

Technische vragen bij woonvisie van Jaap Aartman (MPN)

Ad blz 3

Het masterplan Wonen, Welzijn en Zorg is een niet vastgesteld document. Dat zou wel moeten gebeuren om als document bij de woonvisie te kunnen gelden. Wanneer komt het college met een voorstel om het MP WWZ vast te stellen?

Welke partijen en organisaties hebben en inbreng geleverd?

Reactie

Door het Regionaal Bureau Gezondheidszorg (RBG) is een Masterplan WZW en een Haalbaarheidsrapportage opgesteld.

Het Masterplan is met name een analysedocument van de huidige en toekomstige situatie in de gemeente Nieuwkoop met betrekking tot wonen-zorg-welzijn. Hoe ziet de demografische ontwikkeling er uit? Welke voorzieningen zijn er nu? Waar is in de toekomst behoefte aan. Welke witte vlekken en kansen zijn voorhanden om wonen-zorg-welzijn vorm te geven. Op de inhoud van dit document is met name door de gemeente Nieuwkoop input geleverd. Externe partijen zijn met name bij het inventariseren van de huidige situatie door het RBG benaderd (individuele –telefonische- gesprekken). In het Masterplan zijn adviezen opgenomen.

De Haalbaarheidsrapportage vormde de ‘vervolgopdracht’ met betrekking tot de haalbaarheid van de geadviseerde voorzieningen. Op basis van factsheets –gebaseerd op de informatie uit het Masterplan- zijn gesprekken gevoerd met organisaties op het gebied van wonen-zorg-welzijn. De uitkomsten uit deze gesprekken zijn verwerkt en geanalyseerd. Op basis hiervan is de Haalbaarheidsrapportage gecomplementeerd. Er is niet gekozen voor aparte vaststelling van dit ‘document’, maar het als broninformatie, deel te laten uitmaken van de Woonvisie.

De betrokken partijen bij de Haalbaarheidsrapportage waren:

- *Woondiensten Aarwoude*
- *Woningstichting Nieuwkoop*
- *Iipse De Bruggen*
- *WIJdezorg*
- *ActiVite*
- *Vestia Midden Holland*
- *Senioren Club KBO Nieuwkoop*
- *Gereformeerde Kerk Ter Aar*
- *Bejaarden Sociëteit Zevenhoven*
- *50+ Club Noorden*
- *Gemeente Nieuwkoop*

Ad 3.2.3

De extra woningbouw is geen kostendrager voor de tuinbouw maar voor de sanering van de Noordse Buurt. Graag wijzigen.

Reactie

Tekst onder 3.2.3 is ruimer geformuleerd en op het niveau ‘visie op het wonen’’: “Bovenop het aantal benodigd voor de natuurlijke aanwas, is een extra volume woningen gerealiseerd als kostendrager voor herstructurering van de glastuinbouw”. Verderop is onder 4.2. ‘realisering extra woningen’ concreet gemaakt om welke aantallen dit gaat (430). Niet concreet in de tekst benoemd, maar wel duidelijk is dat het hier om de toevoeging gaat als kostendrager voor de sanering van de Noordse Buurt.

Een wijziging van de tekst wordt niet noodzakelijk geacht.

Ad 4.1

Klopt het dat in de 1491 woningen van het collegeprogramma de 179 mogelijke woningen van particuliere ontwikkelaars niet zijn meegenomen?
Indien dat juist is, waarom niet?

Reactie

Niet duidelijk is waar het aantal van 179 mogelijke woningen van particuliere ontwikkelaars vandaan komt. Mocht het gaan om het aantal van 'kansrijke particuliere bouwontwikkelingen in de B- en C kernen (totaal max. 184), zoals benoemd op pagina 8 van de bij de Woonvisie horende 'appendix', dan is het correct dat deze in eerste aanleg niet in de Woonvisie waren opgenomen. Hier liggen namelijk geen concrete afspraken aan ten grondslag, maar betreft de planologische ruimte in de vigerende bestemmingsplannen

Zijn er in de A-kernen geen projecten van particuliere ontwikkelaars?

Reactie

Ja. Het woningbouwprogramma in de Woonvisie is gebaseerd op het vastgestelde collegeprogramma 2010-2014. Dit collegeprogramma bestaat uit 'sleutelprojecten', 'gemeentelijke projecten' en 'overige particuliere projecten', waarvoor een aanvraag is ingediend c.q. afspraken (besluitvorming) zijn gemaakt.

Deze zijn vertaald in een bouwopgave, waarbij rekening is gehouden met een mogelijke planuitval van 50% bij de particuliere 'zachte' projecten.

Zo is gekomen tot het totaal programma in de Woonvisie van 1491 woningen.

Vervolgens is gekeken naar de planologische ruimte voor ontwikkelingen specifiek in de B- en de C kernen. Deze treft u aan in de Appendix.

Waarom is alleen in de kern Nieuwkoop een goede profilering aan de orde?

Reactie

Het betreft hier aandachtspunten gekoppeld aan de omvang van de jaarlijkse toevoeging van 150 woningen. Voor de kern Nieuwkoop is in de huidige situatie al sprake van een goede profilering van bestaande woonmilieus, met bovenlokale uitstraling. Dit in termen van 'mooi landelijk wonen en wonen aan het water'. Dit geldt dan tevens voor de in ontwikkeling zijnde en nog te ontwikkelen woningbouw in deze kern. In de tekst onder 4.2., aandachtspunten bij productie is dan ook een foutje geslopen: onder het tweede aandachtsbolletje had moeten staan: "In de A-kernen Ter Aar, Langeraar en Nieuwveen dient ingezet te worden op aantrekkelijke, sterk geprofileerde woonmilieus met bovenlokale uitstraling (...)".

Ad 4.2

Wat wordt bedoeld met een "grotere beweging"?

Reactie

Letterlijk wordt hier bedoeld, dat het gaat om 'een toevoeging van grotere aantallen woningen' (75-100 woningen). Met kleinschalige ontwikkelingen (5, 10 of 20 woningen) is het veel moeilijker om een aantrekkelijk maar bovenal concurrerend milieu met 'bovenlokale' uitstraling te realiseren.

Ad 4.3.1

Welke bronnen zijn gebruikt voor de analyse en wie waren de belanghebbende gesprekspartners?

Reactie: in de appendix is een overzicht opgenomen van de kentallen die zijn gebruikt voor de Woonvisie. De analyse is gebaseerd op de hierin genoemde bronnen: te denken valt aan het CBS, Primos, gegevens Woonmarkt Rijnstreek, maar ook zijn kentallen gebruik uit het eerder genoemde Masterplan Wonen, Zorg en Welzijn.

Vervolgens hebben wij de analyse voorgelegd aan de vertegenwoordigers uit het veld.

Dit zijn de vertegenwoordigers geweest van organisaties die allen inzicht hebben in de ontwikkeling van de woningmarkt en woningbehoefte, te weten woningcorporaties, makelaars,

projectontwikkelaars, Platform Gehandicapten & Senioren, de WMO-adviesraad, Stichting Jeugd & Jongerenwerk Midden Holland, en de dorpsraden en -verenigingen. Deze organisaties hebben (indirect) de wensen en belangen van de Nieuwkopers ingebracht in het proces naar een nieuwe Woonvisie.

Bij het indicatief bouwprogramma wordt een indeling gehanteerd die o.i. niet spoort met de indeling die in de grondexploitaties wordt gebruikt. Is onze conclusie juist? En zo ja wat moet het zijn?

Reactie

Dit is in de toelichting op blz. 18 dan ook nader verklaard. Ten opzichte van het vastgestelde collegeprogramma zitten er in het indicatieve programma iets meer betaalbare en dure woningen, en iets minder middeldure woningen. Zoals gesteld biedt dit ruimte om op projectniveau te schuiven en flexibel op de markt in te spelen.

Ad 4.3.3

Wij missen bij puntje 6 Vestia. Is dat een omissie of is Vestia bewust weggelaten?

Reactie

Dit is bewust. Vestia gelooft niet in het concept van 'Huren op Maat' en past dit dan ook niet toe.

Ad blz 26

Graag de passage aanpassen. De tekst klopt niet met de feiten.

Reactie

De tekst in het kader op pagina 26 is aangeleverd door de Woningstichting Nieuwkoop en dient als toelichting op wat wij in dit verband 'dorpsvernieuwing' noemen.

Ad appendix

In het algemeen geldt dat er meer recente cijfers zijn.

Vrij fundamenteel voor de discussie lijkt tabel 1.1 met de primosprognose. voor het aantal inwoners in 2010 en 2020. In de werkelijkheid is dat aantal voor 2010 ruim 500 hoger. De verwachting is toch dat het aantal inwoners tot 2020 constant blijft op 27.000. ,Maar primos komt voor 2020 tot een aantal van 25.880. en dat is dus ruim 1100 minder. Is de woningbouwbehoefte tot 2020 op deze prognose gebaseerd? Zo ja wat betekent dit voor de woningbouwbehoefte als het aantal inwoners in 2020 1100 hoger uitkomt?

Reactie

De woningbouwbehoefte tot 2020 is gebaseerd op de informatie van Primos. De in deze analyse genoemde ontwikkeling zijn van belang geweest voor de Woonvisie om een goede inschatting te kunnen maken van toekomstige trends en behoeften op de woningmarkt. Voor de Woonvisie is gebruik gemaakt van Primos 2008. Op verzoek van de raad is de meest recente informatie opgenomen (2009).

De conclusie op het niveau van de toekomstige trends veranderen daarmee niet:

Conclusies:

- Zonder extra woningbouw van 520 woningen zal de bevolking van de gemeente Nieuwkoop – na jaren van lichte groei - tussen 2010 en 2020 licht in omvang afnemen. De krimp zal zich vooral voordoen in de kernen Zevenhoven en Noordse Dorp, terwijl de bevolking van de kernen Nieuwkoop en Langeraar in omvang zal toenemen.
- De afname is te verklaren door natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorte en sterfte) en migratie (push- en pullfactoren). Vooral migratie is een sterke factor in de huishoudensontwikkeling geworden.
- Er is sprake van een structurele selectieve migratie naar leeftijd met:
 - vertrekoverschotten in de leeftijdsgroepen 10 tot 30 jaar en 65 tot 85 jaar;
 - vestigingsoverschotten in de leeftijdsgroepen 0 tot 5 jaar en 30 tot 50 jaar.
- Het aandeel lage inkomens is met 28% ver beneden het Nederlands gemiddelde (40%), maar normaal voor gemeenten met vergelijkbare verstedelijkingsgraad.
- Door gezinsverdunding zal het aantal huishoudens (en daarmee de woningbehoefte) tot 2020 nog gaan toenemen met circa 400. In de berekening van de verwachte toename is geen rekening gehouden met de plannen voor de ontwikkeling van 430 woningen ten behoeve van de sanering van de glastuinbouw. Dat zal dus nog een verdere toename van het aantal huishoudens tot gevolg hebben.
- In de samenstelling van de huishoudens zal het zwaartepunt verschuiven naar meer kleine huishoudens, zoals alleenstaanden (55+) en samenwoners (75+). Tegelijk vindt afname plaats van het aandeel gezinnen van 43% naar 37%. Binnen het gezinstype zien we een verschuiving van jonge (25-55 jaar en 0-13 jaar) naar oudere gezinnen (55+). Ook voor deze conclusie geldt dat het de situatie betreft zonder extra nieuwbouw van 520 woningen.

Noot: woningbouw 520 woningen betreft de Sleutelprojecten en de woningbouw voor de Zuidhoek