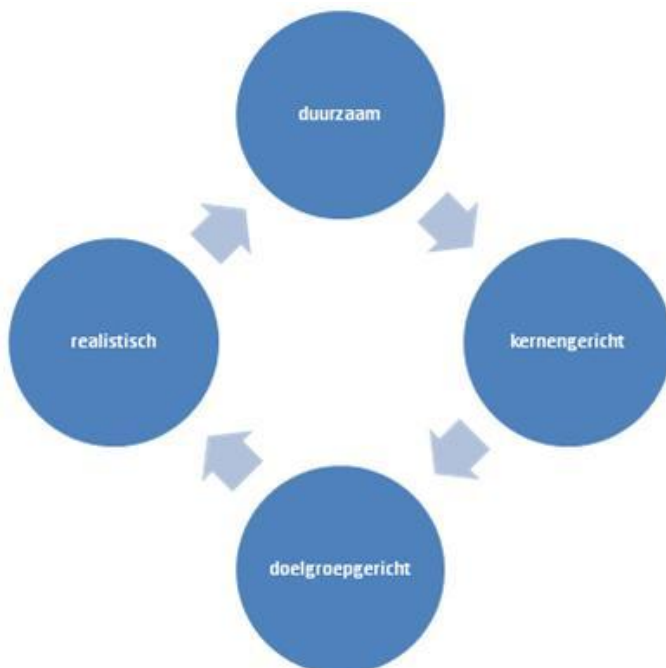


Woonvisie 2012-2022

Dé WoonWegWijzer



CDA Fractie Bodegraven-Reeuwijk
Rob Passchier

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Samenvatting	4
Analyse	6
Bevolkingsontwikkeling	6
Grondposities	6
Kansen	6
Doorstroming	6
Doelgroepen	7
Inleiding	7
Jonge Starters	7
Starters	8
Doorstromers	9
Senioren	11
Visie op de kernen	14
Algemeen	14
Bodegraven	14
Reeuwijk-Brug	14
Reeuwijk-Dorp	15
Nieuwerbrug	15
De Meije	16
Waarder	16
Driebruggen	17
Thema's	18
Doorstroming en verhuisketens	18
Prestatieafspraken	18
Flexibiliteit	18
Duurzaamheid	19
Herbestemmen	21
Wonen en Zorg	21
Regiefunctie	21
Partners met maatschappelijke meerwaarde	23
Zet Bodegraven-Reeuwijk op de kaart	24
Bijlage 1 – Voorbeelden uit de praktijk	25

Inleiding

Waarom een woonvisie?

Een woonvisie is geen statisch document. Evenals de woningmarkt, die voortdurend in beweging is, zal de visie getoetst moeten worden aan de wensen en behoeften vanuit de samenleving.

Een woonvisie is geen document waarin de ontwikkelingen van de korte termijn (de projecten) voortdurend onder de loep genomen worden.

De functie van de woonvisie is om, los van de huidige projecten én de huidige tijd, de blik te richten op datgene wat voor de langere termijn wenselijk en noodzakelijk is aan woningen en voorzieningen binnen onze gemeente.

Dat doe je niet alleen. Daar zijn andere partijen, politiek, maatschappelijk en commercieel voor nodig. De deskundigheid om voor de korte termijn te analyseren en te bepalen waar behoefte aan is, is een specialisme dat wij niet beheersen. Evenmin als het ontwikkelen en daadwerkelijk bouwen van woningen of woonvoorzieningen. Woningbouw is een samenspel.

Voor de visie vraagt dat enige afstand tot de huidige tijd (en crisis), maar volledig gericht op dat datgene wat binnen de woonvisie de kern omvat, nl. het voorzien in de juiste woningen in het juiste tempo op de juiste plek, dat onze gemeente voor langere tijd het aanzicht geeft dat daar-uit voortkomt.

Juist vanwege deze lange termijn én beeldbepalende werking is het noodzakelijk om in deze hectische tijd te beschikken over een heldere visie.

De CDA fractie acht het daarom van groot belang over deze visie te beschikken. Wat ons betreft worden de ontwikkelingen en opgaven waarvoor we ons geplaatst zien dan ook getoetst aan deze visie en stemmen we ons gemeentelijke beleid daarop vervolgens af, zodat we met de grootst mogelijke zekerheid weten dat de investeringen die we als gezamenlijke partijen doen, een waardevolle bijdrage leveren aan onze mooie gemeente.

De balans tussen:

- Woon(technische) kwaliteit
- Duurzaamheid & energetische kwaliteit
- Uitstraling & stedenbouwkundige kwaliteit

zal dan optimaal zijn en optimaal bewaakt kunnen worden.

CDA fractie Bodegraven-Reeuwijk
voorjaar 2012

Samenvatting

De CDA-fractie pleit al jaren om de "juiste woningen in de juiste aantallen voor de juiste doelgroep" op de markt te brengen, zodat goed in de woningbehoefte kan worden voorzien. De hierbij kwetsbare doelgroepen, senioren en jongeren, draagt het CDA een warm hart toe.

Met het oog op de naderende besluitvorming over de toekomst van de reeds gestarte en nog te starten projecten, acht de CDA-fractie het een goed moment om duidelijk haar visie uiteen te zetten m.b.t. de woningmarkt in Bodegraven-Reeuwijk.

De CDA-fractie vindt het van buitengewoon groot belang om integraal naar de woningmarkt te kijken en aldus een integrale visie te ontwikkelen. Voor wat betreft het CDA zijn daarom de volgende zaken van groot en verbindend belang:

1. Op zo kort mogelijke termijn voorzien in een voldoende gevarieerd aanbod van voor ouderen geschikte woningen. Levensloopbestendig en nultreden woningen (appartementen en grondgebonden, koop en huur) zijn hierbij kernwoorden. Maar ook betaalbaar en bereikbaar (veiligheid!) mogen we zeker niet uit het oog verliezen. Woningbehoefteonderzoeken kunnen hierbij een leidraad zijn.
2. Het kunnen bieden van zorg die passend is bij de vraag. Een vraag die slechts gedeeltelijk qua omvang en tijdstip lang vooruit is in te schatten, vraagt om flexibele partners in de zorg. De CDA-fractie roept daarom de zorgaanbieders op om mee te denken hoe deze visie ingevuld kan worden en wat haar bijdrage daarbij is. De wetenschap dat op dit moment veel zorgbehoevenden alleen een plaats buiten ons dorp kunnen krijgen, met alle praktische ongemakken van dien, vindt de CDA-fractie onacceptabel. Als we nu niet ingrijpen zal dit aantal in de toekomst nog verder oplopen.
3. Het voor starters en jonge starters mogelijk maken om in het dorp te starten waar zij opgegroeid zijn.
4. Zet Bodegraven-Reeuwijk op de kaart. Door op een actief, dynamisch en aantrekkelijke manier campagne te voeren, de gemeente op de kaart zetten.
5. Het CDA betreft graag nadrukkelijk de lokale partners en ondernemers. Op deze wijze kan een maatschappelijke meerwaarde worden verkregen die met "partijen van buiten" wellicht minder eenvoudig te realiseren is. Nadrukkelijk zijn we daarbij op zoek naar partijen die een maatschappelijke meerwaarde kunnen en willen bieden!
6. Om woningbehoefte en woningmarkt daadwerkelijk bij elkaar te brengen, is het volgens de CDA-fractie van essentieel belang dat gekeken wordt wat de risico's zijn in reeds in ontwikkeling zijnde plannen. Zijn ze wel betaalbaar voor de gewenste doelgroep, is er voldoende gevarieerdheid en is de eventuele zorg goed te organiseren.

Flexibiliteit is daarbij van groot belang om, rekening houdend met de soms lange doorlooptijd van de ontwikkeling van plannen, gaandeweg de invulling te kunnen bijstellen.

Duurzaamheid zal daarbij vanzelfsprekend zijn, omdat dat tevens de mogelijkheid geeft om woonwensen naar de toekomst flexibel te kunnen blijven invullen.

De keuzes die wij nu maken zijn bepalend voor de toekomstige mogelijkheden (en beperkingen) voor de Bodegraafs-Reeuwijkse bevolking . Een goede doorstroming is van essentieel belang om onze gemeente leefbaar en vitaal te houden. Wij pleiten er dan ook nadrukkelijk voor om onze gemeente op de kaart te zetten en pro-actief te zijn in onze regio.

Analyse

Terugkijkend op de afgelopen jaren is er veel gebeurd op de woningmarkt. Als gemeente en politiek moeten wij hiermee omgaan en op deze veranderingen inspelen. Hieronder schetsen wij een aantal ontwikkelingen welke voor onze gemeente Bodegraven-Reeuwijk relevant zijn.

Bevolkingsontwikkeling

- a. Bevolkingsgroei neemt af en op termijn zal het aantal inwoners van onze gemeente afnemen (zie woningbehoefte-onderzoeken).
- b. Onze bevolking zal de komende jaren vergrijzen. Om deze reden ontstaat er een grotere woonbehoefte voor senioren. Daarnaast heeft de overheid als beleid dat mensen langer in hun woning kunnen blijven wonen (zie ook Thema Wonen en Zorg). Kortom: meer behoefte aan levensloopbestendige woningen. Inwoners van de gemeente willen graag in hun eigen dorp oud worden en niet vertrekken naar een andere gemeente.
- c. Onze gemeente kent onvoldoende mogelijkheden voor starters op de woningmarkt. (zie ook woningbehoefte-onderzoeken). Wanneer starters op de woningmarkt geen woningen in onze gemeente vinden, komt de vitaliteit in met name de kleinere kernen snel in gevaar.
- d. Door gezinsverdunding is het aantal inwoners per woning afgenomen. Om het aantal inwoners per dorp in stand te houden, zijn meer woningen nodig. Dan kan een dorp vitaal blijven.

Grondposities

Gemeente en projectontwikkelaars hebben te maken met bestaande grondposities waardoor er op dit moment moeilijker ontwikkeld kan worden. Het is van groot belang dat Gemeente en ontwikkelaars met elkaar optrekken in de ontwikkeling van woningen in onze gemeente. Elkaar niet beconcurreren, maar het gezamenlijke belang vinden.

Kansen

Onze gemeente kent een aantal unieke kenmerken waaronder de centrale ligging in het Groene Hart, goede bereikbaarheid via de A12 en de N11, recreatie, natuur en het ondernemerschap in onze gemeente. Door gesprekken met inwoners merken wij dat er een enorme positieve instelling heerst van "aanpakken" en "handen uit de mouwen steken". De hoeveelheid en variatie aan kenmerken biedt aan zowel grote als kleine ondernemers kansen om innovatief en creatief te zijn.

Doorstroming

De doorstroming op de woningmarkt in onze gemeente stagneert. Dit komt door een aantal oorzaken, waaronder:

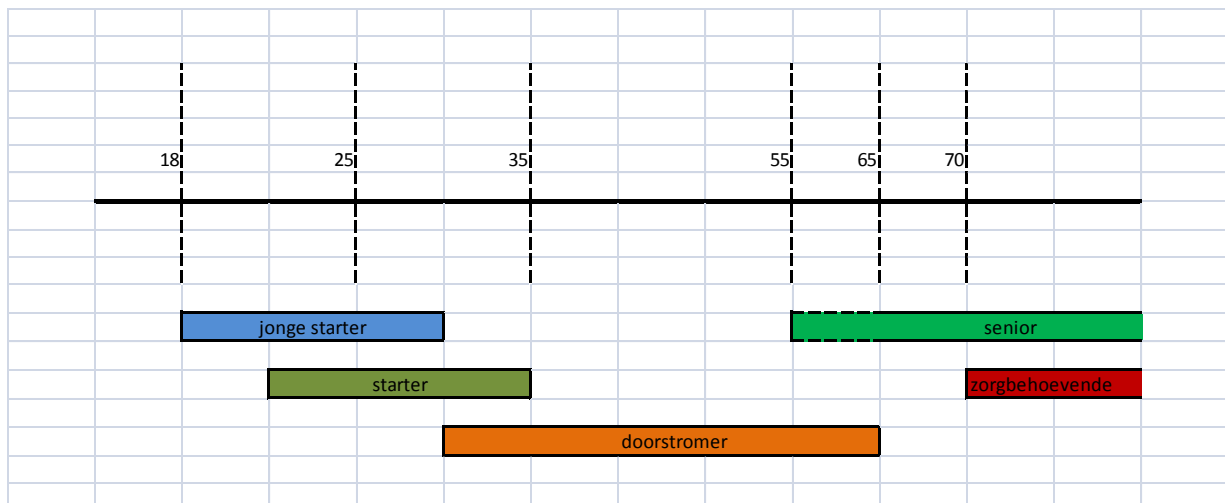
- Een senior kan zijn woning niet verkopen aan iemand die doorstroomt op de woningmarkt;
- Een doorstromer kan zijn huis niet verkopen aan een starter of jonge starter op de woningmarkt;
- Maatregelen vanuit de overheid m.b.t. de primaire sociale doelgroep voor huren, bijvoorbeeld de maximering van de inkomensgrens;
- Mede door de financiële crisis en de (komende) veranderingen van financieringsvormen op de woningmarkt willen mensen eerst hun bestaande woning verkopen voordat zij een nieuwe woning aanschaffen;
- De strengere voorwaarden die banken en/of financiële instellingen hanteren bij het afsluiten van hypotheek.

Doelgroepen

Inleiding

Het gaat allemaal om de mensen. Ieder mens doorloopt een zgn. wooncarrière, die grotendeels voortkomt uit de levensbehoefte die men op dit moment heeft. Vaak begint het klein en individueel om vervolgens, al dan niet met een partner, door te groeien naar meer ruimte op een andere plek, afhankelijk van de financiële mogelijkheden waarover men beschikt.

Om in deze visie en in het debat over woningbouw geen onduidelijkheid te krijgen over wat we met wie bedoelen, volgt hieronder een beschrijving van de doelgroepen. In onderstaand schema is dat weergegeven. Het bij een doelgroep aangegeven leeftijdsbereik is geen exacte grens en moet met een bepaalde "bandbreedte" bekeken worden.



Jonge Starters

Definitie:

Jonge starters zijn mensen die net op zich zelf gaan wonen. Het zijn ofwel studenten ofwel jongeren die op betrekkelijk jonge leeftijd gaan werken. Door studiefinanciering, hulp van ouders en/of (parttime) werk hebben zij de middelen om op zichzelf te gaan wonen. De leeftijd van deze groep varieert hoofdzakelijk tussen de 18 en 25 jaar.

Behoefte:

Wonen vaak alleen in een woning of appartement waarbij bepaalde voorzieningen (zoals entree, berging, keuken en/of badkamer) gedeeld kan worden met anderen. Deze groep mensen huurt een woning voor een betrekkelijk korte tijd.

Voorzieningen:

In de gemeente Bodegraven-Reeuwijk ontbreekt een hogeschool of universiteit. Er zijn echter wel studenten uit onze gemeente die hier op zoek zijn naar een eigen woonruimte. Zij combineren studeren met sport en/of vrijwilligersfuncties binnen de gemeente. Door

een goede bereikbaarheid van de vier grote steden aangevuld met Leiden, zijn hogescholen en universiteiten immers goed bereikbaar. Daarnaast kent de gemeente door de aanwezigheid van veel ondernemerschap ruime werkgelegenheid voor lager opgeleiden. Kortom: jongeren zoeken ook in hun eigen dorp naar een woonplek.

Stand van zaken:

Stand van zaken is dat er nauwelijks van dit soort woningen zijn. Tevens bestaan er lange wachtlijsten bij de woningcorporaties om een woning te huren. Er zijn ook nauwelijks particuliere huurwoningen voor deze groep in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Oplossingsrichting:

Zorg voor voldoende fatsoenlijke huurwoningen in de gemeente door bouw of verbouw van een bestaand pand tot woningen waarbij bepaalde ruimtes met elkaar gedeeld worden. Belangrijk is dat die woningen verzorgd zijn maar bovenal betaalbaar.

Gevolg:

Door goede woonvoorzieningen hoeven jongeren niet uit te wijken naar de grote steden of buursteden. Hiermee wordt het risico van het niet meer terugkomen van jonge starters vermeden.

Starters

Definitie:

Starters zijn enerzijds mensen die gestudeerd hebben, net actief zijn op de arbeidsmarkt en/of gaan samenwonen en anderzijds de beta-leerling die op jongere leeftijd is gaan werken, eerst thuis heeft gewoond, iedere maand gespaard heeft en op een bepaald moment is gaan samenwonen en vervolgens een huis heeft gekocht.

Over het algemeen breekt er een nieuwe periode in het leven aan waarin mensen zich willen settelen. Het is heel belangrijk om een onderscheid te maken tussen jonge starters en starters. De starters zoeken een woning waarin zij zich langer kunnen vestigen in vergelijking met de groep jonge starters. Starters zijn veel serieuzer op zoek naar een woning en hebben meer wensen dan jonge starters. Anno 2012 kopen starters geen appartement, maar bewust een grondgebonden woning omdat er langer in de woning gewoond wordt. Dit is in veel gevallen ook het huis waar kinderen geboren worden.

Behoefte:

Zij zoeken een grondgebonden woning en hebben behoefte aan voorzieningen voor hun hobby of werk. Daarom is een werk/hobbykamer, een tuin en schuur van groot belang. Het is ook een groep die nadenkt over het vormen van een gezin.

Er zijn voldoende mensen die willen starten in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Dit kan komen door de ligging in de Randstad, maar ook doordat zij hier opgegroeid zijn. Hoger opgeleiden kunnen naast hun werk in de gemeente ook via een eenvoudige verbinding met zowel het openbaar vervoer als de weg naar de grote steden. Door de aanwezige bedrijvigheid en industrie zijn er ook voldoende werkplekken in en rondom de gemeente voor lager opgeleide mensen.

Voor de groep starters is betaalbaarheid en goede financieringsmogelijkheden erg belangrijk.

Voorzieningen:

Deze groep zorgt voor vitaliteit in de dorpen. Actief binnen sportverenigingen, kerk en/of vrijwilligerswerk zijn een aantal belangrijke kenmerken van deze groep. Een ander belangrijk onderdeel is dat zij actief zijn op o.a. de lokale arbeidsmarkt en zij maken gebruik van de winkels en scholen. Die voorzieningen zijn zeer belangrijk voor de binding in de samenleving. Bewezen is dat een substantieel deel van deze groep op latere leeftijd ook in het dorp blijft wonen.

Stand van zaken:

Voor deze groep is het heel moeilijk om in onze gemeente te starten. De prijzen van zowel bestaande als nieuwbouw koopwoningen zijn te hoog voor de doelgroep. Daardoor is een woning nauwelijks te financieren. Voor sociale huur komt een groot gedeelte niet in aanmerking omdat, door het dubbele inkomen, de inkomensnorm van € 34.085,= (pp 2012) overschreden wordt. Wanneer wij met een financieringsfactor 4 op het inkomen rekenen, hebben mensen met een gezamenlijk inkomen van € 40.000 geen koopwoning boven de € 160.000. Voor dit bedrag zijn er in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk geen of slechts een beperkt aantal grondgebonden koopwoningen in de bestaande bouw beschikbaar.

Oplossingsrichting:

Deze groep maakt voor een groot deel gebruik van een koopwoning. Daarnaast zal een deel gebruik maken van huurwoningen.

Koopwoningen: De oplossing is dat de starters geholpen worden bij hun financiering. Er zijn mogelijkheden om dat lokaal te regelen. De grond uitgeven in erfpacht is daarvan een goed voorbeeld. De gemeente of woningcorporatie kan hierin faciliteren. Hiervan zijn diverse voorbeelden voorhanden en met succes reeds toegepast binnen onze gemeentegrenzen. (zie ook onder "Partners met maatschappelijke meerwaarde").

Starters beginnen vaak met een betrekkelijk laag salaris dat in de beginjaren snel groeit. Een aantal jaren later, met de komst van kinderen, wordt het inkomen vaak minder dan twee. De praktijk laat zien dat de (financiële) hobbels dan genomen is en dat het wonen voor hen betaalbaar blijft. De opgave is dat wij aan de woningvoorraad woningen toevoegen die een blijvende functie hebben. Dus een starterswoning met oplopende woonlasten moet bij verkoop weer beschikbaar komen voor een nieuwe starter. Ook dan kennen deze woningen weer oplopende woonlasten zodat dit soort woningen voor de doelgroep bereikbaar blijft. Niet alleen nu maar ook in de toekomst.

Aan dit soort woningen moeten daarom beperkingen opgelegd worden m.b.t. uitbreidingen, zoals dakkapellen en uitbouwen etc. om de woningen betaalbaar te houden voor de volgende starter.

Huurwoningen: Het is belangrijk dat gemeente met woningcorporaties en andere partijen in gesprek gaan om de mogelijkheden te bekijken om wachtlijsten in te korten en om samen te zoeken naar mogelijkheden die voor starters aantrekkelijk zijn. De woonbehoefte is voor een huurder hetzelfde als voor een koper.

Gevolg:

- a. Bodegraven-Reeuwijk is aantrekkelijker om in te wonen.
- b. Er worden woningen geboden voor mensen die nu uit de dorpen vertrekken.
- c. De gemeente kan wat ondernemen met zijn grondposities.
- d. Goed voor de lokale economie.
- e. Behoud van vitale, kleine en grote dorpen.
- f. Bij aankoop van bestaande woningen door deze doelgroep, is dat goed voor de doorstroming op de huizenmarkt.

Doorstromers

Definitie:

Een groep mensen die vaak uit een bestaande woning gegroeid zijn of door hun persoonlijke ontwikkeling meer comfort of luxe wensen. De leeftijd varieert over het algemeen tussen de 35 en 55 jaar.

Het is belangrijk om hierin op hoofdlijnen onderscheid aan te brengen:

1. Tweepersoonshuishoudens of meer

Deze groep is in hoofdlijnen op te delen in twee groepen:

- a. Enerzijds een groep die zich ontwikkelt op de arbeidsmarkt naar een betere functie met een hoger inkomen. Kunnen actief zijn in de samenleving door functies te bekleden in besturen, bij verenigingen of kerken. Mede hierdoor en door veelal schoolgaande kinderen zijn zij niet snel geneigd om hun dorp te verlaten.
 - b. Anderzijds een groep die vastigheid zoekt of gevonden heeft op de arbeidsmarkt. Deze groep maakt minder snelle ontwikkelingen door dan de eerste groep. Het is een groep die vanwege ruimtegebrek een andere woning zoekt of zich meer ruimte en comfort kan permitteren. Zullen minder gericht zijn op luxe maar wel op comfort en ruimte. Zij kunnen, net als de andere groep, actief zijn in de samenleving (sportvereniging en scholen). Ook deze groep zal hierdoor en vanwege schoolgaande kinderen niet snel hun dorp willen verlaten.
2. Eenpersoonshuishoudens
Door maatschappelijke ontwikkelingen komen steeds meer eenpersoonshuishoudens voor. Doordat deze groep maar één inkomen heeft, zijn de financiële mogelijkheden beperkter dan bij de eerste groep. Ook hebben zij minder ruimte nodig. Zij zullen sneller geneigd zijn een appartement te betrekken dan een grondgebonden woning.

De doorstromers krijgen ook eerder te maken met het bieden van (mantel)zorg aan ouders.

Behoefte:

De groep zoals benoemd onder 1a heeft de behoefte om een woning met relatief veel ruimte, luxe en comfort te hebben. Privacy is ook een kenmerk wat deze groep belangrijk vindt. Deze groep zal over het algemeen een koopwoning aanschaffen. Vaak het type 2-onder-1 kap of vrijstaand. Koopt vrij eenvoudig een nieuwbouwwoning. Men vindt de tuin van groot belang maar ook aan parkeren en veiligheid moet gedacht worden. Door de aangepaste regelgeving m.b.t. hypotheek zal deze groep iets minder besteden dan in het verleden.

Voor de groep zoals benoemd onder 1b is ruimte, parkeren en (verkeers)veiligheid van grote waarde. Gezien de cultuur die heerst in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zal een meerderheid een koopwoning betrekken. Een ander deel zal gebruik maken van een huurwoning.

Deze groep hecht, zowel bij een koop- als huurwoning, waarde aan een tuin, voldoende bergruimte, meerdere slaapkamers, werk/hobbykamer, ruime woonkamer en een grondgebonden woning. Men zal hoofdzakelijk een tussenwoning betrekken. Van dit type is een ruim assortiment aanwezig in de bestaande bouw.

De tweede groep heeft door omstandigheden een lichte voorkeur voor een appartement. Zal ook gebruik kunnen maken van een grondgebonden woning. Een aantal kenmerken welke passen bij eenpersoonshuishoudens zijn: betaalbaar, weinig onderhoud, minder bergruimte nodig dan de eerste groep, veilig, goede parkeervoorziening. Daarnaast heeft deze groep een andere vrijetijdsbesteding dan de eerste groep.

Voorzieningen:

Deze groepen (1a en 1b) hebben vaak jonge gezinnen. Goed basisonderwijs, kinderopvang en sportverenigingen voor de kinderen is voor hen heel belangrijk. Verkeersveiligheid en veiligheid op straat zijn zeer belangrijke thema's. Ook recreatie- en horecavoorzieningen in de gemeente of nabije steden zijn voorzieningen waar deze groep waarde aan hecht.

De goede bereikbaarheid van de gemeente door de A12 en N11 is aantrekkelijk om snel in de vier grote steden te kunnen zijn en alles wat daar tussen ligt. Het station in Bodegraven biedt een absolute meerwaarde.

De tweede groep zal meer gericht zijn op recreatie. Ook de bovengenoemde punten m.b.t. bereikbaarheid en het hebben van een station is heel belangrijk.

Stand van zaken:

Sinds het uitbreken van de financiële crisis in 2008 lenen banken moeilijker geld uit. Ook zijn er maatregelen door de overheid getroffen om de overwaarde op woningen terug te dringen. Mede door deze ontwikkelingen is er een trend ontstaan dat men eerst haar eigen woning wil verkopen voordat men een nieuwe woning koopt. Nu deze woning minder opbrengt zijn de mogelijkheden bij nieuwbouw ook kleiner en zien wij dus dat nieuwbouwwoningen ook in prijs naar beneden moeten. Er moet voor gewaakt worden dat dit niet in conflict komt met het overheidsbeleid om de kwaliteit in woningen te verhogen. Te denken valt aan de duurzaamheid en het verlagen van energieverbruik.

Oplossingsrichting:

Ontwikkel vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen waarbij men privacy, comfort en ruimte in en rond de woning heeft. Voor een deel van deze woningen is veel luxe gewenst. Ook moeten er eengezinswoningen in andere prijssegmenten gebouwd worden. Wel dienen deze woningen comfort en ruimte in en rond de woning te hebben. De gemeente zou open moeten staan om de opbrengst van de grondprijs naar beneden bij te stellen. Hiermee worden huizenprijzen aantrekkelijker en wordt er een impuls gegeven aan de woningmarkt. Bij de ontwikkeling van deze woningen moet er gekeken worden naar de bestaande woningen zodat er een variatie aan woningen komt. Mensen hebben dan een reden om te verhuizen.

Gevolg:

Het biedt mensen een kans om hun eigen woning te bouwen. Variatie in woningen geeft ook variatie aan inwoners. Door de bouw van twee onder 1 kap en vrijstaande woningen wordt het voor mensen buiten de gemeentegrenzen aantrekkelijk om zich te vestigen in deze gemeente.

Door de verkoop van een woning aan een starter of jonge starter kan de doorstromer op zoek naar een andere woning. Dat kan een bestaande woning zijn die wellicht gekocht wordt van een senior. Kortom: bevordering van de doorstroming op de woningmarkt.

Senioren

Definitie:

Een senior is in onze visie iemand die ouder is dan 60 jaar. Ondanks het feit dat er meer verschillen zijn dan overeenkomsten, zien wij de volgende parallellen:

- a. Wanneer men kinderen heeft, zijn zij over het algemeen op zichzelf gaan wonen.
- b. Ze hebben of naderen de pensioengerechtigde leeftijd.
- c. Ze beschikken over meer vrije tijd.
- d. Er wordt meer dan gemiddeld nagedacht over toekomstplannen.

Binnen deze groep zal een deel op latere leeftijd te maken krijgen met één of andere vorm van zorgbehoefte.

Mensen met een koopwoning hebben in de afgelopen decennia kunnen profiteren van een florerende huizenmarkt. Een grote groep van deze mensen heeft een overwaarde op de woning en/of heeft de lening op de woning afgelost.

Er bestaat binnen deze groep een onderscheid tussen mensen die niet meer thuis verzorgd kunnen worden en de groep die op zichzelf woont:

1. Vitale ouderen
 - a. De mensen die een relatief goede gezondheid hebben.
 - b. De vitale ouderen die mantelzorger zijn en de zorg hebben voor hun zorgbehoevende partner.
2. Zorgbehoevende ouderen

Steeds meer mensen willen zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen en verzorgd worden. Wanneer het niet meer anders kan, zullen zij in een verpleeg- of verzorgingshuis verpleegd respectievelijk verzorgd worden.

Behoefte:

Zoals gezegd zijn er meer verschillen dan overeenkomsten. Men kan vooraf niet aangeven of men te maken krijgt met ziekte, zorg of overlijden. Ondanks het feit dat er veel verschillen zijn, is er toch een gemeenschappelijk behoefte, namelijk: zij willen kleiner gaan wonen, een kleine of geen tuin, alle woonvertrekken gelijkvloers (woon-, slaap-, badkamer en keuken). Kortom levensloopbestendig maken.

De redenen zijn:

1. Tweede (zomer/winter)woning/caravan.
2. Men gaat meer en langer reizen.
3. Kleiner huishouden (door uit huis trekkende kinderen en/of overlijden van partner).
4. Gemak.
5. Veiligheid.
6. Fysieke gesteldheid.
7. Voorbereid voor eventuele zorg aan huis.

Men wil graag in het dorp waar zij wonen of zelfs opgegroeid zijn, oud worden. Daarom ontstaat er in de kleinere kernen een groeiende behoefte aan gelijkvloerse woningen.

Voorzieningen:

De groep senioren wil zich graag vestigen in buurt van een winkelcentrum. Daarnaast is bereikbaarheid van de zorg van groot belang. Een dokterspraktijk en apotheek moet eenvoudig te bereiken zijn. Maar ook welzijn mag niet vergeten worden. Samenzijn is daarom iets waar alleenstaanden en/of alleengaanden waarde aan hechten. Ook willen zij veiligheid. Een veilige woning waarbij niet iedereen zo maar bij de woning kan komen, is iets wat men als prettig ervaart. Goed verlichte wegen, veilige oversteekplaatsen en goed begaanbare wandelpaden maken de omgeving (verkeers)veilig en winkels goed bereikbaar.

Stand van zaken:

Door de vergrijzing is er een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen. Door een stagnerende huizenmarkt heeft deze groep het lastig om zijn woning kwijt te raken.

In de jaren na 2000 kwam er een grote vraag naar appartementen op goede locaties. Goede locaties zijn locaties met veel voorzieningen in de directe omgeving, inclusief openbaar vervoer. In 10 jaar tijd zijn de prijzen voor appartementen snel opgelopen terwijl tevens de leeftijd waarop senioren zich hierin vestigden naar beneden ging. We spreken daarbij meer van "empty-nesters" (dan van senioren). Een groep die nog actief werkt, die ook graag reist en naar z'n kinderen gaat etc.

De kredietcrisis heeft de doelgroep doen wijzigen. Pensioen staat ter discussie, zorg wordt steeds duurder en banken lenen niet zo eenvoudig meer aan senioren. Een combinatie van factoren welke maakt dat de senior van vandaag, op zoek naar een appartement, ineens weer ouder is dan 65 jaar.

De prijs is een belangrijk onderdeel geworden van de koopbeslissing en de termijn tussen beslissen en opleveren moet kort zijn.

Oplossingsrichting:

Bouw gevarieerd voor deze groep en ook naar verhouding tot het aantal inwoners in de kernen. Concentreer dus niet in een bepaalde kern. Men wil immers graag oud worden in het eigen dorp.

Alhoewel een grote groep graag haar intrek neemt in een gestapelde woning, kunnen ook grondgebonden woningen nog steeds een optie zijn. Het moeten dan wel woningen zijn die voldoen aan de gestelde behoefte.

De mensen die de afgelopen jaren een woning betrokken hebben, hebben vaak optimaal geprofiteerd van de florerende woningmarkt. De senior over 10 jaar heeft dat veel minder kunnen doen en zal daarom minder financiële mogelijkheden hebben. De woningen moet dus betaalbaar zijn en blijven. Ook dient er rekening mee gehouden te worden dat deze woningen in de toekomst voor andere doelgroepen benut kunnen worden. Wanneer de vergrijzing afneemt, bestaat er minder behoefte aan deze woningen. Het eenvoudig kunnen verbouwen of herbestemmen van woningen is een punt van aandacht.

Gevolg:

- a. Senioren kunnen in hun eigen dorp oud worden.
- b. Zij blijven langer zelfraadzaam.
- c. Hebben ruimte en comfort om in te wonen.
- d. Veilige woning en woonomgeving.
- e. Door minder onderhoud aan woning en tuin kunnen mensen eenvoudiger gebruik maken van hun tweede verblijfplaats in binnen- of buitenland of makkelijker reizen.

Visie op de kernen

Algemeen

De gemeentelijke kernen zijn (zeker) niet over één kam te strijken. Elke kern heeft zo zijn eigen dynamiek en bijzondere accenten. Echter met z'n allen vormen we één gemeente waarbinnen we onze huisvestingstaak dienen in te vullen en moeten we zorgen dat deze aansluit bij de behoefte die er in de verschillende kernen leeft. Een juiste visie op elk van deze kernen is volgens de CDA-fractie dan ook onmisbaar om in de juiste woningen te kunnen voorzien.

Bodegraven

Het dorp aan de noordgrens van de oude Romeinse Limes en bij Fort Wierickerschans. De kern met de grootste diversiteit in religie en culturen, een groot en breed aanbod van vele sportvoorzieningen en grote, jaarlijks terugkerende, "bakens" van evenementen, zoals de Najaarsmarkt, de KPJ-feesten, de triatlon en de festiviteiten bij het hippisch centrum.

Bodegraven is ook het dorp van de ondernemers, van oudsher vooral rondom de kaas georiënteerd, maar de laatste decennia vooral ook in de zakelijke dienstverlening en de bouw. De uitstekende ligging op de kruising van A12 en N11 dragen daar sterk aan bij. Als grootste kern met de grootste uitbreidingsmogelijkheden zal Bodegraven moeten en kunnen voorzien in de meest gevarieerde woonmilieus waarbij zij kan fungeren als trekker vanuit alle regio's. Er is grote behoefte aan vooral starterswoningen en geschikte woningen voor ouderen. Dit kan zowel plaatsvinden in nieuwbouw of door aanpassing van de bestaande woningvoorraad.



Reeuwijk-Brug

Een dorp, landelijk bekend om en door de watersport, gelegen aan de prachtige, door veenwinning ontstane plassen. Vroeger vooral het domein van lokale vissers en jagers echter meer en meer overgenomen door de waterrecreatie. De in de volksmond genoemde "surfplas", gelegen in de Reeuwijkse Hout, is een trekker van formaat. Ook Reeuwijk heeft zijn eigen karakteristieken op het gebied van evenementen (Reeuwijk Bruist!) en voorzieningen (cultuur en sport).

Reeuwijk-Brug is een tolerant forensendorp met veel jonge gezinnen en een gemêleerde bevolking, gescheiden door het "brede" water.

Reeuwijk-Brug dient vooral de aantrekkelijke kern te blijven die het nu is en zal daardoor ook relatief veel "mensen van buiten" aantrekken, die gemakkelijk kunnen integreren in de open Reeuwijkse samenleving.



Reeuwijk-Dorp

Een dorp met van oudsher veel gemeenschapsgevoel, harde werkers, agrariërs en kwekers. Belangrijke elementen zijn het jaarlijkse carnaval en de wekelijkse voetbal. Veel jonge mensen en gezinnen die elders neergestreken zijn, willen graag terug naar Reeuwijk-Dorp. Er is behoefte aan starterswoningen. Na het succesvol project Reesvelt 1, met aantrekkingskracht voor jonge gezinnen, groeit ook de behoefte aan sociale huurwoningen en huurwoningen met een lage huur. Gezien de vergrijzing en het gebrek aan voorzieningen is er weinig behoefte aan appartementen voor ouderen. Tevens is er een behoorlijke aantrekkingskracht bij boven-modaal voor landelijk wonen (vrijstaand en 2 onder 1 kap), maar dan wel met veel ruimte en uitzicht.



Het landelijke karakter vraagt om een zorgvuldige benadering en inpassing cq. uitbreiding in het juiste tempo.

Nieuwerbrug

De "vrijstaat" van Bodegraven-Reeuwijk of zoals ze het liefst zelf noemen "de republiek". Nieuwerbrug heeft een zeer eigenzinnig en trots karakter, veel agrarische bedrijvigheid en vooral veel actieve mensen en verenigingen. Nergens is de Oranjevereniging zo bloeiend, de vakantiespelen zo levend en nergens de wil om voor het dorp op te komen zo sterk. De unieke tolbrug is het prachtige baken waardoor en waarmee Nieuwerbrug bekend is. Het heeft een schaal die vraagt om gefaseerde en gedoseerde uitbreiding, uitbreiding in het juiste tempo, gericht op de huidige bevolking met wellicht een kleine plus.



De Meije

De Meije, bekend om de bijzondere watertoren en midden in het mooiste deel van het Groene Hart, is een zeer hechte gemeenschap waar wonen en werken door elkaar heen lopen, maar waar de vergrijzing het hardst toeslaat van alle kernen. Het voortbestaan van de school is van essentiële betekenis voor de hechtheid van de Meije-bewoners. Er is behoefte aan een zorgboerderij (ala het project aan de Weijpoort). Met het sluiten van het kinderdagverblijf is de behoefte aan deze voorziening niet verdwenen. Dit zou ook door een private partij ingevuld worden, als het er maar komt.



De lintbebouwing van de Meije is het meest kwetsbare van onze gemeente. In de visie van het CDA zal hier de prioriteit moeten blijven liggen bij de gebruikers van dit gebied, daar waar mogelijk in combinatie met (groene) vormen van recreatie. Het toestaan van woningbouw mag niet ten koste gaan van agrarische bedrijvigheid, maar de krimp zal wel moeten worden tegengegaan.

Waarder

Het unieke karakter van Waarder dient gerespecteerd te worden ("Waarder blijft Waarder"). Van oudsher een sterke kerkelijke gemeenschap met een actief verenigingsleven. Mensen zetten zich langdurig in voor de gemeenschap, waar vele zaken in elkaar verweven zijn. De rijke historie is hier nog goed terug te vinden in het landschap en rondom de Hof van Waarder en de Hervormde Kerk.



De aanpassingen en/of uitbreidingen aan de woningvoorraad zullen met zorg in dit mooie landschap ingepast moeten worden. Om de voorzieningen in stand te houden, zijn echter wel ontwikkelingen nodig.

Driebruggen

Een kern aan de rand van een uniek natuurgebied maar toch heel goed bereikbaar. Driebruggers zijn echte "aanpakkers" waardoor er relatief veel bedrijvigheid aanwezig is. Niet te veel overheidsbemoeyenis, ze pakken het zelf wel aan of op. . (Woningbouw) plannen moeten gezamenlijk met de bewoners opgepakt worden.



Thema's

Doorstroming en verhuisketens

Eén van de belangrijkste aspecten van de woningmarkt is doorstroming. Als de doorstroming niet of niet voldoende tot stand komt kan onvoldoende sturing aan de woningmarkt gegeven worden en zullen vraag en aanbod uit balans raken.

Zorg dragen voor voldoende doorstroming op de lokale woningmarkt is dus een noodzaak. De vraag is op welke wijze dat beïnvloedt kan worden. Er zijn veel en uitgebreide studies naar verricht en telkens komt het erop neer dat:

- Er geen pasklare recepten voor zijn
- De lokale situatie uniek is en alleen met maatwerk kan worden opgelost c.q. ingevuld.

Eén van de belangrijkste onderzoeksaspecten bij doorstroming is altijd het onderzoeken van de zogenaamde "verhuisketens". De lengte van een verhuisketen geeft de mate aan waarin de woningen terecht komen bij de lokale bevolking. De keten kan op vele wijzen "verstoord" worden. Dit verstoren hoeft niet per definitie negatief te zijn want de grootste verstoorders zijn de starter (immers hij of zij laat geen woning achter waardoor de verhuisketen eindigt) en iemand van buiten de (eigen) gemeente (in de onderzoeken "vestiger") genoemd.

Onderzoek naar deze verhuisketens is dus een nuttig maar binnen onze gemeentegrenzen een onbekend instrument. Juist in deze tijd van grote veranderingen (zie analyse) kan een dergelijk instrument zeer nuttig zijn.

Het zou kunnen betekenen dat aan de vraag naar starterwoningen niet moet worden voldaan door ze te bouwen, maar door ervoor te zorgen dat ze door doorstroming beschikbaar komen. Zie verder hierover bij de passage over "herbestemmen" dat staat opgenomen onder het kopje "duurzaamheid".

Prestatieafspraken

Voor de realisatie van de gewenste woondoelstellingen is de inzet van de maatschappelijke partners van groot belang. Deze worden vastgelegd in prestatieafspraken, welke tweejaarlijks geëvalueerd en aan de gemeenteraad voorgelegd worden. Betrokkenheid en input van de uitvoerende zorgorganisaties is daarbij van groot belang.

Flexibiliteit

De oude procedures werken niet meer. Vanuit een aanbodgestuurde woningmarkt is er, sinds de crisis, een vraaggestuurde markt ontstaan waaraan iedereen in het speelveld nog erg moet wennen.

Daar waar in het recente verleden de koper van een huis zich, op zijn zachtst gezegd, enigszins moest schikken naar het aanbod, heeft de koper het nu veel meer voor het zeggen.

Flexibiliteit bij bestemmingsplannen

Deze veranderde methodiek zal moeten doorwerken in de wet- en regelgeving. Bestemmingsplannen moeten flexibeler zijn en inspelen op de veranderde wens of behoefte. Het moet niet meer nodig zijn om dure, langlopende procedures te volgen als het woningprogramma, om welke reden dan ook, aangepast moet worden om doorstroming te verkrijgen. De gemeenteraad zal die ruimte moeten geven.

Flexibiliteit bij functieverandering.

Als een gebouwde voorziening niet meer in zijn oorspronkelijke behoefte voorziet, hoeft niet direct naar de slopershamer gegrepen te worden maar kan gekeken worden naar een andere functie. Kantoren of andere utilitaire gebouwen die niet op een specifiek industrieterrein staan, zijn wellicht prima te gebruiken als starterswoning of anderszins.

Flexibiliteit bij dienstverlening

De gemeente zal zich flexibel moeten opstellen om snel te kunnen inspringen bij wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Lange proceduretijden zijn per definitie niet klantvriendelijk en beperken de mogelijkheden c.q. verkleinen de kansen van het onderhavige plan.

In datzelfde kader zou er kritisch gekeken moeten worden of de huidige wet- en regelgeving wel op alle fronten voldoet aan datgene wat we ermee beoogd hebben. We moeten niet huiverig zijn om onnodig knellende regelgeving af te schaffen en meer vrijheid en flexibiliteit te laten voor de aanvrager. Een voorbeeld daarvan is het in de raad voorgestelde tijdelijke afschaffen van de huisvestingsvergunning, een voorstel dat wij van harte ondersteunen.

Flexibiliteit bij aanbesteding

Maatwerk daar waar mogelijk. Niet de traditionele kaders, maar creatief omgaan met en binnen de verkregen mogelijkheden. Meerwaarde welke partners kunnen leveren, zal centraal moeten staan bij de keuze van de juiste partijen. Een lokale ondernemer kan maar hoeft niet de meest voor de hand liggende partij zijn. De meerwaarde zal aantoonbaar moeten zijn en liefst voor een periode die zich uitstrekt ver voorbij de opleverdatum van het gebouw of de gebouwen.

Flexibiliteit bij bouw en zorgpartners

Het proces zodanig inrichten dat voor ieder project de juiste keuze van de samenwerkingspartners kan worden verkregen, gericht op het meest optimale resultaat. Dat resultaat kan kwaliteit, snelheid, doelgroep of een combinatie daarvan omvatten.

Duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid is de laatste jaren een breed begrip (geworden) maar zeer actueel en van groot belang.

Duurzaamheid gaat over de drie begrippen die beginnen met een P, nl.:

1. People
2. Planet
3. Profit

Wanneer de combinatie niet harmonieus is, zullen de andere elementen hieronder lijden. Wanneer bijvoorbeeld winst te veel prioriteit krijgt dan zullen mens en milieu hiervan de dupe worden, bijvoorbeeld door slechte arbeidsomstandigheden of vernietiging van de natuur. Andersom is het winstkenmerk een essentieel onderdeel dat niet verwaarloosd dient te worden.

De drie P's worden door veel ondernemingen geadopteerd als richtlijn voor maatschappelijk verantwoord ondernemen. Zo schrijft de rijksoverheid:

“Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) betekent ondernemen met aandacht voor de drie p's, people, planet en profit:

- people: mensen binnen en buiten de onderneming;
- planet: de gevolgen voor het (leef)milieu;
- profit: de voortbrenging en economische effecten van goederen en diensten.

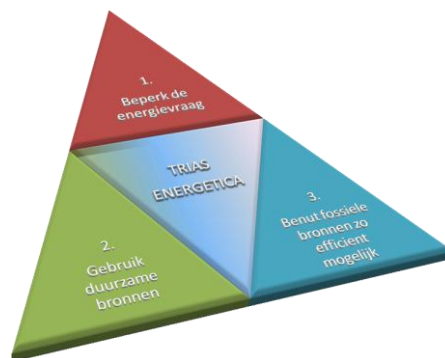
Deze benadering levert lange termijn winst op voor ondernemers en maatschappij.

Het is onze taak om deze begrippen daar waar mogelijk in de dagelijkse praktijk toe te passen. Woningbouw is een thema waar dit niet ondergeschikt mag blijven. Het is onze zaak en onze taak om rekening te houden met deze begrippen bij de invulling van onze volkshuisvestelijke taak.



In dat kader verdient energiebesparing een veel prominentere rol dan dat deze tot nu toe krijgt. De zogenaamde "Trias Energetica" dient verplicht te worden gesteld bij ontwikkelingen van woningbouw, maar ook bij utilitaire bouw binnen onze gemeentegrenzen. Deze "leef"-regel houdt in dat er:

1. Getracht wordt het energieverbruik te minimaliseren door zeer goede isolerende maatregelen te nemen, onder het mom van "de energie die je niet kwijt raakt hoeft je ook niet aan te vullen".
2. De energie die er dan nog nodig is, zal zoveel mogelijk duurzaam opgewekt dienen te worden. Daarbij kan gedacht worden aan collectieve, maar zeker ook aan individuele systemen voor wind-, bodem- of andere vormen van energieproductie.
3. Blijft er dan nog energie nodig, gebruik daarvoor dan fossiele brandstoffen. Daarmee bereik je in ieder geval dat hier zeer bewust mee omgesprongen moet worden. De ontwikkelingen zullen steeds verder gaan, zodanig dat deze laatste stap in de toekomst overbodig zal worden.



De gemeente moet zich actief inzetten om bovenstaande inspanningen te bereiken, niet alleen door in de regelgeving de lat hiervoor hoog te leggen, maar ook om te kijken of ze individuele of collectieve inspanningen kan ondersteunen, waardoor ze kansrijker worden. Invoering van een verplicht te behalen GPR-score is hiervoor een functioneel instrument. Proactief de subsidieregelingen volgen en kijken welke van toepassing kunnen zijn voor groepen of individuen binnen onze gemeente eveneens.

Bovenstaande geldt niet alleen voor nieuwbouwprojecten maar ook en vooral voor bestaande gebouwen en woningen. Immers er ligt nog een hele grote opgave om de

bestaande bouw enigszins in de buurt te brengen van het niveau waarop nieuwbouw woningen nu uitgevoerd worden.

Rood voor groen en groen voor rood

In onze mooie Groene Hart gemeente zal er voor het invullen van de volkshuisvestelijke taak altijd een spanning blijven tussen het opofferen van (steeds weer kleine) stukjes groen landschap voor (noodzakelijke) bebouwing. Een afweging ook tussen de natuur enerzijds en het bieden van een vitale gemeente anderzijds. Zoals hiervoor reeds beschreven is voldoende doorstroming gecombineerd met een zekere mate van instroming noodzakelijk om de voorzieningen te houden op het niveau dat we nu kennen. Voorafgaand aan de afweging tussen rood en groen zal eerst de afweging plaatsvinden tussen:

- Renoveren of nieuwbouw
- Sloop of herbestemmen
- inbreiding en uitbreiding
- groeien of gelijk blijven

alvorens de finale afweging te maken tussen rood en groen.

Indien na deze brede afweging de keuze blijft "groen of vitaal" dan kiezen we voor vitaal.

Herbestemmen

Aansluitend op hetgeen hierboven genoemd is, zal voor de bestaande bouw veel meer de aandacht komen te liggen op hergebruik en herbestemming, dan op "sloop en nieuwbouw".

Woningen die oorspronkelijk gebouwd zijn voor gezinnen maar naar de huidige maatstaven te klein bevonden worden, kunnen prima aangepast worden voor een andere doelgroep. Daarbij valt te denken aan senioren (als aan bepaalde randvoorwaarden voldaan kan worden) en voor jongeren (jonge starters en starters).

Dit heeft een aantal grote voordelen. De oudste woningen zijn meestal centraal gelegen binnen het dorp en dus dichtbij beschikbare voorzieningen. Door de woningen te herbestemmen kan veel sneller dan bij nieuwbouw planvorming ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Daarnaast bevordert het de doorstroming op de woningmarkt waardoor duidelijker wordt waar nu werkelijk behoefte aan is. Tot slot heeft herbestemming een zeer duurzaam karakter omdat grote delen van de woning (het casco) in stand blijven en er dus geen beroep op nieuwe, vaak schaarse, grondstoffen gedaan hoeft te worden.

Wonen en Zorg

Het aantal zorgvragers groeit gestaag. Op dit moment zijn er onvoldoende plaatsen voor onze eigen inwoners beschikbaar.

De gemeente zal in samenwerking met maatschappelijke- en zorgpartners (in de vorm van prestatieafspraken) moeten waarborgen dat er voldoende en vroegtijdig wordt ingespeeld op deze toenemende vraag zodat, indien deze noodzaak zich aandient, mensen zoveel mogelijk in hun vertrouwde omgeving (en vaak dicht bij hun familie) kunnen blijven wonen. Afspraken zoals gemaakt in het Pact van Savelberg zijn en blijven nodig om de gewenste capaciteit flexibel te benutten.

Regiefunctie

De snelheid waarin markten veranderen, maakt dat bestemmingsplannen op orde moeten zijn en dat er een flexibele woningprogrammering mogelijk moet zijn. Er moet een supervisor benoemd worden die waakt voor een goede stedenbouw nu er gefaseerd en over vele jaren gebouwd gaat worden door verschillende aannemers en ontwikkelaars.

De gemeente moet vanuit haar regiefunctie zorgen voor een goede opbouw in de wijk, zodat kwalitatief en duurzaam wordt ontwikkeld, waardoor het nu en over 20 jaar (nog steeds) prettig wonen is.

Partners met maatschappelijke meerwaarde

Het toekomstige bouwen is een boeiend en vloeiend samenspel tussen alle betrokken partijen. Zoals eerder geschreven is over de verandering van aanbod- naar vraaggestuurde markt, zal ook het bouwproces anders ingericht moeten worden. Bouwen is een voorrecht voor degenen die hieraan mogen meewerken, in welke fase en vanuit welke discipline dan ook.

De partijen zullen hierop geselecteerd moeten worden. Alleen partners die bereid zijn om aantoonbaar meerwaarde te leveren voor de bewoners, de buurt, de wijk en de gemeente komen in aanmerking om mee te doen. Wij noemen dat de maatschappelijke meerwaarde:

- de woningbouwvereniging of woningcorporatie zet niet alleen maar een blokje woningen neer, maar denkt mee over de stappen daarna, de plek die deze nieuwe voorziening inneemt in de buurt waarin het staat;
- de bouwer die de uitvoering voor zijn rekening neemt, geeft blijk dat hij graag in deze gemeente aan het werk is en heeft daar concreet wat voor over. Hij ziet in dat de woningblokken niet op zichzelf staan maar meer nodig hebben en kan dat bieden. Daar wordt vooraf naar gevraagd en op geselecteerd zodat er zekerheid ontstaat voor de bewoners, de buurt, de wijk en de gemeente;
- de gemeente die actief meehelpt om, indien nodig, de huurder of koper met mogelijke (starters)regelingen te ondersteunen;
- de financier (dat kan ook één van bovenstaande zijn) die een financieringsarrangement aanbiedt waardoor het voor de koper mogelijk is om de woning te kopen. Hierbij valt te denken aan bestaande arrangementen als KoopGoedkoop¹ of KoopGarant², maar nieuwe vormen zijn uiteraard niet uit te sluiten.

Deze nieuwe wijze van werken zal wellicht "even wennen" zijn, maar de meerwaarde zal snel gemerkt worden als de resultaten zichtbaar worden. Het biedt de echte ondernemers weer volop de mogelijkheid om hun creativiteit te tonen en onderscheidend te zijn ten opzichte van de concurrenten. Het is een uitdaging voor corporaties én gemeente!

Alleen op deze wijze kan het maximale gehaald worden uit de schaarse middelen waarover onze gemeente beschikt. Met middelen wordt niet alleen gedoeld op geld, maar juist en zeker ook op grondgebruik, milieu en (kwaliteit van) de leefomgeving.

¹ Bij Koop Goedkoop koopt u de woning en betaalt u een maandelijkse vergoeding voor de grond. Hierop geeft de woningcorporatie u een flinke korting. In het eerste jaar betaalt u zelfs niets. In het tweede jaar betaalt u 10 procent, het derde jaar 20 procent en zo groeit de vergoeding jaarlijks met 10 procent tot na tien jaar het volledige bedrag.

² Bij een koopgarant woning wordt door een woningcorporatie of vastgoedbelegger een korting verstrekt op de marktwaarde van de woning. De verstrekte korting heeft bovendien een directe relatie met het aandeel van de eigenaar-bewoner in de waardeontwikkeling van de woning. Hoe hoger de korting, hoe lager het aandeel in de waardeontwikkeling voor de bewoner. De verhouding tussen de verstrekte korting en het aandeel in de waardeontwikkeling - de fair-value balans - is door het ministerie van VROM vastgesteld. Tot slot kent Koopgarant een terugkoopregeling, waardoor de woning altijd bij de woningcorporatie of belegger terugkomt. Zo kan deze met Koopgarant de woning ook voor de volgende koper betaalbaar houden.

Zet Bodegraven-Reeuwijk op de kaart

Om het wonen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk te promoten moeten de unieke punten van onze gemeente duidelijk geprofileerd worden. De punten die onze gemeente uniek maken zijn de ligging in de Randstad, landelijk wonen, goede verbinding met openbaar vervoer (station), veel sportvoorzieningen, natuur en recreatie.

Door de centrale ligging in de Randstad zijn de vier grote steden binnen een half uur bereikbaar. Met het openbaar vervoer zijn deze steden vanuit Bodegraven binnen een uur bereikt. Dit heeft als gevolg dat de gemeente veel kansen biedt op de arbeidsmarkt. Ook de bereikbaarheid van Schiphol en Rotterdam-Den Haag Airport bieden mogelijkheden om de grote steden in Europa betrekkelijk snel te bereiken.

De gemeente is van oudsher een agrarische gemeente. Daarom kent onze gemeente veel groen en agrarische bedrijvigheid. De Meije en de Reeuwijkse plassen bieden veel mogelijkheden om te recreëren en te genieten van de natuur.

Door een overtal aan verenigingen hebben bijna alle kernen meerdere verenigingen. Om te sporten en te ontspannen biedt de gemeente veel mogelijkheden. In de kleinere kernen draait veel om de sportverenigingen. Deze staan centraal in een dorp. Op deze manier kan een nieuwkomer eenvoudig integreren in de verscheidenheid aan dorpen.

Met deze uitgangspunten kan de gemeente een actuele en dynamische campagne voeren. Het doel is om te communiceren wat de gemeente biedt en daarmee aantrekkelijk te zijn voor een grotere doelgroep. Dit alles heeft als gevolg dat dorpen vitaal blijven en de werkgelegenheid wordt bevorderd.



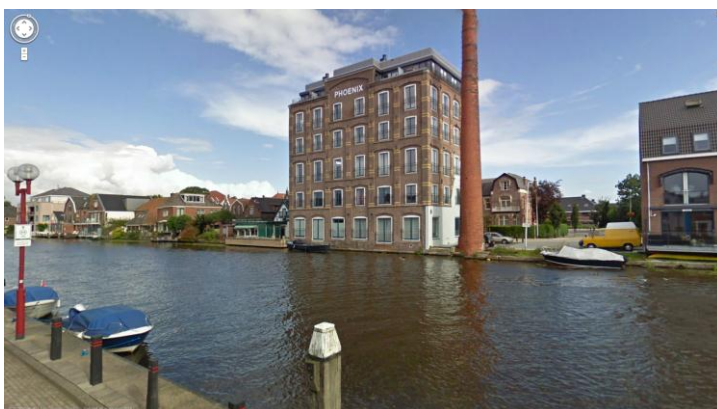
Bijlage 1 – Voorbeelden uit de praktijk

De in dit document verwoorde visie is niet in alle opzichten nieuw. In het (recente) verleden zijn reeds op onderdelen aspecten van deze visie toegepast. Om dat te illustreren is hieronder een aantal voorbeelden opgesomd waar elementen uit deze visie reeds toegepast zijn. Het voert te ver om deze voorbeelden uitputtend te beschrijven. Er is volstaan met een korte toelichting per project.

Locatie: Bodegraven - Willem de Zwijgerstraat
Aspect: Functieverandering
Toelichting: De van oudsher als bedrijvenstraat bekend staande uitvalsroute van het centrum van de kern Bodegraven ondergaat de laatste jaren een metamorfose van bedrijvengebied naar woonbestemming. De ligging is uitermate gunstig en door de functieverandering wordt tevens druk vrachtverkeer binnen de bebouwde kom verder teruggebracht.



Locatie: Bodegraven - gebouw de Phoenix
Aspect: Herbestemming / functieverandering
Toelichting: De voormalige fabriek van Andrélon stond op de nominatie om gesloopt te worden. De (niet makkelijk in te vullen) behoefte aan starterswoningen heeft de gemeente ertoe gebracht zich in te zetten om binnen gestelde kaders te komen tot herbestemming. De oorspronkelijke eis om de verkoopprijs onder de € 150.000,= te houden is helaas niet in alle gevallen gelukt. Wel hebben 32 starters hier de kans gekregen en genomen om op een unieke locatie een woning te bemachtigen.



Locatie: Bodegraven – Weideveld
Aspect: Flexibiliteit bestemmingsplannen
Toelichting: wijzigen van bestemmingsplan naar aanbieden van vrije kavels en collectief particulier opdrachtgeverschap



Locatie: Waarder – De Tuynen (Prinses Amaliastraat)
Aspect: 4 huur- en 10 koopwoningen voor starters, flexibiliteit, maatschappelijke partners
Toelichting: Gebruik makend van de KoopGoedkoop regeling heeft hier, dankzij de samenwerking tussen gemeente, woningbouwvereniging en makelaar, geleid tot een blokje voor starters.



Locatie: Driebruggen - Langs de Lijn
Aspect: Starterswoningen, flexibiliteit, maatschappelijke partners
Toelichting: De woningbouwvereniging heeft 18 starterswoningen verkocht en de grond is in erfpacht uitgegeven met toepassing van de KoopGoedkoop-regeling.



Locatie: Reeuwijk-Brug – MCR De Kaarde
Aspect: Functieverandering, maatschappelijke partners
Toelichting: door inmenging van de woningbouwvereniging is het voormalige schoolgebouw aan de Kaarde verbouwd tot medisch centrum voor Reeuwijk-Brug.



Locatie: Bodegraven – Willemsplein
Aspect: Functieverandering, jonge-starterswoning
Toelichting: de voormalige bedrijfspanden van Stabiplan, die zich vestigde op Rijnhoek, lagen midden in het centrum van Bodegraven. Gekocht door een (lokale) projectontwikkelaar en verbouwd tot woningen voor jonge starters.



Locatie: Driebruggen –Kerkweg
Aspect: Maatschappelijke partners, vitaliteit van kernen
Toelichting: In een samenwerking tussen gemeente, bedrijfsleven en woningbouwvereniging is het mogelijk gemaakt om voor de kern Driebruggen te komen tot een zogenaamd midi-winkelcentrum.

