stec
groep

Vitale kernen in het groen

Woonvisie Krimpenerwaard 2023-2028:

met aandacht voor wonen, zorg en duurzaamheid

Programma Volkshuisvesting

Stec Groep aan gemeente Krimpenerwaard

Bouke Timmen, Joery Schouten en Maartje Lucassen
26 april 2023

Voorwoord

Beste lezer,

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

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

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

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

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

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

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

Veel leesplezier!

Wethouders
Ria Boere en Irma Bultman

Inhoudsopgave

Voorwoord 2

1 Een nieuwe woonvisie voor gemeente Krimpenerwaard 4

1.1 Een nieuwe actuele en gedragen woonvisie ... 4
1.2 Hoe is de nieuwe woonvisie tot stand gekomen? ... 4
1.3 Opbouw van de woonvisie ... 5

2 De kracht van Krimpenerwaard 6

2.1 Wonen in het groen dicht bij de stad ... 6
2.2 Een groene en waterrijke omgeving ... 6
2.3 Hechte en levendige gemeenschappen ... 7
2.4 Sterke lokale economie met toegewijde ondernemers en familiebedrijven ... 7
2.5 Toekomstgerichte Krimpenerwaard: passend bij de Krimpener-waarden ... 7
2.6 Integraliteit: de sleutel tot succes ... 8

3 Het woonbeleid in één oogopslag 9

3.1 Blijven werken aan vitale kernen, met aandacht voor groen en bestaande identiteit ... 9

Pijler 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid 10

Wat zien we? ... 10
Wat willen we? ... 12

Pijler 2: Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw 17

Wat zien we? ... 17
Wat willen we? ... 18

Pijler 3: Wonen, zorg en welzijn 22

Wat zien we? ... 22
Wat willen we? ... 24

Pijler 4: Duurzaamheid 27

Wat zien we? ... 27
Wat willen we? ... 28

Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2028 30

Pijler 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid ... 30
Pijler 2: Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw ... 32
Pijler 3: Wonen, zorg en welzijn ... 35
Pijler 4: Duurzaamheid ... 37

1 Een nieuwe woonvisie voor gemeente Krimpenerwaard

1.1 Een nieuwe actuele en gedragen woonvisie

Inzet op aantrekkelijke nieuwbouw mét aandacht voor de bestaande voorraad

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

Een passende woningvoorraad als basis voor leefbare en vitale kernen

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

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

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

Woonvisie vormt basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties

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

1.2 Hoe is de nieuwe woonvisie tot stand gekomen?

De nieuwe woonvisie is het resultaat van een intensief en participatief proces. Bij verschillende betrokken partijen (woningcorporaties, zorg- en welzijnspartijen, huurdersorganisaties, marktpartijen, klankbordgroepen en de gemeenteraad) is input en feedback opgehaald. Deze partijen zijn in een vroeg stadium geconsulteerd om – gevoed door bureauanalyses –

een breed en integraal beeld van de lokale opgaven te vormen. Via interactieve sessies hebben betrokkenen kansen en opgaven voor de gemeente Krimpenerwaard benoemd. Deze zijn vertaald in de ambities en doelen van de nieuwe woonvisie.

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK ALS ONDERLEGGER VOOR DE WOONVISIE

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

1.3 Opbouw van de woonvisie

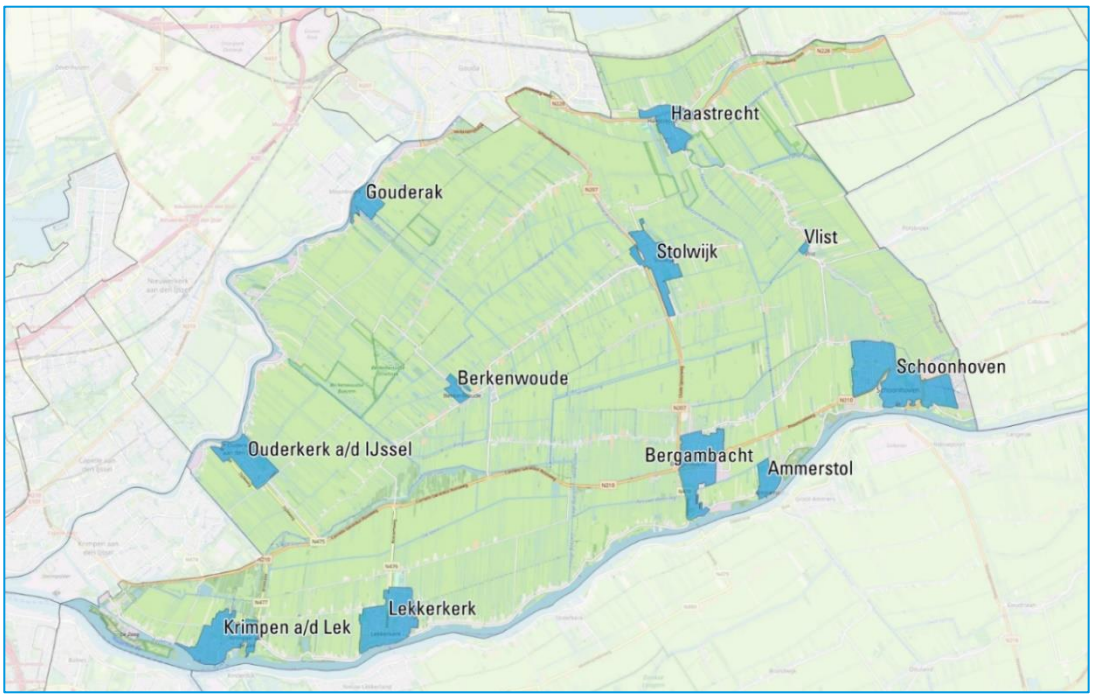
Wij presenteren onze visie beknopt en praktisch. Eerst beschrijven we de kracht van de gemeente Krimpenerwaard en de economische en maatschappelijke ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 presenteren wij de hoofddoelstelling van het woonbeleid en de vier pijlers ervan.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

2 De kracht van Krimpenerwaard

2.1 Wonen in het groen dicht bij de stad

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

Figuur 1: Kernen in gemeente Krimpenerwaard



Bron: Stec Groep, 2023.

2.2 Een groene en waterrijke omgeving

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

2.3 Hechte en levendige gemeenschappen

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

2.4 Sterke lokale economie met toegewijde ondernemers en familiebedrijven

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

'TOEKOMSTPERSPECTIEF VITAAL KRIMPENERWAARD'

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

2.5 Toekomstgerichte Krimpenerwaard: passend bij de Krimpener-waarden

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

DE KRIMPERNER-WAARDEN ALS VERTREKPUNT VOOR WOONVISIE

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

2.6 Integraliteit: de sleutel tot succes

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

3 Het woonbeleid in één oogopslag

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

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

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

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

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

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

Figuur 2: Het woonbeleid in één oogopslag

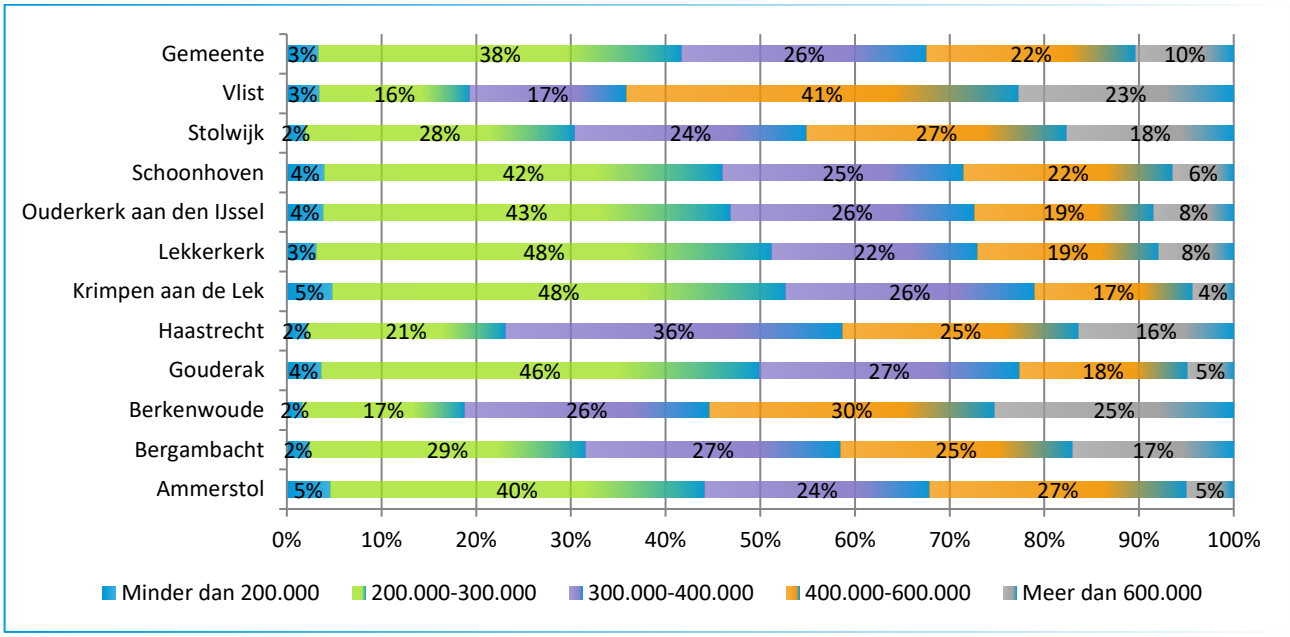
Pijler 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Wat zien we?

Koopmarkt Krimpenerwaard nauwelijks bereikbaar voor lage- en middeninkomens

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

Figuur 3: koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde

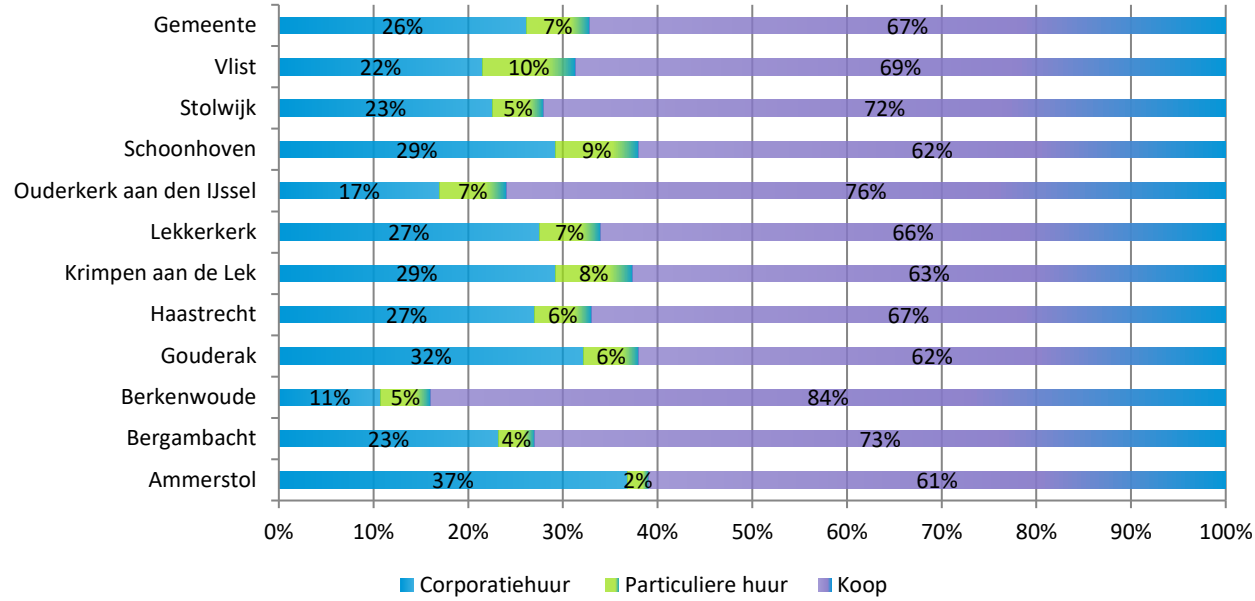


Bron: WOZ-bestand gemeente Krimpenerwaard (2022), BAG (2022) bewerking Stec Groep (2022).

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

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

Figuur 4: woningvoorraad naar eigendomssituatie



Bron: gemeente Krimpenerwaard (2023).

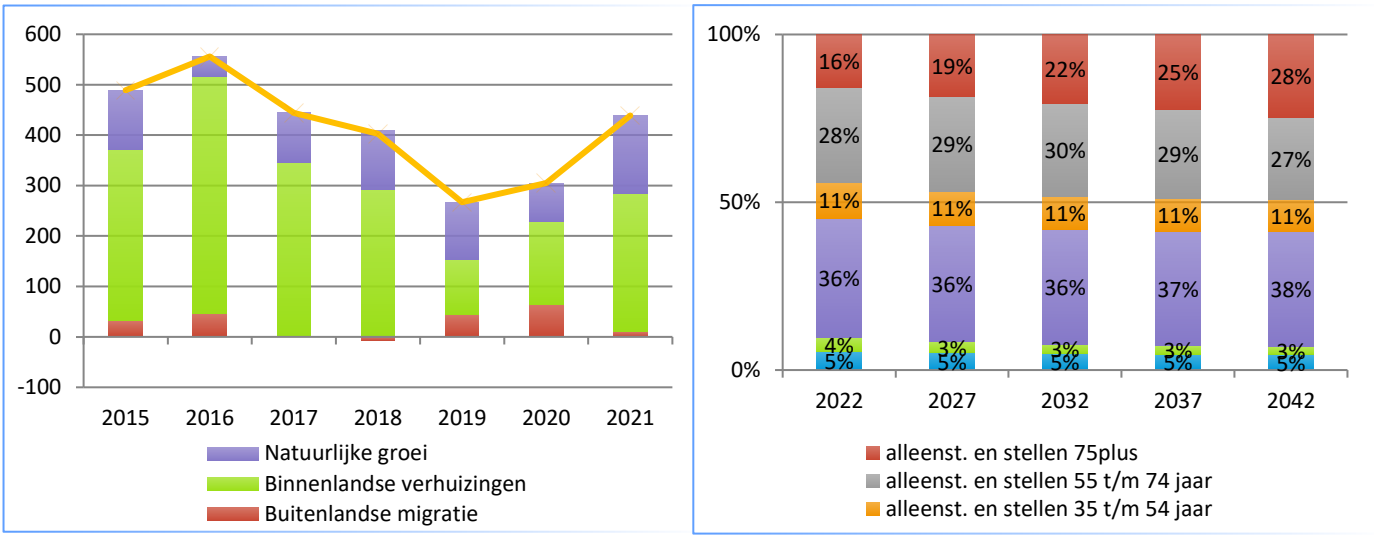
WET VERSTERKING REGIE VOLKSHUISVESTING

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

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

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

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



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

Wat willen we?

SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: TOENAME WONINGEN IN RELATIE TOT BEHOEFTE

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

SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: EEN DIVERSER WONINGAANBOD

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

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

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

- Allereerst is het realiseren van gerichte nieuwbouw een belangrijke randvoorwaarde voor vitaliteit. De bevolking van onze gemeente vergrijst in rap tempo en met nieuw en aanvullend aanbod behouden we onze jongeren en trekken we extra jongeren aan. Hiermee verbeteren we de vitaliteit en neemt het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven toe. Bovendien is de woningmarkt in onze regio (Midden-Holland) gemiddeld zo'n 15 tot 20% te krap. Met onze woningbouwambitie dragen we daarmee niet alleen bij aan het terugdringen van het woningtekort in onze eigen gemeente, maar dragen we ons steentje bij aan de regionale opgave.
- Daarnaast realiseren we met een woningbouwprogramma van 4.000 woningen een groot aantal betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). We zetten daarmee nadrukkelijk in op starters en middeninkomens. Ook voorzien we hiermee in de groeiende vraag die ontstaat vanuit de huishoudensverdunning. Hierdoor moeten er in de toekomst meer huishoudens gehuisvest worden. Ook verlagen we hiermee het aantal scheefwoners (doordat

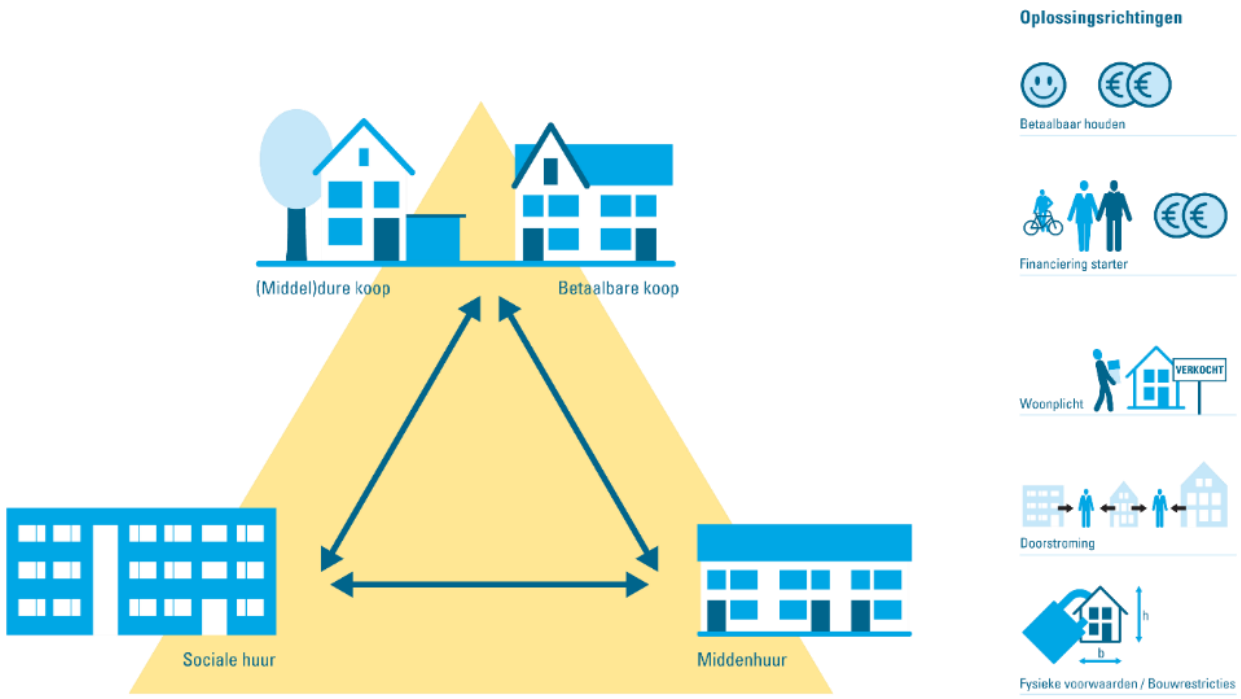
doorstroming wordt gerealiseerd). Dit heeft een positief effect op de huidige (te hoge) druk op het sociale huursegment. Laatstgenoemde is belangrijk. We verwachten richting de toekomst namelijk een nog grotere vraag naar geschikte en betaalbare woningen. Deze vraag komt bijvoorbeeld vanuit Oekraïense vluchtelingen en statushouders die ervoor kiezen in Nederland te blijven wonen. Hoe groot deze vraag exact zal zijn is nog onbekend.

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

DOORSTROMING IN DE GOUDEN DRIEHOEK VAN DE WONINGMARKT

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

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



Bron: Stec Groep (2023)

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

Om meer betaalbare woningen te realiseren hanteren we op planniveau onderstaande segmentering. Dit betekent dat ieder plan voor 75% uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) moet bestaan[1]. Met de woningbouwsegmentering werken we toe naar een woningvoorraad die voor 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Het is een ingroeimodel. Op basis van het beoogde bouwprogramma en het aandeel sociale huur zal dit aandeel daarentegen nog

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

niet in 2040 bereikt zijn. Voor middenhuur gaan we uit van woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023) tot 187 punten (tot 1 januari 2025 betekent dit € 1.100 per maand, daarna wordt de prijsgrens geïndexeerd). Voor het betaalbare koopsegment maken we een onderverdeling naar goedkope koop (tot € 250.000) en het overige deel betaalbare koop (€ 250.000 tot € 355.000). Op basis van de actuele planlijst brengen we specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden (bijvoorbeeld omdat de planvorming niet meer beïnvloedbaar is of doordat vergevorderde plannen hierdoor teveel vertragen) [actiepunt 2].

Tabel 1: Woningbouwsegmentering per plan

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

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

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

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

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

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

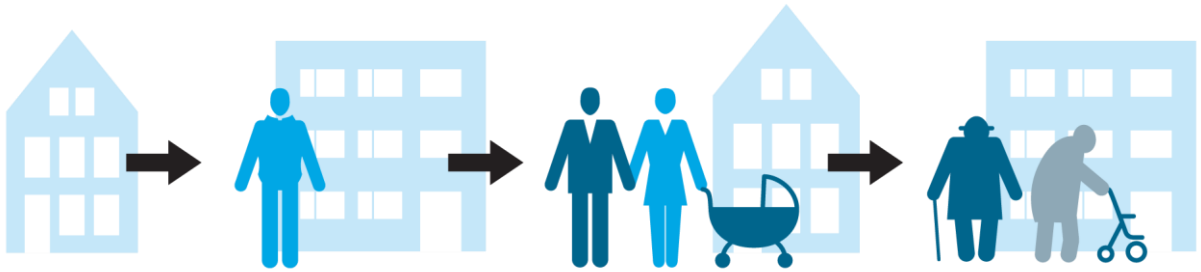
In principe moet ieder woningbouwplan tot 2040 voldoen aan de segmentering. Er is een aantal redenen om onderbouwd af te wijken van bovenstaande woningbouwsegmentering. Afwijken kan indien:

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

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

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

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



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

ACTIEPUNTEN: BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

1. We stellen een versnellingsagenda wonen op
2. We brengen op basis van de actuele planlijst specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden
3. We zetten instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren en te behouden
4. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het aantal te realiseren middenhuurwoningen en de instandhoudingstermijn daarvan
5. We gaan werken met een vereveningsfonds
6. We gaan de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) beter benutten als sturingsinstrument om de voortgang van de ambities uit de woonvisie te monitoren

7. We starten een informatiecampagne om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen
8. We zetten instrumenten in om 65-plussers actief te verleiden en ontzorgen om te verhuizen naar een passende woning

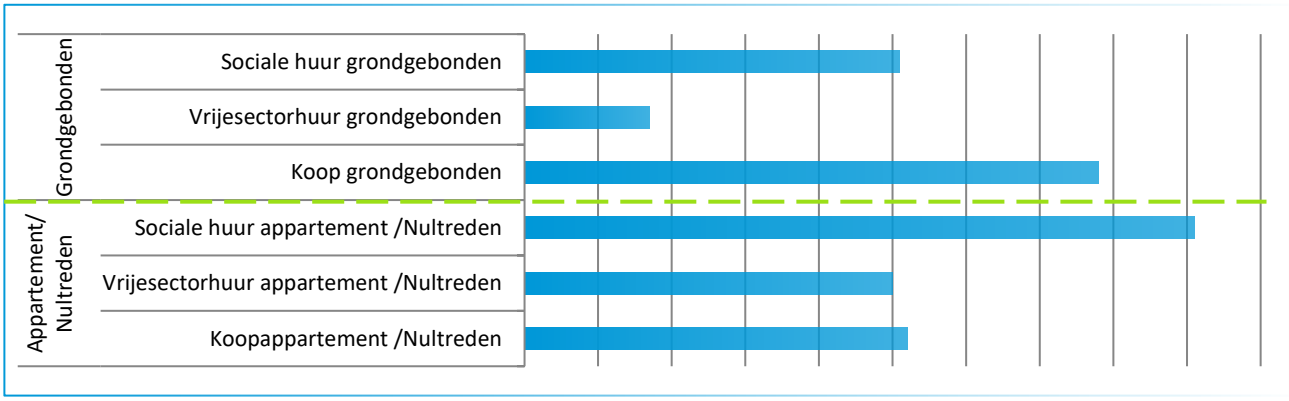
Pijler 2: Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw

Wat zien we?

Nieuwbouw is nodig: het aantal huishoudens groeit en woonwensen veranderen

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

Figuur 6: woningbehoefte naar woningtypen 2022-2032



Figuur 7: verdieping woningbehoefte naar PMC's

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

Wat willen we?

SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: TOENAME WONINGEN IN RELATIE TOT BEHOEFTE

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

SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: EEN DIVERSER WONINGAANBOD

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

Doel: we voegen kwalitatief goede en levensloopbestendige woningen toe

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

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

Tabel 2: streefprogrammering naar woningtypologie

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

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

Idealiter concentreren we levensloopbestendige nieuwbouw zoveel mogelijk rondom voorzieningenclusters (zoals winkels, openbaar vervoer en een gezondheidscentrum). Bij nieuwbouwlocaties binnen een straal van 500 meter (dit is de loopafstand die ouderen maximaal af kunnen/willen leggen) rondom deze voorzieningen zetten we daarom zoveel mogelijk in op het realiseren van levensloopbestendige woningen. Binnen deze zorgcirkels verbeteren we ook de toegankelijkheid van de openbare ruimte. Om actief te kunnen sturen op het realiseren van levensloopbestendige woningen brengen we in kaart waar de zorgcirkels in onze gemeente precies liggen [actiepunt 11]. Ook in kernen met minder voorzieningen worden

kleinschalige initiatieven die goed aansluiten bij de behoefte van (moderne) senioren toegestaan. Qua woonwensen bestaat er namelijk niet één type oudere. Hierbij is het dan wel noodzakelijk dat bewoners zelfstandig genoeg zijn om naar voorzieningen toe te kunnen, of bijvoorbeeld boodschappen kunnen bestellen en zorg aan huis ontvangen of over voldoende mantelzorg beschikken.

Figuur 8: Impressie kwalitatief goede levensloopbestendige woningen

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

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

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

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

Doel: we blijven ook aandacht houden voor andere bijzondere doelgroepen

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

- **Woonwagenbewoners**: we houden bestaande woonwagenstandplaatsen in stand en houden de behoefte aan woonwagenstandplaatsen bij. Indien vereist maken we beleid [actiepunt 14].
- **Arbeidsmigranten**: op dit moment hebben wij als gemeente geen actief beleid omtrent huisvesting van arbeidsmigranten. In nauwe samenwerking met andere beleidsterreinen zoals economie, openbare orde en veiligheid, handhaving, vergunningen, ruimtelijke ordening en publiekszaken stellen we beleid op [actiepunt 15].
- **Statushouders**: Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met onze partners maken we er werk van deze taakstelling te halen. Statushouders worden waar dit kan in reguliere sociale huurwoningen gehuisvest. In tijden waar de taakstelling groot is, maar ook de druk op sociale huurwoningen, kijken we ook naar andere tijdelijke oplossingen. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders [actiepunt 16].

- **Bewoners maatwerkwonen[2]:** er is een kleine groep inwoners die dakloos dreigt te raken doordat zij stelselmatig overlast veroorzaken. Dat is onhoudbaar voor de buren, maar ook voor de inwoner zelf. De inwoner heeft baat bij een prikkelarme woon- en leefomgeving, zonder te veel buren om zich heen. Maatwerkwonen biedt hier een oplossing voor. We realiseren maatwerkwonen woningen in Krimpenerwaard [actiepunt 17]. Momenteel zijn we bezig met een onderzoek naar het aantal te realiseren maatwerkwonen woningen en de locatie daarvan.

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

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

We streven ernaar om de komende jaren in iedere kern woningbouw te plegen. We doen dit om onze kernen vitaal te houden en ervoor te zorgen dat onze inwoners hun wooncarrière (indien gewenst) zoveel mogelijk binnen hun eigen kern kunnen realiseren. We houden daarbij rekening met de omvang en het karakter van de kernen. Niet iedere kern leent zich bijvoorbeeld voor een grootschalige woningbouwontwikkeling. We hebben (en houden) daarbij ook aandacht voor de ruimtelijke en groene structuur die Krimpenerwaard kenmerkt. Nieuwe woningen hebben we daarom jarenlang zoveel als mogelijk binnen de bestaande grenzen van de kernen toegevoegd. Gevolg van dit beleid is dat inbreidingslocaties schaars zijn geworden. De nog beschikbare binnenstedelijke locaties bieden onvoldoende ruimte voor het realiseren van onze woningbouwambitie. We gaan/moeten de komende jaren daarom ook aan de randen van onze kernen bouwen. We gaan daarbij zuinig om met het groen en sluiten aan op de bestaande identiteit van de kernen en sluiten aan bij de ruimtelijke kaders in de Omgevingsverordening van de provincie. Om inzichtelijk te krijgen op welke locaties we in de toekomst woningen kunnen bouwen voeren we momenteel, als onderdeel van de Ontwikkelagenda, locatieonderzoek uit [actiepunt 18]. In dit onderzoek stellen we een kansen kaart op en zetten we de eerste stap richting uitvoering. Tegelijkertijd wordt er momenteel gewerkt aan het document ‘Beleidsregels woningen buitengebied Krimpenerwaard’. Dit document geeft mogelijkheden en richtlijnen mee voor het realiseren van woningen in het buitengebied/de linten. Het gaat daarbij niet alleen om initiatieven van ontwikkelaars. We zetten ook in op het mogelijk maken van kleinschalige initiatieven van particulieren.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

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

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

Onze binnenstedelijke mogelijkheden nemen snel af. Dit betekent dat we zorgvuldig met onze ruimte moeten omgaan. Om onze woningbouwambities te realiseren én tegelijkertijd voldoende ruimte te (be)houden voor groen en klimaatadaptatie gaan we de hoogte in. We kiezen hierbij voor een juiste balans tussen stenen en groen. Doordat binnenstedelijke locaties zich goed lenen voor hoogbouw (mede doordat ouderen een belangrijke doelgroep vormen voor deze locaties) zetten we vooral hier in op het realiseren van hoogbouw. Hierdoor kunnen we meer woningen realiseren, creëren we ruimte voor groen (minder grondgebruik) en ontstaat er voldoende ruimte voor klimaatadaptatie. Op locaties aan de rand van de kernen zetten we meer in op het dorpse karakter dat onze gemeente kenmerkt en kiezen we voor een ruimere opzet (met optioneel

[2] Maatwerkwonen woningen zijn kleine eenvoudige woningen (ca 24m2) in een prikkelarme omgeving bedoeld voor een zeer geringe doelgroep die overmatig overlast veroorzaakt en niet in een normale woonomgeving kan wonen.

een lager aandeel appartementen en een hoger aandeel grondgebonden woningen dan in het streefprogramma in tabel 2 is opgenomen). Om in beeld te brengen welke locaties wel/niet geschikt zijn voor hoogbouw en welke randvoorwaarden daarbij horen (voor goede verhouding stenen en groen) stellen we een hoogbouwvisie op [actiepunt 19]. We leggen daarbij nadrukkelijk de link met waterveiligheid, voldoende groen, parkeren en de duidelijke scheiding tussen kern en buitengebied. Ook stellen we een gemeentelijk verkeerbeleidsplan/omgevingsprogramma verkeer op waarbij aandacht is voor het optimaliseren van parkeren [actiepunt 20].

ACTIEPUNTEN: AANTREKKELIJKE EN INCLUSIEVE NIEUWBOUW

9. We geven randvoorwaarden en wensen ten aanzien van nieuwbouwprojecten mee aan ontwikkelende partijen
10. We stellen we met betrokken partijen vast welke uitgangspunten voor levensloopbestendige woningen, naast de wettelijke vereisten, nodig zijn om kwalitatief goede levensloopbestendige nieuwbouw toe te voegen in Krimpenerwaard
11. We brengen in kaart waar de zorgcirkels in onze gemeente liggen
12. We zetten het bestaande woonruimteverdelingssysteem voort en maken over de toewijzing van nieuwbouw (aanvullende) afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen
13. We gaan in gesprek met de woningcorporaties over het realiseren van flexwoningen
14. We houden de behoefte aan woonwagenstandplaatsen bij en maken, indien gewenst, beleid
15. We stellen in nauwe samenwerking met andere beleidsterreinen zoals economie, openbare orde en veiligheid, handhaving, vergunningen, ruimtelijke ordening en publiekszaken beleid op voor de huisvesting van arbeidsmigranten
16. We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders
17. We realiseren maatwerkwonen woningen
18. We voeren, als onderdeel van de Ontwikkelagenda, locatieonderzoek uit om inzicht te krijgen in op welke locaties we in de toekomst woningen kunnen bouwen (kansen kaart)
19. We stellen een hoogbouwvisie op
20. We stellen een gemeentelijke verkeersplan/omgevingsprogramma verkeer op

Pijler 3: Wonen, zorg en welzijn

Wat zien we?

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

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

Tabel 3: huishoudensontwikkeling naar doelgroepen op basis van Primos 2019

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

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

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

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

	2020	2030	2040	Ontw. 2020-2040
Dementie	264	310	366	**+223**
Somatiek	183	214	252	**+162**
Totaal	**447**	**524**	**618**	**+385**
Huidig tekort				*24*
Behoefte				**+400**

Bron: Woonzorganalyse gemeente Krimpenerwaard, juni 2022.

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

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

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

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

Bron: Woonzorganalyse gemeente Krimpenerwaard, juni 2022.

Extramuralisering raakt alle zorggroepen en vergroot noodzaak opvang in reguliere woningvoorraad

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

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

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

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

Wat willen we?

SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: PASSENDE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

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

Doel: we faciliteren aanpassingen in de bestaande voorraad

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

TEKORT AAN ZORGPERSONEEL VRAAGT OM SLIMME OPLOSSINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTIEPUNTEN: WONEN, ZORG EN WELZIJN

21. We zetten in op het meer geschikt maken van de bestaande voorraad en maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over het aanpassen naar en toewijzen van levensloopbestendige woningen
22. We werken samen met de zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties uit hoe verschillende woonzorgconcepten er in onze kernen uit kunnen (of moeten) zien

23. Om ontwikkelaars van woonzorgconcepten een kans te geven binnen een tender, zorgen we voor passende randvoorwaarden door gebruik te maken van een kavelpaspoort
24. We onderzoeken op welke wijze we als gemeente financieel kunnen bijdragen aan de realisatie van ontmoeting(sruimten) in geclusterde woonconcepten
25. We zetten in op het behouden, versterken en verbeteren van de bestaande samenwerkingsstructuur waarbinnen zorg- en welzijnspartijen, het zorgkantoor, woningcorporaties en gemeente samen werken aan de opgaven op het gebied van wonen en zorg
26. We stellen een visie op over de basisinfrastructuur van maatschappelijke voorzieningen op gemeente en kernniveau. De inzichten nemen we mee bij de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelen
27. We maken met zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties afspraken over het aantal toe te voegen kleine en betaalbare woningen voor uitstromers (deels onder de kwaliteitskortingsgrens)
28. We zoeken actief de samenwerking op met onze regiogemeenten en stellen gezamenlijk een regionale woonzorgvisie op

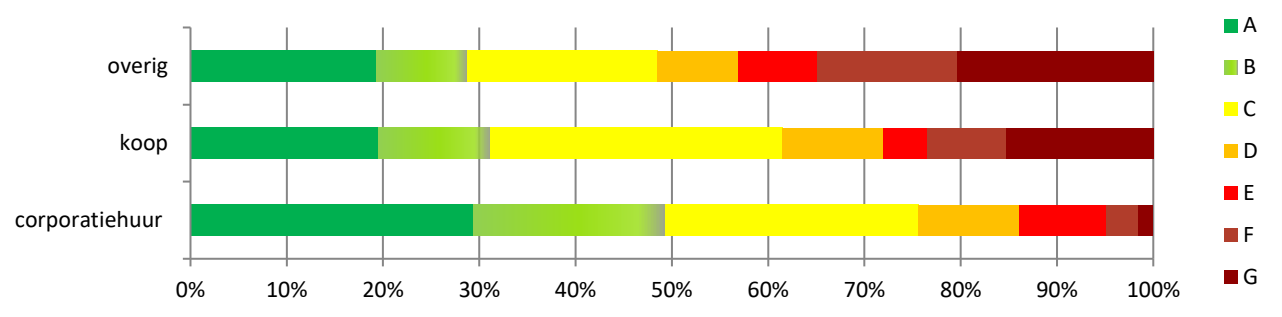
Pijler 4: Duurzaamheid

Wat zien we?

Grote verduurzamingsopgave in particuliere huur en koopvoorraad

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

Figuur 9: aandeel woningen per energielabel



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

Klimaatverandering en biodiversiteitverlies vraagt om aanpassing leefomgeving

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

AKKOORD VAN PARIJS EN HET NATIONALE KLIMAATAKKOORD

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

- onze woningen en gebouwen beter te isoleren;
- hernieuwbare energie op te gaan wekken;
- aardgas als energiebron voor het verwarmen van woningen en gebouwen te vervangen door elektriciteit, door duurzame warmtebronnen zoals aardwarmte of warmte uit oppervlaktewater of door groen gas.[5] Zolang warmtenetten en groen gas nog geen serieuze optie zijn, is het meest haalbare alternatief het (gedeeltelijk) overstappen naar elektrisch verwarmen doormiddel van (hybride) warmtepompen.

[5] Zie ook onze Warmtevisie Krimpenerwaard

Wat willen we?

SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: GEZOND EN VEILIG WOON- EN LEEFKLIMAAT

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

SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: KLIMAATADAPTIEVE INRICHTING IN DE KERNEN

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

SPEERPUNT OMGEVINGSVISIE: SAMEN BIODIVERSITEIT VERGROTEN

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

Doel: verduurzamen bestaande particuliere voorraad (huur en koop)

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

Doel: verduurzamen corporatievoorraad

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

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

Doel: duurzame, toekomstbestendige en betaalbare nieuwbouw

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

Doel: toekomstbestendige wijken met aandacht voor groen

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

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

ACTIEPUNTEN: DUURZAAMHEID

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

[7] Bijna Energie Neutrale Gebouwen
[8] Milieu Prestatie Gebouwen

Uitvoeringsprogramma Wonen 2023-2028

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

Pijler 1: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

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

Actiepunt 1: We stellen een versnellingsagenda wonen op
Hoe: In het Collegeprogramma 2022-2026 Vitaal Vooruit zijn acties opgenomen om het bouwen van woningen te versnellen. Eén van de acties is het maken van deze woonvisie, maar ook het maken van een versnellingsagenda is onderdeel van het collegeprogramma. In de vorige collegeperiode was de bouw van woningen vooral gericht op locaties binnen de kernen. Dit heeft geresulteerd in zo'n 40 kleine projecten van minder dan 50 woningen, met een laag aandeel betaalbare koop- en huurwoningen. Dit vraagt een andere strategie. De woonvisie is een startpunt, de versnellingsagenda een vervolg. De versnellingsagenda zal gaan over het her prioriteren van lopende projecten, het onderzoeken van nieuwe woningbouwlocaties (vooral) aan de randen van de kernen op haalbaarheid en het inzetten op goede processen. Actiepunten 6 en actiepunt 18 hangen nauw samen met het opstellen en uitvoeren van de versnellingsagenda.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023

DOEL 2: WE ZETTEN BIJ IEDER NIEUWBOUWPLAN IN OP 75% BETAALBAAR

Actiepunt 2: We brengen op basis van de actuele planlijst specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden
Hoe: Voor niet alle bestaande plannen zal het mogelijk zijn het programma aan te passen naar de in de woonvisie voorgestelde segmentering. Bij sommige plannen kan de segmentering niet meer beïnvloed worden (doordat deze al is vastgelegd in contracten), voor andere plannen geldt wellicht dat zij rondom de vaststelling (zomer 2023) willen gaan starten met de bestemmingsplanprocedure. Het aanpassen van de programma's van deze plannen zal tot veel vertraging leiden. We brengen daarom op basis van de actuele planlijst specifiek in beeld voor welke bestaande projecten de 75% betaalbaarheidsregel niet gaat gelden.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023

Actiepunt 3: We zetten instrumenten in om betaalbare woningen te realiseren en te behouden
Hoe: Dit doen we door gebruik te maken van een 3-traps raket. Allereerst is de onderbouwing voor het bedienen of beschermen van specifieke doelgroepen vastgelegd in deze woonvisie. Vervolgens wordt de geldigheid van de woningbouwcategorieën bepaald door een definiëring daarvan in een (nieuw op te stellen) doelgroepenverordening. De precieze definiëring van deze woningbouwcategorieën formuleren we zelf (denk aan: sociale huur, betaalbare koop en middenhuur). De doelgroepenverordening kan verder de doelgroep, prijzen en instandhoudingstermijn regelen. Daarmee bevat de doelgroepenverordening als het ware een toelichting op het woningbouwprogramma. Tot slot veranderen we de

gewenste percentages per woningbouwcategorie in het bestemmingsplan. Wanneer dit niet anderszins gezekerd is (of kan worden) maken we privaatrechtelijke afspraken. Daarnaast zorgen we dat woningen betaalbaar blijven door plannen slim te ontwerpen. Een instrument daarvoor zijn bestemmingsplanrestricties. De effectiviteit van dit instrument is sterk. Specifiek gaan we restricties stellen aan de uit- en opbouwmogelijkheden van een woning. Bestemmingsplan-technisch is dan geregeld dat de woningeigenaar geen uitbouwen en/of erkers kan aanbrengen. Ook kunnen we de uiterste bebouwingsgrenzen en bouwhoogte beperken. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waardestijging van een woning beperkt. Dit voorkomt een snelle ontstijging van het lage en middensegment door realisatie van een uit- of aanbouw.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2024 (opstellen instrumenten), 2024-2028 (toepassen instrumenten)

Actiepunt 4: We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het aantal te realiseren middenhuurwoningen en de instandhoudingstermijn daarvan
Hoe: We doen een beroep op de woningcorporaties om een deel van de middenhuur opgave te realiseren. We verwachten namelijk niet dat de markt deze opgave volledig oppakt. Ook biedt dit kansen voor het aanbieden van middenhuurwoningen via 'Wonen in de Krimpenerwaard' en kan hiermee voorrang verleend worden aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten.
Wie: gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties
Wanneer: 2023

Actiepunt 5: We gaan werken met een vereveningsfonds
Hoe: Om de bouw van sociale- en middenhuurwoningen te stimuleren, stellen we een vereveningsfonds op. Bouwt een projectontwikkelaar minder sociale- of middenhuurwoningen dan de afgesproken norm, dan moet hij geld storten in het fonds. Bouwt een woningcorporatie of ontwikkelaar meer sociale- en middenhuurwoningen, dan kan hij aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. De hoogte van de afdracht/toedracht aan/uit het fonds wordt berekend door het verschil in residuele grondwaarde tussen de verschillende woningcategorieën. Bij inrichting van het fonds hebben we aandacht voor de juiste randvoorwaarden die (1) voldoende flexibiliteit bieden en (2) zorgen dat het fonds niet als ontsnappingsclausule wordt gebruikt.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023-2024

Actiepunt 6: We gaan de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) beter benutten als sturingsinstrument om de voortgang van de ambities uit de woonvisie te monitoren
Hoe: Om de voortgang van de ambities uit de woonvisie te kunnen bijhouden gaan we de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW) beter benutten als sturingsinstrument om te monitoren welke plannen (aantal woningen, type, prijs, etc.) er gerealiseerd zijn en welke woningbouwplannen nog gerealiseerd gaan worden. Op deze manier houden we onze ambities scherp in de gaten en kunnen we, indien nodig, op tijd bijsturen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023-2028

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

Actiepunt 7: We starten een informatiecampagne om huishoudens vroegtijdig te informeren over de mogelijkheden van toekomstbestendig wonen
Hoe: Mensen moeten langer zelfstandig thuis wonen. Dit betekent wonen op de plek waar men dat zelf wil. Een informatiecampagne zal onder andere kunnen gaan over de mogelijkheden van verhuizen en aan welke praktische dingen men moet denken bij verhuizen. Anderzijds zullen we ook het meer levensloopgeschikt maken van de huidige woning faciliteren, als mensen graag in hun huidige woning willen blijven wonen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen, zorgkantoor en woningcorporaties
Wanneer: 2024-2025

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

Hoe: In het verlengde van de informatiecampagne zetten we gericht instrumenten in (zoals doorstroom-, verhuis- en/of opruimcoaches) in om 65-plussers in zowel de sociale als particuliere huur en koopvoorraad te verleiden te verhuizen naar een passende woning.
Wie: gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties
Wanneer: 2024-2025

Pijler 2: Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw

DOEL 1: WE VOEGEN KWALITATIEF GOEDE EN LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN TOE

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

Hoe: De segmentering naar betaalbaarheidscategorieën is een eis bij nieuwbouwprojecten. Hier kan alleen onderbouwd van afgeweken worden. We geven deze eisen vooraf mee aan de ontwikkelaar. Ook geven we andere volkshuisvestelijke voorkeuren mee, zoals 60 procent gelijkvloerse woningen en het realiseren van woonzorgconcepten als locaties die daarvoor geschikt zijn. Naast volkshuisvestelijke randvoorwaarden, worden ook andere randvoorwaarden meegegeven aan de voorkant van een project, zoals op het gebied van stedenbouw, klimaatadaptatie, mobiliteit, biodiversiteit, ruimtelijke ordening, et cetera.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023-2028

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

Hoe: Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Er zijn verschillende keurmerken in het land over levensloopbestendig wonen. Om ervoor te zorgen dat levensloopbestendige woningen voor ouderen de juiste kwaliteiten hebben die voldoen aan onze waarden, geven we aan ontwikkelende partijen mee welke richtlijnen en uitgangspunten wij hierbij belangrijk vinden. We werken deze richtlijnen eerst zorgvuldig uit samen met betrokken partijen, waarna we ze zullen implementeren.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2024-2028

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

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

Hoe: Idealiter concentreren we levensloopbestendige nieuwbouw zoveel mogelijk rondom voorzieningenclusters (zoals winkels, openbaar vervoer en een gezondheidscentrum). Bij nieuwbouwlocaties binnen een straal van 500 meter (dit is de loopafstand die veel ouderen maximaal af kunnen/willen leggen) rondom deze voorzieningen zetten we daarom zoveel mogelijk in op het realiseren van levensloopbestendige woningen. We communiceren onze zorgcirkels (en richtlijnen voor levensloopbestendig bouwen) actief richting ontwikkelende partijen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2024

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

Actiepunt 12: We zetten het bestaande woonruimteverdelingssysteem voort en maken over de toewijzing van nieuwbouw (aanvullende) afspraken met woningcorporaties en ontwikkelende partijen
Hoe: We zetten 'Wonen in de Krimpenerwaard' in om (naast sociale huurwoningen) ook middenhuur woningen aan te bieden en toe te wijzen. Daarbovenop maken we met ontwikkelende partijen afspraken over het toewijzen van nieuwbouwwoningen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties
Wanneer: 2023-2028

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

Actiepunt 13: We gaan in gesprek met de woningcorporaties over het realiseren van flexwoningen
Hoe: Een flexibele huisvestingsschil vormt een belangrijke aanvulling op de reguliere woningmarkt. Er zijn altijd mensen, zeker in de huidige woningmarkt, die op korte termijn en dringend een woonruimte zoeken. Een flexibele huisvestingsschil kan verschillende vormen aannemen: van tijdelijke huurcontracten in permanente wooncomplexen tot tijdelijke woonunits op tijdelijke locaties met tijdelijke huurcontracten. En nog meer vormen zijn mogelijk. Flexwonen op tijdelijke locaties kan een oplossing zijn omdat de procedure om tijdelijke woningen te bouwen vaak sneller gaat dan de procedure om permanente woningen te bouwen. Met corporaties bespreken we het uitbreiden van deze flexibele schil en de bereidheid om op uit te werken locaties tijdelijke flexwoningen te plaatsen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties
Wanneer: 2023-2024

DOEL 5: WE BLIJVEN AANDACHT HOUDEN VOOR ANDERE BIJZONDERE DOELGROEPEN

Actiepunt 14: We houden de behoefte aan woonwagenstandplaatsen bij en maken, indien gewenst, beleid
Hoe: We sluiten hierbij aan op landelijke wetgeving, uitspraken van het EHRM en het onderzoek van de Nationale Ombudsman. Dit betekent dat gemeenten een positieve verplichting hebben om ervoor te zorgen dat woonwagenbewoners binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats indien daar behoefte naar is.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023-2028

Actiepunt 15: We stellen in nauwe samenwerking met andere beleidsterreinen zoals economie, openbare orde en veiligheid, handhaving, vergunningen, ruimtelijke ordening en publiekszaken beleid op voor de huisvesting van arbeidsmigranten
Hoe: Op dit moment hebben wij als gemeente geen beleid omtrent huisvesting van arbeidsmigranten. Er wonen en werken wel arbeidsmigranten in onze gemeente. Om meer zicht te krijgen op deze doelgroep en goede woon- en leefomstandigheden voor deze doelgroep te creëren, is het van belang in nauwe samenwerking met andere beleidsterreinen zoals economie, openbare orde en veiligheid, handhaving, vergunningen, ruimtelijke ordening en publiekszaken beleid te maken. Dit kan op verschillende fronten. In de regio Midden-Holland is (beleid over) de huisvesting van arbeidsmigranten ook een aandachtspunt. Waar mogelijk pakken we deze opgave regionaal op.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2024-2025

Actiepunt 16: We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over de toewijzing van statushouders
Hoe: Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Samen met onze partners maken we er werk van deze taakstelling te halen. Statushouders worden waar dit kan in reguliere sociale huurwoningen gehuisvest. In tijden waar de taakstelling groot is, maar ook de druk op sociale huurwoningen hoog is, kijken we gezamenlijk naar andere tijdelijke oplossingen. Ook buiten de prestatieafspraken blijven we hierover met elkaar in gesprek.
Wie: gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties
Wanneer: 2023 (maken prestatieafspraken), maar we blijven (tot 2028) doorlopend in gesprek

Actiepunt 17: We realiseren maatwerkwonen woningen

Hoe: Er is een kleine groep inwoners dat dakloos dreigt te worden omdat zij stelselmatig overlast veroorzaken. Dat is vervelend voor de naaste buren, maar ook voor de inwoner zelf. De inwoner heeft baat bij een prikkelarme woon- en leefomgeving, zonder teveel buren om zich heen. Maatwerkwonen biedt hier een oplossing voor. In 2022-2023 is van start gegaan met de verkenning om maatwerkwonen woningen te realiseren, inclusief een verkenning waar deze woningen kunnen komen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties
Wanneer: 2023-2025

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

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

Hoe: De nog beschikbare binnenstedelijke locaties bieden onvoldoende ruimte voor het realiseren van onze woningbouw-ambitie. We gaan/moeten de komende jaren daarom ook aan de randen van onze kernen bouwen. We gaan daarbij zuinig om met het groen en sluiten aan op de bestaande identiteit van de kernen en sluiten aan bij de ruimtelijke kaders in de Omgevingsverordening van de provincie. Om inzichtelijk te krijgen op welke locaties we in de toekomst woningen kunnen bouwen voeren we locatieonderzoek uit.
De woonvisie zegt namelijk iets over type locaties: aan de randen van de kernen en waar kansen zich voordoen zullen we ook binnenstedelijk bouwen. We gaan daarentegen niet in op de daadwerkelijke locaties zelf. Er wordt een Ontwikkelagenda opgesteld waarin als onderdeel daarvan ook gekeken wordt naar de ruimtelijk puzzel. Hierbij wordt een kansen kaart opgesteld en gekeken naar mogelijke ontwikkellocaties voor wonen en bedrijven. Ook wordt hierin aandacht besteed aan de rol van de gemeente in het proces om tot nieuwe locaties te komen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023-2024

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

Actiepunt 19: We stellen een hoogbouwvisie op

Hoe: In de hoogbouwvisie brengen we in beeld welke locaties wel/niet geschikt zijn voor hoogbouw en welke randvoorwaarden daarbij horen. We hebben hierbij ook nadrukkelijk aandacht voor waterveiligheid, voldoende groen, parkeren en de duidelijke scheiding tussen kern en buitengebied.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2024

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

Hoe: Op dit moment is het soms lastig nieuwe ontwikkelingen en transformaties in bestaande kernen te realiseren, omdat het lastig is voldoende parkeerruimte te realiseren. In de gemeente hanteren we momenteel het parapluplan parkeren, waarin parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke ervaringscijfers. Naar verwachting blijven die CROW normen op zich onverkort van toepassing. Echter, momenteel wordt vanuit het project geredeneerd en niet vanuit de kern. Mogelijk is met parkeerbeleid een optimalisatie mogelijk, maar verwachtingen daarvan moeten realistisch zijn. Er moet immers de balans gezocht worden tussen belangen van de bestaande en de belangen van toekomstige bewoners.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023

Pijler 3: Wonen, zorg en welzijn

DOEL 1: WE FACILITEREN AANPASSINGEN IN DE BESTAANDE VOORRAAD

Actiepunt 21: We zetten in op het meer geschikt maken van de bestaande voorraad en maken prestatieafspraken met de woningcorporaties over het aanpassen naar en toewijzen van levensloopbestendige woningen
Hoe: We zetten in op het meer geschikt maken van de bestaande voorraad en faciliteren aanpassingen vanuit het Wmo-budget. We houden in de begroting rekening met stijgende zorgkosten als gevolg van de toenemende vraag naar woningaanpassingen. We onderzoeken bij aanvragen daarentegen ook goed welke mogelijkheden aanvragers zelf hebben om in de woningaanpassing te voorzien. Over het aanpassen naar en toewijzen van levensloopbestendige woningen in de corporatiesector maken we afspraken met de woningcorporaties.
Wie: gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties
Wanneer: 2023

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

Actiepunt 22: We werken samen met de zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties uit hoe verschillende woonzorg-concepten er in onze kernen uit kunnen (of moeten) zien
Hoe: Tijdens het participatietraject van deze woonvisie hebben we gesproken met zorg- en welzijnspartijen en initiatiefnemers van woonzorgconcepten. Daaruit kwam naar voren dat het belangrijk is dezelfde definities te hanteren – wat verstaan we bijvoorbeeld onder geclusterd wonen? Daarvoor werken we met elkaar een begrippenlijst uit. Daarnaast maken we afspraken over de omvang (aantal woningen) van verschillende woonzorgconcepten en welke doelgroepen hierbij passen. Ook het belang van ontmoeting en welke vormen dat kan hebben, wordt hierin meegenomen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties
Wanneer: 2023-2024

Actiepunt 23: Om ontwikkelaars van woonzorgconcepten een kans te geven binnen een tender, zorgen we voor passende randvoorwaarden door gebruik te maken van een kavelpaspoort
Hoe: Bij het meegeven van randvoorwaarden voor projecten [actiepunt 9] wordt, afhankelijk van de locatie en grootte van het project, ook de wens meegegeven voor het ontwikkelen van een woonzorgconcept of geclusterde woonvorm. Dit kan door gebruik te maken van een kavelpaspoort. Dat is een document met een beschrijving van de kenmerken van de kavel en welke beperkingen en randvoorwaarden meegegeven worden. Hiermee kun je gericht sturen op het gebruik van verschillende kavels.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2024-2028

Actiepunt 24: We onderzoeken op welke wijze we als gemeente financieel kunnen bijdragen aan de realisatie en gebruikersbeheer van ontmoeting(sruimten)
Hoe: We vinden naast professionele zorg, informele zorg en ontmoeting erg belangrijk voor alle leeftijdsgroepen. Denk hierbij aan informele ontmoetingsplekken in de openbare ruimte (bijvoorbeeld bankjes in het groen) maar ook aan voldoende ruimte voor buitenspelen voor alle leeftijden. Aan het realiseren en beheren van ontmoetingsruimten hangt altijd een prijskaartje. We zullen kansen voor Rijks- en Provinciale subsidies benutten, maar kijken ook naar welke mogelijkheden er buiten deze subsidies zijn om ontmoeting(sruimten) haalbaar te maken. Het gaat daarbij niet alleen om ontmoetingsruimten binnen complexen, maar ook om andere vormen die ontmoeting stimuleren.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2024

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

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

Hoe: We nemen de opgave voor wonen en zorg integraal mee in de leefomgeving. We zetten daarbij niet alleen in op (geclusterde) levensloopbestendige woningen (zie pijler 2), maar ook op een toegankelijke omgeving (met minder drempels en dementie vriendelijke routes), maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoetingen in de buurt. Naast aandacht voor ouderen is dat er ook voor andere aandachtsgroepen. We streven daarmee naar een sterke basis ten behoeve van vitale kernen. Een goede samenwerking tussen de benoemde partijen is hiervoor essentieel.
Wie: gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen, zorgkantoor en woningcorporaties
Wanneer: 2024-2028

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

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

Hoe: Het hebben van een dak boven je hoofd (bestaanszekerheid) en een passend aanbod van maatschappelijke voorzieningen is essentieel voor een sterke sociale basis. We voeren daarom momenteel onderzoek uit naar het aanbod van maatschappelijke voorzieningen in relatie tot het gebruik en de behoefte. In het verlengde hiervan stellen we een visie op over de basisinfrastructuur op gemeente en kernniveau. De inzichten hieruit nemen we mee bij de realisatie van onze volkshuisvestingsdoelen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023-2024

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

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

Hoe: Op dit moment zijn de wachtlijsten voor wonen in de zorginstelling, zoals beschermd- en beschut wonen, erg lang. Dit hangt mede samen met de beperkte doorstroommogelijkheden voor potentiële uitstromers vanuit de instellingen naar een reguliere woning waar al dan niet ambulante zorg verleend wordt. Samen met zorg- en welzijnspartijen en de woningcorporaties brengen we de behoefte aan kleine betaalbare woningen (deels onder de kwaliteitskortingsgrens) in beeld.
Wie: gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties
Wanneer: 2023-2024

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

Hoe: In de regio Midden-Holland is in 2022 een regionale woonzorganalyse uitgevoerd. Er wordt op dit moment verkend welke opgaves lokaal of regionaal opgepakt moeten worden. Indien nodig zullen de regionale opgaves in een regionale woonzorgvisie gaan landen.
Wie: gemeente Krimpenerwaard, zorg- en welzijnspartijen woningcorporaties en regio Midden-Holland
Wanneer: 2023-2024

Pijler 4: Duurzaamheid

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

Actiepunt 29: We stellen een gemeentelijk Uitvoeringsplan Warmte op
Hoe: In het Uitvoeringsplan Warmte wordt de warmtevisie uitgewerkt in concrete activiteiten per doelgroep, waarmee het aardgasverbruik van woningen en gebouwen in de gemeente vermindert. Het Uitvoeringsplan Warmte zal een handelingsperspectief bieden voor het gemeentelijk bestuur, de gemeenteraad, de gemeentelijke organisaties, maar ook voor organisaties en inwoners, om stappen te zetten aardgasverbruik te verminderen. Het uitvoeringsplan warmte wordt in overleg met lokale partijen opgesteld.
Wie: gemeente Krimpenerwaard
Wanneer: 2023-2024

DOEL 2: VERDUURZAMEN CORPORATIEVOORRAAD

Actiepunt 30: We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het uitfaseren van slechte energielabels
Hoe: woningcorporaties mogen vanaf 2030 geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Dat vraagt om een aanvullende verduurzamingsslag. In de prestatieafspraken maken we met de corporaties hier afspraken over, uitgangspunt hierbij is het aansluiten op de nationale prestatieafspraken. **Wie:** gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties
Wanneer: 2023

Actiepunt 31: We maken met de woningcorporaties prestatieafspraken over het realiseren van klimaatbestendige nieuwbouw
Hoe: We baseren ons hierbij op de eisen uit het Convenant Duurzaam Bouwen
Wie: gemeente Krimpenerwaard en woningcorporaties
Wanneer: 2023

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

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