

Woon(zorg)visie 2030



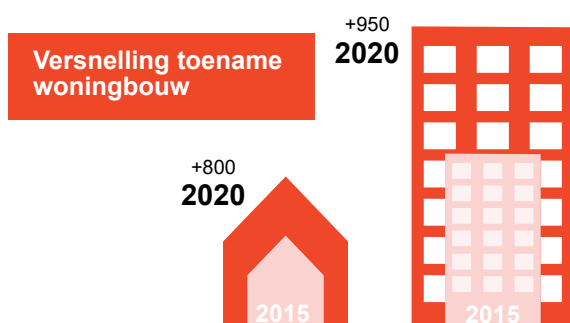
Doel van de woon(zorg)visie 2030

De woon(zorg)visie 2030 heeft als doel 'Aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor mensen met een zorgbehoefte. Hij beschrijft de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gouda in de komende jaren. De visie gaat verder op de koers die in de woonvisie 2015-2020 is ingezet, aangevuld met onder andere de ambities uit het coalitieprogramma van 2018. Belangrijk onderwerp in de visie is het verbeteren van de woonsituatie van kwetsbare doelgroepen. De woonvisie is daarom verbreed tot een woon(zorg)visie. De woonzorgvisie is opgesteld na gesprekken met woningcorporaties, huurdersorganisaties, makelaars en ook zorgaanbieders en cliëntvertegenwoordigers.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid woningen staan onder druk. De gemeente vindt het daarom belangrijk om bij te sturen. De woon(zorg)visie geeft daarbij richting aan het eigen handelen van de gemeente Gouda en het gemeentebestuur doet hiermee een oproep aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de realisatie van een gevarieerd en duurzaam aanbod van woningen, toegankelijk (en betaalbaar) voor iedereen. De gemeente maakt hiervoor onder andere prestatieafspraken met woningcorporaties en maakt afspraken met ontwikkelende partijen om betaalbaar woningen te realiseren.

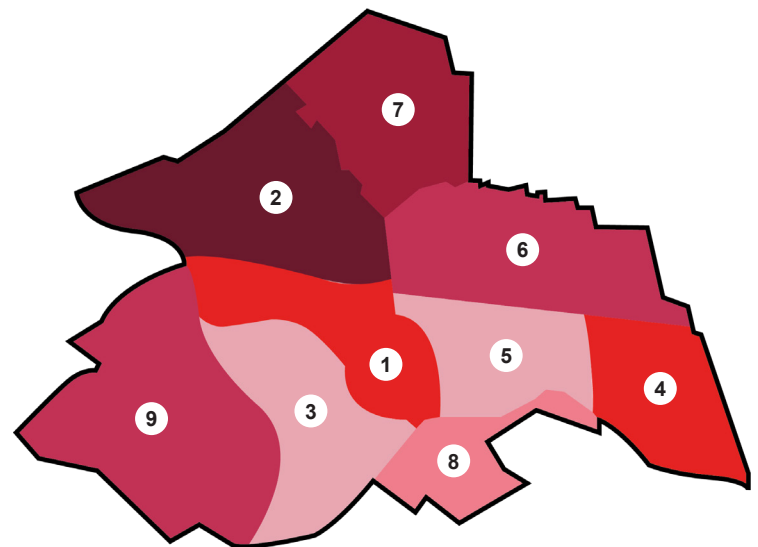
Ontwikkelingen

Gouda had een woonvisie die keek naar de periode 2015-2020. De situatie in het wonen en de woningbehoeften zijn de afgelopen jaren sterk veranderd, door allerlei factoren. En dus is het tijd voor een nieuwe visie. In 2020 telde Gouda zo'n 33.500 woningen.



De vraag naar woningen is landelijk en (dus) ook in Gouda sterk gegroeid. Ook in Gouda zijn meer woningen nodig, in alle segmenten. Landelijk is er een tekort aan sociale huurwoningen. De behoefte is groot bij starters, middeninkomens en bijzondere doelgroepen. Bovendien wordt er een toename verwacht van het aantal huishoudens in Gouda, door meer kleinere huishoudens en toenemende migratie. Niet alleen groeit de woningbehoefte, daarnaast liggen er andere stevige opgaven, zoals verduurzaming. De Regionale Energiestrategie (Midden- Holland) en de Transitievisie Warmte Gouda beschrijven de overstap naar een aardgasvrij Gouda. En die hebben natuurlijk ook gevolgen voor de woningen in Gouda. Andere belangrijke ontwikkelingen zijn de veranderingen in het sociaal domein. Die hebben ook gevolgen voor de woningbehoefte, bijvoorbeeld van mensen met fysieke beperkingen, ouderen met zorgbehoefte, kwetsbare jongeren en mensen die eerst in een instelling woonden.

Woningen in Gouda 2019 verdeling per wijk



Binnenstad 1 Koopwoningen: 44% Sociale huur: 22% Particuliere huur: 34%	Goverwelle 4 Koopwoningen: 66% Sociale huur: 28% Particuliere huur: 6%	Plaswijk 7 Koopwoningen: 57% Sociale huur: 37% Particuliere huur: 6%
Bloemendaal 2 Koopwoningen: 55% Sociale huur: 22% Particuliere huur: 23%	Kort Haarlem 5 Koopwoningen: 57% Sociale huur: 37% Particuliere huur: 6%	Stolwijkersluis 8 Koopwoningen: 92% Sociale huur: 0% Particuliere huur: 8%
Korte Akkeren 3 Koopwoningen: 54% Sociale huur: 39% Particuliere huur: 7%	Noord 6 Koopwoningen: 57% Sociale huur: 28% Particuliere huur: 15%	Westergouwe 9 Koopwoningen: 70% Sociale huur: 20% Particuliere huur: 10%

Totaal Gouda:

30% sociale huurwoning

14% particuliere huurwoning

56% koopwoning

1. Bouwen naar behoefte

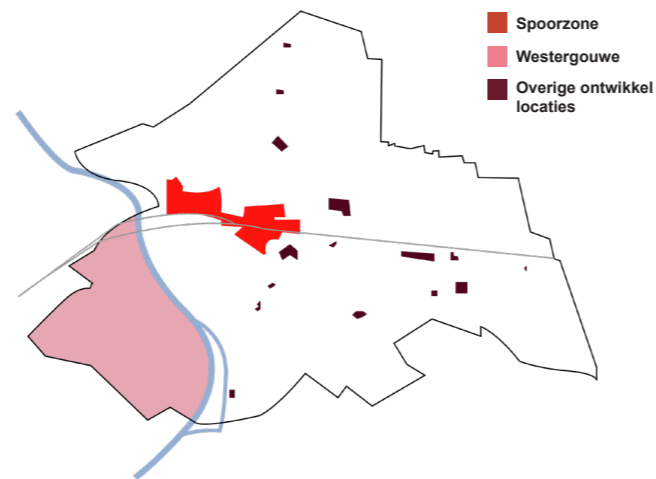
Gouda wil een stad zijn waar het voor iedereen mogelijk is om te kunnen wonen. Betaalbaarheid, toekomstbestendigheid en een gevarieerd woningaanbod zijn daarbij essentieel. De komende tien jaar moeten er zeker zo'n 3600 woningen in Gouda bijkomen. Dat is berekend in provinciale prognoses. Momenteel blijkt dat met name starters moeilijk aan een woning kunnen komen. Daardoor groeit het aantal jongeren dat bij hun ouders woont. Onder andere voor deze starters is er behoefte aan meer betaalbare appartementen voor 1- of 2-persoonshuishoudens. Om gezinnen een plek te bieden in Gouda zijn daarnaast ook woningen voor die groep nodig. Huurwoningen worden vooral in appartementen toegevoegd.

Om dat mogelijk te maken zijn twee locaties met grootschalige nieuwbouw voorzien: de Spoorzone en Westergouwe. De Spoorzone wordt een stedelijke woonomgeving met veel groen en goede voorzieningen. Er komen woningen voor starters, ouderen en gezinnen. De andere locatie is Westergouwe met verschillende buurten en woningen. Hiervoor is onlangs de derde fase van het stedenbouwkundige plan vastgesteld.

Als uitgangspunt hanteert Gouda dat van nieuwbouw 1/3 sociale huur betreft en 1/5 uit middensegment (vrije sector met huur tussen €752,- en €950,- per maand) bestaat of 'bereikbare' koop (tot € 260.000,-).* Deze verhouding gaat gelden voor alle nieuwbouwprojecten. Op basis van berekeningen zouden er dus tot 2030 circa 1200 sociale huurwoningen bij moeten komen. Gouda onderzoekt de invoering van het Fonds betaalbaar wonen waarmee ontwikkelaars een te laag percentage aan sociale woningen en middenhuur 'af kunnen kopen'. Met dit fonds kan de gemeente sociale huur- en midden- huurwoningen elders realiseren.

Toekomstbestendige woningen moeten een oplossing bieden voor de lange termijn. Dat betekent dat tijdelijke woonoplossingen, die de druk tijdelijk verlichten wel mogelijk zijn, maar slechts als aanvulling op het woningbouwprogramma van Gouda. Dat kan bijvoorbeeld door leegstaand vastgoed tot tijdelijke woningen om te bouwen.

*Deze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd

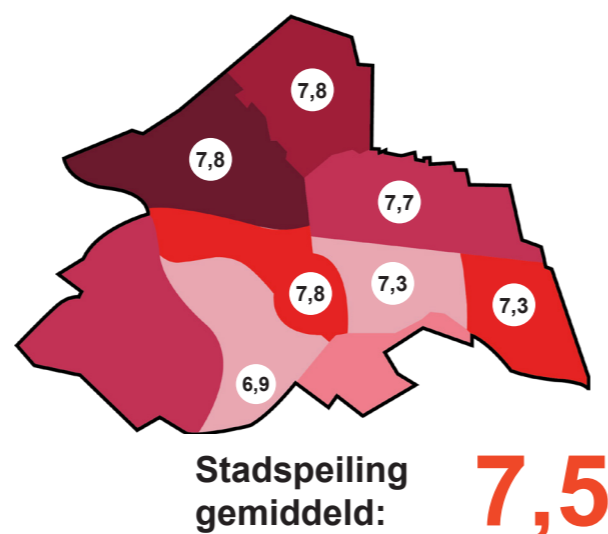


2. Gemengde wijken

Uit peilingen en de leefbaarheidsbarometer blijkt dat Gouwenaren hun eigen buurt goed waarderen met een rapportcijfer 7,5. Gouda wil dat er in alle wijken een goede balans blijft tussen jong en oud, niet-vermogend en vermogend, mensen met en zonder migratieachtergrond, enzovoort. De gemeente wil een zo inclusief mogelijk Gouda waar iedereen zichzelf kan zijn en mensen in alle verscheidenheid samenleven. In zulke inclusieve wijken wonen ouderen en mensen in een kwetsbare positie langer en weer zelfstandig. In de eerste plaats doet de gemeente een beroep op alle inwoners om onderlinge banden te versterken. Met aandacht voor kwetsbare groepen, door opvattingen en culturele achtergronden te delen en de veiligheid in de wijk te borgen.

Om de Goudse wijken gemengd en sterk te houden, streeft Gouda in de woningbouwprogrammering een gelijkmatige spreiding van verschillende woningtypen en prijsklassen na.

Particuliere beleggers kopen steeds vaker goedkope koopwoningen voor de verhuur. Woningen zijn dan een verdienmodel en woningzoekenden hebben vanwege de woningschaarste te maken met hoge huren. Ook levert dit soms leefbaarheidsproblemen op. Gouda wil de ongewenste effecten tegengaan door kamerverhuur te reguleren en een zelfbewoningsplicht in te stellen waar de leefbaarheid onder druk staat, als dat wettelijk mogelijk is (voor de bestaande voorraad).



Actiepunten: 'bouwen naar behoefte'

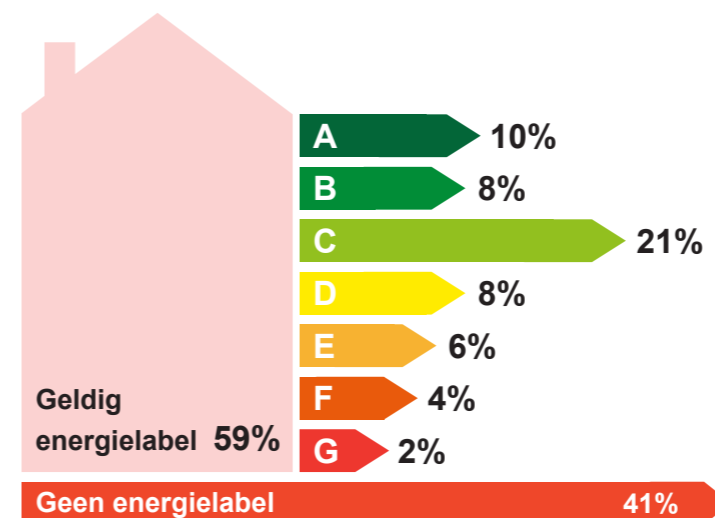
1. Versnellen van woningbouw naar gemiddeld 360 woningen/jaar op basis van huidige provinciale prognoses
2. Woningbouw richten op jongeren, gezinnen en ouderen door bij projecten 1/3 sociale huur en 1/5 middensegment te hanteren
3. Ontwikkelen van een Fonds betaalbaar wonen om geld te bestemmen voor betaalbare woningen
4. Samenwerking met woningcorporaties en (andere) verhuurders versterken

Actiepunten: 'gemengde wijken'

1. Investeren in een prettige leefomgeving door ongewenste kamerverhuur tegen te gaan en een registratieplicht voor toeristische verhuur in te stellen.
2. Kwetsbare huurders te beschermen en 'goed verhuurderschap' te verlangen van verhuurders
3. Gevarieerde en inclusieve wijken realiseren door het bieden van een gevarieerde woningvoorraad en aandacht voor contact tussen verschillende groepen, met speciale aandacht voor mensen die minder mobiel zijn

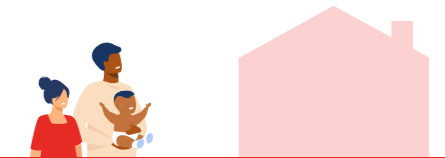
3. Verduurzamen

De gemeente Gouda heeft de ambitie om in 2040 energie- en CO₂ neutraal te zijn en zo min mogelijk fossiele brandstoffen te gebruiken. Belangrijk daarvoor is om de energiebehoefte in woningen te verminderen. Voor nieuwbouwwoningen gelden hoge energieprestaties en is dat geregeld in allerlei bouwvoorschriften. Voor de bestaande woningen is dat te bereiken door goed te isoleren en door over te schakelen naar elektrisch koken en verwarmen. Daar is nog een flinke stap te zetten omdat nu 2/3 van de Gouwenars nog op gas kookt. Woningcorporaties hebben al initiatieven genomen met maatregelen aan hun woningen, waardoor ze gemiddeld een energielabel B hebben.



De corporaties zullen hun woningen in de toekomst aardgasvrij maken. Hierover maakt de gemeente met hen (prestatie)afspraken. Door het opwekken van hernieuwbare energie worden woningen ook energieneutraal. Dat kan bijvoorbeeld met zonneboilers en zonnepanelen. Met voorlichting stimuleert de gemeente de Gouwenaren om individueel en gezamenlijk hierin te investeren. Met de Transitievisie Warmte geeft de gemeente aan welke alternatieven mogelijk zijn om van het aardgas af te gaan en welke gebieden daarvoor als eerste in aanmerking lijken te komen. In deze warmtetransitie heeft de gemeente de regie, maar is samenwerking met inwoners, bedrijven, corporaties en

netwerkbeheerders onmisbaar. Voor de woningbouw wil Gouda het circulair bouwen stimuleren: het verminderen van afval- en het hergebruiken van bouwmaterialen. En bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken wordt rekening gehouden duurzame mobiliteit: voldoende laadpalen voor elektrische auto's, fietsvoorzieningen, goede aansluiting op openbaar vervoer.



Actiepunten: 'verduurzamen'

1. Uitvoering geven aan de Transitievisie Warmte samen met onder andere woningcorporaties, netbeheerders en bewoners
2. Het verduurzamen van de woningen te stimuleren door voorlichting en campagnes (maak Gouda Duurzaam)
3. Kwaliteit van de woningen verbeteren (wooncomfort, veiligheid, voorkomen vocht en brand etc)

4. Wonen voor iedereen

De doorstroming in het wonen is momenteel beperkt. Ouderen, waarvan de kinderen uit huis zijn gegaan, ervaren financiële drempels om van hun eengezinswoning naar een appartement te gaan. Bovendien is een verhuizing naar een verzorgingshuis niet meer vanzelfsprekend. Daardoor komen er voor lage- en middeninkomens weinig woningen vrij. Dat is onder andere te zien aan de toename van het aantal woningzoekenden voor een sociale huurwoning. Zolang er schaarste is, zal er een zo eerlijk mogelijke wijze van woningtoewijzing moeten zijn.

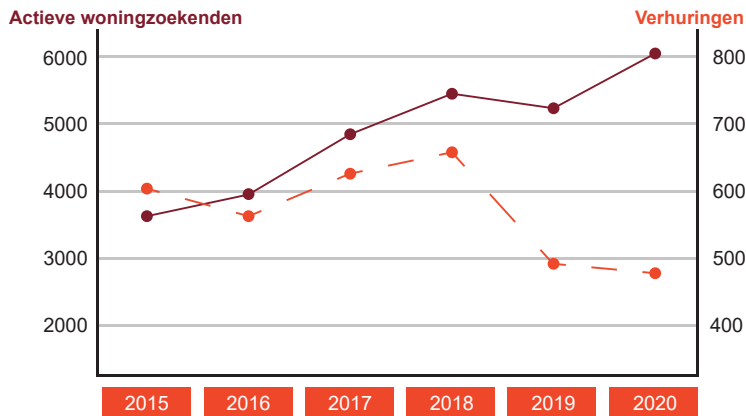
Voor de sociale huurwoningen gaat de toewijzing via de huisvestingsverordening. Daar wordt jaarlijks op toegezien. Als een groep een beduidend lagere slaagkans heeft op een woning dan andere groepen, worden de spelregels van de woningtoewijzing gewijzigd. Vanwege de schaarste leidt dat helaas weer tot lagere kansen voor de andere groepen. Mensen met een urgentieverklaring en spoedzoekers en statushouders en mensen met een zorgbehoefte krijgen voorrang in de toewijzingsprocedure. Die voorrang wordt niet zomaar verleend en de gemeente zorgt ervoor dat deze toewijzing aan hen en aan reguliere woningzoekenden in balans blijft. Ondanks deze eerlijke toewijzingsmethode moeten mensen vaak jaren wachten op een woning. Nieuwbouw vormt daarvoor toch een belangrijke sleutel.

Naast 'gewone' woningen moet er in Gouda ruimte zijn voor alternatieve woonvormen. Woonwensen veranderen namelijk en de voorkeur groeit onder andere naar kleinschalige woonvormen, zoals hofjes. Omdat ouderen vaak de sleutel zijn tot een verbeterde doorstroming, krijgen alternatieve woonvormen voor ouderen en bijzondere doelgroepen meer aandacht ten opzichte van andere plannen.

Ontwikkeling sociale huurwoningen

De mutatiegraad (het aantal woningen dat vrijkomt voor verhuur ten opzichte van het totale aantal woningen (in de betreffende eigendomsvorm) is de afgelopen jaren afgenomen, terwijl het aantal woningzoekenden juist is toegenomen.

Aantallen in de sociale huursector



Actiepunten: 'wonen voor iedereen'

1. Vergroten van de mogelijkheden voor huisvesting voor jongeren, door nieuwbouw, continueren van startersleningen en onderzoek mogelijkheden in de bestaande bouw
2. Doorstroming op de woningmarkt bevorderen
3. De slaagkans van verschillende groepen onderzoeken en indien nodig bij te sturen in de woningtoewijzing
4. Zorgen voor uitbreiden van standplaatsen voor woonwageneigenaren
5. Stimuleren alternatieve woonvormen

5. Weer en langer thuis

Iedereen heeft recht op een goede woonplek. Een aantal specifieke doelgroepen krijgen vanwege hun kwetsbare positie daarin meer aandacht. En het aantal mensen in deze doelgroepen neemt de komende 10 jaar sterk toe. Van 33.500 Goudse woningen zijn er circa 4100 huishoudens bij wie sprake is van mobiliteitsbeperkingen, wat neerkomt op 12% van het totaal. Dit aantal neemt door de vergrijzing toe tot bijna 5200 in 2030. Daarnaast neemt het aantal andere bijzondere doelgroepen toe, waaronder mensen met dementie en mensen die uit instellingen komen etc. De gemeente wil dat ouderen op een prettige manier langer thuis kunnen wonen. Daarvoor moet de woning natuurlijk geschikt zijn. Dat kan door bestaande woningen aan te passen, maar ook door ze stimuleren om te verhuizen naar geschikte woningen. Naar een woning met al aanvullende voorzieningen, in een gebouw met

scootmobielruimte, in de nabijheid van de supermarkt en met de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten. Samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties wil de gemeente ouderen goed informeren over de mogelijkheden van verhuizen naar passender woningen. Met als bijkomend voordeel dat hun (eengezins)woning vrijkomt voor jonge gezinnen.

De gemeente heeft een rol voor de mensen, die niet zelfredzaam zijn. Het ondersteunt daarbij niet alleen de mensen die zorg behoeven, maar ook de mantelzorgers. Voor bijzondere doelgroepen wil de gemeente Gouda werken aan preventie en aan een goede huisvesting en inpassing in de wijk. Met Beschermd Wonen, beschutte woonvormen, tijdelijke voorzieningen voor dak- en thuislozen en goede begeleiding wil gemeente Gouda mensen stap voor stap geleiden naar zelfstandig wonen. Maar die terugkeer naar zelfstandig wonen is helaas niet voor iedereen mogelijk. Voor die mensen, die niet zelfstandig kunnen wonen zijn er verschillende woonzorgconcepten. De huisvesting is dan maatwerk en daarbij werken de gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en het zorgkantoor nauw samen.

De woningmarkt is bedoeld voor iedereen. Ten tijde van een sterke behoefte aan meer woningen, is het dringen tussen meerdere groepen om een woning te kunnen bemachtigen. In de woon(zorg)visie 2030 wordt een aantal specifieke doelgroepen uitgelicht, die vanwege een kwetsbare situatie meer aandacht vergen. Het doel is een evenwicht te vinden in een passende huisvesting van deze groepen én een woningmarkt te vormen die reguliere woningzoekenden een plek geeft.

Gemeente Gouda onderscheidt in ieder geval de volgende (bijzondere) doelgroepen:

Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

Mensen met een verstandelijke beperking

'Uitstromers' uit beschermd en beschut wonen

'Uitstromers' uit Maatschappelijke Opvang

Kwetsbare jongeren

Actiepunten: 'weer en langer thuis'

1. Stimuleren van langer thuis wonen (bijvoorbeeld door levensloop bestendig bouwen en aanpassingen woningen)
2. Passende huisvesting bieden voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld Housing first en Gouwe Huse)
3. Voorkomen dakloosheid en huisuitzettingen
4. Versterken samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties, zorgkantoor en zorgaanbieders
5. Realisatie van geclusterde woonvormen voor verschillende groepen