



Quickscan woningbehoefte 2028- 2040

Gemeente Stichtse Vecht

12 mei 2021

Eindrapportage



DATUM	12 mei 2021
TITEL	Quicksan woningbehoefte 2028-2040
OPDRACHTGEVER	Gemeente Stichtse Vecht
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer (Companen) Valentine Reijers (Companen)
PROJECTNUMMER	1904.113
STATUS	Eindrapportage

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Samenvatting en conclusies	5
3	Analyse	7
3.1	Vergelijking prognoses 2017 en 2020	7
3.2	De lokale woningbehoefte tussen 2028 en 2040	9
3.3	Check Woningbouwbehoefte en plannen in de gemeente	12
4	Bijlage 1: Regionale huishoudensprognose U16	14
5	Bijlage 2: Plancapaciteit 2020 – 2040	15

1 Inleiding

In Nederland en zeker ook in de regio rond Utrecht is voor de komende jaren sprake van een grote woningbouwbehoefte. Het aantal huishoudens neemt toe door bevolkingstoename en huishoudensverdunding. Ouderen leven langer en wonen bovendien langer zelfstandig thuis. De druk op de stedelijke regio's in Nederland blijft hoog. Om de woonvraag in de regio te accommoderen is een groot woningbouwprogramma in de regio Utrecht (U16) gepland. Dat geldt ook voor de gemeente Stichtse Vecht. Voor de langere termijn is hier ook ruimte gereserveerd voor grootschalige woningbouw rond de centraal gelegen en goed bereikbare uitleglocatie nabij Breukelen.

De gemeente stelt zich de vraag in hoeverre die woningbouwambitie zich verhoudt tot de lokale woningbehoefte. Sluit de woningbouw wel goed aan bij de (kwalitatieve) woonvraag van haar bewoners? En zorgt grootschaligheid niet voor een potentieel verlies aan eigenheid en karakter van de kernen en aan steun en draagvlak onder bewoners en belanghebbenden in de gemeente?

Om het goede gesprek te kunnen voeren over de woningbouwambities heeft de gemeente Stichtse Vecht de behoefte aan een eerste inzicht in de verhoudingen tussen lokale en regionale woningbehoefte. Met name de nog ongeschreven ambities voor de lange termijn staan daarbij centraal; de periode tussen 2028 en 2040. Inzicht hierin zal helpen bij het opstellen van de eigen woningbouwambities en de regionale afstemming over het aanvullend bouwen voor de gezamenlijke opgaven in de regio.

De gemeente Stichtse Vecht heeft Companen de opdracht gegeven om een quickscan uit te voeren naar de woningbouwbehoefte in de Stichtse Vecht op lange termijn en daarbij aan te geven welk deel van de regionale huishoudensprognoses van Primos te bestempelen is als lokale woningbouwbehoefte en woningbouwbehoefte die voortkomt uit de woonvraag in de regio.

Deze rapportage is de uitwerking van onze quickscan. De volgende onderzoeksvragen stonden daarbij centraal:

- Wat is de kwantitatieve woningbehoefte voor Stichtse vecht tot 2040 en specifiek tussen 2028 en 2040?
- Hoe kan bij de gehanteerde regionale huishoudensprognoses van Primos gekeken worden tegen de woningbehoefte vanuit de gemeente en de overige (regionale) woningbehoefte?
- Wat is de kwantitatieve lokale woningbouwbehoefte tussen 2028 en 2040? En hoe passen de eerste ideeën voor de woningbouwambities daarbij?

2 Samenvatting en conclusies

- In de regio U16 wordt in de nieuwe huishoudensprognose van ABF research (Primos2020) rekening gehouden met een huishoudenstoename tussen 2020 en 2040 van +97.800. Dat is 22% meer dan nu. De groei doet zich op de korte, maar ook op de langere termijn (na 2028) voor.
- In Utrecht zelf is de verwachte huishoudensgroei tussen 2020 en 2040 het grootst. De verwachte toename in Utrecht bedraagt 66.000, ofwel 62% van de regionale groei. Stichtse Vecht neemt in die groei een bescheiden rol in van 4% (+3.700 huishoudens). De verwachte toename van huishoudens komen niet alleen voort uit de lokale woningbehoefte. Evenals in voorbije jaren is de regionale vesting komt een groot deel van de groei door vestiging vanuit de regio of van buiten de regio. In het verleden bestond 55% van de nieuwe huishoudens uit vraag van buitenaf.
- De regionale groei is in de nieuwste Primos-prognose wat naar boven bijgesteld. Nieuwe inzichten over huishoudensvorming, achterstanden bij de woonvraag, buitenlandse migratie en binnenlands migratiepatronen zorgen voor een toename van de verwachte huisvestingsbehoefte. Voor Stichtse Vecht blijft die impact op de gemeentelijke prognose bescheiden (+280).
- In principe moet elke gemeente zorgen voor de benodigde woningen voor haar eigen huisvestingsgroei. Wanneer een gemeente de huishoudenstoename niet kan accommoderen zullen gesprekken moeten worden gevoerd over het overnemen van plancapaciteit. Dit is enerzijds een politiek gesprek, maar anderzijds een gesprek waarbij woonvraag (overloopvraag/ woonalternatieven), woningaanbod (woonmilieus) en belanghouders een rol spelen over de wenselijkheid en de mogelijkheid om bepaald programma over te nemen.
- In de periode 2028-2040 zal het aantal huishoudens in Stichtse Vecht met 1.655 toenemen. Het valt op dat de toename vooral op het conto te schrijven is van vergrijzing. Het aantal ouderenuishoudens neemt fors toe (+45%). Deze ouderen verhuizen weinig en hebben bij een eventuele verhuiswens een sterke lokale oriëntatie (vaak zelfs het eigen dorp of de eigen woonbuurt).
- De vergrijzing heeft grote impact op de doorstroming in de dorpen. Om de (lokale) vraag gezinnen, stellen en jongeren in de dorpen te kunnen bedienen zijn veel extra woningen in de dorpen nodig.
- Door de vergrijzing en de stagnerende doorstroming, in combinatie met de huishoudensontwikkeling per leeftijdsgroep, is met behulp van een quickscan-analyse becijferd dat de lokale woningbehoefte tussen 2028 en 2040 ongeveer 850 woningen is. Dat komt overeen met 51% van de huishoudensgroei in die periode.
- De vragersgroepen uit Stichtse Vecht hebben voor een belangrijk deel een lokale woonwens. Een groot deel heeft een grote wens om in de eigen kern een woning te kunnen bemachtigen. Dat geldt vooral voor ouderen met een verhuiswens. Het bijbouwen voor ouderen in de (kleine) dorpen kan helpen de doorstroming op gang te houden. Toch zal dit uiteindelijk maar voor een deel de stagnerende doorstroming door niet verhuizende ouderen kunnen compenseren. Bijbouwen voor andere groepen is dus ook nodig.
- Bouwen in de hoofdkernen is voor veel jongeren en (koop)starters uit Stichtse Vecht een prima alternatief (of zelfs aantrekkelijk). Voor gezinnen en hogere inkomens bieden grootschalige appartementen en uitleglocaties nabij de snelweg niet zo snel een alternatief voor het landelijke wonen waar men naar op zoek is. Dit zijn belangrijke noties bij het kwalificeren van de omvang, de aard en de ligging van het woningbouwprogramma in de gemeente. In hoeverre kan de gemeente de lokale woonvraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin voldoende bedienen?
- Bij het beschouwen van de woningbouwplannen in de gemeente valt op dat er in kwantitatieve zin al veel plannen zijn. Hoewel een aantal van de plannen nog zacht zijn, is de omvang van de plancapaciteit al meer dan de verwachte huishoudenstoename (boventrendmatige productie). Een groot deel van de

plannen lijkt daarbij duidelijk te voorzien in de (boven)regionale woonvraag (bijvoorbeeld de transformatielocatie Maarssebroek). Voor de lange termijn is de uitleglocatie in Breukelen (+3.000 woningen) kwantitatief veel groter dan de verwachte huishoudensgroei en is dus deels boventrendmatig. Daarnaast zal deze locatie maar beperkt kunnen voorzien in de *lokale woningbouwvraag* in de periode 2028-2040. Alleen voor jongere huishoudens uit Stichtse Vecht zal dit een goede optie of alternatief zijn verwachten we. De woningbouwlocatie zal naar verwachting vooral in een brede (boven)regionale woonvraag voorzien.

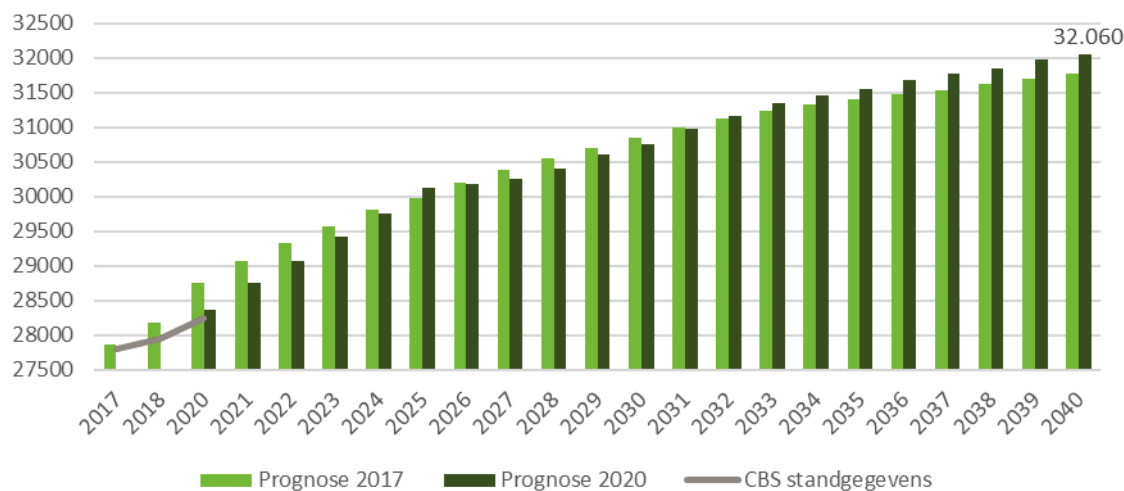
3 Analyse

3.1 Vergelijking prognoses 2017 en 2020

De meest recente Primos-prognose (Primos2020) laat enkele verschillen zien met de Primos-prognose uit de vorige regionale woningbehoefteonderzoek (Primos2017). In figuur 1.1 hieronder zijn de prognoses met elkaar vergeleken. Enkele zaken die opvallen:

- De huishoudensontwikkeling voor Stichtse vecht is voor de korte termijn in de nieuwe Primos-prognose (vanaf nu Primos2020 te noemen) teruggebracht. Dat heeft vooral te maken met de achterblijvende woningbouwrealisatie tot en met 2020 (zie de grijze lijn met vastgestelde huishoudensaantallen door het CBS).
- Tussen grofweg 2024 en 2032 is sprake van een inhaalslag van de huishoudensgroei. Vanaf 2033 vertoont Primos2020 een sterkere huishoudensgroei voor Stichtse Vecht. In deze cijfers is door nieuwe inzichten over (inter)nationale migratie, huishoudensvorming, vergrijzing en regionale vestigingstrends de prognose licht naar boven bijgesteld tot 32.060 huishoudens in 2040.
- In het vorige onderzoek is gerapporteerd tot en met het jaar 2028. Een langetermijnprognose is destijds niet opgenomen in de woningbouwprognoses. In het algemeen geldt: hoe verder weg de prognosetermijn is, hoe meer onzeker de aantallen worden. In dat opzicht bekeken vertoont de nieuwe prognose van Primos wel een bestendige groeilijn, waarbij het verschil tussen de twee prognoses van 280 huishoudens klein te noemen is.

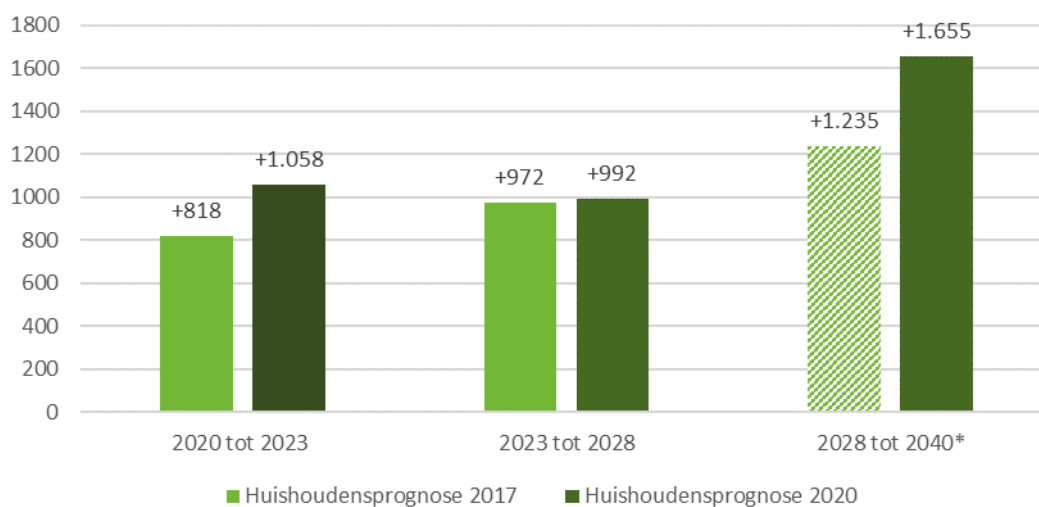
Figuur 1.1: Vergelijking huishoudensprognoses Primos2017 en Primos2020, inclusief de standgegevens t/m 2020



Bron: Primos huishoudensprognose 2017 en 2020

In figuur 2.2 op de volgende pagina is uiteengezet wat de verschillen in de verwachte huishoudensontwikkeling is binnen de eerder gerapporteerde prognoseperioden tot 2028.

Figuur 2.2: Totale groei huishoudens in drie verschillende periodes.



Bron: Primos2017 en Primos2020 (ABF research)

* in de woningmarktanalyse 2019 is de periode 2028-2040 niet gerapporteerd.

Tabel 2.1: Huishoudensontwikkeling Stichtse Vecht: prognoses vergeleken

	Primos 2017	Primos2020	Verskil t.o.v. oude prognose
Periode 2020-2023	818	1.058	+240
Periode 2023-2028	972	992	+20
Nieuwe prognose 2020-2028		2.050	+260
Prognose Periode 2028-2040		1.655	

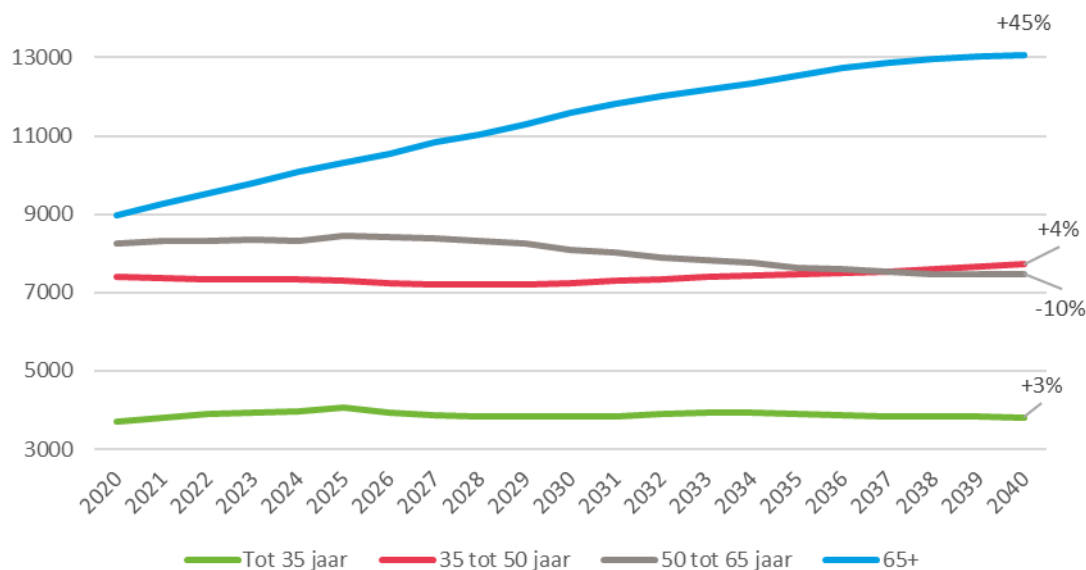
Bron: Primos2017 en Primos2020 (ABF research)

De aard van de huishoudensgroei in Stichtse Vecht

De verwachte huishoudensgroei in Stichtse Vecht komt voor het grootste deel voort uit de groei van ouderenuishoudens. In figuur 2.3 komt dit duidelijk naar voren. De figuur toont de ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdsgroep.

- In Stichtse Vecht neemt het aantal 65-plus huishoudens in rap tempo toe. De vergrijzing piekt rond 2037 en blijft dan nog stabiel. Tot 2040 neemt het aandeel ouderenuishoudens ten opzichte van 2020 met +45% toe tot ongeveer 13.000 huishoudens.
- Het aantal jonge huishoudens neemt licht toe met +3%.
- Ook is er een lichte groei te zien bij huishoudens tussen 35 en 49 jaar. Dit is met name de leeftijd waarin gezinnen zich bevinden. Deze groei vindt naar verwachting pas plaats vanaf ongeveer 2030. Dit is het gevolg van de toename van de vergrijzing, waardoor weinig eengezinswoningen en dus woonmogelijkheden voor (gevoorderde) gezinnen vrijkomen. Wanneer de stijging van de vergrijzing afvlakt en bouwprogramma evenwichtig wordt ontwikkeld, zal de groei van groepen in de gezinsleeftijd weer toenemen.
- Het aantal huishoudens van middelbare leeftijd neemt na 2028 af, in totaal met zo'n 10% tot 2040. Dit is als het ware de achterkant van de vergrijzingsgolf.

Figuur 2.3: Huishoudensprognose 2020 naar leeftijdscategorieën 2020 - 2040



Bron: Huishoudensprognose Primos2020

Tabel 2.2: Absolute toename/afname over 5 verschillende periodes naar leeftijdsgroepen.

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2020-2040
Tot 35 jaar	+350	-209	+55	-86	+110
35 tot 50 jaar	-101	-79	+240	+260	+320
50 tot 65 jaar	+194	-361	-455	-168	-790
65+	+1.328	+1.283	+956	+498	+4.065
Totaal	+1.771	+634	+795	+504	+3.705

Bron: Huishoudensprognose Primos2020

Tabel 2.2a: Absolute toename/afname gedurende de planperiodes van Stichtse Vecht.

	2020-2028	2028-2040
Tot 35 jaar	130	-20
35 tot 50 jaar	-205	525
50 tot 65 jaar	70	-860
65+	2.055	2.010
Totaal	2.050	1.655

Bron: Huishoudensprognose Primos2020

3.2 De lokale woningbehoefte tussen 2028 en 2040

De grote vergrijzing in Stichtse Vecht heeft een grote impact op de lokale woningbehoefte. Ten eerste komt dat vanuit de groeiende groep ouderen zelf. Veruit het grootste deel van de ouderen is niet van plan om te verhuizen en blijft het liefst zo lang mogelijk in de vertrouwde woning wonen. Een klein deel van de ouderen heeft wel een intentie om te verhuizen. De meeste van deze groep blijft dan in de eigen woonomgeving verhuizen.

Voor het bepalen van de omvang van de lokale woningbouwbehoefte naar de toekomst zijn er verschillende benaderingen mogelijk. Ook zijn ze vaak onderwerp van politieke discussie als het bijvoorbeeld gaat om het

huisvesten van huishoudens die wel lokaal georiënteerd zijn in hun woonvraag (een fijne plek zoeken in de directe omgeving), maar niet gebonden zijn aan het wonen in de eigen gemeente.

Vanuit de recente woningmarkt cijfers en de beschikbare huishoudensprognose van Primos definiëren wij de lokale woningbouwbehoefte als volgt:

Definitie lokale woningbouwbehoefte

De lokale woningbouwbehoefte komt voort uit de demografische huishoudensontwikkeling per leeftijdsgroep in Stichtse Vecht, plus de toename van de huishoudens door verhuisdynamiek. Hierbij wordt gekeken naar het aandeel van de woningmarkt dat in recente jaren afkomstig was uit de eigen gemeente. Bij de inschatting van de lokale woonvraag moet de belangrijke impact van de vergrijzing op de lokale woonvraag worden meegenomen. Enerzijds gaat het daarbij om de *relatief grote lokale verhuisoriëntatie* van de groep verhuisgeneigde ouderen en anderzijds om de impact van de *stagnerende doorstroming*, die maakt dat er vervangende woningbouw nodig is om de lokale (dorpse) woonvraag vanuit de jongere generaties uit Stichtse Vecht op te vangen.

Door de toenemende vergrijzing in Stichtse Vecht zal een toenemend aantal van de woningen bewoond door ouderen. Door de lage verhuisgraad onder ouderen betekent dit concreet dat veel (eengezins)woningen in de dorpen niet vrijkomen. Om de gezinnen, stellen en jongeren uit de dorpen van Stichtse Vecht te kunnen huisvesten zijn aanvullende woningen nodig. Een groot deel van deze starters en doorstromers wil verhuizen binnen het eigen dorp. Uit analyse van de herkomst van de nieuwe bewoners in de dorpen blijkt dat 29% afkomstig is uit de eigen kern. Nog eens 16% komt uit een ander dorp in de gemeente. Op totaalniveau bestaat de huidige woonvraag uit 45% lokale vraag (zie tabel 2.3).

Tabel 2.3: Herkomst nieuwe bewoners in Stichtse Vecht en de dorpen

	Eigen dorp	Rest gemeente	Rest regio U16	Rest Nederland	Totaal Lokale vraag
Stichtse Vecht	29%	16%	27%	28%	45%
Maarszen	20%	28%	31%	21%	48%
Breukelen	25%	23%	16%	36%	48%
Loenen aan de Vecht	18%	25%	18%	39%	43%
Nieuwer Ter Aa	14%	33%	18%	35%	47%
Kockengen	28%	27%	24%	21%	55%
Vreeland	20%	22%	13%	45%	42%
Tienhoven	8%	14%	24%	54%	21%
Nigtevecht	31%	17%	7%	46%	47%
Nieuwersluis	10%	34%	17%	39%	44%
Loenersloot	15%	26%	14%	45%	41%
Oud Zuilen	4%	20%	52%	25%	23%
Maarszenbroek	22%	20%	36%	22%	42%

Bron: CBS Microdata, 2019 bewerking Companen

Uit bovenstaande tabel blijkt ook dat de woonvraag in de gemeente vrij open is. Er is sprake van zowel vestiging vanuit de eigen kern of gemeente, alsook vanuit of van buiten de regio. Het beeld wisselt enigszins van kern tot kern. Gemiddeld is 55% van de nieuwe huishoudens afkomstig vanuit de rest van de regio of daarbuiten. Uiteraard is het ook zo dat lang niet alle lokale huishoudens in het eigen dorp of de gemeente op zoek zijn naar een eigen woning. Uit eerdere analyse van Companen in 2019 bleek ook al dat 29% van

de eigen bevolking bij verhuizing kiest voor het eigen dorp. Vestiging naar een van de hoofdkernen is met 10% bescheiden. De rest van de lokale bewoners waaiert uit over de regio en daarbuiten (bron: factsheets kernen Stichtse Vecht).

Met de vergrijzing van de komende jaren zal de lokale woonvraag veranderen. Na 2030 zal de (verdere) vergrijzing minder snel gaan, maar nog altijd grote invloed hebben op de lokale vraag. Met een aantal aannames kunnen we een inschatting maken hoe groot de kwantitatieve woningbehoefte zal zijn vanuit de lokale woonvraag in de periode 2028 tot 2040.

We werken hierbij met de volgende aannames:

- De toename van het aantal ouderenuishoudens in de gemeente is bijna geheel een demografisch effect. We gaan er van uit dat de meeste ouderen blijven wonen in de vertrouwde omgeving. Uit eerdere studies blijkt dat op jaarbasis maar 1-2% van de ouderen verhuist. Bij jonge senioren is het iets meer. We gaan er van uit dat in de prognoseperiode tussen 2028 en 2040 jaar zo'n 20% van de ouderen verhuist. De rest blijft wonen waar die woont. Van de wel verhuisde groep ouderen gaan er van uit we dat veruit het grootste deel van de vraag gericht is op het verhuizen binnen de gemeente (en vaak ook binnen het eigen dorp of woonbuurt).
- De woningen van de groeiende groep ouderen die niet verhuist, komen niet vrij voor gezinnen, stellen en jongeren. Voor hen moeten extra woningen worden gebouwd. Deze groep bestaat uit mensen die zoeken in de dorpse woonmilieus en/of uit mensen die graag binnen de eigen woongemeenschap willen doorverhuizen. Waar het kan en past is woningbouw gewenst in de (landelijk gelegen) dorpen. Voor jongere stellen en starters is verhuizen naar een van de hoofkernen en/of nieuwbouwbuurt meestal geen groot struikelblok.
- Het accent op vervangende bouw in de dorpen omwille van de effecten van de vergrijzing (matige doorstroming) zal gericht zijn op stellen en gezinnen in de gezinsvormende levensfase. De lokale oriëntatie vanuit de jonge leeftijdsgroep is wat minder groot dan gemiddeld (circa 35%).

In aantallen ziet dit er als volgt uit.

Tabel 2.4: Berekening lokale woningbouwbehoefte vanuit Primos2020

Leeftijdsgroep	Verwachte huishoudensgroei 2028-2040	Toename niet vrijkomende woningen (ouderen verhuizen weinig)* (probleem voor huisvesting jongere generaties)	Op te lossen woonvraag voor jongere generaties door beperkte doorstroming (woonwens in de dorpen)	Huishoudensontwikkeling door nieuwe woningvraag (verhuisd/gevestigd)	Extra woningbehoefte 2028-2040 per leeftijdsgroep	Aandeel lokaal georiënteerde vraag**	Totaal lokale vraag naar wonen in Stichtse Vecht (2028-2040)
65+ jaar	+2.010	1.610		+400	+400	90%	+360
50-64 jaar	-860	-600		-260	-260	60%	-155
		1.010	+1.010				
35-49 jaar	+525		+605 60%	525	1.130	45%	510
<35 jaar	-20		+405 40%	-20	385	35%	135
Totaal	+1.655 (100%)						850*** 51%

Bron: Primos2020, Microdata CBS 2019, bewerking Companen

* inschatting: 80% van de 65-plussers en 30% van de 50-64-jarigen is gedurende de prognoseperiode niet verhuisd.

** inschatting gebaseerd op verhuis- en vestigingspatronen in Stichtse Vecht (CBS Microdata 2019, bewerking Companen)

*** voorlopige inschatting, o.b.v. quickscan.

Uit bovenstaande doorrekening komt naar voren dat de lokale woningbehoefte tussen 2028 en 2040 ongeveer 850 woningen betreft. Dat is 51% van de totale kwantitatieve huishoudenstoename in die periode.

De toename van huishoudens door vestiging in de gemeente zal in deze periode zo'n 800 huishoudens bedragen. In deze aantallen is geen huishoudens toename ingerekend voor de overloopvraag vanuit andere regiogemeenten, in het geval dat zijn onvoldoende woningen (kunnen) bouwen voor hun eigen huishoudenstoename. Deze twee elementen vormen tezamen de woningbouwbehoefte vanuit de regio. Voor de vaststelling van de regionale woningbouwbehoefte stellen wij de volgende definitie voor:

Definitieve regionale woningbouwbehoefte

De huishoudensprognoses van Primos houden rekening met het open karakter van de woningmarkt in een gemeente en daarmee met de vertrek- en vestigingstrends vanuit en naar de gemeente. De regionale woningbouwbehoefte laat zich becijferen door de berekende lokale woningbehoefte af te trekken van de verwachte huishoudensontwikkeling in de prognoseperiode. Daarnaast kan als regionale woningbehoefte ook worden beschouwd, het eventuele aanvullende woningbouwprogramma dat voortkomt uit de regionale afspraken voor het overnemen van woningbouwproductie in gemeenten die daarin niet zelf kunnen voorzien. Idealiter zijn deze gebaseerd op realistische aannames over de substitutiemogelijkheden van de beoogde woningbouwlocaties/ woonmilieus in de gemeente Stichtse Vecht voor de woningbehoefte in andere gemeenten.

Bij de 'regionale' woningbouwbehoefte wordt nadrukkelijk niet alleen gekeken naar de huisvestingsvraag van huishoudens/ starters vanuit de regio, maar ook naar de vestigingsvraag van mensen van buiten de regio.

3.3 Check Woningbouwbehoefte en plannen in de gemeente

Wanneer we de woningbouwplannen van 2020 tot 2030 bekijken zien we dat er momenteel (harde en zachte) plannen bestaan voor in totaal 4.447 woningen (bron: planmonitor regio Utrecht 2020). In de periode 2030 tot 2040 zijn er daarnaast nog zachte plannen voor 3.314 woningen. De totale woningbehoefte (lokaal en regionaal) van 2020 tot 2040 is 3.700 woningen.

Ten aanzien van de verwachte huishoudensstijging in de periode 2020-2028 (+2.050) lijken de plannen de behoefte te overstijgen. Inclusief de opleveringen uit 2020 zou er een theoretisch planoverschot zijn van bijna 1.950 woningen. Een groot deel van de plannen liggen in Maarssenbroek. Het betreft hier een grote transformatie naar woongebied met appartementen rond de Planetenbaan. Wij verwachten dat deze woningbouwprojecten in grote mate zullen voorzien in de regionale woningbehoefte.

Projecten voor herstructurering en verdichting en voor uitleg bij kleine kernen zullen veel meer voorzien in de lokale woningbehoefte.

Het ontwikkelen van een groter woningbouwprogramma dan de huishoudensontwikkeling kan worden bestempeld als boventrendmatig. Afgezien van planuitval en /of uitfasering naar latere jaren komt het er op neer dat het boventrendmatige zou kunnen worden ontwikkeld *ter compensatie* van omliggende gemeenten (inclusief Utrecht) die niet aan hun eigen woningbouwbehoefte onvoldoende kunnen realiseren. Of expliciete afstemming hierover al heeft plaatsgevonden is ons niet bekend.

Voor de lange termijn is een grootschalige woningproductie gepland in Breukelen met een voorlopige capaciteit van 3.000 woningen. Met een huishoudensgroei van 1.655 lijkt ook hierin vooral te worden ingezet op het overnemen van regionale woningbouwproductie (boventrendmatige woningbouwplannen).

In de vorige paragraaf is blootgelegd dat de lokale woningbehoefte tussen 2028 en 2040 ongeveer 850 woningen is. De lokale woningvraag (die bovendien erg op de eigen kernen zijn gericht) zal maar voor een (beperkt) deel interesse hebben voor de woningen in de uitleglocatie Breukelen. Vooral jonge stellen en (koop)starters met een regionale binding zullen hier mogelijk voor geïnteresseerd krijgen.

Voor de woningbehoefte vanuit ouderen, (welgestelde) gezinnen is de invulling op uitleglocaties niet geschikt en zullen woningbouwplannen in de dorpen zelf moeten worden ontwikkeld. Daar waar de vergrijzing het grootst is en de doorstroming vanuit de kwalitatief betere woningen stopt zijn belangrijke opgaven voor de lokale woningbehoefte te verwachten. Op basis van de analyse naar de dorpsprofielen in Stichtse Vecht verwachten wij dat het fenomeen in vrijwel alle kernen sterk aanwezig is, maar mogelijk wat meer in:

- Kockengen (sterke lokale focus woonvraag)
- Nigtevecht (sterke lokale focus woonvraag en grote vergrijzing)
- Breukelen, bestaand woongebied (sterke vergrijzing)
- Maarssen (sterke vergrijzing)
- Maarssenbroek (sterke vergrijzing)

Het voorlopige en grootschalige woningbouwprogramma in Breukelen (uitleglocatie, goed bereikbaar vanuit de regio en centraal gelegen op de as Amsterdam/ Utrecht), zal naar ons idee relatief veel voorzien in regionale woningbouwbehoefte en weinig in de lokale behoefte.

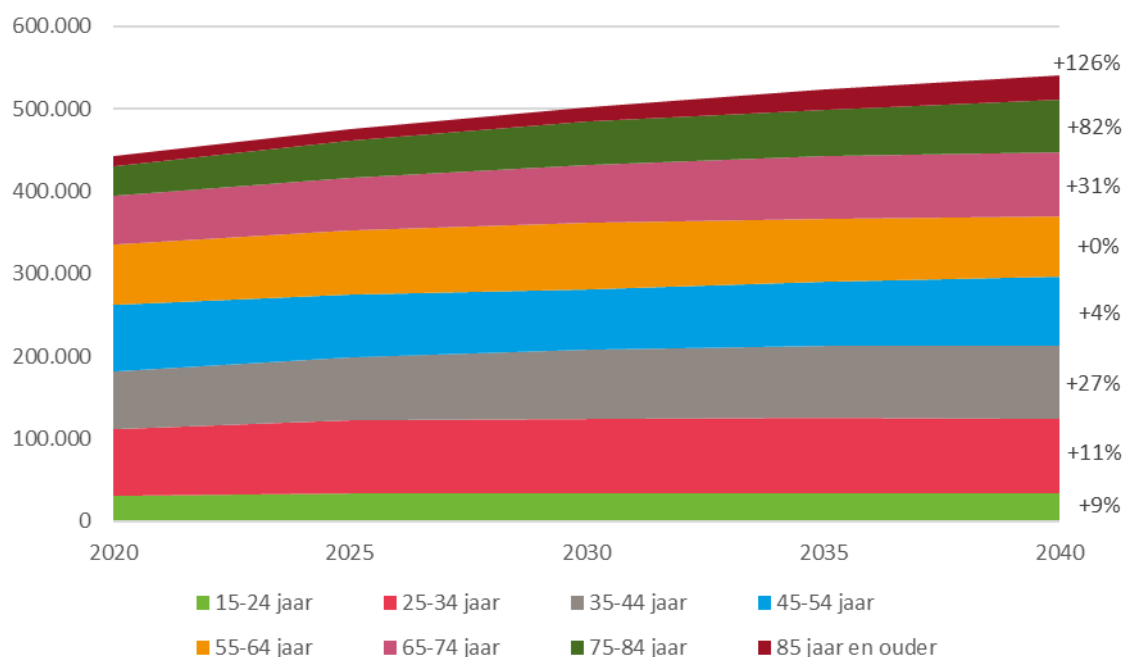
4 Bijlage 1: Regionale huishoudensprognose U16

Tabel B1: Verwachte ontwikkeling huishoudensaantallen in de regio U16 tussen 2020 en 2040, volgens Primos2020

	2020	2025	2030	2035	2040	toename 2020-2040		% van regionale groei
Bunnik	6480	7100	7940	8840	9150	2670	41%	3%
De Bilt	19390	19910	20010	20290	20530	1140	6%	1%
De Ronde Venen	19220	20220	20650	21120	21520	2300	12%	2%
Houten	20390	21770	23700	25830	27050	6660	33%	7%
IJsselstein	14440	14810	15460	16200	16680	2240	16%	2%
Lopik	5660	5870	6160	6360	6510	850	15%	1%
Montfoort	5670	5820	5990	6150	6260	590	10%	1%
Nieuwegein	29240	31230	32580	33910	34830	5590	19%	6%
Oudewater	4260	4370	4440	4480	4510	250	6%	0%
Stichtse Vecht	28360	30130	30760	31560	32060	3700	13%	4%
Utrecht	183110	203430	220910	232550	243550	60440	33%	62%
Utrechtse Heuvelrug	21570	22260	22440	22750	23000	1430	7%	1%
Vijfheerenlanden	23480	24800	25710	26190	26530	3050	13%	3%
Wijk bij Duurstede	10060	10450	10980	11510	11820	1760	17%	2%
Woerden	21870	22790	23700	24650	25250	3380	15%	3%
Zeist	29640	31070	30830	31030	31390	1750	6%	2%
Regio U16	442840	476030	502260	523420	540640	97800	22%	100%

Bron: Primos2020 (AFBF Research)

Figuur B1:: Regio U16, huishoudensprognose 2020 naar leeftijdscategorieën



Bron: Primos2020 (AFBF Research)

5 Bijlage 2: Plancapaciteit 2020 – 2040

periode	kern	plan	aantal	status
2020 t/m 2024	Breukelen	Domineeslaantje	27	Hard
	Breukelen	Hof van Vreedenoord	29	Hard
	Breukelen	Wilhelminastraat 31- 35	2	Hard
	Breukelen	Winkelcentrum Noord	16	Hard
	Kockengen	Kerkweg 1	5	Hard
	Maarssen	Bisonspoor P2	350	Hard
	Maarssen	Haagstede, Kwadrant	155	Hard
	Maarssen	Mastenbroek	11	Hard
	Maarssen	Merenhoef	62	Hard
	Maarssen	Planetenbaan 20-99	294	Hard
	Maarssen	Stationsweg Noord	52	Hard
	Maarssen	Binnenweg 12	8	Hard
	Maarssen	Voormalige brandweer Gaslaan	12	Hard
	Nigtevecht	Flambouw, Dorpsstraat	4	Hard
	Oud Zuilen	Daalseweg 3 - 5	4	Hard
	Vreeland	EVAB terrein Singel	11	Hard
	Vreeland	Vecht & Veld, Kleizuwe	33	Hard
	Breukelen	Herenstraat 35	5	Hard
	Kockengen	Bebouwing Zuidrand	2	Hard
	Maarssen	Harmonieplein	81	Hard
	Maarssen	Kortelaan 20	2	Hard
	Tienhoven	Laan v Niftarlake 40 - 42	4	Hard
	Breukelen	Kerkbrink 18	10	Hard
	Breukelen	Straatweg 168 / Herenstraat 37	9	Hard
	Breukelen	Tennisbanen Broekdijk-oost	25	Zacht
	Breukelen	Watertoren Breukelen	5	Zacht
	Kockengen	Kockenest	20	Hard
	Maarssen	Bisonspoor 332	60	Hard
	Maarssen	Haarrijweg	20	Hard
	Maarssen	Kwadrant 1 nieuwbouw	500	Hard
	Maarssen	Kwadrant 1 transformatie	300	Hard
	Maarssen	Planetenbaan 4de toren	140	Hard
	Maarssen	Planetenbaan midden	500	Hard
	Maarssen	Zuilense Vecht, Daalse weide	138	Hard
	Nigtevecht	Vechtoever Garsten noord	14	Hard
	Tienhoven	Veenkluit Tienhoven	7	Hard
	Breukelen	Scheepersweg	45	Zacht
	Breukelen	Broekdijk Oost 16	20	Zacht
	Breukelen	Kerkbrink 25	9	Zacht
	Kockengen	Heicop	15	Zacht
	Loenen aan de Vecht	tankstation Rijksstraatweg	25	Zacht
	Maarssen	Planetenbaan Noord	320	Hard
	Maarssen	Kuypersstraat	25	Hard
	Maarssen	Doornburgh	9	Hard
	Nieuwersluis	Rijksstraatweg 39 - 41	9	Hard
	Loenen aan de Vecht	Croonenburgh 4	120	Hard
	Nieuwer Ter Aa	uitbreiding Nieuwer Ter Aa	35	Hard
	Nieuwersluis	Sterreschans	5	Zacht
Totaal periode			3554	
1				
2025 t/m 2029	Breukelen	Hazeslinger	20	Hard

	Maarssen	Bisonspoor II	375	Hard
	Maarssen	Daalse hoek	38	Hard
	Maarssen	Bammens	250	Hard
	Maarssen	Zogwetering	100	Hard
	Maarssen	Ballast Nedam	110	Zacht
Totaal periode 2			893	
2030 t/m 2039	Breukelen	Vertrouwelijk	3000	Zacht
	Breukelen	Vertrouwelijk	10	Zacht
	Loenen aan de Vecht	Vertrouwelijk	300	Zacht
	Loenen aan de Vecht	Vertrouwelijk	4	Zacht
Totaal periode 3			3314	