



## Raadsvoorstel

<b>Portefeuillehouder:</b> <b>G. Elkhuizen</b>		<b>Opgesteld door:</b> Geert Ten Klooster, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
<b>Besluitvormende vergadering:</b> 9 juli 2020	<b>Registratienummer collegebesluit:</b> 20.06423	<b>Raadsnummer:</b> 2020-064
<b>Titel / onderwerp:</b> Vaststellen Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop		
<p><b>Samenvatting:</b></p> <p>Met het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop legt het college de focus op het bouwen voor doelgroepen. In voorgaande jaren werd bij de woningbouwprogrammering, mede ingegeven door saneringsopgaven als de Zuidhoek en de Noordse Buurt, vooral gedacht in woonproducten zoals rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaand. Met het nieuwe woningbouwprogramma ligt de nadruk op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor de doelgroepen starters, ouderen en jonge gezinnen en op bouwen voor doorstroming. Dit resulteert in een programma met veel minder grondgebonden woningen en veel meer 2 kamer (jongeren) en 3 kamer (ouderen) appartementen.</p> <p>Het gepresenteerde woningbouwprogramma heeft als startdatum 1 januari 2019. Hiermee wordt een relatie gelegd met de provinciale woningbehoeftecijfers. De provincie heeft berekend dat in Nieuwkoop vanaf 1 januari 2019 voor een periode van 10 jaar 1.910 woningen moeten worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van de gemeente.</p> <p>Het college is gestart of start op korte termijn met de voorbereiding van een fors aantal plannen die tot en met 2022 in ontwikkeling worden genomen, met daarbij dus specifieke aandacht voor doelgroepen. De bedoeling van het woningbouwprogramma van de nieuwe locaties tot en met 2022 is dat er een 'inhaalslag' wordt gemaakt voor woningen specifiek bestemd voor jongeren en ouderen.</p> <p>Om te zorgen dat de woningen die worden gerealiseerd voor specifieke doelgroepen aan deze groepen kunnen worden toegewezen en bij verhuizing voor deze groepen kunnen worden behouden, wordt een afzonderlijke Doelgroepenverordening opgesteld en separaat ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.</p> <p>Het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop biedt ons een kader op basis waarvan we tempo kunnen maken met het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek. De woningnood is groot. We willen aan de slag. Met de te ontwikkelen locaties ondersteunen we de investeringen die in de diverse kernen worden gedaan als het gaat om scholen en voorzieningen. We willen in de tweede helft van deze raadsperiode meters maken.</p>		

**Voorgesteld besluit:**

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

1. De gewenste integrale woningbouwprogrammering tot en met 2022 voor de gemeente Nieuwkoop van tabel 4 (zie hieronder) en de bijhorende richtinggevende programmering voor de in ontwikkeling te nemen locaties uit Bijlage 1,2 en 3 vast te stellen.

	Sociale Huur < 737,14			Middenhuu r 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb . >200.000	
Vaststaand programm a	35	40	71	0	37	302	38	<b>523</b>
Sturen op starters en jongeren	16	0	8	0	83	0	0	<b>107</b>
Overige bekende locaties	45	0	72	79	62	124	136	<b>518</b>
	<b>96</b>	<b>40</b>	<b>151</b>	<b>79</b>	<b>182</b>	<b>426</b>	<b>174</b>	<b>1.148</b>
	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>16%</b>	<b>37%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

2. De programmering van nieuw te ontwikkelen locaties na 2022 te toetsen aan de woningbouwprogrammering van tabel 5:

	Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
<b>Restprogramma tot 2029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>191*</b>	<b>112</b>	<b>9</b>	<b>242</b>	<b>208</b>	<b>762</b>
	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>


\*de 40 grondgebonden sociale huurwoningen die zijn gerealiseerd in 2019 zijn in mindering gebracht op de behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen

3. Het woningbouwprogramma per locatie pas definitief vast te stellen aan de hand van een startnotitie per locatie. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk rekening houdend met de mogelijkheden van de locatie en met het totale woningaanbod van dat moment.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Slooters', with a long horizontal stroke extending to the right.

Govard Slooters  
secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Robbert-Jan van Duijn', with a long horizontal stroke extending to the right.

Robbert-Jan van Duijn  
burgemeester

## TOELICHTING

### **Inleiding / aanleiding**

In het verleden werd bij de woningbouwprogrammering, mede ingegeven door saneringsopgaven als de Zuidhoek en de Noordse Buurt, met name gedacht in woonproducten zoals rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaand. Met het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop legt het college de focus op het bouwen voor doelgroepen. Meer dan in eerdere jaren wordt bij de woningbouwprogrammering rekening gehouden met demografische ontwikkelingen en woonwensen van Nieuwkoopse woningzoekenden. De nadruk ligt op het specifiek bouwen van betaalbare woningen voor starters, ouderen en jonge gezinnen en op bouwen voor doorstroming. Dit resulteert in een programma met veel minder grondgebonden woningen en veel meer 2 kamer (jongeren) en 3 kamer (ouderen) appartementen.

### *Sturen op doelgroepen*

Ons college heeft ervoor gekozen een Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop voor de periode 2019-2022 op te stellen, met een doorkijk voor de jaren 2023-2029, waarin we aangeven voor welke doelgroepen op welke locaties welke woningen worden ontwikkeld. We onderscheiden drie doelgroepen waarop we door nieuwbouw willen sturen: starters, jonge gezinnen en ouderen. Deze groepen komen op de woningmarkt minder makkelijk aan een woning. Starters op de woningmarkt betrekken voor het eerst een zelfstandige woning in de huur of in de koop. Jonge gezinnen zijn de huishoudens die een gezin vormen en een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. Ten slotte wensen ouderen een meer bij hun leeftijd passende woning.



Starters













Jonge Gezinnen



Ouderen

We sturen door nieuwbouw rechtstreeks op de huisvesting van deze drie doelgroepen. Dit doen we door te sturen op specifieke woningcategorieën. We onderscheiden in het integrale woningbouwprogramma sociale huur (< € 737,14 / maand), middeldure huur (€ 737,14 - € 975,- / maand) en koop. Daarnaast maken we onderscheid in een aantal woningtypen, soms in samenhang met een prijsklasse. In tabel 1 is door middel van de bovenstaande icoontjes aangegeven welke doelgroep aan welk type woning is gekoppeld.

Tabel 1: De onderscheiden woningtypen in het integrale woningbouwprogramma gekoppeld aan hun doelgroep(en).

Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop		
Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. <sup>1</sup>	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) +Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000
			  			 

Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er een gezin gaat wonen in een klein appartement met maximaal 2 kamers. Ouderen wensen een appartement van tenminste drie kamers. Dit zorgt ervoor dat het toevoegen van een tweekamerappartement logischerwijs starters aantrekt, hetgeen ook beoogd wordt. Door de juiste typen woningen toe te voegen kan dus gericht gebouwd worden voor specifieke doelgroepen.

Andere doelgroepen dan hierboven beschreven zijn vooral aangewezen op woningen die vrijkomen door doorstroming. Het gaat onder meer om jonge eenpersoonshuishoudens, alleenstaande ouders, oudere gezinnen en 'lege nesters', waarvan de kinderen uit huis zijn en die nog geen ouderen (65-plussers) zijn. Ook jongeren zijn gebaat bij doorstroming in de bestaande voorraad. Door het toevoegen van woningen voor ouderen zullen er weer woningen vrijkomen die geschikt zijn voor jongeren.

Ook aan bijzondere doelgroepen wordt aandacht besteed. Samen met woningcorporaties en zorginstellingen worden afspraken gemaakt in het kader van de contingentenregeling om sociale huurwoningen in te zetten voor degenen die zelfstandig kunnen wonen. Deze sociale huurwoningen zijn onderdeel van het woningbouwprogramma. Voor de groep die meer begeleiding nodig heeft zijn er gesprekken geweest met Ipse de Bruggen om locaties te verkennen die geschikt zijn voor huisvesting van deze doelgroep.

Tenslotte zoekt de gemeente in samenwerking met de woningcorporaties ook naar oplossingen voor spoedzoekers. Woningzoekenden met hoge urgentie kunnen een beroep doen op de hardheidsclausule in de huisvestingsverordening van regio Holland Rijnland. De urgentiecommissie bepaalt vervolgens of deze huishoudens tot de groep urgenten behoren. Voor hen die niet als zodanig kunnen worden geclassificeerd, maar wel in hoge woningnood verkeren, worden met name oplossingen gezocht in het vergroten van de kans op een woning. Allereerst wordt de grootte van deze groep in beeld gebracht. Mensen worden ongeacht hun huidige situatie aangeraden zich in te schrijven bij Wonen in Holland Rijnland om kans te maken op een sociale huurwoning. Dit dragen de gemeente en de woningcorporaties ook uit. Verder lopen er gesprekken over toewijzing door middel van loting en worden de mogelijkheden verkend voor realisatie van Acute Crisis Opvang woningen voor tijdelijke noodhuisvesting voor spoedzoekers.

Natuurlijk zijn er dan nog altijd bepaalde doelgroepen niet genoemd; denk aan arbeidsmigranten, statushouders en de uitstroom maatschappelijke opvang. Deze groepen vallen echter buiten de woningbehoefteraming van de provincie en volgen een afzonderlijk traject. Vandaar dat deze groepen

<sup>1</sup> WSN: geschikt voor alle doelgroepen en aanpasbaar om een leven lang in te blijven wonen.

niet zijn meegenomen in dit woningbouwprogramma dat gericht is op het voorzien in de behoefteeraming.

Voor de reguliere doelgroepen is slechts in beperkte mate rechtstreeks te sturen wie in welke nieuwbouw woning kan gaan wonen. Voor sociale huurwoningen stellen we inkomensgrenzen en kunnen we door het toepassen van lokaal maatwerk woningzoekenden uit de gemeente voorrang geven. Voor midden huurwoningen tot € 975,- en goedkope koopwoningen tot € 200.000,- willen we middels de doelgroepenverordening inkomenseisen stellen. Wie in de overige nieuwe koopwoningen komen wonen valt niet te sturen. Wel kunnen we door die woningen per kern toe te voegen waaraan aantoonbaar behoefte bestaat, zorgen dat het aanbod van nieuwe woningen aantrekkelijk is voor de woningzoekenden uit die kern.

Om een beeld te geven van de doelgroepen waarin we in dit woningbouwprogramma focussen, schetsen we een profiel van de gemiddelde starters, jonge gezinnen en ouderen. Vervolgens vergelijken we die profielen met de huidige huizenmarkt in Nieuwkoop. We kijken daarbij onder andere naar inkomen, maximumhypotheken en huizenprijzen.

### Doelgroep starters



#### Starters

- Leeftijdsklasse: ca. 18 tot 30 jaar
- Gemiddeld inkomen: € 2.369,- bruto per maand
- Gemiddelde studieschuld studenten: € 15.000,-
- Maximale hypotheek bij gemiddeld inkomen (alleenstaand):
  - Zonder studieschuld: ca. € 128.000,-
  - Met studieschuld: ca. € 108.000,-
- Op zoek naar eerste appartement of kleine grondgebonden woning in de sociale huur of goedkope koop

Bovenstaand profiel is een weergave van de gemiddelde starter in Nederland. Voor een uitgebreider overzicht van de maximaal te lenen hypotheekbedragen op basis van inkomen, zie bijlage 4.

Onderstaand overzicht geeft de gemiddelde transactiepreisen per type woningen in de gemeente aan over 2019. In 2020 wordt een stijging van 2,5% (inflatie) over deze prijzen verwacht.

De prijzen voor appartementen geven een wat vertekend beeld, omdat daar maar weinig transacties van hebben plaatsgevonden in 2019. Daarom hebben we zelf een beknopt marktonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Toch is zichtbaar, wanneer het profiel van de gemiddelde starter tegen de huidige koopmarkt in Nieuwkoop wordt afgezet, dat deze in principe geen kans maakt om in zijn eentje een koopwoning te verkrijgen.

Type woning	Gem. transactieprijs	Gem. transactieprijs m2	Gem. woonopp.	Gem. perceelopp.
Rijwoning	€ 262.006,00	€ 2.429,00	110	144
Hoekwoning	€ 314.891,00	€ 2.614,00	121	216
2^1 kapwoning	€ 453.614,00	€ 2.996,00	155	334
Vrijstaande woning	€ 752.500,00	€ 4.238,00	175	965
Appartement <80m2	€ 282.500,00	€ 4.167,00	68	
Appartement >80m2	€ 380.067,00	€ 3.379,00	110	

Met het woningbouwprogramma dat we voorstellen willen we sturen op goedkope koop voor jongeren onder de € 200.000. Om deze bovengrens te kunnen lenen middels een hypotheek is (bij afwezigheid van een studieschuld) een inkomen van ca. € 44.000,- bruto per jaar benodigd. Dat betekent een maandinkomen van ca. € 3667,-. Dit inkomen zit alsnog ver boven het gemiddelde inkomen van een starter. Echter de gemeente komt starters ook te hulp via de SVn starterslening, die starters in staat stelt om maximaal € 37.500,- bovenop de hypotheek te lenen. Daarnaast moet ook in overweging worden genomen dat het in de huidige huizenmarkt bijna onmogelijk is om huizen van enige kwaliteit te bouwen met een prijs ver beneden de € 200.000,-.

Wel laten de hierboven benoemde gegevens duidelijk zien dat de Nieuwkoopse huizenmarkt niet is ingesteld op starters. Daarom schuiven we de locaties Teylerspark II, Teylersplein in Nieuwveen en de locatie Tochtpad (Schoollocatie Noordeinde en De Dobbe) in Noordeinde, waar goedkope koopwoningen op het programma staan, naar voren. Naast koopwoningen zetten we ook in op sociale huurwoningen voor jongeren. Voor de locatie Tochtpad staan bijvoorbeeld 16 studio's voor jongeren in de sociale huur geprogrammeerd. Voor goedkope koopwoningen denken we op de genoemde locaties aan het type woning dat zichtbaar is op onderstaande foto's.



Deze woningen staan aan de Roggeveldweg in Nieuwveen. De woningen zijn in 1994 gebouwd en de waarde wordt op ca. € 150.000,- tot € 200.000,- ingeschat. Volgens het marktonderzoek in de regio (bijlage 5) komen appartementen van 60m<sup>2</sup> met een wat recenter bouwjaar al snel boven de verkoopprijs van € 200.000,- uit.

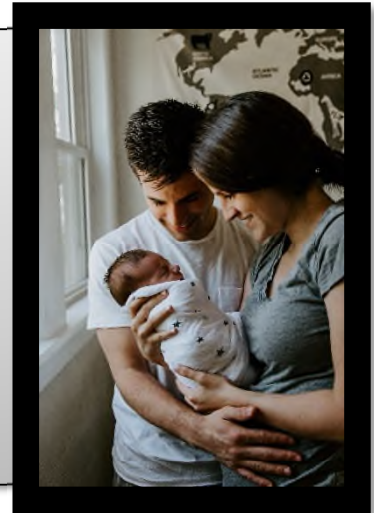
Onderstaande foto is een plattegrond van een appartement van 39m<sup>2</sup>. De vraagprijs hiervan is € 140.000 k.k. Voor een persoon is dit een prima appartement en ook voor twee personen is het als starterswoning geschikt. Op basis van deze gegevens gaan we koopwoningen voor starters van 35-50m<sup>2</sup> programmeren.



*Doelgroep jonge gezinnen*

**Jonge gezinnen**

- Leeftijdsklasse: ca. 25 tot 45 jaar
- Gemiddeld verzamelinkomen: € 66.500,-
- Maximale hypotheek: ca. € 325.000
- Op zoek naar grondgebonden eengezinswoning of een groter appartement in de koop of middenhuur



In Nieuwkoop is in de afgelopen jaren al een groot aanbod aan woningen voor gezinnen gebouwd. Volgens het CBS (kerncijfers wijken en buurten 2019) bestaat 87% van de woningvoorraad in de gemeente uit eengezinswoningen. De Woonbarometer 2019 laat voor Nieuwkoop een trend zien van een stijging in het aantal eenpersoonshuishoudens en een afname van het aantal gezinnen. De Nieuwkoopse woningcorporaties spelen hierop in. Zij hebben in onder andere De Verwondering en Teylerspark nog grotere sociale huurwoningen gebouwd voor gezinnen, maar hun voorraad beleid is gericht op het toevoegen van kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Natuurlijk blijven we bouwen voor gezinnen, maar de nadruk ligt meer dan voorheen op jongeren en ouderen. Dit vertaalt zich in (voorlopig) geen extra sociale huur voor gezinnen en juist een hogere inzet op middenhuur (10% van het programma) en koopwoningen boven de € 200.000,- (55% van het programma). Het aanbod van huurwoningen boven de sociale huurprijsgrens is op dit moment 7% in de gemeente. We willen dit percentage verhogen en tegelijkertijd betaalbaar houden. De meeste 'middenhuur' wordt nu aangeboden voor meer dan € 1000,- per maand. Door middel van de doelgroepenverordening willen we middenhuur tot € 975,- afdwingen en beschikbaar houden voor de juiste doelgroep.

*Doelgroep ouderen*



**Ouderen**

- Leeftijdsklasse: ca. 65+
- Gepensioneerd
- Betaalcapaciteit varieert sterk, afhankelijk van o.a. AOW-uitkering en opgebouwd vermogen.
- Op zoek naar een kleinere, levensloopbestendige grondgebonden woning of (ruim) appartement in de koop, sociale of middenhuur

Voor oudere inwoners van de gemeente komt vroeg of laat het moment dat zij zonder kinderen of zonder partner komen te wonen. Daarnaast zijn ze soms minder goed te been of krijgen ze andere

gebreken. Als gevolg hiervan is de woning waar ouderen in wonen vaak eigenlijk te groot of niet levensloopbestendig. De woningcorporaties geven aan dat ouderen vaak toch in deze woningen blijven wonen omdat er te weinig aanbod is aan kleinere, levensloopbestendige woningen en omdat deze vaak nog duurder zijn dan de woning waar ze al in wonen. De gemeente zet samen met de corporaties al in op diverse initiatieven om doorstroming op gang te brengen en om het ouderen aantrekkelijk te maken om te verhuizen. Daarbij blijft het belangrijk om te zorgen voor voldoende aanbod. Daarom wordt ingezet op meer sociale huur voor ouderen en ook op middenhuurwoningen en levensloopbestendige koopwoningen. Omdat ouderen wat grotere woningen wensen dan starters, wordt voor de koopwoningen ingezet op 50-60m<sup>2</sup>.

Na het afzetten van deze beeldvormende profielen tegen de huidige woningmarkt in Nieuwkoop kan het volgende worden geconcludeerd. De eerste prioriteit moet worden gegeven aan starters. Zij verkeren momenteel in de lastigste positie. Voor gezinnen zijn er al veel woningen in de gemeente, maar vanwege de huidige druk op de woningmarkt moet ook voor hen het aanbod blijven toenemen. Voor ouderen is het ten slotte met name belangrijk dat er betaalbare, levensloopbestendige woningen worden opgeleverd.

#### *Input voor het woningbouwprogramma*

Het sturen op de genoemde doelgroepen hebben we al ingezet met het Toekomstbeeld dat we begin 2019 aan uw raad presenteerden. We borduren met het integraal woningbouwprogramma voort op dit toekomstbeeld, aangevuld met recente woningmarktinformatie, verzamelde input van inwoners en de analyses van de corporaties met betrekking tot hun woningportefeuille.

Vanuit het participatietraject van de Omgevingsvisie kwam naar voren welke onderwerpen inwoners belangrijk vinden voor de toekomst van hun dorp en de gemeente Nieuwkoop. Tot nu toe hebben ruim 1300 mensen meegedacht over de toekomstvisie. In de top vijf van prioriteiten stond op een 1 woningaanbod voor jongeren, en op 4 woningaanbod voor ouderen. Met name jongeren



(starters) en ouderen ervaren een tekort aan geschikte en betaalbare huisvesting. Volgens de inwoners is dit nodig om ervoor te zorgen dat er genoeg mensen in het dorp blijven wonen en het er leefbaar blijft. Het komt voor dat jongeren de gemeente verlaten omdat ze geen geschikte huur- of koopwoningen kunnen vinden. Ouderen blijven juist in hun vaak te grote woning wonen omdat er geen voor hun leeftijd geschikte woning te huur of te koop is. Voldoende aanbod aan woningen is volgens de inwoners nodig om ervoor te zorgen dat er genoeg mensen in het dorp blijven wonen en het er leefbaar blijft.

Uit de recent verschenen Woonbarometer 2019 van de provincie blijkt dat de huishoudensgroei van de afgelopen jaren vooral alleenstaanden en ouderen betreft. Verder blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen te klein is ten opzichte van de groep huishoudens die recht heeft op een huurwoningen. De voorraad midden huurwoningen is slechts licht gegroeid maar blijft achter bij de groter worden groep huishoudens die vraagt om een dergelijke woning. Het gaat om starters, jonge gezinnen en ouderen die niet voor een sociale huurwoningen in aanmerking komen, niet willen kopen of door de hogere kooprijzen niet kunnen kopen.

De woningcorporaties WSN en WDA zien het aantal eenpersoonshuishoudens stijgen, terwijl de woningvoorraad vooral bestaat uit eengezinswoningen voor grotere huishoudens. Ze geven aan dat ze bij nieuwbouw, gezien de demografische ontwikkelingen en veranderingen in woonwensen vooral willen inzetten op het toevoegen van 2- en 3-kamerappartementen voor jongeren en ouderen. WSN is een pilot doorstroming gestart om ouderen te verleiden te verhuizen naar een kleinere meer passende

woning en daarmee een grotere woning vrij te maken voor andere doelgroepen als gezinnen met kinderen.

### **Beoogd (maatschappelijk) effect**

Met het vaststellen van dit richtinggevende integrale woningbouwprogramma per kern voor de te ontwikkelen locaties spelen we in op de woonbehoefte van de diverse doelgroepen op de langere termijn, rekening houdend met de veranderingen in de komende tien jaar: Een groeiende bevolking (2%), een groei van het aantal huishoudens, een groei van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens, een toename van ouderen in de leeftijd 65+ van 22% naar 27% van de bevolking, afname van de groep potentiële beroepsbevolking, decentralisatie van zorg, toename van bijzondere doelgroepen en het langer zelfstandig thuis wonen (ouderen en mensen met een beperking).

Het programma stelt ons in staat tot het doen van de noodzakelijke interventie in onze woningbouwprogrammering gericht op het bevorderen van een gemengde bevolkingsopbouw, een goed gebruik en rendement van onze maatschappelijke voorzieningen zoals onderwijs-, winkel en sportvoorzieningen, voldoende lokale arbeidskrachten voor de bedrijvigheid in onze gemeente, voldoende kansen voor jongeren en jonge gezinnen en meer aanbod voor ouderen die een levensloop bestendige woning zoeken. Met de te ontwikkelen locaties ondersteunen we de investeringen die in de diverse kernen worden gedaan als het gaat om scholen en voorzieningen.

Met dit richtinggevende kader wordt enerzijds voorkomen dat op een locatie woningen worden toegevoegd die nu wel verkopen of verhuren, maar op termijn in de woningvoorraad minder gewenst zijn en anderzijds dat met de programmering van de ene locatie de programmering van een andere locatie of een nieuw initiatief (financieel) gefrustreerd wordt.

Op basis van het Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop kunnen we tempo maken met het bouwen van de juiste woningen op de juiste plek. De woningnood is groot. We willen aan de slag. Bovendien moet onze woningbouw-productie omhoog om te kunnen voldoen aan de behoefte. We willen in de tweede helft van deze raadsperiode meters maken.

### **Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**

#### *Woonvisie 2016-2025*

De raad heeft op 6 oktober 2016 de woonvisie vastgesteld. De woonvisie schetst het navolgende wensbeeld voor 2025: "In 2025 zijn nieuwe woningen gebouwd die in de 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. 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."

#### *Toekomstbeeld gemeente Nieuwkoop 2019-2029*

Op 24 januari 2019 heeft ons college aan uw raad gepresenteerd "Het Toekomstbeeld Nieuwkoop 2019-2029 – vanuit volkshuisvestelijk perspectief". In de presentatie zijn de navolgende gewenste ontwikkelingen geschetst:

- Bouwen voor doelgroepen naar aanleiding van demografische veranderingen en verhuisstromen bevorderen
- Bouwen voor doelgroepen naar aanleiding van decentralisatie zorg.
- Vrijkomende inbreilocaties herstructureren.
- Introduceren van andere woonvormen (anders dan grondgebonden).



### *Raadsinformatiebrief 25 juni 2019*

In onze raadsinformatiebrief van 25 juni 2019 hebben we u geïnformeerd over de door de provincie berekende woningbehoefte van ruim 1.900 woningen<sup>2</sup> voor de gemeente Nieuwkoop voor de jaren 2019 tot en met 2029 (11 jaar). Met deze aantallen woningen kan tegemoet worden gekomen aan de groeiende druk op de woningmarkt.

De woningbehoefte van 1910 woningen is bepaald voor de periode (met terugwerkende kracht) vanaf 1 januari 2019. Een woning wordt geteld op het moment van oplevering. Dat betekent dat bijvoorbeeld alle woningen in Land van Koppen I en Teylerspark I die al zijn opgeleverd, maar ook de nog op te leveren en te bouwen woningen op het Noorder- en Zuidereiland van de Verwondering, bijdragen aan het aantal van 1910.

### *Diverse onderzoeken*

Woningstichting Nieuwkoop en Woondiensten Aarwoude hebben diverse marktonderzoeken en consultaties gedaan voor hun portefeuillestrategieën. Zo is door Woningstichting Nieuwkoop een onderzoek uitgevoerd onder jongeren waarvan de uitkomsten zijn meegenomen bij de nieuwbouwprogrammering.

Ook Holland Rijnland heeft diverse onderzoeken en rapportages opgesteld, waaronder de jaarlijkse rapportages Woonruimteverdeling en de Woonbarometer 2018 en 2019.

### *Provinciaal beleid*

De provincie Zuid-Holland heeft een zeer kritische opstelling ten aanzien van het bouwen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). De provincie stelt zich op het standpunt dat eerst binnen BSD alle woningbouwlocaties moeten zijn benut alvorens buiten BSD mag worden gebouwd. Andersom kan woningbouw binnen BSD altijd op de goedkeuring van de provincie rekenen.

### **Participatie / betrokken partijen / personen**

Dit Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop is gebaseerd op eerder geformuleerde en geactualiseerde gemeentelijke beleidsuitgangspunten, onderzoeken van de provincie, Holland Rijnland, de woningcorporaties en bevindingen vanuit het participatietraject van de Omgevingsvisie.

### **Duurzaamheidsaspecten**

n.v.t.

### **Varianten met argumenten voor en tegen**

#### Variant A – Geen woningbouwprogramma vaststellen

<sup>2</sup> De provincie gaat uit van een gemiddelde planuitval van 30%. Dat betekent dat om de daadwerkelijke bouw van 1910 woningen te kunnen realiseren, er woningbouwplannen ontwikkeld zouden moeten worden voor in totaal ca. 2500 woningen.

N.B. De provincie stelt niet dat er *per plan* 30% meer woningen moeten worden geprogrammeerd.

Voor de woningbouwprogrammering per kern kunnen we blijven werken op de wijze van de afgelopen jaren. Dat betekent dat per ontwikkellocatie steeds opnieuw een onderbouwing wordt opgesteld. Deze onderbouwing is gebaseerd op demografische ontwikkelingen, woonwensen van de beoogde doelgroepen en de mogelijkheden en beperkingen van de locatie.

Met deze werkwijze wordt echter onvoldoende rekening gehouden met nieuwe marktinzichten, recente regionale afspraken en wordt onvoldoende gekeken naar de te verwachten programmering van de andere locaties in de betreffende kern. Een duidelijke afstemming die recht doet aan de totale woningbehoefte van alle doelgroepen in die kern ontbreekt. Deze variant heeft niet de voorkeur.

#### Variant B – Het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop

Variant B behelst het integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop. In dit programma is de woningbehoefte van de doelgroepen uitgangspunt voor het bepalen van de gewenste woningbouwprogrammering tot en met 2022 met een doorkijk voor de jaren 2023-2029. We kijken naar te verwachten demografische ontwikkelingen, de woonwensen van de doelgroepen en houden rekening met de mogelijkheden en beperkingen van de locaties. De programmering van alle locaties is per kern op elkaar afgestemd, zodat zoveel als mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de gewenste woningbehoefte per kern.

Voor welke doelgroepen we woningen in Nieuwkoop willen toevoegen was tot nu toe bepaald op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek, dat als grondslag heeft gediend voor de Woonvisie 2016 en de basis van het Toekomstbeeld 2019.











De woningbehoefteprofielen per doelgroep uit het Toekomstbeeld 2019 hebben we gecheckt aan recente onderzoeken van Holland Rijnland en de corporaties. De behoefteprofielen blijken in de basis nog steeds bruikbaar. Wel hebben we ze aangescherpt op basis van recente marktinzichten en afspraken.

De volgende marktinzichten en regionale afspraken hebben we meegewogen bij de programmering:

- We zetten in op het meer bouwen voor de doelgroepen starters en ouderen dan uit het woningmarktonderzoek blijkt. Door doorstroming van ouderen worden woningen vrijgemaakt voor starters of gezinnen.
- We gaan conform afspraken die zijn gemaakt in de Woonvisie en de Regionale Woon Agenda 2017 uit van het realiseren van 25% sociale huurwoningen.
- Woningcorporatie WSN gaat er in hun portefeuillestrategie vanuit dat er meer dan voldoende eengezinswoningen voor gezinnen staan en alleen woningen voor ouderen en voor jongeren/starters moeten worden toegevoegd.
- We gaan uit van 10% aan middenhuur (> € 737,14) en 10% aan goedkope koopwoningen (< € 200.000,-). Dat is conform de Regionale Woon Agenda 2017, dat uitgaat van de toevoeging per gemeente van 20% in deze segmenten voor middeninkomens. We lopen hiermee de geringe realisatie van middenhuur en goedkope koopwoningen van de afgelopen jaren in.
- Koopwoningen zijn flink in waarde gestegen. Doelgroepen op zoek naar een goedkope koopwoningen tot €200.000,- zoeken noodgedwongen een alternatief in de middenhuur. Vandaar dat we rekening houden met een iets lager percentage koopwoningen boven de € 200.000,- dan uit de behoefteberekeningen blijkt en dus een hoger aandeel middenhuur.

Bovenstaande resulteert in de gewenste woningbouwprogrammering per kern tot en met 2029 conform tabel 3. De aantallen zijn bedoeld als richtlijn voor nieuw te ontwikkelen locaties.

Tabel 3: Gewenste woningbouwprogrammering gemeente Nieuwkoop 2019-2029.

Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
Kleinere app. (2 kamers)	Grondgebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb.< 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
			  			 	
96	0	382	191	191	668	382	1.910
5%	0%	20%	10%	10%	35%	20%	100%

#### Programmering tot en met 2022: Locaties met een vaststaand woningbouwprogramma

Voor een aantal locaties geldt dat er sinds 2019 al woningen gerealiseerd zijn<sup>3</sup> of dat er al gebouwd wordt. Voor een aantal andere locaties geldt dat definitieve afspraken zijn gemaakt, die niet meer kunnen worden bijgestuurd. De programmering van deze locaties is voor een belangrijk deel ingegeven vanuit saneringsafspraken en gericht op financiële optimalisatie. Dat betekent dat er ook veel duurdere koopwoningen boven de €200.000,- zijn geprogrammeerd (65%, zie Bijlage 1)) terwijl de behoefte is berekend op 55% (zie tabel 3, 35% + 20%). Het gaat bij deze reeds vaststaande programma's voor de kortere termijn om 523 woningen. Voor de reeds vastgestelde programmering per kern en locatie zie Bijlage 1.

#### Programmering tot en met 2022: Sturen op de huisvesting van starters en jongeren

De vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen en koopappartementen in Nieuwkoop is volgens marktpartijen groot, terwijl het aantal woningen met een WOZ-waarde onder de € 200.000,- gering is. Het aantal te koop staande woningen in deze prijsklasse is eveneens beperkt (1 aangeboden woning per 7 april 2020, Funda). Met name jongeren en starters op de koopwoningmarkt komen daardoor moeilijk aan een woning.

Ook uit de gesprekken met bewoners die worden gehouden in het kader van de Omgevingsvisie die momenteel wordt opgesteld, blijkt dat het beperkte aanbod aan woningen voor starters en jongeren aandachtspunt nummer één is in alle kernen van de gemeente Nieuwkoop.

In de programmering van de locaties, waarvan het programma reeds vaststaat zijn slechts 37 woningen (7%, zie Bijlage 1) in de goedkope koop opgenomen.

We willen daarom op de locaties die we in bezit hebben en waarop snel gebouwd kan worden (Bijlage 2) maximaal sturen op het toevoegen van goedkope koopwoningen onder de € 200.000,-. Daarnaast voegen we op de locatie Tochtpad nog 24 sociale huurwoningen toe voor ouderen en jongeren. Met de programmering van deze 107 woningen lopen we een tekort in dat is ontstaan door een te beperkte programmering op de eerder genoemde locaties.

#### Programmering tot en met 2022: Doelgroepen overige bekende locaties

Voor de programmering van de overige locaties die nu in beeld zijn om tot en met 2022 in ontwikkeling te gaan nemen, nemen we de gewenste bouwprogrammering van tabel 3 als uitgangspunt. Rekening houdend met de mogelijkheden en beperkingen van deze locaties (stedenbouwkundig, parkeren en dergelijke) stellen we een programmering voor. Deze programmering is per locatie terug te vinden in Bijlage 3 en cumulatief voor de gemeente in tabel 4.

<sup>3</sup> De 40 grondgebonden sociale huurwoningen zijn reeds gerealiseerd of in aanbouw bij de woningbouwcorporaties. Het gaat om 20 woningen in Teylerspark I, 12 in de Verwondering in Nieuwveen en om 8 woningen op het Land van Koppen in Noorden

Tabel 4: Woningbouwprogrammering in ontwikkeling te nemen locaties tot en met 2022 gemeente Nieuwkoop

	Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
Locaties vaststaand programma	35	40	71	0	37	302	38	523
Locaties sturen op starters en jongeren	16	0	8	0	83	0	0	107
Overige locaties tot 2029	45	0	72	79	62	124	136	518
	<b>96</b>	<b>40</b>	<b>151</b>	<b>79</b>	<b>182</b>	<b>426</b>	<b>174</b>	<b>1.148</b>
	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>16%</b>	<b>37%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

Met de woningbouwprogrammering van de in ontwikkeling te nemen locaties tot en met 2022 komen we al voor een deel tegemoet aan de gewenste programmering op langere termijn van tabel 3.

#### *Gewenste programmering nieuwe locaties na 2022*

Voor de locaties die we nog in ontwikkeling gaan nemen en die in totaal 762 woningen moeten omvatten ( $1910 - 1.148 = 762$ ) nemen we de gewenste programmering van tabel 5 als uitgangspunt. Dit gewenste programma is de restopgave die overblijft nadat de programmering van de locaties van tabel 4 in mindering is gebracht op de totale opgave van tabel 3. Door met dit resterende wensprogramma de programmering van de nieuwe te sturen bereiken we uiteindelijk het programma van tabel 3.

Tabel 5: Gewenste woningbouwprogrammering voor nieuwe in ontwikkeling te nemen locaties na 2022 in de gemeente Nieuwkoop

	Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
<b>Restprogramma tot 2029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>191*</b>	<b>112</b>	<b>9</b>	<b>242</b>	<b>208</b>	<b>762</b>
	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>

\*de 40 grondgebonden sociale huurwoningen die zijn gerealiseerd in 2019 zijn in mindering gebracht op de behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen

**Voorgesteld besluit**

1. De gewenste integrale woningbouwprogrammering tot en met 2022 voor de gemeente Nieuwkoop van tabel 4 (zie hieronder) en de bijhorende richtinggevende programmering voor de in ontwikkeling te nemen locaties uit Bijlage 1,2 en 3 vast te stellen.

	Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.		App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	
Vaststaand programma	35	40	71	0	37	302	38	<b>523</b>
Sturen op starters en jongeren	16	0	8	0	83	0	0	<b>107</b>
Overige bekende locaties	45	0	72	79	62	124	136	<b>518</b>
	<b>96</b>	<b>40</b>	<b>151</b>	<b>79</b>	<b>182</b>	<b>426</b>	<b>174</b>	<b>1.148</b>
	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>16%</b>	<b>37%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

2. De programmering van nieuw te ontwikkelen locaties na 2022 te toetsen aan de woningbouwprogrammering van tabel 5:

	Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.		App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	
<b>Restprogramma tot 2029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>191*</b>	<b>112</b>	<b>9</b>	<b>242</b>	<b>208</b>	<b>762</b>
	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>

\*de 40 grondgebonden sociale huurwoningen die zijn gerealiseerd in 2019 zijn in mindering gebracht op de behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen

3. Het woningbouwprogramma per locatie pas definitief vast te stellen aan de hand van een startnotitie per locatie. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk rekening houdend met de mogelijkheden van de locatie en met het totale woningaanbod van dat moment.

**Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen***Coronacrisis*

De coronacrisis leidt naar verwachting tot een grote economische recessie. Dit heeft ook gevolgen voor de woningmarkt. Voorlopig is het speculeren wat de exacte gevolgen zullen zijn, maar voorop staat dat betaalbaarheid van de woningvoorraad belangrijker dan ooit zal zijn. Met name starters zullen het niet makkelijker krijgen. Doordat dit woningbouwprogramma al in sterke mate is ingestoken op het bouwen van kleinere en betaalbare woningen, komen we hen tegemoet. Uiteraard worden verdere ontwikkelingen nauwlettend in de gaten gehouden.

### *Restprogramma tot 2029*

Doordat we met het nu voorgestelde programma woningbouw voor jongeren benadrukken, blijft er in het restprogramma meer behoefte aan woningen voor ouderen over. De woningen die voor ouderen gebouwd zullen gaan worden, zullen levensloopbestendig zijn. Op die manier zijn de te bouwen woningen voor ouderen ook geschikt voor jongeren en blijven we dus ook na het programma in bijlage 1-3 bouwen aan geschikte woningen voor jongeren. Ook brengt verhuizing van ouderen naar nieuwgebouwde woningen doorstroming teweeg, hetgeen ook weer vrijkomende woningen voor jongeren of gezinnen oplevert, afhankelijk van het type woning dat het oudere huishouden achterlaat.

### *Sturingsmogelijkheden*

We willen dat de woningen die zijn bedoeld voor een specifieke doelgroep ook aan die doelgroep worden toegewezen en behouden blijven voor die doelgroep.

Op locaties waar we een grondpositie hebben kunnen we dat opleggen aan de ontwikkelaar. Hebben we geen grondpositie dan leggen we de richtinggevende programmering per locatie van Bijlage 2 voor aan de ontwikkelende partijen. In overleg leggen we de programmering vast in een anterieure overeenkomst. Als "slot op de deur" leggen we in de bestemmingsplannen de gewenste percentages voor sociale huur, middenhuur en goedkope koop vast.

### *Provinciale medewerking*

Zoals in de inleiding aangegeven willen we tempo maken. Discussies met de provincie over het bouwen buiten BSD helpen daar niet bij en werken sterk vertragend.

Dat is de reden waarom in bijlage 2 hoofdzakelijk locaties hebben opgenomen die gelegen zijn binnen BSD. Voor de ontwikkeling van deze locaties voor woningbouw vinden we de provincie aan onze zijde. Een beperkt aantal locaties ligt buiten BSD, maar hiervan is de verwachting dat de provincie niet in het verzet zal komen omdat deze locaties (Buytewech Noord, Landlustpad, Teylerspark II, Vrouwenakker, Paradijsweg) al onderwerp van gesprek zijn. Voor Buytewech Noord wordt in Bijlage 3 (vooralsnog) uitgegaan van 230 woningen.

## **Financiële en juridische gevolgen**

### *Financiële consequenties*

Het sturen op betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen in de vorm van woonconcepten waar vraag naar is, heeft financiële consequenties. Er zijn al diverse scenario's uitgewerkt voor bijvoorbeeld het programma van Buytewech-Noord, waar de raad ook over is geïnformeerd in een presentatie op 19 mei 2020. Daarbij blijkt dat het afwijken van de voormalige insteek van het bouwen van rijwoningen, vrije kavels e.d. en in plaats daarvan het bouwen van kleinere woningen en appartementen de nodige consequenties heeft voor de grondexploitatie.

Per locatie wordt een bestemmingsplan opgesteld. Op het moment dat dit bestemmingsplan ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raad, zal gelijktijdig (indien van toepassing) de raad worden gevraagd een grondexploitatie te openen.

Waar nodig zullen we ten behoeve van de financiële haalbaarheid van een woningbouwlocatie middelen inzetten vanuit de reserve woningbouw (GRB 0913027). De stand van deze reserve per 1-1-2020 bedraagt € 2.833.708,-. Om de grondexploitatie van Buytewech-Noord te kunnen dekken wordt voorgesteld om daar € 1.074.660,- van te gebruiken. Het is nog onduidelijk voor welke projecten de komende twee jaar ook een beroep op de reserve zal moeten worden gedaan, maar het college zal in ieder geval zorgen dat de mogelijke tekorten op de verschillende grondexploitaties de omvang van de reserve woningbouw niet zullen overschrijden.

## **Bijlagen**

1. Woningbouwprogrammering locaties tot en met 2022 met vaststaand programma
2. Locaties tot en met 2022 met programmering voor starters en jongeren
3. Programmering overige locaties tot en met 2022
4. Maximale hypotheekleningen voor starters
5. Marktonderzoek appartementen starters

6. Raadsbesluit Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop

**Advies meningsvormende raad I 25 juni 2020**

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de besluitvormende raadsvergadering van 9 juli 2020 op verzoek van meerdere fracties.



## Raadsbesluit

**Titel / onderwerp:** Vaststellen Integraal Woningbouwprogramma Nieuwkoop

**Besluit:**

- De gewenste integrale woningbouwprogrammering tot en met 2022 voor de gemeente Nieuwkoop van tabel 4 (zie hieronder) en de bijhorende richtinggevende programmering voor de in ontwikkeling te nemen locaties uit Bijlage 1,2 en 3 vast te stellen.

	Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
Vaststaand programma	35	40	71	0	37	302	38	<b>523</b>
Sturen op starters en jongeren	16	0	8	0	83	0	0	<b>107</b>
Overige bekende locaties	45	0	72	79	62	124	136	<b>518</b>
	<b>96</b>	<b>40</b>	<b>151</b>	<b>79</b>	<b>182</b>	<b>426</b>	<b>174</b>	<b>1.148</b>
	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>13%</b>	<b>7%</b>	<b>16%</b>	<b>37%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

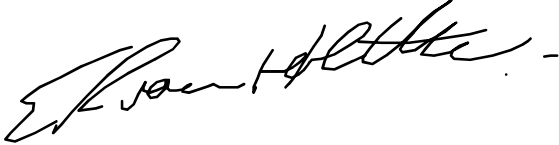
- De programmering van nieuw te ontwikkelen locaties na 2022 te toetsen aan de woningbouwprogrammering van tabel 5:

	Sociale Huur < 737,14			Middenhuur 737,14 - 975	Koop			Aantal Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grond- gebonden	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	Kleinere app. (2 kamers) + Grondgeb. < 200.000	Grongeb. > 200.000	Grotere app.(3 kamers) + grondgeb. levensloopb. >200.000	
<b>Restprogramma tot 2029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>191*</b>	<b>112</b>	<b>9</b>	<b>242</b>	<b>208</b>	<b>762</b>
	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>100%</b>

\*de 40 grondgebonden sociale huurwoningen die zijn gerealiseerd in 2019 zijn in mindering gebracht op de behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige sociale huurwoningen

3. Het woningbouwprogramma per locatie pas definitief vast te stellen aan de hand van een startnotitie per locatie. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk rekening houdend met de mogelijkheden van de locatie en met het totale woningaanbod van dat moment.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van donderdag 9 juli 2020, nummer 2020-064.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edzard van Holthe', followed by a horizontal line.









Edzard van Holthe  
griffier

## BIJLAGE 1. Woningbouwprogrammering locaties met vaststaand programma

	Sociale Huur < 737,14			Midden huur 737,14 975	Koop			Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grondgeb.	Grotere app. (3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	App. + Grondgeb. <200.000	Grondgeb. prijsklassen > 200.000	Grotere app. (3 kamers) + grondgebond. levensloopb. >200.000	
<b>NIEUWKOOP</b>								
Buytewech-Oost Fase I					7	3		10
Buytewech-Oost Fase II						5		5
Koetshuis	16		15					31
Zuidhoek						44		44
<b>Totaal Nieuwkoop</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>90</b>
<b>TER AAR</b>								
Ter Aar Scholenlocaties			16			18	4	38
<b>Totaal Ter Aar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>38</b>
<b>NIEUWVEEN</b>								
Centrumlocatie	17		18					35
De Verwondering		12			8	38	20	78
Teylerspark I		20						20
<b>Totaal Nieuwveen</b>	<b>17</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>38</b>	<b>20</b>	<b>133</b>
<b>LANGERAAR</b>								
Landlustpad						8		8
Gemeentewerf Langeraar						12		12
Damstaete			20					20
Langer Oost/Vivero					6	12		18
Landgoed Langeraar					1	9	3	13
Langeraarweg 12						16		16
<b>Totaal Langeraar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>57</b>	<b>3</b>	<b>87</b>
<b>ZEVENHOVEN/NOORDEINDE</b>								
Gemeentehuis Zevenhoven						3		3
Noordeinde 13						45		45
<b>Totaal Zevenhoven/Noordeinde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
<b>PAPENVEER</b>								
Paradijsweg						45		45
<b>Totaal Papenveer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>
<b>NOORDEN</b>								
Land van Koppen	2	8	2		15	26		53
Voorwegzone						18	11	29
<b>Totaal Noorden</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>44</b>	<b>11</b>	<b>82</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>71</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>302</b>	<b>38</b>	<b>523</b>
Percentages	7%	8%	13%	0%	7%	58%	7%	100%










*E. van Hiltke*

## BIJLAGE 2. Locaties met programmering voor starters en jongeren

	Sociale Huur < 737,14			Midden huur 737,14 - 975	Koop			Totaal
	Kleinere app. (2 kamers)	Grondgeb.	Grotere app. (3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	App. + Grondgeb. <200.000	Grondgeb. prijsklassen > 200.000	Grotere app. (3 kamers) + grondgebond. levensloopb. >200.000	
							 	
NIEUWVEEN								
Teylerspark II					48			48
Teylersplein					17			17
<b>Totaal Nieuwveen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>
ZEVENHOVEN/NOORDEINDE								
Tochtpad	16		8		18			42
<b>Totaal Zevenhoven/Noordeinde</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107</b>
Percentages	15%	0%	7%	0%	78%	0%	0%	100%

*E. van Hiltten*

### BIJLAGE 3. Programmering overige locaties

	Sociale Huur < 737,14			Midden huur 737,14 - 975	Koop			
	Kleinere app. (2 kamers)	Grondgeb.	Grotere app. (3 kamers) + grondgeb. levensloopb.	App.en grondgeb.	App. + Grondgeb. <200.000	Grondgeb. prijsklassen > 200.000	Grotere app. (3 kamers) + grondgebond. levensloopb. >200.000	
				 			 	
								<b>Totaal</b>
<b>NIEUWKOOP</b>								
Buytewech-Noord	26		32	35	23	50	64	230
Lindenlaan (Ashram-locatie)	10		5		15		15	45
<b>Totaal Nieuwkoop</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>50</b>	<b>79</b>	<b>275</b>
<b>TER AAR</b>								
Aardamseweg (De Vlinder)				44				44
Ter Aar Noord-Oost	9		35		18	60	53	175
<b>Totaal Ter Aar</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>44</b>	<b>18</b>	<b>60</b>	<b>53</b>	<b>219</b>
<b>VROUWENAKKER</b>								
Vrouwenakker					6	6	4	16
Vrouwenakker 15-17						8		8
<b>Totaal Vrouwenakker</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>24</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>79</b>	<b>62</b>	<b>124</b>	<b>136</b>	<b>518</b>
Actuele percentages	9%	0%	14%	15%	12%	24%	26%	100%

*E. van Halbeek*