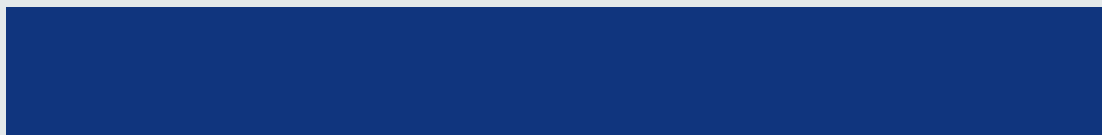


Addendum bij de Woonvisie

Gemeente Nieuwkoop



Addendum bij de Woonvisie



Gemeente Nieuwkoop

Datum 28 oktober 2024

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwkoop

Contactpersoon: Berend van Engelen en Marit Blick

Nadere inlichtingen: Arian Boersma; arian.boersma@rigo.nl

Projectnummer: P47320



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

 **Inhoud**

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Ontwikkelingen en visie	2
2.1	De Woonvisie 2016 in een notendop	2
2.2	De belangrijkste veranderingen op het gebied van wonen	3
2.3	De hernieuwde visie op wonen voor Nieuwkoop	4
3	Thema: Een aantrekkelijke gemeente	6
3.1	Wat er al is bijgesteld / uitgewerkt	6
3.2	Nieuwe accenten en verdere uitwerking	6
4	Thema: Een betaalbare en beschikbare voorraad	8
4.1	Wat er al is bijgesteld / uitgewerkt	8
4.2	Nieuwe accenten en verdere uitwerking	8
5	Thema: Wonen met zorg en welzijn	11
5.1	Wat er al is bijgesteld / uitgewerkt	11
5.2	Woonzorgvisie (ter besluitvorming)	11
	Bijlage	12

1 Inleiding

De Woonvisie Nieuwkoop dateert van 2016 en heeft een looptijd tot en met 2025. Sinds 2016 is er het een en ander veranderd op de woningmarkt en in de beleidskaders. Dat maakt een actualisering nodig. De hoofdlijnen van de Woonvisie Nieuwkoop staan echter nog overeind. In dit Addendum geven wij aan wat de veranderingen zijn, op welke punten het woonbeleid van Nieuwkoop al is uitgewerkt of aangepast, en op welke punten accentverschuivingen en uitwerkingen nu wenselijk zijn.

1.1 Aanleiding

De huidige Woonvisie van de gemeente Nieuwkoop komt uit 2016. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt en in het woonbeleid. Er zijn nieuwe afspraken en beleid gemaakt op het niveau van het Rijk, de provincie en de regio Holland Rijnland. Ook de gemeente heeft nieuw beleid (bijv. in de Omgevingsvisie) of voornemens (bijv. Collegeprogramma 2022-2026) geformuleerd, op het gebied van wonen en aanpalende beleidsvelden.

Daarom is er behoefte aan een Addendum op de huidige Woonvisie. Deze geldt gedurende de resterende looptijd van de Woonvisie: tot en met 2025. Het Addendum bevat een update van de huidige Woonvisie. De huidige thema's/ambities (een aantrekkelijke gemeente, een betaalbare en beschikbare voorraad, wonen met zorg en welzijn) blijven behouden, maar de invulling wordt waar nodig geactualiseerd, aangevuld en geconcretiseerd waarbij we ook ingaan op het instrumentarium. Deze actualisering betreft aanpassingen die al bekend zijn, omdat het bijvoorbeeld een lokale vertaling is van geaccordeerde regionale afspraken of een uitwerking van het Collegeprogramma.

Op het gebied van wonen en zorg verandert er het meest. De rol van de gemeente is hier groter geworden en de gemeente wordt geacht een woonzorgvisie op te stellen om invulling te geven aan die nieuwe rol. We hebben dat opgepakt. De nieuwe Woonzorgvisie vervangt het betreffende thema in de huidige Woonvisie en is bijgevoegd als separate bijlage.

In 2026 gaat de Wet versterking regie volkshuisvesting naar verwachting in. Op basis van die wet moeten gemeenten een 'volkshuisvestelijk programma' maken als uitwerking van de Omgevingsvisie. Woonvisie en woonzorgvisie gaan dan op in dit volkshuisvestelijk programma.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de Woonvisie 2016 en op de belangrijkste veranderingen op de woningmarkt en in het woonbeleid, zowel landelijk, provinciaal, regionaal als gemeentelijk sinds die tijd. We geven aan wat deze betekenen voor de Nieuwkoopse visie op wonen en voor de hoofdlijnen van de Woonvisie.

In de hoofdstukken 3 t/m 5 gaan we in op de drie thema's van de Woonvisie: een aantrekkelijke gemeente, een betaalbare en beschikbare woningvoorraad, en wonen met zorg en welzijn. Per thema beschrijven we wat er sinds 2016 al is aangepast (bijvoorbeeld door provinciaal beleid of bij vaststelling van de Omgevingsvisie Nieuwkoop) en uitgewerkt. Daarna gaan we in op meer recente ontwikkelingen en de nieuwe accenten die nu worden voorgesteld.

2 Ontwikkelingen en visie

We zetten als eerste de hoofdlijnen van de Woonvisie Nieuwkoop 2016 uiteen. Vervolgens gaan we in op de belangrijkste ontwikkelingen die zich sinds 2016 op het gebied van het wonen hebben voorgedaan. De laatste paragraaf gaat in op de nieuwe accenten die wij daardoor hebben gelegd in onze visie op het wonen in onze gemeente.

2.1 De Woonvisie 2016 in een notendop

De huidige Woonvisie beschrijft de maatschappelijke en economische ontwikkelingen die het woonbeleid in de gemeente beïnvloeden, opgevolgd door de visie op wonen in de gemeente voor 2025, waarna wordt ingegaan op drie overkoepelende thema's. De Woonvisie sluit af met een actieprogramma. We vatten deze onderdelen kort samen in onderstaand kader.

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen

- Nieuwe rollen woningcorporaties n.a.v. Woningwet 2015. Het streven om jaarlijks prestatieafspraken te maken.
- Woningmarkt verandert van een aanbodgerichte markt naar een vraag-gestuurde markt.
- Het overheidsbeleid is gericht op extramuralisering.
- Woonagenda Holland Rijnland (2014).

Visie wonen voor 2025

- Nieuwkoop beschikt over een hoogwaardig woon- en leefklimaat, het is daardoor een aantrekkelijke gemeente om in te wonen.
- Elk van de 13 dorpen heeft zijn eigen karakter. Kleinere dorpen profiteren van de voorzieningen van grote kernen.
- Er worden nieuwe woningen gebouwd, die in eerste plaats bestemd zijn voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking.
- Het woningaanbod biedt voldoende en betaalbare huizen voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen.
- Nieuwe woningen spelen in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van nieuwe bewoners.
- We kijken naar woningtypen die breed inzetbaar of aanpasbaar zijn.
- In de toekomst wonen we duurzaam in een energiezuinige woning.

Drie overkoepelende thema's

Een aantrekkelijke gemeente

Om een aantrekkelijke gemeente te blijven, is een vitale dorpenstructuur van groot belang. Een divers aanbod van voorzieningen draagt bij aan een hoogwaardig leefklimaat. De levensvatbaarheid van het voorzieningenaanbod is afhankelijk van een gemengde bevolkingssamenstelling. Daarom richt het eerste thema zich op het aantrekken van jonge gezinnen, behouden van jongeren en een gevarieerd aanbod voor elke gezinsomvang.

Een betaalbare en beschikbare voorraad

Het moet voor iedereen mogelijk zijn om in Nieuwkoop te blijven wonen. Hiervoor zijn woningen nodig voor elke portemonnee. Vooral het aanbod aan sociale huurwoningen en woningen voor de middeninkomens vragen aandacht binnen dit thema.

Wonen met zorg en welzijn

Nieuwkoop is een fijne gemeente om in te wonen. Ook als je ouder wordt of als er een zorgbehoefte ontstaat. De veranderingen in de zorg en de vergrijzing hebben samen een effect op de woningmarkt. Het derde thema gaat over langer thuis wonen, levensloopbestendige woningen en over beschikbare ondersteuning die mensen nodig hebben.

2.2 De belangrijkste veranderingen op het gebied van wonen

Al hoewel deze drie overkoepelende thema's uit de Woonvisie 2016 nog steeds leidend zijn voor onze gemeente, is er ook het een en ander veranderd in de afgelopen jaren.

Belangrijke regionale/landelijke ontwikkelingen op de woningmarkt en in de beleidscontext:

- Er is een groot woningtekort ontstaan in heel Nederland, zeker ook in onze gemeente. De vragersmarkt is weer een aanbodmarkt geworden. De kooprijzen zijn flink gestegen en dat geldt ook voor de wachttijden voor een sociale huurwoning.
- De bevolkingssamenstelling is veranderd. Door de vergrijzing en de individualisering zijn er steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens. Vooral het aantal (alleenstaande) ouderen neemt toe.
- Er gelden steeds hogere eisen voor duurzaamheid: onder andere woningisolatie en energietransitie.
- De extramuralisering van de zorg wordt doorgezet. Niet alleen ouderen wonen langer zelfstandig, maar ook andere groepen kunnen minder snel terecht in een instelling of gaan weer eerder zelfstandig wonen. Ook is sprake van decentralisatie.
- De Omgevingswet is vanaf 1 januari 2024 van kracht. Hierin zijn alle wettelijke ruimtelijke kaders geïntegreerd.
- Sinds 2022 is er weer een minister voor volkshuisvesting en neemt de rijksoverheid weer meer de regie in handen. In het kader van de **Nationale woon- en bouwagenda** worden inhoudelijke programma's opgesteld. De belangrijkste zijn: Programma Woningbouw, Programma Een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen), Programma Wonen en zorg voor ouderen. In Woondeals maakt het rijk afspraken met regio's over de opgaven. Via het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting krijgt ook de provincie een grotere rol en worden de gemeentelijke taken verbreed naar huisvesting in combinatie met zorg en ondersteuning van aandachtsgroepen.
- Omgevingsvisie Zuid-Holland (in werking per 1 april 2023), Omgevingsprogramma Zuid-Holland (in werking per 1 april 2023).
- Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040 (2021).
- Woondeal/**Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland** (maart 2023), van Rijk, provincie, gemeenten en woningcorporaties.
- **Regionale Woonagenda Holland Rijnland** (juni 2023). Doelen zijn:
 - de regionale omgevingsagenda 2040 als vertrekpunt;
 - woningbouwproductie doorzetten en verder opvoeren;
 - meer ruimte voor betaalbare en kleine woningen;
 - meer ruimte voor aandachtsgroepen;
 - voldoende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

In de Woonagenda is o.a. opgenomen dat gemeenten de afspraken uit de Woonagenda uiterlijk in 2025 verankeren in hun eigen beleid.

Belangrijke Nieuwkoopse ontwikkelingen

Ook in onze gemeente zijn er veranderingen in het beleid, deels inspelend op de veranderende regionale/landelijke context:

- In 2020 is het **Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop** vastgesteld, waarbij de focus ligt op het bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op bouwen voor doorstroming. De doelgroep ouderen en doorstroming krijgen meer nadruk dan voorheen. Het resulteert in een programma met veel minder grondgebonden woningen en veel meer tweekamer (jongeren) en driekamer (ouderen) appartementen. Deze verschuiving is van invloed op elk van de drie thema's in de Woonvisie.
- Voor onze gemeente hebben we in 2021 een **Omgevingsvisie** vastgesteld, waarin het wonen al een plek heeft gekregen. Hierin worden een aantal andere accenten gelegd dan in de Woonvisie. Zo is het kernenbeleid vervallen. Nog geen onderdeel van de Omgevingsvisie is de benodigde zorg en ondersteuning in relatie tot wonen; het programma Een thuis voor iedereen is immers pas daarna gekomen.
- In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat het aantal inwoners en bezoekers in de gemeente toe neemt. Tot 2030 is de groei sterk, daarna neemt de groei in snelheid af. De samenstelling van de bevolking verandert ook. Er zijn meer oudere mensen in de toekomst en steeds kleinere huishoudens. Het aantal oudere eenpersoonshuishoudens neemt toe, met een stijgende zorgvraag tot gevolg.
- Ook wordt in de Omgevingsvisie vastgesteld dat de regio een flink tekort aan woningen kent. Veel mensen hebben moeite om een goede en betaalbare woning te vinden. Bovendien versterken de groeiende bevolking en dalende huishoudensgrootte de woningbehoefte. De vraaggerichte markt, zoals beschreven in de Woonvisie 2016, is (al snel) weer een aanbodgerichte markt geworden.

2.3 De hernieuwde visie op wonen voor Nieuwkoop

Wat betekent het voorgaande voor de gemeentelijke visie op wonen? We geven hieronder de belangrijkste uitgangspunten weer.

Omgevingsvisie Nieuwkoop (2021)

De daarin opgenomen uitgangspunten voor wonen zijn:

- Bij woningbouw zijn de bevolkingsopbouw en de ontwikkeling daarvan leidend. Er zijn meer woningen nodig voor **starters, ouderen en jonge gezinnen**. Dit betekent in verhouding minder grondgebonden woningen en **meer (kleine) appartementen**. De ambitie is **meer betaalbare woningen** en meer verschillende woningtypen.
- De woningvoorraad moet **voor elke levensfase** geschikt (te maken) zijn. Daarom wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan nieuwe behoeften, zoals van senioren die zelfstandig willen blijven wonen, of voor mantelzorg.
- Een **gezonde, sociale leefomgeving** staat centraal bij het ontwikkelen van nieuwe woonwijken en het aanpassen van bestaande woonwijken. Dat betekent ruimte voor groen, ontmoeting en beweging. Leefomgeving ook beter inrichten op de groeiende groep senioren en rekening houden met klimaatveranderingen.
- Extra woningen zijn nodig om het woningtekort tegen te gaan en houden de dorpen sterk en levendig. **Tot 2030 zijn er 1900 woningen nodig, en tot 2040 nog minimaal 400.** De bouw van deze woningen vindt verspreid over alle dorpen plaats. Het type en aantal woningen dat wordt gebouwd, past bij de grootte en het karakter van het dorp. (Het kernenbeleid vervalt)

- Woningbouw vindt in principe zoveel mogelijk plaats op **vrijkomende locaties binnen dorpsgrenzen**. Er wordt in een hogere dichtheid gebouwd: dorpse compacte woonmilieus en woningtypes. Ruimte voor groen en een gezonde leefomgeving blijft belangrijk. Niet alles past in de dorpen; als we aan de rand van een dorp in het landschap bouwen, gebeurt dit zorgvuldig en op een passende manier.

Collegeprogramma Nieuwkoop 2022-2026

In ons Collegeprogramma uit 2022 wordt bovenstaande bevestigd en benoemen we ook enkele nieuwe aandachtspunten:

- De **druk op de woningmarkt is hoog**. We vinden het belangrijk dat juist onze **eigen inwoners** in ‘hun’ dorp kunnen blijven in de buurt van familie en vrienden. De sterke sociale samenhang willen we behouden.
- We koppelen de woningbouw aan doelgroepenbeleid, om te zorgen voor een gezond demografisch evenwicht van de samenleving. Dit betekent dat we in de opgave specifiek aandacht hebben voor **huisvesting voor jongeren, ouderen en met (24-uurs) zorg en welzijn**.
- Als overheid zijn wij verplicht om voor uiteenlopende doelgroepen voor woonruimte te zorgen zoals jongeren, starters en gezinnen. **Ouderen** blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, al dan niet met hulp van een mantelzorger of wijkverpleegkundige. Vanaf 2023 zijn we verplicht om mensen, die in Nieuwkoop staan ingeschreven vanuit de **maatschappelijke opvang en beschermd wonen**, ook een thuis te geven. Ook moeten en willen we zorgen voor woonruimte voor bijvoorbeeld vergunninghouders en arbeidsmigranten.
- Niet iedereen heeft dezelfde woonbehoefte. Daarom verdelen we woningen over verschillende kernen in een gevarieerde mix aan woontypen en prijsklassen. De **nadruk ligt op goedkope en middeldure woningen**, zowel huur als koop, waarbij we vasthouden aan (minimaal) 45% in het sociale segment (sociale en middenhuur en goedkope koop). Dit percentage kan wijzigen in navolging van Rijksbeleid met betrekking tot extra opgaven. Hierbij kijken we altijd naar wat passend en haalbaar is binnen onze dorpen.
Na vaststelling van het Collegeprogramma hebben we ons verbonden aan de daarna gemaakte afspraken in Holland Rijnland (Regionale Woonagenda en Regionale Realisatieagenda Wonen), waarin **tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment**¹ zal worden gebouwd.
- Het (financieel) **bereikbaar en betaalbaar houden en maken van een woning voor de inwoners** van Nieuwkoop.
- Voldoende **woonconcepten met zorg** om aan de (toekomstige) zorgvraag van onze inwoners te kunnen voldoen.
- Bevorderen van de **doorstroming** op de woningmarkt.

In de komende hoofdstukken zoomen we in op de drie verschillende thema’s van de Woonvisie. Daarin komen hierboven genoemde punten mogelijk opnieuw en meestal in meer detail aan de orde.

¹ Dit is overigens een iets ruimere definitie van betaalbaar dan die in Nieuwkoop, met name wat de kooprijsgrens betreft.

3 Thema: Een aantrekkelijke gemeente

In dit hoofdstuk focussen we op het eerste thema uit de Woonvisie 2016: een aantrekkelijke gemeente. We omschrijven eerst wat er in de afgelopen jaren al is bijgesteld en uitgewerkt op dit thema. Vervolgens gaan we in op de nieuwe accenten in ons beleid en de verdere uitwerking daarvan.

3.1 Wat er al is bijgesteld / uitgewerkt

Nota ruimtelijk beleid (2019, vernieuwde versie 2024)

O.a. het plaatsen van pre-mantelzorgwoningen is onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Woningbouwprogramma 2020

In 2020 is het **Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop** vastgesteld, waarbij de focus verschuift naar het bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en naar bouwen voor doorstroming. Het resulteert in een programma met veel minder grondgebonden woningen en veel meer tweekamer (jongeren) en driekamer (ouderen) appartementen.

De keuze voor deze doelgroepen is ook in de Omgevingsvisie en in het Collegeprogramma Nieuwkoop 2022-2026 opgenomen.

Omgevingsvisie Nieuwkoop (2021)

In lijn met de woningbehoefte en om de kracht van onze dorpen te behouden, zijn er in de periode 2019 t/m 2029 circa 1900 woningen nodig, en tot 2040 nog minimaal 400.

Er kan gebouwd worden in alle kernen.

Duurzaamheidsbeleid

Beleidskader Duurzaamheid is vastgesteld in mei 2020. Het Beleidskader geeft de route van het duurzaamheidsbeleid weer voor de lange en middellange termijn. De doelstellingen voor de korte termijn zijn vastgelegd in het Duurzaamheidsprogramma 2021-2024. Een van de doelstellingen is het uitwerken van de Regionale Energiestrategie 1.0 in een lokale **Transitievisie Warmte**. Deze Transitievisie is in december 2021 vastgesteld. Het omvat het plan om tot 2050 het energieverbruik in woningen te verduurzamen (energiebesparing, isolatie) en te stoppen met het verbranden van aardgas (o.a. aanwijzen warmteclusters). Het elektriciteitsnetwerk in de gemeente heeft niet in elke dorpskern evenveel capaciteit. Dit is het geval voor Ter Aar, Zevenhoven en Noorden. Dit is een aandachtspunt bij de warmtetransitie.

(Nieuwe) instrumenten die zijn ingezet

- Vergunningverlening pre-mantelzorgwoning.
- Een aangepast woningbouwprogramma.
- Er is een Duurzaam energieloket ingericht voor bewoners die hun woning willen verduurzamen. In samenwerking met Gebiedscoöperatie Nieuwkoop zijn er energiecoaches beschikbaar.

3.2 Nieuwe accenten en verdere uitwerking

Op basis van de Omgevingsvisie en het Collegeprogramma Nieuwkoop 2022-2026 zijn er een aantal nieuwe accenten in de Woonvisie:

- Compact bouwen binnen kernen
- Toekomstbestendige nieuwe wijken

- Keuze doelgroepen/producten
- Creatieve en flexibele oplossingen

We lichten deze punten hieronder toe.

Compact bouwen binnen kernen

(Bron: Omgevingsvisie Nieuwkoop) Woningbouw vindt in principe zoveel mogelijk plaats op vrijkomende locaties binnen dorpsgrenzen. Er wordt in een hogere dichtheid gebouwd: dorpsse compacte woonmilieus en woningtypes. Ruimte voor groen en een gezonde leefomgeving blijft belangrijk. Per locatie wordt een afweging gemaakt om woningbouw op een passende manier te realiseren.

Toekomstbestendige nieuwe wijken

(Bron: Collegeprogramma Nieuwkoop 2022-2026) We zorgen voor voldoende ruimte om onze woningbouwambitie te kunnen realiseren. We benutten de beschikbare ruimte optimaal en passen nieuwe woonwijken op een goede manier landschappelijk in.

De nieuwe woonwijken richten we toekomstbestendig in: energieneutraal, natuurinclusief en biodivers, klimaatbestendig, met een goed ingerichte infrastructuur en openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten. Dit betekent een goede verdeling van de beschikbare ruimte. Omdat we onze weidse polders willen behouden, is het nodig om meer 'gestapeld' te gaan bouwen. Hierbij kijken we waar dit het beste past en houden we rekening met de dorpsse karakters.

Keuze doelgroepen nieuwbouw voortzetten (starters, ouderen, jonge gezinnen, doorstroming)

Integraal woningbouwprogramma wordt geüpdatet en aangepast, doelgroepen blijven. Maar er is meer aandacht voor betaalbaarheid en doorstroming van ouderen.

Ook in het Collegeprogramma Nieuwkoop 2022-2026 krijgt dit aandacht: een gevarieerd woningaanbod in alle kernen met de nadruk op goedkope en middeldure woningen bij nieuwbouwprojecten.

Creatieve en flexibele oplossingen

(Bron: Collegeprogramma Nieuwkoop 2022-2026) Om snel woningen toe te voegen, kijken we ook naar creatieve en flexibele oplossingen. Zoals de mogelijkheid om het succesvolle concept van tijdelijke pre-mantelzorgwoningen niet alleen toe te passen op de situatie dat kinderen mantelzorg verlenen aan ouders, maar ook op ouders die mantelzorg verlenen aan een kind dat dat nodig heeft).

Bouwen volgens CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) blijven we stimuleren en faciliteren². Aanvullend zetten we in op het verruimen van regels en beleid om opstallen op (voormalige) agrarische bedrijven om te zetten naar woonruimte ('erf wonen'). Dit doen we op basis van maatwerk en waar mogelijk. Momenteel wordt een afwegingskader met criteria hiervoor uitgewerkt.

² ten aanzien van initiatieven op gronden van derden. Voor gronden in eigendom van de gemeente is CPO niet mogelijk omdat dit mogelijk leidt tot ongelijke behandelingen en zich niet verhoudt tot Didam-arrest en de jurisprudentie die daaruit is ontstaan.

4 Thema: Een betaalbare en beschikbare voorraad

In dit hoofdstuk focussen we op het tweede thema uit de Woonvisie 2016: een betaalbare en beschikbare voorraad. We omschrijven eerst wat er in de afgelopen jaren al is bijgesteld en uitgewerkt op dit thema. Vervolgens gaan we in op de nieuwe accenten in ons beleid en de verdere uitwerking daarvan.

4.1 Wat er al is bijgesteld / uitgewerkt

Woningbouwprogramma 2020

We noemden het al eerder, maar ook voor dit thema is relevant dat het integraal woningbouwprogramma in 2020 is aangepast. De focus komt te liggen op het bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op bouwen voor doorstroming. Het resulteert in een programma met veel minder grondgebonden woningen en veel meer tweekamer (jongeren) en driekamer (ouderen) appartementen. De keuze voor deze doelgroepen is ook in de Omgevingsvisie opgenomen en in het Coalitieakkoord nogmaals bevestigd.

Met dit woningbouwprogramma wordt meer gestuurd op betaalbaarheid.

(Nieuwe) instrumenten die zijn ingezet

- Starterslening: Het bedrag dat maximaal geleend kan worden is in 2022 verhoogd van € 37.000 naar € 50.000.
- Verordening Woonfonds (2020, 2022 (vernieuwing)). Hierin is het streven naar 35% 'sociale woningbouw' (sociale huur en/of goedkope koop) uitgangspunt. De verordening maakt verevening tussen projecten mogelijk.
- Reserve goedkope woningbouw.
- Zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor nieuwbouw koopwoningen tot de NHG-grens (sinds 2021).
- Verordening Doelgroepen Woningbouw Nieuwkoop (2020 en 2022). Hierin zijn de categorieën sociale huur, middeldure huur, koopwoning 1 (goedkope koop) en koopwoning 2 (betaalbare koop).

4.2 Nieuwe accenten en verdere uitwerking

Op basis van de Omgevingsvisie, het Collegeprogramma Nieuwkoop 2022-2026 en op basis van de regionale afspraken in Holland Rijnland (Regionale Woonagenda, Regionale Realisatieagenda Wonen) leggen we een aantal nieuwe accenten in de Woonvisie:

- Op basis van de Regionale Woonagenda en de Regionale Realisatieagenda Wonen en ook n.a.v. onze eigen behoefte (zie de Woonzorgvisie) komt nog meer nadruk te liggen op het bouwen van betaalbare woningen (tweederde).
- In het Collegeprogramma kondigen we extra inspanningen (instrumenten) aan om woningen ook echt bereikbaar te maken.
- We verankeren relevante afspraken uit de Regionale Woonagenda uiterlijk in 2025 in ons beleid, zoals overeen gekomen in Holland Rijnland. Voor betaalbaarheid gaat het o.a. om de differentiatie binnen het sociale huursegment bij nieuwbouw.

We lichten deze punten hieronder toe.

Twee derde betaalbaar bouwen en beschikbaar houden

In het Collegeprogramma 2022-2026 is opgenomen minimaal 45% 'sociale woningbouw'. Dat is omschreven als sociale huur, middeldure huur en goedkope koop (< € 255.000, prijspeil 2022). Aangegeven is dat dit percentage kan wijzigen vanuit het Rijksbeleid met betrekking tot extra opgaven. Hierbij kijken we altijd naar wat passend en haalbaar is binnen onze dorpen. Zowel in de Regionale Woonagenda als in de Regionale Realisatieagenda, waarin het rijk partij is, is in 2023 overeengekomen om tweederde van de nieuwbouw betaalbaar te bouwen. Het betreft minimaal 30% sociale huur en 35% middensegment (middeldure huur en/of betaalbare koop tot € 390.000 prijspeil 2024).

Het **woningbouwprogramma passen we zodanig aan** dat het in lijn komt met deze afspraken. De relevante huur- en koopgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd door het Rijk.

In de Regionale Woonagenda zijn bovendien hogere ambities voor de instandhoudingstermijnen afgesproken dan die nu gelden in de gemeente. Sociale huur is nu minimaal 15 jaar, wordt minimaal 25 jaar. Middeldure huur is nu minimaal 15 jaar, wordt minimaal 20 jaar. Sociale koop is nu maximaal 5 jaar, wordt maximaal 10 jaar. Dit betekent dat we nagaan in hoeverre we de **Verordening Doelgroepen Woningbouw hierop aan gaan passen**.

Hieronder gaan we dieper in op zowel het segment sociale huur als op het middensegment.

30% sociale huur in de nieuwbouw en daarbinnen differentiatie van huurprijzen

Het aandeel sociale huur in nieuwbouwplannen verhogen we van 25% **naar 30%**, in lijn met de regionale afspraken, het provinciaal beleid en met de behoefte. De Woonagenda Holland Rijnland geeft aan dat het om een netto toevoeging gaat (dus sloop moet daarbij verrekend worden). Het betreft een afspraak op gemeenteniveau, niet op projectniveau. Dit percentage kan wijzigen in navolging van provinciaal beleid met betrekking tot extra opgaven, waarbij we altijd kijken naar wat passend en haalbaar is binnen onze gemeente.

Onze huidige sociale huurvoorraad is 19% (de DAEB-woningen van de woningcorporaties³⁴). Met het hanteren van 30% sociale huur in de nieuwbouw vergroten we het aantal en langzamerhand ook het aandeel sociale huurwoningen in onze gemeente. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland is geconstateerd dat het toegroeien naar 30% sociale huur in de voorraad, een uitgangspunt voor het Rijk vanuit de fair share gedachte, voorlopig niet haalbaar is in de regio. Dat geldt ook voor onze gemeente.

In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland zijn ook nadere afspraken gemaakt over de **differentiatie binnen de nieuwbouw sociale huur**. Dit heeft te maken met specifieke aandachtsgroepen voor wie betaalbaarheid extra telt en voor wie een dak boven het hoofd de hoogste prioriteit heeft. We nemen deze afspraken over (en ze komen vanwege de aandachtsgroepen meer gedetailleerd terug in de Woonzorgvisie).

- Van het aandeel sociale huur tot 2030 is minimaal 20% geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en voor woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben. Een verdere specificering:

³ <https://datawonen.nl/dashboard/dashboard/een-thuis-voor-iedereen--corporatiesector->

⁴ Het aantal particuliere huurwoningen met een lage huur in de gemeente is onbekend en deze kennen bovendien geen instandhoudingstermijn.

- In de sociale huur realiseren we minimaal 20% als goedkope huurwoningen (tot de eerste aftoppingsgrens; €650,43 in 2024) geschikt voor bijvoorbeeld woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben.
- Van deze woningen realiseren we minimaal 45% tot de kwaliteitskortingsgrens (€454,47 in 2024) met name gericht op uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang (Opvang), Beschermd wonen (Ondersteuning met wonen) en de Jeugdzorg.

35% middensegment in de nieuwbouw (middeldure huur en betaalbare koop)

In de Regionale Woonagenda is de afspraak als volgt geformuleerd: van de nieuwbouw is minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar voor middeninkomens (op gemeenteniveau). De verdeling over prijs categorieën binnen dit segment wordt door de gemeenten zelf bepaald.

We zullen het aandeel middensegment vastleggen in ons woningbouwprogramma en de bouw van middeldure huur en goedkope en betaalbare koop bevorderen.

Daarbij houden we vast aan het onderscheid tussen sociale koop 1 (goedkoop) en 2 (betaalbaar tot maximaal de betaalbaarheidgrens (€ 390.000 prijspeil 2024)).

Financiële bereikbaarheid vergroten

(bron: Collegeprogramma Nieuwkoop 2022-2026) Woningen financieel bereikbaar maken voor specifieke doelgroepen als starters, blijft ook met meer goedkope woningen een uitdaging.

Daarom treffen we (financiële) maatregelen. De Starterslening is al verhoogd (zie hierboven).

We zetten in op mogelijkheden als koopgarantregelingen en/of erfpacht en koopstart⁵. Met de woningcorporaties bespreken we hoe we blijvend stijgende huren kunnen beperken. We zetten middelen uit het woonfonds effectiever in en voegen deze, indien mogelijk, toe aan de reserve goedkope woningbouw. Instrumenten als de doelgroepenverordening en de zelfbewoningsplicht zetten we doelmatig en efficiënt voort en we volgen de landelijke ontwikkelingen en mogelijkheden daarin. We sturen op heldere toewijzing en benutten alle (maatwerk-) mogelijkheden voor voorrangsregels voor onze eigen inwoners (zie hieronder).

Lokaal maatwerk maximaal benutten

Op basis van de nieuwe Huisvestingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden, ontstaan er meer mogelijkheden om lokale voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Het maximale aandeel van 25% van de toewijzing verandert in maximaal 50%.

We willen deze mogelijkheden benutten en zullen dit in 2024 afstemmen binnen de regio Holland Rijnland vanwege de regionale huisvestingsverordening. Bij de lokale voorrang (lokaal maatwerk) willen we, waar mogelijk, ouderen prioriteit geven indien zij verhuizen naar een voor senioren geschikte woning (nultredenwoning, geclusterde woonvorm). Dit is meer uitgewerkt opgenomen in de Woonzorgvisie.

⁵ Woningstichting Nieuwkoop heeft in het verleden KoopGarant (met terugkoopplicht) en KoopComfort woningen aangeboden. Ook Woondiensten Aarwoude heeft in het verleden KoopGarant woningen aangeboden.

5 Thema: Wonen met zorg en welzijn

5.1 Wat er al is bijgesteld / uitgewerkt

Onderzoek Ouderenhuisvesting (2021)

Dit onderzoek van Companen heeft geleid tot meer urgentie, ambities en verdieping op dit thema. Een belangrijke aanbeveling was om prioriteit te geven aan plannen waarin woningen met 24-uurszorg opgenomen zijn.

De afgelopen jaren is hard gewerkt aan een aantal plannen voor wonen met 24-uurszorg. Dat werpt zijn vruchten af.

Daarbij is niet langer het uitgangspunt om in de grotere kernen te bouwen, maar nieuwbouw is in alle kernen wenselijk (Omgevingsvisie).

(Nieuwe) instrumenten die zijn ingezet

- Ruimtelijk beleid t.a.v. pre-mantelzorgwoningen
- Diverse nieuwbouwplannen voor geclusterde woonvormen met 24-uurszorg

5.2 Woonzorgvisie (ter besluitvorming)

Een Woonzorgvisie voor Nieuwkoop

Op dit thema hebben we een belangrijke uitwerking en verdieping gemaakt door een **Woonzorgvisie** op te stellen. In het Collegeprogramma Nieuwkoop 2022-2026 hebben we al aangekondigd dat we een woonzorgvisie gaan opstellen vanwege de behoefte aan woonvormen voor onze ouderen en om bij het bouwen voor doelgroepen aan te sluiten bij het rijksbeleid Een thuis voor iedereen.

Deze woonzorgvisie vervangt integraal de huidige paragraaf in de Woonvisie over het thema wonen met zorg en welzijn. De Woonzorgvisie vormt een separate bijlage bij dit Addendum Woonvisie en is als zelfstandig document leesbaar.

In de Woonzorgvisie is het beleid voor huisvesting en zorg voor ouderen verder uitgewerkt. Daarnaast gaat de woonzorgvisie ook over de aandachtsgroepen uit het programma Een thuis voor iedereen. Er was al enige aandacht, lokaal en regionaal, voor urgente groepen als (dreigend) dak- en thuislozen, uitstroom uit instellingen en statushouders. We hebben steeds meer een taak ten aanzien van deze groepen. Daarnaast besteden we ook aandacht aan andere aandachtsgroepen, namelijk arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten.

Bijlage

Woonzorgvisie Nieuwkoop (separate bijlage)

RT&O