



Een nieuwe woonvisie

De woningmarkt is in beweging. Vergeleken met de woonvisie hiervoor, alweer uit 2011, kunnen we zelfs spreken van een nieuwe werkelijkheid. De economische ontwikkelingen, humanitaire crises en de parlementaire enquête woningcorporaties hebben hun effect gehad op de lokale woningmarkt en veel kaders waar we in het woonbeleid mee te maken hebben. De grootste veranderingen zijn wijzigingen in de demografie, het zorgbeleid en de nieuwe Woningwet. Ook is de koopwoningmarkt veranderd van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

De nieuwe woonvisie speelt in op de huidige situatie en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes. Door ons beleid en wensen ten aanzien van de sociale woningvoorraad helder en onderbouwd in de visie vast te leggen, vormt de woonvisie de basis voor toekomstige prestatieafspraken met de woningcorporaties. In verband met de prestatieafspraken beschrijft de woonvisie veel ontwikkelingen in de sociale huursector. Natuurlijk wordt de koopwoningmarkt niet vergeten in de visie.

Proces

Wonen is van ons allemaal. De nieuwe woonvisie hebben we daarom samen met veel lokale partijen opgesteld. De resultaten van het woningmarktonderzoek uit 2015 zijn één van de uitgangspunten van deze woonvisie. Het onderzoek hebben we samen met Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop opgezet en uitgevoerd. Aan het woningmarktonderzoek en het schrijven van de woonvisie werkten daarnaast een marktkennerpanel, stakeholders, raadsleden en belangstellenden mee. Samen hebben we de actuele opgaven voor Nieuwkoop opgehaald.

Geactualiseerd en een nieuwe opzet

De opzet van de woonvisie is overzichtelijk en pragmatisch. Op grond van de belangrijkste ontwikkelingen binnen onze gemeente, beschrijft de visie het woonbeleid op hoofdlijnen. Op deze manier blijft het visiedocument dynamisch en kunnen we de genoemde opgaven aanpassen aan nieuwe inzichten, de markt, het aanbod en de vraag. Uit de brede inventarisatie van opgaven komen drie overkoepelende thema's naar voren:

1. Nieuwkoop is een aantrekkelijke (woon)gemeente die,
2. voldoende en betaalbare woningen biedt, met aandacht voor
3. wonen met zorg en welzijn.

Als eerste beschrijven we de maatschappelijke en economische ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden en schetsen we onze visie voor 2025 in de gemeente Nieuwkoop. Daarna beschrijven we de drie thema's. De visie sluit af met een actieprogramma.

Voorwoord

Voor u ligt de woonvisie Nieuwkoop 2016-2025, waarin het woonbeleid voor onze gemeente is afgestoft en opgefrist. Dat was nodig na een aantal jaren met grote veranderingen in zowel de koopsector als de huursector. In 2015 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Vervolgens hebben we enkele maanden intensief overlegd met de woningcorporaties. Op verschillende momenten in het proces zijn ook andere stakeholders betrokken bij de discussie.

Het resultaat is een woonvisie waarin we de huidige woningmarkt analyseren en de opgaven schetsen voor de komende jaren. De woonvisie sluit af met een actieprogramma. Het actieprogramma is flexibel, aangezien er de komende jaren ongetwijfeld ook veranderingen plaats vinden waarop we moeten inspelen. De wijze waarop de visie tot stand is gekomen, laat zien hoe we de komende jaren willen werken. Door samenwerking met onze partners halen we de beste resultaten. Naast samenwerking vraagt ook de verbinding met zorg, welzijn en onderwijs onze aandacht. Samen kunnen we ervoor zorgen dat onze prachtige woonomgeving verder versterkt wordt.

Annette Pietersen
Wethouder gemeente Nieuwkoop



Een nieuwe werkelijkheid

Nieuwe rollen

De Woningwet 2015 regelt de taakafbakening van woningcorporaties. In deze wet staat dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente. Op basis van een actuele woonvisie brengt een woningcorporatie ieder jaar een bod uit aan de gemeente. In dit bod geeft de corporatie aan welke bijdrage zij dat jaar gaat leveren in de gemeente. In Nieuwkoop zijn drie corporaties actief, namelijk Woningstichting Nieuwkoop, Woondiensten Aarwoude en Vestia. De uiteindelijke bijdrage van zowel gemeente, woningcorporatie als huurdersorganisatie leggen we vast in zogenaamde prestatieafspraken. We streven ernaar om met alle woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties jaarlijks prestatieafspraken te maken.

Betaalbaarheid in de sociale huursector

Een belangrijk inhoudelijk onderwerp in de wet is de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Daar zijn de regels "passend toewijzen" voor geïntroduceerd. Passend toewijzen houdt in dat huurders in de sociale huursector een woning krijgen waarvan de huurprijs in verhouding staat tot hun inkomen. Hiermee wordt voorkomen dat huishoudens met lage inkomens in te dure woningen terecht komen. Door het passend toewijzen is het belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen zijn.

Een vraaggestuurde woningmarkt

De economische crisis, strengere hypotheekregels, dalende woningwaarden, stagnatie van de bouw en verkoop van nieuwbouw zijn allemaal van invloed (geweest) op de woningmarkt. De woningmarkt is door deze factoren veranderd van een aanbodgerichte markt naar een vraaggestuurde markt. Een verandering die blijft, ook nu de economische crisis achter ons lijkt te liggen. De woningvraag laat zich niet meer vatten in grote, langjarige plannen. Kleinschalig en vraaggericht bouwen is steeds meer de norm. Vraaggericht ontwikkelen vraagt om samenwerking met de bouwers en de toekomstige bewoners.

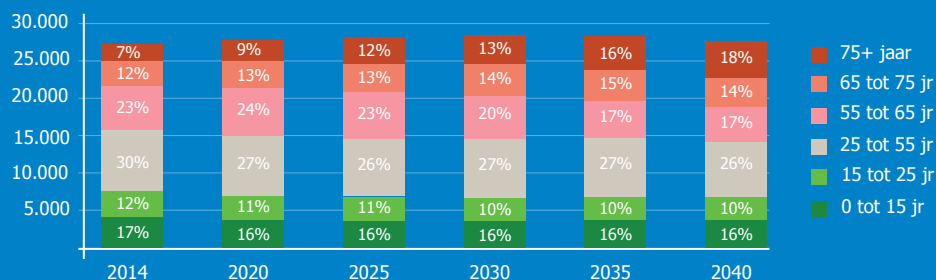


Een veranderende bevolkingsopbouw

De demografie binnen de gemeente Nieuwkoop verandert en het aantal inwoners groeit. De prognose laat een toename zien van ongeveer 1.100 inwoners tot en met het jaar 2030, een groei van bijna 4%. Ook de samenstelling van de bevolking verandert. Het aandeel 65-plussers neemt toe van 19% in 2014 naar 25% in 2030 en zelfs 32% in 2040. Opvallend daarin is, dat met name het aandeel 75-plussers sterk toeneemt van 7% in 2014 naar 18% in 2040. De vergrijzing wordt versterkt door de afname van het aantal jongeren (ontgroening) de afgelopen jaren. In de periode 2007-2014 zijn meer jongeren tussen de leeftijd 15-25 jaar vertrokken uit de gemeente dan gevestigd.

Bij de vraag naar woningen kijken we naast de groeiende bevolking ook naar de groei van het aantal huishoudens. Door huishoudensverdunding groeit het aantal huishoudens namelijk harder dan de totale bevolking.

Gemeente Nieuwkoop, Bevolkingsprognose naar leeftijd 2014-2040



Bron: WBR2013 Zuid-Holland

Zorgbeleid

Het overheidsbeleid is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig, of met een lichte vorm van zorg en ondersteuning, thuis te laten wonen (extramuralisering). Daarbij wordt de capaciteit in verzorgingshuizen (intramuraal) afgebouwd. Ook mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening komen minder snel in aanmerking op intramurale zorg en blijven vaker in een reguliere woning.

Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2014)

De 14 gemeenten van samenwerkingsverband Holland Rijnland hebben een regionale woonagenda opgesteld. De regionale woonagenda richt zich op regionale thema's. Voor de hele regio verwachten we een groei van ruim 31.000 woningen in de periode 2013-2029. Binnen deze kwantitatieve groei zijn er drie vraagstukken waar de deelnemende gemeenten op in moeten spelen.

1. Het aantal ouderen neemt toe, en daarmee de vraag naar geschikte seniorenwoningen.
2. De regio voorziet een tekort aan sociale huurwoningen. Om dit tekort op te vangen houden Holland Rijnland gemeenten minimaal 15% sociale woningbouw aan bij nieuwbouwprojecten. Dit is exclusief de toenemende taakstelling voor statushouders.
3. Er is een kans om in te spelen op de vraag in de vrije huursector. In subregio Oost (gemeente Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem en Zoeterwoude) kan de vraag naar vrijesector huurwoningen oplopen met 400 woningen in 2020.

Visie op wonen in Nieuwkoop



Wensbeeld 2025: Een hoogwaardig woon- en leefklimaat

Nieuwkoop beschikt over een hoogwaardig woon- en leefklimaat. Door het groen, water, ruimte, en de geografische ligging in het centrum van de Randstad, is Nieuwkoop een aantrekkelijke gemeente om in te wonen.

Onze 13 dorpen hebben hun eigen karakter. De sociale structuur is de basis voor een voorzieningenniveau dat past bij het betreffende dorp. Ook in 2025 heeft elk dorp nog steeds een eigen karakter, waarbij de kleinere dorpen profiteren van de voorzieningen in de grotere kernen. Met het oog op de vergrijzing zetten we in de A-kernen (grotere dorpen) in op de combinatie wonen – zorg.

In 2025 zijn nieuwe woningen gebouwd, die in de eerste plaats bestemd zijn voor de natuurlijke groei van de eigen bevolking.

Het realiseren van de visie

Om de visie om te zetten naar werkelijkheid, moet een aantal vraagstukken en opgaven opgepakt worden. Dit doen we samen met onze partners. Om het hoogwaardige woon- en leefklimaat van Nieuwkoop te behouden, zijn er drie thema's:

Thema 1

Een aantrekkelijke gemeente

Om een aantrekkelijke gemeente te blijven, is een vitale dorpenstructuur van groot belang. Een divers aanbod van voorzieningen draagt bij aan het hoogwaardige 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.

Thema 2

Een betaalbare en beschikbare voorraad

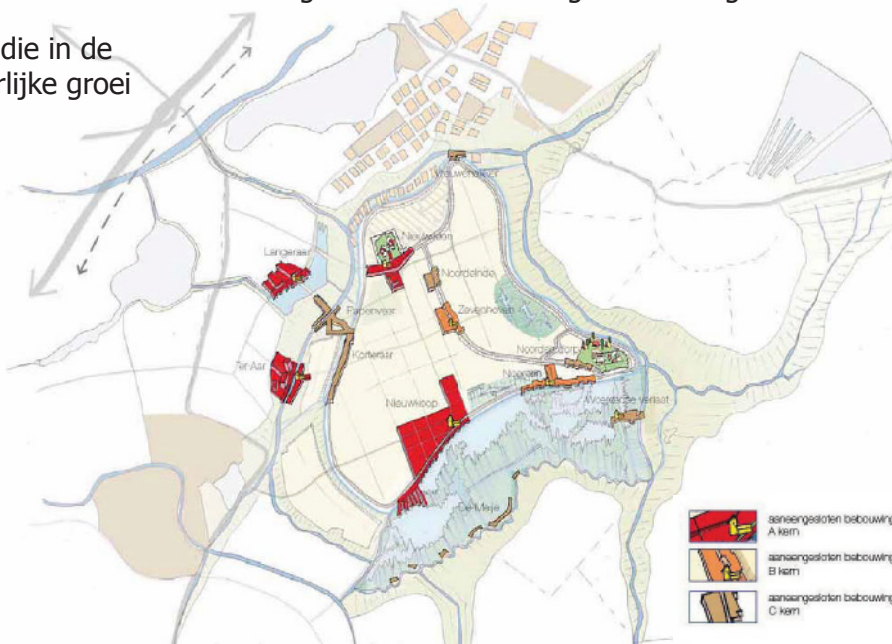
Het moet voor iedereen mogelijk zijn om in Nieuwkoop te blijven wonen. Hiervoor zijn woningen nodig voor elke portemonnee. Vooral het aanbod aan sociale huurwoningen en woningen voor de middeninkomens vragen aandacht binnen dit thema.

Thema 3

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, levensloop bestendige woningen en over beschikbare ondersteuning voor mensen die dit nodig hebben.

Het woningaanbod biedt voldoende en betaalbare huizen voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen. Zo ontstaat een evenwichtige bevolkingssamenstelling. De woningen die aan de voorraad worden toegevoegd, spelen in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en voldoen aan de eisen die de nieuwe bewoners stellen aan de beschikbare ruimte in en om de woning. Daarom kijken we naar woningtypen die breed inzetbaar of aanpasbaar zijn en geven we bewoners invloed op de te bouwen woningen. Een voorbeeld hiervan is (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In de toekomst wonen we duurzaam in een energiezuinige woning. Bovenop het aantal nieuw gebouwde woningen voor de natuurlijke groei, bouwen we ook extra woningen voor de bovenregionale vraag.



Een aantrekkelijke gemeente

Vitaal en een hoogwaardig leefklimaat

Wat zien we?

Aantrekkelijke dorpen

De gemeente heeft 13 dorpen van verschillende omvang. De ruimtelijke ontwikkelingen hebben zich de afgelopen jaren gericht op de grootste dorpen de zogenaamde A-kernen: Nieuwkoop, Ter Aar, Langeraar en Nieuwveen. De ontwikkelingen creëren een aantrekkelijke voorzieningen-aanbod. De A-kern Nieuwkoop is een dorp met regionale uitstraling, verbindingen en voorzieningenniveau. Dit komt door het brede spectrum aan voorzieningen zoals het theater, zwembad, het Ashram college (voortgezet onderwijs), het historische centrum, de horeca en natuurlijk de Nieuwkoopse plassen. Daarnaast zijn er kansen en mogelijkheden voor om het centrum verder te versterken.

Wegtrekkende jongeren

De levensvatbaarheid van het voorzieningenaanbod is afhankelijk van een gemengde bevolkingssamenstelling van voldoende omvang. De gemengde bevolkingssamenstelling staat onder druk door de vergrijzing en de ontgroening. Ontgroening wordt veroorzaakt door het structurele vertrek van jongeren tot 24 jaar, een gebruikelijk beeld bij veel kleinere gemeenten in Nederland. Het gaat hierbij veelal om jongeren die de gemeente (tijdelijk) verlaten vanwege studie of werk. Onze ervaring van de laatste jaren is wel dat er veel jongeren zich (opnieuw) vestigen in nieuwbouwprojecten.

Aantrekkingskracht op gezinnen

De gemeente heeft een aantrekkingskracht op jonge gezinnen met kinderen. In de jaren waarin nieuwbouw is gerealiseerd trekt de gemeente jonge gezinnen aan. In jaren waarin er minder (betaalbare) woningen worden gebouwd, verlaat deze groep juist de gemeente. Bijna de helft van de vertrekkende gezinnen verhuist naar een buurgemeente. Een deel van de gezinnen die Nieuwkoop weet aan te trekken bestaat uit de jongeren die eerder voor hun studie of werk zijn vertrokken en weer terugkomen. Een ander deel bestaat uit gezinnen 'van buiten', die worden aangetrokken door de kwaliteiten en ligging van de gemeente.

Wat willen we bereiken?

Kernenbeleid

Het op peil houden van de leefbaarheid in de dorpen is een belangrijk speerpunt van het gemeentelijk beleid. Vitale dorpen hebben voldoende draagvlak voor voorzieningen als scholen, sportverenigingen, winkels en zorg. Om dit te bereiken, worden gerichte keuzes gemaakt en is er een driedeling gemaakt in de dorpen en zijn de dorpen geïnclassificeerd als A, B of C-kern. Aan de hand van de driedeling kunnen we nu en in de toekomst helder aangeven waar we investeren in woningbouw en welke initiatieven worden aangemoedigd. Het bestaande kernenbeleid blijft dan ook het uitgangspunt in de gemeente.

A-kernen: zwaartepunt van nieuwbouw

Het kernenbeleid neemt bij elke ontwikkeling de eigen specifieke kracht en identiteit van een dorp als uitgangspunt. In de vier grote A-kernen streven wij naar een voorzieningenniveau waar ook de inwoners van de B- en C-kernen gebruik van maken. Om dit voorzieningenniveau in stand te houden, concentreren we de woningbouwlocaties in de vier A-kernen. De bevolkingsgroei wordt dan ook vooral opgevangen in de dorpen Nieuwkoop, Ter Aar, Langeraar en Nieuwveen.



A-kernen (groot)	Nieuwkoop, Ter Aar, Langeraar, Nieuwveen	Kernen beschikken over een breed voorzieningenaanbod met onder andere scholen, zorgvoorzieningen, winkels en recreatieve attracties en sportaccommodaties.
B-kernen (middel)	Zevenhoven, Noorden	Kernen hebben voldoende draagvlak voor eigen voorzieningen. Beschikken over een beperkt aanbod aan voorzieningen, bijvoorbeeld winkels, school en huisarts.
C-kernen (klein)	Vrouwenakker, Korteraar, Papenveer, Noordeinde, Noordse Dorp, Woerdense Verlaat, De Meije	Kernen bevatten weinig tot geen voorzieningen, hiervoor zijn zij aangewezen op de A- en B-kernen.

B- en C-kernen: impulsen aan kleinere kernen

Met het kernenbeleid concentreren we de woningbouw in de A-kernen. Dit betekent niet dat er een bouwstop is in B- en C-kernen. De gemeente blijft de vitaliteit van de kleine dorpen stimuleren, maar gebruikt daarvoor andere, meer geschikte, middelen dan nieuwbouw of actief grondbeleid. Door particuliere ontwikkelingen ontstaan er kleinschalige impulsen voor de kleinere dorpen.

Kansen voor jongeren

Om de effecten van de vergrijzing te reduceren, zetten we in op het behoud van jongeren. Alle jongeren behouden is niet mogelijk: een groot deel van de jongeren verlaat de gemeente namelijk voor studie of werk. De focus ligt daarom op jongeren die wel in de gemeente willen blijven wonen, maar niet gemakkelijk een passende en betaalbare woning vinden. Een groot deel van deze groep is aangewezen op een sociale huurwoning. Voldoende aanbod is dan ook een aandachtspunt. Samen met de woningcorporaties willen we de kansen op een sociale huurwoning voor de jongeren regelmatig monitoren. Bij onvoldoende kansen kijken we samen met de woningcorporaties naar de mogelijkheden om meer kansen te creëren. Ook hebben jongeren mogelijkheden op de koopmarkt. Enerzijds door de lage hypotheekrente en een relatief groot aanbod aan betaalbare woningen, anderzijds doordat wij startersleningen verstrekken.

Starterslening

In de koopsector starten jongeren in veel gevallen in een goedkopere eengezinswoning. We willen jongeren financieel helpen om binnen de gemeente een woning te kopen. De gemeente Nieuwkoop stelt via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) startersleningen beschikbaar. Met de starterslening is het mogelijk om het verschil tussen het maximale hypotheekbedrag en de totale aankoopsom van de woning te financieren. Deze regeling blijft de komende jaren beschikbaar voor de starters uit de gemeente. Om de lening aantrekkelijk te houden worden de voorwaarden opnieuw bekeken.

Benutten van leegstand

Leegstaand vastgoed biedt kansen voor een nieuwe functie door bijvoorbeeld transformatie. Om deze kansen te benutten, faciliteren wij initiatiefnemers die mogelijkheden zien voor hergebruik van leegstaande panden. Daarbij moeten de plannen wel passen binnen de criteria voor nieuwe bouwplannen. Een voorbeeld waarin de gemeente heeft gefaciliteerd, is de transformatie van het voormalig verzorgingshuis Aar & Amstel in Nieuwkoop. Het bestaande gebouw is door Woningstichting Nieuwkoop nieuw leven ingeblazen met de realisering van sociale huurwoningen, specifiek voor ouderen.



Behouden en aantrekken van gezinnen

De aantrekkingskracht van de gemeente Nieuwkoop op jonge gezinnen willen wij benutten. Door ons te richten op gezinnen, krijgen de eerder vertrokken jongeren de mogelijkheid om terug te keren naar de gemeente. De jonge gezinnen richten zich meer op de koopsector dan op de huursector. Deze groep wordt aangetrokken door aantrekkelijke woonmilieus met een gevarieerd aanbod aan betaalbare woningen. Dit passen wij toe in onze nieuwbouwlocaties door vraaggericht te bouwen. Vraaggericht bouwen betekent samen optrekken met kopers, inwoners en marktpartijen en samen te kijken welke producten aantrekkelijk zijn.

Vraaggericht bouwen en zelfbouw

Vraaggericht bouwen betekent meer flexibiliteit in een woning. Huishoudens gebruiken hun woning voor verschillende doeleinden over een bepaalde periode. Met een extra kamer op de begane grond wordt een woning bijvoorbeeld geschikt voor thuiswerken of bij een zorgvraag. We faciliteren hierin door het opstellen van flexibele bestemmingsplannen. In Nieuwkoop realiseren we als pilotproject woon-werkwoningen. Een bijzondere vorm van vraaggericht bouwen zijn de mogelijkheden voor zelfbouw door middel van individueel particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Een aantal groepen woningzoekenden hebben binnen de gemeente gezamenlijk hun eigen woning gerealiseerd. Deze vorm van 'zelfbouw' blijven we stimuleren en faciliteren.

Gedifferentieerde wijken

In een gemeente met een hoogwaardig leefklimaat voelt iedereen zich thuis. De woonwijken in Nieuwkoop zijn nu goed. Wij willen voorkomen dat er eenzijdige wijken ontstaan in de toekomst. Dit doen wij door meer gemengde wijken te creëren. Bij nieuwbouwprojecten streven we naar een woningbouwprogramma met aanbod in verschillende prijsklassen en woningtypen. Bij de bestaande voorraad is het ook wenselijk om differentiatie in de wijk te bevorderen. Woningcorporaties kunnen helpen om wijken gedifferentieerder te maken door bijvoorbeeld huurprijsbeleid, verkoopbeleid en herstructurering.

Duurzaamheidseisen nieuwbouw

Een hoogwaardig leefklimaat vraagt om duurzaam bouwen. Voor particuliere nieuwbouw worden de duurzaamheidseisen bepaald door de landelijke regelgeving. Het overheidsbeleid vraagt dat alle nieuw te bouwen woningen vanaf 2020 'bijna-energie neutraal' zijn. Bij nieuwe gemeentelijke projecten sturen wij op extra duurzaamheidsmaatregelen, zoals wijken zonder gas of "nul-op-de-meter" woningen.

Een veilige woonomgeving en woning

Bij aantrekkelijk wonen speelt veiligheid een belangrijke rol. Woningeigenaren zijn vooral zelf verantwoordelijk voor veiligheid in hun woning. De gemeente richt zich op de veiligheid van de openbare ruimte. Bij aanbestedingen van nieuwe woningbouwprojecten is het Keurmerk Veilig Wonen (KVV) onderdeel van de selectievoorwaarden zodat de woningen en wijken voldoen aan het keurmerk.

Een betaalbare en beschikbare voorraad

Kansen in Nieuwkoop

Wat zien we?

Groei doelgroep sociale huur

De toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen is voor een deel afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling. Door de economische crisis is het aantal lagere inkomens de laatste jaren toegenomen. Momenteel lijkt de crisis voorbij te zijn, al kunnen we de toekomst niet voorspellen. Op dit moment gaan we uit van een scenario met een verwachte economische groei tussen de 0% en 1,2%. Op basis van dit scenario is er een absolute groei van lagere inkomens tot 2025. Hierdoor zijn er meer sociale huurwoningen nodig. Op basis van het uitgangspunt zijn er circa 75 sociale huurwoningen extra nodig ten opzichte van de huidige woningvoorraad (2.110 woningen). In deze raming houden we nog geen rekening met migratie of instroom van statushouders.

Wachtijd sociale huurwoning

In 2015 wacht een woningzoekenden gemiddeld 5,1 jaar op een sociale huurwoning in onze gemeente. Dit is iets korter dan de gemiddelde wachttijd in de regio Holland Rijnland (5,9 jaar). De slaagkans (het aantal verhuringen als percentage van het aantal actief woningzoekende) ligt met 26% ook hoger dan het regionale gemiddelde van 22%.

Scheefwoners

Sociale huurwoningen hebben meestal een huurprijs die onder de marktprijs ligt. Deze woningen zijn vooral bedoeld voor mensen met een laag inkomen, zodat ook zij betaalbaar kunnen wonen. Van alle bewoners in een corporatiewoning, heeft ongeveer 60% van de huishoudens een inkomen dat behoort tot de sociale doelgroep. Ongeveer 10% heeft een inkomen tot € 43.000,- (de zogenaamde middeninkomens) en circa 30% heeft een inkomen boven de € 43.000,-. Voor de huishoudens met een inkomen boven de € 43.000,- is het op basis van hun inkomen niet noodzakelijk om in een sociale huurwoning te wonen. Huurders die met een relatief hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen, noemen we scheefwoners. Deze groep heeft voldoende mogelijkheden om een woning op de commerciële (koop-)markt te vinden.

Werkgebied corporaties en de Woningwet

In de gemeente Nieuwkoop zijn drie woningcorporaties actief: Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop en Vestia. Daarnaast heeft de woningcorporatie GroenWest een klein aantal woningen in het Woerdense Verlaat. De Woningwet 2015 bepaalt dat woningcorporaties nog maar in één woningmarktregio actief mogen zijn. Voor onze gemeente betekent dit, dat nieuwe ontwikkelingen voor Vestia en GroenWest zijn uitgesloten. Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude hebben wel de mogelijkheid om in onze gemeente nieuwe projecten te realiseren.

Samenstelling bestaande bezit corporaties 2015

	Woningstichting Nieuwkoop	Woondiensten Aarwoude	Vestia	Totaal
Huurwoningen (DAEB)	905	716	489	2.110
Huurwoningen (niet-DAEB)	60	14	66	140
Totaal	965	730	555	2.250

Wat willen we bereiken?

Voorraadbeleid corporaties

Wij vinden het belangrijk dat ook de (meer) kwetsbare groepen in onze gemeente kunnen wonen. Het is daarom belangrijk om voldoende sociale huurwoningen te hebben. Gezien de groeiende vraag naar sociale huurwoningen, moeten de corporaties hun sociale voorraad vergroten. Hierbij is ons uitgangspunt dat de huidige omvang sociale woningen minimaal in stand moet blijven en in 2025 is toegenomen tot 2.335 (2.110 + 75 + 150) sociale huurwoningen. Plannen van corporaties om woningen te liberaliseren, verkopen of slopen kunnen daarom alleen doorgaan als zij dit 'verlies' aan woningen compenseren met nieuwbouw of herbouw.

Woonfonds

Om in 2025 voldoende sociale huurwoningen te hebben, moet 25% van alle nieuw te bouwen woningen sociaal zijn. We bevorderen het bouwen van voldoende betaalbare woningen via het Woonfonds. Zodra een ontwikkelaar minder huurwoningen bouwt dan door de gemeente is vastgesteld, dan betaalt de ontwikkelaar een bedrag aan het Woonfonds. Bouwt een ontwikkelaar meer sociale huurwoningen, dan krijgt hij een bedrag uit het Woonfonds. De komende jaren blijven we het woonfonds als stimulan inzetten.

Toenemende taakstelling statushouders

Ieder jaar krijgt de gemeente een taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Dit zijn vluchtelingen met een verblijfsvergunning voor 5 jaar. De statushouders krijgen een woning toegewezen vanuit de sociale huurvoorraad. Tot nu toe is het de woningcorporaties altijd gelukt om het aantal te plaatsen statushouders ook daadwerkelijk een woonruimte aan te bieden. De afgelopen jaren is het aantal te plaatsen statushouders echter sterk toegenomen. Dit leidt tot een grotere vraag naar sociale huurwoningen met een lage huurprijs. Om de groei van statushouders op korte termijn op te vangen en de wachttijd voor een sociale huurwoning voor de eigen woningzoekenden niet verder te laten oplopen, bouwen de corporaties Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop op korte termijn (2017, 2018) extra sociale huurwoningen. Deze nieuwe huurwoningen zijn primair bedoeld om bestaande huurders te laten doorstromen. Op die manier komen op andere plaatsen in de gemeente woningen vrij voor statushouders. Zo bereiken we een optimale spreiding van statushouders over de dorpen. In verband met de toename aan statushouders verwachten wij de komende jaren circa 150 extra sociale huurwoningen nodig te hebben met daarnaast nog tijdelijke huisvesting.

Taakstelling

2012	10
2013	16
2014	22
2015	47
2016	84
2017	65-90

Huurbeleid scheefwoningers

Gezien de groeiende groep die afhankelijk is van een sociale huurwoning, vinden wij het onwenselijk dat een groot deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door scheefwoningers. De mogelijkheden om scheefwoningers te laten verhuizen naar een andere, niet sociale, woning zijn echter beperkt. Toch verwachten wij dat het aantal scheefwoningers zal afnemen. Enerzijds door de scheefwoningers te verleiden voor een andere woning te kiezen door de juiste producten te bouwen zoals goedkopere koopwoningen en/of seniorenwoningen. Anderzijds ondersteunen wij het huurbeleid van de corporaties om door middel van inkomensafhankelijke huurverhoging de sterkste schouders de zwaarste lasten te laten dragen. Ook willen we samen met de corporaties de mogelijkheden en consequenties van tijdelijke contracten onderzoeken.

Betaalbaarheid sociale huurwoningen

Een belangrijke opgave voor nu en de toekomst is zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Vooral ook omdat cijfers laten zien dat het aantal lage inkomens binnen de gemeente toe zal nemen. Betaalbaarheid gaat over de huurprijs van een woning en over het bestedingspatroon van huishoudens. Daar spelen leeftijd en gezinssamenstelling een belangrijke rol bij. Wij vinden het belangrijk dat huishoudens met lage inkomens voldoende kans hebben op de sociale huurmarkt. En dat de slagingskans bij het zoeken naar een nieuwe woning niet afneemt voor deze groep als gevolg van passend toewijzen. Dit heeft consequenties voor het huurbeleid van de corporaties. Daarom willen we met elkaar afspraken gaan maken over rechtvaardige slaagkansen.

Tegengaan woonfraude

Als een sociale huurwoning niet volgens afspraak wordt gebruikt, spreken we van woonfraude. Bijvoorbeeld doordat een huurwoning onrechtmatig wordt onderverhuurd. Om woonfraude zichtbaar te maken, is het belangrijk om huurdersgegevens van woningcorporaties te vergelijken met persoonsgegevens uit de BRP (Bescherming Rechtspersoon, voorheen de gemeentelijke basisadministratie). Wij mogen deze gegevens aan woningcorporaties verstrekken, mits de privacy van inwoners gegarandeerd is. Door onrechtmatige bewoning van sociale huurwoningen tegen te gaan, wordt de voorraad beter benut. Daarom willen we samen met de corporaties spelregels opstellen om sneller op te kunnen treden tegen woonfraude.



Middeninkomens en vrijesector huurwoningen

Onder andere door de nieuwe Woningwet zijn de middeninkomens in een lastigere positie gekomen. Aan de ene kant mogen corporaties slechts een klein deel van hun woningen toewijzen aan deze groep. Aan de andere kant is het voor deze groep lastig om een financiering te krijgen voor een koopwoning.

In onze gemeente is er een gering aanbod aan vrijesector huurwoningen. Wij willen ons daarom inzetten om het aantal vrijesector huurwoningen te vergroten. Hierbij kijken we zowel naar mogelijkheden binnen de bestaande voorraad als naar nieuwbouw. Binnen de bestaande voorraad vinden wij het denkbaar dat de woningcorporaties het huidige geliberaliseerde bezit beschikbaar houden als vrijesector huur. In goed overleg en in beperkte mate kunnen zij bestaande sociale huurwoningen aan dit aanbod toevoegen. Bovendien stimuleert dit de doorstroming van hoge inkomens uit de sociale sector. Voor nieuwbouw van vrijesector huurwoningen bestaan de meeste kansen in het dorp Nieuwkoop. Vanuit de woningwet 2015 kan de gemeente voor nieuwbouw in dit duurdere segment geen beroep meer doen op de corporaties. We zoeken daarom de samenwerking met marktpartijen.

Woningverduurzaming en lagere woonlasten

Betaalbaarheid van een woning omvat meer dan alleen de huurprijs of hypotheeklasten. Ook de totale woonlasten spelen een rol. Een deel van de woonlasten bestaat uit energiekosten. En energiekosten zijn beïnvloedbaar door gedrag (verbruik) en de mate van duurzaamheid van de woning. Wij vinden het daarom belangrijk dat woningbezitters en -huurders weten welk deel van de totale woonlasten wordt besteed aan energiekosten en hoe zij deze kosten kunnen verlagen. We faciliteren daarom duurzaamheidsinitiatieven. Daarnaast willen wij samen met de corporaties op wijkniveau verduurzaming een centrale rol geven. Om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen vragen wij de woningcorporaties om daarin te investeren. Het aanpakken van de minst energiezuinige sociale huurwoningen heeft een groot effect op de kwaliteit van de voorraad én de huurlasten. De komende jaren zien we dan ook graag dat groot onderhoud gecombineerd wordt met energetische maatregelen en gerichte duurzaamheidsimpulsen.

Voorkomen uithuiszettingen door huurachterstanden en schulden

Natuurlijk willen we zoveel mogelijk voorkomen dat mensen in de maatschappelijke opvang terecht komen of dakloos worden. Ook hierin kunnen we samenwerken met de corporaties. Bijvoorbeeld door af te spreken dat corporaties een signaal afgeven zodra mensen een huurachterstand opbouwen. Bij tijdige signalering kan het sociaal team van de gemeente in actie komen en samen met de huurders en maatschappelijke partners proberen de huurachterstand en achterliggende problemen aan te pakken.

Wonen met zorg en welzijn

Een geschikte woning en woonomgeving

Wat zien we?

Een ouder wordende bevolking

Senioren blijven langer actief op de woningmarkt. Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente toe. Op dit moment wonen in onze gemeente ca 1.900 75-plussers (7% van alle inwoners). Naar verwachting is dit aantal in 2040 gestegen naar ongeveer 5.100 75-plussers (18% van alle inwoners). De woonwensen van ouderen spelen daarom een rol in het woonbeleid.

Langer zelfstandig thuis wonen

Ouderen blijven langer thuis wonen. Voor velen is dit ook goed te doen, ook wanneer zij gering tot matige fysieke beperkingen en/of gezondheidsproblemen hebben. Veel ouderen blijven ook het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning en verhuizen meestal niet preventief naar een voor zorg geschikte woning. De ouderen die wel verhuizen vertrekken vooral naar een huurappartement en minder naar een koopappartement. Van verhuizing naar een verzorgingshuis is pas sprake bij een zware zorgvraag.

Geschiktheid bestaande woningvoorraad

Door de vergrijzing bestaat er een toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen. De toenemende behoefte kan worden opgevangen door nieuwbouw en door aanpassing van bestaande woningen. Op dit moment is het mogelijk om de helft van de totale woningvoorraad geschikt te maken voor mensen met een lichte fysieke beperking. Woningen in de huursector zijn iets minder vaak aan te passen (ongeveer 40%).

Veranderingen wonen en zorg

Op 1 januari 2015 trad de Wmo2015 (Wet maatschappelijke ondersteuning) in werking. Naast de individuele hulpmiddelen en de hulp in het huishouden ligt ook de ondersteuning bij de gemeente. Wonen én zorg is daarom voor de gemeente nu een belangrijk thema. Het is de uitdaging om zorg en ondersteuning dichtbij te organiseren. Dit geldt voor senioren en ook voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek. Steeds vaker worden deze groepen opgevangen in de reguliere woonomgeving, al blijft ook behoefte aan beschutte woonplekken.



Wat willen we bereiken?

Zelfverantwoordelijkheid bij de inwoners

De zorg is veranderd. Het is belangrijk dat iedereen op de hoogte is van deze veranderingen. Mensen zijn nu in de eerste plaats zelf verantwoordelijk, eventueel met hulp die zij zelf kunnen organiseren voor hun woning, maatschappelijke ondersteuning en welzijn. Wanneer dit niet meer lukt, kunnen mensen terecht bij de gemeente. Omdat mensen in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn, is het belangrijk dat zij tijdig nadenken over de toekomst en eventueel maatregelen nemen om zich voor te bereiden op een leven met een beperking, te verhuizen of door de woning aan te passen.

Aanpassingen bestaande voorraad

De meeste senioren worden bij voorkeur oud in hun eigen woning en in hun eigen dorp. De verantwoordelijkheid voor het levensloopgeschikt maken van een woning, ligt primair bij de woningeigenaar en de bewoners zelf. Omdat de meeste mensen pas gaan nadenken over aanpassingen aan de woning op het moment dat de noodzaak zich voordoet, stimuleren wij de bewustwording. Ook houden we bij nieuwe bestemmingsplannen er rekening mee om woningaanpassingen planologisch te faciliteren.

Geschikte woonomgeving

Zelfstandig wonen heeft alles te maken met de woonomgeving. De openbare ruimte moet voor iedereen toegankelijk en begaanbaar zijn. Door het toenemende aantal ouderen vraagt dit extra aandacht. Voorzieningen buitenshuis moeten goed bereikbaar zijn. Mogelijk zijn er meer bankjes nodig tussen de woningen en het winkelcentrum, de looproute moet drempelvrij zijn en de openbare ruimte moet vrij zijn van obstakels. Een geschikte woonomgeving is bij de ontwikkeling van nieuwe projecten dan ook onderdeel van het ontwerp. Ook is het belangrijk dat de levensloopgeschikte woningen in een geschikte omgeving staan, namelijk dicht bij voorzieningen.

Geschikte nieuwbouw en doorstroming

Een kleine groep ouderen wil verhuizen naar een geschikte woning. Voor deze doelgroep willen wij meer geschikte woningen (sociaal en koop) toevoegen aan de nieuwbouwprogramma's in de A-kernen. Via lokaal maatwerk bij sociale huurwoningen speciaal voor ouderen of mensen met een zorgvraag, wordt de kans vergroot dat deze ouderen een passende woning binnen de gemeente of zelfs het eigen dorp. Doordat de senioren doorstromen naar een geschikte woning, komen er eengezinswoningen vrij.

Bijzondere woonvormen

Een deel van de zorgdoelgroepen heeft behoefte aan een 'tussenvorm' tussen intramuraal wonen en een woonplek in de reguliere voorraad. Dit zijn beschutte en/ of begeleide woonplekken. Een voorbeeld van beschut wonen zijn de klassieke hofjes woningen: een combinatie van privé wonen met een gezamenlijk domein. In de gemeente zijn er beschutte woonvormen in de Kaleidoscoop in Nieuwkoop en in Novitas, Civitas, Veritas in Langeraar. Op beide locaties is de zorg van WIJdeZorg nabij. Het project 'Aar & Amstel' van Woningstichting Nieuwkoop zal meer duidelijkheid geven over de vraag. De gemeente staat open voor goede ideeën en/ of initiatieven vanuit de samenleving om gezamenlijk naar mogelijkheden te kijken.

Futurahuis

Futurazorg is een organisatie die kwalitatieve zorg levert aan alleenstaande ouderen in de kleinschalige woonvoorziening Futurahuis. Deze kleinschalige woon-/zorgvoorziening is in 2016 gerealiseerd in Nieuwveen. Futurazorg richt zich op ouderen met een fysieke beperking of afnemende psychische kracht (geheugenproblemen). Ook kunnen senioren zonder zorgvraag bij Futura terecht.

Spoedsituaties

Een passende woning voor mensen met een zorgvraag is niet altijd direct beschikbaar. Bij een spoedsituatie is de kans klein dat er snel een passende woning beschikbaar is. Samen met de corporaties en de zorgpartijen willen we zoeken naar oplossingen voor deze situaties. Tijdig inschrijven bij Woningnet Holland Rijnland is een voorwaarde om een geschikte sociale huurwoning in de gemeente te kunnen vinden. Samen met de corporaties willen we particuliere huiseigenaren en zittende huurders bewust maken van de voordelen om ingeschreven te (blijven) staan.



Lokaal maatwerk

Corporaties hebben op grond van de regionale huisvestingsverordening de mogelijkheid om nieuwbouwwoningen met voorrang toe te wijzen aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente. De gemeente ziet in dit lokaal maatwerk een goede manier om de doorstroming binnen de sociale voorraad in Nieuwkoop te bevorderen. Zeker waar het gaat om levensloopgeschikte nieuwbouwwoningen. Daarnaast mogen corporatie bij 25% van de toewijzingen van bestaande sociale huurwoningen bijzondere voorrangsregels toepassen. Deze lokale beleidsruimte kan gebruikt worden om bijvoorbeeld voorrang te geven aan starters uit het eigen dorp of aan mensen met een bijzondere zorgvraag. De gemeente wil met de corporaties in de prestatieafspraken afstemmen hoe zij het lokaal maatwerk inzetten.

Uitstroom vanuit een intramurale zorginstelling

Er moeten voldoende mogelijkheden zijn voor mensen om vanuit een intramurale zorginstelling door te stromen naar een woning en stapsgewijs weer zelfstandig te kunnen wonen. Bij goede doorstrommogelijkheden vanuit een intramurale zorginstelling, blijven zorgplekken niet langer dan noodzakelijk bezet, en worden de wachtlijsten korter of zelfs overbodig. Naast de mogelijkheid van uitstroom naar een reguliere woning, zijn er ook mogelijkheden voor uitstroom naar een andere woning met de contingentenregeling. Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop zijn vanaf 1 januari 2016 aangesloten op de contingentenregeling en stellen woningen beschikbaar voor deze doelgroep.

Beschermd wonen

Mensen met psychische, sociale en/ of financiële problemen kunnen soms niet zelfstandig wonen. Elke gemeente moet daarom 'beschermd wonen' in de thuisomgeving kunnen bieden. Daarmee zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor beschermd wonen. Hoe we wonen in combinatie met zorg het beste kunnen organiseren, moet voor onze gemeente nog in beeld worden gebracht.

Ipse de Bruggen

Ipse de Bruggen is onlosmakelijk verbonden met onze gemeente. Veel cliënten wonen in de beschutte omgeving van Landgoed Ursula in Nieuwveen, andere cliënten wonen midden in de dorpen zoals in Nieuwkoop en Noorden. Deze mensen hebben daar hun sociale netwerk en nemen deel aan het dagelijkse leven. Ipse de Bruggen ziet graag dat zoveel mogelijk cliënten, waar mogelijk, midden in de samenleving wonen en zoekt daarom nieuwe huisvesting in de verschillende dorpen. Vanuit de gemeente denken wij mee met deze vraag en mogelijke oplossingen.

Maatschappelijk vastgoed

Wij vinden het belangrijk dat de voorzieningen in de dorpen zo goed mogelijk aansluiten bij de inwoners. Ons uitgangspunt hierbij is het kernenbeleid. We hechten belang aan het behoud van bestaand maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, zorgvoorzieningen en diverse ontmoetingscentra. Vooral ook omdat de woningcorporaties in onze gemeente beperkt zijn in het ontwikkelen van eventueel nieuw maatschappelijk vastgoed als gevolg van de Woningwet.

Een samenvatting en actieprogramma

De opgaven voor de komende jaren

Op de voorgaande pagina's staan de drie thema's van het woonbeleid beschreven. Op grond hiervan zien wij dat de (toekomstige) vraag naar woningen en het huidige aanbod niet altijd met elkaar overeen komen. Wij zien de volgende opgaven:

Kleine huishoudens:

Er komen steeds meer kleine 1- en 2-persoonshuishoudens. Of al deze kleinere huishoudens ook vragen om kleine woningen is nog onduidelijk. Bij nieuwe bouwprojecten moeten we de marktvraag onderzoeken om tot een gevarieerd bouwprogramma te komen.

Doelgroep sociale huur:

De groep huishoudens die afhankelijk is van een sociale huurwoning groeit. Binnen de sociale doelgroep neemt ook de groep met de laagste inkomens toe. Door het passend toewijzen en instroom van extra statushouders is er meer druk op het goedkopere deel van de sociale voorraad.

Jongeren (starters):

Binnen de huursector moet de slagingskans voor jongeren bewaakt worden. In de koopsector is er relatief voldoende aanbod aan goedkope woningen.

(Jonge) gezinnen:

De gemeente weet jonge gezinnen aan te trekken zodra er nieuwbouw wordt opgeleverd. Voldoende en een gevarieerd woningaanbod in nieuwbouwprojecten is belangrijk om te voorkomen dat Nieuwkoopers noodgedwongen naar een andere gemeente verhuizen.

Middeninkomens:

De groep middeninkomens, waaronder veel ouderen, zijn aangewezen op goedkope koopwoningen en duurdere huurwoningen. In de laatste categorie is het aanbod beperkt.

Spoedzoekers:

Spoedzoekers zijn mensen die om diverse redenen snel op zoek zijn naar een (tijdelijke) woonruimte. Het aanbod van geschikte noodoplossingen is zeer gering binnen onze gemeente.

Ouderen:

De verhuisbeweging bij senioren is beperkt. Veel ouderen blijven namelijk het liefst thuis wonen. Voor ouderen die wel een verhuisswens hebben, is meer aanbod nodig aan (zorg)geschikte woningen. Mogelijkheden om de verschillen tussen vraag en aanbod op te lossen, is een deel van de bestaande woningvoorraad aan te passen en nieuwe levensloopgeschikte woningen te bouwen.

Bestaande voorraad

De woonopgave voor 2025 kan niet alleen worden opgelost met nieuwbouw. De focus verschuift daarom de komende jaren steeds meer naar de bestaande voorraad. Zo liggen er opgaven om bestaande woningen energiezuiniger en levensloopgeschikt te maken. Een ander belangrijk onderwerp is het behoud en vergroten van de betaalbare sociale huurvoorraad. De bestaande voorraad biedt ook kansen voor de vraag vanuit middeninkomens en/ of huishoudens die snel op zoek zijn naar woning. We maken met de woningcorporaties graag afspraken over de inzet van bestaande woningen om het aanbod van goedkope vrije sector huur te vergroten.

Nieuwbouw

De Woningbehoefteraming (WBR) 2016, opgesteld door de Provincie Zuid-Holland, laat zien dat in onze gemeente tot en met 2025 een behoefte is aan ongeveer 1.100 woningen. De 1.100 woningen zijn nodig om de autonome bevolkingsgroei op te vangen. Het huidige bouwprogramma in de gemeente is ruim 800 woningen. Dit laat zien dat de vraag naar woningen (1.100) groter is dan het aanbod (800). De ruimte voor extra plannen benutten we zo veel mogelijk om samen met andere partijen de verschillende volkshuisvestelijke opgaven te realiseren, zoals geschetst in deze woonvisie. Het blijft hierbij de voorkeur om nieuwbouw te realiseren in de grotere kernen en binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Naast de woningen ten behoeve van de groei van de eigen bevolking voorzien wij in de (boven)regionale opgave met de bouw van 330 woningen.

De beschikbare ruimte tussen de Woningbehoefteraming (WBR) en het bouwprogramma vraagt om nadere invulling. De beschikbare ruimte krijgt invulling vanuit de volkshuisvestelijke opgaven en de onbenutte bouw mogelijkheden. Er zijn binnen de gemeente namelijk nog onbenutte bouw mogelijkheden die buiten het huidige bouwprogramma vallen. Deze bestaande capaciteit bestaat onder andere uit nog niet gerealiseerde bedrijfswoningen en ruimte-voor-ruimte woningen.

Een bovenregionale opgave

Extra woningen

Een belangrijke opgave voor de gemeente is de sanering van het (voormalig) glastuinbouwgebied Noordse Buurt. Om deze opgave mogelijk te maken, ontwikkelen we 430 extra woningen. Op dit moment is het grootste gedeelte van de Noordse Buurt gesaneerd. De laatste jaren is hard gewerkt om de extra woningbouwopgave te gebruiken om aantrekkelijke, concurrerende woonmilieus te creëren die passen bij de kernkwaliteiten van de gemeente.

De projecten

De 430 extra woningen worden vooral toegevoegd aan de grotere woonkernen in Nieuwveen, Nieuwkoop, Ter Aar, Langeraar en Nieuwveen. Dit sluit aan bij het ABC-kerenbeleid. Het toevoegen van de woningen bij de grotere kernen versterkt de vitaliteit en het draagvlak voor voorzieningen.

Een deel van de projecten is in volle gang. Er zijn op dit moment ongeveer 100 woningen gerealiseerd in de dorpen Nieuwveen en Ter Aar. De komende jaren start de bouw van de resterende 330 woningen. We verwachten dat alle 330 woningen zijn gerealiseerd voor 2025.

Actieprogramma

Aantrekkelijke gemeente

■ Aanpassen voorwaarden starterslening

Wat: Om de kansen voor jongeren/ starters op de koopmarkt te vergroten behouden wij de starterslening. Actualisatie van de starterslening is nodig vanwege de veranderende hypotheekregels.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2016/2017

■ Monitoren kansen jongeren

Wat: Om de kansen voor jongeren/ starters te bewaken is het nodig om regelmatig te monitoren. Samen met de woningcorporaties leggen we procesafspraken en actiemogelijkheden vast.

Wie: Gemeente en corporaties

Wanneer: Prestatieafspraken

○ Flexibele plannen

Wat: Plannen bieden de ruimte/ flexibiliteit om in te spelen op ontwikkelingen aan de aanbod en vraagzijde. De gemeente volgt de marktontwikkelingen.

Wie: Gemeente

Wanneer: Continu

○ Ruimte voor zelfbouw

Wat: Wij bieden ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Wie: Gemeente

Wanneer: Continu

○ Veilig wonen

Wat: Bij een open aanbesteding van nieuwbouwplannen is het Keurmerk Veilig Wonen onderdeel van de selectieprocedure.

Wie: Gemeente

Wanneer: Continu

■ Duurzaamheidsambitie nieuwbouw

Wat: Bij gemeentelijke nieuwbouwprojecten zet de gemeente in op extra duurzaamheidsmaatregelen.

Wie: Gemeente

Wanneer: Continu



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

■ Bouwen voldoende woningen

Wat: Voor de autonome groei zijn er tot en met 2025 circa 1.100 woningen nodig. Dit gaan we samen met verschillende partners realiseren.

Wie: Gemeente, corporaties, ontwikkelaars en particulieren

Wanneer: 2016-2025

■ Bovenregionale opgave

Wat: Bouwen van 330 woningen voor de bovenregionale opgave.

Wie: Gemeente en ontwikkelaars

Wanneer: 2016-2025

■ Voldoende sociale huurwoningen

Wat: We laten het aantal sociale huurwoningen groeien van het huidige aantal 2.110 laten naar 2.335 woningen (in 2025). We maken afspraken over het voorraadbeleid van de woningcorporaties: nieuwbouw, liberalisatie, verkoop en sloop.

Wie: Gemeente en corporaties

Wanneer: Prestatieafspraken

■ Gelijke kansen passend toewijzen

Wat: We maken afspraken met de woningcorporaties over huurbeleid om zowel de primaire als secundaire doelgroep gelijke kansen te geven. We onderzoeken gezamenlijk de effecten van het huurbeleid op de betaalbaarheid.

Wie: Gemeente en corporaties

Wanneer: Prestatieafspraken

■ Woonfonds

Wat: Actualiseren van de verordening woonfonds.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2016/2017

■ Doorstroming

Wat: Om doorstroming te stimuleren is lokaal maatwerk nodig. Voor effectief gebruik van lokaal maatwerk zijn afspraken nodig over de toewijzingscriteria.

Wie: Gemeente en corporaties

Wanneer: Prestatieafspraken

■ Vrije sector huurwoningen

Wat: De gemeente zoekt naar marktpartijen die investeren in nieuwbouw vrije sector huurwoningen in Nieuwkoop.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2016/2017

■ Beleid scheefwoners

Wat: Afspraken over huurbeleid en inzet van tijdelijke contracten.

Wie: Gemeente en corporaties

Wanneer: Prestatieafspraken

■ Verduurzaming sociale voorraad

Wat: Afspraken maken over aanpak om de minst energiezuinige woningen in bestaande voorraad door de woningcorporaties te verduurzamen.

Wie: Gemeente en corporaties

Wanneer: Prestatieafspraken

■ Pilot duurzaamheidsproject

Wat: Opzetten wijkaanpak verduurzaming.

Wie: Gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties

Wanneer: 2016/2017

■ Verminderen woonfraude

Wat: We onderzoeken mogelijkheden om woonfraude op te sporen door gegevens van de gemeente en woningcorporateis te koppelen.

Wie: Gemeente en corporaties

Wanneer: 2016/2017

■ Voorkomen uithuiszettingen

Wat: Afspraken over signalering huurachterstand en afstemming maatschappelijk middenveld.

Wie: Gemeente en corporaties

Wanneer: 2016/2017

Wonen met zorg en welzijn

■ Convenant zorgnetwerk

Wat: Afsluiten van een regionaal convenant gericht op tijdige signalering maatschappelijke problemen.

Wie: Gemeenten, corporaties en zorgpartijen

Wanneer: 2016/2017

■ Nieuwbouw gericht op zorg

Wat: Bij nieuwbouwprojecten nemen we de actuele vraag mee van wonen met zorgbehoefte. Bij de gemeente vraagt dit om interne afstemming tussen de ruimtelijke en maatschappelijke afdelingen.

Wie: Gemeente, corporaties en ontwikkelaars

Wanneer: Continu

■ Spoedsituaties

Wat: Samen met de corporaties en zorgpartijen oplossingen vinden.

Wie: Gemeente, corporaties, zorgpartijen

Wanneer: 2017

■ Stimuleren van vooruitdenken

Wat: Ouderen bewust maken van de mogelijkheden om zelf maatregelen te nemen in hun woning.

Wie: Gemeente

Wanneer: 2016/2017