



# Regionale Agenda Wonen 2019

Regio Midden-Holland

13 mei 2019



DATUM	13 mei 2019
TITEL	Regionale Agenda Wonen 2019 regio Midden-Holland
OPDRACHTGEVER	Regio Midden-Holland
AUTEUR(S)	Martin Bleijenburg (Companen)
PROJECTNUMMER	7786.100
STATUS	Definitief

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1. Samenwerking rondom wonen	4
1.2. Totstandkoming RAW en nieuwe programmeringsmethodiek	5
1.3. Leeswijzer	6
<b>2. De woonambities van Midden-Holland</b>	<b>7</b>
2.1. Kracht van de regio: diversiteit in kwaliteiten; binnen de regio behoud van aanvullende kwaliteiten en eigen identiteiten	7
2.2. Duurzame ontwikkeling	8
2.3. Wonen met zorg/ langer thuiswonen / wonen voor kwetsbare groepen.	8
2.4. Betaalbaarheid/ toegankelijkheid	9
2.5. Beschikbaarheid	10
<b>3. Agenda: wat zijn de opgaven?</b>	<b>11</b>
3.1. Gevarieerd woon- en leefklimaat	11
3.2. Duurzaamheid	16
3.3. Wonen en Zorg	18
3.4. Betaalbaarheid en toegankelijkheid	22
3.5. Beschikbaarheid	24
<b>4. Actielijst: opmaat naar uitvoeringsprogramma</b>	<b>28</b>

# 1. Inleiding

Voor u ligt de geactualiseerde Regionale Agenda Wonen (RAW). De vorige RAW dateert van maart 2013. De regio ambiert een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda en een werkbare programmeringsmethodiek, voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau; een agenda die kan rekenen op draagvlak bij gemeenten, provincie, woningcorporaties, zorgaanbieders en marktpartijen. Het is belangrijk dat de woonagenda ruimte biedt aan versterking van de kwaliteiten van de woonmilieus in verschillende delen van de regio; aansluitend bij de behoefte.

Een moderne woonagenda is een *uitnodigend perspectief* waar burgers, ontwikkelende partijen, corporaties, zorgaanbieders en individuele gemeenten op in kunnen spelen. Een goede woonagenda agendaert belangrijke opgaven op een overtuigende en aansprekende manier, nodigt uit tot (gezamenlijke) actie en biedt aanknopingspunten om in het vervolg concreet inhoud te geven aan de regionale afstemming. De woonagenda moet ontwikkelende partijen duidelijkheid geven over de gewenste kwalitatieve programmering en daarmee stimulerend zijn om de juiste plannen te realiseren.

De praktijk van de woningmarkt vraagt flexibiliteit en bewegingsruimte binnen gedeelde kaders. Dit vraagt sturing op aspecten die wij als regio echt belangrijk vinden. Op dit moment zien we drie prioritaire opgaven. De eerste is gericht op tempoversnelling in de productie. Als tweede zien we dat in de huidige markt met prijsopdrijving groepen aan de onderkant (laag en midden inkomen) te maken hebben met verdringing. Zij zijn niet in staat om op eigen gelegenheid in hun behoefte te voorzien. Voor hen is de mismatch tussen vraag en aanbod knellend. Te denken is aan de sociale doelgroepen, middengroepen (middenhuur) en wonen met zorg. Als derde wil de regio ruimte bieden aan onderscheidende woonmilieus. Deze prioriteitstelling geeft focus aan de inzet van de regio. Daarmee wint het beleid aan kracht richting (ontwikkel)partners die hier uitvoering aan moeten geven.

De prioriteiten bieden een basis voor de concretisering van het kwalitatieve woningbouwprogramma. Naast een beeld van de lange termijn (planningslijsten) is het nog belangrijker om te kijken naar de realiseerbaarheid van plannen. Om namelijk tot de gewenste realisatie te komen, is vooral ook aandacht nodig voor de uitvoerbaarheid. Dat betekent minder ver weg kijken, en meer kijken naar wat de komende twee / drie jaar aan programma nodig is. Dit vraagt een vorm van adaptieve planning met een duidelijke prioriteitstelling.

## 1.1. Samenwerking rondom wonen

Midden-Holland is een regio waar belangrijke waarden met betrekking tot wonen, werken, ondernemen en recreëren van groot belang worden geacht voor de ontwikkeling van de Randstad als geheel. De gemeenten hebben met elkaar geconcludeerd dat regionale samenwerking rond wonen wenselijk is vanwege de sterke samenhang in de woningmarkten van gemeenten. De gemeenten willen een volwaardige en sterke samenwerkingspartner in wonen zijn voor hun partners, zoals woningcorporaties, commerciële marktpartijen, zorgpartijen en de provincie Zuid-Holland op bovenlokale strategische onderwerpen.

De Regionale Agenda Wonen is enerzijds een toevoeging op de lokale woonvisies, maar is anderzijds ook bedoeld om nadere duiding te geven aan de bovenregionale opgave. Door regionale samenwerking willen we daar sturing geven waar de lokale woonvisies meerwaarde aan kunnen ontleen. Zo willen we

bijvoorbeeld bevorderen dat in onze regio iedere woning raak is, met erkenning van identiteiten en kwaliteiten van de afzonderlijke gemeenten. In de RAW baseren we de opgaven op de regionale woningbehoefte op basis van de prognoses. De bovenregionale behoefte komt daar nog bovenop.

De corporaties zijn een belangrijke partner in de regio om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de sociale huurvoorraad op peil te houden. Vanwege toenemende belastingdruk op de corporatiesector realiseren we ons dat de investeringsruimte onder druk staat. Dit betekent dat er telkens keuzes moeten worden gemaakt over welke investeringen toereikend zijn voor het optimaal realiseren van de opgaven in de regio.

Dankzij de succesvolle samenwerking rondom het project 'Gewoon Thuis' is de wachtlijst voor Beschermd Wonen fors teruggebracht. Wij beschouwen deze vorm van samenwerking tussen gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties als de nieuwe standaard voor de vorm van samenwerking rondom wonen en zorg in Midden-Holland. De regio en de regiogemeenten spannen zich met hun partners in om deze standaard neer te zetten in de regio.

## 1.2. Totstandkoming RAW en nieuwe programmeringsmethodiek

### Regionale Agenda Wonen

De RAW is mede tot stand gekomen dankzij een open gesprek met onze partners tijdens twee conferenties in juni en oktober 2018 aan de hand van de vijf thema's: Gevarieerd woon- en leefklimaat, Duurzaamheid, Wonen en Zorg, Betaalbaarheid/toegankelijkheid en Beschikbaarheid. Tijdens deze conferenties waren een keur aan woningcorporaties, zorginstellingen, cliënten- en belangenorganisaties en commerciële marktpartijen aanwezig om hun visie en inbreng te leveren voor de belangrijke opgaven rondom Wonen in de regio.

Verder hebben we voor de RAW gebruik gemaakt van veel bestaande bronnen, zoals diverse woningmarktonderzoeken, lokale woonvisies en diverse strategische documenten van de regio en de provincie.

Op basis hiervan heeft bureau Companen de penvoering van de RAW verzorgd. Door middel van ambtelijke sessies en feedbackrondes met de gemeenten, de provincie en de woningcorporaties ontstond op een natuurlijke wijze deze RAW.

### Nieuwe programmeringsmethodiek

De Regionale Agenda Wonen vormt het vertrekpunt voor een nieuwe, flexibeler methodiek voor woningprogrammering en uitvoeringsprogramma. Deze komen tot stand in aansluiting op deze RAW.

We brengen allereerst in beeld welke plannen voor de korte termijn nu reeds voorzien in de kwalitatieve behoefte, waar bijstelling van het programma gewenst is en welke woningen op welke plek (nog) toegevoegd moeten worden. Hiermee krijgen we plannen die aansluiten bij de huidige woningmarktopgaven. Jaarlijks kan het overzicht geactualiseerd worden. Bovendien biedt dit lerend vermogen aan de regio. Waarom zijn bepaalde plannen niet gerealiseerd? Wat kunnen we naar de toekomst doen om belemmeringen die hieruit naar voren komen weg te werken? Zo ontstaat gestaag een planningsoverzicht met realiteitswaarde en daadwerkelijke kwalitatieve sturingsmogelijkheden op planniveau.

Daarnaast voorzien we een globalere aanpak voor de lange termijn. Daarin gaat het om een voortschrijdend planningsoverzicht, zoals nu ook met de provincie wordt gedeeld. Bij dit planaanbod benutten we ervaringen uit de korte termijn aanpak. Hoeveel plannen vinden doorgang? Welke plannen zijn potentieel vertragend? En hoe komen we ook voor de lange-termijnplanning tot een serieuze

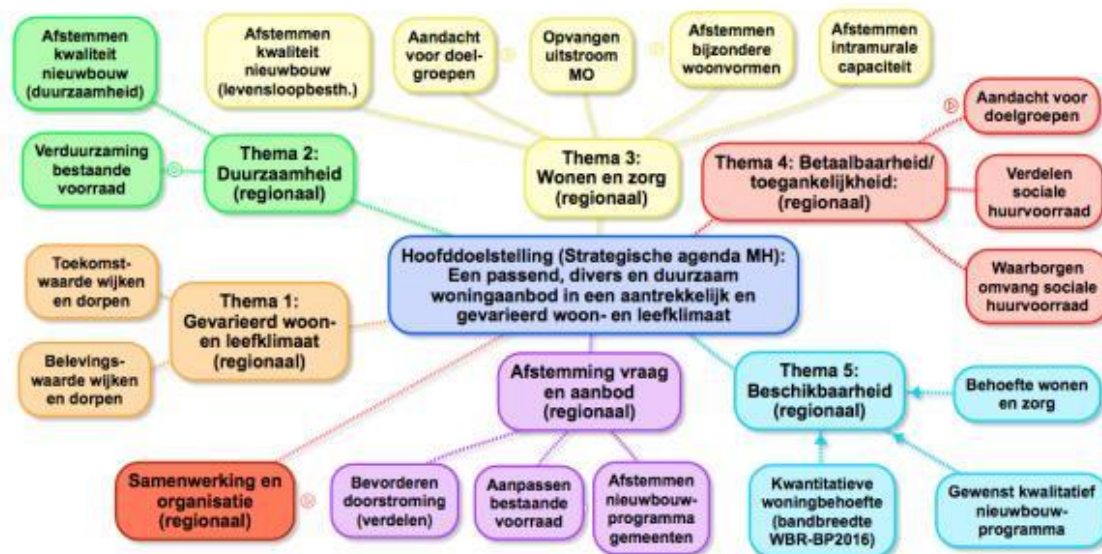
inschatting van de realisatie? Dit voorkomt dat moeilijk te realiseren plannen de pijplijn verstopt houden, waarmee het woningbouwprogramma ook een stevige basis biedt voor onderbouwingen ten behoeve van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### **1.3. Leeswijzer**

De RAW Midden-Holland is opgebouwd aan de hand van de vijf eerder genoemde thema's. Hoofdstuk 2 beschrijft de ambities en kernkwaliteiten van de regio op hoofdlijnen. Deze worden in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt in een beschrijving van de huidige situatie en tien opgaven voor de toekomst. Deze opgaven vormen de basis voor de nieuwe programmeringsmethodiek. In hoofdstuk 4 vatten we de tien opgaven en bijbehorende acties samen in een handzaam overzicht.

## 2. De woonambities van Midden-Holland

De inhoudelijke opzet van de RAW sluit aan bij het hieronder afgebeelde “Schema Regionale Agenda Wonen”. De RAW wordt opgebouwd rondom vijf thema’s. Per thema beschrijven we in dit hoofdstuk de kernboodschap/ambitie van de regio. In hoofdstuk 3 werken we de ambities uit in tien opgaven/agendapunten.



### 2.1. Kracht van de regio: diversiteit in kwaliteiten; binnen de regio behoud van aanvullende kwaliteiten en eigen identiteiten

Midden-Holland is een aantrekkelijke woonregio. Een centrale ligging in het (internationale) handelsnetwerk en bedrijvigheid maakt de regio een goede vestigingsplek voor huishoudens, mede vanwege de nabijheid van de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio's Rotterdam en Haaglanden. De centrale ligging wordt kracht bijgezet door een sterke multimodale ontsluiting van de regio, mede dankzij het Hoogwaardig Openbaar Vervoersnetwerk (HOV) in combinatie met de A12 en de A20. Langs deze multimodale as willen wij kansen voor verstedelijking optimaal benutten. Het unieke landschap en het aanwezige erfgoed in de regio maakt Midden-Holland een fijne plek om te wonen. De variëteit aan woonmilieus maakt de regio aantrekkelijk. Mensen hebben wat te kiezen. Dan gaat het om bereikbaarheid, ligging, nabijheid van steden, cultuur, landschap en sociale binding. Dat vertaalt zich primair in voorkeur voor een stedelijk, suburbaan of dorps/landelijk woonmilieu.

Elk woongebied in de regio kent een eigen karakter. De profielen tezamen geven de breedte van het aanbod in de Regio Midden-Holland weer. Gouda is de centrumgemeente in de Regio Midden-Holland, met een meer stedelijk profiel dan de andere gemeenten: een historische binnenstad met een ring van stadswijken uitlopend naar een laagbouw woonmilieu. Westergouwe is een grote uitbreiding, nadat de stad jarenlang beperkt woningen heeft kunnen toevoegen. Reeuwijk-Brug ligt tegen Gouda aan en

fungeert als één van de locaties met een luxe woonmilieu voor Gouda. De middelgrote kernen in de regio, zoals Bodegraven, Waddinxveen en Nieuwerkerk aan den IJssel, kennen door de nieuwbouw in de laatste decennia een overwegend laagbouwkarakter. De Krimpenerwaard en de landelijke delen van Bodegraven-Reeuwijk en Zuidplas hebben een onderscheidend landelijk en dorps profiel. De dorpse kernen Moerkapelle en Zevenhuizen liggen tussen verstedelijkte gebieden. Enige verstedelijking van beide kernen lijkt vanzelfsprekend. Het is aantrekkelijk om daarbij het unieke profiel te behouden door sterk in te zetten op dorpse kenmerken. Voor de overwegend landelijk en dorpse woonmilieus in de Krimpenerwaard is het aantrekkelijk het karakter te koesteren. Dit kan betekenen dat een meer stedelijke vraag tot uitstroom naar andere gemeenten leidt, terwijl de omgekeerde beweging wordt versterkt door een meer dorpse vraag vanuit de stedelijke woongebieden. De Krimpenerwaard kan zich profileren als een groen en landelijk woongebied dichtbij de randstad. Schoonhoven houdt daarbinnen een sterk eigen profiel.

De grote aantrekkingskracht van de regio gecombineerd met de toenemende spanning op de woningmarkt resulteert in een netto uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad met zo'n 10.000 woningen tot 2030 (Marktonderzoek regio Midden-Holland, Fakton). De regiogemeenten verdelen en realiseren deze grote opgave met erkenning voor de lokale verschillen en identiteiten.

## 2.2. Duurzame ontwikkeling

Midden-Holland wil in 2050 energie- en klimaatneutraal zijn en 'bijna-fossiele-energie-vrij' (Regionale EnergieStrategie Midden-Holland, 2018). Wij sluiten met de RAW aan bij deze strategie. Gemeenten zijn zich er sterk van bewust dat de huidige generatie tegenover komende generaties de verantwoordelijkheid heeft zorgvuldig om te gaan met de omgeving. Ook voor de huidige inwoners van de regio dragen investeringen in de duurzaamheid van de woningvoorraad bij aan hun welzijn, woongenot en betaalbaarheid. CO2-winst is vooral te behalen in de bestaande bouw omdat het gaat om veruit het grootste deel van de woningvoorraad. Iedere gemeente heeft haar eigen duurzaamheidsambities die met de lokale samenleving zijn geformuleerd. De regio wil een faciliterende rol vervullen daar waar door regionale samenwerking synergie kan worden bereikt en lokale ambities kunnen worden bevorderd.

## 2.3. Wonen met zorg/ langer thuiswonen / wonen voor kwetsbare groepen.

Niet alleen als gevolg van het rijksbeleid, maar ook dankzij de ontwikkeling van de participatiesamenleving en technologische ontwikkelingen, zijn mensen steeds beter in staat zichzelf te redden, blijven zij langer op zichzelf wonen, ook als zij te maken krijgen met beperkingen. Deze ontwikkeling zal naar verwachting versneld toenemen vanaf 2024, als de babyboom-generatie 80 wordt. Deze generatie wenst ook bij het ouder worden zo weinig mogelijk afhankelijk te zijn van instituties en zal meer selfsupporting zijn als er behoefte is aan ondersteuning, begeleiding of zorg. Maar er is ook een groeiende groep waarvoor dat juist niet geldt. Deze beide trends leiden tot nieuwe woon- en zorgconcepten. Hofjeswonen, 'verzorgingshuis 2.0' en digitale zorginfrastructuur zijn voorbeelden van dienstverlening die het mensen makkelijker maken om langer zelfstandig te wonen. Ook mag men verwachten dat de komende generaties in toenemende mate cpo-achtige (collectief particulier opdrachtgeverschap) constructies optuigen om hun eigen woonzorgconcept te ontwikkelen. Nu zien we dit soort initiatieven nog mondjesmaat ontstaan, maar wij willen erop voorbereid zijn dat deze initiatieven een hoge vlucht nemen. Gemeenten en zorgkantoren zijn vooral aan zet in het vervullen van een faciliterende rol. Maar omdat zorgkantoren, veel zorgorganisaties en corporaties over de gemeente- en



regionale grenzen heen werken, vervult de regio naar behoefte een faciliterende rol door middel van het voeren van ruimtelijke regie, kennisdeling en het samenbrengen van partijen.

Wij streven in de regio naar een samenleving waarin mensen die ondersteuning en zorg nodig hebben fijn kunnen samenleven in een buurt of kern met mensen die dat (nog) niet nodig hebben. Uitgangspunt is dat iedereen er mag zijn, ook als je extra kwetsbaar bent. In een inclusieve samenleving kijken inwoners naar elkaar om en staan klaar voor elkaar. We bevorderen een samenleving waarin buurt- en dorpsgenoten het accepteren als iemand afwijkend gedrag vertoont, maar zorgen er ook voor dat er heldere afspraken zijn over hoe we overlast voorkomen en aanpakken. Concentraties van kwetsbaarheid in bepaalde kernen, wijken of buurten willen we voorkomen.

We willen zoveel mogelijk bevorderen dat mensen in één keer goed en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in een kern of buurt waar zij zich thuis voelen en waar zij een netwerk hebben of kunnen opbouwen. Mensen kunnen er veel baat bij hebben als ze in een eerder stadium van hun leven nadenken over hoe ze hun woningen levensloopgeschikt kunnen maken en langer thuis kunnen blijven wonen. Woningen en woonomgeving moeten hiervoor geschikt zijn. Daarnaast moet het mogelijk zijn om in de eigen kern, wijk of buurt wooncarrière te maken. Daarvoor moet, verspreid over de regio, voldoende passend aanbod beschikbaar zijn voor verschillende doelgroepen en levensfasen. Hiervoor willen we naast nieuwbouw ook inzetten op transformatie en toekomstbestendig maken van bestaand vastgoed.

Dankzij de succesvolle samenwerking rondom het project 'Gewoon Thuis' is de wachtlijst voor Beschermd Wonen fors teruggebracht. Wij beschouwen deze vorm van samenwerking tussen gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties als de nieuwe standaard voor de vorm van samenwerking rondom wonen en zorg in Midden-Holland. De regio en de regiogemeenten spannen zich met hun partners in om deze standaard neer te zetten in de regio.

## 2.4. Betaalbaarheid/ toegankelijkheid

Door toenemende spanning op de woningmarkt komt de betaalbaarheid van woonruimte onder druk te staan. Betaalbaarheid van wonen wordt een steeds groter probleem. Pensioenen stijgen niet, de kosten voor levensonderhoud voor ouderen daarentegen wel. Naarmate men ouder wordt maken zorgkosten een steeds bepalender onderdeel uit van het huishoudboekje. Dit wordt vaak veroorzaakt door landelijke inkomenspolitiek, die overigens ook ten goede kan uitwerken: zo heeft de invoering van het kindgebonden budget de betaalbaarheidsrisico's voor eenoudergezinnen fors doen afnemen. Betaalbaarheid is een onderwerp dat verder reikt dan alleen de woonlasten. Hiervoor willen we vanuit de regio een lobby starten om het betaalbaarheidsprobleem te agenderen. Het aandeel en aantal eenpersoonshuishoudens (per definitie éénverdieners) zal toenemen, wat maakt dat de omvang van de goedkope en betaalbare voorraad in de sociale huursector moet worden uitgebreid. De regiogemeenten spreken af dat het aandeel sociale huur minimaal gelijk blijft. We zorgen voor een goed evenwicht tussen de verschillende prijssegmenten<sup>1</sup> van de sociale huurmarkt:

- Kwaliteitskortingsgrens (tot €424): voldoende aanbod voor jongeren tot 23 jaar
- 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens (tot €607 en €651): voldoende aanbod voor één-, twee- en meerpersoonshuishoudens die aanspraak maken op huurtoeslag
- Liberalisatiegrens (tot €720): voldoende aanbod voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huur, maar geen aanspraak maken op huurtoeslag.

---

<sup>1</sup> Prijspeil 2019

Middeninkomens komen misschien nog wel het meest in de knel. Als gevolg van passend toewijzen en het ontbreken van voldoende aanbod komen deze huishoudens niet meer aan woonruimte die voor deze doelgroep betaalbaar is (tussen €700 en €900).

## 2.5. Beschikbaarheid

Er ligt een forse woningbouwopgave voor Midden-Holland. Het vereist slagvaardigheid en flexibiliteit om deze opgave te realiseren. De gemeenten willen gezamenlijk tot afspraken komen over verbetering, flexibilisering en meer toekomstbestendig maken van de woningbouwprogrammering. Daarbij gaat het om een betere aansluiting van het aanbod op de vraag, maar ook om het vergroten van de variëteit in woonmilieus en woonsferen binnen nieuwbouw. Zij betrekken bij hun programmatische afwegingen de toekomstwaarde van de toegevoegde woningbouw en de verwachte effecten van de toevoegingen op de toekomstwaarde van de *bestaande* woningvoorraad (voorkomen van overaanbod op termijn in specifieke segmenten en woonmilieus, ruimte bieden voor herstructurering en bieden van ruimte voor herbestemming van leegkomend vastgoed). Als wordt geprogrammeerd in segmenten waarin op langere termijn overschotten worden verwacht, worden expliciet de mogelijkheden voor aanpasbaar bouwen en de inzet van tijdelijk vastgoed onderzocht.

De regiogemeenten willen meer slagvaardig kunnen inspelen op (nieuwe) ontwikkelingen op de woningmarkt. Dat vraagt om een grotere flexibiliteit in de woningbouwprogrammering. In plaats van de komende tien jaar vast te houden aan programma's die jaren geleden zijn opgesteld, streven de gemeenten naar een globale programmering die ruimte laat om snel te reageren op veranderingen in de vraag en recht doet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In plaats van per project het exacte aantal woningen vast te leggen, maken de gemeenten afspraken over het maximaal te bouwen woningen en houden ze ruimte voor nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld herbestemming van erfgoed of kleine herstructureringen). Dit vereist nauwe onderlinge afstemming tussen de gemeenten. We richten ons vooral op het realiseren van bestaande plannen en maken nieuwe plannen vanuit een aanwijsbare behoefte.

### 3. Agenda: wat zijn de opgaven?

#### 3.1. Gevarieerd woon- en leefklimaat

##### Wat is er aan de hand?

De regiogemeenten verdelen en realiseren de forse woningbouwopgave met erkenning voor de lokale verschillen en identiteiten. Mensen kiezen voor kwaliteiten die in verschillende woonmilieus naar voren komen.

##### *Behoeftes aan woonmilieus in de regio*

Binnen het spectrum van functies zijn er verschillende woonmilieus in de regio. Op grond van de kwaliteiten van gebieden heeft de provincie Zuid-Holland een indeling gemaakt naar woonmilieus (Springco 2017). In deze indeling onderscheidt zij negen soorten woonmilieus:



*Deze buurt is gelegen in het centrum tussen winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.*



*Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.*



*Deze buurt ligt in rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.*



*Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen een beetje op zichzelf, er is veel privacy*



*Deze buurt ligt verder van het centrum, kent veel appartementengebouwen en veel openbaar groen. Centrum is met openbaar vervoer goed ontsloten en de buurt heeft vaak voorzieningen voor dagelijkse boodschappen*



*Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van een plaats gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen*



*Deze ruime opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water en groen*



*Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk*



*De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand*

In het Marktonderzoek regio Midden-Holland (Fakton 2017) is de verdeling van deze woonmilieus over de regio weergegeven.

Wij bundelen de Springco woonprofielen tot een hoofdindeling van vier kenmerkende subregio's:

- Stedelijk: Gouda
- Middelgroot: Bodegraven, Nieuwerkerk, Schoonhoven, Waddinxveen
- Dorps: Bergambacht, Gouderak, Moerkapelle, Moordrecht, Ouderkerk, Lekkerkerk, Krimpen a/d Lek, Oud-Verlaat, Reeuwijk-Brug, Stolwijk, Zevenhuizen
- Landelijk: overige kernen/overig gebied

We onderscheiden hieronder de kenmerken naar woonmilieus per regiogemeente. In de tabellen wordt de toekomstwaarde van de woonmilieus weergegeven: hoe groener, hoe hoger de toekomstwaarde (Bron: Marktonderzoek Regio Midden-Holland, Fakton).

### Bodegraven-Reeuwijk

Omdat in Bodegraven-Reeuwijk een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Bodegraven is met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners.

Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het woonmilieu laag- en hoogbouw (onderstaande tabel). Reeuwijk kent een sterke positie, zowel ten opzichte van Gouda als in de regio Midden-Holland.

Binnenstad	
Rustige stadswijk	
Woonwijk laag- en hoogbouw	
Woonwijk laagbouw	
Luxe woonwijk	
Centrum Dorps	
Dorps	
Landelijk	

### Gouda

Gouda heeft als enige gemeente in de regio een binnenstedelijk centrum met omliggend stadswijken. De regio Midden-Holland heeft baat bij het versterken van de centrumfunctie van Gouda. Aan de westzijde van de bestaande stad, is de woonwijk Westergouwe in aanbouw. De Hollandse IJssel is een natuurlijke barrière waarbuiten geen aan Gouda grenzende grote woonwijken zijn gelegen.

Gouda is via de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer bij uitstek goed ontsloten en dus interessant voor nieuwe inwoners.

Het overall beeld van Gouda is gemiddeld: veel voorraad scoort gemiddeld op belevingswaarde en op toekomstwaarde. Maar omdat ook in Gouda een toename van het aantal huishoudens te verwachten is, kent de gemeente weinig echt kwetsbare voorraad: er is geen voorraad met een negatieve toekomstwaarde. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huureengezinswoningen, in het binnenstedelijke woonmilieu en de levendige stadswijk, in het milieu met hoog- en laagbouw en in het centrum-dorps woonmilieu (onderstaande tabel).

Binnenstad	■
Levendige stadswijk	■
Rustige stadswijk	■
Luxe stadswijk	■
Woonwijk laag- en hoogbouw	■
Woonwijk laagbouw	■
Luxe woonwijk	■
Centrum Dorps	■
Dorps	■

## Krimpenerwaard

De Krimpenerwaard ligt tussen de Hollandse IJssel en de Lek en is op een aantal punten fysiek bereikbaar vanuit de omliggende gemeenten in Midden-Holland en de metropoolregio Rotterdam – Den Haag. Het heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door een vooral dorps en landelijk woonmilieu.

Levendige stadswijk	■
Rustige stadswijk	■
Woonwijk laag- en hoogbouw	■
Woonwijk laagbouw	■
Luxe woonwijk	■
Centrum Dorps	■
Dorps	■
Landelijk	■

## Waddinxveen

Waddinxveen is sinds de jaren '80 uitgegroeid van een dorpskern langs de Gouwe naar een middelgrote gemeente met de daarbij behorende voorzieningen. De ligging langs de A12 Utrecht – Den Haag is daarvoor belangrijk. Daarnaast heeft Waddinxveen drie treinstations aan een hoogwaardig openbaar vervoersnetwerk. Aan de zuidwestzijde van de oude dorpskern is een nieuw centrum gerealiseerd. Zuidelijk daarvan is de woonwijk Park Triangel in aanbouw. Waddinxveen kent veel laagbouw, met aan de zuidrand een dorps en soms luxer woonmilieu. Het luxe woonmilieu is een onderscheidend aanbod, dat verder grotendeels ontbreekt in de regio.

Rustige stadswijk	■
Woonwijk laag- en hoogbouw	■
Woonwijk laagbouw	■
Luxe woonwijk	■
Centrum Dorps	■
Dorps	■
Landelijk	■

## Zuidplas

Zuidplas bestaat uit een viertal kernen met een verschillend karakter. De kernen hebben een dorps karakter; de kern Nieuwerkerk is door groei de afgelopen decennia het karakter van dorp ontgroeid. Belangrijk voor de ontwikkeling van Moerkapelle en Zevenhuizen is de ligging dicht tegen het randstedelijk gebied van Rotterdam en Den Haag, met recente verstedelijking in Lansingerland en Nesselande.

Zoals gezegd heeft Nieuwerkerk aan den IJssel de groeispuurt al doorgemaakt en heeft als profiel: veel laagbouw maar zonder het eigen karakter van een kleiner dorp. Moordrecht ligt wat in de luwte ten opzichte van het verstedelijkt gebied met een dorpskern van beperkte omvang. Nieuwbouw in Westergouwe maakt de afstand van Moordrecht met Gouda kleiner.

Levendige stadswijk	
Rustige stadswijk	
Woonwijk laag- en hoogbouw	
Woonwijk laagbouw	
Luxe woonwijk	
Centrum Dorps	
Dorps	
Landelijk	

## Wat gaan we doen?

### *Opgave 1: Gevarieerd woon- en leefklimaat*

- Om de lokale identiteiten en kwaliteiten in de regio te versterken staan we op hoofdlijnen voor de volgende opgave:
  - We willen met de woonmilieu-indeling inspelen op de verstedelijkingstrend: door de vergrijzing, gezinsverdunding en de economische aantrekkingskracht zien we dat huishoudens in toenemende mate op zoek zijn naar woonmilieus die te vinden zijn in stedelijke en gebieden die te vinden zijn nabij (middelgrote) steden. Deze verstedelijkingstrend kan voor een deel zijn weerslag krijgen langs het Hoogwaardige Openbaar Vervoersnetwerk, gecombineerd met de verstedelijkingsas A12/A20 (de verbindingen Utrecht-Den Haag en Utrecht-Rotterdam), mede in relatie tot de ontwikkeling van de Zuidplaspolder.
  - Als er wordt nagedacht over waar voorzieningen moeten komen, is het belangrijk om de aantrekkingskracht en de verschillende imago's en kwaliteiten mee te nemen. Per gemeente zijn verschillende sterke en zwakke punten te ontdekken. De focus per gemeente zal hierop moeten inspelen (visie ruimte en mobiliteit).
  - Om de regio aantrekkelijk en bereikbaar te houden, is het van belang dat gemeenten, regio, provincie en Rijk zich met vereende kracht inzetten voor investeringen in de infrastructuur. Dit betreft zowel de grote uitvalswegen (er liggen besluiten over verbreding van de A20), als de extra aanleg en het onderhoud van wandel- en fietsroutes (Strategische agenda Regio Midden-Holland).
- We willen dat mensen in de regio kunnen kiezen uit een breed scala van kwaliteiten. Dit vertaalt zich in de volgende woonmilieu-accenten per gemeente:
  - Zoals eerder aangegeven is Bodegraven aantrekkelijk voor nieuwe inwoners vanwege de hoogwaardige verbindingen met A12 en het openbaar vervoer. Om de belevingswaarde te vergroten stuurt de gemeente Bodegraven-Reeuwijk voor delen van de bestaande voorraad op zogenaamde context-verbeterende maatregelen:
    - Verbeteren van het voorzieningenniveau onder meer door versterking van de centra van de dorpen
    - Aanpassen van de woonomgeving (passende inrichting openbare ruimte)
  - De gemeente Gouda streeft naar "aangenaam stedelijk wonen voor iedereen". Belangrijk aandachtspunt daarbij is het behoud dan wel realiseren van een mix van verschillende prijsklassen en typen van huurwoningen naast koopwoningen in alle Goudse wijken. Daarbij streeft Gouda naar een evenwichtige verdeling over de wijken en wordt bekeken wat per wijk wat haalbaar is. Zo willen we de balans tussen draagkrachtige en minder draagkrachtige inwoners in wijken behouden en versterken. Met de ontwikkeling van de Spoorzone streeft de gemeente naar een versterking van het stedelijk woonklimaat in Gouda. Voor Westergouwe worden de mogelijkheden voor verbreding van het woningaanbod onderzocht. Met een verbeterde positionering schept Gouda kansen voor het accommoderen van een deel van de bovenregionale

- vraag, uit bijvoorbeeld de metropoolregio Rotterdam – Den Haag en in mindere mate ook de Utrechtse regio.
- De Krimpenerwaard wil zich, met haar groen en landelijk karakter, met een onderscheidend imago profileren in de regio en in West-Nederland. De ambitie is tot 2030 3.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. De vitaliteit en identiteit van de kernen is een belangrijk uitgangspunt. Bij de realisatie van het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van de kernenstructuur en de mogelijkheden en potentiële behoefte per kern. Daarbij wordt ook gekeken naar herbestemming en leegstaand vastgoed. Met deze aanpak wordt het karakter van de gemeente met haar kernen in het groen verstrekt en wordt bijgedragen aan de vitaliteit van de verschillende kernen.
  - Waddinxveen kent qua omvang een beperkte eigen woningmarkt, maar de ligging langs de A12 maakt het voor nieuwe inwoners toch interessant. Belangrijk is te sturen op de bestaande voorraad: nieuwbouw is aantrekkelijk, maar een deel van de bestaande voorraad heeft aandacht. Strategische toevoegingen aan de bestaande voorraad zijn meergezinswoningen en huur-eengezinswoningen, in de ontspannen woonmilieu: rustige stadwijk, woonwijk met hoog- en laagbouw en in het centrum-dorps woonmilieu.
  - De gemeente Zuidplas bestaat enerzijds uit dorpse kernen (Moordrecht, Moerkapelle en Zevenhuizen) en anderzijds uit de middelgrote kern Nieuwerkerk aan den IJssel met een sub-urbaan karakter. De lokale vraag naar nieuwbouwwoningen is beperkt van omvang. Met name Zevenhuizen en Nieuwerkerk kunnen een rol invullen in de bovenregionale vraag uit de metropoolregio met name vanwege de ligging langs de A12 en A20. De bestaande voorraad is overwegend toekomst-vast. Voor Moerkapelle en Moordrecht wil de gemeente inzetten op behoud van de dorpse kenmerken.
- De RAW gaat uit van een herbevestiging van de bestaande bestuurlijke afspraken met de provincie Zuid-Holland over de bovenregionale woonbehoefte. Midden-Holland heeft al sinds 2004 een taakstelling waar het gaat om de bovenregionale woonbehoefte. Deze is in 2006 vastgelegd in het Intergemeentelijk Structuurplan (ISP) Zuidplaspolder waarin naast andere ruimtelijke ontwikkelingen ook de woningbouwbehoefte is vastgelegd. In 2016 is die behoefte in een gezamenlijk bestuurlijk overleg met Provincie, Rotterdam, Zuidplas, Gouda en Waddinxveen nader bepaald op 15.000 woningen, in een volgtijdelijkheid van 7.000 woningen tot 2030 (waarvan 1.300 tot 2020) en in het decennium daarna nog eens 8.000 woningen.
  - Deze grote (boven)regionale vraag is niet expliciet verwerkt in de huishoudensprognoses en de woningbehoefte in de Regionale Agenda. In onze nieuwe planningsmethodiek introduceren we een instrument om te monitoren hoe de bovenregionale vraag neerslaat in Midden-Holland. Op basis daarvan stellen we periodiek vast welke bovenregionale opgave er dient te worden vervuld.

## 3.2. Duurzaamheid

### Wat is er aan de hand?

Klimaatverandering en verdwijnen van fossiele brandstoffen vraagt om energiebesparing en alternatieve energievoorziening. Vanuit het besef dat 83% van de voorraad in 2035 er nu al staat (Bron: EnergieStrategie Midden-Holland), hebben gemeenten een forse uitdaging om hun duurzaamheidsambities te realiseren. Dit leidt tot een verduurzamingsopgave van 2.600 bestaande woningen per jaar. De regio vervult bij het realiseren van deze opgave een rol in kennisdeling, de inzet van GPR-gebouw, het gezamenlijke Duurzaam Bouwloket en mogelijke collectieve energieopwekking die de gemeentegrenzen overschrijdt. Dit vanuit het besef en de erkenning dat de duurzaamheidsambities per gemeente uiteenlopen. Voor het wonen geeft de duurzaamheidsvisie de volgende richtingen aan:

- Werken aan energiebesparing in de bestaande bouw en bij nieuwbouw.
- Inzet op hernieuwbare energie door inzet op gasloos en meer zonnepanelen.
- Inzet op innovatie, waarbij ook besparingen bij mobiliteit kansrijk zijn, door betere benutting van OV en alternatieve brandstof (waterstof).

We willen samen met de ODMH regionale afstemming tussen gemeenten bevorderen om zo te voorkomen dat elke gemeente voor zichzelf een oplossing heeft die niet voor de lange termijn en de totale regio houdbaar en bruikbaar is. Daarbij is het devies om regionaal te verduurzamen wat moet, en lokaal wat kan. We willen als regio de circulaire economie stimuleren. Voor de nieuwbouw en transformatie van woningen denken we vooral aan hergebruik van materialen.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn andere majeure thema's, zeker in relatie tot de bodemdaling in onze regio. De bodem in het Groene Hart klinkt in. Hierdoor vraagt het steeds meer inzet om polders droog te malen. Nieuwbouw en agrarisch gebruik versterken het risico van bodemdaling. Woningbouw in het Groene Hart blijft mogelijk, maar moet afgewogen worden tegen de risico's van bodemdaling, zoals overstromingsrisico's en (hoge) kosten van waterbeheersing. Wel kan dit kansen opleveren door slimme combinaties van waterberging en waterwonen.

Ook met ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit kunnen we verduurzaming mogelijk maken. We willen het gebruik van openbaar vervoer en deelauto's stimuleren. Dit heeft zijn weerslag op de parkeerbehoefte en de parkeernorm. We willen als regiogemeenten gezamenlijk optrekken en een lagere parkeernorm mogelijk maken op locaties in de nabijheid van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer netwerk.

#### *Bijdrage duurzaamheidsinvesteringen aan betaalbaar wonen*

Investeringen in duurzaamheid van woningen moeten bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Voor eigenaar-bewoners zijn de investeringen in isolatie van hun woning vaak moeilijk op te brengen. Het aanbieden van duurzaamheidsleningen met een lage rente kan dit probleem ondervangen. Hiervoor is een landelijke regeling (Nationaal Energie Bespaarfonds) in het leven geroepen met ondersteuning van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het stimuleren van woningeigenaren om daadwerkelijk te investeren in de energieprestatie van hun woning vraagt om een flinke inzet van gemeenten. Hierbij hoeft niet iedere gemeente zelf het wiel uit te vinden. De gemeenten ontwikkelen een gezamenlijke aanpak voor voorlichting aan eigenaar-bewoners. Hiervoor sluiten zij aan bij het Regionaal loket duurzaam bouwen (ODMH).



Woningcorporaties hebben zich gecommitteerd aan het verbeteren van de energieprestaties van hun woningen. Zij werken daarbij nauw samen met gemeenten. Aandachtspunt bij deze investeringen is dat zij niet ten koste mogen gaan van de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Het is een gegeven dat de investeringskosten (deels) worden doorberekend in de huur van de woningen (aan zittende huurders en/of bij mutatie door huurharmonisatie). Woningisolatie en andere duurzaamheidsinvesteringen komen ten goede aan het woongenot van huurders en aan de (toekomst-) waarde van het corporatiebezit. De regiogemeenten streven ernaar in prestatieafspraken tevens garanties neer te leggen dat deze investeringen ten goede komen aan de woonlasten.

## **Wat gaan we doen?**

### ***Opgave 2. Regionaal wat moet, lokaal wat kan***

Het realiseren van de energietransitie binnen het woonbeleid is primair een lokale aangelegenheid. We maken afspraken op regionaal niveau waar de energietransitie de lokale grenzen overschrijdt (wind- en zonneparken bijvoorbeeld) en er schaalvoordelen (inkoopvoordeel of innovatiekracht) kunnen worden bereikt. Daarnaast delen we kennis en expertise.

- De regio heeft een primaire rol om te werken aan duurzame collectieve energieopwekking voor de woningvoorraad. We sluiten voor warmteopwekking aan bij de Groene Hart sectoren en we werken samen met de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH), provincie en buurregio's om warmtenetten, wind- en zonneparken te ontwikkelen. We benaderen de energietransitie op een integrale manier, waarbij de aandacht ook uitgaat naar klimaatadaptatie, waterbeleid en groene tuinen (voorbeeld operatie steenbreek).
- Verduurzaming van het bestaande bezit, de ontwikkeling van nieuwe duurzame woningen en energieopwekking op woningniveau, behoort primair tot het lokale woonbeleid. De rol van de regio is die van verbinder en kennisontwikkelaar. In de rol van verbinder willen we bevorderen dat de energietransitie op een meer planmatige dan incidentele manier wordt gerealiseerd. Hiervoor is de ODMH een belangrijke partner. Bij kennisontwikkeling denken we aan het delen van kennis die wordt opgedaan door innovaties in de bestaande en nieuwbouw en ook door bewustwording bij inwoners te bevorderen rondom bespaarmogelijkheden, bijvoorbeeld door de inzet van energieambassadeurs. Ook willen we inwoners uitdagen en een platform bieden om met eigen oplossingen te komen. De gemeenten ontwikkelen een gezamenlijke aanpak voor voorlichting aan eigenaar-bewoners en sluiten hiervoor aan bij het regionaal loket duurzaam bouwen.
- We volgen de conclusies uit de verkenning van de ODMH inzake de warmteanalyse (die gereed moet zijn in 2021) om voor 2050 niet meer op het aardgasnet aangesloten te zijn (Merosch Themanummer - ODMH en RVO, 2018). Onderlinge solidariteit tussen de regiogemeenten is daarbij essentieel. De gemeenten maken hun eigen warmteanalyse. De regio bundelt de warmteanalyses en biedt die aan bij het Rijk.

### ***Opgave 3. Duurzaam is meer comfort en betaalbaar, ook voor huishoudens met lage inkomens***

- Duurzame woningen komen niet alleen toe aan huishoudens met een ruime beurs. Ook kwetsbare huishoudens met een laag en middeninkomen moeten van het wooncomfort en de betaalbaarheid van energiezuinige woningen profiteren.
- Hierbij willen wij het verstrekken van verduurzamingspakketten aantrekkelijk maken. Hiervoor werken we samen met banken, bouwbedrijven en ontwikkelaars. Als laagrentende duurzaamheidsleningen door gemeenten goedkoper kunnen worden verstrekt door gezamenlijk in te kopen dan pakken we dat regionaal op.

- Wij kunnen de energietransitie versnellen door het bevorderen van doorstroming. Als we duurzame woningen realiseren voor ouderen, dan komen er eengezinswoningen vrij voor starters en (jonge) gezinnen. Een dergelijk verhuispatroon is een goed aangrijpingspunt voor verduurzaming van deze bestaande eengezinswoningen.

### 3.3. Wonen en Zorg

#### Wat is er aan de hand?

##### *Ouderen*

De verwachting is dat er door de extramuralisering op termijn eenmalig zo'n 1.500 mensen zelfstandig zullen (blijven) wonen in plaats van te verblijven in een instelling voor langdurige zorg (Langer thuis in Midden-Holland, 2016). Dat los je niet op met alleen nieuwbouw. Daarom leggen we de nadruk op het levensloopgeschikt maken van de bestaande voorraad. Hierbij dienen kansen te worden benut voor voldoende doorstroming. Als ouderen worden gestimuleerd naar een meer passende (senioren-)woning te verhuizen, komt er woonruimte vrij voor starters en (jonge) gezinnen (Langer thuis in Midden-Holland). Vanuit regionaal perspectief zal de aandacht zich moeten richten op een goede bereikbaarheid van voorzieningen voor ouderen en zorgdoelgroepen door in te zetten op een hoogwaardig OV-netwerk. De ontwikkeling van woonconcepten van beschut wonen voor de GGZ-doelgroep, intramurale woonvormen, beschut wonen voor ouderen en bijbehorende voorzieningen dienen vanuit regionaal perspectief te worden opgepakt om een goede spreiding over de regio te bevorderen (Fortuna – Beschermd Wonen).

In de analyse Langer Thuis in Midden-Holland werd er in 2016 geconstateerd dat er sprake was van een capaciteitsoverschot van ongeveer 300 intramurale eenheden voor ouderen. Dit overschot kantelt gaandeweg naar een tekort in 2040 van bijna 1.000 eenheden aan intramurale capaciteit voor ouderen. Voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten is de intramurale capaciteit iets ruimer dan de vraag. De verwachting is dat er voor deze doelgroep op termijn geen extra kwantitatieve opgave ontstaat.

De huisvestingsvraag van de groep ouderen is zeer gedifferentieerd. Ouderen behoren al enige tijd niet meer uitsluitend tot de groepen met de laagste inkomens. Dat neemt niet weg dat ongeveer 9% van de ouderen alleen een AOW-uitkering ontvangt, zonder aanvullend pensioen (Bron: SEO economisch onderzoek 2017). Hun budgettaire ruimte voor woonlasten is beperkt. Tegelijkertijd is er ook een groeiende groep ouderen op de markt die in staat en bereid is (veel) meer te betalen voor hun huisvesting. Ondernemers willen deze *niche* in de woningmarkt graag bedienen. Daarom zien we er als gemeenten op toe dat er divers aanbod gecreëerd wordt voor alle inkomensgroepen en verspreid over de regio. De woonwensen van ouderen lopen sterk uiteen. 'Jongere ouderen' (preventieve verhuizers) zoeken vooral naar een comfortabele woning met de belangrijke voorzieningen gelijkvloers. Locatie en ruimte zijn voor deze groep van belang. Deze groep wil steeds minder wonen onder leeftijds- en meer onder leefstijlgenoten. Seniorencomplexen voorzien daardoor in afnemende mate in de kwalitatieve vraag. Veel ouderen willen alleen verhuizen in een beperkte straal om hun huidige woning. Dat heeft gevolgen voor de mogelijke locaties voor ouderenhuisvesting. Die moeten veelal worden gezocht binnen bestaande wijken (inbreiding). Ook krijgen gemeenten steeds vaker vragen over de mogelijkheden om met meer generaties samen te wonen in een woning of op een perceel (mantelzorgwoningen, meergeneratiewoningen, etc.). Hierop willen de regiogemeenten beleid uitzetten. De mogelijkheid om bestaand vastgoed te splitsen kan immers bijdragen aan het oplossen van de geconstateerde mismatch tussen vraag (steeds meer kleine huishoudens) en aanbod (veel grote woningen).

Een bijzonder aandachtspunt dat samenhangt met de afnemende verhuisgeneigdheid van ouderen in relatie tot de toenemende vergrijzing, is dat de vergrijzing zich sterk gaat concentreren in wijken uit de jaren zeventig en begin jaren tachtig van de vorige eeuw. Dit zijn de wijken waar een groot deel van de naoorlogse generatie in de gezinsvormende fase is gaan wonen en nog altijd woont. Deze concentratie van ouderen brengt een opgave met zich mee op het gebied van zorg en ondersteuning (daaraan zal een periode lang veel behoefte zijn), maar ook op het gebied van de woningvoorraad. Ouderen investeren doorgaans relatief weinig in hun woning, waardoor dit deel van de woningvoorraad gevoelig is voor kwaliteitsverlies (of het uitblijven van modernisering en kwaliteitsverbetering). Als deze ouderen vanaf ca. 2025-2030 de woningmarkt verlaten (door overlijden of door intramurale opname) komt er in een korte periode veel (minder courant) vastgoed op de markt terwijl er in die periode minder vraag is naar gezinswoningen. De gemeenten willen de komende jaren aandacht besteden aan de kwaliteit van de woningvoorraad, bijvoorbeeld door in voorlichtingsprogramma's gericht op ouderen aandacht te vragen voor het belang om in de woning te blijven investeren of door in programma's gericht op verduurzaming ouderen expliciet als doelgroep aan te wijzen.

### ***GGZ-doelgroep***

Voor de GGZ-doelgroep die nu nog in een beschermde woonvorm verblijft zien we vooral een opgave bij het beschikbaar stellen van voldoende zelfstandige woningen omdat de verwachting is dat maar liefst twee-derde van deze doelgroep zelfstandig zal gaan wonen. Op dit moment worden al tekorten in de meeste gemeenten geconstateerd. Voor de hele regio zijn voor de uitstroom uit Beschermd Wonen 50 a 70 woningen per jaar nodig. De verwachting is dat dit aantal op termijn afneemt, onder andere omdat een deel van de doelgroep te zijner tijd een beroep zal gaan doen op intramurale huisvesting binnen de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Voor de uitstroom van deze doelgroep ligt er een opgave om te voorzien in goedkope studio's, kamers, betaalbaar voor doelgroep met kleine beurs. De verwachting is dat een steeds groter gedeelte van deze doelgroep beschut wonen nodig heeft (als tussenstap of eindstation).

Om leefbaarheid te bevorderen en overlast te voorkomen is het verder van belang om aandacht te besteden aan voldoende begeleiding en structuur in buurten waar mensen uitstromen uit beschermd wonen-instellingen (rapport langer thuis in regio Midden-Holland).

De regio draagt de verantwoordelijkheid om de coördinatie van de spreiding van intramurale capaciteit en doorstroming naar de reguliere woonruimte te bevorderen, voor zowel ouderen als de GGZ-doelgroep. Dit kan ook een financiële component hebben, bijvoorbeeld als één gemeente (een deel van de) regionale capaciteit opneemt, dan moet er ruimte zijn voor verevening met gemeenten die daarvan worden gevrijwaard. Voorbeeld: als een gemeente een woonvorm voor de GGZ-doelgroep mogelijk maakt die voorziet in een regionale behoefte dan delen de gemeenten in de WMO- en/of WWB-kosten.

### ***Maatschappelijke opvang***

Onder maatschappelijke opvang verstaan we de zorg en opvang van kwetsbare mensen, bijvoorbeeld dak- en thuislozen of mensen met een (ernstige) verslaving en/of psychiatrische problematiek. Uitgangspunt is dat de zorg voor deze mensen zo lokaal mogelijk vorm gegeven wordt, met regionale afstemming. De gemeenten zijn verantwoordelijk om instroom in de opvang te voorkomen. We ontwikkelen aanvullend daarop een regionale aanpak op het versnellen van de uitstroom door voortzetting van de contingentregeling. Er wordt ingezet op het voorkomen van (escalatie van) problemen door onder meer vroegsignalering in de wijk en laagdrempelige (financiële) inloop. De mogelijkheden voor combinaties van wonen met ondersteuning en zorg worden uitgebreid. Het verdient aanbeveling om dit te organiseren vanuit buurthuizen en wijkcentra. Dit vereist wel extra inspanning van deze centra. Ook wordt gestreefd

naar een zo kort mogelijk verblijf in de maatschappelijke opvang. (Van beschermd wonen tot zelfstandig wonen, Rigo).

### *Jeugdzorg*

Om te voorkomen dat jongvolwassenen onnodig lang gebruik maken van een voorziening waar ze geen behoefte meer aan hebben, zijn er voldoende kamers en beschut wonen plekken nodig in de regio. De regiogemeenten hebben onlangs afgesproken om regionale coördinatie te organiseren op de toegang. Daarnaast werken ze met Gewoon Thuis Jeugd aan een aanpak over organisatiegrenzen heen, bedoeld om het aantal uithuisplaatsingen te beperken.

## **Wat gaan we eraan doen?**

### *Opgave 4: evenwichtige spreiding intramuraal, beschut en zelfstandig wonen voor ouderen*

- Het overschot dat geleidelijk aan overgaat in een tekort aan intramurale capaciteit vraagt om een goede en tijdige verdeling van nieuw aanbod over de regiogemeenten. De regio neemt daarin een coördinerende rol op zich. Wij zien het als een vereiste dat intramurale capaciteit gekoppeld wordt aan voldoende laagdrempelig aanbod voor ontmoeting en het bestrijden van eenzaamheid. Het woonzorgaanbod en bijbehorende voorzieningen hebben een belangrijke functie voor zelfstandig wonende ouderen in de wijk. Daarom bevorderen we dat de huisvestingsopgave van intramurale en extramurale woonconcepten op elkaar wordt afgestemd door samenwerking tussen zorgkantoor, zorgaanbieders, gemeenten en corporaties.
- Hoewel veel ouderen geen beroep meer kunnen doen op intramurale woonvormen, heeft men nog wel vaak behoefte om in een meer beschutte setting samen te leven. Mensen zijn soms kwetsbaar, terwijl ze maar een paar uur zorg in de week ontvangen. Beschut wonen kan voor veel mensen een uitkomst bieden, zodat men meer op elkaar kan toezien en eenzaamheid kan worden voorkomen. Naast een goede spreiding van intramurale woonvormen zetten de regiogemeenten zich in voor voldoende aanbod in een meer beschutte setting op niveau van wijken en kernen. We denken daarbij aan hofjesconcepten, vormen van groepswonen voor ouderen enzovoorts. De regio draagt in dit verband vooral bij aan afstemming en kennisontwikkeling tussen gemeenten, zorg- en welzijnsaanbieders, zorgkantoor en vastgoedeigenaren en ziet toe op evenwichtig aanbod voor alle inkomensgroepen.
- Concentraties van kwetsbaarheid in bepaalde kernen, wijken of buurten willen we voorkomen. Hiertoe willen we op regionaal niveau een convenant afsluiten over een goede spreiding van woonvormen voor bijzondere doelgroepen, met daaraan gekoppeld een fijnmazige zorginfrastructuur.
- Voor mensen die zelfstandig kunnen blijven wonen willen de regiogemeenten bewustwording bevorderen rondom mogelijkheden van woningaanpassingen. De regio draagt daar aan bij door kennisuitwisseling.
- In samenhang met de verduurzamingsopgave willen we doorstroming bevorderen. Als we duurzame woningen realiseren voor ouderen, dan komen er eengezinswoningen vrij voor starters en (jonge) gezinnen. Doorstroming wordt bevorderd bijvoorbeeld door de inzet van verhuiscoaches en huurgewenningsregelingen voor ouderen. De regio wil hieraan bijdragen door kennisuitwisseling van voorbeelden.
- Bij de ontwikkeling of transformatie van nieuw woonzorgvastgoed is toekomstwaarde en alternatieve aanwendbaarheid de norm. Panden dienen in de toekomst met eenvoudige ingrepen kunnen worden getransformeerd in woonruimte voor andere doelgroepen.

### ***Opgave 5: gezamenlijke inspanning voor de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang***

- De regiogemeenten spannen zich er voor in dat er voldoende woningen per jaar beschikbaar komen voor de uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en andere tijdelijke verblijfsinstellingen. Allereerst voorkomen we op lokaal niveau de instroom. Verder moet de verblijfsduur voor maatschappelijke opvang verkort worden, waarmee het tekort aan bedden kan worden opgelost. We zetten de contingentregeling voort en maken daarnaast afspraken over de realisatie van 80 beschut wonen plekken met speciale aandacht voor doelgroep LVB (licht verstandelijk beperkten) en jongeren. We spreken elkaar aan op de realisatie van voldoende goedkope woningen (tot de kwaliteitskortingsgrens van €424) t.b.v. uitstroom met een eerlijke en passende verdeling over de regio.
- We willen ook experimenteren met creatieve oplossingen, waarbij we kijken naar vernieuwende woonvormen door Magic Mix-concepten te realiseren. Daar wonen verschillende doelgroepen samen. Hiervoor benutten we kansen door middel van het transformeren van voormalig zorgvastgoed, kantoren of schoolgebouwen en het ontwikkelen van woonvormen, eventueel met een semipermanent karakter.
- Op decentraal niveau zetten regiogemeenten in op vroegsignalering en preventie.
- Door voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen te realiseren, wordt voorkomen dat regionale opvangfaciliteiten 'dichtslibben' en/of dat mensen tussen wal en schip vallen (en in het ergste geval gaan zwerven).
- REAKT in Gouda, een inloopvoorziening voor 'zwaardere' doelgroepen vervult een regionale taak in de maatschappelijke opvang. Zo zijn er meer regionale voorzieningen voor opvang en Beschermd Wonen die we na 2020 gezamenlijk financieel overeind willen houden.
- Er blijft een groep die er steeds uitklapt bij opvang en Beschermd Wonen omdat die voorzieningen te veel prikkels met zich mee brengen. Daarvoor moeten we gezamenlijk een andere oplossing vinden. Dat zouden Skaeve Huse kunnen zijn, waarbij het dan gaat om het realiseren van 3-5 eenheden uiterlijk in 2020. Deze voorziening voorziet in een regionale behoefte en is niet in alle kernen nodig. Vanuit het oogpunt van beheersbaarheid realiseren we skaeve huse in een geclusterde setting. We zoeken in regionaal verband naar de goede locaties.
- De gemeenten, corporaties en zorginstellingen werken samen met de buurtbewoners aan draagvlak voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit gaat gepaard met tijdige inzet van de hulpverlening en indien nodig, adequate bestrijding van overlast.

### ***Opgave 6: regie en afstemming voor jeugdzorg***

- Hoewel de jeugdzorg een gemeentelijke taak is, zien we als regio het belang van regie en afstemming tussen de gemeenten. We maken regionale afspraken over de uitstroom uit jeugdzorgvoorzieningen en een adequaat zorgaanbod waarmee we bevorderen dat jongeren, ook na hun 18e, passend kunnen wonen. Deze brede opgave wordt u regionaal opgepakt vanuit project Gewoon Thuis Jeugd, dat uiteenvalt in de volgende deelopgaven:
  - Intensieve zorg aan huis in combinatie met af en toe logeren is nog niet goed geregeld in de regio. Vanuit GTJ maken we de logeerfunctie beter mogelijk, onder andere door hiervoor in bestemmingsplannen ruimte te bieden.
  - Ook willen we dat jeugdigen vaker terecht kunnen in een huiselijke setting in plaats van residentieel, als ze dan toch uit huis moeten. Dat betekent dat we in regio meer pleegzorgouders willen en meer gezinshuizen. Dit zullen we vanuit wonen meer faciliteren.

- We lopen er tot slot tegenaan dat jongeren te lang in voorzieningen als kamertraining blijven hangen omdat er voor hen geen vervolg woonruimte is. We zorgen ervoor dat er voldoende goedkope studio's en kamers beschikbaar zijn, al of niet met een beschut wonen karakter.

### 3.4. Betaalbaarheid en toegankelijkheid

#### Wat is er aan de hand:

##### *Betaalbaarheid onder druk door spanning op woningmarkt*

Door toenemende spanning op de woningmarkt komt de betaalbaarheid van woonruimte onder druk te staan. Middeninkomens komen misschien nog wel het meest in de knel. Als gevolg van passend toewijzen en het beperkte beschikbare aanbod komen deze huishoudens niet meer aan woonruimte die voor deze doelgroep betaalbaar is (tussen €700 en €900). Dit wordt versterkt doordat beleggers momenteel erg actief zijn op de woningmarkt. Zij beleggen vaak in woningen die geschikt zijn voor starters en (jonge) gezinnen. Dit heeft een prijsopdrijvend effect voor het nog schaarser wordende koopaanbod, waardoor woningen in de middenhuur steeds vaker boven €900 kunnen worden afgezet. Dit maakt dat de betaalbaarheid van particulier huuraanbod voor middeninkomens extra onder druk staat. De regio wil bevorderen dat middeldure huur- en goedkope koopwoningen bereikbaar blijven voor deze doelgroep. Gemeenten in de regio willen hiervoor met elkaar en met de provincie faciliteiten ontwikkelen.

##### *Nieuwe doelgroepen*

We zien dat huurmarkt een steeds belangrijker rol vervult voor nieuwe doelgroepen:

1. mensen die uit de zorg komen en ook nog aangewezen zijn op lage huur behoren in toenemende mate tot het domein van de sociale huursector door maatregelen in de zorg (extramuralisering in de VG en de GGZ-sector). Nibudonderzoek toont aan dat de sociale minima alleen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€424) nog enigszins rond kunnen komen. Het bestaande aanbod goedkope huurwoningen kan daar onvoldoende in voorzien.
2. Mede naar aanleiding van het 'Beleidskader gemeentelijk woonwageng- en standplaatsenbeleid' van het ministerie van BZK houden gemeenten rekening met de wensen van woonwagengbewoners en voorzien zij in voldoende standplaatsen. Zo kunnen woonwagengbewoners vaker binnen een redelijke termijn kans maken op een standplaats. In gemeenten waar behoefte is aan standplaatsen kan van een afbouwbeleid van standplaatsen geen sprake zijn. Daarbij kan het wel zo zijn dat sommige locaties weggesaneerd moeten worden. Dit gaat echter niet ten koste van het huidige aantal standplaatsen.
3. Door de toenemende variatie in huishoudensamenstelling is er een toename van het aantal spoedzoekers en de behoefte aan flexwonen. Zo zien we een toename van gebroken en samengestelde gezinnen, mensen wisselen vaker van relatie of gaan weer op zichzelf wonen. Het streven is om naast reguliere sociale huurwoningen te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een deel van deze groepen (bijvoorbeeld alleenstaanden) te huisvesten in alternatieve voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan leegstaand zorg- of ander vastgoed of in tijdelijke woonvoorzieningen. Overigens geldt hierbij als randvoorwaarde dat de huisvesting voldoet aan elementaire kwaliteitseisen en niet moet leiden tot onwenselijke woonsituaties. We stellen als regio randvoorwaarden op voor minimale kwaliteitseisen van tijdelijke woonvoorzieningen, waarbij we streven naar een plus bovenop het SNF Keurmerk (Stichting Normering Flexwonen).
4. Iedere gemeente in de regio voorziet in het brede vraagstuk van de huisvesting van arbeidsmigranten. In de regio zijn veel arbeidsmigranten werkzaam met een diversiteit aan woonwensen die variëren van een hostelachtige voorziening waar men kort verblijft, kleine en

betaalbare woningen voor een langere periode, of eengezinswoningen voor permanente vestiging en gezinsvorming.

5. Voor de huisvesting van vergunninghouders zijn we afhankelijk van de uitstroomcijfers uit de asielzoekerscentra en de taakstelling vanuit de provincie. Net als voor arbeidsmigranten en spoedzoekers willen we in de regio op zoek naar alternatieve woonconcepten zoals flexwonen.
6. Het aantal huishoudens dat is aangewezen op goedkope koopwoningen of betaalbare huurwoningen op de vrije huurmarkt is toegenomen door het hanteren van inkomensgrenzen bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Met een gezamenlijke aanpak van het betaalbaarheidsvraagstuk willen de gemeenten in de regio voorkomen dat huishoudens met lage en middeninkomens geen woning kunnen vinden of dat zij eenzijdig zijn aangewezen op aanbod in één of enkele van de gemeenten.

#### ***Woningbouwopgave in sociale en particuliere markt***

Van de totale nieuwbouwopgave van 10.000 woningen tot 2030 zouden er 7.500 in de particuliere sector (koop en huur) kunnen worden gebouwd, over de hele breedte van prijsklassen. De overige 2.500 woningen komen toe aan de sociale huurvoorraad.

In Midden-Holland behoort bijna 40% van alle huishoudens tot de doelgroep van de sociale huur ofwel lage inkomens, ongeacht hun woonsituatie (huur of koop). Een kwart van alle huishoudens behoort tot de huurtoeslagdoelgroep. Twee van elke drie huishoudens die behoren tot de sociale huurdoelgroep hebben een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Dat beeld zal de komende periode, met een veronderstelde gemiddelde inkomensgroei van 0,3% boven inflatie per jaar, nauwelijks veranderen (Abf woningmarktverkenning).

Tussen 2025 en 2030 kan – uitgaande van de eerder genoemde gematigd positieve inkomensontwikkeling – het accent in de nieuwbouw nog sterker op de koopsector komen te liggen. Het accent ligt dan meer op duurdere koopwoningen, vanaf 280.000 euro. In het huursegment is van een verschuiving van de verdeling minder sprake. Zowel binnen de koopsector als binnen de huursector ligt het accent van de nieuwbouw van appartementen (Abf woningmarktverkenning).

### **Wat gaan we eraan doen**

#### ***Opgave 7: meer ruimte voor starters, jongeren en (jonge) gezinnen***

- We zien dat beleggers een belangrijke oorzaak zijn van de beperkte beschikbaarheid van betaalbare woonruimte. We willen daarom op regionaal niveau afspraken maken over het ontmoedigen van beleggers om betaalbare woningen op te kopen. Dit kan door het opnemen van zelfbewoningsplicht en/of een anti-speculatiebeding voor te verkopen woningen. Ook kan men denken aan erfpacht- of koopgarantconstructies. De regio neemt het initiatief voor het gezamenlijk opstellen van regionaal beleid. Door het reguleren van de middenhuurmarkt zetten we in op het beschikbaar houden van het prijssegment tussen €700-€900. We onderzoeken de mogelijkheden om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de middenhuur te waarborgen, bijvoorbeeld via een huisvestings- en doelgroepenverordening, bestemmings- of omgevingsplan, (anterieure) overeenkomst of de grondexploitatie.

#### ***Opgave 8: nieuwe goedkope woonconcepten voor nieuwe doelgroepen***

- Voor mensen die uitstromen uit BW-, MO- en jeugdinstellingen, arbeidsmigranten, stathouders, jongeren willen we in de regio stimuleren dat er nieuwe, goedkope en betaalbare

Magic Mix-concepten worden ontwikkeld waar een goed evenwicht tussen vragers en dragers wordt gevonden. Hiervoor sluiten we aan bij de opgaven 5 en 6 onder het thema Wonen en zorg. We streven ernaar deze woonconcepten zoveel mogelijk in permanente setting te realiseren door het in te bedden in het stedelijk weefsel.

- Als gevolg van de opkomst van zoveel nieuwe, deels kwetsbare doelgroepen, zijn er steeds meer mensen aangewezen op goedkope en betaalbare sociale huurvoorraad.
- Op regionaal niveau stemmen we de opgave van woonwagendstandplaatsen af. De gemeenten willen met de woningcorporaties in gesprek over de hiermee gemoeide opgave.

### 3.5. Beschikbaarheid

#### Wat is er aan de hand?

De regio heeft een grote aantrekkingskracht, met als gevolg dat het aantal huishoudens zal gaan stijgen. In de RAW baseren we de opgaven op de regionale woningbehoefte op basis van de prognoses. De bovenregionale vraag is hierin niet meegenomen.

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de regio stijgen van ruim 95.000 in 2015 naar bijna 106.000 in 2025 (+11.000) en 110.000 in 2030 (+4.000). In 2016 tellen we bijna 100.000 huishoudens in de regio, wat maakt dat we nog een groei verwachten van zo'n 10.000 huishoudens tot 2030. Een deel van de groei van de huishoudens valt te verklaren door vergrijzing en individualisering. De groei vindt grotendeels plaats in de gemeenten Zuidplas, Waddinxveen, Gouda en Bodegraven-Reeuwijk (marktonderzoek regio Midden-Holland, Fakton).

	Midden-Holland	Bodegraven-Reeuwijk	Gouda	Krimpenerwaard	Waddinxveen	Zuidplas
2015	95036	13400	31622	22779	10708	16527
2020	100887	14417	33107	24252	11730	17382
2025	105687	15150	34651	24898	12249	18742
2030	110436	15631	36598	25315	12850	20044

Figuur prognose BP 2016 (rapport Fakton)

Binnen deze behoefteprognose zien we behoefte aan een netto uitbreiding van de voorraad met 2.500 sociale huurwoningen vanaf 2015 tot 2030. De gemeenten spreken de volgende verdeling over de vijf gemeenten af:

- Bodegraven-Reeuwijk 350 woningen
- Gouda 1.010 woningen
- Krimpenerwaard 300 woningen
- Waddinxveen 370 woningen
- Zuidplas 440 woningen

De gemeenten rapporteren jaarlijks de voortgang van de realisatie van deze aantallen en spreken elkaar aan als de realisatie achterblijft.

Bij de hiervoor genoemde aantallen zorgen we voor een goed evenwicht tussen de verschillende prijssegmenten<sup>2</sup> van de sociale huurmarkt:

- Kwaliteitskortingsgrens (tot €424): voldoende aanbod voor jongeren tot 23 jaar
- 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens (tot €607 en €651): voldoende aanbod voor één-, twee- en meerpersoonshuishoudens die aanspraak maken op huurtoeslag

<sup>2</sup> Prijspeil 2019



- Liberalisatiegrens (tot €720): voldoende aanbod voor huishoudens die aangewezen zijn op sociale huur, maar geen aanspraak maken op huurtoeslag.

De ambitie van de vijf gemeenten bij het realiseren van bovengenoemde uitbreiding van de sociale huurvoorraad is:

- Bodegraven-Reeuwijk: De ambitie van Bodegraven-Reeuwijk, vastgelegd in de Nota Fonds Volkshuisvesting, is tenminste 20% van het woningbouwprogramma te realiseren in de sociale huursector. Het bovengenoemde aantal van 350 woningen geldt daarbij als minimum aantal.
- Gouda: Binnen de opgave van het realiseren van voldoende sociale huurwoningen vindt de gemeente het belangrijk om ook in het laagste prijssegment (huur onder de kwaliteitskortingsgrens) voldoende woningen in de voorraad te hebben, om ook voor jongeren betaalbare huisvestingsmogelijkheden te kunnen blijven bieden en daarmee te voorkomen dat zij wegtrekken. In combinatie met de inzet van middelen om de bestaande voorraad betaalbaar te houden dan wel maken (o.a. door inzetten van huurbeleid) streeft Gouda dan ook naar nieuwbouw in dit prijssegment. Daarnaast werkt de gemeente mee aan tijdelijke woningen in dit prijssegment, bijvoorbeeld in situaties voorafgaand aan sloop-nieuwbouw of transformatie. Doel is om de volgende segmentering van de sociale huur in Gouda te bereiken:
  - Onder de kwaliteitskortingsgrens: 10%
  - Tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens 69%
  - Tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens: 21%
- Krimpenerwaard: de gemeente streeft naar voldoende betaalbaar woningaanbod. Langetermijndoel is dat iedereen binnen 2 jaar een passende woning kan vinden. De ambitie uit de Woonvisie is het toevoegen van circa 100 sociale huurwoningen. Deze worden gerealiseerd. Om bovengenoemde aantallen te realiseren zijn aanvullende plannen nodig voor 200 sociale huurwoningen. De gemeente nodigt de woningcorporaties uit om hiervoor plannen te ontwikkelen.
- Waddinxveen: Het uitgangspunt is dat de voorraad sociale huurwoningen gelijke tred houdt met de omvang van de doelgroep. Bij nieuw op te starten projecten (na 2018) wordt ingezet op 30% sociale huur. .
- Zuidplas: De vraag naar sociale huurwoningen neemt tot 2030 in alle huurklassen toe. Dit hangt samen met de toename van het aantal oudere huishoudens. Naar verwachting zal de vraag naar nultredenwoningen in de huursector in alle huurklassen in 2030 25% van de totale behoefte zijn en in 2040 ruim 50%. In de Woonvisie van Zuidplas is voor de periode tussen 2018 en 2030 een toename van de sociale huurvoorraad geprognoseerd van 720 woningen.

In de middeldure huursector (tussen € 700 en € 900) is de regionale ambitie om tenminste 10% van het woningbouwprogramma in deze categorie te realiseren. Belangrijk daarbij is te waarborgen dat de woningen in deze prijsklasse gehandhaafd blijven door het reguleren van de huurstijgingen en het vastleggen van termijnen waarin deze woningen als huurwoning geëxploiteerd moeten worden. Verder is het bij dit segment van belang goed naar de lokale situatie te kijken. Zo geeft de gemeente Krimpenerwaard aan dat er niet veel vraag is naar middeldure huurwoningen en raamt de gemeente Zuidplas de extra behoefte aan middeldure huurwoningen tot 2030 op 200 woningen.

Ook in de betaalbare koopsector (tot € 225.000) is het van belang om nieuwbouw te realiseren. Door de verschillen in de woningvoorraad per gemeente wordt hier geen regionale ambitie voor geformuleerd. Maar bij de afstemming van de woningbouwprogramma's in de regio is dit wel een aandachtspunt.

Naast de prognoses is er momenteel een effectieve regionale vraag in de regio Midden-Holland van 585 – 755 nieuwbouwwoningen op jaarbasis, met name in de ontspannen woonmilieus. Met ontspannen woonmilieus wordt bedoeld op woonwijken met laag- en hoogbouw (marktonderzoek regio Midden-Holland). Deze nadruk op ontspannen woonmilieus is verklaarbaar vanuit de huidige voorraad, hoewel te verwachten valt dat de bovenregionale vraagdruk ook stedelijker woonmilieus mogelijk maakt. Om duurzaam te ontwikkelen is het goed om te kijken welk type woningen het beste passen bij de vraag van nu en bij de toekomstige vraag. De beste positieve toekomstwaarde voor de woningvoorraad, is een toevoeging van met name meergezinswoningen, vooral in de meer stedelijke woonmilieus (marktonderzoek regio Midden-Holland, Fakton).

Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, provinciaal en veel gemeentelijk beleid wordt prioriteit gegeven aan toevoeging op inbreidingslocaties: binnen het bebouwde gebied van steden en dorpen en binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. Dit zijn complexe ontwikkelingen vanwege gewenst behoud van groene ruimten in de stad, parkeerproblematiek en gezondheidseffecten van nieuwbouw (hittestress). Daarnaast ondervinden de gemeenten hinder bij de planvoorbereiding door strikte toepassing van het provinciale woonbeleid. Dit remt het tempo van woningbouw, waardoor deze dreigt achter te blijven bij de behoefteontwikkeling. Uitbreidingslocaties bieden dan een doorgaans makkelijker alternatief om in te spelen op de behoefte, zeker omdat een deel van de consumenten ook in een dergelijke nieuwbouwwijk wil wonen. Bovendien wordt voor de korte termijn hiermee voorzien in planrealisatie om spoedig in te kunnen spelen op de behoefte. Keerzijde is uiteraard dat deze uitbreiding een druk legt op de schaarse open ruimte in de regio en kosten op langere termijn (voor infra en beheer).

De ontwikkelingen op de woningmarkt kenmerken zich momenteel door snelle en grote veranderingen. We willen er als regio voor zorgen dat we up-to-date blijven met onze kennis van de woningmarkt door tweejaarlijks een update te maken van de woningmarktcijfers. De uitkomsten van het WoON 2018, De Grote Omgevingstest en de provinciale woningbehoefteramingen BP en WBR 2019 die naar verwachting medio 2019 beschikbaar komen, vormen de aanleiding voor een nieuwe update.

#### ***Vergroten beschikbaarheid goedkope huurwoningen***

Om te beoordelen of het aantal sociale huurwoningen met lage huren toereikend is voor de doelgroep is het niet alleen voldoende te kijken naar de *samenstelling van de woningvoorraad*. De *beschikbaarheid* van deze woningen voor nieuwe toetreders (vrijkomende woningen voor starters, vergunninghouders, etc.) is van even groot belang. Voor specifieke doelgroepen kunnen gemeenten, woningcorporaties en andere partijen daarnaast bijvoorbeeld kijken naar mogelijkheden voor hergebruik van bestaand vastgoed (denk aan leegkomend zorgvastgoed) of tijdelijk vastgoed (bijvoorbeeld voor studenten of arbeidsmigranten). Ook het stimuleren van doorstroming van oudere huishoudens naar geschikte woningen kan bijdragen aan het vergroten van de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen. De betaalbaarheid van wonen staat onder druk, mede als gevolg van de opkomst van nieuwe, deels kwetsbare doelgroepen. Om het aanbod van sociale huurwoningen uit te breiden is nieuwbouw in dit segment noodzakelijk.

Bij nieuwbouw van goedkope sociale huurwoningen kunnen de gemeenten samen optrekken bij het ontwikkelen van zeer goedkope bouwconcepten. Samenwerking tussen de vijf gemeenten kan schaalvoordeel opleveren die de noodzakelijke beperking van de bouwkosten mogelijk maken.

#### ***Opgave 9: inbreiding voor uitbreiding***

- Om in te spelen op de groei van nog zo'n 10.000 huishoudens is de bouwopgave tot 2030 groot. Hiervoor maken we programmeringsafspraken.

- De verdeling van deze opgave over de regio koppelen wij aan de woningbehoefte per gemeente en aan de huidige bouwplancapaciteit. Hierover maken we nieuwe programmeringsafspraken.
- We willen in de regio tot 2030 2.500 sociale huurwoningen realiseren, verspreid over de vijf gemeenten: Bodegraven-Reeuwijk 350, Gouda 1.010, Krimpenerwaard 300, Waddinxveen 370 en Zuidplas 440 woningen. We zorgen voor een goed evenwicht tussen de verschillende prijssegmenten van de sociale huurmarkt.
- In de middeldure huursector (tussen € 700 en € 900) is de regionale ambitie om tenminste 10% van het woningbouwprogramma in deze categorie te realiseren.
- Om tijdig in te kunnen spelen op de behoefte is een variatie aan woningbouw op inbreidings- en uitbreidingslocaties gewenst, met oog voor de voor- en nadelen van verschillende oplossingen. De prioriteit ligt vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en veranderende vraag in de toekomst bij inbreiding en aanwas bij bestaande kernen (stroken grond tegen een kern aan). We willen het hergebruik van voormalig zorgvastgoed, leegstaande kantoren en kwetsbare bedrijventerreinen voor wonen bevorderen. Hergebruik en transformatie willen we makkelijker mogelijk maken door het wegnemen van belemmerende regelgeving. Deze woningbouwplannen hoeven niet meer getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- We zorgen voor voldoende bouwplancapaciteit. Als blijkt dat we dat met inbreiding toch nog onvoldoende capaciteit hebben, dan zijn we ook bereid om mogelijkheden buiten bestaand stads- en dorpsgezicht te onderzoeken.
  - De kwalitatieve opgave vertalen we ook naar woningtypes. We spelen in op huishoudensverdunding en vergrijzing door in te zetten op het toevoegen van gelijkvloerse en kleinere woningen aan de woningvoorraad.
  - We bevorderen doorstroming voor ouderen naar aantrekkelijke, passende woonruimte, waardoor meer aanbod vrijkomt voor starters en jonge gezinnen.

#### ***Opgave 10: Meer kwaliteit en flexibiliteit in woningprogrammering***

- De gemeenten maken op regionaal niveau een analyse van de mate waarin het woningbouwprogramma tot 2025 aansluit bij de verwachte vraag, mede op basis van de uitkomsten van WoON 2018, De Grote Omgevingstest en de provinciale woningbehoefteramingen BP en WBR2019;
- De gemeenten maken op regionaal niveau een analyse van de verwachte effecten van het woningbouwprogramma op de toekomstwaarde van de bestaande voorraad;
- Gemeenten maken op regionaal niveau afspraken over kwalitatieve verbetering van het woningbouwprogramma en met de provincie over flexibilisering in de woningbouwprogrammering;
- Gemeenten stellen een procedure voor onderling afstemmen van programma's;
- Gemeenten faciliteren lokaal en regionaal de ontwikkeling van innovatieve, flexibele bouwmethoden; voorbeelden van deze bouwmethoden delen zij op regionaal niveau met het oogmerk om innovatieve aanpakken regionaal in te zetten.
- De regiogemeenten streven naar eenduidigheid in de huisvestingsverordeningen en het woonruimteverdeelsysteem. We streven ernaar om één gezamenlijke verordening op te stellen en één verdeelsysteem te hanteren, waarbij lokaal maatwerk en experimenteeruimte mogelijk blijft.

## 4. Actielijst: opmaat naar uitvoeringsprogramma

De tien opgaven zoals die beschreven staan in hoofdstuk 3 bieden een basis voor de concretisering van een uitvoeringsprogramma. In dit hoofdstuk vatten wij de opgaven en acties samen in een handzaam overzicht, dat samen met de corporaties, zorgaanbieders, ontwikkelaars en andere ketenpartners kan worden uitgewerkt in actiehouders en jaarschijven.

Opgave 1: Gevarieerd woon- en leefklimaat	Actiehouder	jaarschijf
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Om de regio aantrekkelijk en bereikbaar te houden, is het van belang dat gemeenten, regio, provincie en Rijk zich met vereende kracht inzetten voor investeringen in de infrastructuur. Dit betreft zowel de grote uitvalswegen (er liggen besluiten over verbreding van de A20), als de extra aanleg en het onderhoud van wandel- en fietsroutes (Strategische agenda Regio Midden-Holland).</li> <li>• Langs de multimodale ontsluiting, het Hoogwaardige Openbaar Vervoersnetwerk en de A12 en A20 willen wij kansen voor verstedelijking optimaal benutten.</li> <li>• We willen dat mensen in de regio kunnen kiezen uit een breed scala van kwaliteiten. Dit vertaalt zich in woonmilieu-accenten per gemeente.</li> <li>• In onze nieuwe planningsmethodiek introduceren we een instrument om te monitoren hoe de bovenregionale vraag zich gaat ontwikkelen. Op basis daarvan stellen we periodiek vast welke bovenregionale opgave er dient te worden vervuld. De RAW gaat uit van een herbevestiging van de bestaande bestuurlijke afspraken met de provincie Zuid-Holland over de bovenregionale woonbehoefte.</li> </ul>		
Opgave 2: Duurzaamheid: regionaal wat moet, lokaal wat kan	Actiehouder	jaarschijf
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De regio heeft een primaire rol om te werken aan duurzame collectieve energieopwekking voor de woningvoorraad. <ul style="list-style-type: none"> <li>• De rol van de regio bij verduurzaming van bestaand bezit is die van verbinder en kennisontwikkelaar. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ In de rol van verbinder willen we bevorderen dat de energietransitie op een meer planmatige dan incidentele manier wordt gerealiseerd. Hiervoor is de ODMH een belangrijke partner.</li> <li>○ Bij kennisontwikkeling denken we aan het delen van kennis die wordt opgedaan door innovaties in de bestaande en nieuwbouw en ook door bewustwording bij inwoners te bevorderen rondom bespaarmogelijkheden, bijvoorbeeld door de inzet van energieambassadeurs. Ook willen we inwoners uitdagen en een platform bieden om met eigen oplossingen te komen. De gemeenten ontwikkelen een gezamenlijke aanpak voor voorlichting aan eigenaar-bewoners en sluiten hiervoor aan bij het regionaal loket duurzaam bouwen.</li> </ul> </li> <li>• De gemeenten maken hun eigen warmteanalyse. De regio bundelt de warmteanalyses en biedt die aan bij het Rijk.</li> </ul> </li> </ul>		
Opgave 3: Duurzaam is meer comfort en betaalbaar, ook voor huishoudens met lage inkomens	Actiehouder	jaarschijf

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij maken het verstrekken van verduurzamingspakketten aantrekkelijk. Hiervoor werken we samen met banken, bouwbedrijven en ontwikkelaars. Als laagrentende duurzaamheidsleningen door gemeenten goedkoper kunnen worden verstrekt door gezamenlijk in te kopen dan pakken we dat regionaal op.</li> <li>• Wij kunnen de energietransitie versnellen door het bevorderen van doorstroming. Als we duurzame woningen realiseren voor ouderen, dan komen er eengezinswoningen vrij voor starters en (jonge) gezinnen.</li> </ul>		
<b>3. Opgave 4: evenwichtige spreiding intramuraal, beschut en zelfstandig wonen voor ouderen</b>	Actiehouder	jaarschijf
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We bevorderen dat de huisvestingsopgave van intramurale en extramurale woonconcepten op elkaar wordt afgestemd door samenwerking tussen zorgkantoor, zorgaanbieders, gemeenten en corporaties.</li> <li>• Naast een goede spreiding van intramurale woonvormen zetten de regiogemeenten zich in voor voldoende aanbod in een meer beschutte setting op niveau van wijken en kernen. We denken daarbij aan hofjesconcepten, vormen van groepswonen voor ouderen enzovoorts.</li> <li>• Concentraties van kwetsbaarheid in bepaalde kernen, wijken of buurten willen we voorkomen. Hiertoe willen we op regionaal niveau een convenant afsluiten over een goede spreiding van woonvormen voor bijzondere doelgroepen, met daaraan gekoppeld een fijnmazige zorginfrastructuur.</li> <li>• Voor mensen die zelfstandig kunnen blijven wonen willen de regiogemeenten bewustwording bevorderen rondom mogelijkheden van woningaanpassingen. De regio draagt daar aan bij door kennisuitwisseling.</li> <li>• In samenhang met de verduurzamingsopgave willen we doorstroming bevorderen (opgave 3). Als we duurzame woningen realiseren voor ouderen, dan komen er eengezinswoningen vrij voor starters en (jonge) gezinnen. De regio wil hieraan bijdragen door kennisuitwisseling van voorbeelden.</li> <li>• Bij de ontwikkeling of transformatie van nieuw woonzorgvastgoed is toekomstwaarde en alternatieve aanwendbaarheid de norm. Panden dienen in de toekomst met eenvoudige ingrepen kunnen worden getransformeerd in woonruimte voor andere doelgroepen.</li> </ul>		
<b>Opgave 5: gezamenlijke inspanning voor de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang</b>	Actiehouder	jaarschijf

<ul style="list-style-type: none"> <li>• De regiogemeenten spannen zich er voor in dat er voldoende woningen per jaar beschikbaar komen voor de uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en andere tijdelijke verblijfsinstellingen.</li> <li>• We willen experimenteren met creatieve oplossingen, waarbij we ook kijken naar vernieuwende woonvormen door Magic Mix-concepten te realiseren. Hiervoor benutten we kansen door middel van het transformeren van voormalig zorgvastgoed, kantoren of schoolgebouwen en het ontwikkelen van woonvormen, eventueel met een semipermanent karakter.</li> <li>• REAKT in Gouda, een inloopvoorziening voor 'zwaardere' doelgroepen vervult een regionale taak in de maatschappelijke opvang. Zo zijn er meer regionale voorzieningen voor opvang en Beschermd Wonen die we na 2020 gezamenlijk financieel overeind willen houden.</li> <li>• We zetten in op de realisatie van 3-5 Skaeve Huse of een vergelijkbaar concept uiterlijk in 2020. We nemen als regio de verantwoordelijkheid voor een goede beheersmatige invulling met 24/7-toezicht met gebruik van alle technische mogelijkheden.</li> <li>• De gemeenten, corporaties en zorginstellingen werken samen met de buurtbewoners aan draagvlak voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit gaat gepaard met tijdige inzet van de hulpverlening en indien nodig, adequate bestrijding van overlast.</li> </ul>		
<b>Opgave 6: regie en afstemming voor jeugdzorg vanuit project Gewoon Thuis Jeugd</b>	Actiehouder	jaarschijf
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensieve zorg aan huis in combinatie met af en toe logeren is nog niet goed geregeld in de regio. Vanuit GTJ maken we de logeerfunctie beter mogelijk, onder andere door hiervoor in bestemmingsplannen ruimte te bieden.</li> <li>• Ook willen we dat jeugdigen vaker terecht kunnen in een huiselijke setting in plaats van residentieel, als ze dan toch uit huis moeten. Dat betekent dat we in regio meer pleegzorgouders willen en meer gezinshuizen.</li> <li>• Voor de uitstroom uit kamertraining zorgen we ervoor dat er voldoende goedkope studio's en kamers beschikbaar zijn, al of niet met een beschut wonen karakter.</li> </ul>		
<b>Opgave 7: meer ruimte voor jongeren en (jonge) gezinnen</b>	Actiehouder	jaarschijf
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door het reguleren van de middenhuurmarkt zetten we in op het beschikbaar houden van het prijssegment tussen €700-€900. We onderzoeken de mogelijkheden om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de middenhuur te waarborgen, bijvoorbeeld door middel van de huisvestings- en doelgroepenverordening, bestemmings- of omgevingsplan of de grondexploitatie.</li> </ul>		
<b>Opgave 8: nieuwe goedkope woonconcepten voor nieuwe doelgroepen</b>	Actiehouder	jaarschijf

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor mensen die uitstromen uit BW-, MO- en jeugdinstellingen, arbeidsmigranten, statushouders, jongeren willen we in de regio stimuleren dat er nieuwe, goedkope en betaalbare Magic Mix-concepten worden ontwikkeld waar een goed evenwicht tussen vragers en dragers wordt gevonden. We streven ernaar deze woonconcepten zoveel mogelijk in permanente setting te realiseren door het in te bedden in het stedelijk weefsel.</li> <li>• Op regionaal niveau stemmen we de opgave van woonwagendstandplaatsen af. De gemeenten willen met de woningcorporaties in gesprek over de hiermee gemoede opgave.</li> </ul>		
<b>Opgave 9: inbreiding voor uitbreiding</b>	Actiehouder	jaarschijf
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Om in te spelen op de groei van nog zo'n 10.000 huishoudens is de bouwopgave tot 2030 groot. Hiervoor maken we programmeringsafspraken.</li> <li>• De verdeling van deze opgave over de regio koppelen wij aan de woningbehoefte per gemeente en aan de huidige bouwplancapaciteit. Hierover maken we nieuwe programmeringsafspraken.</li> <li>• We willen in de regio tot 2030 2.500 sociale huurwoningen realiseren, verspreid over de vijf gemeenten: Bodegraven-Reeuwijk 350, Gouda 1.010, Krimpenerwaard 300, Waddinxveen 370 en Zuidplas 440 woningen. We zorgen voor een goed evenwicht tussen de verschillende prijssegmenten van de sociale huurmarkt.</li> <li>• In de middeldure huursector (tussen € 700 en € 900) is de regionale ambitie om tenminste 10% van het woningbouwprogramma in deze categorie te realiseren. Belangrijk daarbij is te waarborgen dat de woningen in deze prijsklasse gehandhaafd blijven en goed naar de lokale situatie te kijken omdat de behoefte per gemeente kan variëren</li> <li>• De prioriteit ligt vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en veranderende vraag in de toekomst bij inbreiding en aanwas bij bestaande kernen (stroken grond tegen een kern aan).</li> <li>• We willen het hergebruik van voormalig zorgvastgoed, leegstaande kantoren en kwetsbare bedrijventerreinen voor wonen bevorderen. Hergebruik en transformatie willen we makkelijker mogelijk maken door het wegnemen van belemmerende regelgeving. Deze woningbouwplannen hoeven niet meer getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.</li> <li>• We zorgen voor voldoende bouwplancapaciteit. Als blijkt dat we dat met inbreiding toch nog onvoldoende capaciteit hebben, dan zijn we ook bereid om mogelijkheden buiten bestaand stads- en dorpsgezicht te onderzoeken.</li> </ul> <p>○ De kwalitatieve opgave vertalen we ook naar woningtypes. We spelen in op huishoudensverdunning en vergrijzing door in te zetten op het toevoegen van gelijkvloerse en kleinere woningen aan de woningvoorraad.</p>		
<b>Opgave 10: Meer kwaliteit en flexibiliteit in woningprogrammering</b>	Actiehouder	jaarschijf

<ul style="list-style-type: none"> <li>• de gemeenten maken op regionaal niveau een analyse van de mate waarin het woningbouwprogramma tot 2025 aansluit bij de verwachte vraag mede op basis van de uitkomsten van WoON 2018, De Grote Omgevingstest en de provinciale woningbehoefteramingen BP en WBR2019;</li> <li>• de gemeenten maken op regionaal niveau een analyse van de verwachte effecten van het woningbouwprogramma op de toekomstwaarde van de bestaande voorraad;</li> <li>• gemeenten maken op regionaal niveau afspraken over kwalitatieve verbetering van het woningbouwprogramma en met de provincie over flexibilisering in de woningbouwprogrammering;</li> <li>• gemeenten stellen een procedure voor onderling afstemmen van programma's;</li> <li>• Gemeenten faciliteren lokaal en regionaal de ontwikkeling van innovatieve, flexibele bouwmethoden; voorbeelden van deze bouwmethoden delen zij op regionaal niveau met het oogmerk om innovatieve aanpakken regionaal in te zetten.</li> <li>• De regiogemeenten streven naar eenduidigheid in de huisvestingsverordeningen en het woonruimteverdeelsysteem. We streven ernaar om één gezamenlijke verordening op te stellen en één verdeelsysteem te hanteren, waarbij lokaal maatwerk en experimenteeruimte mogelijk blijft.</li> </ul>		
--	--	--