

## raadsvoorstel

portefuillehouder	G. Veninga
opgesteld door	Fysieke en Maatschappelijke Ontwikkeling / Erik Strating
Registratienummer	
collegebesluit	11.00348
vergaderdatum raad	10 februari 2011
jaar/nummer	
onderwerp	Woonvisie

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De Woonvisie Nieuwkoop vast te stellen;
2. Naar aanleiding van de besproken thema's tijdens de informatieavond met de raad op 18 november 2010 expliciet te besluiten dat:
  - a. deze Woonvisie een dynamische visie is, die regelmatig op de nieuwste inzichten zal worden aangepast;
  - b. navolgende erratum (paragraaf 4.3.2., p.19) aan de Woonvisie wordt toegevoegd: "de sociale veiligheid wordt zoveel mogelijk geborgd door toepassing van het gemeentelijk veiligheidsplan (i.c.het Keurmerk Veilig Wonen).
  - c. participatie van burgers verder wordt gestimuleerd door onder andere het samenstellen van een jongerenpanel, het bevorderen van het in leven roepen van een verhuisadviseur en de dorpsraden te betrekken bij de uitvoering van de Woonvisie;
  - d. de prestatieafspraken met de corporaties worden gericht op een op een minimum voorraad betaalbare huur (en dit integraal te bezien met onderwerpen als scheefwonen, effecten sloop, effecten regeerakkoord en staatsteunregeling) en monitoring van projecten;
  - e. kansrijke particuliere initiatieven voor kleinschalige bouwprojecten in de C-kernen en bouwprojecten in het kader van de Ruime voor Ruimte Regeling, worden omarmt en gefaciliteerd;
  - f. door middel van periodieke expertmeetings en analyses de krimp zal worden gemonitord en zonodig tot aanpassing zal leiden van de bouwopgave;
  - g. de gemeente corporaties erop zal aanspreken inzicht te verschaffen in de effecten van het regeerakkoord voor de sociale huursector.
3. In te stemmen met de nadere toelichting, kentallen (inclusief bronvermelding) en de begrippenlijst en deze als appendix toe te voegen aan de Woonvisie.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters  
secretaris

F. Buijserd  
burgemeester

### **Toelichting**

#### **Probleemstelling**

Het ontbreekt sinds de herindeling in 2007 nog aan een actuele Woonvisie voor de gemeente Nieuwkoop, die het wonen met andere beleidsvelden weet te verbinden. Een Woonvisie waarin het gaat om het verbinden van mensen, stenen en diensten. In aanvulling op de ankerpunten van de in 2009 vastgestelde Structuurvisie 'Nieuwkoop 2040' – waaronder het realiseren van 430 woningen als kostendrager voor de transformatie van de Noordse Buurt - dienen krimp (in relatie tot leefbaarheid en het niveau van voorzieningen in de kernen) en vergrijzing (in relatie tot het aanbod van zorgvoorzieningen) richting te geven aan de inhoud van de woonvisie.

#### **Inleiding**

Voorliggende Woonvisie is ontwikkeld in de periode van januari 2010 tot en met oktober 2010. De Woonvisie bouwt voort op de lijnen en de belangrijkste vaststaande beleidskaders, zoals de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 en het Masterplan Wonen Welzijn en Zorg, maar is tegelijk beïnvloed geraakt door een sterk veranderende omgeving. Voor een deel zijn deze veranderingen te voorzien (demografische veranderingen). Voor een deel niet. De gemeenteraadsverkiezingen, de Europese staatssteundiscussie, de schaalvergroting binnen het regionaal samenwerkingsverband, de kredietcrisis en economische tegenwind hebben allen hun weerslag op de visie op het wonen in Nieuwkoop tussen nu en 2020. De planhorizon van deze visie.

De Woonvisie is met inbreng van de verschillende experts en betrokken partijen tot stand gekomen. Zo hebben belanghebbende partijen tijdens het Woonplatform aangegeven welke thema's de komende jaren van belang zijn om wonen in de gemeente Nieuwkoop in de meest brede zin van het woord aantrekkelijk te houden en maken. Ook uw raad is geraadpleegd over de gewenste koers van de gemeente voor de komende jaren. Daarnaast is de WMO adviesraad gevraagd om advies.

### **Kader / Eerdere besluiten**

Het kader voor deze Woonvisie wordt gevormd door de in 2009 door uw raad vastgestelde Structuurvisie 'Nieuwkoop 2040'. Daarin is het wonen in 2040 als volgt verwoord:

“Nieuwkoop heeft in 2040 een aantal woningen bijgebouwd, in de eerste plaats bestemd voor de natuurlijke aanwas van de eigen gemeente met aanbod voor starters op de huizenmarkt en ouderen. Bestaande verouderde bebouwing is geherstructureerd. Nieuw woongebieden zijn aangelegd met het oog voor bereikbaarheid en met voldoende groen en water. Er zijn een aantal bijzonder woonmilieus toegevoegd die aansluiten bij het credo ‘mooi, landelijk wonen’. De plannen richten zich in dat geval op een hoogwaardige afronding van de dorpsgrenzen. Wonen aan het water is in 2040 een echte Nieuwkoopse kwaliteit.” en “De gemeente Nieuwkoop biedt zijn circa 27.000 inwoners in 2040 nog steeds een heerlijke rustige woonomgeving op relatief korte afstand van de grotere steden. De sterke sociale structuur is de basis voor een opmerkelijk voorzieningen niveau. Daarin werken de 13 kernen goed samen. De verschillende dorpen hebben in 2040 nog steeds een eigen karakter. De kleinere kernen profiteren van de voorzieningen van de grotere kernen. Zo worden lusten en lasten gedeeld en is er een vitale dorpsstructuur. Met het oog op de vergrijzing wordt extra geïnvesteerd in de combinatie van wonen - zorg. In de grotere kernen vinden we woonzorgzones”.

Dit kader is in de Structuurvisie (2009) verder geconcretiseerd in de volgende doelstellingen:

- Bouwen voor eigen behoefte, gericht op starters en ouderen met het oog op een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- Realiseren provinciaal woningbouwprogramma;
- Realiseren 430 woningen buiten de huidige contour;
- Gebruik maken van verevening voor ontwikkeling elders;
- Ontwikkeling van het gebied rond het Meijepark en omgeving

De toenemende vergrijzing zal een grotere behoefte aan voor senioren geschikte woningen en zorgvoorzieningen met zich meebrengen. In het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg (2009) wordt op de verschillende aspecten hiervan uitgebreid ingegaan. In de voorliggende Woonvisie is hiermee rekening gehouden en wordt vanuit dit kader beleid geformuleerd.

### **Beoogd effect**

De Woonvisie is geen dichtgetimmerd verhaal, maar een uitnodiging...

Deze Woonvisie bevat gezien de huidige tijdgeest geen gedetailleerde koers naar het Nieuwkoop van 2020. Meer en meer gaat het om een doorlopend proces van intensievere interactie tussen bewoners en organisaties. Acties komen voort uit proces, interactie en de dagelijkse leefomgeving en minder eenzijdig vanuit het gemeentehuis.

Wel dient de Woonvisie de komende jaren als toetsingskader voor specifieke en gerichte projecten, ingrepen en beslissingen. De woonvisie is voorts inspiratiebron en een uitnodiging om tot creativiteit en samenwerking te komen. Ruimte voor (maatschappelijk) ondernemerschap, niet alleen bij professionals, maar juist ook onder de inwoners. De gemeente wil voorts de lijnen die zij in deze woonvisie uitzet concretiseren in prestatieafspraken met partijen die op de verschillende onderdelen verantwoordelijkheid hebben, in eerste instantie met de lokaal werkzame corporaties. De gemeente heeft de medewerking van de partijen hard nodig, zij heeft immers zelf niet voldoende instrumenten in handen om beleid te effectueren. Vanuit haar regiefunctie liggen afspraken met andere partijen eveneens voor de hand (zorginstellingen, marktpartijen, en dergelijke).

**Voorgestelde besluiten / Argumenten:**

Tijdens de informatieavond op 18 november hebben wij met uw raad de Woonvisie besproken aan de hand van een zevental thema's:

1. Haalbaarheid van het woningbouwprogramma;
2. Woonomgeving en sociale veiligheid;
3. Participatie;
4. De rol van de woningcorporaties, prestatieafspraken en monitoring;
5. De leefbaarheid van de C-kernen;
6. Krimp;
7. Externe factoren (regeerakkoord, plannen omringende gemeenten, e.d.).

In onderstaande verduidelijken wij de Woonvisie aan de hand van deze thema's.

### **1. Haalbaarheid van het woningbouwprogramma**

Uit kostenoverwegingen en vanwege de onzekerheden op de woningmarkt (regelgeving, economie, kredietcrisis) is besloten geen woonwensenonderzoek uit te zetten. De woonbehoefte is bepaald door een globale analyse van bestaande onderzoeken en brongegevens. Meest richtinggevend daarin zijn geweest:

- de prognose van de Provincie Zuid-Holland dat circa 70 woningen per jaar toegevoegd moeten worden om de autonome woonbehoefte van de gemeente Nieuwkoop op te vangen. Dit is te beschouwen als de minimale bouwopgave voor de autonome woonbehoefte;
- het onderzoek van Ecorys, dat een opnamecapaciteit schat van nieuwbouwwoningen van 200 tot 300 woningen per jaar;

De uitkomsten van de globale analyse zijn vervat in een indicatief woningbouwprogramma waarin ook rekening is gehouden met reeds bestaande afspraken en beleidsvoornemens die de gemeente heeft gemaakt (zoals bestaande harde plannen en afspraken rond de sanering glastuinbouw in het kader van de Structuurvisie). De globale analyse, het indicatieve bouwprogramma en de bestaande plannen en hebben de basis gevormd voor het college in de heroriëntatie ten aanzien van de omvang van het woningbouwprogramma en de fasering van projecten tot 2020.

De doorkijk vanaf 2020 is nu minder relevant. We weten dat door huishoudensverduunning het aantal huishoudens in Nieuwkoop tot 2020 nog zal toenemen. De komende jaren zal als vanzelfsprekend het zicht moeten worden aangescherpt op de ontwikkelingen die zich na 2020 gaan voltrekken, ook op het niveau van de kernen. Deze Woonvisie is een dynamische visie, die regelmatig op de nieuwste inzichten zal (moeten) worden aangepast.

Door meer levensloopbestendige woningen te bouwen vergroot de gemeente de komende jaren haar flexibiliteit in het bieden van woningen die voor diverse doelgroepen geschikt zijn (en ook de door diverse demografische ontwikkelingen veranderende woonbehoefte kunnen opvangen).

### **2. Woonomgeving en sociale veiligheid**

De sociale veiligheid mag niet onderbelicht zijn in deze Woonvisie. Het Keurmerk Veilig Wonen zal daarom in de woonvisie worden opgenomen. De ervaring leert dat projectontwikkelaars nu keer op keer onder gestelde eisen uit kunnen komen.

### **3. Participatie**

In het traject van de Woonvisie hebben reeds veel mensen geparticipeerd. Dit zijn tot nu toe hoofdzakelijk 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 Nieuwkoopers ingebracht in het proces naar een nieuwe Woonvisie.

De komende jaren willen we participatie van burgers verder stimuleren door:

- Participatie een (verplicht) onderdeel te laten vormen bij de ontwikkeling van nieuwe projecten;
- Een jongerenpanel samen te stellen, om onder andere de woonwensen van deze doelgroep beter in beeld te krijgen;
- In samenwerking met andere partijen een *verhuisadviseur* in het leven te roepen die huishoudens bijstaat en begeleidt bij de keuze om wel of niet te gaan verhuizen;
- Dorpsraden te betrekken bij de uitvoering van de woonvisie.
- In Prestatieafspraken vast te leggen dat burgers moeten zijn betrokken in de planontwikkeling.

Ook stimuleert de gemeente Nieuwkoop Particulier opdrachtgeverschap rondom de bouw van de 430 woningen uit de Structuurvisie. De gemeente zal een beroep gaan doen op de rijke ervaringen met burgerparticipatie en particulier opdrachtgeverschap elders, bijvoorbeeld de ervaringen van de gemeente Almere.

### **4. De rol van de woningcorporaties, prestatieafspraken en monitoring**

De gemeente Nieuwkoop wil de volgende onderwerpen opnemen in de Prestatieafspraken met de woningcorporaties:

- minimum voorraad betaalbare huur (integraal gezien met onderwerpen als scheefwonen, effecten van sloop, effecten van het regeerakkoord en de staatssteunregeling);
- sociale veiligheid (het Kwaliteitshandvest en Keurmerk Veilig Wonen);
- participatie van bewoners.

Met de woningcorporaties worden afspraken gemaakt over de monitoring van projecten. Rondom de woonruimteverdeling loopt op dit moment de discussie over de aansluiting bij de verdeelsystematiek van de regio Holland-Rijnland. Uitgangspunt is dat de regio Rijnstreek zich niet zomaar aansluit, maar dat het beste van de bestaande systemen wordt geïntegreerd in een nieuwe systematiek.

## **5. De leefbaarheid van de C-kernen**

De Woonvisie borduurt voort op het ABC-kernenbeleid uit de Structuurvisie. De Structuurvisie stelt niet dat er in de kleine kernen niet gebouwd mag worden. Kansrijke particuliere initiatieven voor kleinschalige bouwprojecten (bijvoorbeeld in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling) zal de gemeente omarmen en faciliteren. De ruimte voor bouwen op grotere schaal is – vanwege de rode contouren – beperkt.

Ten aanzien van het onderwijs in de kernen werkt de gemeente Nieuwkoop aan een integraal huisvestingsplan 2010-2020. Dit plan brengt op korte termijn de mogelijkheden en keuzes voor onderwijs in de kleine kernen in kaart. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het verwachte aantal leerlingen op basis van bevolkingsprognoses, maar ook naar andere factoren, zoals de bereikbaarheid en de kwaliteit van de scholen.

## **6. Krimp**

De gemeente Nieuwkoop verkeert tot 2020 nog in de gunstige positie dat pas na 2020 de eerste tekenen van een krimpende bevolking zichtbaar worden. Tot 2020 neemt zowel het aantal huishoudens als het aantal inwoners volgens prognoses nog iets toe. De huishoudensverdunding zet nog door en met het voorliggende nieuwbouwprogramma treedt de daadwerkelijk krimp mogelijk pas veel later op of in minder sterke mate.

Indien de komende jaren uit periodieke expertmeetings en analyses blijkt dat de woningbouwopgave niet meer past bij de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling ziet de gemeente Nieuwkoop erop toe dat de opgave wordt aangepast. De Woonvisie is immers geen dichtgetimmerd verhaal.

## **7. Externe factoren (regeerakkoord, plannen omliggende gemeenten, e.d.)**

De gemeente zal corporaties erop aanspreken inzicht te verschaffen in de effecten van het regeerakkoord voor de sociale huursector. Immers dat inzicht is noodzakelijk om prestatieafspraken te kunnen maken over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

De gemeente Nieuwkoop heeft deze Woonvisie opgesteld vanuit haar eigen ambities, opgave en programma. Het feit dat de gemeente meer wil bouwen dan de feitelijke behoefte, heeft als consequentie dat de nieuwbouw Nieuwkoop zal concurreren met nieuwbouw in andere gemeenten. Dat vraagt om gerichte marketingactiviteiten. Een belangrijk concurrentievoordeel kan zijn het aanbieden van vrije kavels. Het aanbod van vrije kavels is op dit moment zeer beperkt in de regio.

## **8. Aanvullingen Woonvisie naar aanleiding van de raadsbijeenkomst van 18 november**

De bespreking van de Woonvisie aan de hand van een zevental thema's tijdens de informatieavond met de raad op 18 november 2010 leidt voorts tot het advies om de raad voor te stellen navolgende expliciete besluiten te nemen:

- deze Woonvisie is een dynamische visie, die regelmatig op de nieuwste inzichten zal worden aangepast;
- navolgende erratum (paragraaf 4.3.2., p.19): "de sociale veiligheid wordt zoveel mogelijk geborgd door toepassing van het gemeentelijk veiligheidsplan (i.c.het Keurmerk Veilig Wonen).
- participatie van burgers verder te stimuleren door onder andere het samenstellen van een jongerenpanel, het in het leven roepen van een verhuisadviseur en dorpsraden te betrekken bij de uitvoering van de Woonvisie;
- Prestatieafspraken met de corporaties te richten op minimum voorraad betaalbare huur (integraal bezien met onderwerpen als scheefwonen, effecten sloop, effecten regeerakkoord en staatsteunregeling) en monitoring van projecten;
- Kansrijke particuliere initiatieven voor kleinschalige bouwprojecten in de C-kernen en bouwprojecten in het kader van de Ruime voor Ruimte Regeling, zullen worden omarmt en gefaciliteerd;
- Door middel van periodieke expertmeetings en analyses zal de krimp worden gemonitord en zal zonodig de bouwopgave worden aangepast;
- de gemeente zal corporaties erop aanspreken inzicht te verschaffen in de effecten van het regeerakkoord voor de sociale huursector.

En hiermee de nadere toelichting + kentallen (inclusief bronvermelding) + begrippenlijst als appendix toe te voegen aan de Woonvisie.

## **9. Advies van de WMO adviesraad**

Op 6 december 2010 heeft de WMO Adviesraad advies uitgebracht over de concept Woonvisie.

In dit advies pleit de adviesraad voor het voeren van een actief woonbeleid, wordt geadviseerd om de verkoop van woningen in Nieuwkoop buiten de gemeentegrenzen kenbaar te maken, pleit de adviesraad voor gedifferentieerde grondprijzen, alsmede het bouwen van betaalbare woningen voor de diverse doelgroepen – waaronder starters - in woningen van goede kwaliteit, in een leefbare omgeving. Ook adviseert de adviesraad, gelet op de leefbaarheid in de kleinere kernen, om daar een groter deel van de 430 woningen te bouwen. Verder wordt gepleit voor het versterken van het huidige hoogwaardige woon- en leefklimaat in de gemeente Nieuwkoop. Tot slot wordt verwezen naar een eerder advies van de WMO adviesraad over het Masterplan Wonen, Zorg en Welzijn.

### **Kanttekeningen, risico's en beheermaatregelen**

Betreft kanttekeningen op het voorliggende indicatieve bouwprogramma:

- Het indicatieve bouwprogramma is een richtinggevend programma voor de *lange termijn*, tot 2020. Een stip op de horizon. Voor de *kortere termijn* hebben we nog te maken met de negatieve gevolgen van de economische crisis. Dat betekent onder meer dat afzetbaarheid van duurdere koopwoningen nu kritisch is. Dat zal in de fasering in projecten worden meegewogen, niet in de laatste plaats omdat bouwende partijen vanzelfsprekend ook kritisch zijn op de afzetbaarheid. Dat kan consequenties hebben voor het bouwprogramma dat daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
- Wij verwachten, dat het met dit programma (ook financieel) mogelijk is de zo gewenste kwaliteit (waaronder ruimte) te realiseren.
- Wij verwachten ook, dat met dit programma in een goed functionerende woningmarkt gebouwd wordt voor doorstroming, zodat de gewenste woningen in het goedkopere segment vrijkomen. Tussentijdse monitoring zal aan moeten tonen of dit ook daadwerkelijk het geval is.
- Het programma wordt niet ondersteund door een gerichte actuele marktanalyse. We moeten dus sterk de vinger aan de pols houden. Dit gebeurt door:
  - periodiek gericht marktonderzoek bij ontwikkeling van locaties (haalbaarheidsstudies). Per project is er ruimte om in differentiatie te schuiven.
  - een goede monitoring van marktontwikkelingen in samenwerking met de corporaties en marktpartijen, en dan niet alleen de markt voor nieuwbouw (afzetbaarheid) maar ook de consequenties voor de bestaande woningvoorraad (doorstroming: komt die daadwerkelijk op gang, worden de doelgroepen voldoende bediend?).
- We moeten goed overwegen welke kwaliteit we toevoegen aan de bestaande voorraad: voldoet het aan de "extra" kwaliteit waarop Nieuwkoop zich wil inzetten, of komen we toch noodgedwongen op concessies op dat gebied, en toch weer met 13 in een dozijn?
- De concurrentie op de (nieuwbouw-)markt in de regio is hevig. De programma's van de gemeenten zullen goed op elkaar moeten worden afgestemd, zodat er geen marktaandelen worden afgeroomd: kan de regionale markt het aan? Welke afspraken kunnen gemeenten gezamenlijk maken, vanuit een bredere visie op de toekomst van het Groene Hart?
- Het college zal met een voorstel komen tot het instellen van een woonfonds conform de door de raad aangenomen motie. Het college zal een verordening voorleggen aan de raad en de raad voorstellen een reserve woonfonds in te stellen

Ten opzichte van de eerder door het college vastgestelde programma zitten er in het indicatieve programma iets meer betaalbare en dure woningen, en iets minder middeldure woningen. Dit biedt ruimte om op projectniveau te schuiven en flexibel op de markt in te spelen.

Het toepassen van het Keurmerk Veilig Wonen vraagt wel om extra capaciteit van de gemeentelijke organisatie voor toetsing aan het Keurmerk en vergunningverlening.

**Financiële / Personele / Juridische consequenties**

Nvt.

**Achterliggende stukken die ter inzage liggen**

**Advies meningsvormende raad**

(griffie)