Woon- en transformatievisie Gorinchem

Een bruisende creatieve groene stad

GEMEENTE
GORINCHEM

26 oktober 2019

Definitief





DATUM	26 oktober 2019
TITEL	Woon- en transformatievisie Gorinchem
ONDERTITEL	Een bruisende creatieve groene stad
OPDRACHTGEVER	Gemeente Gorinchem
AUTEUR(S)	Bram Klouwen (Companen)
PROJECTNUMMER	512.102
STATUS	Definitief

Inhoud

Wonen in Gorinchem in 2032		4
1	De nieuwe Gorinchemse woon- en transformatievisie	6
2	Visie: gelukkig wonen in Gorinchem	10
3	Open woonstad	14
4	Een woning voor iedereen	19
5	Een veilige, leefbare en zorgzame omgeving	23
6	Duurzame kwaliteit van wijken en woningen	27
7	Afwegingskaders	31

Wonen in Gorinchem in 2032

Met de light-rail kom ik aan in Gorinchem, de stad die zich tien jaar geleden met de IBA[1]-Gorinchem op de kaart heeft gezet. Op het stationsplein stap ik uit; een prettige bruisende plek waar ik bij de Barista snel een kop koffie neem. Op de hoek van het plein ontgrendel ik een leenfiets om de stad te verkennen. Ik fiets via de Schelluinse-Allee naar het westen. Voor me zie ik een bijzondere wijk opdoemen. Wat een variatie aan woningen, in hout-skeletbouw, woongroepen, met de nodige ateliers. Ik denk even aan Campden Town in Londen, waar ook die combinatie is van bruisende creatieve stedelijke activiteiten. Eigenlijk ben ik het meest benieuwd naar de oude wijken van de stad. Ik heb veel over de nieuwe architectuur in die wijken gehoord. Ik steek daarom de light-rail over, en zie de vermaarde Gildenwijk voor me. Ooit was dit een traditionele wijk met de nodige flats. Toch zie je dat nog wel. Je ervaart nog altijd een sfeer van ‘doe maar gewoon’. Maar als je even verder kijkt, zie je de vernieuwing die in de wijk is geweest. Als ik een bewoner aanspreek, vertelt zij trots dat zij al dertig jaar in de wijk woont. De laatste jaren zijn zij koploper verduurzaming geworden. Dat heeft volgens haar niet alleen de woningen in de wijk verbeterd, maar de band tussen bewoners is hechter geworden. “Doordat gelijktijdig met de verduurzaming ook ontmoetingsplekken kwamen, ontstaat er een leuke sfeer in de wijk. Mooi dat andere wijken als Haarwijk en Stalkaarsen dit hebben afgekeken.”
Mijn fietstocht gaat verder naar het oosten van de stad. Ik kom bij een kleine rivier, de Linge, waar kinderen aan de oever spelen, mensen op bankjes zitten. Hier zouden ooit bedrijven hebben gestaan. Daar is niets meer van te zien. Ik zie vooral moderne appartementencomplexen. Of toch, een van die

[1] IBA = Internationale Bau-Ausstellung. Een stedenbouwkundige/architectonisch aanpak gericht op de vitalisering van stedelijke gebieden. Deze aanpak is eerder onder andere Berlijn, Ruhrgebied en Parkstad Limburg toegepast.



appartementencomplexen was ooit een fabriek, zie ik nu. Bij één van de bewoners word ik uitgenodigd om binnen te komen. Ik kom binnen in een ruime loft met een niet alledaagse indeling. “Elk appartement is anders”, vertelt mijn gastheer.

Als ik verder ga, kan ik kiezen uit meerdere bruggen over de Linge. Je kunt je niet voorstellen dat dit gebied ooit de stad in tweeën sneed. Ik kom in Laag-Dalem. Een hele nette wijk, met van die kenmerkende huizen uit de jaren ’80. Maar anders dan de meeste wijken uit de jaren ’80 zie je dat er veel zorg is geweest voor de openbare ruimte; met groen en water, waar een paar oudere mensen rustig zitten. Zij zijn komen lopen vanuit hun nieuwe woonhofje met zorg. Ik stop om een praatje te maken. De één woonde al jaren in Laag-Dalem, de ander komt uit Dalem. De man uit Laag-Dalem was lang bang geweest dat als hij zorg nodig had de wijk uit moest, er was immers weinig geschikt woon- en zorgaanbod in oost. De vrouw uit Dalem wilde het liefst in haar dorp blijven, maar zag het initiatief om een hofje te ontwikkelen. En dat was aan de goede kant van de stad. Niet te ver van het centrum en op een steenworp afstand van Dalem. Nadat zij het idee hadden geopperd met enkele andere ouderen uit dit deel van de stad, vonden zij de gemeente snel aan hun kant om hun woondroom waar te maken.

Via Wijdschild, met al zijn ateliers van vakmensen en kunstenaars onder de woning, kom ik snel in de binnenstad. Wat een leven in brouwerij! Best een beetje luidruchtig maar wel heel gezellig. Ik lunch er samen met mijn neef die hier studeert. Anders dan in de meeste steden zie je weinig auto’s op straat. Tijd om terug te gaan naar de light-rail. Ik zie hem al staan aan de overkant van het water. Mijn fiets kan ik achterlaten in het Vestingpark en neem het bootje naar het Stationsplein. Terwijl ik overvaar denk ik terug aan 2019 toen ik ook in Gorinchem was. Er is sindsdien veel veranderd, zeker voor de aloude Gorcummers en ook voor nieuwkomers in Gorinchem.



1 De nieuwe Gorinchemse woon- en transformatievisie

In 2032 heeft Gorinchem 650 jaar stadsrechten. Wat voor stad wil Gorinchem dan zijn? In de visie GO2032 is dit benoemd: we willen een open vesting zijn, een bruisende stad die actief inspeelt op ontwikkelingen in haar omgeving. Voor deze woon- en transformatievisie vormt de visie van de stad GO2032 het vertrekpunt.
De gemeente Gorinchem wil zich vanuit die visie actief inzetten voor prettig en gelukkig wonen en leven in de stad. Onder de noemers groei, bereikbaarheid en duurzaamheid. In deze woon- en transformatievisie leggen wij onze koers vast om dit voor de huidige en toekomstige inwoners te bereiken. Daarmee vervangt deze woon- en transformatievisie de woonvisie uit 2012.

Gelukkig leven en wonen in Gorinchem

In het coalitieakkoord staat dat we ons inzetten voor een gelukkige en gezonde stad, met gelukkige en gezonde inwoners. Met deze woon- en transformatievisie willen wij voor de huidige inwoners, en de generaties die volgen, hieraan werken. Een passende woning in een prettige omgeving is hierin een belangrijk onderdeel.

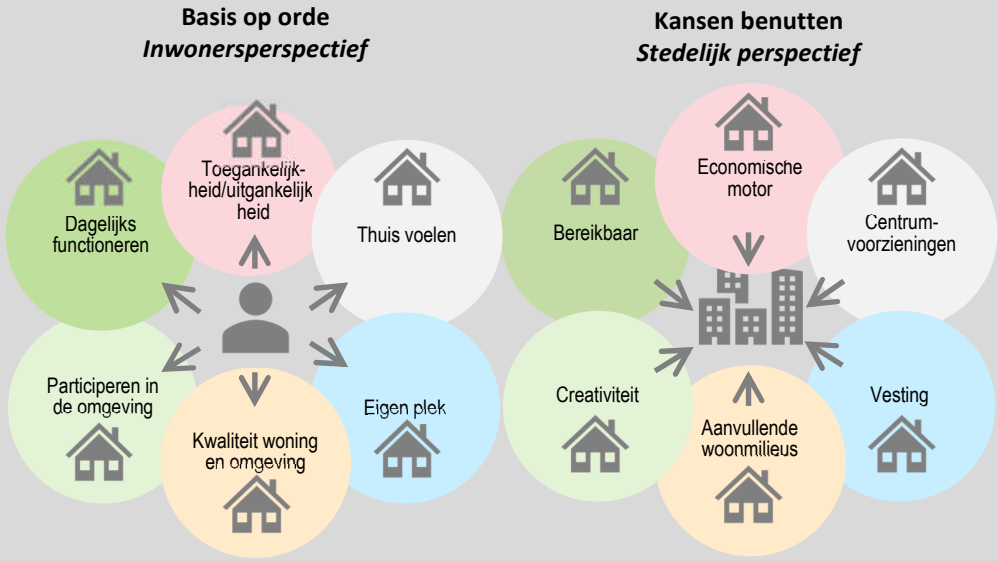
Een nieuwe woon- en transformatievisie

Deze woon- en transformatievisie vervangt de Woonagenda 2.0 uit 2013. Sindsdien zijn de woningmarkt en samenleving veranderd: zoals meer variatie in samenlevings- en woonvormen, meer kleine huishoudens, meer ouderen, groei van mobiliteit, wetgeving die de taken van woningcorporaties afbakent en hypotheeknormen die de mogelijkheden voor (koop)starters inperken. Maar ook een ontwikkeling waarin enerzijds sprake is van globalisering en internationalisering en anderzijds we meer naar lokale gemeenschappen bewegen. Deze en andere ontwikkelingen vragen van ons een visie op de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem. Temeer daar zich nu kansen voordoen om het wonen in de stad verder kleur te geven: bijvoorbeeld via transformatie van verouderde bedrijfsterreinen naar onder andere wonen,

Manier van kijken naar wonen in Gorinchem

De inzet voor gelukkig wonen en leven is ook het vertrekpunt in het Integraal Sociaal Beleid. Uitgangspunt in die visie is dat alle inwoners vanuit eigen regie zoveel mogelijk aan het roer staan van hun eigen leven; dit leidt tot meer zingeving en daardoor geluk.

Voor de woon- en transformatie visie is dit ook het vertrekpunt. De basis moet op orde zijn, hierbij wordt aangesloten op de begrippen uit de Visie Sociaal Domein die daarin leidend zijn (figuur links). Daarnaast heeft wonen ook een betekenis voor de ontwikkeling van de stad, als regionaal centrum, als vestigingsplek voor mensen en bedrijven (figuur rechts).



zoals de Linge-oevers en de Schelluinsestraat: de vleugels van de stad. En ook in de wijken liggen er kansen voor transformatie. Zo kunnen we ook de verschillende stadsdelen sociaal en ruimtelijk meer met elkaar verbinden.

Een uitnodigende houding

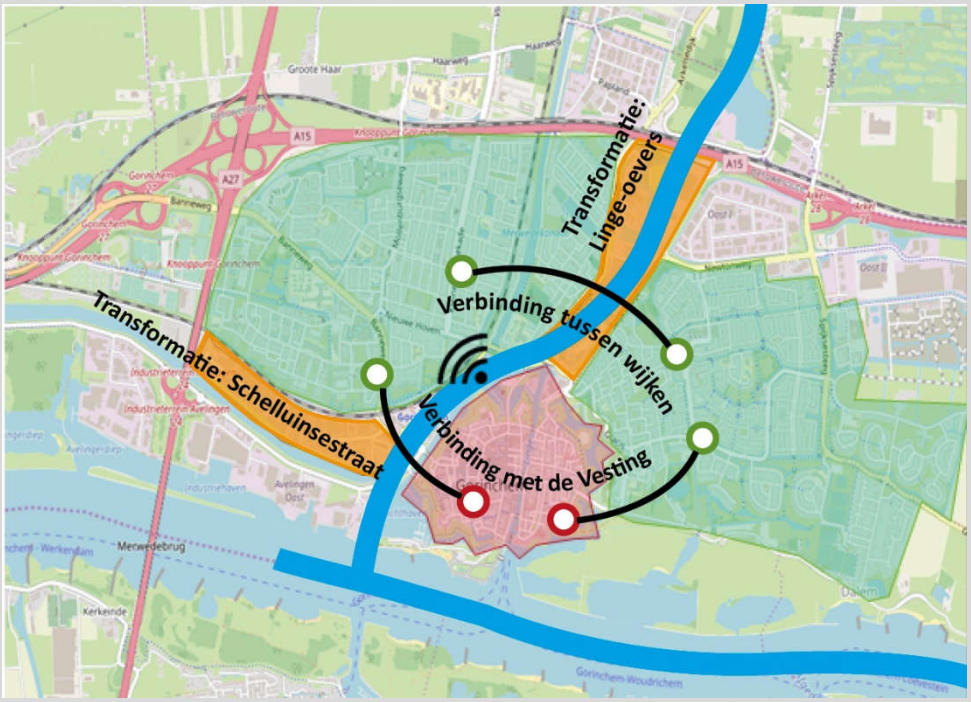
Wij geven als gemeente richting aan de gewenste ontwikkeling van Gorinchem. Dat doen we op hoofdlijnen, waarmee wij onze inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers uitnodigen om nader invulling te geven aan die gewenste ontwikkeling. Zij maken de stad. Wij willen waar nodig initiatiefnemers helpen hun dromen waar te maken, binnen de geschetste ontwikkelingsrichtingen voor de stad en de wijken. Wij zijn kritisch ten aanzien van ontwikkelingen die hier niet inpassen. De woon- en transformatievisie is daarmee een stap op weg naar een nog gelukkiger Gorinchem.

Samen met de stad

Deze woon- en transformatievisie presenteert de gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem richting 2032. Daarmee biedt het een vergezicht dat we samen met inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers uitwerken. De woon- en transformatievisie is geen eindproduct maar een stap in een dynamisch proces gericht op gelukkig wonen in Gorinchem. We werken de woon- en transformatievisie periodiek uit in een Actieprogramma (hoe gaan we dit concreet bereiken). Ook vormt deze visie een bouwsteen voor de op te stellen Omgevingsvisie.

De gewenste ontwikkeling van het wonen in Gorinchem werken we uit in een algemene visie op wonen, voor de inwoners en voor de toekomst van de stad. Dit krijgt een nadere invulling via vier pijlers:

1. Open woonstad;
2. Een woning voor iedereen;
3. Veilig, leefbare, zorgzame omgeving;
4. Duurzame kwaliteit van wijken en woningen.






Regionale positionering
Versterken van de regionale functie voor werkgelegenheid, voorzieningen, cultuur; vanuit het stedelijk creatief profiel van Gorinchem
Regionale profilering
Verantwoordelijkheid nemen door aanbod van regionaal aanvullende woonmilieus
Open woonstad
Open Vesting
Kwaliteit en uitstraling
Wijken met goede belevings-, gebruiks,- en toekomstwaarde van woonomgeving en vastgoed
Positieve keuze voor je woonplek
In de stad kunnen wonen op de plek die bij je past: door identiteit van en differentiatie in wijken
Duurzame kwaliteit van wijken en woningen
Vernieuwen door te verduurzamen
Gelukkig wonen in Gorinchem voor een diversiteit aan leefstijlen
Een woning voor iedereen
Verbonden diverse samenleving
Klimaat en energie
Naar een energieneutrale woningvooraad en klimaatbestendige wijken
Leven zelf kunnen inrichten
Een woning kunnen vinden die je kan betalen, zodat je je geen zorgen hoeft te maken om in je levensonderhoud te voorzien
Een veilige, leefbare en zorgzame omgeving
Zorgzame stad
Zorg op de menselijke maat
Mensen kunnen langer thuis wonen in hun eigen wijk met passende bereikbare voorzieningen
Leefbaar en veilig
Woonwijken zijn te kenmerken als schoon-heel-veilig



2 Visie: gelukkig wonen in Gorinchem

Gorinchem is een bruisende creatieve en groene stad. De grootste vestingstad van Nederland met een diversiteit aan woonmilieus. Een prettige woonstad, waar mensen hun leven gelukkig kunnen leiden. De een woont in Gorinchem omdat hij er vandaan komt, de ander vanwege de voorzieningen om de hoek en de derde vanwege de centrale ligging. In Gorinchem woont een grote diversiteit aan leefstijlen en culturen, zoals bij een stad hoort. Gorinchem biedt een palet aan woonmilieus dat elders in de regio niet aanwezig is.

Voor al onze inwoners is het gelukkig wonen

Gorinchem biedt (passend in haar geschiedenis) een plek voor iedereen; jong, oud, rijk, arm, van verschillende achtergronden. De woningbehoefte in Gorinchem groeit de komende jaren verder: wat vraagt om toevoeging van woningen voor de lokale vraag. Daarbij verschiet de bevolking van kleur: meer kleine huishoudens, meer ouderen. We moeten met ons woningaanbod (nieuw en bestaand) en de woonomgeving meebewegen met deze veranderingen: meer toegankelijke/uitgankelijke woningen, meer comfortabele woningen voor kleine huishoudens.

Een aantrekkelijke stad kent beperkte sociaal-economische verschillen. Dit is nu niet altijd het geval. In de westelijke woonwijken ligt het accent veel op sociale huur, is de bevolking relatief vergrijsd en zijn de woningen ouder. Wel is er in dit deel van de stad een grote mate van onderlinge betrokkenheid op buurtniveau, en zijn veel voorzieningen in dit deel van de stad gelegen. In de oostelijke woonwijken zijn de woningvoorraad en bevolking jonger, zijn er meer koopwoningen, maar mist soms de onderlinge verbondenheid en ontbreken de nodige (wijk)voorzieningen. Om de wijken te versterken zetten we in op:

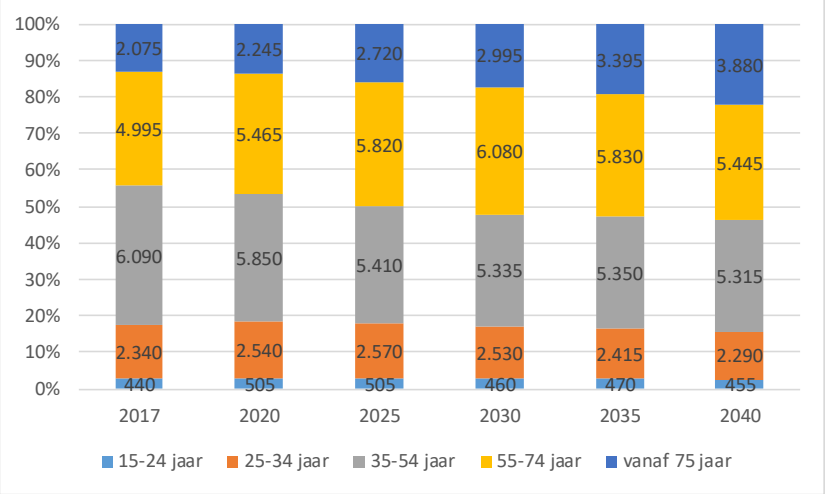
- het benutten van mogelijkheden voor meer variatie in woningcategorieën over de delen van de stad;

- toelichting achtergronden ontwikkelingen Gorinchem -

Veranderende bevolking

De provincie Zuid-Holland heeft in het voorjaar 2019 een nieuwe woningbehoefteraming (WBR2019) opgesteld. Volgens de nieuwe provinciale behoefteraming groeit de plaatselijke woningbehoefte tussen 2017 en 2030 met een kleine 1.500 woningen. Minstens zo belangrijk is de verandering in huishoudens: meer ouderen, minder in de gezinsleeftijd (35 tot 55 jaar). Vanaf 2030 daalt het aantal huishoudens tussen 55 en 75 jaar; de vergrijzing neemt weer af.

Figuur: Leeftijden van huishoudens 2017-2040



Bron: Provincie Zuid-Holland WBR2019.

De provinciale woningbehoefteraming gaat uit van de huidige bevolking van Gorinchem en de behoefte die hieruit voortkomt. Echter de woningbehoefte verandert ook door instroom van nieuwe groepen als arbeidsmigranten, expats, mensen die overspannen woningmarkten van Utrecht en Rotterdam achter zich laten. Daarom is de woningbehoefteraming altijd met de nodige onzekerheden omgeven.

- evenwicht in voorzieningen (zorg, sport, winkels, scholen) over de stad, in nabijheid van mensen die aangewezen zijn op die voorzieningen zodat zij in alle delen van de stad kunnen wonen;
- verbindingen tussen de woonwijken, en tussen de wijken en de binnenstad. Meer (fiets)verbindingen dragen bij aan uitwisseling tussen en een betere bereikbaarheid van wijken.

Woningbouw en bereikbaarheid kunnen niet zonder elkaar. De centrale ligging is voor Gorinchem een belangrijke pré. De bereikbaarheid van de stad, en binnen de stad, staat onder druk. Bij noodzakelijke extra nieuwbouw is het verbeteren van de bereikbaarheid voor de woningbouwontwikkeling randvoorwaardelijk, liefst door (vervoers)innovaties.

Verantwoordelijkheid nemen als stad in de regio

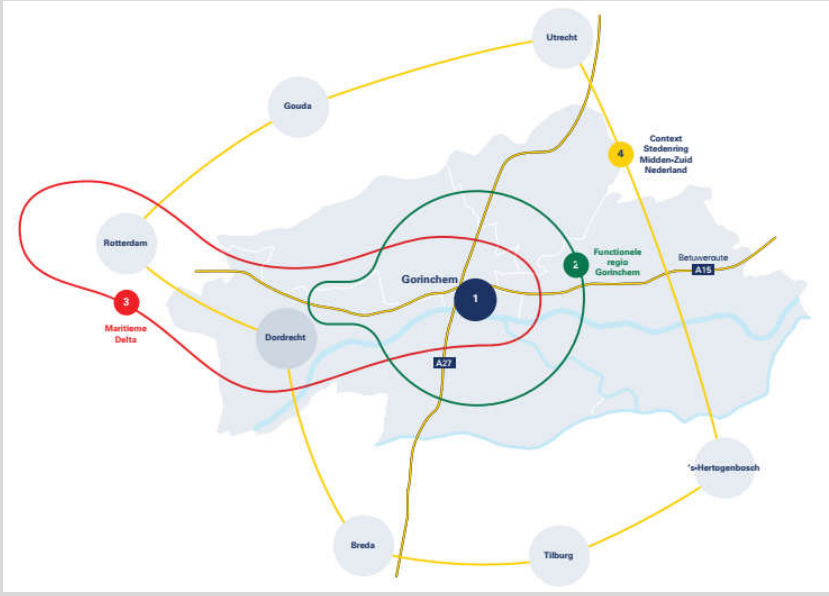
Gorinchem heeft een regionale functie voor voorzieningen, werkgelegenheid en stedelijke woonmilieus. In het bijzonder met relaties met de buurgemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden, Hardinxveld-Giessendam, Sliedrecht, Altena en West-Betuwe. Deze regionale functie wordt bevestigd in recent onderzoek van Berenschot.
Gorinchem biedt een stedelijk woonmilieu in een vooral landelijke regio. Wij bieden zo binnen de regio een onderscheidend woonmilieu en kansen voor het versterken van het stedelijk wonen in de regio voor eigen inwoners en mensen van elders. Daarbij is de stad doorgaans de kiemplek voor nieuwe ontwikkelingen. Gorinchem wil zich vanuit die positie verder ontwikkelen als groene en creatieve stad. Een creatieve stedelijke cultuur draagt immers bij aan een innovatief klimaat; ook ten behoeve van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven in Gorinchem en de regio, ten gunste van de werkgelegenheid en koopkracht in de regio.

- toelichting achtergronden ontwikkelingen Gorinchem -

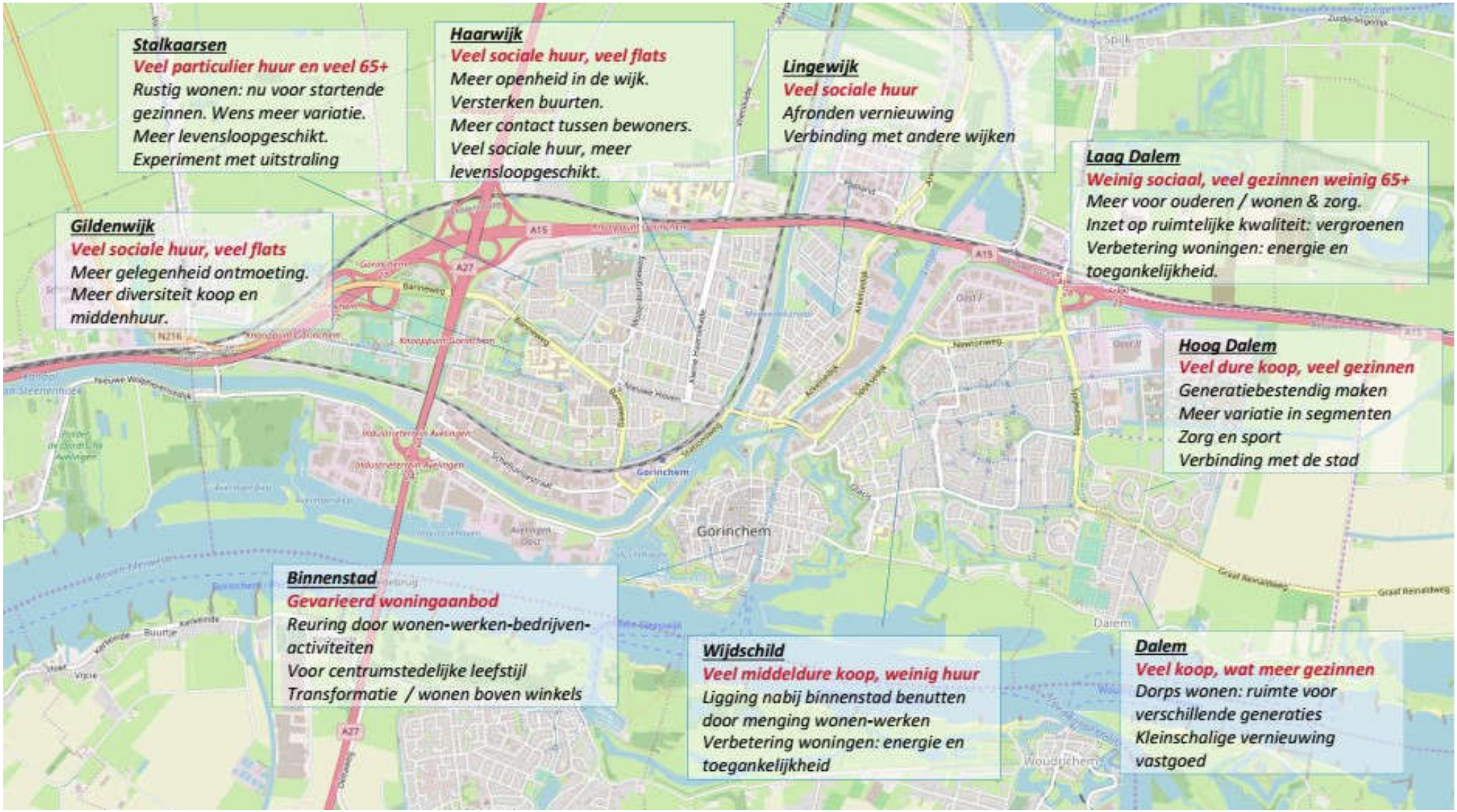
Tijdens een bijeenkomst met marktpartijen hebben we deelnemers gevraagd waarom mensen in Gorinchem komen wonen. Daaruit kwamen drie dominante redenen naar voren: de centrale ligging, het stedelijke voorzieningenniveau en de aantrekkelijke vesting. Dit is weergegeven in de volgende figuur:



Figuur: regiofunctie van Gorinchem op drie niveaus, volgens Berenschot



Wonen in de wijken van Gorinchem, met onderscheidende kenmerken (rood) en ontwikkelrichtingen op basis van sterkte-zwakteanalyse (zie bijlage)





3 Open woonstad

Open vesting

Gorinchem is een creatieve groene stad. De bruisende stad in de regio en de poort naar de randstad. Er is een variëteit aan stedelijke woonmilieus, met in de aangrenzende regio dorpse en landelijke woonmilieus. Gorinchem is een inclusieve stad: iedereen is welkom. Stedelijke leefstijlen zijn gewenst om Gorinchem als bruisende stad verder te ontwikkelen: creatief en dynamisch. Hiermee zijn we complementair aan de regio. Bovendien versterken we met het palet aan woonmilieus in de regio ons vestigingsklimaat voor bedrijven.

Doel 1: Versterken van de regionale functie voor werkgelegenheid, voorzieningen, cultuur; vanuit het stedelijk profiel van Gorinchem.

- Bij het versterken van het stedelijk profiel van Gorinchem is de binnenstad één van de hot-spots, als dynamisch woon-werk-winkelgebied met culturele voorzieningen voor de stad en de regio. Versterken van het woonmilieu van de binnenstad betekent: variatie in woonvormen, concentratie van winkels in kernwinkelgebied, horeca in horecagebieden, minder ruimte voor de auto en accepteren van de lusten en lasten van wonen in de binnenstad.
- In de binnenstad zien we in winkelstraten meer winkels leeg komen. Daarnaast zijn er de nodige onbenutte ruimten boven en achter winkels. De gemeente zet buiten het kernwinkelgebied en horecagebied in op herbenutting van deze ruimten, door een mix aan functies. Daarmee bieden we een dynamisch woonmilieu passend bij stedelijke leefstijlen, waaronder studentenhuisvesting.

Doel 2: Verantwoordelijkheid nemen door aanbod van regionaal aanvullende woonmilieus.

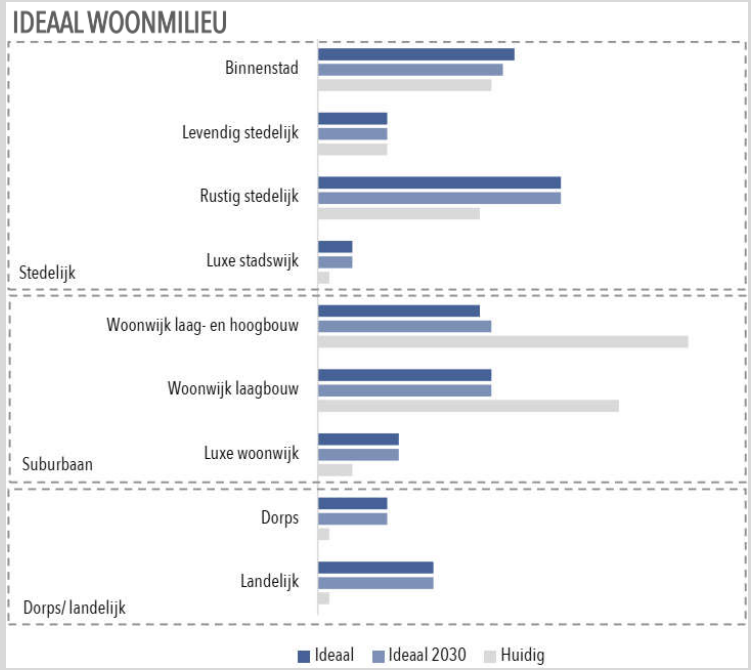
- Karakteristiek voor Gorinchem is de variatie aan leefstijlen. Voor een deel zijn dit leefstijlen die er ook elders in de regio zijn: met vaak een meer traditionele oriëntatie. Voor hen moet er in Gorinchem voldoende passend woonaanbod zijn en blijven. Daarnaast liggen er kansen door leefstijlen te binden die er nu nog minder in de stad en zeker in de regio zijn: we sluiten als het ware de

Middelgrote stad, verbonden met Randstad en Brabant, centrumstad verbonden met de omgeving; vernieuwen in bestaande en nieuwe economie; vernieuwende samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven: ambities 1,4, 6 en 7

- toelichting achtergronden ontwikkelingen Gorinchem -

Regionale functie van Gorinchem
Onderzoek van Berenschot laat zien dat Gorinchem een brede stedelijke centrumfunctie heeft: voor onder andere winkelen en werken. De ligging aan de A15/A27 is een positieve vestigingsvoorwaarde. Wel zetten verkeersproblemen (ook binnen de stad) de regionale functie van Gorinchem onder druk. De OV-aansluiting van Gorinchem naar andere steden is matig, waardoor het vestigingsklimaat voor de creatieve stedeling nog niet optimaal is.

Regionale behoefte aan woonmilieus
Er zijn kansen voor toevoeging van stedelijk woonmilieus. Uit de Grote Omgevings Test (GOT 2018) blijkt dat de stedelijke woonmilieus kunnen rekenen op belangstelling; deels in de binnenstad, deels grenzend aan de binnenstad.



‘cirkel’ met leefstijlen in Gorinchem: voor elk wat wils. Dit vraagt vooral toevoeging voor leefstijlen *Dynamisch & Zelfverzekerd (rood) en Creatief & Uitbundig (oranje)*. Vanuit de Grote Omgevings Test (GOT) blijken deze leefstijlen vooral behoefte te hebben aan een stedelijk woonmilieu.

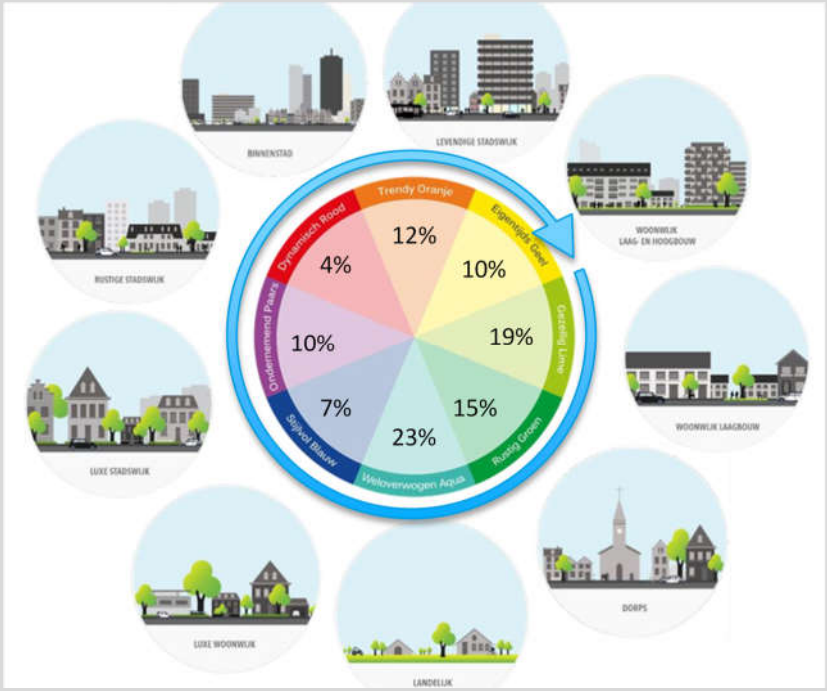
- Gorinchem biedt ruimte aan toevoeging van stedelijke woonmilieus en benut hiervoor de kansen die zich aandienen op de ‘vleugels’ van de stad, de Linge-oevers en de Schelluinsestraat, en eventuele andere transformatielocaties in of nabij het centrum. Hier liggen kansen om een stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, in hoge dichtheid en toch het nodige groen, een experimenteel karakter en met het water van de Linge als verbindende schakel tussen binnenstad en woonwijken. Bij de Linge-oevers ligt het accent op stedelijke dichtheden. De ontwikkeling op de locatie Schelluinsestraat vergt nog de nodige voorbereidingen en volgt later. Deze ontwikkeling krijgt meer variatie van functies, en een creatief karakter in een industriële woon-werksetting.
- De gemeente Gorinchem kiest op deze locaties voor innovatieve woonconcepten die niet of beperkt in de regio aanwezig zijn.
- We zetten in op woonvormen die in trek zijn bij meer stedelijke en creatieve leefstijlen; vormen van flexwonen, tiny-houses, friendswoningen. De gemeente Gorinchem stimuleert en faciliteert initiatieven vanuit de samenleving.
- Bij de ontwikkeling van de vleugels gaat binnen de gebiedsexploitatie kwaliteit voor snelheid. Wij volgen daarvoor nauwgezet de marktopnamecapaciteit door het monitoren van afzetsnelheid en herkomst van woningzoekenden.
- De gemeente stimuleert het ontwikkeltempo door de kwaliteiten van Gorinchem in een ruime regio bekend te maken, onder de noemer City-making. We denken ook aan uitdagende ontwerp- en ontwikkelstrategieën als IBA-Gorinchem[2] om gedurfde ideeën voor de stad te initiëren.
- Bij de invulling van de Vleugels van de stad wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij architectuur en vormgeving in relatie tot de locatie en de omgeving nadrukkelijke aandachtspunten zijn. De referenties per leefstijl geven een indicatie van de gewenste kwaliteit van woning en woonomgeving.

[2] IBA = Internationale Bau-Ausstellung. Een stedenbouwkundige/architectonisch aanpak gericht op de vitalisering van stedelijke gebieden. Deze aanpak is eerder onder andere Berlijn, Ruhrgebied en Parkstad Limburg toegepast.

- toelichting achtergronden ontwikkelingen Gorinchem -

Leefstijlen

Vanuit de GOT Gorinchem is er een beeld van leefstijlen die wonen in de stad. Alle leefstijlen zijn aanwezig. Meer stedelijke leefstijlen zijn er minder. Het gaat dan in het bijzonder om de leefstijlen Dynamisch & Zelfverzekerd, Creatief & Uitbundig. Zij kiezen vaak voor vernieuwende (experimentele) woonvormen.



Referentiebeelden programmatisch stedenbouwkundige invulling van de Vleugels



Creatief en uitbundig:

Woningkenmerken: vaak huurappartement, atelier/werkruimte bij de woning, alternatieve verschijningsvorm, friends-wonen, speels ingericht

Omgevingskenmerken: stedelijke omgeving met veel verschillende groepen, industrieel of experimenteel karakter, sport, uitgaan en horeca in de buurt.





Dynamisch en zelfverzekerd:

Woningkenmerken: appartementen huur en koop, met praktijkruimte, trendgevoelig, speelse inrichting.

Omgevingskenmerken: kiezen voor levendige stadswijken/centra met verschillende mensen, deeleconomie, kinderopvang in de buurt.





Wat gaan we doen?

- City-making: kwaliteit toevoegen in architectuur en openbare ruimte.
- Ruimte bieden aan het stedelijke initiatief dat aansluit bij ons wensbeeld.
- Randvoorwaardelijk vanuit de mobiliteitsvisie werken aan het verbeteren van fietsverbinding tussen woonwijken en de binnenstad, gericht op een bereikbare binnenstadsfunctie. Vanuit de mobiliteitsvisie extra inzet op bereikbaarheid binnen en tussen de wijken, met aandacht voor oost-westverbinding in de stad. Een betere bereikbaarheid van de wijken en transformatielocaties naar buiten de stad, per OV en auto. Hiervoor maken we ons sterk voor verbreding van de A15, A27, Merwede-Lingelijn en OV-voorzieningen.
- Uitwerken van een Visie op de binnenstad als ultiem binnenstedelijk woonmilieu. Harmonieuze balans van de hectiek van wonen in de binnenstad en andere functies. Met name Benedenstad: inzet op stedelijk wonen bovenop voorzieningen, bedrijvigheid en reuring. In de Bovenstad inzet op wonen in historische context. Wonen met lusten en lasten van de binnenstad: vernieuwende mobiliteitsoplossingen
- Delen van de wijk Wijdschild door nabijheid binnenstad (Bovenstad) benutten. Kansen voor delen van de woonwijk (drive-in-woningen) met alternatieve functies binnen bestaand vastgoed, gericht op combinaties van wonen-werken, atelierwoningen, etc. Als betaalbaar woonmilieu waar in aansluiting op de binnenstad functiemenging mogelijk is.
- In wijkvisies (aansluitend bij wijkgericht werken) uitwerken welk woonmilieu gewenst is en hoe dit zich verhoudt tot woonmilieus in omliggende wijken. Transformaties in wijken (bijvoorbeeld kantoorgebouwen) benutten ten behoeve van gewenste ontwikkeling uit de wijkvisies.
- Ontwikkelen nieuwe stedelijke woonmilieus:
    - Transformatie Linge-oevers: levendige (hoog) stedelijke ontwikkeling met hoogbouw.
    - Transformatie Schelluinsestraat: variatie groepen, experimenteel karakter, alternatieve woonvormen en combinaties wonen-werken.

  Vervolgens marktopnamecapaciteit stedelijke woonmilieus monitoren.
- Kansen benutten/faciliteren voor alternatieve woonvormen.


Concordiabrug

4 Een woning voor iedereen

Verbonden diverse samenleving

Gorinchem heeft een inclusieve samenleving; zonder onderscheid naar leeftijd, inkomen, afkomst of handicap. Mensen die zich in Gorinchem thuis voelen, moeten in staat zijn om een woning te vinden die past bij hun persoonlijke situatie. Dit huis en de plek waar dit staat, stelt Gorcummers in staat om hun leven in te richten zonder belemmerd te worden door te hoge woonlasten of een niet toegankelijke/uitgankelijke woning en woonomgeving. Mensen hebben voor hun woonplek en woning gekozen omdat zij er *willen* wonen en niet omdat zij niet anders kunnen.

Doel 3: In de stad kunnen wonen op de plek die bij je past: door identiteit van en differentiatie in wijken

- In verschillende wijken/woonmilieus van Gorinchem is een variëteit aan huur-koop, woonvormen en prijsklassen beschikbaar. Dat geldt voor bestaande wijken en bij nieuwbouw en de vleugels. Dit betekent dat in de westelijke wijken het aandeel sociale huur afneemt. In de oostelijke wijken moet het aandeel sociale huur en het aanbod toegankelijke/uitgankelijke woningen toenemen. Transformatielocaties in of aan de rand van de wijken worden bij voorrang benut voor meer variatie in wijken. Per locatie wegen we af of inzet op toegankelijkheid/uitgankelijkheid of variatie naar (sociale) huur-koop prioriteit verdienen.
- Bij transformatie en nieuwbouw ligt een accent op woningen die nu nog onvoldoende voor Gorinchemse vraag aanwezig zijn: volgens eerdere onderzoeken koopappartementen (toegankelijke/uitgankelijke woningen voor o.a. ouderen), dure koopwoningen en vrije-sectorhuur / goedkope koop (tussen sociale huur en koop).
- Het aantal ouderen neemt toe. Veel ouderen blijven in hun gezinswoning wonen en verhuizen alleen in uiterste nood. Via sociale contacten kunnen zij in die situaties in de wijk hulp krijgen. Dit vraagt gemêleerde buurten naar leeftijdsopbouw en sociale draagkracht. Preventieve aanpassing van woningen (geschikter maken) en levensloopgeschikte woningen voorkomen dat mensen ‘gedwongen moeten verhuizen’.

Verbonden diverse samenleving, in Gorinchem is voor huidige en toekomstige generaties een passend woonaanbod, ook aantrekkelijk voor een jonge generatie: ambities 2 en 10

- toelichting achtergronden ontwikkelingen Gorinchem -

De woningvraag in Gorinchem

De provincie Zuid-Holland heeft in het voorjaar 2019 een nieuwe woningbehoefteraming (WBR2019) opgesteld. Volgens de nieuwe raming zou de woningbehoefte tussen 2017 en 2030 met een kleine 1.500 woningen groeien. Dit is minimaal nodig voor de lokale vraag.

Van de woningen in Gorinchem is circa 42% een sociale huurwoning: in totaal 6.750 woningen. In Zuid-Holland hebben alleen Rotterdam en Vlaardingen een hoger aandeel sociale huurwoningen (respectievelijk 53% en 47%). Samen met Poort6 en huurdersvereniging HP6 is vastgesteld dat de gewenste sociale huurvoorraad in Gorinchem in 2026 rond 6.300 sociale huurwoningen moet zijn. Dit is een richtgetal. We monitoren de vraag naar sociale huurwoningen.
Gemeente en Poort6 schatten in dat circa 700 huishoudens die in een huurwoning van Poort6 wonen te duur wonen. Dat zijn huishoudens met inkomens tot huurtoeslaggrens die een huur betalen boven de aftoppingsgrens. Oorzaken zijn divers en vaak een combinatie van factoren; inkomensdaling (pensionering, minder mensen met inkomen uit loondienst, toename aantal zzp’ers, verlies baan) en inkomensafhankelijke huurprijsstijgingen.
De koopwoningmarkt in Gorinchem is relatief goed bereikbaar voor mensen met een inkomen boven € 45.000. Inkomens tussen € 38.325 (doelgroepgrens corporaties 2019) en € 45.000 kunnen slechts beperkt in de huur terecht, terwijl een hypotheek vaak niet haalbaar is. Hieronder zijn ook de nodige starters.

- Hoewel de meeste ouderen blijven wonen in hun huidige woning, groeit door de vergrijzing ook de groep ouderen die wil verhuizen naar een toegankelijker/uitgankelijker woning. Voor hen moet in of nabij hun wijk aanbod van gelijkvloerse woningen beschikbaar moeten zijn; naar huur-/koopsegment en prijsklasse aansluitend bij de wijk, zodat doorstroming binnen de wijk mogelijk is.
- Meer mensen komen uit andere delen van (vooral) Europa werken en ook wonen; deels voor langere tijd in een reguliere woning en deels voor korte tijd. Mensen die kortdurend blijven, willen we kwalitatief goede short-stayvoorzieningen bieden.
- Ook mensen die in een woonwagen willen wonen faciliteren we. De gemeente Gorinchem volgt de uitspraken van het Europees Hof en de Nationale Ombudsman dat er voldoende standplaatsen zijn voor de lokale behoefte.

Doel 4: Een woning kunnen vinden die je kan betalen, zodat je je geen zorgen hoeft te maken om in je levensonderhoud te voorzien.

- In Gorinchem zijn voor de laagste inkomens voldoende betaalbare sociale huurwoningen; met variatie in woonlasten, zodat verschillende inkomensgroepen een voor hen betaalbaar woningaanbod kunnen vinden volgens de uitgangspunten die het NIBUD hanteert. Een woningzoekende kan gemiddeld binnen 9 maanden een sociale huurwoning in Gorinchem vinden. Als zij wooncarrière willen maken, moeten zij meestal langer zoeken.
- Bij herstructurering/modernisering van het sociale huuraanbod mag de schaarste niet oplopen, daarom geldt, zo mogelijk, eerst bouwen dan ver-dunnen.
- We willen een aansluiting van woningsegmenten van huur naar koop in diverse prijsklassen, waardoor mensen niet in de knel komen. Met name starters op de woningmarkt ervaren dat zij te veel inkomen hebben voor de sociale huur en niet in aanmerking komen voor een hypotheek. Voor hen zijn aanvullende vormen tussen sociale huur en koop nodig: middenhuur (€ 720 tot € 1.000, prijspeil 2019) of goedkope koop (maximaal € 200.000). We

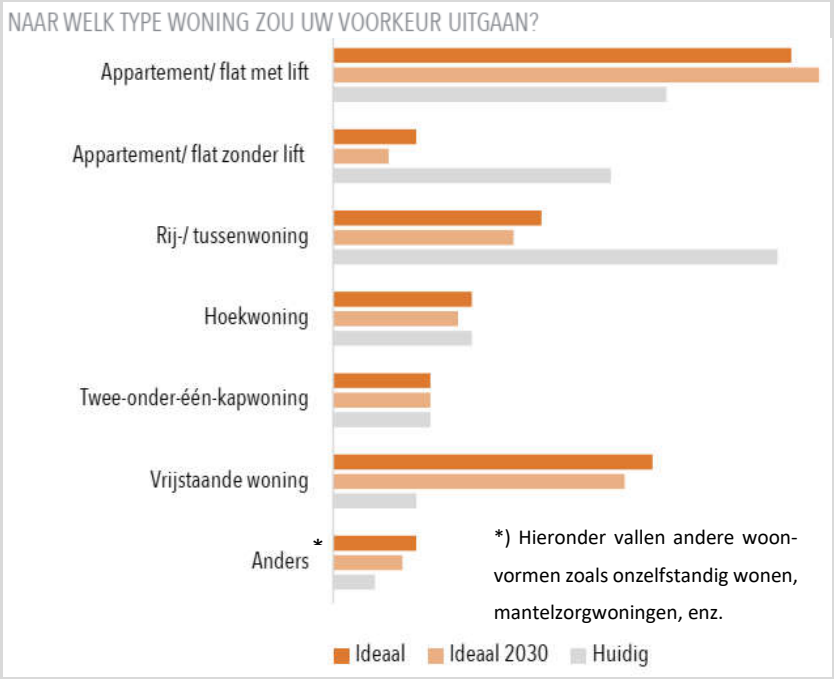
- toelichting achtergronden ontwikkelingen Gorinchem -

Gewenste woningen

Woningmarktonderzoek voor Gorinchem uit 2016 biedt de volgende conclusies:

- Er zijn meer eenpersoonshuishoudens. Hiervoor zijn nodig: tijdelijke woonconcepten bij scheiding of voor flexwerkers en betaalbare woonop-lossingen voor samengestelde gezinnen, jongeren en kenniswerkers.
- Veel starters en ZZP-ers kiezen volgens het onderzoek voor een vrije-sectorhuurwoning.
- De extramuralisering en loskoppeling van wonen en zorg resulteert in een extra behoefte aan (semi)zelfstandige huurwoningen met zorg en diensten.
- Volgens het onderzoek uit 2016 is er een tekort aan koopappartementen, middeldure en dure koopwoningen en aan vrije-sectorhuur. Er is volgens dat onderzoek een overschot aan goedkope koop en sociale huur. Het onderzoek in de goedkope koop is er inmiddels niet meer. Doordat de woningprijzen weer stijgen is veel aanbod duurder geworden en zijn goedkope koopwoningen nog (zeer) beperkt beschikbaar.

Vanuit de GOT worden deze richtingen bevestigd en nader kwalitatief ingevuld.



benutten hiervoor het beschikbare instrumentarium, zoals de doelgroepenverordening en de (wettelijk toegenomen) mogelijkheid om bestaande huurwoningen in het middensegment aan te bieden.

- De gemeente monitort samen met Poort6 en marktpartijen de mogelijkheden om in Gorinchem een woning te vinden. Dit geeft een signaal welke woningen bij transformatie- en nieuwbouwontwikkelingen van tijd tot tijd prioriteit hebben.



Wat gaan we doen?

- Periodiek inzicht geven in de woningvraag van huidige en toekomstige inwoners.
- Variatie in de verschillende wijken versterken door nieuwbouw per wijk als volgt af te wegen:
    - Draagt een plan bij aan differentiatie in de eigen wijk of direct aangrenzende wijk.
    - Inbreidings- en transformatielocaties west: zorgt nieuwbouw voor meer variatie naar koop en middenhuur?
    - Inbreidings- en transformatielocaties oost: voorziet nieuwbouw in toegankelijke woningen of vormen van wonen en zorg (aansluitend bij het huidige profiel van de wijk), of voorziet nieuwbouw in sociale huur?
- Onderzoek inzet instrumentarium om woningen in middenhuur en als goedkope koop aan te bieden, zoals doelgroepenverordening (conform BRO).
- Inzicht in behoefte aan standplaatsen, vaststellen hoe op deze behoefte ingespeeld kan worden.
- Ondersteuning van starters door het invoeren van de starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN).
- Vaststellen van beleidsregels voor flexwonen.
- Verder uitwerken short-stayfaciliteiten voor EU-migranten, samen met het bedrijfsleven.



5 Een veilige, leefbare en zorgzame omgeving

Zorgzame stad

Gelukkig en prettig wonen gaat niet alleen om een woning die aansluit bij de behoefte, maar ook om een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Een omgeving waarin mensen in grote mate zelfstandig en zelfredzaam functioneren, wat bijdraagt aan een positieve gezondheid. Met de ambulantisering van de zorg is er een groeiende groep in een kwetsbare positie die thuis (blijft) wonen. Dit vraagt een omgeving waar mensen elkaar kennen en zo nodig kunnen helpen.

Doel 5: Woonwijken zijn te kenmerken als schoon-heel-veilig.

- Leefbare wijken zijn schoon-heel-veilig. Niet in alle wijken is dit in dezelfde mate gegarandeerd. In sommige wijken is daarvoor extra aandacht nodig. Wij maken daarom verschil tussen wijken, ook in de inzet van middelen.
- Woonoverlast is in de wijken tot een minimum beperkt. Overlastsituaties door verward gedrag of criminele activiteiten pakken we aan in samenwerking met politie, zorgpartijen en woningeigenaren.
- In wijken is er gelegenheid tot ontmoeting. Deze gelegenheid sluit aan bij het karakter en de cultuur van de wijk en wordt benut door mensen uit de wijk. Het eigen initiatief vanuit de wijk om een passende ontmoetingsfunctie te hebben, stimuleren en ondersteunen we. Soms is een verdergaande rol nodig.
- Door differentiatie in wijken (zie ook vorige hoofdstuk) voorkomen we dat er buurten ontstaan waar mensen elkaar niet meer kunnen helpen, door het ontstaan van concentraties mensen in een kwetsbare positie. Variatie in woonaanbod (passend bij de karakteristiek van de wijk) kan dit ondersteunen.
- In de gemeente is ruimte voor woonconcepten die ontstaan uit of bijdragen aan gemeenschapszin (voorbeeld Krasse Knarrenhof).

Verbonden wijken en voorzieningen. Mensen in Gorinchem voelen zich thuis in hun stad, wat betekent dat zij zich veilig thuis voelen : ambitie 3



Doel 6: Mensen kunnen langer thuis wonen in hun eigen wijken, met passende bereikbare voorzieningen.

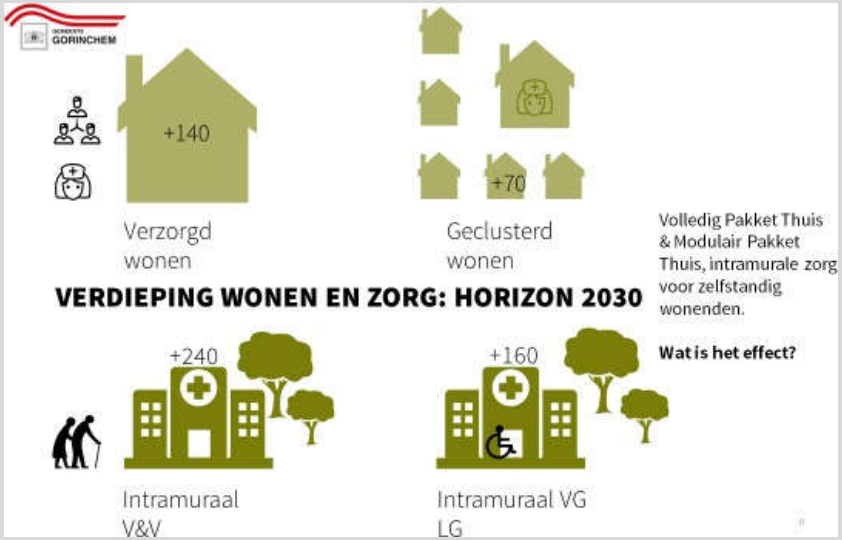
- Met het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag, groeit het aantal potentieel kwetsbare mensen in de wijken. De woning en woonomgeving mogen deze mensen niet belemmeren in hun zelfstandigheid: door mensen die elkaar helpen en die elkaar kunnen ontmoeten en een toegankelijke/uitgankelijke woning en omgeving. We stimuleren toegankelijkheid/uitgankelijkheid door bijvoorbeeld de inzet van normeringen als GPR-gebouw, met daarin onderdelen van Woonkeur. Daarbij gaat het ook om bewustwording. Informatievoorziening over mogelijkheden voor langer thuis wonen (bijvoorbeeld domotica of een blijvers- of verzilveringslening) moet mensen helpen bij hun bewustwording,.
- Naast veiligheid in huis vraagt langer thuis ook toegankelijke/uitgankelijke routes door alle wijken. De woonomgeving nodigt zo uit tot gezond gedrag.
- Voor mensen die op zoek zijn naar een beschutte veilige woonvorm/woonomgeving (ouderen, mensen met een beperking, met dementie en beperkte mantelzorgmogelijkheden), en mensen die afhankelijk zijn van ambulante zorg, is er in elk stadsdeel (ook in oost) aanbod van een geclusterde woonvoorziening, zowel huur als koop. Hier wordt (intensieve) zorg (op basis van de WLZ, Wet Langdurige Zorg) in nabijheid aangeboden; voor de lokale behoefte en enige regionale opvang.
- Voor mensen met een psychiatrische achtergrond en/of (lichte) verstandelijke beperking zijn passende woonvormen beschikbaar ter ondersteuning van de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit zijn zelfstandige kleine goedkope woningen, waar zorgaanbieders passende zorg aanbieden. Daarnaast zijn tussenvoorzieningen beschikbaar (tussen beschermd wonen en volledig zelfstandig, bijvoorbeeld training). Bij deze woonvormen is er aandacht voor integratie en participatie in de wijk.

- toelichting achtergronden ontwikkelingen Gorinchem -

Wonen met zorg

Steeds meer mensen willen (en moeten) langer thuis wonen, ook als ze meer zorgbehoefte krijgen. Dit geldt voor ouderen en voor mensen met een verstandelijke beperking (VB) of psychiatrische problematiek (GGZ). Met de decentralisaties in het sociaal domein en de scheiding van wonen en zorg wordt van inwoners meer eigen regie verwacht bij het langer thuis wonen. Dit heeft als risico vereenzaming, veiligheid voor bewoners en woonoverlast.

Voor Gorinchem is de ontwikkeling van het aantal personen met een intra- en extramurale zorgindicatie geraamd: de verwachting is dat de groep die een beroep doet op een verpleegplek groeit (door vergrijzing en toename dementie).



In totaliteit is er door langer thuis wonen een extra vraag van circa 150 tot 200 sociale huurwoningen. Dit is meegenomen in de behoefte aan sociale huur.

Dat Gorinchem een gewilde vestigingsplek is voor zorgaanbieders en zorgvragers, vanwege de aanwezige flankerende infrastructuur, is nog beperkt meegewogen.

Kansrijke instrumenten voor langer thuis wonen

GPR: Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. Dit instrument biedt ontwikkelaars een gestandaardiseerde kwaliteitsnorm. Hoe beter een plan is ten opzichte van Bouwbesluit, hoe hoger de score op de aspecten: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Blijvers- en verzilveringslening: Renteloze of laagrentende **l**ening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN), gericht op het (preventief) verbeteren van de toegankelijkheid en het woongemak voor ouderen.



Wat gaan we doen?

- Jaarlijks wijkenscan: waar ligt prioriteit in leefbaarheidsopgave rond schoon-heel-veilig.
- Bij wijkenscan ook meenemen toe- en uitgankelijkheid, gezondheid (uitnodigend tot gezond gedrag) en dementie-vriendelijkheid van de openbare ruimte. Dit integreren in de onderhoudsplanningen openbare ruimte.
- Uitwerken aanpak woonoverlast.
- Stimuleren en faciliteren initiatieven voor netwerken en een ontmoetings-functie per wijk.
- Met Poort6 en HP6 in prestatieafspraken invulling geven aan een sociaal woon- en leefklimaat.
- Inwoners stimuleren om hun woning tijdig toegankelijk en veilig (dementie-vriendelijk) te maken, door met partners als zorgaanbieders, patiënten-organisaties, woningeigenaren onder andere informatievoorziening en eventueel nadere subsidies als blijverslening of verzilveringslening.
- Inzet (experimentele en gangbare vormen van) domotica voor langer thuis.
- Gevarieerd aanbod voor mensen met een zorgvraag.
- Toegankelijk/uitgankelijk en levensloopgeschikt bouwen, conform nadere normen als GPR-gebouw met daarin elementen Woonkeur.
- Gemeente gaat met partners in overleg om te onderzoeken of een convenant GPR-gebouw kan worden afgesloten.
- Nadere verkenning en zo nodig en mogelijk faciliteren van spreiding woonzorgvoorzieningen over de stad, waarbij nieuwbouw van woonzorg-voorzieningen in het oostelijk stadsdeel prioriteit heeft.
- Blijvend inzicht in aanbod en behoefte voor mensen met een zorgvraag (lokaal/regionaal).
- We stellen een uitvoeringsprogramma wonen met zorg vast met daarin een afwegingskader voor nieuwe initiatieven voor mensen met een zorgvraag.
- Bekendheid en samenwerking bevorderen van professionals met de diverse regelingen op het gebied van wonen-zorg.



6 Duurzame kwaliteit van wijken en woningen

Vernieuwen door te verduurzamen

De wijken in Gorinchem hebben een hoogwaardige ruimtelijke en omgevingskwaliteit. De woningen hebben een toekomstbestendige bouwkundige kwaliteit. De woningvoorraad is energieneutraal, klimaat- en hittebestendig. De woonomgeving is groen, klimaatadaptief en nodigt uit tot gezond bedrag.

Doel 7: Wijken met goede belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde van woonomgeving en het vastgoed.

- De wijken in Gorinchem hebben een hoge ruimtelijke kwaliteit en worden door inwoners gewaardeerd voor groene ruimte en water met een goede gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Dit betekent bij herinrichting en beheer van groen aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, ontmoeting, spelen, sport, beweging en gezondheid; in het bijzonder voor wijken waar groene ruimte aanwezig, maar verstopt is, zoals Laag-Dalem.
- Transformatie of nieuwbouw in of grenzend aan wijken moet de ruimtelijke kwaliteit versterken. In wijkvisies wordt dit per gebied gedefinieerd.
- Vanuit klimaatoogpunt en hitte is verstening en inrichting van de ruimte een aandachtspunt, zowel bij tuinen als in het openbaar gebied. Via informatie gericht op bewoners wordt verstening van ruimte tegengegaan.
- In Gorinchem zijn er grote verschillen in de kwaliteit van woningen in de diverse wijken. De woonconsument vraagt steeds meer kwaliteit. Op termijn zijn daardoor vooral rijwoningen en flats uit de jaren ‘50 en ‘60 kwetsbaar (gehorig, slecht geïsoleerd, smalle beukmaat, te lage kap voor zolderkamer, gedateerde plattegrond). In Gorinchem speelt dit vraagstuk allereerst in de Haarwijk en Gildenwijk. Bij de verduurzaming en levensloopgeschikt maken van de bestaande voorraad wordt daarom ook de toekomstwaarde van vastgoed betrokken, bijvoorbeeld door gerichte inzet van SvN-leningen.

Vernieuwen door te verduurzamen. Wijken zijn naar uitstraling, ruimtelijke kwaliteit en vastgoed klaar voor 2050 : ambitie 9.

- toelichting achtergronden ontwikkelingen Gorinchem -

Kwaliteit van wijken

Inwoners zijn doorgaans redelijk tevreden met hun woonomgeving. Dit ligt in lijn met het regionale gemiddelde: 85% is (zeer) tevreden (bron: GOT). Dit verschilt weinig tussen de buurten van Gorinchem.



Doel 8: Naar een energieneutrale woningvoorraad en klimaatbestendige wijken.

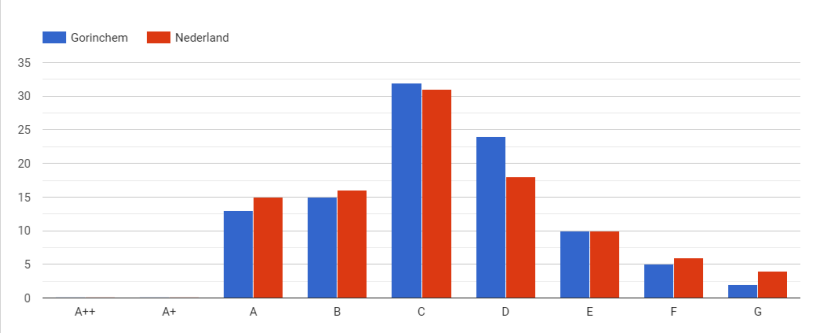
- Energiezuinig en klimaatbewust leven begint bij bewustwording. Zijn mensen bewust van hun impact op het klimaat en hun energieverbruik? Weten zij hoe hiernaar te handelen? De bouwsteen voor een succesvolle klimaatadaptatie en energietransitie.
- De woningen in Gorinchem zijn naar energieprestatie minimaal in lijn met nationale akkoorden als het Aedesakkoord (gemiddeld label B in 2021) en het klimaatakkoord (CO_2-neutraal in 2050 en gasloos). Bij vaststelling van het actieprogramma en de prestatieafspraken toetsen we dit nadrukkelijk aan de afspraken uit het klimaatakkoord. De gemeente daagt woningeigenaren en bouwsector uit tot energetische verbetering door onder meer informatievoorziening, eventuele inzet duurzaamheids-leningen en pilots. Bijkomend voordeel is dat op termijn de woonlasten beheersbaar blijven. In de warmtevisie werken we uit hoe dit vanaf 2021 opgepakt wordt, waarbij prioriteit wordt gegeven aan een gebiedsgerichte aanpak in Gildenwijk en Haarwijk.

  Om dit versneld mogelijk te maken ondersteunen we innovatie in energieopwekking en energiebeheer; met als ambitie op termijn woningen die energieleverend zijn (energie-plus).
- Bij de inrichting van de openbare ruimte besteedt de gemeente vanuit haar duurzaamheidsplan aandacht aan gezonde leefomgeving, klimaatadaptief en een water- en hittebestendige inrichting van de openbare ruimte.

- toelichting achtergronden ontwikkelingen Gorinchem -

Energetische prestaties

- Hoewel we voor de energieprestatie van de totale woningvoorraad slechts een indicatie kunnen geven, lijkt het erop dat circa 73% van alle bestaande woningen een label C of minder hebben en in aanmerking komen voor energiemaatregelen!
- De meeste (energie) winst valt te behalen bij de voorraad van voor 1975.
- Na de woonlasten zijn de energielasten vaak de grootste kostenpost.
- Vanaf 1 januari 2018 is een gasaansluiting niet meer verplicht. Mensen hebben sindsdien een warmterecht.





Wat gaan we doen?

- In wijkvisies een beeld schetsen van de gewenste gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van de beschikbare ruimte als afweging bij transformatie en nieuwbouw. Met als voorbeelden voor de binnenstad met de wal als stadspark, voor Haarwijk verdunning ten behoeve van openheid en leefruimte, voor Laag-Dalem groen in de wijk zichtbaarder maken.
- Inwoners actief informeren en zo nodige ondersteunen bij klimaatbewust en energiezuinig gedrag. Daarbij gaat het om het tegengaan van verstening van tuinen, energiebesparende maatregelen en inzet alternatieve warmte-bronnen. Te beginnen in Laag-Dalem wat betreft tegengaan verstening aan aanpak particuliere voorraad, en pilot aardgasloos Gildenwijk en Haarwijk.
- Ondersteunen van de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad bijvoorbeeld door het invoeren van de duurzaamheidslening of de gebouwgebonden lening (wanneer deze beschikbaar komt). Publieksacties gericht op voorlichting en stimuleren van particulieren om hun woning energetisch te verbeteren.
- Woningen verduurzamen, wijken klimaatbestendig maken en vergroenen waar het kan.
- Bij bestemmingsplannen/omgevingsplannen nemen we een duurzaamheids-paragraaf op.
- Energieprojecten in samenwerking met energiecoöperaties.
- Nieuwbouw is aardgasloos en daarbij ontwikkelen van duurzame (zo nodig experimentele) warmtevoorziening.
- Pilotproject energieleverende woningen en/of circulair bouwen starten bij herontwikkeling of nieuwbouw.
- Afspraken maken met Poort6 en HP6 over energielabelsprongen in het corporatiebezit, ook gericht op beheersing van woonlasten.



7 Afwegingskaders

Op basis van de ambities en beleidskeuzes die in de vorige hoofdstukken zijn gepresenteerd, hanteren we bij het beoordelen van nieuwe initiatieven een afwegingskader voor transformatie en nieuwbouw. Dit afwegingskader is uitgewerkt naar de verschillende wijken van Gorinchem en geeft een richting in welke situaties de gemeente wel of niet meewerkt aan initiatieven.

We hanteren drie afwegingskaders; voor transformatie en inbreiding in bestaande wijken, voor transformatielocaties en voor de randen van de stad. Hieronder staan accenten per wijk aangegeven die in deze wijken extra aandacht vergen:

	Open woonstad	Een woning voor iedereen	Veilige leefbare zorgzame omgeving	Kwaliteit van wijken en woningen
Binnenstad				
Gildenwijk				
Haarwijk				
Stalkaarsen				
Hoog-Dalem				
Laag-Dalem				
Wijdschild				
Lingewijk				
Dalem				
Vleugels				

Accenten per wijk

- Variatie in woningaanbod
- Kansen benutten voor stedelijke leefstijlen
- Functiemenging
- Wonen boven winkels
- Woningen voor jongeren
- Flexwonen
- Sociale huur
- Middensegment (middenhuur van € 720 tot € 1.000, goedkope koop tot € 200.000)
- Middeldure koop
- Dure koop
- Toegankelijke/uitgankelijke woningen
- Ontmoetingsplek
- Wonen met zorg
- Kwaliteit woningen
- Ruimtelijke kwaliteit
- Verduurzaming woning en woonomgeving

Afwegingskader transformatie en nieuwbouw

Er is een positieve grondhouding ten opzichte van nieuwbouw en transformatie mits dit bijdraagt aan de doelen zoals geformuleerd in deze woon- en transformatievisie.

	Vleugels van de stad	**Bestaande wijken**	**Randen van de stad**
Woning/woonmilieu:			
• **Passend bij het woonmilieu/leefstijl, architectonisch stedenbouwkundige invulling**	Oranje - rood • Creatief • Collectief • Stedelijk • Experimenteel	Groen - Blauw • Traditioneel • Praktisch	Groen - Blauw • Traditioneel • Praktisch • Modern • Luxe
• **Levensloopgeschikt**	Wens	Ja, passend bij de wijk of directe omgeving	Wens
• **Variatie in opbouw**	Alle segmenten: koop/huur (waaronder sociale huur, middenhuur en sociale koop), appartement/ grondgebonden, starter/doorstromer	Segmenten die ontbreken in de wijk: • Zie schema per wijk	Alle segmenten: koop/huur (waaronder sociale huur, middenhuur en sociale koop), appartement/ grondgebonden, starter/doorstromer
• **Sociaal (huur en koop)**	Ja, circa een kwart	Zie schema per wijk	Ja, circa een kwart
• **Woonzorg**		Locaties nabij basisvoorzieningen Spreiding woonzorgvoorzieningen: prioriteit in oost	
• **Duurzaamheid**	GPR 7 ↑	GPR 7	GPR 7 ↑
Omgeving:			
• **Principes gezonde omgeving**	Ja	Ja	Ja
• **Innovatie en eigen initiatief**	Ja	Ja	Ja
• **Verbinding**	In ontwerp zichtbare relaties met binnenstad, stationsomgeving en naastgelegen woonwijken	In ontwerp zichtbare relaties met binnenstad, stationsomgeving en naastgelegen woonwijken	
• **Verstedelijking**	> ca 70 woningen/ha	Afhankelijk van de wijk	<40 woningen/ha

Naar een Actieprogramma samen voor de stad

Eens in de twee jaar werken we op basis van deze visie een Actieprogramma uit, met concrete activiteiten voor de komende drie tot vier jaar. Daarbij leggen we prioriteit bij de opgaven die op dat moment actueel zijn. De eerste agenda willen we in 2019 afronden.

In het Actieprogramma 2019 agenderen we de volgende onderwerpen:

- Het uitwerken van een volkshuisvestingskader – een raamovereenkomst – waarin we samen met Poort6 en HP6 prioriteiten voor jaarlijkse prestatieafspraken bepalen.
- De gebiedsgerichte uitwerking van de woon- en transformatievisie in wijkvisies, om zo richting te geven aan de ontwikkeling van het wonen in de wijken. Te denken is aan prioriteit bij de binnenstad en aan Gildenwijk, waarbij we in het laatste geval de relatie met de warmtetransitie leggen.
- Voorbereiding van de ontwikkeling van de vleugels van de stad, door plannen voor de Linge-oevers voor te bereiden. En een eerste verkenning te maken van de transformatie Schelluinsestraat.
- Er zijn verschillende concrete projecten en activiteiten vanuit deze woon- en transformatievisie waar nadere prioriteitstelling nodig is, zoals:
    - City-making
    - Omgevingsvisie met aandacht voor wonen en bereikbaarheid
    - Uitwerken mobiliteitsvisie
    - Woningmarktonderzoek en monitoring marktopnamecapaciteit en sociale huur
    - Verkenning instrumentarium voor realisatie en behoud woningen in sociale huur, middenhuur en goedkope koop, zoals doelgroepen-verordening



- Onderzoek naar financierbaarheid van maatregelen: kostenverhaal van mobiliteit, fondsvorming voor herstructureringsopgave
- Onderzoek inzet grondbeleidsinstrumenten om doelen te verwezenlijken: bijvoorbeeld aankoop of vestigen voorkeursrecht
- Inzicht in behoefte aan standplaatsen
- Vaststellen beleidsregels Flex-wonen
- Onderzoeken toepassen starters-, duurzaamheids-, blijvers- en/of verzilveringslening
- Aanpak woonoverlast.
- Stimuleren toegankelijkheid/uitgankelijkheid van woning en woonomgeving, onder andere via informatievoorziening
- Onderzoeken inzet instrument GPR-gebouw voor borgen toegankelijkheid en energetische kwaliteit bij nieuwbouw en eventueel afsluiten convenant.
- Onderzoeken spreiding woonzorgvoorziening in de stad, en uitwerken afwegingskader wonen en zorg
- Stimuleren energetisch verbeteren bestaande woningvoorraad door informatievoorziening.

Geraadpleegde en gepresenteerde bronnen:

- Visiedocument GO2032, 2017
- Woningmarktonderzoek gemeente Gorinchem, Stec, 2016
- De Grote Omgevings Test Zuid-Holland, Springco, december 2018
- Onderzoek Samen Voor Elkaar (inclusief bijlagen), Berenschot, januari 2019
- Woonzorgwijzer, provincie Zuid-Holland, 2018
- Analyse wonen met zorg, gemeente Gorinchem, 2018
- BRP gemeente Gorinchem, 2019
- BAG, gemeente Gorinchem, 2019
- Woningvooraad CBS en Poort6, 2019