

Programma Volkshuisvesting gemeente Hoeksche Waard

Gelet op Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Hoeksche Waard

gelezen de tekstinhoud van "Programma Volkshuisvesting Hoeksche Waard" d.d. **15-07-2025**

Besloten het ontwerp volkshuisvestingsprogramma vrij te geven voor inspraak.

Artikel I

"Programma Volkshuisvesting Hoeksche Waard" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.

Aldus vastgesteld door Gemeente Hoeksche Waard, **15-07-2025**

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma Volkshuisvesting Hoeksche Waard

1 Inleiding

1.1 *Waarom een volkshuisvestingsprogramma?*

Woningmarkt ontwikkelt zich constant en vraagt om een actueel programma en beleid

De volkshuisvestelijke opgaven zijn groot in onze gemeente Hoeksche Waard. Thema's als bijvoorbeeld wonen en zorg hangen steeds sterker met elkaar samen. Dit komt bijvoorbeeld door extramuralisering. Dit is de verschuiving van het zorgaanbod van intramurale instellingen naar zorg en begeleiding aan huis. Verder komt het bijvoorbeeld door beleid dat toeziet op een betere spreiding van aandachtsgroepen, (sterke) vergrijzing en migratie. Het aantal mensen dat extra aandacht nodig heeft in diens woning of woonomgeving neemt toe. Daarnaast staan we in de Hoeksche Waard ook in de 'reguliere' woningvoorraad voor opgaven zoals:

- het kunnen voorzien in veranderende woningbehoeften (bijvoorbeeld inspelen op kleiner wordende huishoudens en vergrijzing);
- de betaalbaarheid van woningen;
- verduurzaming van de voorraad en duurzaam nieuwbouwen;
- gezonde en aantrekkelijke woonomgevingen realiseren;
- het verbeteren van de huidige woningvoorraad;
- voldoende aandacht voor sociale verbinding en welzijn in de veertien dorpen van onze gemeente, met een goede balans tussen de fysieke opgaven en de sociale opgaven.

De opgaven vragen om meer sturing

De Woonvisie Hoeksche Waard, welke in 2017 is vastgesteld, is inmiddels verouderd. Onze opgaven vragen om een actueel programma en beleid, die gaan over zowel wonen als de combinatie van wonen met welzijn en zorg, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarom hebben we dit document opgesteld. Met dit programma willen we de regie op het wonen meer terugnemen, waardoor we in staat zijn beter te sturen op onze opgaven. We beschrijven in dit volkshuisvestingsprogramma hoe we uitvoering geven aan de volkshuisvestelijke doelen en ambities in onze gemeente.

Kerninstrument in de beleidscyclus van de Omgevingswet

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Om adequaat in te spelen op deze opgave heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Hieronder hangen zes programma's¹. De opgave waar we voor staan is complex. Om op deze programma's te kunnen sturen schrijft de Omgevingswet straks voor dat Rijk, provincie en gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen. Dit is een verplichting wanneer het Wvrv wordt aangenomen. Hierbij wordt vastgelegd hoe nationale doelen zullen doorwerken in regionale afspraken, hoe deze in lokale prestatieafspraken landen en op welke manier bijgestuurd kan worden. Wij krijgen hierdoor als gemeente het juiste wettelijke instrumentarium in handen om met meer regie en meer tempo meer betaalbare woningen te bouwen. Op deze manier werken wij als één overheid samen aan de volkshuisvestelijke opgave. Door nu een volkshuisvestingsprogramma te maken, sorteren wij vast voor op de inwerkingtreding van deze wet. Het programma is zelfbindend en wordt minimaal om de tien jaar geactualiseerd, of eerder bij beleidswijzigingen van bijvoorbeeld het Rijk.

¹ De programma's zijn: Woningbouw, Een thuis voor iedereen, Betaalbaar wonen, Verduurzaming gebouwde omgeving, Leefbaarheid en veiligheid en Wonen en zorg voor ouderen.

1.2 *Wat is de context?*

Onze integrale visies als basis voor het programma

Om in te kunnen spelen op de maatschappelijke vraagstukken die de komende jaren op ons

afkomen en om de Hoeksche Waard nóg mooier en beter klaar te maken voor de toekomst, stelden we eind 2019 de Omgevingsvisie Hoeksche Waard op. In de Omgevingsvisie legden we doelen en ambities voor de langere termijn vast, waarbij we rekening hielden met de samenhang tussen verschillende beleidsterreinen, waaronder wonen.

In 2021 is daarnaast de Wonen Welzijn Zorgvisie vastgesteld. Met deze visie zet gemeente Hoeksche Waard de koers uit voor de komende tien jaar. Er zijn drie ambities geformuleerd:

1. Een passende woning voor iedereen;
2. Een omgeving die zelfredzaamheid, participatie en ontmoeting stimuleert;
3. Preventie, zelfredzaamheid en passende ondersteuning voor wie dat nodig heeft.

De visie is in 2023 uitgewerkt naar een uitvoeringsprogramma 'Samen, meer voor elkaar', waarbij elke partner vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid aan de slag gaat.

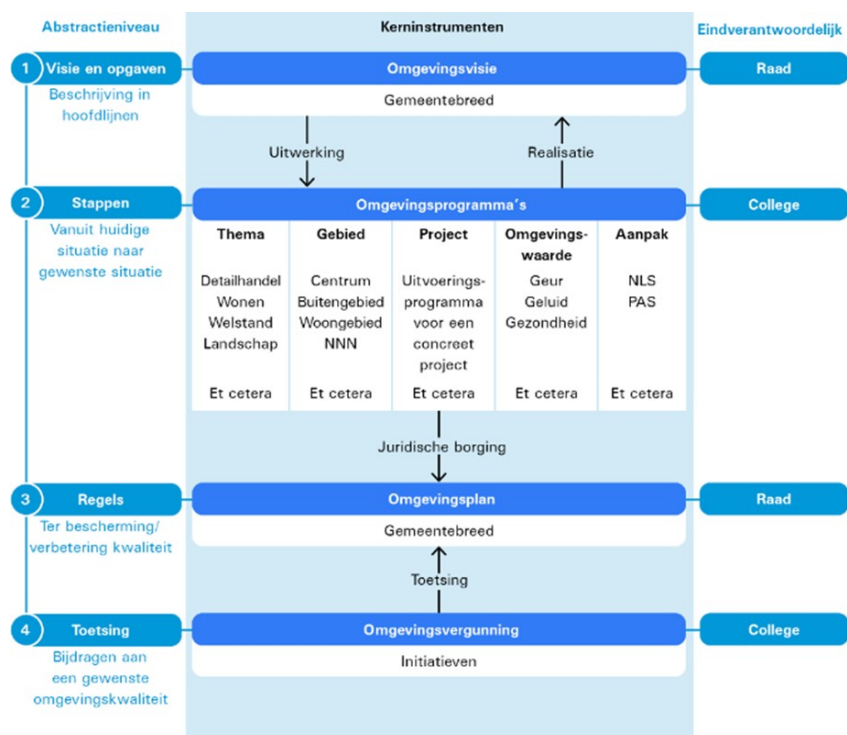
Ten slotte werken we momenteel aan een Toekomstvisie Hoeksche Waard 2040. Deze visie geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen binnen de Hoeksche Waard. Er is behoefte aan een scherpe koers voor de Hoeksche Waard als geheel, maar ook voor de verschillende dorpen en het buitengebied. Zo benutten we kansen en houden we naar de toekomst koers bij de ontwikkeling van de Hoeksche Waard.

Volkshuisvestingsprogramma biedt uitwerking voor het thema volkshuisvesting

Het volkshuisvestingsprogramma bevat een brede uitwerking van de kaders die door bovenstaande visies worden gesteld. De focus ligt niet alleen op het bouwen van woningen, maar ook op welzijn en zorg.

Daarnaast is er ook aandacht voor huisvesting van alle groepen in onze samenleving, duurzaamheid van woningen en de woonomgeving en leefbaarheid in buurten. In het volkshuisvestingsprogramma worden ambities omtrent de opgaven op deze vlakken uitgewerkt in actiepunten. Dit doen we aan de hand van vijf thema's die we in de volgende hoofdstukken uitgebreid toelichten:

1. Duurzame en toekomstbestendige dorpen;
2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling;
3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg;
4. Een thuis voor iedereen;
5. Verdieping op onze dorpen.



Figuur 1: Het volkshuisvestingsprogramma binnen de Omgevingswet

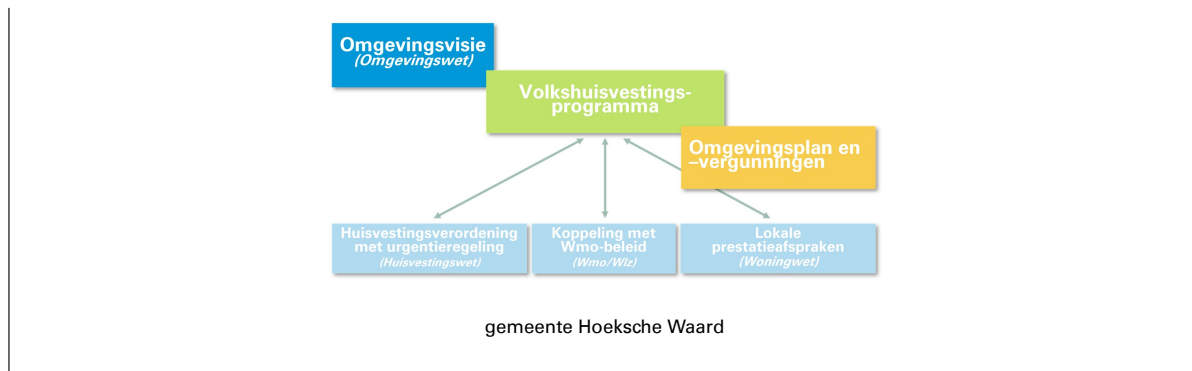
Gemeente Hoeksche Waard (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

Wet versterking regie volkshuisvesting

Gemeenten hebben sinds de decentralisatie van de Jeugdwet, de Wet maatschappelijke ondersteuning en Participatiewet in 2015 een wettelijke zorgtaak. Daarnaast werkt het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) op dit moment aan de Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: Wvrv). Met deze wet wil het Rijk meer regie pakken op de volkshuisvesting. Dit wil het Rijk bereiken door overheden meer grip te geven op hoeveel, waar en voor wie gebouwd wordt.

Belangrijke thema's uit het wetsvoorstel zijn: snelheid, betaalbaarheid en evenwichtigheid. Om hier meer grip op te krijgen moeten gemeenten, na inwerkingtreding van de Wvrv, beschikken over:

- een volkshuisvestingsprogramma inclusief koppeling met Wmo-beleidsplan;
- een urgentieregeling (als onderdeel van regionaal afgestemde huisvestingsverordening);
- lokale prestatieafspraken (verplicht afspraken maken met corporaties en het uitnodigen van belangrijke zorgaanbieders);
- regionale woonzorgvisies als onderdeel van gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.



Het volkshuisvestingsprogramma is integraal en beleidsoverstijgend

De volkshuisvestelijke opgave is een veelzijdige uitdaging. Uitwerking van de vijf thema's vraagt om een integrale en domeinoverstijgende aanpak en samenwerking met andere beleidsvelden zoals sociaal domein, gezondheid, duurzaamheid, ruimtelijke ordening, mobiliteit en economie. Hoewel dit volkshuisvestingsprogramma zich vooral richt op wonen, leggen we ook verbindingen met deze aangrenzende beleidsvelden. Volkshuisvesting draait immers om meer dan alleen wonen; het gaat om samenleven en een thuis hebben in een omgeving waarin mensen naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen wanneer dat nodig is. De inwoner van de Hoeksche Waard staat in dit programma centraal.

Het volkshuisvestingsprogramma als basis voor uitvoeringsinstrumenten en prestatieafspraken

Het volkshuisvestingsprogramma vormt de basis voor:

- een uitvoeringsagenda met concrete acties, maatregelen en instrumenten. Hierin benoemen we wie de actie oppakt, hoe, wanneer en met welke middelen.
- prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporatie HW Wonen, de Huurdersvereniging en zorg- en welzijnsorganisaties.
- afspraken met overige woningmarktpartners (zoals projectontwikkelaars, bouwers en initiatiefnemers).

1.3 Hoe is dit programma tot stand gekomen?

We leven niet in de illusie dat we de woonopgave zonder hulp van woon- en zorgpartners op kunnen pakken. Dat betekent dat we hen ook betrekken bij de totstandkoming van het programma en dat we duidelijk maken binnen welke kaders we samenwerken.

Om tot een gedragen volkshuisvestingsprogramma te komen, zijn in de periode januari 2025 tot en met september 2025 verschillende processtappen gezet (figuur 2). In het proces zijn onze partners betrokken tijdens de ophaalsessies in april 2025. Zo is er op de 'Dag van Wonen' gesproken met de woningcorporatie, de Huurdersvereniging, zorg- en welzijnsorganisaties, ontwikkelende partijen en de inwoners van de Hoeksche Waard. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om de lokale opgaven en ieders perspectief hierop te schetsen. In interactieve sessies hebben ze kansen en opgaven voor gemeente Hoeksche Waard benoemd. Al deze inzichten zijn meegenomen in dit volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast heeft de gemeenteraad tijdens een tweetal bijeenkomsten de gelegenheid gekregen om aandachtspunten aan het college mee te geven.



Figuur 2: Doorlopen proces januari 2025 tot en met oktober 2025

Stec Groep (2025)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van het programma in één oogopslag. Elk van de eerdergenoemde thema's vormt een eigen hoofdstuk en wordt geschreven aan de hand van vier vragen die zorgen voor de totstandkoming van een gedragen programma:

1. wat zien we?
2. wat horen we?
3. wat zijn onze uitgangspunten?
4. wat gaan we doen?

Stec Groep is penvoerder voor het volkshuisvestingsprogramma. Overal waar 'we' staat, is dit namens gemeente Hoeksche Waard.

2 Volkshuisvestingsprogramma in één oogopslag

P.M. Infographic

3 Duurzame en toekomstbestendige leefomgeving

3.1 Wat zien we?

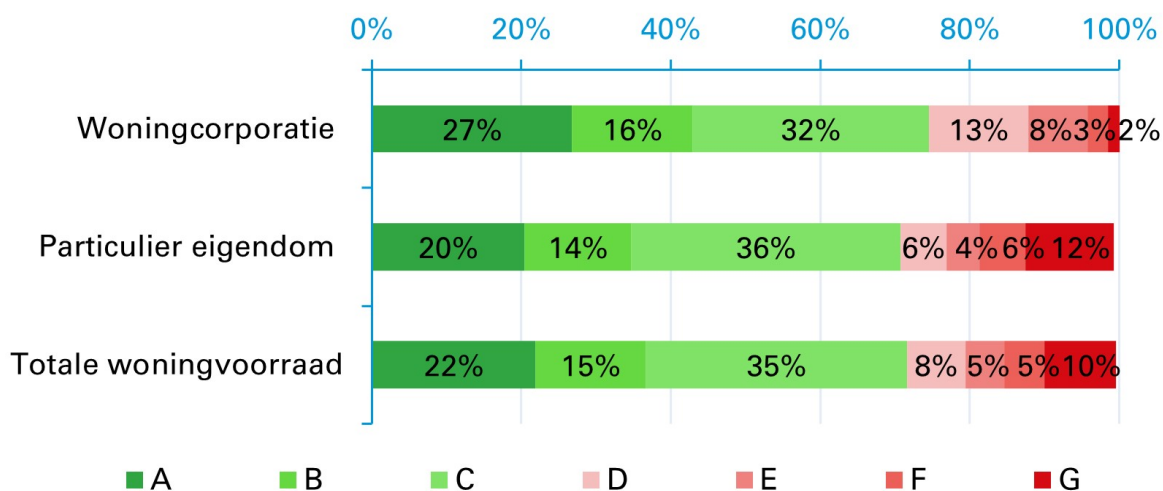
We staan voor de uitdaging om onze leefomgeving energiezuinig, klimaatadaptief en toekomstbestendig te maken. Het merendeel van de woningvoorraad in Hoeksche Waard is al gebouwd, waardoor een focus op nieuwbouw de bestaande voorraad tekort zou doen. Aandacht voor de huidige woningvoorraad is essentieel voor de woonkwaliteit van onze inwoners. Dit omvat het verbeteren van de fysieke staat, optimaal benutten van de voorraad en het aanpassen van woningen aan veranderende behoeften. Zo verlagen we woonlasten, verkleinen we de kans op schade en verhogen we de leefbaarheid.

Voor een echt toekomstbestendige leefomgeving is echter meer nodig. Zo moeten we ook de bestaande infrastructuur verduurzamen en de openbare ruimte herinrichten met circulaire, groene en klimaatbestendige oplossingen die bijdragen aan een gezonde en duurzame toekomst voor onze inwoners.

Grote verduurzamingsopgave in de bestaande woningvoorraad

Binnen de bestaande voorraad (circa 38.500 woningen) van de Hoeksche

Waard is sprake van een grote verduurzamingsopgave. Van oudsher heeft de Hoeksche Waard een landelijk en dorps woonmilieu. Ook beschikt de gemeente over een grote voorraad woningen die gebouwd is in de jaren '70 tot '90, waarbij de nadruk lag op het ontwikkelen van het woonmilieu 'woonwijk laagbouw' met veel rijtjeswoningen. Dit heeft te maken met de suburbanisatie die toen landelijk plaatsvond. Deze woningen zijn gemiddeld genomen minder goed geïsoleerd en hebben daardoor vaker een lager energielabel. In totaal heeft circa 20% van de woningvoorraad een energielabel E, F, of G (op basis van de buurtanalyse Over Morgen). De grootste opgave voor het verhogen van de energielabels bevindt zich in het particuliere huur- en koopsegment. In totaal heeft circa 22% van deze woningen een energielabel E, F of G.



Energieprestatie woningvoorraad Hoeksche Waard

Buurtanalyse OverMorgen (jaar). Bewerking Stec Groep (2024)

Het woningbezit van woningcorporatie HW Wonen (circa 9.178 woningen) heeft eind 2024 een gemiddeld energielabel B. De corporatie streeft ernaar om eind 2026 of begin 2027 over de voorraad een gemiddeld energielabel A te bereiken. Op dit moment heeft 9,4% van de corporatiewoningen een energielabel E, F of G. HW Wonen versnelt de verduurzaming van deze woningen en zorgt ervoor dat er in 2028 geen woningen met deze labels meer in de portefeuille zijn. In 2025 en 2026 voert HW Wonen verduurzamingsmaatregelen uit bij in totaal 751 woningen, met als doel te voldoen aan de isolatiestandaard. Daarnaast plaatst de corporatie in 2025 zonnepanelen op 360 woningen.

Stijgende verkeersdrukke bedreigt de bereikbaarheid en gezondheid

De fysieke bereikbaarheid van de Hoeksche Waard is cruciaal voor de leefbaarheid. Een belangrijk voordeel van wonen in de Hoeksche Waard is de nabijheid van werkgelegenheid en voorzieningen in de Randstad, met name in Rotterdam. Een aanzienlijk deel van de werkzame beroepsbevolking in de regio is afhankelijk van goede en toegankelijke verbindingen met de omgeving. De toenemende drukte op het Rijkswegennet zet deze bereikbaarheid echter onder groeiende druk. Dit probleem wordt groter door de instroom van huishoudens uit de Rotterdamse regio die ervoor kiezen in de Hoeksche Waard te wonen, maar hun werk in Rotterdam behouden.

De stijgende verkeersdrukke bedreigt ook het behalen van doelstellingen binnen het programmaplan Duurzaamheid. Van alle sectoren veroorzaakt verkeer en vervoer de meeste CO₂-uitstoot binnen onze gemeente. Het autogebruik is hoog, wat resulteert in een energieverbruik van 41,23 Gigajoule per inwoner—aanzienlijk hoger dan het Nederlandse gemiddelde van 29,54 Gigajoule. Daarnaast kan het ook de gezondheid negatief beïnvloeden. Zo geeft het langdurig verblijven nabij drukke wegen (bijvoorbeeld thuis, op school, op het kinderdagverblijf, in het verzorgingshuis) een verhoogd risico op hart- en vaatziekten en luchtwegaandoeningen. Veel inwoners van de gemeente zien het openbaar vervoer nauwelijks als alternatief voor de auto vanwege de te lage frequentie en te lange reistijd.

Elektriciteitsnet onvoldoende toekomstbestendig

De opwek en het verbruik van (duurzame)elektriciteit in de Hoeksche Waard zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit komt met name door het plaatsen van zonnepanelen op bedrijfsdaken en daken van woningen, maar ook door het groeiende gebruik van elektrische apparaten, het plaatsen van (hybride) warmtepompen en het gebruik van elektrische voertuigen. Zo is bijvoorbeeld het percentage geregistreerde elektrische personenauto's in de periode 2013 tot en met 2020 toegenomen van 0,3% naar 3,3% (bron:

uitvoeringsprogramma Hoeksche Waard richting energieneutraal). Inmiddels rijden al ruim duizend elektrische auto's in de Hoeksche Waard. Deze factoren samen zorgen voor een grote druk op het elektriciteitsnet, dat inmiddels vol zit. Netbeheerder Stedin heeft in 2024 netcongestie aangekondigd. Dit betekent dat aanvragen van grootverbruikers om (extra) elektriciteit af te nemen of terug te leveren op een wachtlijst komen. Voor huishoudens en kleinverbruikers zijn er voorlopig geen beperkingen, al kan teruglevering van zonne-energie op piekmomenten tijdelijk worden stopgezet door de netbeheerder. Ook zijn de wachttijden voor het aansluiten van nieuwe woningen op het elektriciteitsnet langer dan voorheen, wat problemen kan veroorzaken voor kopers die rekening houden met een afgesproken opleverdatum van hun nieuwe woning.

3.2 Wat horen we?

De Hoeksche Waard kan zich profileren met 'bewust duurzaam wonen aan het water'

Verduurzaming is een grote opgave in de gemeente Hoeksche Waard. Corporaties verduurzamen hun bezit al en stimuleren ook kopers van voormalige sociale huurwoningen tot verduurzaming. De toekomstbestendigheid van de koopwoningvoorraad ligt vooral bij de eigenaar-bewoners. Woningcorporaties en eigenaar-bewoners worden hierin graag financieel ondersteund. Daarnaast worden eigenaar-bewoners ook graag organisatorisch ontlast. De verantwoordelijkheid ligt niet alleen bij de bewoners, maar ook bij banken (leningen), de gemeente (energiecoaches) en overheidsregelingen.

Duurzaamheid staat niet ter discussie. De Hoeksche Waard kan zich profileren met 'bewust duurzaam wonen aan het water'. Wel belemmert de stapeling van eisen bij nieuwbouw (duurzaamheid én betaalbaarheid) soms de voortgang. Stakeholders geven aan dat niet altijd een '10' nodig is op duurzaamheid; een '6 of 7' kan voldoende zijn voor voldoende ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van vertraging.

Klimaatadaptiviteit en infrastructuur verdienen extra aandacht. Bewoners maken zich zorgen over hitte-stress en verlies van groen. Ook een versterking van de infrastructuur is nodig voor de bereikbaarheid van Hoeksche Waard.

Beter benutten is interessant in Hoeksche Waard. De partijen waarmee is gesproken zien veel potentie boven winkels. Ook onderzoeken corporaties al hoe zij hun eigen gebouwen beter kunnen benutten. Uitdagingen worden ook gezien: financieel, bouwtechnisch, beleidsmatig (o.a. parkeren) etc.

3.3 Wat zijn onze uitgangspunten?

Verduurzamen bestaande woningvoorraad belangrijk voor kwaliteit, toekomstbestendigheid en ambitie

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer belangrijk voor de toekomstbestendigheid van de Hoeksche Waard. 90% van de woningvoorraad in 2040 in onze gemeente staat er nu al. In december 2020 is het programmaplan Duurzaamheid vastgesteld, welke vastlegt dat Hoeksche Waard klimaatneutraal is in 2050. Dit houdt in dat activiteiten in Hoeksche Waard in 2050 netto niet bijdragen aan klimaatverandering. Om dit doel te halen is inzet op elk mogelijk vlak nodig. We zetten daarom nadrukkelijk in op transformatie naar een duurzame en gedifferentieerde woningvoorraad in de Hoeksche Waard. Per woning- en gebouwtype en bouwjaar kijken we naar de besparingskansen, met als doel een gezond en duurzaam woonklimaat te realiseren.

We erkennen dat we als gemeente beperkte sturingsmogelijkheden hebben: het grootste deel van de voorraad is in particuliere handen. Gezamenlijk met onze partners zoals HW Wonen, Stedin, Energieloket, Stichting Energieke Regio, provincie Zuid-Holland, waterschap Hollandse Delta en natuurlijk met onze inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties streven we naar kwalitatief goede woningen. We pakken hier als gemeente een proactieve en aanjagende rol in door inwoners te informeren en stimuleren. Dit doen wij onder andere via het Energieloket. Ondernemers en maatschappelijke organisaties kunnen worden ondersteund bij het verduurzamen van hun vastgoed door Stichting Energieke Regio.

Per woningtype zetten we in op praktische voorlichting over de verschillende energiebesparende maatregelen (isoleren en ventileren, (hybride) warmtepomp of warmtenet en zonnepanelen). Ook kijken we naar de mogelijkheden om onze partners en inwoners te faciliteren. We kiezen in de warmtetransitie voor een gebiedsgerichte aanpak.

We bouwen klimaatadaptief, natuurinclusief en schalen circulair bouwen op

Naast het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad zetten we ons ook actief in om nieuwbouw klimaatadaptief te realiseren. Dit is het nieuwe normaal. Bij nieuwbouwprojecten richten we ons op het voorkomen van wateroverlast, hittestress en nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling als onderdeel van de planvorming. Hiervoor is in mei 2020 het convenant Klimaatadaptief bouwen ondertekend. We werken met ondernemers uit de bouwsector aan het opzetten van een ketensamenwerking. Ook het opzetten van een handelsplatform voor geoogste bouwmaterialen is hier onderdeel van. Gemeente Hoeksche Waard sluit aan bij City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling. Ook woningcorporatie HW Wonen zet in op circulariteit bij renovatie, nieuwbouw en sloop en maken hier afspraken over met bouwpartijen. Daarnaast is het uitgangspunt toekomstbestendig bouwen en renoveren op basis van waar de nood het hoogst is en een doelmatige inzet van middelen. HW Wonen zet specifiek in op een circulaire strategie om met betrokkenen naar een circulaire economie in 2050 toe te werken. En op korte termijn worden er specifieke prestatieafspraken gemaakt om op projectniveau concrete circulaire doelen na te streven (biobased materialen toepassen, sloopprojecten circulair uitvoeren).

Naast het klimaatadaptief bouwen zetten we ook in op natuurinclusief bouwen. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoeften van flora en fauna tijdens het ontwerp, de bouw en het beheer van gebouwen. Dit wordt bereikt door maatregelen zoals groene daken en gevels, ingebouwde nestkasten, het gebruik van inheemse beplanting en waterdoorlatende bestrating. Deze aanpak draagt niet alleen bij aan het behoud en herstel van biodiversiteit, maar biedt ook voordelen voor mensen, zoals een prettige en gezonde leefomgeving in onze dorpen en buurtschappen.

We zetten ons in om de woonomgeving toekomstbestendig en circulair te maken

In de gebouwde omgeving van de Hoeksche Waard streven we naar een gezonde, klimaatbestendige en duurzame leefomgeving. Tijdens perioden van hitte moet de omgeving aangenaam en leefbaar blijven, terwijl langdurige droogte geen structurele schade mag veroorzaken aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, waterkwaliteit en vitale functies. Daarom werken wij momenteel aan een Toekomst Hitteplan, welke eind 2025 of begin 2026 in werking zal treden. Hevige neerslag en hoge grondwaterstanden mogen geen schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen opleveren, en vitale functies moeten beschikbaar blijven. Daarnaast wordt de gebouwde omgeving voorbereid op mogelijke overstromingen door middel van gevolgbepijning bij dijkdoorbraken en wateroverlast vanuit het regionale watersysteem.

Bodemdaling in bebouwd gebied en de gevolgen daarvan blijven beheersbaar en betaalbaar, nu en in de toekomst. Door de hoeveelheid verharding te beperken en meer groen toe te passen, vergroten we de leefbaarheid en verminderen we de effecten van hitte en droogte.

Daarnaast zetten we ons in voor een duurzame energievoorziening door de energievraag te minimaliseren, duurzame bronnen optimaal te benutten en vraag en aanbod in balans te brengen. Ook moet het elektriciteitsnet zo snel mogelijk uitgebreid en verzaamd worden om netcongestie op te lossen en een toekomstbestendig en stabiel netwerk te realiseren. We maken gebruik van circulaire en biobased materialen om de milieu-impact te verlagen en zetten in op slimme, snelle en schone bouwmethoden bij woningconcepten. Zo werken we samen aan een toekomstbestendige leefomgeving.

Beter benutten bestaande voorraad biedt kansen voor meer passende woningen

Daarnaast zetten we in op het beter benutten van de bestaande voorraad. Hiermee kan een belangrijke bijdrage geleverd worden aan de huidige woningnood, specifiek voor jongeren en ouderen. Tegelijkertijd sluit hierdoor de bestaande woningvoorraad beter aan op de (toekomstige) vraag. We benutten de mogelijkheden voor optoppen, herstructurering, woningsplitsing, woningdelen (bijvoorbeeld voor hospitaalverhuur) en transformatie. Zo verkennen we ook de inzet van eigen gronden en vastgoed voor de huisvestingsopgave. We willen ruimte maken voor ontwikkelingen. Daarbij behandelen we aanvragen die hiervoor vanuit de markt komen volgens het 'ja, mits'-principe. Dit moet zorgen voor een soepeler proces.

Openbare ruimte moet aansluiten bij toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat

We zetten in op een toegankelijke en gezonde leefomgeving voor iedereen. Dit betekent dat de infrastructuur en inrichting van de openbare ruimte rondom woningen moet aansluiten bij een toenemende zorgvraag. Concreet betekent dit: een toegankelijke omgeving (met minder obstakels en dementievriendelijke routes) en zoveel mogelijk maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeten in de buurt. We

streven hiermee naar een sterke (sociale) basis voor leefbare en vitale kernen. Daarnaast sluiten we aan bij de kernwaarden voor een gezonde leefomgeving van GGD GHOR Nederland.

Als het gaat om het verbeteren van de bereikbaarheid in de regio, liggen de kansen op de korte termijn vooral in het verbeteren van het openbaar vervoer. De Wielewaal is al actief in onze gemeente om ouderen zonder vervoer de mogelijkheid te bieden zich te verplaatsen en deel te nemen aan sociale activiteiten. Toch verdienen toekomstbestendige en duurzame alternatieven voor transport nog meer aandacht. Dit vraagt om een integrale mobiliteitsaanpak, die zich richt op de verschillende modaliteiten als auto, openbaar vervoer en fiets, op snelheid en veiligheid en op gedragsverandering. We sluiten hierbij aan op het nieuwe Mobiliteitsplan Hoeksche Waard.

Daarnaast willen we beschikken over voldoende (kwalitatief) groen binnen onze dorpen, dat ook de biodiversiteit versterkt. Het groen moet groen blijven en het grijs moet groener. Dit doen we om ontmoeting en beweging te stimuleren én om de toename van hittestress en andere gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. We zoeken daarom naar passende combinaties tussen beide, zoals natuurinclusief bouwen.

Kernwaarden gezonde leefomgeving

Door de leefomgeving gezonder in te richten, kan veel gezondheidswinst worden geboekt. De werkgroep Ruimtelijke Ordening van GGD GHOR Nederland heeft de volgende kernwaarden voor een gezonde leefomgeving² opgesteld:

Woonomgeving

- Kinderen groeien op in een rookvrije omgeving
- Voor iedereen zijn er dichtbij en toegankelijk aantrekkelijke plekken
- De leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht
- Wonen en druk verkeer zijn gescheiden
- Functies (wonen, werken, voorzieningen) zijn goed gemengd, overlastgevende bedrijven staan op afstand

Mobiliteit

- Actief vervoer (lopen en fietsen) is in beleid, ontwerp en gebruik de standaard
- Tussen dorpen zijn goede (e-)fiets- en ov-verbindingen

Gebouwen

- Het binnenklimaat is prettig en gezond
- Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam

Er zijn voldoende betaalbare levensloopgeschikte woningen

Visie	Wat gaan we doen?
Verduurzamen van de woningvoorraad	- Met de aanpak Energiearmoede stimuleren we met gerichte acties, ondersteuning en communicatie duurzaam gedrag bij huishoudens die moeite hebben met het betalen van de energierekening. - HW Wonen verduurzaamt actief haar woningbezit volgens de Circulaire Strategie (2025). Zo pakt HW Wonen versneld alle woningen met energielabel E, F en G aan voor 2028. - We onderzoeken de mogelijkheden voor kleinschalige warmtenetten in de Hoeksche Waard. - Met het Isolatieprogramma willen we woningen transitiegereed maken en 'no regret'-maatregelen zoals gevel-, dak- en vloerisolatie en glasvervanging stimuleren.
Klimaatadaptief bouwen en opschalen van circulair bouwen	- We werken volgens de landelijke kaders voor toekomstbestendig bouwen en sluiten ons aan bij de City Deal Toekomstbestendig bouwen. - We oriënteren ons op het opzetten van een ketensamenwerking in de bouw in de Hoeksche Waard of binnen de gemeenten van de Regio Deal Zuid-Hollandse Delta. - HW Wonen realiseert nieuwbouw die minimaal voldoet aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zoals beschreven in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Per project wordt er gekeken wat er bovenwettelijk extra mogelijk is, waarbij financiële haalbaarheid voor HW Wonen een voorwaarde is. - HW Wonen neemt klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen mee in haar besluitvorming rondom nieuwbouwprojecten. Door middel van stresstesten wordt per project bekeken of en welke klimaatadaptieve maatregelen nodig zijn en passen. - Samenwerkingspartijen van HW Wonen stellen in 2025 een gezamenlijk kader voor circulariteit bij renovatie en bij nieuwbouw op. Voor 2026 concretiseren zij het kader in afspraken. Bij sloop-, renovatie- en nieuwbouwprojecten maakt de mate van circulariteit (Building Circularity Index (BCI) en losmaakbaarheidsindex) onderdeel uit van de offerteaanvraag bij bouwpartijen.
Beter benutten bestaande voorraad biedt kansen voor meer passende woningen	- We willen creatief omgaan met de bestaande bebouwing door deze beter te benutten door middel van onder andere optoppen, splitsen en transformeren. Hiervoor onderzoeken we onder meer de mogelijkheid om regelgeving aan te passen, en te zorgen voor meer bekendheid van de mogelijkheden. - Samen met HW Wonen maken we de mogelijkheden om de sociale huurvoorraad beter te benutten inzichtelijk. Afspraken hierover leggen we vast in de prestatieafspraken.
Openbare ruimte moet aansluiten bij	We richten de openbare ruimte in volgens het STOMP-principe conform het nieuwe Mobiliteitsplan Hoeksche Waard.

Tabel 1A: Uitgangspunten en bijbehorende actiepunten

Stec

toekomstige wensen en eisen vanuit inwoners en klimaat	- We voegen de juiste flora toe op hittestressgevoelige locaties om verkoeling te bieden, een waterbuffer te creëren en bij te dragen aan meer biodiversiteit in de openbare ruimte. Dit borgen we in het Beleidsplan Openbare Ruimte. - We zetten in op een goed, zeker en stabiel energiesysteem waarbij zo min mogelijk het elektriciteitsnet wordt belast. Zelf opwekken en opslaan van elektriciteit en warmte is het uitgangspunt. - Het elektriciteitsnet in en rond de Hoeksche Waard wordt door Stedin en landelijk netbeheerder TenneT uitgebreid. Dit is naar verwachting in 2029 afgerond.
Kernwaarden naleven gezonde leefomgeving	- We bieden de juiste infrastructuur voor voetgangers én fietsers. Routes maken we comfortabel en veilig (verkeersveilig en goed verlicht). - We verbinden het ov met fiets- en looproutes waardoor directere verbindingen ontstaan. Ook zorgen we voor voldoende, goede en veilige fietsenstallingen nabij bushaltes en voldoende oplaadpunten. We zorgen ervoor dat haltes schoon, heel en veilig zijn. - We bouwen voorzieningen waar langdurig verblijf van kwetsbare mensen niet plaatsvindt binnen driehonderd meter van een snelweg en niet in de eerste lijns bebouwing van drukke wegen. We gebruiken het scoremodel uit de GGD-Richtlijn om de gevoeligheid van bestemmingen te bepalen.

Tabel 1B: Uitgangspunten en bijbehorende actiepunten

Stec

² 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.

4 Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

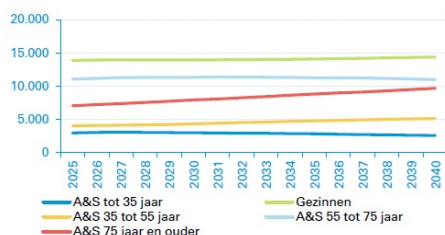
4.1 Wat zien we?

De gemeente Hoeksche Waard staat voor een grote uitdaging op de woningmarkt. De toenemende druk op de woningmarkt vraagt om een doortastende aanpak: nieuwe woningen bouwen om te voldoen aan de groeiende vraag. Met woningbouw kunnen we voorzien in behoeften die ontstaan door demografische ontwikkelingen, zoals de vergrijzing en huishoudensverdunding. We kijken als gemeente waar de kwali-

tatieve behoefte ligt en bouwen woningen die passen bij de wensen en eisen van onze (toekomstige) inwoners. Zo kan nieuwbouw de identiteit van de Hoeksche waard versterken.

Aantal huishoudens in de gemeente Hoeksche Waard groeit door verhuizingen en vergrijzing

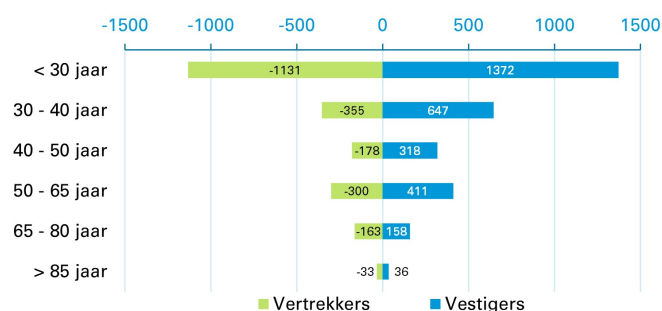
Verschillende recente prognoses van onder andere het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek gaan uit van bevolkingsgroei op de korte én lange termijn in de Hoeksche Waard, van zowel de bevolking in haar geheel als het aantal huishoudens. Dit is in lijn met de Primos-prognose (2024) en de Trendprognose van de Provincie Zuid-Holland (2023). Deze gaan beide uit van met name een sterke groei van het aantal alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder. Vergrijzing vindt momenteel al in een aantal kernen plaats. Dit zal in de toekomst in heel de gemeente het geval zijn. Dit maakt dat er in de toekomst meer alleenstaanden in de Hoeksche Waard zullen zijn en het gemiddelde aantal mensen per woning afneemt. Door deze gezinsverduunning zijn er meer woningen nodig om de inwoners van de Hoeksche Waard te kunnen huisvesten.



Figuur 4: Verwachte huishoudensontwikkeling Hoeksche Waard naar leeftijdscategorieën volgens Primos2024, 2025-2040

Primos2024. Bewerking Stec Groep (2025). A&S = alleenstaanden en stellen

Naast vergrijzing gaan beide prognoses ook uit van een stijging van het aantal jonge huishoudens. Onze gemeente heeft afgelopen jaren al een positieve instroom van huishoudens tot 65 jaar ervaren. Dit betreft zowel oud-inwoners die na hun studie terugkeren als nieuwe inwoners. In beide gevallen zijn het hoofdzakelijk huishoudens die de stad achter zich willen laten en kiezen voor een landelijke woonomgeving. Zo komen vestigers in de Hoeksche Waard met name uit Rotterdam en de Drechtsteden.



Figuur 5: Vestigers versus vertrekkers per leeftijdsklasse in de Hoeksche Waard

CBS (2019-2022), uit Springco WBO (2024). Bewerking Stec Groep (2025)

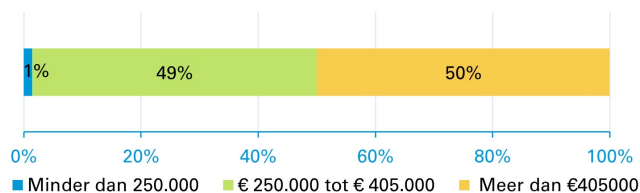
Koopwoningmarkt beperkt beschikbaar door stokkende doorstroming

De huidige woningvoorraadsluit niet in elk segment voldoende aan op de voorkeuren van de groeiende groep inwoners. In de Hoeksche Waard is de beschikbaarheid van koopwoningen beperkt. Er komen weinig koopwoningen op de markt. Stokkende doorstroming is hiervoor de voornaamste oorzaak. Veel 65-plus-huishoudens die in dit segment wonen verhuizen niet snel. Zij blijven in hun grote eengezinswoning wonen en stromen niet door naar een meer passende kleine(re) nultredenwoning. Hoewel ze de behoefte hebben om te verhuizen en de vraag naar dit type woning in de gemeente toeneemt, is er gebrek aan aantrekkelijk aanbod. Hierdoor is het vaak niet mogelijk om te verhuizen met als gevolg dat de druk op dit segment toeneemt.

Doorstroming stokt ook doordat verhuizen voor mensen vanaf circa 75 jaar vaak te groot of ingewikkeld is, en ouderen in veel gevallen liever in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Ook betekent verhuizen soms dat ouderen meer moeten gaan betalen voor minder oppervlakte - al is het comfort van een woning niet zozeer in vierkante meters af te lezen. Het is dus een uitdaging om doorstroming toch op gang te krijgen. Toch is thuis blijven wonen niet altijd een haalbare optie. Voor het wooncomfort en de veiligheid kan het soms beter zijn om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij de behoeften. Een bijkomend voordeel van een verhuizing is dat hierdoor een woning vrijkomt, wat een keten van verhuizingen in gang zet en de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

Koopwoningmarkt slecht bereikbaar voor starters en middeninkomens

In gemeente Hoeksche Waard is het aanbod van betaalbare woningen beperkt. De woningmarkt van gemeente Hoeksche Waard bestaat voor circa 70% uit koopwoningen. Van de koopwoningvoorraad heeft slechts 1% een waarde onder de € 250.000. Verder is 49% van de koopwoningvoorraad middelduur (€ 250.000 - € 405.000), en is 50% duur (> € 405.000). Lang niet ieder huishouden met een koopwens kan dus in gemeente Hoeksche Waard een woning kopen. Vooral alleenstaanden, starters en middeninkomens hebben het hier moeilijk. Dit heeft twee redenen. Ten eerste heeft deze doelgroep niet of nauwelijks vermogen kunnen opbouwen en daardoor is hun (eigen) budget vaak beperkt(er). Zij worden hierdoor makkelijk worden overboden door huishoudens die hun woning met overwaarde hebben verkocht. Ten tweede heeft een groot deel van de relatief betaalbare woningen nog flinke kwaliteits- en duurzaamheids-investeringen nodig voordat deze geschikt zijn voor een nieuwe bewoner. Een gevolg hiervan is dat jongeren en starters moeilijk een eigen woning kunnen bemachtigen.



Figuur 6: Koopwoningvoorraad naar prijssegment in de Hoeksche Waard

gemeente Hoeksche Waard (2025). Bewerking Stec Groep (2025). *We sluiten aan bij de landelijke prijsgrenzen voor betaalbare woningen

Alle raderen moeten draaien om de 'doorstroommachine' gaande te houden om zo jonge huishoudens voor de Hoeksche Waard te behouden, te versterken en aan te trekken. De economie van de Hoeksche Waard kenmerkt zich door een sterke lokale focus, met nadruk op zakelijke diensten, handel en landbouw. Er komen meer banen bij, maar er zijn ook veel openstaande vacatures die niet altijd even makkelijk opgevuld kunnen worden. Dit geldt vooral in de ICT, techniek en zorg (mbo 3- en mbo 4-niveau). De Hoeksche Waard heeft de taak om te sturen op kansen en 'aantrekkelijk' te zijn en blijven, zodat we mensen binden aan dit prachtige gebied. Dit doen we door enerzijds voldoende opleidingen/scholen te waarborgen en anderzijds te sturen op geschikte woningen passend bij de bevolking en gewenste doelgroepen aan te trekken voor deze banen.

Deel van de huishoudens in sociale huurwoningen woont te ruim en goedkoop

De afgelopen jaren is zichtbaar geworden dat de inschrijfduur voor een sociale huurwoning stijgt. Ongeveer twee derde van de circa 9.178 sociale huurwoningen wordt bewoond door kleine huishoudens met een leeftijd boven de 55 jaar. Meer dan de helft van hen woont in een grondgebonden sociale huurwoning, terwijl maar een kwart van de grondgebonden sociale huurwoningen wordt bewoond door gezinnen. Daarnaast is er bij 15% van de huishoudens sprake van goedkoop scheefwonen. Deze bewoners verdienen te veel om in een sociale huurwoning te mogen wonen. Deze huishoudens worden onvoldoende geprikkeld of bediend in de middenhuur of de koopsector om te verhuizen.

Demografische ontwikkelingen zorgen voor gedifferentieerde vraag naar woningen

Er is sprake van een verschuiving van woonwensen. Op korte termijn ontstaan tekorten aan grondgebonden koopwoningen. Dit komt deels omdat het aantal gezinnen toeneemt en deels omdat niet genoeg ouderen doorstromen naar een andere (geschikte en gewenste) woning. Op de lange termijn stijgt met name de vraag naar kleine(re) nultredenappartementen. De vraagdruk is op dit segment hoog, omdat er weinig in dit segment in de bestaande voorraad aanwezig is. De vraag focust zich vooral op het betaalbare aanbod (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).

4.2 Wat horen we?

Het realiseren van 500 woningen per jaar is haalbaar. De wil, inzet en markt zijn aanwezig

- **Het realiseren van 500 woningen per jaar is haalbaar.** De wil, inzet en markt zijn aanwezig. Wel moet de samenwerking beter georganiseerd worden, bijvoorbeeld door een parallelle planning. Een proactieve, onafhankelijke toetsingscommissie aan de voorkant zou tevens kunnen helpen. Inwoners zijn belangrijke partners, naast ontwikkelaars, bouwers en corporaties. Netcongestie blijft echter een belangrijk knelpunt.
- **Bouwen in de bebouwde kom heeft prioriteit** om het landschap te sparen. Tegelijkertijd noemen bewoners dat bouwen aan de dorpsrand ook aantrekkelijk is.
- **Goede communicatie kan weerstand tegen nieuwbouwprojecten verminderen** bij inwoners, vooral als het algemene belang goed wordt toegelicht. Tegelijkertijd wordt eenzijdige communicatie enkel over de voordelen als negatief ervaren. Bewoners willen echt meepraten in een gelijkwaardig participatieproces.
- **Bouw gedifferentieerd, in woningtype en woninggrootte.** De woningvraag is gedifferentieerd: ouderen, starters en doorstromers hebben verschillende behoeften. Projectontwikkelaars hebben behoefte aan een regelarme benadering om meer woningen te kunnen bouwen. Kleinere woningen kunnen geschikt zijn voor jongeren en ouderen, zeker in een community met gedeelde voorzieningen. De kwaliteit van woningen moet wel geborgd blijven.

Eigenschappen	Aantal per jaar	%
Eigendom	200 huurwoningen	40%
	300 koopwoningen	60%
	500 totaal	
Woning type	300 eengezinswoningen	60%
	200 meergezinswoningen	40%
	500 totaal	
Woning prijssegment	150 sociale huurwoningen (tot circa € 900)	30%
	183 betaalbare huur- en koopwoningen (circa €1.185 en € 405.000)	37%
	167 dure koopwoningen (> € 405.000)	33%
	500 totaal	

Tabel 2: Woningbouwsegmentering in de gemeente op basis van behoefte, per jaar*

Uitvoeringsbepalingen Wonen (2024). Bewerking Stec Groep (2025). *Opgave en verdeling volgt uit aanbevelingen en conclusie woningbehoefteraming en woondealafspraken. Prijspeil 2025

4.3 Wat zijn onze uitgangspunten

We zetten in op een continue bouwstroom en versnelling

We willen een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven voor al onze inwoners. Hiervoor is vernieuwing nodig, waarbij we bouwen naar behoefte. Op basis hiervan is de huidige verwachting dat we op een woonvoorraad van tussen de 43.000 en 45.000 woningen in 2032 uitkomen. Met dit als uitgangspunt bieden we ruimte voor het bouwen van minimaal 4.150 woningen tot 2032 (bron: Uitvoeringsbepalingen Wonen, 2024). De komende jaren streven we naar de bouw van tenminste vijfhonderd woningen per jaar (zie tabel 3).

Realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen vraagt om versnelling van planvorming én om proactief samenwerken. Met betere kennisdeling, onderlinge afstemming, ondersteuning van elkaar en hechtere samenwerking kunnen grotere en snellere stappen gezet worden. Vooral op strategisch en tactisch niveau is veel winst te behalen. Zo willen we ketenpartners samenbrengen, waarbij we oog houden voor ieders potentiële bijdrage én belang(en). Denk hierbij aan woningcorporaties, beleggers, ontwikkelaars en bouwers. Een gezamenlijke visie op de woningbouwopgave maakt dat we outputgericht kunnen werken.

Ook willen we de ontwikkelingstijd van projecten verkorten door met een parallelle planning te werken. Hierbij worden in een vroeg stadium alle stakeholders betrokken en is het proces van planontwikkeling niet in serie geschakeld maar loopt dat parallel. Hierdoor kan de go-/no-go-beslissing van een project en de daarbij behorende besluitvorming richting gemeenteraad substantieel worden verkort. Bij een parallelmatige aanpak werken alle stakeholders in een open source planproces. Iedereen heeft daarbij toegang tot dezelfde informatie en reageert actief op elkaars voorstellen. Er ontstaat een flow waarbij problemen snel worden opgelost. Bij tegenvallers worden afspraken gemaakt hoe deze in te lopen. Door dit te doen is het mogelijk om de ontwikkelingstijd te verkorten van bijna zes naar bijna twee jaar.

Ook op operationeel vlak willen we knelpunten wegnemen. We willen vertraging voorkomen en maken snelheid in de voor- en procedurefase van woningbouwplannen. Zo sluiten we voor grote initiatieven een intentieovereenkomst, waarin een voorschot wordt gevraagd voor de ambtelijke uren die gemaakt worden. Bij kleinere initiatieven werken we met een vast voorschotbedrag. Als een initiatiefnemer verder wil met zijn plan, dan moet er een voorschot betaald worden voor de ambtelijke uren die gemaakt gaan worden. Op deze manier zorgen we ervoor dat we onze tijd besteden aan serieuze plannen, waarbij de initiatiefnemer voortgang wil maken en er concrete resultaten geboekt worden.

Daarnaast werken we met de 100-dagen-regel. Heeft een initiatief een positief advies gekregen aan de intake- en omgevingstafel, dan krijgt een initiatiefnemer honderd dagen de tijd om zijn initiatief verder uit te werken tot een haalbaar plan, waarbij we nauw samenwerken. Hierna vindt een 'go-/no go-'moment plaats. Is de haalbaarheid voldoende aangetoond, dan volgt nogmaals een periode van honderd dagen waarbinnen een omgevingsplan in ontwerp opgesteld wordt. Waar geen voortgang wordt gemaakt met een initiatiefplan, schrapt of temporeert de gemeente het plan, daarbij rekening houdend met voorzichtigheid³. Ook verkennen we de mogelijkheden die parallel plannen biedt. Het doel van deze werkwijze is dat wij onze inzet vooral richten op projecten waar daadwerkelijk voortgang in zit.

We bouwen in al onze dorpen en uitbreidingslocaties nieuwe woningen

Woningbouw vindt plaats naar behoefte in alle dorpen. Hierbij ligt de focus op realisatie van woningen binnen bestaand dorps- en stadsgebied, waaronder bebouwingslinten en concentraties (BSD) en de vier grotere uitbreidingslocaties voor nieuwbouw in 's-Gravendeel-West ('s-Gravendeel), Numansdorp-Zuid (de Molenpolder en Torensteepolder fase D), Stougjeswijk (Oud-Beijerland) en Tienvoet (Heinenoord). Hier zullen geen grote aanvullende uitbreidingslocaties aan toegevoegd worden. Wel vinden er ook kleinere ontwikkelingen plaats, zoals in Klaaswaal-Zuid (Blom). Zijn er in een dorp niet of nauwelijks woningbouwlocaties beschikbaar, dan kijken we naar geschikte locaties aan de rand van het bestaande stads- en dorpsgebied. We volgen daarbij het principe van 'straatje erbij' uit het provinciale coalitieakkoord. In de dorpen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden door al vastgestelde en onherroepelijke plannen waar nog uitvoering aan gegeven zal worden, zijn we terughoudend in de medewerking aan nieuwe plannen.

We versterken de Hoeksche Waard door op elke nieuwbouwlocatie een gevarieerd woonmilieu te realiseren, met een mix van eigendomsvormen, woningtypes en prijsklassen in lijn met tabel 3. De toekomstige bewoners vormen immers een diverse groep, variërend van jongeren, starters, gezinnen tot empty-nesters en senioren. Op deze locaties onderzoeken we de mogelijkheden voor meerlaagsebebouwing van zes tot acht verdiepingen. Dit is echter niet altijd overal haalbaar. Maatwerk is hierbij van groot belang. Het plan moet goed aansluiten bij de openbare ruimte en de maat en schaal van het dorp, waarbij een doordacht ontwerp essentieel is. Dit dient aan de voorkant te worden vastgelegd in ontwikkelbeelden, gebiedsgerichte programma's onder de Omgevingswet op dorpsniveau, en het daaruit voortvloeiende 'gebiedspaspoort'.

We bouwen om doorstroming te bevorderen

Een belangrijk speerpunt voor de Hoeksche Waard is om doorstroming op gang te brengen. Doorstroming is de sleutel tot een goed functionerende woningmarkt. De slechte beschikbaarheid van (betaalbare) woningen komt namelijk voor een groot deel door de beperkte doorstroommogelijkheden van ouderen. In onze gemeente is het betaalbare en geschikte aanbod waar (toekomstige) senioren naartoe kunnen

verhuizen immers beperkt. Nieuwbouw brengt doorstroomketens op gang, waarbij nieuwbouw die geschikt is voor ouderen voor de langste verhuisketens zorgt. Wanneer 75-plussers naar een nieuwbouwwoning verhuizen, levert dit een keten van gemiddeld 3,2 verhuisbeweging op. Wanneer alleenstaanden en stellen tot 35 jaar naar een nieuwbouwwoning verhuizen, levert dit een keten van 'maar' 1,6 verhuisbeweging op.

Er moet gebouwd worden in verschillende verschijningsvormen. Er is immers niet één type oudere. Dit betekent variatie in woningtypen (grondgebonden en appartementen) en prijssegment (huur en koop). We houden rekening met een goede opbouw en mix in onze dorpen, bewegen mee met de veranderende woonwensen en zorgen ervoor dat het nieuwbouwaanbod voor ouderen aantrekkelijker wordt. Toevoegingen moeten vooral nabij bestaande voorzieningen plaatsvinden, zoals de huisarts, apotheek, supermarkt en het openbaar vervoer. Daarnaast is de (bijpassende) inrichting van het openbaar gebied daarbij net zo belangrijk als de juiste woning. Denk hierbij aan bankjes en stoepen die goed toegankelijk zijn als inwoners minder goed ter been zijn. Dit sluit aan bij de Kernwaarden gezonde leefomgeving en de Wonen Welzijn Zorgvisie.

Samen met HW Wonen, Welzijn HW, Stichting Present Hoeksche Waard en Verhuis mijn Thuis hebben we de Verhuisregeling ontwikkeld. Met de Verhuisregeling kunnen bewoners advies krijgen bij het zoeken van een andere woning, praktische ondersteuning ontvangen bij de verhuizing, administratieve hulp en een financiële tegemoetkoming.

We bouwen betaalbare woningen die ook betaalbaar blijven

Een van de manieren om jonge huishoudens aan te trekken en te behouden is door voldoende betaalbare woningen te bouwen. Hierdoor wordt het voor jonge huishoudens aantrekkelijker om zich op het eiland (terug) te vestigen. Dit zorgt voor een evenwichtige bevolkingsopbouw, stimuleert de lokale economie en helpt bedrijven om personeel te vinden.

Om dit te realiseren moet het gemeentelijke woningbouwprogramma voor twee derde bestaan uit betaalbare woningen, waarvan minimaal de helft (30% van het totaal) sociale huur. De overige betaalbare woningen vallen binnen het middenhuur- en betaalbare koopsegment (tot € 405.000, prijspeil 2025). Oftewel van de totale woonvoorraad moet tenminste 30% voor lagere inkomens, 37% voor de middeninkomens en maximaal 33% voor de hoge inkomens zijn. Deze percentages gelden voor woningbouwprojecten met meer dan dertig woningen en voor de woningbouwprogrammering in totaal. In plannen met minder dan dertig woningen wordt maatwerk toegepast en verkennen we het werken met een vereveningsarrangement. Als een projectontwikkelaar minder sociale huurwoningen bouwt dan de norm, dan betaalt hij een bijdrage aan het vereveningsfonds. Ontwikkelaars die meer sociale huurwoningen bouwen dan de norm, kunnen een financiële bijdrage uit het fonds ontvangen. Zo stimuleren we de bouw van sociale huurwoningen en maken we tegelijkertijd de realisatie van andere woningbouwprojecten mogelijk.

Voor de woningbouwprojecten vanaf dertig woningen geldt dat ontwikkelaars het vaste sociale huuraandeel door HW Wonen laten uitnemen. Uitrui met andere locaties, zowel binnen het dorp als de

totale Hoeksche Waard, is mogelijk, mits passend bij de lokale behoefte. Als niet tot afspraken over uitname kan worden gekomen, moet de

ontwikkelaar een schriftelijke bevestiging van HW Wonen overleggen waarin wordt toegelicht dat zij niet uitnemen en om welke

redenen niet. Om sociale woningen ook sociaal te houden, moeten sociale huurwoningen minimaal 25 jaar behouden blijven als sociale huurwoningen vanaf het moment van de bouw. Daarnaast is er bij huren onder de liberalisatiegrens een beperkte jaarlijkse huurverhoging. Voor woningen in het betaalbare segment tot €405.000 geldt een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding.

³ Bij het bepalen van de 'voorzienbaarheid' gaat het om de vraag of de nadelige planontwikkeling, ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, kon worden voorzien.

4.4 Wat gaan we doen?

Visie	Wat gaan we doen?
We zetten in op een continue bouwstroom en versnelling	- We bouwen tenminste 4.150 woningen. Dit doen we door in de periode tot en met 2032 ruimte te bieden voor deze woningen, uitgaande van een woonvoorraad in de Hoeksche Waard van tussen de 43.000 en 45.000 woningen in 2032. - We zetten in op continuïteit door minstens vijfhonderd woningen per jaar te bouwen. - We hanteren de 100-dagen-regel. Bij gebrek aan voortgang schrapt of temporeert de gemeente het initiatiefplan, rekening houdend met voorzienbaarheid. Ook zetten we in op verdere implementatie van parallel plannen.
We bouwen in al onze dorpen en uitbreidingslocaties nieuwe woningen	- We bouwen in en rondom het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), waaronder inbreidingslocaties, bebouwingslinten en concentratiegebieden. Verder bouwen we op transformatie- en leegstandslocaties en daarnaast op de vier grotere uitbreidingslocaties in de Hoeksche Waard. - We volgen het 'straatje erbij'-principe: als er in een dorp weinig of geen woningbouwlocaties beschikbaar zijn, wordt gekeken naar geschikte locaties aan de rand van het bestaande stads- en dorpsgebied. - In de dorpen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden, door al vastgestelde en onherroepelijke plannen waar nog uitvoering aan gegeven moet worden, zijn we terughoudend in de medewerking aan nieuwe plannen. - Voor zeven dorpen stellen we ontwikkelbeelden (gebiedsgerichte programma's) op waarin op dorpsniveau de gemeentelijke doelen en ambities vertaald worden naar concrete ruimtelijke maatregelen.
We bouwen om doorstroming te bevorderen	We bouwen gedifferentieerd nultredenwoningen, met variatie in woningtype (grondgebonden en appartementen) en segment (huur en koop) en prijs.
We bouwen betaalbare woningen die ook betaalbaar blijven	- We stimuleren betaalbaarheid door 30% van de woningen voor lage inkomens, 37% voor middeninkomens en maximaal 33% voor hoge inkomens te reserveren. In totaal is dus twee derde van de woningvoorraad betaalbaar. Deze percentages gelden voor woningbouwprojecten met meer dan dertig woningen en voor de woningbouwprogrammering in totaal. Voor projecten met minder dan dertig woningen wordt maatwerk toegepast en verkennen we de werking van een vereveningsarrangement. - Het sociale aandeel wordt in beginsel door HW Wonen uitgenomen.

Tabel 3: Uitgangspunten en bijbehorende actiepunten

Stec

5 Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, welzijn en zorg

5.1 Wat zien we?

Wonen, welzijn en zorg zijn drie thema's die nauw met elkaar verbonden zijn. Tegelijkertijd schuurt het in het toewerken naar een balans hierbinnen. Zorgpersoneel is schaars, kosten voor zorg zijn hoog (waardoor zorg niet altijd betaalbaar of bereikbaar is) en gepaste woonzorgvormen zijn beperkt voor handen. Daarnaast spelen beleidsveranderingen een belangrijke rol in de toekomst van het woonzorg-landschap. Denk aan de stop op het aantal verpleeghuisplekken voor ouderen en de overgang van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis, waar mensen thuis zorg en ondersteuning ontvangen. De gemeente heeft de ambitie dat iedereen in de Hoeksche Waard kan wonen waar diegene wil wonen, overal de hulp en zorg kan ontvangen die nodig zijn en dat in principe alle voorzieningen in de nabije omgeving te vinden zijn.

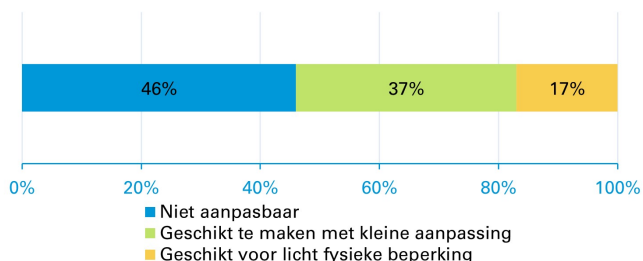
Vergrijzing zorgt voor behoefte aan nultredenwoningen

De gemiddelde leeftijd in Hoeksche Waard stijgt. Dubbele vergrijzing vindt momenteel al in verschillende dorpen plaats en dit zal in de aankomende jaren verder toenemen. De groep senioren wordt namelijk niet alleen ouder, maar ook groter. Daarnaast neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af; er wonen steeds minder mensen in één woning. Dit samen zorgt ervoor dat de woonbehoefte van de inwoners van de gemeente Hoeksche Waard verandert. De behoefte aan kleine(re) nultredenwoningen groeit. Deze behoefte wordt extra gestuwd door het Rijksbeleid dat gericht is op 'zo lang mogelijk thuis wonen'.

Bestaande woningvoorraad maar deels geschikt te maken

Meer dan 60% van de bestaande woningvoorraad heeft een oppervlakte van meer dan honderd vierkante meter (bron: Springco, 2024, Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard). Dit zijn veelal grondgebonden woningen, waarvan een groot gedeelte bewoond wordt door kleine huishoudens met een leeftijd van 55

tot en met 74 jaar, of huishoudens ouder dan 75. Deze groepen geven vaak aan te groot te wonen, maar verhuizen op dit moment nog niet snel. Deels komt dit omdat de huidige woning aan veel gemakken voldoet, maar deels ook omdat er geen passend aanbod is dat aansluit op hun voorkeuren. Hiermee voorziet de bestaande voorraad niet in de behoefte aan kleine(re) nultredenwoningen. Een deel van deze groeiende behoefte kan worden gerealiseerd binnen de bestaande voorraad. Op dit moment is nog ruim 35% van de bestaande woningvoorraad in Hoeksche Waard geschikt te maken (zie figuur 5 op de volgende pagina). De rest betreft een nieuwbouw- of transformatieopgave.



Figuur 7: Aanpasbaarheid bestaande woningvoorraad

Visie wonen, welzijn en zorg gemeente Hoeksche Waard (2021) uit: Woningmarktanalyse 2019.

Significant meer gebruik van jeugdhulp in Hoeksche Waard

De woonzorgopgave voor ouderen is één ding. Ook bij andere doelgroepen, waaronder jongeren, neemt de zorgvraag toe. In gemeente Hoeksche Waard ontvangt 12 tot 13% van de jongeren tot en met 17 jaar jeugdhulp (bron: Uitvoeringsagenda wonen, welzijn en zorg 2023). In Hoeksche Waard wordt significant meer gebruik gemaakt van jeugdhulp ten opzichte van het landelijke gemiddelde (bron: Factsheet sociaal domein, 2024).

Beschikbaarheid van zorg en ondersteuning staat onder druk

Door de groeiende en complexer wordende zorgvraag bij inwoners in onze gemeente is het belangrijk dat de beschikbare zorg en ondersteuning bereikbaar en betaalbaar is. De zorg staat echter sterk onder druk. Er is een tekort aan (gespecialiseerd) zorgpersoneel. Ondanks dat er relatief gezien meer mensen gaan werken in de zorg dan er uitstromen, zet dit geen zoden aan de dijk. Het ontbreken van ontwikkelmogelijkheden is de voornaamste reden om te stoppen (bron: Factsheet sociaal domein, 2024). Een uitstroom met een afnemende beroepsbevolking is een uitdaging waarvoor we als gemeente, maar ook breder als land, voor staan. Zo werkte in 2015 nog een op de zeven mensen uit de werkzame bevolking in Hoeksche Waard in de zorg. Door de toenemende (dubbele) vergrijzing moet in 2040 zelfs een op de vier mensen actief zijn in de zorg om in de toekomstige zorgvraag te kunnen voorzien.

Meer beroep op informele zorg, maar mantelzorgpotentieel daalt

Steeds vaker wordt door de druk op de zorg ingezet op het belang van informele zorg. Tegelijkertijd neemt het mantelzorgpotentieel af door de demografische ontwikkelingen. Door de vergrijzing die nu al gaande is, zal de groep mensen die het grootste deel van de mantelzorg verleent, zelf over een aantal jaar ook mantelzorg nodig hebben. Hierdoor komt de informele zorg onder grote druk te staan. In de periode 2023 tot en met 2040 gaat het om een daling van het mantelzorgpotentieel van 7,4 naar 2,8 in de gemeente Hoeksche Waard. Dit is meer dan een halvering, wat vergelijkbaar is met de landelijke trend (bron: Factsheet sociaal domein, 2024).

5.2 Wat horen we?

Het huidige woningaanbod belemmert de doorstroming. Informatievoorziening over wonen en zorg is essentieel.

Het stimuleren van het aanpassen van de eigen woning is belangrijk. Aanpassingen zijn gewenst om in de eigen omgeving te blijven wonen. Toch ligt de nadruk voor veel inwoners op het bijbouwen van levensloopbestendige woningen om doorstroming te realiseren.

Geclusterde woonvormen verbeteren de samenredzaamheid van ouderen. Locatiekeuze is belangrijk: er moeten voorzieningen in de buurt zijn. Initiatieven buiten Stougjeswijk en Numansdorp zijn

mogelijk, mits de risico's en beperkingen duidelijk zijn, zo geven woningcorporaties en ontwikkelaars aan.

Spreiding van nultredenwoningen kan, spreiding van zorggeschikte woningen niet. Zorggeschikte woningen horen bij voorkeur rondom intramurale zorg te worden gerealiseerd. Nultredenwoningen kunnen wel verspreid worden.

Mentaliteitsverandering in gang zetten is nu nodig. Het is te laat om te wachten; woon-, zorg- en welzijns-partijen voelen zich verantwoordelijk om de verandering naar een nieuw narratief te stimuleren en ouderen te ontzorgen. Het huidige woningaanbod belemmert de doorstroming. Vroegtijdige informatievoorziening over wonen en zorg is essentieel.

Verhuizen blijft een eigen keuze. Doorstroming versterken en nieuwe nultreden-, geclusterde en zorggeschiktewoningen toevoegen is belangrijk. De keuze blijft echter aan ouderen zelf; zij kunnen niet worden verplicht om te verhuizen.

Gemeenschapsvorming en ontmoeting versterkt kwaliteit van leven. Ontmoetingsplekken moeten daarom extra aandacht krijgen.

5.3 Wat zijn onze uitgangspunten?

We stimuleren woningbouwplannen gericht op ouderenhuisvesting

Een passende woning voor iedereen is niet vanzelfsprekend. De vergrijzing zorgt voor een grotere behoefte aan geschikte woningen aankomende jaren. Het Rijk formuleerde hiervoor de opgave voor ouderenhuisvesting van 290.000 woningen die met nieuwbouw of in bestaande bouw toegevoegd moeten worden tot en met 2030. Op landelijk niveau gaat het om zo'n 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woningen en 40.000 zorggeschikte woningen. Als gemeente sluiten we aan bij de afspraak om 875 nultredenwoningen, 525 geclusterde woningen en 245 zorggeschikte woningen toe te voegen tot en met 2030 (bron: Provinciaal afsprakenkader, 2024).

	Verdieping Rijksopgave	Trendraming 2023	Ambitie	In plan-aanbod** (mrt. 2025)
Nultreden	875	623	1.020	1.789
Geclusterd	525*	293	480	646
Zorggeschikt	245*	147	240	154
Totaal	1.645	1.063	1.740	2.448

Tabel 4: Opgave ouderenhuisvesting tot en met 2030 in de gemeente Hoeksche waard

Afsprakenkader en richtlijnen Wonen en zorg voor ouderen (2024), Overzicht seniorenwoningen Hoeksche Waard (2024) en WWZ programma (2025)

* Waarvan de helft sociaal ** Zowel harde als zachte plannen

Initiatieven voor huisvesting stimuleren en faciliteren

In de opgave voor ouderenhuisvesting, maar ook breder voor andere doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag, faciliteren we initiatieven zoals:

- geclusterde woonvormen voor doelgroepen (zoals Knarrenhof);
- woonwagens en standplaatsen;

- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of Mede-opdrachtgeverschap (MO);
- gemengde doelgroepen (zoals kangoeroewoningen of woonvormen met studenten en ouderen);

De ambitie voor 2030 is om in elk van de veertien dorpen minimaal één van de bovenstaande initiatieven te realiseren. In 2024 zijn al vijf projecten gestart, in verschillende dorpen, voor verschillende doelgroepen (bron: Project innovatieve woonvormen, 2024).

Woonvorm	Zorgvraag	Zorg- geschikt	Sociaal
Regulier wonen	Nee	Nee	Nee
Innovatieve woonvorm	Klein / medium	Mogelijk	Ja
Rondom intramuraal	Groot	Ja	Ja
Intramuraal wonen	Zwaar	Ja	Mogelijk

Tabel 5: Onderscheid in woon(zorg)vormen

Project innovatieve woonvormen Hoeksche Waard (2024)

We dragen bij aan een sterke sociale basis door het stimuleren van veerkracht en zelfredzaamheid

De verbinding tussen onze inwoners is belangrijk voor een actief en sociaal bestaan, vooral wanneer zorg alsmaar meer thuis geleverd gaat worden. De gemeente Hoeksche Waard kenmerkt zich door haar vele kernen waar men nog naar elkaar omkijkt en elkaar te hulp schiet waar nodig. Dit koesteren we en willen we daarom verder stimuleren waar we dat kunnen. Diversiteit is daarbij van belang: kwetsbare inwoners, ouderen en nieuwkomers moeten allemaal mee kunnen doen en zich thuis voelen in onze kernen. Een goede sociale basis is daarvoor belangrijk. Dit betekent: een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in het eigen dorp waar dat kan.

Hybride zorg meer omarmen als nieuwe norm

We signaleren dat de zorgvraag de komende jaren zal toenemen en het tekort aan zorgpersoneel niet zomaar is opgelost en verder toeneemt. Dit zorgt voor extra druk op de zorgverlening, mede vanwege de vergrijzing en het feit dat veel ouderen (nu nog) in een grote eengezinswoning wonen. Zorg moet hierdoor in de toekomst 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. Waar dat kan stimuleren we onze woon-, zorg- en ondersteuningspartners elkaar op te zoeken. Ook moet hybride zorg de norm worden (mix van digitaal en fysiek aangeboden zorg en ondersteuning). Nieuwe mogelijkheden en innovaties (zoals digitale zorg, e-health, domotica en robotica) moeten er daarbij voor gaan zorgen dat zorg meer op de juiste plek en tijdsafhankelijk kan worden geleverd en de zelfredzaamheid onder inwoners groeit.

Woningaanpassingen nodig om tegemoet te komen aan de veranderende woonwensen

De bestaande woningvoorraad moet in de toekomst aansluiten op de vraag van onze inwoners. We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte. We zetten daarom in op versterking van de bestaande woningvoorraad. Hiermee willen we beschikken over voldoende geschikte woningen voor zelfstandig wonende huishoudens met een afnemende mobiliteit en/of groeiende zorgbehoefte. We zetten in op het levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad. We willen aanpassingen stimuleren over de gehele linie, dus zowel voor kopers, particuliere verhuurders als de woningcorporatie, gekoppeld aan een toegankelijke inrichting van de openbare ruimte.

Om dit te bereiken, hebben we de bewustwordingscampagne 'Lang Leve Thuis' opgezet. Bewoners kunnen gebruikmaken van onze gratis woningscan. Een van onze adviseurs komt bij hen langs om de situatie in kaart te brengen en een vrijblijvend persoonlijk advies te geven, afgestemd op hun woonwensen.

Dit advies beschrijft concreet welke stappen bewoners kunnen nemen om hun woning toekomstbestendig te maken.

Nieuwbouw stimuleren volgens criteria van Woonkeur (basis)

Bij nieuwbouw stimuleren we maximale aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid door in gesprek te gaan met initiatiefnemers om de woningen altijd volgens de richtlijnen van Woonkeur (basis) te ontwikkelen. Uitzondering hierop zijn goedkope woningen met een grens tot € 280.000 (bron: Regionale Woonvisie Hoeksche Waard, 2030).

Speerpunten uit de visie WWZ (2021)

De Visie Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) uit 2021 van de gemeente Hoeksche Waard richt zich op de toenemende vergrijzing, langer zelfstandig wonen, decentralisatie van de zorg en de complexiteit van de samenleving. Het doel is om ouderen en kwetsbare groepen volwaardig deel te laten uitmaken van de samenleving en dat zij zelfstandig kunnen wonen met goed georganiseerde ondersteuning en zorg nabij.

Doelen tot 2030 zijn dat er in Hoeksche Waard:

- een passende woning is voor iedereen;
- een omgeving uitnodigt tot zelfredzaamheid, maar ook preventie en ontmoeting stimuleert; en
- dat passende ondersteuning beschikbaar is voor wie dat nodig heeft.

Positieve gezondheid als nieuwe norm

Positieve gezondheid biedt een brede kijk op gezondheid. Het gaat verder dan enkel het ontbreken van klachten en gezondheidsproblemen. Ruimte voor de persoon en omgeving is belangrijk. Met zes dimensies kunnen mensen zelfstandig of samen met zorgverleners reflecteren op hun eigen gezondheid.



5.4 Wat gaan we doen?

Visie	Wat gaan we doen?
Ambitie is om de opgave ouderenhuisvesting in te lopen	• We gaan aan de slag met het vervolg van de kansenkaart en brengen in beeld welke acties nodig zijn. • We bouwen voldoende (nultreden)woningen voor ouderen van minimaal zestig vierkante meter en bij voorkeur met minimaal twee slaapkamers en een buitenruimte. We sturen op her- en bijprogrammeren van geclusterde en zorggeschikte woonvormen in lopende projecten en gebiedsontwikkelingen. Voor geclusterde woonvormen geldt dat er sprake moet zijn van een gezamenlijke ontmoetingsruimte (conform landelijke afspraken in het kader van ouderenhuisvesting). • Tot 2030 faciliteren we in elk van de veertien dorpen woonvormen die specifiek bedoeld zijn voor ouderen of andere doelgroepen. • We faciliteren de bouw van zorggeschikte woningen rondom intramurale zorglocaties in zowel de sociale verhuur als in de vrije sector. Deze woningen moeten er zijn voor inwoners die veel zorg nodig hebben. Naast nieuwbouw stimuleren we ook de transformatie en/of mutatie van bestaande seniorenwoningen naar zorggeschikte woningen. • Voor lopende projecten voor zorggeschikte woningen scherpen we het programma van eisen op maat aan, afgestemd op de specifieke doelgroep en context. • In de lokale prestatieafspraken leggen we met HW Wonen vast hoe de grondgebonden sociale huurvoorraad in Hoeksche Waard levensloopbestendiger en zorggeschikter gemaakt worden.
Kansen voor woonvormen met uitgangspunt van aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid op woningniveau	• We borgen de uitvoering van de 'Woonbalans': het instrument voor woningbouwplannen. Binnen dit instrument is het uitgangspunt dat vanaf dertig woningen 10% daarvan een bijzondere woonvorm inhoudt die aansluit bij de lokale woonwens, waarbij tenminste negen op de tien woningen een geclusterde woonvorm betreft. Ook komt in de Woonbalans terug dat we ontmoeting stimuleren, net als collectiviteit en het samenwonen van verschillende doelgroepen. Indien de 'Woonbalans' verder wordt uitgewerkt sluiten we aan bij de meest recente versie van dit instrument. • We stimuleren dat nieuwe woningen voldoen aan de Woonkeur basiscriteria, met uitzondering van koopwoningen tot €280.000 (dit is de verkoopprijs van goedkope koopwoningen, prijspeil 2025). • De gemeente zet in op de realisatie van woonzorgzones rondom (intramurale)zorgvoorzieningen. • We zetten de twee projectgroepen 'Basisvoorzieningen op orde' en 'Woonvormen WWZ' voort. Hierbinnen blijven we de samenwerking opzoeken met onze woon-, zorg- en welzijnspartners.

Tabel 6A: Uitgangspunten en bijbehorende actiepunten

Stec

Sterke sociale basis voor het stimuleren van veerkracht en zelfredzaamheid	• We sluiten aan bij de informatiecampagne uit de uitvoeringsagenda Wonen, welzijn en zorg (2023) om met bewoners in gesprek te gaan en bewustwording te creëren voor een passende woonvorm. • We benutten het expertteam netwerkwijken uit de uitvoeringsagenda wonen, welzijn en zorg (2023) om duurzame sociale verbindingen in wijken en dorpen te ondersteunen.
Hybride zorg meer en meer omarmen	• Realiseren stabiele en snelle internetverbinding; aanleg glasvezelnetwerk in de Hoeksche Waard.

Tabel 6B: Uitgangspunten en bijbehorende actiepunten

Stec

6 Een thuis voor iedereen

6.1 Wat zien we?

In het wetsvoorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) worden de maatregelen en doelen uit het Rijksprogramma 'een thuis voor iedereen' wettelijk verankerd. Dit betekent dat (conform het voorstel dat er nu ligt) gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma benoemen hoe ze invulling geven aan de vraag naar huisvesting van ouderen en andere aandachtsgroepen⁴. Daarbij moet ook de relatie met de noodzakelijke zorg en ondersteuning worden beschreven. Verder staat in het wetsvoorstel dat gemeenten verplicht worden om in een huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen voor een aantal verplichte urgentiecategorieën⁵. We sorteren voor op de wet waar kan.

Ouderen zijn verreweg de grootste aandachtsgroep

In onze gemeente stromen circa zestig inwoners, behorend tot de aangewezen aandachtsgroepen, jaarlijks uit naar zelfstandig wonen. Binnen de aangewezen aandachtsgroepen zijn ouderen verreweg de grootste groep in de gemeente Hoeksche Waard. Bovendien wordt deze groep de komende jaren groter. Richting 2040 stijgt het aantal huishoudens van 74 jaar en ouder in de gemeente Hoeksche Waard met 56% (ten opzichte van 2023, bron: Woningmarktonderzoek Springco, 2024). Het aandeel empty-nesters (55-74 jaar) zal tot 2030 stijgen en uiteindelijk een stabiel patroon (en lichte daling) laten zien. Deze grote woon- en zorgopgave moet vooral lokaal opgevangen worden. Deze mensen wonen nu namelijk al in Hoeksche Waard (en worden hier ouder) en de verhuisgeneigdheid en -afstand van ouderen is beperkt. In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe we deze opgave handen en voeten willen geven.

Andere aandachtsgroepen ook relevant, maar spelen regionaal

De woon- en zorgopgaven van de andere aandachtsgroepen is in gemeente Hoeksche Waard in absolute termen een stuk kleiner, maar daarmee niet minder belangrijk. Zo is er een wachtlijst voor Beschermd Wonen (BW)-plekken inclusief 24/7 verblijf (bron: Visual zorglandschap BW (regio), najaar 2024) en voor maatschappelijke opvang, vooral voor de leeftijden 18 tot en met 27 jaar (bron: Visual zorglandschap MO (regio), najaar 2024). Steeds geldt: hoe kleiner en kwetsbaarder de doelgroep, hoe specialistischer de benodigde zorg. Daarom zal de zorg voor deze aandachtsgroepen door en soms over onze gemeentegrenzen heen vloeien. Regionaal optrekken is nodig en gebeurt al.

	Omvang	Uitstroom
1. Ouderen	20.865 (65-plussers in 2022)	-
Aandachtsgroepen met voornamelijk een zorgvraag		
2. Wlz-cliënten (u)	47 (1 januari 2025)	26 medisch urgenten (2024)
3. Beschermd wonen (u)	0	6 (in 2022)
4. Jeugdhulp met verblijf (u)	n.b.	25 (uitstroom uit intramuraal verblijf in 2022)
5. Forensische zorg (u)	n.b.	n.b.
6. Maatschappelijke opvang (u)	6 (1 januari 2025)	*
7. Mantelzorgers (u)	2.500 totaal (1 januari 2025)	-
8. Mantelzorgontvangers (u)	9 mantelzorg urgenten (2024)	-
Aandachtsgroepen met voornamelijk een huisvestingsvraag		
9. Uitstroom detentie ≥ 3 maanden (u)	-	12 (in 2021)
10. Stoppende sekswerkers (u)	n.b.	n.b.
11. Statushouders	274 (taakstelling 1* + 2* helft 2024 en resterend uit 2023)	-
12. Oekraïense vluchtelingen	380 totaal; 430 met gastgezinnen-bewoners (sinds sept. 2023)	-
13. Arbeidsmigranten	430 (in 2022)**	-
14. Studenten	3.600 waarvan 3.410 thuiswonend (in 2022)	-
15. Woonwagenbewoners	22 standplaatsen (in 2022); met circa 45 bewoners.	-

Tabel 7: Overzicht omvang en uitstroom aandachtsgroepen

Overzicht urgentie- en aandachtsgroepen gemeente Hoeksche Waard (09-09-2024); Woonwagenstandplaatsen in Nederland Herhaalmeting 2023 (Companen) en Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen (geraadpleegd in maart 2025)

* Vanuit de Wmo zijn vijftien mensen in de gemeente Hoeksche Waard uitgestroomd naar een zelfstandige woning. Vooralsnog is onbekend welke personen hiervan uitstromen uit bijvoorbeeld de maatschappelijke opvang of beschermd wonen.

** Betreft alleen arbeidsmigranten met een Europese achtergrond waarvan 195 op basis van RNI en 230 op basis van BRP in beeld gebracht.

*** Huidige huisvestingsverordening gaat in op de volgende categorieën: sociaal urgenten, medisch urgenten en mantelzorg urgenten. Sociaal urgenten zijn er dertig in 2024, maar geen aangewezen urgentie-categorie door het Rijk.

⁴Dit zijn: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen, woningzoekenden na (jeugd)detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners.

⁵Dit zijn: mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking, of psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit instellingen, mantelzorgers- en ontvangers en uitstappende sekswerkers.

6.2 Wat horen we?

Spreiding en clustering van aandachtsgroep verschilt per doelgroep en locatie. Spreiding zorgt voor meer balans tussen dragers en vragers wat positief kan zijn voor de leefbaarheid. Tegelijkertijd kan enige clustering voordelen hebben voor begeleiding en ondersteuning. Steeds moet ook goed gekeken worden naar de locatie.

- Grotere kernen zijn naar verwachting geschikter dan kleinere dorpen vanwege aanwezige voorzieningen. Integratie in de gemeenschap is lastig te sturen, maar niet minder belangrijk. Inwoners geven aan het als hun plicht te zien om naar elkaar om te kijken en geven aan bij te willen dragen aan informele zorg.

Integraal Zorg Akkoord (IZA)

Het Integraal Zorg Akkoord is gericht op de transformatie in zorg en welzijn. Het doel is om deze voor alle Nederlanders toegankelijk, kwalitatief goed en betaalbaar te houden. Het uitgangspunt is: passende zorg en ondersteuning, samen met de patiënt, op de juiste plek en met de nadruk op (positieve) gezondheid. Het Rijk, landelijke patiëntenverenigingen, gemeenten, zorgverzekeraars, huisartsen en zorginstellingen maakten voor de komende jaren afspraken om dit mogelijk te maken. Momenteel is de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit het IZA verband gestapt. Dit maakt het belangrijk om ontwikkelingen te monitoren voor de impact hiervan op onze gemeente.

Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA)

Integraal samenwerken vanuit gezondheidszorg, sociaal domein en fysieke inrichting is nodig om de gezondheid van inwoners te bewaken, beschermen en bevorderen. Het Gezond en Actief Leven Akkoord (begin 2023 opgesteld door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, gemeenten, GGD'en en zorgverzekeraars) is gericht op een integrale lokale en regionale aanpak op het gebied van preventie, gezondheid en sociale basis. Het doel is een gezonde generatie in 2040 met weerbare mensen die kunnen opgroeien, leven, werken en wonen in een gezonde leefomgeving (positieve gezondheid), waarin sprake is van een sterke sociale basis.

6.3 Wat zijn onze uitgangspunten?

Afspraken op regionaal niveau maken voor huisvesting van aandachtsgroepen

De huisvesting van aandachtsgroepen (exclusief ouderen) is vooral een regionaal vraagstuk. Niet iedere gemeente heeft namelijk (voldoende) passend woon- en/of zorgvastgoed voor iedere aandachtsgroep; dit kan ook niet. Deze opgave moet daarom niet gezien worden in een lokaal vacuüm, maar moet in de bredere regio opgepakt worden. Op regionaal niveau (regio Zuid-Hollandse Eilanden) is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Hoeksche Waard, Goeree-Overflakkee, Nissewaard en Voorne aan Zee. Binnen dit samenwerkingsverband moeten afspraken gemaakt worden over de verdeling en huisvesting van aandachtsgroepen. Voor de aandachtsgroep woonwagenbewoners hebben we specifiek beleid opgesteld, namelijk 'Woonwagen en standplaatsenbeleid Hoeksche Waard 2022'.

Een fijne woonplek voor iedereen stimuleren: evenwichtig en gespikkeld

In onze gemeente moeten aandachtsgroepen fijn kunnen wonen. Het vinden van een geschikte woning is namelijk (juist) voor kwetsbare inwoners lastig. Zeker in de huidige woningmarkt kunnen zij vaak niet zelf voorzien in een betaalbare en geschikte woning. Om goede afspraken te kunnen maken is een gemeenschappelijk regionaal (cijfermatig) kader belangrijk. Op basis daarvan kunnen afspraken gemaakt worden. We vinden het belangrijk dat vooral wordt gekeken naar een passende kwalitatieve verdeling. Dit betekent dat er aandacht moet zijn voor de juiste aandachtsgroep op de juiste plek. Alleen zo kunnen we er met zijn allen voor zorgen dat passende woningen beschikbaar komen, doorstroming vanuit instellingen op gang komt, zorgvastgoed optimaal benut wordt en iedereen zich thuis voelt.

6.4 Wat gaan we doen?

Visie	Wat gaan we doen?
Afspraken op regionaal niveau nodig voor huisvesting aandachtsgroepen	- Op regionaal niveau maken we afspraken rondom wonen en zorg voor aandachts- en urgentiegroepen. - We monitoren de behoeften per aandachtsgroep en creëren duidelijkheid over de omvang, gewenste woonvormen, benodigde ondersteuning en geschikte locaties.
We zorgen voor een fijne woonplek voor iedereen, evenwichtig en gespikkeld	- We actualiseren de huisvestingsverordening en het urgentiedraaiboek, zodat we urgentiegroepen met voorrang een woning kunnen toewijzen, en maken de mogelijkheid van een regionale huisvestingsverordening voor lokale inpassing inzichtelijk. - We sluiten aan op het Nationaal Actieplan Dakloosheid, met focus op preventie en het uitgangspunt ‘eerst een woning, dan herstel’. - We sluiten aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het EHRM en het onderzoek van de Nationale Ombudsman, en zorgen ervoor dat woonwagengebruikers, indien nodig, binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats. - We realiseren ongeveer vijftien extra toekomstbestendige woonwagengebruikersplaatsen in de gemeente, verdeeld over drie tot vijf locaties. - We onderzoeken of er behoefte is aan beleid voor de huisvesting van tijdelijke werknemers, met als doel te bepalen of het opstellen van een vestigingsbeleid en/of het sluiten van een convenant met ondernemers (werkgevers van arbeidsmigranten) in de gemeente noodzakelijk is. - We sluiten aan bij de halfjaarlijkse opgave voor de huisvesting van statushouders, werken samen met onze partners en maken prestatieafspraken met woningcorporaties over de toewijzing.

Tabel 8: Uitgangspunten en bijbehorende actiepunten

Stec

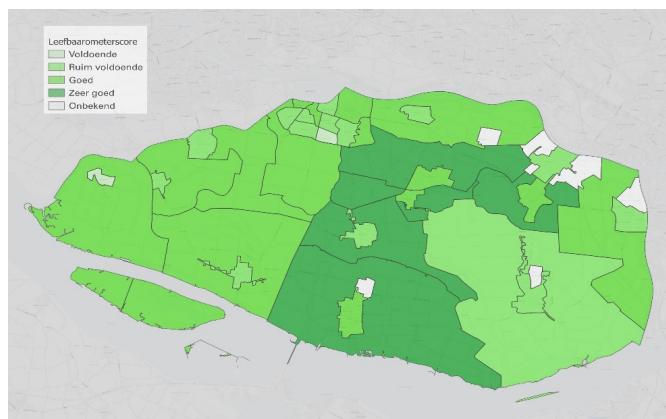
7 Verdieping op onze dorpen

7.1 Wat zien we?

In 2030 vormt de Hoeksche Waard met veertien dorpen en 37 buurtschappen een vitale gemeente waar het voor iedereen prettig wonen is en waar iedereen zo lang mogelijk kan meedoen in de samenleving. De dorpen en buurtschappen in de Hoeksche Waard verschillen van elkaar. Ieder dorp en buurtschap heeft zijn eigen kwaliteit en draagt op eigen wijze bij aan het aantrekkelijk wonen in de Hoeksche Waard en een goede kwaliteit van leven. Voorzieningen kunnen niet in alle veertien dorpen in gelijke mate aanwezig zijn. We voeren beleid met een dorpsgericht karakter: in ieder dorp is een aanbod aan voorzieningen nodig dat passend is bij de omvang van het dorp en de behoefte van de inwoners.

Draagvlak voor voorzieningen in de regio staat onder druk

De mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen van de inwoners hangt niet alleen af van de woning zelf. Ook de kwaliteit van de woonomgeving speelt een belangrijke rol in het bepalen van de leefbaarheid. Denk hierbij aan het type voorzieningen, lokale geluidsbelasting en mate van veiligheid. De Leefbaarometer is een instrument van het Rijk dat op basis van deze kenmerken een inschatting geeft van de leefbaarheid. Hieruit blijkt dat de leefbaarheid in Hoeksche Waard gemiddeld een ‘ruim voldoende’ scoort (bron: Leefbaarometer, 2025).



Figuur 8: Leefbaarometer Hoeksche Waard

Leefbaarometer (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025)

Als we kijken naar de onderliggende dimensies, zien we een kleine positieve afwijking op het aspect overlast en onveiligheid. De woningvoorraad, fysieke leefomgeving en sociale samenhang scoren gemiddeld. 'Voorzieningen' scoren echter negatief op basis van de Leefbaarometer. Op basis van het principe van de vijftienminutenstad, waarbij alle basisvoorzieningen binnen vijftien minuten lopen of fietsen bereikbaar moeten zijn, scoren sommige locaties in de gemeente laag, wat samenhangt met de grote schaal van het eiland. Dit onderstreept het belang van een zorgvuldige afstemming van voorzieningen op de behoeften van zowel bestaande als nieuwe bewoners van de Hoeksche Waard.



Figuur 9: Leefbaarometer Hoeksche Waard opgesplitst naar dimensies*

Leefbaarometer (2025, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2025)

* In deze figuur wordt de afwijking ten opzichte van het landelijk gemiddelde getoond voor de totaalscore en voor de afzonderlijke dimensies in standaarddeviaties.

7.2 Wat horen we?

Verantwoordelijkheid voor leefbaarheid wordt al genomen. Inwoners tonen initiatief, vooral via verenigingen.

- **Hoger bouwen nodig in de kernen, rekening houdend met de openbare ruimte.** Meerlaagse bebouwing in bestaande kernen is noodzakelijk voor het benutten van de ruimte, maar moet zorgvuldig worden geïntegreerd met de kwaliteit van de openbare ruimte.
- **Het ontwikkelen van gebiedsgerichte programma's per dorp is cruciaal** voor een toekomstbestendige en duurzame gemeente. Het is belangrijk om deze programma's bij de dorpen zelf en specifieke doelgroepen op te halen en te toetsen. Denk aan het extra betrekken van de jongeren.
- **Bouwen in de bebouwde kom heeft prioriteit** om het landschap te sparen. Tegelijkertijd noemen bewoners dat bouwen aan de dorpsrand ook aantrekkelijk is.

- **Verantwoordelijkheid voor leefbaarheid wordt al genomen.** Inwoners tonen initiatief, vooral via verenigingen. In grote dorpen is sociale cohesie vaak zwakker; daar is extra inzet nodig.
- **Woningbouwdifferentiatie in de dorpen is interessant.** Denk aan familiewoningen op het erf tot een 'straatje erbij'.

7.3 Wat zijn onze uitgangspunten?

Een gebiedsgerichte aanpak van voorzieningen is wenselijk

Zowel voor jong als voor oud, vereist een leefbare gemeente een toereikend voorzieningenniveau dat aansluit op de toekomstige behoeften van inwoners. De uitdaging is om deze voorzieningen zo vorm te geven dat ze toegankelijk zijn voor iedereen en tegelijkertijd ontmoeting en verbinding tussen bewoners stimuleren.

Voor 2030 streven we naar goede basisvoorzieningen in alle veertien dorpen. Het gaat hierbij specifiek om een huisarts en een winkel voor de dagelijkse boodschappen. We faciliteren deze voorzieningen in de dorpen, in of nabij het centrum en dichtbij de levensloopbestendige woningen. Woningen voor de doelgroep liggen bij voorkeur dichtbij (bijvoorbeeld binnen vierhonderd meter) van deze basisvoorzieningen. Niet alleen de voorzieningen zijn toegankelijk, maar ook de routes ernaartoe. Voor de basisvoorziening geldt dat er een voorkeur is voor fysieke aanwezigheid in het dorp. In ieder geval geldt dat er een goed (mobiel) alternatief moet zijn, zoals een haal- en brengservice.

Naast goede basisvoorzieningen beschikken alle veertien dorpen van de Hoeksche Waard in 2030 ook over een laagdrempelige ontmoetingsplek, voor en door inwoners. Een plek waar iedereen welkom is om deel te nemen en actief bij te dragen. Het kan daarbij gaan om initiatieven van zowel bewoners(groepen), zoals een buurthuis of een kerk, als van zorg- en welzijnsorganisaties, zoals een bibliotheek en een sportkantine.

We gaan uit van maatwerk per dorp, waarbij de vraag van de inwoners centraal staat. Daarnaast houden we rekening met de relatie tot verschillende maatschappelijke opgaven in het dorp of wijk, waaraan een ontmoetingsplek een positieve bijdrage kan leveren. Verder houden we rekening met de financiële haalbaarheid bij realisatie of beheer van deze ontmoetingsplekken. We brengen de bestaande ontmoetingsplekken in kaart.

Winkelaanbod binnen de hoofdstructuur van de detailhandelsvisie

Op het gebied van detailhandel is de centrale ambitie van de Detailhandelsvisie (2021) van kracht: het op peil houden van de consumentenverzorging van de leefbaarheid in kernen. Door een heldere en evenwichtige detailhandelsstructuur, waarbij elk winkelgebied op basis van haar eigen profiel een eigen functie binnen de hoofdstructuur heeft.

Bouwen dichtbij zorglocaties en naar behoefte per kern

We realiseren nieuwbouw voor ouderen rondom intramurale zorglocaties voor inwoners die veel zorg nodig hebben. Dit doen we bij voorkeur in Oud-Beijerland, Numansdorp, Puttershoek en 's Gravendeel, zowel in de sociale als in de vrije sector. Deze omzetting van vastgoed doen we samen met inwoners en mantelzorgers. We starten met het inventariseren van het bestaande vastgoed rondom de locaties en onderzoeken welke mogelijkheden er zijn. Belangrijk hierbij is dat mensen ook gebruik gaan maken van de sociale steunstructuur. We onderzoeken de mogelijkheden om pre-mantelzorgwoningen te realiseren in de Hoeksche Waard.

Woningen moeten aansluiten bij wat onze inwoners nodig hebben. Het uitgangspunt is daarom bouwen naar behoefte. Voor de vijf grootste kernen ziet dit er als volgt uit (zie Tabel 9).

Kern	Behoefte (won.)
Oud-Beijerland	2.390
Strijen	230
Numansdorp	265
's Gravendeel	250
Puttershoek	285

Tabel 9: Woningbehoefte en programmering naar kern in aantallen woningen

Woningbouwprogrammering 2025-2034 (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

7.4 Wat gaan we doen?

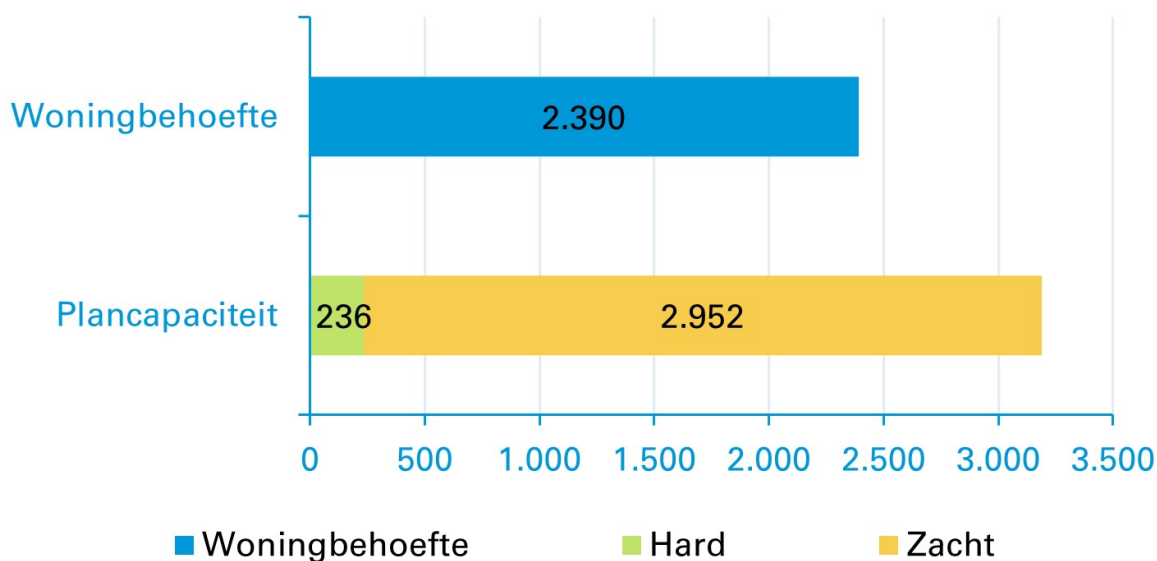
Een gebiedsgerichte aanpak is wenselijk	• We faciliteren voorzieningen in dorpen, passend bij de omvang van het dorp, het dorpsbudget en ons bredere economische beleid. We onderzoeken of een verdieping op dorpsniveau passend is in ons gemeentebrede economische beleid. • In de buurtschappen houden we als gemeente niet actief voorzieningen in stand. We streven ernaar mee te werken aan initiatieven uit de dorpen, wanneer er voldoende vraag naar is.
Winkelaanbod binnen de hoofdstructuur van de detailhandelsvisie	• We concentreren het winkelaanbod binnen de hoofdstructuur van de detailhandelsvisie. Ontwikkelingen hierbuiten zijn niet toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat een dergelijk initiatief van meerwaarde is voor de omgeving. • Terughoudend faciliteren we nieuwe winkelmeters, met focus op het behoud van vitale centra en de bestaande winkelstructuur. • De detailhandelsraad brengt een oordeel uit over (ruimtelijke) detailhandels- en centrumontwikkelingen die niet passen in bestaande regelgeving. • Voor grotere winkelgebieden wordt, waar nodig, ingezet op het transformeren van de winkelfunctie aan de randen van het centrumgebied.

Tabel 10: Uitgangspunten en bijbehorende actiepunten

Stec

8 Verdieping: Oud-Beijerland

Oud-Beijerland vormt het historische centrum van onze gemeente en telt in totaal 24.860 inwoners en 10.620 huishoudens (bron: CBS, 2024). Hiermee is Oud-Beijerland het grootste dorp van de Hoeksche Waard. Het woonmilieu van Oud-Beijerland kenmerkt zich als een laagbouw woonwijk. Het dorp heeft een levendig verenigingsleven en vervult van oudsher een regiofunctie op het gebied van wonen, winkelen, werken, onderwijs, zorg en sport. Er zijn ontmoetingslocaties en huisartsen. We zetten ons actief in om deze belangrijke functie te behouden en verder te versterken. We gaan in Oud-Beijerland samen met inwoners, ondernemers en zorgorganisaties aan de slag om de omgeving rondom basisvoorzieningen uitnodigend en toegankelijk te maken. We gaan onderzoeken hoe de inrichting van buitenruimte zou kunnen ondersteunen om sociaal contact tussen buurtgenoten te versterken. Hier passen we de inrichting op aan.



Figuur 10: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit Oud-Beijerland

Woningbouwprogrammering 2025-2034 (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

* De woningbehoefte is vastgesteld tot en met 2032, terwijl de plancapaciteit in de figuur doorloopt tot 2034. Dit betekent dat de woningbehoefte voor het jaar 2033 nog bij de totale woningbehoefte komt.

In totaal heeft Oud-Beijerland een woningbouwprogrammering van 3.188 woningen tot 2034 (bron: Woningbouwprogrammering 2025-2034). De woningbehoefte van Oud-Beijerland tot en met 2032 ligt lager, namelijk op 2.390 woningen. We hebben met deze reden gekozen voor een initiatievenstop voor Oud-Beijerland in 2025.

Bouwen voor ouderen

In Oud-Beijerland is 23% van de inwoners 65 jaar of ouder. Daarnaast bevindt 27% van de inwoners zich momenteel in de leeftijdscategorie 45 tot 65 jaar, wat betekent dat een aanzienlijk deel in de toekomst zal doorstromen naar de oudste leeftijdsgroep. Met het oog op deze ontwikkeling worden er relatief veel seniorenwoningen gerealiseerd. In totaal gaat het om 1.327 seniorenwoningen (peildatum november 2024), waarvan:

- 797 nultredenwoningen
- 376 geclusterde woningen
- 154 geclusterde zorgwoningen

Uitbreidingslocatie Stougjeswijk

Het gebied tussen de Stougjesdijk en de N217 in Oud-Beijerland is aangewezen als uitbreidingslocatie. Hier ontwikkelen we de komende vijftien jaar stapsgewijs een nieuw woon- en leefgebied. Het is de bedoeling dat de wijk jaarlijks met honderd tot 150 woningen groeit. Het streven is dat de R-net-busbaan er bij de oplevering van de eerste woningen in 2027 ligt. In 2040 worden naar verwachting de laatste woningen opgeleverd en is Stougjeswijk helemaal af.

Stougjeswijk wordt een toekomstbestendige en duurzame wijk met verschillende soorten woningen. Er komen appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen, zowel in het koop- als huursegment. Deze woningen zijn geschikt voor verschillende groepen woningzoekenden; starters, gezinnen, jongeren en ouderen. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat bewoners elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten. Daarnaast komen er verschillende voorzieningen in de wijk, zoals een buurtcentrum, een school en spelen en recreatieplekken. Het totale programma voor Stougjeswijk bestaat uit 2.485 woningen met als uitgangs-

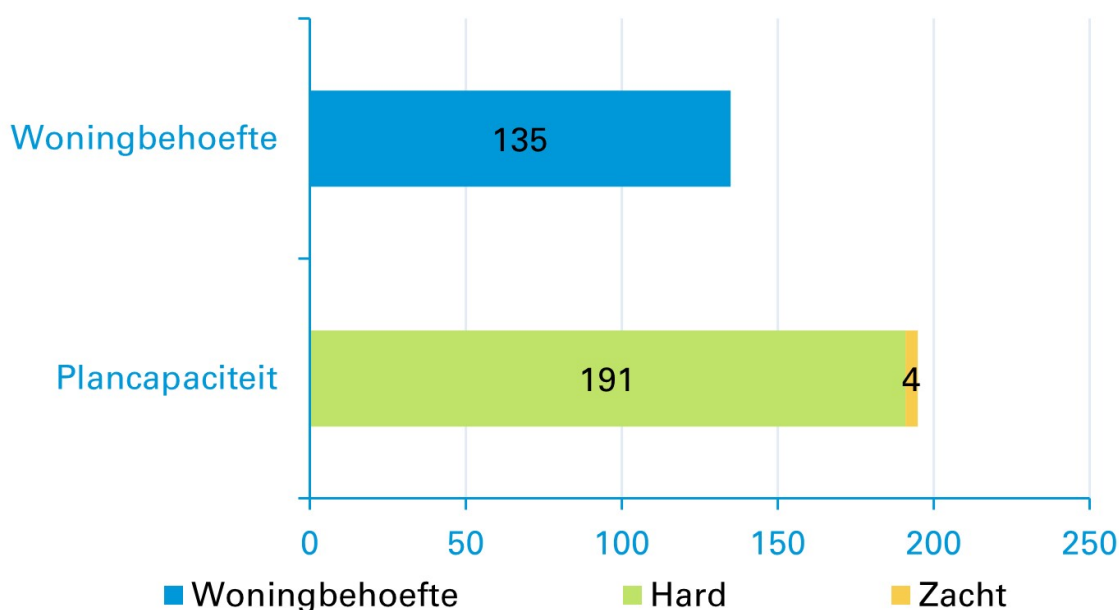
punt dat twee derde deel betaalbaar is en 30% sociale huur en 10% bijzondere woonvormen betreffen (honderd zorggeschikte woningen, zes woonwagens en 142 geclusterde woonvormen).

9 Verdieping: Strijen

Strijen kent een dorps woonmilieu, met circa 9.110 inwoners en 4.065 huishoudens (bron: CBS, 2024). De kern heeft verschillende voorzieningen waaronder scholen, detailhandel, horeca, een museum en verblijfsrecreatie en is omringd door landelijk gebied. Er is een ontmoetingslocatie, echter functioneert deze nog niet op het vereiste niveau. Daarnaast zitten we op dit moment in de verkenningsfase voor een huisarts. Strijen is aantrekkelijk voor gezinnen. In totaal behoort 33% van de inwoners in Strijen tot deze huishoudensgroep (bron: WBO Hoeksche Waard 2024). Daarna komen empty-nesters (55-74 jaar) het meeste voor (30%). De groep met een leeftijd boven de 55 is erg groot vergeleken met gezinnen of middelbare en jonge huishoudens. Dit zal in de toekomst verder stijgen, waarbij ouderen ook steeds ouder worden.

Dit betekent dat de vraag naar meergezinswoningconcepten hoger wordt. Dit hoeft niet per se een appartementencomplex te zijn. Een hofjeswoning zoals in knarrehoven is ook iets wat onder een meergezinswoning valt, zonder dat het aan het dorps karakter inlevert. We zien een grote vraag voor koopwoningen en sociale en middeldure huurwoningen voor meergezinswoningen. In totaal heeft Strijen een woningbouwprogrammering van 195 woningen. De totale vraag naar nieuwe woningen in Strijen is tot en met 2032 is lager, namelijk circa 135 woningen. We hebben met deze reden gekozen voor een initiatievenstop voor Strijen in 2025. Op dit moment zijn er twee woningbouwprojecten in Strijen: Land van Essche III en Sportlaan (Veldspring).

In Strijen bestaan netwerkgestuurde initiatieven, in de praktijk ook wel Bewonersgestuurde Wijkontwikkeling (BHW) genoemd. We willen de kennis bundelen met de kernen Numansdorp en Zuidwijk, waar deze initiatieven ook bestaan en als vliegwielen voor nieuwe planvorming gebruiken. Dit betekent niet alleen het samenbrengen van expertise, maar ook het actief promoten van de aanwezige kennis, zodat deze benut kan worden voor nieuwe initiatieven en aanverwante projecten. Met de netwerkgestuurde initiatieven willen we komen tot duurzame verbindingen in de wijk/het dorp, waardoor kansen en groei ontstaat.



Figuur 11: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit Strijen

Woningbouwprogrammering 2025-2034 (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

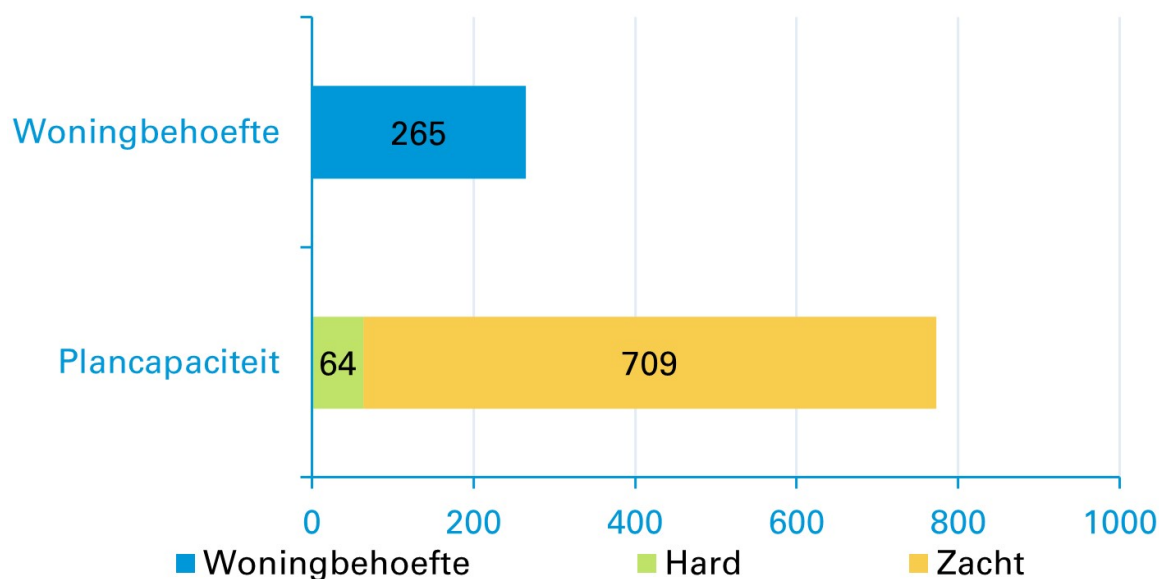
* De woningbehoefte is vastgesteld tot en met 2032, terwijl de plancapaciteit in de figuur doorloopt tot 2034. Dit betekent dat de woningbehoefte voor het jaar 2033 nog bij de totale woningbehoefte komt.

10 Verdieping: Numansdorp

De afgelopen decennia ontwikkelde Numansdorp zich tot een levendig dorp. Het dorp, gelegen nabij de A29 en Hollands Diep, heeft circa 9.730 inwoners en 4.300 huishoudens (bron: CBS, 2024). Het verenigingsleven bloeit rijkelijk, er is een gezellig centrum en een prachtige haven. Numansdorp staat nooit stil en er zijn veel voorzieningen, zoals supermarkten, restaurants, tandartsen, huisartsen, een apotheek en ontmoetingsplekken. De landelijke omgeving met prachtige natuur en het dorpse karakter zorgen ervoor dat inwoners met plezier wonen, winkelen en recreëren. De saamhorigheid in het dorp is groot. Er spelen diverse ontwikkelingen op het gebied van recreatie, wonen en sport. Deze ontwikkelingen zijn heel goed voor het dorp. Ze zijn nodig om het dorp levendig te houden zoals het is. Om alle ontwikkelingen in goede banen te leiden is het Ontwikkelbeeld Numansdorp tot stand gekomen.

De opgaven die nu urgent zijn gaan vooral over de verkeersproblemen (bron: Ontwikkelbeeld Numansdorp). Wat betreft het behoud en versterken van de vitaliteit van het dorp gaat het vooral om het draagvlak van voorzieningen te behouden/vergroten en het vasthouden van een divers opgebouwde bevolkingssamenstelling. Er komen in Numansdorp relatief veel gezinnen voor, namelijk 34% van het totaal aantal huishoudens. Hierna komen de empty-nesters (55-74 jaar, 30%). De groep 55-plussers is groot vergeleken met gezinnen of jonge en middelbare huishoudens. Deze inwoners zullen ouder wonen en hebben een wens om, ook als ze minder vitaal zijn, binnen hun eigen dorp te wonen.

De totale vraag naar nieuwe woningen in Numansdorp tot en met 2032 is circa 265 nieuwbouwwoningen. De grootste vraag zit in de appartementen. Dit kan in de vorm van hofjeswoningen, gestapeld of rug aan rug. Het doel is om woningen te bouwen voor verschillende inkomensgroepen. Er is behoefte aan zowel koop- als (sociale)huurwoningen. Door specifiek voor ouderen te bouwen komen er woningen vrij voor gezinnen. Het doorstromen van deze doelgroep naar appartementen zal een positief effect hebben op de vitaliteit van het dorp. Om dit te bevorderen bouwen we huisvesting voor ouderen rondom intramurale voorzieningen. Ook stimuleren we innovatieve woonvormen in Numansdorp, zoals de gebiedsontwikkeling Bomenbuurt. Op dit moment zijn er fors meer woningbouwplannen dan er behoefte is, namelijk voor 770 woningen. We hebben daarom voor 2025 gekozen voor een initiatievenstop voor deze kern.



Figuur 12: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit Numansdorp

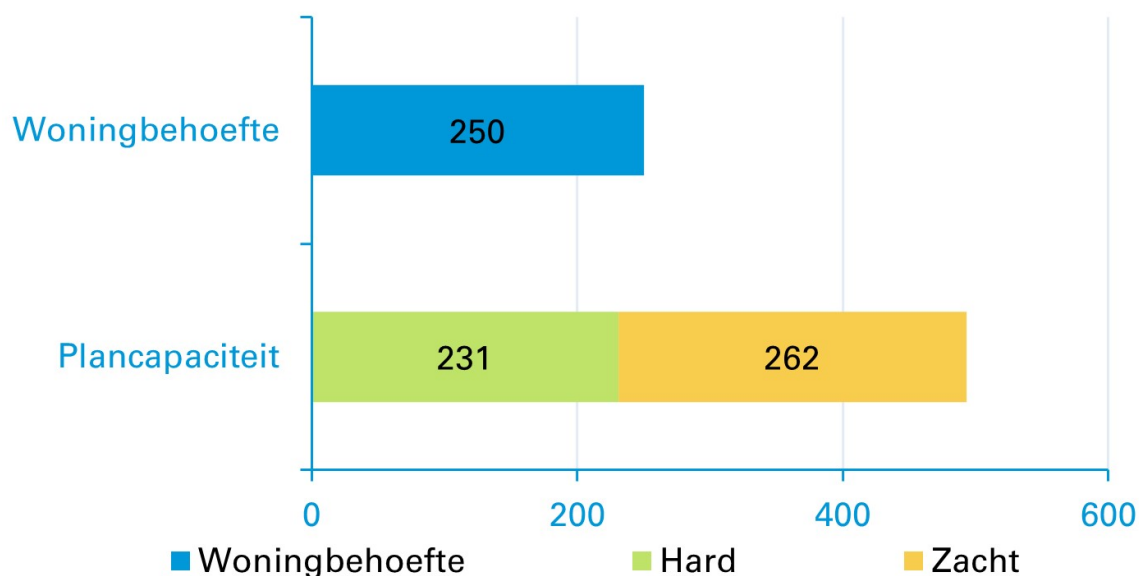
Woningbouwprogrammering 2025-2034 (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

* De woningbehoefte is vastgesteld tot en met 2032, terwijl de plancapaciteit in de figuur doorloopt tot 2034. Dit betekent dat de woningbehoefte voor het jaar 2033 nog bij de totale woningbehoefte komt.

11 Verdieping: 's Gravendeel

's Gravendeel kent een dorps woonmilieu, met circa 9.195 inwoners en 4.000 huishoudens (bron: CBS, 2024). De kern ligt dichtbij Dordrecht, de A16, heeft voldoende voorzieningen (waaronder een ontmoetingsruimte en huisarts) en het landelijk gebied is nabij. Het is daardoor aantrekkelijk voor onder andere gezinnen. Zij vormen 33% van de huishoudens. Hierna komen de empty-nesters (55 tot 74 jaar, 29%). Het aandeel 55-plussers, vooral de groep 75-plussers, zal in de toekomst groter worden. Het bedienen van deze doelgroep om door te stromen zal de vitaliteit van het dorp ten goede komen. Hiervoor zetten we in op het bouwen van huisvesting rondom intramurale locaties, waarbij inwoners gebruik kunnen maken van de aanwezige fysieke, sociale en digitale netwerken.

De totale vraag naar nieuwe woningen in 's-Gravendeel is tot en met 2032 circa 250 nieuwbouwwoningen. In totaal heeft 's Gravendeel een woningbouwprogrammering van 493 woningen, met harde plannen voor 231 woningen. De huidige projecten zijn Dorp aan het water, 's Gravendeel-West fase 1 en 2, Strijensedijk/Bosserstraat en Villa Linteis. We zetten in op een gevarieerd bouwprogramma. De nadruk ligt op sociale huurwoningen en koopappartementen. Hiervoor is momenteel een grote vraag, terwijl er weinig aanbod voor is.



Figuur 13: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit 's Gravendeel

Woningbouwprogrammering 2025-2034 (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

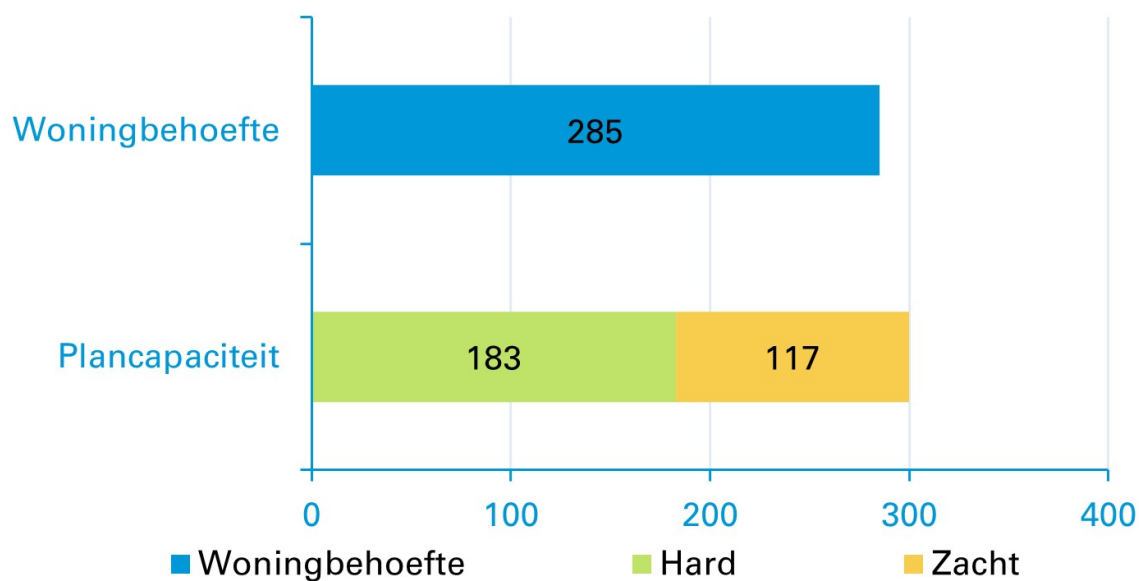
* De woningbehoefte is vastgesteld tot en met 2032, terwijl de plancapaciteit in de figuur doorloopt tot 2034. Dit betekent dat de woningbehoefte voor het jaar 2033 nog bij de totale woningbehoefte komt.

12 Verdieping: Puttershoek

Puttershoek heeft een dorps woonmilieu. Er wonen circa 7.420 inwoners en 3.190 huishoudens (bron: CBS, 2024). De veerhaven Puttershoek is een prachtige haven met een rijke historie. De haven is echter toe aan een grondige renovatie. De kademuren en bestrating worden momenteel aangepakt. De kern heeft een aantal belangrijke voorzieningen. Hoewel er een ontmoetingsruimte aanwezig is, functioneert deze momenteel nog niet aan het vereiste niveau. Er is daarnaast nog geen huisarts aanwezig. Hier lopen momenteel wel verkenningen voor.

In Puttershoek wonen veel gezinnen en empty-nesters. Het aandeel senioren zal de komende jaren toemen. De totale woonbehoefte in Puttershoek is tot en met 2032 circa 285 woningen. Er zijn momenteel plannen voor in totaal 300 woningen, met harde plannen voor 183 woningen. Projecten zijn onder meer de Waterborg, Herontwikkeling Alcazar, Laning 1, Princessehof, Rustenburgstraat en Schouteneinde 54.

In Puttershoek ontstaat meer behoefte naar sociale, middeldure en dure huur- en koopappartementen (met name door de empty-nesters en senioren). Ook de vraag naar goedkope en duurdere grondgebonden koopwoningen stijgt licht (door gezinnen), net als de vraag naar grondgebonden huurwoningen. Door naast deze grondgebonden woningen ook in te zetten op het ontwikkelen van appartementen zetten we in op doorstroming van senioren. Zo kunnen zij ruimte maken voor gezinnen.



Figuur 14: Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit 's Puttershoek

Woningbouwprogrammering 2025-2034 (2025). Bewerking Stec Groep (2025)

* De woningbehoefte is vastgesteld tot en met 2032, terwijl de plancapaciteit in de figuur doorloopt tot 2034. Dit betekent dat de woningbehoefte voor het jaar 2033 nog bij de totale woningbehoefte komt.