

Raadsmonitor voortgang woningbouw VHL

2025 – I

Voor u ligt de halfjaarlijkse rapportage voortgang woningbouw in Vijfheerenlanden. De rapportage kent een gewijzigde opzet. Er wordt behalve over de aantallen woningbouw, ook meer op de differentiatie en spreiding over de kernen ingegaan.

Er wordt een terugblik op 2024 gegeven en er wordt specifiek op de periode 2025 tot en met 2028 ingegaan. Dit ook in relatie tot de vastgestelde Omgevingsvisie (2024), Woonvisie (2020), Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (2025) en het Coalitieakkoord 2022-2026. Maar ook in relatie tot de regionale woningbouwopgave, zoals ook vastgelegd in de zogeheten Woondeals.

Woondeal regio U10 en de actualisering ervan

Met een landelijke bouwambitie van 900.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030 ligt er een ambitieuze bouwopgave op tafel. Temeer omdat ook moet worden voldaan aan de bouw van voldoende betaalbare woningen, waaronder 250.000 sociale huurwoningen. Binnen de opgave van 900.000 toe te voegen woningen is het ook de bedoeling dat hiervan er tenminste 290.000 woningen (32%) geschikt zijn voor ouderen. Dit in de vorm van nultredenwoningen (170.000), geclusterde woningen (80.000) en (geclusterde) verpleegzorgplaatsen/zorggeschikte woningen (40.000).

In 2023 hebben de gemeenten in de netwerksamenwerking U10 binnen de provincie Utrecht getekend voor de bouw van ruim 61.000 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Gemeente Vijfheerenlanden heeft daarin een bijdrage van 2.797 woningen toegezegd. In de periode 2022 t/m 2024 zijn er inmiddels zo'n 1.600 woningen gerealiseerd (in de vorm van nieuwbouw en overige toevoegingen). Daarmee zit Vijfheerenlanden goed op koers. Theoretisch hoeven we in de periode 2025 tot en met 2030 jaarlijks nog zo'n 200 woningen te realiseren om deze doelstelling te halen. Dit getal ligt lager dan de ambitie die we als gemeente hebben.

Tegelijkertijd is er in 2025 sprake van een actualisering van de Woondeal. Alle provincies zijn vanwege de grote druk op de woningmarkt door het rijk gevraagd om een hogere inspanning te leveren voor de periode tot en met 2030. Voor provincie Utrecht betekent dit een verzoek voor 3.000 woningen extra. In relatie tot onze gemeentelijke plancapaciteit, zoals ook verwoord in het Provinciaal Programma Wonen en Werken, is Vijfheerenlanden verzocht om de woningbouwambitie op te hogen naar ruim 3.800 woningen. Dit is een toename met iets meer dan 1.000 woningen. Dit ook mede vanwege de beschikbare (weliswaar grotendeels zachte) plancapaciteit bij Vijfheerenlanden.

Dit betekent dat we voor de periode 2025 tot en met 2030 te maken hebben met niet een gemiddelde benodigde opgave van 200 woningen per jaar, maar met bijna 370 woningen per jaar. Afgezet tegen de prestatie van afgelopen drie jaar (meer dan 500 woningen per jaar) is dit een uitdagende maar tegelijk ook mogelijk haalbare opgave. Hoe we hier invulling aan willen geven leest u verder in deze monitor.

Coalitieakkoord 2022 tot en met 2026

In het Coalitieakkoord is een opgave van 2.000 te realiseren woningen in de periode 2022 tot en met 2026 benoemd alsook de aanwijzing van planlocaties voor 3.000 woningen ten

en met 2040. Aan beide doelstellingen wordt ruimhartig voldaan. De verwachting is dat tot en met 2026 er zo'n 450-500 woningen meer gebouwd zullen zijn dan de genoemde 2.000 woningen. Aanvullend op deze te realiseren 2.000 woningen is er een thans bekende bruto plancapaciteit van zo'n 4.000 woningen voor de periode vanaf 2027. Met alle initiatieven en verzoeken die er maandelijks binnenkomen, blijft dit getal gestaag stijgen.

Woningcorporaties in positie brengen

Het belang van voldoende sociale huurwoningen binnen Vijfheerenlanden wordt breed onderkend. Onze gemeente verkeert in de gelukkige omstandigheid dat binnen de bestaande woningvoorraad reeds 30% sociale huurwoningen aanwezig zijn. Het rijk verlangt in het kader van de betaalbaarheid en de aankomende wet Versterking regie volkshuisvesting, dat in de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt toegewerkt naar deze 30%. Dit is al op die manier in onze Kaders voor Betaalbare Woningbouw (KBW) zo opgenomen.

In de eerste jaren van de Woondeal (2022 t/m 2024) werd niet aan dit percentage voldaan. Met de opleveringen in 2024 en de vooruitblik van 2025 t/m 2028 blijkt dat binnen de programmering maar liefst 40% sociale huur is opgenomen. Daarmee zijn alle hier werkzame woningcorporaties goed in positie gebracht. Dit hogere percentage heeft mede te maken met een aantal sloop-/nieuwbouwplannen in Leerdam-West en Leerdam-Noord (Eiland), waardoor er ook een aantal sociale huurwoningen aan de voorraad worden onttrokken.

Toelichting op aantallen

In de monitor woningbouw zijn per kern harde en zachte plannen opgenomen voor de periode 2024 t/m 2030 (en verder). Er wordt onderscheid gemaakt in typologie (grondgebonden woningen of gestapelde woningen) en in prijsklassen. Ten aanzien van de prijsklassen gaat het om sociale huur, middenhuur, vrije sector huur, sociale koop, betaalbare koop, koop tot de NHG-grens en om duurdere koopwoningen. Voor definities: zie bijlage 1.

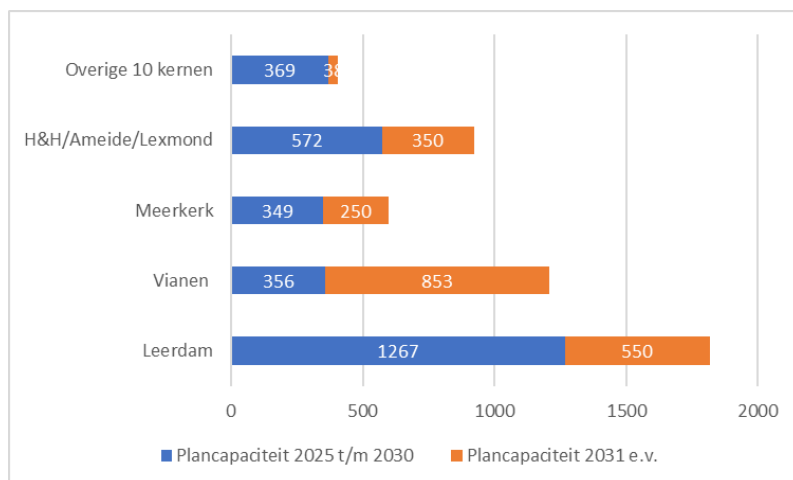
In deze monitor spreken we altijd van bruto aantallen. Dat zijn alle gebouwde en te bouwen woningen. Ook panden die getransformeerd worden naar woningen zijn hierin opgenomen. Ook flexprojecten worden meegenomen omdat deze in de Woondeal eveneens meetellen. Het rijk en de provincie Utrecht rekenen ook met bruto aantallen. Naast dat er nieuwe woningen worden gebouwd, worden er ook altijd woningen gesloopt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij herstructureringsplannen. Voor de komende jaren staan er enkele honderden woningen op de planning voor sloop, met name in Leerdam-West (de Hellingbaanflats en de herontwikkeling van de Ambonese buurt) en in Leerdam-Noord (Eiland). De netto-toevoeging zal derhalve met name in Leerdam lager uitvallen.

Plancapaciteit vanaf 2025

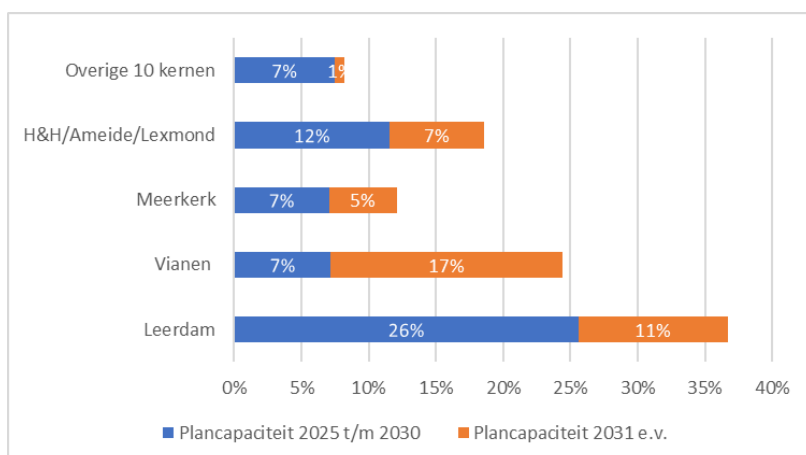
In de periode 2020 t/m 2024 is de woningvoorraad met ruim 2.330 woningen uitgebreid (een uitbreiding met gemiddeld meer dan 460 woningen per jaar), vooral door de toevoeging van nieuwbouw. Per 1 januari 2025 telde Vijfheerenlanden een woningvoorraad van ruim 26.150 woningen.

De thans bekende totale bruto plancapaciteit voor de periode **2025 t/m 2030 en vanaf 2031** bedraagt ruim 4.900 woningen. Hiervan zijn zo'n 2.900 woningen voor de periode tot en met 2030 toebedeeld en nog eens ruim 2.000 woningen voor de periode vanaf

2031. In de praktijk is er meestal sprake van een boeggolf en zullen sommige projecten in de praktijk later in tijd worden gerealiseerd (bijvoorbeeld vanwege bezwaar en beroep of stikstofperikelen). Er is dus voldoende reservecapaciteit (131%) om tot de gewenste uitbreiding met minimaal 370 woningen per jaar te komen.



Figuur 2a Plancapaciteit (absoluut) 2025 t/m 2030 en vanaf 2031 naar type kern

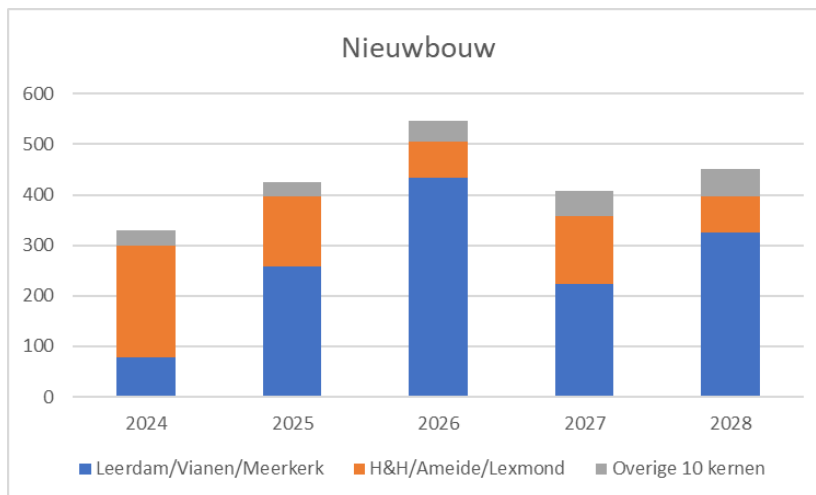


Figuur 2a Plancapaciteit (relatief) 2025 t/m 2030 en vanaf 2031 naar type kern

In Leerdam zal 37% van de totale gemeentelijke bruto plancapaciteit gebouwd worden, vooral ook in het tijdvak 2025 t/m 2030) gevolgd door 24% in Vianen. De woningbouw in kern Hoef en Haag nadert haar voltooiing, waardoor de betekenis van de nieuwbouw in deze kern in relatieve zin sterk afneemt ten opzichte van voorgaande jaren.

Woningbouw 2024 t/m 2028

Voor de periode 2024 t/m 2028 staan er ruim 2.160 woningen gepland om gerealiseerd te worden (gemiddeld 430 woningen per jaar). Hiervan zijn er in 2024 zo'n 330 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het overgrote deel werd in Hoef en Haag gebouwd (211 woningen). Voor 2025 wordt de bouw van zo'n 425 woningen voorzien en in 2026 bijna 550 woningen. In 2027 en 2028 zal dit aantal tussen de 400 en 450 woningen liggen.



Figuur 1 Nieuwbouw 2024 t/m 2028 naar type kern

Vanaf 2025 neemt de betekenis van de woningbouw in de kern Leerdam toe. Dit komt mede doordat de bouw in Hoef en Haag langzaam wordt afgerond (in 2027) en er dan totaal ruim 1.800 woningen in deze nieuwe kern van Vijfheerenlanden zijn gebouwd. De absolute betekenis van de woningbouw in de 10 kleinere kernen met minder dan 2.000 inwoners is gering, is lager dan 10%. Voor de periode 2022 t/m 2030 gaat het om zo'n 450 woningen. Dit neemt niet weg dat er de komende jaren met verschillende 'vitaliteitslocaties' wordt gestart om zo te voldoen aan de geconstateerde woningbehoeften in een aantal kernen op basis van de dorps(woon)visies en gebiedsvisies. Daarmee zijn deze kleinere ontwikkelingen wel degelijk van belang en van meerwaarde voor de inwoners van deze kleinere dorpen.

Ontwikkeling betaalbaarheid: groei naar 67% betaalbaar

Naast de kwantitatieve woningbouwambitie heeft de gemeente Vijfheerenlanden de ambitie om betaalbare woningen te realiseren. Dit is in lijn met de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal. Om deze betaalbaarheidsambitie te realiseren heeft de gemeenteraad de Kaders Betaalbare Woningbouw (KWB) vastgesteld. Daarin is voor de grotere gebiedsontwikkelingen zelfs een betaalbaarheidsnorm van 67% gesteld, waarvan tenminste 30% sociale huur. Voor de kleinere plannen geldt een ambitie van tenminste 50% betaalbaarheid (met eveneens 30% sociale huur).

De woningbouw zal de komende jaren steeds meer gaan voldoen aan deze Kaders Betaalbare Woningbouw. In 2022 en 2023 lag deze gemiddeld nog onder de 40% en ook in 2024 lag het aandeel betaalbare woningen met 39% nog vrij laag. Dit werd mede veroorzaakt door bouwplannen uit eerdere overeenkomsten waarin de gewenste toegroei naar tweederde betaalbaarheid nog niet was overeengekomen.

Mede door de beoogde herstructurering in Leerdam (waarbij er overigens dus ook sociale woningbouw wordt gesloopt) zal het aandeel betaalbare woningbouw oplopen tot zelfs meer dan 70% in 2028. Over het geheel is voor de periode 2024 t/m 2028 een aandeel van 56% betaalbaarheid voorzien. Dat laat zien dat we toegroeien naar de gewenste tweederde betaalbaarheid. Het aandeel dure koop (boven de NHG grens) lag in 2024 nog op 50% maar zal over het geheel op gemiddeld 35% uitkomen.

De bouw van middenhuur woningen is bescheiden. Mede door de wetswijzigingen is de interesse voor de bouw van midden huurwoningen bij de marktpartijen (vanwege lagere rendementen) gedaald. Tegelijkertijd zien we in onze gemeente een grotere interesse in koopwoningen en betaalbare huurwoningen, dan in duurdere huurwoningen.

Segment	Oplevering 2024	Planning 2025	Planning 2026	Planning 2027	Planning 2028	Totaal 2024 t/m 2028	Gemiddeld	Relatief
Sociale huur	94	123	203	189	247	856	171	40%
Middenhuur	0	18	18	32	20	88	18	4%
Dure huur	11	5	0	0	0	16	3	1%
Sociale koop	30	28	38	8	24	128	26	6%
Betaalbare koop	5	17	60	24	41	147	29	7%
Koop tot NHG grens	25	76	34	22	6	163	33	8%
Dure koop	165	157	194	133	113	762	152	35%
Totaal	330	424	547	408	451	2160	432	100%
Aantal betaalbaar	129	186	319	253	332	1219	244	
Aandeel betaalbaar	39%	44%	58%	62%	74%	56%	56%	56%

Tabel 1 Woningbouw 2024 t/m 2028, naar prijssegment. Bron: gemeente Vijfheerenlanden.

Hierna wordt per jaar een toelichting op de woningbouwcijfers gegeven.

Gerealiseerde woningbouw 2024

In 2024 zijn er 330 nieuwbouwwoningen opgeleverd, inclusief 48 zorgwoningen. Ruim driekwart bestond uit grondgebonden woningen en bijna een kwart uit gestapelde bouw. Het aandeel betaalbaarheid lag op 39%.

De overgrote meerderheid is in Hoef en Haag gerealiseerd in de deelgebieden Het Dorpshart (115), De Erven (56) en Het Lint (40). Dit waren vooral grondgebonden koopwoningen en een aantal huurwoningen van LEKSTEDewonen: grondgebonden sociale huurwoningen alsook de realisatie van Brinkhoef (met 48 zorgappartementen, waarbij de zorg door Zorgspectrum wordt geleverd).

In Leerdam betrof het vooral de oplevering van een aantal woningen in Broekgraaf, in Vianen ging het onder andere om 12 koopappartementen (Walsland). In de overige 10 kleinere werden aanvullend op de eerste 16 koopwoningen (waarvan 10 in de sociale koop) op de Slagboomlocatie in Leerbroek vooral particuliere woningen gerealiseerd.

Oplevering 2024	Aandeel	Totale programma	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	Aandeel betaalbaar
Broekgraaf	14%	47						8	21	29				18				18	38%
Overig Leerdam	2%	8			5				3	8								0	0%
Leerdam	17%	55	0	0	5	0	0	8	24	37	0	0	0	18	0	0	0	18	33%
Vianen	5%	15							3	3						12		12	0%
Meerkerk	2%	8				2	2		4	8								0	50%
Hoef en Haag	64%	211	46						117	163	48							48	45%
Ameide	2%	8			6			1	1	8								0	0%
Lexmond	1%	2							2	2								0	0%
Overige 10 kernen	9%	31				10	3	4	14	31								0	42%
Totaal 2024	100%	330	46	0	11	12	5	13	165	252	48	0	0	18	0	12	0	78	39%
Relatief		100%	14%	0%	3%	4%	2%	4%	50%	76%	15%	0%	0%	5%	0%	4%	0%	24%	39%

Tabel 2 Opgeleverde nieuwbouw in 2024, naar typologie en prijssegment, per type kern. Bron: gemeente Vijfheerenlanden.

Geplande woningbouw 2025 t/m 2028

Voor **2025** staan er zo'n 425 woningen gepland om gebouwd te worden, waarvan 70% grondgebonden. Tot juni 2025 waren hiervan al zo'n 175 woningen gereed gemeld. Het aandeel betaalbare woningen stijgt ten opzichte van 2024 naar 44%, mede dankzij de oplevering van een aantal projecten in de sociale huursfeer.

Meer dan de helft van de nieuwbouw komt in Leerdam terecht.

Geplande oplevering 2025	Aandeel	Totale programma	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	Aandeel betaalbaar
Broekgraaf	51%	218				28	10	38	60	136	64	18						82	55%
Overig Leerdam	3%	13							2	2			5		6			11	46%
Leerdam	54%	231				28	10	38	62	138	64	18	5	6				93	55%
Vianen	6%	26							2	2	24							24	92%
Meerkerk	0%	2							2	2								0	0%
Hoef en Haag	29%	125	14					38	61	113	12							12	21%
Ameide	0%	0								0								0	0%
Lexmond	3%	12	9						3	12								0	75%
Overige 10 kernen	7%	28					1		27	28								0	4%
Totaal 2025	100%	424	23	0	0	28	11	76	157	295	100	18	5	0	6	0	0	129	44%
Relatief		100%	5%	0%	0%	7%	3%	18%	37%	70%	24%	4%	1%	0%	1%	0%	0%	30%	44%

Tabel 3 Geplande nieuwbouw in 2025, naar typologie en prijssegment, per type kern. Bron: gemeente Vijfheerenlanden.

Met name in Broekgraaf staan grote aantallen woningen gepland om opgeleverd te worden. Een aantal hiervan is reeds opgeleverd (65 woningen) en verder zullen er grotere aantallen vlak voor en na de zomer door huishoudens in gebruik worden genomen waaronder ook een aantal sociale huurappartementen voor Kleurrijk Wonen.

De realisatie van project Monnikendreef (24 eenheden) in Vianen staat nog voor 2025 opgetekend, maar staat onder druk vanwege de lopende bezwaar- en beroepsprocedure. In Hoef en Haag zal opnieuw een groot aantal woningen worden opgeleverd, namelijk 125 woningen, waarvan 76 in Het Dorpshart en 49 in De Erven. Dit betreft ook een aantal sociale huurwoningen (gestapeld en grondgebonden).

In Ameide, Meerkerk en Lexmond is het aanbod zeer bescheiden. In de overige 10 kleinere kernen betreft het de bouw van 10 woningen op de Slagboomlocatie in Leerbroek en verder een aantal kleinere (particuliere) initiatieven van vooral 1-2 woningen.

In 2025 wordt ook verder gewerkt aan de voorbereiding van volgende grotere woningbouwlocaties, zoals Broekgraaf-Noord en een aantal 'vitaliteitslocaties' zoals de locatie Kerkweg (Schoonrewoerd), Achter de Krooshof (Zijderveld) en Sportveldenlocatie (Hei- en Boeicop).

Voor het jaar **2026** staat een groter aantal opleveringen gepland, namelijk zo'n kleine 550 woningen. Opvallend is het hoge aandeel appartementen (54%) in de programmering, zowel in de huur- als in de koopsfeer. Het aandeel betaalbare woningen stijgt verder naar 58%. In 2026 zal de nieuwbouw niet alleen vooral in Leerdam plaatsvinden, maar ook in de kernen Vianen en Meerkerk.

Geplande oplevering 2026	Aandeel	Totale programma	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	Aandeel betaalbaar
			Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Sociale Koop	Middeldure koop betaalbaar	Middeldure Koop tot NHG	Dure Koop >NHG	Subtotaal grondgebonden	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Sociale Koop	Middeldure koop betaalbaar	Middeldure Koop tot NHG	Dure Koop >NHG	Subtotaal gestapeld	
Broekgraaf	37%	203					17	20	32	69	45			34	20	10	25	134	57%
Overig Leerdam	3%	15							4	4					11			11	73%
Leerdam	40%	218					17	20	36	73	45			34	31	10	25	145	58%
Vianen	18%	97							8	8	74	11					4	89	88%
Meerkerk	22%	118	23						45	68	50							50	62%
Hoef en Haag	13%	72					4	2	66	72								0	6%
Ameide	0%	0								0								0	0%
Lexmond	0%	0								0								0	0%
Overige 10 kernen	8%	42	11	7				2	10	30				4	8			12	71%
Totaal 2026	100%	547	34	7	0	0	21	24	165	251	169	11	0	38	39	10	29	296	58%
Relatief		100%	6%	1%	0%	0%	4%	4%	30%	46%	31%	2%	0%	7%	7%	2%	5%	54%	58%

Tabel 4 Geplande nieuwbouw in 2026, naar typologie en prijssegment, per type kern. Bron: gemeente Vijfheerenlanden.

In de kleinere kernen betreft dit vooral nieuwbouw in Schoonrewoerd (12 betaalbare koopappartementen) en in Zijderveld (12 huurwoningen).

In Hoef en Haag betreft het de oplevering van 72 grondgebonden koopwoningen in De Erven. Met Broekgraaf is Leerdam met de oplevering van iets meer dan 200 woningen wederom een belangrijke kern waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd, waarvan ook een groot aantal appartementen (huur en koop) in verschillende prijsklassen.

In Vianen zal de realisatie van een belangrijk deel van Hazelaarplein (met totaal 126 huurappartementen, waarvan 96 sociale huur en 30 middenhuur) in opdracht van LEKSTEDewonen een verruiming van het aanbod betekenen (en doorstroming) voor huishoudens (waaronder ouderen) die graag een appartement willen huren.

In Meerkerk worden de eerste circa 54 woningen in Weide II opgeleverd, waaronder 23 levensloopbestendige grondgebonden sociale huurwoningen van Fien Wonen.

Daarnaast is de oplevering van de 50 tijdelijke flexwoningen (appartementen) in Burggraaf voor in eerste instantie de verplaatsing/opvang van Oekraïense huishoudens gepland, huishoudens die nu nog (deels) in het gemeentehuis van Meerkerk wonen.

In **2027** zullen naar verwachting iets meer dan 400 woningen worden gebouwd, wederom met relatief veel appartementen (45%) in vooral de sociale huursfeer. Het aandeel betaalbaar neemt verder toe tot 62%, vooral ook door de inzet van de drie grotere woningcorporaties in onze gemeente. Dit jaar is de nieuwbouw wat meer geleidelijk verdeeld over meerdere kernen. Dit heeft ook te maken met de afronding van Broekgraaf (en de opstart van Broekgraaf-Noord). In 2027 hoopt Kleurrijk Wonen ook de eerste vervangende nieuwbouw in de Ambonese buurt (28 woningen) te kunnen aanbieden evenals een aantal sociale huurappartementen aan de Patrimoniumstraat.

Geplande oplevering 2027	Aandeel	Totale programma	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	Aandeel betaalbaar
			Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Sociale Koop	Middeldure koop betaalbaar	Middeldure Koop tot NHG	Dure Koop >NHG	Subtotaal grondgebonden	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Sociale Koop	Middeldure koop betaalbaar	Middeldure Koop tot NHG	Dure Koop >NHG	Subtotaal gestapeld	
Broekgraaf	10%	41					5	16	20	41								0	12%
Overig Leerdam	15%	63	28							28	35							35	100%
Leerdam	25%	104	28				5	16	20	69	35							35	65%
Vianen	16%	66								0	36	30						66	100%
Meerkerk	13%	53	17						36	53								0	32%
Hoef en Haag	14%	59							59	59								0	0%
Ameide	4%	16								0	16							16	100%
Lexmond	15%	60					9		9	18	40	2						42	85%
Overige 10 kernen	12%	50	3				8	6	9	26	14			8	2			24	70%
Totaal 2027	100%	408	48	0	0	0	22	22	133	225	141	32	0	8	2	0	0	183	62%
Relatief		100%	12%	0%	0%	0%	5%	5%	33%	55%	35%	8%	0%	2%	0%	0%	0%	45%	62%

Tabel 5 Geplande nieuwbouw in 2027, naar typologie en prijssegment, per type kern. Bron: gemeente Vijfheerenlanden.

In Vianen is de afronding van de locatie Hazelaarplein aan de orde met nog 36 sociale huurappartementen en 30 middenhuur appartementen, allen van LEKSTEDewonen.

Op de locatie Weide II zal de volgende deelfase met ruim 50 woningen worden opgeleverd en in Hoef en Haag betreft dit de (vooralsnog) laatste 59 duurdere grondgebonden woningen in De Erven.

In Lexmond is naar verwachting het project Killesteijn met 18 woningen gerealiseerd evenals de herontwikkeling van de Burgemeester Potstraat door Fien Wonen. En in Ameide betreft het ook de herontwikkeling van een 16-tal huurwoningen van Fien Wonen.

In Hei- en Boeicop worden in 2027 zo'n 12 nieuwbouwwoningen aan de van Zuilenstraat verwacht evenals een 24-tal huur- en koopwoningen aan de Graaf Huibertlaan in Everdingen en een 14-tal huurwoningen aan het Lijnepad van LEKSTEDewonen.

Met circa 450 geplande woningen in **2028** blijft de gewenste bouwproductie mooi op koers. Het aandeel stapeling blijft met 46% relatief hoog en is te koppelen aan een aantal specifieke ontwikkelingen. Mede daardoor is ook het aandeel betaalbare woningen relatief hoog (74%).

De kern Leerdam zal van grote betekenis zijn voor het totaal aantal op te leveren woningen in 2028. Er staat in meerdere gebieden in Leerdam het nodige te gebeuren. Niet alleen vanwege de eerste geplande nieuwbouwopleveringen in Broekgraaf-Noord, maar ook vanwege de eerste fase van herontwikkeling van het Eiland (Habion) met voor ouderen geschikte seniorenwoningen en verder de volgende fase in de herstructurering van de Ambonese buurt (met 60 woningen) en de eerste fase (70 woningen) van de herstructurering van de Hellingbaanflats in Leerdam-West. Hier worden dus ook sociale huurwoningen gesloopt, waarvoor eigentijdse (in belangrijke mate sociale huur) woningen terug worden gebouwd.

In Vianen zal naar verwachting nog geen volgende grotere ontwikkeling aan de orde zijn en in Meerkerk wordt de laatste fase van Weide II opgeleverd.

Geplande oplevering 2028	Aandeel	Totale programma	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	EG	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	App.	Aandeel betaalbaar
			Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Sociale Koop	Middeldure koop betaalbaar	Middeldure koop tot NHG	Dure Koop >NHG	Subtotaal grondgebonden	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Sociale Koop	Middeldure koop betaalbaar	Middeldure koop tot NHG	Dure Koop >NHG	Subtotaal gestapeld	
Broekgraaf-Noord	22%	100	10	4		4	16		30	64	22			6	4		4	36	66%
Overig Leerdam	40%	180	60							60	120							120	100%
Leerdam	62%	280	70	4		4	16		30	124	142			6	4		4	156	88%
Vianen	0%	0								0								0	0%
Meerkerk	10%	46	4						42	46								0	9%
Hoef en Haag	0%	0								0								0	0%
Ameide	16%	71					6	2	20	28	15	16		8		2	2	43	63%
Lexmond	0%	0								0								0	0%
Overige 10 kernen	12%	54	16			2	11	2	15	46				4	4			8	69%
Totaal 2028	100%	451	90	4	0	6	33	4	107	244	157	16	0	18	8	2	6	207	74%
Relatief		100%	20%	1%	0%	1%	7%	1%	24%	54%	35%	4%	0%	4%	2%	0%	1%	46%	74%

Tabel 6 Geplande nieuwbouw in 2028, naar typologie en prijssegment, per type kern. Bron: gemeente Vijfheerenlanden.

In Ameide spelen meerdere ontwikkelingen, waaronder een ontwikkeling aan de Prinsengracht (met 24 woningen) en de volgende fase van de sloop/nieuwbouw aan de JW van Puttestraat van Fien Wonen.

In de 10 kleinere kernen gaat de start van een eerste fase van de Kerkweg lopen evenals de eerste fase van de Sportveldenlocatie in Hei- en Boeicop. Ook in Nieuwland is een kleinere ontwikkeling voorzien.

Huisvesting aandachtsgroepen

Met de gerealiseerde en geplande woningbouwprojecten proberen we te voldoen aan de woningvraag van onze inwoners, zowel de reguliere woningzoekenden als ook de woningzoekenden die een wat mindere positie op de woningmarkt hebben. Een aantal van deze groepen zijn als zodanig ook in de Visie Wonen, Welzijn en Zorg benoemd. Denk daarbij aan ouderen (met een zorgvraag), mensen met een beperking, aan uitstroom beschermd wonen en beschermd wonen. Maar ook voor jongeren/starters willen we voldoende aandacht hebben, aangezien ook zij in toenemende mate te maken hebben met de krapte op de woningmarkt en derhalve (ongewenst) lang thuis moeten blijven wonen. Verder hebben we (wettelijke) opgaven met betrekking tot huisvesting van vergunninghouders en opvang Oekraïners.

Ten aanzien van de groep **ouderen** ligt er een opgave (zie ook de Visie op wonen, welzijn en zorg Vijfheerenlanden, maart 205) om in de periode 2022 t/m 2030 tenminste de volgende aantallen voor deze ouderen toe te voegen:

- 80 zorggeschikte woningen
- 330 geclusterde woningen
- 260 nultredenwoningen.

Met de realisatie van Huis ter Leede in Leerdam (113 eenheden) in 2022, Brinkhoef in Hoef en Haag (48 eenheden) en de Herbergier (18 eenheden voor ouderen met dementie) in Vianen, is reeds in belangrijke mate in het aantal zorggeschikte (en deels geclusterde) woningen voorzien.

Daar komt de herontwikkeling van het Eiland in Leerdam van Habion bij, waar in 2028/2029 circa 120 nieuwe appartementen zullen verrijzen (sociale huur en middenhuur).

Het aantal levensloopbestendige zal met de bouw van bijna 900 appartementen in de periode 2024 t/m 2028 naar verwachting relatief eenvoudig worden gehaald. Samen met een aantal vanaf 2022 gerealiseerde ontwikkelingen gaat het dan om locaties als Sluiseiland (gerealiseerd) en Hazelaarplein (126 appartementen) in Vianen en verder Broekgraaf, Eiland en Leerdam-West in Leerdam. Daarnaast worden er ook grondgebonden seniorenwoningen op verschillende locaties aangeboden.

Het aantal te realiseren geclusterde woningen (nultredenwoningen waar ook ontmoeting bij geregeld is, in of in de nabijheid van een complex) heeft nog aandacht.

Voor de groep **jongeren en starters op de woningmarkt** wordt met de bouw van 56% betaalbare woningen in de periode 2024 t/m 2028 (ofwel ruim 1.200 woningen) de kansen groter dan in de afgelopen paar jaar. Dit is ook nodig gezien de behoeftepeilingen in de verschillende dorps(woon)visies, waaruit blijkt dat in vrijwel alle kernen er meer aanbod voor jongeren/starters gewenst is. De bepalingen in de eerdere Doelgroepenverordening (thans opgenomen in het Omgevingsplan) zorgen er mede voor

dat deze betaalbare woningen ook passend worden toegekend aan de bijhorende inkomensgroepen. Daarnaast kan de 50% voorrangsbepaling (kernbinding) in de aangepaste Huisvestingsverordening ertoe bijdragen dat huurders en kopers uit de eigen kern met voorrang een woning kunnen bemachtigen.

Voor **personen met een beperking** is onder andere in 2023 in Leerdam een pand met 25 eenheden gerealiseerd alsook Huis Iris in Vianen (voor 16 personen).

Wat betreft een **woonvoorziening voor kortdurende opvang** ten behoeve van psychisch kwetsbare personen, is voor een locatie in Meerkerk een plan ontwikkeld met daarin twee opties: een ontwerp voor 5 à 6 wooneenheden en een ontwerp voor een ruimere invulling van 35 wooneenheden. Op basis van dit ontwerp is de Omgevingsdienst om advies gevraagd, onder andere in verband met de milieubelasting in de omgeving. Vervolgonderzoek is nog nodig. Na het maken van een keuze voor één van beide ontwerpen, kan gestart worden met de aanbesteding voor de realisatie van de wooneenheden, de vergunningenprocedure (inclusief participatie) en de selectie van een passende zorgaanbieder voor begeleiding en ondersteuning.

Voor de huisvesting van aandachtsgroepen is er in de regio U10 een afsprakenkader opgesteld. Daarbij is ingezet op een evenwichtige verdeling van de wettelijke urgente aandachtsgroepen over de gemeenten op basis van inwonertal. Dit betekent dat Vijfheerenlanden een inspanningsplicht heeft voor het **huisvesten van 45 mensen per jaar die uitstromen uit intramurale instellingen**. Bij de toewijzing van woningen dient rekening te worden gehouden met de draagkracht en draaglast van wijken. In de prestatieafspraken met woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnspartijen worden afspraken gemaakt over hoe we hier in Vijfheerenlanden verder invulling aan gaan geven.

In dat verband zijn de volgende initiatieven relevant om genoemd te worden.

Voor **kwetsbare jongeren (tot 27 jaar)** wordt gewerkt aan woontrainingshuis en het project Huisbaas.

De ontwikkeling van een **woontrainingshuis** voor jongens verloopt voorspoedig. Inmiddels heeft LEKSTEDewonen voor het woontrainingshuis een woning in Vianen toegewezen. Om daadwerkelijk van start te kunnen gaan, is het nodig dat de woningcorporatie een vergunning verkrijgt voor kamergewijze verhuur. Met de recente vaststelling van de beleidsregels kamergewijze verhuur is dit mogelijk. De vergunningaanvraag loopt inmiddels (met de bijhorende participatie). Ondertussen worden er vanuit het Sociaal Team van de gemeente Vijfheerenlanden en Gro-up intakegesprekken gevoerd met jongeren die mogelijk in aanmerking komen voor een plek in het woontrainingshuis. Ons gezamenlijke doel is om het huis deze zomer te openen, zodat de eerste jongeren dan hun intrek kunnen nemen.

Recent heeft LEKSTEDewonen aangegeven te willen samenwerken om de realisatie van HuisBaas in Vianen mogelijk te maken. Het initiatief HuisBaas richt zich op de **huisvesting en begeleiding van kwetsbare jongeren (18-27 jaar)**, zodat deze jongeren stappen kunnen zetten in hun zelfstandigheid. In samenwerking met de woningcorporatie wordt nu actief gezocht naar een geschikte locatie voor de bouw van 20 tot 30 wooneenheden. We hopen op korte termijn een passende locatie te kunnen

presenteren, zodat we vervolgstappen kunnen zetten, niet alleen wat betreft het realiseren van de huisvesting, maar ook wat betreft het organiseren van de benodigde ondersteuning en zorg.

Om te voldoen aan de halfjaarlijkse taakstelling **huisvesting vergunninghouders** wordt vooral een beroep gedaan op het bezit van de aanwezige woningcorporaties. Vaak gaat het dan om bestaande sociale huurwoningen. In de afgelopen twee jaar is er, mede door de instroom van relatief veel alleengaande/alleenstaande vergunninghouders, een achterstand opgelopen van 67 personen. Daardoor is de gemeente Vijfheerenlanden in Trede III terecht gekomen.

Deze achterstand proberen we in 2025 te keren. Voor 2025 ligt er een taakstelling van minimaal 52 personen. Met behulp van een Verbeterplan voor de provincie Utrecht is inzichtelijk gemaakt hoe de gemeente samen met vooral de drie grootste woningcorporaties tot invulling van deze taakstelling kan komen. Voor nu ziet het er naar uit dat we dit minimaal gewenste aantal te huisvesten vergunninghouders gaan halen, waardoor de gemeente niet naar trede IV afzakt.

Recent is de kamergewijze verhuur (voor maximaal drie personen in één woning) op basis van de geactualiseerde Huisvestingsverordening in de vorm van een aantal overzichtelijke beleidsregels beter mogelijk gemaakt. Op deze wijze wordt de bestaande sociale huurvoorraad beter benut wanneer het om alleengaande/alleenstaande vergunninghouders gaat. Met inachtneming van een spreiding over de gemeente en het voorkomen van concentraties in een straat. Dit gaat voor de 2^e helft van 2025 (en verder) helpend zijn in de huisvesting. Voor de tweede helft van 2025 wacht immers een opgave van 45 te huisvesten personen plus het wegwerken van tenminste 50% van de resterende achterstand om niet alsnog in trede IV te belanden.

Ten aanzien van de opvang van **Oekraïners** hebben we een opgave van 271 te huisvesten personen. Dit betekent dat er aanvullend op de huidige locaties (zoals het gemeentehuis Meerkerk) nog aanvullende plekken nodig zijn. Met de inzet van de locatie Burggraaf (50 wooneenheden voor ruim 100 personen) wil de gemeente invulling geven aan de nog ontbrekende huisvesting.

Voor een beperkte uitbreidingsbehoefte voor **standplaatsen van woonwagens** en voor een initiatief van een **Skaeve Huze** loopt er een locatie onderzoek. Dit zal in de tweede helft van 2025 gereed zijn.

Leegstaande woningen

In gemeente Vijfheerenlanden staan, verspreid over de hele gemeente, ook woningen leeg, indicatief tussen de 3 en 4% van de totale woningvoorraad. Volgens normen van de VNG nog niet alarmerend maar wel hoger dan frictieleegstand (bijvoorbeeld tijdelijk leeg als gevolg van verkoop van een woning). Zeker in tijden van krapte op de woningmarkt is elke woning die onnodig lang leeg staat, er één te veel. Het kan daarnaast ongewenst gebruik van deze woningen in de hand werken. Wij gaan in de tweede helft van 2025 nader onderzoek doen naar de duur van deze leegstand, de redenen voor deze leegstand en de kenmerken van deze woningen (en eigenaren) om zo meer zicht te krijgen op dit thema. In de volgende raadsmonitor woningbouw hopen wij een aantal inzichten met u te delen evenals de mogelijke vervolgstappen.

Tot slot

Met deze monitor hopen wij u een beeld te geven van de woningbouwplannen voor de eerstkomende jaren. In aantallen en in differentiatie en de wijze waarop wij inspelen op de woningbehoeften in de verschillende dorpen en die van verschillende doelgroepen.

Uiteraard is de realisatie daarvan mede afhankelijk van onzekerheden als netcongestie, stikstof en bezwaar- en beroepsprocedures.

Tegelijkertijd proberen we als gemeente, samen met de provincie, regio, marktpartijen en woningcorporaties aan deze opgave te voldoen. Dit betekent dat we op efficiënte wijze zullen moeten samenwerken. Provinciale ondersteuning (in tijd en capaciteit) is daarbij aangeboden.

Daarnaast zullen we, waar mogelijk, relevante subsidies proberen binnen te halen om door middel van de inzet van deze stimuleringsregelingen de woningbouw en inrichting en ontsluiting van nieuwe woonlocaties financieel mogelijk te maken. Recente subsidieregelingen als Realisatiestimulans (2,5 miljard tot en met 2029) en Wonen Op Korte Termijn (WOKT) voor bovenplanse kosten (2,5 miljard, indiening zomer 2025) zijn daar twee concrete voorbeelden van.

Bijlage 1. Begrippenlijst

Definities woningtypen

Grondgebonden woning/Eengezinswoning

Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aangebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.

Gestapelde woning/appartement/meergezinswoning

Elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Definities prijscategorieën

Huursector

- Sociale huurwoning: Een sociale huurwoning heeft een maximale netto huur van €900,07, prijspeil 2025.
- Middeldure huurwoningen: Middeldure huurwoningen zijn op grond van de Woondeal met provincie en rijk woningen met een netto huurprijs per maand tussen de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025) en €1.184,82 (prijspeil 2025).
- Dure huurwoningen: Dure huurwoningen zijn woningen met een huur die hoger is dan de bovengrens van middeldure huurwoningen, dus een netto-huur per maand hoger dan €1.84,82 (prijspeil 2025).

Koopsector

- Sociale koopwoningen: Sociale koopwoningen zijn koopwoningen met een maximale koopprijs van €250.000 (prijspeil 1-1-2025). Deze grens sluit aan bij het planregistratiesysteem van de provincie Utrecht. Deze grens wordt via een raadsvoorstel (juli 2025) verhoogd naar € 305.000,-.
- Middeldure koopwoningen: Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tussen €250.000 (prijspeil 1-1-2025) en €405.000 (prijspeil 2025).

Onder betaalbare woningen wordt (overeenkomstig met de Woondeal met provincie en het Rijk) verstaan sociale en middeldure huurwoningen en sociale en middeldure koopwoningen. Dit komt neer op:

- Huurwoningen tot netto-huur per maand van €1.184,82 (prijspeil 2025)
- Koopwoningen tot een koopprijs van €405.000 (prijspeil 2025)