

RAADSINFORMATIEBRIEF

14R.00174



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 27 mei 2014

Portefeuillehouder(s) : wethouder Schreurs

Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening

Contactpersoon : L. Lindeman

Tel.nr. : 8642

E-mailadres : lindeman.l@woerden.nl

Gemeente Woerden



14R.00174

Onderwerp:

Woningbehoefte in Zegveld

Kennisnemen van:

Nadere toelichting over de woningbehoefte in Zegveld.

Inleiding:

In de raadscommissie op 16 april is de visie Zuidzijde Zegveld besproken. Vervolgens is de visie in de raad van 24 april vastgesteld, met inachtneming van het feit dat de ontwikkellocatie aan de Zuid-Westzijde wordt beperkt tot het gebied tot en met de Joraïschool, waarbij het groen-blauwe deel van de ontwikkeling ook voorbij de Joraïschool mag plaatsvinden.

In de commissie heeft de wethouder toegezegd meer informatie te geven over de woningbehoefte in Zegveld. In deze memo wordt nader op de woningbehoefte ingegaan.

Kernboodschap:

Voor het bepalen van de woningbehoefte is gebruik gemaakt de Nota wonen 2006+ (vastgesteld december 2006), het Uitvoeringsprogramma Wel Thuis! 2006-2015 en de Woonwensenquête (2010, De Koning Makelaardij).

Woningvraag in Zegveld: algemeen beeld uit het Woonwensenonderzoek (2010)

De wens is groot om in de dorpskern Zegveld te kunnen blijven wonen en dat geldt voor jong en oud. De groep starters zoekt een woning tot € 250.000 met 2 of 3 slaapkamers.

Voor doorstromers zijn de volgende punten belangrijk: grotere woningen, meer luxe en comfort en autoparkeren op eigen grond en/of een garage. Senioren wensen een appartement of een compleet woonprogramma op de begane grond. Opvallend is de aandacht voor energiezuinige woningen en tuinen aan het water (streek eigen).

Er is een beperkte behoefte aan huurwoningen. Van degenen die wel een huurwoning zoeken, wenst het merendeel een appartement.

Woningvraag

- De totale vraag was maximaal 100 woningen tot 2015 (bron: Nota Wonen 2006+).
- Minimaal 25% sociale sector (huur en/ of koop)
- De woonwens van de Zegveldse woningzoekenden is een grondgebonden woning met een tuin. Er is een beperkte vraag naar gestapelde bouw (24% van de respondenten).
- Verder is de vraag groot naar betaalbare koopwoningen tot € 265.000 v.o.n. en middeldure koopwoningen tot € 315.000 v.o.n. (prijsgrenzen: Grondprijnsbrief 2012). Het is dan ook zinvol om woningen in dit segment te bouwen. Tegelijkertijd zullen er door de nieuwbouw bestaande woningen vrijkomen met name in dit prijssegment. Hiermee moet rekening worden gehouden bij het opstellen van het woningbouwprogramma.
- Uit de woonwensenenquête blijkt dat 27% van de respondenten opteert voor een dure koopwoning van meer dan € 350.000,- v.o.n..
- Uit het Uitvoeringsplan Wel Thuis 2006-2015 blijkt dat er een tekort is aan 139 nultreden- en zorgwoningen tot 2015. Deze woningen kunnen zowel in de koop- als in de huursector gerealiseerd worden.

In de raad van 22 september 2011 heeft het college toegezegd dat er nultreden woningen worden gerealiseerd in Zegveld. Uit de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren blijkt dat binnen de gemeente Woerden geen sprake is van grote verhuisbewegingen op regionale schaal. 85% van de verhuizingen spelen zich met name af binnen de gemeentegrenzen van Woerden. Voor Zegveld geldt dat het overgrote deel van inwoners van Zegveld in Zegveld willen blijven wonen. Zo blijkt ook uit het woonwensenonderzoek uit 2010: bijna 80% van de mensen uit Zegveld, wil in Zegveld blijven wonen. In 2013 zijn 65% van de mensen binnen het dorp verhuist. Dit betreft verhuisbewegingen binnen de bestaande woningvoorraad. Er zijn slechts een beperkt aantal woningen op de markt gekomen. Wij verwachten dat dit percentage hoger zal zijn als er meer woningaanbod binnen Zegveld zal zijn.

De voorgestelde woningbouw voorziet dus zeker niet in een actuele regionale behoefte maar juist specifiek in de lokale behoefte die ook nadrukkelijk aanwezig is. Zegveld speelt dan ook geen rol in de regionale woningbehoefte, maar deze is juist zeer lokaal gericht.

Lokale verhuisbewegingen

Overigens is woningtoewijzing voor alleen Zegvelders niet mogelijk, dat zou alleen kunnen voor goedkope woningen. Gelet op de verhuisbewegingen binnen het dorp zelf is gerichte toewijzing ook niet nodig.

Door per jaar een beperkt aantal woningen (gemiddeld 10 woningen per jaar) op de markt te brengen, wordt ingezet om alleen te bouwen voor de lokale behoefte en wordt zoveel mogelijk voorkomen er een grote bovenlokale verhuisbeweging op gang komt. Verwacht wordt dat inwoners van Woerden die geboren en getogen zijn in Zegveld door de nieuwbouw terug verhuizen naar Zegveld. Voor wat betreft de regionale woningbehoefte ondersteunen we het provinciaal beleid. Deze moet worden opgevangen binnen de kern Woerden.

Woningbehoefte

Naast de woningbehoefte vinden wij het van belang dat de kern Zegveld een goede demografische opbouw behoudt. Het toevoegen van woningen geeft jongeren de mogelijkheid om een woning te kopen binnen het dorp. Dit is van belang voor de sociale verbanden en het belang van mantelzorg in de buurt dat in de toekomst verder toe zal nemen.

De afgelopen 10 jaar is zeer beperkt gebouwd ondanks de lokale woningbehoefte in Zegveld. Het aantal woningen op inbreidingslocaties waar in deze periode gebouwd is zijn zeer beperkt. Er is buiten het plangebied op dit moment nog maar één kleinschalige specifieke inbreidingslocatie (Voormalige school De Pionier) in Zegveld voorhanden waarvoor wordt gedacht aan zorggerelateerde woningen.

De visie Zuidzijde Zegveld is niet bedoeld om de tekorten weer in te lopen, maar door met een beperkt aanbod (gemiddeld 10 per jaar) in te spelen op de behoefte van de specifieke doelgroepen van de komende jaren.

Vervolg:

In deze Raadsinformatiebrief is uitgegaan van de beschikbare cijfers, maar in het vervolgproces wordt de ontwikkeling tegen het licht gehouden van de herziening van de Nota Wonen. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan zal verder duidelijk worden hoe de aan de specifieke ruimtelijke onderdelen invulling wordt gegeven. Voordat de gemeente bestemmingsplannen gaat maken zal de gemeente Woerden door middel van een exploitatieovereenkomst concrete afspraken met de ontwikkelende partijen maken over verder ontwikkeling met onder andere de fasering van de planonderdelen en het bouwprogramma. De uitvoering van de kwalitatieve samenhangende elementen van de visie zullen specifiek worden benoemd in de overeenkomst.

Bijlagen:

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. De Klenboer