



Strategische Woonvisie Urk 2035+

Bijlagen

‘EEN TOEKOMSTBESTENDIG URK’ (Gepast anticiperen op groei)

INHOUD BIJLAGEN

A. CYCLUS WOONBELEID.....	3
B. DEELNEMERS WERKTAFEL.....	4
C. GESPREKSPARTNERS TER INZAGE LEGGING.....	5
D. VERWIJZING INSPRAAKNOTA.....	6
E. DEFINITIES.....	6
F. BELEIDSKADERS.....	7

A. CYCLUS WOONBELEID

1. Vooronderzoeken

- I. Woningmarktanalyse
- II. Bevolkingsprognose
- III. Wonen met Zorg: vraag en aanbod in beeld

College stelt vast

Beschouwing op actualiteit en zo nodig over gaan tot actualisatie of beperkte bijstelling: 4 jaarlijks op basis van (beschikbare) gegevensbronnen

2. Woonvisie

- I. Strategische Woonvisie Urk: Visie en ambities
- II. Strategische Woonvisie Urk: Bijlagen

Gemeenteraad stelt vast

Beschouwing op actualiteit en zo nodig over gaan tot actualisatie of beperkte bijstelling: 5 jaarlijks op basis van mogelijk geactualiseerde vooronderzoeken

3. Uitvoeringsprogramma

- I. Te nemen maatregelen
- II. Bouwprogramma per gebied/locatie

College stelt vast, ter info naar commissie en gemeenteraad

Beschouwing op actualiteit en zo nodig over gaan tot aanvulling: jaarlijks

4. Prestatieafspraken / uitvoeringsafspraken

- I. Afspraken Patrimonium
- II. Afspraken andere partijen

College stelt vast, ter info naar commissie en gemeenteraad

Beschouwing op actualiteit en zo nodig over gaan tot actualisatie: jaarlijks na beschikbaar komen activiteitenplanning van externen

B. DEELNEMERS WERKTAFEL

Naam bedrijf	
Waddenbouw Kleinbouw B.V.	F.D. de Heus
Bouwbedrijf B.J. van der Steeg	B.J. van der Steeg
Aannemersbedrijf Bakker V.O.F.	H.E. Bakker
Aannemersbedrijf en Klussenbureau Kaptein B.V.	A. Kaptein
K.K. Heutink B.V.	K.Heutink
Christelijke Woonstichting Patrimonium	J.H. Oosterhoff / T. Hoekstra
Bouwbedrijf Jovi Urk	L. Jonkman
Kaptein Bouwgroep B.V.	J.J. Kroneman
Bouwbedrijf Weerstand	O. Weerstand
Bouwbedrijf Gebr. Post	J. Post
Oost Projecten	J.Oost
De Flux Jacht- en scheepsbetimmering	H. Kieffe
Royal Living	J. van Veen
Prota Project Ontwikkeling	J. Taal
L. Post & zn	L. Post
Excellent Bouwgroep	H. Bakker
Bouwbedrijf de Zeewering	H. ten Napel
Sinke Makelaardij Urk	T. Wiersma
Schol assurantien Urk	K. Tol
Hoekstra Makelaardij B.V.	T.Hoekstra / C. de Ridder
Mart Bolle Vastgoed	M. Bolle
HL Vastgoed	H. Loosman
Makelaardij de Munt	D. Albersen
Prominent Vastgoed Ontwikkeling	D. Korf
Zorggroep Oude en Nieuwe Land	R. van Soelen
Stichting Caritas Urk	A. Salomonson
Clientadviesraad WMO	Piet Pasterkamp, Albert Romkes
Talma Haven	W. Muller
Talma Haven	L. Hoefnagel
Talma Haven	W. Korf
Philidelphia Zorg	R. Koffeman
's Heerenloo	A. Spinder/H. van Veen/ A. Power
Adullam	A.J. van Ommeren
MEE Ijsseloevers	J. Faber
Triade Flevoland	S. Dragt
Intern Gemeente Urk	
Wethouder Gerrit Post	
Angela Meuleman	
Louw Schraal	
Janna Snoek	
Ineke Kalteren	
Teun Juk	
Juriean Brands	
Andries Brands	
Hartog van der Ploeg	
Femmie Kramer	
Dirkje Kramer	
Rein de Vries	

C. GESPREKSPARTNERS TER INZAGE LEGGING

Financiële instellingen en makelaardij, 12-01-2015	
Schol assurance	K. Tol
Sinke makelaardij	H. de Boer
HL Vastgoed	H. Loosman
Makelaardij de Munt	H. Weckesser
Rabobank	J. Verhoeff
Woonstichting Patrimonium, 14-01-2015	
J. Oosterhoff	
Ontwikkelaars/bouw- en aanneembedrijven, 14-01-2015	
Bouwbedrijf de Flux	H. Kieft
Bouwbedrijf Gebr. Post	J. Post
Bouwbedrijf Oost Urk	J. Oost
Bouwbedrijf Weerstand	C. Weerstand
CHK Bouw	C. Kramer
Excellent bouwwerken	H. Bakker
Waddenbouw Kleinbouw	F. de Heus
Bouwbedrijf van der Steeg	B. van der Steeg, P. Schenk
Farus	F. Post
L. Post en zn.	L. Post
Oost&van Tilburg Ontwikkeling	J. Oost, W. van Tilburg
KC bouwbuero	H. Coenen
H2W Architecten BNA	H. Hagendoorn
Bouwtechniek de Boer	J. de Boer
Bouwcenter Urk	J. Bakker
Mercatus, 15-01-2015	
T. Beurmanjer	

D. VERWIJZING INSPRAAKNOTA

De concept-Woonvisie heeft van vrijdag 19 december 2014 tot en met donderdag 29 januari 2015 ter inzage gelegen voor professionele (markt)partijen en burgers. In totaal zijn er twee reacties binnengekomen:

- 1. Brief van Christelijk Woonstichting Patrimonium, 07-01-2015, getekend door de heer J.H. Oosterhoff**
- 2. Mail van Stichting Zorgcentrum Talma Urk, 05-02-2015, getekend door de heer W.F. Muller**

Daartoe is een Inspraaknota opgesteld. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties en ten aanzien van het participatietraject zijn er constructieve gesprekken gevoerd op bestuurlijk niveau. Deze gesprekken hebben geleid tot verdere aanscherpingen in de concept- Woonvisie en beantwoording van de vragen. Nader uitwerking zal plaatsvinden in het kader van het Uitvoeringsprogramma en de later te maken (prestatie) afspraken.

E. DEFINITIES

Aandachtsgroep	huishoudens met een maximuminkomen van € 34.678,- (prijspeil 1-1-2014). Zij komen in aanmerking voor een sociale huurwoning
Actieve grondpolitiek	de gemeente verwerft grond, ontwikkelt deze zelf en verkoopt de bouwrijpe grond
Aftoppingsgrens	zie huurtoeslag
Arbeidsmigranten	economisch migrant voor wie het doel is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland
Betaalbare huur	huurprijs tot de aftoppingsgrens huurtoeslag (€ 556,82 bij 1 of 2 personen, € 596,75 bij drie of meer personen, prijsspeil 1-1-2014)
Betaalbare koop (nieuwbouw)	Koopwoningen tot € 167.500 excl. verwervingskosten
Betaalbare koop (bestaande bouw)	Koopwoningen tot € 205.000 excl. verwervingskosten
Betaalbare duurzame koop (nieuwbouw)	Koopwoningen tot € 185.000 excl. verwervingskosten
Binnenstedelijke ontwikkelingslocatie	Locatie binnen het bestaand stedelijk gebied waar de noodzaak bestaat om te vernieuwen: voorbeelden hiervan zijn facelift, herprofilering, herstructurering, transformering of revitalisering
Doelgroep(en)	groep(en) waarvoor in het woonbeleid bijzondere aandacht is, zoals starters, ouderen, mensen met een laag inkomen (aandachtsgroep), mensen met een beperking, statushouders
Doelgroep van beleid	Is hetzelfde als aandachtsgroep
Duurzaam bouwen	het ontwikkelen van woningen en de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en daarmee onderdeel van de kwaliteit van de woning/woonomgeving
Duurzaamheidslening	een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan uw woning
Energielasten	Uitgaven voor gas, water en elektriciteit
Energieneutraal	Er wordt net zoveel energie opgewekt als verbruikt
Extramuralisering	Streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning
Gemiddelde.woningbezetting	zie huishoudengrootte
Goedkope huur	huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 389,05 prijsspeil 1-1-2014).
Herontwikkellocatie	Bebouwd gebied dat een tweede leven krijgt door sloop/vervanging van bebouwing of door renovatie van gebouwen en eventueel toekennen van een andere functie
Huishouden	een aantal personen dat gezamenlijk één huishouding voert
Huishoudengrootte	het aantal personen waaruit een huishouden bestaat
Huisvestingswet	wet die de toedeling en het gebruik van woonruimte regelt. Daarin zijn o.a. opgenomen regelingen voor de huisvestingsverordening en -vergunning
Huisvestingsverordening	gemeentelijke toewijzingsregels voor woonruimte
Huurkoopwoningen	Huurkoop is de koop en verkoop op afbetaling, waarbij partijen overeenkomen, dat de verkochte woning niet door enkele aflevering in eigendom overgaat, maar pas door vervulling van de opschortende voorwaarde van algehele betaling van wat door de koper uit hoofde van de koopovereenkomst verschuldigd is.
Huurtoeslag	door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen
Huurtoeslaggrenzen	Huurgrenzen waarboven geen huurtoeslag wordt ontvangen. Daarbij geldt (prijsspeil 1-1-2014): maximale huurgrens jongeren < 23 jaar huur tot € 389,05 aftoppingsgrens 1+2 persoonshuishoudens huur tot € 556,82 aftoppingsgrens 3 en meerpersoonshuishoudens huur tot € 596,75 maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar € 699,48
Inbreidingslocatie	Open gebied binnen bestaand bebouwd gebied
Innovatieve woonconcepten	Nieuwe woningtypen of woonomgevingen die nog niet of weinig

en woonmilieus	voorkomen op Urk. Bijvoorbeeld woningtypen gericht op wonen met zorg of op een grotere duurzaamheid en betere betaalbaarheid. En bijvoorbeeld woonmilieus gericht op wonen aan het water of op een combi van wonen en werken
Intramurale zorg	Zorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten
Jongere	persoon van 18 tot 23 jaar
Kangoeroewoning	een ondergeschikte wooneenheid binnen een bestaande woning voor de huisvesting van maximaal 2 hulpbehoevende en/of oudere personen, die een familiale band hebben
Klimaatneutraal	geen CO ₂ - uitstoot dan wel compensatie daarvan
Koopstarter	een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt
Kwaliteitsvraag	de vraag naar woningen van hogere kwaliteit dan de te verlaten woning
Levensloopbestendig	een woning die geschikt is voor bewoning in elke levensfase
Levensfase	deel van het leven dat zich onderscheidt van andere delen door een gebeurtenis, zoals samenwonen, een woning kopen, kinderen krijgen, uit huis gaan van de kinderen, met pensioen gaan
Lokale woningmarkt	de woningmarkt op Urk
Mantelzorgwoning	een verplaatsbare, tijdelijke, zelfstandige woning die direct naast een bestaande woning (in de regel de woning van de mantelzorger) wordt geplaatst
Migratiesaldo	verschil tussen het aantal vestigers en vertrekkers
Nultredenwoning	Woningen die geschikt zijn voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal 1 slaapkamer) gelijkvloers zijn.
Particuliere huurwoning	Huurwoning niet verhuurd door een woningcorporatie. Maandhuurprijzen liggen veelal boven de € 700
Senior	een persoon die ouder is dan 54 jaar
Sociale cohesie	de mate waarin mensen in hun gedrag en beleving uitdrukking geven aan hun betrokkenheid bij maatschappelijke verbanden in hun persoonlijke leven, als burger in de maatschappij en als lid van de samenleving
Sociale huurwoning	huurwoning van een woningcorporatie met een maanduur van maximaal € 699,48 (prijspeil 1-1-2014)
Starter	huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is laag inkomen: beneden de inkomensgrens van de aandachtsgroep hoger inkomen: boven de inkomensgrens van de aandachtsgroep
Starterslening	lening die het verschil overbruggt tussen de verwervingskosten van een woning en het bedrag dat maximaal bij een bank kan worden geleend volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).
Starterswoning	een woning, specifiek bedoeld om te worden bewoond door een starter. Het kan een huur- of een koopwoning zijn
Statushouder	Asielzoeker van wie het verzoek is ingewilligd.
Strategische huurwoningvoorraad	die huurwoningen waarvoor huurtoeslag beschikbaar is
Uitbreidingsgebied	Open gebied voor nieuwe ontwikkelingen aansluitend op bestaand bebouwd gebied
Urgent woningzoekende	Een geregistreerde woningzoekende die in het bezit is van een medische- of sociaal/maatschappelijke indicatie
Verhuiscapaciteit	binnen twee jaar te willen verhuizen
Verhuurdersheffing	Verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren, betalen jaarlijks een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 699,48 per maand (prijspeil 2014)

Vertrekoverschot	negatief migratiesaldo
Vervangingsvraag:	vraag naar woningen ter vervanging van te slopen of gesloopte woningen
Verzorgd wonen woning	Zelfstandige woning met 24-uurszorg in de directe nabijheid
Vestigingsoverschot	positief migratiesaldo
Vraaggestuurd bouwen	bouwen met oog voor de wens
Woningcorporatie	organisatie, toegelaten instelling, die zich zonder winstoogmerk richt op bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte (sociale woningbouw). De taken zijn door het Ministerie van BZK geregeld in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) Woningstichting: zie woningcorporatie
Woningmarktmonitor	Registratie-instrument voor ontwikkelingen op de woningmarkt: bevolking, woningvoorraad, functioneren van de woningmarkt
Woningwet	Wet die ondermeer regelt de toelating van verenigingen en stichtingen als toegelaten instellingen, het bestuur en het interne en externe toezicht, het overleg met de huurdersorganisaties, de toewijzing van DAEB-woningen, de huursombenadering (gemiddelde huurprijsstijging) en bepalingen rondom financieel beheer
Woonlasten	Alle uitgaven voor huur of koop van een woning plus de uitgaven voor gas, water en elektriciteit (energielasten)
Woonzorgcirkels	een deel van een wijk met een buitengewoon voorzieningenniveau. Het gebied is voorzien van bijvoorbeeld een aanbod van levensloopbestendige woningen, 24-uurszorg, woonzorgarrangementen gelegen in een veilige en goed toegankelijke leefomgeving. De sociale cohesie zijn binnen deze gebieden doorgaans hoog
WOZ-waarde	getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting

F. BELEIDSKADERS

1. Rijksbeleid



Regeerakkoord Bruggen slaan (2012) en Woonakkoord 2013

Het kabinet Rutte heeft in haar regeerakkoord een aantal beleidsvoornemens opgenomen om de woningmarkt van het slot te halen. Een deel van de voornemens is inmiddels vigerend beleid. Zo zijn de hypotheekvoorwaarden veranderd, is de overdrachtsbelasting structureel verlaagd, blijft de huurtoeslag intact, wordt gedifferentieerde huurverhoging mogelijk gemaakt, moeten woningbouwcorporaties hun taak terugbrengen tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen plus het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed en komen corporaties onder directe aansturing van gemeenten.

Het Woonakkoord dat aansluitend is afgesproken in 2013 omvat een fors aantal maatregelen die de bouw en daarmee de werkgelegenheid stimuleren, energiebesparing bevorderen, starters helpen en scheefwonen tegengaan. Ook verzacht het de effecten van belangrijke hervormingen uit het regeerakkoord voor de woningmarkt.

Woningwet, Herzieningswet en Novelle

De Herzieningswet bevat een aantal wijzigingen van de Woningwet. Het huidige kabinet Rutte heeft het wetsvoorstel voor de Herzieningswet aangepast met een novelle. Het definitieve wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet (inclusief de novelle) is op 20 juni 2014 naar de Tweede Kamer verzonden.

De Herzieningswet regelt ondermeer de toelating van verenigingen en stichtingen als toegelaten instellingen, het bestuur en het interne en externe toezicht. het overleg met de huurdersorganisaties, de toewijzing van DAEB-woningen. de huursombenadering (gemiddelde huurprijsstijging) en bepalingen rondom financieel beheer.

De Novelle regelt ondermeer dat een corporatie zich administratief of juridisch moet splitsen in twee aparte bedrijfsonderdelen. In de eerste tak worden de zogeheten Diensten van Algemeen Economisch Belang uitgevoerd (DAEB): de kerntaken waarvoor via geborgde leningen staatssteun gegeven wordt. In de tweede tak worden alle 'niet-DAEB-activiteiten' ondergebracht zoals de geliberaliseerde en een deel van de te liberaliseren huurwoningen, winkels en bedrijfspanden. Het toezicht op de corporatiesector wordt in de voorstellen verder versterkt. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat met de staat als achtervang corporatieleningen toetst en borgt, krijgt een grotere rol bij saneringen van woningcorporaties. Het financieel toezicht wordt omgevormd tot een onafhankelijke rijksdienst onder ministeriele verantwoordelijkheid.

Corporaties komen onder directe aansturing van de gemeenten. De regering wil invulling aan dit voornemen geven door de positie van gemeenten te versterken waar het gaat om de bijdrage die toegelaten instellingen moeten leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave. Uiteindelijk is het wenselijk dat dit uitmondt in prestatieafspraken tussen de toegelaten instelling en de gemeenten waarbij elementen als de omvang van de kernvoorraad, de gewenste kwaliteit van de voorraad, de beschikbaarheid voor bepaalde (inkomens)groepen en de gewenste verdeling tussen de Daeb en niet-Daeb-tak ook nadrukkelijk aan de orde kunnen komen.

Huisvestingswet

De Eerste Kamer is 3 juni 2014 akkoord gegaan met het wetsvoorstel voor de nieuwe Huisvestingswet. Gemeenten kunnen met de Huisvestingswet sturen in de woonruimteverdeling. Daarvoor moet een gemeente toewijzingsregels opnemen in een huisvestingsverordening. De gemeente is verplicht daarbij de plaatselijke corporatie(s) te betrekken. De nieuwe Huisvestingswet 2014 treedt naar verwachting 1 januari 2015 in werking.

Het uitgangspunt van de wet is vrijheid van vestiging. Alleen waar nodig mogen gemeenten bijsturen. Gemeenten kunnen toewijzingsregels in de toekomst alleen nog in een huisvestingsverordening vastleggen en niet meer in een convenant. De verordening krijgt bovendien een tijdelijk karakter:

maximaal vier jaar. Bovendien moeten gemeenten beter onderbouwen waarom de regels nodig zijn. Hiervoor moeten zij aantonen dat sprake is van schaarste die zonder sturing leidt tot verdringing van bepaalde groepen woningzoekenden.

Koopwoningen vallen in de toekomst niet meer onder de regulering, met uitzondering van de Waddeneilanden. Gemeenten bepalen zelf voor welk deel van de huurwoningen zij regels stellen. Voor maximaal de helft van dit aanbod kunnen gemeenten lokale en regionale woningzoekenden voorrang geven. Het lokaal maatwerk vervangt de bindingseisen uit de oude wet.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Svir)

De definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt en de focus bepaalt voor de mobiliteitsinvesteringen. Het Rijk gaat gericht investeren in projecten die bijdragen aan een betere bereikbaarheid van de gebieden met de grootste economische verdien capaciteit voor Nederland. En door weg, spoor, regionaal OV en vaarwegen in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling te bekijken, gaan bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid hand in hand.

Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland

Het Omgevingsplan Flevoland dateert van 2006. Het verstedelijkingsbeleid in Flevoland is gericht op de versterking van de bestaande steden en dorpen. Mede gezien de gewenste bundeling van de verstedelijking langs de hoofdinfrastructuur ligt de nadruk van verdere stedelijke ontwikkelingen op Almere en vervolgens op Lelystad. Dronten en Emmeloord, die aan één van de beide ontwikkelingsassen liggen, hebben een kleinere opvangtaak. De overige kernen in Flevoland voorzien primair in de opvang van de eigen woningbehoefte, hoewel Zeewolde de eerstkomende jaren nog sterker zal groeien dan voor de eigen woningbehoefte nodig is. De gemeente Urk bouwt voor de eigen woningbehoefte en mag doorgroeien naar ongeveer 27.000 inwoners in 2030. De beoogde groei van de gemeente Urk liggen binnen de marges van het provinciale beleid.

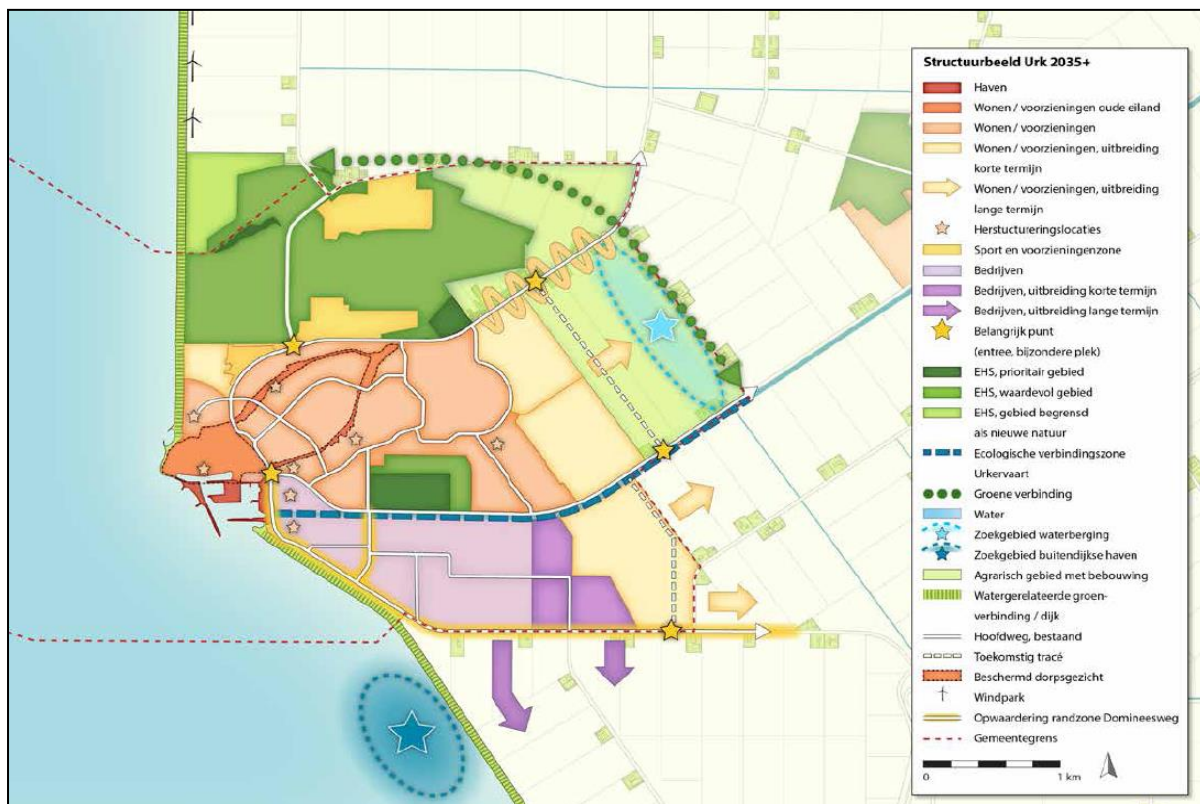
3. Lokaal beleid en onderzoek

Structuurvisie 2035+

De Structuurvisie van de gemeente Urk 2035+ 'Volgende stap in groei' is op 25-09-2014 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het vertrekpunt voor de Structuurvisie Urk 2035+ is het feit dat de Urker bevolking wil leven op Urk, nu en in de toekomst. Er dient voldoende ruimte binnen de gemeentegrens aanwezig te zijn en te blijven om te kunnen wonen, leven, recreëren en werken op Urk. In de Woonvisie worden keuzes gemaakt inzake de hoeveelheid - en soort woningen (woonvormen) die er in de toekomst nog bijgebouwd moeten worden. Daarnaast zal het bouwtempo bepaald worden aan de hand van de geprognosticeerde bevolkingsontwikkeling. De resultaten van de Woonvisie vormen input voor de actualisatie van de Structuurvisie. Binnen de Structuurvisie wordt aangegeven welke locatie tot (her)ontwikkeling gaan komen. Deze informatie is weer belangrijk bij de ontwikkeling van de Woonvisie. Door deze wisselwerking is ervoor gekozen om de ontwikkeling van de Woonvisie parallel te laten lopen met de actualisatie van de Structuurvisie 2035+, zodat bouwprogramma's en locaties één op één overgezet kunnen worden.

Binnen de Structuurvisie zijn potentiële gebieden aangewezen voor woningbouw (zie structuurvisie kaart). Het gaat hier zowel om binnenstedelijke herstructureringsgebieden als de buitenstedelijk uitbreidingsopgaven. In de Woonvisie wordt de beleidsmatige onderbouwing aangegeven ten aanzien van het woningbouwprogramma, de leefbaarheid en duurzaamheidseisen. Op deze wijze kunnen er Stedenbouwkundige Programma's van Eisen (SPvE) opgesteld worden. De stedenbouwkundige plannen worden vervolgens vastgelegd in bestemmingsplannen.



Urk zal in de toekomst beschikken over drie woonzorgcirkels: Oude dorp, kop Polderwijk en het nieuwe voorzieningengebied in Schokkerhoek. Een woonzorgcirkel is een deel van een wijk met een buitengewoon voorzieningenniveau. Het gebied is voorzien van bijvoorbeeld een aanbod van levensloopbestendige woningen, 24-uurszorg, woonzorgarrangementen gelegen in een veilige en goed toegankelijke leefomgeving. De sociale cohesie zijn binnen deze gebieden doorgaans hoog. Deze structuur sluit goed aan bij de Urker kenmerken, waarbij informele mantelzorg sterk aanwezig is. Voor de gebieden Oude dorp en de kop Podlerwijk is de insteek om de huidige aanwezige voorzieningen ten behoeve van ouderen- zorg en huisvesting te versterken. Binnen het gebied Schokkerhoek zal het gaan om de ontwikkeling van een nieuwe woonzorgzone.

Wonen en zorg: vraag en aanbod in beeld

Het zorglandschap is sterk aan verandering onderhevig. Vooral de scheiding van wonen en zorg heeft ingrijpende consequenties. Er komen kamers/appartementen leeg te staan, er wordt bezuinigd op de aan te bieden zorg, consumenten zullen kritischer worden in hun keuze waar zij willen wonen, zorgorganisaties krijgen te maken met krimp en zullen competitiever worden en op zoek gaan naar nieuwe woningmarktmogelijkheden. De gemeente Urk ervaart dit en wordt door diverse zorginstellingen benaderd met nieuwe initiatieven. Echter de gemeente beschikt niet over een beleidskader om deze initiatieven te toetsen en wil dan ook een dergelijk beleidskader opstellen. Daarom heeft de gemeente besloten om eerst een quick scan uit te voeren die inzicht biedt in de vraag en het aanbod (inclusief plannen) van wonen met zorg (Companen, juni 2014).

Woonbeleid in relatie tot het gemeentelijke grondbeleid.

Het gemeentelijk grondbeleid wordt ingezet om doelen vanuit ander gemeentelijke beleid te bereiken. Woonbeleid, naast bijvoorbeeld ruimtelijk beleid en economische ontwikkeling is een belangrijk beleidsterrein waar het grondbeleid een bijdrage aan probeert te geven. Hierbij is er veel al sprake van een wederkerende afhankelijkheid: grondbeleid is nodig om de doelen van het woonbeleid te bereiken en woonbeleid (ondermeer het vaststellen van woningbehoefte voor de juiste doelgroep) is voor het grondbeleid nodig om 'gezonde' grondexploitaties te borgen.

Grondbeleid zorgt voor de productie van bouwrijpe kavels. Hiervoor is het nodig dat de beschikkingsmacht over de grond wordt verkregen (actief grondbeleid), dan wel afspraken met partijen worden gemaakt die deze beschikkingsmacht hebben (faciliterend grondbeleid).

Grondbeleid kenmerkt zich door de relatie tussen de overheid en markt, waarbij de overheid niet alleen beschikt over specifieke juridische bevoegdheden, maar ook gebruik kan maken van privaatrechtelijke middelen (verwerving). Soms zijn 'spelregels' verankerd in de beginselen van behoorlijk bestuur (minnelijke verwerving) en soms in wettelijke regels zoals Wet op de Ruimtelijke Ordening, WVG, Onteigeningswet, etc.

De relatie tussen woonbeleid en grondbeleid heeft ook invloed op het Ruimtelijke Beleid. Goed beleid houdt rekening met de uitvoerbaarheid. Bij anticiperende grondverwerving bindt de gemeente zich al aan een bepaalde locatie voordat de (volledige) ruimtelijke afweging is gemaakt (actief grondbeleid). Ook in relatie tot samenwerking met marktpartijen geldt dat de gemeente veelal een inspanningsverplichting aangaat om het bestemmingsplan, rekening houdend met het belang van derden, vast te stellen conform de afspraak. Verandering van een bestemmingsplan is vaak het sluitstuk van de locatieontwikkeling.

In de Woonvisie wordt het bouwprogramma voor de komende jaren vastgesteld. Hierin zijn de woningcategorieën en de aantallen vastgelegd. Omdat bij elke woningcategorie de gemeente Urk een andere grondprijs hanteert (zie kadernota grondbeleid, grondprijzennota en afzonderlijke grondexploitaties) zijn de aantallen en woningcategorieën die in de Woonvisie worden afgesproken bepalend voor de grondopbrengsten.

De gronden in de Zeewijk en Oranjewijk fase 1 zijn reeds in de fase van ontwikkeling en uitgifte. De grondopbrengsten zijn ingerekend in de gemeentelijke Grondexploitaties. De woningbouwaantallen en categorieën woningen, die worden gerealiseerd in de Zeewijk fase 4, Oranjewijk fase 1 en voormalige schoollocatie Vuurbaak, worden nog gerealiseerd op basis van het woningbouwprogramma van de Woonvisie 2008+, daar waar mogelijk (zoals in onderdelen van de Oranjewijk, fase 1) worden deze nog aangepast aan het gestelde in de Woonvisie 2035+. Voor de gebieden waar conform de Structuurvisie 2035+ woningen worden gerealiseerd, binnen de gepresenteerd binnenstedelijke ontwikkelingsgebieden (herstructurering) en uitbreidingsgebieden, geldt het bouwprogramma uit de Woonvisie 2035+.

De optelsom van deze locaties komt overeen met het bouwprogramma voor de gemeente als geheel vastgelegd in deze Woonvisie 2035+. Dit betekent dat het woonprogramma per locatie kan verschillen mits voldaan wordt aan het geheel voor de gemeente totaal. Op het moment dat de ene locatie door een te groot aandeel in de bepaalde woningcategorie verlies lijdt, komt deze in aanmerking voor verevening met een locatie waar sprake is van een overschot. Eén en ander zal nader uitgewerkt worden in de Nota Kostenverhaal.

De grondprijzen zullen opnieuw (marktconform) worden vastgesteld binnen het Grondprijzenbeleid, op basis van de weergegeven categorieën en typologieën in de Woonvisie 2035+ (actief grondbeleid). Het Woonbeleid heeft tevens zijn uitwerking op het gronduitgiftebeleid, als onderdeel van het grondbeleid. Met bouwers en ontwikkelaars zullen projectovereenkomsten worden afgesloten waarin de uitgangspunten van deze Woonvisie bepalend zijn. Voor het slagen van Woonbeleid is tevens de kwaliteit van de openbare ruimte van belang, binnen het grondexploitatie afgestemd op het gestelde in ondermeer de Woonvisie 2035+

De uitvoering van het Woonbeleid krijgt verder zijn beslag door de inzet van de wettelijke instrumenten (Wet op de ruimtelijke ordening, kostenverhaal) op het moment dat de beschikkingsmacht van de grond niet bij de gemeente ligt (faciliterend grondbeleid). De gestelde kaders (ondermeer bouwprogramma en hiervan afgeleide kwaliteit openbare ruimte) vastgelegd in de Woonvisie 2035+ vormen de basis voor exploitatieplannen bij projecten (kostenverhaal publiek spoor).