



Indiener: college van burgemeester en wethouders

Datum: 19 mei 2015

Portefeuillehouder(s): Wethouder Stolk

Portefeuille(s): Volkshuisvesting

Contactpersoon: N. Bink

Tel.nr.: 8316

E-mailadres: bink.n@woerden.nl

Onderwerp: Woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden woont'

De raad besluit:

1. De Woonvisie Woerden 2015-2020 inclusief de 4 deelvisies per woonkern vast te stellen.
-

Inleiding:

Het opstellen van een nieuwe Woonvisie staat in het Collegeprogramma 2014-2018 en is één van de speerpunten van het college. De woonvisie moet een kader bieden voor het woonbeleid. Op 29 januari heeft u de startnotitie Woonvisie vastgesteld. Binnen dit kader is de Woonvisie opgesteld.

Er is één woonvisie voor heel Woerden, daarnaast zijn er deelvisies per kern waarin een analyse en de speerpunten per kern zijn opgenomen. De Hoofdvisie en deelvisies zijn zelfstandig te lezen. Dit betekent dat er in de rapporten deels dezelfde tekst staat.

In de Woonvisie is de focus op het woonbeleid voor 2015-2020, met een doorkijk naar de toekomst. Goed wonen is onze ambitie. Hoe we dit willen bereiken, staat in de Woonvisie en wordt de komende jaren nog verder uitgewerkt. De speerpunten van de woonvisie zijn onder andere bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, betaalbaarheid, wonen & zorg, scheefwonen & doorstroming, doelgroepen (lage inkomens, senioren, starters) en duurzaamheid. De focus bij onze acties ligt op eigen inwoners maar uiteraard is er ook ruimte voor anderen die de kwaliteit van het wonen in Woerden ontdekt hebben.

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd.

Na vaststelling van de Woonvisie gaat het college samen met de corporaties de prestatieafspraken opstellen. Daarnaast wordt de strategische woningbouwplanning opgesteld waarin gekeken wordt welke locatie op welk moment ontwikkeld kan worden. Ook wordt er globaal gekeken voor welke doelgroep. Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van de locatie treden ontwikkelaar en gemeente met elkaar in overleg over het concrete woningbouwprogramma zodat er een goede mix aan woningen wordt gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

Op grond van de gemeentewet is de raad bevoegd de kaders te stellen voor het woonbeleid die in de Woonvisie worden neergelegd.

Beoogd effect:

Het vaststellen van de Woonvisie waarmee het college actief uitvoering kan geven aan het woonbeleid samen met betrokkenen in de gemeente en in de regio.

Argumenten:

- 1.1 *Een vastgestelde Woonvisie biedt het college een kader om het woonbeleid uit te voeren.* Met een actuele woonvisie wordt een onmisbare basis gelegd om afspraken over de uitvoering ervan te kunnen maken. We geven niet alleen richting en focus aan de opgaven in de stad, we investeren ook in partnerschap gericht op resultaat met een helder verhaal over wat we willen. Dat is in lijn met de Herziening van de Woningwet die per 1 juli 2015 van kracht is.
- 1.2 *De Woonvisie biedt een onderdeel van de motivatie voor de Ladder voor Duurzame verstedelijking.* Met dit instrument moeten gemeenten nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren die in een bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Kanttekeningen:

- 1.1 *Zonder een actuele Woonvisie zijn corporaties niet gehouden om prestatieafspraken te maken met de gemeente.*
- 1.2 *Het ontbreken van een actuele Woonvisie, betekent dat de basisinformatie ontbreekt voor het opstellen van een Strategische woningbouwplanning en het - in overleg met ontwikkelende partijen- bepalen van de woningbouwprogramma's voor de nieuwbouwlocaties.*

Financiën:

In de bestuursrapportage 2014 is een bedrag van €30.000,- beschikbaar gesteld voor het opzetten van de woonvisie en de prestatieafspraken. Met dit bedrag wordt de externe inhuur betaald en daarnaast de bijeenkomsten met bewoners en stakeholders.

Uitvoering:

Tussen december 2014 t/m mei 2015 zijn cijfers en onderzoeken geanalyseerd. Aan de hand van deze analyse is het gesprek aangegaan via dorps- en wijk sessies en via een stakeholdersbijeenkomst. Vervolgens is de concept-Woonvisie opgesteld die ter consultatie is voorgelegd aan alle inwoners, de stakeholders en regiogemeenten onder andere via een directe mailing en daarnaast via de website IkbenWoerden.nl.

Dit heeft veel constructieve reacties opgeleverd (zie bijlage reactienota) die gedeeltelijk hebben geleid tot een aanscherping van de Woonvisie en gedeeltelijk gebruikt zullen worden bij de Strategische Woningbouwplanning en de ontwikkeling van de woningbouwplannen.

Na vaststelling van de Woonvisie door uw raad, zal het college uitvoering geven aan het woonbeleid door:

- 1) het opstellen van de Strategische Woningbouwplanning – gereed in september 2015
- 2) het opstellen van prestatieafspraken samen met de woningcorporaties – gereed december 2015
- 3) het uitvoeren van het Actieprogramma dat is opgenomen in de Woonvisie

Jaarlijks zult u in december/januari geïnformeerd worden over de stand van zaken van het woonbeleid via de Jaarbrief Wonen.

Communicatie:

- De Woonvisie is tot stand gekomen via een interactief proces (zie Uitvoering).
- De reactienota toegezonden naar de inwoners en stakeholders die een reactie ingediend hebben.
- Bij concrete locatieontwikkelingen zullen belanghebbenden betrokken en geïnformeerd worden.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

14R.00564 Raadsvoorstel Startnotitie Woonvisie

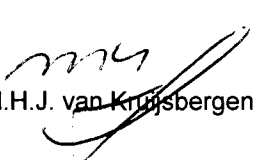
Bijlagen:

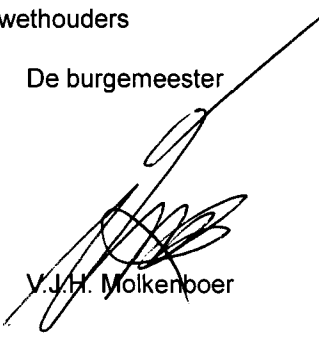
- | | |
|--|-----------|
| 1. Hoofdvisie: Concept-Woonvisie Woerden 2015-2020 "Woerden woont" | 15i.01939 |
| 2. Concept-woonvisie Stad Woerden "Stad Woerden woont" | 15i.01940 |
| 3. Concept-woonvisie Harmelen "Harmelen woont" | 15i.01941 |
| 4. Concept-woonvisie Kamerik/Kanis "Kamerik/Kanis woont" | 15i.01942 |
| 5. Concept-woonvisie Zegveld "Zegveld woont" | 15i.01943 |
| 6. Reactienota Woonvisie Woerden | 15i.01765 |
| 7. Reactie Woonvisie GroenWest | 15i.01944 |
| 8. Raadsbesluit | 15R.00307 |

De indiener: college van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester


drs. M.H.J. van Kruisbergen


V.J.H. Molkenboer

Woerden Woont

Woonvisie Woerden 2015-2020

Concept



Woerden Woont

in opdracht van de gemeente Woerden

Angela van Velden

19 mei 2015, versie 2.0



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
331 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

Woerdense Courant

Jaargang 71, week 15, 11 april 2020

WOERDEN WOONT! EN NAAR TEVREDENHEID

De gemeente Woerden kijkt terug op vijf jaar woonbeleid. Zij doet dit samen met haar inwoners en samenwerkingspartners. 'In beleid kun je niet wonen.' Dat is dan ook de reden geweest dat de gemeente na vaststelling van de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden woont' direct aan de slag is gegaan. 'En terugkijkend, hebben we met zijn allen heel wat voor elkaar gekregen.'

De inwoners van Woerden hebben de afgelopen jaren niet stil gezeten. Het besef is gekomen: 'Langer zelfstandig thuis wonen' is het beleid van het rijk. En eigenlijk ook prima. Wie wil er niet zo lang mogelijk wonen in het huis waar je zelf voor gekozen hebt. De gemeente geeft voorlichting en ondersteuning: Wat kun je doen om je eigen huis comfortabel te maken. Ook de energierekening is fors omlaag gegaan. De duurzaamheidslening is goed benut. En voor hen die wel wilden verhuizen, zijn er voldoende geschikte woningen gebouwd of vrijgekomen.

Jongeren hebben weer echt de keuze: Blijf ik in mijn dorp of ga ik ergens anders wonen. En velen zijn gebleven, hebben een woning gehuurd of gekocht: sommigen nieuwbouw, anderen een bestaande woning. 'Ik heb altijd in dit dorp gewoond en ook mijn vrienden wonen hier. Ik ga hier nooit meer weg.'

Ook gezinnen blijven in Woerden wonen. Je hebt genoeg keuze: Wordt het wonen in een nieuwbouwwijk, een van de oudere wijken of in een dorp. 'Voor ons is het hier ideaal. De kinderen kunnen lekker buiten spelen.'

De bouwproductie is weer goed op gang gekomen. De gemeente heeft de strategische woningbouwplanning ingezet om te sturen op de woningtypen die gebouwd worden en het tempo waarin dit gebeurt. Het was wel even wennen. De discussie over sneller en méér bouwen is er altijd. Maar uiteindelijk is gebleken dat er met een goede planning en fasering écht gebouwd wordt voor de eigen inwoners. 'Het tempo verlagen blijkt de verkoop te versnellen', aldus een ontwikkelaar.

Stad Woerden biedt nog steeds voor elk wat wils. In *Kamerik* is de discussie gestart over extra bouw mogelijkheden. De gemeente maakt zich hard voor wat meer ruimte rondom de dorpen en is met de provincie in gesprek over de rode contour. Wonen in het Groene Hart is mooi maar in de dorpen moet wel ruimte zijn om te bouwen voor de eigen inwoners. In *Zegveld* zijn innovatieve ideeën uitgewerkt om ook daar voldoende zorg te kunnen bieden aan de oudere inwoners. Een combinatie van technologie in huis, vervoer op maat en natuurlijk zorg voor elkaar. In alle dorpen is sociale samenhang en verbondenheid met elkaar nog steeds actueel. In *Harmelen* hebben jongeren en senioren hun plek gevonden. In *Kanis* is een verhuisstroom op gang gekomen. 'Met zeven woningen bouwen, kun je soms veel méér mensen helpen.'

Wonen met zorg aan huis, een beschermde woonvorm of wonen in een woonzorgcentrum. Alles was en is nog steeds voorhanden. Zorgpartijen, corporaties en gemeente werken nauw samen om mensen met een zorgvraag een goed leven te bieden.

We hebben met elkaar ruim 1.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, verdeeld over de kernen. Woerden woont!

En verder? De zelfsturende auto brengt mensen van dorp naar stad, van huis naar station, naar zorg en weer terug. Technologie wordt optimaal benut. 'We kijken nu al uit naar de komende jaren. Wonen in Woerden: voor jong en oud, arm en rijk, voor elk wat wils. We blijven werken aan goed wonen in Woerden.'

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
Samenvatting.....	6
1 Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Nut en noodzaak van de woonvisie.....	8
1.3 De kernen.....	8
1.4 Afbakening van de woonvisie.....	8
1.5 Cijfers en werkelijkheid.....	9
1.6 Leeswijzer.....	9
2 Ambitie, visie en doelstellingen.....	10
2.1 Ambitie.....	10
2.2 Visie: dynamiek, sturing en samenwerking.....	10
2.3 Doelstellingen.....	11
3 De bevolking van Woerden.....	12
3.1 Bevolking.....	12
3.2 Migratie en verhuizingen.....	12
3.3 Verwachte demografische ontwikkelingen.....	13
4 Bestaande woningvoorraad.....	14
4.1 De woningvoorraad in Woerden.....	14
4.2 Sociale huurvoorraad in Woerden.....	15
4.3 Behoefteraming sociale huurvoorraad.....	15
4.4 Particuliere en vrije sector huurwoningen in Woerden.....	16
4.5 Schaarsteonderzoek doorstroming op de sociale huurwoningmarkt.....	17
4.6 Huisvestingsverordening 2015.....	17
5 Doelgroepen.....	19
5.1 Primaire doelgroep.....	19
5.2 Middeninkomens.....	20
5.3 Starters.....	21
5.4 Senioren.....	22
5.5 Overige kwetsbare doelgroepen.....	23
5.6 Arbeidsmigranten.....	23
5.7 Statushouders/vreemdelingen.....	23
6 Wonen, zorg en welzijn.....	24
6.1 Behoeftte wonen met zorg.....	24
6.2 Nultredenwoningen.....	24
6.3 Verzorging en verpleging.....	24
6.4 Overige kwetsbare doelgroepen.....	25
7 Nieuwbouw.....	26
7.1 Totale kwantitatieve woningbehoefte.....	26
7.2 De strategisch woningbouwplanning voor Woerden.....	27
7.3 Monitoring.....	28
8 Duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad.....	30
8.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties.....	30
8.2 Levensloopgeschikte woningen.....	31
9 Partners, samenwerking en regionale afstemming.....	32
9.1 Prestatieafspraken.....	32
9.2 Betrekken van partners in het woonbeleid.....	32
9.3 Informeren van de raad.....	33
9.4 De strategische woningbouwplanning.Regionale afstemming.....	33
9.5 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	33
10 Actieprogramma.....	34
Begrippenkader.....	35

Voorwoord

Voor iedereen in Woerden een betaalbare, passende woning en dan ook nog bij voorkeur in het eigen dorp of in de wijk waar je al zolang woont. Dat is een hele opgave, die behoorlijk wat afwegingen vergt. En omdat het uiteindelijk gaat om de mensen die hier wonen, hebben we samen met de inwoners van Woerden deze woonvisie opgesteld.

Tijdens de dorps- en wijk sessies hebben we met inwoners besproken wat de wensen, mogelijkheden en ook belemmeringen zijn. De corporaties GroenWest en WBS Kamerik hebben actief meegewerkt aan de visie en zijn, evenals makelaars, ontwikkelaars en zorgpartijen, tijdens de sessies met de inwoners in gesprek gegaan. Deze input heeft ons enorm geholpen. Hiermee kunnen we maatwerk leveren, écht inspelen op de wensen en behoeften van onze inwoners. Graag wil ik iedereen daarvoor bedanken.

Goed wonen voor iedereen is onze ambitie. Hoe we dit willen bereiken, staat in deze woonvisie en wordt ook de komende jaren nog verder uitgewerkt. Zo gaan we met de 'strategische woningbouwplanning' sturen op wat er voor wie, waar en wanneer gebouwd wordt. Ook worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt met WBS Kamerik en GroenWest.

De focus bij onze acties ligt op de eigen inwoners maar uiteraard is er ook ruimte voor anderen die de kwaliteit van het wonen in Woerden ontdekt hebben.

De tijdshorizon voor deze woonvisie is vijf jaar. Het is immers niet te voorspellen wat de toekomst op lange termijn ons brengt.

Ik kijk met veel plezier terug op de afgelopen maanden, de periode waarin deze woonvisie in rap tempo en met veel inzet van iedereen tot stand gekomen is. En we gaan de komende jaren met elkaar aan de slag om onze ambitie te verwezenlijken: goed wonen in Woerden, voor iedereen.

Margot Stolk

Wethouder Volkshuisvesting

Samenvatting

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen.

De gemeente erkent de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken en heeft hiervoor ook per kern een aparte deelvisie opgesteld waarin de wensen en mogelijkheden per kern beschreven zijn. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden.

Ambitie en visie

In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad. Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen.

De focus ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren, de mensen met een fysieke of mentale handicap, mensen met een laag inkomen en huishoudens met een middeninkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

Primair is het woonbeleid gericht op het bouwen voor de eigen inwoners. Daarnaast wordt waar vraag is ook ruimte gegeven aan anderen die zich willen vestigen in Woerden, zoals uit de regio.

Doelstellingen

Doorstroming wordt nagestreefd om scheefwonen te verminderen en grotere eengezinshuurwoningen en betaalbare koopwoningen vrij te maken. Hierbij wordt ingezet op het bouwen van woningen voor senioren en huishoudens met een middeninkomen.

Het **nieuwbouwprogramma** wordt afgestemd op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling.

De **kernenstrategie** sluit aan op de sterke dorps- en wijkbinding. Elke kern heeft ruimte om te bouwen voor haar eigen inwoners, mits passend binnen de rode contouren. Alle kernen tezamen bieden een gevarieerd palet aan woon- en leefmilieus.

Nieuwbouwopgave

De **nieuwbouwopgave** tot 2020 is om circa 1.000 woningen netto toe te voegen. Er wordt een gevarieerd aanbod gerealiseerd. Er zijn een paar aandachtspunten: In de dorpen ligt een opgave om ook woningen te bouwen voor senioren in vrije sector huur en koop. In Harmelen en Zegveld wordt beperkt nieuwbouw (koop) gerealiseerd voor starters. In de stad Woerden is er vraag naar twee-onder-een-kapwoningen.

Een gemiddelde van 25% sociaal - huur en koop - blijft van toepassing. De opgave voor sociale huur is zeer beperkt. De opgave zit met name in compensatie (bij verkoop van huurwoningen), vervanging en vernieuwing.

Daadwerkelijke realisatie van de nieuwbouwopgave is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

Bestaande woningvoorraad

De **bestaande woningvoorraad** maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid en kan op onderdelen verbeterd worden. Met GroenWest en WBS Kamerik worden afspraken uitgewerkt over de verduurzaming en levensloopgeschiktheid van de bestaande huurwoningen. Particuliere woningeigenaren worden gemotiveerd om de eigen woning te verbeteren op het gebied van comfort, **energieduurzaamheid** en **levensloopgeschiktheid**. Met deze ingrepen worden de woningen geschikter voor langer thuis wonen. Woonlasten (energierekening) worden beheersbaar en mogelijk ook lager.

Wonen-zorg

In de dorpen ligt een opgave in het realiseren van woningen met het volledige woonprogramma op dezelfde etage. Dit kan met nieuwbouw en met het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Er zijn voldoende verpleeg- en verzorgingshuisplaatsen voor ouderen in de gemeente Woerden.

Vervolg

Op basis van deze woonvisie wordt een **strategische woningbouwplanning** opgesteld waarmee gestuurd wordt op woningbouwprogramma, planning en fasering. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in een toetsingskader. In de strategische woningbouwplanning worden de woningbouwprogramma's van de diverse locaties op basis van het toetsingskader verder uitgewerkt of bijgesteld. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

Aansluitend aan het vaststellen van deze woonvisie worden nieuwe **prestatieafspraken** opgesteld tussen de gemeente Woerden, GroenWest en WBS Kamerik.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Woerdense woonvisie dateert van 2006. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt. Zo is de woningbouwproductie onder invloed van de crisis onder druk komen te staan. Ook de wet- en regelgeving rondom het wonen is aan wijzigingen onderhevig. Voorbeelden zijn de verhuurderheffing en de herziene Woningwet met Novelle, die van invloed zijn op het handelen van de corporaties.

Veel mensen zijn de afgelopen jaren, al dan niet gedwongen door omstandigheden, blijven wonen waar ze wonen. Een verhuizing is misschien wel de wens maar de angst voor dubbele woonlasten houdt veel mensen tegen. Ook is lang niet altijd een geschikte of betaalbare woning voorhanden. De maatregelen met betrekking tot het scheiden van wonen en zorg hebben eveneens een impact op het woonbeleid. Langer zelfstandig wonen en zelfredzaamheid zijn hierbij kernbegrippen.

Een nieuwe woonvisie is noodzakelijk om voor de komende jaren een actueel beleidskader te hebben op het gebied van wonen. Vanuit dit beleidskader wordt de strategische woningbouwplanning uitgewerkt: wat wordt gebouwd, voor wie en wanneer.

De woonvisie biedt het kader voor het maken van wederzijdse prestatieafspraken met de woningcorporaties. Een vastgesteld woonbeleid is vanuit de herziene Woningwet een voorwaarde voor het maken van afspraken. De gemeente Woerden heeft ervoor gekozen om het woonbeleid vast te leggen in de woonvisie Woerden 2015-2020 '*Woerden woont*'.

1.2 Nut en noodzaak van de woonvisie

In een woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen. Aan de woonvisie is het actieprogramma gekoppeld dat diverse acties omvat voor verankering van ambitie en doelstellingen in afspraken en projecten. In de woonvisie is aandacht voor die doelgroepen waarvoor niet zomaar de juiste woning beschikbaar is.

De afgelopen jaren is wel duidelijk geworden dat niets in de wereld zeker is en dat er ook vanuit landelijk beleid bewegingen kunnen komen die van invloed zijn op het woonbeleid. Een tijd van opkrabbelen uit een recessie, nieuwe wet- en regelgeving en een woningmarkt die langzaam weer in beweging komt vraagt om beleid waarin de visie op lange termijn vastgelegd is en waarbinnen op korte en middellange termijn actief ingespeeld kan worden op de actuele vraag.

De woonvisie Woerden biedt het kwantitatieve en kwalitatieve kader voor verfijning, monitoring en – indien nodig – bijstelling van de strategische woningbouwplanning voor Woerden.

1.3 De kernen

De gemeente Woerden bestaat uit de stad Woerden en de dorpen Zegveld, Harmelen, Kamerik en Kanis. Sommige kernen zijn introvert, met inwoners die in het dorp wonen en er bij voorkeur hun hele leven blijven wonen. Andere kernen, zoals de stad Woerden, hebben ook een aantrekkingskracht voor de omgeving en voor bepaalde doelgroepen.

Per dorp is een bijeenkomst georganiseerd. Voor de stad Woerden zijn twee sessies gehouden, Woerden-oost (centrum, Staatsliedenkwartier, Snel en Polanen en Waterrijk) en Woerden-west (Schilderskwartier, Bloemen- en Bomenkwartier en Molenvliet Oost en West). Doel van deze sessies was het inventariseren van de tevredenheid onder de inwoners, de woonwensen en het bespreken van de mogelijkheden voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Naast inwoners, mede vertegenwoordigd door de wijk- en dorpsplatforms, zijn ook de bij het wonen betrokken partijen, zoals de corporaties, zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars, aanwezig geweest om hun bijdrage te leveren. In totaal hebben ruim 150 mensen de bijeenkomsten bijgewoond. Resultaten uit de dorps- en wijk sessies geven een goede indruk van wat er zoal speelt in de dorpen en wijken en een bevestiging van de analyse over bevolking, sociale samenhang en woonwensen.

1.4 Afbakening van de woonvisie

Wonen is meer dan alleen de woning. Het gaat ook om betaalbaarheid en leefbaarheidsaspecten zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De woonvisie richt zich primair op de woning-

voorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad. Verder is ingegaan op wonen en zorg, waarbij het aan zorg gerelateerde wonen uitgewerkt is in de woonvisie. 'Zorg' en 'welzijn' vallen onder het sociaal domein en de visie hierop van de gemeente.

1.5 Cijfers en werkelijkheid

In de woonvisie zijn diverse tabellen opgenomen. Cijfers kunnen echter niet 1-op-1 doorvertaald worden in programma en productie. Cijfers, zoals bevolkingsprognoses, geven slechts een indicatie. Ook een directe vertaling van doelgroep (zoals senioren) naar woningbouwprogramma ('seniorenwoningen') is niet mogelijk. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'. We kennen allemaal wel iemand in de directe omgeving die al op leeftijd is en echt nog niet denkt aan een rollator, zorg en een 'bejaardenwoning'. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'.

Er is gebruik gemaakt van aanwezige informatie zoals de planmonitor van de provincie Utrecht (2012), stadin-dex.nl en informatie die aangeleverd is door GroenWest (2015). Per tabel is verwezen naar de bron. Omdat informatie uit verschillende jaren is, is enige afwijking in aantallen te zien. Dit doet geen afbreuk aan de analyse en conclusies. Het gaat om het benutten van statistisch materiaal om een koers op hoofdlijnen mee uit te zetten. Erna volgt het programmeren, realiseren, monitoren en bijsturen. Een continu proces.

1.6 Leeswijzer

De woonvisie Woerden bestaat uit een aantal rapporten. Voorliggende hoofdvisie is het beleid voor de gemeente als totaal. Per kern is een aparte deelvisie opgesteld. Hoofdvisie en deelvisies zijn als zelfstandige documenten te lezen. Dit betekent dat er in de rapporten deels dezelfde teksten staan.

De informatie uit de dorps- en wijk sessies is verwerkt bij de diverse onderwerpen. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van informatie uit de vragenlijsten¹.

Elk hoofdstuk eindigt met een opsomming van aandachtspunten voor het opstellen van de strategische woningbouwplanning en/of onderwerpen voor de prestatieafspraken.

Relativiteit der getallen

We gebruiken de aantallen als richtlijn:

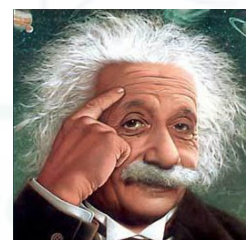
- Bevolkingsgroei en samenstelling
- Indicatie benodigde groei van de woningvoorraad
- Programma op hoofdlijnen

De realisatie is afhankelijk van:

- Beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties
- Financiële kaders
- Woonwensen met maatwerk per kern
- Betrokken partijen

De woonvisie:

- Geeft de kaders
- Omschrijft proces van sturing, monitoring en bijstelling
- Verankert dit in een actieprogramma en afspraken



¹ Tijdens de dorps- en wijk sessies is de aanwezigen gevraagd een vragenlijst in te vullen met vragen over het wonen en leven in de wijk, de huidige en de gewenste woonsituatie.

2 Ambitie, visie en doelstellingen

2.1 Ambitie

In het coalitieakkoord is de ambitie benoemd voor de woonvisie.

In Woerden, maar ook in de kernen, moet men kunnen wonen 'van de wieg tot het graf'. Dat betekent dat de gemeente Woerden in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen. Alle doelgroepen dienen hierbij tot hun recht te komen. De rode contouren zijn daarbij leidend, waarbij initiatieven in de kernrandzones op hun merites worden beoordeeld.

Uit: het coalitieakkoord 2014-2018 'Samen werken aan het Woerden van morgen'

Waar het eigenlijk om gaat:

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

In de toelichting op deze ambitie is een aantal onderdelen uitgelicht:

- **Doorstroming** als instrument om woningen in de bestaande voorraad beter in te zetten voor de doelgroep waar deze woning het meest geschikt, betaalbaar en gewenst voor is.
- **Nieuwbouw** ter aanvulling op de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad.
- **Kernenstrategie** met voor iedereen de mogelijkheid om te wonen in het dorp of de kern waar men dat wil.

Feitelijk gaat het om 'betaalbaar', 'beschikbaar' en 'geschikt' wonen voor iedereen. De focus ligt hierbij op de groepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren, mensen met een fysieke of mentale beperking en mensen met een laag inkomen.

2.2 Visie: dynamiek, sturing en samenwerking

In de ambitie staat omschreven **wat** de gemeente Woerden de komende jaren wil bereiken op het gebied van het wonen. **Hoe** deze ambitie waargemaakt kan worden is omschreven in de visie.

Een wereld in beweging

Het woonbeleid is dynamisch. Er is geen tijdslimiet aan de ambitie die de gemeente Woerden heeft voor haar inwoners. Beleid en uitvoering zijn echter niet voor onbeperkt lange termijn vast te leggen. De looptijd van deze woonvisie is gesteld op vijf jaar. En zelfs binnen deze vijf jaar wordt gemonitord op veranderingen die van invloed zijn op het wonen. Beleid en uitvoering worden waar nodig bijgesteld op basis van nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Om praktische uitvoering te kunnen geven aan de ambitie is een aantal acties vastgelegd in het actieprogramma die de komende jaren uitgewerkt en uitgevoerd worden.

Het college is voornemens om op een later moment een brede toekomstvisie voor Woerden voor de lange termijn op te stellen waarin ook het wonen op lange termijn een prominente plek krijgt.

Sturen met de strategische woningbouwplanning

Een van de actiepunten is de strategische woningbouwplanning. Hiermee gaat de gemeente sturen op programma, planning en fasering. De in de strategische woningbouwplanning opgenomen projecten zijn gesitueerd in de verschillende kernen en geven, tezamen met de bestaande voorraad, het brede palet aan woningen die nodig zijn om uitvoering te geven aan de ambitie van de gemeente Woerden: voor iedereen een woning naar wens en mogelijkheden.

Bouwen voor de eigen inwoners

Een belangrijke beleidskeuze is het bouwen voor de eigen inwoners. In de strategische woningbouwplanning wordt daarom ook gestuurd op voldoende woningen in elke kern, een programma dat afgestemd is op de wensen van de inwoners en een geleidelijke oplevering.

Daarnaast zal de gemeente de komende jaren monitoren of er, naast bouwen voor de eigen inwoners, ook een extra vraag is, zoals de huisvesting van inwoners uit de regio en natuurlijk ook voor iedereen die het de kwali-

teit van het wonen in Woerden gezien heeft: wonen in het Groene Hart, in een dorp of historische stad, met goede verbindingen naar de steden rondom Woerden.

Samenwerking

De gemeente staat er niet alleen voor bij de uitwerking van het woonbeleid. Samenwerken is essentieel. Belangrijke samenwerkingspartners zijn de twee in Woerden actieve woningcorporaties GroenWest en WBS Kamerik. Met GroenWest en WBS Kamerik worden in het verlengde van deze woonvisie nieuwe prestatieafspraken opgesteld.

2.3 Doelstellingen

In deze woonvisie is een aantal doelen gesteld waarmee de ambitie vorm kan krijgen.

Doorstroming

Een nieuwbouwwoning is na realisatie beschikbaar voor verkoop of verhuur. Het is dan ook verleidelijk om nieuw te bouwen voor een groep die op dit moment vraagt om een woning. Dit is het verleden ook weleens gebeurd. Mochten er echter in de bestaande voorraad al voldoende woningen zijn voor bepaalde groepen, dan is het van belang om deze woningen vrij te krijgen. Dit kan alleen maar als de groep die nu gehuisvest is in deze woningen door kan stromen naar een voor deze groep geschikte en betaalbare woning.

Nieuwbouw

Bij het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is het essentieel om de aanwezige tekorten in de woningvoorraad aan te vullen. Er is wel een verschil tussen de theoretische match tussen aanbod en vraag en de praktijk. Het gaat dan vooral om de beschikbaarheid van de woningen. Het koopaanbod is iets wezenlijk anders dan de totale koopwoningvoorraad. Het aantal huurwoningen dat vrijkomt is van belang en niet alleen het totale aantal huurwoningen. In deze woonvisie is gezocht naar de daadwerkelijke tekorten in de woningvoorraad. De focus bij nieuwbouw ligt dan ook op de woningen waar een tekort aan is. Er is bij de dorps- en wijk sessies aangegeven dat met name in de dorpen en een aantal wijken een tekort aan woningen die geschikt dan wel geschikt te maken zijn voor senioren. Ook is aandacht gevraagd voor starters. Tot slot verdient de groep huishoudens met een middeninkomen aandacht. Er is in de dorpen en een aantal wijken te weinig aanbod voor deze groep, zeker als het gaat om betaalbare vrije sector huurwoningen die geschikt zijn voor senioren. Een van de sleutels tot beweging op de woningmarkt ligt bij de doelgroep middeninkomens.

Kernenstrategie

In de woonvisie is erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken. De woonvisie gaat specifiek in op de wensen en mogelijkheden per dorp en wijk. Het nieuwbouwprogramma en de bestaande woningvoorraad wordt hier waar mogelijk op afgestemd. Met zorg en welzijn wordt hier zoveel mogelijk op aangesloten. Kanttekening hierbij is de vaak grotere schaal van zorgvoorzieningen, nodig vanuit efficiency, versus de kleine schaal en relatief kleine groep zorgvragers in de dorpen. Voor overige voorzieningen, zoals winkels, zijn inspanningen van ondernemers en andere marktpartijen nodig. De gemeente kan faciliteren en stimuleren. De markt moet het oppakken. Ook hier spelen commerciële overwegingen, zoals voldoende klanten, een rol. De wensen van de inwoners versus de realiteit van de markt.

3 De bevolking van Woerden

3.1 Bevolking

De bevolking van Woerden vergrijst met de jaren. Het aantal 65-plussers neemt sinds 2004 licht toe, terwijl het aantal jongeren tot 20 jaar vanaf 2004 licht afneemt. In 2014 is 16% van de bevolking 65-plusser. Dit beeld sluit aan op de landelijke trend en is ongeveer gelijk aan het provinciale gemiddelde in Utrecht (15%).

In de stad Woerden woont een beduidend hoger percentage aan inwoners in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar dan in de dorpen. Het percentage 45 tot 65 jarigen is weer lager dan in de dorpen. In Harmelen (en ook in het buitengebied) zit een hoger percentage 65-plussers. In de gemeente Woerden wonen ten opzichte van het Nederlands gemiddelde relatief veel gezinnen. Ook het percentage kinderen ligt iets hoger.

In de stad Woerden woont een hoger percentage (32%) één-persoonshuishoudens dan in de dorpen (25-26%). Dit valt te verklaren vanuit de veronderstelling dat één-persoonshuishoudens vaker in een appartement wonen. Het gemeentelijk gemiddelde is 30%.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	abs	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Woerden	35.490	6.919	19%	3.904	11%	9.582	27%	9.582	27%	5.678	16%
Buitengebied	810	122	15%	130	16%	138	17%	275	34%	154	19%
Harmelen	8.200	1.558	19%	984	12%	1.804	22%	2.460	30%	1.476	18%
Kamerik	3.765	715	19%	489	13%	791	21%	1.130	30%	640	17%
Zegveld	2.310	439	19%	323	14%	508	22%	693	30%	323	14%
TOTAAL	50.575	9.753	19%	5.830	12%	12.823	25%	14.140	28%	8.272	16%

Figuur 1: bevolkingssamenstelling naar leeftijd en per kern (bron: stadindex.nl)

	gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
eenpersoons	6.208	30%	827	26%	378	26%	4.745	32%	223	25%
meerpersoons	14.515	70%	2.338	74%	1.077	74%	10.240	68%	659	75%

Figuur 2: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: stadindex.nl)

3.2 Migratie en verhuizingen

Voor de gemeente Woerden geldt een migratiesaldo van nul. Dit betekent dat getalsmatig uit gegaan wordt van een natuurlijke groei van de bevolking. Wel kan sprake zijn van in- en uitgaande migratie welke uiteindelijk met elkaar in balans zijn. Bouwen voor de eigen inwoners is een beleidskeuze. Daarnaast wordt, als daar aanleiding toe is, extra gebouwd voor vestigers, zoals mensen die vanwege werk naar Woerden komen.

De migratie (vestiging en vertrek) in Woerden fluctueert. Tot 2007 was er een negatief migratiesaldo en vertrokken meer mensen dan er zich vestigden. De - logische - invloed van nieuwbouw gedurende de periode 2007-2013 is terug te zien bij de migratiestromen. Meer mensen hebben zich sinds 2007 in Woerden gevestigd. Dit is opvallend omdat de woningmarkt in de periode vanaf 2009 in recessie was.

Als je kijkt naar de verhuisbewegingen in de periode 2009-2013, dan blijkt dat voornamelijk jongeren in de leeftijdscategorie 15-25 jaar uit de gemeente Woerden vertrekken en dat mensen in de leeftijdscategorie 25-50 jaar zich in Woerden vestigen. Daarnaast neemt het aantal senioren in Woerden toe. Het overgrote deel van de verhuisbewegingen van en naar Woerden vindt plaats van en naar Utrecht en van Montfoort naar Woerden. Een deel van de vestigers in Woerden komt daarnaast uit Stichtse Vecht en De Ronde Venen.

Vertrek van jongeren naar de stad is geen onbekend fenomeen. Uit de dorps- en wijk sessies is echter naar voren gekomen dat jongeren in hun eigen dorp of wijk willen blijven wonen. Ook is uit gesprekken naar voren gekomen dat gezinnen verhuizen naar Utrecht, Leidsche Rijn. Een deel van deze gezinnen geeft echter de voorkeur aan een kleinere kern en kleinschaliger wijk en komt terug als zich de mogelijkheid voordoet. De prijs van de woning is in sommige gevallen ook een reden om te vertrekken uit Woerden.

	2009	2010	2011	2012	2013
0 tot 15 jaar	48	51	1	58	55
15 tot 25 jaar	-107	-89	-77	-113	-163
25 tot 50 jaar	152	115	138	109	87
50 tot 65 jaar	25	5	19	24	-16
65 jaar en ouder	32	17	54	15	51
	150	99	135	93	14

Figuur 4: migratie naar leeftijd 2009-2013 (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

3.3 Verwachte demografische ontwikkelingen

Tot 2030 is voor Woerden een groei in bevolking en huishoudens geprognostiseerd. Na 2030 nemen volgens de huidige prognoses de bevolking en het aantal huishoudens geleidelijk af.

Gedurende de looptijd van deze woonvisie is nog sprake van een groei van het aantal huishoudens. Er moet echter wel rekening mee gehouden worden dat woningen die de komende jaren gerealiseerd worden een veel langere levensduur hebben. Een woning gaat al snel vijftig tot zestig jaar mee. Als de prognose op lange termijn doorzet, zijn er op lange termijn geen extra woningen meer nodig. Dan ontstaat de situatie dat wijzigingen in de woningvoorraad alleen nog maar plaatsvinden met vervangende nieuwbouw en via aanpassingen aan de bestaande voorraad, voor zover mogelijk. Het is in dat kader dan ook van belang om alle toevoegingen middels nieuwbouw vanuit deze lange termijn te bezien. Het gaat om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling.

	2014		2020		2025		2030		2035		2040	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
bevolkingsprognose	50.760	100	53.210	105%	53.810	101%	54.470	101%	53.940	99%	53.370	99%
huishoudensprognose	21.090	100	23.040	109%	23.880	104%	24.650	103%	24.520	99%	24.340	99%

Figuur 3: verwachte groei van de bevolking en huishoudens 2014-2040 (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Nieuwbouw moet tekorten in de bestaande woningvoorraad aanvullen. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad moeten samen voldoende afgestemd zijn op de behoefte op de lange termijn. In de dorpen is hier extra aandacht voor nodig omdat bouw mogelijkheden en transformatie van de woningvoorraad in kleine kernen gering zijn.
- Vergrijzing: voor senioren geschikte woningen.
- Groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens: specifieke wensen ten aanzien van betaalbaarheid (soms één inkomen) en grootte van de woning.
- voldoende aanbod voor starters. Dit aanbod is deels ook in de bestaande voorraad te vinden.
- aanbod voor gezinnen op kleinschalige (uitbreidings-)locaties.

4 Bestaande woningvoorraad

4.1 De woningvoorraad in Woerden

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Minstens negentig procent van de woningen die er over tien jaar staan, zijn er feitelijk nu ook al. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigendom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig overzicht is van alle woningen in Woerden. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrijgemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop.

Driekwart van de woningen is grondgebonden: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. In de dorpen is een hoger percentage grondgebonden woningen te zien. Het percentage appartementen is 6% in Zegveld en 12% in Harmelen en Kamerik. In de stad Woerden bestaat 31% van de woningvoorraad uit appartementen. Deze verschillen sluiten aan op de kenmerken van een stad, met meer gestapelde bouw, en die van dorpen met meer grondgebonden woningen.

Ongeveer twee derde van de huidige woningvoorraad (20.740 woningen) bestaat uit koopwoningen (65%). Circa 10% is particuliere huurvoorraad en de overige 23% van de woningvoorraad in de gemeente Woerden betreft een sociale huurwoning. In de dorpen Harmelen en Zegveld zijn percentueel gezien minder huurwoningen dan in Kamerik en de stad Woerden.

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijscategorieën, dan is tussen de kernen een aantal verschillen te zien. In de stad Woerden is wel aanbod aan woningen in de categorie tot € 160.000 maar deze woningen zijn vaak zeer klein. In het dure prijssegment is er in Zegveld en Kamerik veel aanbod waarvan een deel in het buitengebied rondom de dorpen gesitueerd is. In de gemeente Woerden is 48% van de woningen in de prijs categorie tussen € 200.000 en € 300.000.

	gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	1.875	60%	680	47%	8.020	55%	480	54%
2-1 kapwoning	1.921	10%	405	13%	250	17%	1.155	8%	120	14%
vrijstaand	1.941	10%	495	16%	340	23%	905	6%	230	26%
appartement	5.129	26%	375	12%	180	13%	4.445	31%	55	6%
totaal	20.100	100%	3.150	100%	1.450	100%	14.525	100%	885	100%

Figuur 8: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
koop	13.540	65%	2.385	76%	975	67%	9.380	63%	655	73%
sociale huur	4.945	24%	515	16%	360	24%	3.915	26%	160	18%
overig	2.050	10%	230	7%	110	7%	1.590	11%	70	8%
onbekend	205	1%	20	1%	30	2%	80	1%	10	1%
totaal	20.740	100%	3.150	100%	1.475	100%	14.965	100%	895	100%

Figuur 9: woningvoorraad, huur en koop en per kern (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
tot € 160.000	790	6%	65	3%	35	4%	675	8%	0	0%
€ 160.000-180.000	432	3%	55	2%	15	2%	350	4%	15	2%
€ 180.000-200.000	883	7%	90	4%	25	3%	720	8%	35	6%
€ 200.000-225.000	2.013	15%	350	15%	85	9%	1.480	16%	80	13%
€ 225.000-260.000	2.799	22%	600	26%	190	20%	1.855	21%	140	22%
€ 260.000-300.000	1.386	11%	255	11%	90	9%	980	11%	45	7%
€ 300.000-350.000	963	7%	145	6%	75	8%	680	8%	60	10%
€ 350.000-400.000	911	7%	185	8%	75	8%	605	7%	35	6%
vanaf € 400.000	2.824	22%	575	25%	365	38%	1.655	18%	215	34%
totaal	13.001	100%	2.320	100%	955	100%	9.000	100%	625	100%

Figuur 10: woningvoorraad kooprijzen en per kern (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

4.2 Sociale huurvoorraad in Woerden

Op 1 januari 2014 bestond de sociale huurwoningvoorraad van GroenWest en WBS Kamerik uit 4.574 woningen. WBS Kamerik heeft bezit in Kamerik. De overige woningen zijn van GroenWest. Vestia heeft 182 sociale huurwoningen in eigendom. Habion heeft in Kamerik (de Cope) 28 huurwoningen. Daarnaast zijn er nog huurwoningen van particuliere verhuurders. Dit zijn naar schatting circa 200 woningen (Rigo 2012, in opdracht van GroenWest).

De kernvoorraad in Woerden (woningen met een huurprijs tot aan de tweede aftoppingsgrens voor huurtoeslag) bestond op 1 januari 2014 uit 3.563 woningen.

Alle sociale huurwoningen van GroenWest en WBS Kamerik - en ook van Vestia - worden aangeboden via WoningNet en verdeeld via een aanbodmodel. Van de overige sociale huurwoningen, in eigendom van particuliere woningeigenaren en beleggers, loopt een deel van de woningtoewijzing via WoningNet (via GroenWest) en een deel via eigen wachtlijsten, zoals de seniorenwoningen bij een aantal woonzorgcentra (stichting 't Oude landt en Gaza). Streven is om alle woningen via WoningNet aan te bieden. De gemeente gaat hierover in gesprek met de diverse partijen. Voor de dorpen Zegveld en Kamerik geldt kernbinding. Inwoners van deze dorpen hebben voorrang bij toewijzing. Voor de vrijkomende huurwoningen in de dorpen is vooral belangstelling van mensen die in het dorp wonen. Uitzondering hierop zijn de zeer goedkope huurwoningen waar mensen op reageren die snel een goedkope huurwoning nodig hebben en daarbij geen voorkeur hebben voor een bepaalde kern.

huurprijsklasse (2014)	Woerden	Harmelen	Zegveld	Kamerik en Kanis	Eindtotaal
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06)	673	92	11	48	824
Tot 1e aftoppingsgrens (€ 576,87)	1.646	259	92	157	2.154
Tot 2e aftoppingsgrens (€ 618,24)	434	86	17	48	585
tot liberalisatiegrens (€ 710,68)	827	76	33	75	1.011
Eindtotaal	3.580	513	153	328	4.574

Figuur 11: omvang sociale huurvoorraad GroenWest en WBS Kamerik (bron: GroenWest)

Van de sociale huurwoningen van Vestia, Habion en de overige particuliere verhuurders is geen onderverdeling bekend.

4.3 Behoefteraming sociale huurvoorraad

In opdracht van GroenWest is onderzoek gedaan naar de gewenste sociale huurwoningvoorraad tot 2030. Het onderzoek is van 2012. De behoefteraming is eind 2014 bijgesteld.

De behoefte in 2030 is geraamd op 4.860 sociale huurwoningen. Ten opzichte van de huidige woningvoorraad van 4.784 sociale huurwoningen (4.574+182+28) betekent dit dus een tekort van 76 woningen die in de komende vijftien jaar, tot 2030, toegevoegd zouden moeten worden. Bij deze behoeftebepaling is geen rekening gehouden met het aanbod van sociale huurwoningen door particuliere verhuurders (circa 200). De nieuwbouwpoging in Woerden dient voornamelijk gericht te zijn op vervanging en vernieuwing. Het gaat dan om het realiseren van sociale huurwoningen ter compensatie van sociale huurwoningen die verkocht zijn en vervangende nieuwbouw na sloop.

De woningen van Vestia worden naar verwachting verkocht aan de Duitse vastgoedbelegger Patrizia. Het is niet bekend of de woningen na verkoop beschikbaar blijven als sociale huurwoningen dan wel uitgepand en verkocht worden. Dit geldt ook voor de overige huurwoningen van derden. Het totale aantal woningen van deze partijen is echter wel aanzienlijk, namelijk circa 400. Bij signalen van grootschalige verkoop moet opnieuw bekeken worden of hiermee een tekort ontstaat en op welke manier dit tekort gecompenseerd kan worden.

Voor huishoudens met een laag inkomen moeten woningen beschikbaar en betaalbaar zijn. Beschikbaarheid kan deels ingevuld worden met nieuwbouw. Knelpunt zijn gezinnen met een laag inkomen. Voor hen komt er te weinig beschikbaar².

Bij de woningbehoeftebepaling is rekening gehouden met een afnemende 'scheefheid' (van de huishoudens met een inkomen boven de € 46.423 in de sociale voorraad) van 25%. Doorstroming is hierbij een van de instrumenten en noodzakelijk om voldoende sociale huurwoningen vrij te krijgen.

Bij doorstroming uit sociale huurwoningen wordt met name ingezet op:

- Nieuwbouw toevoegen voor doorstroming van senioren vanuit grote eengezinswoningen naar voor senioren geschikte woningen: Bij de keuze om te verhuizen spelen woningtype, locatie en betaalbaarheid een rol. Een deel van de huishoudens wil blijven wonen in het dorp of de wijk waar men nu woont. Ook gaat de voorkeur bij een deel van de mensen uit naar een grondgebonden (patio-)woning. Na verhuizing is vaak ook sprake van een hogere huur. Doorstroomexperimenten, gericht op het geleidelijk 'toe groeien' naar de nieuwe, hogere huur is wellicht een optie om te onderzoeken.
- Doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- of hoog inkomen in een sociale huurwoning): Deze groep zal alleen verhuizen als het alternatief volledig voldoet aan de wensen. Het gaat dan om de woning zelf, de locatie (wijk of dorp) en ook de huur- of koopprijs. Prijs is ook een kwaliteit. In de vrije sector huur is niet overal voldoende aanbod.
- Sinds 1 juli 2013 mogen verhuurders een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen. Voor huishoudens met een inkomen van € 34.229 tot en met € 43.786 (inkomensjaar 2013) geldt een percentage van 3,0%. Voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786 (inkomensjaar 2013) is 5% huurverhoging toegestaan. Het toepassen van de maximale huurverhoging voor met name de hoge inkomens maakt het blijven huren van de woning minder aantrekkelijk en bevordert doorstroming.

In het collegeprogramma van de gemeente Woerden is opgenomen dat er bij nieuwbouwprojecten gemiddeld 25% aan sociale woningbouw gerealiseerd moet worden. Dit kan huur en koop zijn. Sociale koop in de nieuwbouw is gedefinieerd als woningen met een koopprijs van maximaal € 200.000 vrij op naam (prijspeil 2013).

4.4 Particuliere en vrije sector huurwoningen in Woerden

Naast sociale huurwoningen verhuurt GroenWest 256 vrije sector huurwoningen (met een huur boven € 710,68) in de kern Woerden en vier vrije sector huurwoningen in Zegveld. WBS Kamerik heeft twee vrije sector huurwoningen in Kamerik. Een deel van de vrije sector huurwoningen zijn het gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging van de afgelopen twee jaar.

Er is nog circa 10% aan huurwoningen in Woerden in eigendom bij andere verhuurders. Zo heeft Vesteda vrije sector huurwoningen. Dit zijn appartementen aan de Hoge Rijndijk. Op de kop van het Defensie-eiland zijn ook beleggershuurwoningen. Van niet alle woningen (zoals wonen boven winkels) is echter bekend welke huur zij hebben. Aangenomen wordt, dat het merendeel van de particuliere huurwoningen een vrije sector huur heeft.

² Uit: schaarste-onderzoek U10-regio

Huurwoningen in de vrije sector zijn interessant voor huishoudens met een midden- en hoog inkomen, mits de woning ook qua locatie, kwaliteit en prijs aansluit op de wensen. Er is geen volledige inventarisatie gedaan van het aantal vrije sector huurwoningen in Woerden. De verwachting is wel, dat er nog vraag is naar woningen in de vrije sector huur. Deze vraag is ook bij een aantal wijk- en dorpsessies naar voren gekomen. Het gaat dan om woningen met een kale huurprijs van circa € 850. Overige woonlasten, zoals energielasten, komen hier dan nog bij.

4.5 Schaarsteonderzoek doorstroming op de sociale huurwoningmarkt

In opdracht van de regiogemeenten in de U10-regio is onderzoek gedaan naar schaarste op de woningmarkt. In alle gemeenten is sprake van lange wachttijden³ voor woningzoekenden. De gemiddelde wachttijd voor een woning in de regio Utrecht bedraagt 4,8 jaar. Voor Woerden is de gemiddelde wachttijd 4,2 jaar. Het zijn met name de woningen met vier of meer kamers waar een lange wachttijd voor is: 6,3 jaar voor eengezinswoningen en 6,7 jaar voor appartementen met vier of meer kamers. De wachttijd voor deze grotere appartementen is in Woerden beduidend hoger dan in de regio Utrecht waar het gemiddelde 5,1 jaar is. Voor woningen met drie of minder kamers gelden wachttijden van 4,6 jaar voor eengezinswoningen, 5 jaar voor driekamerappartementen en 4,3 jaar voor één- en tweekamerappartementen.

Het zijn met name de gezinnen (zowel een- als tweeoudergezinnen) die een lage slaagkans hebben op de sociale huurmarkt. Dit geldt voor zowel de regio Utrecht als in Woerden. De gemiddelde wachttijd voor deze gezinnen is 5,3 tot 5,9 jaar voor eenouder- respectievelijk tweeoudergezinnen. In de leeftijdscategorieën tot 30 en tot 35 jaar is de slaagkans laag met een wachttijd van 6 jaar. De groep 65-plussers heeft daarentegen een goede slaagkans en lage wachttijd van 2,8 jaar.

Een wachttijd van twee jaar tussen inschrijving en toewijzing is een geaccepteerde wachttijd voor actief woningzoekenden. Huishoudens die zich inschrijven uit voorzorg, om te zijner tijd een keer een huurwoning te krijgen, hebben uiteraard een langere inschrijfduur. Ligt de wachttijd ver boven twee jaar, dan is er niet voldoende aanbod. Dit kan betekenen dat de woningen er niet zijn of dat de woningen er wel zijn maar niet vrijkomen. Extra woningen bouwen is een optie als er sprake is van daadwerkelijke tekorten. Doorstroming is nodig als de woningen er wel zijn maar niet beschikbaar komen. Bij onvoldoende doorstroming kan het realiseren van extra woningen toch noodzakelijk zijn. In Woerden is circa 50% van de sociale huurvoorraad van GroenWest en WBS Kamerik een eengezinswoning. Tegelijkertijd zijn het met name de gezinnen die een lage slaagkans hebben en de grotere huurwoningen die een lange wachttijd kennen. Er dient dan ook te worden ingezet op het vrijmaken van de aanwezige grotere huur-eengezinswoningen.

Het aantal sociale huurwoningen in Woerden is theoretisch voldoende. Het gaat echter niet om alleen om het aantal woningen maar om het aanbod aan woningen dat ook daadwerkelijk vrijkomt. Hierbij is doorstroming essentieel. Doorstroming is echter niet af te dwingen. Mocht blijken dat er onvoldoende aanbod blijft, met te lange wachttijden tot gevolg, dan is het bouwen van extra sociale huurwoningen noodzakelijk.

4.6 Huisvestingsverordening 2015

Per 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet van kracht. In de Huisvestingswet staat beschreven welke regels een gemeente mag opstellen voor de verdeling van sociale huurwoningen. Er mogen uitsluitend regels opgesteld worden om negatieve effecten bij aangetoonde schaarste te voorkomen of te verminderen. Ook dient regionale afstemming plaats te vinden. In U10-verband is een nieuwe Huisvestingsverordening opgesteld.

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is een groot probleem in de U10-regio. Vooruitlopend op de nieuwe huisvestingsverordening is besloten om een voorrangsregeling in te stellen. De goedkoopste huurwoningen (met een huur tot € 556,82) worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met de laagste inkomens.

³ Het gaat hier om de tijd tussen inschrijving en toewijzing bij actief woningzoekenden.

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Getalsmatig gewenste toevoeging sociale huur tot 2030: raming van 76 woningen, gemiddeld 5 woningen per jaar. Dit is de netto toevoeging en zonder rekening te houden met de circa 200 sociale huurwoningen die in bezit zijn van particulieren en een mogelijk wegvallen van woningen die nu nog in eigendom zijn bij Vestia (risico verkoop en uitpanden).
- Inzetten op nieuwbouw in de sociale huur in het kader van vervanging en vernieuwing en indien nodig toevoeging.
- Uitgangspunt is 25% sociaal (huur en/of koop) per project. Een mogelijke differentiatie wordt op projectniveau bekeken. Hierbij wordt gekeken naar de locatie, de omvang van het project, het reeds aanwezige aanbod en de specifieke woonwensen in de wijk of het dorp.
- Afweging tussen het gemiddelde (25% sociaal) versus differentiatie op projectniveau. Differentiatie wordt mede bepaald door de locatie (geschikt voor bepaalde doelgroepen), aanwezig aanbod in het dorp of de wijk en de wensen/vraag vanuit de inwoners van het dorp of de wijk.
- Afweging tussen sociale huur of sociale koop, ook in relatie tot woonwensen: in de dorpen is meer vraag naar koop.
- Bouwen voor doorstroming met aandacht voor de middeninkomens: voor deze groep is in een aantal dorpen en wijken te weinig aanbod, zeker als het gaat om vrije sector huurwoningen in de prijs categorie tussen € 710 en € 900.
- Bouwen voor de groep die na verhuizen een grote huurwoning achterlaat: senioren en scheefwoners.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Afspraken over en monitoren van de sociale huurvoorraad ook in relatie tot de verkoop van huurwoningen, doorstroming en de wijzigingen van de sociale huurvoorraad van andere verhuurders.
- Afspraken over het verminderen en tegengaan van scheefwonen.
- Afspraken over het bevorderen van doorstroming en het daarvoor in te zetten instrumentarium.
- Bij doorstroming extra aandacht voor het vrijmaken van grote sociale huurwoningen.
- Monitoren van de doorstroming.
- Bij onvoldoende doorstroming onderzoeken of extra sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden.

5 Doelgroepen

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

5.1 Primaire doelgroep

Woningcorporaties en gemeenten hebben een eerste verantwoordelijkheid voor het huisvesten van de doelgroep van beleid, zoals deze is vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), en binnenkort in de Herzieningswet. Deze huishoudens met een laag inkomen (tot € 34.911, peiljaar 2015) zijn voornamelijk afhankelijk van de sociale huurvoorraad (corporaties) en de goedkope koopvoorraad. Er moeten voldoende sociale huurwoningen zijn en ook beschikbaar zijn. Voor de koopwoningen geldt dit uiteraard ook met daarbij nog de kanttekening dat het met de aangescherpte hypotheekisen lang niet voor iedereen mogelijk is om een woning te kopen.

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden behoort 6.424 (31%) tot de doelgroep met een laag inkomen (tot € 34.911). Tussen de verschillende kernen is een gering verschil zichtbaar. Woerden heeft het hoogste percentage huishoudens (31%) met een laag inkomen. In Harmelen, Kamerik en Zegveld is dit respectievelijk 26, 27 en 28%.

Van de huishoudens met een laag inkomen woont 52% in een sociale huurwoning. 2% van de huishoudens woont in een vrije sectorhuurwoning. De overige 46% woont in een koopwoning. De groep huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar en een groot deel van de groep van 25 tot 35 jaar woont in een huurappartement. Van de huishoudens in de leeftijd vanaf 35 tot 75 jaar die huurt, woont een grote groep in een eengezinshuurwoning. Ook bijna de helft van de groep van 75 jaar en ouder woont in een eengezinshuurwoning.

	gem. Woerden		Harmelen		Kamerik		Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
lage inkomens (tot € 34.911)	6.424	31%	820	26%	393	27%	4.795	32%	249	28%
<i>Sociale huurvoorraad</i>		24%		16%		24%		26%		18%

Figuur 5: omvang doelgroep lage inkomens (tot € 34.911) en percentage sociale huurwoningen (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Huur egw	Huur app	Vrije sector huur	Particuliere huur	koop	
Tot € 34.911	22%	30%	2%	9%	38%	100%
€ 34.911-€ 46.423	12%	10%	0%	4%	73%	100%
Vanaf € 46.423	6%	3%	1%	3%	87%	100%
Totaal	12%	12%	1%	5%	70%	100%

Figuur 6: woonsituatie huurders naar inkomen (bron: notitie raming behoefte sociale voorraad 2013, Rigo in opdracht van GroenWest)

	Huur egw	Huur app	Vrije sector huur	Particuliere huur	koop	
Tot 25 jr	0%	34%	1%	11%	53%	100%
25-35 jr	3%	22%	1%	8%	66%	100%
35-45 jr	11%	11%	1%	3%	74%	100%
45-65 jr	12%	7%	1%	3%	77%	100%
65-75 jr	15%	12%	2%	7%	64%	100%
75 jr en ouder	19%	21%	3%	7%	50%	100%
Totaal	12%	12%	1%	5%	70%	100%

Figuur 7: woonsituatie huurders naar leeftijd (bron: notitie raming behoefte sociale voorraad 2013, Rigo in opdracht van GroenWest)

5.2 Middeninkomens

Sinds 2011 zijn woningcorporaties verplicht om minimaal 90% van hun sociale huurvoorraad met een huur tot € 710,68 (prijsspeil 2014) te verhuren aan huishoudens met een laag inkomen. In 2015 is de inkomensgrens vastgesteld op € 34.911. Het kabinet heeft aangekondigd dat de toewijzingsnormen tijdelijk worden verruimd: voor een periode van vijf jaar kan een extra 10% van de sociale woningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911 en € 38.000.

Het is vooral de groep met een inkomen tussen € 34.911 en circa € 46.423 die klem zit. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet te vinden of niet betaalbaar. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

De groep middeninkomens is deels gehuisvest in de sociale huurvoorraad. Zij kunnen geconfronteerd worden met extra huurverhogingen, een maatregel die bedoeld is om scheefwonen tegen te gaan. Verhuizen is alleen een optie als het aanbod beschikbaar is en afgestemd op de woonwensen (geschikt) en financiële mogelijkheden (betaalbaar).

De groep middeninkomens heeft op dit moment een moeilijke positie op de woningmarkt.

- In de sociale huursector kan deze groep moeilijk terecht. In de praktijk krijgen huishoudens met een middeninkomen bijna geen sociale huurwoning meer toegewezen.
- In het vrije sector huursegment (huurwoningen met een huur hoger dan € 710,68) is in een aantal dorpen en wijken slechts een beperkt aanbod van woningen beschikbaar.
- In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheekwettelijke en onzekerheid over werk en inkomen.
- Het is voor senioren moeilijk om nog een hypotheek te krijgen. Is de mogelijkheid tot kopen er nog wel, zoals mensen met eigen vermogen, dan is bij senioren ook niet altijd meer de wens aanwezig om te kopen.

Beperking van het scheefwonen en doorstroming zijn als aandachtspunten benoemd in het collegeakkoord. Enerzijds gaat het om een eerlijker toedeling van de sociale huurwoningen aan de doelgroep voor wie deze woningen bedoeld zijn. Anderzijds kan doorstroming voor inwoners interessant zijn als volgende stap in de wooncarrière.

Manieren om het aanbod voor middeninkomens te vergroten zijn:

- Vergroten van het aanbod aan vrije sector huurwoningen in het nieuwbouwprogramma. Het aanbod moet wel aansluiten op de kwalitatieve vraag. Corporaties realiseren geen woningen meer in de vrije sector huur. Andere partijen, zoals beleggers, moeten deze taak overnemen. Kanttekening hierbij is de terughoudendheid van deze partijen bij oudere wijken en kleine kernen.
- Aanbieden van bijzondere huur- en koopconstructies in de vorm van Slimmer Kopen, de Startersrenteregeling, erfpachtconstructies en collectief particulier opdrachtgeverschap zowel voor kopers (CPO) als huurders (CPOH).

CPOH

CPOH verdient een nadere toelichting. CPOH staat voor 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders'. Het is een vorm die is afgeleid van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met als belangrijk verschil dat de uiteindelijke bewoners huurders zijn in plaats van eigenaren. CPOH is in feite een coöperatieve woningvereniging. Met CPOH kunnen vrije sector huurwoningen gerealiseerd worden voor de doelgroep middeninkomens voor wie kopen geen optie is.

Bij CPOH zijn de bewoners aan zet: Een groep die als collectief verantwoordelijk wordt voor het complex huurwoningen. De coöperatie lijkt te passen in deze tijd. Energiecoöperaties zijn al op meer plekken actief. In kleine kernen worden dorpshuizen in coöperatief verband geëxploiteerd. De coöperatieve woningvereniging is feitelijk ook niet nieuw. Diverse corporaties zijn lang geleden gestart als coöperatie. De coöperatieve woningvereniging is echter in deze tijd wel een instrument om opnieuw in te zetten. Geef inwonersgroepen de regie in handen, dan worden de woningen naar wens en de betrokkenheid met woning en woonomgeving groot. Uit de dorps- en wijk sessies is gebleken dat inwoners actief zijn, graag mee willen denken. Het is de moeite waard om te verkennen of er groepen inwoners zijn die zelf het heft in handen willen nemen, aan de

slag willen gaan om als collectief huurwoningen in de vrije sector te realiseren. Dorps- en wijkplatforms kunnen hier, met ondersteuning van de gemeente, het initiatief toe nemen.

Bij een coöperatie is sprake van collectief eigendom. Belangrijk knelpunt is de financiering van collectief eigendom. In samenwerking met SVn is een financieringsmodel ontwikkeld waarbij de gemeente fungeert als tussensstation. De gemeente leent het benodigde bedrag bij de BNG en leent dit vervolgens door aan de coöperatie. Er is hierbij geen sprake van geld weggeven maar van geld lenen en dit, zonder extra kosten, door de jaren heen weer terugbetaald krijgen. Omdat het hier gaat om huurwoningen, wordt niet alleen de eerste groep bewoners op deze manier aan een woning geholpen maar ook alle huurders die hierna komen. Een wezenlijk verschil met koopwoningen.

5.3 Starters

In een tijd van vergrijzing en een afnemende bevolkingsgroei is het een van de doelstellingen om starters de kans te geven om in Woerden te blijven wonen. Starters zijn hierbij gedefinieerd als de huishoudens die nieuw op de woningmarkt zijn en geen woning achterlaten. Vaak gaat het om jongere mensen die vanuit het ouderlijk huis op zichzelf gaan wonen.

Starters met een inkomen lager dan € 34.911 zijn vooral aangewezen op de sociale huursector. Veel vrijkomende huurwoningen worden toegewezen aan starters. Afgelopen jaren is dit 73% geweest.

Starters met een inkomen tussen € 34.911 en € 46.423 vallen in de groep middeninkomens en hebben te maken met alle bij die groep beschreven problemen. De daarbij beschreven oplossingsrichtingen zijn eveneens voor starters van toepassing.

Er is voor starters wel aanbod in de bestaande woningvoorraad. Probleem is, dat deze woningen bewoond zijn en niet of nauwelijks beschikbaar komen. De starter is gebaat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die al beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in hun wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen in zowel de huur- als koopsector beschikbaar komen voor de starters. De druk op de sociale huurmarkt in Woerden is hoog. Er is sprake van lange wachttijden die onder andere veroorzaakt worden door het uitblijven van uitstroom van senioren en groepen met een midden- en hoger inkomen. De druk op de koopmarkt wordt onder andere veroorzaakt door te weinig aanbod dat vrijkomt. Deels wordt dit veroorzaakt doordat er voor senioren die nu in een eengezins(koop)woning wonen en willen verhuizen te weinig aanbod is aan voor senioren geschikte woningen is. Dit speelt met name in de dorpen waar een beperkt aanbod is aan voor senioren geschikte woningen.

Er is ook vraag van starters naar nieuwbouwwoningen. Dit is deels een kwalitatieve vraag, een wens van starters die liever een nieuwbouwwoning willen dan een bestaande woning. Hierbij speelt ook mee dat verbouwingen aan een bestaande woning niet meer zomaar mee gefinancierd kunnen worden in de hypotheek.

Het beleid voor starters is dan ook gericht op zowel doorstroming als nieuwbouw.

Starterslening

Een andere maatregel die de woonlasten voor koopstarters - tijdelijk - verlaagt, is de Starterslening. Met de starterslening wordt, in aanvulling op de (eerste) hypotheek van de bank, een deel van de aankoop van de woning gefinancierd. Het is in feite een tweede hypotheek. Het budget voor de starterslening wordt beschikbaar gesteld door de gemeente.

In 2013 is onderzocht of de starterslening in Woerden geïntroduceerd moet worden en is besloten om de starterslening niet in Woerden in te voeren. In het kader van het opstellen van de woonvisie is opnieuw bekeken of het invoeren van de starterslening in Woerden wenselijk is. De in 2013 opgestelde motivering blijft van toepassing. In aanvulling hierop is het volgende nog op te merken.

Startersleningen hebben effect op de woonlasten. Na drie jaar moet naast de eerste hypotheek ook de starterslening afgelost worden. Hierbij wordt geanticipeerd op een mogelijke inkomensstijging. Met een starterslening worden huishoudens na drie jaar geconfronteerd met hogere woonlasten waarvan bij de koop van de

woning nog niet duidelijk was of deze woonlasten ook gedragen kunnen worden. Het beleid rondom hypotheeklen is zich meer en meer aan het richten op het beheersbaar maken van woonlasten. Zo zijn er grenzen gesteld aan het maximale hypotheekbedrag in relatie tot de waarde van de woning. Vanaf 2015 is de maximale hypotheek gesteld op 105% van de waarde van de woning. Dit percentage wordt afgebouwd naar 100% in 2018. Deze redenatie – niet méér lenen dan de waarde van de woning – sluit aan op recent onderzoek waarin geconstateerd is dat woningen niet meer sterk in waarde zullen stijgen. Met een gelijkblijvende woningwaarde is na verkoop de hypotheek af te lossen. De aangescherpte hypotheekregels hebben ook als doel om het risico van schulden zoveel mogelijk te voorkomen.

Over financiering door de overheid kan het volgende gezegd worden. Een overheid grijpt uitsluitend in met financiële middelen (leningen, subsidies) als de markt (in dit geval de geldverstrekker) het niet oppakt, de noodzaak tot (extra) financiering er wel is en er geen commerciële belangen mee gediend zijn. Ook moet het bij voorkeur voordeel geven voor een grotere groep inwoners. De starterslening voldoet niet aan deze eisen en wordt dan ook niet in Woerden geïntroduceerd.

Starters Renteregeling

Een specifieke oplossing voor (koop)starters is de Starters Renteregeling. Bij de Starters Renteregeling wordt twintig procent korting gegeven op de maandelijkse hypotheekrente. Het is de woningcorporatie, die elke maand twintig procent van de hypotheekrente voorschiet. Door deze korting op de hypotheekrente wordt het mogelijk om als starter een woning te kopen met - permanent - lagere maandlasten dan bij een gewone hypotheek. De huurwoningen die GroenWest heeft aangewezen voor verkoop worden te koop aangeboden met de Starters Renteregeling.

Starters met een studieschuld

Tijdens bijeenkomsten is aandacht gevraagd voor de kansen van afgestudeerden met een studieschuld. Wie een hypotheek aanvraagt, is verplicht een eventuele studieschuld op te geven. Het bedrag dat je maximaal kunt lenen om een huis te kopen kan hierdoor flink lager worden. De gemiddelde afgestudeerde heeft een studieschuld van € 15.000. Voor studenten die vanaf 1 september 2015 starten is dat geen gift maar een lening. Het CPB heeft berekend dat voor deze studenten de gemiddelde schuld zal oplopen tot € 24.000. De aflossingstermijn voor een studieschuld is vijftien jaar.

Hypotheekverstrekkers hebben vaste regels waarmee bepaald wordt hoeveel iemand verantwoord kan lenen. Eventuele andere betaalverplichtingen, zoals het aflossen van een schuld, worden daar vanaf gehaald. Voor de studieschuld is wettelijk bepaald dat je over het hele geleende bedrag 0,75 procent moet rekenen als maandlast. Door deze regel blijft de maandlast dus gelijk over de hele periode waarin de lening afgelost wordt.

Een studieschuld van € 15.000 levert een beperking van € 112,50 per maand op. Er gaat echter wel iets veranderen. De studieschuld blijft meetellen bij een hypotheekaanvraag. De bank gaat er wel soepeler mee om: de maandlasten liggen niet op 0,75% van de totaalschuld, maar op 0,45%. Voortaan zal een studieschuld van € 15.000 dus staan voor € 67,50 aan maandlasten. Dat biedt wat extra ruimte voor het betalen van de hypotheek en dus mag er dus ook meer geleend worden. Deze mildere insteek geldt overigens alleen voor studieschulden die worden opgebouwd in het nieuwe leenstelsel, dus per 1 september 2015.

5.4 Senioren

De bevolking vergrijsst. De bevolking van Woerden is hierop geen uitzondering. Bij ouderen kunnen fysieke ongemakken ervoor zorgen dat de huidige woning minder goed bruikbaar is. Zo kan traplopen een probleem worden. Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is er tegelijkertijd op gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Aanvullende diensten en voorzieningen vanuit het Wmo-beleid kunnen hierbij ondersteunend zijn. In het woonbeleid moet dan ook aandacht zijn voor geschikte woningen voor de oudere die zelfstandig blijft wonen. Het gaat dan niet om het specifiek labelen van woningen voor senioren. Woningen die geschikt zijn voor senioren, zoals woningen met het volledige woonprogramma wonen op dezelfde etage, zijn ook geschikt voor andere doelgroepen.

De geschiktheid kan gezocht worden in nieuw aanbod aan voor senioren geschikte woningen (met verhuizing naar deze woningen) en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad.

Niet in alle dorpen is zorg aanwezig. Dit kan een probleem worden voor ouderen met een zorgvraag die niet meer in de eigen woning, met thuiszorg, opgelost kan worden. Ook overige dagelijkse voorzieningen in de buurt is een wens. Een interessant initiatief voor senioren is het 'Thuishuis', een woonvorm voor alleenstaande ouderen die niet meer alleen willen wonen. Zij kiezen ervoor om samen in één groot huis te gaan wonen. Het is een goed voorbeeld van een woonvorm waarbij ingespeeld wordt op het langer zelfstandig thuis wonen.

In het hoofdstuk wonen-zorg is nader ingegaan op de huisvesting van senioren.

5.5 Overige kwetsbare doelgroepen

Uitgangspunt voor het huisvesten van kwetsbare groepen is dat iedereen gehuisvest moet kunnen worden in een voor hem of haar geschikte woonvorm. Niet iedereen kan namelijk zelfstandig wonen. Daarom moeten er alternatieven zijn voor deze groep. Het gaat hierbij dan om de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie), (lichamelijk) gehandicaptenzorg (GZ) en maatschappelijke opvang (MO).

In het hoofdstuk wonen-zorg is nader ingegaan op de huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen.

5.6 Arbeidsmigranten

De aanwezigheid van arbeidsmigranten in Nederland is een feit. Het aantal arbeidsmigranten, de duur van hun verblijf en de woonplek zijn niet altijd bekend. Ook is niet bekend of woonplaats en werkplek dezelfde zijn. Huisvesting van arbeidsmigranten is primair de verantwoordelijkheid van de werkgever. Bij permanente vestiging van arbeidsmigranten wordt huisvesting een opgave voor alle bij het woonbeleid betrokken partijen. In de gemeente Woerden zijn geen (woon)problemen gesignaleerd bij de huisvesting van arbeidsmigranten.

5.7 Statushouders/vreemdelingen

GroenWest en WBS Kamerik vervullen een rol in de huisvesting van statushouders. De aantallen worden bepaald via halfjaarlijkse taakstellingen. Er is een sterke stijging te zien van het aantal statushouders dat gehuisvest moet worden. Bekend is ook dat de taakstelling voor statushouders sterk kan fluctueren. De verwachting is evenwel dat het aantal benodigde sociale huurwoningen voor de huisvesting van statushouders de komende jaren sterk zal toenemen. Dit legt een extra druk op een huurwoningmarkt waar nu al een inschrijfduur van 6,5 jaar is. Het is zaak de komende jaren goed te monitoren welk effect dit heeft op de beschikbaarheid van huurwoningen voor de reguliere huurders, overige doelgroepen en ook voor de statushouders.

Ferm Werk voert namens de gemeente de taakstelling statushouders uit. GroenWest monitort de huisvesting van statushouders door GroenWest waarbij de balans in de gaten gehouden tussen het woningaanbod voor en de toewijzing aan statushouders en overige woningzoekenden.

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Bevorderen van doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- en hoge inkomen) uit sociale huur.
- Vergroten aanbod vrije sector huur.
- Bevorderen van doorstroming van senioren uit grote sociale huur eengezinswoningen naar voor senioren geschikte woningen.
- Aanbod creëren voor senioren met een middeninkomen die een betaalbare (eengezins) huur- of koopwoning achterlaten: gelijkvloerse vrije sector huur- en koopwoningen.
- Aanbod voor starters in de bestaande voorraad, huur en koop, vrijmaken (doorstroming).
- Beperkt aanbod voor starters in nieuwbouw (voornamelijk koop) waar aanvulling van tekorten nodig zijn. Dit wordt op kernniveau bekeken.
- Aanbod voor gezinnen vergroten voor doorstroming uit sociale huurwoningen (en het maken van de volgende stap in de wooncarrière)

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Bevorderen van doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- en hoge inkomen) uit sociale huur.
- Maatregelen en gezamenlijke acties om doorstroming te bevorderen.
- Monitoren van het totale aanbod, voor alle doelgroepen.

6 Wonen, zorg en welzijn

6.1 Behoeftte wonen met zorg

Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig (blijven) wonen. De zorg die zij nodig hebben wordt beschreven in een zorgzwaartepakket (ZZP). Het Rijk zet in op het scheiden van wonen en zorg. Steeds meer mensen die voorheen in een intramurale instelling zouden gaan wonen, blijven nu thuis wonen of gaan in een complex wonen waar de zorg naar toe wordt gebracht.

Het scheiden van wonen en zorg zal niet alleen zijn uitwerking hebben op de huisvesting van ouderen (V&V, verpleging en verzorging). Ook onder de vanuit lichamelijk Gehandicapten zorg (GZ) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie) geïndiceerde personen zal extramuralisering plaatsvinden. Dit betekent dat méér mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen of zelfstandig moeten gaan wonen.

6.2 Nultredenwoningen

In de monitor Wel Thuis en het uitvoeringsprogramma Wel Thuis is de opgave aan nultredenwoningen voor de gemeente Woerden tot 2015 omschreven. De hierin beschreven opgave voor de gemeente als geheel is gehaald.

Wordt gekeken naar de verschillende kernen, dan blijkt met name in de dorpen en een aantal wijken nog wel een vraag te liggen naar nultredenwoningen. In de stad Woerden is ruim 30% van de woningen een appartement. Nog eens 47% van de geplande nieuwbouw is een appartement. Op stadsniveau is dan ook voldoende aanbod. Bij de dorpsessies is de vraag naar gelijkvloerse woningen, in huur en koop, duidelijk naar voren gekomen. Men wil verhuizen naar een geschikte, gelijkvloerse woning waarbij de voorkeur uit gaat naar een grondgebonden woning. Een aantal mensen heeft ook aangegeven in de eigen (koop)woning te blijven wonen en deze desnoods hiervoor aan te passen.

In opdracht van de U10-gemeenten is het rapport 'wonen-zorg en MO in de U10' (september 2013) opgesteld. In dit rapport is geconcludeerd dat de vraag naar zelfstandig, verzorgd wonen toeneemt, mede als gevolg van de extramuralisering. Het gaat dan om woningen met zorg aan huis (waarbij de woning daar dus geschikt voor moet zijn) en verzorgde, zelfstandige woonvormen zoals aanleunwoningen, serviceflats en woonzorgcomplexen. In het rapport wordt een perspectief geschetst waarbij zorg- en dienstencentra binnen een bepaalde straal (woonzorgzone) zorg aan huis gaan bieden. Ook het ombouwen van vrijvallende (niet-zelfstandige) verblijfseenheden in verzorgingshuizen naar zelfstandige aanleunwoningen is een optie.

Woonservicegebieden krijgen door de regels rondom het langer zelfstandig thuis wonen opnieuw een belangrijke functie. Vanuit de zorg- en welzijnsorganisaties moet in het woonservicegebied ook zorg en service aan huis geleverd kunnen worden. Thuiszorg wordt indien nodig altijd geleverd. Niet elke woning is echter geschikt voor zorg aan huis. Met zorgaanbieders wordt per kern het huidige aanbod aan zorg en de gewenste vraag in beeld gebracht. Waar nodig wordt onderzocht hoe het aanbod verbeterd kan worden.

Ook als alle nieuwbouw ingezet zou worden voor het realiseren van zorg gerelateerde woningen, is het bij lange na niet mogelijk om in de behoefte te voorzien. Naast het realiseren van nultredenwoningen in de nieuwbouw, is het van belang om ook aandacht te besteden aan de bestaande woningvoorraad. Er zijn bestaande woningen waar het realiseren van een volledig woonprogramma gelijkvloers mogelijk is. Een aanbouw met slaapkamer en badkamer is bijvoorbeeld een optie. In hoofdstuk negen is hier verder op ingegaan.

6.3 Verzorging en verpleging

In Woerden zijn in totaal 301 verpleegeenheden in kleinschalige en grootschalige woonzorgvoorzieningen (januari 2015). Ook zijn er 128 verzorgingseenheden in Woerden. Het totaal van 429 verpleeg- en verzorgingsplaatsen voldoet daarmee ruimschoots aan de geprognosticeerde behoefte uit de Monitor Wel Thuis. In deze monitor is de vraag naar grootschalig en kleinschalig beschermd wonen voor ouderen voor de gemeente Woerden gesteld op 360 woningen in 2015.

In de planmonitor van de provincie Utrecht is een behoefteaming tot 2020 opgenomen. Deze is afgezet tegen het aanbod per 2014. In de monitor is geconcludeerd dat er in Woerden op termijn een overschot is aan niet-zelfstandige wooneenheden voor ouderen, zoals verzorgings- en verpleeghuisplaatsen.

In het rapport Wonen-zorg en MO in de U10 is een vergelijking gemaakt tussen de voorraad en de vraag voor de sector verpleging & verzorging (V&V). De sector V&V betreft de intramurale zorgplaatsen voor ouderen. In het rapport is geconcludeerd dat er tot 2020 een groeiend overschot is aan zorgplaatsen V&V. Door de sterke toename van het aantal ouderen daalt het overschot daarna weer. In 2040 komt de vraag vrijwel overeen met de huidige voorraad. Er is dan ook geen opgave in het realiseren van extra zorgplaatsen.

6.4 Overige kwetsbare doelgroepen

In het programma en de monitor 'Wel Thuis!' is de opgave tot 2015 berekend voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en voor mensen met een psychische beperking. Het aanbod aan wooneenheden voor lichamelijk en verstandelijk gehandicapten in Woerden bedraagt 197. De behoefte is geraamd op 160. Het aanbod is hiermee op dit moment voldoende. Het aanbod aan wooneenheden voor mensen met een psychische beperking in Woerden bedraagt 111. De behoefte is geraamd op 90 wooneenheden. Het aanbod in Woerden is hiermee op dit moment ruim voldoende.

In de planmonitor van de provincie Utrecht is een behoefteraming tot 2020 opgenomen. Deze is afgezet tegen het aanbod per 2014. In de monitor is geconcludeerd dat er op termijn een overschot is aan wooneenheden voor mensen met een psychische beperking. Bij zorgpartijen met zorgvastgoed ligt de opgave om het theoretisch overschot aan plaatsen te verminderen of anderszins in te zetten op de woningmarkt.

In het rapport Wonen-zorg en MO in de U10 is een vergelijking gemaakt tussen de voorraad en de vraag voor de sectoren geestelijke gezondheidszorg (GGZ) en gehandicaptenzorg (GZ). Voor de sector GGZ is de conclusie dat het huidige aanbod in evenwicht is met de vraag. Vooruitkijkend naar 2020 is er een substantiële daling van de vraag en ontstaat er dus een overschot. Bij de maatschappelijke opvang (MO), die verblijf biedt aan mensen met doorgaans complexe problematiek, is sprake van een toenemende vraag. Er blijken te weinig mogelijkheden te zijn voor doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen.

Een groot deel van de voorzieningen voor Verstandelijke Gehandicapten zorg (VG) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie) is regionaal, ook vanwege de gespecialiseerde zorg waar een zekere omvang van de instelling voor nodig is. In Woerden zijn 62 opvangplaatsen MO aanwezig van Kwintes en Stichting de Heem. Kwintes heeft in Woerden tevens acht intramurale zorgplaatsen voor de GGZ-doelgroep. Corporaties stellen, afhankelijk van de behoefte, woningen beschikbaar voor verhuur aan instellingen die mensen vanuit de doelgroep GZ, GGZ en MO begeleiden. Met GroenWest is, in overleg met de gemeente, afgesproken om vijf woningen per jaar beschikbaar te stellen aan Kwintes voor de uitstroom vanuit Vogelwikkveld.

Aandachtspunt bij kwetsbare doelgroepen is de dreiging van huisuitzetting, veelal wegens huurschulden of overlast. Gerichte preventieve interventies zijn soms nodig om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Steun en begeleiding kan in diverse vormen georganiseerd worden. Het Tweede Kansbeleid is gericht op mensen die dreigen uit huis te worden gezet. Uitgangspunt is dat onder nadere voorwaarden een tweede kans kan worden geboden. Dat betekent dat een dergelijke huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd krijgt onder strikte voorwaarden, waaronder een begeleidingstraject. Een van de instrumenten bij het Tweede Kansbeleid is een driepartijen overeenkomst met een grote zorgcomponent en strikt omschreven voorwaarden. Doel is na één tot anderhalf jaar te komen tot een normale huurrelatie.

Aandachtspunten voor de strategische woningbouwplanning

- Realiseren van nultredenwoningen in de dorpen.
- Bij nieuwbouw zoeken naar mogelijkheden om woningen geschikt te maken voor zorg aan huis, nu of later. Ook bij eengezinswoningen is dit mogelijk. Zo kan rekening gehouden worden met de mogelijkheden voor het later plaatsen van een aanbouw met slaap- en badkamer.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Afspraken over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstroom (GGZ, MO).
- Afspraken rondom het voorkomen van huisuitzettingen.
- Afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: woningen en woonvormen, huurovereenkomsten met voorwaarden zoals Tweede Kansbeleid en huurovereenkomsten met verplichte zorg en begeleiding.

7 Nieuwbouw

7.1 Totale kwantitatieve woningbehoefte

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. In 2013 en 2014 zijn in totaal 198 woningen opgeleverd (71 in 2013 en 127 in 2014). Resteert een netto woningbehoefte voor de periode 2015-2028 van $(2.250 - 198) = 2.052$ woningen.

In de periode 2015-2020 is een bevolkingsgroei geprognostiseerd van 9%. De periode erna neemt de bevolkingsgroei geleidelijk af naar 4% groei in de periode 2020-2025 en 3% groei in de periode 2025-2030. Dit rechtvaardigt een hogere woningbouwproductie tot 2020 en erna een iets lagere productie. We gaan uit van een gemiddelde productie van 200 woningen per jaar tot 2020. In de periode vanaf 2020 wordt vooralsnog rekening gehouden met een geleidelijke afname van de productie naar een gemiddelde van 130 woningen per jaar.

In de locatiemonitor 2014-2015 (april 2015) - de nu bekende plancapaciteit - zijn in totaal 1.984 woningen opgenomen. Ook staat een aantal projecten op PM. Het is gebruikelijk om rekening te houden met een planuittstel van 25 tot 30%. Dit betekent dat van het huidige geplande woningbouwprogramma een kleine 1.600 woningen gerealiseerd worden. Ten opzichte van de netto woningbehoefte en rekening houdend met planuittstel is er dus nog enige ruimte voor nieuwe projecten waaronder de invulling van de projecten die wel in de locatiemonitor opgenomen zijn maar waarbij het programma en de aantallen nog op 'PM' staan.

Uitgangspunt bij de nieuwbouwproductie is een groei in alle kernen, afgestemd op de omvang en vraag in de kern, voor eigen aanwas, en binnen de mogelijkheden van de rode contouren.

Uitgaande van een evenredige verdeling van de nieuwbouwproductie over de verschillende kernen (op basis van het aantal woningen per kern) en afgezet tegen de huishoudensgroei en daaraan gekoppelde woningbehoefte is een richtlijn te geven voor het aantal woningen dat gemiddeld per jaar per kern gerealiseerd kan worden.

	aandeel woningen per kern	periode 2015-2028	per jaar 2015-2020	per jaar 2020-2028
Harmelen	16%	328	32	21
Kamerik	7%	144	14	9
Woerden	72%	1.477	144	94
Zegveld	5%	103	10	7
totaal	100%	2.052	200	130

Figuur 12: verdeling woningproductie over de kernen, naar verhouding van het aandeel woningen per kern

De aantallen zijn een richtlijn voor de gemiddelde netto oplevering van het aantal woningen per jaar. Het gaat dan om de woningbehoefte voor de eigen aanwas, migratiesaldo nul. De werkelijkheid kan grilliger zijn. De oplevering is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de omvang en fasering van projecten. Wel blijft het bij bouwen voor de eigen behoefte van belang om een geleidelijke oplevering na te streven.

Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

De locatiemonitor 2014-2015 geeft een beeld van de projecten zoals deze nu bekend zijn. Wordt dit programma vergeleken met de streefaantallen, dan is in Stad Woerden enige overmaat gepland ten opzichte van het gemiddelde. Rekening houdend met planuittstel (30%) en een beperkte regionale opvang, is dit programma reëel en uitvoerbaar.

In Kamerik is het geplande woningbouwprogramma beduidend lager dan het streefaantal. Dit wordt veroorzaakt door de rode contouren. Ook in Harmelen is programmatisch nog ruimte voor extra woningen, op termijn te bouwen (rekening houdend met een gefaseerde oplevering) en deels in te vullen met de projecten die nu nog op 'PM' staan. Zegveld loopt goed in de pas met het jaarlijks gemiddelde.

	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Kern Harmelen	181		5	31	25	25	25	25	45
Kern Kamerik/Kanis	31		13	18					
Stad Woerden	1.622	168	194	284	247	140	139	50	400
Kern Zegveld	90		10	10	10	10	10	5	35
Totaal	1.924	168	222	343	282	175	174	80	480

Figuur 13: Gepland woningbouwprogramma (bron: locatiemonitor 2014-2015)

7.2 De strategisch woningbouwplanning voor Woerden

Het meest recente overzicht van het geplande woningbouwprogramma is de locatiemonitor 2014-2015. Van het geplande aantal woningen is 26% sociale woningbouw (huur en koop). 38% van het geplande programma zijn appartementen.

Op basis van de woonvisie wordt een strategische woningbouwplanning opgesteld. Het gaat dan om het sturen op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. Het nu bekende woningbouwprogramma wordt getoetst op een drietal kenmerken: de hardheid, de marktkansen en de urgentie van een woningbouwproject. Nieuwe initiatieven worden ook getoetst op deze kenmerken. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in het toetsingskader van de strategische woningbouwplanning. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

In de strategische woningbouwplanning wordt bepaald welke locaties op welk moment ontwikkeld worden. Het woningbouwprogramma wordt uitgewerkt door ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente en op basis van de strategische woningbouwplanning en het daarbij behorende toetsingskader.

De plannen worden naar **hardheid** ingedeeld in drie categorieën:

1. Plannen waarvoor alle nodige procedures zijn afgerond en overeenkomsten zijn getekend over de uitvoering zijn *juridisch hard*.
2. Plannen waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen zijn *bestuurlijk hard*.
3. Plannen in voorbereiding, waarover nog geen besluiten zijn genomen en plannen die op papier bestaan, maar waarvoor geen harde afspraken over de uitvoering zijn gemaakt vallen onder voornemens en zijn *zacht*.

De **marktkansen** worden beoordeeld op basis van de volgende overwegingen:

- plannen in uitvoering zijn in alle opzichten kansrijk.
- plannen met een evenwichtige mix van koop en huur, betaalbaar, middelduur en duur zijn kansrijk. Op grotere locaties wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma nagestreefd.
- plannen met betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen zijn kansrijk.
- Plannen van corporaties met betaalbare huur- en koopwoningen zijn kansrijk.
- Plannen met twee-onder-een-kapwoningen zijn kansrijk.
- plannen die gefaseerd (kunnen) worden uitgevoerd en een lange doorlooptijd hebben kennen een beperkt risico.
- plannen met veel (middel)dure koopwoningen zijn risicovol, ook in relatie tot het aanbod dat er al is in de bestaande voorraad.
- plannen met veel koopappartementen zijn risicovol, zeker in de dorpen.

Voor de beoordeling van de **urgentie** van de plannen worden de volgende criteria gehanteerd:

1. Plannen met de urgentie *hoog* zijn gekoppeld aan belangrijke gebiedsontwikkeling, zoals centrumplannen, betreffen een invulling met een woon-zorg voorziening, maken deel uit van wijkvernieuwingproject of zijn plannen waarvoor extra overheidsmiddelen zijn ingezet.
2. Plannen met de urgentie *gemiddeld* passen in het woonbeleid en binnen de rode contouren gerealiseerd.
3. Plannen met de urgentie *laag* passen niet in gemeentelijk en regionaal beleid.

Na toetsing worden de plannen ingedeeld in drie categorieën.

- Categorie 1 zijn **kansrijke** plannen: plannen die goed aansluiten bij de actuele markt en waarvoor tenminste een bestuurlijk besluit is genomen.
- Categorie 2 zijn **onzekere** plannen: plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Voorverkoop is nog niet afgerond of de plannen zijn nog niet bestuurlijk afgerond.
- Categorie 3 zijn **risicovolle** plannen: Plannen die niet aansluiten bij de actuele marktomstandigheden, waarvan de voorverkoop nog niet is gestart of afgerond en waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen. Ook plannen waar concrete knelpunten zijn gesignaleerd (grondaankopen, faillissement bouwverzekering, koppeling aan andere projecten) worden gerekend tot risicovolle projecten.

Direct na vaststelling van de woonvisie wordt de strategische woningbouwplanning opgesteld. Er is een aantal stappen te onderscheiden. De strategische woningbouwplanning wordt op diverse schaalniveaus uitgewerkt.

1	opstellen strategische woningbouwplanning	Toelichting
1.1	Inventarisatie • Aantallen • Kwalitatief: woningtypen, doelgroepen • Planning en fasering	Basis hiervoor is de locatiemonitor.
1.2	Opstellen toetsingskader • Hardheid • Marktkansen • Urgentie	De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in het toetsingskader. Tevens worden overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden meegenomen.
1.3	Analyse woningbouwprogramma, afweging en bijstelling • Tekorten en overschotten • Planning en fasering • Heroverweging op onderdelen	In een jaarlijkse cyclus wordt de strategische woningbouwplanning actueel gehouden (zie ook bij 7.3 Monitoring)
1.4	Resultaat • Een actueel, getoetst woningbouwprogramma	Het gaat hier om een actueel, getoetst kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma, planning en fasering.

2	Schaalniveaus	Toelichting
2.1	Gemeentelijk niveau	Op gemeentelijk niveau wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod, in programma en planning
2.2	Maatwerk per kern: afweging locaties, programma kernniveau	Programma, planning en fasering, en ook de afweging tussen de verschillende locaties, worden op kernniveau uitgewerkt. Vervolgens wordt het programma op kernniveau gecheckt met het programma op gemeentelijk niveau. Alle kernen samen moeten een gevarieerd aanbod bieden.
2.3	Maatwerk per locaties: uitwerking programma	Per project wordt een optimum gezocht tussen programma, mogelijkheden van de locatie, woonwensen en financiële mogelijkheden. Programma en planning worden vervolgens ingebracht in het programma voor de hele kern. Op kernniveau moet een afgewogen, gevarieerd aanbod ontwikkeld worden.

7.3 Monitoring

Omdat de wereld sterk in beweging is, is een continue monitoring en bijstelling noodzakelijk van het woonbeleid en het woningbouwprogramma. Daarbij kan ingespeeld worden op veranderingen in wet- en regelgeving, financiële mogelijkheden en de actuele marktcapaciteit. Er is dan ook altijd een korte termijn en een langere termijn. De strategische woningbouwplanning wordt jaarlijks gemonitord en waar nodig bijgesteld. Kaders voor

de monitor zijn verwoord in de woonvisie (doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen, planning en fasering, levensloopgeschiktheid en energieduurzaamheid) en de in de voorgaande paragraaf genoemde toetspunten (hardheid, marktkansen en urgentie). Het jaarlijks monitoren van de strategische woningbouwplanning is opgenomen in het actieprogramma. Onderdelen van het monitoren zijn in ieder geval:

- monitoren van wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fasering.
- monitoren van de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot prognoses en geplande aantallen.
- monitoren van de gerealiseerde woningen in relatie tot de doelstellingen uit de woonvisie en het toetsingskader.
- monitoren van de effecten op migratie en doorstroming na oplevering van woningen.

Aandachtspunt voor de strategische woningbouwplanning

- Planning aantallen woningen per jaar en per kern als richtlijn.

8 Duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op twee aspecten:

- verbeteren van de energieprestaties om daarmee het energieverbruik en de woonlasten te verminderen en het comfort te verbeteren.
- verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren.

8.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties

Andere lasten dan de huur zijn een steeds belangrijker deel van de woonlasten gaan uitmaken. De gemiddelde energierekening van een label A-woning bedraagt € 105, terwijl dit voor een label G-woning maandelijks € 231 bedraagt. Aangezien slecht geïsoleerde woningen vooral door de groepen met lage inkomens worden bewoond, betekent dit een extra beslag op het toch al geringe maandelijkse besteedbare budget.

De vergrijzing betekent een toename van het aantal mensen dat vooral binnenshuis verblijft. Een goed geïsoleerde woning met een gezond binnenklimaat is voor die groep van groot belang.

Vermindering van het energieverbruik en de CO²-uitstoot kan op twee manieren, namelijk door (bouw)technische maatregelen aan de woning en door gedragsverandering/bewustwording.

In het Actieprogramma Duurzaamheid is opgenomen hoe de gemeente Woerden inzet op de verduurzaming van Woerden. Dit gebeurt aan de hand van de thema's 'klimaat-neutrale gemeente', 'gebiedsontwikkeling', 'duurzame gebouwen en leefomgeving', 'duurzame gebruikers', 'duurzame mobiliteit' en 'leefbaarheid'. De gemeenteraad heeft in oktober de motie 'Duurzaam met een doel' aangenomen. Hierin is de ambitie opgenomen om als gemeente in 2030 klimaatneutraal te zijn. De aanpak om dit te bereiken is gericht op drie speerpunten: duurzame buurten, duurzame bedrijven en de duurzame eigen organisatie. Energiebesparing in de woningbouw in particulier bezit valt onder het speerpunt duurzame buurten. De speerpunten worden samen met inwoners, gemeente, bedrijven en overige betrokken partijen uitgewerkt. De precieze aanpak wordt verwerkt in het Actieprogramma duurzaamheid.

Huurwoningen

Technische maatregelen aan woningen in de huursector zijn de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties investeren in energiebesparende maatregelen en duurzaamheid van de bestaande voorraad. Dit gebeurt mede in het belang van de duurzaamheid in zijn algemeenheid en de betaalbaarheid van de woonlasten. De kosten van de maatregelen worden doorberekend in de huur wat dus een verhoging van woonlasten geeft. Essentieel verschil tussen energie-woonlasten en huurlasten is de beheersbaarheid. Energielasten worden mede bepaald door de olieprijs en het beleid van energiemaatschappijen. Huurstijgingen worden mede bepaald door Rijksbeleid (maximale huurverhoging) en zijn daarnaast de verantwoordelijkheid van de corporaties.

In het 'Convenant Energiebesparing Huursector' (28 juni 2012) is afgesproken dat vanaf 2020 alle huurwoningen van woningcorporaties gemiddeld energielabel B of beter hebben. Namens de corporaties heeft de belangenvereniging Aedes het convenant ondertekend. In september 2013 is dit weer bekrachtigd in het SER Energieakkoord. Van het woningbezit van GroenWest en WBS Kamerik heeft 32% label A of B. Er ligt dan ook nog een flinke opgave in de verduurzaming van de bestaande huurwoningvoorraad.

Met de corporaties worden in het kader van de vernieuwing van de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de gewenste energielabels, het beoogde tempo bij verbetering van de bestaande huurvoorraad en de invloed op, en verrekening van, de kosten in de huurprijs. Ook wordt hierbij gekeken naar de mogelijkheden van nul-op-de-meter huurwoningen in de gemeente.

Particuliere woningvoorraad

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. Dit betekent natuurlijk niet dat de gemeente hierbij helemaal geen rol heeft. De rol van de gemeente hierbij is om te beginnen het enthousiasmeren en aanjagen van inwoners om actief te worden op het vlak van verduurzaming van de eigen woning, zoals door het laten zien en bieden van concrete maatregelen. Ook kan de ge-

meente inwoners ondersteunen en faciliteren. Veel van deze bewoners en wijkinitiatieven lopen tegen knelpunten aan waarbij de gemeente faciliterend en ondersteunend kan zijn. De uitdaging die hierin ligt is om het initiatief daar te laten waar het hoort en het als gemeente niet over te nemen. Zoals gezegd wordt samen met inwoners, bedrijven en gemeentelijke afdelingen bezien hoe dit in de gemeente wordt opgepakt.

Een aantal zaken wordt momenteel al ingezet. In de gemeente Woerden kunnen eigenaar-bewoners een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om een warmtepomp, zonnepanelen, een zonneboiler, microwarmtekrachtsystemen, gevel,- dak,- raam,- of vloerisolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht of douchewater en een vegetatiedak. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000.

In het programma U-THUIS werken vijftien gemeenten, waaronder de gemeente Woerden, samen aan de diverse thema's op het gebied van energiebesparing voor particuliere woningeigenaren. Zo wordt gewerkt aan een gezamenlijk online energieloket, ondersteuning van initiatieven van onder af en het ontwikkelen van een campagne voor energiebesparing.

Verder heeft de gemeente eerder dit jaar de 'greendeal stroomversnelling koop' ondertekend. Dit gaat over het aanjagen van het concept nul-op-de-meter renovaties bij rijwoningen in particulier bezit. Het streven is om nog dit jaar een paar pilotwoningen in Woerden te renoveren.

8.2 Levensloopgeschikte woningen

De woningvoorraad van Woerden bestaat voor ruim drie kwart uit eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals senioren en mensen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor diverse doelgroepen is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. Doel hierbij is niet om alle woningen voor elke doelgroep geschikt te maken. Het gaat ook om het zoveel mogelijk borgen dat eventuele aanpassingen ook in de toekomst mogelijk zijn.

Huurwoningen

Met de corporaties wordt in het traject van de prestatieafspraken bediscussieerd om bij nieuwbouw zoveel als mogelijk en reëel is rekening te houden met het gebruik door meer doelgroepen.

Particuliere woningvoorraad

Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo. De gemeente kan eigenaren stimuleren tijdig maatregelen te nemen door informatie en voorlichting. Preventief handelen betekent op termijn minder aanspraak op Wmo-geld.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Verbeteren energieprestaties bestaande huurwoningen en gevolgen voor huurprijs en totale woonlasten.
- Levensloopgeschikt(er) maken van de bestaande huurwoningvoorraad.

9 Partners, samenwerking en regionale afstemming

Bij de uitvoering van de woonvisie zijn partijen als woningcorporaties, particuliere verhuurders, ontwikkelaars en ook bewoners en maatschappelijke organisaties betrokken. Dat maakt deze spelers tot partners in het wonen die gezamenlijk, zij het vanuit verschillende taken en verantwoordelijkheden, de gewenste woonkwaliteit tot stand brengen. De mate waarin de gemeente kan sturen in de woningbouwproductie is afhankelijk van de wijze waarop de gemeente betrokken is bij de plannen. Toch kan de gemeente zowel bij eigen grondposities, als in gevallen van bestemmingsplanwijziging eisen stellen aan de ontwikkeling. In alle gevallen zijn partijen gebaat bij overleg en samenwerking al vanaf het moment dat het woonbeleid geformuleerd wordt. Juist in een woningmarkt waar niet alles meer vanzelfsprekend is, moet de woningbouwproductie goed aansluiten bij de vraag.

9.1 Prestatieafspraken

Woerden gaat in het woonbeleid uit van samenwerking met de partners in het wonen. Directe partners zijn GroenWest en WBS Kamerik. In vervolg op de woonvisie worden de prestatieafspraken herzien.

In de prestatieafspraken wordt een aantal doelstellingen uitgewerkt in thema's en opgaven. Het gaat dan in ieder geval om de thema's doorstroming, betaalbaarheid en slaagkansen.

Per thema zijn de verschillende opgaven te benoemen zoals nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, wonen-zorg en overige (kwetsbare) doelgroepen. Per opgave wordt een aantal onderdelen uitgewerkt zoals het doel en concrete resultaat ('wat'), de werkzaamheden ('hoe'), de inzet van de betrokken partijen ('wie') en de planning ('wanneer'). Waar dit van toepassing is, wordt omschreven hoe en op basis van welke criteria de resultaten gemonitord worden en wanneer resultaten geëvalueerd worden.

Uit de opgaven volgt een aantal acties die continu ('going concern'), eenmalig of jaarlijks uitgevoerd worden. De acties, samengevoegd in een actieprogramma, maken integraal onderdeel uit van de prestatieafspraken. Jaarlijks wordt het actieprogramma doorlopen en waar nodig bijgesteld.

In deze woonvisie is al een aantal gespreksonderwerpen genoemd voor de prestatieafspraken:

- Afspraken over behoud en mogelijk uitbreiding van de sociale huurvoorraad.
- Afspraken over het monitoren van voldoende aanbod voor alle doelgroepen, ook in relatie tot doorstroming, wachttijden en betaalbaarheid.
- Bevorderen van doorstroming van scheefwoners (huishoudens met een midden- en hoge inkomen) uit sociale huur.
- Maatregelen en gezamenlijke acties om doorstroming te bevorderen.
- Monitoren van de doorstroming.
- Bespreken doorstroominstrumenten voor vrijmaken grote sociale huurwoningen.
- Maatregelen en gezamenlijke acties om doorstroming te bevorderen.
- Afspraken over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstroom (GGZ, MO).
- Afspraken rondom het voorkomen van huisuitzettingen.
- Afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: woningen en woonvormen, huurovereenkomsten met voorwaarden zoals Tweede Kansbeleid en huurovereenkomsten met verplichte zorg en begeleiding.
- Verbeteren energieprestaties bestaande huurwoningen en gevolgen voor huurprijs en totale woonlasten.
- Levensloopgeschikt(er) maken van de bestaande huurwoningvoorraad.

9.2 Betrekken van partners in het woonbeleid

Er zijn diverse bouw- en ontwikkelpartijen actief in Woerden. Met hen is regelmatig overleg over de invulling en voortgang van projecten. Er is echter meer mogelijk. De gemeente wil haar potenties en ontwikkelmogelijkheden nog actiever onder de aandacht brengen. Om te beginnen gaat het dan om de promotie en marketing van het wonen in Woerden in het algemeen. Woerden heeft kwaliteiten waarmee zij onderscheidend kan zijn ten opzichte van andere gemeenten. Het zijn ook deze kenmerken die het interessant maken om in Woerden te investeren. Het gaat hierbij niet alleen om het wonen maar om het woon- en leefklimaat: het wonen, werken, winkelen en recreëren in en om Woerden.

Om invulling te geven aan promotie, afstemming en samenwerking, organiseert de gemeente Woerden één keer in de twee jaar een bijeenkomst met alle bij het wonen betrokken partijen zoals de corporaties, zorgpartijen, makelaars, ontwikkelaars, bouwers en bewonersvertegenwoordigers. Doel hierbij is informatie-uitwisseling, het bespreken van trends en ontwikkelingen en het monitoren van het woonbeleid.

9.3 Informeren van de raad

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd middels de jaarbrief Wonen. Aan de jaarbrief Wonen ligt een aantal documenten ten grondslag:

- De woonvisie en het daarbij behorende actieprogramma.
- de locatiemonitor.
- een overzicht van de opgeleverde en onttrokken woningen.
- de regionale woningmarktmonitor en de monitor Wonen, Zorg en MO in de U10.
- Prestatieafspraken en het daarbij behorende actieprogramma.

9.4 De strategische woningbouwplanning Regionale afstemming

De gemeente Woerden maakt onderdeel uit van de U10-regio. In de regio vindt afstemming plaats van de diverse lokale woningbouwprogramma's. Voor Woerden geldt primair migratiesaldo nul. Het beleid is in eerste instantie gericht op het bouwen voor eigen behoefte waarmee Woerden niet concurrerend is voor de omliggende gemeenten. Daarnaast heeft de gemeente Woerden een beperkte, extra opgave in het bouwen voor de regio.

In de U10-regio vindt een inventarisatie plaats van het geplande woningbouwprogramma (in aantallen) van de gemeenten in de regio. Het totaal aantal geplande woningen in de regio wordt vervolgens vergeleken met de prognoses. Hieruit moet blijken of de regio – om te beginnen getalsmatig – teveel, te weinig of voldoende woningen gepland heeft. De inventarisatie is nog niet afgerond.

9.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van de provincie Utrecht geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de Ladder moeten worden doorlopen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is een instrument waarmee gemeenten nieuwe stedelijke ontwikkelingen die in een bestemmingsplan zijn voorzien, moeten motiveren met behulp van een stappenschema. Op die manier kan de overheid waarborgen dat plannen voor nieuwe woningen, bedrijventerreinen of infrastructuur zorgvuldig worden afgewogen en ingepast.

Het eerste punt waar plannen op getoetst worden is de vraag of de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Ook bij lokaal georiënteerde projecten moet de regionale afstemming bekeken worden waarna de conclusie kan volgen dat het een lokaal project is. Als tweede wordt getoetst of beschikbare gronden binnen het bestaande stads- en dorpsgebied benut kunnen worden. Deze hebben de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Als derde punt wordt gekeken naar de ontsluiting en bereikbaarheid van de locatie.

Het overgrote deel van de verhuisbewegingen van en naar Woerden vindt plaats van en naar Utrecht en Montfoort. Een deel van de vestigers in Woerden komt daarnaast uit Stichtse Vecht en De Ronde Venen. Voor de Ladder is het van belang om de woningmarktregio te bepalen en dit ook te bespreken met de provincie. Verder geven de woonvisie en de strategische woningbouwplanning de motivering van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het jaarlijks monitoren van de strategische woningbouwplanning houdt deze actueel.

Een van de mogelijkheden voor het realiseren van woningen in bestaand stedelijk gebied is het ombouwen van kantoren tot woningen. Initiatieven hiertoe worden door de gemeente beoordeeld aan de hand van het toetsingskader uit de strategische woningbouwplanning. Kansrijke initiatieven worden vervolgens opgenomen in de locatiemonitor en de strategische woningbouwplanning.

10 Actieprogramma

In dit actieprogramma zijn de acties benoemd, welke in vervolg op deze woonvisie uitgewerkt worden. Tevens is een aantal acties benoemd die continu uitgevoerd worden, gekoppeld aan projecten of in een jaarlijkse cyclus. Per actiepunt is verwezen naar het hoofdstuk uit deze woonvisie waar meer over de achtergrond van de actie te lezen is. Ook is waar mogelijk aangegeven welke partijen betrokken zijn bij de actie. Tevens is een globale planning opgenomen.

Nr	Actiepunt	Uit	Uitvoering door	Planning
1	Monitoren sociale voorraad, huur en koop incl monitoren van de doorstroming	4	Gemeente, corporaties (monitoren huurvoorraad, onderdeel van de prestatieafspraken) Gemeente, corporaties, ontwikkelaars, makelaars (monitoren doorstroming)	jaarlijks
2	Afspraken over, en monitoren van maatregelen en resultaten ter bevordering van doorstroming	4	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars, makelaars, opnemen in prestatieafspraken	ntb
3	Maatregelen voor de middeninkomens, waaronder CPOH	5.2	Gemeente, bewoners (platforms), ontwikkelaars, bouwers	ntb
4	Bij zorgpartijen plannen mbt tot zorgvastgoed inventariseren	6	Gemeente, zorgpartijen	2016
5	Bij nieuwbouw: mogelijkheden om woningen geschikt te maken (nu of later) voor zorg aan huis	6	Opnemen in randvoorwaarden voor ontwikkelaars en corporaties, opnemen in prestatieafspraken	ntb
6	Ontwikkelingen rondom de huisvesting van de groepen GZ, GGZ en MO in de regio volgen	6	Gemeente, regio	continu
7	Strategische woningbouwplanning	7.2	Gemeente	september 2015 gereed
8	Jaarlijkse monitoring en bijstelling van de strategische woningbouwplanning	7.3	Gemeente	jaarlijks
9	Voorlichting particuliere woning-eigenaren over energieduurzaamheid	8.1	Gemeente, ...	ntb
10	Onderzoek stimuleringsmaatregelen levensloopgeschikt maken particuliere woningen	8.2	Gemeente, ...	ntb
11	Opstellen nieuwe prestatieafspraken	9.1	Gemeente, corporaties	mei-december 2015
12	gemeenteraad informeren (jaarbrieven Wonen)	9.3	Gemeente	jaarlijks (december-januari)
13	Uitwerking beleid, vraag en aanbod wonen-zorg per kern	6	Gemeente, corporaties, ontwikkelaars, bouwers, makelaars, zorgpartijen, wijk- en dorpsplatforms	ntb
14	Woonplatform Woerden	9.2	Gemeente (coördineert), corporaties, makelaars, ontwikkelaars, platforms	1x per 2 jaar

Begrippenkader

Prijscategorieën huur

Huur (prijspel juli 2015)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 403,06
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 403,06 en € 618,24
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 618,24 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Vrije sector	Vanaf € 710,68

Prijscategorieën koop

Koop (prijspel 1-1-2013 en uit prestatieafspraken)	
Sociaal, bestaande woning	Tot € 181.512
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 200.000
Betaalbaar	Tussen € 200.000 en € 265.000
Middelduur	Tussen € 265.000 en € 315.000
Duur	Vanaf € 315.000

Inkomensgroepen

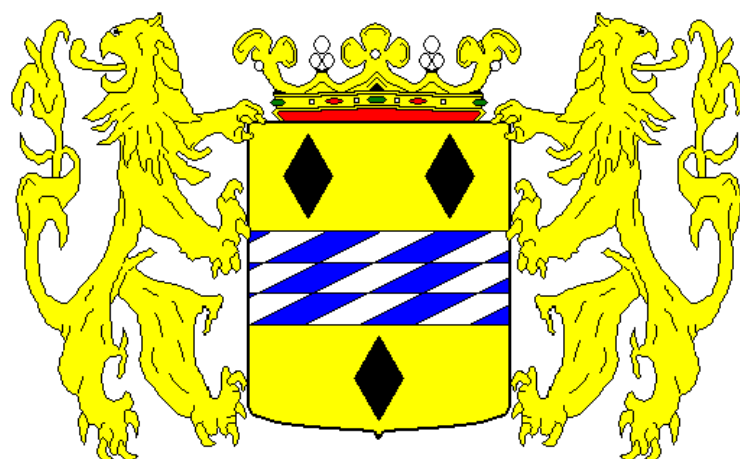
Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 34.085 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 34.085 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 38.000) en middeninkomens (€ 38.000-€ 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid

Pictogram	Definitie	Specificaties
geen	Ongelijkvloerse woning	Geen
	Gelijkvloerse woning	1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift. 2. Bereikbaar zonder treden. 3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
	Rollatorwoning	4. Drempels maximaal 2 cm. 5. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1,20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil). 6. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch. 7. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm. 8. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m. 9. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
	Rolstoelwoning	10. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek. 11. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m. 12. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m. 13. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning. 14. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1,10 m. 15. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m. 16. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m. 17. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

Stad Woerden Woont

Deelvisie voor Stad Woerden van de woonvisie Woerden



Deelvisie Stad Woerden van de woonvisie Woerden

in opdracht van de gemeente Woerden

Angela van Velden

19 mei 2015, versie 1.5



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
331 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ambitie	5
2.1	Ambitie	5
3	Feiten en cijfers	6
3.1	Bevolking	6
3.2	Verwachte demografische ontwikkelingen	6
3.3	Woningvoorraad	6
4	Doelgroepen	9
4.1	Lage inkomens	9
4.2	Starters	9
4.3	Middeninkomens	9
4.4	Senioren	10
4.5	Wonen-zorg	10
5	Nieuwbouw	11
5.1	Kwantitatieve woningbehoefte	11
6	Goed wonen in de wijken en de nieuwbouwlocaties	12
6.1	Centrum	12
6.2	Staatsliedenkwartier	13
6.3	Snel en Polanen en Waterrijk	15
6.4	Schilderskwartier	16
6.5	Bloemen- en Bomenkwartier	17
6.6	Molenvliet Oost en West	18
6.7	De strategische woningbouwplanning	18
7	Verbeteren van de bestaande woningvoorraad	19
7.1	Het belang van het verbeteren van de energieprestaties	19
7.2	Levensloopgeschikte woningen	19
	Begrippenkader	20

1 Inleiding

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen.

De gemeente Woerden bestaat uit een aantal kernen en dorpen. In de woonvisie is erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken. De woonvisie gaat dus ook specifiek in op de wensen en mogelijkheden per dorp en wijk en heeft hiervoor ook per kern een aparte deelvisie opgesteld. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden. Voor de stad Woerden is dit de deelvisie 'Stad Woerden Woont'.

Per dorp en voor de wijken is een bijeenkomst georganiseerd. Zo ook voor de stad Woerden waar twee wijk-sessies voor georganiseerd zijn: Woerden-oost (centrum, Staatsliedenkwartier, Snel en Polanen en Waterrijk) en Woerden-west (Schilderskwartier, Bloemen- en Bomenkwartier en Molenvliet oost en west). Doel van deze wijk-sessies was het inventariseren van de tevredenheid onder de inwoners, de woonwensen en het bespreken van de mogelijkheden voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Naast inwoners, mede vertegenwoordigd door de wijkplatforms, zijn ook de bij het wonen betrokken partijen, zoals de corporaties, zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars, aanwezig geweest om hun bijdrage te leveren aan de bijeenkomst. Resultaten uit de wijk-sessies geven een goede indruk van wat er zoal speelt in de wijken en een bevestiging van de analyse over bevolking, sociale samenhang en woonwensen.

Wonen is meer dan alleen de woning. Het gaat ook om betaalbaarheid en leefbaarheidsaspecten zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De woonvisie richt zich primair op de woningvoorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad. Verder is ingegaan op wonen en zorg, waarbij het aan zorg gerelateerde wonen uitgewerkt is in de woonvisie.

In de woonvisie zijn diverse tabellen opgenomen. Cijfers kunnen echter niet 1-op-1 doorvertaald worden in programma en productie. Cijfers, zoals bevolkingsprognoses, geven slechts een indicatie. Ook een directe vertaling van doelgroep (zoals senioren) naar woningbouwprogramma ('seniorenwoningen') is niet mogelijk. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'. We kennen allemaal wel iemand in de directe omgeving die al op leeftijd is en echt nog niet denkt aan een rollator, zorg en een 'bejaardenwoning'. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'.

Er is gebruik gemaakt van aanwezige informatie zoals de planmonitor van de provincie Utrecht (2012), stadindex.nl en informatie die aangeleverd is door GroenWest (2015). Per tabel is verwezen naar de bron. Omdat informatie uit verschillende jaren is, is enige afwijking in aantallen te zien. Dit doet geen afbreuk aan de analyse en conclusies. Het gaat dan ook om het benutten van statistisch materiaal om een koers op hoofdlijnen mee uit te zetten. Erna volgt het programmeren, realiseren, monitoren en bijsturen. Een continu proces.

Leeswijzer

De woonvisie Woerden bestaat uit een aantal rapporten: een hoofdvisie met het beleid voor de gemeente als totaal en een aparte deelvisie per kern. Hoofdvisie en deelvisies zijn als zelfstandige documenten te lezen. Dit betekent dat er in de rapporten deels dezelfde teksten staan.

De informatie uit de wijk-sessies is verwerkt bij de diverse onderwerpen. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van informatie uit de vragenlijsten¹.



¹ Tijdens de wijk-sessies is de aanwezigen gevraagd een vragenlijst in te vullen met vragen over het wonen en leven in de wijk, de huidige en de gewenste woonsituatie.

2 Ambitie

2.1 Ambitie

In het coalitieakkoord is de ambitie benoemd voor de woonvisie.

In Woerden, maar ook in de kernen, moet men kunnen wonen 'van de wieg tot het graf'. Dat betekent dat de gemeente Woerden in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen. Alle doelgroepen dienen hierbij tot hun recht te komen. De rode contouren zijn daarbij leidend, waarbij initiatieven in de kernrandzones op hun merites worden beoordeeld.

Uit: het coalitieakkoord 2014-2018 'Samen werken aan het Woerden van morgen'

Waar het eigenlijk om gaat:

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

Deze ambitie is ook van toepassing op Stad Woerden. Stad Woerden is de grootste kern van de gemeente. De hoge mate van binding zoals bij de dorpen, blijkt ook in Stad Woerden aanwezig te zijn, en dan vooral op wijk-niveau. Stad Woerden heeft een ruim aanbod aan voorzieningen wat mogelijkheden biedt voor alle doelgroepen. Stad Woerden biedt een breed palet aan woningen en woonmilieus: voor ieder wat wils.



3 Feiten en cijfers

3.1 Bevolking

De bevolking van Woerden vergrijst met de jaren. Het aantal 65-plussers neemt sinds 2004 licht toe, terwijl het aantal jongeren tot 20 jaar vanaf 2004 licht afneemt. In 2014 is 16% van de bevolking 65-plusser. Dit beeld sluit aan op de landelijke trend en is ongeveer gelijk aan het provinciale gemiddelde in Utrecht (15%).

In Stad Woerden ligt het percentage huishoudens in de leeftijdscategorie 25-45 jaar iets hoger ten opzichte van het gemiddelde in Woerden. Het percentage 45-65 jaar ligt juist weer iets lager.

In Stad Woerden woont een iets hoger percentage (32%) één-persoonshuishoudens dan in de gemeente Woerden (30%). Dit valt te verklaren vanuit de veronderstelling dat één-persoonshuishoudens vaker in een appartement wonen.

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden woont 72% in Stad Woerden.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	abs	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Stad Woerden	35.490	6.919	19%	3.904	11%	9.582	27%	9.582	27%	5.678	16%
Gemeente	50.575	9.753	19%	5.830	12%	12.823	25%	14.140	28%	8.272	16%

Figuur 1: bevolkingssamenstelling naar leeftijd (bron: stadindex.nl)

	gem. Woerden		Stad Woerden	
	abs	%	abs	%
eenpersoons	6.208	30%	4.745	32%
meerpersoons	14.515	70%	10.240	68%

Figuur 2: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: stadindex.nl)

3.2 Verwachte demografische ontwikkelingen

Tot 2030 is voor Woerden een groei in bevolking en huishoudens geprognostiseerd. Na 2030 nemen volgens de huidige prognoses de bevolking en het aantal huishoudens geleidelijk af.

Gedurende de looptijd van deze woonvisie is nog sprake van een groei van het aantal huishoudens. Er moet echter wel rekening mee gehouden worden dat woningen die de komende jaren gerealiseerd worden een veel langere levensduur hebben. Een woning gaat al snel vijftig tot zestig jaar mee. Als de prognose op lange termijn doorzet, zijn er op lange termijn dus geen extra woningen meer nodig. Dan ontstaat de situatie dat wijzigingen in de woningvoorraad alleen nog maar plaatsvinden met vervangende nieuwbouw. Het is in dat kader dan ook van belang om alle toevoegingen middels nieuwbouw vanuit deze lange termijn te bezien. Het gaat om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling.

3.3 Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Minstens negentig procent van de woningen die er over tien jaar staan, zijn er feitelijk nu ook al. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigendom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig overzicht is van alle woningen in Stad Woerden. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrijgemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop. Op 1 januari 2013 stonden er in Stad Woerden 14.525 woningen. Dit is 72% van de totale woningvoorraad in de gemeente Woerden.

In Stad Woerden zijn 69% van de woningen grondgebonden: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het percentage appartementen in Stad Woerden is 31%. Dit sluit aan op de kenmerken van een stad waar het aandeel appartementen vaak groter is dan in een dorp.

In Stad Woerden zijn naar verhouding weinig twee-onder-een-kapwoningen (8% vs 10%) en minder vrijstaande woningen dan gemiddeld (6% vs 10%). Wel is er vraag naar twee-onder-een-kapwoningen (woningbehoeften-onderzoek, 2011).

Het percentage koopwoningen (63%) wijkt niet veel af van het gemiddelde (65%). Dit geldt ook voor het percentage sociale huurwoningen (26%) ten opzichte van het gemiddelde (24%).

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijs categorieën, dan is er ten opzichte van het gemiddelde een iets lager percentage aan dure woningen, met een waarde vanaf € 400.000, in Stad Woerden aanwezig.

Het merendeel van de sociale huurwoningen in Stad Woerden zijn eigendom van GroenWest. Het gaat om 3.580 woningen. In totaal gaat het om 24% van de woningvoorraad in Stad Woerden. De overig sociale huurwoningen in Stad Woerden zijn van Patrizia (voorheen woningen van Vestia) en particuliere verhuurders.

	gem. Woerden		Stad Woerden	
	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	8.020	55%
2-1 kapwoning	1.921	10%	1.155	8%
vrijstaand	1.941	10%	905	6%
appartement	5.129	26%	4.445	31%
totaal	20.100	100%	14.525	100%

Figuur 3: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Stad Woerden	
	abs	%	abs	%
koop	13.540	65%	9.380	63%
sociale huur	4.945	24%	3.915	26%
overig	2.050	10%	1.590	11%
onbekend	205	1%	80	1%
totaal	20.740	100%	14.965	100%

Figuur 4: woningvoorraad, huur en koop (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	gem. Woerden		Stad Woerden	
	abs	%	abs	%
tot € 160.000	790	6%	675	8%
€ 160.000-180.000	432	3%	350	4%
€ 180.000-200.000	883	7%	720	8%
€ 200.000-225.000	2.013	15%	1.480	16%
€ 225.000-260.000	2.799	22%	1.855	21%
€ 260.000-300.000	1.386	11%	980	11%
€ 300.000-350.000	963	7%	680	8%
€ 350.000-400.000	911	7%	605	7%
vanaf € 400.000	2.824	22%	1.655	18%
totaal	13.001	100%	9.000	100%

Figuur 5: woningvoorraad kooprijzen en per kern (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

Huurprijs (2014) ²	Bloe- men/Bo- menkwtr	Centrum	Molen- vliet-Oost	Molen- vliet- West	Schilders- ders- kwartier	Snel en Polanen	Staatslie- denkwar- tier	Waterrijk	Eind- totaal
Tot € 403,06	137	37	69	130	273	2	25		673
€ 403,06 - € 576,87	229	147	124	328	534	188	96		1646
€ 576,87 - € 618,24	43	30	44	139	98	28	48	4	434
€ 618,24 - € 710,68	127	9	145	155	176	47	156	12	827
Eindto- taal	536	223	382	752	1.081	265	325	16	3.580

Figuur 6: omvang sociale huurvoorraad GroenWest



² Zie bijlage voor een overzicht van de diverse prijklassen in de sociale huursektor, gerelateerd aan de huurtoeslaggrenzen.

4 Doelgroepen

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

4.1 Lage inkomens

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden behoort 6.424 (31%) tot de doelgroep met een laag inkomen (tot € 34.911). Tussen de verschillende kernen is een gering verschil zichtbaar. In Stad Woerden heeft 32% een laag inkomen.

	gem. Woerden		Stad Woerden	
	abs	%	abs	%
lage inkomens (tot € 34.911)	6.424	31%	4.795	32%
<i>Sociale huurvoorraad</i>		24%		26%

Figuur 7: omvang doelgroep lage inkomens (tot € 34.911) en % sociale huurwoningen (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

4.2 Starters

Starters zijn één- en tweepersoonshuishoudens die geen woning achterlaten en voor het eerst een woning huren of kopen. Daarnaast zijn er koopstarters die vanuit een huurwoning een (eerste) koopwoning kopen. Er is voor starters in Stad Woerden een ruim aanbod in de bestaande woningvoorraad, zowel in huur als koop. De starter is gebaat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die al beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in hun wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen in zowel de huur- als koopsector beschikbaar komen voor de starters.

Het beleid voor starters in Stad Woerden is gericht op betaalbare nieuwbouw en op het vrijmaken van betaalbare huur- en koopwoningen middels doorstroming. De wens tot nieuwbouw is mede ingegeven door lange wachtlijsten voor een huurwoning. Het goedkope koopaanbod voldoet niet altijd aan de kwaliteitseisen. De woningen zijn te klein en er moet teveel aan verbouwd worden (kosten die niet zomaar bij de hypotheek meegenomen kunnen worden).

4.3 Middeninkomens

Huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.911 komen nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet altijd te vinden of niet betaalbaar. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

In de dure huursector (huurwoningen met een huur hoger dan € 710,68) is in Stad Woerden vooral aanbod aan appartementen. GroenWest verhuurt 268 vrije sector huurwoningen (met een huur boven € 710,68) in Stad Woerden. In de Heeren van Woerden zijn ook vrije sector huurwoningen gerealiseerd. Er was grote belangstelling voor de vier patiowoningen in de vrije huursector die in het Bloemen- en Bomenkwartier gebouwd worden.

In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheekseisen en onzekerheid over werk en inkomen. Er is wel koopaanbod in Stad Woerden in de lagere prijsklassen (koop prijs tot € 200.000).

Tijdens de wijkessie Woerden West is uitdrukkelijk gevraagd om vrije sector huurwoningen in de wijken. Het gaat hier onder andere om het Bloemen- en Bomenkwartier en het Staatsliedenkwartier. In het Bloemen- en Bomenkwartier is de vraag gekomen vanuit een groep senioren die nu in een sociale huurwoning wonen. Zij willen graag verhuizen naar een gelijkvloerse huurwoning maar krijgen geen sociale huurwoning toegewezen vanwege het inkomen. Vrije sector huurwoningen zijn er niet of nauwelijks in de eigen wijk.

4.4 Senioren

De bevolking vergrijst. De bevolking van Stad Woerden is hierop geen uitzondering.

Wonen in Stad Woerden is interessant voor senioren die in de buurt van (dagelijkse) voorzieningen willen wonen. Ook zorgvoorzieningen zijn voldoende aanwezig in Stad Woerden. Op stadsniveau is het aanbod aan geschikte woningen ruim voldoende. Op wijkniveau blijken in een aantal wijken weinig tot geen geschikte, gelijkvloerse woningen te zijn. In Stad Woerden is wel sprake van wijkbinding. Extra aanbod aan gelijkvloerse woningen in de wijken is dan ook een uitdrukkelijke wens.

4.5 Wonen-zorg

Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is er op gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Dit vraagt om woningen die geschikt zijn voor mensen om tot op latere leeftijd in te kunnen blijven wonen. Het gaat dan om het aanbod aan voor senioren geschikte woningen en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad. Er komt een toenemende vraag naar zelfstandig wonen met thuiszorg. Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig wonen. De zorg die zij nodig hebben wordt beschreven in een zorgzwaartepakket (ZZP).

In Stad Woerden is ruim 30% van de woningen een appartement. Nog eens 47% van de geplande nieuwbouw is een appartement. Op stadsniveau is dan ook voldoende aanbod.

Naast het realiseren van nultredenwoningen in de nieuwbouw, is het ook van belang om ook aandacht te besteden aan de bestaande woningvoorraad. Er zijn bestaande woningen waar het realiseren van een volledig woonprogramma gelijkvloers mogelijk is. Een aanbouw met slaapkamer en badkamer is bijvoorbeeld een optie.

In Stad Woerden zijn in de woonzorgcentra Weddesteijn en 't Oude Landt in totaal 133 en 75 verzorgingseenheden voor ouderen. In de monitor WelThuis is geconcludeerd dat er voldoende aanbod is. Op termijn is zelfs een overschot dat veroorzaakt wordt omdat mensen langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen.



5 Nieuwbouw

5.1 Kwantitatieve woningbehoefte

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. In 2013 en 2014 zijn in totaal 198 woningen opgeleverd (71 in 2013 en 127 in 2014). Resteert een netto woningbehoefte voor de periode 2015-2028 van $(2.250 - 198 =) 2.052$ woningen.

Uitgaande van een evenredige verdeling van de nieuwbouwproductie over de verschillende kernen (op basis van het aantal huishoudens per kern) is een richtlijn te geven voor het aantal woningen dat gemiddeld per jaar per kern gerealiseerd kan worden. Voor stad Woerden betekent dit een totale productie in de periode 2015-2028 van 1.477 woningen.

In de periode 2015-2020 is een bevolkingsgroei geprognostiseerd van 9%. De periode erna neemt de bevolkingsgroei geleidelijk af naar 4% groei in de periode 2020-2025 en 3% groei in de periode 2025-2030. Dit rechtvaardigt een hogere woningbouwproductie tot 2020 en erna een iets lagere productie. We gaan uit van een gemiddelde productie van **144 woningen per jaar tot 2020**. In de periode vanaf 2020 wordt voorts nog rekening gehouden met een geleidelijke afname van de productie naar een gemiddelde van 94 woningen per jaar.

De aantallen zijn een richtlijn voor de gemiddelde netto oplevering van het aantal woningen per jaar. De werkelijkheid kan grilliger zijn. De oplevering is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de omvang en fasering van projecten. Wel blijft het bij bouwen voor de eigen behoefte van belang om een geleidelijke oplevering na te streven.

Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

De locatiemonitor 2013-2014 geeft een beeld van de projecten zoals deze nu bekend zijn. Wordt dit programma vergeleken met de streefaantallen, dan is in Stad Woerden enige overmaat gepland ten opzichte van het gemiddelde. Rekening houdend met planuitval (30%) en een beperkte regionale opvang, is dit programma reëel en uitvoerbaar.

In deze woonvisie staat een omschrijving van de nu bekende woningbouwlocaties. Informatie over programma en planning komen uit de locatiemonitor 2014-2015.

	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Stad Woerden	1682	168	194	284	247	140	139	50	400

Figuur 8: Gepland woningbouwprogramma (bron: locatiemonitor 2014-2015)

Relativiteit der getallen

We gebruiken de aantallen als richtlijn:

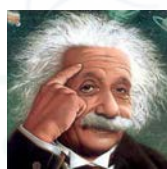
- Bevolkingsgroei en samenstelling
- Indicatie benodigde groei van de woningvoorraad
- Programma op hoofdlijnen

De realisatie is afhankelijk van:

- Beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties
- Financiële kaders
- Woonwensen met maatwerk per kern
- Betrokken partijen

De woonvisie:

- Geeft de kaders
- Omschrijft proces van sturing, monitoring en bijstelling
- Verankert dit in een actieprogramma en afspraken




6 Goed wonen in de wijken en de nieuwbouwlocaties

6.1 Centrum

6.1.1 Goed wonen in het centrum

Woerden is een vestingstad met een lange geschiedenis. De rijke historie is ook nu nog duidelijk aanwezig en mede bepalend voor de sfeer en het wonen in de binnenstad. Winkels, cafés en restaurants 'om de hoek' is een kwaliteit voor de inwoners van het centrum. De bebouwing is zeer gemêleerd, de woningen divers. Zo ook de inwoners: Jong en oud, arm en rijk, wonen allemaal in het centrum. De inwoners van het centrum zien dit als kwaliteit. Appartementen en voor senioren geschikte woningen in het centrum zijn populair. In het centrum is een mix te vinden van koop- en huurwoningen. Een deel van de huurwoningen, zoals wonen boven winkels, wordt verhuurd door particuliere verhuurders.

6.1.2 Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma

Het woningaanbod aan het centrum is zeer gevarieerd. In de nieuwbouw wordt ook een gevarieerd aanbod gerealiseerd. In de nieuwbouw ligt het accent op duurdere woningen. Er is aandacht gevraagd voor het betaalbare koopsegment.

6.1.3 De nieuwbouwlocaties

Defensie eiland

Defensie eiland is de grote nieuwbouwlocatie in het centrum van Stad Woerden. Een aantal karakteristieke gebouwen blijft behouden en wordt verbouwd voor horeca en cultuur. De eerste fase van het Defensie eiland is al grotendeels opgeleverd. In de volgende fase is ruimte voor 225 woningen waarvan 107 appartementen. Ook worden er 27 sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een gevarieerd aanbod aan huur- en koopwoningen aangeboden. De oplevering is gepland tot 2020. Het programma ligt grotendeels vast.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	225
Aandeel sociaal	27 (12%)
Aandeel appartementen	107 (46%)
Planning oplevering	2015-2020

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)



1^e Honthorststraat, Prinsenlaan, Rijnkade

Op de locatie 1^e Honthorststraat, Prinsenlaan, Rijnkade staan nu nog bedrijfsgebouwen. Het terrein is omringd door woningbouw in maximaal twee bouwlagen met kap. Deze woningen zijn van voor 1935. De Prinsenlaan is een belangrijke route. Het terrein sluit nu aan op de Prinsenlaan en 1^e Honthorststraat.

Er is nog geen stedenbouwkundig plan vastgesteld. Ook staat het bestemmingsplan nu nog geen woningbouw toe. Voor de invulling van de locatie wordt gedacht aan grondgebonden woningen in sociale koop. De locatie is interessant voor starters en kleine huishoudens. Er is ruimte voor zestien tot achttien woningen.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	16-18
Aandeel sociaal	ntb
Aandeel appartementen	ntb
Planning oplevering	ntb

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)



Torenwal

Op de Torenwal is ruimte voor twaalf appartementen.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	12
Aandeel sociaal	1 (8%)
Aandeel appartementen	12 (100%)
Planning oplevering	2016

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

6.2 Staatsliedenkwartier

6.2.1 Goed wonen in het Staatsliedenkwartier

Begin jaren zeventig is het Staatsliedenkwartier gebouwd. De wijk ligt in het noordoosten van Woerden, op fietsafstand van het centrum. Het is een rustige wijk met voornamelijk eengezinswoningen met ruime tuinen die het groene beeld van de wijk mede bepalen. In de Van Slingelandtlanen is gestapelde bouw te vinden. Ruim driekwart van de woningen is particulier eigendom. De binding met de wijk is groot. Er zijn nog genoeg mensen die er al tientallen jaren, soms vanaf de nieuwbouw van de wijk, wonen. Dit betekent dat er nu veel mensen op leeftijd wonen, vaak in eengezinswoningen in particulier eigendom.

Bij wijken van ruim veertig jaar oud, zoals het Staatsliedenkwartier, valt een transformatie in bevolking en woningvoorraad te verwachten. Een deel van de inwoners op leeftijd zullen de komende jaren verhuizen naar een geschikte, gelijkvloerse woning. Voor deze groep is het realiseren van een woningaanbod met een gelijkvloers woonprogramma interessant. Ook zal een deel mogelijk de eigen woning geschikt willen maken om er tot op late leeftijd nog te kunnen blijven wonen. Voor hen is bewustwording en informatie belangrijk: wat zijn de mogelijkheden in mijn eigen woning en hoe kan ik dit realiseren.

6.2.2 Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma

Bij nieuwbouw in het Staatsliedenkwartier wordt aandacht gevraagd voor woningen die geschikt zijn voor senioren. Zij kunnen dan vanuit een eengezinswoning doorstromen.

6.2.3 De nieuwbouwlocaties in het Staatsliedenkwartier

Campinaterrein

Het Campinaterrein is een stedelijke woonwijk, grenzend aan het Staatsliedenkwartier en nabij station en centrum. Er komt een mix van grondgebonden woningen en appartementen.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	230
Aandeel sociaal	58 (25%)
Aandeel appartementen	180 (46%)
Planning oplevering	2015-2019

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

Johan de Wittlaan-Cort van der Lindenlaan (Campinaast)

Aansluitend op het Campinaterrein ligt de locatie Campinaast. Voor de bewoners horen het Campinaterrein en Campinaast bij het Staatsliedenkwartier. Op het Campinaterrein zijn appartementen gepland die geschikt zijn voor senioren. Op Campinaast kan een variëteit aan woningen gerealiseerd worden. Aanbeveling is om hier ook woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren. Er zijn woningen van dit type die geschikt zijn voor alle generaties.

Oudelandseweg 44

Op de Oudelandseweg is ruimte voor 20 appartementen.

Breeveld-den Oudsten

Er zijn nog geen plannen bekend voor de locatie Breeveld-den Oudsten.



6.4 Schilderskwartier

6.4.1 Goed wonen in het Schilderskwartier

Het Schilderskwartier is gebouwd in de jaren zestig. Het is de meest noordelijke wijk van Woerden en toch op loopafstand van het centrum. In 2004 is de wijkaanpak Schilderskwartier gestart. Sinds die tijd is er al veel verbeterd. Zo heeft woningverbetering plaatsgevonden en zijn er ook nieuwbouw-woningen gerealiseerd. Bijna de helft van de huizen in het Schilderskwartier zijn huurwoningen van GroenWest. Het aanbod is zeer divers: eengezinswoningen, portiekwoningen, etagewoningen, hoog- en laagbouw seniorenwoningen en zorgwoningen. Het Schilderskwartier heeft een buurtwinkelcentrum Tournoyveld.



6.4.2 Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma

Er is al veel gebeurd in het Schilderskwartier. Dit heeft een gevarieerde woonwijk opgeleverd. Er zijn wel goedkope koopwoningen, ook geschikt voor jongeren, maar deze moeten opgeknapt worden. Deze kosten kunnen niet altijd meegenomen worden in de hypotheek.

6.4.3 De nieuwbouwlocaties in het Schilderskwartier

Voormalige Willem Alexanderschool

Tijdens de wijkssessie is aandacht gevraagd voor de extra parkeerdruk bij bebouwing van deze locatie. Bij de uitwerking van het plan wordt hier rekening mee gehouden. Het te realiseren aantal woningen is afhankelijk van het woningtype.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	36
Aandeel sociaal	9 (25%)
Aandeel appartementen	PM
Planning oplevering	2018

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

Locatie voormalige Pius X school

Op de locatie achter de voormalige Pius X school is ruimte voor circa dertig appartementen. Het schoolgebouw blijft behouden.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	30
Aandeel sociaal	30 (100%)
Aandeel appartementen	30 (100%)
Planning oplevering	2016

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)



't Oude Landt

Deze locatie wordt ontwikkeld door de Stichting 't Oude Landt. De plannen van Stichting 't Oude Landt, met een geplande oplevering in 2016, omvatten de realisatie van een zorgcentrum met 42 eenkamerappartementen (verpleeghuisseenheden) voor intramurale zorg en 18 zelfstandige appartementen in de diverse huurprijscategorieën. De bestaande 70 verpleeghuisplaatsen worden op termijn verbouwd tot 35 zelfstandige appartementen.

6.5 Bloemen- en Bomenkwartier

6.5.1 Goed wonen in het Bloemen- en Bomenkwartier

Ten westen van het centrum van Woerden ligt het Bloemenkwartier. In de wijk staan voornamelijk kleine eengezinswoningen uit de jaren dertig tot vijftig. Aan de singel, op loopafstand van het centrum, ligt een seniorencomplex. Het Bomenkwartier is in de jaren zestig gebouwd. Deze eengezinswoningen zijn groter dan de woningen in het Bloemenkwartier. Groen is ruim aanwezig en mede bepalend voor de sfeer en kwaliteit van de wijk.

Aan de Hazelaar komt een appartementengebouw met 24 sociale huurappartementen. De Meidoornhofjes bestaan uit twee blokjes patiowoningen tussen de Berberis- en Meidoornstraat. Het zijn veertien patiowoningen in de vrije sector huur. Het project is in aanbouw.

Tijdens de wijkssessie is de suggestie gedaan om gelijkvloerse woningen, geschikt voor senioren, te realiseren op de locatie Essenlaan (vm ID college). De locatie is niet alleen geschikt voor appartementen, voor senioren of starters, maar kan ook benut worden voor het realiseren van woningen in het duurdere segment voor doorstroming in de wijk.

6.5.2 Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma

Tijdens de wijkssessie is aandacht gevraagd voor betaalbare vrije sector huurwoningen voor senioren. De voorkeur gaat uit naar grondgebonden (patio)woningen. Voor de woningen in de Meidoornhofjes was zeer veel belangstelling. De vraag is vooral gesteld door senioren die nu een grote eengezins-huurwoning bewonen. Dit zijn woningen waar een lange wachttijd voor is. Het is dan ook de moeite waard om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor het realiseren van vrije sector huurwoningen. Mogelijk dat hier een project in collectief particulier opdrachtgeverschap voor huur (CPOH³) gerealiseerd kan worden.

6.5.3 De nieuwbouwlocaties in het Bloemen- en Bomenkwartier

Hoge Rijndijk 'de Heeren van Woerden' Fase C en D

De helft van de locatie is reeds gebouwd. De oude bedrijfsbebouwing die er nu nog staat is een doorn in het oog van de bewoners. De gemeente kan hier echter niets tegen doen als er geen direct (instortings)gevaar is. De ontwikkelaar heeft de mogelijkheid om ook fase C en D te bouwen. Indien mogelijk, wordt de planning aangepast en wordt al eerder gebouwd. Ook wordt onderzocht of een mix van appartementen en grondgebonden woningen op de locatie mogelijk is. Dit wordt meegenomen in de strategische woningbouwplanning.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	61
Aandeel sociaal	0 (0%)
Aandeel appartementen	31 (50%)
Planning oplevering	2018-2019

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)



³ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders – CPOH - is een vorm die is afgeleid van collectief particulier opdrachtgeverschap met het belangrijke verschil dat de uiteindelijke bewoners huurders zijn in plaats van eigenaren. CPOH is een coöperatieve woningvereniging. Met CPOH kunnen vrije sector huurwoningen gerealiseerd worden voor de doelgroep middeninkomens voor wie kopen geen optie is.

6.6 Molenvliet Oost en West

6.6.1 Goed wonen in Molenvliet Oost en West

Molenvliet is grotendeels gebouwd in de jaren zeventig en uiteindelijk afgerond in de jaren negentig. De wijk ligt aan de zuidwestkant van Woerden. Het is een groene wijk met een grote diversiteit aan huizen en een aantrekkelijke en gevarieerde woonomgeving. De wijk heeft veel voorzieningen waaronder een winkelcentrum, onderwijs, sport, ontspanning en recreatie (wijkpark).

In Molenvliet zijn nagenoeg geen bouwmogelijkheden. Wel wonen er inmiddels jongeren, geboren en opgegroeid in de wijk, waarvan een deel graag in Molenvliet blijven wonen.

6.6.2 Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma

Molenvliet is een relatief jonge wijk. Er zijn dan ook nagenoeg geen mogelijkheden voor nieuwbouw. Tijdens de wijkssessie is gevraagd naar de mogelijkheden voor het bouwen van een aantal woningen op een kleine locatie aan de rand van de wijk. De gemeente is eigenaar van de grond.

6.6.3 De nieuwbouwlocatie in Molenvliet Oost en West

De locatie aan de rand van de wijk is vooralsnog niet opgenomen in de locatiemonitor. Naar aanleiding van het vraag die gesteld is tijdens de wijkssessie, zal de gemeente onderzoeken wat de mogelijkheden van de locatie zijn.

6.7 De strategische woningbouwplanning

Op basis van de woonvisie wordt een strategische woningbouwplanning opgesteld. Het gaat dan om het sturen op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. Het nu bekende woningbouwprogramma wordt getoetst op een drietal kenmerken: de hardheid, de marktkansen en de urgentie van een woningbouwproject. Nieuwe initiatieven worden ook getoetst op deze kenmerken. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in het toetsingskader van de strategische woningbouwplanning. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

In de strategische woningbouwplanning wordt bepaald welke locaties op welk moment ontwikkeld worden. Het woningbouwprogramma wordt uitgewerkt door ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente en op basis van de strategische woningbouwplanning en het daarbij behorende toetsingskader.

Onderdeel van de strategische woningbouwplanning is maatwerk per kern. Programma, planning en fasering, en ook de afweging tussen de verschillende locaties, worden op kernniveau uitgewerkt. Daarnaast wordt maatwerk per locatie ingezet. Per project wordt een optimum gezocht tussen het programma, de mogelijkheden van de locatie, de woonwensen en financiële mogelijkheden. Programma en planning worden vervolgens ingebracht in het programma voor de hele kern. Op kernniveau moet een afgewogen, gevarieerd aanbod ontwikkeld worden.

In paragraaf 7.2 van de hoofdvisie 'Woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'' staat een uitgebreide omschrijving de strategische woningbouwplanning.



7 Verbeteren van de bestaande woningvoorraad

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op twee aspecten:

- verbeteren van de energieprestaties om daarmee het energieverbruik en de woonlasten te verminderen en het comfort te verbeteren.
- verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren.

7.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties

Andere lasten dan de huur zijn een steeds belangrijker deel van de woonlasten gaan uitmaken. Vermindering van het energieverbruik en de CO²-uitstoot kan op twee manieren, namelijk door technische maatregelen aan de woning en door gedragsverandering/bewustwording.

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. In de gemeente Woerden kunnen eigenaar-bewoners een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om een warmtepomp, zonnepanelen, een zonneboiler, microwarmtekrachtsystemen, gevel-, dak-, raam-, of vloerisolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht of douchewater en een vegetatiedak. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500,- en maximaal € 15.000,-.

7.2 Levensloopgeschikte woningen

De woningvoorraad van Stad Woerden bestaat voor ruim 30% uit appartementen. Ook is bijna de helft van de geplande nieuwbouw een appartement. Op stadsniveau is in de monitor en het uitvoeringsprogramma Wel-Thuis geconcludeerd dat de opgave aan nultredenwoningen in Stad Woerden gehaald is.

Inzoomend tot op wijkniveau is niet in elke wijk voldoende aanbod voor de wijkbewoners die ook in de eigen wijk willen blijven wonen. Dit geldt met name voor het Bloemen- en Bomenkwartier.

Het meer geschikt maken van woningen is een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo.



Begrippenkader

Prijscategorieën huur

Huur (prijsspeil juli 2015)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 403,06
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 403,06 en € 618,24
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 618,24 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Vrije sector	Vanaf € 710,68

Prijscategorieën koop

Koop (prijsspeil 1-1-2013 en uit prestatieafspraken)	
Sociaal, bestaande woning	Tot € 181.512
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 200.000
Betaalbaar	Tussen € 200.000 en € 265.000
Middelduur	Tussen € 265.000 en € 315.000
Duur	Vanaf € 315.000

Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 34.085 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 34.085 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 38.000) en middeninkomens (€ 38.000-€ 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid

Pictogram	Definitie	Specificaties
geen	Ongelijkvloerse woning	Geen
	Gelijkvloerse woning	1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift. 2. Bereikbaar zonder treden. 3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
	Rollatorwoning	4. Drempels maximaal 2 cm. 5. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1,20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil). 6. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch. 7. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm. 8. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m. 9. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
	Rolstoelwoning	10. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek. 11. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m. 12. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m. 13. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning. 14. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1,10 m. 15. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m. 16. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m. 17. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

Harmelen Woont

Deelvisie voor Harmelen van de woonvisie Woerden



Deelvisie Harmelen van de woonvisie Woerden

in opdracht van de gemeente Woerden

Angela van Velden

19 mei 2015, versie 1.5



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
331 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ambitie	5
3	Feiten en cijfers	6
3.1	Bevolking	6
3.2	Verwachte demografische ontwikkelingen	6
3.3	Woningvoorraad	6
4	Doelgroepen	9
4.1	Lage inkomens	9
4.2	Starters	9
4.3	Middeninkomens	9
4.4	Senioren	10
4.5	Wonen-zorg	10
5	Goed wonen in Harmelen	11
6	Nieuwbouw	12
6.1	Kwantitatieve woningbehoefte	12
6.2	Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma in Harmelen	12
6.3	De nieuwbouwlocaties	13
6.4	De strategische woningbouwplanning	14
7	Verbeteringen aan de bestaande woningvoorraad	15
7.1	Het belang van het verbeteren van de energieprestaties	15
7.2	Levensloopgeschikte woningen	15
	Begrippenkader	16

1 Inleiding

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen.

De gemeente Woerden bestaat uit een aantal kernen en dorpen. In de woonvisie is erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken. De woonvisie gaat dus ook specifiek in op de wensen en mogelijkheden per dorp en wijk en heeft hiervoor ook per kern een aparte deelvisie opgesteld. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden. Voor het dorp Harmelen is dit de deelvisie '[Harmelen woont](#)'.

Per dorp is een bijeenkomst georganiseerd, zo ook voor Harmelen. Doel van deze dorpsessie was het inventariseren van de tevredenheid onder de inwoners, de woonwensen en het bespreken van de mogelijkheden voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Naast inwoners, mede vertegenwoordigd door het dorpsplatform, zijn ook de bij het wonen betrokken partijen, zoals de corporaties, zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars, aanwezig geweest om hun bijdrage te leveren aan de bijeenkomst. Resultaten uit de dorpsessie geven een goede indruk van wat er zoal speelt in het dorp en een bevestiging van de analyse over bevolking, sociale samenhang en woonwensen.

Wonen is meer dan alleen de woning. Het gaat ook betaalbaarheid en leefbaarheidsaspecten zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De woonvisie richt zich primair op de woningvoorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad. Verder is ingegaan op wonen en zorg, waarbij het aan zorg gerelateerde wonen uitgewerkt is in de woonvisie.

In de woonvisie zijn diverse tabellen opgenomen. Cijfers kunnen echter niet 1-op-1 doorvertaald worden in programma en productie. Cijfers, zoals bevolkingsprognoses, geven slechts een indicatie. Ook een directe vertaling van doelgroep (zoals senioren) naar woningbouwprogramma ('seniorenwoningen') is niet mogelijk. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'. We kennen allemaal wel iemand in de directe omgeving die al op leeftijd is en echt nog niet denkt aan een rollator, zorg en een 'bejaardenwoning'. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'.

Er is gebruik gemaakt van aanwezige informatie zoals de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht (2012), stadindex.nl en informatie die aangeleverd is door GroenWest (2015). Per tabel is verwezen naar de bron. Omdat informatie uit verschillende jaren is, is enige afwijking in aantallen te zien. Dit doet geen afbreuk aan de analyse en conclusies. Het gaat dan ook om het benutten van statistisch materiaal om een koers op hoofdlijnen mee uit te zetten. Erna volgt het programmeren, realiseren, monitoren en bijsturen. Een continu proces.

Leeswijzer

De woonvisie Woerden bestaat uit een aantal rapporten: een hoofdvisie met het beleid voor de gemeente als totaal en een aparte deelvisie per kern. Hoofdvisie en deelvisies zijn als zelfstandige documenten te lezen. Dit betekent dat er in de rapporten deels dezelfde teksten staan.

De informatie uit de dorpsessie is verwerkt bij de diverse onderwerpen. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van informatie uit de vragenlijsten¹.



¹ Tijdens de dorpsessie is de aanwezigen gevraagd een vragenlijst in te vullen met vragen over het wonen en leven in het dorp, de huidige en de gewenste woonsituatie.

2 Ambitie

In het coalitieakkoord is de ambitie benoemd voor de woonvisie.

In Woerden, maar ook in de kernen, moet men kunnen wonen 'van de wieg tot het graf'. Dat betekent dat de gemeente Woerden in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen. Alle doelgroepen dienen hierbij tot hun recht te komen. De rode contouren zijn daarbij leidend, waarbij initiatieven in de kernrandzones op hun merites worden beoordeeld.

Uit: het coalitieakkoord 2014-2018 'Samen werken aan het Woerden van morgen'

Waar het eigenlijk om gaat:

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

Deze ambitie is ook van toepassing op Harmelen.

In Harmelen is gebleken dat er een hoge mate van dorpsbinding is. Sociale samenhang is belangrijk en wordt ook door de inwoners als prettig ervaren.

Bouwen voor eigen behoefte is het uitgangspunt in Harmelen. De afgelopen tien jaar is, mede door de crisis en stagnatie op de woningmarkt, bijna niet gebouwd in Harmelen. Het is dan ook van belang om de komende jaren weer te bouwen. Door de rode contouren zijn de ontwikkelmogelijkheden wel beperkt. De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde. In een dorp van beperkte omvang moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn.

De grootte van het dorp is ook van invloed op de voorzieningen. Een supermarkt vraagt een minimum aantal klanten. Zorgvoorzieningen hebben vanuit efficiency en optimale zorg- en dienstverlening een zekere omvang nodig. Dit alles bepaalt de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en overige voorzieningen in Harmelen.



3 Feiten en cijfers

3.1 Bevolking

De bevolking van Woerden vergrijst met de jaren. Het aantal 65-plussers neemt sinds 2004 licht toe, terwijl het aantal jongeren tot 20 jaar vanaf 2004 licht afneemt. In 2014 is 16% van de bevolking 65-plusser. Dit beeld sluit aan op de landelijke trend en is ongeveer gelijk aan het provinciale gemiddelde in Utrecht (15%).

In Harmelen is een lager percentage huishoudens in de leeftijdscategorie 25-45 jaar ten opzichte van het gemiddelde in Woerden. Het percentage 45-65 jaar is juist weer hoger. Ook de groep van 65 jaar en ouder is groter dan het gemiddelde in de gemeente.

In Harmelen woont een lager percentage (26%) één-persoonshuishoudens dan in de stad Woerden (32%). Dit valt te verklaren vanuit de veronderstelling dat één-persoonshuishoudens vaker in een appartement wonen. Het gemeentelijk gemiddelde is 30%.

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden woont 16% in Harmelen.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	abs	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Harmelen	8.200	1.558	19%	984	12%	1.804	22%	2.460	30%	1.476	18%
Gemeente	50.575	9.753	19%	5.830	12%	12.823	25%	14.140	28%	8.272	16%

Figuur 1: bevolkingssamenstelling naar leeftijd (bron: stadindex.nl)

	gem. Woerden		Harmelen	
	abs	%	abs	%
eenpersoons	6.208	30%	827	26%
meerpersoons	14.515	70%	2.338	74%

Figuur 2: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: stadindex.nl)

3.2 Verwachte demografische ontwikkelingen

Tot 2030 is voor Woerden een groei in bevolking en huishoudens geprognostiseerd. Na 2030 nemen volgens de huidige prognoses de bevolking en het aantal huishoudens geleidelijk af. Dit geldt ook voor de kern Harmelen.

Gedurende de looptijd van deze woonvisie is nog sprake van een groei van het aantal huishoudens. Er moet echter wel rekening mee gehouden worden dat woningen die de komende jaren gerealiseerd worden een veel langere levensduur hebben. Een woning gaat al snel vijftig tot zestig jaar mee. Als de prognose op lange termijn doorzet, zijn er op lange termijn dus geen extra woningen meer nodig. Dan ontstaat de situatie dat wijzigingen in de woningvoorraad alleen nog maar plaatsvinden met vervangende nieuwbouw. Het is in dat kader dan ook van belang om alle toevoegingen middels nieuwbouw vanuit deze lange termijn te bezien. Het gaat om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling. Dit is nog meer van belang bij een klein dorp zoals Harmelen. Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en in de verre toekomst wellicht niet meer aanwezig. Mutaties in de bestaande voorraad, zoals sloop en nieuwbouw, zijn ook beperkt en meestal gericht op de transformatie van sociale huurwoningen en woonzorgcomplexen.

3.3 Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Minstens negentig procent van de woningen die er over tien jaar staan, zijn er feitelijk nu ook al. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigendom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig

overzicht is van alle woningen in Harmelen. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrijgemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop.

Op 1 januari 2013 stonden er in Harmelen 3.150 woningen. Dit is 7% van de totale woningvoorraad in de gemeente Woerden.

In Harmelen zijn 88% van de woningen grondgebonden: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het percentage appartementen in Harmelen is 12%. Dit sluit aan op de kenmerken van een dorp waar vaak meer grondgebonden woningen zijn dan appartementen.

Ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente zijn er meer twee-onder-een-kapwoningen (13% vs 10%) en meer vrijstaande woningen dan gemiddeld (16% vs 10%).

Het percentage koopwoningen (76%) ligt beduidend hoger dan het gemiddelde in de gemeente Woerden (65%). Het percentage sociale huurwoningen (16%) ligt lager ten opzichte van het gemiddelde (24%).

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijs categorieën, dan is in Harmelen een gelijk percentage aan woningen in de prijs categorie van € 200.000 tot € 225.000 aanwezig als in de gemeente Woerden. Dit zijn woningen die voor een deel van de koopstarters interessant is. Daarnaast is er een hoger percentage aan dure woningen, met een waarde vanaf € 350.000, in Harmelen aanwezig (33% tegenover het gemiddelde van 29%).

De sociale huurwoningen in Harmelen zijn eigendom van GroenWest. Het gaat om 521 woningen (16% van de totale woningvoorraad van Harmelen). , waarvan 85% tot aan de aftoppingsgrens valt.

	gem. Woerden		Harmelen	
	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	1.875	60%
2-1 kapwoning	1.921	10%	405	13%
vrijstaand	1.941	10%	495	16%
appartement	5.129	26%	375	12%
totaal	20.100	100%	3.150	100%

Figuur 3: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: woningmarkt provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Harmelen	
	abs	%	abs	%
koop	13.540	65%	2.385	76%
sociale huur	4.945	24%	515	16%
overig	2.050	10%	230	7%
onbekend	205	1%	20	1%
totaal	20.740	100%	3.150	100%

Figuur 4: woningvoorraad, huur en koop (bron: woningmarkt provincie Utrecht 2012)

	gem. Woerden		Harmelen	
	abs	%	abs	%
tot € 160.000	790	6%	65	3%
€ 160.000-180.000	432	3%	55	2%
€ 180.000-200.000	883	7%	90	4%
€ 200.000-225.000	2.013	15%	350	15%
€ 225.000-260.000	2.799	22%	600	26%
€ 260.000-300.000	1.386	11%	255	11%
€ 300.000-350.000	963	7%	145	6%
€ 350.000-400.000	911	7%	185	8%
vanaf € 400.000	2.824	22%	575	25%
totaal	13.001	100%	2.320	100%

Figuur 5: woningvoorraad kooprijzen en per kern (bron: woningmarkt provincie Utrecht 2012)

huurprijsklasse (2014)	Harmelen	Eindtotaal
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06)	92	824
Tot 1e aftoppingsgrens (€ 576,87)	259	2.154
Tot 2e aftoppingsgrens (€ 618,24)	86	585
tot liberalisatiegrens (€ 710,68)	76	1.006
Eindtotaal	513	4.569

Figuur 6: omvang sociale huurvoorraad GroenWest (bron: GroenWest)



4 Doelgroepen

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

4.1 Lage inkomens

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden behoort 6.424 (31%) tot de doelgroep met een laag inkomen (tot € 34.911). Tussen de verschillende kernen is een gering verschil zichtbaar. In Harmelen heeft 26% een laag inkomen. Het gemiddelde in de gemeente Woerden is 31%.

	gem. Woerden		Harmelen	
	abs	%	abs	%
lage inkomens (tot € 34.911)	6.424	31%	820	26%
<i>Sociale huurvoorraad</i>		24%		16%

Figuur 7: omvang doelgroep lage inkomens (tot € 34.911) en percentage sociale huurwoningen (bron: woningmarkt provincie Utrecht 2012)

4.2 Starters

Starters zijn één- en tweepersoonshuishoudens die geen woning achterlaten en voor het eerst een woning huren of kopen. Daarnaast zijn er koopstarters die vanuit een huurwoning een (eerste) koopwoning kopen. Er is voor starters in Harmelen aanbod in de bestaande woningvoorraad, zowel in huur als koop. Probleem is, dat deze woningen lang niet altijd beschikbaar zijn. De starter is gebaat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die al beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in hun wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen in zowel de huur- als koopsector beschikbaar komen voor de starters.

Het aanbod aan betaalbare koopwoningen in Harmelen is beperkt. Een deel van de bestaande woningvoorraad in deze prijs categorie is verouderd. Investeren in de woning is dan noodzakelijk. Probleem is dat hier niet altijd een extra hypotheek voor verstrekt wordt. Via Funda (Fundascan 4 april 2015) staan negen woningen met een koopprijs onder € 200.000 te koop: drie appartementen en zes eengezinswoningen. Sinds mei 2014 zijn in Harmelen zeventien woningen met een koopprijs onder € 200.000 verkocht.

Tijdens de dorps sessie Harmelen is aangegeven dat er een tekort is aan koopwoningen voor starters in het prijssegment € 150.000 - € 225.000. De vraag richt zich op bescheiden kavels waar mensen zelf hun woning kunnen realiseren.

Het beleid voor starters in Harmelen is gericht op een combinatie van bouwen voor doorstroming, waarmee woningen in de bestaande voorraad vrijkomen, en een beperkte toevoeging in de vorm van nieuwbouw.

4.3 Middeninkomens

Huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.911 komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet te vinden of niet betaalbaar. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

In de dure huursector (huurwoningen met een huur hoger dan € 710,68) is slechts een beperkt aanbod van woningen die ook aansluiten op de woonwensen, zoals nultredenwoningen.

In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheek eisen en onzekerheid over werk en inkomen. Er is wel koopaanbod in Harmelen in de lagere prijsklassen tot € 200.000,-. Dit zijn deels appartementen en deels eengezinswoningen. De laatste categorie biedt geen oplossing voor senioren met de wens van een gelijkvloerse woning.

Tijdens de dorpsessie is een voorkeur uitgesproken voor koop. Huur is voor sommigen ook een optie. Het beleid richt zich vooralsnog voor de groep middeninkomens op koopwoningen. Mocht blijken dat, met name onder senioren, de wens tot huren uitdrukkelijker naar voren komt, dan moet onderzocht worden of er mogelijkheden zijn tot het realiseren van gelijkvloerse vrije sector huurwoningen.

4.4 Senioren

De bevolking vergrijst. De bevolking van Harmelen is hierop geen uitzondering.

Uit de dorpsessie is naar voren gekomen dat veel senioren in Harmelen het liefst in het eigen dorp willen blijven wonen. Tijdens de dorpsessie is aandacht gevraagd voor de woningtoewijzing van de zorgwoningen. Deze worden niet met voorrang verhuurd aan mensen uit Harmelen.

4.5 Wonen-zorg

Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is er op gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Dit vraagt om woningen die geschikt zijn voor mensen om tot op latere leeftijd in te kunnen blijven wonen. Het gaat dan om het aanbod aan voor senioren geschikte woningen en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad. Er komt een toenemende vraag naar zelfstandig wonen met thuiszorg. Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig wonen. De zorg die zij nodig hebben wordt beschreven in een zorgzwaartepakket (ZZP).

In Harmelen zijn diverse woningen en woonvormen voor ouderen.

Woonzorgcentrum de Rijnhoven (Vijverhof), heeft twintig groepswoningen waar maximaal zes bewoners per groep (dementie, psychiatrie) gehuisvest kunnen worden. Daarnaast zijn er 24 appartementen in het complex.

Woonzorgcentrum Gaza heeft achttien huurwoningen en 53 eenpersoonsappartementen. Tijdens de dorpsessie is gevraagd naar de toekomstplannen van Huize Gaza. Het verzorgingshuis is verouderd.

Aangezien er tussen zelfstandig wonen en de Vijverhof geen keuzemogelijkheden zijn voor senioren in Harmelen, richt Gaza zich op deze doelgroep. Voor de locatie Gaza zijn er plannen in ontwikkeling om te komen tot moderne varianten. Hierbij wordt gedacht aan een mix van groepswoonwoningen voor dementerenden, verhuur van appartementen aan senioren met een zorgvraag en een buurthuisfunctie.



5 Goed wonen in Harmelen

Tijdens de dorpsessie is aan aanwezigen gevraagd naar de kwaliteit van het wonen in Harmelen. Ook hebben mensen een beknopte vragenlijst ingevuld. Hieruit is een aantal aspecten naar voren gekomen die voor de inwoners van Harmelen van belang zijn en gewaardeerd worden.

In Harmelen is sprake van sociale samenhang: familie, vrienden en verenigingen zijn hierbij genoemd. Harmelen is dorps 'zonder kneuterig te zijn'. Ook jongeren willen het liefst in Harmelen blijven wonen, blijven desnoods langer thuis wonen in afwachting van een woning in het dorp. Meermalen is in de vragenlijst aangegeven dat de gewenste woning niet in Harmelen te vinden is. De samenhang onder de jongeren in Harmelen is groot.

In het algemeen wordt de woning en woonomgeving zeer gewaardeerd: rustig wonen, ruim opgezet. De sfeer is gemoedelijk en fijn voor gezinnen met kinderen. De stad is vlakbij en de natuur is om de hoek. Harmelen heeft geen station nodig en dat is prima. De stations Woerden en Vleuten zijn vlakbij.

Er zijn voldoende voorzieningen in het dorp aanwezig. Wat gemist wordt, is een dorpshuis.

Harmelen wordt door haar inwoners gewaardeerd met een gemiddelde van acht. Een mooie score.



6 Nieuwbouw

6.1 Kwantitatieve woningbehoefte

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. In 2013 en 2014 zijn in totaal 198 woningen opgeleverd (71 in 2013 en 127 in 2014). Resteert een netto woningbehoefte voor de periode 2015-2028 van $(2.250 - 198) = 2.052$ woningen.

Uitgaande van een evenredige verdeling van de nieuwbouwproductie over de verschillende kernen (op basis van het aantal huishoudens per kern) is een richtlijn te geven voor het aantal woningen dat gemiddeld per jaar per kern gerealiseerd kan worden. Voor Harmelen betekent dit een totale productie in de periode 2015-2028 van 328 woningen.

In de periode 2015-2020 is een bevolkingsgroei geprognostiseerd van 9%. De periode erna neemt de bevolkingsgroei geleidelijk af naar 4% groei in de periode 2020-2025 en 3% groei in de periode 2025-2030. Dit rechtvaardigt een hogere woningbouwproductie tot 2020 en erna een iets lagere productie. We gaan uit van een gemiddelde productie van **32 woningen per jaar tot 2020**. In de periode vanaf 2020 wordt vooralsnog rekening gehouden met een geleidelijke afname van de productie naar een gemiddelde van 21 woningen per jaar.

De aantallen zijn een richtlijn voor de gemiddelde netto oplevering van het aantal woningen per jaar. De werkelijkheid kan grilliger zijn. De oplevering is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de omvang en fasering van projecten.

In Harmelen is de afgelopen tien jaar weinig gebouwd. Er kan de komende jaren dan ook een grotere vraag zijn, hoger dan de gemiddelde bouwproductie. Een achterstand in bouwproductie kan niet volledig ingehaald worden. De afgelopen jaren zijn ook mensen weggetrokken die nu elders een nieuwe woonplek gevonden hebben. Een deel van de mensen die uit Harmelen vertrokken is, de afgelopen jaren of langer geleden, zal wel terugkeren. Een gespreide oplevering blijft ook van belang voor het bouwen voor de eigen behoefte. Wordt teveel tegelijkertijd opgeleverd, dan gaat een deel van deze woningen naar mensen van buiten Harmelen (en ook geen oud-Harmelenaren).

Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

De locatiemonitor 2014-2015 geeft een beeld van de projecten zoals deze nu bekend zijn. Wordt dit programma vergeleken met de streefaantallen, dan is in Harmelen getalsmatig nog ruimte voor extra woningen. Er zijn een paar locaties, zoals de schoollocaties, waar kansen liggen. Op deze locaties bestaat de mogelijkheid om een programma te realiseren dat een aanvulling is op het programma in Haanwijk. Tijdens de dorpsessie is aandacht gevraagd voor woningen die geschikt zijn voor senioren.

	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Kern Harmelen	181		5	32	32	32	25	25	45

Figuur 8: Gepland woningbouwprogramma (bron: locatiemonitor 2014-2015)

6.2 Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma in Harmelen

Tijdens de dorpsessie is aandacht gevraagd voor senioren en voor jongeren.

Jongeren hebben een sterke voorkeur voor eengezinswoningen in betaalbare koop. Er is weinig interesse voor huurwoningen. Alhoewel wonen in hartje Harmelen aantrekkelijk is, is elke buurt in Harmelen nog op fietsafstand van het centrum.

Senioren hebben ook aangegeven graag in Harmelen te willen blijven wonen. De wensen zijn divers: huur en koop, grondgebonden en appartement. Een verhuizing komt voor de meeste mensen pas in beeld 'als het echt nodig is'. Er is weinig aanbod voor senioren in Harmelen, met name de grondgebonden woning.

6.3 De nieuwbouwlocaties

In deze woonvisie staat een omschrijving van de nu bekende woningbouwlocaties. Informatie over programma en planning komen uit de locatiemonitor 2014-2015.

Haanwijk

Nieuwbouwlocatie Haanwijk is de eerste grotere locatie na jaren. De eerste opleveringen worden verwacht in 2017/2018. Er wordt een gedifferentieerd programma gebouwd.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	90
Aandeel sociaal	25 (%)
Aandeel appartementen	PM
Planning oplevering	2017-2021

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

Hof van Harmelen

Het aantal te bouwen woningen op deze nieuwbouwlocatie is mede afhankelijk van de woningtypen. Vooral nog wordt rekening gehouden met circa 80 woningen in verschillende typen en prijscategorieën. Een deel van de locatie is interessant voor senioren omdat dit nabij het centrum van Harmelen ligt.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	80
Aandeel sociaal	20 (25%)
Aandeel appartementen	PM
Planning oplevering	40 in 2018-2021, 40 vanaf 2020

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

Buitenhof (Stichting Rijnhoven)

De locatie Buitenhof ligt naast de Heremalerhof (Vijverhof) en is in eigendom bij de Stichting Rijnhoven. Naar verwachting worden het woningen met de mogelijkheid van zorg vanuit de Heremalerhof.

Zwembadterrein

Op het zwembadterrein is ruimte voor vijf tot acht woningen.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	5 (tot 8)
Aandeel sociaal	0 (0%)
Aandeel appartementen	0
Planning oplevering	2017-2018

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

Voormalig gemeentehuis

Op de locatie van het voormalige gemeentehuis is mogelijk ruimte voor zes woningen.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	6
Aandeel sociaal	PM
Aandeel appartementen	PM
Planning oplevering	2017

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

Schoollocaties Notenbalk en Fontein

Na oplevering van de Brede School komen de locaties aan de Mauritshof (Notenbalk) en Willem Alexanderlaan (Fontein) vrij. De bouw van de Brede school is begin 2015 gestart.

6.4 De strategische woningbouwplanning

Op basis van de woonvisie wordt een strategische woningbouwplanning opgesteld. Het gaat dan om het sturen op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. Het nu bekende woningbouwprogramma wordt getoetst op een drietal kenmerken: de hardheid, de marktkansen en de urgentie van een woningbouwproject. Nieuwe initiatieven worden ook getoetst op deze kenmerken. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in het toetsingskader van de strategische woningbouwplanning. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

In de strategische woningbouwplanning wordt bepaald welke locaties op welk moment ontwikkeld worden. Het woningbouwprogramma wordt uitgewerkt door ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente en op basis van de strategische woningbouwplanning en het daarbij behorende toetsingskader.

Onderdeel van de strategische woningbouwplanning is maatwerk per kern. Programma, planning en fasering, en ook de afweging tussen de verschillende locaties, worden op kernniveau uitgewerkt. Daarnaast wordt maatwerk per locatie ingezet. Per project wordt een optimum gezocht tussen het programma, de mogelijkheden van de locatie, de woonwensen en financiële mogelijkheden. Programma en planning worden vervolgens ingebracht in het programma voor de hele kern. Op kernniveau moet een afgewogen, gevarieerd aanbod ontwikkeld worden.

In paragraaf 7.2 van de hoofdvisie 'Woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'' staat een uitgebreide omschrijving de strategische woningbouwplanning.

7 Verbeteringen aan de bestaande woningvoorraad

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op twee aspecten:

- verbeteren van de energieprestaties om daarmee het energieverbruik en de woonlasten te verminderen en het comfort te verbeteren.
- verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren.

7.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties

Andere lasten dan de huur zijn een steeds belangrijker deel van de woonlasten gaan uitmaken. Vermindering van het energieverbruik en de CO²-uitstoot kan op twee manieren, namelijk door technische maatregelen aan de woning en door gedragsverandering/bewustwording.

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. In de gemeente Woerden kunnen eigenaar-bewoners een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om een warmtepomp, zonnepanelen, een zonneboiler, microwarmtekrachtsystemen, gevel-, dak-, raam-, of vloerisolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht of douchewater en een vegetatiedak. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500,- en maximaal € 15.000,-.

7.2 Levensloopgeschikte woningen

De woningvoorraad van Harmelen bestaat voor ruim driekwart uit eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals senioren en anderen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor diverse doelgroepen is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. Doel hierbij is niet om alle woningen voor elke doelgroep geschikt te maken. Wel gaat het om het zoveel mogelijk borgen dat eventuele aanpassingen ook in de toekomst mogelijk zijn.

Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo.



Begrippenkader

Prijscategorieën huur

Huur (prijspeil juli 2015)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 403,06
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 403,06 en € 618,24
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 618,24 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Vrije sector	Vanaf € 710,68

Prijscategorieën koop

Koop (prijspeil 1-1-2013 en uit prestatieafspraken)	
Sociaal, bestaande woning	Tot € 181.512
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 200.000
Betaalbaar	Tussen € 200.000 en € 265.000
Middelduur	Tussen € 265.000 en € 315.000
Duur	Vanaf € 315.000

Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 34.085 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 34.085 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 38.000) en middeninkomens (€ 38.000-€ 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid

Pictogram	Definitie	Specificaties
geen	Ongelijkvloerse woning	Geen
	Gelijkvloerse woning	1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift. 2. Bereikbaar zonder treden. 3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
	Rollatorwoning	4. Drempels maximaal 2 cm. 5. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1,20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil). 6. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch. 7. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm. 8. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m. 9. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
	Rolstoelwoning	10. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek. 11. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m. 12. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m. 13. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning. 14. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1,10 m. 15. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m. 16. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m. 17. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

Kamerik en Kanis Wonen

Deelvisie voor Kamerik en Kanis van de woonvisie Woerden

concept



Deelvisie Kamerik en Kanis van de woonvisie Woerden

in opdracht van de gemeente Woerden

Angela van Velden

19 mei 2015, versie 1.5



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
331 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ambitie	5
3	Feiten en cijfers	6
3.1	Bevolking	6
3.2	Verwachte demografische ontwikkelingen	6
3.3	Woningvoorraad	6
4	Doelgroepen	9
4.1	Lage inkomens	9
4.2	Starters	9
4.3	Middeninkomens	9
4.4	Senioren	10
4.5	Wonen-zorg	10
5	Goed wonen in Kamerik en Kanis	11
6	Nieuwbouw	12
6.1	Kwantitatieve woningbehoefte	12
6.2	Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma in Kamerik en Kanis	12
6.3	De nieuwbouwlocaties in Kamerik	13
6.4	De nieuwbouwlocatie in Kanis	14
6.5	De strategische woningbouwplanning	14
7	Verbeteren van de bestaande woningvoorraad	15
7.1	Het belang van het verbeteren van de energieprestaties	15
7.2	Levensloopgeschikte woningen	15
	Begrippenkader	16

1 Inleiding

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen.

De gemeente Woerden bestaat uit een aantal kernen en dorpen. In de woonvisie is erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken. De woonvisie gaat dus ook specifiek in op de wensen en mogelijkheden per dorp en wijk en heeft hiervoor ook per kern een aparte deelvisie opgesteld. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden. Voor de dorpen Kamerik en Kanis is dit de deelvisie '**Kamerik en Kanis Wonen**'.

Per dorp is een bijeenkomst georganiseerd. Zo ook voor Kamerik en Kanis waar één bijeenkomst voor beide dorpen voor georganiseerd is. Doel van deze dorpsessie was het inventariseren van de tevredenheid onder de inwoners, de woonwensen en het bespreken van de mogelijkheden voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Naast inwoners, mede vertegenwoordigd door het dorpsplatform, zijn ook de bij het wonen betrokken partijen, zoals de corporaties, zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars, aanwezig geweest om hun bijdrage te leveren aan de bijeenkomst. Resultaten uit de dorpsessie geven een goede indruk van wat er zoal speelt in het dorp en een bevestiging van de analyse over bevolking, sociale samenhang en woonwensen.

Wonen is meer dan alleen de woning. Het gaat ook om betaalbaarheid en leefbaarheidsaspecten zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De woonvisie richt zich primair op de woningvoorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad. Verder is ingegaan op wonen en zorg, waarbij het aan zorg gerelateerde wonen uitgewerkt is in de woonvisie.

In de woonvisie zijn diverse tabellen opgenomen. Cijfers kunnen echter niet 1-op-1 doorvertaald worden in programma en productie. Cijfers, zoals bevolkingsprognoses, geven slechts een indicatie. Ook een directe vertaling van doelgroep (zoals senioren) naar woningbouwprogramma ('seniorenwoningen') is niet mogelijk. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'. We kennen allemaal wel iemand in de directe omgeving die al op leeftijd is en echt nog niet denkt aan een rollator, zorg en een 'bejaardenwoning'. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'.

Er is gebruik gemaakt van aanwezige informatie zoals de planmonitor van de provincie Utrecht (2012), stadindex.nl en informatie die aangeleverd is door GroenWest (2015). Per tabel is verwezen naar de bron. Omdat informatie uit verschillende jaren is, is enige afwijking in aantallen te zien. Dit doet geen afbreuk aan de analyse en conclusies. Het gaat dan ook om het benutten van statistisch materiaal om een koers op hoofdlijnen mee uit te zetten. Erna volgt het programmeren, realiseren, monitoren en bijsturen. Een continu proces.

Leeswijzer

De woonvisie Woerden bestaat uit een aantal rapporten: een hoofdvisie met het beleid voor de gemeente als totaal en een aparte deelvisie per kern. Hoofdvisie en deelvisies zijn als zelfstandige documenten te lezen. Dit betekent dat er in de rapporten deels dezelfde teksten staan.

De informatie uit de dorpsessie is verwerkt bij de diverse onderwerpen. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van informatie uit de vragenlijsten¹.



¹ Tijdens de dorpsessie is de aanwezigen gevraagd een vragenlijst in te vullen met vragen over het wonen en leven in het dorp, de huidige en de gewenste woonsituatie.

2 Ambitie

In het coalitieakkoord is de ambitie benoemd voor de woonvisie.

In Woerden, maar ook in de kernen, moet men kunnen wonen 'van de wieg tot het graf'. Dat betekent dat de gemeente Woerden in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen. Alle doelgroepen dienen hierbij tot hun recht te komen. De rode contouren zijn daarbij leidend, waarbij initiatieven in de kernrandzones op hun merites worden beoordeeld.

Uit: het coalitieakkoord 2014-2018 'Samen werken aan het Woerden van morgen'

Waar het eigenlijk om gaat:

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

Deze ambitie is ook van toepassing op Kamerik en Kanis. In Kamerik en Kanis is gebleken dat er een hoge mate van binding aan de dorpen is. Tegelijkertijd zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt door de rode contouren. De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde. In een dorp van beperkte omvang moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn. De grootte van het dorp is ook van invloed op de voorzieningen. Een supermarkt vraagt een minimum aantal klanten. Zorgvoorzieningen hebben vanuit efficiency en optimale zorg- en dienstverlening een zekere omvang nodig. Dit alles bepaalt de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en overige voorzieningen in Kamerik en in Kanis.



3 Feiten en cijfers

3.1 Bevolking

De bevolking van Woerden vergrijst met de jaren. Het aantal 65-plussers neemt sinds 2004 licht toe, terwijl het aantal jongeren tot 20 jaar vanaf 2004 licht afneemt. In 2014 is 16% van de bevolking 65-plusser. Dit beeld sluit aan op de landelijke trend en is ongeveer gelijk aan het provinciale gemiddelde in Utrecht (15%).

In Kamerik is een lager percentage huishoudens in de leeftijdscategorie 25-45 jaar ten opzichte van het gemiddelde in Woerden. Het percentage 45-65 jaar is juist weer iets hoger.

In Kamerik woont een lager percentage (26%) één-persoonshuishoudens dan in de stad Woerden (32%). Dit valt te verklaren vanuit de veronderstelling dat één-persoonshuishoudens vaker in een appartement wonen. Het gemeentelijk gemiddelde is 30%.

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden woont 7% in Kamerik en Kanis.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	<i>abs</i>	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%
Kamerik	3.765	715	19%	489	13%	791	21%	1.130	30%	640	17%
Gemeente	50.575	9.753	19%	5.830	12%	12.823	25%	14.140	28%	8.272	16%

Figuur 1: bevolkingssamenstelling naar leeftijd (bron: stadindex.nl)

	gem. Woerden		Kamerik	
	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%
eenpersoons	6.208	30%	378	26%
meerpersoons	14.515	70%	1.077	74%

Figuur 2: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: stadindex.nl)

3.2 Verwachte demografische ontwikkelingen

Tot 2030 is voor Woerden een groei in bevolking en huishoudens geprognostiseerd. Na 2030 nemen volgens de huidige prognoses de bevolking en het aantal huishoudens geleidelijk af.

Gedurende de looptijd van deze woonvisie is nog sprake van een groei van het aantal huishoudens. Er moet echter wel rekening mee gehouden worden dat woningen die de komende jaren gerealiseerd worden een veel langere levensduur hebben. Een woning gaat al snel vijftig tot zestig jaar mee. Als de prognose op lange termijn doorzet, zijn er op lange termijn dus geen extra woningen meer nodig. Dan ontstaat de situatie dat wijzigingen in de woningvoorraad alleen nog maar plaatsvinden met vervangende nieuwbouw. Het is in dat kader dan ook van belang om alle toevoegingen middels nieuwbouw vanuit deze lange termijn te bezien. Het gaat om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en -samenstelling. Dit is nog meer van belang bij een klein dorp zoals Kamerik. Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en in de verre toekomst wellicht niet meer aanwezig. Mutaties in de bestaande voorraad, zoals sloop en nieuwbouw, zijn ook beperkt en meestal gericht op de transformatie van sociale huurwoningen en woonzorgcomplexen.

3.3 Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Minstens negentig procent van de woningen die er over tien jaar staan, zijn er feitelijk nu ook al. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigendom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig overzicht is van alle woningen in Kamerik en Kanis. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrij-

gemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop. Op 1 januari 2013 stonden er in Kamerik en Kanis 1.450 woningen. Dit is 7% van de totale woningvoorraad in de gemeente Woerden.

In Kamerik en Kanis is 87% van de woningen grondgebonden: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het percentage appartementen in Kamerik is 13%. Dit sluit aan op de kenmerken van een dorp waar vaak meer grondgebonden woningen zijn dan appartementen.

Ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente zijn er meer twee-onder-een-kapwoningen (17% vs 10%) en meer vrijstaande woningen dan gemiddeld (23% vs 10%).

Het percentage koopwoningen (67%) wijkt niet veel af van het gemiddelde (65%). Dit geldt ook voor het percentage sociale huurwoningen (24%) dat overeenkomt met het gemiddelde in de gemeente Woerden.

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijs categorieën, dan is er ten opzichte van het gemiddelde een beduidend hoger percentage aan dure woningen met een waarde vanaf € 400.000 in Kamerik en Kanis aanwezig.

De sociale huurwoningen in Kamerik zijn eigendom van WBS Kamerik. Het gaat om 328 woningen. In totaal gaat het om 25% van de woningvoorraad in Kamerik en Kanis. In Kamerik en Kanis is kernbinding. Dit betekent dat de sociale huurwoningen met voorrang toegewezen worden aan inwoners uit het dorp.

gem. Woerden			Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	680	47%
2-1 kapwoning	1.921	10%	250	17%
vrijstaand	1.941	10%	340	23%
appartement	5.129	26%	180	13%
totaal	20.100	100%	1.450	100%

Figuur 3: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

Gem. Woerden			Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
koop	13.540	65%	975	67%
sociale huur	4.945	24%	360	24%
overig	2.050	10%	110	7%
onbekend	205	1%	30	2%
totaal	20.740	100%	1.475	100%

Figuur 4: woningvoorraad, huur en koop (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	gem. Woerden		Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
tot € 160.000	790	6%	35	4%
€ 160.000-180.000	432	3%	15	2%
€ 180.000-200.000	883	7%	25	3%
€ 200.000-225.000	2.013	15%	85	9%
€ 225.000-260.000	2.799	22%	190	20%
€ 260.000-300.000	1.386	11%	90	9%
€ 300.000-350.000	963	7%	75	8%
€ 350.000-400.000	911	7%	75	8%
vanaf € 400.000	2.824	22%	365	38%
totaal	13.001	100%	955	100%

Figuur 5: woningvoorraad kooprijzen en per kern (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

huurprijsklasse (2014)	Kamerik en Kanis
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06)	48
Tot 1e aftoppingsgrens (€ 576,87)	157
Tot 2e aftoppingsgrens (€ 618,24)	48
tot liberalisatiegrens (€ 710,68)	75
Eindtotaal	328

Figuur 6: omvang sociale huurvoorraad WBS Kamerik



4 Doelgroepen

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

4.1 Lage inkomens

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden behoort 6.424 (31%) tot de doelgroep met een laag inkomen (tot € 34.911). Tussen de verschillende kernen is een gering verschil zichtbaar. In Kamerik heeft 27% een laag inkomen. Het gemiddelde in de gemeente Woerden is 31%.

	gem. Woerden		Kamerik en Kanis	
	abs	%	abs	%
lage inkomens (tot € 34.911)	6.424	31%	393	27%
<i>Sociale huurvoorraad</i>		24%		24%

Figuur 7: omvang doelgroep lage inkomens (tot € 34.911) en % sociale huurwoningen (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

4.2 Starters

Starters zijn één- en tweepersoonshuishoudens die geen woning achterlaten en voor het eerst een woning huren of kopen. Daarnaast zijn er koopstarters die vanuit een huurwoning een (eerste) koopwoning kopen. Er is voor starters in Kamerik en Kanis een redelijk aanbod in de bestaande woningvoorraad, zowel in huur als koop. Probleem is, dat deze woningen lang niet altijd beschikbaar zijn. De starter is gebaat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die al beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in hun wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen in zowel de huur- als koopsector beschikbaar komen voor de starters. Via Funda zijn sinds augustus 2014 vier woningen in Kamerik en één woning in Kanis met een koopprijs onder € 200.000 verkocht. Er staat één woning in deze prijscategorie te koop (peildatum 18-03-2015).

Tijdens de dorpsessie Kamerik is aangegeven dat er voor senioren niet voldoende mogelijkheden zijn voor doorstroming naar een gelijkvloerse woning. Zij blijven dan wonen in de grotere eengezinswoningen, die mogelijk interessant zijn voor starters.

Het beleid voor starters in Kamerik en Kanis is gericht op het vrijmaken van betaalbare woningen middels doorstroming en, bij onvoldoende aanbod in de bestaande voorraad, op nieuwbouw.

4.3 Middeninkomens

Huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.911 komen nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet te vinden of niet betaalbaar. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

In de dure huursector (huurwoningen met een huur hoger dan € 710,68) is slechts een beperkt aanbod van woningen die ook aansluiten op de woonwensen, zoals nultredenwoningen. WBS Kamerik heeft zeven vrije sector huurwoningen in Kamerik.

In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheekisen en onzekerheid over werk en inkomen. Er is wel koopaanbod in Kamerik in de lagere prijsklassen tot € 200.000,-. Dit zijn in het algemeen eengezinswoningen die geen oplossing bieden voor senioren.

Het realiseren van vrije sector huurwoningen in kleine dorpen is lastig. Er zijn weinig beleggers bereid te investeren in woningen in kleine dorpen. Een oplossing die mogelijkheden biedt, is het realiseren van huurwoningen in collectief eigendom (CPOH²), mits daar voldoende belangstelling in het dorp voor is.

4.4 Senioren

De bevolking vergrijst. De bevolking van Kamerik en Kanis is hierop geen uitzondering. Ruim 30% van de inwoners van Kamerik is 55 jaar of ouder.

Uit de dorpsessie is naar voren gekomen dat veel senioren in Kamerik het liefst in het eigen dorp willen blijven wonen. Er is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor een woning met het volledige woonprogramma (dus inclusief slaap- en badkamer) op één niveau. Er zijn op dit moment maar weinig woningen met het volledige woonprogramma op één niveau in Kamerik en Kanis. Uit een enquête van WBS Kamerik uit 2011 kwam dat veel ouderen in de huidige woning willen blijven wonen. Het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad is dan interessant.

4.5 Wonen-zorg

Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is er op gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Dit vraagt om woningen die geschikt zijn voor mensen om tot op latere leeftijd in te kunnen blijven wonen. Het gaat dan om het aanbod aan voor senioren geschikte woningen en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad. Er komt een toenemende vraag naar zelfstandig wonen met thuiszorg. Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig wonen. De zorg die zij nodig hebben wordt beschreven in een zorgzwaartepakket (ZZP).

In Kamerik zijn diverse woningen en woonvormen voor ouderen.

De Cope heeft 39 appartementen, waarvan 11 koop- en 28 huurappartementen. De Stichting Huisvesting en Voorzieningen voor Ouderen te Kamerik (SHVO) verzorgt de toewijzing en verhuur van de appartementen. Toewijzing vindt plaats op grond van verschillende criteria. Een zorgindicatie geeft voorrang.

Het 'Waterschapshuis', opgeleverd in 2013, is een woonzorgcentrum. Hierin zijn vier woongroepen voor mensen met dementie en 11 sociale huurwoningen.

De 18 woningen in de Berkenhof zijn ook geschikt voor senioren. De woningen zijn van 1992. Ook deze woningen worden verhuurd door SHVO. De toewijzing van de woningen in de Berkenhof loopt via het regionale woningtoewijzingssysteem, waarbij inwoners van Kamerik voorrang hebben op grond van de kernbinding.

In Kamerik zijn diverse voorzieningen op het gebied van zorg, service en welzijn. SHVO is eigenaar van het dienstencentrum. De Stichting Welzijn Ouderen Woerden (SWO) biedt allerlei activiteiten, cursussen en spreekuren in het dienstencentrum van de Cope. Zorgorganisatie Utrecht West (Zuwe) staat garant voor een aanbod van dienstverlening en zorg. De Berkenhof en de Cope liggen gunstig ten opzichte van de voorzieningen. Verder bieden diverse organisaties thuiszorg aan.



Waterschapshuis

² Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders – CPOH - is een vorm die is afgeleid van collectief particulier opdrachtgeverschap met als belangrijk verschil dat de uiteindelijke bewoners huurders zijn in plaats van eigenaren. CPOH is een coöperatieve woningvereniging. Met CPOH kunnen vrije sector huurwoningen gerealiseerd worden voor de doelgroep middeninkomens voor wie kopen geen optie is.

5 Goed wonen in Kamerik en Kanis

Tijdens de dorpsessie is aan aanwezigen gevraagd naar de kwaliteit van het wonen in Kamerik en Kanis. Ook hebben mensen een beknopte vragenlijst ingevuld. Hieruit is een aantal aspecten naar voren gekomen die voor de inwoners van Kamerik en Kanis van belang zijn en gewaardeerd worden.

In het algemeen wordt de woning en woonomgeving gewaardeerd: rust, ruimte. Goede bereikbaarheid en een centrale ligging zijn genoemd. Het station Woerden is tien minuten fietsen. Steden zoals Woerden en Utrecht zijn vlakbij.

In Kamerik en ook in Kanis is een groot gevoel van verbondenheid met het dorp en met elkaar. 'Ons kent ons'. Er is een rijk verenigingsleven.

Het aantal winkels voor dagelijkse voorzieningen is beperkt en daarmee kwetsbaar. Er is in Kamerik nog wel een supermarkt. In Kanis zijn geen voorzieningen. Voor ouderen zonder auto kan het een probleem worden als voorzieningen verdwijnen. Welzijn Woerden biedt vervoer aan. Kamerik is niet groot. Waar men ook woont, het is altijd in de buurt van de voorzieningen.

Kamerik wordt door haar inwoners gewaardeerd met een gemiddelde van acht. Een mooie score.



6 Nieuwbouw

6.1 Kwantitatieve woningbehoefte

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. In 2013 en 2014 zijn in totaal 198 woningen opgeleverd (71 in 2013 en 127 in 2014). Resteert een netto woningbehoefte voor de periode 2015-2028 van $(2.250 - 198) = 2.052$ woningen.

Uitgaande van een evenredige verdeling van de nieuwbouwproductie over de verschillende kernen (op basis van het aantal huishoudens per kern) is een richtlijn te geven voor het aantal woningen dat gemiddeld per jaar per kern gerealiseerd kan worden. Voor Kamerik en Kanis betekent dit een totale productie in de periode 2015-2028 van 144 woningen. In de periode 2015-2020 is een bevolkingsgroei geprognostiseerd van 9%. De periode erna neemt de bevolkingsgroei geleidelijk af naar 4% groei in de periode 2020-2025 en 3% groei in de periode 2025-2030. Dit rechtvaardigt een hogere woningbouwproductie tot 2020 en erna een iets lagere productie. We gaan uit van een gemiddelde productie van **14 woningen per jaar tot 2020**. In de periode vanaf 2020 wordt vooralsnog rekening gehouden met een geleidelijke afname van de productie naar een gemiddelde van 9 woningen per jaar.

De aantallen zijn een richtlijn voor de gemiddelde netto oplevering van het aantal woningen per jaar. De werkelijkheid kan grilliger zijn. De oplevering is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de omvang en fasering van projecten. Wel blijft het bij bouwen voor de eigen behoefte van belang om een geleidelijke oplevering na te streven.



Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

De locatiemonitor 2014-2015 geeft een beeld van de projecten zoals deze nu bekend zijn. Wordt dit programma vergeleken met de streefaantallen, dan is in Kamerik en Kanis getalsmatig vanaf 2018 nog ruimte voor extra woningen. Er komt op termijn naar verwachting een aantal schoollocaties vrij. Op deze locaties bestaat de mogelijkheid om een programma te realiseren dat een aanvulling is op het nu geplande programma. Tijdens de dorpsessie is aandacht gevraagd voor gelijkvloerse woningen voor senioren. De rode contouren rondom Kamerik en Kanis laten vooralsnog geen andere mogelijkheden toe.



	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Kern Kamerik/Kanis	31		13	18					

Figuur 8: Gepland woningbouwprogramma (bron: locatiemonitor 2014-2015)

6.2 Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma in Kamerik en Kanis

Tijdens de dorpsessie is de sterke voorkeur uitgesproken voor het realiseren van grondgebonden, gelijkvloerse woningen voor senioren. Het gaat dan om huurwoningen en koopwoningen, al dan niet ontwikkeld in collectief particulier opdrachtgeverschap. Collectief opdrachtgeverschap kan in koop (CPO) en in huur (CPOH). Met het realiseren van woningen voor senioren komen woningen in de bestaande woningvoorraad vrij voor bijvoorbeeld starters. Het huidige woningbestand bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

Uitgangspunt is 25% sociaal (huur en/of koop) per project. Een mogelijke differentiatie wordt op projectniveau bekeken. Hierbij wordt gekeken naar de locatie, de omvang van het project, het reeds aanwezig aanbod en de specifieke woonwensen in het dorp.

Het huidige plan in Kanis sluit niet aan op de wensen. Bij een klein dorp als Kanis is het te overwegen om een 'doorstroommarkt' te organiseren. Tijdens de doorstroommarkt komen niet alleen de potentiële kopers van de nieuwbouwwoningen maar ook mensen die hun woning willen verkopen. Tijdens de bijeenkomst kunnen doorstroomkettingen gevormd worden. De eerste in de ketting koopt de woning van de tweede. De tweede in de

ketting verkoopt de woning aan de eerste en koopt de woning van de derde. De derde verkoopt de woning aan de tweede en koopt de woning van de vierde. En zo gaat de doorstroomketting door tot de laatste die alleen maar verkoopt.

6.3 De nieuwbouwlocaties in Kamerik

In deze woonvisie staat een omschrijving van de nu bekende woningbouwlocaties. Informatie over programma en planning komen uit de locatiemonitor 2014-2015.

Kamerik Noordoost

De nieuwbouwlocatie in Kamerik is Noordoost. De eerste fase is gerealiseerd. In fase twee is ruimte voor 45 woningen waarvan 21 woningen opgeleverd zijn. De oplevering van de overige 24 woningen is gepland voor 2016 en 2017.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	24
Aandeel sociaal	0 (0%)
Aandeel appartementen	0 (0%)
Planning oplevering	2016-2017

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

Noordoost fase drie

In aansluiting op de eerste twee fasen van Kamerik Noordoost, zijn er ideeën voor een derde fase. Deze fase ligt echter buiten de rode contour en kan voorsnag dus niet ontwikkeld worden. Om te kunnen blijven bouwen voor de eigen behoefte is meer ruimte nodig dan de nu bekende locaties. De rode contouren worden door de provincie bepaald. De gemeente zal zich inspannen om de rode contour ten behoeve van de locatieontwikkeling te laten aanpassen in de herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie van 2016 en gaat hierover in overleg met de provincie. De woonvisie dient hiervoor ter onderbouwing van de behoefte.

Schoollocaties

Op termijn komt mogelijk een aantal schoollocaties vrij. De locaties kunnen herontwikkeld worden voor woningbouw. Er zijn nog geen plannen voor ontwikkeld.



6.4 De nieuwbouwlocatie in Kanis

Miland

Op de locatie Miland in Kanis ligt een ontwerp voor zeven woningen. De woningen zijn nog niet verkocht en de ontwikkelaar overweegt het ontwerp aan te passen, meer af te stemmen op de wensen van de potentiële kopers. Naar verwachting zijn woningen op deze locatie alleen interessant voor inwoners van Kanis. Bij de dorpsessie waren geen inwoners uit Kanis aanwezig.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	7
Aandeel sociaal	0 (0%)
Aandeel appartementen	0 (0%)
Planning oplevering	2017

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

6.5 De strategische woningbouwplanning

Op basis van de woonvisie wordt een strategische woningbouwplanning opgesteld. Het gaat dan om het sturen op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. Het nu bekende woningbouwprogramma wordt getoetst op een drietal kenmerken: de hardheid, de marktkansen en de urgentie van een woningbouwproject. Nieuwe initiatieven worden ook getoetst op deze kenmerken. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in het toetsingskader van de strategische woningbouwplanning. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

In de strategische woningbouwplanning wordt bepaald welke locaties op welk moment ontwikkeld worden. Het woningbouwprogramma wordt uitgewerkt door ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente en op basis van de strategische woningbouwplanning en het daarbij behorende toetsingskader.

Onderdeel van de strategische woningbouwplanning is maatwerk per kern. Programma, planning en fasering, en ook de afweging tussen de verschillende locaties, worden op kernniveau uitgewerkt. Daarnaast wordt maatwerk per locatie ingezet. Per project wordt een optimum gezocht tussen het programma, de mogelijkheden van de locatie, de woonwensen en financiële mogelijkheden. Programma en planning worden vervolgens ingebracht in het programma voor de hele kern. Op kernniveau moet een afgewogen, gevarieerd aanbod ontwikkeld worden.

In paragraaf 7.2 van de hoofdvisie 'Woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'' staat een uitgebreide omschrijving de strategische woningbouwplanning.



7 Verbeteren van de bestaande woningvoorraad

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op twee aspecten:

- verbeteren van de energieprestaties om daarmee het energieverbruik en de woonlasten te verminderen en het comfort te verbeteren.
- verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren.

7.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties

Andere lasten dan de huur zijn een steeds belangrijker deel van de woonlasten gaan uitmaken. Vermindering van het energieverbruik en de CO²-uitstoot kan op twee manieren, namelijk door technische maatregelen aan de woning en door gedragsverandering/bewustwording.

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. In de gemeente Woerden kunnen eigenaar-bewoners een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om een warmtepomp, zonnepanelen, een zonneboiler, microwarmtekrachtsystemen, gevel-, dak-, raam-, of vloerisolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht of douchewater en een vegetatiedak. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000.

7.2 Levensloopgeschikte woningen

De woningvoorraad van Kamerik en Kanis bestaat voor drie kwart uit eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals senioren en anderen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor diverse doelgroepen is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. Doel hierbij is niet om alle woningen voor elke doelgroep geschikt te maken. Wel gaat het om het zoveel mogelijk borgen dat eventuele aanpassingen ook in de toekomst mogelijk zijn.

Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo.



Begrippenkader

Prijscategorieën huur

Huur (prijspeil juli 2015)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 403,06
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 403,06 en € 618,24
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 618,24 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Vrije sector	Vanaf € 710,68

Prijscategorieën koop

Koop (prijspeil 1-1-2013 en uit prestatieafspraken)	
Sociaal, bestaande woning	Tot € 181.512
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 200.000
Betaalbaar	Tussen € 200.000 en € 265.000
Middelduur	Tussen € 265.000 en € 315.000
Duur	Vanaf € 315.000

Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 34.085 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 34.085 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 38.000) en middeninkomens (€ 38.000-€ 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid

Pictogram	Definitie	Specificaties
geen	Ongelijkvloerse woning	Geen
	Gelijkvloerse woning	1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift. 2. Bereikbaar zonder treden. 3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
	Rollatorwoning	4. Drempels maximaal 2 cm. 5. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1,20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil). 6. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch. 7. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm. 8. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m. 9. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
	Rolstoelwoning	10. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek. 11. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m. 12. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m. 13. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning. 14. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1,10 m. 15. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m. 16. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m. 17. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.

Zegveld Woont

Deelvisie voor Zegveld van de woonvisie Woerden



Deelvisie Zegveld van de woonvisie Woerden

in opdracht van de gemeente Woerden

Angela van Velden

19 mei 2015, versie 1.4



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
331 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ambitie	5
3	Feiten en cijfers	6
3.1	Bevolking	6
3.2	Verwachte demografische ontwikkelingen	6
3.3	Woningvoorraad	6
4	Doelgroepen	9
4.1	Lage inkomens	9
4.2	Starters	9
4.3	Middeninkomens	9
4.4	Senioren	9
4.5	Wonen-zorg	10
5	Goed wonen in Zegveld	11
6	Nieuwbouw	12
6.1	Kwantitatieve woningbehoefte	12
6.2	Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma in Zegveld	12
6.3	De nieuwbouwlocaties	12
6.4	De strategische woningbouwplanning	13
7	Verbeteren van de bestaande woningvoorraad	14
7.1	Het belang van het verbeteren van de energieprestaties	14
7.2	Levensloopgeschikte woningen	14
	Begrippenkader	15

1 Inleiding

De gemeente Woerden heeft haar woonbeleid geactualiseerd in de woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'. In de woonvisie legt de gemeente haar ambitie, doelstellingen en beleid vast voor het wonen.

De gemeente Woerden bestaat uit een aantal kernen en dorpen. In de woonvisie is erkenning voor de kwaliteiten van het wonen in de dorpen en in de wijken. De woonvisie gaat dus ook specifiek in op de wensen en mogelijkheden per dorp en wijk en heeft hiervoor ook per kern een aparte deelvisie opgesteld. De woonvisie Woerden en de deelvisies per kern vormen tezamen het woonbeleid voor de gemeente Woerden. Voor het dorp Zegveld is dit de deelvisie '**Zegveld Woont**'.

Per dorp is een bijeenkomst georganiseerd. Zo ook voor Zegveld. Doel van deze dorpsessie was het inventariseren van de tevredenheid onder de inwoners, de woonwensen en het bespreken van de mogelijkheden voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Naast inwoners, mede vertegenwoordigd door het dorpsplatform, zijn ook de bij het wonen betrokken partijen, zoals de corporatie, zorgpartijen en ontwikkelaars, aanwezig geweest om hun bijdrage te leveren aan de bijeenkomst. Resultaten uit de dorpsessie geven een goede indruk van wat er zoal speelt in het dorp en een bevestiging van de analyse over bevolking, sociale samenhang en woonwensen.

Wonen is meer dan alleen de woning. Het gaat ook om betaalbaarheid en leefbaarheidsaspecten zoals een veilige woonomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en zorg. De woonvisie richt zich primair op de woningvoorraad: kaders voor de nieuwbouw en richtlijnen voor verbetering van de bestaande voorraad. Verder is ingegaan op wonen en zorg, waarbij het aan zorg gerelateerde wonen uitgewerkt is in de woonvisie.

In de woonvisie zijn diverse tabellen opgenomen. Cijfers kunnen echter niet 1-op-1 doorvertaald worden in programma en productie. Cijfers, zoals bevolkingsprognoses, geven slechts een indicatie. Ook een directe vertaling van doelgroep (zoals senioren) naar woningbouwprogramma ('seniorenwoningen') is niet mogelijk. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'. We kennen allemaal wel iemand in de directe omgeving die al op leeftijd is en echt nog niet denkt aan een rollator, zorg en een 'bejaardenwoning'. Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'.

Er is gebruik gemaakt van aanwezige informatie zoals de planmonitor van de provincie Utrecht (2012), stadindex.nl en informatie die aangeleverd is door GroenWest (2015). Per tabel is verwezen naar de bron. Omdat informatie uit verschillende jaren is, is enige afwijking in aantallen te zien. Dit doet geen afbreuk aan de analyse en conclusies. Het gaat dan ook om het benutten van statistisch materiaal om een koers op hoofdlijnen mee uit te zetten. Erna volgt het programmeren, realiseren, monitoren en bijsturen. Een continu proces.

Leeswijzer

De woonvisie Woerden bestaat uit een aantal rapporten: een hoofdvisie met het beleid voor de gemeente als totaal en een aparte deelvisie per kern. Hoofdvisie en deelvisies zijn als zelfstandige documenten te lezen. Dit betekent dat er in de rapporten deels dezelfde teksten staan.

De informatie uit de dorpsessie is verwerkt bij de diverse onderwerpen. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van informatie uit de vragenlijsten¹.



¹ Tijdens de dorpsessie is de aanwezigen gevraagd een vragenlijst in te vullen met vragen over het wonen en leven in het dorp, de huidige en de gewenste woonsituatie.

2 Ambitie

In het coalitieakkoord is de ambitie benoemd voor de woonvisie.

In Woerden, maar ook in de kernen, moet men kunnen wonen 'van de wieg tot het graf'. Dat betekent dat de gemeente Woerden in zal zetten op levensloopbestendig en toekomstgericht bouwen. Alle doelgroepen dienen hierbij tot hun recht te komen. De rode contouren zijn daarbij leidend, waarbij initiatieven in de kernrandzones op hun merites worden beoordeeld.

Uit: het coalitieakkoord 2014-2018 'Samen werken aan het Woerden van morgen'

Waar het eigenlijk om gaat:

'In Woerden moeten alle inwoners goed kunnen wonen in een door hen gewenste, betaalbare en geschikte woning in het door hen gewenste dorp of in de stad.'

Deze ambitie is ook van toepassing op Zegveld.

In Zegveld zijn sociale samenhang en gemeenschapszin nog volop aanwezig. Zegveld kent ook een rijk verenigingsleven. De plaatselijke muziekvereniging, de zangvereniging, meerdere sportverenigingen en kerkelijke verenigingen zijn de ontmoetingsplaatsen zijn voor inwoners van alle leeftijden.

Bouwen voor de eigen behoefte is het uitgangspunt in Zegveld. Tegelijkertijd zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt door de rode contouren. De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde. In een dorp van beperkte omvang moet dan ook extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn.

De grootte van het dorp is ook van invloed op de voorzieningen. Een supermarkt vraagt een minimum aantal klanten. Zorgvoorzieningen hebben vanuit efficiency en optimale zorg- en dienstverlening een zekere omvang nodig. Dit alles bepaalt de mogelijkheden en de onmogelijkheden van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en overige voorzieningen in Zegveld. Zegveld hecht er waarde aan om de voorzieningen in het dorp op peil te houden en benoemt dit ook in haar dorpsplan Zegveld 2010-2015.



3 Feiten en cijfers

3.1 Bevolking

De bevolking van Woerden vergrijst met de jaren. Het aantal 65-plussers neemt sinds 2004 licht toe, terwijl het aantal jongeren tot 20 jaar vanaf 2004 licht afneemt. In 2014 is 16% van de bevolking 65-plusser. Dit beeld sluit aan op de landelijke trend en is ongeveer gelijk aan het provinciale gemiddelde in Utrecht (15%).

In Zegveld wonen méér kinderen en jongeren dan gemiddeld in Woerden. Ook is er een grote groep (30%) in de leeftijd 45-65 jaar. Het aantal inwoners van 65 jaar en ouder is juist weer lager dan het gemiddelde van Woerden. Dit is deels te verklaren vanuit het feit dat er geen zorgvoorzieningen in Zegveld zijn. Mensen die intensieve zorg nodig hebben, kunnen dit niet in Zegveld krijgen. Zorgvoorzieningen voor intensieve zorg vragen om een minimum aantal zorgvragers. In een klein dorp als Zegveld zijn er niet voldoende zorgvragers voor deze zorgvoorzieningen.

In Zegveld woont een lager percentage (25%) één-persoonshuishoudens dan in de stad Woerden (32%). Dit valt te verklaren vanuit de veronderstelling dat één-persoonshuishoudens vaker in een appartement wonen. Het gemeentelijk gemiddelde is 30%.

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden woont 4% in Zegveld.

	0-15			15-25		25-45		45-65		65+	
	<i>abs</i>	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%
Zegveld	2.310	439	19%	323	14%	508	22%	693	30%	323	14%
Gemeente	50.575	9.753	19%	5.830	12%	12.823	25%	14.140	28%	8.272	16%

Figuur 1: bevolkingssamenstelling naar leeftijd (bron: stadindex.nl)

	gem. Woerden		Zegveld	
	<i>abs</i>	%	<i>abs</i>	%
eenpersoons	6.208	30%	223	25%
meerpersoons	14.515	70%	659	75%

Figuur 2: bevolkingssamenstelling naar huishoudensgrootte en per kern (bron: stadindex.nl)

3.2 Verwachte demografische ontwikkelingen

Tot 2030 is voor Woerden een groei in bevolking en huishoudens geprognostiseerd. Na 2030 nemen volgens de huidige prognoses de bevolking en het aantal huishoudens geleidelijk af.

Gedurende de looptijd van deze woonvisie is nog sprake van een groei van het aantal huishoudens. Er moet echter wel rekening mee gehouden worden dat woningen die de komende jaren gerealiseerd worden een veel langere levensduur hebben. Een woning gaat al snel vijftig tot zestig jaar mee. Als de prognose op lange termijn doorzet, zijn er op lange termijn dus geen extra woningen meer nodig. Dan ontstaat de situatie dat wijzigingen in de woningvoorraad alleen nog maar plaatsvinden met vervangende nieuwbouw. Het is in dat kader dan ook van belang om alle toevoegingen middels nieuwbouw vanuit deze lange termijn te bezien. Het gaat om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook nog voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling. Dit is nog meer van belang bij een klein dorp zoals Zegveld. Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en in de verre toekomst wellicht niet meer aanwezig. Mutaties in de bestaande voorraad, zoals sloop en nieuwbouw, zijn ook beperkt en meestal gericht op de transformatie van sociale huurwoningen en woonzorgcomplexen.

3.3 Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad maakt wezenlijk onderdeel uit van het woonbeleid. Minstens negentig procent van de woningen die er over tien jaar staan, zijn er feitelijk nu ook al. Het inzetten van de bestaande woningvoorraad voor het woonbeleid is beperkt mogelijk. Het zijn immers woningen die al in gebruik zijn en in eigen-

dom bij derden (particulier, belegger, corporatie). In het kader van doorstroming is het wel van belang om inzicht te hebben in de bestaande voorraad. Het gaat er dan niet zozeer om dat er een gedetailleerd en volledig overzicht is van alle woningen in Zegveld. Belangrijker is inzicht in de manier waarop woningen vrijgemaakt kunnen worden voor een bepaalde doelgroep middels doorstroming. Het gaat om het aanbod in huur en koop.

Op 1 januari 2013 stonden er in Zegveld 885 woningen. Dit is 4% van de totale woningvoorraad in de gemeente Woerden.

In Zegveld is 94% van de woningen grondgebonden: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het percentage appartementen in Zegveld is 6%. Dit sluit aan op de kenmerken van een dorp waar vaak meer grondgebonden woningen zijn dan appartementen.

Ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente zijn er meer twee-onder-een-kapwoningen (14% vs 10%). Het dorp Zegveld wordt gekenmerkt door veel lintbebouwing die voor 1950 is ontstaan. De huizen die hier staan dateren uit diverse bouwperiodes. Velen staan op ruime kavels met een weids uitzicht. De verkoopprijzen liggen relatief hoog. Dit is een deel van de vrijstaande woningen waarmee het percentage (26%) hoger is dan gemiddeld (10%).

Het percentage koopwoningen (73%) ligt beduidend hoger dan het gemiddelde (65%). Het percentage sociale huurwoningen (18%) ligt daarentegen een stuk lager dan het gemiddelde (24%).

Wordt gekeken naar de woningvoorraad in de verschillende prijs categorieën, dan is er ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente Woerden een beduidend hoger percentage aan dure woningen met een waarde vanaf € 400.000 in Zegveld aanwezig. De gemiddelde woningwaarde ligt ook hoger dan in de overige kernen. Uit onderzoek naar de woonwensen in Zegveld is gebleken dat er vraag is naar betaalbare woningen (tot € 265.000) en middeldure koopwoningen (tot € 350.000).

GroenWest heeft 153 sociale huurwoningen in Zegveld. In Zegveld is kernbinding. Dit betekent dat de sociale huurwoningen met voorrang toegewezen worden aan inwoners uit het dorp.

	gem. Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%
Rijwoning	11.109	55%	480	54%
2-1 kapwoning	1.921	10%	120	14%
vrijstaand	1.941	10%	230	26%
appartement	5.129	26%	55	6%
totaal	20.100	100%	885	100%

Figuur 3: woningvoorraad, grondgebonden en gestapeld (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	Gem. Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%
koop	13.540	65%	655	73%
sociale huur	4.945	24%	160	18%
overig	2.050	10%	70	8%
onbekend	205	1%	10	1%
totaal	20.740	100%	895	100%

Figuur 4: woningvoorraad, huur en koop (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

	gem. Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%
tot € 160.000	790	6%	0	0%
€ 160.000-180.000	432	3%	15	2%
€ 180.000-200.000	883	7%	35	6%
€ 200.000-225.000	2.013	15%	80	13%
€ 225.000-260.000	2.799	22%	140	22%
€ 260.000-300.000	1.386	11%	45	7%
€ 300.000-350.000	963	7%	60	10%
€ 350.000-400.000	911	7%	35	6%
vanaf € 400.000	2.824	22%	215	34%
totaal	13.001	100%	625	100%

Figuur 5: woningvoorraad kooprijzen en per kern (bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

huurprijsklasse (2014)	Zegveld
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 403,06)	11
Tot 1e aftoppingsgrens (€ 576,87)	92
Tot 2e aftoppingsgrens (€ 618,24)	17
tot liberalisatiegrens (€ 710,68)	33
Eindtotaal	153

Figuur 6: omvang sociale huurvoorraad GroenWest



4 Doelgroepen

Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

4.1 Lage inkomens

Van alle huishoudens in de gemeente Woerden behoort 6.424 (31%) tot de doelgroep met een laag inkomen (tot € 34.911). Tussen de verschillende kernen is een gering verschil zichtbaar. In Zegveld heeft 28% een laag inkomen. Het gemiddelde in de gemeente Woerden is 31%.

	gem. Woerden		Zegveld	
	abs	%	abs	%
lage inkomens (tot € 34.911)	6.424	31%	249	28%
<i>Sociale huurvoorraad</i>		24%		18%

Figuur 7: omvang doelgroep lage inkomens (tot € 34.911) en % sociale huurwoningen
(bron: planmonitor provincie Utrecht 2012)

4.2 Starters

Starters zijn één- en tweepersoonshuishoudens die geen woning achterlaten en voor het eerst een woning huren of kopen. Daarnaast zijn er koopstarters die vanuit een huurwoning een (eerste) koopwoning kopen. Tijdens de dorpsessie is aandacht gevraagd voor starters in Zegveld. Jongere een- en tweepersoonshuishoudens hebben aangegeven een duidelijke voorkeur te hebben voor een ééngezin-koopwoning. Het aanbod aan betaalbare koopwoningen in Zegveld is beperkt. Via Funda (Fundascan 4 april 2015) staan zeven woningen met een koopprijs onder € 200.000 te koop: vier appartementen en drie eengezinswoningen. Sinds mei 2014 zijn in Zegveld vijf woningen met een koopprijs onder € 200.000 verkocht.

Het beleid voor starters in Zegveld is gericht op een combinatie van nieuwbouw en het vrijmaken van betaalbare woningen middels doorstroming.

4.3 Middeninkomens

Huishoudens met een inkomen van meer dan € 34.911 komen nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet te vinden of niet betaalbaar. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

In de dure huursector (huurwoningen met een huur hoger dan € 710,68) is slechts een beperkt aanbod van woningen die ook aansluiten op de woonwensen, zoals nultredenwoningen. GroenWest heeft vier vrije sector huurwoningen in Zegveld.

In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheekisen en onzekerheid over werk en inkomen. Er is wel koopaanbod in Zegveld in de lagere prijsklassen tot € 200.000. Dit zijn in het algemeen eengezinswoningen die geen oplossing bieden voor senioren met de wens van een gelijkvloerse woning.

Tijdens de dorpsessie is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor koop. Het beleid richt zich dus ook voor de groep middeninkomens op koopwoningen. Er worden voortsnog geen extra vrije sector huurwoningen gerealiseerd in Zegveld.

4.4 Senioren

De bevolking vergrijsst. Ondanks dat het aandeel 65-plussers lager is dan het gemiddelde in de gemeente, is ook in Zegveld sprake van een groeiende groep senioren.

Uit de dorpsessie is naar voren gekomen dat veel senioren in Zegveld het liefst in het eigen dorp willen blijven wonen. Er is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor een grondgebonden (patio)woning, met het volledige woonprogramma (dus inclusief slaap- en badkamer) op de begane grond. De voorkeur gaat uit naar koop. Er zijn op dit moment te weinig woningen met het volledige woonprogramma op de begane grond in Zegveld.

4.5 Wonen-zorg

Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is erop gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Dit vraagt om woningen die geschikt zijn voor mensen om tot op latere leeftijd in te kunnen blijven wonen. Het gaat dan om het aanbod aan voor senioren geschikte woningen en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad. Er komt een toenemende vraag naar zelfstandig wonen met thuiszorg. Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig wonen. De zorg die zij nodig hebben wordt beschreven in een zorgzwaartepakket (ZZP).

In Zegveld is een beperkt aanbod aan zorg gerelateerde woningen. Het seniorencomplex Boschsluit heeft 24 sociale huurwoningen. Ondanks dat het complex oorspronkelijk gebouwd is voor senioren, zijn deze woningen niet geschikt voor (intensieve) zorg aan huis. Technisch gezien zijn de woningen nog lang niet afgeschreven. De woningen voldoen echter niet meer aan de huidige eisen voor ouderenhuisvesting. De Florijn heeft vijftien gelijkvloerse koopappartementen.



5 Goed wonen in Zegveld

Tijdens de dorpsessie is aan aanwezigen gevraagd naar de kwaliteit van het wonen in Zegveld. Ook hebben mensen een beknopte vragenlijst ingevuld. Hieruit is een aantal aspecten naar voren gekomen die voor de inwoners van Zegveld van belang zijn en gewaardeerd worden.

In Zegveld is een groot gevoel van verbondenheid met het dorp en met elkaar: 'ons kent ons'. Er is een rijk verenigingsleven. Zo zijn er diverse sport- en muziekverenigingen. Ook de oranjevereniging is zeer actief. Veel Zegvelders willen in Zegveld blijven wonen. Dit geldt voor jong en oud.

In het algemeen wordt de woning en woonomgeving zeer gewaardeerd: rust, ruimte, veel groen en toch vlakbij steden zoals Woerden en Utrecht. Openbaar vervoer is minimaal. Het station Woerden is daarentegen maar twintig minuten fietsen.

Dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, zijn in het dorp aanwezig. Naast de supermarkt heeft Zegveld een fietsenwinkel en werkplaats, bloemenzaak, kapper, verzekeringskantoor, verf- en behangwinkel, warme bakker, horeca en het zalencentrum Milandhof. Voor het overige moet je naar de stad Woerden. Extra recreatiemogelijkheden, zoals een recreatieplas, kunnen de kwaliteit van het wonen in Zegveld verder versterken.

Het dorpsplatform Zegveld is bezig met het oprichten van een zorgcoöperatie om inwoners in staat te stellen zo lang als mogelijk is, zo zelfstandig mogelijk, in het dorp te blijven wonen.

Zegveld wordt door haar inwoners gewaardeerd met een gemiddelde van acht. Een mooie score.



6 Nieuwbouw

6.1 Kwantitatieve woningbehoefte

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht is voor de gemeente Woerden een woningbehoefte opgenomen van (netto) 2.250 woningen voor de periode 2013-2028. In 2013 en 2014 zijn in totaal 198 woningen opgeleverd (71 in 2013 en 127 in 2014). Resteert een netto woningbehoefte voor de periode 2015-2028 van $(2.250 - 198) = 2.052$ woningen.

Uitgaande van een evenredige verdeling van de nieuwbouwproductie over de verschillende kernen (op basis van het aantal huishoudens per kern) is een richtlijn te geven voor het aantal woningen dat gemiddeld per jaar per kern gerealiseerd kan worden. Voor Zegveld betekent dit een totale productie in de periode 2015-2028 van 103 woningen.

In de periode 2015-2020 is een bevolkingsgroei geprognostiseerd van 9%. De periode erna neemt de bevolkingsgroei geleidelijk af naar 4% groei in de periode 2020-2025 en 3% groei in de periode 2025-2030. Dit rechtvaardigt een hogere woningbouwproductie tot 2020 en erna een iets lagere productie. We gaan uit van een gemiddelde productie van **10 woningen per jaar tot 2020**. In de periode vanaf 2020 wordt vooralsnog rekening gehouden met een geleidelijke afname van de productie naar een gemiddelde van 7 woningen per jaar.

De aantallen zijn een richtlijn voor de gemiddelde netto oplevering van het aantal woningen per jaar. De werkelijkheid kan grilliger zijn. De oplevering is bijvoorbeeld ook afhankelijk van de omvang en fasering van projecten. Wel blijft het bij bouwen voor de eigen behoefte van belang om een geleidelijke oplevering na te streven.

Daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van de beschikbaarheid, omvang, ligging en overige kenmerken van locaties. Ook wensen en (financiële) mogelijkheden spelen een belangrijke rol.

De locatiemonitor 2014-2015 geeft een beeld van de projecten zoals deze nu bekend zijn. Wordt dit programma vergeleken met de streefaantallen, dan wordt in Zegveld getalsmatig aangesloten op het streefgetal. Ook in planning sluit het goed aan op de doelstelling om oplevering te spreiden. Tijdens de dorpsessie is de locatie de Pionier besproken. Hier is ruimte voor extra woningen. Het te ontwikkelen programma op deze locatie moet aanvullend zijn op het programma in Weidz en aansluiten op de wensen. Tijdens de dorpsessie is aandacht gevraagd voor gelijkvloerse woningen voor senioren. De voorkeur gaat uit naar koop.

	Totaal	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ev
Kern Zegveld	90		10	10	10	10	10	5	35

Figuur 8: Gepland woningbouwprogramma (bron: locatiemonitor 2014-2015)

6.2 Aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma in Zegveld

Tijdens de dorpsessie is de sterke voorkeur uitgesproken voor het realiseren van grondgebonden, gelijkvloerse woningen voor senioren. Het gaat dan voornamelijk om koopwoningen, al dan niet ontwikkeld in collectief particulier opdrachtgeverschap. Met het realiseren van woningen voor senioren komen woningen in de bestaande woningvoorraad vrij voor starters en gezinnen. Naast woningen voor senioren is er ook een duidelijke behoefte aan eengezinswoningen in betaalbare koop, onder andere voor starters. Doorstromers vanuit een koopwoning zoeken vooral een hoekwoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning (woonwensenquête uit 2010).

6.3 De nieuwbouwlocaties

In deze woonvisie staat een omschrijving van de nu bekende woningbouwlocaties. Informatie over programma en planning komen uit de locatiemonitor 2014-2015.

Weidz (Hoofdweg/Milandweg)

De visie voor Zegveld Zuidzijde, waar Weidz onderdeel van uitmaakt, is gericht op dorps wonen. Vanuit landschappelijke dragers (groen en water) zijn drie deelgebieden benoemd. In een aantal workshops wordt met de toekomstige bewoners gewerkt aan het stedenbouwkundig plan en de woningen. Aansluitend aan de locatie

Weidz wordt op termijn mogelijk ook de locatie van het kaaspakhuis ontwikkeld. Naar verwachting worden hier circa 15 woningen gerealiseerd.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	35+15
Aandeel sociaal	9 (25%)
Aandeel appartementen	PM
Planning oplevering	2016-2020

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

Zegveld Zuidwest

Op de locatie Zegveld Zuidwest zijn 55 woningen gepland. De oplevering start naar verwachting in 2018.

Programma	Aantallen en planning
Aantal woningen	55
Aandeel sociaal	14 (25%)
Aandeel appartementen	PM
Planning oplevering	20 in 2018-2021, 35 vanaf 2022

Bron: locatiemonitor 2014-2015 (april 2015)

De Pionier

Op de locatie de Pionier is het programma nog niet uitgewerkt. Tijdens de dorpsessie is gesproken over grondgebonden woningen die geschikt zijn voor senioren.

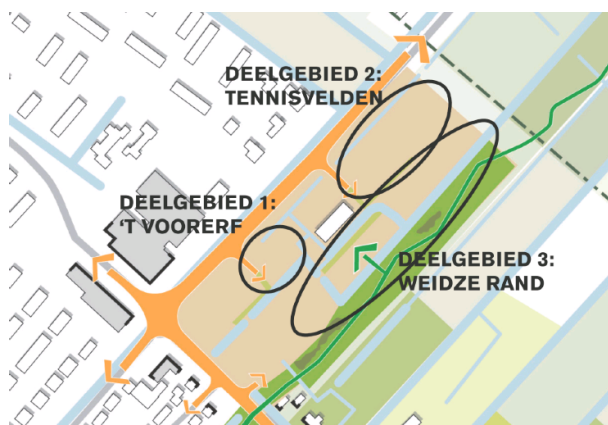
6.4 De strategische woningbouwplanning

Op basis van de woonvisie wordt een strategische woningbouwplanning opgesteld. Het gaat dan om het sturen op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. Het nu bekende woningbouwprogramma wordt getoetst op een drietal kenmerken: de hardheid, de marktkansen en de urgentie van een woningbouwproject. Nieuwe initiatieven worden ook getoetst op deze kenmerken. De in de woonvisie(s) opgenomen doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gefaseerd bouwen worden verwerkt in het toetsingskader van de strategische woningbouwplanning. Tevens worden bij de strategische woningbouwplanning de overige aspecten, zoals de stedenbouwkundige en planologische mogelijkheden, meegenomen.

In de strategische woningbouwplanning wordt bepaald welke locaties op welk moment ontwikkeld worden. Het woningbouwprogramma wordt uitgewerkt door ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente en op basis van de strategische woningbouwplanning en het daarbij behorende toetsingskader.

Onderdeel van de strategische woningbouwplanning is maatwerk per kern. Programma, planning en fasering, en ook de afweging tussen de verschillende locaties, worden op kernniveau uitgewerkt. Daarnaast wordt maatwerk per locatie ingezet. Per project wordt een optimum gezocht tussen het programma, de mogelijkheden van de locatie, de woonwensen en financiële mogelijkheden. Programma en planning worden vervolgens ingebracht in het programma voor de hele kern. Op kernniveau moet een afgewogen, gevarieerd aanbod ontwikkeld worden.

In paragraaf 7.2 van de hoofdvisie 'Woonvisie Woerden 2015-2020 'Woerden Woont'' staat een uitgebreide omschrijving de strategische woningbouwplanning.



7 Verbeteren van de bestaande woningvoorraad

Een belangrijke opgave voor de bestaande woningvoorraad is de verduurzaming ervan. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op twee aspecten:

- verbeteren van de energieprestaties om daarmee het energieverbruik en de woonlasten te verminderen en het comfort te verbeteren.
- verbeteren van de geschiktheid van de woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren.

7.1 Het belang van het verbeteren van de energieprestaties

Andere lasten dan de huur zijn een steeds belangrijker deel van de woonlasten gaan uitmaken. Vermindering van het energieverbruik en de CO²-uitstoot kan op twee manieren, namelijk door technische maatregelen aan de woning en door bewustwording en gedragsverandering.

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. In de gemeente Woerden kunnen eigenaar-bewoners een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om een warmtepomp, zonnepanelen, een zonneboiler, microwarmtekrachtsystemen, gevel-, dak-, raam-, of vloerisolatie, warmteterugwinning uit ventilatielucht of douchewater en een vegetatiedak. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 15.000.

7.2 Levensloopgeschikte woningen

De woningvoorraad van Zegveld bestaat voor drie kwart uit eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor sommige groepen zoals senioren en anderen met beperkingen in hun mobiliteit. Het meer geschikt maken van woningen voor diverse doelgroepen is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad.

Het (meer) levensloopgeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo.



Begrippenkader

Prijscategorieën huur

Huur (prijsspeil juli 2015)		
< kwaliteitskortinggrens	Sociaal, laag	Tot € 403,06
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Sociaal, middel	Tussen € 403,06 en € 618,24
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Sociaal, hoog	Tussen € 618,24 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Vrije sector	Vanaf € 710,68

Prijscategorieën koop

Koop (prijsspeil 1-1-2013 en uit prestatieafspraken)	
Sociaal, bestaande woning	Tot € 181.512
Sociaal, nieuwbouw	Tot € 200.000
Betaalbaar	Tussen € 200.000 en € 265.000
Middelduur	Tussen € 265.000 en € 315.000
Duur	Vanaf € 315.000

Inkomensgroepen

Inkomensgroep	Inkomensniveau
Laag	Huishoudens met een verzamelinkomen (= belastbaar inkomen) tot € 34.085 (exclusief inkomens van inwonende kinderen)
Midden ('laag midden' en 'midden')	Huishoudens met een verzamelinkomen van € 34.085 tot € 46.423 waarbij soms een onderscheid gemaakt wordt tussen lage middeninkomens (tot € 38.000) en middeninkomens (€ 38.000-€ 46.423)
Hoog ('hoog midden' en 'hoog')	Huishoudens met een verzamelinkomen vanaf € 46.423 (hoge middeninkomens) en vanaf € 62.000 (hoge inkomens)

Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid

Pictogram	Definitie	Specificaties
geen	Ongelijkvloerse woning	Geen
	Gelijkvloerse woning	1. Gelijkvloerse woning op de begane grond of bereikbaar via een lift. 2. Bereikbaar zonder treden. 3. Drempels zijn terug te brengen tot maximaal 2 cm.
	Rollatorwoning	4. Drempels maximaal 2 cm. 5. Breedte van toegangspaden, gangen etc. naar de woning is minimaal 1,20 m. met een maximale helling van 1:12 (geldt tot 25 cm hoogteverschil). 6. Toegangsdeuren van het gebouw en liftdeuren openen automatisch. 7. Vrije doorgang van de complexdeur, tussendeuren en de voordeur is minimaal 85 cm. 8. De doorgang van deuren in de woning is minimaal 0,75 m. 9. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 1,35 m. en heeft een leuning.
	Rolstoelwoning	10. Bedieningselementen bevinden zich tussen 0,90 en 1,20 m. boven de vloer en 0,50 m. horizontaal uit een inwendige hoek. 11. Alle binnendeuren hebben een vrije doorgang van meer dan 0,85 m. 12. Alle gangen zijn breder dan 1,10 m. 13. De lift meet inwendig minimaal 1,05 x 2,05 m. en heeft een leuning. 14. Opstelruimte voor en achter de deur minimaal 0,90 bij 1,10 m. 15. De vrije opstelruimte naast de voordeur is minimaal 0,35 m. 16. Toegankelijke badkamer zonder douchebak, met toilet, douchevloer en wastafel. Minimale maat: 2,15 bij 2,15 m. of 1,70 bij 2,70 m. 17. De draaicirkel in de keuken is 1,50 m. en de afstand tussen de wand achter het aanrecht en de tegenoverliggende wand is minimaal 1,80 m.



Reactienota Concept-Woonvisie Gemeente Woerden

Mei 2015

Inleiding

Voor de concept-Woonvisie is een schriftelijke reactieronde gehouden van 17 april tot en met 30 april 2015. In deze periode heeft een ieder een reactie op de plannen kunnen geven. De reacties zijn voor de leesbaarheid ingekort.

Hieronder volgt een overzicht van de reacties in deze Nota van beantwoording:

1. Reactie WBS Kamerik
2. Reactie inwoner Kamerik
3. Reactie inwoner Woerden
4. Reactie inwoners Zegveld
5. Reactie inwoner Harmelen
6. Reactie inwoner Woerden
7. Reactie inwoner Woerden
8. Reactie Dorpsplatform Harmelen
9. Reactie ontwikkelaar Bunnik
10. Reactie Rabobank
11. Reactie Stichting de Groene Buffer/ Stichting het Groene Hart
12. Reactie Maatschap Haanwijk (AM/ Van Oostrum)
13. Reactie ThuisHuis
14. Reactie Burgerinitiatief polder Haanwijk
15. Reactie inwoner Harmelen
16. Reactie Vereniging Toekomst Tuinderij de Groot (TTG), Harmelen
17. Reactie Zorggroep Sint Maarten (GAZA, Harmelen)
18. Reactie Reinaerde
19. Reactie Bolton
20. Reactie Synchron
21. Reactie WoonAdviesCommissie
22. Reactie Dorpsplatform Zegveld
23. Reactie Burgland Projectontwikkeling
24. Reactie inwoners Woerden
25. Reactie inwoner Woerden
26. Reactie www.polderhaanwijk.nl via IkbenWoerden.nl
27. Reactie inwoner via IkbenWoerden.nl
28. Reactie inwoner Harmelen via IkbenWoerden.nl
29. Reactie inwoners Harmelen via IkbenWoerden.nl
30. Reactie Burgerinitiatief polder Haanwijk via IkbenWoerden.nl
31. Reactie inwoner Harmelen via IkbenWoerden.nl
32. Reactie Dorpsplatform Kamerik

Aanpassingen Woonvisie

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassingen van de concept-Woonvisie.

1. Reactie 1 en 2: de onjuistheden mbt de woningaantallen van WBS Kamerik worden aangepast;
2. Reactie 4: Aantallen worden aangepast: circa 15 woningen voor de locatie kaaspakhuis worden opgenomen in de visie. Het aantal voor Zegveld Zuidwest blijft ongewijzigd.
3. Reactie 8: Verduidelijking opgenomen in hoofdstuk 7 in het eindconcept van de Hoofdvisie mbt de strategische woningbouwprogrammering.
4. Reactie 9: De Woonvisie wordt aangevuld met de mogelijkheid voor verschillende woningtypen aan de Hoge Rijndijk. Daarnaast wordt aangegeven dat de planning kan wijzigen.
5. Reactie 12: In de deelvisie wordt opgenomen dat er voorlopig voldoende plancapaciteit is in Harmelen, daarnaast is toegevoegd dat er ook voor gezinnen gebouwd wordt.
6. Reactie 13: Het Thuishuis wordt opgenomen als 1 van de mogelijkheden voor woningaanbod/woonvormen voor senioren.
7. Reactie 17: aantallen zijn aangepast, Deelvisie Harmelen.
8. Reactie 19: Stad Woerden: tegenstrijdigheid mbt voldoende zorghuisvesting wordt aangepast: in Woerden Stad is er voldoende.
Aanpassing: Er waren inderdaad geen makelaars aanwezig bij de bijeenkomst Zegveld.
Daarnaast zinsnede aangepast naar 'Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard.'
9. Reactie 21: Hoofdvisie is opgenomen dat de WAC ingeschakeld kan worden als onafhankelijk adviseur.
10. Reactie 22. Diverse punten overgenomen/gewijzigd in de Woonvisie.
11. Reactie 32: Opmerking mbt starters is opgenomen als mogelijke doelgroep voor nieuwbouw. Daarnaast zijn diverse andere punten gewijzigd.

Algemeen: veel reacties over dat er te weinig aandacht is voor gezinnen. Dit is aangepast: Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.

Ingezonden reacties en reactie van de gemeente

Ingezonden reactie	Gemeentelijke reactie
1. Reactie van WBS Kamerik Aantal sociale huurwoningen in bezit van WBS Kamerik, staat vermeld 315 woningen. Dit moet zijn 330 woningen. In Kanis niet 8 sociale huurwoningen maar 61 woningen. In Het Waterschapshuis, staat vermeld dat er 11 vrije sector huurwoningen zijn, dit zijn 11 sociale huurwoningen in bezit van WBS Kamerik. Dit waren mijn opmerkingen, verder kunnen wij ons goed vinden in de deelvisie.	Aangepast in Hoofdvisie en deelvisie Kamerik
2. Reactie inwoner Kamerik Bladzijde 10 alinea 5 Moet zijn:11 SOCIALE huurwoningen.	Aangepast in Hoofdvisie en deelvisie Kamerik
3. Reactie inwoner Woerden a) Begrijpelijk dat ouderen langer zelfstandig wonen (...) zo komen er weinig woningen vrij voor jongeren. Woonruimte die ouderen achterlaten is vaak niet geschikt voor starters b) Er is helemaal geen aanbod voor starters. Koopwoningen rond de € 145.000,-; Waar zijn deze in Woerden te vinden? c) Volgens Woonvisie zou je met 4.2 inschrijffaren in aanmerking kunnen komen voor een sociaal huur appartement in Woerden, klopt helaas niet. Ik vraag me oprecht af waar deze informatie vandaan komt, want dit is zeker niet de werkelijkheid. Ik heb inmiddels nu 6 inschrijffaren en ik beland elke keer op plek 60 of zelfs op plek 75 voor een klein appartement met 3 kamers. Eengezinswoningen op plek 100. d) In Woerden is ook heel veel vraag naar Starterswoningen. Niet alleen in Harmelen, Kamerik en Zegveld. Bv Startblok Woerden: 127 starters, terwijl er maar 8 van de 16 woningen beschikbaar	a) Uitgangspunt bij het nieuwbouwprogramma is het bouwen van woningen waar daadwerkelijke tekorten van zijn. Het moet een aanvulling zijn op de woningen die er al zijn. Met het bouwen voor senioren - waar niet voldoende geschikte woningen voor zijn - komen andere woningen vrij. Hiermee komt een verhuisstroom op gang. De woningen die door senioren achtergelaten worden, zijn grotere woningen. Daarin komen vaak mensen te wonen die een appartement achterlaten, waardoor er woningen voor starters vrijkomen. b) Er is een beperkt koopaanbod onder de €150.000,-. De Funda-scan van 24 april 2015 toont 14 woningen met een koopprijs onder € 150.000 waarvan 12 in Woerden en 2 in Zegveld. Het gaat vooral om 2-kamerappartementen. Grotere woningen worden voor een hoger prijs te koop aangeboden (59 woningen in de prijscategorie van € 150.000 tot € 200.000). De prijscategorieën betreft de prijs waarvoor de woningen te koop aangeboden worden. De werkelijke verkoopprijs kan hiervan afwijken en is meestal lager.

	c) De informatie komt uit het systeem van Woningnet en staat in het Schaarsteonderzoek voor de regio Utrecht (2014, Rigo). http://www.utrecht10.nl/themas/documenten/schaars-te-regio-utrecht Het aantal inschrijffaren is een gemiddelde. De werkelijke wachttijd is ook afhankelijk van de woning waar op gereageerd wordt, de wensen die er zijn ten aanzien van de woning en de kern en wijk waar de woning gesitueerd is. Er zijn woningen waar een kortere wachttijd voor is en woningen waar een langere wachttijd voor is. d) Startblok was inderdaad succesvol en met deze kooprijzen gerealiseerd onder bijzondere voorwaarden. Naar verwachting zal niet snel nogmaals een vergelijkbaar project in deze prijscategorie met deze woonkwaliteit gerealiseerd worden. In de Deelvisie Stad Woerden is ook de behoefte voor starters opgenomen.
4. Reactie inwoners Zegveld a) Het aantal van 55 woningen voor de locatie Zegveld ZuidWest is te hoog b) Het aantal van 35 woningen voor locatie Weidz is te laag c) Beide plannen samen komen neer op het bouwen van 100 woningen (excl De Pionier). Dit is ruim 10 meer dan op basis van de Woonvisie noodzakelijk is voor Zegveld.	a) Bij Zegveld Zuidwest is uitgegaan van 15 extra woningen binnen de provinciale bebouwingscontour en maximaal 40 daar buiten. De provincie heeft hierbij aangegeven dat hierbij een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet plaatsvinden, zoals is beschreven in de vastgestelde visie Zuidzijde Zegveld. De ontwikkellocatie wordt beperkt tot het gebied tot en met de Joraïschool, waarbij het groenblauwe deel van de ontwikkeling ook voorbij de Joraïschool mag plaatsvinden. Door deze beperking is het te bebouwen gebied weliswaar verkleind, maar dit geldt niet voor het gebied als geheel. Het is nog niet bekend of dit gevolgen heeft voor het aantal woningen. b) Op dit moment is de ontwikkelaar bezig met de ontwikkeling van het gebied Weidz. Het is juist opgemerkt dat de 35 woningen niet het gehele plangebied bestrijken zoals in de Visie is weergegeven. Naar verwachting wordt het aantal van 35 woningen binnen 5 jaar gerealiseerd. Het terrein van het kaaspakhuis zal waarschijnlijk nog niet binnen deze termijn worden herontwikkeld. Het uiteindelijke aantal woningen voor het zuidoostelijke deel (Weidz en kaaspakhuis) zal dus uiteindelijk hoger worden. Naar verwachting passen er circa 15 woningen op de locatie van het kaaspakhuis, deze worden opgenomen in de Woonvisie. c) In Zegveld zullen gemiddeld 10 woningen per jaar gebouwd worden. Deze 100 worden dus over een periode van minimaal 10 jaar gebouwd. In de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met de woningbehoefte en daarop moet het bouwtempo aangepast worden. Conclusie: De circa 15 woningen voor de locatie kaaspakhuis v.d. Sterre <u>worden</u>

	opgenomen in de deelvisie Zegveld. Het aantal voor Zegveld Zuidwest blijft ongewijzigd in de Woonvisie.
5. Reactie via IkbenWoerden.nl, inwoner Harmelen a) Veel vraag naar kleine seniorwoningen met slaapkamer en badkamer op de begane grond en een klein tuintje, zoals aan de Johan Frisolaan. b) Wat plaats betreft: geen woningen in natuurgebieden zoals de Haanwijk. De eeuwenoude Hollandse Kade geeft prachtige doorkijkjes, dat mag niet verloren gaan. Kijk eens naar het terrein ten oosten van De Kievit. c) Maak van het oude gemeentehuis een dorpshuis. Let op dat het aantal voorzieningen zoals winkels op peil blijft.	Gemeentelijke reactie a) Komt overeen met de Woonvisie b) Haanwijk staat in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie als mogelijke woningbouwlocatie en blijft daarom in de Woonvisie staan. Uw reactie wordt meegenomen bij de ruimtelijke afweging die gemaakt moet worden voor Haanwijk. c) Het voormalige gemeentehuis wordt verkocht. De gemeente is in overleg met de initiatiefgroep Dorpshuis Harmelen.
6. Reactie inwoner Woerden a) Het is een goed leesbaar stuk. Daarbij valt op dat de "marktwerking" wel veel gewicht wordt gegeven. De terugtrekkende overheid is wel erg opvallend! b) Graag zou ik wat meer gemeentelijke ambitie en lef zien op het gebied van - duurzaamheid en - het toekomstige wonen "met zorg op afstand", waarbij veel meer aandacht dient te worden gegeven aan ontwikkelingen op het gebied van domotica. Ook kan ter inspiratie gewezen worden op aansprekende projecten elders in Nederland.	a) Dat past binnen het beeld van de gemeente Woerden over de rol van de overheid. De gemeente biedt de kaders waarbinnen andere partijen, zoals corporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars, woningen realiseren, bestaand vastgoed verbeteren en zorg en dienstverlening bieden. Daarnaast steekt de gemeente in op samenwerking. In overleg, al dan niet verankerd in overeenkomsten en afspraken, wordt meer bereikt en kan elke organisatie binnen haar eigen mogelijkheden het maximale bereiken. b) Op het gebied van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad is de gemeente afhankelijk van de woningeigenaren. Voor de sociale huurvoorraad heeft zij de corporaties als gesprekspartner. In de prestatieafspraken wordt dit verder uitgewerkt. Bij particuliere woningeigenaren kan en zal de gemeente vooral informeren en motiveren. Hieronder valt ook domotica.

7. Reactie inwoner Woerden via IkbenWoerden.nl (...) Vanwege mijn gezondheid kreeg ik een urgentie. Ik zou graag in een flat willen wonen met een lift en dichtbij winkels zodat ik zo lang mogelijk zelf mijn boodschappen kan doen. Bv Tournoyveld in mijn eigen buurt. Ik kon niet reageren omdat dit seniorenwoningen zijn! Nu moet ik tot mijn 55e maar FF kijken. Ik zou het niet meer als normaal vinden dat dit ook in het concept is opgenomen dat er ook uitzonderingen zijn.	Gemeentelijke reactie We weten dat dit speelt. Dit staat niet in de Woonvisie, maar in de Huisvestingsverordening die per 1 juli 2015 ingaat. Hierin is de mogelijkheid opgenomen dat bepaalde complexen niet meer alleen voor senioren zijn, maar ook voor mensen met een fysieke beperking. GroenWest gaat het komende jaar per complex kijken welke complexen specifiek voor ouderen blijven en welke complexen geschikt zijn voor mensen met een fysieke beperking. Daarnaast is het wel zo dat er op andere plekken in Woerden ook geschikte gelijkvloerse woningen nabij voorzieningen zijn. We begrijpen dat u in uw eigen buurt wilt blijven wonen, maar een urgentie is bedoeld om een noodsituatie op te lossen. Dat betekent dat het niet altijd lukt om in de buurt/complex van uw keuze te gaan wonen.
8. Reactie Dorpsplatform Harmelen a) Voor senioren te weinig uitwijkmogelijkheden zijn naar bijvoorbeeld een appartement: grote behoefte aan woningen voor senioren, met name appartementen. b) De woningvoorraad van Harmelen bestaat voor driekwart uit eengezinswoningen. De vraag is dus of de woonvisie keuzes maakt ten gunste van de zo broodnodige appartementen. Dit lijkt niet het geval te zijn. De nota noemt een aantal bouwlocaties in Harmelen, maar de uitwerking ontbreekt. c) Wat naar onze mening nu nodig is, is een uitwerking van die visie, in ambitie, keuzes, en concrete plannen die aansluiten bij de behoefte in Harmelen: - Voorrang voor levensloopbestendige woningen, met name appartementen voor senioren - Wellicht een ontmoedigingsbeleid voor (weer) nieuwe particuliere woningen gelet op de schaarste van de potentiële bouwlocaties. - Stimuleren van creatieve vormen van bouwen, bijvoorbeeld collectief opdrachtgeverschap - Ook zien wij kansen voor een bouwontwikkeling op buitenlocaties (zg rood voor groen) De herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Haanwijk/Breeveld spreekt ons aan.	a) Dit klopt en is opgenomen in de woonvisie voor Harmelen. b) In de woonvisie staan de analyse en conclusies voor welke doelgroepen er met name gebouwd moet worden. Als de woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt er een strategische woningbouwplanning opgesteld waarin gekeken wordt welke locatie op welk moment ontwikkeld kan worden. Ook wordt er globaal gekeken voor welke doelgroep. Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van de locatie treden ontwikkelaar en gemeente met elkaar in overleg over het concrete woningbouwprogramma. c) Volledig mee eens, dat is precies zoals de gemeente het gepland heeft. Kennelijk staat dat niet duidelijk genoeg in de concept-Woonvisie, dit <u>hebben we verduidelijkt in hoofdstuk 7 in het eindconcept van de Hoofdvisie</u>. In de strategische woningbouwplanning worden de doelstellingen van de woonvisie verwerkt. Voor Harmelen zijn bij de aandachtspunten voor het nieuwbouwprogramma de wensen van senioren meegenomen zoals levensloopbestendige appartementen.
9. Reactie ontwikkelaar Bunnik Project Heeren Van Woerden fase C en D (p18 van Stad Woerden). Er staan daar 61 appartementen genoemd, echter zijn we al een tijdje verschillende plannen aan het schetsen die of appartementen, of grondgebonden woningen of een combinatie van die twee hebben. We weten dus nog niet exact wat het gaat worden, maar het lijkt ons goed om in de	De Woonvisie wordt aangevuld met de mogelijkheid voor verschillende woningtypen aan de Hoge Rijndijk. Daarnaast wordt aangegeven dat het project mogelijk eerder gebouwd gaat worden. De planning met betrekking tot de bouw wordt bekeken bij strategische woningbouwplanning en afgestemd met de ontwikkelaar.

Woonvisie de verschillende mogelijkheden open te laten. Verder zou het wat ons betreft ook weleens eerder kunnen komen dan de genoemde opleveringen in 2018-2019.	
10. Rabobank Onze kavel (...) is in de woonvisie als bouwvlek is benoemd, en hoewel de tekening geen officiële status heeft, vinden wij het belangrijk dat de bouwvlek ook als geschikt voor woningbouw komt.	We hebben kennis genomen van de wens tot bestemmingswijziging. Dit is een apart traject en daar zal een haalbaarheidsverzoek voor ingediend moeten worden. De Woonvisie is geen beleidsdocument om planologisch standpunt in te nemen daarom leidt dit niet tot een aanpassing van de Woonvisie.
11. Stichting de Groene Buffer/Stichting het Groene Hart 1) Om surplus aan woningen te voorkomen, vooral "ombouwen" van de bestaande woningvoorraad de belangrijkste opgave. 2) In 2012 en 2013 nam het aantal woningen echter nog steeds met bijna 3.000 toe (+ 1%) Het aandeel ouderenwoningen en woningen voor lagere inkomens bleef daarbij fors achter. 3) In de Monitor ontbreken nog de effecten van de ingezette beleidslijn "Ladder van Duurzame Verstedelijking "die feitelijk in plaats is gekomen van de sturingsmiddelen "Migratiesaldo 0" en de "bebouwingscontouren". Het bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied zal samen met het terugdringen van de leegstand van kantoren en bedrijfsgebouwen binnen de bebouwde kom de kwaliteitsuitdaging voor de toekomst zijn. Een combinatie van beide ligt voor de hand. 4) De gemeente Woerden (...) wil 200 woningen per jaar bouwen, een opmerkelijke taakstelling! Uit de Monitor Groene Hart 2014 blijkt dat de bevolking nauwelijks meer toeneemt, slechts 0,1% per jaar. Tot 2020 komt dat in Woerden neer op 0,5% van 50.000 inwoners, dat is 250 inwoners. Dat is aanmerkelijk minder dan de Woerdense prognose die uitgaat van 4.000 extra inwoners (dat is 8%). Waar deze groei vandaan komt, wordt niet duidelijk. Of ziet Woerden zichzelf als centrum voor de opvang van de regionale woningbehoefte? 5) De SGH verwerpt de geprognosticeerde woningbouwbehoefte van 1.000 woningen tot 2020. Feitelijk volstaat een bouwprogramma van 125 nieuwbouwwoningen in de periode tot 2020, met in de hoofdkern Woerden 85 woningen en in de overige kernen verspreid nog eens 40 woningen. In Harmelen gaat het in de periode tot 2020 niet om 160 woningen (zoals de Woonvisie aangeeft) maar om maximaal 20 woningen. (...) Woerden ligt nabij Utrecht Leidsche Rijn waar nog duizenden woningen gebouwd kunnen worden. Zowel de differentiatie in woontypen en prijssklassen is daar ruim. Daarom is het onjuist als Woerden zich zou richten op regionale opvang. 6) Gelet op het beleid om conform de Ladder van duurzame verstedelijking te bouwen , zal het hoofdzakelijk gaan om wijzigingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Leegstaande kantoren en bedrijfsgebouwen zijn geschikt voor de gewenste ruimtelijke transitie naar wonen. (...)	1) Aanpassen bestaande woningvoorraad is reeds opgenomen in de Woonvisie 2) Stemt overeen met de Woonvisie 3) Woonvisie biedt een deel van de motivatie van de "ladder" die opgenomen moet worden in de ruimtelijke motivatie in de bestemmingsplannen. Mbt ombouw van kantoren: de markt kan initiatieven met de gemeente bespreken, de gemeente maakt een ruimtelijke afweging en faciliteert waar mogelijk. 4) In de Woonvisie zijn prognoses gebruikt uit de Planmonitor Wonen van de Provincie. We willen in principe bouwen voor de bevolkingsgroei en een 'kleine +' voor instroom. 5) Zie 4. Mensen willen wonen in Woerden en alle kernen, we richten ons niet op regionale opvang. 6) De meeste woningbouwlocaties in de gemeente Woerden liggen binnen bestaand stedelijk gebied waarmee op dat punt voldaan wordt aan de "Ladder". Wanneer er wel sprake is van woningbouwplannen aan de randen dan houden we rekening met het provinciale beleid met betrekking tot de kernrandzone.

12. Reactie Maatschap Haanwijk (AM/ Van Oostrum)

- 1) Veelvuldig niet of onvoldoende onderbouwde uitspraken: Voorbeeld: een uitspraak dat “woningen in de toekomst een veel langere levensduur hebben” is niet onderbouwd terwijl er een belangrijke uitspraak aan wordt gehangen, namelijk “en daardoor geen extra woningen meer nodig zijn”.
- 2) Positie van Harmelen (Woerden) in de regio Utrecht is zwaar onderbelicht. (...) Voorbeeld: Cijfers van CBS/ABF Research 2005-2013: 60% van alle verhuisbewegingen in Harmelen afkomstig van instroom van buiten Harmelen. (...) instroom van belang voor de instandhouding van voorzieningen.
- 3) Starters en senioren belangrijke doelgroepen, maar kleine groep. De doelgroep gezinnen komt niet aanbod maar is wel voor een belangrijk (...)
- 4) In de Visie wordt een ideaal beeld neergezet van doorstroming van een interne markt (mede gericht op starters) die voorbij gaat aan autonome processen waarin doorstroming niet vanzelfsprekend is c.q. niet tot stand komt.
- 5) De Woonvisie-avond is niet representatief voor de onderbouwing van de Woonvisie. (...) Desondanks krijgen uitspraken krijgen hierbij een waarde c.q. worden een feit. Bv a) “er is een tekort aan koopwoningen voor starters in het prijssegment € 150.000,- - € 225.000. De vraag richt zich op bescheiden kavels waar mensen zelf hun woning kunnen realiseren”. NB: in dit segment lukt woningcorporaties niet zonder financieel tekort woningbouw te realiseren c.q. is men, slechts in beperkte mate in staat projectmatig sociale koopwoningen te realiseren.
b) Een ander voorbeeld is dat in paragraaf 6.3 als aandachtspunt voor het nieuwbouwprogramma in Harmelen sec jongeren en senioren worden benoemd. Hiermee wordt voorbijgegaan aan andere doelgroepen(gezinnen) met een veel groter aandeel en belang voor de lokale economie (% en financieel).
- 6) Paragraaf 2 Ambitie: ontbreekt verwijzing naar de structuurvisie en de PRS met betrekking tot de rode contour en de rode bol, zijnde Haanwijk. Aangezien Haanwijk niet binnen de rode contour ligt maar wel prioriteit heeft.
- 7) De voor de stagnatie (10 jaar terug) startende gezinnen zijn inmiddels potentiële doorstromers waar in de Woonvisie geen aandacht aan wordt besteed anders dan dat de “sfeer gemoedelijk en fijn voor gezinnen met kinderen is”.
- 8) “beperkte mogelijkheden voor woningbouw” zijn echter ingegeven door andere (beleidsmatige) aspecten dan de ruimtelijke mogelijkheden/potenties. Haanwijk (...) heeft een capaciteit groter is dan de beoogde 90 woningen (namelijk 12 ha. (= ca. 240 woningen en mogelijk tot aan de provinciale weg een totaal van ca. 15 ha. = ca. 300 woningen).
- 9) Reactie op: “veel mensen zijn vanuit Harmelen naar elders verhuisd” Deze aanname is misschien juist maar, nu al 60% van de verhuisbewegingen binnen Harmelen afkomstig

- 1) Essentie van paragraaf 3.3, waar hier naar verwezen wordt, is de korte termijn versus de lange termijn. Woningen die nu gebouwd worden, als antwoord op een vraag die nu speelt, moeten ook op lange termijn nog voldoen aan een vraag. Dit geldt niet alleen voor woningtypen maar ook voor het totale woningaanbod, kwantitatief en kwalitatief. Is er op termijn sprake van een verminderde bevolkingsgroei, of zelfs een daling van de bevolking en het aantal huishoudens, dan zijn minder tot geen extra woningen nodig. De kwaliteit van de woningen die nu gebouwd worden, waaronder de geschiktheid van de woning voor diverse huishoudens, is dan belangrijk. Nu al is zichtbaar dat het merendeel van de woningvoorraad primair gericht is op gezinnen terwijl de bevolking vergrijsd en er minder gezinnen zijn.
- 2) In de Woonvisie zijn prognoses gebruikt uit de Planmonitor Wonen van de Provincie welke afgeleid zijn van de Provinciale StructuurVisie. We willen in principe bouwen voor de bevolkingsgroei en een ‘kleine +’ voor instroom. Bij de prognoses is rekening gehouden met in- en uitstroom.
- 3) Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader.
- 4) De gemeente is zich ervan bewust dat doorstroming niet vanzelf gaat en dat mensen ook niet gedwongen kunnen worden om door te stromen. Wel gaat het om het verleiden van mensen om door te stromen naar een andere woning. Instrumenten hierbij zijn het bieden van de woning (in nieuwbouw of bestaande voorraad) die aansluit op de wensen zoals een woning, passend bij de levensfase (gezin, gelijkvloers voor senioren), op de gewenste locatie (blijven wonen in het eigen dorp) en afgestemd op de financiële mogelijkheden in koop of huur. Voor starters in Harmelen wordt ingezet op zowel doorstroming als nieuwbouw, beide afgestemd op de wensen van de starter.
- 5) a) De wens van een aantal starters voor het zelf realiseren van een woning op een bescheiden kavel is als wens opgenomen in de woonvisie. Diverse voorbeelden van projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap laten zien dat deze wens te realiseren (in het segment richting € 200.000-€ 225.000). Ook ligt hier een uitdaging voor inwoner (bij particulier opdrachtgeverschap), ontwikkelaars en bouwers om innovatieve woningconcepten te realiseren in het beoogde prijssegment.

van mensen van buiten Harmelen (in het bijzonder Utrecht, Vleuten, De Meern, Woerden) (Bron CBS/ABF Research 2005-2013). 10) Uit de figuren blijkt dat 2385 woningen (76%) koopwoningen zijn (fig. 4), hiervan is nog geen 10% tot € 200.000,- (fig. 5)(eventueel starters en senioren) en dat betekent dat zo gewenste doorstroming mede afhankelijk is van ca. 70% van de woningvoorraad die in de woonvisie niet of nauwelijks aanbod komt. 11) In de Woonvisie ontbreekt een analyse waar beweging is in de woningmarkt van Harmelen. 12) In paragraaf 3.2 staat "Het gaat om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is en waarmee de totale woningvoorraad in de toekomst ook voldoende aansluit op de bevolkingsopbouw en –samenstelling". In de Woonvisie wordt echter geen - onderbouwde - inzage gegeven in het tekort? 13) De kwaliteit van het woningaanbod komt niet aan de orde. Interessant is wellicht het antwoord op de vraag waarom het grote aantal instromers van buiten (en dus uitstromers vanuit Harmelen) in de verhuisbewegingen over 2005 -2013? 14) In de Woonvisie (hoofdvisie) wordt gesproken over 25% sociaal. Tot 2030 wordt vervolgens gesproken over een netto toevoeging van 81 sociale huurwoningen. Op een woningbehoefte van 2250 woningen tot 2030 (PRS) is dit slechts 3,5%? 15) Hoofdvisie: aandachtspunt "aanbod voor gezinnen op kleinschalige (uitbreidings) locaties". Dit aandachtspunt graag toevoegen aan de deelvisie "Harmelen Woont".	b) Zie hiervoor de reactie onder 3) 6) De rode contour wordt algemeen benoemd als punt waar bij woningbouwontwikkeling rekening mee gehouden moet worden. De rode contour en de bol zijn ons voor uiteraard bekend voor Haanwijk, maar dit komt specifiek aanbod in de Woonvisie, maar wel later in het traject om te komen tot een strategische woningbouwplanning. 7) Zie hiervoor de reactie onder 3) 8) Wordt gewijzigd, In Harmelen is voorlopig voldoende plancapaciteit 9) Zie hiervoor de reactie onder 2) 10) Zie hiervoor de reacties onder 3) en 4) 11) Er is geen analyse gedaan van de bewegingen op de woningmarkt in Harmelen. Wel geven de resultaten uit de dorpsessie een indruk van wat er zoal speelt in Harmelen en een bevestiging van de analyse over bevolking, sociale samenhang en woonwensen. 12) De analyse laat, in samenhang met de bevolkingsopbouw en -samenstelling, zien waar de tekorten zitten. Tijdens de dorpsessie is een indruk verkregen van de wensen en tekorten Belangrijker nog dan een analyse op papier is het daadwerkelijk luisteren naar de inwoners en hun wensen. Van ontwikkelaars wordt verwacht dat zij de inwoners bij de planontwikkeling betrekken en het woningbouwprogramma hierop afstemmen. De gemeente stuurt hierbij middels de strategische woningbouwplanning en bewaakt de doelstellingen met betrekking tot het bieden van een gevarieerd woningaanbod, nu en op de lange termijn en afgestemd op de behoefte en bevolkingssamenstelling. Hiermee wordt toegewerkt naar een op de werkelijke vraag afgestemd woningbouwprogramma. 13) Bij de nieuwbouwontwikkelingen wordt gestuurd op het realiseren van een woningaanbod dat aansluit op de behoefte en de wensen. Hierbij wordt toegewerkt naar een aanbod dat kwalitatief aansluit op de wensen en een aanvulling is op het reeds aanwezige aanbod. 14) In de locatiemonitor 2014-2015 zijn ruim 500 sociale woningen opgenomen. 15) Zie hiervoor de reactie onder 3), is toegevoegd aan de deelvisie.
13. Reactie van ThuisHuis In reactie op uw concept-woonvisie zouden wij graag willen pleiten om expliciet in uw Woonvisie op te nemen: 'Het realiseren van het Thuishuisproject in de gemeente Woerden' Wat ons betreft voor de komende 5 jaar, in ieder geval streven naar het realiseren van 5 Thuishuizen in de gemeente Woerden: Woerden(2), Harmelen(1), Kamerik(1), Zegveld(1)! (...)	Het Thuishuis wordt opgenomen als 1 van de mogelijkheden voor woningaanbod/ woonvormen voor senioren

14. Burgerinitiatief polder Haanwijk 1) Uit de woonvisie maken wij op dat behoefte is aan beperkte woningbouw voor senioren en starters. Mogelijk ook voor (middel)dure woningen. Het is de ambitie van de gemeente te bouwen voor eigen behoefte. 2) Woningbouwplannen op polder Haanwijk is absoluut onwenselijk en sluit in geen enkel opzicht aan op de gestelde behoefte in de woonvisie. Gezien de ambitie, behoefte, en trend in de bevolkingsprognoses ligt het voor de hand dat de focus voor woningbouw binnen de rode contouren ligt. Wij pleiten ervoor de open rode contour langs polder Haanwijk te sluiten. Gesteund door een groot draagvlak, gaan wij ervan uit dat onze reactie haar uitwerking zal vinden in de woonvisie. Resulterende in de conclusie dat gezien de ambitie naar eigen behoefte te bouwen, de woningbouwplannen op polder Haanwijk absoluut niet nodig zijn. De open rode contour kan worden gesloten. (uitgebreide onderbouwing/toelichting in een brief)	1) Klopt 2) Planologisch: Haanwijk is in de PRS en in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als woningbouwlocatie en blijft als locatie staan in de Woonvisie. Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van woningbouwgebieden wordt gekeken welke locaties beschikbaar zijn om te voorzien in de woningbehoefte. Ook bij de locatie Haanwijk zal bij de eerste planvorming gekeken worden of de locatie aansluit bij de woningbehoefte in Harmelen. Woningbehoefte: er is sprake van een woningbehoefte. Deze is geraamd op 328 woningen. Op de beoogde woningbouwlocaties kunnen circa 180 woningen gebouwd worden. Daarnaast er al tien jaar niet gebouwd in Harmelen. Niet alle locaties zullen direct beschikbaar zijn om te bouwen, dus er moet een afweging gemaakt worden op welke locaties er eerst gebouwd kan worden. De Woonvisie wordt niet aangepast naar aanleiding van uw reactie, maar uw reactie wegen we mee bij de uitwerking van de Woonvisie in de Strategische Woningbouwplanning.
15. Reactie Inwoner Harmelen Woont in 2 onder één kap, graag gelijkvloers grondgebonden: Bungalow of patiowoning mogelijk in collectief opdrachtgeverschap . Locatie: in het centrum (Gemeentehuis, Hof v Harmelen, School De Fontein). Loopafstand (rollatorafstand) van de winkels. Ik zou graag zien dat er in het definitieve rapport niet alleen wat visie zou staan maar ook ambitie en plannen.	In de woonvisie staan de analyse en conclusies voor welke doelgroepen er met name gebouwd moet worden. Als de woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt er een strategische woningbouwplanning opgesteld waarin gekeken wordt welke locatie op welk moment ontwikkeld kan worden. Ook wordt er globaal gekeken voor welke doelgroep. Bij de daadwerkelijke ontwikkeling van de locatie treden ontwikkelaar en gemeente met elkaar in overleg over het concrete woningbouwprogramma.
16. Vereniging Toekomst Tuinderij Groot (TTG) 1) Wij verzoeken u vanaf heden de TTG als gesprekspartner te beschouwen betreffende de woonvisie en vergelijkbare ontwikkelingen op dit gebied en ons op de hoogte te houden van nieuwe ontwikkelingen. 2) Aantal te bouwen woningen is in de woonvisie gebaseerd op een veel te hoge aanname van de bevolkingsgroei. 3) Daarnaast wordt gesteld: bouw van de woningen moet evenredig worden verdeeld over de kernen. Dit is in strijd met het gestelde uitgangspunt dat "In een dorp van beperkte omvang moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwbouwmogelijkheden die er nog zijn" De kernen met een dorps karakter in het Groene Hart moeten juist een bescheidener groei kennen dan de verstedelijkte kern Woerden.	1) Akkoord 2) In de Woonvisie zijn prognoses gebruikt uit de Planmonitor Wonen van de Provincie. 3) Evenredig: in relatie tot de omvang van het dorp 4) In de Woonvisie zijn prognoses gebruikt uit de Planmonitor Wonen van de Provincie, welke afgeleid zijn van de Provinciale StructuurVisie. We willen in principe bouwen voor de bevolkingsgroei en een 'kleine +' voor instroom. 5) Kwam naar voren tijdens de dorpsessie Harmelen (alsmede in Kamerik en Zegveld). Feitelijk gaat het om woningen met het volledige woonprogramma op eenzelfde etage. Uitwerking in grondgebonden woningen of appartementen is

4) (...) Obv informatie van de provincie: Een korte berekening laat zien dat er in Harmelen op evenredige basis op grond van inwoneraantallen max. 7 woningen per jaar in nu nog open gebied kan worden gebouwd. Hierdoor komen de uitbreidingen in Harmelen in een geheel nieuw daglicht te staan. 5) Woonvisie stelt: te weinig aanbod voor senioren in Harmelen, met name de grondgebonden woning. De motivering dat senioren grondgebonden woningen zouden moeten hebben ontbreekt en is ook nergens gemotiveerd door de ouderenbonden. 6) Locatie Hof van Harmelen. De motivering om hier te gaan bouwen ontbreekt in de woonvisie. 7) 80 woningen op deze locatie is teveel 8) Als de andere geschikte locaties genoemd in de woonvisie worden benut zou er gezien de bescheiden groei geen behoefte meer zijn dit terrein te bebouwen.	mede afhankelijk van de woonwensen, locaties en financiële kaders. 6) + 7) +8) Hof van Harmelen is een mogelijke woningbouwlocatie en daarom wordt hij <u>genoemd</u> in de Woonvisie. Bij de strategische woningbouwplanning zal afgewogen worden op welk moment er overgegaan kan worden tot planontwikkeling. Bij de planontwikkeling zal uiteindelijk de ruimtelijke afweging gemaakt moet worden met betrekking tot 1) de haalbaarheid van de ontwikkeling van de locatie 2) als dat haalbaar blijkt, zal nader gekeken moeten worden watvoor soort woningen er moeten komen en voor welke doelgroep (de huidige 80 woningen is een schatting) Uiteindelijk moet hiervoor ter zijner tijd een stedenbouwkundige en ruimtelijke afweging gemaakt worden. In dit proces zal TTG betrokken worden en TTG zal dan ook de mogelijkheid hebben om een reactie/zienswijze op het bestemmingsplan te geven.
17. Reactie Zorggroep Sint Maarten Deelvisie Harmelen 1) Blz 10: met zorgpartijen wordt de komend jaren verder uitgewerkt hoe er naast een goede woning ook de benodigde zorg wordt geboden. Heeft de gemeente hier al een idee bij hoe zij deze uitwerking wil aanpakken? 2) Blz 22: de aantallen plaatsen verpleeg- en verzorgingsplaatsen met een totaal van 429 herkennen wij niet. Naar onze inschatting moet dit lager zijn. 3) Blz. 22: de vraag grootschalig en kleinschalig beschermd wonen is gesteld op 360 woningen in 2015. Wij komen o.b.v. eigen gegevens tot een andere inschatting. 4) Blz 10: - <u>Verzorgingshuis Huize</u> Gaza zouden wij graag gewijzigd zien in <u>Woonzorgcentrum</u> Gaza. 5) Voorts heeft Gaza 53 éénpersoonsappartementen en niet 35 zoals vermeld. 6) M.b.t. de plannen van Gaza: Gaza ziet voor zichzelf een goede toekomst in Harmelen. 7) Aangezien er tussen zelfstandig wonen en de Vijverhof geen keuzemogelijkheden zijn voor senioren in Harmelen, richt Gaza zich op deze doelgroep. Gaza wil dit bij voorkeur samen met GroenWest voor het hele dorp oppakken. Voor de locatie Gaza zijn er plannen in ontwikkeling om te komen tot moderne varianten. Hierbij wordt gedacht aan een mix van groepswonen voor dementerenden, verhuur van appartementen aan senioren met een zorgvraag en een buurthuisfunctie.	1) Er is nog geen specifiek beeld, maar als gemeente kunnen we een rol hebben in het samenbrengen van partijen en mede organiseren van de samenwerking. 2) En 3) de getallen komen uit het rapport Wonen, zorg en Maatschappelijk opvang in de U10 (september 2013) en gelden voor de hele gemeente Woerden. Mocht u over andere cijfers beschikken, dan ontvangen wij deze graag. 4) Is gewijzigd in de Woonvisie 5) Is gewijzigd in de Woonvisie 6) Dat is goed om te horen! 7) Dat klinkt als een goede ontwikkeling die past in het Rijksbeleid en de Woonvisie. Wij blijven graag op de hoogte.
18. Reactie Reinaerde, Hoofdvisie	1) Ja, dat geldt ook voor de GHZ-groep: de conclusie voor de groep GHZ cliënten is

1) 6.4, 3e alinea: geldt dit ook voor GHZ cliënten? 2) 3e alinea leest verwarrend omdat het uit de pas lopen eerst gebruikt wordt om het overschot weer te geven en vervolgens een tekort. 3) overigens herkennen wij het tekort aan doorstroommogelijkheden van zelfstandig wonen maar ook ervaren wij een tekort in dagbestedingsplaatsen voor mensen met een ernstig meervoudige beperking.	dan ook dat er voldoende aanbod is. 2) In de sector GGZ is een overschot. In de sector MO is een toenemende vraag. 3) Staat inderdaad in de woonvisie, uw opmerking mbt dagbesteding geef intern door.
19. Reactie Bolton 1) P.6 Onder 'doelstelling' en 'nieuwbouwpogave' lees ik de spagaat terug die door de gehele visie heen zit: enerzijds 25% sociaal per project, anderzijds dat dit weer een afweging per project moet zijn. Het is het een of het ander. 2) P.6 Onder 'doorstroming' zit nog een dergelijke afweging die helderder uit het stuk naar voren kan komen dan nu of helderder hoe deze afweging in praktijk gemaakt gaat worden: enerzijds bouwen voor groep die nu niet de woning kan kopen die ze willen (veelal starters) anderszijds juist doorstroming op gang krijgen waardoor de starters bestaande bouw kunnen kopen. 3) P.6 'Wonen-zorg': in gemeente woerden zijn er voldoende woon-zorg woningen moet zijn dat in stad woerden er voldoende zijn? In Zegveld is nu niks... 4) Pagina 7, tweede alinea 1.1: dit klinkt haast weer achterhaald, zo hard gaat het alweer op de woningmarkt van Woerden en Utrecht. 5) Pagina 8: het kader. Hier wordt het belang van de genoemde cijfers en algemene gekwantificeerde doelen genuanceerd. Echter, doelen worden wel op aantal vlakken hard gesteld. Zoals de 25% sociaal. 6) Pagina 10: tweede alinea onder 'samenwerking': elders staat dat voldoende zorghuisvesting (in stad Woerden) is. Hier staat iets anders. 7) Pagina 10: paragraaf 2.3, kopje 'nieuwbouw': laatste vijf zinnen: deze redenering volg ik niet, lijkt alsof het wat door elkaar heen staat. 8) Pagina 15, derde alinea: dit staat dus haaks op wat elders in visie staat over maatwerk per project, zoals ook de tweede bullit in het kader op pagina 16 9) Pagina 25, de alinea die de urgentiebeoordeling beschrijft: wanneer er langs niet is gebouwd in een kern, zie ik het ook als een bepaalde urgentie dat er wat gaat komen. 10) Pagina 31: kader. De verwijzing naar de paragrafen uit hoofdstuk 9 lijken niet te kloppen met de inhoudelijke onderwerpen in deze paragrafen. 11) Idem, maar dan voor visie Zegveld: 12) Pagina 4, derde alinea: volgens mij waren er geen makelaars bij die avond. En de vijfde alinea, laatste zin, zou ik dan van maken 'mensen zijn onpeilbaar'oid.	1. De doelstelling 25% sociaal en de afweging per project hoeven niet haaks op elkaar te staan. Met de strategische woningbouwplanning wordt gestuurd op het gemiddelde van 25%. Mochten er redenen zijn voor het realiseren van meer of minder sociale woningen in een project, dan wordt in de strategische woningbouwplanning en met de ontwikkelaar bekeken of een overschot/tekort bij het ene project gecompenseerd kan worden bij een ander project. 2. De gemeente is zich ervan bewust dat doorstroming niet vanzelf gaat en dat mensen ook niet gedwongen kunnen worden om door te stromen. Wel gaat het om het verleiden van mensen om door te stromen naar een andere woning. Instrumenten hierbij zijn het bieden van de woning (in nieuwbouw of bestaande voorraad) die aansluit op de wensen zoals een woning, passend bij de levensfase (gezin, gelijkvloers voor senioren), op de gewenste locatie (blijven wonen in het eigen dorp) en afgestemd op de financiële mogelijkheden in koop of huur. 3. Op het niveau van de gemeente is er voldoende. In de deelvisie Zegveld staat het aanbod in Zegveld beschreven: daar is inderdaad onvoldoende beschikbaar. 4. De woonvisie krijgt een vervolg met de strategische woningbouwplanning. Dit wordt een dynamische werkdocument waarmee ingespeeld kan worden op actuele wijzigingen op de woningmarkt. 5. Het gemiddelde van 25% sociaal is inderdaad een richtlijn waarmee gewerkt wordt. Maatwerk per kern en per locatie wordt ook meegenomen in het vervolg. Dat er voldoende betaalbare sociale huur- en koopwoningen in Woerden moeten zijn is een beleidskeuze van de gemeente 6. Is aangepast 7. Essentie is het realiseren van die woningen waar een tekort aan is. Hierbij wordt per kern gekeken. In hoofdstuk 5.2 is verder ingegaan op de rol van de middeninkomens op de woningmarkt. 8. Zie hiervoor de beantwoording onder 6) 9. Als er een grotere vraag aangetoond wordt vanwege het feit dat er lang niet gebouwd is in een kern, komt dit naar voren bij 'marktkansen'.

Onberekenbaar is wat zwaar in deze context. Maar doe ermee wat je wilt. 13) Pagina 6, hoofdstuk 3 feiten en cijfers: waar nodig ook vergelijk met Nederland als geheel. In zegveld wonen meer kinderen dan Woerden, maar daar wonen weer meer kinderen dan gemiddeld in NL dus is Zegveld in die zin 'extremer' 14) Pagina 7, zesde alinea. De resultaten van dit onderzoek worden elders in deze visie nauwelijks gebruikt. Daar wordt met name ingegaan op doelgroep senioren. De conclusie uit deze alinea echt breder gebruiken. Deze doelgroep was niet aanwezig met de infoavond en dat voel je door het stuk heen. 15) Pagina 9, paragraaf starters en ook paragraaf 6.2: let op dat de dorpsessie niet teveel tot waarheid wordt verheven op dit punt. Er was één jongere en één moeder van een jongere..... Uiteraard was deze oproep helder, maar let op dat je deze oproep van die avond niet tot iets groters wordt verheven. Dat geldt dus ook voor de doelgroep die wordt aangehaald in bovenstaande bullit maar elders in onderzoek niet wordt genoemd. Laatste alinea van deze paragraaf: waar is dit beleid op gebaseerd? Mis hier de onderbouwing. Nu lijkt het er 'vanuit het niets' tussen te staan. 16) Pagina 10, tweede alinea: er zijn toch geen zorgwoningen in Zegveld? Of wordt hier gelijkvloers bedoeld? Wordt nu door elkaar heen gebruikt.. 17) Pagina 12, paragraaf 6.1: wij missen hier nu écht de bestaande vraag die zich de afgelopen jaren heeft opgebouwd maar nu niet bediend wordt. De eerste fase kan groter worden dan het aantal dat hier wordt genoemd. Dit is ons ambtelijk ook op meerdere manieren (zonder aantallen te noemen overigens) bevestigd maar missen wij in dit stuk dat straks toch echt het kader van ons plan Weidz gaat worden. Dit willen wij er echt in opgenomen hebben. Daarnaast gaat de laatste alinea in op Weidz maar daarvoor wordt het plan niet geïntroduceerd. 18) Pagina 13: aandeel sociaal in deze tabellen moet toch maatwerk zijn? Dat is de basis van gehele visie maar deze tabellen gaan hier geheel aan voorbij.....	10. En 11. Is, indien niet kloppend, aangepast 12. Is aangepast. Er waren inderdaad geen makelaars aanwezig. Ook de zinsnede over 'Mensen zijn onberekenbaar' is aangepast naar ' Lang niet iedereen heeft dezelfde wensen. Lang niet iedereen gedraagt zich 'volgens een standaard'.' 13. Er is geen vergelijking gemaakt met Nederland. Wel is duidelijk dat er in Zegveld meer kinderen wonen. 14. Bij de woonvisie ligt de focus op de doelgroepen die extra aandacht nodig hebben, zoals senioren en mensen met een laag inkomen. Dit betekent niet dat er niets gedaan wordt voor andere groepen, zoals gezinnen en mensen met hogere inkomens. Ook voor deze huishoudens wordt gebouwd. In samenwerking tussen gemeente en marktpartijen wordt een goede mix aan woningen gerealiseerd, afgestemd op de vraag. De woonvisie biedt hierbij het kader. Hiervoor vermelde nuancerings in opgenomen in de woonvisie. 15. Tijdens de dorpsessie is een indruk verkregen van de wensen en tekorten. De analyse laat, in samenhang met de bevolkingsopbouw en -samenstelling, zien waar de tekorten zitten. Belangrijker nog dan een analyse op papier is het daadwerkelijk luisteren naar de inwoners en hun wensen. Van ontwikkelaars wordt verwacht dat zij de inwoners bij de planontwikkeling betrekken en het woningbouwprogramma hierop afstemmen. De gemeente stuurt hierbij middels de strategische woningbouwplanning en bewaakt de doelstellingen met betrekking tot het bieden van een gevarieerd woningaanbod, nu en op de lange termijn en afgestemd op de behoefte en bevolkingssamenstelling. Zie verder ook de reactie onder 14) 16. Zorg gerelateerde woningen zijn ook woningen die geschikt zijn voor gelijkvloers wonen met zorg aan huis. 17. Zie ook de beantwoording onder 10) In de strategische woningbouwplanning wordt gestuurd op aantallen, programma, planning en fasering. Als door de ontwikkelaar aangetoond wordt dat er een actuele marktvraag is, wordt dit meegenomen bij de toets op marktkansen. De gemeente stuurt hierbij middels de strategische woningbouwplanning en bewaakt de doelstellingen met betrekking tot het bieden van een gevarieerd woningaanbod, nu en op de lange termijn en afgestemd op de behoefte en bevolkingssamenstelling. 18. 25% sociaal (koop of huur) is het uitgangspunt. Mocht bij de uitwerking maatwerk nodig zijn en aangetoond worden dat afgeweken moet worden dan wordt er nader besproken hoe hier mee om te gaan.
20. Reactie Synchroon Dank voor het toezenden van de concept woonvisie. Wij hebben ons beperkt tot het bestuderen van de hoofdvisie en die van de stad Woerden en inhoudelijk geen opmerkingen of toevoegingen.	Geen Wijzigingen in de Woonvisie

21. Reactie WoonAdviesCommissie Goede ambitieuze visies. Misschien is er een mogelijkheid om voorkeur uit te spreken van het inschakelen van WAC Woerden als onafhankelijk adviseur betreffende wooncomfort en veiligheid ook voor seniorenwoningen. Dit speciaal voor ontwikkelaars/bouwers en/of huurders/kopersverenigingen.	Wij nemen in de Woonvisie op dat de WAC ingeschakeld kan worden als onafhankelijk adviseur.
22. Reactie Dorpsplatform Zegveld 1) Toelichting op de uitgangspunten van het Dorpsplan 2) Jaarbrief wonen 2013-2014(bijlage 3): in Zegveld een tekort van 103 nultredenwoningen en 21 zorgwoningen. Deze aantallen vinden wij niet terug in de deelvisie voor Zegveld van de Woonvisie. 3) Het dorpsplatform bezig met het oprichten van een zorgcoöperatie om inwoners in staat te stellen zo lang als mogelijk is, zo zelfstandig mogelijk, in het dorp te blijven wonen. (...) Eerst resultaten van het onderzoek van het dorpsplatform: De cijfers bevestigen de mening van het dorpsplatform dat er in Zegveld behoefte is aan meer nultredenwoningen en vormen van verzorgd wonen. 4) (...)Voor al die verenigingen zijn vrijwilligers (...). Daarom moet er in het dorp gefaseerd gebouwd worden zodat jonge inwoners een betaalbaar huis kunnen vinden en de groep rond vijftig jaar een geschikte woning in Zegveld kunnen kopen of huren. <u>5. pagina 6 en 7 Staat:</u> in het dorp relatief veel dure woningen staan. Wij stellen voor om hierbij in de tekst enkele kanttekeningen te maken. (...)Vele staan op ruime kavels met een weids uitzicht. De verkoopprijzen liggen relatief hoog. Voor Zegvelders met een niet al te ruime beurs zijn deze woningen veelal onbereikbaar. <u>6) pagina 9</u> Op pagina 9 (bij 4.5 Wonen-zorg) zou de onderbouwende tekst wat steviger mogen zijn. In de komende jaren moeten voor vormen van wonen met zorg veel inspanningen verricht worden. Zie hiervoor de opmerkingen en reacties over ouderenhuisvesting in het voorgaande van deze brief. <u>8) pagina 10</u> Hier staat dat het seniorencomplex Boschslot technisch gezien nog lang niet is afgeschreven. Het dorpsplatform vindt echter dat naar meer aspecten moet worden gekeken. Qua functie voldoen deze woningen beslist niet aan de huidige eisen voor ouderenhuisvesting en dan komt een kortere afschrijvingsduur in beeld. <u>9) pagina 11</u>	1) Nemen we voor kennisgeving aan en constateren dat het Dorpsplan aansluit op de Woonvisie. 2) Deze cijfers komen uit Wel Thuis (2006-2015), programma is afgesloten, daarom gebruiken we ze niet meer. Kun je aanvullend nog iets zeggen? In opdracht van de U10-gemeenten is het rapport 'wonen-zorg en MO in de U10' (september 2013) opgesteld. In dit rapport is geconcludeerd dat de vraag naar zelfstandig, verzorgd wonen toeneemt, mede als gevolg van de extramuralisering. Het gaat dan om woningen met zorg aan huis (waarbij de woning daar dus geschikt voor moet zijn) en verzorgde, zelfstandige woonvormen zoals aanleunwoningen, serviceflats en woonzorgcomplexen. In het rapport wordt een perspectief geschetst waarbij zorg- en dienstencentra binnen een bepaalde straal (woonzorgzone) zorg aan huis gaan bieden. Ook het ombouwen van vrijvallende (niet-zelfstandige) verblijfseenheden in verzorgingshuizen naar zelfstandige aanleunwoningen is een optie. Bij de dorpsessie is de vraag naar gelijkvloerse woningen, in huur en koop, duidelijk naar voren gekomen. Men wil verhuizen naar een geschikte, gelijkvloerse. Een aantal mensen heeft ook aangegeven in de eigen (koop)woning te blijven wonen en deze desnoods hiervoor aan te passen. Bij de programmering wordt de wens voor gelijkvloerse woningen meegenomen. 3) Prima initiatief. We hebben het initiatief zorgcoöperatie benoemd in de Woonvisie. 4) Komt overeen met de Woonvisie 5) Aangepast in Woonvisie 6) Zie hiervoor de beantwoording onder 2) 7) De gemeente kan niet sturen op afschrijvingstermijnen van woningen die in eigendom zijn bij anderen, in dit geval GroenWest. In de tekst is wel toegevoegd dat De woningen niet meer voldoen aan de huidige eisen voor ouderenhuisvesting. 8) Aangepast in Woonvisie 9) Aangepast in Woonvisie 10) Er is geen cijfer voor de gehele gemeente berekend. De waardering in de dorpen

Vanaf het centrum van Zegveld naar het station in Woerden is het op een gewone fiets een rit van 20 minuten en niet 10 minuten. 10) <u>pagina 11</u> bij de dagelijkse voorzieningen een wat uitgebreidere opsomming op zijn plaats is. 11) In de laatste zin op deze pagina staat dat de inwoners het wonen in Zegveld met een acht waarderen. Hoe ligt dat voor de gehele gemeente? Door het waarderingscijfer voor de gehele gemeente erbij te zetten gaat het cijfer voor Zegveld meer leven. 12) Het initiatief van het Thomashuis om in de plint van de Florijn een activiteitencentrum te beginnen mag ook niet onvermeld blijven als het over leefbaarheid gaat. 13) <u>pagina 12</u> Hier worden prognoses gegeven voor de bevolkingsgroei van de kern Zegveld tot 2020 en later. Uit deze prognoses blijkt dat krimp voorlopig niet aan de orde is. Dat het toekomstige woningbouwprogramma op dit gegeven dient te worden afgestemd zou er wat krachtiger mogen staan. Het voortdurend volgen van de behoefte aan woningen versus aanbod en passende acties als hier fricties ontstaan is de ambitie in het toekomstig beleid. Op deze pagina staat halverwege dat tijdens de dorpsessie gevraagd is naar gelijkvloerse woningen voor senioren waarbij er een voorkeur is voor koop. Het dorpsplatform wil hierbij aantekenen dat het bekend is dat Zegvelders in meerderheid graag een woning kopen maar dat voor inwoners met een smalle beurs er de mogelijkheid moet zijn om te huren. En als het om woningen gaat waarin met WMO-geld voorzieningen zijn aangebracht zal er bij huurwoningen sneller sprake zijn van doorstroming dan bij koopwoningen. 14) <u>pagina 14</u> Op pagina 14 staat een passage over levensloopgeschikte woningen. De rol van de gemeente zou naar het idee van het platform wat prominenter neergezet moeten worden. Gemeente en woningbouwcorporatie kunnen prestatieafspraken maken over het geschikt maken van woningen voor specifieke doelgroepen.	ligt allemaal op een ruime acht. In Stad Woerden varieerde de score van 7 tot 10 en is het gemiddelde ook 8. 11) Aangepast in Woonvisie 12) In de woonvisie is een nieuwbouwopgave opgenomen die antwoord geeft op de groei van de bevolking. Er wordt gestreefd naar een aanbod in alle prijscategorieën. 13) Corporaties hebben een taak in het geschikt maken van de huurwoningvoorraad die in eigendom zijn bij de corporatie. Gemeente en corporaties maken hier afspraken over in de prestatieafspraken. Gemeente en corporaties hebben geen zeggenschap over de woningen in particulier eigendom. Het is aan de woningeigenaren om zelf de woning comfortabeler en energiezuiniger te maken als hier behoefte aan is.
23. Reactie Burgland Projectontwikkeling B.V. Op blz. 15 Stad Woerden staat voor de locatie Den Oudsten/Breeveld vermeld dat er nog geen plannen bekend zijn. (...) Graag de plannen en woningaantallen opnemen in de woonvisie.	Burgland en gemeente zijn met elkaar in overleg. Onderdeel van dit overleg is het concept-Masterplan. Deze is niet vastgesteld en heeft op dit moment geen officiële status. Daarom zijn en worden er geen specifieke woningaantallen voor Breeveld/Den Oudsten opgenomen in de Woonvisie.

24. Reactie inwoners Woerden 1) Met wonen meta-doelstellingen realiseren: nadenken over manieren van wonen waarop diverse groepen in de samenleving elkaar meer gaan ontmoeten; ontwerpen waar verschillende groepen samen kunnen wonen. Meer aandacht voor diverse (inkomens)groepen. Actievere sturing op diverse bouwplannen en dat niet alleen de projectontwikkelaar of woningbouwvereniging daar iets over bepaalt. Dit vereist een andere manier van denken en dus van bouwen. Ook in de koopsector zou er meer op deze doelen gestuurd kunnen worden. 2) Hoop op hoger ambitieniveau duurzaamheid: de hele bouwketen duurzaam inrichten. Dus zowel criteria voor bijvoorbeeld zonnepanelen, maar ook nadenken over de verwerving en het gebruik van grondstoffen en de mogelijkheid tot hergebruik van die grondstoffen als woningen te zijner tijd weer worden afgebroken. 3) Onderbelicht is de rol van de inwoners. De markt moet het werk doen en de overheid faciliteert dat. Eigenaar/ inwoners van koophuizen moeten het zelf doen. Zij zijn dus eigenlijk ook een marktpartij. Maar de overheid zou ook de rol van groepen in de samenleving kunnen stimuleren door groepen inwoners de ruimte te geven om zelf met bouwplannen te komen gebaseerd op de onder 1 en 2 genoemde uitgangspunten. De gemeente zou deze groepen dienen te faciliteren (toegang tot financiers, reserveren van locaties faciliteren van het realisatieproces e.d.). Concreet hopen wij dat op het Defensie-eiland nog ruimte gevonden kan worden om een begin te maken met de realisatie van een project dat gebaseerd is op deze uitgangspunten.	1) De gemeente staat open voor dit soort initiatieven en er zijn ook een aantal van dit soort projecten door de gemeente geïnitieerd en gefaciliteerd bv Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in De Riethof Waterrijk. Uiteindelijk is er een beperkte groep mensen die dit avontuur wil aangaan, maar zeker de moeite waard! Ditzelfde is geprobeerd in Kamerik, maar daar was op dat moment onvoldoende belangstelling voor. Ook bij ontwerp van de openbare ruimte is aandacht voor ontmoeting. We zien dat diverse ontwikkelende partijen inwoners een grotere rol geven in de bouw van hun woning bv Bolton à la Carte, GroenWest: Woongroep Vierwoudstedenmeer. 2) In het Actieprogramma Duurzaamheid is opgenomen hoe de gemeente Woerden inzet op de verduurzaming van Woerden. Dit gebeurt aan de hand van de thema's 'klimaat-neutrale gemeente', 'gebiedsontwikkeling', 'duurzame gebouwen en leefomgeving', 'duurzame gebruikers', 'duurzame mobiliteit' en 'leefbaarheid'. De gemeenteraad heeft in oktober de motie 'Duurzaam met een doel' aangenomen. Hierin is de ambitie opgenomen om als gemeente in 2030 klimaatneutraal te zijn. De aanpak om dit te bereiken is gericht op drie speerpunten: duurzame buurten, duurzame bedrijven en de duurzame eigen organisatie. Energiebesparing in de woningbouw in particulier bezit valt onder het speerpunt duurzame buurten. De speerpunten worden samen met inwoners, gemeente, bedrijven en overige betrokken partijen uitgewerkt. De precieze aanpak wordt verwerkt in het Actieprogramma duurzaamheid. 3) Zie punt 1. Op het Defensie-eiland worden nog 2 fases gerealiseerd. Met de ontwikkelaar Blauwhoed-Vorm is een overeenkomst gesloten voor de verdere ontwikkeling. U kunt contact opnemen met de ontwikkelaar om te kijken of uw idee/initiatief een plek kan krijgen op het Defensie-eiland.
25. Reactie inwoner Woerden 1. In de woonvisie is veel terug te vinden over hetgeen er besproken is tijdens de wijkavonden. Alleen lezen wij dat er voor de Bomen- en Bloemenbuurt veel vraag was naar vrije sector huurwoningen voor senioren, volgens ons ging het juist om sociale huurwoningen voor de mensen met een midden inkomen. 2. We lezen niets over een appartementencomplex welke gaat komen op het oude ID-college terrein. Er is toen gevraagd of er daar dan ook voor deze groep senioren met midden inkomen huurwoningen kunnen komen.	1. In onze herinnering ging het om vrije sectorhuur omdat de middeninkomens met een inkomen vanaf €34.000 vanwege hun inkomen vrijwel geen sociale huurwoning meer toegewezen krijgen. 2. Deze locatie wordt opgenomen in de Woonvisie. Het woningbouwprogramma voor deze locatie is niet bekend, maar woningen voor senioren met een midden inkomen is zeker één van de mogelijkheden op die plek. Deze wens die op de wijkavond is geuit, wordt meegenomen bij de planontwikkeling.

26. Reactie www.polderhaanwijk.nl Wij steunen het burgerinitiatief. Gemeente: daarin worden terechte opmerkingen gemaakt over de rode contour en duurzame groene inrichting!	Zie antwoord op Reactie 14. Burgerinitiatief Haanwijk
27. Reactie inwoner Harmelen via IkbenWoerden.nl 36 woningen per jaar bouwen is veel te veel. Neem in de woonvisie de resultaten uit www.funda.nl mee. Er staat heel veel te koop in en nabij Harmelen. Wordt er rekening gehouden in de woonvisie met feit dat er ook woningen te koop staan? En dat de bevolking afneemt over te 10 jaar?	Bij de woningbehoefteraming is rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad en het aantal woningen dat als gevolg van de bevolkingsgroei toegevoegd moet worden. Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma wordt gestuurd op het toevoegen van woningen die aanvullend zijn op het reeds aanwezige woningaanbod. De uitgangspunten met betrekking tot het toevoegen van woningen is afgestemd op de bevolkingsgroei. Tevens is in de woonvisie benoemd dat er mogelijk op lange termijn, na 2040, sprake kan zijn van een bevolkingsafname en dat op dat moment ook geen extra woningen meer nodig zijn.
28. Reactie inwoner Harmelen via IkbenWoerden.nl Bouw voor senioren in centrum en starters kunnen doorstromen! Ik sta overigens al heel lang op de wachtlijst voor een seniorenwoning in Harmelen. En voel me totaal niet gekend als jullie praten over woningbouw in de polder. Doorstromers en starters kunnen prima in de eensgezinswoningen van de senioren.	Bij nieuwbouw voor senioren wordt zeker rekening gehouden met de locatie. Bij het woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met doorstroming, het bouwen van woningen voor senioren waarmee groter eengezinswoningen vrij komen voor starters en gezinnen.
29. Reactie inwoner Harmelen via IkbenWoerden.nl Eeuwig zonde en absoluut niet nodig dat de gemeente de polder Haanwijk noemt als mogelijke woningbouwlocatie. Inwoners van Harmelen/Woerden: dat is onze polder, rust en prachtige buffer tussen dorp en stad!!!!!!	Zie antwoord op Reactie 14. Burgerinitiatief Haanwijk
30. Reactie via IkbenWoerden.nl, Burgerinitiatief polder Haanwijk (open) rode contouren sluiten: woonvisie laat zien dat behoefte binnenstedelijk ligt (senioren/starters). Woningbouwplannen op polder Haanwijk onwenselijk en sluit niet aan op de behoefte in de woonvisie. Gezien de ambitie, behoefte, en trend in de bevolkingsprognoses ligt het voor de hand dat de focus voor woningbouw binnen de rode contouren ligt. Wij pleiten ervoor de open rode contour langs polder Haanwijk te sluiten.	Zie antwoord op Reactie 14. Burgerinitiatief Haanwijk
31. Reactie inwoners Harmelen via IkbenWoerden.nl Woningen voor senioren op locatie De Fontein (WA-laan), Haanwijk voor gezinnen! Locatie Fontein: in 2016 beschikbaar. Geschikt voor senioren: aansluitend aan de Eikenlaan: bungalows/patiowoningen. Ruimte voor 10 stuks op ca. 225 m2	Bij nieuwbouw voor senioren wordt zeker rekening gehouden met de locatie. Bij het woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met doorstroming, het bouwen van woningen voor senioren waarmee groter eengezinswoningen vrij komen voor starters en gezinnen. We nemen uw idee mee in de strategisch woningbouwplanning.

32. Reactie Dorpsplatform Kamerik

- 1 Enkele malen komt de “rode contour” aan de orde als belangrijke potentiële beperking van ontwikkelmogelijkheden in Kamerik en Kanis (zie blz 2 en ook blz 12 en 13). In het stuk ontbreekt een schets per kern waarin de rode contour zichtbaar wordt gemaakt. Gaarne toevoegen.
- 2 Inhoudelijk wordt hierover ook een belangrijk punt aan de orde gesteld op blz 13: “Noordoost fase drie”.
Het rapport meldt dat om te blijven bouwen voor eigen behoefte, is er meer ruimte nodig dan de nu bekende locaties. De derde fase voor Noordoost ligt buiten de rode contouren.
Graag nadrukkelijk opnemen in het rapport dat op termijn (vallend in de termijn voor de woonvisie) de ruimte “noordoost fase drie” eveneens beschikbaar wordt als potentiële locatie waardoor de rode contour zal moeten opschuiven.
Ambtelijke actie op dat gebied is noodzakelijk.
- 3 Door de aandacht die in het rapport wordt gegeven aan senioren en de woonbehoefte van senioren komen starters en hun woonbehoeften in onze ogen onvoldoende aan bod. (...) Gaarne toevoegen aan het rapport.
- 4 Ook stellen wij voor dat het begrip “starter” wordt gedefinieerd,
- 5 Demografische ontwikkeling voor Kamerik in paragraaf 3.2 zou wat uitgebreider mogen.
- 6 Senioren hebben behoefte aan wonen op één nivo. Dat hoeft niet perse begane grond te zijn zoals wordt aangegeven in paragraaf 4.4. Gaarne aanpassen.

1. Toegevoegd
2. De rode contouren worden door de provincie bepaald. De gemeente zal zich inspannen om de rode contour ten behoeve van de locatieontwikkeling te laten aanpassen en gaat hierover in overleg met de provincie. De woonvisie dient hiervoor ter onderbouwing van de behoefte.
3. Aangepast in de paragraaf starters: ‘Het beleid voor starters in Kamerik en Kanis is gericht op het vrijmaken van betaalbare woningen middels doorstroming en, bij onvoldoende aanbod in de bestaande voorraad, op nieuwbouw.’
4. Begrip staat in de woonvisie en is ook in de deelvisie toegevoegd.
5. Tot het schaalniveau van een dorp zijn niet meer gegevens beschikbaar dan nu in de visie staat.
6. Aangepast.

Gemeente Woerden
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 45
3440 AA Woerden

Bezoekadres
Oslolaan 2, Woerden

Postadres
Postbus 2171, 3440 DD Woerden

T 088 012 90 00
I www.groenwest.nl
E info@groenwest.nl

KvK 30039900
BTW NL 8033.26.907.B01
Bank NL17 RABO 0338 3005 38

Datum: 19 mei 2015
Betreft: woonvisie Woerden
Kenmerk:
Behandeld door: G. Neijenhuijs
Pagina: 1/2

Geacht College,

Onlangs heeft u de woonvisie Woerden Woont vastgesteld en deze aangeboden aan de Gemeenteraad. Wij willen graag de gelegenheid nemen om u onze reactie te geven.

Wij stellen het zeer op prijs dat u ons vanaf de start uitgebreid heeft betrokken in de voorbereidingen van de nieuwe woonvisie en daar tijd voor heeft uitgetrokken. GroenWest is daarom bij alle dorps- en wijk sessies aanwezig geweest. Ook heeft GroenWest waar nodig actuele markt- en onderzoeksgegevens ter beschikking gesteld.

De woonvisie *Woerden Woont* is voor ons een belangrijk document; het vormt immers de opmaat voor het maken van nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente Woerden en GroenWest en Woningbouwstichting Kamerik. Het is belangrijk om gezamenlijk de situatie op de Woerdense woningmarkt en de positie van de betrokken partijen te analyseren en zoveel mogelijk tot een gemeenschappelijk beeld te komen.

Vergeleken met de periode waarin de vorige (en inmiddels afgelopen) afspraken zijn gemaakt, is er veel veranderd. De woningmarkt heeft een crisis doorgemaakt. Door de economische crisis en de gerealiseerde bezuinigingen is de bestedingsruimte en investeringscapaciteit van huishoudens, gemeente en corporaties verslechterd. Er is nieuwe regelgeving voor de corporaties tot stand gekomen, die onze activiteiten inperkt en de invloed van de gemeente en huurdersorganisaties op ons beleid vergroot.

De nieuwe woonvisie geeft de visie en de wensen weer van de gemeente. Wij onderschrijven uw visie en delen uw wensen. Ook GroenWest ziet 'betaalbaarheid', 'beschikbaarheid' en 'geschikt wonen voor iedereen' als belangrijke prioriteiten. Kwetsbare groepen moeten erop kunnen blijven rekenen dat wij ons inspannen hen te huisvesten, nu en in de toekomst.

Betaalbaarheid is ook één van de speerpunten van het beleid van GroenWest. Zo zijn wij verheugd dat wij dit jaar in staat zijn om de huren voor onze doelgroep met slechts één procent te verhogen. Daarmee behoort GroenWest tot de corporaties met de laagste huurverhogingen in de regio.

Daarnaast vinden we het belangrijk onze voorraad te verduurzamen en kwalitatief op peil te houden. In dit kader zal GroenWest de komende jaren ook (beperkt) huurwoningen verkopen. Waar nodig willen we nieuwe sociale huurwoningen realiseren om de sociale voorraad op peil te houden en onze voorraad te vernieuwen. GroenWest onderschrijft de conclusie van de gemeente dat de nieuwbouwopgave voor sociale huur beperkt is. Evengoed is GroenWest content met het uitgangspunt van de gemeente dat er

Datum 20 mei 2015
Pagina 2/2

ook bij nieuwbouw aandacht blijft voor het toevoegen van woningen in het sociale segment, zowel in huur als in koop.

GroenWest zal zich blijven inspannen om de wensen van de gemeente Woerden zoveel mogelijk te realiseren. Daarbij moet wel worden aangetekend dat wij de komende jaren te maken krijgen met rijksbeleid dat op belangrijke punten nog moet worden uitgewerkt. Daardoor kan onze financiële ruimte per jaar veranderen. Ondertussen is het van belang de schaarse middelen zo optimaal en efficiënt mogelijk in te blijven zetten.

In dat verband willen wij nog uw aandacht vragen voor het volgende.

In de nieuwe regelgeving voor corporaties krijgen de corporaties de opdracht de lage inkomens (primaire doelgroep) bij woningtoewijzing passend te huisvesten, dat wil zeggen in woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Om de slaagkansen van deze doelgroep op peil te houden, zullen wij de streefhuren van vrijkomende woningen in de nabije toekomst mogelijk naar beneden moeten bijstellen. Hoewel wij de financiële effecten hiervan nog niet hebben kunnen doorrekenen, willen we benadrukken dat deze effecten mogelijk groot zullen zijn. Dat betekent dat de ruimte om keuzes te maken mogelijk verder afneemt.

De gemeente Woerden wil bij de verdere uitwerking van de woonvisie vraag en aanbod naar wonen en zorg per kern verder uitwerken. GroenWest wil hier graag haar bijdrage aan leveren. Dit omdat er meer nodig is dan een goede en betaalbare woning om mensen met een zorgvraag langer zelfstandig te laten wonen. De wijze waarop zorg en service aan huis kan worden geleverd is daarbij een belangrijke succesfactor. Goede samenwerking tussen alle betrokken partijen is daarbij noodzakelijk.

Wij willen de komende periode graag samen met u en met onze huurdersvereniging HV Weidelanden van GroenWest bespreken welke prestatieafspraken haalbaar zijn en optimaal bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van het wonen in Woerden. Wij zullen daarbij transparant zijn over onze financiële ruimte.

GroenWest zou het erg op prijs stellen als deze reactie wordt meegenomen in de bestuurlijke besluitvorming over de nieuwe woonvisie.

Met vriendelijke groet,

Karin Verdooren
directeur-bestuurder

Agendapunt:

Onderwerp: Woonvisie Woerden 2015-2020

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 12 mei 2015 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. De Woonvisie Woerden 2015-2020 inclusief de 4 deelvisies per woonkern vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op 25 juni 2015

De griffier

De voorzitter

E.M. Geldorp

V.J.H. Molkenboer
