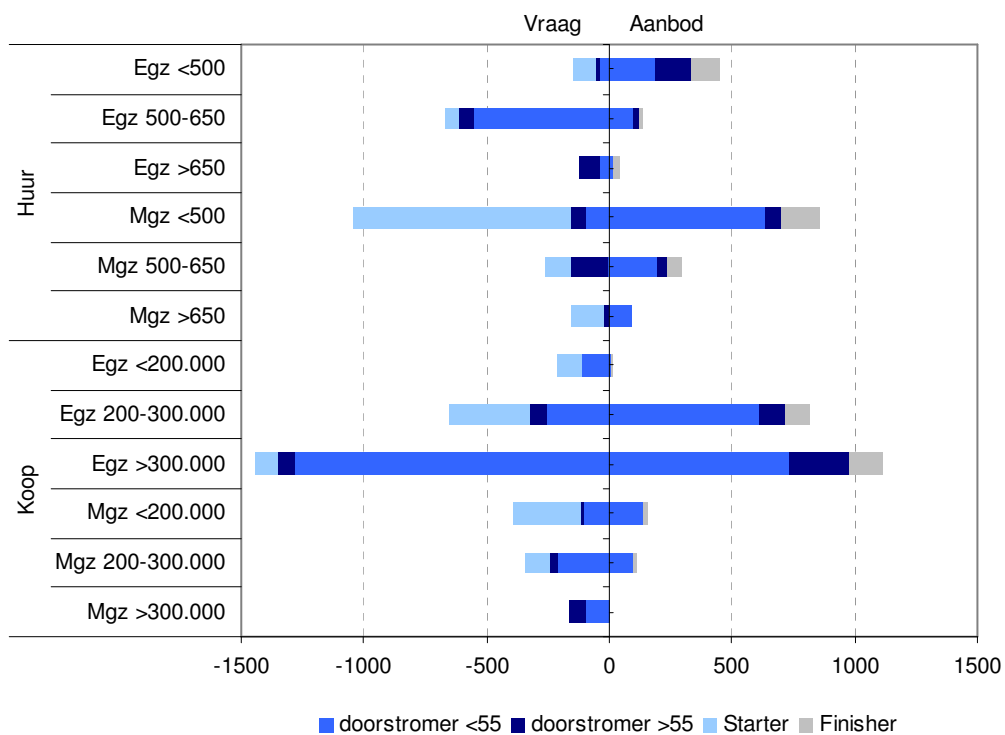
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 19: Gemeente Maarssen. Huishoudensprognose migratiesaldo = 0, 2010-2030 Stichtse Vecht.



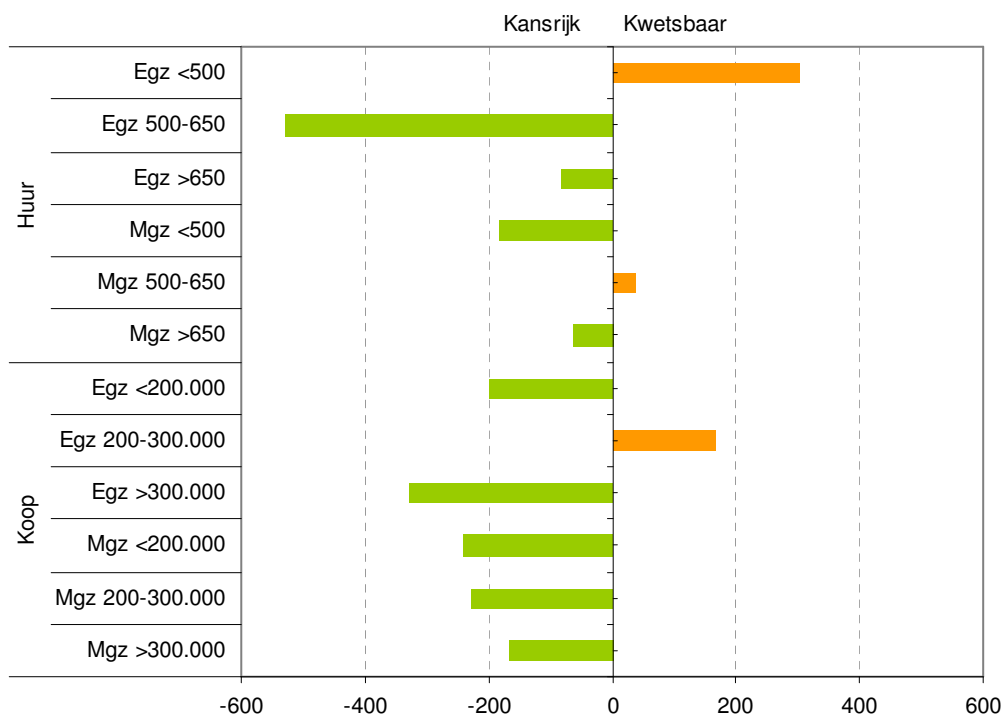
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 20: Gemeente Maarssen. Vraag- en aanbod 2010-2020



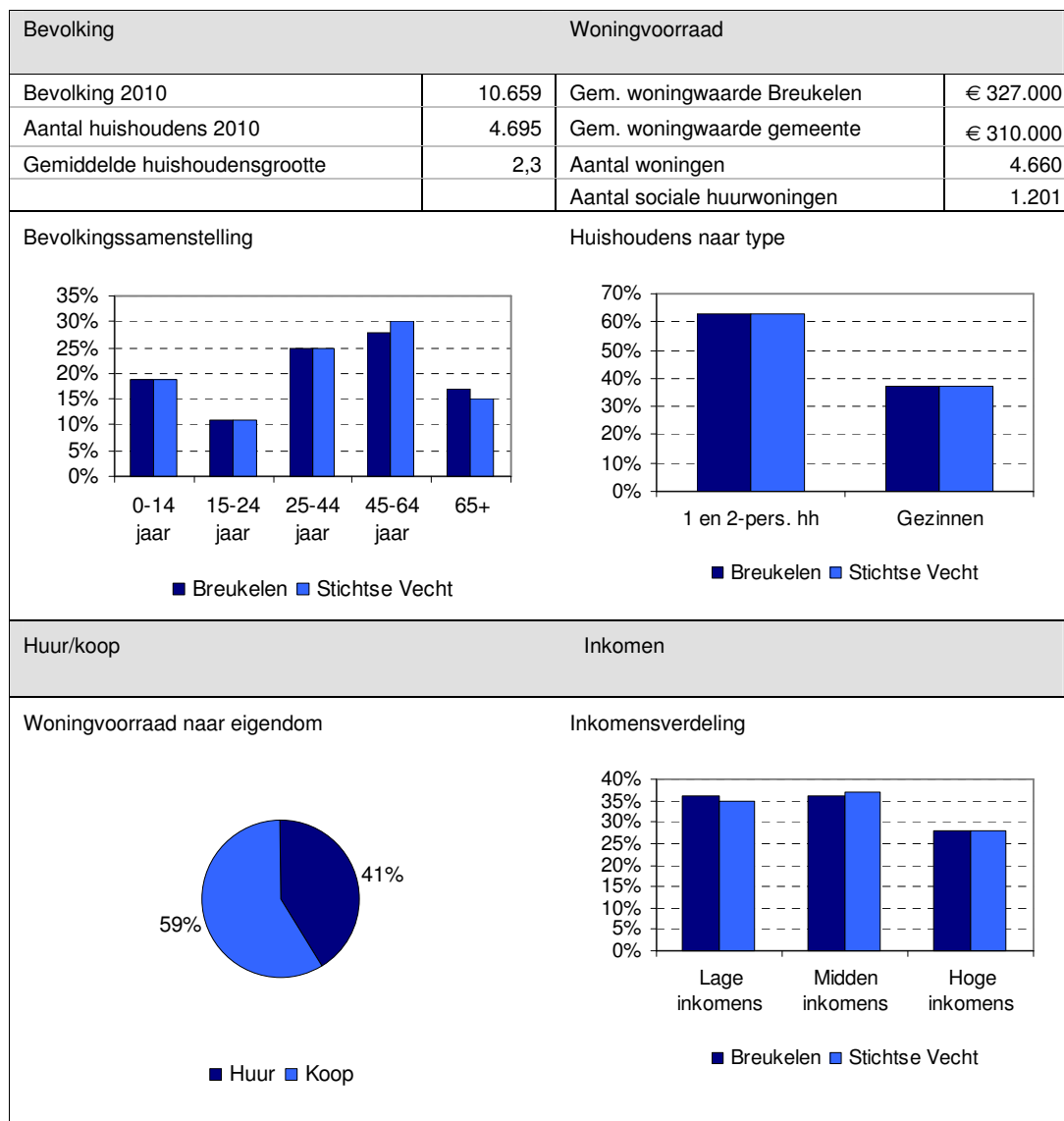
Bron: WoON 2009, bewerking Companen

Figuur 21: Gemeente Maarssen. Fricriebalans 2010-2020



Bron: WoON 2009, bewerking Companen

Kernuitwerking: Breukelen



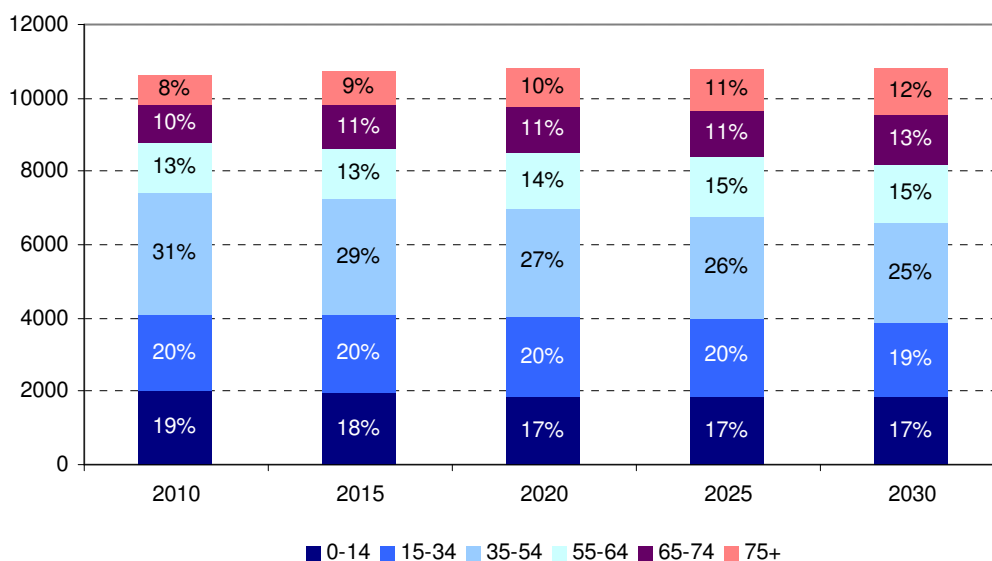
Bron: Cbs 2010, gemeente Breukelen

Tabel 7: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Breukelen, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	2.010	1.940	1.840	1.860	1.840
15-34	2.090	2.150	2.210	2.110	2.060
35-54	3.290	3.150	2.950	2.780	2.700
55-64	1.380	1.380	1.530	1.660	1.580
65-74	1.030	1.180	1.230	1.230	1.360
75+	850	920	1.040	1.180	1.260
Totaal	10.660	10.730	10.800	10.820	10.800

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 22: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Breukelen, 2010-2030



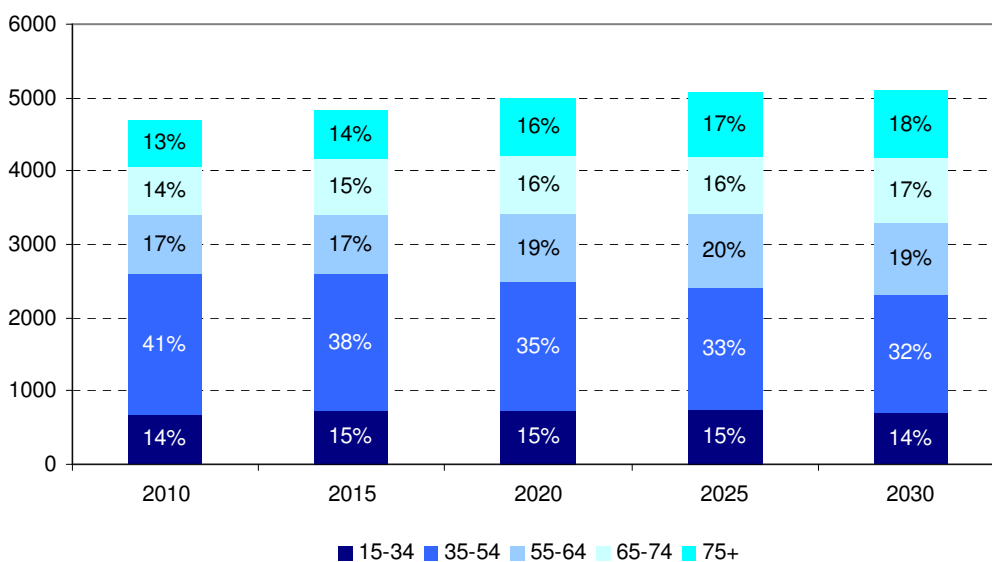
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 8: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Breukelen, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	680	730	730	740	710
35-54	1.920	1.850	1.750	1.660	1.620
55-64	820	840	940	1.010	960
65-74	650	740	780	790	870
75+	630	680	780	870	930
Totaal	4.700	4.850	4.990	5.070	5.090

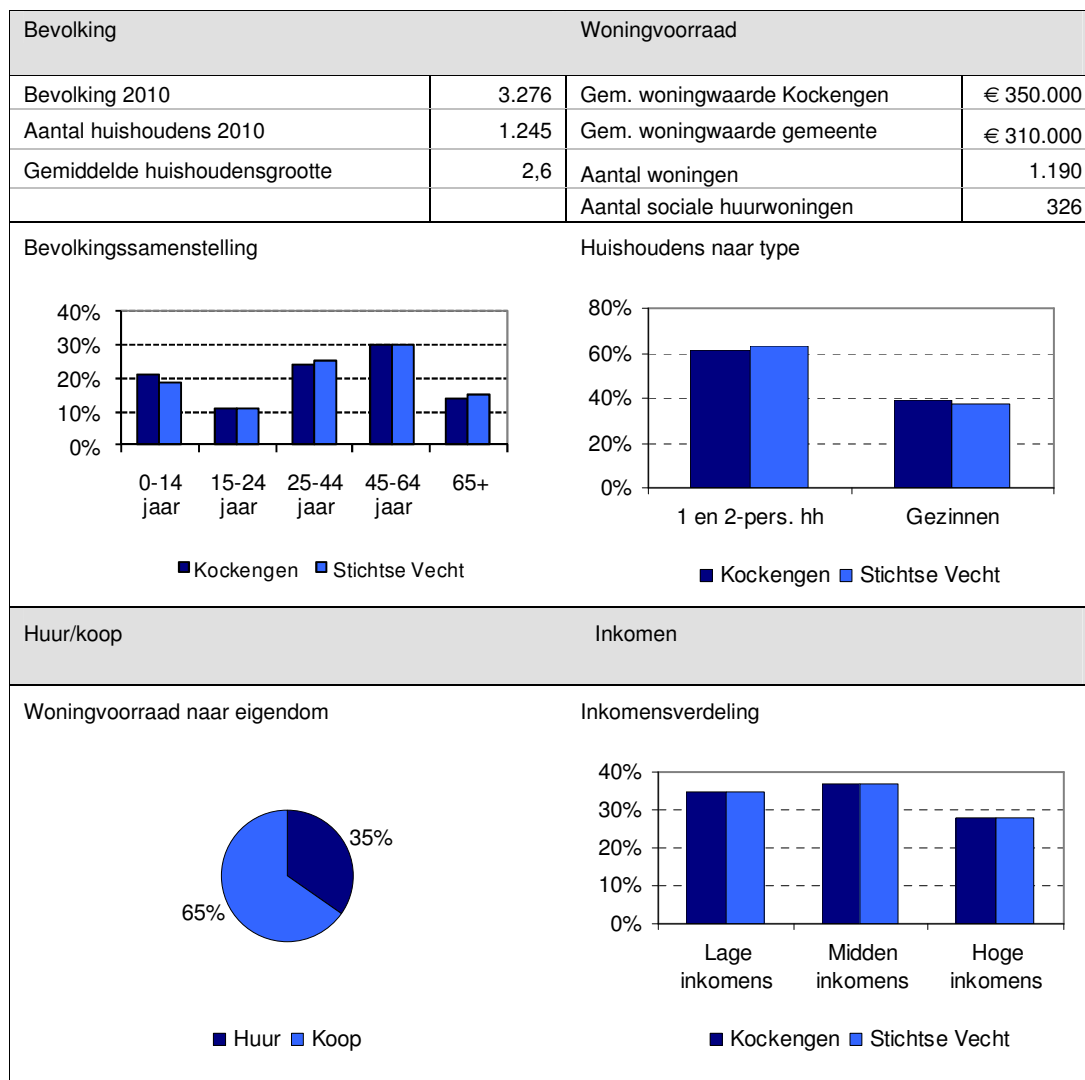
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 23: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Breukelen, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Companen 2010

Kernuitwerking: Kockengen



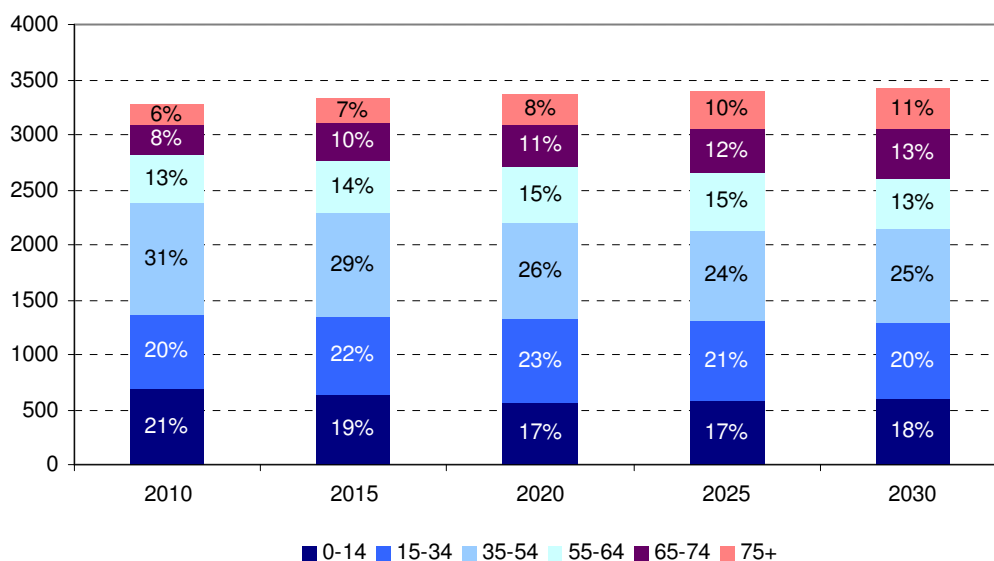
Bron: Cbs 2010, gemeente Breukelen

Tabel 9: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingssprognose kern Kockengen, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	700	630	560	580	600
15-34	660	720	770	720	690
35-54	1.020	950	880	820	850
55-64	430	460	500	520	460
65-74	280	350	380	410	450
75+	190	230	270	340	380
Totaal	3.280	3.330	3.370	3.390	3.430

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 24.:Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Kockengen, 2010-2030



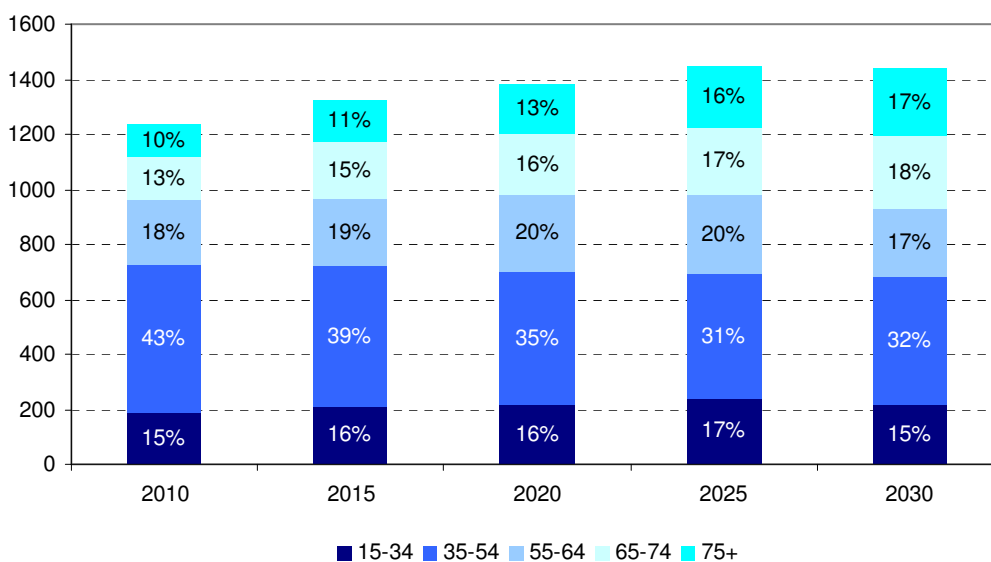
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 10: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Kockengen, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	190	210	220	240	220
35-54	540	510	480	450	460
55-64	230	250	280	290	250
65-74	160	200	220	240	260
75+	120	150	180	230	250
Totaal	1.250	1.320	1.390	1.440	1.460

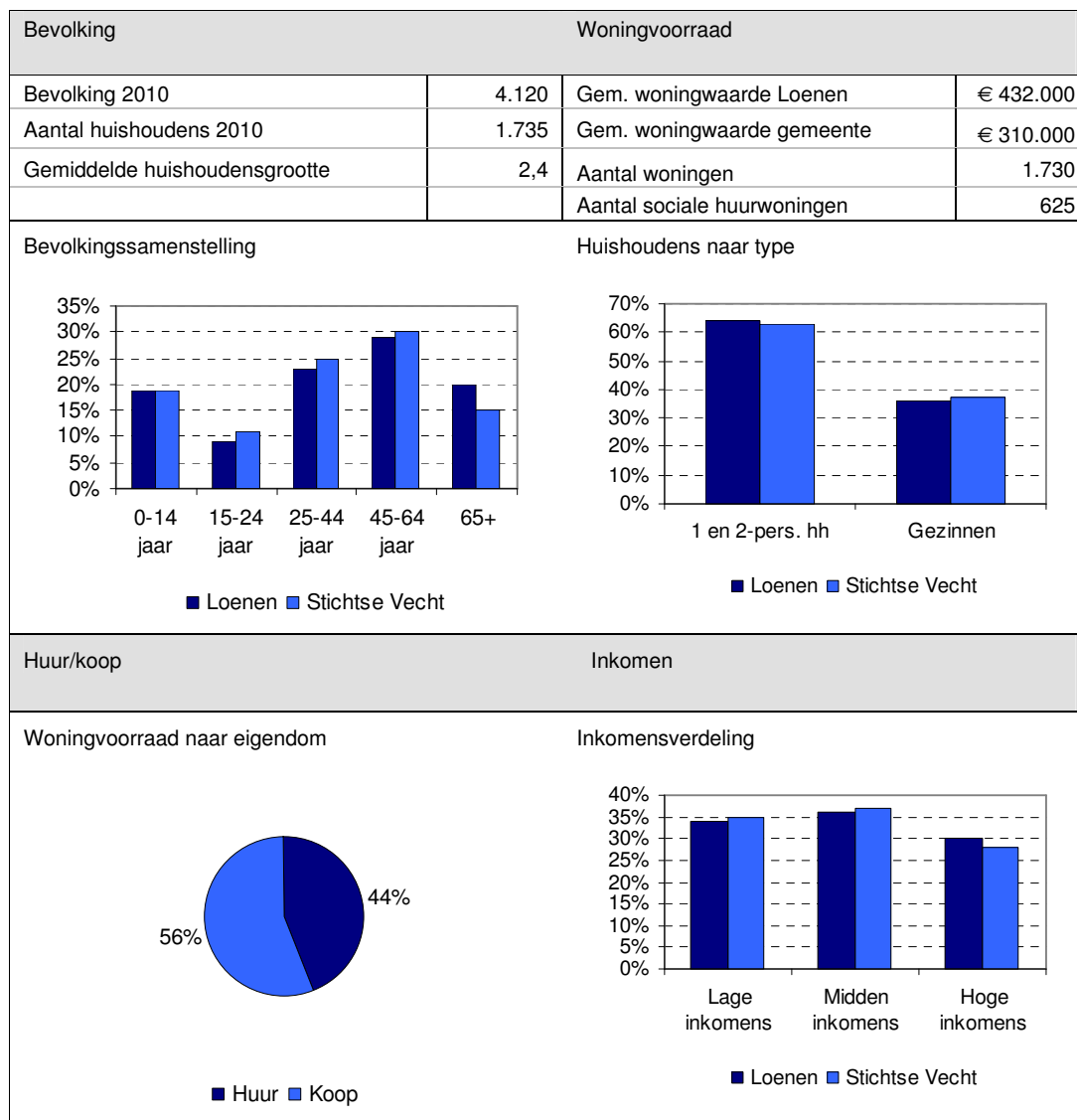
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 25: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Kockengen, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Companen 2010

Kernuitwerking: Loenen



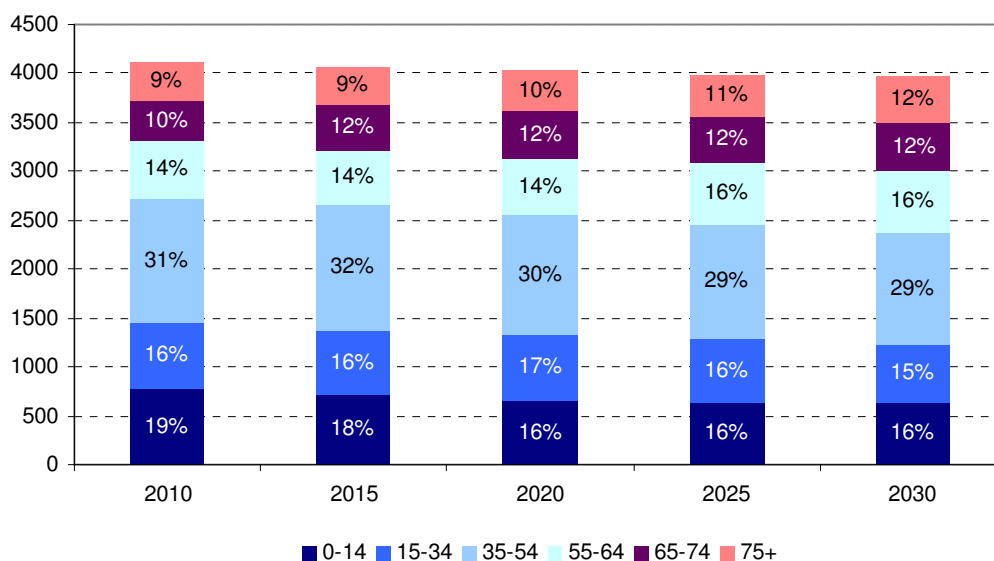
Bron: Cbs 2010, gemeente Loenen

Tabel 11: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingssprognose kern Loenen, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	790	720	660	640	640
15-34	670	650	670	640	590
35-54	1.280	1.290	1.230	1.170	1.130
55-64	590	570	580	630	650
65-74	420	470	490	480	490
75+	390	380	400	430	460
Totaal	4.120	4.070	4.020	4.000	3.970

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 26: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Loenen, 2010-2030



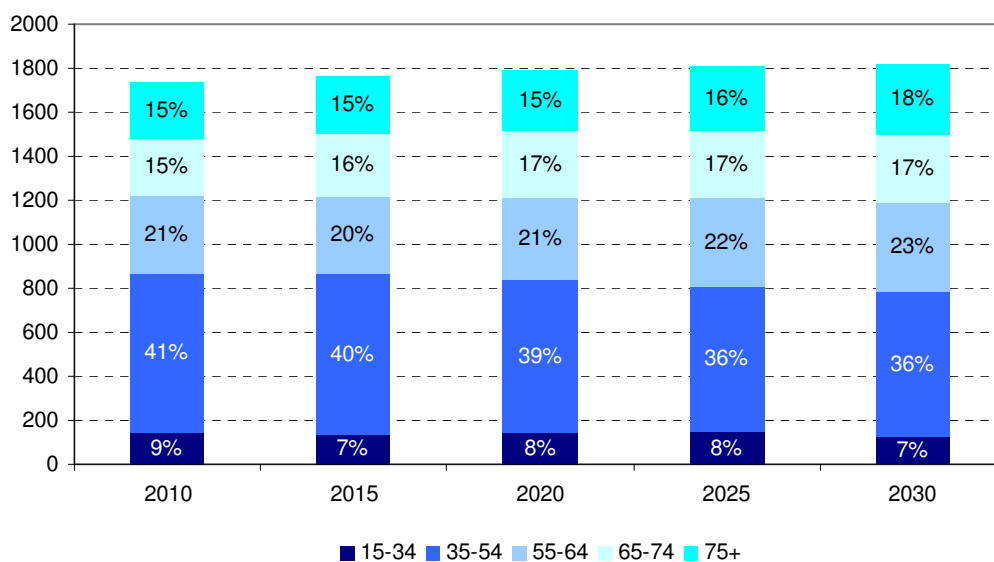
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 12: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Loenen, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	150	140	150	150	130
35-54	710	720	690	660	650
55-64	360	360	370	400	410
65-74	260	280	310	310	310
75+	260	260	270	290	320
Totaal	1.740	1.760	1.790	1.810	1.820

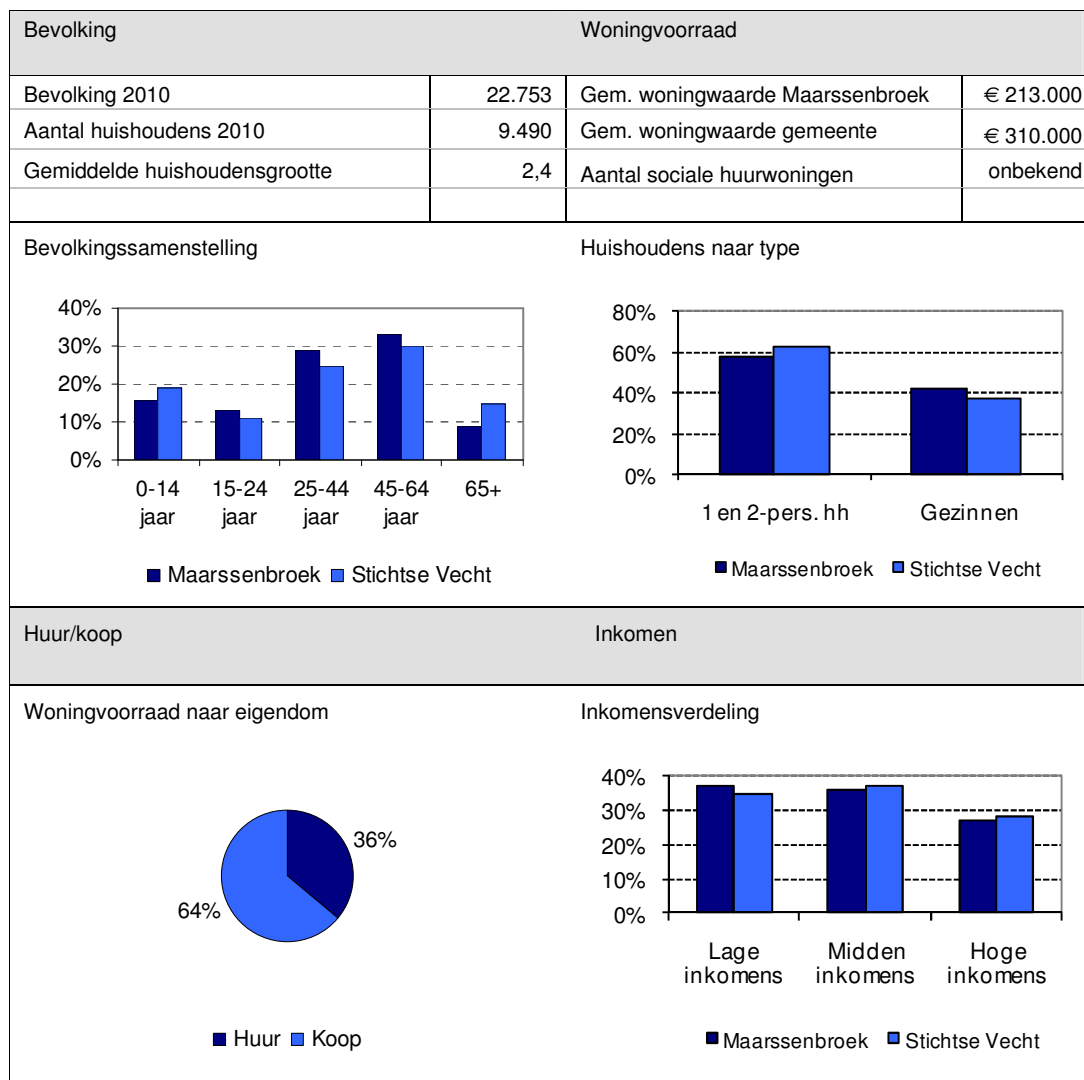
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 27: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Loenen, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Companen 2010

Kernuitwerking: Maarssenbroek



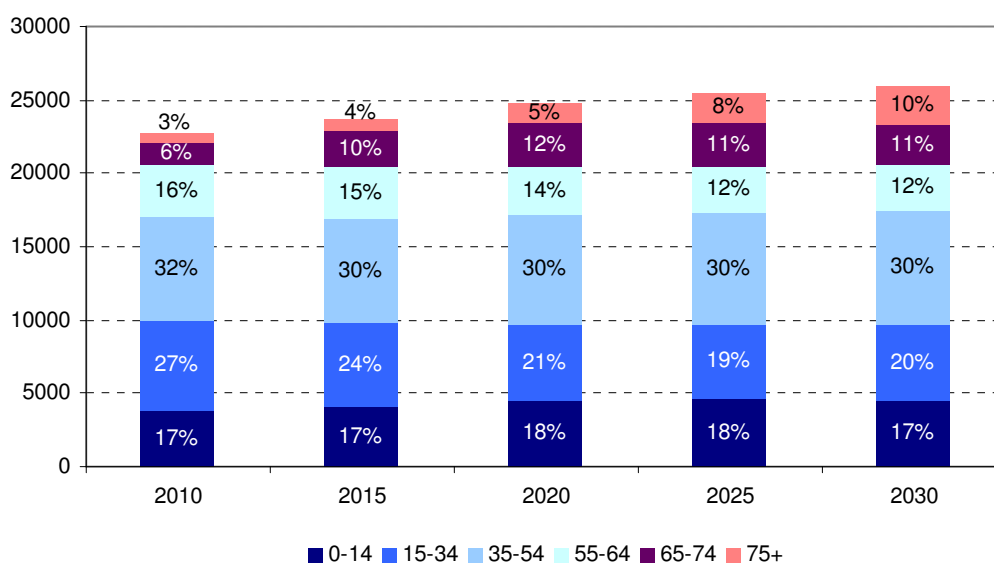
Bron: Cbs 2010, gemeente Maarssen

Tabel 13: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Maarssenbroek, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	3.760	4.030	4.450	4.690	4.470
15-34	6.130	5.780	5.230	4.930	5.150
35-54	7.170	7.090	7.440	7.750	7.860
55-64	3.570	3.580	3.400	3.120	3.050
65-74	1.440	2.400	2.930	2.930	2.800
75+	690	910	1.330	2.100	2.610
Totaal	22.750	23.790	24.790	25.520	25.940

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 28: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Maarssebroek, 2010-2030



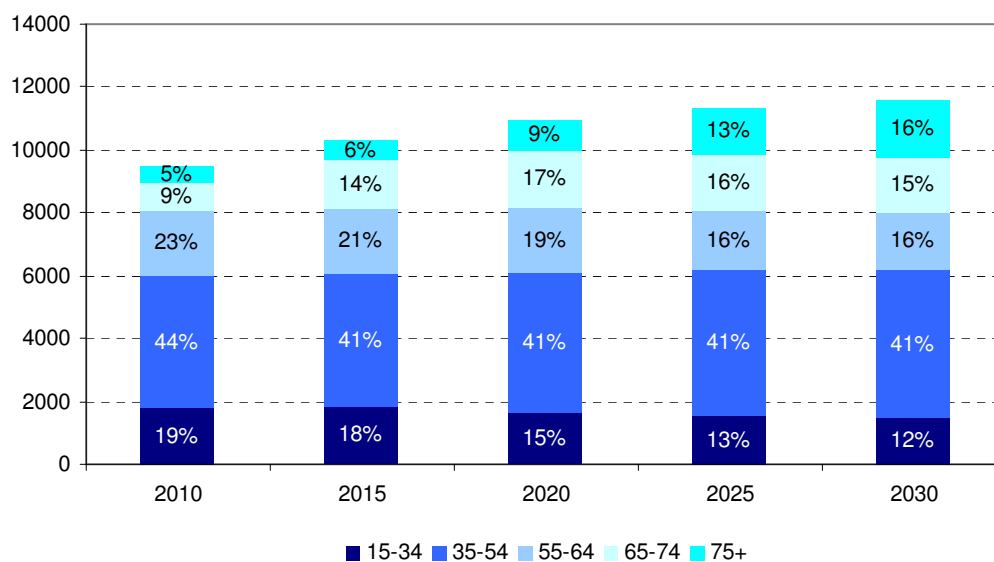
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 14: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Maarssebroek, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	1.800	1.820	1.670	1.510	1.440
35-54	4.160	4.200	4.470	4.680	4.730
55-64	2.140	2.140	2.030	1.860	1.840
65-74	900	1.490	1.830	1.800	1.720
75+	490	640	940	1.490	1.860
Totaal	9.490	10.300	10.940	11.330	11.590

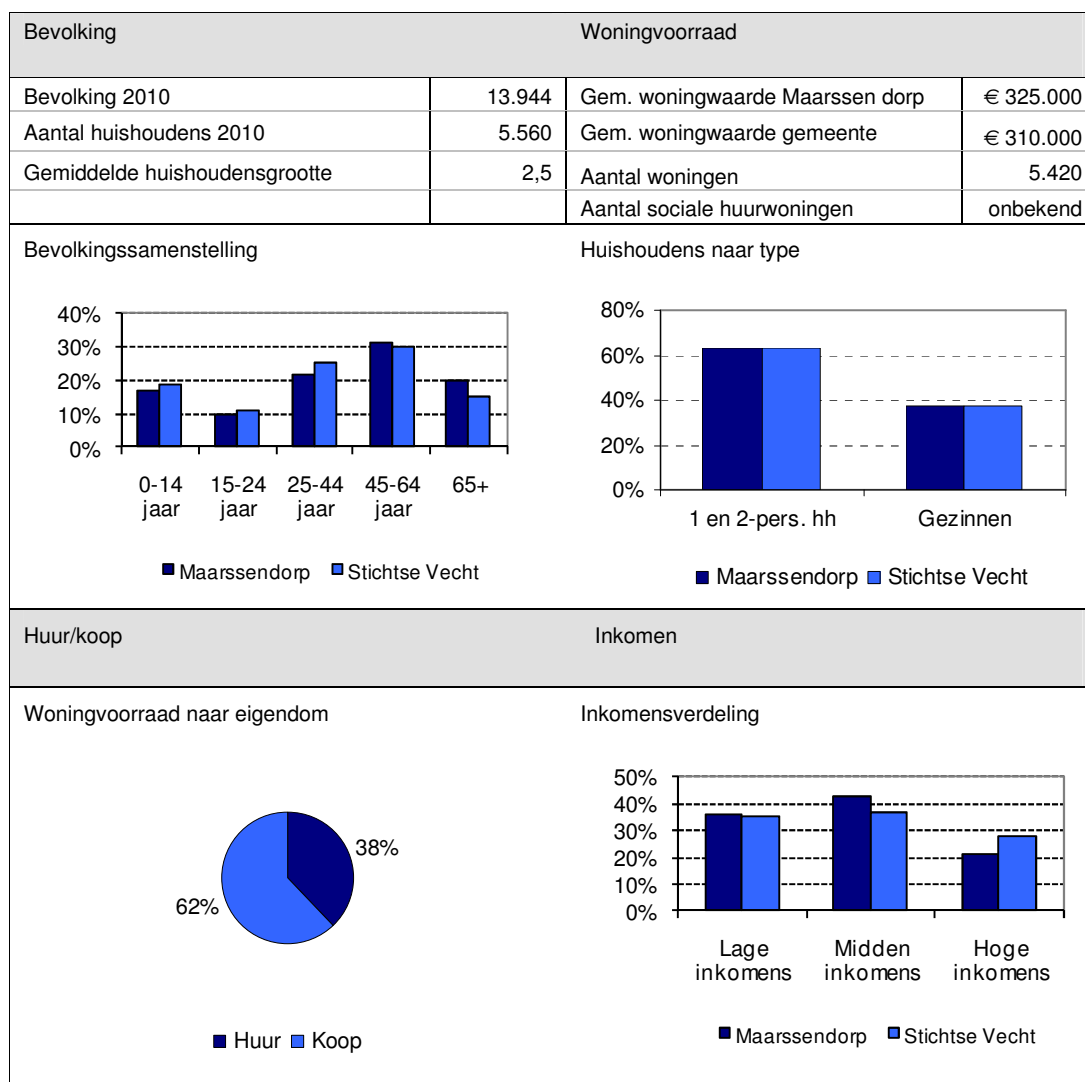
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 29: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Maarssebroek, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Companen 2010

Kernuitwerking: Maarssen dorp



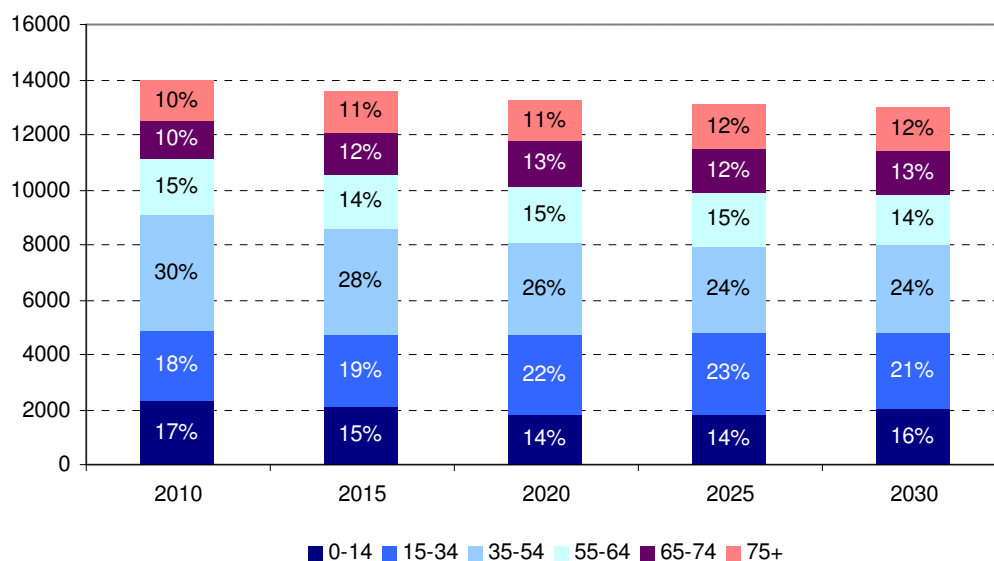
Bron: Cbs 2010, gemeente Maarssen

Tabel 15: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Maarssen dorp, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	2.320	2.080	1.810	1.820	2.070
15-34	2.520	2.640	2.910	2.960	2.740
35-54	4.240	3.870	3.390	3.140	3.170
55-64	2.030	1.930	1.990	1.960	1.830
65-74	1.390	1.590	1.670	1.570	1.630
75+	1.450	1.470	1.470	1.600	1.590
Totaal	13.940	13.570	13.240	13.060	13.030

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 30: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Maarssen dorp, 2010-2030



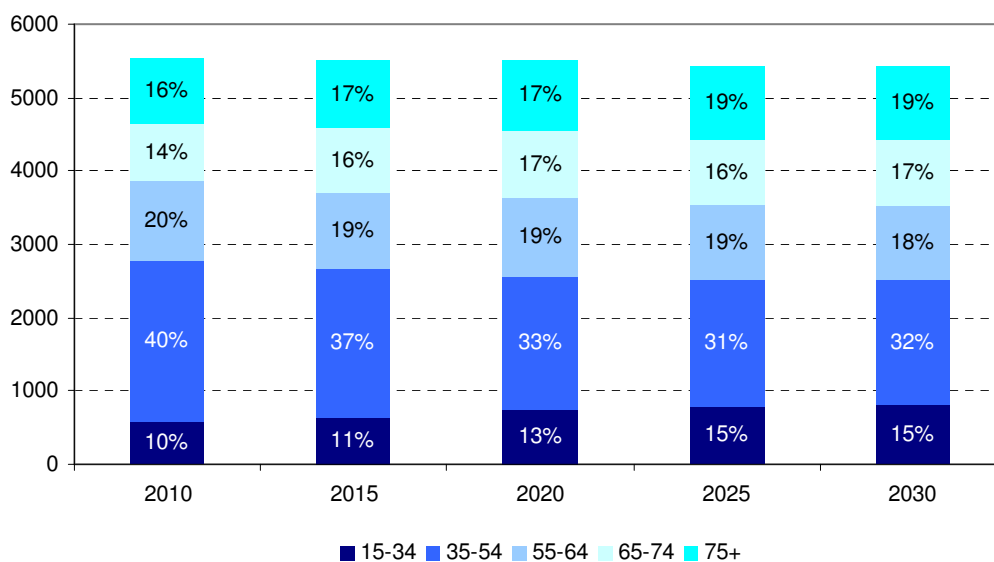
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 16: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Maarssen dorp, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	570	620	740	800	810
35-54	2.210	2.050	1.820	1.700	1.710
55-64	1.090	1.030	1.070	1.050	990
65-74	780	890	930	870	900
75+	900	930	940	1.010	1.020
Totaal	5.560	5.530	5.500	5.430	5.420

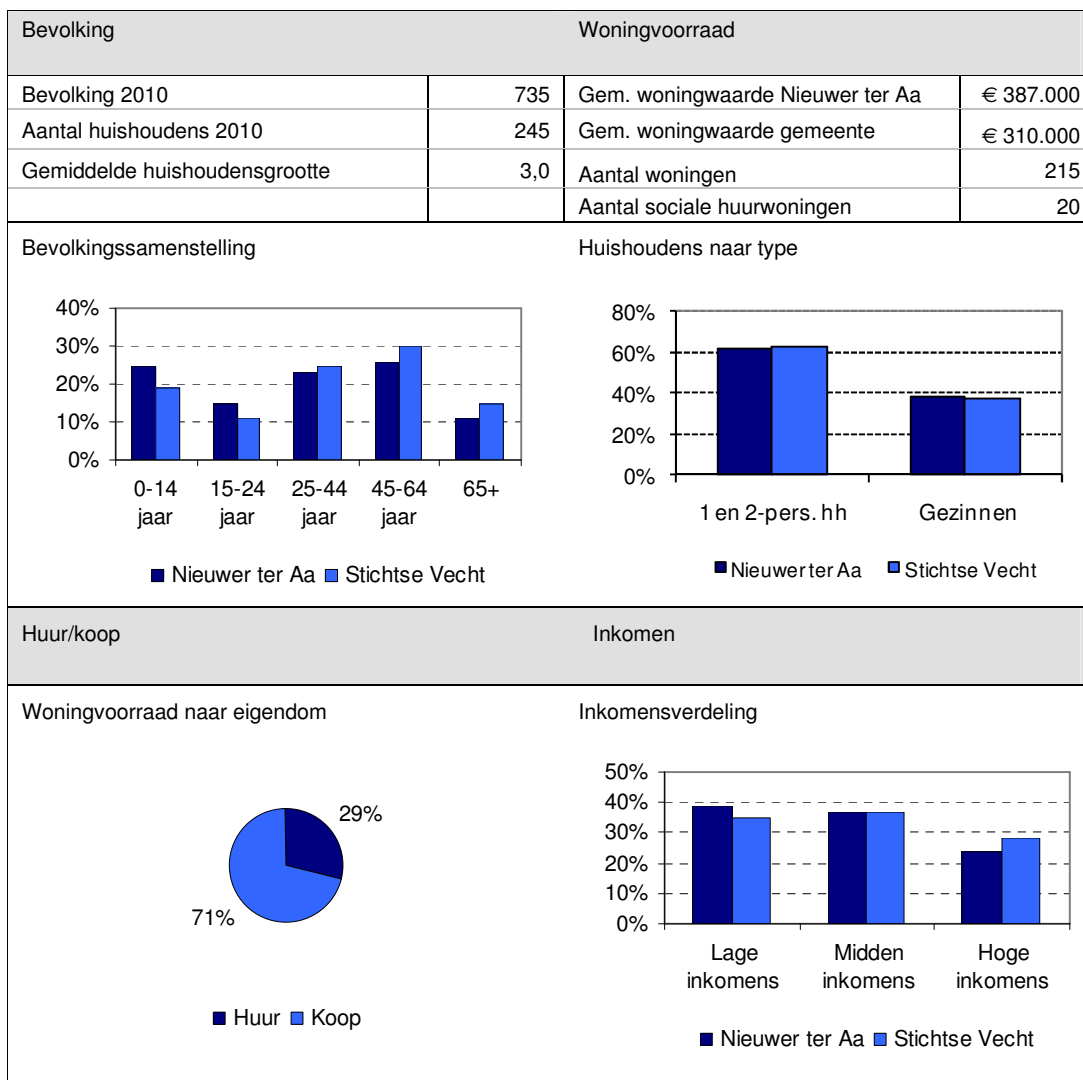
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 31: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Maarssen dorp, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Companen 2010

Kernuitwerking: Nieuwer ter Aa



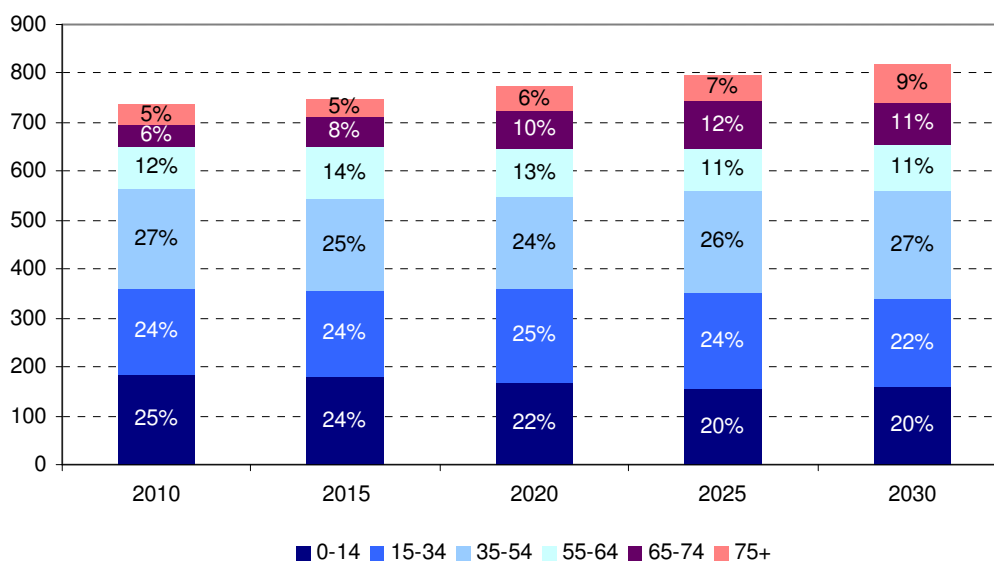
Bron: Cbs 2010, gemeente Breukelen

Tabel 17: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Nieuwer ter Aa, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	190	180	170	160	160
15-34	180	180	190	200	180
35-54	200	190	190	210	220
55-64	90	110	100	90	90
65-74	50	60	80	100	90
75+	40	40	50	60	80
Totaal	740	750	770	800	820

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 32: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Nieuwer ter Aa, 2010-2030



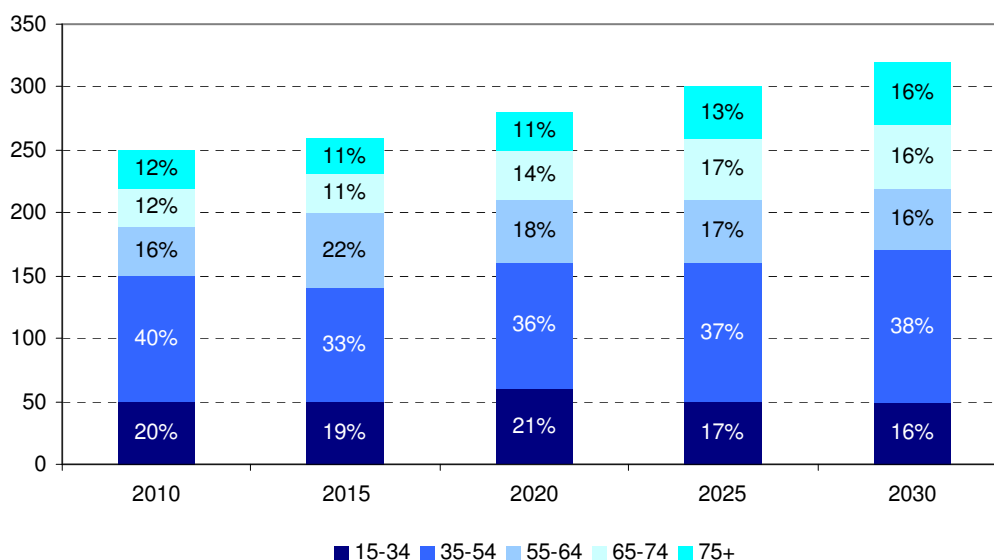
Bron: Prognosemodel Comanen 2010

Tabel 18: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Nieuwer ter Aa, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	50	50	60	50	50
35-54	100	90	100	110	120
55-64	40	60	50	50	50
65-74	30	30	40	50	50
75+	30	30	30	40	50
Totaal	250	270	280	300	320

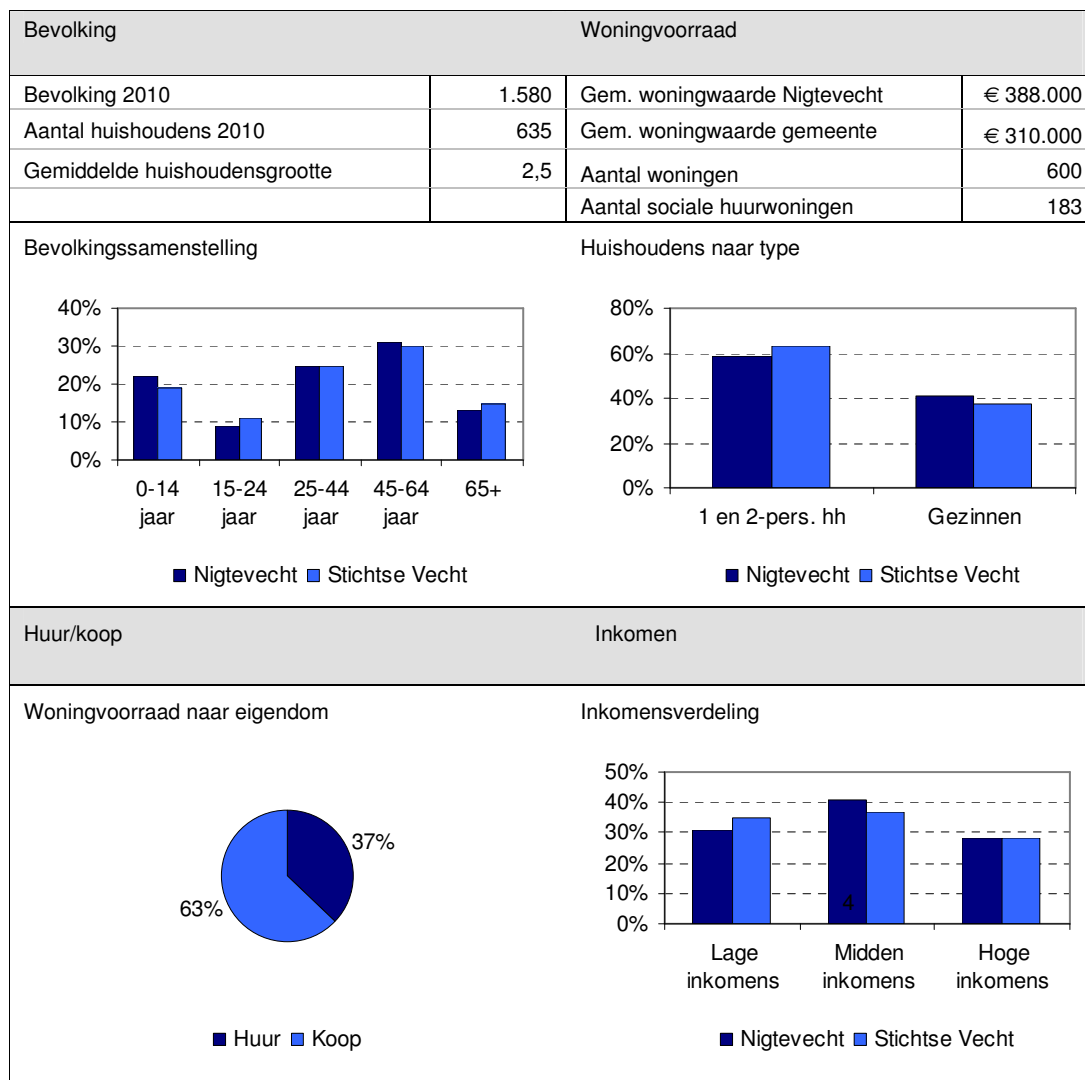
Bron: Prognosemodel Comanen 2010

Figuur 33: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Nieuwer ter Aa, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Comanen 2010

Kernuitwerking: Nigtevecht



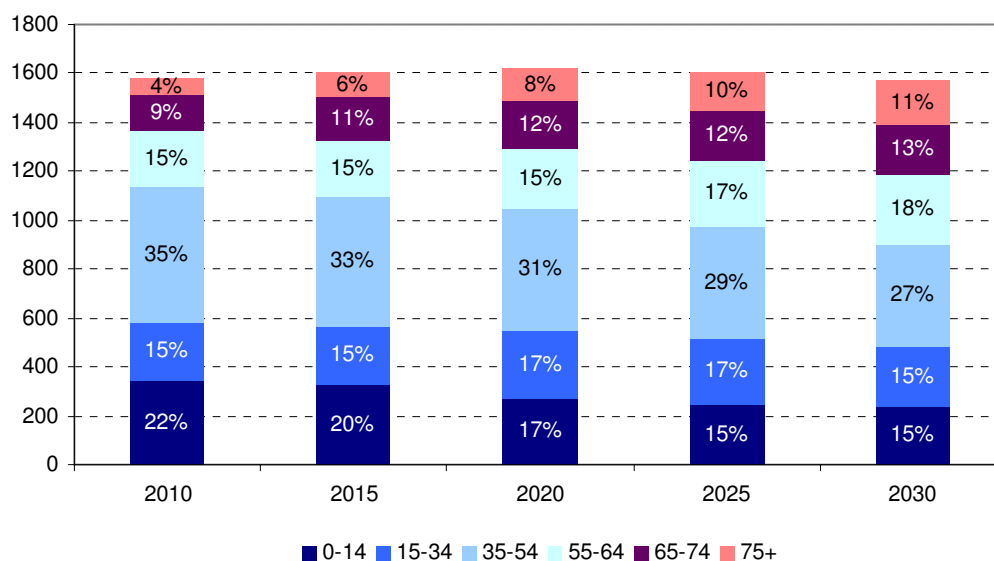
Bron: Cbs 2010, gemeente Loenen

Tabel 19: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Nigtevecht, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	350	330	270	240	240
15-34	240	240	280	270	240
35-54	550	530	500	460	420
55-64	240	230	240	270	290
65-74	140	180	200	200	210
75+	70	100	130	160	180
Totaal	1.580	1.600	1.620	1.600	1.570

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 34: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingssprognose kern Nigtevecht, 2010-2030



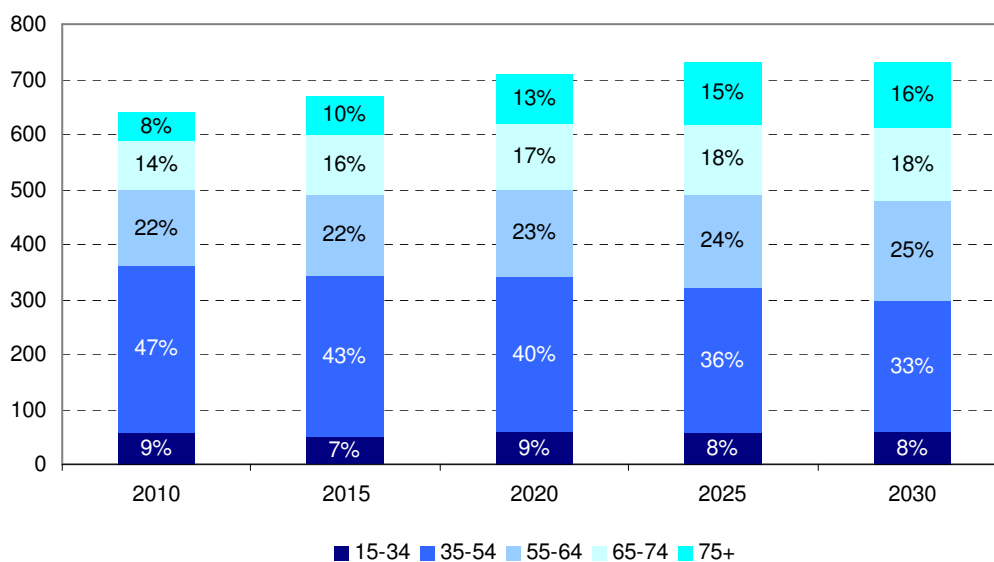
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 20: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Nigtevecht, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	60	50	60	60	60
35-54	300	290	280	260	240
55-64	140	150	160	170	180
65-74	90	110	120	130	130
75+	50	70	90	110	120
Totaal	640	670	700	720	730

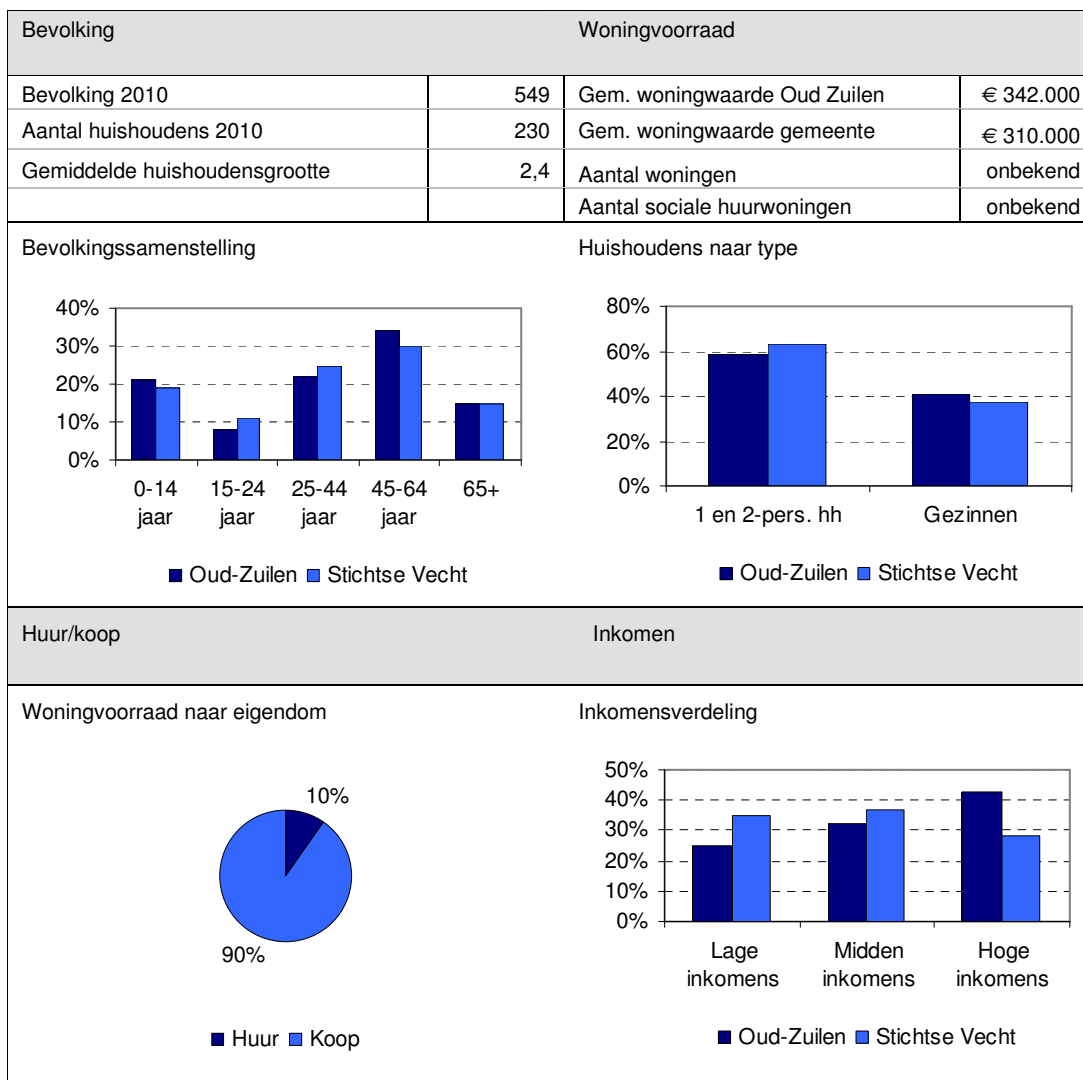
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 35: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Nigtevecht, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Companen 2010

Kernuitwerking: Oud Zuilen



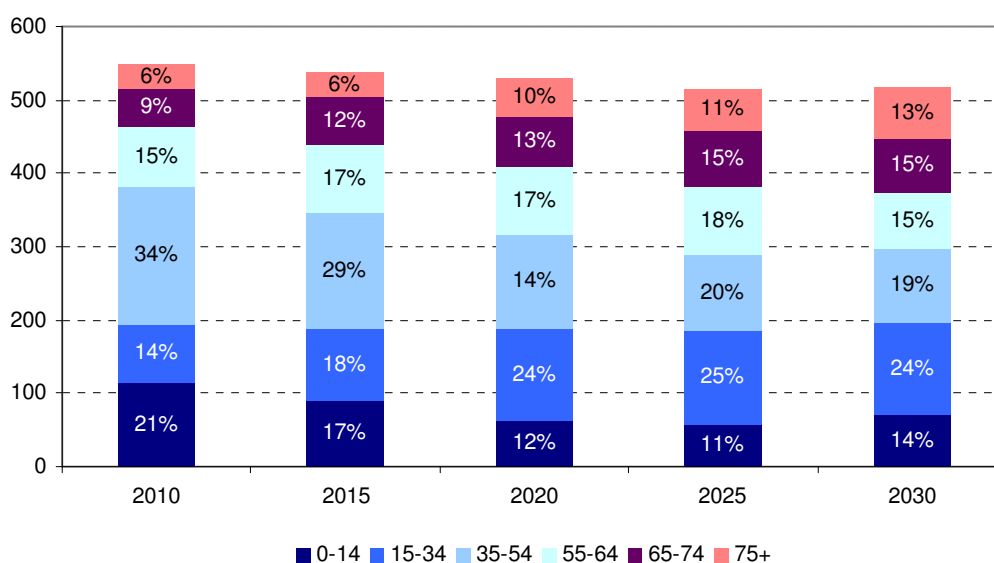
Bron: Cbs 2010, gemeente Maarssen

Tabel 21: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Oud Zuilen, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	110	90	60	60	70
15-34	80	100	120	130	130
35-54	190	160	130	100	100
55-64	80	90	90	90	80
65-74	50	70	70	80	80
75+	30	30	50	60	70
Totaal	550	540	530	520	520

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 36: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Oud Zuilen, 2010-2030



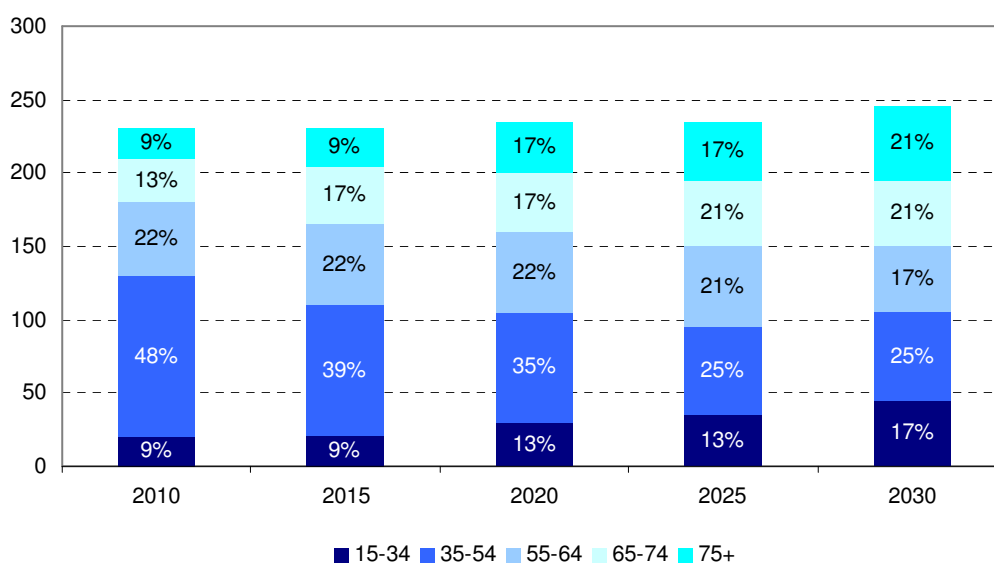
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 22: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Oud Zuilen, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	20	20	30	35	45
35-54	110	90	75	60	60
55-64	50	55	55	55	45
65-74	30	40	40	45	45
75+	20	25	35	40	50
Totaal	230	230	235	235	245

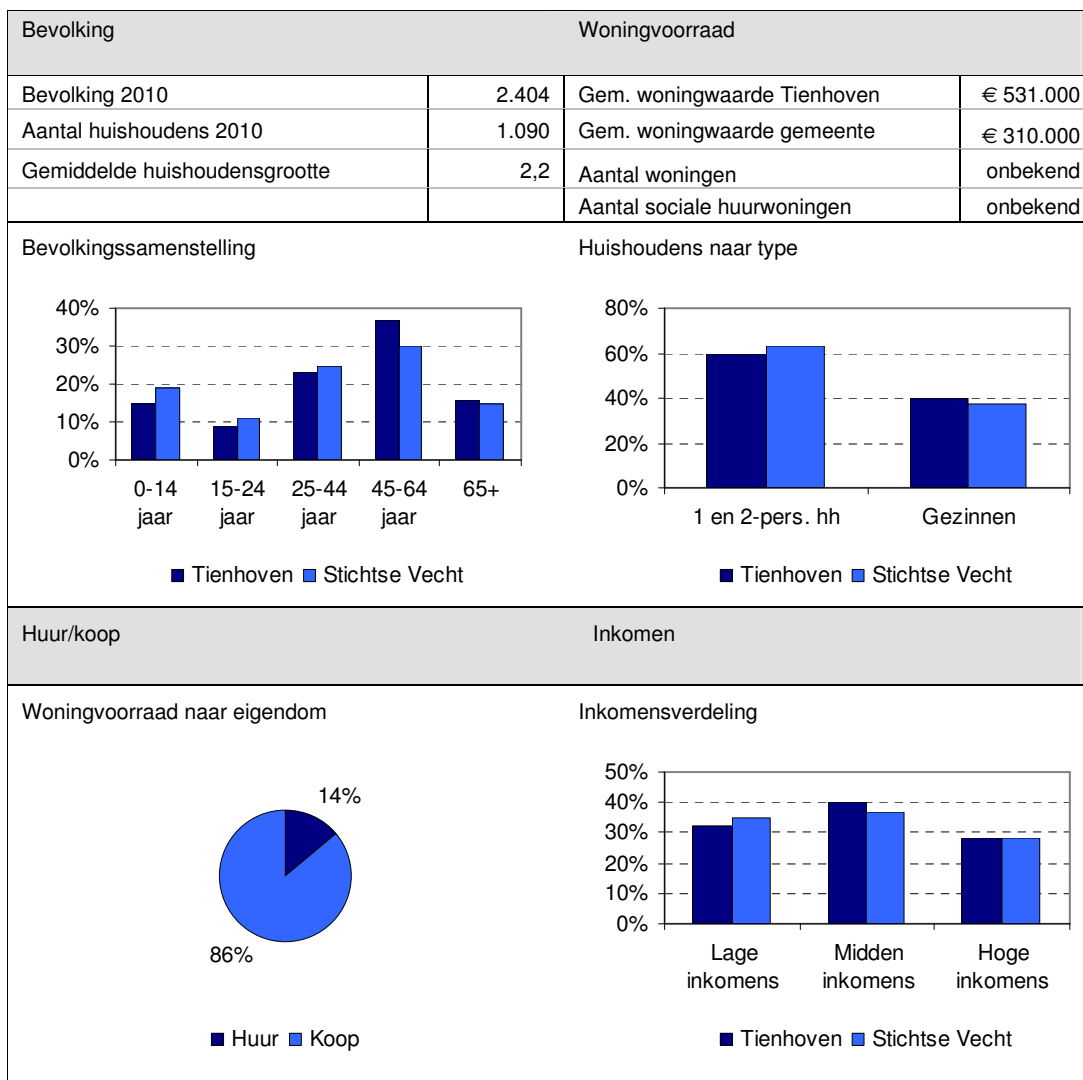
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 37: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Oud Zuilen, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Companen 2010

Kernuitwerking: Tienhoven



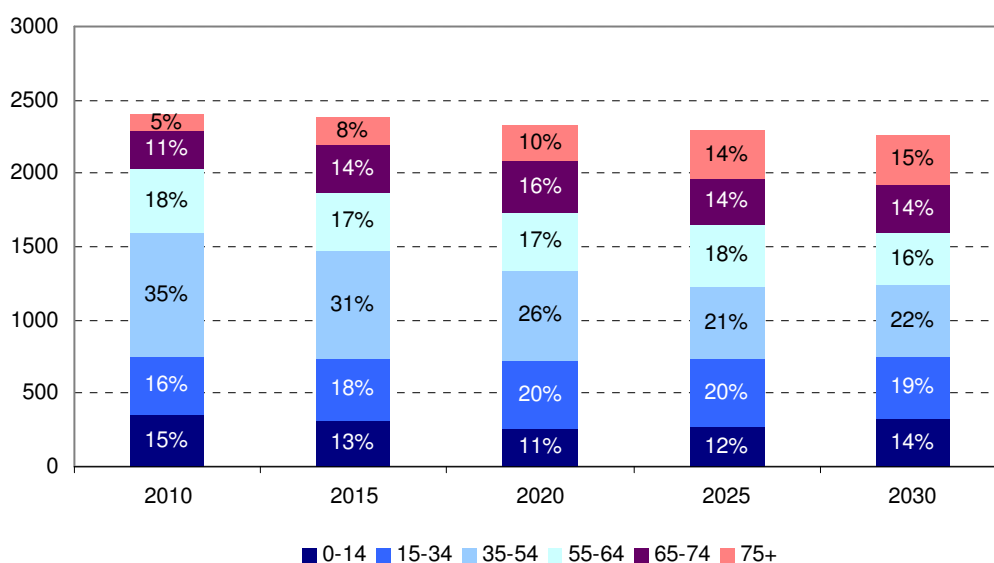
Bron: Cbs 2010, gemeente Maarssen

Tabel 23: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Tienhoven, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	360	310	260	280	320
15-34	390	420	460	470	430
35-54	840	740	610	490	490
55-64	440	390	390	410	360
65-74	260	340	360	320	320
75+	110	180	240	330	340
Totaal	2.400	2.380	2.330	2.290	2.260

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 38: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Tienhoven, 2010-2030



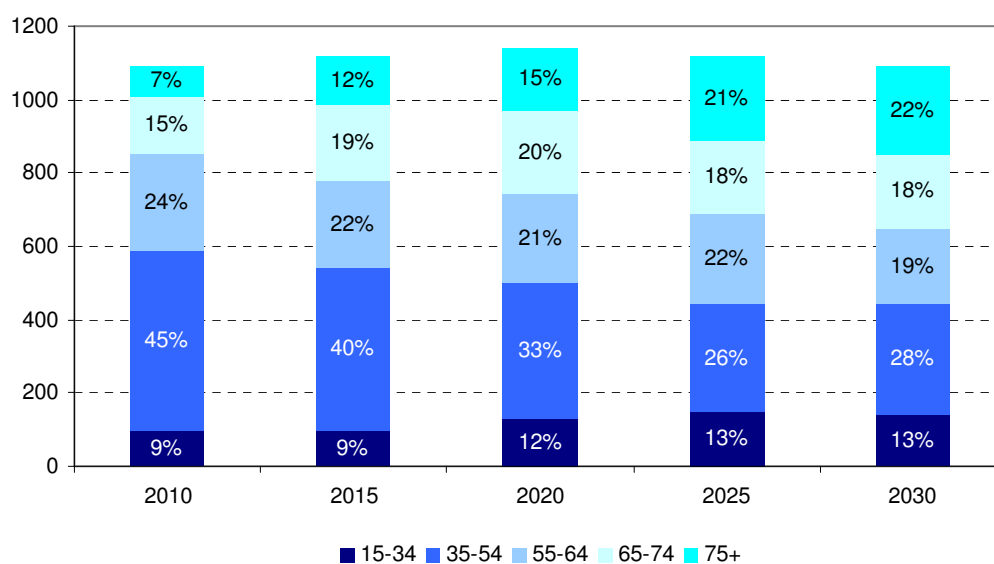
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Tabel 24: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Tienhoven, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	100	100	130	150	140
35-54	490	440	370	290	300
55-64	260	240	240	250	210
65-74	160	210	230	200	200
75+	80	130	170	230	240
Totaal	1.090	1.110	1.130	1.120	1.090

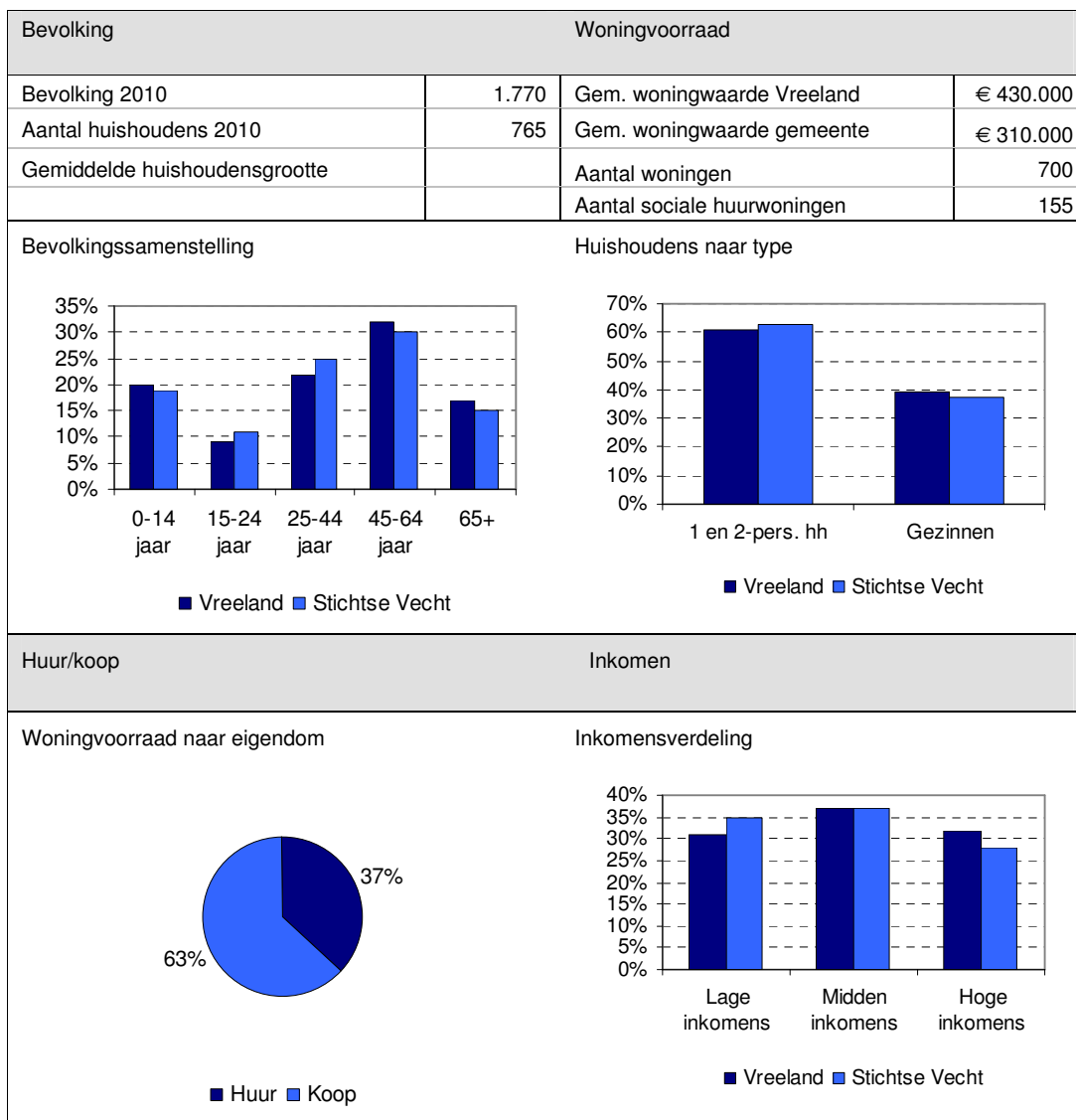
Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 39: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Tienhoven, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Companen 2010

Kernuitwerking: Vreeland



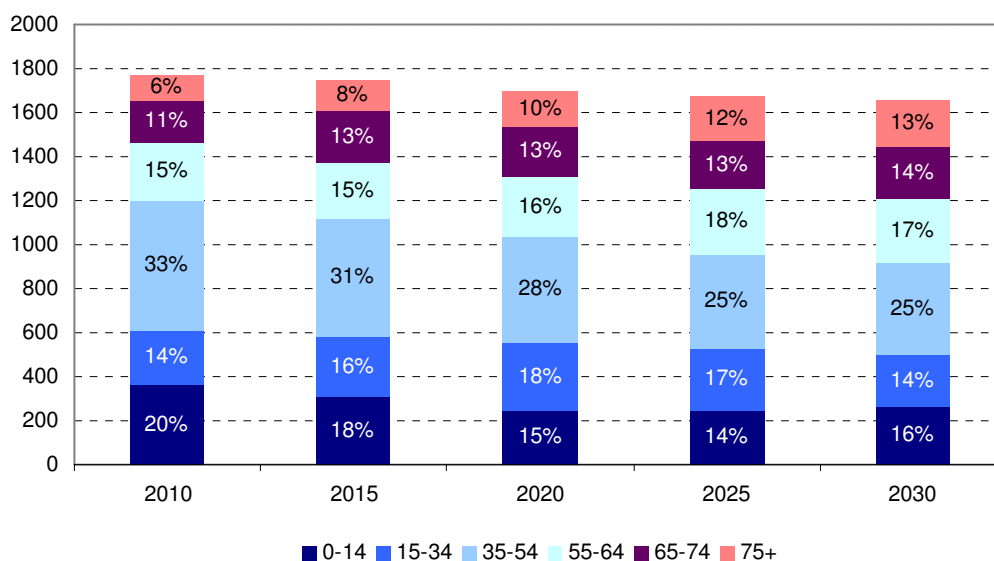
Bron: Cbs 2010, gemeente Loenen

Tabel 25: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingsprognose kern Vreeland, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
0-14	360	310	250	240	270
15-34	250	270	310	290	240
35-54	590	540	470	420	420
55-64	270	250	280	310	280
65-74	190	230	220	210	240
75+	120	140	170	210	210
Totaal	1.770	1.740	1.700	1.680	1.660

Bron: Prognosemodel Companen 2010

Figuur 40: Gemeente Stichtse Vecht. Bevolkingssprognose kern Vreeland, 2010-2030



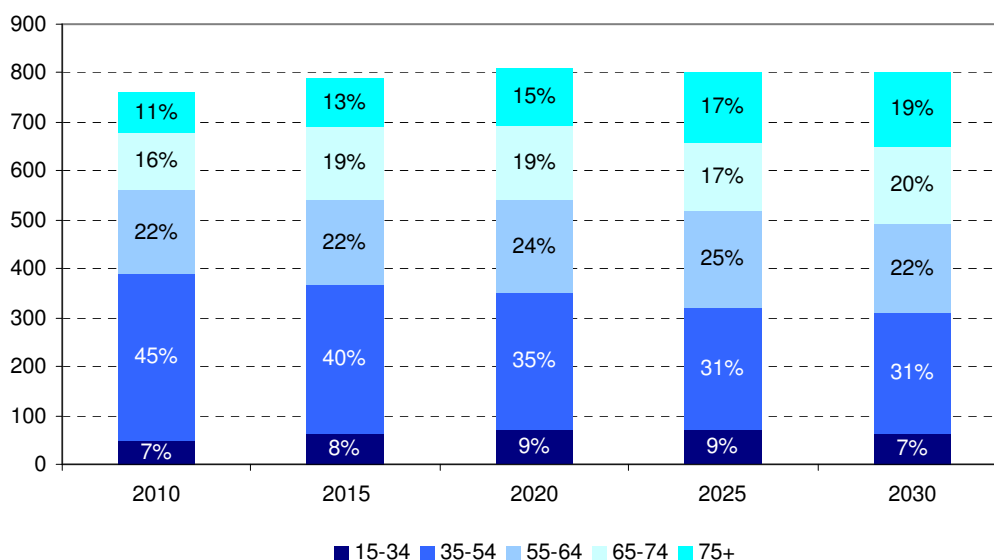
Bron: Prognosemodel Comanen 2010

Tabel 26: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Vreeland, 2010-2030

	2010	2015	2020	2025	2030
15-34	50	60	70	70	60
35-54	340	310	280	250	250
55-64	170	170	190	200	180
65-74	120	150	150	140	160
75+	80	100	120	140	150
Totaal	760	780	800	810	810

Bron: Prognosemodel Comanen 2010

Figuur 41: Gemeente Stichtse Vecht. Huishoudensprognose kern Vreeland, 2010-2030



Bron: Prognosemodel Comanen 2010

Begrippenlijst

BBSH	Besluit Beheer Sociale Huur Sociale Huursector
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Volgens VROM gelden de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2009/2010): Alleenstaande tot 65 jaar tot € 20.975 Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar tot € 28.457 Alleenstaande boven 65 jaar tot € 19.800 Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar tot € 27.075
Doorstromer	Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe huishoudens.
Dure scheefheid	Dit betreft huishoudens behorende tot de aandachtsgroep, gehuisvest in een huurwoning boven de aftoppingsgrens (€ 550, prijspeil 2009).
Eigen behoefte	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Goedkope scheefheid	Huishoudens niet behorende tot de aandachtsgroep, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot de aftoppingsgrens: tot € 500 voor één- of tweepersoonshuishoudens en tot € 535 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2008).
Grootschalig beschermd wonen	Wonen in een grootschalige intramurale instelling, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht(indicatie nodig). Denk aan meestal wat oudere verzorgings- en verpleeghuizen
Huishouden	Elke alleenstaande en tevens elke groep van twee of meer personen die in huiselijk verband samenleven.
Huurprijsgrenzen (prijspeil 2009)	Kwaliteitskortingsgrens € 357 Aftoppingsgrens 1 en 2 personen € 522 Aftoppingsgrens 3 personen of meer € 550 Maximale huurprijsgrens huurtoeslag € 648
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep. Het betreft alle huurwoningen in de sociale sector tot de 2 ^e aftoppingsgrens in het kader van de huurtoeslag van € 550, dus inclusief de woningen tot de 1 ^e aftoppingsgrens van € 522 (prijspeil 2009).
Kleinschalig beschermd wonen	Individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheden, met directe nabijheid van 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte. Geldt als intramuraal wonen (indicatie nodig). Meestal in aantallen van 6, 12 of 24 wooneenheden.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Ontgroening	Dit is het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking als gevolg van een afname van het geboortecijfer.
Senioren	Mensen van 55 jaar en ouder. Een seniorenhuishouden is een huishouden waarin de hoofdbewoner 55 jaar of ouder is.

Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Vergrijzing	Dit is een demografische ontwikkeling waarin het aandeel van ouderen in de totale bevolkingsopbouw toeneemt
Woonservicegebieden of woonservicezones	Een woonservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.