

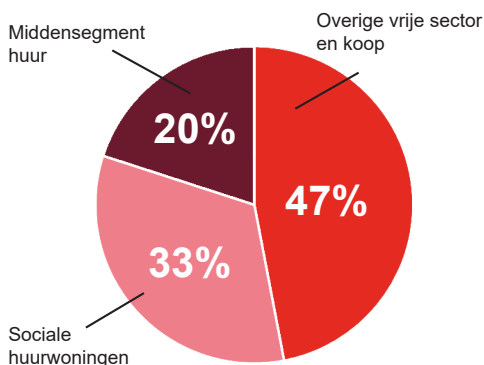
Woon(zorg)visie 2030

Voor samenwerkingspartners

De woon(zorg)visie 2030 van Gouda beschrijft de gewenste ontwikkelingen van het wonen in Gouda voor de komende jaren. Deze beleidsnota beschrijft hoe we er voor zorgen dat alle Gouwenaren een goede duurzame woning hebben in fijne wijken. En we beschrijven de acties om dat doel te behalen. Een aantal daarvan pakt de gemeente zelf op. Maar de meeste acties vinden plaats in samenwerking met ontwikkelaars en verhuurders, zoals woningcorporaties, woningeigenaren, huurdersorganisaties en zorgaanbieders. Wij nodigen iedereen met een initiatief voor een bouwontwikkeling uit om een plan in te dienen. Onze uitgangspunten staan hieronder. Levert uw plan daar een goede bijdrage aan, dan bespreken wij graag de mogelijkheden.

Vijf speerpunten

De situatie in het wonen is in Gouda de afgelopen jaren sterk veranderd. Een van de belangrijkste punten om de komende jaren aan te werken is het verminderen van het woningtekort. Er zijn nu zo'n 6000 mensen op zoek naar een sociale huurwoning in Gouda. Met name bij starters, middeninkomens en kwetsbare groepen is de behoefte aan woningen groot. Daarnaast moeten bestaande woningen energiezuiniger worden gemaakt en groeit het aantal ouderen en mensen in een kwetsbare positie. Wij hebben vijf speerpunten benoemd met bijbehorende acties. Die zijn erop gericht dat iedereen in Gouda een woning kan vinden die bij hen past. De speerpunten en acties staan benoemd in de Woon(zorg)visie 2030. Kijk op www.gouda.nl voor de volledige woon(zorg)visie en een samenvatting.



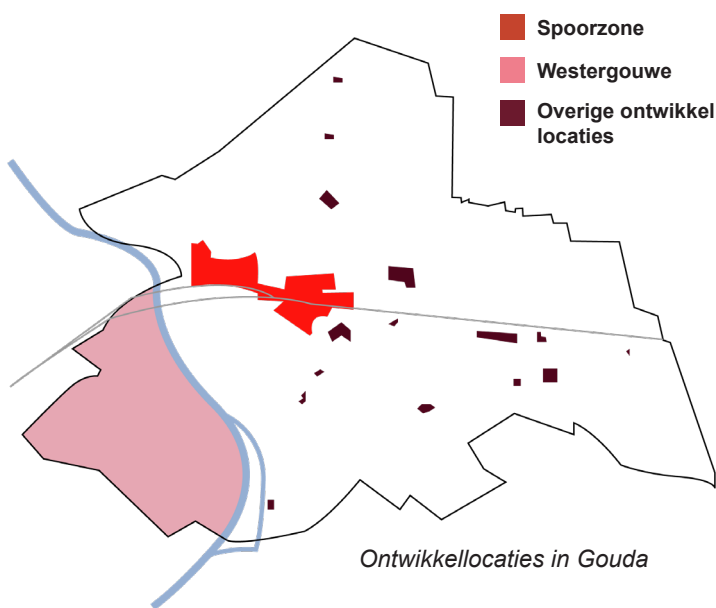
Verhouding nieuwbouw woningtypen en prijsklassen

Samen met projectontwikkelaars, woningcorporaties en woningeigenaren

In de periode tot 2030 moeten er in Gouda minstens zo'n 3600 woningen bij komen. Dat betekent dat de woningbouw in Gouda sneller moet gaan dan de afgelopen jaren. Die versnelling kan alleen slagen samen met projectontwikkelaars en woningcorporaties. Die moeten zich richten op het bouwen van nieuwe woningen voor de doelgroepen voor wie het hardst nodig is. Als uitgangspunt voor nieuwe woningbouwprojecten gaan nieuwe spelregels gelden.

Voor alle woningbouwprojecten geldt dat 1/3 van de nieuwbouwwoningen moet bestaan uit sociale huurwoningen en 1/5 uit middenhuurwoningen en bereikbare koop. Als er een lager percentage wordt gebouwd is, indien goed onderhouden, afkoop bespreekbaar. Deze afkoopsom komt in een Fonds betaalbaar wonen, waarmee de gemeente elders in de stad sociale huurwoningen of woningen voor het middensegment kan laten bouwen.

Gouda heeft twee locaties waar projectontwikkelaars op grote schaal woningen ontwikkelen: Westergouwe en de Spoorzone. Daarnaast zijn er op verschillende plekken in de stad nieuwbouwprojecten op binnenstedelijke locaties.





Wat zijn de belangrijkste principes per hoofdlijn voor een nieuw bouwinitiatief?

1. Bouwen naar behoefte

- Toekomstbestendig bouwen staat voorop, tijdelijke woonvormen alleen ter aanvulling op de voorraad
- Leegstaand vastgoed ombouwen tot woningen alleen op logische plekken
- Diversiteit aan initiatieven verrijkt de keuzevrijheid; oog voor verschillende woonvormen
- Kortetermijnoplossingen daar waar het verantwoord kan
- Bouwen voor alle segmenten, met nadruk op betaalbaar conform het Fonds betaalbaar wonen

2. Gemengde wijken

- Inclusieve woonvormen en inclusieve wijk
- Aandacht voor ontmoeten
- Betaalbaarheid door inzet van lokaal maatwerk: dat kan ook betekenen extra toevoegen sociale huurwoningen in gebieden waar die nu nog niet veel zijn

3. Verduurzamen

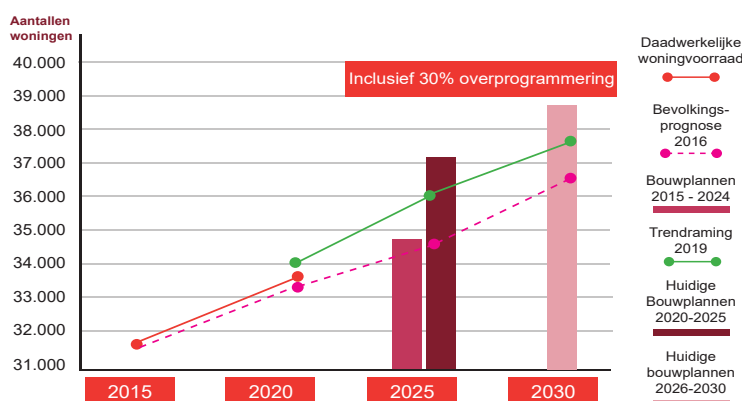
- Zie voor de belangrijkste onderwerpen de handreikingen 'duurzaamheid bij bouwplannen' en 'aardgasvrij en energieneutraal'

4. Wonen voor iedereen

- Aanbod voor specifieke én bijzondere doelgroepen
- Ruimte bieden voor alternatieve woonvormen

5. Weer en langer thuis

- Duurzame en passende huisvesting voor ouderen en (bijzondere) doelgroepen



Samen met zorgontwikkelaars

Realiseren van wonen met zorg door passende woonvormen en nog betere samenwerking.

Het aantal ouderen en mensen met een lichamelijke of mentale beperking neemt sterk toe. Daarom zijn zorgaanbieders een belangrijke partner in het realiseren van goede woningen. Bijvoorbeeld door woningen te realiseren waar mensen zelfstandig wonen met ondersteuning vanuit de zorg, bijvoorbeeld met zorg- of welzijnsarrangementen en/of professionele thuiszorg. Soms ook in combinatie met hulp vanuit het eigen netwerk (mantelzorgers). Voor bijzondere doelgroepen zijn er woonconcepten met beschermd wonen, beschutte woonvormen en geclusterd wonen in combinatie met allerlei vormen van zorg aan huis. Afhankelijk van de situatie van bewoners kan in samenwerking met zorgaanbieders - en bijvoorbeeld corporaties - ook de stap naar zelfstandig wonen worden gezet. Dat vraagt om goede begeleiding.

Voor mensen waarvoor het zelfstandig wonen niet meer mogelijk is, wordt huisvesting maatwerk. In de regel is dit intramuraal wonen voor mensen met een zeer zware zorgvraag. Bij de bepaling van de huisvesting werken gemeente, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties en het zorgkantoor nauw samen. Dat kan bijvoorbeeld leiden tot een keuze voor geclusterd wonen of wonen in een aangepaste woning en met uiteenlopende zorgconcepten, afhankelijk van de mobiliteits-, psychische- en/of psychosociale zorgbehoefte.

Behoeft aan geclusterde woonvormen:

- Door het wegvallen van het traditionele verzorgingshuis is een groot gat ontstaan tussen regulier wonen en verpleeghuisplekken. Voor zelfstandig wonende ouderen geldt dat de gemeente er naar streeft om in alle wijken voldoende passende woonplekken te hebben, zodat mensen in hun wijk kunnen doorstromen en daarmee in de buurt van hun sociale netwerk kunnen blijven.

- Als alle ouderen (en anderen die zorg nodig hebben) regulier zelfstandig blijven wonen wordt het leveren van zorg te arbeidsintensief; dan zou één op de vier werkzame mensen in de zorg moeten gaan werken. Vanuit dat perspectief zijn meer geclusterde woonvormen nodig (voor allerlei doelgroepen). Tevens helpt dit om de mogelijkheid voor ontmoeting te vergroten.

- Het aantal mensen met dementie zal in de komende twee decennia (vanaf nu tot 2040) verdubbelen. Daarom is er behoefte aan extra woonvormen voor deze groep, vooral kleinschalig en 'voor elke portemonnee'. In Gouda zien we dat voor deze groep vooral woonvormen ontstaan voor de zeer koopkrachtige huishoudens en niet voor bijvoorbeeld het middensegment. In het betaalbare segment is er al aardig wat aanbod, maar dan wel veelal grootschalig.

Versnelling toename woningbouw

+800
2020

+950
2020

2015

2015