

## Appendix bij Woonvisie Nieuwkoop

### 1. Nadere toelichting.

#### Lange termijn perspectief 2040

De Woonvisie is gericht op het inrichten van beleid en woningbouwplannen voor de komende 10 jaar, met een doorkijk naar de periode daarna. Tevens richt het zich op wat dan op het gebied van woningbouw en overige maatregelen verstandig is om te doen. Daarbij spelen verschillende perspectieven:

- Wat speelt er aan ontwikkelingen en trends in de periode daarna?
- Wat doen we in de komende tien jaar?
- Wat levert de huidige tijdspanne aan problemen en opgave op?

*Wat speelt er aan ontwikkelingen en trends op langere termijn?*

Aanvullend op hetgeen in paragraaf 3.2 van de concept-Woonvisie reeds gesteld is over Nieuwkoop in 2040, stellen wij het volgende.

Op hoofdlijnen is een aantal trends te verwachten waar in de Woonvisie voor de komende 10 jaar rekening mee wordt gehouden:

- **Een verwacht einde aan de (bevolkings-)groei**, maar wel met regionaal/lokaal verschillen. Krimp staat inmiddels landelijk stevig op de agenda, maar vooral gericht op regio's die al met echte problemen te kampen hebben. Het gaat dan om Parkstad-Limburg, Noord-Oost Groningen en Zeeuws-Vlaanderen, regio's die ook te maken hebben met een relatief zwakke economische structuur. Recentelijk zijn zogenaamde anticipeerregio's benoemd waar een dalende bevolkings- en/of huishoudensomvang op langere termijn aan de orde is. Dit zijn zo'n 12 regio's verspreid over het land, waaronder het Groene Hart. Deze regio's hebben in principe nog de tijd om op een verstandige manier in te spelen op de demografische verandering, maar het anticiperen moet wel nú beginnen. En wel op verschillende vlakken: bijvoorbeeld woningmarkt, economie/bedrijvigheid, voorzieningen. Naast die inhoudelijke focus, zal een reeds op korte termijn een betere regionale afstemming en visieontwikkeling plaats moeten vinden in deze regio's. Overigens zal in de komende tien jaar de ontwikkeling in het aantal huishoudens in veel regio's nog positief zijn door huishoudensverdunding als gevolg van vergrijzing. Dat betekent vooralsnog een groeiende woningbehoefte.
- **Toenemende vergrijzing van de bevolking**. Het gaat hier om een relatieve én absolute toename van het aantal ouderen, en daarbinnen een op termijn sterke toename van het aantal 80-plussers. Ook hierbij spelen grote verschillen tussen regio's, steden/platteland en zelfs tussen kernen.

- **Toenemende individualisering.** De tijd van grootschalige, min of meer uniforme woningbouwprojecten is voorbij. Meer en meer gaat het om het leveren van maatwerk voor kritische, zelfbewuste woonconsumenten.
- **Blijvende behoefte aan kwaliteit.**
- **Een snel veranderende samenleving.** Kijk terug naar tien jaar geleden en zie hoe snel de wereld door met name de verdergaande digitalisering veranderd is. Vooruitkijkend betekent dat we in de toekomst te maken hebben met enerzijds een groep mensen die in sterke mate de digitale “taal” machtig is (“digital immigrants”), en anderzijds een groep die “digital native speakers” genoemd kunnen worden. Dit heeft invloed op de manier waarop mensen hun leven zullen inrichten en hoe ze samenwerking met elkaar zoeken. De digitale ‘achterblijvers’ zullen degenen zijn die in de toekomst de zorg van de gemeenschap (overheid?) nodig hebben.
- **Een blijvende onzekerheid over de economische ontwikkelingen** en de consequenties voor de woningbehoefte, realisatie van die woningbehoefte en woningmarkt in zijn geheel.

*De opgave voor Nieuwkoop voor de komende tien jaar ten aanzien van wonen*

Voor de komende tien jaar levert dit een aantal opgaven op:

- Inspelen op individualisering. De maakbaarheid van de samenleving neemt verder af. Burgers zijn in toenemende mate in staat hun eigen leven te regelen en te “maken”, en zij zullen daarvoor door overheid en instituties ook steeds meer de ruimte moeten krijgen. Daar wordt in de Woonvisie op geanticipeerd (4.6 pag. 31 en 5.2 pag 33).
- Inspelen op de veranderende samenleving. De Woonvisie is een flexibel document, met de focus op een veranderende wereld op de langere termijn en een concretere stip op de horizon in 2020. Het is zaak om de koers flexibel te houden en in te spelen op de mogelijk snel veranderende woningmarktomsstandigheden. Juist daar wordt in de Woonvisie in voorzien, door:
  - periodiek te monitoren en te evalueren in samenspraak met het Woonplatform.
  - per bouwontwikkeling gerichte marktonderzoeken te houden.
  - In directer contact met woonconsumenten en daadwerkelijke vraag te achterhalen en invloed te laten uitoefenen op woningbouwontwikkelingen (4.3.1. pag. 18, 4.6 pag. 31 en 5.2 pag. 33).
- Inspelen op de woningbehoefte die in deze periode speelt. Los van de ontwikkeling op de langere termijn, zal in eerste instantie nog ingespeeld moeten worden op de verwachte behoefteontwikkelingen in de komende periode. De Woonvisie houdt rekening met ontwikkelingen op de langere termijn, door:
  - In te spelen op de behoefte aan kwaliteit die ook op langere termijn zal blijven spelen. Die kwaliteit is in de Woonvisie geformuleerd. Zie pag. 15.

- Toekomstbestendige woonmilieus te creëren, waarin behalve wordt gekeken naar de woning ook de woonomgeving, de beeldkwaliteit, voorzieningen en het stimuleren van sociale cohesie betrokken worden. Het A-B-C-beleid is daarvoor een geschikte kapstok. Een kapstok die leidt tot het maken van scherpere keuzes in plaats van overal wat willen. Dat laatste wordt algemeen gezien is één van de grote valkuilen met het oog op de krimp. De Woonvisie speelt hier dus op in. (pag. 24).
- Zoveel mogelijk flexibiliteit in woningbouw en programmering in te bouwen, ook in het technisch ontwerp van woningen. Ruimte in en om de woning is daarbij een belangrijke randvoorwaarde, waarin in de Woonvisie en woningbouwprogrammering wordt voorzien. (pag. 19).
- Een omslag maken naar kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad. De periode na 2020 zal sterker in het teken staan van deze noodzakelijke slag, en minder gericht zijn op aantallen woningbouw. Zoals nu kan worden voorzien, zou dat kunnen betekenen, dat na 2020 de uitbreiding van de woningvoorraad slechts in beperkte mate aan de orde zal zijn. Echter wel met de nodige onzekerheid, vanwege economische ontwikkelingen, migratie-ontwikkelingen en landelijk beleid. Deze ontwikkelingen zullen gemonitord worden en komen aan de orde bij de regelmatige evaluaties, zoals beschreven in hoofdstuk 5.

#### *De huidige tijdspanne*

We kunnen zeggen dat we in een lastige, moeilijk voorspelbare tijd leven. De woningmarkt is ingezakt, het einde van de crisis lijkt nog niet voorbij. Herstel zal mogelijk nog enkele jaren op zich laten wachten, waarbij de verwachting is dat oude tijden niet meer zullen herleven. Dat legt een grote druk op de relatief hoge ambities van Nieuwkoop, met de nodige risico's voor woningmarkt en de haalbaarheid van nieuwbouwplannen. Dat hoeft het stellen van ambities echter niet in de weg te staan. Wel zal de gemeente samen met betrokken partijen periodiek de vinger aan de pols houden om marktontwikkelingen en voortgang van nieuwbouw en afzettempo van woningen in de gaten te houden, en tussentijds tempo en/of differentiatie indien nodig aan te passen. De woonvisie speelt hierop in (5.5. pag. 34).

#### **Evenwichtige bevolkingsopbouw**

Het is het streven van het college om te komen tot een evenwichtige bevolkingsopbouw. Echter, met de toenemende diversiteit en veranderingen in woon- en leefpatronen van mensen, zoals in de vorige alinea's beschreven, is niet exact te zeggen of een evenwichtig bouwprogramma leidt tot een evenwichtige bevolkingsopbouw. Zoals al aangegeven, zijn demografische ontwikkelingen moeilijk te beïnvloeden, en doen zich migratiepatronen tussen bijvoorbeeld platteland en stad voor die met gerichte woningbouw niet te keren zijn. In de Woonvisie kiezen wij voor kaders die tot doel hebben om te komen tot een goede mengeling van verschillende doelgroepen én recht doen aan de individuele woonbehoefte van mensen:

- een gevarieerd bouwprogramma met de nodige flexibiliteit afhankelijk van marktbevingen.
  - kwaliteit die ervoor zorgt dat woningen voor verschillende doelgroepen geschikt zijn (ruime keuzemogelijkheden).
  - gerichte keuzes met betrekking tot het beleid ten aanzien van A-, B- en C-kernen.
- Daarbij willen wij met nadruk stellen, dat het niet binnen de reikwijdte van een Woonvisie valt

om beleid op te stellen voor verschillende soorten voorzieningen. In de Woonvisie schetsen we de kaders voor het wonen.

### **Aantallen te bouwen woningen**

De gemeente is niet de enige die woningen bouwt in de gemeente. De wooncorporaties nemen ook een deel voor hun rekening, denk aan dorpsvernieuwing, alsmede diverse particuliere initiatieven. De transformatieopgaven in de oudere tuinbouwgebieden bieden ook mogelijkheden voor bouwlocaties, met name in de kleinere kernen. In de bijlage treft u een overzicht aan van bouwplannen die bij ons tot nu toe bekend zijn.

Wij benadrukken aanvullend hierop nogmaals dat een intensievere afstemming van planvoornemens tussen gemeenten in de regio zal moeten plaatsvinden, zowel kwantitatief als kwalitatief.

### **Vitale kernen**

Hierboven zijn we al ingegaan op de gevolgen van bevolkingskrimp, of beter gezegd: een minder grote groei van de woningbehoefte dan eerder voorspeld. In het kernenbeleid worden verstandige keuzes gemaakt, echter zonder dat dit leidt tot een absolute bouwstop in B en C kernen. Door particuliere ontwikkelingen en plannen van corporaties die niet in het collegeprogramma zijn meegenomen, zal er sprake zijn van kleinschalige impulsen voor de kleinste kernen. Wij willen zoeken naar creatieve oplossingen om vitaliteit in stand te houden en voorzieningen bereikbaar te houden. Daar zijn in het land voorbeelden van die ons kunnen inspireren.

### **Sociale woningbouw**

In het indicatieve bouwprogramma zit een mix van woningen, waaronder circa 30% sociale woningbouw (met inbegrip van sociale koopwoningen). Op basis van bestaande bronnen schatten wij in dat wij daarmee inspelen op de behoefte in de gemeente. Ook dat zal echter sterk in de gaten gehouden moeten worden. Immers, door externe factoren staat aan de ene kant betaalbaarheid van koopwoningen onder druk (leningscapaciteit onder Nationale Hypotheekgarantie is in 2011 sterk gedaald). Aan de andere kant dwingt Europa de corporatie om bij toewijzing van huurwoningen 90% van het aantal toewijzingen te reserveren voor huishoudens met een inkomen beneden € 33.000,=. Ten tijde van het opstellen van de Woonvisie kon niet duidelijk gemaakt worden welke consequenties deze nieuwe maatregel heeft voor huisvesting van de doelgroep én voor de keuzemogelijkheden van de huishoudens met een inkomen boven die grens (tussen € 33.000,= tot circa € 45.000,=, voor hen is de koopsector immers praktisch niet bereikbaar). Dit voortschrijdend inzicht vraagt om een nauwgezet onderzoek, dat wij in de tijdspanne van de Woonvisie niet kunnen realiseren. Wij stellen dan ook voor een nadere analyse hiervan in de uitvoeringsprogramma op te nemen, en de eventuele consequenties vervolgens in een spoedige actualisering van de visie mee te nemen.

### **Participatie**

De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de corporaties, makelaars, projectontwikkelaars, Platform Gehandicapten & Senioren, de WMO adviesraad, Stichting Jeugd & Jongerenwerk Midden Holland, en de dorpsraden en -verenigingen, die ieder op zich een (groot) deel van de bevolking vertegenwoordigden.

Mensen staan steeds meer centraal in het wonen, wonen en leven in prettige wijken en kernen

gaat niet alleen om 'stenen'. In de Woonvisie wordt deze koers sterker dan voorheen benoemd, en het is op visieniveau dus een stevige koerswijziging. Bij de totstandkoming ervan is gekozen voor vertegenwoordigers van doelgroepen. Burgerparticipatie willen wij leggen op het niveau van de uitwerking op een lager en minder abstract schaalniveau: bij de keuze van de woonplek, vroegtijdiger betrokkenheid bij het ontwerp en behoefte-inschatting van woningen en woonomgeving, particulier en collectief opdrachtgeverschap, bij het opstellen van plannen op wijk- en dorpsniveau. De gemeente wil de koers met deze visie wijzigen en intensiveren in de richting van vernieuwende vormen van participatie bij de uitvoering van beleid.

### **Evaluatie**

Zoals al beschreven in deze notitie, gaat de Woonvisie uit van een flexibel meebewegen en inspelen op ontwikkelingen die zich in economie en maatschappij voordoen, met open oren en ogen richting burgers en instituties, maar wel met een aantal belangrijke kaders als leidraad. Met het oog op het principe van 'sliding windows' willen wij de Woonvisie als een flexibel werkdocument gebruiken. Hoe we dat willen vormgeven staat beschreven in de paragraaf over monitoring en evaluatie. Vooralsnog denken wij daarmee voldoende te kunnen inspelen op de aanwezige dynamiek, en geven we de stakeholders voldoende ruimte om tot gezamenlijk gedragen beleid en acties te komen.

## 2. Begrippen

|                    |  |
|--------------------|--|
| Doorstromer        | Een binnen de gemeente verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een woning.   |
| Eigen behoefte     | Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking ontstaat, rekening houdend met zowel huishoudensvorming/huishoudensontbinding als migratie (met uitzondering van migratie door nieuwbouw met een boven-gemeentelijke taakstelling)  |
| Eengezinswoning    | Grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap en vrijstaande woningen  |
| Extramuralisering  | De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.   |
| Huishouden (WoON)  | Groep van een of meer personen die in huiselijk verband samenleven.  |
| Inbreidingslocatie | (Her-)ontwikkeling van lege plekken binnen bestaand gebouwd gebied.  |
| Intramuraal wonen  | Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden tezamen met verblijf.  |
| Koopgarant         | Een korting op de aankoop prijs van de woning, terugkoopgarantie en delen in winst en verlies met de verkopende partij (ook wel genoemd: maatschappelijk gebonden eigendom - MGE)  |
| Meergezinswoning   | Gestapeld gebouwde woning (boven- of benedenwoning, appartement, maisonnette)  |
| Nultredenwoning    | Woningen die zonder traptreden bereikbaar zijn vanaf de openbare weg externe toegankelijkheid) en geen traptreden of vergelijkbare hoogteverschillen binnenshuis kennen (interne toegankelijkheid). Zij zijn geschikt voor rollator- of rolstoelgebruik.   |
| Plan capaciteit    | Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plan capaciteit leidt niet altijd tot realisatie.  |
| Seniorenwoningen   | Woningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren.   |
| Starter            | Persoon of personen die verhuizen en geen zelfstandige woning achterlaten. (thuiswonende kinderen, inwonenden, kamerbewoners).   |
| Beschut wonen:     | Een niet-AWBZ-geïndiceerde woning. Er is sprake van het scheiden van wonen (huurcontract of koopwoning) en zorgarrangement (AWBZ-zorg thuis en andere vormen van dienstverlening). Beschut wonen is bedoeld voor degene die nog wel begeleiding en/of assistentie nodig hebben maar geen 24-uurstoezicht. Er is in principe zorg op afspraak en daarnaast is zorg op afroep (24-uurszorggarantie) mogelijk. Voorbeeld: aanleunwoning |
| Clusterwonen:      | Geclusterde woonvormen bieden de zwaardere vormen van zorg voor zorgvragers met een behoefte aan 24-uursbegeleiding en toezicht, in een setting van zo gewoon mogelijk wonen. Het gaat om onzelfstandig wonen: het verblijf is AWBZ-gefinancierd. Clusterwonen is mogelijk in groepen (van maximaal zes personen) of in een individuele vorm. Voorbeeld: woonruimte in   |

|                 |   |
|-----------------|---|
|                 | een zorginstelling.   |
| Verzorgd wonen  | Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn.            |
| Vertrekker      | Zelfstandig huishouden dat de gemeente verlaat en een woning achterlaat.  |
| Vestiger        | Huishouden dat zich in een gemeente vestigt   |
| Woonzorgcomplex | Cluster van zelfstandige zorgwoningen waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien van multifunctionele ruimten voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en dienstverlening behoren tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree. |

### 3. Kansrijke Particuliere bouwontwikkelingen in de B en C-kernen

#### Potentiële (particuliere) bouwontwikkeling in en bij C-kernen

| <b>kern</b>       | <b>toelichting</b>   | <b>aantallen</b>     |
|-------------------|--|----------------------|
| Vrouwenakker Oost | 8 compensatiewonigen<br>bedrijfsverplaatsing Spelt bv.         | 8                    |
| Korteraar         | Volgens bestemmingsplan 13<br>wijzigingsgebieden               | Maximaal 35          |
| Korteraar         | Schilkkade, potentiële<br>clusterlocatie Ruimte voor<br>Ruimte | onbekend             |
| Noordeinde        | Wijzigingsgebied 1 (terrein<br>'Kastol')                       | Maximaal 20 woningen |
| Noordeinde        | Wijzigingsgebied 2<br>(Noordeinde 13)                          | Maximaal 48 woningen |

#### Potentiële (particuliere) bouwontwikkeling in en bij B-kernen

| <b>kern</b> | <b>toelichting</b>                                     | <b>aantallen</b> |
|-------------|--|------------------|
| Noorden     | Ontwikkeling Gerberastraat                             | Maximaal 9       |
| Noorden     | Gebiedsgericht Ruimte<br>voor Ruimte aan de<br>Voorweg | Ca. 26 woningen  |
| Zevenhoven  | Wijzigingsgebied 3<br>(Dorpstraat 107)                 | Maximaal 38      |



#### 4. Kentallen bij de Woonvisie

(uit: Discussienotitie Nieuwkoop t.b.v. gemeenteraad 18 maart 2010)

##### *Kengetallen bevolking en huishoudens*

**Tabel 1.1 Verandering leeftijdsopbouw gemeente Nieuwkoop**

| Leeftijdsgroep    | 2009   | 2010   | 2020   | 2030   | groei 2009-2020 |      |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|-----------------|------|
| <b>0-14 jaar</b>  | 4.936  | 4.816  | 3.982  | 3.926  | -954            | -19% |
| <b>15-24 jaar</b> | 3.284  | 3.302  | 3.189  | 2.662  | -95             | -3%  |
| <b>25-54 jaar</b> | 10.976 | 10.780 | 9.224  | 8.380  | -1.752          | -16% |
| <b>55-64 jaar</b> | 3.817  | 3.828  | 4.009  | 3.683  | 192             | 5%   |
| <b>65-74 jaar</b> | 2.245  | 2.361  | 3.313  | 3.537  | 1.068           | 48%  |
| <b>75-84 jaar</b> | 1.077  | 1.096  | 1.621  | 2.347  | 544             | 51%  |
| <b>85+</b>        | 294    | 319    | 542    | 854    | 248             | 84%  |
| <b>Totaal</b>     | 26.629 | 26.502 | 25.880 | 25.389 | -749            | -3%  |

Primos, 2009

**Tabel 1.2 Migratie naar leeftijd gemeente Nieuwkoop, 2004-2008**

|                  | 0 - 5     | 5 - 10   | 10 - 15    | 15 - 20     | 20 - 25     | 25 - 30     | 30 - 40    | 40 - 50   | 50 - 65    | 65 - 85    | 85+      |
|------------------|-----------|----------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|-----------|------------|------------|----------|
| saldo 2004       | 25        | 1        | 4          | -18         | -65         | -38         | 31         | 4         | 13         | -10        | 2        |
| saldo 2005       | 15        | 2        | -4         | -43         | -76         | -15         | 50         | 17        | -24        | -5         | 0        |
| saldo 2006       | 20        | 0        | -9         | -50         | -73         | -40         | 59         | 11        | 7          | 11         | 3        |
| saldo 2007       | 11        | -7       | -19        | -48         | -104        | -61         | -11        | -28       | -14        | -22        | -5       |
| saldo 2008       | 19        | 10       | -7         | -33         | -65         | -56         | -12        | 7         | 1          | -34        | 3        |
| <b>2004-2008</b> | <b>90</b> | <b>6</b> | <b>-35</b> | <b>-192</b> | <b>-383</b> | <b>-210</b> | <b>117</b> | <b>11</b> | <b>-17</b> | <b>-60</b> | <b>3</b> |

Bron: CBS-statline

**Tabel 1.3 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar huishoudentype 2010-2020-2030**

|                       | 2010          | 2020          | 2030          | groei 2010-2020 |           |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------|
| Alleen tot 24         | 112           | 166           | 153           | 54              | 48%       |
| Alleen 25-54          | 898           | 850           | 777           | -48             | -5%       |
| Alleen 55-74          | 845           | 1.094         | 1.115         | 249             | 29%       |
| Alleen 75+            | 511           | 700           | 1.063         | 189             | 37%       |
| <b>Aandeel alleen</b> | <b>23%</b>    | <b>27%</b>    | <b>29%</b>    | <b>+4%</b>      |           |
| Samen tot 24          | 60            | 72            | 58            | 12              | 20%       |
| Samen 25-54           | 949           | 924           | 781           | -25             | -3%       |
| Samen 55-74           | 1.967         | 2.009         | 1.893         | 42              | 2%        |
| Samen 75+             | 387           | 707           | 959           | 320             | 83%       |
| <b>Aandeel samen</b>  | <b>33%</b>    | <b>36%</b>    | <b>35%</b>    | <b>+3%</b>      |           |
| Gezin tot 54          | 3.096         | 2.466         | 2.272         | -630            | -20%      |
| Gezin 55+             | 711           | 988           | 1.005         | 277             | 39%       |
| Eenoudergezin tot 54  | 344           | 290           | 256           | -54             | -16%      |
| Eenoudergezin 55+     | 154           | 207           | 307           | 53              | 34%       |
| Overig                | 46            | 41            | 40            | -5              | -11%      |
| <b>Aandeel gezin</b>  | <b>43%</b>    | <b>37%</b>    | <b>36%</b>    | <b>-6%</b>      |           |
| <b>Totaal</b>         | <b>10.080</b> | <b>10.514</b> | <b>10.679</b> | <b>434</b>      | <b>4%</b> |

Bron: Primos 2009

**Tabel 1.4** Inkomensverdeling 2006

|                            | Nieuwkoop | Rijnstreek | Nederland |
|----------------------------|-----------|------------|-----------|
| laag (< € 23.200)          | 28%       | 31%        | 40%       |
| midden (€ 23.200-€ 42.600) | 40%       | 41%        | 40%       |
| hoog (>= € 42.600)         | 31%       | 27%        | 20%       |

Bron: CBS-statline

**Kengetallen woningvoorraad****Tabel 1.5** Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Nieuwkoop

|      | aantal | toename |           | toevoegingen | onttrekkingen |
|------|--------|---------|-----------|--------------|---------------|
|      |        | abs     | toename % |              |               |
| 2005 | 9.814  | 88      | 0,9%      | 94           | 30            |
| 2006 | 9.902  | 54      | 0,5%      | 67           | 14            |
| 2007 | 9.956  | 38      | 0,4%      | 58           | 20            |
| 2008 | 9.994  | 1       | 0,0%      | 6            | 5             |
| 2009 | 9.995  | 190     | 1,9%      | 190          | -             |
| 2010 | 10.185 |         |           |              |               |

**Tabel 1.6** Woningvoorraad naar type en eigendom

|                    | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         | 2008%       |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>koop</b>        | 6.732        | 6.836        | 6.908        | 6.962        | 70%         |
| egw                | 6.626        | 6.709        | 6.774        | 6.770        | 68%         |
| mgw                | 106          | 127          | 134          | 192          | 2%          |
| <b>soc huur</b>    | 2.322        | 2.308        | 2.281        | 2.260        | 23%         |
| egw                | 2.109        | 2.084        | 2.057        | 2.042        | 20%         |
| mgw                | 213          | 224          | 224          | 218          | 2%          |
| <b>part huur</b>   | 760          | 758          | 767          | 772          | 8%          |
| egw                | 686          | 685          | 699          | 712          | 7%          |
| mgw                | 74           | 73           | 68           | 60           | 1%          |
| <i>totaal</i>      | <i>9.814</i> | <i>9.902</i> | <i>9.956</i> | <i>9.994</i> | <i>100%</i> |
| <i>totaal egw.</i> | <i>9.421</i> | <i>9.478</i> | <i>9.530</i> | <i>9.524</i> | <i>95%</i>  |
| <i>totaal mgw.</i> | <i>393</i>   | <i>424</i>   | <i>426</i>   | <i>470</i>   | <i>5%</i>   |

**Kengetallen woonruimteverdeling****Tabel 1.7** Actief woningzoekenden Woonmarkt Rijnstreek 31-12-2008

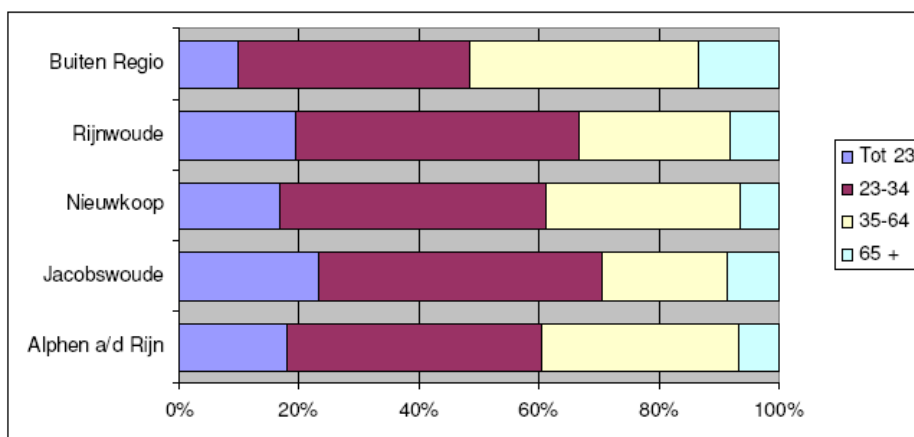
| gemeente         | ingeschreven | actief     | % actief   |
|------------------|--------------|------------|------------|
| Alphen a/d Rijn  | 10.680       | 2.485      | 23%        |
| Jacobsvoude      | 930          | 197        | 21%        |
| <b>Nieuwkoop</b> | <b>2.449</b> | <b>502</b> | <b>20%</b> |
| Rijnvoude        | 1.389        | 352        | 25%        |
| Buiten regio     | 1.265        | 423        | 33%        |
| Totaal           | 16.713       | 3.959      | 24%        |

**Tabel 1.8 Actief woningzoekenden Nieuwkoop 2005-2009**

| jaar | ingeschreven | actief | % actief |
|------|--------------|--------|----------|
| 2005 | 1.100        | 222    | 20%      |
| 2006 | 1.256        | 191    | 15%      |
| 2007 | 2.305        | 488    | 21%      |
| 2008 | 2.449        | 502    | 20%      |

**Tabel 1.9 Actief woningzoekenden Nieuwkoop 2005-2009 naar leeftijd**

| jaar | tot 23 | 23-34 | 35-64 | 65+ | totaal % | totaal |
|------|--------|-------|-------|-----|----------|--------|
| 2005 | 13%    | 52%   | 31%   | 4%  | 100%     | 222    |
| 2006 | 15%    | 53%   | 26%   | 5%  | 100%     | 191    |
| 2007 | 14%    | 49%   | 31%   | 6%  | 100%     | 488    |
| 2008 | 17%    | 45%   | 32%   | 7%  | 100%     | 502    |

**Figuur 1.1 Actief woningzoekenden Woonmarkt Rijnstreek in 2008 naar leeftijd****Tabel 1.10 Actief woningzoekenden Nieuwkoop in 2008 naar inkomen (inkomensgrenzen conform BBSH)**

| Nieuwkoop | primair | secundair | hoog | totaal |
|-----------|---------|-----------|------|--------|
| 2005      | 63%     | 37%       |      | 100%   |
| 2006      | 53%     | 36%       | 11%  | 100%   |
| 2007      | 59%     | 31%       | 10%  | 100%   |
| 2008      | 55%     | 35%       | 10%  | 100%   |

**Tabel 1.11 Toewijzingen in 2008 naar leeftijd**

|                               | tot 23     | 23-34      | 35-64      | 65+        | totaal      | totaal     |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Alphen a/d Rijn               | 14%        | 45%        | 29%        | 12%        | 100%        | 541        |
| Jacobswoude                   | 20%        | 45%        | 24%        | 12%        | 100%        | 51         |
| <b>Nieuwkoop</b>              | <b>13%</b> | <b>42%</b> | <b>35%</b> | <b>11%</b> | <b>100%</b> | <b>101</b> |
| Rijnwoude                     | 14%        | 50%        | 22%        | 14%        | 100%        | 86         |
| Totaal                        | 14%        | 45%        | 29%        | 12%        | 100%        | 779        |
| <b>Actief woningzoekenden</b> |            |            |            |            |             |            |
| <b>Nieuwkoop 2008</b>         | <b>17%</b> | <b>45%</b> | <b>32%</b> | <b>7%</b>  | <b>100%</b> | <b>502</b> |

**Tabel 1.12 Toewijzing naar woonplaats woningzoekende Nieuwkoop 2005-2009**

| advertentie Nieuwkoop | Alphen a/d Rijn | Jacobs-woude | Nieuwkoop | Liemeer | Ter Aar | Rijn-woude | Buiten regio | Totaal |
|-----------------------|-----------------|--------------|-----------|---------|---------|------------|--------------|--------|
| 2005                  |                 |              | 26        | 2       |         |            |              | 28     |
| 2006                  |                 |              | 29        | 6       |         |            |              | 35     |
| 2007                  | 3               |              | 99        |         |         |            | 1            | 103    |
| 2008                  | 7               | 0            | 92        |         |         | 0          | 2            | 101    |
| 2009                  |                 |              |           |         |         |            |              | 0      |

**Tabel 1.13 Slaagkans naar inkomen, gemeente Nieuwkoop en Rijnstreek**

| gemeente Nieuwkoop | primair | secundair | hoog | slaagkans Nieuwkoop totaal | slaagkans Rijnstreek primair | slaagkans Rijnstreek totaal |
|--------------------|---------|-----------|------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 2005*              | 14%     | 11%**     |      | 13%                        | 18%                          | 19%                         |
| 2006*              | 19%     | 17%       | 20%  | 18%                        | 31%                          | 29%                         |
| 2007               | 21%     | 22%       | 20%  | 21%                        | 27%                          | 26%                         |
| 2008               | 21%     | 21%       | 12%  | 20%                        | 20%                          | 20%                         |

\* exclusief Liemeer en Ter Aar

\*\* niet-primair

### Zorgvraagontwikkeling

**Tabel 1.14 Zorgvraagontwikkeling 55-plussers per kern, 2010-2020**

|                       | 2010         | 2020         | 2030         | 2010-2020 % |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Korteraar             | 32           | 50           | 69           | 56%         |
| Langeraar             | 118          | 181          | 233          | 53%         |
| Nieuwkoop             | 489          | 685          | 860          | 40%         |
| Nieuwveen             | 419          | 551          | 698          | 32%         |
| Noorden               | 65           | 73           | 84           | 12%         |
| Noordse Dorp          | 3            | 7            | 7            | 133%        |
| Papenveer             | 62           | 62           | 62           | 0%          |
| Ter Aar               | 243          | 375          | 484          | 54%         |
| Vrouwenakker          | 27           | 52           | 72           | 93%         |
| Woerdense Verlaat     | 28           | 40           | 46           | 43%         |
| Zevenhoven/Noordeinde | 112          | 128          | 154          | 14%         |
| <i>Totaal</i>         | <i>1.598</i> | <i>2.204</i> | <i>2.769</i> | <i>38%</i>  |

Bron: Masterplan, Wonen Welzijn en Zorg voor de gemeente Nieuwkoop, exclusief De Meije

**Tabel 1.15 Zorgvraagontwikkeling per type voorziening, 2010-2020**

| Type voorziening                                   | 2010       | 2020         | 2030         | 2010-2020 % |
|--|------------|--------------|--------------|-------------|
| geclusterde woningen                               | 140        | 206          | 277          | 47%         |
| <b>woonzorgcombinaties</b>                         | <b>669</b> | <b>938</b>   | <b>1.194</b> | 40%         |
| woningen in wozoco door zorgvragers bewoond        | 446        | 625          | 796          | 40%         |
| <b>aanpasbare woningen in woonzorgzones</b>        | <b>892</b> | <b>1.251</b> | <b>1.592</b> | 40%         |
| woningen in woonzorgzones door zorgvragers bewoond | 446        | 625          | 796          | 40%         |
| <b>thuisz. ov.</b>                                 | <b>565</b> | <b>780</b>   | <b>962</b>   | 38%         |
| Totaal aantal benodigde woningen                   | 2.265      | 3.175        | 4.025        | 40%         |

Bron: Masterplan, Wonen Welzijn en Zorg voor de gemeente Nieuwkoop

**Tabel 1.16 Huidig aanbod van geschikte of geschikt te maken seniorenwoningen van Nieuwkoopse woningcorporaties en geplande toevoeging per kern**

|                       | huidig     | gepland    |
|-----------------------|------------|------------|
| Korteraar             | 0          | 0          |
| Langeraar             | 40         | 110        |
| Nieuwkoop             | 134        | 12         |
| Nieuwveen             | 16*        | 28         |
| Noorden               | 21         | 9          |
| Noordse Dorp          | 0          | 0          |
| Papenveer             | 0          | 0          |
| Ter Aar               | 68         | 108        |
| Vrouwenakker          | 0          | 0          |
| Woerdense Verlaat     | 0          | 0          |
| Zevenhoven/Noordeinde | 51*        | 0          |
| <i>Totaal</i>         | <i>330</i> | <i>267</i> |

Bron: Masterplan, Wonen Welzijn en Zorg voor de gemeente Nieuwkoop

\* Meest recente aantallen: Nieuwveen 12, Zevenhoven/Noordeinde 57.

**Tabel 1.17 Berekend tekort aan aanpasbare (levensloop-/nultreden) huurwoningen van Nieuwkoopse woningcorporaties**

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Aantal inwoners Nieuwkoop 2020:</b>                                   | <b>26.540</b> |
| <b>Aanpasbare woningen (=levensloop-/nultreden):</b>                     |               |
| norm levensloopgeschikte woningen (500 per 10.000 inwoners)              | 1.327         |
| norm nultredenwoningen (700 per 10.000 inwoners)                         | 1.858         |
| <b>Behoefte 2020 op basis van norm</b>                                   | <b>3.185</b>  |
| <b>Volgens huidige plannen corporaties gereed in 2015</b>                | <b>597</b>    |
| Huidige voorraad corporaties (+plannen) als percentage van behoefte 2020 | 19%           |
| Aandeel huur   | 28%           |
| <b>Behoefte aandeel huur</b>   | <b>892</b>    |
| Aandeel koop   | 72%           |
| <b>Behoefte aandeel koop</b>   | <b>2.293</b>  |
| <b>Verwacht tekort (huur) / opgave woningcorporaties van 2015</b>        | <b>295</b>    |
| Verwacht tekort als aandeel van totale behoefte (aandeel huur)           | 33%           |

Bron: tabel o.b.v. Masterplan, Wonen Welzijn en Zorg, p.103