

## Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028

met aandacht voor wonen, zorg en duurzaamheid

### Programma Volkshuisvesting

#### Voorwoord

Beste lezer,

Wij zijn trots op de nieuwe woonvisie die voor u ligt:

*Vitale kernen in het groen. Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028: met aandacht voor wonen, zorg en duurzaamheid – Programma Volkshuisvesting.*

In deze woonvisie zetten we in op het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een passende woning en prettige en passende woon- en leefomgeving. We willen tot 2040 4.000 woningen bouwen. Locaties binnen de kernen zijn schaars. En waar er nog ruimte is willen we ook groen behouden. Daarom zullen we vooral aan de randen van onze kernen moeten bouwen. Hierbij hebben we aandacht voor onze ruimtelijke en groene structuur die ons mooie gebied kenmerkt. Van de 4.000 woningen zetten we in op 30% sociale huurwoningen. Ook zetten we fors in op de bouw van middenhuur en betaalbare koopwoningen. In totaal moet 75% van de woningen in nieuwbouwplannen betaalbaar zijn.

De nieuwe woonvisie heeft een andere boodschap dan onze woonvisie uit 2017. Zes jaar geleden spraken we de ambitie uit 3.000 woningen te bouwen en zagen we slechts behoefte aan 200 nieuwe sociale huurwoningen. Daarbij moest de hele opgave een plek krijgen binnen de bestaande grenzen van de kernen. In 2023 ziet de wereld er anders uit. De opgaves zijn groot. Klimaatverandering, zorgdragen voor voldoende passende woningen voor een vergrijzende samenleving, tekort aan starterswoningen, verschillende (zorg)doelgroepen die langer zelfstandig thuis (moeten) wonen, de groeiende groep mensen die een beroep moet doen op de sociale huursector en een groot tekort aan woningen, zijn maar enkele voorbeelden.

We zullen niet in de termijn van één woonvisie alle opgaves die in het verleden zijn ontstaan het hoofd kunnen bieden. Maar door kaders en duidelijke doelen te stellen, willen we een grote stap vooruit zetten. Het bouwen van woningen draagt eraan bij dat inwoners in hun geliefde Krimpenerwaard kunnen blijven wonen. Jongeren hoeven niet te vertrekken om een passende woning te vinden. Jonge gezinnen blijven of verhuizen op latere leeftijd terug naar onze gemeente. We hebben te maken met een ouder wordende bevolking en dat brengt nieuwe behoeften aan verschillende woonvormen en soms ook een zorgvraag met zich mee. Ook zijn er andere doelgroepen die zorg behoeven en een eigen plek nodig hebben. Het hebben van een dak boven je hoofd is een basisbehoefte. Maar er is nog zoveel meer dat bijdraagt aan prettig kunnen wonen en goed in je vel zitten. Een sterke sociale basis met een laagdrempelig aanbod van activiteiten stimuleert ontmoeting en voorkomt eenzaamheid. De woonvisie heeft niet alleen aandacht voor stenen, maar ook voor het sociale gedeelte van wonen en de zorg die sommige mensen nodig hebben. De woonvisie is daarom niet alleen een woonvisie, maar tegelijkertijd ook een woonzorgvisie.

Tot slot is er ook aandacht klimaatverandering en duurzaamheid in de woonvisie. We moeten zorgen voor klimaatadaptieve, natuurinclusieve en duurzame woonwijken. Dit geldt voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande wijken. Veel woningen staan er immers al.

We kijken ernaar uit, samen met onze betrokken partners, uitvoering te geven aan de doelen en actiepunten uit onze woonvisie.

Veel leesplezier!

Wethouders  
Ria Boere en Irma Bultman

### 1 Een nieuwe woonvisie voor gemeente Krimpenerwaard

#### 1.1 Een nieuwe actuele en gedragen woonvisie

Inzet op aantrekkelijke nieuwbouw mét aandacht voor de bestaande voorraad

De woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard was aan actualisatie toe. De vorige woonvisie stamt uit 2017 en – belangrijker nog – de afgelopen vijf jaar is de woningmarkt sterk veranderd. Van een woningmarkt herstellende van een economische crisis naar een oververhitte markt met nauwelijks beschikbaar aanbod en sterk gestegen prijzen. Tegelijkertijd verandert de bevolkingssamenstelling van de gemeente Krimpenerwaard. Gemiddeld bestaat een huishouden uit steeds minder personen, de bevolking vergrijsst en de instroom door (vooral binnenlandse) migratie is groot. De bestaande woningvoorraad sluit niet goed aan op de wensen van woningzoekenden. Zowel kwantitatief als kwalitatief zijn er urgente opgaven. Inzetten op alleen aantrekkelijke nieuwbouw is dus niet voldoende. Ook de bestaande woningvoorraad verdient de nodige aandacht. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers al.

### **Een passende woningvoorraad als basis voor leefbare en vitale kernen**

Daarnaast zien we een belangrijke opgave in het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen. Dit om deze ook richting de toekomst leefbaar en vitaal te houden. Goed wonen is daarvoor de basis. We vinden het bijvoorbeeld belangrijk dat jonge en lokale werknemers een woning in onze gemeente kunnen vinden. Dit om ervoor te zorgen dat we onze jongeren behouden (vitaliteit) en tegelijkertijd onze lokale economie versterken. Om de vitaliteit en leefbaarheid in onze kernen te behouden is daarentegen meer nodig dan alleen goed wonen. Ook thema's als voorzieningen, begeleiding en ontmoeting spelen hierin een belangrijke rol.

### **Integrale en richtinggevende visie op wonen en zorg als basis voor concreet uitvoeringsprogramma**

We hebben als gemeente grote opgaven op het gebied van wonen. Het hoofddoel van de woonvisie is daarom: *“het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een prettige en passende woning, woon- en leef-omgeving”*. Aandacht hebben (en houden) voor de ruimtelijke en groene structuur die de Krimpenwaard kenmerkt is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Doelen en richtinggevende kaders, zoals opgenomen in deze woonvisie helpen ons deze ambitie te verwezenlijken. Het visie deel van de woonvisie is namelijk de basis voor het uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma bevat acties, maatregelen en instrumenten die we uitvoeren en inzetten om de doelen uit de woonvisie te realiseren. Hiermee stellen we als gemeente, maar ook voor onze woningmarktpartners (zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars en zorg- en welzijnspartijen) duidelijke kaders. De woonvisie heeft een looptijd van vijf jaar (2023-2028), maar dient tegelijkertijd ook als richtinggevend kader voor het woningbouw-programma tot 2040.

### **Woonvisie vormt basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties**

Het behalen van de ambities is mede afhankelijk van de samenwerking met de woningmarktpartners die actief zijn in onze gemeente. De bijdragen van de woningcorporaties in het behalen van de ambities worden vastgesteld in de prestatieafspraken. Deze zijn sinds de wijziging van de Woningwet (2015) verplicht. Een actuele en vastgestelde woonvisie is nodig om deze afspraken op een goede manier te kunnen maken.

### **1.2 Hoe is de nieuwe woonvisie tot stand gekomen?**

De nieuwe woonvisie is het resultaat van een intensief en participatief proces. Bij verschillende betrokken partijen (woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, huurdersorganisaties, marktpartijen, klankbordgroepen en de gemeenteraad) is input en feedback opgehaald. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door bureauanalyses – een breed en integraal beeld van de lokale opgaven te vormen. Via interactieve sessies hebben betrokkenen kansen en opgaven voor de gemeente Krimpenerwaard benoemd. Deze zijn vertaald in de ambities en doelen van de nieuwe woonvisie.

#### **WONINGBEHOEFTEONDERZOEK ALS ONDERLEGGER VOOR DE WOONVISIE**

De woningmarkt van onze gemeente is voorafgaand aan het schrijven van de woonvisie in beeld gebracht in een gemeentelijk woningbehoefteonderzoek. Hierin zijn zowel historische ontwikkelingen als verwachtingen voor de toekomst aan bod gekomen. Beide dienen als basis voor de nieuwe woonvisie. Een uitgebreide toelichting op het woningbehoefteonderzoek vindt u in het bijlage rapport.

### **1.3 Opbouw van de woonvisie**

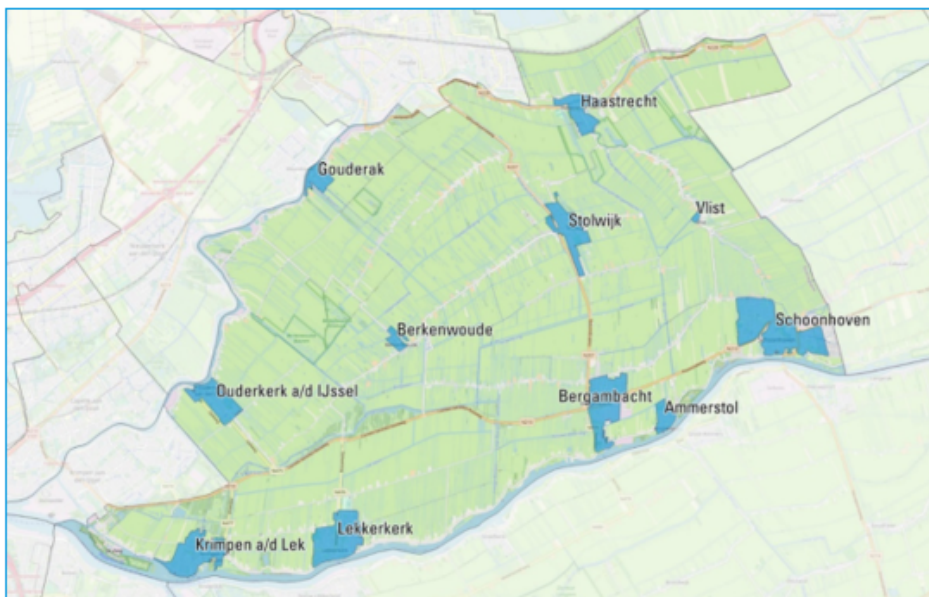
Wij presenteren onze visie beknopt en praktisch. Eerst beschrijven we de kracht van de gemeente Krimpenerwaard en de economische en maatschappelijke ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 presenteren wij de hoofddoelstelling van het woonbeleid en de vier pijlers ervan. Vervolgens gaan we in de vier daaropvolgende hoofdstukken nader in op deze pijlers. In de hoofdstukken geven we steeds aan welke ontwikkelingen we zien, wat we willen (beleid) en wat we gaan doen (actiepunten). In de tekst zijn de actiepunten [gemarkeerd] en genummerd. In het uitvoeringsprogramma zijn de actiepunten samengebracht, waarbij is aangegeven wie wanneer deze acties uitvoert.

## 2 De kracht van Krimpenerwaard

### 2.1 Wonen in het groen dicht bij de stad

De gemeente Krimpenerwaard telt per 1 januari 2023 ongeveer 57.000 inwoners, verdeeld over 11 kernen en een aantal buurtschappen. Er zijn zes grotere kernen (Schoonhoven, Lekkerkerk, Bergambacht, Krimpen aan de Lek, Ouderkerk aan den IJssel, en Stolwijk) en vijf kleinere (Haastrecht, Gouderak, Berkenwoude, Ammerstol en Vlist). De gemeente Krimpenerwaard ligt in het Groene Hart en is ingeklemd tussen de Hollandse IJssel in het noorden en de Lek in het zuiden. De stad is daarentegen nooit ver weg. Krimpenerwaard is onderdeel van de regio Midden-Holland en ligt tegen de metropoolregio Rotterdam-Den Haag aan. Het zuidwestelijke deel van Krimpenerwaard ligt daarom dicht bij Rotterdam. Het noordelijke deel grenst aan Gouda en kernen in het oosten zoals Schoonhoven en Vlist zijn meer georiënteerd op Utrecht.

**Figuur 1: Kernen in gemeente Krimpenerwaard**



Bron: Stec Groep, 2023.

### 2.2 Een groene en waterrijke omgeving

Het groen en de natuur zijn kenmerkend voor het karakter van onze gemeente. Waar je ook kijkt buiten onze kernen en buurtschappen: overal zie je groene weides met koeien, slootjes met hoog water en knotwilgen. Onze agrariërs zijn de belangrijkste schakel in het beheer van ons prachtige veenweide landschap en de productie van duurzaam en gezond voedsel. Door klimaatverandering en bodemdaling veranderen geleidelijk de mogelijkheden voor gebruik van het landschap. Nu is de melkveehouderij de belangrijkste economische drager voor het landschapsbeheer. Hoe dat over vijftig of honderd jaar zal zijn, weten we (nog) niet. Er zijn daarbovenop veel opgaven en onzekerheden waar de boeren momenteel mee te maken hebben. In de komende jaren moeten we uitvinden hoe we de meerwaarde van het buitengebied kunnen behouden en beheren.

### 2.3 Hechte en levendige gemeenschappen

Het is goed wonen in Krimpenerwaard. Het groen en vele water zorgen voor een aantrekkelijke omgeving. Denk aan de groene lintbebouwing en polders die een grote landschappelijke diversiteit bieden. De verschillende kernen binnen de gemeente hebben daarbij allemaal een eigen identiteit. Bovendien zijn de mensen in de kernen betrokken met elkaar. De kernen en buurtschappen hebben een krachtige lokale samenleving en een sterke saamhorigheid. In elke kern is bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte aanwezig. Ook hebben de meeste kernen veel (sport-) verenigingen, vrijwilligers en betrokken maatschappelijke organisaties. Daarnaast is een deel van de inwoners lid van een kerkgenootschap. Deze organisaties en verenigingen zorgen voor onderlinge verbondenheid. Ook de lokale corporaties hebben sterke wortels in de gemeenschappen. De actieve participatie van huurdersorganisaties zorgt voor sterke verbindingen tussen stakeholders. Ondanks dat vindt niet iedereen in onze gemeente de aansluiting en zijn er helaas ook inwoners die in een isolement leven. De hechte dorpscultuur in combinatie met de groene, waterrijke omgeving en de goede verbindingen met nabijgelegen grote steden onderscheidt Krimpenerwaard daarentegen van andere gemeenten in Nederland.

## 2.4 Sterke lokale economie met toegewijde ondernemers en familiebedrijven

Krimpenerwaard telt veel toegewijde ondernemers en familiebedrijven. Het arbeidsethos van werknemers uit Krimpenerwaard is hoog en bedrijven zijn lokaal geworteld. De maakindustrie in Krimpenerwaard maakt producten op maat voor de nationale en internationale economie. Dat is niet alleen belangrijk voor de economie nu, maar ook voor de circulaire economie van de toekomst. Voor innovatie, het benutten van kansen en de stap naar circulair ondernemen is ruimte nodig. De lokale- en regionale bedrijventerreinstrategie zet naast het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen daarom (in lijn met de Omgevingsvisie) in op het uitwerken van zoeklocaties om zo het lokaal gewortelde bedrijfsleven te faciliteren.

### 'TOEKOMSTPERSPECTIEF VITAAL KRIMPENERWAARD'

Er komen veel ontwikkelingen op ons af die vragen om veranderingen. Denk bijvoorbeeld aan ontwikkelingen op het gebied van samenleving (vergrijzing en toenemende zorgvraag), het klimaat (wateroverlast en droogte) en de economie (gezond houden omgeving en krapte op de arbeidsmarkt). Al deze opgaven hangen met elkaar samen. Inwoners en gemeenschappen, kernen en een buitengebied: ze hebben elkaar nodig om deze opgaven aan te pakken en vitaal te blijven. We willen daarom vanuit een hechte samenleving, verbonden bedrijfsleven en zorg voor ons landschap de toekomst tegemoet treden. Ook de professionele maatschappelijke organisaties moeten daarbij hechter samenwerken en beter aansluiten op de lokale dynamiek om vorm te geven aan de vitaliteit. Kwetsbare bewoners houden zo zoveel mogelijk de aansluiting op de eigen directe omgeving. Voor de toekomst wordt daarom in het kader van vitaliteit ingezet op drie speerpunten: (1) wonen en leven, (2) ondernemen en leren en (3) landbouw, natuur, recreatie en water.

## 2.5 Toekomstgerichte Krimpenerwaard: passend bij de Krimpener-waarden

De Omgevingsvisie geeft in hoofdlijnen aan hoe de gemeente in samenspraak met de gemeenschap de toekomst van de gemeente Krimpenerwaard ziet. Daarbij is rekening gehouden met de kwaliteiten en waarden van onze Krimpenerwaard. Sterker nog, die zijn het vertrekpunt en inspiratie om te werken aan een toekomstgerichte gemeente. In de toekomst is de gemeente Krimpenerwaard een vitaal leefbaar gebied waar we in goede gezondheid en met plezier wonen, werken en genieten van de unieke omgeving. Waarbij iedereen mee kan doen en zijn verantwoordelijkheid neemt. In deze dynamische gemeente zijn de kernen in verbinding met de omliggende gebieden en vervult Krimpenerwaard een belangrijke rol binnen de regio op het gebied van duurzaamheid, biodiversiteit en ruimtelijke ontwikkeling. We werken aan een toekomstgerichte Krimpenerwaard met vitale kernen en een krachtig buitengebied passend bij de Krimpener-waarden, de identiteit van Krimpenerwaard. In de woonvisie werken we de visie op wonen en het uitvoeringsprogramma met concrete acties uit. Hiermee sorteren we voor op de instrumenten van de Omgevingswet en nieuwe wetgeving waarbij het werken met programma's als uitwerking van de omgevingsvisie de route is. De Krimpener-waarden en de geformuleerde speerpunten vormen daarvoor een belangrijk vertrekpunt. De speerpunten uit de omgevingsvisie leest u terug bij de pijlers waar deze de woonvisie raken.



### DE KRIMPENER-WAARDEN ALS VERTREKPUUNT VOOR WOONVISIE

- Rustig landelijk woonklimaat vlakbij steden:** Krimpenerwaard biedt een landelijk, dorps en veilig woonmilieu vlakbij steden als Rotterdam, Utrecht en Gouda. Men kan er wonen in de rust en ruimte van het buitengebied of de landelijke kernen en buurtschappen. In veel kernen is de leefomgeving erg stenig en is beperkt groen aanwezig. Hierdoor is in de kernen de groene omgeving vaak niet goed herkenbaar. In de linten in het buitengebied en aan de randen van de kernen is de groene omgeving vaak juist wel goed zichtbaar.

- **Krachtige lokale samenleving:** De kernen en buurtschappen hebben een krachtige lokale samenleving en een sterke saamhorigheid. In elke kern is een ontmoetingsruimte aanwezig. In de meeste kernen zijn veel (sport-)verenigingen, vrijwilligers en betrokken maatschappelijke organisaties. In een aantal grotere kernen zijn centrumvoorzieningen. Een deel van de inwoners is lid van een kerkgenootschap. Deze organisaties en verenigingen zorgen voor onderlinge verbondenheid. Voor mensen die zorg en/of begeleiding nodig hebben, zijn allerlei ondersteunende voorzieningen aanwezig.
- **Ondernemend karakter;** Het ondernemende karakter van Krimpenerwaard uit zich in een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Krimpenerwaard heeft een aantal innovatieve bedrijven die niet alleen nationaal opereren. Ook bevinden zich in Krimpenerwaard van oudsher veel familiebedrijven die door de tijd heen vaak meer uitbreidingsruimte behoeven. Krimpenerwaard kent een hoge arbeidsmoraal. De lokale verbondenheid is te zien aan de maatschappelijke betrokkenheid van ondernemers en de hoeveelheid familiebedrijven met veel medewerkers die in Krimpenerwaard wonen.
- **Karakteristiek agrarisch zuivelgebied;** De weilanden in de gemeente zijn voor een groot deel in agrarisch gebruik door de melkveehouderij. Melk en kaas worden doorgevoerd via de groothandel of verkocht op de boerderij. De melkveehouderij is kenmerkend voor Krimpenerwaard en speelt een belangrijke rol in de identiteit en ontstaansgeschiedenis van het gebied. We zijn trots op onze boeren die zich dagelijks inzetten voor de voedselvoorziening en het beheer van het karakteristieke landschap. Er zijn veel boeren die een actieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit door bijvoorbeeld weidevogelbeheer. Ook zien we boeren die experimenteren en innoveren om bij te dragen aan de uitdagingen van de toekomst.
- **Ontspannende recreatiemogelijkheden;** Krimpenerwaard trekt mensen aan om te komen fietsen, wandelen en varen. Agrariërs grijpen de kans om recreanten op hun erf te verwelkomen. Op veel plekken worden streekproducten aangeboden. Het Loetbos en recreatiegebied Krimpenerhout trekken vooral inwoners uit Krimpenerwaard zelf. De Vlist trekt veel dagrecreanten. Toeristen komen ook af op de kernen. Zoals zilverstad Schoonhoven met het Zilvermuseum en de vele juweliers of goud- en zilverwerkplaatsen en Haastrecht met museum Bisdom van Vliet. Er zijn verschillende culturele voorzieningen en door het jaar heen worden allerlei evenementen en activiteiten georganiseerd.

## 2.6 Integraliteit: de sleutel tot succes

Naast ruimte die nodig is voor wonen, werken en het landelijk gebied, spelen er in Krimpenerwaard nog vele andere ontwikkelingen die ruimte vragen. We zitten in een zoekgebied voor hoogspanningsleidingen en waterwingebieden, er wordt natuur ontwikkeld en is er veel aandacht voor duurzaamheid, het opwekken van energie en voldoende voorzieningen en mobiliteit. Daarbovenop hebben we te maken met stikstof. Voor de vitaliteit van Krimpenerwaard is het van belang deze ruimtelijke puzzel in samenhang met elkaar te bekijken en voldoende ruimte te hebben deze opgaves ook daadwerkelijk met elkaar aan te kunnen pakken.

## 3 Het woonbeleid in één oogopslag

### 3.1 Blijven werken aan vitale kernen, met aandacht voor groen en bestaande identiteit

De hoofddoelstelling van het woonbeleid is: *“het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een prettige en passende woning, woon- en leefomgeving”*. Aandacht hebben (en houden) voor de ruimtelijke en groene structuur die de Krimpenerwaard kenmerkt is daarbij een belangrijk uitgangspunt.

Zoals beschreven wordt Krimpenerwaard gekenmerkt door relatief kleinschalige kernen, omringt door kilometers groen en water. De kernen kennen een open structuur en veel grondgebonden laagbouw. Dit is wat onze gemeente kenmerkt en waarom huishoudens hier graag wonen. Dit groene en landelijke karakter willen we behouden. Nieuwe woningen hebben we daarom jarenlang zoveel als mogelijk binnen de bestaande grenzen van de kernen toegevoegd. Gevolg van dit beleid is dat inbreidingslocaties schaars zijn geworden. De komende jaren willen we daarentegen wel blijven werken aan vitale kernen. Het toevoegen van woningen voor diverse doelgroepen is hiervan een belangrijk onderdeel. Omdat inbreidingslocaties schaars zijn en we ook binnen de kernen willen blijven zorgen voor voldoende groen, ontkomen we er niet aan om langs de randen van de kernen te gaan bouwen. We gaan daarbij zuinig om met het groen en sluiten aan op de bestaande identiteit van de kernen.

Om de hoofddoelstelling te behalen is voor een aantal specifieke thema's extra aandacht nodig. Vraag en aanbod sluiten op de woningmarkt nu bijvoorbeeld (lang) niet altijd op elkaar aan. Een betere afstemming kan bereikt worden door kwantitatieve en kwalitatieve toevoegingen middels nieuwbouw én aanpassingen in de bestaande voorraad. Ook is er extra aandacht nodig voor vitaliteit en duurzaamheid. De hoofddoelstelling is daarom uitgewerkt aan de hand vier pijlers. Samen zorgen zij ervoor dat

de hoofddoelstelling behaald kan worden (de volgorde van de opsomming heeft niks te maken met het belang van de pijlers):

- Pijler 1 - Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- Pijler 2 - Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw
- Pijler 3 - Wonen, zorg en welzijn
- Pijler 4 - Duurzaamheid

Per pijler zijn de belangrijkste ontwikkelingen (wat zien we?) en doelen (wat willen we?) geschetst. In het uitvoeringsprogramma (pagina 29) is uiteengezet hoe we deze doelen gaan behalen (wat gaan we doen?).

**Figuur 2: Het woonbeleid in één oogopslag**



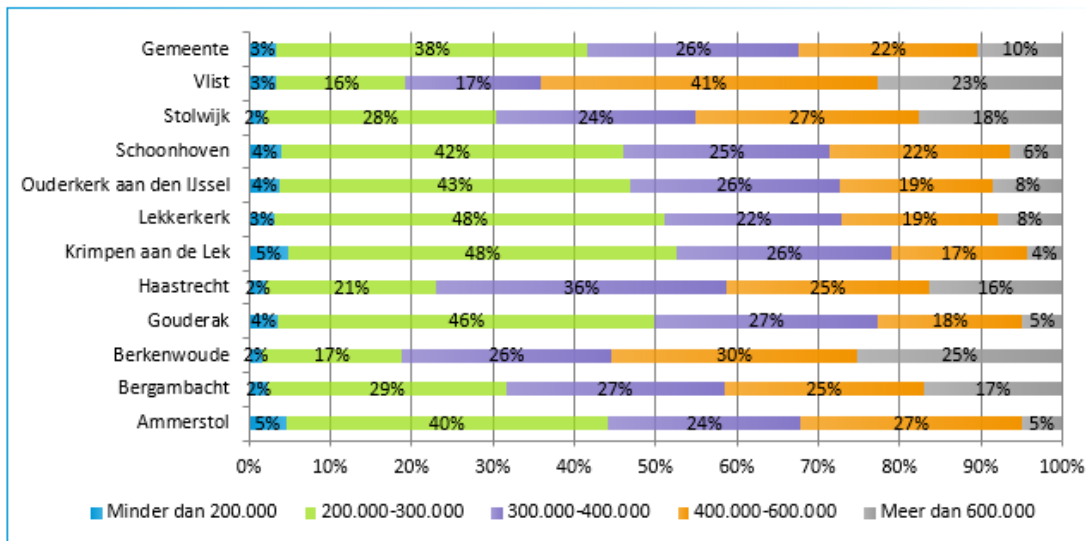
### **Pijler 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

#### **Wat zien we?**

#### **Koopmarkt Krimpenerwaard nauwelijks bereikbaar voor lage- en middeninkomens**

De woningvoorraad in Krimpenerwaard bestaat uit relatief veel ruime grondgebonden woningen. Bovendien zijn de woningprijzen de afgelopen jaren, net als in de rest van het land, fors gestegen. Hierdoor is de keuzeruimte op de woningmarkt beperkter geworden en staat de betaal- en beschikbaarheid van de woningmarkt onder druk. Ondanks dat 40% van de koopwoningen een WOZ-waarde heeft tot 300.000 kan lang niet ieder huishouden (op korte termijn) in een passende woning wonen. Starters en middeninkomens zitten het meest in de knel. Deze doelgroepen hebben in Krimpenerwaard een zeer sterke voorkeur voor koop, maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben opgebouwd is hun (eigen) budget beperkt. Bovendien zorgen de sterk gestegen inflatie en hypotheekrente voor minder koopkracht en lagere financieringsmogelijkheden. Het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) is vaak nog binnen bereik, maar juist dit segment is (mede door de hoge vraag) nauwelijks beschikbaar in Krimpenerwaard.

**Figuur 3: koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde**

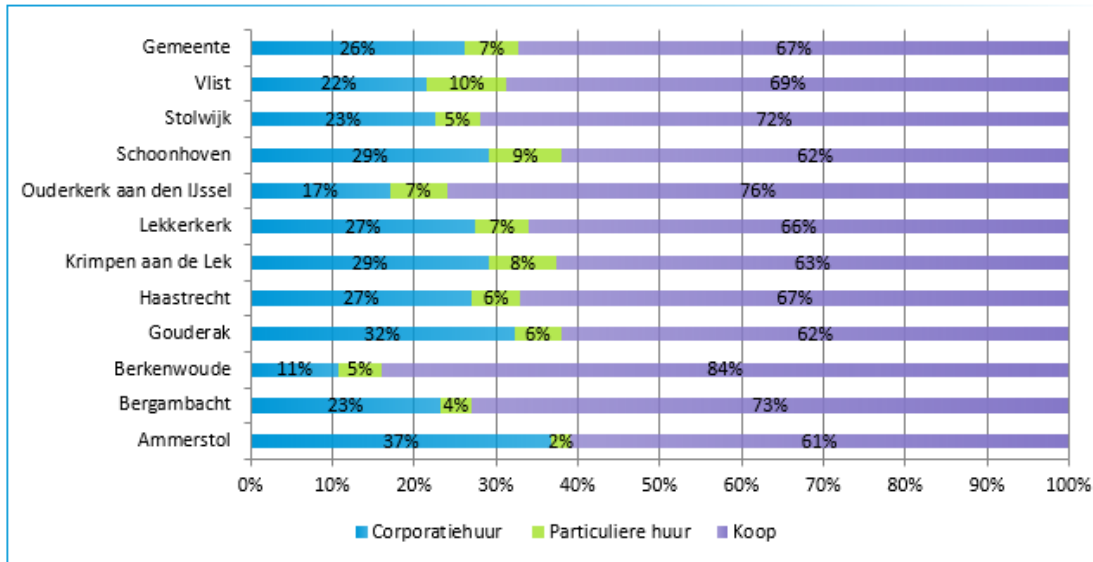


Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

**Ook het betaalbare huursegment is schaars: lage- en middeninkomens vallen tussen wal en schip**

Zoals beschreven is het beschikbare aanbod in het betaalbare koopsegment in de gemeente schaars. Tegelijkertijd zijn er relatief lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. De gemiddelde inschrijfduur is zeven jaar en het duurt gemiddeld twee jaar voordat actieve woningzoekenden een woning vinden. Eén van de oorzaken hiervan is dat dit segment relatief beperkt aanwezig is in de gemeente. Krimpenerwaard beschikt over een voorraad die voor 26% uit sociale huur bestaat. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde (27%). Ook het middeldure huursegment (vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023) tot zo'n (€ 1.000) is nauwelijks aanwezig in de gemeente Krimpenerwaard. Lage- en middeninkomens komen kortom, zeker wanneer ze op dit moment niet al beschikken over een woning, lastig aan de bak op de woningmarkt in Krimpenerwaard

**Figuur 4: woningvoorraad naar eigendomssituatie**



Bron: gemeente Krimpenerwaard (2023).

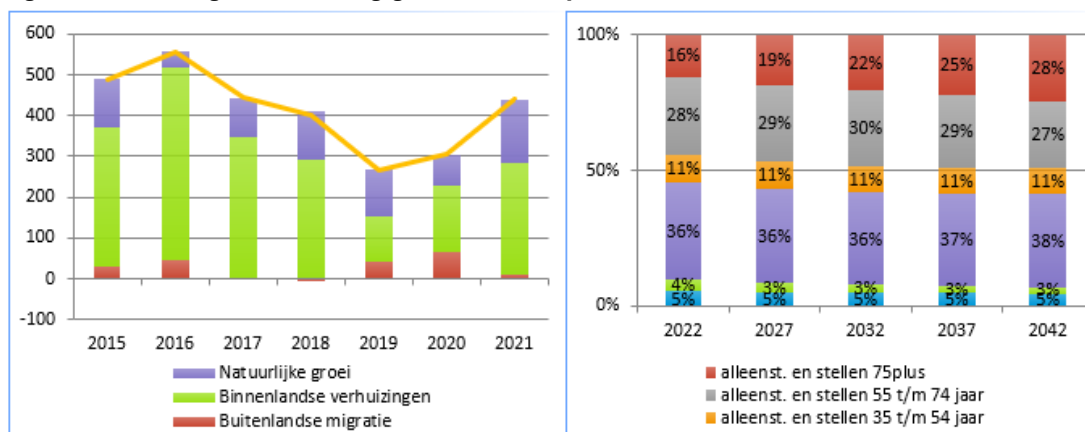
**WET VERSTERKING REGIE VOLKSHUISVESTING**

Onlangs is de Wet regie volkshuisvesting (hierna: Wvrv) in consultatie gegaan. Het voorstel is om met de Wvrv vijf bestaande wetten te wijzigen om de regie op de volkshuisvesting te versterken door het bouwen van voldoende betaalbare woningen te versnellen, de juiste verdeling en het juiste gebruik van de woningvoorraad te bevorderen.

**Opvangen dubbele vergrijzing in woningmarkt is de grootste opgave voor de komende jaren**

De komende jaren veranderen de woonbehoeften in Krimpenerwaard flink, onder andere door demografische ontwikkelingen. De prognoses laten zien dat toename van huishoudens vooral komt door migratie en steeds minder door natuurlijke aanwas. Onderliggend neemt het aantal ouderen in omvang sterk toe. Dit zijn niet persé nieuwe huishoudens maar huishoudens die nu al in de gemeente wonen en simpelweg ouder worden. Ofwel: de bevolkingspiramide schuift door in de tijd. Dit zien we ook in onze gemeente. De komende jaren neemt het aandeel oudere personen (55-plus) sterk toe. Bovendien worden de oudste ouderen (80-plus) steeds ouder. Deze dubbele vergrijzing opvangen in de woningmarkt is qua omvang de grootste ruimtelijke opgave. Tegelijkertijd valt er voor ouderen weinig te kiezen. Het ontbreekt aan voldoende geschikt aanbod voor ouderen en geschikt plekken waar deze concepten kunnen landen. Zowel in de koop- als de huursector en in alle prijssegmenten.

**Figuur 5: bevolkingsontwikkeling gemeente Krimpenerwaard 2015-2021 (links) en 2022-2042 (rechts)**



Bron: CBS (2022) en Primos (ABF Research 2019). Bewerking Stec Groep (2023).

**Wat willen we?**

**SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: TOENAME WONINGEN IN RELATIE TOT BEHOEFTE**

We willen per kern ruimte bieden aan woningbouw, zodat voorzien kan worden in de eigen behoefte. De nieuwe woningen komen in en bij de kernen. Er is behoefte aan extra woningen in Krimpenerwaard. Dit komt doordat huishoudens steeds kleiner worden (huishoudensverduunning). Hierdoor is voor hetzelfde aantal inwoners een toename van het aantal woningen nodig. Ook groeit de bevolking van Krimpenerwaard tot 2030. We willen dat mensen in Krimpenerwaard kunnen (blijven) wonen en willen voorzien in de behoefte aan passende woningen.

**SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: EEN DIVERSER WONINGAANBOD**

We streven naar een divers aanbod van woonruimte, aansluitend op de woonwensen en behoeften van verschillende doelgroepen. Wonen in Krimpenerwaard betekent wonen in een groene, rustige en gezonde omgeving. Daarvoor hebben we voldoende woningen nodig die passen bij de behoefte. Woningen voor alle generaties en doelgroepen, nu en in de toekomst. Gedacht moet worden aan passende woningen voor zowel jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden als voor groepen met speciale woonbehoeften. Dit vraagt een kwalitatief, divers en flexibel woningaanbod met aandacht voor betaalbaarheid, zorg en bereikbaarheid van voorzieningen. Wij geven ruimte aan eigen wooninitiatieven en staan open voor nieuwe, onderscheidende en creatieve woonvormen.

**Doel: we zetten in op de bouw van 4.000 woningen in de periode 2023-2040**

Op basis van autonome huishoudensprognoses mogen we in onze gemeente tot 2040 een huishoudensgroei van 2.650 huishoudens verwachten (bron: ABF Research). Onze woningbouwambities liggen hoger. Om onze kernen leefbaar, vitaal en toekomstbestendig te houden kiezen we er bewust voor in te zetten op de realisatie van 4.000 woningen in de periode 2023-2040. We hebben hier twee redenen voor:

- Allereerst is het realiseren van gerichte nieuwbouw een belangrijke randvoorwaarde voor vitaliteit. De bevolking van onze gemeente vergrijsd in rap tempo en met nieuw en aanvullend aanbod behouden we onze jongeren en trekken we extra jongeren aan. Hiermee verbeteren we de vitaliteit en neemt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven toe. Bovendien is de woningmarkt in onze regio (Midden-Holland) gemiddeld zo'n 15 tot 20% te krap. Met onze woningbouw-



- ambitie dragen we daarmee niet alleen bij aan het terugdringen van het woningtekort in onze eigen gemeente, maar dragen we ons steentje bij aan de regionale opgave.
- Daarnaast realiseren we met een woningbouwprogramma van 4.000 woningen een groot aantal betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). We zetten daarmee nadrukkelijk in op starters en middeninkomens. Ook voorzien we hiermee in de groeiende vraag die ontstaat vanuit de huishoudensverdunning. Hierdoor moeten er in de toekomst meer huishoudens gehuisvest worden. Ook verlagen we hiermee het aantal scheefwoners (doordat doorstroming wordt gerealiseerd). Dit heeft een positief effect op de huidige (te hoge) druk op het sociale huursegment. Laatstgenoemde is belangrijk. We verwachten richting de toekomst namelijk een nog grotere vraag naar geschikte en betaalbare woningen. Deze vraag komt bijvoorbeeld vanuit Oekraïense vluchtelingen en statushouders die ervoor kiezen in Nederland te blijven wonen. Hoe groot deze vraag exact zal zijn is nog onbekend.

Om onze ambitie ook daadwerkelijk te halen stellen we een versnellingsagenda wonen op [actiepunt 1].

#### DOORSTROMING IN DE GOUDEN DRIEHOEK VAN DE WONINGMARKT

Door de opbouw van de woningvoorraad is een woningmarkt ontstaan die doorstroming bemoeilijkt. Door de sterke prijsstijgingen op de koopmarkt is dit, voor met name starters, de afgelopen jaren nog moeilijker geworden. Er zit een gat tussen (betaalbare) sociale huur en steeds duurder geworden koopmarkt. Huishoudens met een middeninkomen (tussen circa € 45.000 en € 56.000) zitten klem en outsiders (huishoudens die nog geen koopwoning hebben) komen er niet meer tussen. Zoomen we in op de doorstroming van middeninkomens dan speelt de uitwisseling tussen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop een sleutelrol.

We focussen hier op de gouden driehoek van de woningmarkt. Idealiter is de driehoek gesloten en kan doorstroming tussen de segmenten soepel verlopen. In de praktijk is dit veelal niet het geval. Van sociale huur naar koopwoning betekent vaak een grote sprong in de woonlasten en is voor minder huishoudens te overbruggen. Een oplossing voor deze huishoudens ligt in een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning. Daarnaast verdient een deel van de huishoudens te veel voor een sociale huurwoning of kan hier, door wachtlijsten, niet in terecht. Middenhuur (van € 808 tot € 1.000) is voor deze huishoudens veelal een alternatief, daarom is dit is een belangrijk segment om te vergroten en te behouden.



Bron: Stec Groep (2023)

#### Doel: we zetten bij ieder nieuwbouwplan in op 75% betaalbaar

Om meer betaalbare woningen te realiseren hanteren we op planniveau onderstaande segmentering. Dit betekent dat ieder plan voor 75% uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare

koop) moet bestaan<sup>1</sup>. Met de woningbouwsegmentering werken we toe naar een woningvoorraad die voor 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Het is een ingroeimodel. Op basis van het beoogde bouwprogramma en het aandeel sociale huur zal dit aandeel daarentegen nog niet in 2040 bereikt zijn. Voor middenhuur gaan we uit van woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023) tot 187 punten (tot 1 januari 2025 betekent dit € 1.100 per maand, daarna wordt de prijsgrens geïndexeerd). Voor het betaalbare koopsegment maken we een onderverdeling naar goedkope koop (tot € 250.000) en het overige deel betaalbare koop (€ 250.000 tot € 355.000). Op basis van de actuele planlijst brengen we specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden (bijvoorbeeld omdat de planvorming niet meer beïnvloedbaar is of doordat vervagende plannen hierdoor teveel vertragen) [actiepoint 2].

**Tabel 1: Woningbouwsegmentering per plan**

Segment	Aandeel
Sociale huur	30%
Middenhuur	20%
Dure huur	5%
Betaalbare koop (tot € 355.000)	25%
... waarvan goedkope koop (tot € 250.000)	12,5%
... waarvan overig betaalbaar (€ 250.000 tot € 355.000)	12,5%
Dure koop (vanaf € 355.000)	20%

We zetten instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren en te behouden [actiepoint 3]. Dit doen we door (ondersteund door onze nieuw op te stellen doelgroepenverordening) bij nieuwbouwprojecten woningbouwcategorieën (sociale huur, betaalbare koop en middenhuur) af te dwingen in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Wanneer dit niet anderszins gezekerd is (of kan worden) maken we privaatrechtelijke afspraken. Daarnaast blijven we de starterslening inzetten. De starterslening is bedoeld voor huishoudens die hun eerste woning kopen. De lening overbrugt het verschil tussen de prijs van de woning en de hypotheek bij de bank. Hiermee wordt het voor starters makkelijker een woning te kopen en kunnen zij toch de eerste stap op de koopmarkt zetten.

We leggen, indien nodig, contacten tussen ontwikkelende partijen en woningcorporaties. Dit om ervoor te zorgen dat nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen onder het beheer van één van de woningcorporaties komen te vallen. We doen daarnaast een beroep op de woningcorporaties om een deel van de middenhuur opgave te realiseren. We verwachten namelijk niet dat de markt deze opgave volledig oppakt. Ook biedt dit kansen voor het aanbieden van middenhuurwoningen via 'Wonen in de Krimpenerwaard' en kan hiermee voorrang verleend worden aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het aantal te realiseren middenhuurwoningen en de instandhoudingstermijn daarvan [actiepoint 4]. Dit is in lijn met het Rijksbeleid. Van de beoogde 900.000 extra woningen tot 2030 moeten 50.000 middenhuurwoningen gebouwd worden door woningcorporaties.

#### NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA ZET VOL IN OP BETAAL- EN BESCHIKBAARHEID

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *"Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden"*. Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Het doel is om tot en met 2030 900.000 extra woningen te realiseren (100.000 per jaar). Van de 900.000 woningen die gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen.

Deze ambities zijn eind 2022 vertaald naar samenwerkingsafspraken tussen het Rijk en de provincies. Met de provincie Zuid-Holland is afgesproken dat zij 235.460 woningen gaan realiseren in de periode 2022 t/m 2030. Op 14 maart is de Regionale Realisatieagenda Wonen Midden-Holland ondertekend. Daarin zijn afspraken gemaakt over de doelstellingen die gelden voor de regio Midden-Holland.

1) We sluiten met de prijsgrens voor middenhuur en betaalbare koop aan op landelijke definities/kaders.

In principe moet ieder woningbouwplan tot 2040 voldoen aan de segmentering. Er is een aantal redenen om onderbouwd af te wijken van bovenstaande woningbouwsegmentering. Afwijken kan indien:

1. Goed onderbouwd aangetoond kan worden dat de leefbaarheid in een kern in het geding komt;
2. Goed onderbouwd aangetoond kan worden dat de financiële haalbaarheid van een plan in het geding komt. Ontwikkellende partijen en de gemeente zoeken, indien dit het geval is, daarna samen naar het grootst mogelijke betaalbare programma dat financieel wel haalbaar is;
3. Er sprake is van sloop/nieuwbouw door een woningcorporatie (dan mag 100% sociale huur teruggebouwd worden);
4. Er uitwisseling plaatsvindt tussen vergelijkbare prijssegmenten (bijvoorbeeld: een hoger aandeel betaalbare koop ter compensatie voor een lager aandeel middenhuur);
5. Als gezekerd is dat de opgave elders in de gemeente wordt ingevuld. We gaan daarvoor werken met een vereveningsfonds [actiepunt 5].

Om de voortgang van de ambities uit de woonvisie te kunnen bijhouden gaan we de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) beter benutten als sturingsinstrument om te monitoren welke plannen (aantal woningen, type, prijs, etc.) er gerealiseerd zijn en welke woningbouwplannen nog gerealiseerd gaan worden [actiepunt 6]. Op deze manier houden we onze ambities scherp in de gaten en kunnen we, indien nodig, op tijd bijsturen.

### Doel: we zetten nieuwbouw gericht in voor de doorstroming van ouderen

Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstroom(mogelijkheden) van/voor ouderen. We stimuleren het bouwen voor doorstroming. Dit betekent concreet dat we op locaties die geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen nadrukkelijk inzetten op het realiseren van geschikte, aantrekkelijke en betaalbare nultredenwoningen. Hiermee komen we tegemoet aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking én vergroten we de kansen van alle andere woningzoekenden op de woningmarkt van Krimpenerwaard. Het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan namelijk wel vijf verhuisbewegingen opleveren. Het toevoegen van een starterswoning zorgt gemiddeld voor slechts één verhuisbeweging.



Niet alle ouderen willen verhuizen, dat hoeft natuurlijk ook niet. Een deel van de ouderen wil echter wel ergens anders wonen, maar ziet op tegen de verhuizing. We gaan deze doelgroep daarom actiever ondersteunen. We starten daarom een informatiecampagne om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen [actiepunt 7] en zetten instrumenten in om alle 65-plussers actief te verleiden en ontzorgen om te verhuizen naar een passende woning [actiepunt 8]. We pakken dit actiepunt samen op met de woningcorporaties. Op deze manier bieden we een pakket van maatregelen aan waarmee we doorstroming op maat kunnen realiseren.

#### ACTIEPUNTEN: BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

1. We stellen een versnellingsagenda wonen op
2. We brengen op basis van de actuele planlijst specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden
3. We zetten instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren en te behouden
4. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het aantal te realiseren middenhuurwoningen en de instandhoudingstermijn daarvan
5. We gaan werken met een vereveningsfonds
6. We gaan de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) beter benutten als sturingsinstrument om de voortgang van de ambities uit de woonvisie te monitoren
7. We starten een informatiecampagne om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen
8. We zetten instrumenten in om 65-plussers actief te verleiden en ontzorgen om te verhuizen naar een passende woning

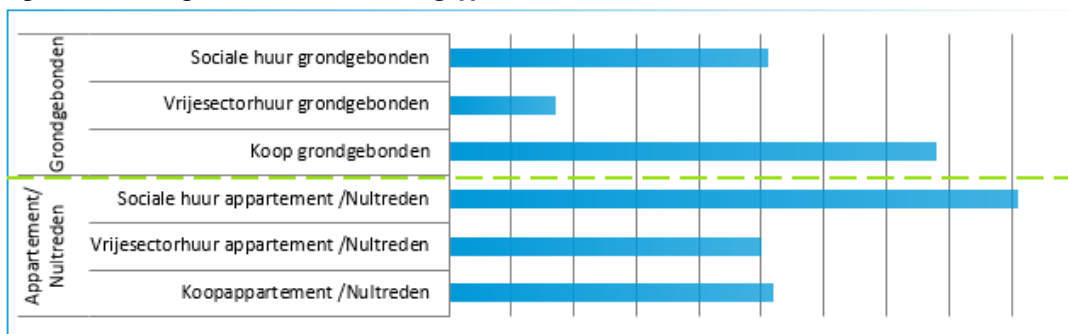
## Pijler 2: Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw

### Wat zien we?

#### Nieuwbouw is nodig: het aantal huishoudens groeit en woonwensen veranderen

Het aantal huishoudens in Krimpenerwaard en de regio groeit, maar ook de woonwensen van huishoudens veranderen sterk en constant. Nieuwbouw is nodig om de verwachte huishoudensgroei in Krimpenerwaard en regio de komende jaren op te kunnen vangen. Het is daarbij belangrijk niet alleen naar kwantiteit, maar ook naar kwaliteit te kijken. Woningen die toegevoegd worden aan de voorraad moeten voorzien in de kwalitatieve behoeften van onze inwoners (denk aan segment, type en locatie). In onderstaande figuren is de toekomstige woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar weergegeven op hoofdlijn en verder uitgesplitst naar productmarktcombinaties (PMC's). Hierop is ook het toekomstige woningbouwprogramma uit tabel 1 gebaseerd.

**Figuur 6: woningbehoefte naar woningtypen 2022-2032**



**Figuur 7: verdieping woningbehoefte naar PMC's**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = grondgebonden, NULT. = nultreden.

### Wat willen we?

#### SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: TOENAME WONINGEN IN RELATIE TOT BEHOEFTE

We willen per kern ruimte bieden aan woningbouw, zodat voorzien kan worden in de eigen behoefte. De nieuwe woningen komen in en bij de kernen. Er is behoefte aan extra woningen in Krimpenerwaard. Dit komt doordat huishoudens steeds kleiner worden (huishoudensverdunding). Hierdoor is voor hetzelfde aantal inwoners een toename van het aantal woningen nodig. Ook groeit de bevolking van Krimpenerwaard tot 2030. We willen dat mensen in Krimpenerwaard kunnen (blijven) wonen en willen voorzien in de behoefte aan passende woningen.

#### SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: EEN DIVERSER WONINGAANBOD

We streven naar een divers aanbod van woonruimte, aansluitend op de woonwensen en behoeften van verschillende doelgroepen. Wonen in Krimpenerwaard betekent wonen in een groene, rustige en gezonde omgeving. Daarvoor hebben we voldoende woningen nodig die passen bij de behoefte. Woningen voor alle generaties en doelgroepen, nu en in de toekomst. Gedacht moet worden aan passende woningen voor zowel jongeren, gezinnen, ouderen, alleenstaanden als voor groepen met speciale woonbehoeften. Dit vraagt een kwalitatief, divers en flexibel woningaanbod met aandacht voor betaalbaarheid, zorg en bereikbaarheid van voorzieningen. Wij geven ruimte aan eigen wooninitiatieven en staan open voor nieuwe, onderscheidende en creatieve woonvormen.

**Doel: we voegen kwalitatief goede en levensloopbestendige woningen toe**

Voor nieuwbouw zien we ouderen als een belangrijke doelgroep. Dit omdat we, met de bouw van woningen voor ouderen, de doorstroming op onze woningmarkt op gang krijgen (zie pijler 1). Op basis van het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek blijkt bovendien dat 60% van de toekomstige woningbehoefte bestaat uit appartementen en nultredenwoningen. Onze wens is dan ook om 60% van het nieuwbouwprogramma (in een gevarieerde mix) als nultredenwoning/appartement te realiseren. We geven deze en eerder/later genoemde randvoorwaarden en wensen ten aanzien van nieuwbouwprojecten mee aan ontwikkelende partijen [actiepoint 9].

Essentieel daarbij is dat er levensloopbestendige producten met een goede prijs/kwaliteitverhouding worden gerealiseerd. Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Andere kwalitatieve woningkenmerken die ouderen kunnen verleiden te verhuizen zijn: locaties dicht bij voorzieningen (of eenvoudig bereikbaar), woningen met minimaal drie kamers, goede ruime buitenruimte, trap- en drempelloos, brede deurposten, brede trapopgangen, een aantrekkelijke huurprijs, et cetera. Om ervoor te zorgen dat levensloopbestendige woningen voor ouderen de juiste kwaliteiten hebben, stellen we met betrokken partijen vast welke uitgangspunten voor levensloopbestendige woningen, naast de wettelijke vereisten, nodig zijn om kwalitatief goede levensloopbestendige nieuwbouw toe te voegen in Krimpenerwaard [actiepoint 10].

**Tabel 2: streefprogrammering naar woningtypologie**

Segment	Aandeel
Grondgebonden (zoals rijtjeswoning, twee-onder-een-kap of vrijstaand)	40%
Nultreden/appartement	60%

**Doel: binnen 500 meter rondom voorzieningen zetten we zoveel mogelijk in op de bouw van levensloopbestendige woningen**

Idealiter concentreren we levensloopbestendige nieuwbouw zoveel mogelijk rondom voorzieningencusters (zoals winkels, openbaar vervoer en een gezondheidscentrum). Bij nieuwbouwlocaties binnen een straal van 500 meter (dit is de loopafstand die ouderen maximaal af kunnen/willen leggen) rondom deze voorzieningen zetten we daarom zoveel mogelijk in op het realiseren van levensloopbestendige woningen. Binnen deze zorgcirkels verbeteren we ook de toegankelijkheid van de openbare ruimte. Om actief te kunnen sturen op het realiseren van levensloopbestendige woningen brengen we in kaart waar de zorgcirkels in onze gemeente precies liggen [actiepoint 11]. Ook in kernen met minder voorzieningen worden kleinschalige initiatieven die goed aansluiten bij de behoefte van (moderne) senioren toegestaan. Qua woonwensen bestaat er namelijk niet één type oudere. Hierbij is het dan wel noodzakelijk dat bewoners zelfstandig genoeg zijn om naar voorzieningen toe te kunnen, of bijvoorbeeld boodschappen kunnen bestellen en zorg aan huis ontvangen of over voldoende mantelzorg beschikken.

**Figuur 8: Impressie kwalitatief goede levensloopbestendige woningen**



**Doel: we realiseren met nieuwbouw en doorstroming kansen voor jongeren en jonge gezinnen**

Jongeren en jonge gezinnen blijven ook een belangrijke doelgroep voor de nieuwbouw. We zetten daarom ook in op het realiseren van bijvoorbeeld kleinere woningen voor jongeren. We zien daarentegen voor jongeren en jonge gezinnen ook veel mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Om deze mogelijkheden ook echt te verzilveren moet doorstroming op gang komen. Hiervoor moeten nieuwbouwwoningen voor jongeren en ouderen voor een groot deel bij onze eigen inwoners terecht komen (zodat er binnen onze eigen woningvoorraad verschuivingen plaats kunnen gaan vinden). We zetten het bestaande woonruimteverdelingssysteem daarom voort en maken over de toewijzing van nieuwbouw (aanvullende) afspraken met de woningcorporaties en ontwikkelende partijen [actiepunt 12].

**Doel: we zetten in op flexwoningen als kans voor onze jongeren en spoedzoekers**

Een flexibele huisvestingsschil vormt een belangrijke aanvulling op de reguliere woningmarkt. Zeker in de huidige woningmarkt waarin veel mensen (op korte termijn en dringend) woonruimte zoeken. Denk bijvoorbeeld aan starters die in de huidige woningmarkt moeilijk aan een reguliere woning komen, mensen die net gescheiden zijn, statushouders die wachten op een permanente woning of mensen die een baan in de omgeving hebben aangenomen. Een flexibele huisvestingsschil kan verschillende vormen aannemen: van tijdelijke huurcontracten in permanente wooncomplexen tot tijdelijke woonunits op tijdelijke plekken met tijdelijke huurcontracten. Tijdelijke contracten zijn een oplossing voor mensen die vanuit een noodsituatie woonruimte nodig hebben, maar zelf in staat zijn binnen 2 jaar door te stromen naar een andere woning. Flexwonen op tijdelijke locaties kan een oplossing zijn omdat deze procedure vaak sneller is dan de procedure om permanente woningen te bouwen. We gaan in gesprek met de woningcorporaties over het realiseren van flexwoningen [actiepunt 13]. Ook faciliteren we particulieren om hun initiatieven voor flexwoningen te kunnen realiseren. We zien flexwonen wel als een tijdelijke (nood)oplossing.

**Doel: we blijven ook aandacht houden voor andere bijzondere doelgroepen**

Krimpenerwaard is en blijft ook de komende jaren een aantrekkelijke woongemeente voor iedereen. We hebben daarom ook aandacht voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Hieronder noemen we per doelgroep de belangrijkste acties.

- **Woonwagewoners:** we houden bestaande woonwagendplaatsen in stand en houden de behoefte aan woonwagendplaatsen bij. Indien vereist maken we beleid [actiepunt 14].
- **Arbeidsmigranten:** op dit moment hebben wij als gemeente geen actief beleid omtrent huisvesting van arbeidsmigranten. In nauwe samenwerking met andere beleidsterreinen zoals economie, openbare orde en veiligheid, handhaving, vergunningen, ruimtelijke ordening en publiekszaken stellen we beleid op [actiepunt 15].
- **Statushouders:** Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met onze partners maken we er werk van deze taakstelling te halen. Statushouders worden waar dit kan in reguliere sociale huurwoningen gehuisvest. In tijden waar de taakstelling groot is, maar ook de druk op sociale huurwoningen, kijken we ook naar andere tijdelijke oplossingen. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders [actiepunt 16].
- **Bewoners maatwerkwoonwoningen**<sup>2</sup>: er is een kleine groep inwoners die dakloos dreigt te raken doordat zij stelselmatig overlast veroorzaken. Dat is onhoudbaar voor de burens, maar ook voor de inwoner zelf. De inwoner heeft baat bij een prikkelarme woon- en leefomgeving, zonder te veel burens om zich heen. Maatwerkwoonwoningen biedt hier een oplossing voor. We realiseren maatwerkwoonwoningen in Krimpenerwaard [actiepunt 17]. Momenteel zijn we bezig met een onderzoek naar het aantal te realiseren maatwerkwoonwoningen en de locatie daarvan.

Naast bijzondere doelgroepen die een (bijzondere) woonvorm nodig hebben, zijn er ook bijzondere, innovatieve woonvormen zoals tiny houses. Voor dit specifieke concept, waarbij de eigenaar van een tiny house zelfvoorzienend en duurzaam wil leven, zijn beleidsregels geformuleerd in 'Beleidsregels tijdelijke tiny houses Krimpenerwaard 2021'.

**Doel: we streven ernaar de komende jaren in alle kernen woningen te bouwen**

We streven ernaar om de komende jaren in iedere kern woningbouw te plegen. We doen dit om onze kernen vitaal te houden en ervoor te zorgen dat onze inwoners hun wooncarrière (indien gewenst) zoveel mogelijk binnen hun eigen kern kunnen realiseren. We houden daarbij rekening met de omvang en het karakter van de kernen. Niet iedere kern leent zich bijvoorbeeld voor een grootschalige woningbouwontwikkeling. We hebben (en houden) daarbij ook aandacht voor de ruimtelijke en groene structuur die Krimpenerwaard kenmerkt. Nieuwe woningen hebben we daarom jarenlang zoveel als mogelijk binnen de bestaande grenzen van de kernen toegevoegd. Gevolg van dit beleid is dat inbreidingslocaties

2) Maatwerkwoonwoningen zijn kleine eenvoudige woningen (ca 24m<sup>2</sup>) in een prikkelarme omgeving bedoeld voor een zeer geringe doelgroep die overmatig overlast veroorzaakt en niet in een normale woonomgeving kan wonen.

schaars zijn geworden. De nog beschikbare binnenstedelijke locaties bieden onvoldoende ruimte voor het realiseren van onze woningbouwambitie. We gaan/moeten de komende jaren daarom ook aan de randen van onze kernen bouwen. We gaan daarbij zuinig om met het groen en sluiten aan op de bestaande identiteit van de kernen en sluiten aan bij de ruimtelijke kaders in de Omgevingsverordening van de provincie. Om inzichtelijk te krijgen op welke locaties we in de toekomst woningen kunnen bouwen voeren we momenteel, als onderdeel van de Ontwikkelagenda, locatieonderzoek uit [actiepunt 18]. In dit onderzoek stellen we een kansen kaart op en zetten we de eerste stap richting uitvoering. Tegelijkertijd wordt er momenteel gewerkt aan het document 'Beleidsregels woningen buitengebied Krimpenerwaard'. Dit document geeft mogelijkheden en richtlijnen mee voor het realiseren van woningen in het buitengebied/de linten. Het gaat daarbij niet alleen om initiatieven van ontwikkelaars. We zetten ook in op het mogelijk maken van kleinschalige initiatieven van particulieren.

#### LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in kernen optimaal benut en draagt het er tegelijkertijd aan bij dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de behoefte vanuit huishoudens. Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze woningen aan te tonen vanuit de woningmarkt.



#### Doel: om ruimte voor groen en klimaatadaptatie te maken gaan we binnenstedelijk de hoogte in

Onze binnenstedelijke mogelijkheden nemen snel af. Dit betekent dat we zorgvuldig met onze ruimte moeten omgaan. Om onze woningbouwambities te realiseren én tegelijkertijd voldoende ruimte te (be)houden voor groen en klimaatadaptatie gaan we de hoogte in. We kiezen hierbij voor een juiste balans tussen stenen en groen. Doordat binnenstedelijke locaties zich goed lenen voor hoogbouw (mede doordat ouderen een belangrijke doelgroep vormen voor deze locaties) zetten we vooral hier in op het realiseren van hoogbouw. Hierdoor kunnen we meer woningen realiseren, creëren we ruimte voor groen (minder grondgebruik) en ontstaat er voldoende ruimte voor klimaatadaptatie. Op locaties aan de rand van de kernen zetten we meer in op het dorpse karakter dat onze gemeente kenmerkt en kiezen we voor een ruimere opzet (met optioneel een lager aandeel appartementen en een hoger aandeel grondgebonden woningen dan in het streefprogramma in tabel 2 is opgenomen). Om in beeld te brengen welke locaties wel/niet geschikt zijn voor hoogbouw en welke randvoorwaarden daarbij horen (voor goede verhouding stenen en groen) stellen we een hoogbouwvisie op [actiepunt 19]. We leggen daarbij nadrukkelijk de link met waterveiligheid, voldoende groen, parkeren en de duidelijke scheiding tussen kern en buitengebied. Ook stellen we een gemeentelijk verkeerbeleidsplan/omgevingsprogramma verkeer op waarbij aandacht is voor het optimaliseren van parkeren [actiepunt 20].

#### ACTIEPUNTEN: AANTREKKELIJKE EN INCLUSIEVE NIEUWBOUW

9. We geven randvoorwaarden en wensen ten aanzien van nieuwbouwprojecten mee aan ontwikkelende partijen
10. We stellen we met betrokken partijen vast welke uitgangspunten voor levensloopbestendige woningen, naast de wettelijke vereisten, nodig zijn om kwalitatief goede levensloopbestendige nieuwbouw toe te voegen in Krimpenerwaard
11. We brengen in kaart waar de zorgcirkels in onze gemeente liggen
12. We zetten het bestaande woonruimteverdelingssysteem voort en maken over de toewijzing van nieuwbouw (aanvullende) afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen
13. We gaan in gesprek met de woningcorporaties over het realiseren van flexwoningen
14. We houden de behoefte aan woonwagendplaatsen bij en maken, indien gewenst, beleid
15. We stellen in nauwe samenwerking met andere beleidsterreinen zoals economie, openbare orde en veiligheid, handhaving, vergunningen, ruimtelijke ordening en publiekszaken beleid op voor de huisvesting van arbeidsmigranten

16. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders
17. We realiseren maatwerkwonen woningen
18. We voeren, als onderdeel van de Ontwikkelagenda, locatieonderzoek uit om inzicht te krijgen in op welke locaties we in de toekomst woningen kunnen bouwen (kansen kaart)
19. We stellen een hoogbouwvisie op
20. We stellen een gemeentelijke verkeersplan/omgevingsprogramma verkeer op

### Pijler 3: Wonen, zorg en welzijn

#### Wat zien we?

#### Dubbele vergrijzing leidt tot groeiende zorgvraag, Rijksbeleid gericht op 'langer thuis'

Er is sprake van een dubbele vergrijzing. Onze groep ouderen groeit niet alleen, onze ouderen worden ook steeds ouder. Op basis van autonome huishoudensprognoses verwachten we in 2040 zo'n 2.500 extra alleenstaanden en stellen van 75 jaar of ouder. Doordat het beleid vanuit het Rijk gericht is op 'langer thuis' worden steeds meer mensen oud in een zelfstandige woning. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen, ondersteuning, mantelzorg en soms ook dagbesteding. Een deel van deze vraag kan opgevangen worden in nieuwbouw (zie pijler 2), maar een nog veel groter deel betreft een aanpassingsopgave in de bestaande voorraad en leefomgeving.

**Tabel 3: huishoudensontwikkeling naar doelgroepen op basis van Primos 2019**

	Huishoudens 2022	Ontw. 2022-2027	Ontw. 2022-2032	Ontw. 2022-2042
Alleenstaande t/m 24 jaar	395	+10	+10	+25
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	910	-30	-60	-100
Stellen t/m 34 jaar	1.000	-160	-260	-365
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	8.570	+60	+175	+555
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	2.560	-15	+10	+60
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	6.815	+205	+310	-135
Alleenstaanden en stellen 75-plus	3.765	+855	+1.505	+2.610
<b>Totaal</b>	<b>24.015</b>	<b>+925</b>	<b>+1.690</b>	<b>+2.650</b>

Bron: Primos, 2019. Bewerking Stec Groep, 2022.

In diezelfde periode groeit het aantal oudere cliënten met een Wlz-indicatie<sup>3</sup> (en dus mensen die in principe behoefte hebben aan een plek in een verpleeghuis) met zo'n 385. Op basis van de beschikbare cijfers verwachten we dat het grootste deel van deze groei wordt veroorzaakt door mensen met dementie (+225), maar ook voor mensen met somatisch problemen (+160) zijn extra plekken nodig. Daarbovenop komt dat er momenteel een tekort bestaat aan zo'n 25 plekken. Dit betekent dat er in 2040 in totaal behoefte bestaat is aan 400 extra verpleeghuisplekken. De huidige inzet van het Rijk en het zorgkantoor is daarentegen dat er geen intramurale capaciteit bijkomt. Dit betekent dat er tot aan 2040 ingezet moet worden op het realiseren van 400 woningen in geclusterde woonvormen en/of woningen met een bepaalde zorgcomponent in de reguliere voorraad (in een passende verhouding goedkoop, middelduur en duur).

**Tabel 4: prognose aantal ouderen cliënten met een Wlz-indicatie**

	2020	2030	2040	Ontw. 2020-2040
Dementie	264	310	366	<b>+223</b>
Somatiek	183	214	252	<b>+162</b>
<b>Totaal</b>	<b>447</b>	<b>524</b>	<b>618</b>	<b>+385</b>

3) Met een Wlz-indicatie kunnen mensen terecht in een verpleeghuis, een instelling voor mensen met een handicap of een ggz-instelling.



Huidig tekort				24
<b>Behoeft</b>				<b>+400</b>

Bron: Woonzorganalyse gemeente Krimpenerwaard, juni 2022.

In onderstaande tabel is de toekomstige behoefte aan geclusterde woonvormen en/of woningen met een bepaalde zorgcomponent in de reguliere voorraad per kern uitgesplitst. Geconcludeerd kan worden is dat de toekomstige behoefte zich vooral concentreert in de grotere kernen van de gemeente (Schoonhoven, Bergambacht, Ouderkerk aan den IJssel, Krimpen aan de Lek, Haastrecht, Lekkerkerk en Stolwijk). In de kleinere kernen (Gouderak, Ammerstol, Berkenwoude en Vlist) is de behoefte aan geclusterde woonvormen en/of woningen met een bepaalde zorgcomponent in de reguliere voorraad, op basis van de woonzorganalyse, een stuk kleiner. Dit is gezien de omvang van de kernen (en daarmee het aantal ouderen) en het bestaande zorgaanbod ook logisch. De toekomstige behoefte wordt namelijk deels gebaseerd op cijfers en trends uit het verleden.

**Tabel 5: Ontwikkeling aantal oudere Wlz cliënte Krimpenerwaard 2020-2040 naar kern**

Kern	2020	2040	Ontwikkeling 2020-2040
Lekkerkerk	74	117	43
Krimpen aan de Lek	52	100	48
Ouderkerk aan den IJssel	43	72	29
Gouderak	20	33	13
Bergambacht	61	121	60
Ammerstol	11	18	7
Berkenwoude	9	16	7
Haastrecht	40	84	44
Stolwijk	40	79	39
Vlist	3	7	4
Schoonhoven	92	185	93
<b>Totaal</b>	<b>447</b>	<b>832</b>	<b>387</b>

Bron: Woonzorganalyse gemeente Krimpenerwaard, juni 2022.

**Extramuralisering raakt alle zorggroepen en vergroot noodzaak opvang in reguliere woningvoorraad**

Bovenop de vergrijzing is het beleid vanuit het Rijk gericht op een verdere extramuralisering van zorg ('zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'). Ook de druk op andersoortige zorgvoorzieningen zoals Jeugdzorg en Beschermd Wonen is in de gemeente Krimpenerwaard groot, zo geven zorgpartijen aan. Dit komt doordat de zorgvraag steeds complexer wordt. Hierdoor duurt uitstroom langer en ontstaan opstoppingen. Het aantal benodigde plekken is (en blijft) namelijk al jaren ongeveer hetzelfde. De druk op de zorg hangt ook samen met de beperkte mate van uitstroom. Dit komt doordat het beschikbare en geschikte aanbod voor bijvoorbeeld jongeren die vanuit Jeugdzorg of mensen die vanuit beschut- en beschermd wonen de reguliere woningmarkt op willen/kunnen/moeten stromen beperkt is. Een groot deel van deze uitstromers heeft behoefte aan een kleine en betaalbare sociale huurwoning (deels tot de kwaliteitskortingsgrens), maar deze woningen zijn op dit moment nauwelijks beschikbaar. We staan als gemeente dus voor een grote opgave op dit vlak.

**Tabel 6: prognose aantal Wlz en Wmo cliënten in de periode 2020-2040\***

	2020	2030	2040	Ontw. 2020-2040
<b>Wlz</b>				
Verstandelijke of meervoudige beperking	299	295	289	-10
Lichamelijke beperking	53	55	56	-3
GGZ-B	14	14	14	0
<b>Wmo</b>				
Jeugdzorg	155	148	162	+7
Beschermd- en beschut wonen, Ge woon Thuis	47	44	43	-4

Bron: Woonzorganalyse gemeente Krimpenerwaard, juni 2022. \*Prognose houdt geen rekening met individuele projecten.

### Wat willen we?

#### SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: PASSENDE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

We zetten in op passende en bereikbare maatschappelijke voorzieningen. Voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Krimpenerwaard is een passend aanbod van bereikbare maatschappelijke voorzieningen van belang.

#### Doel: we faciliteren aanpassingen in de bestaande voorraad

Onze inwoners moeten zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Voor het merendeel van de ouderen geldt daarbij dat zij in een reguliere woning willen blijven wonen en niet willen verhuizen naar een woning die meer passend is voor ouderen, denk aan een gelijkvloerse woning of specifieke woon(zorg)voorziening. De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal daarom voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen (als er hulp/mantelzorg aanwezig is). We zetten daarom in op het meer geschikt maken van de bestaande voorraad en faciliteren aanpassingen vanuit het Wmo-budget. We houden in de begroting rekening met stijgende zorgkosten als gevolg van de toenemende vraag naar woningaanpassingen. We onderzoeken bij aanvragen daarentegen ook goed welke mogelijkheden aanvragers zelf hebben om in de woningaanpassing te voorzien. Over het aanpassen naar en toewijzen van levensloopbestendige woningen in de corporatiesector maken we afspraken met de woningcorporaties [actiepoint 21]. Ook denken we (in lijn met ons beleid gericht op (pré)-mantelzorg) mee over de mogelijkheden voor mantelzorg. Denk aan concepten als 'kangoeroewoningen'<sup>4</sup> waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven volgens de ruimtelijke kwaliteitskaders van de gemeente.

#### TEKORT AAN ZORGPERSONEEL VRAAGT OM SLIMME OPLOSSINGEN

We signaleren dat het tekort aan zorgpersoneel de komende jaren verder toeneemt. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de aankomende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in een niet-levensloopbestendige woning wonen. Zorg moet hierdoor voor een belangrijk deel efficiënter verleend worden met ('compacte') specialistische zorg aan huis door professionals in combinatie met minder specialistische zorg door familie, kennissen en burens en ondersteunende diensten. Ook andere nieuwe mogelijkheden en innovaties (zoals digitale zorg, e-health, domotica en robotica) moeten ervoor gaan zorgen dat zorg meer op de juiste plek en tijdsafhankelijk kan worden geleverd.

#### Doel: we faciliteren en stimuleren geclusterde woonzorgvormen voor ouderen en zorgbehoevenden

We willen iedereen een passende woning bieden. Ook ouderen en andere mensen met een (extramurale) zorgvraag. Het stimuleren en faciliteren van gedifferentieerde woonzorgvormen is daarom een belangrijk doel van de woonvisie. Het gaat daarbij niet alleen om initiatieven van ontwikkelaars. We zetten ook in op het mogelijk maken van kleinschalige initiatieven van particulieren. We sluiten hierbij aan bij de trends, mogelijke ontwikkelingen, kansen die zich voordoen en de vraag per kern. Denk voor woonvormen bijvoorbeeld aan een (meergeneratie)hofje met levensloopbestendige woningen en een gezamenlijke tuin waarin vragers (ouderen) en dragers (starters, jonge gezinnen) samen wonen, naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen. Of aan een geclusterde woonvorm in een oud schoolgebouw waarin ouderen een eigen woonruimte met keuken en badkamer hebben, maar ook een gemeenschappelijke keuken en woonkamer delen en zelf zorg en ondersteuning efficiënt organiseren. Een voorbeeld van een geclusterd wooncomplex: zorg- en/of ontmoetingsvoorzieningen zijn centraal gesitueerd, (eventueel) met zorgwoningen voor ouderen die 24-uurs zorg nodig hebben. Hieromheen staan woningen voor een gezonde mix van sterk zorgbehoevenden en meer zelfstandige ouderen. Het belangrijkste is dat de woonvormen aansluiten bij de brede diversiteit aan woonwensen en -eisen van ouderen en zorgbehoevenden. Qua woonwensen is er namelijk niet één type oudere. Flexibel gebruik van woningen in verschillende zorgcategorieën en voldoende ruimte voor ontmoeten is daarbij in ieder geval gewenst. We werken daarom samen met de zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties uit hoe verschillende woonzorgconcepten er in onze kernen uit kunnen (of moeten) zien [actiepoint 22]. Om ontwikkelaars van woonzorgconcepten een kans te geven binnen een tender, zorgen we voor passende randvoorwaarden door gebruik te maken van een kavelpaspoort [actiepoint 23]. Ten slotte onderzoeken we op welke wijze we als gemeente financieel kunnen bijdragen aan de realisatie en het

4) Een kangoeroewoning is een combinatie van twee zelfstandige woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben vaak ook een intern afsluitbare verbindingdeur. De wooneenheden kunnen naast elkaar, maar ook boven elkaar gesitueerd zijn.

gebruikersbeheer van ontmoeting(sruimten) binnen geclusterde woonconcepten [actiepunten 24]. Geclusterde woonvormen hoeven daarbij niet perse een groot zorg component te bevatten. Ook woonvormen waarbinnen mensen meer zelfstandig samen wonen behoren tot de geclusterde vormen. Daarnaast hebben we aandacht voor ontmoeting in de openbare ruimte. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan voldoende buitenspeelplekken voor alle leeftijden. Voor de uitvoering bekijken we bovenstaande actiepunten (en actiepunten 26 en 27) in samenhang.

**Doel: we zetten in op een leefomgeving die past bij een toenemende zorgvraag**

Fijn wonen in Krimpenerwaard hangt niet alleen af van de woning zelf. Ook de infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte rondom woningen moet aansluiten bij de toenemende zorgvraag. We nemen de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. We zetten daarbij niet alleen in op (geclusterde) levensloopbestendige woningen (zie pijler 2), maar ook op een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementie vriendelijke routes), maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen in de buurt. We streven daarmee naar een sterke basis ten behoeve van vitale kernen. Om dit te kunnen realiseren is de samenwerking tussen zorg- en welzijnspartijen, het zorgkantoor, woningcorporaties en gemeente van essentieel belang. We zetten daarom in op het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen deze partijen samen werken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg [actiepunten 25].

**Doel: we zetten in op een passend voorzieningenniveau per kern om de sociale basis te versterken**

Onze inwoners hebben baat bij een goede sociale basis met een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in de eigen kern. Een sterke sociale basis stimuleert ontmoeting, helpt eenzaamheid te voorkomen, bevordert zelfredzaamheid en zorgt ervoor dat problemen zoveel mogelijk voorkomen en/of eerder gesignaleerd worden zodat inwoners niet in zware (zorg)trajecten terecht komen. Het samenbrengen van formele en informele zorg is belangrijk voor het creëren van een sterke sociale basis. Ook het hebben van een dak boven je hoofd (bestaanszekerheid) en een passend aanbod van maatschappelijke voorzieningen is hierin essentieel. We voeren daarom momenteel onderzoek uit naar het aanbod van maatschappelijke voorzieningen in relatie tot het gebruik en de behoefte. In het verlengde hiervan stellen we een visie op over de basisinfrastructuur op gemeente en kernniveau. De inzichten hieruit nemen we mee bij de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelen [actiepunten 26].

**Doel: we zetten in op voldoende geschikte woningen voor kwetsbare inwoners**

Voor mensen met GGZ-problematiek zetten we in op diverse woonmogelijkheden in leefbare wijken. We hebben daarbij ook aandacht voor goede ambulante begeleiding (zorg aan huis). Op deze wijze dragen we bij aan het voorkomen van een opname en kunnen mensen waar dat mogelijk is eerder uitstromen naar een eigen woning. Ook voor andere kwetsbare inwoners (bijv. samenhangend met jeugdzorg, maatschappelijke opvang, slachtoffers van huiselijk geweld) is het essentieel een eigen passende plek te hebben om te wonen en leven. Zij hebben ook vaak een acute woonbehoefte. We zetten voor deze doelgroep daarom in op voldoende geschikte woningen. Dit betekent niet perse het creëren van extra plekken voor jeugdzorg of bijvoorbeeld beschermd- en beschut wonen (op basis van de woonzorganalyse groeit deze vraag namelijk niet), maar wel het actief inzetten op meer kleine en betaalbare sociale huurwoningen (deels tot de kwaliteitskortingsgrens en deels geclusterd/met begeleiding). Hiermee wordt de doorstroming vanuit instellingen bevorderd en kan de bestaande voorraad zorgwoningen beter benut worden. We maken met zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties afspraken over het aantal toe te voegen kleine en betaalbare woningen voor uitstromers (deels onder de kwaliteitskortingsgrens) [actiepunten 27]. Samen met onze regiogemeenten vinden we het belangrijk om voldoende zorggeschikte woningen te hebben. Het regionaal goed afstemmen van deze zorgwoningen is noodzakelijk, omdat in de zorg niet naar gemeentegrenzen gekeken wordt. Om op regionaal niveau een goed evenwicht te vinden in de realisatie van voldoende en kwalitatief goede zorgwoningen, zoeken we actief de samenwerking op met onze regiogemeenten en stellen we gezamenlijk een regionale woonzorgvisie op [actiepunten 28].

**ACTIEPUNTEN: WONEN, ZORG EN WELZIEN**

- 21. We zetten in op het meer geschikt maken van de bestaande voorraad en maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over het aanpassen naar en toewijzen van levensloopbestendige woningen
- 22. We werken samen met de zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties uit hoe verschillende woonzorgconcepten er in onze kernen uit kunnen (of moeten) zien
- 23. Om ontwikkelaars van woonzorgconcepten een kans te geven binnen een tender, zorgen we voor passende randvoorwaarden door gebruik te maken van een kavelpaspoort
- 24. We onderzoeken op welke wijze we als gemeente financieel kunnen bijdragen aan de realisatie van ontmoeting(sruimten) in geclusterde woonconcepten

25. We zetten in op het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen zorg- en welzijnspartijen, het zorgkantoor, woningcorporaties en gemeente samen werken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg
26. We stellen een visie op over de basisinfrastructuur van maatschappelijke voorzieningen op gemeente en kernniveau. De inzichten nemen we mee bij de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelen
27. We maken met zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties afspraken over het aantal toe te voegen kleine en betaalbare woningen voor uitstromers (deels onder de kwaliteitskortingsgrens)
28. We zoeken actief de samenwerking op met onze regiogemeenten en stellen gezamenlijk een regionale woonzorgvisie op

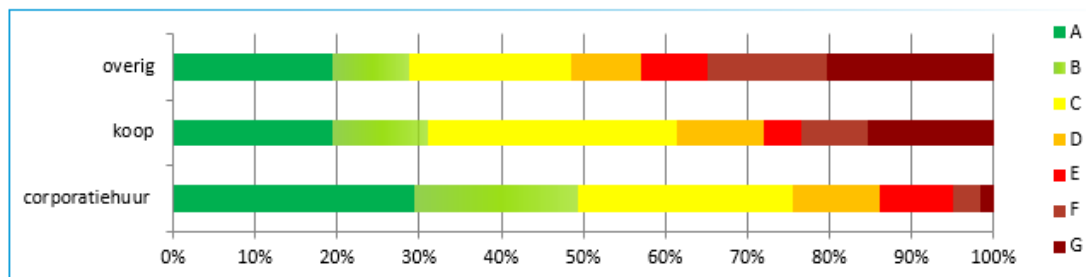
#### Pijler 4: Duurzaamheid

##### Wat zien we?

##### Grote verduurzamingsopgave in particuliere huur en koopvoorraad

De bestaande woningvoorraad en leefomgeving zijn van groot belang voor de algemene woonkwaliteit in Krimpenerwaard. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad staat er immers nu al. Binnen de bestaande voorraad is sprake van een grote verduurzamingsopgave. De in Krimpenerwaard actieve woningcorporaties hebben daarom de afgelopen jaren flinke stappen gezet in de verduurzaming van hun bezit. Circa 75% van het bezit heeft inmiddels een label A, B of C. Dit is een stuk meer dan in de koop en overige particuliere huursector. In deze sectoren ligt dus nog een grote opgave. Daarnaast mogen woningcorporaties en particuliere verhuurders vanaf 2030 (conform landelijke wetgeving) geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Ook dit vraagt dus nog om een aanvullende verduurzamingslag.

**Figuur 9: aandeel woningen per energielabel**



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022). \*Voor woningen waarvan het energielabel niet bekend is, is het energielabel ingeschat op basis van bouwjaar en type woning.

##### Klimaatverandering en biodiversiteitverlies vraagt om aanpassing leefomgeving

Het weer wordt extremer. Meer regen in korte tijd, langere droge perioden en langdurige, hogere temperaturen. Hierdoor wordt het warmer in de kernen (hittestress), kan bij veel regen het water voor overlast zorgen en veroorzaakt droogte meer zetting van de bodem. Klimaatverandering heeft een grote impact op het functioneren van onze leefomgeving. Het is daarom belangrijk om onze leefomgeving aan te passen aan het verwachte klimaat en de effecten daarvan. Het aanpassen van de leefomgeving is ook nodig om het verlies van plant- en diersoorten (biodiversiteit) te stoppen. Verstening van kernen gaat ten koste van voedsel, veiligheid, voortplanting en variatie die soorten nodig hebben.

##### AKKOORD VAN PARIJS EN HET NATIONALE KLIMAATAKKOORD

De gemeente Krimpenerwaard onderschrijft de ambities van het Akkoord van Parijs en het nationale Klimaatakkoord. We willen klimaatverandering tegen gaan en in 2050 klimaatneutraal en aardgasvrij zijn. We leveren onze bijdrage hieraan door:

- onze woningen en gebouwen beter te isoleren;
- hernieuwbare energie op te gaan wekken;
- aardgas als energiebron voor het verwarmen van woningen en gebouwen te vervangen door elektriciteit, door duurzame warmtebronnen zoals aardwarmte of warmte uit oppervlaktewater

of door groen gas.<sup>5</sup> Zolang warmtenetten en groen gas nog geen serieuze optie zijn, is het meest haalbare alternatief het (gedeeltelijk) overstappen naar elektrisch verwarmen doormiddel van (hybride) warmtepompen.

### Wat willen we?

#### SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: GEZOND EN VEILIG WOON- EN LEEFKLIMAAT

Voldoende rust, een gezonde lucht en een veilige omgeving zijn belangrijk voor onze gezondheid. Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving nemen we gezondheidseffecten mee in onze afweging. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen), aandacht voor groen en water, elkaar ontmoeten (sociale cohesie), ontspanning, een goede milieukwaliteit, balans tussen geluid en stilte, klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast) en een goede toegang tot voorzieningen.

#### SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: KLIMAATADAPTIEVE INRICHTING IN DE KERNEN

We spelen in op de gevolgen van klimaatverandering. We gaan wateroverlast, droogte en hittestress tegen. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwe wijken maken we gebruik van de kwaliteit van het (onderliggende) landschap voor verkoeling en afvoeren van water. Hiermee versterken we ook de identiteit van Krimpenerwaard. We sluiten aan op het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid Holland. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit.

#### SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: SAMEN BIODIVERSITEIT VERGROTEN

Voldoende toegankelijk en aantrekkelijk groen, natuur en water zijn van groot belang voor een gezonde leefomgeving. We willen de biodiversiteit in onze leefomgeving vergroten. Dit doen we door het combineren van natuur- en landschapsontwikkeling bij nieuwbouw en renovatie. Winst is dat veel van deze ontwikkelingen bijdragen aan een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting. Deze verschillende invalshoeken gebruiken we bij het vergroten van kennis en bewustwording bij onze inwoners.

### Doel: verduurzamen bestaande particuliere voorraad (huur en koop)

Ons hoofddoel is om het aardgasverbruik in Krimpenerwaard in 2030 met 30% te verminderen (ten opzichte van 2021). Hierbij wordt ingezet op het isoleren van woningen (zo'n 20% van het verminderde aardgasverbruik) en het overstappen naar (hybride) warmtepompen (zo'n 10% van het verminderde aardgasverbruik). De druk op de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad (huur en koop) neemt de komende jaren daardoor toe. Als gemeente zien we voor onszelf een belangrijke rol in het informeren over en faciliteren van inwoners bij het verminderen van aardgasgebruik. Bewoners kunnen daarom gebruik maken van onze duurzaamheidslening. Om het aardgasverbruik te verminderen stellen we daarnaast het gemeentelijke Uitvoeringsplan Warmte op [actiepunt 29].

### Doel: verduurzamen corporatievoorraad

Voor de woningvoorraad van woningcorporaties zetten we in op het uitfaseren van slechte energielabels (E, F en G) uiterlijk in 2030<sup>6</sup>. We maken hierover prestatieafspraken met de woningcorporaties. Uitgangspunt hierbij is dat de prestatieafspraken aansluiten op de nationale prestatieafspraken [actiepunt 30]. Ook maken we met de woningcorporaties, gebaseerd op de eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, prestatieafspraken over het realiseren van klimaatbestendige en natuurinclusieve nieuwbouw [actiepunt 31]. Deze nieuwbouw heeft zo min mogelijk versteend oppervlak en zoveel mogelijk groen. Een overschot aan water kan op deze manier de grond in en is een buffer voor droge perioden. Groen zorgt voor schaduw, verkoeling en een leefgebied voor flora en fauna. We hebben daarnaast ook aandacht voor de bestaande voorraad. In het convenant en het bijbehorende programmaplan is hier ook aandacht voor.

### Doel: duurzame, toekomstbestendige en betaalbare nieuwbouw

5) Zie ook onze [Warmtevisie Krimpenerwaard](#)

6) Met uitzondering van Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van voldoende instemming van huurders of VVE's).

Voor nieuwbouwprojecten sluiten we aan bij de duurzaamheidseisen zoals deze in het Bouwbesluit zijn opgenomen. We leggen als gemeente daarmee geen aanvullende bovenwettelijke duurzaamheidseisen op voor nieuwbouwwoningen. Dit doen we om de bouwkosten te drukken en nieuwbouwprojecten met betaalbare woningen financieel haalbaar te houden. Conform landelijke wetgeving is nieuwbouw aardgasvrij (= minimaal BENG<sup>7</sup>) en heeft nieuwbouw een milieuprestatie (MPG<sup>8</sup>) van maximaal 1,0. Dit wil daarentegen niet zeggen dat we ontwikkelende partijen niet stimuleren om hogere duurzaamheidsambities te realiseren. In gesprekken met ontwikkelende partijen kijken we waar ruimte ligt.

#### **Doel: toekomstbestendige wijken met aandacht voor groen**

Verduurzaming gaat niet alleen over woningen zelf. Duurzaamheid in de leefomgeving en het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte wordt ook een steeds scherper wordende eis om bijvoorbeeld hittestress en wateroverlast tegen te gaan. Het biedt ook kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en buurten. We zetten daarom in op klimaatbestendige nieuwbouw en natuurinclusief bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan het vergroenen van daken, gevels, tuinen en de openbare ruimte. Daarbij worden door diverse vormen van groen natuurlijke afwaterings- en verkoelingsmechanismen gemaakt. Dit helpt bij de afvoer van hemelwater en het tegengaan van zogenaamde 'hitte-eilanden'. Hiermee verbeteren we de uitstraling van woningen en buurten en brengen we het 'leven naar de straat'. Dit versterkt de sociale cohesie en hierdoor ontstaat een prettig en gezond leef- en verblijfsklimaat.

Voor klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen (voorkomen van wateroverlast, droogte, hitte, bodemdaling overstromingen en achteruitgang van de biodiversiteit) sluiten we per thema aan bij de doelstellingen en eisen die geformuleerd zijn in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. De kaders uit het convenant worden bij nieuwbouwprojecten meegegeven aan de ontwikkelende partij (zie ook actiepunten 9). In dit convenant en het bijbehorende programmaplan is er naast aandacht voor nieuwbouw, ook aandacht voor bestaande wijken. Niet elk gebied in Krimpenerwaard biedt dezelfde kansen, hiervoor dient maatwerk te worden geleverd. Aanvullend zijn in het programma Riolering en Klimaatadaptatie voor uitbreidingsplannen voor woonwijken uitgangspunten opgenomen met betrekking tot maximale percentages verhard oppervlak.

#### **ACTIEPUNTEN: DUURZAAMHEID**

29. We stellen een gemeentelijk Uitvoeringsplan Warmte op
30. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het uitfasen van slechte energielabels
31. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het realiseren van klimaatbestendige nieuwbouw

### **Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2028**

In deze woonvisie hebben wij onze visie vastgelegd voor de komende jaren. Het hoofddoel van de woonvisie is: *"het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een prettige en passende woning, woon- en leefomgeving"*. Om dit hoofddoel te behalen hebben we, per thema, meerdere subdoelen geformuleerd. Wij hebben daarbij telkens per subdoel aangegeven welke acties wij ondernemen om de visie uit te voeren. Deze acties vatten we samen in dit hoofdstuk: het Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2028. We rapporteren jaarlijks aan de raad over de voortgang van de actiepunten. Dit doen we tijdens de tweede tussentijdse rapportage. De woningmarkt is namelijk constant in beweging. Monitoren is belangrijk en bijsturen en/of herijken zal soms nodig zijn.

#### **Pijler 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

#### **DOEL 1: WE ZETTEN IN OP DE BOUW VAN 4.000 WONINGEN TOT 2040**

##### **Actiepunt 1: We stellen een versnellingsagenda wonen op**

**Hoe:** In het Collegeprogramma 2022-2026 Vitaal Vooruit zijn acties opgenomen om het bouwen van woningen te versnellen. Eén van de acties is het maken van deze woonvisie, maar ook het maken van een versnellingsagenda is onderdeel van het collegeprogramma. In de vorige collegeperiode was de bouw van woningen vooral gericht op locaties binnen de kernen. Dit heeft geresulteerd in zo'n 40 kleine

7) Bijna Energie Neutrale Gebouwen

8) Milieu Prestatie Gebouwen

projecten van minder dan 50 woningen, met een laag aandeel betaalbare koop- en huurwoningen. Dit vraagt een andere strategie. De woonvisie is een startpunt, de versnellingsagenda een vervolg. De versnellingsagenda zal gaan over het her prioriteren van lopende projecten, het onderzoeken van nieuwe woningbouwlocaties (vooral) aan de randen van de kernen op haalbaarheid en het inzetten op goede processen. Actiepunten 6 en actiepunt 18 hangen nauw samen met het opstellen en uitvoeren van de versnellingsagenda.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023

<b>DOEL 2: WE ZETTEN BIJ IEDER NIEUWBOUWPLAN IN OP 75% BETAALBAAR</b>
---

**Actiepunt 2: We brengen op basis van de actuele planlijst specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden**

**Hoe:** Voor niet alle bestaande plannen zal het mogelijk zijn het programma aan te passen naar de in de woonvisie voorgestelde segmentering. Bij sommige plannen kan de segmentering niet meer beïnvloed worden (doordat deze al is vastgelegd in contracten), voor andere plannen geldt wellicht dat zij rondom de vaststelling (zomer 2023) willen gaan starten met de bestemmingsplanprocedure. Het aanpassen van de programma's van deze plannen zal tot veel vertraging leiden. We brengen daarom op basis van de actuele planlijst specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023

**Actiepunt 3: We zetten instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren en te behouden**

**Hoe:** Dit doen we door gebruik te maken van een 3-traps raket. Allereerst is de onderbouwing voor het bedienen of beschermen van specifieke doelgroepen vastgelegd in deze woonvisie. Vervolgens wordt de geldigheid van de woningbouwcategorieën bepaald door een definiëring daarvan in een (nieuw op te stellen) doelgroepenverordening. De precieze definiëring van deze woningbouwcategorieën formuleren we zelf (denk aan: sociale huur, betaalbare koop en middenhuur). De doelgroepenverordening kan verder de doelgroep, prijzen en instandhoudingstermijn regelen. Daarmee bevat de doelgroepenverordening als het ware een toelichting op het woningbouwprogramma. Tot slot veranderen we de gewenste percentages per woningbouwcategorie in het bestemmingsplan. Wanneer dit niet anderszins gezeurd is (of kan worden) maken we privaatrechtelijke afspraken. Daarnaast blijven we de starterslening inzetten. De starterslening is bedoeld voor huishoudens die hun eerste woning kopen. De lening overbruggt het verschil tussen de prijs van de woning en de hypotheek bij de bank. Hiermee wordt het voor starters makkelijker een woning te kopen en kunnen zij toch de eerste stap op de koopmarkt zetten.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2024 (opstellen instrumenten), 2024-2028 (toepassen instrumenten)

**Actiepunt 4: We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het aantal te realiseren middenhuurwoningen en de instandhoudingstermijn daarvan**

**Hoe:** We doen een beroep op de woningcorporaties om een deel van de middenhuur opgave te realiseren. We verwachten namelijk niet dat de markt deze opgave volledig oppakt. Ook biedt dit kansen voor het aanbieden van middenhuurwoningen via 'Wonen in de Krimpenerwaard' en kan hiermee voorrang verleend worden aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023

**Actiepunt 5: We gaan werken met een vereveningsfonds**

**Hoe:** Om de bouw van sociale- en middenhuurwoningen te stimuleren, stellen we een vereveningsfonds op. Bouwt een projectontwikkelaar minder sociale- of middenhuurwoningen dan de afgesproken norm, dan moet hij geld storten in het fonds. Bouwt een woningcorporatie of ontwikkelaar meer sociale- en middenhuurwoningen, dan kan hij aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. De hoogte van de afdracht/toedracht aan/uit het fonds wordt berekend door het verschil in residuele grondwaarde tussen de verschillende woningcategorieën. Bij inrichting van het fonds hebben we aandacht voor de juiste randvoorwaarden die (1) voldoende flexibiliteit bieden en (2) zorgen dat het fonds niet als ontsnappingsclausule wordt gebruikt.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023-2024

**Actiepunt 6: We gaan de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) beter benutten als sturingsinstrument om de voortgang van de ambities uit de woonvisie te monitoren**

**Hoe:** Om de voortgang van de ambities uit de woonvisie te kunnen bijhouden gaan we de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) beter benutten als sturingsinstrument om te monitoren welke plannen

(aantal woningen, type, prijs, etc.) er gerealiseerd zijn en welke woningbouwplannen nog gerealiseerd gaan worden. Op deze manier houden we onze ambities scherp in de gaten en kunnen we, indien nodig, op tijd bijsturen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023-2028

### DOEL 3: WE ZETTEN NIEUWBOUW GERICHT IN VOOR DE DOORSTROMING VAN OUDEREN

#### **Actiepunt 7: We starten een informatiecampagne om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen**

**Hoe:** Mensen moeten langer zelfstandig thuis wonen. Dit betekent wonen op de plek waar men dat zelf wil. Een informatiecampagne zal onder andere kunnen gaan over de mogelijkheden van verhuizen en aan welke praktische dingen men moet denken bij verhuizen. Anderzijds zullen we ook het meer levensloopgeschikt maken van de huidige woning faciliteren, als mensen graag in hun huidige woning willen blijven wonen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen, zorgkantoor en woningcorporaties

**Wanneer:** 2024-2025

#### **Actiepunt 8: We zetten instrumenten in om 65-plussers actief te verleiden en ontzorgen om te verhuizen naar een passende woning**

**Hoe:** In het verlengde van de informatiecampagne zetten we gericht instrumenten in (zoals doorstroom-, verhuis- en/of opruimcoaches) in om 65-plussers in zowel de sociale als particuliere huur en koopvoorraad te verleiden te verhuizen naar een passende woning.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties

**Wanneer:** 2024-2025

### **Pijler 2: Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw**

### DOEL 1: WE VOEGEN KWALITATIEF GOEDE EN LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN TOE

#### **Actiepunt 9: We geven randvoorwaarden en wensen ten aanzien van nieuwbouwprojecten mee aan ontwikkelende partijen**

**Hoe:** De segmentering naar betaalbaarheidscategorieën is een eis bij nieuwbouwprojecten. Hier kan alleen onderbouwd van afgeweken worden. We geven deze eisen vooraf mee aan de ontwikkelaar. Ook geven we andere volkshuisvestelijke voorkeuren mee, zoals 60 procent gelijkvloerse woningen en het realiseren van woonzorgconcepten als locaties die daarvoor geschikt zijn. Naast volkshuisvestelijke randvoorwaarden, worden ook andere randvoorwaarden meegegeven aan de voorkant van een project, zoals op het gebied van stedenbouw, klimaatadaptatie, mobiliteit, biodiversiteit, ruimtelijke ordening, et cetera.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023-2028

#### **Actiepunt 10: We stellen we met betrokken partijen vast welke uitgangspunten voor levensloopbestendige woningen, naast de wettelijke vereisten, nodig zijn om kwalitatief goede levensloopbestendige nieuwbouw toe te voegen in Krimpenerwaard**

**Hoe:** Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Er zijn verschillende keurmerken in het land over levensloopbestendig wonen. Om ervoor te zorgen dat levensloopbestendige woningen voor ouderen de juiste kwaliteiten hebben die voldoen aan onze waarden, geven we aan ontwikkelende partijen mee welke richtlijnen en uitgangspunten wij hierbij belangrijk vinden. We werken deze richtlijnen eerst zorgvuldig uit samen met betrokken partijen, waarna we ze zullen implementeren.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2024-2028

### DOEL 2: BINNEN 500 METER RONDOM VOORZIENINGEN ZETTEN WE ZOVEEL MOGELIJK IN OP DE BOUW VAN LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

#### **Actiepunt 11: We brengen in kaart waar de zorgcirkels in onze gemeente liggen**

**Hoe:** Idealiter concentreren we levensloopbestendige nieuwbouw zoveel mogelijk rondom voorzieningclusters (zoals winkels, openbaar vervoer en een gezondheidscentrum). Bij nieuwbouwlocaties



binnen een straal van 500 meter (dit is de loopafstand die veel ouderen maximaal af kunnen/willen leggen) rondom deze voorzieningen zetten we daarom zoveel mogelijk in op het realiseren van levensloopbestendige woningen. We communiceren onze zorgcirkels (en richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen) actief richting ontwikkelende partijen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2024

**DOEL 3: WE REALISEREN MET NIEUWBOUW EN DOORSTROMING KANSEN VOOR JONGEREN EN JONGE GEZINNEN**

**Actiepunt 12: We zetten het bestaande woonruimteverdelingssysteem voort en maken over de toewijzing van nieuwbouw (aanvullende) afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen**

**Hoe:** We zetten 'Wonen in de Krimpenerwaard' in om (naast sociale huurwoningen) ook middenhuurwoningen aan te bieden en toe te wijzen. Daarbovenop maken we met ontwikkelende partijen afspraken over het toewijzen van nieuwbouwwoningen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023-2028

**DOEL 4: WE ZETTEN IN OP FLEXWONEN ALS KANS VOOR ONZE JONGEREN EN SPOEDZOEKERS**

**Actiepunt 13: We gaan in gesprek met de woningcorporaties over het realiseren van flexwoningen**

**Hoe:** Een flexibele huisvestingsschil vormt een belangrijke aanvulling op de reguliere woningmarkt. Er zijn altijd mensen, zeker in de huidige woningmarkt, die op korte termijn en dringend een woonruimte zoeken. Een flexibele huisvestingsschil kan verschillende vormen aannemen: van tijdelijke huurcontracten in permanente wooncomplexen tot tijdelijke woonunits op tijdelijke locaties met tijdelijke huurcontracten. En nog meer vormen zijn mogelijk. Flexwonen op tijdelijke locaties kan een oplossing zijn omdat de procedure om tijdelijke woningen te bouwen vaak sneller gaat dan de procedure om permanente woningen te bouwen. Met corporaties bespreken we het uitbreiden van deze flexibele schil en de bereidheid om op uit te werken locaties tijdelijke flexwoningen te plaatsen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023-2024

**DOEL 5: WE BLIJVEN AANDACHT HOUDEN VOOR ANDERE BIJZONDERE DOELGROEPEN**

**Actiepunt 14: We houden de behoefte aan woonwagendstandplaatsen bij en maken, indien gewenst, beleid**

**Hoe:** We sluiten hierbij aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het EHRM en het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwagendbewoners binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats indien daar behoefte naar is.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023-2028

**Actiepunt 15: We stellen in nauwe samenwerking met andere beleidsterreinen zoals economie, openbare orde en veiligheid, handhaving, vergunningen, ruimtelijke ordening en publiekszaken beleid op voor de huisvesting van arbeidsmigranten**

**Hoe:** Op dit moment hebben wij als gemeente geen beleid omtrent huisvesting van arbeidsmigranten. Er wonen en werken wel arbeidsmigranten in onze gemeente. Om meer zicht te krijgen op deze doelgroep en goede woon- en leefomstandigheden voor deze doelgroep te creëren, is het van belang in nauwe samenwerking met andere beleidsterreinen zoals economie, openbare orde en veiligheid, handhaving, vergunningen, ruimtelijke ordening en publiekszaken beleid te maken. Dit kan op verschillende fronten. In de regio Midden-Holland is (beleid over) de huisvesting van arbeidsmigranten ook een aandachtspunt. Waar mogelijk pakken we deze opgave regionaal op.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2024-2025

**Actiepunt 16: We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders**

**Hoe:** Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met onze partners maken we er werk van deze taakstelling te halen. Statushouders worden waar dit kan in reguliere sociale huurwoningen gehuisvest. In tijden waar de taakstelling groot is, maar ook de druk

op sociale huurwoningen hoog is, kijken we gezamenlijk naar andere tijdelijke oplossingen. Ook buiten de prestatieafspraken blijven we hierover met elkaar in gesprek.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023 (maken prestatieafspraken), maar we blijven (tot 2028) doorlopend in gesprek

#### **Actiepunt 17: We realiseren maatwerkwonen woningen**

**Hoe:** Er is een kleine groep inwoners dat dakloos dreigt te worden omdat zij stelselmatig overlast veroorzaken. Dat is vervelend voor de naaste burens, maar ook voor de inwoner zelf. De inwoner heeft baat bij een prikkelarme woon- en leefomgeving, zonder teveel burens om zich heen. Maatwerkwonen biedt hier een oplossing voor. In 2022-2023 is van start gegaan met de verkenning om maatwerkwonen woningen te realiseren, inclusief een verkenning waar deze woningen kunnen komen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023-2025

### **DOEL 6: WE STREVEN ERNAAR DE KOMENDE JAREN IN ALLE KERNEN WONINGEN TE BOUWEN**

#### **Actiepunt 18: We voeren, als onderdeel van de Ontwikkelagenda, locatieonderzoek uit om inzicht te krijgen in op welke locaties we in de toekomst woningen kunnen bouwen**

**Hoe:** De nog beschikbare binnenstedelijke locaties bieden onvoldoende ruimte voor het realiseren van onze woningbouwambitie. We gaan/moeten de komende jaren daarom ook aan de randen van onze kernen bouwen. We gaan daarbij zuinig om met het groen en sluiten aan op de bestaande identiteit van de kernen en sluiten aan bij de ruimtelijke kaders in de Omgevingsverordening van de provincie. Om inzichtelijk te krijgen op welke locaties we in de toekomst woningen kunnen bouwen voeren we locatieonderzoek uit.

De woonvisie zegt namelijk iets over type locaties: aan de randen van de kernen en waar kansen zich voordoen zullen we ook binnenstedelijk bouwen. We gaan daarentegen niet in op de daadwerkelijke locaties zelf. Er wordt een Ontwikkelagenda opgesteld waarin als onderdeel daarvan ook gekeken wordt naar de ruimtelijk puzzel. Hierbij wordt een kansen kaart opgesteld en gekeken naar mogelijke ontwikkellocaties voor wonen en bedrijven. Ook wordt hierin aandacht besteed aan de rol van de gemeente in het proces om tot nieuwe locaties te komen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023-2024

### **DOEL 7: OM RUIMTE VOOR GROEN EN KLIMAATADAPTATIE TE MAKEN GAAN WE BINNENSTEDELIJKE DE HOOGTE IN**

#### **Actiepunt 19: We stellen een hoogbouwvisie op**

**Hoe:** In de hoogbouwvisie brengen we in beeld welke locaties wel/niet geschikt zijn voor hoogbouw en welke randvoorwaarden daarbij horen. We hebben hierbij ook nadrukkelijk aandacht voor waterveiligheid, voldoende groen, parkeren en de duidelijke scheiding tussen kern en buitengebied.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2024

#### **Actiepunt 20: We stellen een gemeentelijke verkeersbeleidsplan/omgevingsprogramma verkeer op**

**Hoe:** Op dit moment is het soms lastig nieuwe ontwikkelingen en transformaties in bestaande kernen te realiseren, omdat het lastig is voldoende parkeerruimte te realiseren. In de gemeente hanteren we momenteel het parapluplan parkeren, waarin parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke ervaringscijfers. Naar verwachting blijven die CROW normen op zich onverkort van toepassing. Echter, momenteel wordt vanuit het project geredeneerd en niet vanuit de kern. Mogelijk is met parkeerbeleid een optimalisatie mogelijk, maar verwachtingen daarvan moeten realistisch zijn. Er moet immers de balans gezocht worden tussen belangen van de bestaande en de belangen van toekomstige bewoners.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023

### **Pijler 3: Wonen, zorg en welzijn**

### **DOEL 1: WE FACILITEREN AANPASSINGEN IN DE BESTAANDE VOORRAAD**

**Actiepunt 21: We zetten in op het meer geschikt maken van de bestaande voorraad en maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over het aanpassen naar en toewijzen van levensloopbestendige woningen**

**Hoe:** We zetten in op het meer geschikt maken van de bestaande voorraad en faciliteren aanpassingen vanuit het Wmo-budget. We houden in de begroting rekening met stijgende zorgkosten als gevolg van de toenemende vraag naar woningaanpassingen. We onderzoeken bij aanvragen daarentegen ook goed welke mogelijkheden aanvragers zelf hebben om in de woningaanpassing te voorzien. Over het aanpassen naar en toewijzen van levensloopbestendige woningen in de corporatiesector maken we afspraken met de woningcorporaties.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023

#### DOEL 2: WE FACILITEREN EN STIMULEREN GECLUSTERDE WOONZORGINITIATIEVEN VOOR OUDEREN EN ZORGBEHOEVENDEN

**Actiepunt 22: We werken samen met de zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties uit hoe verschillende woonzorgconcepten er in onze kernen uit kunnen (of moeten) zien**

**Hoe:** Tijdens het participatietraject van deze woonvisie hebben we gesproken met zorg- en welzijnspartijen en initiatiefnemers van woonzorgconcepten. Daaruit kwam naar voren dat het belangrijk is dezelfde definities te hanteren – wat verstaan we bijvoorbeeld onder geclusterd wonen? Daarvoor werken we met elkaar een begrippenlijst uit. Daarnaast maken we afspraken over de omvang (aantal woningen) van verschillende woonzorgconcepten en welke doelgroepen hierbij passen. Ook het belang van ontmoeting en welke vormen dat kan hebben, wordt hierin meegenomen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023-2024

**Actiepunt 23: Om ontwikkelaars van woonzorgconcepten een kans te geven binnen een tender, zorgen we voor passende randvoorwaarden door gebruik te maken van een kavelpaspoort**

**Hoe:** Bij het meegeven van randvoorwaarden voor projecten [actiepunt 9] wordt, afhankelijk van de locatie en grootte van het project, ook de wens meegegeven voor het ontwikkelen van een woonzorgconcept of geclusterde woonvorm. Dit kan door gebruik te maken van een kavelpaspoort. Dat is een document met een beschrijving van de kenmerken van de kavel en welke beperkingen en randvoorwaarden meegegeven worden. Hiermee kun je gericht sturen op het gebruik van verschillende kavels.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2024-2028

**Actiepunt 24: We onderzoeken op welke wijze we als gemeente financieel kunnen bijdragen aan de realisatie en gebruikersbeheer van ontmoeting(sruimten)**

**Hoe:** We vinden naast professionele zorg, informele zorg en ontmoeting erg belangrijk voor alle leeftijdsgroepen. Denk hierbij aan informele ontmoetingsplekken in de openbare ruimte (bijvoorbeeld bankjes in het groen) maar ook aan voldoende ruimte voor buitenspelen voor alle leeftijden. Aan het realiseren en beheren van ontmoetingsruimten hangt altijd een prijskaartje. We zullen kansen voor Rijks- en Provinciale subsidies benutten, maar kijken ook naar welke mogelijkheden er buiten deze subsidies zijn om ontmoeting(sruimten) haalbaar te maken. Het gaat daarbij niet alleen om ontmoetingsruimten binnen complexen, maar ook om andere vormen die ontmoeting stimuleren.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2024

#### DOEL 3: WE ZETTEN IN OP EEN LEEFOMGEVING DIE PAST BIJ EEN TOENEMENDE ZORGVRAAG

**Actiepunt 25: We zetten in op het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen zorg- en welzijnspartijen, het zorgkantoor, woningcorporaties, handhaving en gemeente samen werken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg**

**Hoe:** We nemen de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. We zetten daarbij niet alleen in op (geclusterde) levensloopbestendige woningen (zie pijler 2), maar ook op een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementie vriendelijke routes), maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen in de buurt. Naast aandacht voor ouderen is dat er ook voor andere aandachtsgroepen. We streven daarmee naar een sterke basis ten behoeve van vitale kernen. Een goede samenwerking tussen de benoemde partijen is hiervoor essentieel.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen, zorgkantoor en woningcorporaties

**Wanneer:** 2024-2028

#### DOEL 4: WE ZETTEN IN OP EEN PASSEND VOORZIENINGENNIVEAU PER KERN OM DE SOCIALE BASIS TE VERSTERKEN

**Actiepunt 26: We stellen een visie op over de basisinfrastructuur van maatschappelijke voorzieningen op gemeente en kernniveau. De inzichten nemen we mee bij de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelen**

**Hoe:** Het hebben van een dak boven je hoofd (bestaanszekerheid) en een passend aanbod van maatschappelijke voorzieningen is essentieel voor een sterke sociale basis. We voeren daarom momenteel onderzoek uit naar het aanbod van maatschappelijke voorzieningen in relatie tot het gebruik en de behoefte. In het verlengde hiervan stellen we een visie op over de basisinfrastructuur op gemeente en kernniveau. De inzichten hieruit nemen we mee bij de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023-2024

**DOEL 5: WE ZETTEN IN OP VOLDOENDE GESCHIKTE WONINGEN EN EEN GROTE WOONDIVERSITEIT VOOR KWETSBARE DOELGROEPEN**

**Actiepunt 27: We maken met zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties afspraken over het aantal toe te voegen kleine en betaalbare woningen voor uitstromers (deels onder de kwaliteitskortingsgrens)**

**Hoe:** Op dit moment zijn de wachtlijsten voor wonen in de zorginstelling, zoals beschermd- en beschut wonen, erg lang. Dit hangt mede samen met de beperkte doorstroombmogelijkheden voor potentiële uitstromers vanuit de instellingen naar een reguliere woning waar al dan niet ambulante zorg verleend wordt. Samen met zorg- en welzijnspartijen en de woningcorporaties brengen we de behoefte aan kleine betaalbare woningen (deels onder de kwaliteitskortingsgrens) in beeld.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023-2024

**Actiepunt 28: We zoeken actief de samenwerking op met onze regiogemeenten en stellen gezamenlijk een regionale woonzorgvisie op**

**Hoe:** In de regio Midden-Holland is in 2022 een regionale woonzorganalyse uitgevoerd. Er wordt op dit moment verkend welke opgaves lokaal of regionaal opgepakt moeten worden. Indien nodig zullen de regionale opgaves in een regionale woonzorgvisie gaan landen.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen woningcorporaties en regio Midden-Holland

**Wanneer:** 2023-2024

**Pijler 4: Duurzaamheid**

**DOEL 1: VERDUURZAMEN BESTAANDE PARTICULIERE VOORRAAD (HUUR EN KOOP)**

**Actiepunt 29: We stellen een gemeentelijk Uitvoeringsplan Warmte op**

**Hoe:** In het Uitvoeringsplan Warmte wordt de warmtevisie uitgewerkt in concrete activiteiten per doelgroep, waarmee het aardgasverbruik van woningen en gebouwen in de gemeente vermindert. Het Uitvoeringsplan Warmte zal een handelingsperspectief bieden voor het gemeentelijk bestuur, de gemeenteraad, de gemeentelijke organisaties, maar ook voor organisaties en inwoners, om stappen te zetten aardgasverbruik te verminderen. Het uitvoeringsplan warmte wordt in overleg met lokale partijen opgesteld.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard

**Wanneer:** 2023-2024

**DOEL 2: VERDUURZAMEN CORPORATIEVOORRAAD**

**Actiepunt 30: We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het uitfaseren van slechte energielabels**

**Hoe:** woningcorporaties mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Dat vraagt om een aanvullende verduurzamingsslag. In de prestatieafspraken maken we met de corporaties hier afspraken over, uitgangspunt hierbij is het aansluiten op de nationale prestatieafspraken.

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023

**Actiepunt 31: We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het realiseren van klimaatbestendige nieuwbouw**

**Hoe:** We baseren ons hierbij op de eisen uit het Convenant Duurzaam Bouwen

**Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties

**Wanneer:** 2023

DOEL 3: DUURZAME, TOEKOMSTBESTENDIGE EN BETAALBARE NIEUWBOUW (GEEN ACTIEPUNTEN)

DOEL 4: TOEKOMSTBESTENDIGE WIJKEN MET AANDACHT VOOR GROEN (GEEN ACTIEPUNTEN)

## Bijlage A: woonbehoefteonderzoek

In deze bijlage brengen we de uitgangssituatie in beeld. We gaan onder andere in op het profiel van de gemeente Krimpenerwaard, de bestaande woningvoorraad, demografische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende veranderende woningbehoefte in de gemeente.

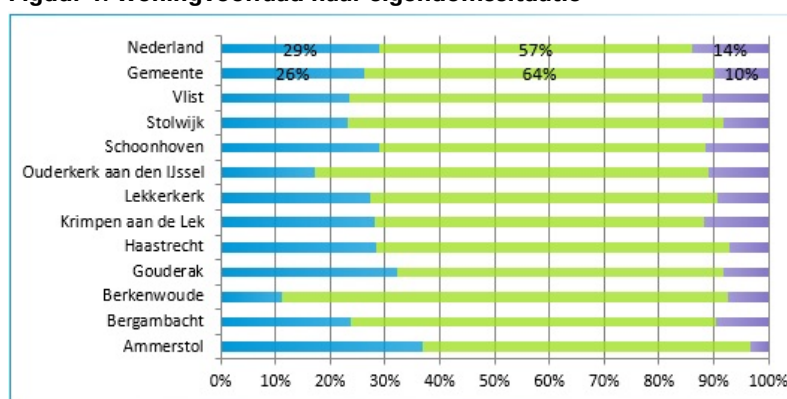
### Bestaande woningvoorraad Krimpenerwaard

Op 1 januari 2022 telde de woningvoorraad in de gemeente circa 24.140 woningen. In deze paragraaf zetten we uiteen hoe de woningvoorraad in Krimpenerwaard is opgebouwd.

### Corporatievoorraad iets kleiner dan landelijk gemiddeld

In de figuur hieronder is de woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom. Te zien is dat in de gemeente gemiddeld 26% van de woningen een corporatiewoning is. Dit is iets onder het landelijk gemiddelde van zo'n 29%. De koopvoorraad is daarentegen wat groter dan gemiddeld. De categorie overig bestaat onder andere uit huurwoningen in handen van andere partijen dan corporaties, en zorgwoningen en is in de Krimpenerwaard iets minder groot dan gemiddeld in Nederland.

**Figuur 1: woningvoorraad naar eigendomssituatie**

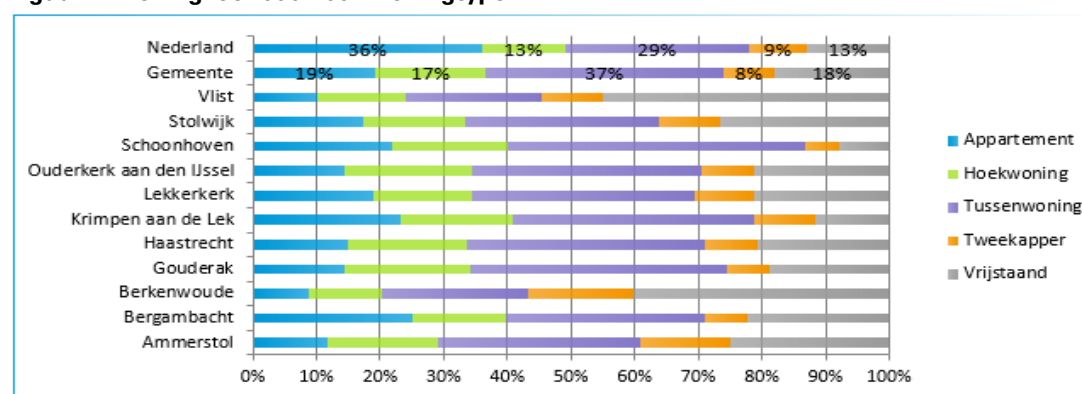


Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

### Woningvoorraad ruim opgezet, appartementensegment ondervertegenwoordigd

De woningvoorraad in Krimpenerwaard is, passend bij het landelijke karakter van de gemeente, relatief ruim opgezet. Er zijn bovengemiddeld veel grondgebonden woningen aanwezig in de gemeente (81% versus 64% op landelijk niveau). Hierdoor is ook het appartementensegment een stuk kleiner dan landelijk gemiddeld. Dit beeld is voor alle kernen op hoofdlijnen hetzelfde.

**Figuur 2: woningvoorraad naar woningtypen**



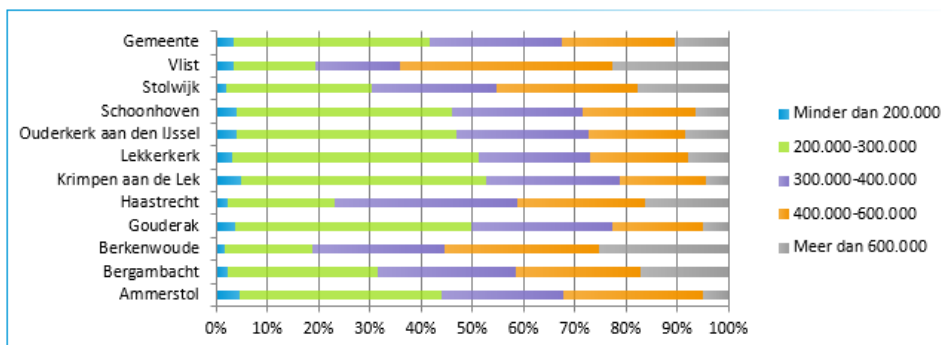
Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

### Betaalbaarheid onder druk, met name in de kleinste kernen

In onderstaande figuur splitsen we de koopwoningvoorraad uit naar WOZ-prijsklassen. In elke kern is de koopvoorraad met een WOZ-waarde tot € 200.000 nauwelijks aanwezig. De koopwoningvoorraad in de gemeente is dan ook relatief duur. Meer dan de helft van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde boven de € 300.000. Wetende dat de WOZ-waarde over het algemeen flink onder de marktwaarde van woningen valt, kunnen we concluderen dat de betaalbaarheid van woningen onder druk staat. Dit hangt samen met de ruim opgezette woningvoorraad.

De WOZ-waarde loopt achter op de markt. De jaarlijkse WOZ-waarde heeft als peildatum 1 januari van het voorgaande jaar. De verkoopcijfers komen uit het jaar dáárvoor.

**Figuur 3: koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde**

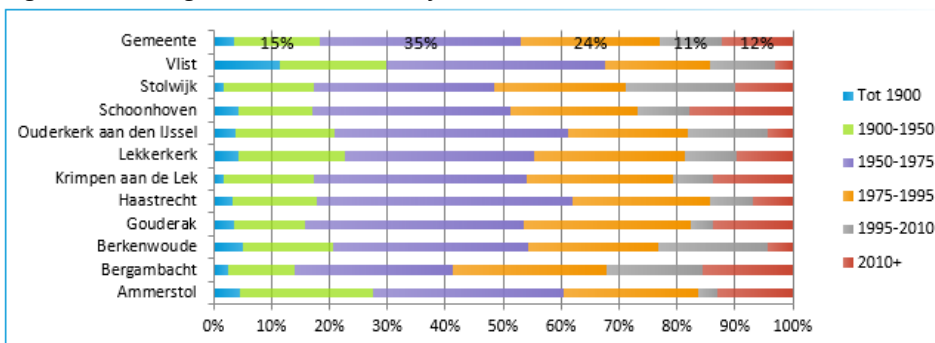


Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

**Ruim de helft van de woningen gebouwd voor 1975, maar ook relatief veel nieuwbouw**

Ruim de helft van de woningen in de Krimpenerwaard is gebouwd voor 1975 (en dus inmiddels ten minste zo'n 50 jaar oud). Dit zijn de woningen waar over het algemeen als eerst verduurzamings- of herstructureringsopgaven zullen gaan spelen. Tegelijkertijd bestaat bijna 25% van de totale woningvoorraad uit relatief nieuwe woningen (gebouwd na 1995). De nieuwbouwvoorraad is het grootste in Stolwijk en Bergambacht. In Vlist en Haastrecht is de woningvoorraad gemiddeld genomen juist wat ouder.

**Figuur 4: woningvoorraad naar bouwjaarklasse**

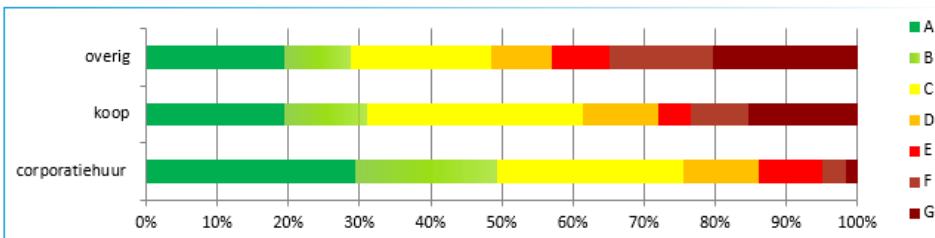


Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

**Corporatievoorraad meest duurzaam, grootste opgaven in particuliere segmenten**

In onderstaande figuur is de woningvoorraad ten slotte uitgesplitst naar energielabels. Te zien is dat de corporatievoorraad in de gemeente het meest duurzaam is: zo'n 75% van de corporatiewoningen heeft een energielabel A, B of C. De grootste verduurzamingsopgave is dan ook aanwezig in de overige woningmarktsegmenten.

**Figuur 5: aandeel woningen per energielabel**



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022). \*Voor woningen waarvan het energielabel niet bekend is, is het energielabel ingeschat op basis van bouwjaar en type woning.

**Demografische schets**

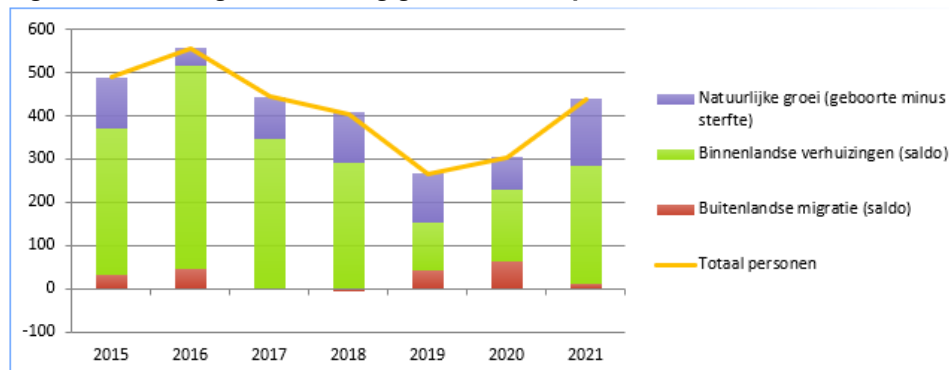
In deze paragraaf gaan we in op de demografische ontwikkelingen in de Krimpenerwaard. Allereerst kijken we terug op de afgelopen jaren. Hierna kijken we met behulp van prognoses vooruit. De toekomst

stige demografische ontwikkelingen vertalen we uiteindelijk naar een additionele woningbehoefte die we voor de Krimpenerwaard verwachten in de komende jaren.

### Migratie belangrijkste drijver van groei, daarnaast ook nog natuurlijke aanwas

Een eerste stap bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte is een terugblik naar het verleden om een aantal trends en ontwikkelingen in kaart te brengen. We zoomen hiervoor in op de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Krimpenerwaard in de laatste jaren. Te zien is dat de ontwikkeling van het totaal aantal personen in Krimpenerwaard structureel positief is. Deze groei wordt voor het grootste deel veroorzaakt door het binnenlands migratiesaldo: er stromen meer personen de Krimpenerwaard in dan dat er personen vertrekken naar andere Nederlandse gemeenten. Daarnaast is de natuurlijke aanwas in Krimpenerwaard ieder jaar positief: er worden meer kinderen geboren dan dat er personen overlijden.

**Figuur 6: bevolkingsontwikkeling gemeente Krimpenerwaard 2015-2021**

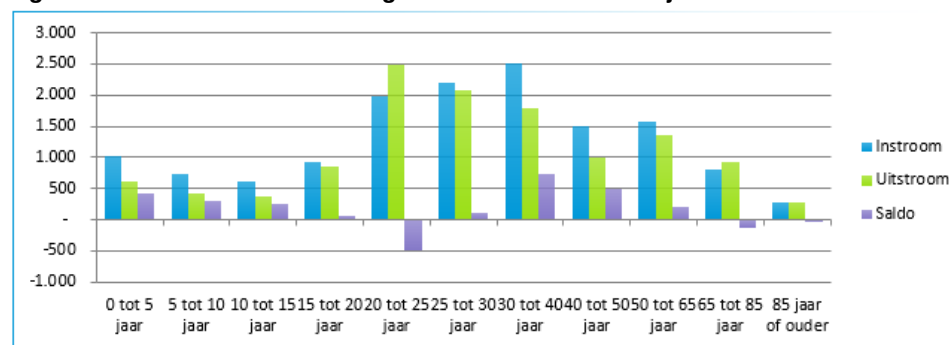


Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

### Positief migratiesaldo in vrijwel alle leeftijdsgroepen, met uitzondering van studenten en 65-plussers

Wie stromen er dan in en waar komen deze mensen vandaan? Op basis van data van het CBS hebben we per leeftijdsgroep het verhuissaldo (aantal instromers minus het aantal uitstromers) in beeld gebracht voor de periode 2015-2021. Te zien is dat er voor vrijwel alle leeftijdsklassen sprake is van een positief migratiesaldo. Zo zien we voor bijvoorbeeld dat de leeftijdsgroepen tot 15 jaar een positief verhuissaldo. Omdat kinderen tot 15 jaar over het algemeen geen zelfstandig huishouden vormen, kunnen we concluderen dat er meer gezinnen naar Krimpenerwaard komen dan dat er vertrekken. Alleen onder de groep 20 tot 25 jarigen en de 65-plussers zien we een negatief verhuissaldo. Dit komt naar verwachting doordat studenten de Krimpenerwaard verlaten voor een studie elders en doordat een deel van ouderen verhuisd om dichterbij hun kinderen te kunnen wonen.

**Figuur 7: binnenlandse verhuizingen 2015-2021 naar leeftijdsklassen**



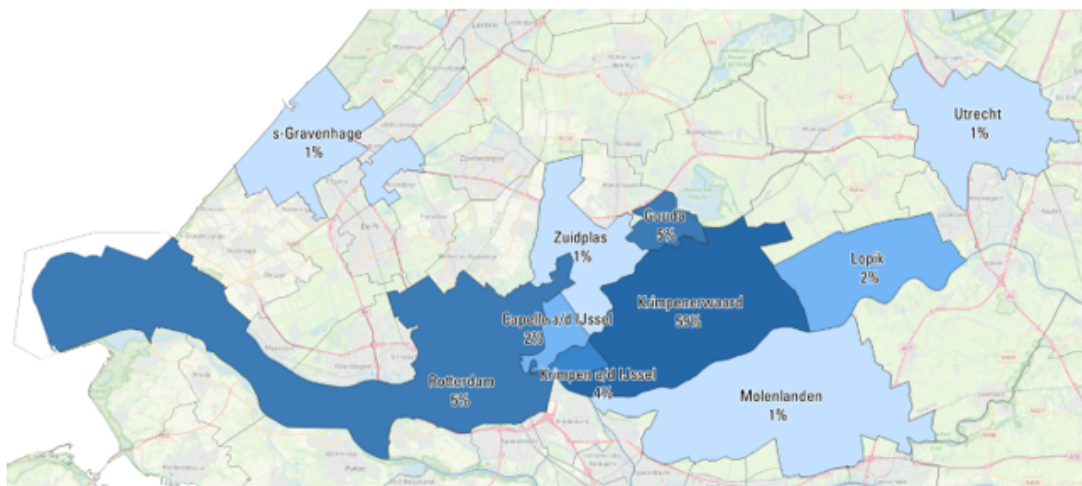
Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

### Instromende verhuizingen met name afkomstig uit grotere (stedelijke) buurgemeenten

Op onderstaande kaart laten we de top tien gemeenten van herkomst zien voor alle nieuwe inschrijvingen binnen de gemeente voor de jaren 2011 tot en met 2021. Zo'n 59% van alle ingeschrevenen in deze jaren woonde al in de gemeente. Dit percentage ligt in lijn met het landelijke gemiddelde. Daarnaast zien we dat de meeste instroom afkomstig is uit grotere regiogemeenten als Gouda (5%) en Rotterdam (5%) en Krimpen aan den IJssel (4%).

**Figuur 8: top 10 gemeenten van inkomende verhuizingen 2011-2021**





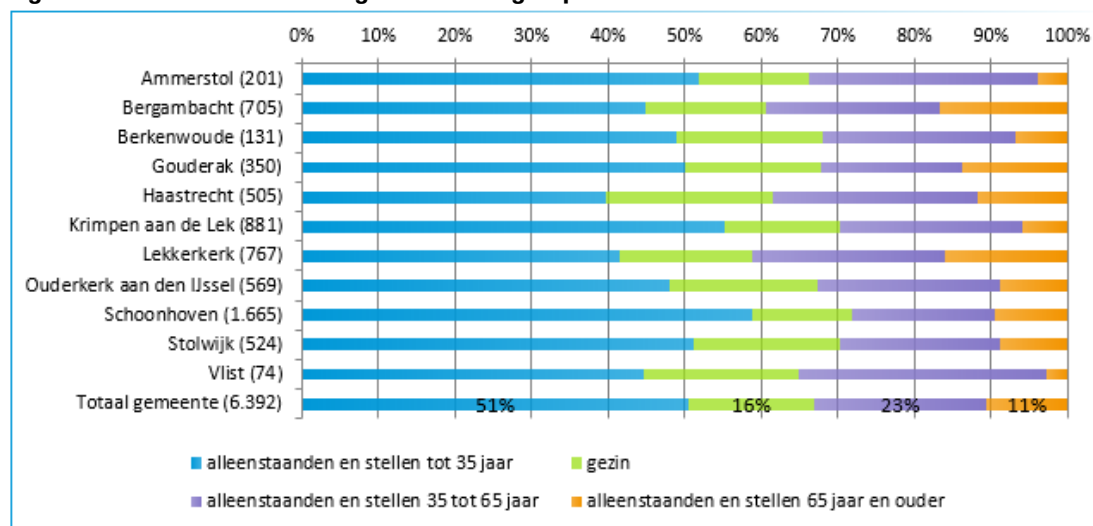
Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

**De helft van alle instromende huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar**

In onderstaande figuur hebben we de instromende verhuizingen (6.392 huishoudens van 2015 tot 2022) uitgesplitst naar kernen en doelgroepen. Te zien is dat iets meer dan de helft van alle instromende huishoudens bestaat uit alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Dit is dan ook bij uitstek de meest verhuisgeneigde doelgroep. Krimpen aan de Lek en Schoonhoven zijn relatief gezien het meest in trek bij de jongere doelgroep. Dit zijn ook de twee kernen die in absolute zin de meeste instromers van buiten de gemeente Krimpenerwaard aantrekken.

De overige doelgroepen stromen relatief gezien een stuk minder de Krimpenerwaard in. Circa 16% van alle instromende verhuizers bestaat uit gezinshuishoudens. 23% van de instromers is een alleenstaande of stel van 35 tot 65 jaar. 11% van de instromers bestaat uit 65-plushuishoudens. Bergambacht en Lekkerkerk zijn relatief gezien het meest in trek bij de oudere doelgroep. Dit heeft mogelijk ook te maken met realisatie van woon-zorgconcepten in deze kernen. Zie onderstaande figuur.

**Figuur 9: inkomende verhuizingen naar doelgroepen**



Bron: BRP 2015-2022, bewerking Stec Groep (2023) (N = 6.392).

**Binnengemeentelijk verhuizingen: meeste dynamiek binnen kernen, uitwisseling tussen kernen nabij elkaar**

In onderstaande tabel hebben we voor de binnengemeentelijke verhuizingen (7.366 van 2015 tot 2022) de dynamiek tussen de 11 verschillende kernen in beeld gebracht. Wat ten eerste opvalt is dat voor vrijwel iedere kern geldt dan verreweg de meeste verhuizingen plaatsvinden binnen de eigen kern. Dit onderstreept het karakter van de kernen in de Krimpenerwaard: veelal gericht op de eigen kern met een sterk lokaal gebonden sociale cohesie. Relatief gezien zijn huishoudens uit Schoonhoven, Krimpen aan de Lek en Haastrecht het meest gericht op de eigen kern. Huishoudens uit de kleinere kernen Vlist, Ammerstol en Berkenwoude oriënteren zich relatief gezien juist vaker op andere kernen in de gemeente.

Daarnaast zien we dat de meeste uitwisseling plaatsvindt tussen kernen die geografisch gezien dicht bij elkaar liggen (zoals de driehoek Krimpen- Lekkerkerk - Ouderkerk of Schoonhoven – Bergambacht – Stolwijk). Zie onderstaande tabel.

**Tabel 1: binnengemeentelijke verhuizingen – dynamiek tussen de kernen (2015-2022)**

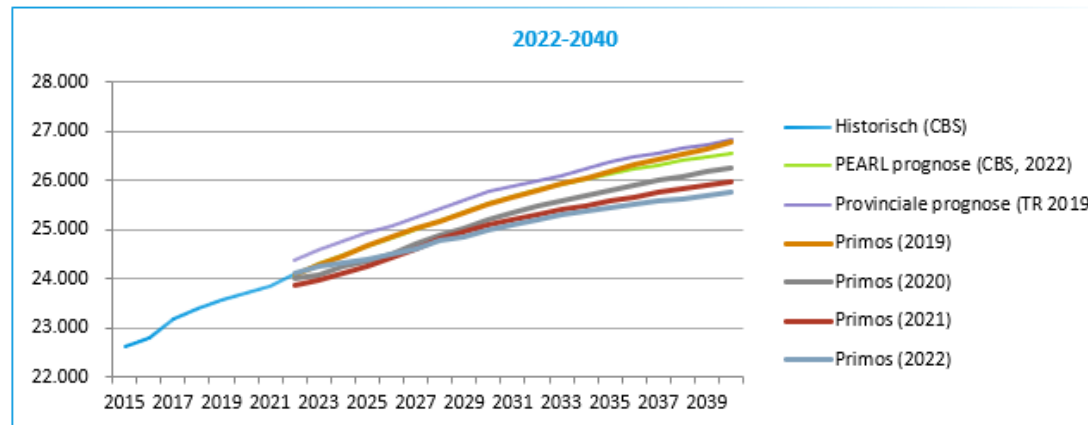
	Ammerstol	Bergambacht	Berkenwoude	Gouderak	Haastrecht	Krimpen a/d Lek	Lekkerkerk	Ouderkerk a/d IJssel	Schoonhoven	Stolwijk	Vlist	Totaal
Ammerstol	91	43	3	3	1	4	14	5	56	9	1	<b>230</b>
Bergambacht	39	543	10	5	13	21	71	21	198	57	3	<b>981</b>
Berkenwoude	1	27	61	4	2	2	17	10	5	18		<b>147</b>
Gouderak	3	9	2	136	9	6	9	21	11	14	1	<b>221</b>
Haastrecht	1	18	1	3	293		8	4	38	14	7	<b>387</b>
Krimpen a/d Lek	2	42	11	9	4	658	164	29	18	8	1	<b>946</b>
Lekkerkerk	6	74	13	5	9	128	653	40	46	18	2	<b>994</b>
Ouderkerk a/d IJssel	3	33	9	19	5	45	60	347	20	16		<b>557</b>
Schoonhoven	42	157	2	7	23	24	48	8	1.818	41	19	<b>2.189</b>
Stolwijk	7	61	12	6	30	4	29	11	43	409	11	<b>623</b>
Vlist		9	1		17	1	1		38	1	23	<b>91</b>
<b>Totaal</b>	<b>195</b>	<b>1.016</b>	<b>125</b>	<b>197</b>	<b>406</b>	<b>893</b>	<b>1.074</b>	<b>496</b>	<b>2.291</b>	<b>605</b>	<b>68</b>	<b>7.366</b>

Bron: BRP 2015 – 2022, bewerking Stec Groep (2023). N=7.366. Tabel lezen van links naar rechts. Bijvoorbeeld: er zijn sinds 2015 43 huishoudens van Ammerstol naar Bergambacht verhuisd.

**Vooruitblik: prognoses in perspectief – Krimpenerwaard groeit door**

In onderstaande figuur hebben we diverse huishoudensprognoses met elkaar vergeleken. Allemaal gaan ze, in meer of mindere mate, uit van groei op de middellange tot lange termijn. Aantallen lopen uiteen van +1.600 (Primos 2022) tot +2.700 (Primos 2019) huishoudens in de komende 20 jaar. Onderstaande prognoses zijn gebaseerd op ontwikkelingen uit het verleden, en trekken deze door richting de toekomst. Prognoses gaan – zeker op lange termijn en met het oog op fluctuerende migratie – gepaard met onzekerheden. We staren ons dan ook niet blind op de aantallen in prognoses, maar houden vooral rekening met de onderliggende en zekere ontwikkelingen (zoals huishoudensverdunding en vergrijzing). Ambitie op het gebied van meer instroom of minder uitstroom van jongere huishoudens en gezinnen is mogelijk, maar gaat gepaard met meer onzekerheid (migratie moet op gang komen, natuurlijke aanwas is lastig te beïnvloeden) en risico's.

**Figuur 10: vergelijking huishoudensprognoses Krimpenerwaard**



Bron: diverse prognoses, bewerking Stec Groep (2022).

**We hanteren Primos 2019 als basis voor bepaling van de woningbehoefte in de gemeente**

In het vervolg van dit onderzoeksrapport hanteren we Primos 2019 als basis (+2.700 huishoudens tot 2040). We kiezen daarmee bewust voor de bovenkant van de bandbreedte. Hiervoor hebben we en aantal redenen:

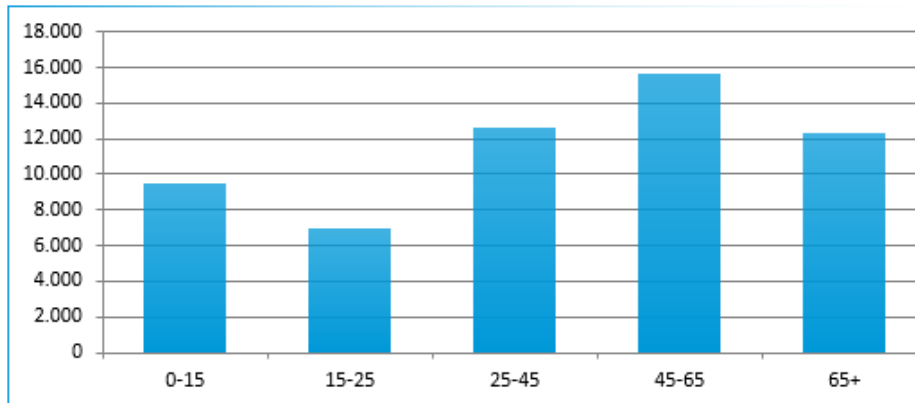
- De meest recente provinciale woningbehoefteprognose (TR2021) gaat uit van een groei van bijna 16.000 huishoudens t/m 2030 voor de regio Midden-Holland. Doordat deze prognose niet wordt uitgesplitst naar gemeenteniveaus is deze niet bruikbaar voor dit onderzoeksrapport. Wel geeft het een goed beeld van waar de provincie Zuid-Holland rekening mee houdt wat betreft huishoudensgroei.
- Wanneer we de prognose indicatief (op basis van de huidige verhoudingen in de regio) doorvertalen naar de gemeente Krimpenerwaard laat de prognose een groei zien van 2.855 extra huishoudens in de komende 10 jaar. Dit is bijna drie keer zoveel als waar de meeste recente Primos (2022) prognose vanuit gaat (+1.090 huishoudens in de komende 10 jaar). De meest recente Primos prognose (2022) laat daarmee een onverklaarbare lage groei zien in vergelijking met andere prognoses. Met het oog op de demografische ontwikkelingen in de gemeente in het recente verleden (zie paragraaf 3.3) achten we het zeer onwaarschijnlijk dat dit scenario het dichtst bij de werkelijkheid zal liggen.
- Ook de recent opgestelde PEARL-prognose van het CBS (2022) ligt aan de bovenkant van de bandbreedte (+2.500 huishoudens tot 2040). Deze prognose is echter niet uitgesplitst naar kernniveau en laat onderliggend onverklaarbare demografische ontwikkelingen zien die in geen enkele andere prognose terugkomen.
- We kiezen daarom voor Primos 2019. Deze ligt kwantitatief in lijn met de meest recente CBS prognose en is uitgesplitst naar kernniveau waardoor we ook in staat zijn voor de elf kernen afzonderlijk de demografische ontwikkelingen en woningbehoefte in beeld te brengen.

#### Onderliggend is vergrijzing een majeure en zekere ontwikkeling

In onderstaande tabel splitsen we de Primos-prognose (2019) uit naar een zevental doelgroepen, gebaseerd op leeftijd en samenstelling. Op dit moment zijn de (1-ouder)gezinnen de grootste doelgroep in Krimpenerwaard (circa 8.570 huishoudens), gevolgd door de doelgroep alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar (circa 6.815 huishoudens). De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens naar verwachting flink door.

Het overgrote deel van deze groei is afkomstig vanuit de groep 75-plussers en ook de groep 55- tot 75-jarigen groeit door. Deze groei van het aantal ouderen is te verklaren door het opschuiven van de 'bevolkingspiramide': de groep 45 tot 65 jarigen die nu het grootst is in de gemeente, wordt ouder en schuift hiermee een leeftijdsklasse op. Tegelijkertijd worden we steeds ouder, waardoor er sprake is van een dubbele vergrijzing. Hier hebben veel gemeente in Nederland op dit moment mee te maken.

**Figuur 11: huidige leeftijdsopbouw gemeente Krimpenerwaard (bevolkingspiramide)**



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Het aantal zelfstandige jongere huishoudens in de gemeente neemt de komende jaren naar verwachting per saldo licht af. De groep gezinnen groeit echter nog door, zij het in fors mindere mate dan de groep ouderen. Let wel: dit is het beeld wat er ontstaat als we ontwikkelingen uit voorgaande jaren richting de toekomst doortrekken. Trendbreuken, zoals het vergroten van de instroom van (jonge) huishoudens uit andere gemeenten, kan dit beeld in de praktijk doen veranderen.

**Tabel 2: huishoudensontwikkeling naar doelgroepen op basis van Primos 2019**

	Huishoudens 2022	Ontw. 2022-2027	Ontw. 2022-2032	Ontw. 2022-2042
Alleenstaande t/m 24 jaar	395	+10	+10	+25

Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	910	-30	-60	-100
Stellen t/m 34 jaar	1.000	-160	-260	-365
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	8.570	+60	+175	+555
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	2.560	-15	+10	+60
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	6.815	+205	+310	-135
Alleenstaanden en stellen 75-plus	3.765	+855	+1.505	+2.610
<b>Totaal</b>	<b>24.015</b>	<b>+925</b>	<b>+1.690</b>	<b>+2.650</b>

Bron: Primos, 2019. Bewerking Stec Groep, 2022.

### **Vergrijzing vertaalt zich door in forse uitbreidingsbehoefte nultredensegment, maar ook in grondgebonden segment nog behoefte**

De combinatie van huishoudensontwikkeling in de gemeente Krimpenerwaard en de huidige en gewenste woonsituatie van huishoudens laat zien naar welke woningsegmenten de komende jaren behoefte ontstaat. Hiervoor gebruiken we het Stec-Doorstroommodel. Dit model geeft indicatief weer aan welke woningtypen de komende 10 jaar op gemeenteniveau behoefte is. We houden in het model enerzijds rekening met de krapte op de woningmarkt, waardoor doorstroming, hoewel gewenst, niet altijd mogelijk is. Anderzijds gaan we wel uit van enige mate van doorstroming op de woningmarkt. Het is hiervoor essentieel geschikt en aantrekkelijk aanbod te realiseren voor ouderen, wat een aanvulling vormt op de bestaande woningvoorraad.

#### **UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL**

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch, vraaggestuurd en beleidsneutraal model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.

De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het daadwerkelijke verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu. Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuigeneidheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleert het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische en beleidsneutrale benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken.

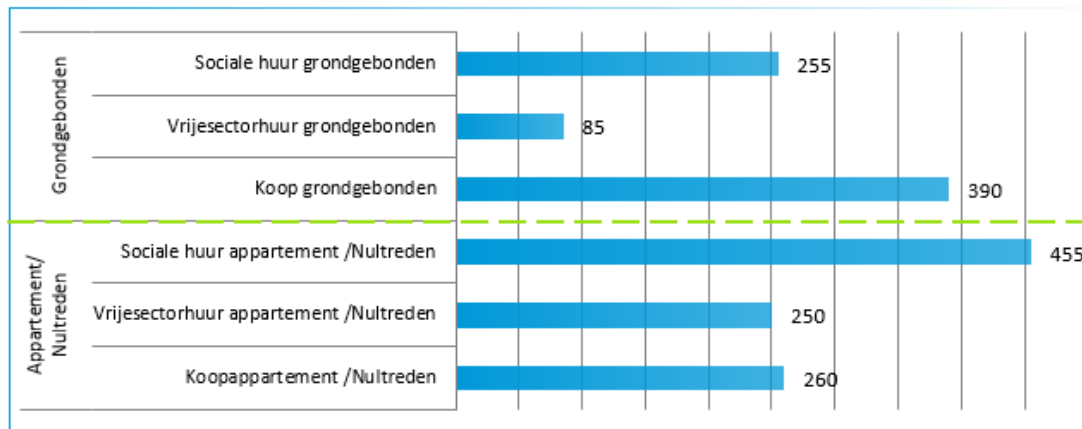
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning (traplift installeren).

De berekening van de woningbehoefte is deels gebaseerd op de huishoudensontwikkeling zoals geprognoseerd door Primos 2019. Het gaat hierbij dus om een autonome woningbehoefte (te verwachten woningbehoefte vanuit de eigen gemeente wanneer trends uit het verleden worden doorgetrokken richting de toekomst). Aanvullende woningbouwambities (meer dan waar de prognose vanuit gaat) zijn bij de berekening van de woningbehoefte nog niet meegenomen.

Voor de komende tien jaar verwachten we voor alle segmenten op de woningmarkt een uitbreidingsbehoefte. Te zien is dat de grootste uitbreidingsbehoefte per saldo zal landen in het nultredensegment. Het gaat hierbij om zowel (sociale) huurwoningen als om nultredenwoningen in het koopsegment. Dit hangt sterk samen met de hierboven beschreven vergrijzing in combinatie met de beperkt aanwezige nultredenvoorraad in de gemeente. Ook in het grondgebonden segment verwachten we nog een uitbreidingsbehoefte, met name in het sociale huur- en koopsegment. Voor de uitbreidingsbehoefte in het grondgebonden koopsegment geldt dat deze behoefte voor een relatief groot deel uitgaat naar

betaalbare koopsegmenten (zie volgende paragraaf). Dit segment is op dit moment beperkt beschikbaar in de gemeente Krimpenervwaard.

**Figuur 12: woningbehoefte naar woningtypen 2022-2032**



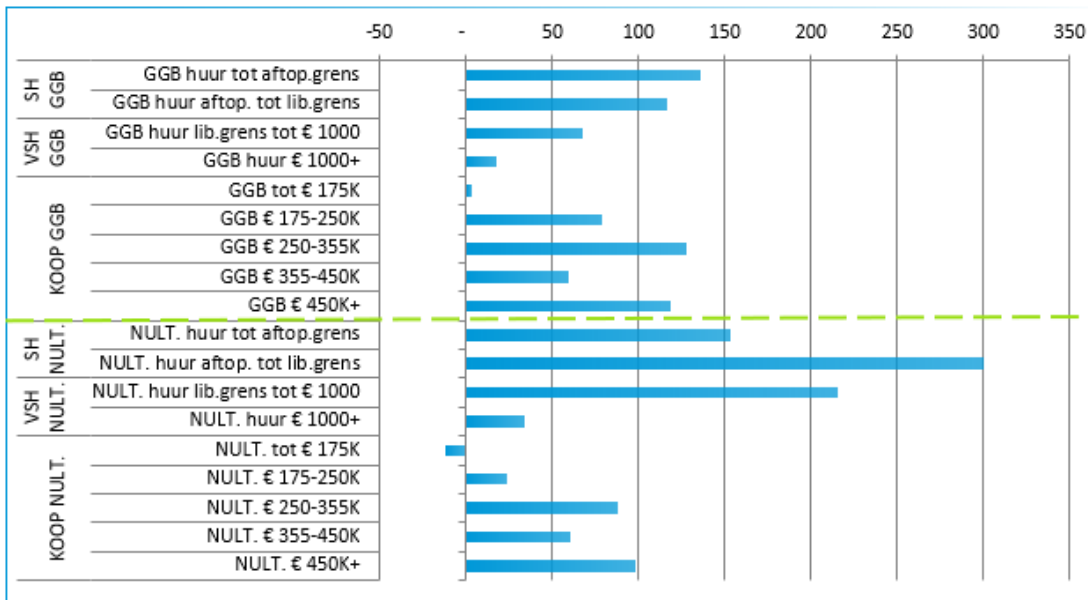
Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

In bijlage B splitsen we de demografische ontwikkelingen en woningbehoefte ook uit naar de kernen in de gemeente. We hanteren hiervoor dezelfde methode als bij de berekening van de woningbehoefte op gemeenteniveau.

**Verdieping PMC's: in het huursegment met name behoefte aan betaalbaar, meer spreiding in koopsegment**

In deze paragraaf vertalen we de behoefte vanuit het doorstroommodel uit de vorige paragraaf naar product-marktcombinaties (hierna PMC's). We brengen in beeld wat de behoefte is aan woningen met verschillende prijsklassen, rekening houdend met de bestaande voorraad. We blijven hierbij de splitsing maken tussen (reguliere) grondgebonden woningen en appartementen/nultredewoningen.

**Figuur 13: verdieping woningbehoefte naar PMC's**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

In het grondgebonden sociale huursegment is de behoefte tussen woningen onder en boven de 2e aftoppingsgrens ongeveer gelijk verdeeld. In het nultredensegment gaat de behoefte voor een groter deel uit naar sociale huurwoningen tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Als we kijken naar het vrijesectorhuursegment dan zien we dat de behoefte voor het overgrote deel uitgaat naar huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en € 1.000, ook wel het middenhuursegment genoemd. Dit

is ook wat verschillende stakeholders op de woningmarkt ons hebben meegegeven. De uitbreidingsbehoefte aan huurwoningen met een prijs boven de € 1.000 is zeer beperkt.

In het koopsegment bestaat er zoals beschreven een uitbreidingsbehoefte aan zowel grondgebonden woningen als nultredenwoningen/appartementen. Het gaat hierbij om een brede range aan koopwoningen met een prijs vanaf € 175.000. In het nultredensegment gaat de uitbreidingsbehoefte met name uit naar de segmenten vanaf € 250.000.

**Ook behoefte aan wonen in combinatie met zorg groeit naar verwachting door, groeiende opgave om in de reguliere woningvoorraad op te vangen**

De behoefte aan wonen in combinatie met zorg groeit de komende jaren door, zo blijkt uit de woonzorganalyse van de gemeente Krimpenerwaard (2022) en de verschillende stakeholdersessies. Enerzijds hangt de groei van deze behoefte samen met de vergrijzing in de gemeente. Zo zijn er de komende 20 jaar circa 400 extra plaatsen nodig voor verpleeghuiszorg, waarvan zo'n 225 voor dementerende en zo'n 160 voor ouderen met somatische (lichamelijke) problemen. Hieronder splitsen we deze behoefte uit per kern.

**Tabel 3: Prognose aantal oudere Wlz cliënten Krimpenerwaard 2020-2040**

	2020	2025	2030	2035	2040
Lekkerkerk	74	79	91	105	117
Krimpen aan de Lek	52	64	74	88	100
Ouderkerk a/d IJssel	43	49	55	65	72
Gouderak	20	22	25	29	33
Bergambacht	61	71	88	103	121
Ammerstol	11	12	14	17	18
Berkenwoude	9	11	13	15	16
Haastrecht	40	51	62	74	84
Stolwijk	40	49	58	67	79
Vlist	3	5	5	7	7
Schoonhoven	92	112	132	157	185
<b>Krimpenerwaard</b>	<b>447</b>	<b>524</b>	<b>618</b>	<b>725</b>	<b>832</b>

Bron: Woonzorganalyse Krimpenerwaard, 2022.

Tegelijkertijd is het beleid vanuit het Rijk (programma Wonen, Ondersteuning, en Zorg voor Ouderen, juli 2022) gericht op zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan. Uitgangspunt hierbij is dat het aantal verpleeghuisplekken gelijk blijft. Zorgbehoevende ouderen zullen dus steeds vaker moeten worden opgevangen binnen de 'reguliere' woningvoorraad, of in tussenvormen zoals beschut wonen of verpleegzorg.

Ook de druk op andersoortige zorgvoorzieningen zoals Jeugdzorg en Beschermd Wonen is in de gemeente Krimpenerwaard groot, zo geven zorgpartijen aan. De wachtlijsten zijn lang en de uitstroom is beperkt. De beperkte mate van uitstroom hangt mede samen met het beperkt beschikbare geschikte aanbod voor bijvoorbeeld jongeren die vanuit de Jeugdzorg de reguliere woningmarkt op willen/kunnen/moeten stromen. Bepaalde potentiële uitstromers vanuit de Jeugdzorg hebben bijvoorbeeld het meest baat bij een kleine en betaalbare sociale huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens), maar deze woningen zijn op dit moment nauwelijks beschikbaar.

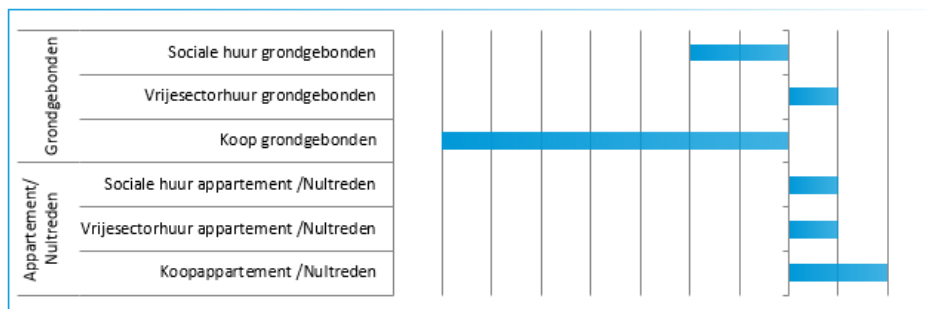
Tenslotte bestaat er vanuit mensen met een beperking en groeiende behoefte dagbesteding en dagbesteding in de gemeente. Al met al staan we als gemeente voor grote opgaven op dit vlak.

## Bijlage B: indicatie behoefte per kern

In deze bijlage laten we indicatief per kern zien in welke richting de woningbehoefte zich de komende jaren ontwikkelt. We berekenen de woningbehoefte op eenzelfde manier als dat we dat doen voor de gehele gemeente (zie toelichting op pagina 10). Het gaat nadrukkelijk om een indicatie en geen harde werkelijkheid: uitsplitsingen op kernniveau gaan gepaard met onzekerheden. Bovendien kunnen woningbouwprogramma's ook tussen kern tegen elkaar worden afgezet en verdeeld onder het principe "hier iets meer van het een, daar iets meer van het ander".

### Ammerstol

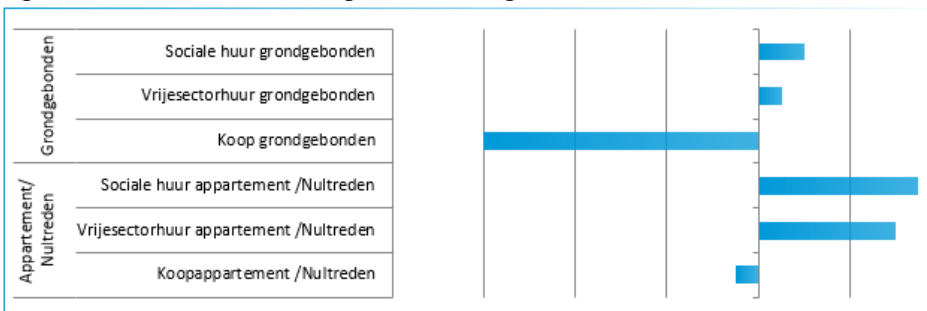
**Figuur B1: kwalitatieve woningbehoefte Ammerstol 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Bergambacht (wijken Bergambacht + Bergstoep)

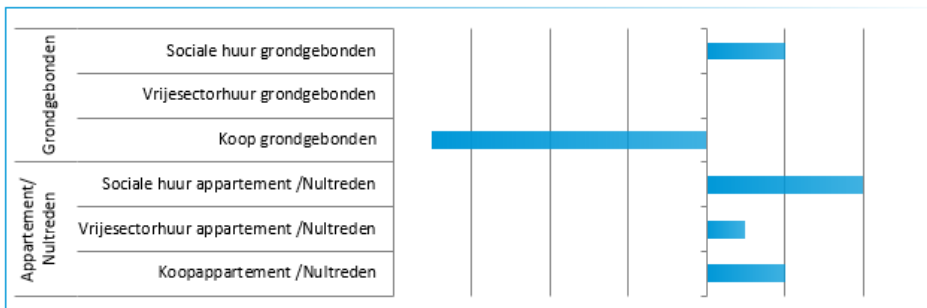
**Figuur B2: kwalitatieve woningbehoefte Bergambacht 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Berkenwoude

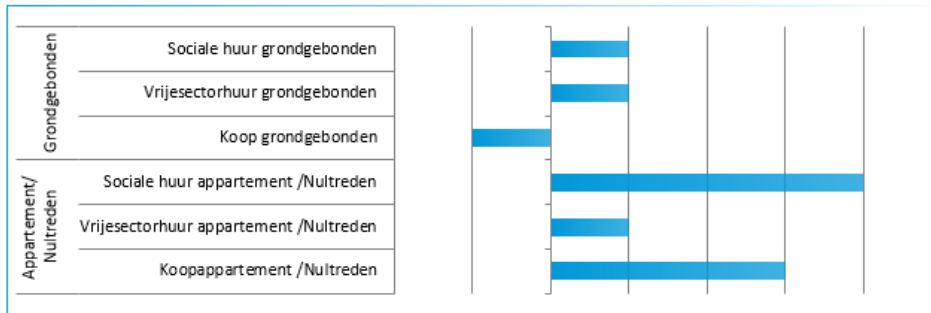
**Figuur B3: kwalitatieve woningbehoefte Berkenwoude 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Gouderak

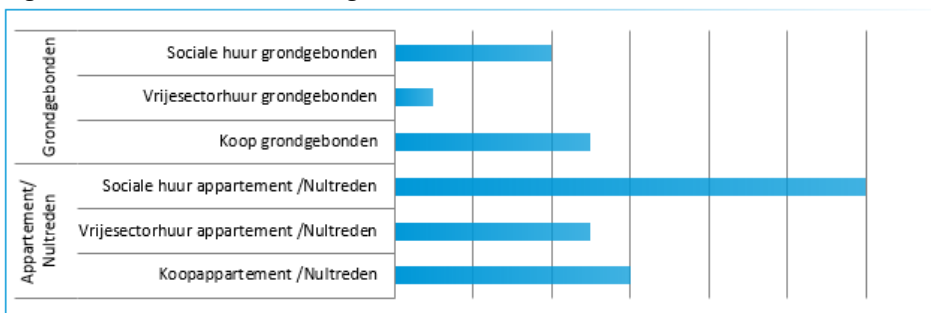
**Figuur B4: kwalitatieve woningbehoefte Gouderak 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Haastrecht

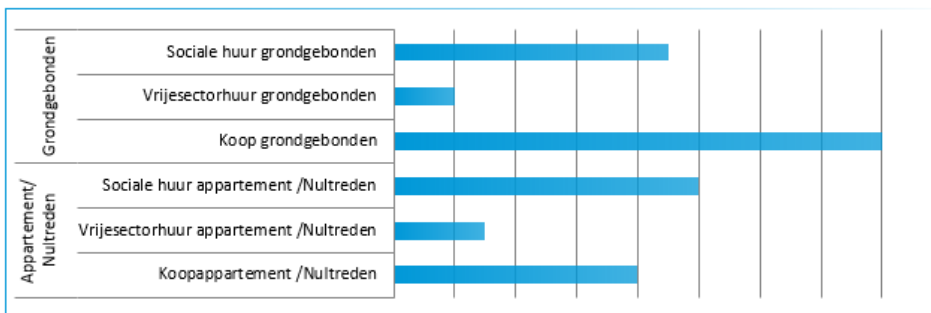
**Figuur B5: kwalitatieve woningbehoefte Haastrecht 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Krimpen aan de Lek

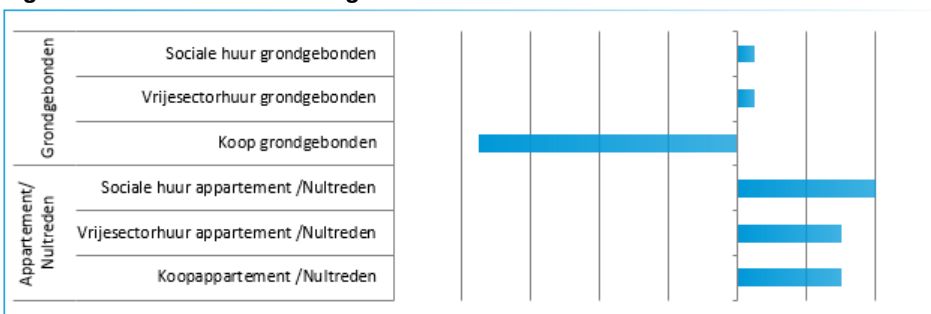
**Figuur B6: kwalitatieve woningbehoefte Krimpen aan de Lek 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Lekkerkerk

**Figuur B7: kwalitatieve woningbehoefte Lekkerkerk 2022-2032**

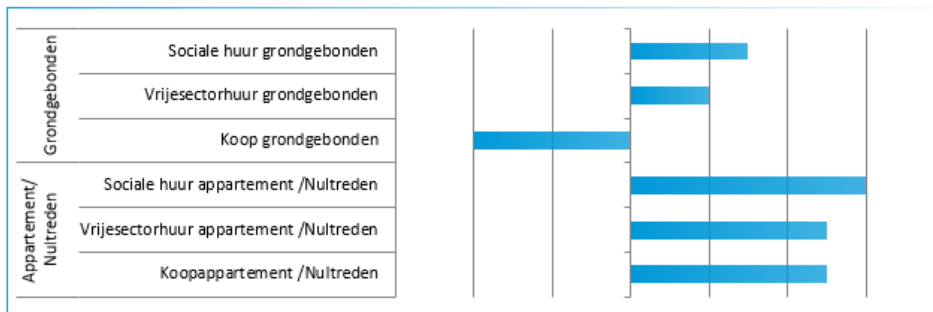




Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Ouderkerk aan den IJssel

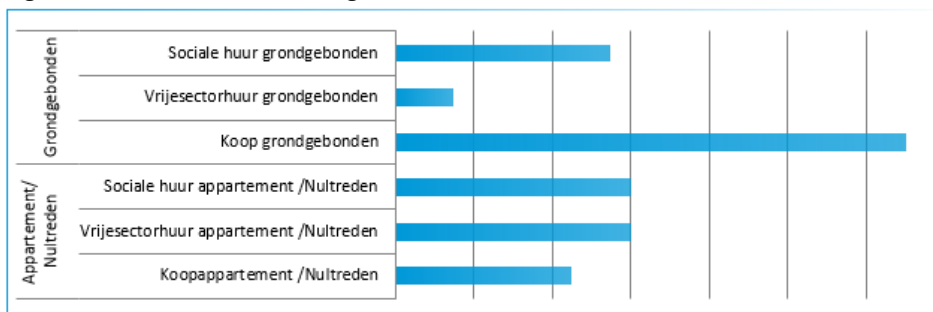
**Figuur B8: kwalitatieve woningbehoefte Ouderkerk aan den IJssel 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Schoonhoven

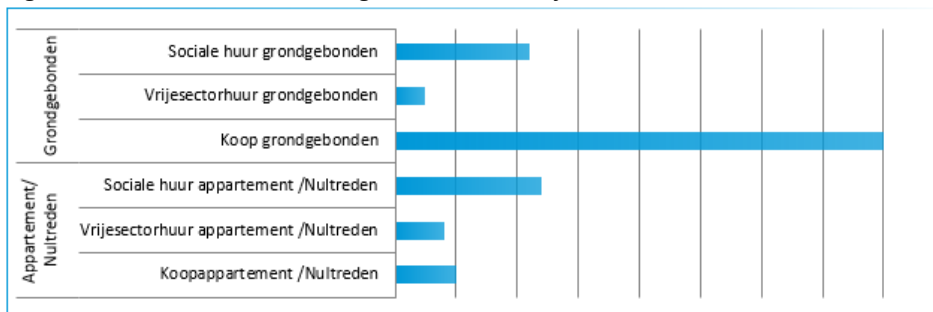
**Figuur B9: kwalitatieve woningbehoefte Schoonhoven 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Stolwijk

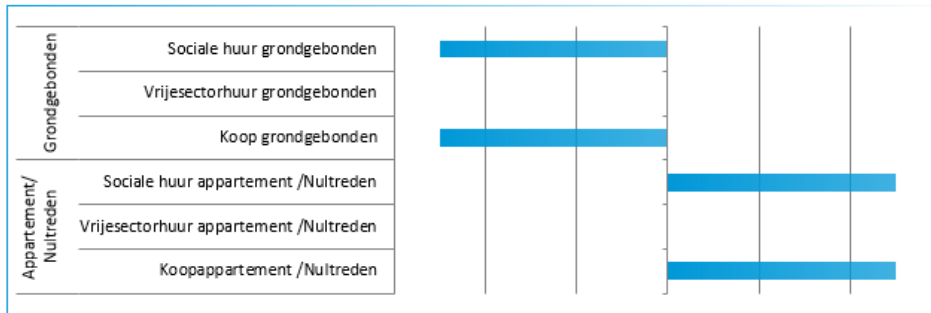
**Figuur B10: kwalitatieve woningbehoefte Stolwijk 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

### Vlist

**Figuur B11: kwalitatieve woningbehoefte Vlist 2022-2032**



Bron: WoON 2015, 2018 & 2021, Primos 2019, Lokale Monitor Wonen 2021, CBS 2022. Bewerking Stec Groep (2022).

## Bijlage C: verslagen stakeholdersessies

### VERSLAG STAKEHOLDERSESSIE 'ZORG- EN WELZIJNSPARTIJEN'

Donderdag 1 december 2022 - 10:30 tot 12:30 uur

#### Aanwezigen:

Kees Jan van Lier – Fundis Vastgoed  
Rokus Donken – ASVZ  
Lucie Boonekamp – Adviesraad sociaal domein  
Anja Grootveld – Welzijn Krimpenerwaard  
Marjolein Roosen – Woningcorporaties Groen Wonen Vlist  
Gerwin Kamps – Woningcorporaties Groen Wonen Vlist  
Cor Boom – Zorgpartners  
Thom de Leeuw – Kwintes  
Bas van Polanen – Kwintes

#### Wat verstaan de aanwezigen onder het thema 'wonen en zorg'?

- Een plek waar je fijn kunt wonen en tegelijkertijd zorg kunt ontvangen (vanuit zowel de Wlz als de Wmo).
- Wonen is een belangrijke voorwaarde voor gezondheid. Als het wonen goed geregeld is (op een prettige plek met voorzieningen in de buurt) kan het zorg aspect heel lang weggehouden worden.
- Mensen de mogelijkheid geven op een plek te blijven wonen. Ook wanneer de zorgvraag toeneemt (=toekomstbestendige woningen, ook voor de langere termijn). Wonen is daarbij breder dan alleen de stenen van het huis. Het gaat bijvoorbeeld ook over het hebben van ontmoetingsmogelijkheden in de buurt.
- Het brede en integrale thema: woon, zorg én welzijn. Om de opgaven binnen deze domeinen op te kunnen lossen is het nodig om te ontschotten (binnen organisaties) en meer samen te werken. Hiervoor is opzetten, verbreden en intensiveren van een netwerksamenwerking belangrijk. Wonen, zorg en welzijn zijn namelijk geen gescheiden werelden. Het hangt allemaal met elkaar samen.

#### Aandachtspunten naar aanleiding van presentatie en cijfers (jeugdzorg/beschermd wonen):

- De wachtlijsten voor Jeugdzorg zijn lang. Het is belangrijk deze goed te monitoren. De huidige problematieken vertragen deze bovendien. Het is daarom goed om de inhoud van de zorgplannen naast de cijfers over Jeugdzorg in de woonzorganalyse te leggen.
- Het aantal jongeren met psychologische klachten is de afgelopen jaren (mede door de coronacrisis) aanzienlijk toegenomen. Eén op de drie jongeren kampt momenteel met zulke klachten. Hierdoor zijn er ook steeds meer jongeren die een beroep (gaan) doen op Jeugdzorg.
- Ook het aantal dak en thuislozen is de afgelopen jaren erg gegroeid. Dit zorgt voor een grotere druk op de maatschappelijke opvang.
- Het aantal beschermd wonen plekken wordt afgebouwd omdat een deel is verplaatst naar de Wlz. Daardoor zijn er binnen de Wmo minder beschermd wonen plekken beschikbaar. De wachtlijsten zijn, ook hier, lang. Kwintes heeft een wachtlijst van zo'n 40 cliënten die allemaal zo'n 1,5 tot 2 jaar moeten wachten op een passende woningen (voor beschut wonen gelden dezelfde wachttijden). Afbouwen kan dus niet. Bovendien verzwaren de problematieken. Hierdoor is het aantal mutaties en uitstromers laag. Hierdoor blijft het tekort aan plekken bestaan.

#### Wat zijn de 3 belangrijkste opgaven op het gebied van wonen en zorg?

- Beschikken over voldoende betaalbaar aanbod: zowel in de huur als koop. Door veranderingen in de pensioenvoorwaarden wordt het besteedbaar inkomen van ouderen de komende jaren minder. Het is daardoor extra belangrijk om de komende jaren te voorzien in voldoende betaalbare woningen.
- Kleinere woningen voor alleenstaanden (±40 m<sup>2</sup>).
- Om ouderen te verleiden moet gezorgd worden voor een goed alternatief. Een plek met ontmoeten en voorzieningen. Ook moeten ouderen (op een positieve manier) gestimuleerd worden te verhuizen. Dit kan door een verhuiscoach in te zetten, korting te geven op de nieuwe huur, etc. Een mooi voorbeeld hiervan is de pilot in Rotterdam waarbij bestaande appartementen gesplitst zijn en de huur van bewoners hierdoor gehalveerd kon worden.
- Positief communiceren is belangrijk. Ouderen moeten het gevoel hebben dat een verhuizing hen iets oplevert in plaats van dat ze (alleen maar) iets moeten opgeven.
- Het gebrek aan personeel neemt toe en het aantal mantelzorgers neemt af. Hierdoor zijn mensen in de toekomst steeds langer op zichzelf aangewezen. Het is daardoor belangrijk concepten te bieden die voorzien in: veiligheid, sociaal contact en onderlinge hulp (zoals bij Knarrenhofjes).

- Vernieuwende, flexibele woonvormen en tussenconcepten kunnen een deel van de toekomstige vraag opvangen. Zelfstandig wonen met lichte problematiek. Het 'buurt en wijkconcept' is daarbij een mooi voorbeeld.

#### **Zorg ontvangen moet in de toekomst in elke kern mogelijk blijven**

- Het is niet reëel om alle zorg in alle kernen te blijven verlenen. Heel intensieve zorg kan bijvoorbeeld niet overal gegeven worden. Dit is ook nooit zo geweest. Zorg aan huis moet wel voor iedere kern bereikbaar blijven. De reistijd is/wordt daarbij welk een uitdaging in de toekomst.
- Ook zijn sommige kernen te klein voor dagbesteding. Dit soort zorg moet op grotere schaal meer geclusterd worden. Ook voor het ontmoetingsaspect bijvoorbeeld.
- Het 'noaberschap' moet meer terugkeren naar de Krimpenerwaard. Door de individualisering van de samenleving kijken mensen minder naar elkaar om. De woonvisie moet het eerlijke verhaal vertellen: niet alles is mogelijk en in de toekomst moet men elkaar (weer) meer gaan helpen.

#### **Ouderen moeten gestimuleerd worden vroegtijdig te anticiperen op toenemende zorgbehoefte**

- Doorstroming en aanpassen is beide nodig om te voorzien in de zorgbehoefte. Niet voor iedere 'nieuwe' oudere kan een nultredenwoning bijgebouwd worden. Een deel moet ook oud worden in een aangepaste woning in de bestaande woningvoorraad.
- Huishoudens moet al geïnformeerd worden over passend aanbod voor senioren en/of het op tijd aanpassen van hun eigen woning wanneer zij geïnteresseerd raken in hun pensioen. Dit is rond hun 50ste levensjaar.
- Mensen moeten weten welke opties er zijn. De toegankelijkheid van informatie moet verhoogd worden. Bewustwording is erg belangrijk. Hierbij wederom: positieve communicatie. Dit moet gebeuren vanuit de driehoek van zorgpartijen, woningcorporaties en gemeente (een campagne over doorstroming, informatie op de website Wonen in de Krimpenerwaard, etc.). Het is belangrijk daarbij te focussen op huur én koop.
- Ook het aanbieden van gemixte woonconcepten is belangrijk. Draggers en vragers woonconcepten.

#### **Wat vraagt dit van de omgeving van de (zorg)woningen?**

- Openbaar vervoer op loopafstand (om te gaan en komen).
- Vervoer op maat naar dagbestedingen.
- Supermarkt, speciaalzaken, apotheek, ontmoetingscentra (elke kern).
- Ontmoetingsmogelijkheden: bankjes, parkje, beweegtuin.
- Fijne en veilige buitenruimte: looproutes rollator (breed genoeg, geen drempels), blinde geleiden stroken, verlichting, geen donkere hoeken, etc.
- Alle voorzieningen in alle dorpen is daarentegen niet haalbaar. Hierin moet de politiek keuzes maken vanuit op te stellen gebiedsvisies.

#### **Aan welke eisen moeten woningen voldoen voor andere kwetsbare doelgroepen?**

- Bij een deel van de kwetsbare doelgroepen moet uitgegaan worden van de uitgangspunten voor 'gewone' burgers. Deze groepen moeten namelijk weer integreren in de maatschappij. Dit gaat het beste wanneer meegegaan kan worden met de omgeving.
- Prikkelarme omgeving. Sommige kwetsbare groepen hebben moeite met prikkels. Zij hebben rust nodig en moeten dus prikkelarm, maar wel in de wijk, wonen. Hier kunnen ze leren omgaan met het publieke domein.
- Acceptatie en steun van de (woon)omgeving is daarbij wel essentieel. Wanneer dit niet op orde is (bijvoorbeeld nauwelijks contact met burens doordat deze overdag weg zijn) komt van alle idealen weinig terecht. Een meer afgesloten terrein waar ook 'reguliere' huishoudens bij komen wonen is dan een beter idee. Niemand is daarentegen in een hokje te plaatsen. Op maat aanbod is daarom belangrijk voor ieder individu. In sommige gevallen is de context namelijk belangrijk dan de woning zelf.

#### **Hoe draagt u bij?**

- Een samenwerkingsstructuur opstellen samen met woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente. Iedereen neemt daarbij zijn eigen verantwoordelijkheid en denkt mee hoe de grote opgaven op het gebied van wonen en zorg samen opgelost kunnen worden. Samen kan bijvoorbeeld gewerkt worden aan gebiedsvisies. Nu vindt de samenwerking vaak op reactieve wijze plaats. Het zou een meer integrale samenwerking moeten zijn (vanaf de voorkant). Met zorgpartijen, makelaars, welzijn, zorgpartijen, etc. Wanneer deze goed gevormd is kan samengewerkt worden aan de opgaven.

#### **VERSLAG STAKEHOLDERSESSIE 'WONINGCORPORATIES'**

Dinsdag 6 december 2022 - 13:30 tot 15:30 uur

#### **Aanwezigen**

John van Zuilen – Mozaïek Wonen

Esther van der Zijden – Mozaïek Wonen  
Dennis Gerlof – Qua Wonen  
Mathieu van der Burg – Qua Wonen  
David Albregts – Qua Wonen  
Gerwin Kamps – Groen Wonen Vlist  
Theo Stubbé – Beter Wonen

#### **Gemaakte opmerkingen naar aanleiding van de presentatie**

- Let op! De toekomstige prijsontwikkeling op de woningmarkt heeft invloed op de richting van de nieuw woonvisie. Dit zegt namelijk ook iets over het aandeel sociale huur dat nodig is.
- In de prognose is geen rekening gehouden met de opgelegde bouwopgave en het inlopen van het tekort. Hier moet cijfermatig rekening mee gehouden worden.
- Er bestaat behoefte aan inzicht in ontwikkelingen, opgaven en woningbouwbehoefte per kern. Ook bestaat er behoefte aan een verdere uitsplitsing van de behoeftecijfers naar meer PMC's.
- Middenhuur is niet eenvoudig te realiseren voor woningcorporaties (door financiële en administratieve splitsing). Om toch te voorzien in de behoefte van deze doelgroep is het oprekken van inkomensgrenzen eventueel een optie.
- Middenhuur wordt gezien als tijdelijke oplossing voor de overspannen koopwoningmarkt. De vraag op lange termijn is daarentegen onzeker. De structurele aard van deze behoefte, het draagvlak van marktpartijen en de impact op de bestaande opgaven voor corporaties moet verder worden uitgezocht.

#### **Wat zijn voor u de 3 belangrijkste opgaven in de sociale sector in de gemeente Krimpenerwaard?**

- Leefbaarheid. Specifiek in de kleinere kernen. Wonen is niet alleen een dak boven je hoofd. De zachte component van het wonen (hoe fijn is het om ergens te wonen, welke voorzieningen zijn er, is er veel sociale cohesie, et cetera) kan in sommige gevallen belangrijker zijn dan de harde component (de stenen).
- Er moet hard gewerkt worden aan de doorstroming naar sociale huur appartementen. Regelingen zoals 'van groot naar beter' moeten daarom in overweging genomen worden. Op basis hiervan kunnen inwoners verhuizen naar een fijner en beter passend appartement zonder dat zij er financieel op achteruit gaan. Idealiter vindt doorstroming plaats op het niveau van de kern (of the next best optie).
- Om de beschikbaarheid te vergroten moeten er twee dingen gebeuren: (1) de sociale voorraad moet uitgebreid worden en (2) de doorstroming moet op gang komen. Hiervoor zijn niet alleen reguliere woningen nodig, maar ook woonvormen die passen bij ouderen met een zorgvraag.
- Duurzaamheid. De woningcorporaties moeten nog flink investeren om de doelen van 2050 te behalen.

#### **Hoe vullen we de kwalitatieve behoefte aan levensloopbestendige woningen in?**

- Het levensloopbestendig maken van grondgebonden woningen is vergezocht. In veel woningen is het niet mogelijk om op de begane grond een extra slaapkamer en badkamer te realiseren.
- Het is daarentegen ook niet mogelijk om alle toekomstige vraag naar levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw op te lossen. Woning aanpassingen blijven daarom noodzakelijk.
- Hoe kunnen we dit realiseren? Communicatie en verwachtingsmanagement is heel belangrijk.
- Er moet niet alleen gekeken worden naar de woningen. Ook de omgeving is belangrijk. Denk aan de aanwezigheid van ontmoetingsplekken en voorzieningen.
- Stel een duidelijk definitie op van levensloopbestendig en/of nultreden. Dan is het voor de markt ook duidelijk wat er gevraagd wordt.

#### **Wat is nodig om de verduurzaming van de woningvoorraad in de gemeente te versnellen?**

- Beleid maken en inspanningsverplichtingen afspraken om verduurzaming te versnellen.
- Samen optrekken in het vergunningenproces.
- Bepaalde wetgeving (die buiten de woonvisie omgaat) kan belemmerend werken. Heb hier aandacht voor.
- Duurzaamheid is ook een belangrijk thema in de nationale prestatieafspraken. Laat de woonvisie hier naadloos op aan sluiten.
- Heb aandacht voor particuliere eigenaren. Zij kunnen samen met de corporaties optrekken als zijn in de straat, buurt of wijk aan de slag gaan met verduurzaming. De gemeente moet dit ondersteunen en hierbij de aanjager en bemiddelende partij zijn.

#### **Welke acties moeten een plek krijgen in het uitvoeringsprogramma? Waar wilt u afspraken over maken?**

- De woonvisie moet generiek zijn waar dat kan, maar ook zeker specifiek waar dat nodig is. Het kleine kernen beleid (vooral in relatie tot leefbaarheid) is hiervan een voorbeeld. Er zitten namelijk grote verschillen tussen kernen.

- Er moeten scherpe keuzes gemaakt worden en concrete acties geformuleerd worden. Dit moet ook zo geformuleerd worden. Dit geeft helderheid aan iedereen. Wegens schaarse locaties is meer bouwhoogte is ook een belangrijke knop om opgave/aantallen te halen.
- In het uitvoeringsprogramma moet de gemeente normen en sturingsinstrumenten benoemen om te sturen op kwaliteiten en prijsklassen bij bouwinitiatieven.
- Er moet een lange en korte termijn strategie in de woonvisie opgenomen zijn.
- Inzetten op het opzetten van een samenwerkingsverband tussen alle betrokken partijen (gemeente, corporaties en zorg en welzijn). De opgaven kunnen namelijk niet opgelost worden door één van deze partijen. De gemeente moet hierin een regierol pakken. Nu wordt er vooral reactief samengewerkt. Dit moeten omgezet worden in een proactieve samenwerking.
- Flexwoningen zijn geen doel, maar een middel. Flexwoningen kunnen een alternatief bieden voor starters en middeninkomens. Hiermee kunnen deze woningen voor de korte termijn een transitie-strategie zijn. Ook zijn flexwonen een strategisch antwoord op onzekerheid over verzilting en waterstanden op de langere termijn.

#### VERSLAG STAKEHOLDERSESSIE 'HUURDERSORGANISATIES'

Dinsdag 6 december 2022 - 18:30 tot 20:30 uur

#### **Aanwezigen (vertegenwoordigers van):**

Huurdersbelangenvereniging Lekkerkerk  
Huurdersbelangenvereniging Samen Beter Wonen (Ammerstol)  
Huurdersbelangenvereniging Gouderak  
Huurdersvereniging Ons belang (Krimpen aan de Lek)  
Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist  
Huurdersorganisatie "Samenwerking" (Ouderkerk aan den IJssel)  
Huurdersvereniging Samen Wonen (Schoonhoven)

#### **Gemaakte opmerkingen bij de presentatie**

- Er is een grote opgaven voor jongeren. Een deel van deze groep trekt weg omdat er voor hen geen aanbod beschikbaar is.
- Bij nultreden moet niet alleen rekening gehouden worden met ouderen. Ook mensen met een beperkingen zijn soms aangewezen op een nultredenwoning. De behoeften van deze groep zijn (soms) anders. Nultredenwoningen zijn daarmee niet per definitie voor iedereen met een beperking geschikt. Hier moet ook aandacht voor zijn in de nieuwe woonvisie.
- 

#### **Welk 3 onderwerpen mogen absoluut niet ontbreken in de nieuwe woonvisie?**

- Betaalbaarheid. Betaalbaar aanbod is de sleutel tot doorstroming. Voor veel ouderen is een nieuw appartement niet betaalbaar. Zij gaan dan vaak (veel) meer betalen dan dat zij nu, voor hun veelal grotere, woning doen.
- Nieuwe huurappartementen worden casco opgeleverd. Er komt dus veel tijd en geld bij kijken om hier een mooi huis en gezellig huis van te maken. Je bent zo € 10.000 verder. Dat is een grote drempel voor mensen. Helemaal wanneer zij geen (groot) netwerk om zich heen hebben.
- Ook zien ouderen erg op tegen de verhuizing. Er zijn daarbij steeds meer mogelijkheden om bestaande woningen aan te passen (met een traplift bijvoorbeeld). Dit, samen met het gedoe van een verhuizing en de (vaak) stijgende woonlasten, maakt dat ouderen blijven zitten waar ze zitten.
- Middenhuur is een oplossing voor een deel van de woningzoekenden. Het is daarentegen krom dat deze groep voor dat maandelijkse huurbedrag geen hypotheek mag afsluiten. In Krimpenerwaard is de jeugd namelijk erg gericht op het kopen van een woning. Huur is minder in trek. Betaalbare koop is voor deze groep daardoor eerder een alternatief dan middenhuur.
- Ten aanzien van duurzaamheid werken regels en ambities elkaar soms tegen. Er mag bijvoorbeeld geen nieuw dak gerealiseerd worden omdat een vogel beschermd moet worden. Het geval hiervan is dat er op deze woningen ook geen zonnepanelen worden geïnstalleerd. Procedures werken dus soms niet mee.
- De groenvoorziening is in sommige buurten de afgelopen jaren flink achteruit gegaan (onderhoud!). Dit terwijl klimaatadaptatie ook een belangrijk thema in de nieuwe woonvisie zou moeten zijn. Het is namelijk belangrijk dat woningen toekomstbestendig zijn en bijvoorbeeld in de zomer niet te warm worden.

#### **Vooraf starters, middeninkomens en ouderen zitten in de knel op de woningmarkt van de Krimpenerwaard**

- Iedere doelgroep zit klem. De grondslag hiervan is daarentegen voor iedere doelgroep anders. Voor ouderen zijn bijvoorbeeld gemengde woonconcepten een belangrijke toevoeging voor de voorraad. Starters hebben daarentegen behoefte aan betaalbare (grondgebonden) woningen.

#### **Ouderen zijn niet bereid om te verhuizen, het heeft dus geen zin om hier op in te zetten**

- De woningen moeten super aantrekkelijk zijn voor ouderen. De maten moeten passend zijn (minimaal 3-kamer appartement). Er moet een klein tuintje of (niet te klein) balkon bij zitten.
- De regeling 'van groot naar beter' moet vaker ingezet worden. Hiermee blijven de woonlasten bij een verhuizing hetzelfde. Dit zodat ouderen toch de stap naar die kleinere woning zetten. De prijs van de huurwoning die deze mensen achterlaten kan dan verhoogd worden.
- Er is niet alleen een financiële trigger nodig. Ouderen zien ook op tegen al het regelwerk. Daarop moet ingespeeld worden om de drempel om te verhuizen te verkleinen.

#### **Wat voor woningtypen/segmenten/niches zouden voor Krimpenerwaard écht toegevoegde waarde hebben?**

- Knarrenhofjes (veel behoefte!)
- Gemengde woonvormen (jong en oud door elkaar). Dit werkt stimulerend.
- Eengezinswoningen voor starters, 3 kamerappartementen voor doorstroming.
- Conceptueel gebouwde woningen.

#### **Wat wilt u ons nog meer meegeven?**

- De nationale prestatieafspraken moeten meegenomen worden in de woonvisie.
- De woonvisie en het uitvoeringsprogramma moeten realistisch en haalbaar zijn.
- In de woonvisie moet voor ieder woningbouwplan per segment een % te realiseren woningen opgenomen worden.

### VERSLAG STAKEHOLDERSESSIE 'AFDELINGEN INTERN'

Donderdag 8 december 2022 - 10:30 tot 12:30 uur

#### **Aanwezigen:**

Rianne Visser – RO  
Jeroen van der Spek – cluster vitaliteit  
Claudia Broere - duurzaamheid  
Anja Oosterom – WMO consulent  
Jaco Hodzelmans – sociaal domein maatschappelijke voorzieningen  
Rosita Pauëlsen – wonen en zorg  
Mariëlle van Gemeren – sociaal domein vergrijzing  
Clara Kooreman – WMO & maatschappelijke zorg

#### **Op 19 december aangevuld met input van:**

Jaap Dijksman – teammanager team projecten  
Wim Rook – openbare ruimte: klimaatadaptatie  
Ilja Pott – openbare orde en veiligheid: veiligheid en leefbaarheid

#### **Op 18 januari aangevuld met input van:**

Dick Koster – stedenbouwkundige  
Yannick Six – beleidsadviseur Economische Zaken  
Nienke Strijks – beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling: cluster vitaliteit

#### **Gemaakte opmerkingen tijdens de presentatie**

- Er is niet één type oudere. Er is dus ook niet één concept. Passend en gedifferentieerd aanbod is heel belangrijk. Zo niet, het belangrijkste. Tussenvormen belangrijk punt voor in woonvisie. Dit verbindt 2 werelden (zorg en de woningmarkt).
- De huisvestingswet speelt belangrijke rol in de wooncarrière van sommige doelgroepen die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar op basis van hun inkomen ook geen passende hypotheek kunnen krijgen. Zij zijn aangewezen op het vrijesectorhuursegment, wat in de Krimpenerwaard schaars en duur is.
- Er is behoefte aan toekomstige woningbouwaantallen per kern. Ook is er behoefte aan een duidelijk beschrijving van de doelgroepen die in de toekomst in de Krimpenerwaard wonen. Dit als onderbouwing voor de 'waarom' vraag. Waarom bouw je het aantal woningen en typologieën dat bedacht is in de woonvisie?

#### **Huidige Woonvisie evalueren met het 'Blue Ocean' model:**

- Waar moeten we meer uithalen?
- Wat doen we nog helemaal niet, maar zou wel moeten?
- Wat kost veel energie, maar levert ook veel op?
- Wat levert te weinig op?

Per beleidsveld vragen we om reflectie op de huidige woonvisie en verbeterpunten voor de nieuwe Woonvisie

- Eerste opvallende en tekenende punt: de huidige Woonvisie is niet bij iedereen goed bekend.
- Projecten: Wat er met name ontbreekt in de huidige woonvisie zijn duidelijke kaders. Wat is er nodig per kern wat betreft woningen? En welke voorzieningen horen daarbij? Die behoefte moet duidelijk zijn zodat wij vanuit de gemeente adequaat en passend kunnen reageren op initiatieven die binnenkomen, in plaats van dat alles nog onderzocht moet worden als er een initiatief binnenkomt (van reactief naar proactief).
- Voor het team projecten is het belangrijk dat de woonvisie meer zegt over typologieën van woningen. Waar is aan welk type woning behoefte? Voor welke prijs en voor wie? De woonvisie moet de basis zijn met de richtlijnen waar iedereen zich aan moet houden. De woonvisie kan hierop sturen.
- Het is belangrijk dat in de nieuwe woonvisie een scherpe visie wordt opgenomen. Wat wil je als gemeente? Duidelijke keuzes maken over aantallen en locaties is belangrijk. De nieuwe woonvisie moet ook echt uitgedragen worden.
- Het bouwen voor starters is belangrijk. Banen en jongeren die hier zijn gegroeid en willen gaan werken moeten hier een woning kunnen krijgen. Starterswoningen voor arbeidspotentieel.
- Daarmee samenhangend: ook beter monitoren wat er allemaal gerealiseerd wordt en welke behoefte er dan nog overblijft. Dit gaat om woningen, maar ook om bijvoorbeeld parkeerplaatsen of groenvoorzieningen.
- Beleid vanuit overheid is nu 30% sociale huur. Dit is lastig te realiseren op inbreidingslocaties. Daarvoor moet een vereveningsfonds ingesteld worden.
- Maatschappelijke voorzieningen: wonen is meer dan een huis alleen. Leg koppelingen tussen het wonen en wat betekent dat voor de vitaliteit van de kern. Wat wil je met de kernen? Hoe heeft dat impact op de benodigde voorzieningen? Hoe borg je dat, ook bijvoorbeeld in relatie met dagbestedingen. Koppeling wonen (aantallen) met voorzieningen is erg belangrijk.
- De bussen gaan bijvoorbeeld inmiddels vaak om de dorpen heen in plaats van er doorheen. Dit beperkt minder mobiele doelgroepen in hun reikwijdte.
- Vanuit duurzaamheid zijn er nu geen echte beleidskaders voor woningbouw. Als het gaat over wonen, hebben we het vaak over levensloopbestendig, maar toekomstbestendig zou net zo belangrijk moeten zijn.
- Voor warmtenetten is de schaalgrootte in de Krimpenerwaard te klein, we moeten dan ook op zoek naar andere meer kleinschalige collectieve oplossingen. Energie neutrale woningbouw zou het mooist zijn.
- Er moet aandacht zijn voor innovatie woningbouw en out of the box ideeën (onder andere voor de water- en bodemproblematiek)
- Klimaat adaptatie moet een belangrijke plek krijgen in de woonvisie. De grootste opgave ligt namelijk bij het klimaatadaptief inrichten van bestaande wijken, transformatiegebieden en nieuwbouw. Dit kun je bereiken door bijvoorbeeld natuur inclusief te bouwen. Het convenant klimaatadaptief bouwen is niet ondertekend, maar wordt wel omarmd. Het is daarom belangrijk de juiste kaders mee te geven. Deze kunnen per gebied en ontwikkeling anders zijn.
- Wonen en zorg: behoefte aan inzicht: wat is waar nodig?
- Sociaal domein: woonomgeving is belangrijk voor vergrijzing. Het gaat om een samenhang tussen sociale basis, zorgaanbod en ondersteuning in de buurt. Nu zijn er vooral dure woonzorgvoorzieningen. De kloof tussen arm en rijk wordt daarmee versterkt. Er zijn ook woonzorgconcepten nodig voor de kleinere portemonnee.
- Zorg voor voldoende wandelrondjes. Mensen moet wandelingen kunnen maken vanuit hun eigen woning. Recreatie is een aandachtspunt.
- Ook de 'opruimcoach', 'verhuiscoach' en 'verhuisbonus' kan helpen potentiële zorgbehoevenden in beweging te krijgen. Passend aanbod is daarbij het allerbelangrijkst. Ouderen verhuizen alleen naar een plek waar ze nooit meer weg hoeven. In de Woonvisie moeten we aandacht hebben voor kwalitatieve richtlijnen voor dergelijke woonvormen, maar ook voor concepten als knarrenhofjes, pré-mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen.
- De toekomstige woonvisie moet ook aandacht hebben voor de diversiteit van wijken. Er moet in iedere wijk een goede mix ontstaan tussen sociale huur, middeldure huur/koop en dure huur/koop. Dit betekent ook dat niet alles overal toegevoegd zou moeten (kunnen) worden. Dit is deels afhankelijk van de bestaande voorraad.
- Maatschappelijke zorg: doelgroepen in beschermd wonen en maatschappelijke opvang groeien in omvang. Uitstroom stukt omdat er geen kleine betaalbare woningen beschikbaar zijn in de gemeente (in dit geval onder de kwaliteitskortingsgrens). Hierover moeten we afspraken maken met corporaties.
- Ook vanuit Jeugdzorg en gezinshuizen is er beperkt de mogelijkheid om uit te stromen. Het realiseren van Beschut Wonen (tussenvorm) duurt lang, mede vanwege hoge bouwkosten. Hierin is versnelling nodig.
- Er moet aandacht zijn voor verschillende woonconcepten die niet benoemd worden. Inclusieve concepten. Met dagbesteding op locatie. Ook ruimte voor ontmoeting. Zeker om eenzaamheid uit de wijk te halen. Ingaan op woonconcepten waar behoefte aan is. Wat is wenselijk? Nultreden,



kleine tuin met grotere buitenruimte. Inspelen op de woonbehoefte. Ook kleine starterswoningen. Niet al te groot. Bouw flexibiliteit in. Woonzorg concept moet ook omgevormd kunnen worden naar reguliere woningbouw.

#### **Welke koppelkansen zijn er?**

- Opgave: tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen. Als je dat per sector gaat benaderen: strijd om de ruimte. Koppeling te maken tussen wonen en werken. Koppeling tussen het wonen, werken en mobiliteit (veel pendel). Ook retailvisie gaat over de binnenstedelijke locaties: transformatie naar wonen is een opgave die verwacht wordt. Het is niet alleen wonen en niet alleen werken. Hier moet in de inleiding aandacht aan besteed worden.
- Kernboodschap en toekomstperspectief helpen daarbij. Woonvisie is daarbij een belangrijke bouwsteen. Het schuren zit hem in het feit dat voor alle opgaven ruimte nodig is. Groot landelijk gebied, maar niet alles kan overal. Niet botsen. Geen belangen clash tussen wonen en werken.
- Vanuit team projecten worden er vooral kansen gezien voor grondpolitiek. Als duidelijk is wat het beoogde doel is van de woonvisie kan gekeken worden of hiervoor (en waar) actief grondbeleid toegepast kan worden.
- Bij de inrichting van buurten moet rekening gehouden worden met de sociale cohesie en leefbaarheid. Achterpaden en dergelijke zijn bijvoorbeeld erg geliefd bij inbrekers en hangjeugd. Kijk bij het realiseren van woningen bijvoorbeeld naar het keurmerk 'veilig wonen'.
- Stikstofcrisis, MPG, veel agrariërs die gaan stoppen. Veel grond. Wat daarmee doen? Notitie buitengebied. Buitengebied is groter dan in de linten. Notitie en woonvisie moeten aansluiten op elkaar.

#### **Stelling: Om onze ambitie te halen bouwen we indien mogelijk langs de grenzen van alle kernen om de vitaliteit van deze kernen in stand te houden**

- We moeten bouwen in alle kernen. Mits daar de mogelijkheid toe is. Kansen moeten we pakken. Daarmee kunnen we de kernen versterken. Bij grotere kernen grotere plannen, bij kleinere kernen ook bijbouwen voor jeugd. Ook voor houdbaarheid de kerk, school en supermarkt.
- Kanttekening daarbij is dat de grote klap nu belangrijk is. We kunnen dus ook zeggen in plaats van veel kleine plannen focussen we ons op 2-3 grotere plannen waar je veel meer kunt bereiken. Grote klap is nu belangrijker dan bouwen in alle kernen. In kleine kernen dus meer regie en in grote projecten klappen maken. Daarbij: kaders van te voren meegeven.

#### **Stelling: bij nieuwbouw is hoogbouw een optie**

- Er moet een hoogbouwvisie komen. Waar willen we hoogbouw en op welke locaties? Dan kun je gericht gaan sturen. Je kunt niet zomaar zeggen daar 7 en daar 12 lagen. Dat moet wel in verhouding tot de schaal van een dorp en het landschap staan. Er moet een nota hoogbouw ontwikkeld worden. Zodat je gericht kunt kijken hoeveel bouwlagen waar neergezet kunnen worden.

#### **Stelling: zolang we binnenstedelijk moeten bouwen, gaan we liever de hoogte in met meer ruimte voor groen, dan minder hoog maar ook met minder ruimte voor groen**

- Vanuit vernieuwde stedenbouw is er veel mogelijk ten aanzien van groen: groene daken, dakterrassen, groene gevels. Binnenstedelijk kunnen we daarom best wat hoger bouwen met minder groen. Dit komt dan terug in de architectuur. Het is wel wat duurder, maar levert ook mooie kwaliteit op. De innovatie op dit gebied wordt steeds mooier en toepasbaarder.

#### **De omgeving is belangrijk: zowel voor voorzieningen/ontmoetingsplekken (ouderen) als voor klimaatadaptatie**

- Geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor jongere gezinnen. Kinderen moeten veilig op straat kunnen lopen/spelen en er moet een kleine speeltuin in wijken zijn met veel eengezinswoningen. Er moet dus ook jonge gezinnen aandacht zijn ten aanzien van de omgeving.
- Ontmoetingsplekken moeten bij voorzieningen gevestigd zijn. Bij een dokter bijvoorbeeld, zodat de ouderen elkaar ook makkelijk vinden. Of een buurthuis ontwikkelen als ontmoetingsplek. Deze voorzieningen moeten voor ouderen zeker in/tegen de kernen aan gerealiseerd worden. Bundel daarbij bijvoorbeeld ook snippergroen groen op één plek om ontmoetingsplekken te creëren. Dat is vernieuwde stedenbouw. Groene echt opsparen tot grote plek met wandelpad. Ontmoeten en eenzaamheid heel belangrijk.
- Zorgcirkels kunnen ingezet worden om te sturen op woningbouw voor ouderen, juist op locaties waar voorzieningen aanwezig zijn.

#### **Hoe kijkt u aan tegen woningsplitsing?**

- Het splitsen van woningen biedt veel kansen, maar er zijn ook randvoorwaarden. Denk aan verduurzaming, parkeren, etc. Daar moet goed naar gekeken worden. De gemeente staat open voor splitsen doordat er geen belemmerende factoren zijn opgenomen. Splitsen is dus in de basis een heel goed idee. Er wonen veel mensen alleen in een te grote woning. Helemaal in het buitengebied. Splitsen helpt ook opgaven van het sociale domein (vereenzaming, digitalisering) te verminderen.

### **Wat is nodig voor een succesvolle uitvoering van de woonambities?**

- Voldoende ambtelijke capaciteit.
- Intaketafel: hiermee worden plannen eerder beoordeeld. Dit scheelt veel ambtelijke capaciteit en doorlooptijd (het plan hoeft niet meer afzonderlijk én na elkaar langs alle loketten).
- Waak voor een stapeling van ambities.
- Heb bij ontwikkelingen ook aandacht voor natuurlijke aspecten als bodemdaling. Wat wil je waar en hoe gaan we om met kwetsbaar (laag) gebied?
- Ontkokeren en meer samenwerken tussen gemeentelijke afdelingen helpt integrale doelen beter te realiseren
- Monitoring is essentieel.
- Bij ieder nieuw woningbouwplan moet een projectteam aangesteld worden. Daar moet wonen ook bij aansluiten. Het begint bij wonen en stedenbouw. Wonen heeft een actieve rol om de projectleider bij de les te houden. Kaders uit woonvisie zijn daarvoor het belangrijkste startpunt.
- Duidelijk onderscheid maken wat de rol is van de gemeente is. Hoe pakt de gemeente die rol?
- Duidelijke kaders opstellen die niet voor interpretatie vatbaar zijn om te voorkomen dat je er alle kanten mee op kunt. Paar harde keuzes maken in het uitvoeringsprogramma: waar en hoe willen we de ambities verwezenlijken? Duidelijk geformuleerd in context van rol als overheid. We moeten de regie pakken als gemeente. Daarbij is integraliteit met andere taakvelden belangrijk.

### **VERSLAG STAKEHOLDERSSESSIE 'WONINGCORPORATIES & MARKTPARTIJEN'**

Donderdag 8 december 2022 - 13:30 tot 15:30 uur

#### **Aanwezigen**

David Albregts – Qua Wonen  
Dennis Gerlof – Qua Wonen  
Cees Bol – Qua Wonen  
Gerwin Kamps – Groen Wonen Vlist  
Henk Bruckman – Mozaïek Wonen  
Amber van den Bergh – Vestia  
Theo Stubbé – Beter Wonen  
Richard Peltenburg – Peltenburg Makelaardij  
Occo Postma – Arnoud de Jong Makelaardij  
Jan Verdoold – Verdoold Makelaardij  
Peter de Vogel – Herreveld en de Vogel Makelaardij  
Jessica van Vliet – Van Egmond Makelaardij  
Menno Klein – Klein Makelaardij  
Gerard van den Akker - De Vries en Verburg  
Erik van Erk – Erik van Erk  
Thomas van den Berg – de Langen en van den Berg  
Helma Born – BPD Gebiedsontwikkeling  
...

#### **Wat zijn voor u de 3 belangrijkste opgaven voor de nieuwe woonvisie?**

- Leefbaarheid: de woningmarkt draait om meer dan een goed dak en geïsoleerde woningen. Ook voorzieningenniveau moet op pijl zijn.
- Integraliteit is het sleutelwoord. De woningmarkt kan je niet los zien van bijvoorbeeld voorzieningen en bereikbaarheid.
- Doorstroming is belangrijk. Bouw aantrekkelijke appartementen dichtbij de kernen. Zonder toevoeging van aantrekkelijke nultredenproducten krijg je geen doorstroming. Aan het eind van de trein moet je woningen toevoegen.
- Het gaat om een combinatie van beide: aan de onderkant betaalbaarheid vergroten voor starters en aan de achterkant voor ouderen (doorstroming). Passend aanbod voor ouderen is daarbij heel belangrijk. Afstappen van standaard concepten. Er is niet één oudere. Aanbod appartementen in hoger segment is er voldoende. In lagere prijsklassen (onder de € 400.000) is er bijna geen aanbod, terwijl er wel veel vraag is vanuit een doelgroep die wel over wil, maar niet kan of wil bijleggen. Nu is het vaak zo dat de prijs van appartementen een stuk hoger ligt dan de woning die eventueel wordt achtergelaten.
- Er is heel veel variatie in ouderenwoningen mogelijk. Knarrehofjes vragen veel ruimte, maar je kan ze ook gestapeld realiseren. Er zijn daarnaast heel veel typen geschikte woonproducten. Dat is maar goed ook, want er is ook niet één type oudere.
- Als we het hebben over starterswoningen moet je beperkingen opleggen wat betreft uitbreiding van de woning. Dan stimuleer je een starter ook weer door te stromen bij bijvoorbeeld gezinsuitbreiding en blijft de starterswoning ook echt een starterswoning.
- Gemengde concepten met jongeren en ouderen door elkaar komen ook steeds meer op.

- Om 4.000 woningen te kunnen realiseren moet ook in het weiland gebouwd worden. Dit gaat niet alleen maar lukken op inbreidingslocaties.

#### **Welke doelgroepen komen nu onvoldoende aan de bak op de woningmarkt?**

- Kwetsbare doelgroepen: ouderen die bijna niet meer thuis kunnen wonen en mensen met een psychologische achtergrond en andere achterliggende problemen (uitstroom).
- Lage inkomens. Het aandeel sociale huur in de gemeente is niet zo groot. Wachtlijsten lopen op en omdat bepaalde specifieke groepen voorrang krijgen bij toewijzen, komen de 'reguliere' lagere inkomens vaker in de knel.
- Aanbod tot de kwaliteitskortingsgrens is er nauwelijks, maar wel nodig voor jongeren die bijvoorbeeld dakloos zijn of dreigen te worden.
- Starters: veel potentiële starters wonen steeds langer thuis. Kunnen we deze doelgroep voorrang geven bij nieuwbouw? Vanuit hen is er vooral behoefte aan betaalbare koop- en middenhuurwoningen. Houd deze woningen ook betaalbaar door inzet van instrumenten.
- Er mag ook nog kleiner gebouwd worden dan nu gebeurt, bijvoorbeeld startersappartementen van 30 vierkante meter met 1 slaapkamer.
- We moeten er wel rekening mee blijven houden dat woningen er lang staan wanneer je ze hebt gerealiseerd. Oplossingen voor het acute probleem zijn nodig, maar blijf adaptief in je aanpak. Daarbij is monitoring van de druk op de woningmarkt heel belangrijk.

#### **Hoe kan de betaal- en beschikbaarheid vergroot worden?**

- Wanneer het gaat om beter benutten van de bestaande voorraad: er zijn veel grote woningen aanwezig in de gemeente (ook binnen de bebouwde kom), terwijl de samenstelling van huishoudens aan het veranderen is (gemiddeld steeds kleiner). Binnen bestaande bebouwing is er best wat mogelijk. Denk aan familiehuizen, mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen. Door rigide parkeernormen komen dit soort initiatieven nu niet altijd even goed van de grond.
- Wat betreft betaalbare nieuwbouw: hier zijn locaties voor nodig. Binnenstedelijk kunnen we de opgave niet aan.
- Let op stapeling van ambities: betaalbaar bouwen kan, maar dan moet het ergens onderweg worden verevend. Wanneer woningen bijvoorbeeld als nul-op-de-meterwoning moeten worden gerealiseerd, drukt het leggen van veel zonnepanelen al enorm op de businesscase.
- Ambities zijn niet erg, maar er moeten niet halverwege een traject extra eisen gesteld worden.
- Stevige piketpalen: duidelijk beleid naar de toekomst. Politiek moet beslissingen nemen. Geen poldermodel.
- 'van groot naar beter', verken de mogelijkheden die je als gemeente hierin hebt.

#### **We hebben in de Krimpenerwaard meer woningen in het middenhuursegment nodig**

- 14 eens, 4 oneens.
- Er is op dit moment nauwelijks middenhuur aanwezig in de gemeente, zo heerst het beeld. Woningen in de vrijesector worden vaak voor een hoge prijs verhuurd wanneer ze beschikbaar komen. Wel is de markt voor vrijesectorhuurwoningen wat ondoorzichtig omdat woningen vaak onderhands verhuurd worden. Het is zaak inzicht in behoefte te krijgen.
- Enerzijds gaat de primaire woonvoorkeur van veel huishoudens in de Krimpenerwaard uit naar kopen. Op de huidige koopmarkt zijn de mogelijkheden echter beperkt. Daarom zien veel aanwezigen toch een grote behoefte aan middenhuurwoningen (vanaf de liberalisatiegrens tot zo'n € 950).
- Behoeft komt vanuit de groep middeninkomens die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een passende hypotheek te kunnen krijgen.
- Vanuit een deel van de oudere huishoudens is er ook nog wel een intrinsieke behoefte aan middenhuur appartementen. Het gaat hierbij om ouderen die hun koopwoning verkopen en het vrijgekomen budget wat vrijer willen besteden en geen omkijken meer hoeven te hebben naar onderhoud van de woning.
- Middenhuurwoningen kunnen ook een (tijdelijke) uitkomst bieden voor bijvoorbeeld scheidingsgevallen.

#### **Wat is nodig voor een succesvolle uitvoering van woonambities?**

- Procedurele snelheid.
- Capaciteit bij de gemeente.
- Contact houden met doelgroepen: wat is de behoefte? Meedenken met mensen (waar blijft het op haken?).
- Diversiteit (van alles wat doen).
- Flexibiliteit / maatwerk.
- Consistente lijn: niet over vier jaar een andere koers varen: duidelijke lijn voor langere periode.
- Locaties aanwijzen waar gebouwd moet/kan worden.
- Taskforce wonen in de Krimpenerwaard.
- Knopen hakken en doorzetten.

- Monitoring. Monitoring nodig om de scherpere erin te houden en om te kunnen bijsturen.

## VERSLAG STAKEHOLDERSESSIE 'OUDERENBOND EN KLANKBORDGROEP JONGEREN'

Dinsdag 20 december 2022 - 19:30 tot 21:30 uur

### Aanwezigen:

Joeri Jansen (Klankbordgroep jongeren)  
Michael Westgeest (Klankbordgroep jongeren)  
Remke van der Heide (Ouderenbond)

### Gemaakte opmerkingen bij de presentatie

- De ouderenbond vindt het jammer dat er een aantal woningbouwplannen die gericht zijn op ouderen stil liggen. Ook vindt de ouderenbond het jammer dat de bedachte maatschappelijke plint in een van de plannen ingeruild gaat worden voor studio's voor jongeren. Dit omdat juist de aanwezigheid van voorzieningen en ontmoetingsplekken belangrijk is voor ouderen.

### Welk 3 onderwerpen mogen absoluut niet ontbreken in de nieuwe woonvisie?

- Betaalbaarheid in zowel koop als huur sector. Jongeren die in de koop zijn opgegroeid zoeken zelf ook naar koop. Huur wordt gezien als een tijdelijke oplossing. Ook zullen er jongeren zijn die willen huren. Hoe groot deze vraag is, is daarentegen onbekend.
- Hoogbouw is daarbij een optie (ook in het kader van betaalbaarheid).
- CPO projecten. Als het gaat om grondgebonden woningen is dit interessant. Daarmee kan de prijs voor starters gedrukt worden. Gemeente heeft alleen geen goede constructie om dit voor starters mogelijk te maken. Fijn als de gemeente helpt met een laagdrempelige constructie hiervoor. CPO speelt. Er lopen twee initiatieven. Eén in Lekkerkerk en één over de hele gemeente.
- Duurzaamheid is ook een hot item onder de jongeren.
- Mobiliteit: wenden tot de voorzieningen die ze nodig hebben. Supermarkt, kledingwinkel en treinstation. Dat is voor jongeren zeker een punt. Goed en dichtbij plekken waar ze ook willen komen.
- Mensen moeten heel lang alleen thuis wonen. Het is veel efficiënter om de verpleeghuizen te bewaren. Die zorgen voor doorstroming. Alternatieven zijn eventueel: woningen met ruimte voor sociale activiteiten.

### Welke doelgroepen zitten het meest in de knel op de woningmarkt in Krimpenerwaard? En hoe kunnen we deze doelgroepen helpen?

- Middeninkomens. Deze groep kan niet terecht in de sociale huur en een huis kopen lukt voor deze groep vaak ook niet. Deze groep heeft behoefte aan koop. Deze groep vindt huur minder interessant. Daarom: woningen tot € 200.000 in hoogbouw appartementen (50 tot 60 m<sup>2</sup>).
- De ouderenbond denkt dat er veel mensen zijn die aangewezen zijn op de vrije sector huur. Omdat zij geen woning kunnen kopen en doordat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Deze groep moet geholpen worden. De grootste nood zit bij de starters op de woningmarkt.
- Ouderen hebben behoefte aan huur. Middenhuur en vrijesector zijn beide interessant.

### Stelling: Ouderen zijn niet bereid om te verhuizen, het heeft dus geen zin om hier op in te zetten

- De ouderenbond bevestigt dat de drempel om te verhuizen bij ouderen groot is. Ze zijn gehecht aan hun eigen woning en buurt. Op een gegeven moment komen er daarentegen ook gebreken. Het heeft daarentegen wel zin om in te zetten op het verhuizen van ouderen. De verhuistap moet alleen al eerder gemaakt worden. Ouderen kunnen verleid worden met voldoende passend aanbod.

### Om starters en middeninkomens te bedienen moet de woonvisie inzetten op: betaalbare nieuwbouw, beter benutten bestaande voorraad (splitsen) of doorstroming ouderen (verhuistrein op gang)

- Alle drie de opties. Het minst fan van 'beter benutten bestaande voorraad', het meest van betaalbare nieuwbouw. In de leeftijdscategorie 18-25 is klein woningaanbod bijvoorbeeld ook prima. Zij hoeven geen grote grondgebonden gezinswoning. De gemeente zou het daarom beter kunnen zoeken in de nieuwbouw en doorstroming. Splitsen zorgt voor kleine woningen op plekken waar ze niet bedoeld zijn. Dit is een noodoplossing. In de toekomst komt dit de kwaliteit van de woningmarkt niet ten goede. Parkeernormen zijn daarbij een belangrijk punt van aandacht.
- Splitsen: veel boerderijen in het buitengebied. Deze worden weleens gesplitst. Over 2 jaar gaan heel veel boerderijen die van de provincie zijn in de verkoop. Als je die 20-30 boerderijen opsplijt zit je zo op 100 woningen. Dit is een leukere aanvulling dan 20 of 30 particulieren € 1 miljoen betalen per boerderij. In het buitengebied bestaan veel kansen voor het splitsen.

### Wat voor woningtypen/segmenten/niches zouden voor Krimpenerwaard écht toegevoegde waarde hebben?

- Splitsen boerderijen

- CPO's
- Knarrenhof
- Geclusterde woonvormen met ontmoetingsruimte (niet perse hofjesvorm)

**Wat wilt u ons nog meer meegeven?**

- Vragers en dragers concepten zijn in potentie kansrijk. Dit is wel afhankelijk van de jongeren en het aanbod van dit concept ten opzichte van het overige aanbod. Krapte maakt dat jongeren sneller geneigd zijn voor tussenvorm. Jongeren zitten liever tussen jongeren dan naast oude buurvrouw. Aan de andere kant is het een mooi compromis: een woning voor een betaalbare prijs in ruil voor een beetje hulp aan de buurvrouw. Daar zullen weinig jongeren nee tegen zeggen.
- De starterswoning wordt nu op € 400.000 benoemd. Dit is niet reëel. Houd rekening met échte realistische betaalbaarheid. Instrumenten die daarvoor ingezet kunnen worden, worden ook onderzocht.
- Nieuwbouw voor ouderen moet zoveel mogelijk dichtbij voorzieningen worden gebouwd en niet in buitenwijken.

## Bijlage D: beleidskaders

### D.1 Europees en landelijk

#### Herziene Woningwet (2021)

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan veranderde de rol van de gemeente. De gemeente kreeg in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in de Krimpenerwaard actieve woningcorporaties. Als gevolg van de Woningwet moesten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen namelijk passend toewijzen. In 2021 is de Woningwet op een aantal onderdelen herzien. Zo krijgen woningcorporaties voortaan meer mogelijkheden voor het verduurzamen van hun woningen en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook is de markttoets voor drie jaar opgeschort waardoor het voor woningcorporaties theoretisch makkelijker wordt te investeren in het niet-DAEB-segment. Of dit ook daadwerkelijk gebeurt is afhankelijk van beleid van de corporatie en de prestatieafspraken die woningcorporaties met gemeenten maken.

#### Lokale en nationale prestatieafspraken

Woningcorporaties moeten beslissingen nemen over bijvoorbeeld het aantal sociale huurwoningen dat zij gaan bouwen of het onderhoud van woningen. Zij nemen die beslissingen niet alleen. Volgens de Woningwet moeten zij hierover overleggen met gemeenten en met huurders en maken zij hierover prestatieafspraken. Daar bovenop zijn er in juni 2022 ook nationale prestatieafspraken gemaakt tussen Aedes, de Woonbond, de VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zij hebben afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030. Betaalbaarheid (matiging huurontwikkeling), beschikbaarheid (+ 250.000 nieuwe sociale huurwoningen en + 50.000 middenhuurwoningen tot 2030), verduurzaming en leefbaarheid spelen hierin een belangrijke rol.

#### Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *“Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden.”* Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woonbeleid.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in kernen optimaal benut en draagt het er tegelijkertijd aan bij dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de behoefte vanuit huishoudens.

Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.



#### Opkoopbescherming

Naar aanleiding van een wijziging Huisvestingswet die op 1 januari 2022 van kracht ging, wordt het mogelijk voor gemeenten om wijken aan te wijzen waar geen goedkope en middeldure woningen meer mogen worden aangekocht om vervolgens verhuurd te worden. Gemeenten bepalen zelf de prijsgrens van de woningen waarvoor deze opkoopbescherming geldt. Goede onderbouwing is noodzakelijk.

### **Parijs en Klimaatakkoord**

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
- In de Transitievisie Warmte staan voorstellen over een energietransitie met een belangrijke pijler gericht op isoleren van de bestaande woningvoorraad.
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie.
- Nationale kaders van klimaatadaptatie, zoals de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS).
- Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie.

### **Huisvestingswet 2022**

Minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om eigen inwoners die een huis willen huren of kopen in hun gemeenten voorrang te geven ten opzichte van mensen van buiten de gemeente. Ook moeten gemeenten de ruimte krijgen om woningen toe te wijzen aan mensen met een cruciaal beroep, zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Door een wijziging van de Huisvestingswet, die naar de Tweede Kamer is gestuurd, moet dit per 2023 mogelijk zijn.

### **Omgevingswet vanaf januari 2024**

Hoewel de invoering van de Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving (vooralsnog) is uitgesteld tot 1 januari 2024, kan de filosofie van deze wet nu al worden gevolgd om ruimte te bieden aan initiatieven. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd.

De Omgevingswet en de harmonisatieopgave bieden een unieke kans om het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving die goed passen bij ambities voor de fysieke leefomgeving, waaronder het meer divers maken van wonen in Krimpenerwaard. Het woonbeleid dat verwoord wordt in de Woonvisie, zal worden meegenomen bij het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisies.

### **Woonwagen- en standplaatsenbeleid**

Voor de gemeenten ligt er een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (opgesteld door de Rijksoverheid) uit te voeren. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader hebben als kern: het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit dat de gemeente in het huisvestingsbeleid de opdracht van de Rijksoverheid heeft gekregen om:

- Woonwagenbewoners in staat stellen in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen
- De behoefte aan standplaatsen helder in beeld houden
- Toegelaten instellingen laten voorzien in huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren
- In overleg te treden met woonwagenbewoners om hun woningbehoefte in kaart te brengen
- Een woningzoekende woonwagenbewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats.

## **D.2 Regionaal**

### **Regionale Agenda Wonen 2019**

Regio Midden-Holland is een netwerk van de samenwerkende gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas. De regio ambieert een actuele, kwalitatieve en toekomstbestendige woonagenda en een werkbare programmeringsmethodiek, voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. In mei 2019 is daarom de Regionale Agenda Wonen (RAW) Midden-Holland verschenen. De RAW 2019 bevat vijf thema's die de gemeenten in samenwerking met maatschappelijke organisaties hebben benoemd als gemeenschappelijke opgaven. Het gaat om de thema's: gevarieerd woon- en leefklimaat, duurzaamheid, wonen en zorg, betaalbaarheid/toegankelijkheid en beschikbaarheid. Deze vijf thema's uit de Regionale Agenda Wonen worden intensief besproken binnen de netwerkorganisatie Midden-Holland. Er worden inhoudelijk geen 'harde' afspraken gemaakt over de verschillende thema's. Het is een agenderend stuk waarin gemeenten hun ambities op de verschillende thema's uitspreken. Concrete acties krijgen een plek in de uitvoering van het lokale woonbeleid door middel van lokale woonvisies. Ook de insteek bij de andere regionale be-

leidsstukken is primair informerend en samenwerkend. Net als dat bij de Regionale Agenda Wonen het geval is.

### **Regionale Energie Strategie Midden-Holland**

Landelijk is bepaald dat de energietransitie in belangrijke mate op regionale schaal moet worden opgepakt via een Regionale Energie Strategie. In de RES worden daarmee veel nationale afspraken uit het Klimaatakkoord (28 juni, 2019) in de praktijk gebracht. Daartoe zijn 30 RES-regio's aangewezen. De regio Midden-Holland is er daar een van. In 2016 is de regio Midden-Holland gestart met het uitvoeren van de RES. De regio was een van de zeven pilots van Nederland. De pilot resulteerde in maart 2016 in de ondertekening van het 'Convenant Regionale Energiestrategie Midden-Holland 2018-2025'. In dit Convenant is het doel vastgelegd om te komen tot een energie- en klimaatneutrale regio in 2050.

Eind 2019 is de huidige RES-organisatie Midden-Holland opgericht. In april 2021 zijn de opgaven en ambities in concrete ruimtelijk-energetische plannen, de RES 1.0. Tot 2050 worden er 25.000 woningen gebouwd in de regio. Hierdoor neemt de warmtevraag met 7% toe. Het doel is daarentegen de totale warmtevraag in de regio Midden-Holland met 30% te laten dalen door de verbetering van de isolatie in de gebouwde omgeving, waaronder dus bedrijfspanden en woningen.

### **D.3 Gemeentelijk**

#### **Evaluatie Woonvisie 2017**

In dit document wordt de 'Woonvisie Krimpenerwaard; kerngericht!' van 2017 geëvalueerd. Belangrijke conclusie: de geschetste ambities zijn nog steeds actueel, maar moeten worden gekoppeld aan concrete en meetbare acties.

#### **Notitie woonruimteverdeling 2018-2020**

Hierin staan de belangrijkste uitkomsten van de woonruimteverdeling in de jaren 2018 t/m 2020. De hoofdconclusie is dat de grote behoefte aan betaalbare huurwoningen ook in de Krimpenerwaard aan de orde is. Het aandeel actief woningzoekenden, voornamelijk 1-persoonshuishoudens, is gestegen terwijl het woningaanbod laag is. Het kleine woningaanbod typeert zich vooral als eengezinswoning. Er worden hier ook vier concrete aanbevelingen gedaan om dit probleem te verminderen.

#### **Kwaliteitsmonitor 2021**

Geeft een duidelijk beeld van de huidige ontwikkelingen en trends in de Krimpenerwaardse samenleving op het gebied van het sociaal domein. Belangrijke indicatoren zijn onder andere sociale- en fysieke leefomgeving, gezondheid en zorggebruik. De trend van extramuralisering zorgt er ook in de Krimpenerwaard voor dat mensen met een zorgbehoefte langer zelfstandig wonen. Passende woon zorg initiatieven moeten deze trend kunnen ondersteunen, zoals al in het integraal beleidskader werd aangehaald.

#### **Integraal beleidskader Sociaal Domein 2021-2025**

Dit is een beleidskader dat gericht is op verbetering van de ondersteuning en zorg voor inwoners. De gemeente benoemt hier doelen die bereikt kunnen worden binnen het sociaal domein. Hierin worden er ook doelen gesteld met betrekking tot wonen. Inwoners zouden zo lang en/of zelfstandig mogelijk moeten kunnen wonen in eigen omgeving. Het belangrijkste speerpunt daarbij is dat er een passende woning moet komen voor elke generatie en doelgroep. Geclusterd wonen met begeleiding en levensloopbestendige woningen worden hierbij genoemd.

#### **Maatschappelijke Agenda**

Beschrijft de inspanningen die gedaan moeten worden om de doelen uit het integraal beleidskader Sociaal Domein te behalen. Hierbij wordt beroep gedaan op maatschappelijke partners die deze inspanningen kunnen verwezenlijken naar concrete activiteiten. De gemeente doelt hierbij ook op een verbetering tussen het ruimtelijke- en sociale domein.

#### **Woonzorganalyse Krimpenerwaard**

Deze analyse geeft inzicht in hoeveel mensen er behoefte hebben aan een specifieke vorm van wonen in combinatie met zorg. Ook wordt er gekeken naar het huidige aanbod van zorgwoningen. Conclusies hieruit zijn eerder in dit rapport nader toegelicht.

#### **Warmtevisie Krimpenerwaard**

Is een uitwerking gericht op het verduurzamen van warmte. Ook wordt hierin vastgelegd welke doelen de gemeente voor 2030 wil bereiken op het gebied van verminderen van gebruik van aardgas voor het verwarmen van onder andere woningen. Het economisch besparingspotentieel van alle woningen in de Krimpenerwaard is berekend op 20,8%. De verwachting is niet dat dit gerealiseerd kan worden voor 2030 maar het doel wordt gesteld op 90% van het besparingspotentieel. Dit wordt gedaan door gebouwen beter te isoleren en in te zetten op efficiëntere warmtesystemen.



### **Omgevingsvisie Krimpenerwaard**

In de toekomst is de gemeente Krimpenerwaard een vitaal leefbaar gebied waar we in goede gezondheid en met plezier wonen, werken en genieten van de unieke omgeving. Waarbij iedereen mee kan doen en zijn verantwoordelijkheid neemt. In deze dynamische gemeente zijn de kernen in verbinding met de omliggende gebieden en vervult de Krimpenerwaard een belangrijke rol op het gebied van duurzaamheid, biodiversiteit en ruimtelijke ontwikkeling. We werken aan een toekomstgerichte Krimpenerwaard met Vitale Kernen en een Krachtig buitengebied passend bij de Krimpenerwaarden, de identiteit van de Krimpenerwaard.