

Woningbouwprogramma Kootwijkerbroek Puurveen

Ontwikkeling gemeentelijk grondbezit

Gemeente Barneveld

Leefomgeving

Mimi Stevens

26 juni 2012

1 Beleidskaders

1.1. Inleiding

De gemeente Barneveld heeft zich in verschillende, door de raad vastgestelde, beleidsdocumenten uitgesproken over de gewenste ruimtelijke inrichting met bijbehorende woningbouw voor Kootwijkerbroek. Deze uitspraken dient de gemeente als beleidskader te hanteren voor een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zullen de beleidsuitspraken op een rij worden gezet, daarbij puttend uit de gemeentelijke Woonvisie (2010) en het Woningbouwprogramma 2011-2020 (2011), waarin ook de beleidsrichting van de geldende structuurvisies is meegenomen.

1.2 Visie op Wonen 'Wonen voor iedereen en kwaliteit voorop'

Ambities van de gemeente Barneveld zijn:

- Voldoende mogelijkheden om betaalbaar te wonen
- De 'vergrijzende' woonvraag wordt beantwoord
- De woningvoorraad en woonomgeving is van goede kwaliteit
- De groei van de bevolking wordt gefaciliteerd.

Kwantitatief: nieuwbouw van 300 tot 400 woningen per jaar

De eigen inwoners moeten in de gemeente kunnen blijven wonen en verder moeten huishoudens die hier een economische binding hebben een woning kunnen vinden. De gemeente stelt een onder- en bovengrens aan het jaarlijks op te leveren woningen, namelijk **300 tot 400 woningen per jaar**.

Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde **sloop van 30 woningen per jaar** (gemiddelde van afgelopen jaren).

Het is gewenst om rond 2015 te bezien of het noodzakelijk is de beoogde uitbreiding van de sociale woningvoorraad te continueren.

Kwalitatief: wonen voor iedereen en kwaliteit voorop

De gemeente wil de relatieve tevredenheid van de inwoners over het woon- en leefklimaat vasthouden en waar nodig verbeteren. De gemeente hanteert daarbij drie speerpunten:

1. Kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen in wijken en dorpen: op peil houden van omvang en kwalitatieve samenstelling van de bevolking
2. Kwaliteit van de fysieke leefomgeving: veelzijdige verschijningsvorm met karaktervolle woonsferen.
3. Sociale samenhang.

Lagere inkomensgroepen

Het aandeel sociale huur dient stabiel te blijven op tenminste 20%. Naast sociale huurwoningen moeten er ook sociale koopwoningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Een fors gedeelte van de gewenste uitbreiding van het aantal nultredenwoningen dient in de sociale huursector te worden gerealiseerd. Circa 600 tot 800 woningen. Dit kan bijvoorbeeld door bestaande huurwoningen op te plussen cq geschikt te maken voor ouderenhuisvesting. Daarbij moet ook aandacht zijn voor de woonomgeving. De gemeente steunt de verkoop van sociale huurwoningen in ruil voor compenserende nieuwbouw van met name nultredenwoningen in de sociale sector.

Starters en lage middeninkomensgroepen

De gemeente wil de woonmogelijkheden van starters en lage midden langs verschillende routes stimuleren:

- bevorderen van de bouw van ca. 300 woningen tot € 200.000, evt. met gebruik van tussenvormen van huur en koop (10% van het woningbouwprogramma)
- stimulering van creatieve en kostenbesparende woonvormen en zelfwerkzaamheid van bewoners.
- stimulering van doorstroming door het blijven toevoegen van woningen in de kooprijksklasse vanaf € 250.000 om huishoudens optimaal in staat te stellen door te stromen

- continuering van startersleningen.

Senioren

Het is de intentie van de gemeente dat senioren (nieuwe) huisvesting vinden in hun eigen dorp. De gemeente wil de groeiende behoefte aan voor senioren geschikte woningen op een aantal manieren beantwoorden:

1. Nieuwbouw van ongeveer 1.100 nultredenwoningen, naar evenredigheid verspreid over de dorpen (en wijken)
2. Bevorderen dat nultredenwoningen vooral gebouwd worden op inbreidingslocaties nabij voorzieningen. Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd palet aan woningen, met aandacht voor grondgebonden woonvormen.
3. Nieuwbouw van ongeveer 200 woningen voor 'verzorgd wonen', in een straal van 200 tot 300 meter om bestaande en nieuwe zorginstellingen. De woonomgeving dient geschikt gemaakt te worden voor minder mobiele senioren.
4. Stimuleren dat de bestaande (koop)woningvoorraad meer geschikt wordt gemaakt voor senioren, door voorlichting, advisering en facilitering bij 'opplussen' en het stimuleren van dienstverlening aan huis.
5. Mogelijk maken van mantelzorg door het reguleren van aangepaste bewoning in het buitengebied en het stimuleren van de bouw van meergeneratie woningen.
6. Stimuleren van (nieuwe) vormen van comfortabel wonen voor de kapitaalkrachtige senioren.

Gezinnen met kinderen

Voor gezinnen met kinderen zet de gemeente zich in voor de bouw van voldoende ruime woningen in ruime, veilige en groene wijken in alle prijsklassen. Speciale aandacht verdient de bouw van grondgebonden koopwoningen in de prijsklasse vanaf € 250.000, zowel in de projectmatige bouw als door uitgifte van eigen bouw kavels in diverse oppervlaktematen.

Keuzevrijheid (C)PO en consumentgericht bouwen

De gemeente wil meer ruimte geven aan verschillende vormen van particulier (collectief) opdrachtgeverschap. Niet alleen voor hoge(re) inkomensgroepen en (kapitaalkrachtige) vestigers, maar ook voor mensen met een beperkter budget. Het aandeel particulier (collectief) opdrachtgeverschap dient in de komende 10 jaar uit te komen op 15-20% van het totale bouwprogramma. Verder zal in de 'traditionele' projectontwikkeling meer consument gericht gebouwd moeten gaan worden. Dit wordt via publiek- en privaatrechtelijke afspraken met marktpartijen vastgelegd.

In de volgende tabel is de taakstelling voor woningbouw per segment en doelgroep samengevat.

Tabel 1.1 Taakstellingen woningbouw per marktsegment en doelgroep 2010-2020

Segment	Doelgroep	Aantal	Toelichting
Sociale huur	lage inkomensgroepen tot 33.000 bruto jaarink.	900	500 als uitbreiding en 400 als compensatie voor verkoop (300) en sloop (100)
Woningbouw tot 200.000	Starters en lage middeninkomens 33.000-45.000 bruto jaarink.	300	Twee deelsegmenten (tot € 170.000 en tot € 200.000)
Nultredenwoningen	Huishoudens vanaf 55 jaar	Min. 1.100	Zoveel mogelijk binnen 500 meter van voorzieningen voor dagelijkse levensbehoeften (zoals supermarkt, OV ed.)
Verzorgd wonen	Huishoudens met zwaardere functiebeperking	Min. 200	Binnen 200-300 meter van voorzieningen voor dagelijkse behoeften en een zorginstelling /zorgsteunpunt
Particulier (collectief) opdrachtgeverschap		500-700	

Bron: Visie op Wonen 2010-2020 "Wonen voor iedereen en kwaliteit voorop", dec. 2010, pagina 6 en 39

Gecombineerd met de bouwvorm en het type locatie ontstaat het volgende streefbeeld voor de periode 2010-2020.

Tabel 1.2 Streefbeeld woningbouw 2010-2020

Segment	Doelgroep	Accent locatie / woonmilieu	Toevoeging
Goedkoop (koop en huur) <i>Tot € 170.000 / < € 648 *</i>			35%
Grondgebonden	Kleine(re) huish. Starters Gezinnen	Uitbreidingslocaties	20%
Appartement	Kleine h.h. Starters	Uitbreidingslocaties en inbreidingslocaties	5%
Nultreden grondgebonden en appartementen	Senioren	Inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties (woningen zo dicht mogelijk bij voorzieningen)	10%
Middelduur (koop en huur) <i>€ 170.000 - € 250.000 / > € 648</i>			20%
Grondgebonden	Kleine(re) huish. Starters Gezinnen	Uitbreidingslocaties	5%
Nultreden grondgebonden en appartementen	Senioren Kleine(re) huish.	Inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties (woningen zo dicht mogelijk bij voorzieningen)	15%
Duur (> € 250.000)			45%
Grondgebonden			35%
Nultreden grondgebonden en appartementen			10%

Bron: Visie op Wonen 2010-2020 "Wonen voor iedereen en kwaliteit voorop", dec. 2010, pagina 40

In het streefbeeld wordt de volgende verdeling in prijssegmenten nagestreefd:

- 35% goedkoop (sociale huur danwel tot € 170.000, prijspeil 2011)
- 20% middelduur (koop prijs tussen € 170.000 en € 250.000 danwel middeldure en duurdere huur)
- 45% duur (koop prijs vanaf € 250.000).

1.3 Woningbouwprogramma 2011-2020

Voor de periode 2011 t/m 2020 zijn er bruto 3.629 woningen gepland op verschillende inbreidings- en uitleglocaties in de verschillende kernen van de gemeente Barneveld.

Dit aantal bevindt zich binnen de gewenste bandbreedte van 300 tot 400 woningen per jaar, zoals in de Woonvisie is verwoord. Echter wanneer rekening wordt gehouden met een zekere mate van planuitval (indicatief 30%) betekent dit dat tijdig met de voorbereidende procedures voor nieuwe ontwikkelingen moet worden gestart, aangezien vanaf 2015 het planaanbod afneemt.

Voor de periode na 2020 is er nog een aanvullende capaciteit van ruim 1.400 woningen op uitleglocaties aanwezig, waarmee de totale bruto capaciteit bijna 5.050 woningen bedraagt, dit aantal is dan nog exclusief de capaciteit die zich op termijn op nieuwe inbreidingslocaties aandient.

Kwalitatief is het streefbeeld om circa 1/3 van de nieuwbouw in de vorm van nultreden woningen te bouwen alsmede 35% van de nieuwbouw in de duurdere grondgebonden sector te realiseren. Binnen het totale programma zou idealiter 20% als goedkope grondgebonden woningen moeten worden opgeleverd.

De ambitie is verder om in een periode van tien jaar zo'n 500-700 woningen in de vorm van particulier opdrachtgeverschap te laten realiseren.

In de huidige programmering blijft particulier opdrachtgeverschap nog onderbelicht ten opzicht van de ambitie om ruim 20% in de vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap te realiseren. In de periode 2011 t/m 2015 zijn er zo'n 110 vrije sector kavels gepland, oftewel 6% van de totale productie in deze periode. Ten aanzien van de overige ontwikkelingen is er vooral sprake van projectmatige bouw. Dit betekent er voor de periode 2015-2020 nog een behoorlijke opgave resteert.

2. Woningmarkt voor Puurveen Kootwijkerbroek

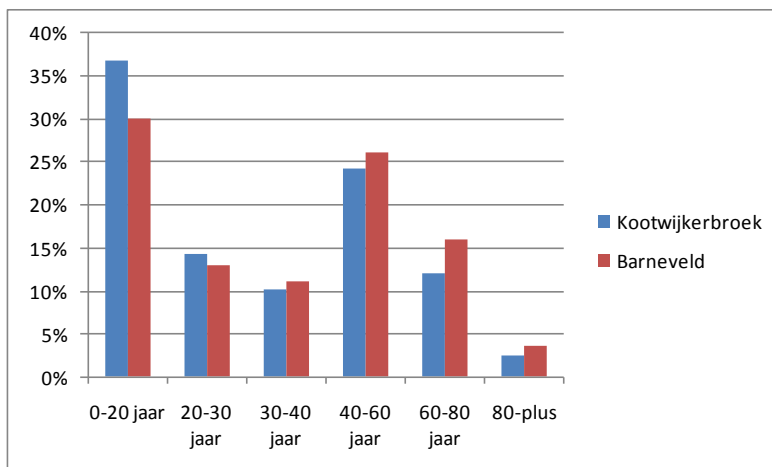
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal een beknopte beschrijving worden gegeven van alle elementen die de werking van de woningmarkt in Kootwijkerbroek bepalen. Dat betreffen factoren aan zowel de vraag- als aanbodkant van de markt, zoals demografische ontwikkelingen en doorstroming in de woningvoorraad, gegevens over inkomen, prijsniveau's, migraties en mogelijk concurrerend aanbod. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de cijfers voor ouderenhuisvesting in beide kernen.

2.2 Vraagzijde

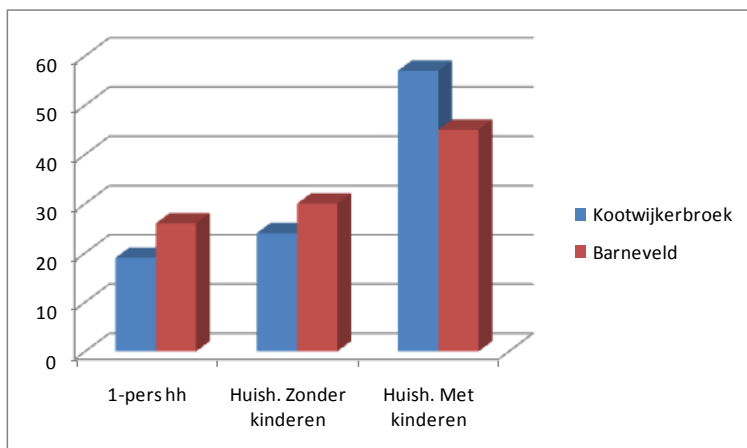
Demografie

Op 1 januari 2012 telde Kootwijkerbroek 5.159 inwoners. Daarmee vormt Kootwijkerbroek bijna 10% van de totaal ruim 53.500 inwoners die de gemeente Barneveld inmiddels telt. Grafiek 1 geeft inzicht in de leeftijdsamenstelling voor Kootwijkerbroek, afgezet tegen de leeftijdsopbouw in de gehele gemeente Barneveld.



Grafiek 1: Leeftijdsopbouw Kootwijkerbroek versus gemeente Barneveld

Wat opvalt is dat de leeftijdsopbouw in Kootwijkerbroek een gemiddeld jongere leeftijdsopbouw laat zien ten opzichte van de gemeente Barneveld. Ruim de helft van de bevolking is jonger dan 30 jaar. Kootwijkerbroek kent relatief minder ouderen (60-plus). De grote groep 0-30 jarigen betekent dat er de komende jaren nog sprake zal zijn van een sterke woningbehoefte, aangezien de kernbinding hier vrij groot is.



Grafiek 2: Huishoudensamenstelling Kootwijkerbroek versus gemeente Barneveld

Grafiek 2 laat zien dat in Kootwijkerbroek gezinnen met kinderen nog een ruime meerderheid (57%) vormen, terwijl voor heel gemeente Barneveld er inmiddels ook al relatief wat meer 1- en 2-persoons huishoudens wonen. Het aandeel 1-persoonshuishoudens is in Kootwijkerbroek met nog geen 20% gering. Dit vertaalt zich ook in een hogere gemiddelde woningbezetting (3,4) ten opzichte van de gemeente Barneveld (2,7).

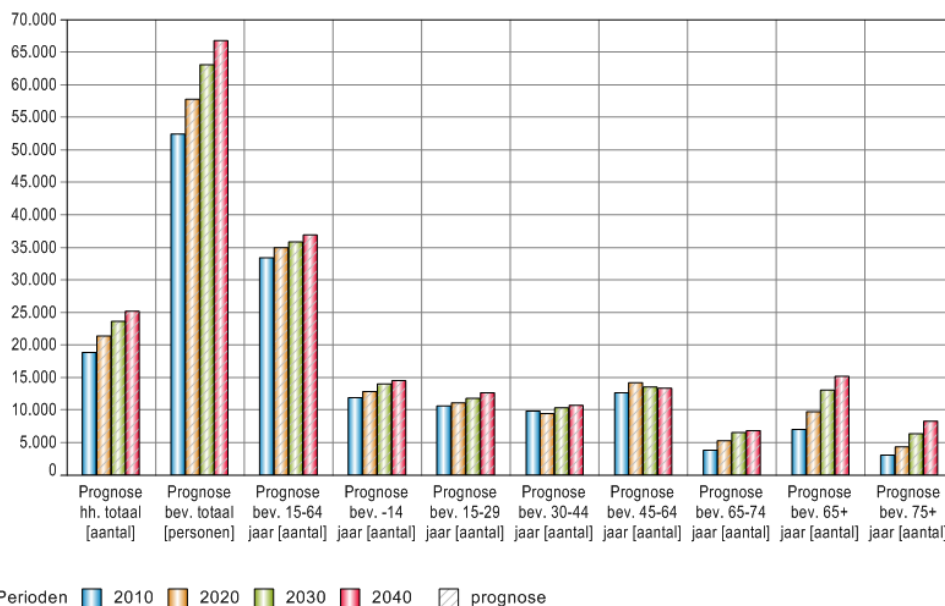
Prognose inwonertal en aantal huishoudens

Voor de gemeente Barneveld als geheel zal zowel het inwonertal als het aantal huishoudens de komende jaren nog duidelijk in omvang toenemen.

Zo wordt een groei van ruim 6.300 huishoudens in de periode 2010-2040 verondersteld, waardoor er ruim 25.250 huishoudens in 2040 in Barneveld zijn. Ofwel een groei van gemiddeld ruim 210 huishoudens per jaar.

Het inwonertal van nu 53.500 inwoners, neemt toe tot ruim 57.000 personen in 2020 en zal richting 2040 op 66.000-67.000 uitkomen. De autonome natuurlijke groei vormt een belangrijke factor voor de toename van het inwonertal. Daarnaast laat gemeente Barneveld voor wat betreft de migratie een bescheiden positief vestigingssaldo zien.

Prognoses , 2010, 2020, 2030, 2040 - Gemeente: Barneveld



Perioden 2010 2020 2030 2040 prognose
 Bron: ABF Research B.V. Primos 2011

Grafiek3: Prognose aantal huishoudens en inwoners, ook naar leeftijd, tot 2040 gemeente Barneveld

Voor de bepaling van de woningbehoefte is de groei van het aantal huishoudens van belang.

Gerelateerd aan de omvang van Kootwijkerbroek en het huidige marktaandeel van Kootwijkerbroek binnen Barneveld zou dit voor Kootwijkerbroek in theorie een uitbreiding van ruim 600 woningen tot 2040 betekenen, gemiddeld 20 woningen per jaar. Echter gezien de huidige gemiddelde woningbezetting, is hier waarschijnlijk een wat sterkere huishoudensgroei te verwachten. Een gemiddelde woningtoename van 25 woningen per jaar is derhalve reëel (en daarmee indicatief 750 woningen tot 2040).

Dit zou betekenen dat er jaarlijks gemiddeld zo'n 25 woningen kunnen worden gerealiseerd. Behalve projectmatige bouw zal het daarbij ongetwijfeld ook om particulier initiatief gaan.

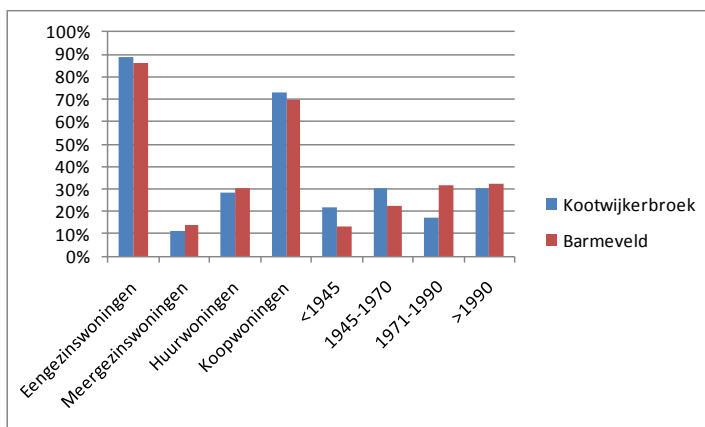
Inkomen

De inkomensverdeling in en Kootwijkerbroek wijkt enigszins af van de Barneveldse verdeling. Zo kent Kootwijkbroek 28% huishoudens met een laag inkomen en 35% met een hoog inkomen, de overige 37% heeft een midden inkomen. Voor Barneveld als geheel ligt dit respectievelijk op 31% en 26% en 43% middeninkomens. Wel ligt het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger in Kootwijkbroek lager dan in de meeste andere wijken en kernen van de gemeente Barneveld en telt de kern relatief de meeste personen met een laag inkomen. Doordat er meerdere werkende personen op 1 adres wonen, ligt het huishoudeninkomen echter gemiddeld hoger.

2.3 Aanbodzijde

De kern Kootwijkerbroek telde in 2011 bijna 1.400 woningen en vormt daarmee circa 7,5% van de totale woningvoorraad van de gemeente Barneveld. De woningvoorraad in Kootwijkerbroek bestond in 2011 voor ruim 70% uit koopwoningen en telt daarmee relatief wat meer koopwoningen dan in de gehele gemeente.

De woningvoorraad in Kootwijkerbroek bestaat voor bijna 90% uit grondgebonden woningen (in Barneveld 86%), de overige woningen zijn veelal bovenwoningen en appartementen.



Grafiek 3: Kenmerken van de woningvoorraad in Kootwijkerbroek versus gemeente Barneveld, bron: ABF

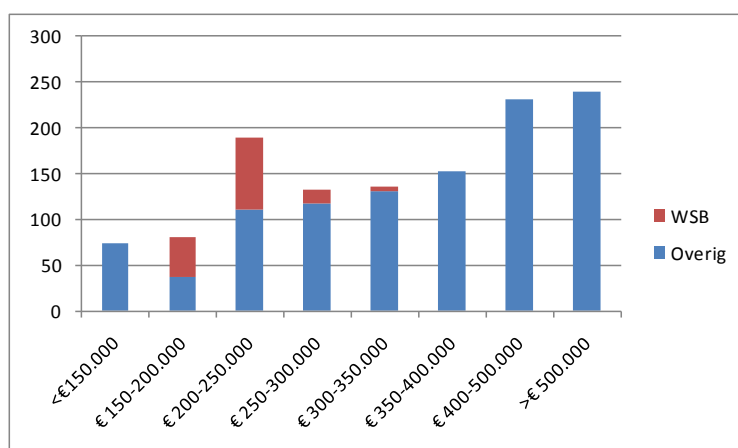
De gemiddelde leeftijd van een woning in Kootwijkerbroek is 45 jaar tegenover 36 jaar in heel Barneveld. Dit blijkt ook wel uit de bouwperiodes. In Kootwijkerbroek zijn veel woningen in de periode 1945-1970 gebouwd, terwijl elders in Barneveld juist ook veel woningen na 1970 zijn gerealiseerd.

WOZ-waarde woningvoorraad

De gemiddelde (WOZ) waarde van een woning in Kootwijkerbroek lag in 2012 op circa € 374.00 en daarmee beduidend hoger dan voor geheel Barenveld € 318.000).

De spreiding van de WOZ-waarden laat zien dat in Kootwijkerbroek beneden € 200.000 nauwelijks iets wordt aangeboden, dit zijn bovendien veelal (huur)woningen van Woningstichting Barneveld. Ook het segment tot € 250.000 is relatief beperkt. De meeste woningen vallen in de prijsklassen vanaf € 350.000.

Waar in andere gemeenten het aanbod vanaf € 400.000 sterk afneemt, zien we in Kootwijkerbroek juist nog een aanzienlijke hoeveelheid woningen boven de € 400.000 en boven de € 500.000.



Grafiek 4: WOZ-waarden woningvoorraad Kootwijkerbroek, 2012, bron: gemeente Barneveld

De volgende tabel maakt duidelijk dat de woningvoorraad van Kootwijkbroek in belangrijke mate uit tweekappers en vrijstaande woningen bestaat (samen bijna 70%), deze bevinden zich veelal in de prijsrange vanaf € 300.000 tot voorbij € 500.000. Het aandeel rijwoningen en hoekwoningen is met bijna 20% bescheiden, bovendien is circa eenderde hiervan eigendom van Woningstichting Barneveld en betreft dit huurwoningen.

Dit zijn voornamelijk woningen met een WOZ-waarde tussen de € 200.000 en € 300.000.

Verder staan er nog wat seniorenappartementen en andere woningtypen in deze kern.

type	<€150.000	€ 150-200.000	€ 200-250.000	€ 250-300.000	€ 300-350.000	€ 350-400.000	€ 400-500.000	>€ 500.000	Indtotaal
Divers	2%	0%	0%	0%					3%
Aanleunw oning			1%						1%
Appartement			0%	0%	0%	0%			1%
Beneden/bov.w oning	0%	0%	0%	0%	0%	0%			1%
Rijw oning		0%	8%	2%					11%
Hoekw oning			3%	4%					9%
Geschakeld			0%		28				0%
Senioren appartement		3%							3%
2-1 kap	2%	1%	1%	2%	6%	9%	5%	0%	26%
Vrijstaand	2%	1%	1%	1%	2%	3%	14%	19%	43%
Indtotaal	6%	6%	15%	11%	11%	12%	19%	19%	100%

Tabel 1: WOZ waarde huursector in Kootwijkerbroek (bron: WOZ-bestand gemeente Barneveld)

Nieuwbouw afgelopen jaren

In Kootwijkerbroek zijn er in de periode 2002 t/m 2011 circa 240 nieuwbouwwoningen opgeleverd, gemiddeld zo'n 24 woningen per jaar, hiervan is een kwart in Puurveen gerealiseerd. Daarnaast is er ook sprake van particuliere bouw.

Verder heeft Woningstichting Barneveld in 2008 zo'n 40 betaalbare seniorwoningen aan de kern Kootwijkerbroek toegevoegd. In 2008 en 2009 heeft dit voor wat meer opleveringen gezorgd.

Locatie	Jaar										Eindtotaal
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Overig	18	19	12	13	4	25	12	20	7	9	139
Puurveen								35	17	9	61
Schoonbeekhof							40				40
Eindtotaal	18	19	12	13	4	25	52	55	24	18	240

Tabel 2: Opgeleverde woningen in Kootwijkerbroek in de periode 2002 t/m 2011

De ruim 60 woningen in Puurveen Kootwijkerbroek die tot op heden zijn opgeleverd betroffen allen grondgebonden woningen. De verdeling in typologie en prijsklassen laat zien dat het hier vooral om rij- en hoekwoningen gaat (80%) met WOZ-waarden vanaf € 200.000 tot € 350.000. Verder zijn er vooral vrijstaande woningen, met WOZ-waarden vanaf met name € 400.000 gerealiseerd.

Locatie	type	€ 200-250.000	€ 250-300.000	€ 300-350.000	€ 350-400.000	€ 400-500.000	>€ 500.000	Totaal	Relatief	
Puurveen	2-1 kap				2			2	3%	
	hoekw oning			4	20			24	39%	
	rijw oning		13	12				25	41%	
	vrijstaand					1	6	3	10	16%
Totaal Puurveen			13	16	20	3	6	3	61	100%
Relatief			21%	26%	33%	5%	10%	5%	100%	2%

Tabel3: Opleveringen in Puurveen Kootwijkerbroek 2002 t/m 2011

3. Advies programma locatie De Wiek in Puurveen Kootwijkerbroek

Kwantitatief

Om de autonome woningbehoefte op te vangen kan gerekend worden met een benodigde uitbreiding van ongeveer 25 woningen per jaar, dit aantal is gemiddeld in de afgelopen 10 jaar ook gerealiseerd. Dit aantal staat los van eventuele sloop en vervangende nieuwbouw van woningen.

Kwalitatief

Voor Puurveen ligt er een opgave om het gebied op een duurzame, gedifferentieerde wijze af te ronden. De kenmerken van de planlocatie lenen zich met name voor grondgebonden woningen.

Gezien de bevolkingssamenstelling, de te verwachten demografische ontwikkelingen, de samenstelling van de woningvoorraad en de plankenmerken is het denkbaar dat er voor de volgende doelgroepen wordt gebouwd:

- startende gezinnen
- gezinnen met kinderen, hoofd huishouden in de leeftijd van 30 tot 55 jaar (veelal doorstromers)
- vitale ouderen (50-plussers), tweepersoons huishoudens of nog met thuiswonende kinderen.

De nabijheid van onder andere een supermarkt maakt deze locatie voor genoemde doelgroepen geschikt.

Gezien de veranderingen op de woningmarkt, de aangescherpte regels voor het verkrijgen van hypotheek, de samenstelling van de Kootwijkerbroekse woningvoorraad met relatief veel duurdere koopwoningen (veelal vrijstaand of als tweekapper), is er nadrukkelijk behoefte aan goedkopere woningen en woningen in het middensegment om daarmee startende huishoudens alsmede midden inkomensgroepen aan passende woonruimte te helpen.

Puurveen is niet direct een locatie waar de belangstelling voor vrije sector huur aanwezig zal zijn, in plaats van huren van € 800- € 900, koopt men in Kootwijkerbroek bovendien liever een woning.

Gemeentelijke grondpositie Puurveen

Voor de locatie in Puurveen, in eigendom van de gemeente Barneveld, een L-vorm is indicatief een programma van 18 tot 22 grondgebonden te realiseren.

Een groot aantal woningen zal hun oriëntatie op De Wiek hebben, daarnaast is er ruimte voor een blokje daarboven.

Daarbij kan vooral worden gedacht aan een bijvoorbeeld een drietal blokken met vijf woningen per blok (3 tussenwoningen en 2 hoekwoningen) en 1 blok met 4 geschakelde woningen.

De tussenwoningen zouden vooral in de prijsklasse € 170.000 tot € 210.000 vallen (al dan niet met Verkoop onder Voorwaarden), de hoekwoningen in de prijsklasse € 200.000-€250.000.

Ten aanzien van de geschakelde woningen (met parkeren op eigen erf) zou een aanbod in de prijsklasse € 250.000 tot € 300.000 passen.

Door bijvoorbeeld ten aanzien van de hoekwoningen met een andere kaprichting te werken kunnen dit aantrekkelijke blokken worden.

Deze woningen zijn vooral bedoeld voor gezinnen met kinderen, doorstromers met midden inkomens.

Indicatief levert dit een programma van totaal 19 woningen op, allen in de prijsklassen beneden € 300.000. Daarmee wordt de woningvoorraadsamenstelling in Kootwijkerbroek meer gedifferentieerd gemaakt en krijgen thuiswonende kinderen de kans om hier hun wooncarrière te starten.

In de volgende tabel wordt duidelijk welke kavel- en woninggrootte bij genoemde woningtypen voorstelbaar zijn.

Programma	Vorm	Prijsklasse	Doelgroep	GBO	Beukmaat	Kavel	Aantal	Relatief
Eengezins	Tussenwoning	€ 170-210.000	Starters, midden inkomens	110-120	>5,4	<130	9	47%
Eengezins	Hoekwoning	€ 210-250.000	Doorstromers, 30-plus	120-130	>5,4	<175	6	32%
Eengezins	Geschakeld	€ 250-300.000	Doorstromers, 40-plus	130-140	>6,5	<225	4	21%
							19	100%

Tabel 4: Programmavoorstel Puurveen

Fasering

Theoretisch zou dit programma in één keer op de markt kunnen worden gebracht, wanneer er elders in Puurveen geen nieuwbouw wordt aangeboden. Temeer omdat het programma vooral kansen voor startende gezinnen biedt en past in het huidige economische klimaat.

Bewoners betrekken bij planontwikkeling

Een vorm van particulier opdrachtgeverschap is zeker gezien de schaal van dit plan, in samenspraak met potentiële toekomstige bewoners, het overwegen waard. Dit zou in de vorm van CPO (zoals project Geluksvogels) kunnen zijn maar ook in de vorm van een vorm van mede opdrachtgeverschap.

Door geïnteresseerde huishoudens actief te benaderen en met hen hun programma van eisen/woonwensen te verkennen (plattegronden, architectuur, inrichting openbare ruimte) kan meer maatwerk worden geleverd, hetgeen afzetbevorderend zal werken. Bovendien levert het meer betrokkenheid in een buurt op.

Mogelijk zouden de toekomstige bewoners ook mee mogen denken/beslissen met betrekking tot inrichting van hun directe woonomgeving.