

Conceptbeantwoording inspraak- en overlegreacties Woonvisie 'Woerden Woont 2019 – 2024'

Indiener	Reactie (samenvatting)	Concept beantwoording
1. Ontwikkelaar	<p>Een vraag die bij mij vooral wel is blijven hangen na het lezen van het stuk: Woerden stad heeft een grote plancapaciteit. Tegelijk wordt op aantal punten mismatch geconstateerd. In het stuk staat verder aangegeven aan welke beoordelingscriteria <u>nieuwe</u> initiatieven dienen te voldoen. Zoals ik het lees geldt dat niet voor de bestaande plancapaciteit die dus erg omvangrijk is. Voor de bestaande plancapaciteit worden de veel zachtere 'aandachtspunten' zoals bevorderen van e.e.a. genoemd. Mijn indruk is dat je de bestaande mismatch veel krachtiger zou moeten oplossen in de bestaande capaciteit. Nu wordt het als het ware afgewenteld op de nieuwe initiatieven die daardoor weer lastiger van de grond gaan komen. Zo blijft de mismatch bestaan.</p>	<p>De nieuwe initiatieven kunnen zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw gerealiseerd worden, al is de kans op realisatie in de nieuwbouw het grootst. Dit heeft met name te maken met de investering die gedaan moet worden om in de bestaande capaciteit in te grijpen. Initiatieven die we vaak zien in de bestaande woningvoorraad zijn onder andere; verduurzaming, levensloopbestendig maken van woningen en het ombouwen van winkels naar woningen. In zowel beschikbare middelen als in de procedures proberen we hier zoveel mogelijk aan mee te werken.</p>
2. Inwoner gemeente Woerden	<ol style="list-style-type: none"> 1. De woonvisie is een van de deelvisies van de gemeente Woerden. Wij vroegen ons af hoe deze visie past bij de overige deelvisies, die in ontwikkeling zijn of zullen komen. Naar ons idee is het noodzakelijk deze domeinen met elkaar te verbinden. 2. Het beperkt aan inwoners (14 waarvan 2 functioneel) die aanwezig waren bij de presentatie van de woonvisie in Woerden, laat zien dat de gemeente er niet in slaagt om in Woerden bewoners te bereiken. Wij zouden graag zien dat door de gemeente meer inspanning wordt geleverd om nieuwe wegen hierin te bewandelen. 3. In de woonvisie wordt beschreven wat de gemeentelijke plannen zijn. Daarmee blijft impliciet waar de grenzen liggen van de gemeentelijke mogelijkheden (worden die grenzen opgezocht?). Wij zagen graag dat dit expliciet wordt geformuleerd. Evenmin wordt duidelijk dat de gemeente zich te voegen heeft naar landelijke en provinciale wet- en regelgeving. Als die regels knellen, zagen wij graag toegelicht hoe en op welke terreinen de gemeente zich inspant om het gesprek hierover met andere bestuurslagen (VNG, provincie, rijk) te voeren. 4. In deze woonvisie wordt uitgegaan van 20% sociale woningbouw (nieuwbouw). Ons is niet helder waarop dit is gebaseerd. 5. Gemeente formuleert geen beleid om de doorverkoop van sociale koopwoningen in te perken en hanteert geen inkomensgrenzen voor sociale koopwoningen. Het is niet duidelijk waarom niet 6. Het beleid voor senioren is lijkt niet uitgewerkt te zijn en in de woonvisie is weinig aandacht voor andere vormen van samenleven, zoals woonvormen waar ouderen met jongeren samenleven. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wij onderscheiden de noodzakelijke verbinding tussen de domeinen. De verschillende domeinen (sociaal, verkeer, detailhandel, ruimtelijke ordening, grondbeleid) lezen mee in de woonvisie en geven aan als zaken onderbelicht blijven of in tegenspraak zijn met ander beleid. De verbinding tussen de domeinen vindt daarnaast plaats in de omgevingsvisie. De keuze om de woonvisie te actualiseren is tweeledig: <ul style="list-style-type: none"> - Op basis van de woonvisie worden de woningbouwprogramma's gemaakt per locatie. Op dit moment zijn we daar volop mee bezig en vinden het van belang om ons daarbij op de juiste cijfers te baseren. - De woonvisie is de vereiste onderlegger voor de prestatieafspraken met GroenWest. 2. In Woerden was de opkomst inderdaad beneden verwachting, ondanks dat het veelvuldig gedeeld is en besproken is op de verschillende bewonersplatforms. We zullen dit zeker meenemen in het vervolg/ andere trajecten. 3. We hebben in de woonvisie vooral de kaders voor het beleid beschreven. De uitvoering van het beleid vindt plaats in de verschillende projecten, waarin ook de knelpunten ter sprake komen (bijvoorbeeld zaken als middenhuur, rode contour, externe veiligheid, geluid, milieu, ect.). Het voert te ver om hier in de woonvisie uitgebreid bij stil te staan. Eén van de knelpunten in relatie tot de behoefte is de rode contour rondom de dorpen, waardoor niet in de geprognoseerde behoefte kan worden voorzien. Deze stippen we wel kort aan in de woonvisie. Uitspraken hierover is echter onderdeel van de omgevingsvisie. 4. De cijfers zijn gebaseerd op de woningmarktanalyse van Companen. Uit dit onderzoek is gebleken dat, op basis van de vraag op de woningmarkt, er 20% sociale huurwoningen toegevoegd moeten worden om in de behoefte te voorzien. Dit is ook het uitgangspunt in het coalitieakkoord. Voorrang voor huidige inwoners kan alleen bij wijze van experiment (tot 25% van het totaal aantal verhuringen per jaar) worden ingezet. 5. Doorverkoop van sociale koopwoningen kan maar voor een periode van maximaal 5 jaar worden ingeperkt (anti-speculatiebeding), dit willen we opnemen in alle koopcontracten en niet alleen voor de sociale koopwoningen. Verder zitten er veel haken en ogen aan het stellen van inkomensgrenzen en dat mag wettelijk gezien alleen voor woningen tot € 200.000,-. Juist daarom zien we meer in het sturen op een goed passend ontwerp die met de juiste voorwaarden beschikbaar voor de doelgroep blijft, dan het eenmalig sturen op inkomen. 6. Het ouderenbeleid ligt voor een groot deel binnen het sociaal domein, op het terrein van wonen-zorg wordt nadrukkelijk samengewerkt. In de Magic Mix en het ruimte scheppen voor nieuwe initiatieven is wel degelijk ruimte voor andere vormen van samenleven. De gemeente neemt hierin echter wel een faciliterende en stimulerende houding aan. Met de projectleiders van de verschillende nieuwbouwlocaties en het sociaal domein zijn we aan het kijken hoe we hier bij het aanbieden van bouwvelden de juiste projectomschrijving voor kunnen opstellen.
3. Makelaar	<ol style="list-style-type: none"> 1. Regio / regionale woningmarkt meer benadrukken 2. Starters kunnen beter terecht in een bestaande woning dan in een nieuwbouwwoning. En met de investeringen die zij daarin doen, worden de bestaande woningen verduurzaamd. 3. Nuanceer de uitspraken rondom de behoefte aan grote appartementen 4. De nieuwbouwpoging is een sterke onderschatting van de behoefte, zeker als je aansluit bij de metropool Randstad. 5. De markt voor nieuwe initiatieven is vooral een 70+ markt, dit zijn GEEN ouderen. Voor 	<ol style="list-style-type: none"> 1. We zijn ons er zeker van bewust dat de woningmarkt regionaler is, dan dat de woonvisie wellicht doet vermoeden. De woonvisie schetst echter vooral kaders voor het lokale beleid. Wel hebben we in rapport sterker context van de woonvisie in relatie tot de omgevingsvisie en de samenwerkingsverbanden verwoord. 2. Eens, is aangepast 3. Eens, is aangepast 4. We gaan uit van de regionale cijfers zoals we deze van Site Urban Development en Companen hebben ontvangen. Het geeft ons een richting, we zijn ons ervan bewust dat

	wonen-zorg is een 90+ markt. Die wonen steeds vaker collectief, beschermd en met service als zorg	<p>onder andere de conjunctuur, de woningbouwontwikkelingen in de gemeente en de ontwikkelingen in de (bredere) regio deze prognose sterk kunnen beïnvloeden.</p> <p>5. Dit is zeker herkenbaar, het begrip 'senioren' is heel breed. In de woonvisie hebben we dat nu meer benoemd, zonder de leeftijdsgroepen specifiek te benoemen.</p>
4. GroenWest	Qua algemene punten hebben we weinig aan te merken op de concept woonvisie. Het enige is dat we graag zouden zien is dat het percentage sociale huur nog wat steviger wordt neergezet. Door minimaal 20% sociale huur als vereiste op te nemen in de woonvisie, kunnen ook beleggers dit gebruiken bij bijvoorbeeld de onderhandeling over de aankoop van transformatiepanden of grond. Een groter aandeel sociaal betekent immers een lagere prijs.	1. We hebben in de woonvisie opgenomen dat bij elk nieuwbouwproject vanaf 50 woningen er 20% van de woningen in de sociale huur moet worden gerealiseerd.
5. Dorpsplatform Kamerik	Wat mij betreft staat de situatie van Kamerik goed beschreven en klopt ook het beeld dat we hebben gekregen uit de enquête m.b.t. de schoollocaties. Bij de eerste bespreking van de schetsen voor de schoollocaties hebben we opgemerkt dat er meer differentiatie in grootte zou moeten komen bij de geplande appartementen en niet alleen hele kleine. Dat klopt volgens mij met de visie, dus we zijn benieuwd hoe dit verder wordt uitgewerkt. Over het algemene deel van de visie heb ik verder geen opmerkingen	Bedankt voor deze positieve reactie.
6. Dorpsplatform Harmelen (volledige reactie is toegevoegd aan raadsvoorstel)	<p>Periode heden – 2028</p> <ol style="list-style-type: none"> In het algemeen steunen de inwoners van Harmelen dat op de aangegeven inbreidlocaties gebouwd gaat worden. Men had zelf graag gezien dat op een aantal plekken daar eerder mee zou zijn begonnen. De inwoners zijn teleurgesteld in het feit –vinden het eigenlijk onacceptabel- dat een duidelijk inzicht in aantallen en vooral type woningen per inbreidlocatie als ook een totaaloverzicht ontbreekt. Algemeen wordt erkend, ook aangegeven door de gemeente zelf, dat er in Harmelen met name behoefte is aan woningen voor starters en ouderen met lage en midden inkomens. Op dit moment is niet vast te stellen of er in voldoende mate en in de juiste verhouding tegemoet wordt gekomen aan deze behoefte. Wij adviseren de gemeente om hierover zo snel mogelijk duidelijkheid te geven. Tevens verwachten de inwoners dat de gemeente sterk stuurt op de relevante punten in de huidige woonvisie en dit niet overlaat aan de projectontwikkelaars. <p>Periode 2028-2040</p> <ol style="list-style-type: none"> Niet bouwen in de rode contour. de bevolking van Harmelen Haanwijk ook als een gebied dat buiten de rode contouren ligt en wenst dat die locatie definitief van de lijst van mogelijke uitbreidingslocaties verdwijnt. Er is discussie over de berekeningsgrondslag waarop de gemeente Woerden de toekomstige woningbehoefte vaststelt. Naar ons oordeel zou de gemeente dan ook in gesprek moeten met bewoners en belangengroepen over deze aannames zodat er gewerkt wordt met gegevens waarvoor draagvlak is. Er mag geen beeld ontstaan dat er andere, onuitgesproken, motieven zijn om te werken met hoge groeiverwachtingen. Verder valt het op dat in de hele visie nergens gesproken wordt over stadsvernieuwing. Tot slot kunnen wij nog zeggen dat er over de oproep van de wethouder om eventueel mee te denken over c.q. te komen met een alternatieve bouwlocatie voor Haanwijk de meningen erg verdeeld zijn. Er zijn zeker mensen die daarover zouden willen mee denken maar er is ook een grote groep die dat niet nodig acht en onverstandig vindt gelet op de gehanteerde aannames voor groei. 	<ol style="list-style-type: none"> Mee eens, gelukkig zijn inmiddels 6 van de 8 projecten in ontwikkeling. Het is een bewuste keuze deze niet op te nemen in de woonvisie, maar hier de strategische woningbouwplanning voor te gebruiken. De strategische woningbouwplanning geeft een volledig en actueel overzicht van alle woningbouwprojecten, en wordt elk half jaar herijkt. Op deze manier willen we voorkomen dat er verschillende overzichten worden gedeeld, die eerder vragen oproepen dan antwoorden geven. In de strategische woningbouwplanning wordt aangegeven welke projecten op de planning staan, hoeveel woningen er gerealiseerd gaan worden, in welke prijsklasse en in welke fase het project zich bevindt. De strategische woningbouwplanning wordt elk half jaar geactualiseerd en wordt met de wijk- en dorpsplatforms gedeeld. In de anterieure overeenkomst (bij derden) stuurt de gemeente zoveel mogelijk op het woningbouwprogramma in de verschillende projecten. De woonvisie is hiervoor een belangrijke grondlegger. <ol style="list-style-type: none"> We nemen kennis van uw opmerking. Uit de cijfers in de woonvisie blijkt een sterke vraag naar woningen tot 2040. In het traject naar de omgevingsvisie toe wordt de discussie gevoerd waar en hoe de woningbehoefte ingevuld kan worden. Er hebben twee bestuurlijke gesprekken plaatsgevonden met De Groene Buffer, TTG en het dorpsplatform over de berekeningsgrondslag en een (ambtelijk) gesprek met TTG en De Groene buffer over de uitgangspunten van de verschillende berekeningen. Op basis hiervan is een toelichting op de primos prognose opgenomen in de definitieve woonvisie. Een volledige reactie is opgenomen bij de beantwoording van de vragen van TTG. Wij hebben niet de indruk dat stadsvernieuwing nodig is in Harmelen en hier is geen budget voor. Particulieren pakken dit op door woningonderhoud/renovatie (waarbij doorstroming helpt) en GroenWest doet renovatie van eigen bezit. Ok
7. Dorpsplatform Zegveld	<p>De Woonvisie 2019-2024 heeft een overkoepelende visie en een visie per woonkern. In de overkoepelende visie staan opmerkingen over de kern Zegveld en algemene opmerkingen, die van belang zijn voor onze dorpsgemeenschap, maar door deze aanpak nu mogelijk niet gelezen worden als bouwplannen voor Zegveld getoetst worden aan de Woonvisie. Met name op de pagina's 7 en 8 staan passages die eigenlijk in de visie per kern herhaald zouden moeten worden. Wij vragen aandacht hiervoor.</p> <p>Ook de informatie uit figuur 13 en 14 m.b.t. de kern Zegveld zou op één of andere manier moeten terugkomen in de deelvisie voor Zegveld.</p> <p>Op pagina 45 worden in hoofdstuk 13.4 de nieuwbouwlocaties voor Zegveld genoemd. Hier missen we in de opsomming de locaties Zuid West en het deel van de locatie Zuid Oost, waar nu het kaaspakhuis op Hoofdweg 8 staat (dus naast plan Weidz). Op genoemde plekken is ruimte voor resp. 55 en 15 woningen, volgens de bestaande visie. Deze locaties moeten opgenomen worden in de geactualiseerde visie, anders vallen ze van de haak.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Juist vanwege de leesbaarheid hebben we ervoor gekozen om zo min mogelijk herhaling in de visie per woonkern op te nemen. Het advies is, indien men niet de hele woonvisie wil lezen, in ieder geval de samenvatting te lezen (pag. 7-8) en het hoofdstuk over de betreffende kern. Dit zijn potentiële locaties die nog geen project zijn en wat op dit moment een hele andere bestemming heeft. Om deze reden zijn ze nog niet meegenomen in de strategische woningbouwplanning en daarom niet opgenomen in de geactualiseerde visie. In het woonvisie is dit aangegeven.

<p>8. Inwoner Harmelen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De woonwensen en woonvisie waren toch na de eerste avond in 2017 al bekend ? 2. Er is toch duidelijk de behoefte om het dorp vitaal te houden, met alle voorzieningen (winkels, scholen, ed.) zodat het voor iedereen (jong en oud) prettig is er te wonen, heeft dit ook Uw prioriteit ? 3. Is het met alle vertragingen die er zijn en mogelijk nog komen, niet raadzaam om meerdere bouwprojecten gelijktijdig in ontwikkeling te nemen, zeker de inbrei locatie's tussen en bij bestaande bouw ? Veel grond hiervan is al gemeente eigendom en het zou de druk wat van de ketel halen, zodat senioren en starters niet tegen hun wens een woonruimte buiten het dorp moeten zoeken. 4. Ik heb wat van mijn woonvisie op papier gezet begin 2017 , welke nu nog steeds actueel is en broodnodig om de inwoners wat toekomst perspectief te bieden. (welke ik probeer mee te zenden). 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het doel van de avond over de woonvisie was vooral om de inwoners te informeren over de aanpassingen van de Woonvisie die 4 jaar geleden is vastgesteld en ook om te horen of er een verandering is in woonwensen ten opzichte van 4 jaar geleden. In Harmelen hebben inderdaad al diverse avonden plaatsgevonden waarbij woningbouw een thema was. Goed om van u te horen dat er wat u betreft geen verandering in het beeld van de woningbehoefte van Harmelen is. 2. Zeker. 3. Uw suggestie om meerdere projecten tegelijk te ontwikkelen, wordt al gedaan. Op dit moment zijn er 8 woningbouwprojecten in Harmelen, waarvan er 7 in ontwikkeling zijn. De afgelopen 10 jaar is er helaas nauwelijks nieuw gebouwd in Harmelen. Ontwikkelende partijen kregen het niet voor elkaar om de ontwikkelingen van de grond te krijgen (zoals financieringsproblemen, onvoldoende grondposities). De woningbouwproductie is afgelopen jaren onder invloed van de crisis flink onder druk komen te staan. Sinds 2016 willen partijen weer ontwikkelen. Een woningbouwontwikkeling duurt vervolgens drie tot zes jaar, afhankelijk van de complexiteit en omvang van de locatie. In Harmelen hebben de meeste locaties te maken met veel omwonenden, waardoor er veel tijd ingestoken wordt om een goed draagvlak voor de plannen te krijgen. Daarnaast hebben we met verschillende partijen afspraken kunnen maken waardoor er op de Willem Alexanderlaan een extra woningbouwkavel bij komt, waardoor er 1 aangesloten ontwikkeling ontstaat en er 25 extra woningen gebouwd kunnen worden. Ook dit kost helaas tijd, maar levert wel meer woningen op vlakbij de dorpskern. 3. De bouw van de Mauritshof is inmiddels gestart. In dit project komen veelal inwoners uit Harmelen te wonen. Door de toevoeging van 12 appartementen kunnen zowel jongeren als senioren een goede woonplek vinden op deze locatie. Daarnaast zijn er 12 eengezinswoningen verkocht. Naar onze mening voldoet dit project zeker aan de woningbehoefte. Dank voor uw suggesties voor bouwlocaties: zoals ik al schreef is er 1 locatie nabij de dorpskern bijgekomen, locatie Mast wordt bij Hof van Harmelen betrokken, brandweergarage kan een mogelijke locatie zijn, mits er een goed andere locatie gevonden wordt. Haanwijk ligt voorlopig stil omdat er eerst projecten binnen de kern ontwikkeld moeten worden. 4. Dank hiervoor.
<p>9. Inwoner Harmelen 2</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Waarom is in figuur 23 met een andere onderverdeling naar leeftijdscategorieën gewerkt en kan dit aangepast worden? 2. Er wordt gesproken over 3.150 woningen (2013) in Harmelen. Het aantal huishoudens in Harmelen bedraagt 3.305 (figuur 22). Deze getallen lijken niet met elkaar in overeenstemming. 3. Waar wordt de verwachte bevolkingsgroei op gebaseerd? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. We hebben gebruik gemaakt van verschillende bronnen, waardoor de categorieën kunnen verschillen. We gebruiken de cijfers om de ontwikkelingsrichting te bepalen, waardoor het geen probleem is dat cohorten/ categorieën niet precies overeen komen. Daarnaast is het absolute aantal vrij klein (zeker in de kernen), waardoor verschillen ook uitvergroot kunnen. Ook daarom is het beter de tabellen als ontwikkelingsrichting te zien. 2. Goed punt. Het verschil wordt veroorzaakt doordat niet alle huishoudens ook in zelfstandige woningen wonen en onzelfstandige woningen (zoals kamerbewoning, zorgwoningen) niet meegenomen worden in de berekening van het aantal woningen. 3. Zie antwoord bij Toekomst Tuinderij de Groot (TTG).
<p>4. Toekomst Tuinderij de Groot – Harmelen (TTG) (volledige reactie is bijgevoegd aan raadsvoorstel)</p>	<p>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. 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/.</p> <p>TTG concludeert aldus dat het in de Woonvisie geprognoseerde 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).</p> <p>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:</p>	<p>ABF heeft gekeken naar de belangrijkste overeenkomsten en verschillen tussen de Primos prognose en de opgestelde Prognose van TTG.</p> <p>ABF onderschrijft dat de omvang en locatie van woningbouw politiek gekleurde keuzes zijn. Er is altijd een keus, ongeacht de woningbehoefte of je ergens wel of niet bouwt. Echter, dat neemt niet weg dat bevolkings- en huishoudensgroei in de regio sterker zijn dan in andere delen van het land en dat deze huishoudens moeten worden gehuisvest. De woningmarkt is daarbij een regionale markt die 'open' is, waardoor het erg lastig is woningbouw af te schermen voor de 'eigen' bevolking.</p> <p>TTG gebruikt nationale ontwikkelingen om de lokale verwachtingen te benoemen terwijl in Primos deze verwachtingen regionaal en lokaal zijn ingestoken. De nationale ontwikkeling is in feite een gemiddelde van zeer verschillende (groe- en krimp)regio's; Woerden ligt in de Randstad waar een sterkere groei wordt verwacht. De aantrekkingskracht is hoger, en door de druk op de woningmarkt in grote steden, ziet ABF de aantrekkingskracht van de omliggende steden (als Woerden) extra toenemen. Het toepassen van een nationaal gemiddelde is dan niet juist om de</p>

	<ul style="list-style-type: none"> o Op grotere schaal bedrijven te verplaatsen ten behoeve van woningbouw o Die bedrijven een plek te geven in de groene polders o Te bouwen buiten de Rode Contouren (veelal in het groen) o Op grotere schaal te investeren in wegen/infrastructuur. <p>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.</p>	<p>bevolkingsprognose op te baseren.</p> <p>TTG gaat voor haar verwachtingen uit van de historische ontwikkeling op basis van kengetallen, terwijl in Primos deze historische ontwikkelingen in samenhang met de demografische ontwikkelingen (op basis van CBS prognoses) worden berekend. Een kengetal zoals de gemiddelde huishoudensgrootte wordt bepaald door de onderliggende kenmerken en deze kunnen veranderen. Zo mag een sterkere daling van de gemiddelde huishoudensgrootte degelijk worden verwacht, omdat door (de dubbele) vergrijzing het aantal (oudere) alleenstaanden gaat toenemen, ouderen langer leven en zelfstandig blijven wonen. Hierdoor wordt een sterkere daling van het aantal mensen per huishouden verwacht, en een grotere toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, dan in het verleden heeft plaatsgevonden.</p> <p>Migratiesaldo-nul terwijl in Primos wordt gerekend met een sterkere bevolkingsgroei die door woningbouw wordt gefaciliteerd.</p> <p>Migratiesaldo-nul vormt een benadering van de autonome bevolkingsgroei. Helemaal autonoom is deze niet omdat er wel vestiging en vertrek plaatsvindt over de gemeentegrenzen. Theoretische vraag blijft ook wat wordt verondersteld met 'eigen behoefte' of 'autonome' bevolkingsgroei. De huidige bevolking van Woerden/Harmelen bestaat ook voor een deel uit mensen die ooit in Woerden/Harmelen zijn komen wonen, misschien wel daartoe in de gelegenheid gesteld door 'extra' woningbouw in het verleden. Uiteindelijk mondt een migratiesaldo-nul door de vergrijzing uit in een bevolkingsdaling, later gevolgd door een huishoudensdaling. Extra woningbouw is nodig om ontgroening te voorkomen.</p>
<p>5. De Groene Buffer – Harmelen</p> <p>(volledige reactie is bijgevoegd aan raadsvoorstel)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Op diverse punten worden uitspraken gedaan die de richting waarin we <i>moeten</i> gaan met het woningbouwbeleid sterk beïnvloeden waardoor men gemakkelijk gaat denken dat het zo is. 2. te hoge groeicijfers voor de autonome bevolkingsgroei. verwijzen wij naar de aangeleverde cijfers en onderbouwing door de Belangenvereniging TTG die u hebt ontvangen en die wij onderschrijven. 3. te hoge daling in het gemiddeld aanwezig aantal personen in een huishouding uitgegaan, dat niet wordt gerechtvaardigd door de aanwezige cijfers. Ook hier verwijzen wij naar de reactie en onderbouwing van TTG, die wij onderschrijven. 4. De uitspraak: "Het bouwen voor de eigen behoeften met een kleine plus" (p.9) kan daarmee behoorlijk in twijfel getrokken worden. 5. Er ontbreekt visie over het Hoe. Wij onderschrijven in deze volledig de reactie van het Dorpsplatform Harmelen die u hebt ontvangen. 6. Te veel locaties waarvan de grond in eigendom is van de gemeente blijven nog steeds braak liggen. De Gemeentelijke overheid moet o.i. onomstotelijk kunnen aantonen waarom en waardoor de verstedelijkingsladder niet wordt of is gevolgd. 7. DGB blijft principieel van mening dat bouwen buiten de rode contour verwerpelijk is. 8. Het pleidooi voor een mix van doelgroepen en daarmee woonvormen (p. 24) onderschrijven wij. 9. Op meerdere plaatsen in de Woonvisie ademt te veel door dat daadwerkelijke invulling en realisatie vooral afhankelijk is van derde-partijen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wij hebben nuanceringen opgenomen in de tekst mbt de prognoses en ook de keuzes die gemaakt kunnen worden. 2. Zie beantwoording TTG 3. Zie beantwoording TTG 4. Wij nemen kennis van uw opmerking. 5. Zie beantwoording Dorpsplatform 6. Van de 8 locaties zijn er 6 in ontwikkeling. De verstedelijkingsladder wordt gevolgd: wij gaan eerst voor inbreiding en daarna voor uitbreiding. 7. Wij nemen kennis van uw opmerking 8. Akkoord 9. Wij herkennen dit niet. Juist door de actualisatie van de woonvisie, met daarin een helder kader voor de woningbouwprogramma's en contracten zetten we in op een duidelijke regierol vanuit de gemeente. De woonvisie is een belangrijke onderlegger in de afspraken met ontwikkelaars / beleggers. Echter, het zal altijd een samenspel blijven van wensen/ behoeften en wat er nodig is om een plan haalbaar te maken.