



Aan: [REDACTED]
 Van: Bestuur Belangenvereniging TTG
 Datum: 11 mei 2019
 Betreft: kanttekeningen bij Woonvisie Woerden 2019-2024 - concept 9 april 2019

Samenvatting kanttekeningen TTG

De Woonvisie is geen document waar antwoord wordt gegeven op onvermijdelijke vragen/problemen, die er in de woningmarkt op ons afkomen. De Woonvisie maakt vele politieke keuzes: ook bouwen voor de regio, bouwen buiten de Rode Contour, enz. Politieke keuzes die niet passen bij Woerden zijnde de hoofdstad van het Groene Hart.

De basis van de Woonvisie wordt gevormd door een prognose van de Woerdense woningmarkt. Op haar beurt is die woningmarkt gebaseerd op de prognose van het aantal te verwachten huishoudens.

Wij hebben begrepen dat Woerden voor prognoses gebruik maakt van het Primos model. De uitkomsten van het Primos model (en ook van andere modellen) zijn gebaseerd op de ingevoerde gegevens. Bij het hanteren van een model is het gebruikelijk, dat de uitkomsten worden getoetst op hoe realistisch deze zijn? In het bijzonder in vergelijking tot al vaststaande feiten. TTG vergeleek de prognose met historische feiten over de bevolkingsontwikkeling en over de ontwikkeling in personen per huishouden. Zie ook <https://www.explica.nl/woningmarktmodel/>.

TTG concludeert aldus dat het in de Woonvisie geprognostiseerde aantal huishoudens vele malen hoger is dan de voorspelbare autonome ontwikkeling van de Woerdense bevolking/huishoudens. Het forse aantal extra woningen dat Woerden nu van plan is om te bouwen, bouwt zij voor de regio waaronder stad Utrecht (regionale opvang).

Omdat als hiervoor aangegeven de Woonvisie een onjuist (niet realistisch) uitgangspunt kent, gaat het in de ruimtelijke ordening aan alle kanten mis. Wanneer het juiste uitgangspunt (minder woningen) gehanteerd zou worden, is het niet nodig om:

- Op grotere schaal bedrijven te verplaatsen ten behoeve van woningbouw
- Die bedrijven een plek te geven in de groene polders
- Te bouwen buiten de Rode Contouren (veelal in het groen)
- Op grotere schaal te investeren in wegen/infrastructuur.

Wanneer de opstellers van de Woonvisie een juist/realistisch uitgangspunt gaan hanteren (juiste/realistische gegevens invoeren) voor een prognose van de Woerdense woningmarkt, dient de Woonvisie op vele bladzijden aangepast te worden. Reden waarom TTG nu niet met tekstvoorstellen komt. Wel geven we in een Bijlage aan waar de Woonvisie misleidend is.



TTG concentreert zich in haar kanttekening/kritiek op de te grote aantallen woningen. Wanneer het gaat over welke soort/prijsklasse woningen merken wij hier alleen op, dat er al vele jaren veel te weinig is gebouwd voor starters en voor senioren. In Harmelen is dat tekort nog groter dan in Woerden als geheel (zie aangehecht blz. 8 van de Woonvisie van juli 2015). Kortom Harmelen heeft nog altijd te weinig woningen in de betaalbare/lagere prijsklasse voor starters en voor senioren.

Bevolking

Door zijn aard is een prognose van de autonome bevolkingsontwikkeling goed voorspelbaar. Minder goed voorspelbaar zijn immigratie en emigratie. Juist het saldo van immigratie en emigratie is de laatste jaren goed voor een groot deel van de bevolkingsgroei in Nederland. In de periode 2009-2018 was die bevolkingsgroei (incl. het migratiesaldo) jaarlijks gemiddeld 0,46%. In 2015, 2016 en 2017 kwam respectievelijk 70%, 77% en 81% van de bevolkingsgroei door het migratiesaldo (zie de Excel-Bevolking, huishoudens Woerden 2009-2018). In de provincie Utrecht was bevolkingsgroei (incl. het migratiesaldo) jaarlijks gemiddeld 1,15%.

Door de politieke verschuivingen in Nederland is een (structurele) toename van het migratiesaldo onwaarschijnlijk. Wezenlijke wijziging in de autonome bevolkingsontwikkeling is ook onwaarschijnlijk. Per saldo zal Nederland de komende jaren gegeven de voorgaande (historische) feiten zeer waarschijnlijk (blijven) groeien met jaarlijks gemiddeld (maximaal) +0,5%.

In de periode 2009-2018 was de bevolkingsgroei in Woerden jaarlijks gemiddeld hoger dan in Nederland nl. 0,64% versus 0,46%. Dat verschil van ruim +38% meer kan niet alleen maar verklaard worden door een andere autonome bevolkingsontwikkeling. Het heeft ook te maken met meer woningen bouwen (regionale opvang) dan alleen voor de eigen behoefte. Per saldo zal Woerden, wanneer zij zich houdt aan migratiesaldo nul, gegeven de voorgaande (historische) feiten zeer waarschijnlijk een vergelijkbare groei (in ieder geval tot 2030) hebben als Nederland i.c. **jaarlijks gemiddeld (maximaal) +0,5%**.

Personen per huishouden

In Nederland daalt het aantal personen per huishouden elke 5 jaar met -0,04 personen (huishoudensverduunning). Dit is het geval sinds 1993 (mogelijk langer). In Woerden daalt het aantal personen per huishouden in de periode 2013-2018 (5 jaar) ook met -0,04 personen.

In de provincie Utrecht is het aantal personen per huishouden constant sinds 2015 nl. 2,19 personen. In de grote steden is dat aantal al heel lang (vrijwel) constant.

Het is onwaarschijnlijk dat in Woerden in de komende jaren het aantal personen per huishouden zich anders zal ontwikkelen dan het daar historisch deed (en anders dan het in Nederland historisch deed). Per saldo zal het aantal personen per huishouden in Woerden zeer waarschijnlijk blijven dalen met **(maximaal) -0,04 personen in 5 jaar**.

Aantallen woningen Woonvisie 2019-2024 concept 9 april 2019

Bevolking

Volgens de Woonvisie stijgt het aantal inwoners van Woerden van 51.530 in 2017 (CBS geeft 51.513) naar 52.920 in 2020 en naar 54.210 in 2025. Dat komt neer op jaarlijks gemiddeld **+ 0,90%** (2017-2020) en op jaarlijks gemiddeld **+0,64%** (2017-2025).

Overigens deed de burgemeester er begin 2019 nog een paar scheppen bovenop: 'Woerden groeit naar 60.000 inwoners en dat nog voor 2030'.

Huishoudens

Volgens de Woonvisie daalt het aantal personen per huishouden in 5 jaar (2020-2025) met **-0,06**. Ook daarna weer een daling met **-0,06** in 5 jaar (2025-2030). Deze daling is 50% meer dan hoe het historisch was in Woerden (en in Nederland). Sterker nog in 2017 en 2018 bleef in Woerden het aantal personen per huishouden gelijk nl. 2,37.

Conclusies TTG over aantallen

In de Woonvisie groeit het aantal inwoners (gegeven migratiesaldo nul) onwaarschijnlijk hard - gegeven de voorgaande (historische) feiten - en daalt het aantal personen per huishouden (gegeven de trend in Woerden en in Nederland) onwaarschijnlijk hard. De aangehouden bevolkingsgroei is op de korte termijn 80% te hoog ingeschat (0,9/0,5 maximaal); op de middellange termijn 30% te hoog ingeschat (0,64/0,5 maximaal). De huishoudensverdunning is structureel 50% te hoog ingeschat (0,06/0,04 maximaal). De geprognoseerde vraag naar woningen komt daarmee op de korte termijn (ten minste) **+170% te hoog** uit (1,8 x 1,5); op de middellange termijn (ten minste) **+95%** te hoog uit (1,3 X 1,5).

Fors aantal extra woningen

Woerden plant aldus een fors aantal extra woningen (op de korte termijn +170% te veel) ten opzichte van haar eigen behoefte. Woerden houdt zich dus niet aan wat geldt voor het Groene Hart nl. migratiesaldo nul. Woerden doet/deed zo ook mee aan wat het Planbureau voor de Leefomgeving als kwalijk betitelt: 'Tot 2012 werden in de Nationale Landschappen minder woningen gebouwd dan het landelijk gemiddelde. Na het vervallen van het nationale beleid voor de Nationale Landschappen, in 2012, veranderde dit en werden er in de gebieden tot en met 2017 juist meer woningen gebouwd dan het landelijk gemiddelde. De intentie tot bescherming van belangrijke open ruimtes in het regeerakkoord 2017-2021 heeft nog geen vorm gekregen in nieuw beleid'.

Epiloog

De woonvraag waar de Woonvisie rekening mee houdt, is sterk gestuurd door de vraag van buiten Woerden. Immers Woerden is een aantrekkelijke woonomgeving en de prijzen van woningen zijn hier nog altijd lager dan bijvoorbeeld in stad Utrecht. In de Woonvisie kiezen de opstellers ervoor om antwoord te geven op die vraag uit de regio. Dat gaat ten koste van groen. Als hoofdstad van het Groene Hart moet Woerden niet meegaan in de bouwdrift van Utrecht (U10/U16). Als zelfstandige gemeente kan en moet Woerden kiezen voor een groei die haar past (immigratiesaldo nul) om zo Woerden tot in lengte van jaren aantrekkelijk groen te houden. Volgens TTG is dat echt de 'Woerdense maat'. Voor dat passende beleid zijn er - zeker in Harmelen - voldoende (her)bouwlocaties.

BIJLAGE- Misleidende teksten in de Woonvisie

De Woonvisie leest anders dan de achterliggende feiten zijn; zie het voorgaande en in het bijzonder de ‘*Conclusies TTG over aantallen*’. Politici en burgers worden aldus niet correct geïnformeerd.

Een niet limitatieve opsomming.

Blz. 5

De druk op de Woerdense woningmarkt is enorm.

Woerden en haar kernen zijn aantrekkelijk om er te wonen. De prijzen van woningen zijn hier nog altijd lager dan bijvoorbeeld in stad Utrecht. Tezamen is daarmee de (vrije) markt vraag inderdaad ‘enorm’. Het is aan het zelfstandige Woerden om hier te kiezen. Voldoen aan de markt vraag – sterk gestuurd door vraag van buiten Woerden - en zo (uiteindelijk) het aantrekkelijke (groen) tenietdoen? Of het groen (het aantrekkelijke) behouden?

Blz. 7

Primair is het woonbeleid gericht op het bouwen voor de eigen inwoners met een kleine plus voor de regio.

Opvang voor de regio (regionale opvang) is strijdig met ‘migratiesaldo nul’.

Wanneer – niet passend! - toch besloten zou worden tot regionale opvang, impliceert de concept Woonvisie allesbehalve ‘een kleine plus voor de regio’. De plus is +170%!

De zogeheten ‘Woerdense maat’ is leidraad in alle ontwikkelingen.

De ‘Woerdense maat’ is toch: Wij zijn de hoofdstad van het Groene Hart? Dat schept verplichtingen anders dan de woonvisie waarin groei voorop staat.

Het gaat primair om het toevoegen van woningen waar nu een tekort aan is

In ieder geval in Harmelen wordt hier (tot heden) niet (echt) aan voldaan. Het project Mauritshof (in uitvoering) omvat toch weer minder betaalbare/lagere prijsklasse woningen voor starters en voor senioren dan nodig om dit kort in Harmelen weg te werken.

Elke kern heeft ruimte om te bouwen voor eigen inwoners mits passend binnen de Rode contouren.

Op blz. 27 wordt juist aangegeven dat bouwen buiten de Rode Contouren nodig zal zijn i.c. Haanwijk (Harmelen) en Zegveld-ZuidWest.

De woningbehoefte tot 2040 is om circa 4.700 woningen netto toe te voegen.

Hier wordt een keuze – de ambitie van de U10/U16 volgen – neergezet als een feitelijke woningbehoefte. Er wordt zo ook ingezet op het omgekeerde nl. het risico van/de angst voor woningnood. Juist in Harmelen zou je kunnen stellen dat er ‘woningnood’ is. Immers jongeren/starters en senioren verlaten Harmelen. Sinds 2009 (of al langer) daalt het aantal inwoners van Harmelen (m.u.v. een eenmalige stijging in 2012). In Harmelen dient dan ook een inhaalcorrectie plaats te vinden. Harmelen had niet moeten krimpen maar autonoom moeten groeien. Die groei zou er geweest zijn, wanneer er wel 125 woningen – vooral voor jongeren en senioren - gebouwd waren. Die inhaalcorrectie van 125 woningen moet gefaseerd gerealiseerd worden op de braakliggende herbouwlocaties. Gefaseerd bouwen vergroot de kans op een woning voor de eigen inwoners.



De gemeente Woerden is onderdeel van een regionale woningmarkt. De druk op de woningmarkt overstijgt de gemeentegrenzen. De woningbehoefte in de U16 bedraagt tot 2040 ca. 104.000 woningen. Na 2025 is er regionaal een tekort aan plancapaciteit. Mogelijk wordt ook op Woerden een beroep gedaan om nieuwe plannen te ontwikkelen, waar ook de regio van kan profiteren.

Hier wordt een keuze – de ambitie van de U10/U16 volgen – neergezet als een feitelijke woningbehoefte. Samenwerken met U10/U16 past prima. Woerden heeft echter wel een wezenlijk andere positie dan stad Utrecht (en dan de rest van de U10/U16). Woerden ligt immers in het Groene Hart en is daar zelfs de hoofdstad van. Woerden is een zelfstandige gemeente en zou een haar passend beleid moeten volgen: migratiesaldo nul.

Blz. 9

Het gaat dan om de woningbehoefte voor eigen groei en de gebruikelijke migratie tussen gemeenten. Het staat iedereen vrij (los van de huidige woonplaats) om een woning in Woerden waaronder Harmelen te kopen. Dat leidt inderdaad tot migratie; mensen vetrekken uit en mensen komen naar Woerden/Harmelen. In de Woonvisie plant Woerden echter veel meer (+170%) woningen dan voor de eigen groei.

Blz. 26

De druk op de woningmarkt overstijgt onze gemeentegrenzen. .. U16 ... U10 .. Woerden en haar kernen zijn aantrekkelijk om er te wonen. De prijzen van woningen zijn hier nog altijd lager dan bijvoorbeeld in stad Utrecht. Tezamen is daarmee de (vrije) marktvrage inderdaad ‘enorm’. Het is aan het zelfstandige Woerden om hier te kiezen. Voldoen aan de marktvrage – sterk gestuurd door vrage van buiten Woerden - en zo (uiteindelijk) het aantrekkelijke (groen) tenietdoen? Of het groen (het aantrekkelijke) behouden.

Blz. 27

Dit betekent dat er behoefte aan nieuwe bouwlocaties is wanneer we aan de woningbouwbehoefte willen blijven voldoen.

Hier wordt opnieuw een keuze – de ambitie van de U10/U16 volgen – neergezet als een feitelijke woningbehoefte. Wanneer het zelfstandige Woerden een haar passend beleid volgt, zijn er - zeker in Harmelen - voldoende (her)bouwlocaties.

De locaties Haanwijk (Harmelen) en Zegved-ZuidWest liggen buiten de rode contour, maar worden wel in de plancapaciteit meegerekend omdat er instemming vanuit de provincie is.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 -2028 haalde Woerden ‘Hof van Harmelen’ uit de planning – te moeilijk -en werd Haanwijk (weer) opgenomen. Wanneer de Woonvisie een juist uitgangspunt zou hanteren (minder woningen) is het bebouwen van Haanwijk niet nodig. Dat komt ook omdat Harmelen over relatief veel (her)bouwlocaties beschikt.

Blz. 28

Opvallend is dat het aantal huishoudens relatief harder gaat groeien dan de bevolking. Dit komt door de huishoudensverduunning: minder personen per huishouden.

De Woonvisie houdt een verdere huishoudensverduunning aan van -0,06 in 5 jaar (2020-2025 en 2025-2030). Dat is 50% meer dan hoe het historisch was in Woerden (en in Nederland). Sterker nog in 2017 en 2018 bleef in Woerden het aantal personen per huishouden gelijk nl. 2,37.

Blz. 36

Verder is het belangrijk dat het dorpse karakter behouden blijft, dat er niet te veel woningen tegelijk worden gebouwd en dat er aandacht is voor starters en senioren via nieuwbouw of doorstroming.

Volgens de Woningbouwplanning (31 oktober 2018) wordt er in Harmelen in 2020 gebouwd op 4 locaties tegelijk: Hof van Harmelen, Raadhuis, Kinderdagverblijf en Fontein. De zwembad-locatie zou starten in 2019. Dat is nu juist wel te veel tegelijk. Overigens zijn er in Harmelen op dit moment nog steeds geen concrete plannen voor starters en voor senioren.

Bouwen voor eigen behoefte is het uitgangspunt in Harmelen.

De Woningbouwplanning plant in totaal 226 woningen tot 2022 en daarna nog eens 140 (incl. Haanwijk). Die aantallen zijn veel meer dan de door TTG berekende inhaalcorrectie ad 125 woningen.

Om een goed niveau aan voorzieningen te behouden is het van belang dat het aantal inwoners van het dorp voldoende op peil blijft.

Door marktontwikkelingen waaronder het Internet verdwijnen er ‘voorzieningen’ waaronder winkels. Een marktontwikkeling is niet tegen te houden; ook niet door in Harmelen 100, 200 of zelfs 1.000 woningen te bouwen. Overigens is Harmelen door haar omvang juist gezegend met veel voorzieningen. Dat geldt niet voor de andere kernen - Kamerik en Zegveld - van Woerden.

Door de Rode Contouren zijn de ontwikkel mogelijkheden wel beperkt.

Het is juist dat de Rode Contouren provinciale beperkingen oplegt aan Woerden. Maar juist Harmelen beschikt over een zeer groot aantal (her)bouwlocaties. Wanneer de Woonvisie de juiste uitgangspunten hanteert (minder woningen), komt bouwen buiten de Rode Contour niet aan de orde.

De kwaliteit van het wonen in het Groene Hart heeft ook deze keerzijde.

Deze zin suggereert dat de kwaliteit van het Groene Hart ((deels)) verloren gaat. Wanneer de Woonvisie de juiste uitgangspunten hanteert (minder woningen), is dat helemaal niet het geval!

In een dorp van beperkte omvang moet extra zorgvuldig omgegaan worden met de nieuwmogelijkheden die er nog zijn.

Aan de Willem Alexanderlaan plant de gemeente een lappendeken van totaal 40 woningen. De jonge ir's uit Delft kwamen in hun rapport ‘Samen Harmelen’ (augustus 2017) daar tot 60 woningen. Dat is 50% meer. Woerden gaat aan de Willem Alexanderlaan dus niet ‘zorgvuldig om met de nieuwmogelijkheden die er nog zijn’.

Blz. 37

Het percentage sociale huurwoningen (16%) ligt lager ten opzichte van het gemiddelde (24%).

Op blz. 8 van de Woonvisie van juli 2015 komt duidelijk naar voren waar Harmelen een tekort heeft. Woerden (incl. Harmelen) heeft in 2012 16% van de woningen in de prijsklasse tot € 200.000,- (prijspeil 2012). In Harmelen is dat slechts 9%!

Blz. 38

Mocht de ontwikkeling van deze locaties aantoonbaar niet van de grond komen, dan wordt de ontwikkeling van Haanwijk opgestart om aan de woningbehoefte te voldoen.

Wanneer de Woonvisie een juist uitgangspunt zou hanteren (minder woningen) is het bebouwen van Haanwijk niet nodig. Dat komt ook omdat Harmelen over relatief veel (her)bouwlocaties beschikt.