



Wonen in Gouda 2030

Aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor zorg

Woon(zorg)visie

Versie 31 augustus 2021, ter vaststelling door de gemeenteraad

Inhoudsopgave

1 Een nieuwe kijk	4
1.1 Voorwoord	4
1.2 Aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor zorg	4
1.3 De staat van het wonen	4
1.4 Visie op wonen en zorg	6
1.5 Gouda in cijfers	6
1.6 Sturingskader	6
1.7 Om de juridische kaders van de nieuwe woon(zorg)visie een plek te geven binnen de omgevingswet, kan de uitvoeringsagenda (ten dele) worden aangemerkt als het instrument “programma”. Totstandkoming	7
2 De hoofdlijnen van deze woon(zorg)visie	7
3 Goudse waarden en opgaven	8
3.1 Toekomstvisie ‘Gouda ligt Goed!’	8
3.2 Coalitieakkoord 2018-2022	9
3.3 Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019	10
3.4 Nota sociaal domein: Iedereen kan meedoen	10
3.5 Verstedelijkingsagenda Gouda	11
3.6 Provinciale raming woningbehoefte	11
3.7 Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2020	12
4 Bouwen voor een gevarieerd woon- en leefmilieu	13
4.1 Wat zien we?	13
4.1.1 Sterke groei	13
4.1.2 Woningbehoefte neemt harder toe dan het aanbod	13
4.1.3 Meer betaalbare, kleinere appartementen en grote eengezinswoningen	13
4.1.4 Prijsstijgingen en woonlastenontwikkeling	14
4.1.5 Beperkte doorstroming en instroom (van starters)	14
4.1.6 Verstedelijkingsopgave	15
4.2 Wat willen we?	15
4.2.1 Woningvoorraad in overeenstemming met huishoudensprognoses	15
4.2.2 Ontwikkelen nieuwe locaties	15
4.2.3 Regievoering op het woningbouwprogramma	16
4.2.4 Een toekomstbestendige woningvoorraad	17
5 Gemengde wijken	17
5.1 Wat zien we?	17
5.1.1 Waardering voor de buurt en stad	17
5.1.2 Draagkracht en draaglast vragen om balans	18
5.2 Wat willen we?	18
5.2.1 Inclusieve wijken	18
5.2.2 Gezamenlijke opgave voor volkshuisvestelijke prioriteiten	19
5.2.3 Tegengaan van overlast en ongewenste ontwikkelingen	19

6	Verduurzamen woningvoorraad tot een toekomstbestendige voorraad	20
6.1	<i>Wat zien we?</i>	20
6.1.1	Een grote opgave	20
6.1.2	Bestaande voorraad toekomstbestendig maken	20
6.1.3	Klimaatadaptatie voor een leefbare omgeving	21
6.1.4	Aandacht voor bodemdaling	21
6.1.5	Biodiversiteit voor een groene omgeving	22
6.1.6	Circulair bouwen	22
6.1.7	Duurzame mobiliteit gevraagd	22
6.2	<i>Wat willen we?</i>	22
6.2.1	Energie- en CO ₂ -neutraal in 2040	22
6.2.2	Tegengaan energiearmoede	23
6.2.3	Duurzame mobiliteit en wonen verbinden	23
6.2.4	Toekomstbestendige woningvoorraad	23
7	Wonen voor iedereen	24
7.1	<i>Wat zien we?</i>	24
7.1.1	Afnemend aantal vrijkomende woningen	24
7.1.2	Doelgroepen in de knel	24
7.1.3	Specifieke woningbehoeften	25
7.2	<i>Wat willen we?</i>	26
7.2.1	Schaarse woningen verdelen	26
7.2.2	Recht doen aan woonwagencultuur	27
7.2.3	Huisvesting voor arbeidsmigranten	27
7.2.4	Ruimte bieden voor alternatieve woonvormen, zoals groepswonen	27
8	Visie op wonen en zorg: langer zelfstandig thuis en een plek voor mensen in een kwetsbare positie	27
8.1	<i>Het belang van een woonzorgvisie</i>	27
8.2	<i>Woonzorganalyse, wat zien we?</i>	28
8.3	<i>Wat willen we?</i>	29
8.3.1	Langer thuis wonen mogelijk maken	29
8.3.2	Duurzame en passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen	31
8.4	<i>Overkoepelende vraagstukken</i>	33
8.4.1	Samenwerking met betrokken partijen	33
8.4.2	Balans tussen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen	33
8.4.3	Zoeken naar gedeelde mogelijkheden	33
8.4.4	Woonvormen in alle segmenten	34
8.4.5	Een passende woonomgeving en ontmoetingsmogelijkheden	34

1 Een nieuwe kijk

1.1 Voorwoord

Voor u ligt de woon(zorg)visie voor het regulier wonen en zorggerelateerd wonen in Gouda. In deze visie kijken we naar welke woningen en woonvormen de komende 10 jaar nodig zijn om passende huisvesting te kunnen bieden aan onze inwoners en - voor degenen die zorg nodig hebben - daarmee de juiste zorg op de juiste plek mogelijk te maken.

In de komende twintig jaar breidt Gouda fors uit. Zowel in Westergouwe als in de bestaande stad worden honderden woningen gebouwd. De inzet daarbij is dat we voor iedere portemonnee nieuwe woningen toevoegen. Zowel voor doorstromers, maar zeker ook voor starters. De bestaande woningvoorraad willen we evenzeer divers en betaalbaar houden. Hiertoe maken we afspraken met de bouwende partijen, private beleggers en woningcorporaties. Uitgangspunt daarbij is dat we in Gouda wonen in gemengde wijken. Zo ontstaat en bestaat een inclusieve stad.

Maar deze visie gaat niet alleen over nieuwbouw; de bestaande woningvoorraad staat ook voor grote uitdagingen, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzamen. Ook zijn er woningen die misschien beter voor andere doelgroepen ingezet kan worden dan voorheen en zijn er locaties en panden in Gouda die mogelijk getransformeerd kunnen worden naar wonen. Waarbij een goede woonomgeving essentieel is.

Wethouder Rogier Tetteroo (Wonen) voegt hier aan toe: *“De vraag naar woningen in allerlei vormen, regulier of juist anders, is onverminderd groot. Er is behoefte aan nieuwe manieren van wonen. Woongemeenschappen waar oog is voor elkaar en die voor iedereen toegankelijk zijn. Een plek waar Goudse inwoners kunnen (blijven) wonen, ook als zorg nodig is. Het past ook heel goed bij het streven naar gemengde wijken.”*

Wethouder Corine Dijkstra (Zorg): *“Het is van essentieel belang de behoefte aan zorg, ondersteuning en leefbaarheid voor diverse groepen mensen te vertalen naar onze woonopgaven. Juist dat is de ambitie in deze woon(zorg)visie.”*

Als gemeente bouwen wij geen huizen. Op dit moment is de behoefte aan alle soorten woningen groot. En dus werken we graag samen met onze partners aan deze opgaven. Om op die manier het benodigde woningaanbod in Gouda gerealiseerd te krijgen. Wij nodigen u dan ook van harte uit om een bijdrage te leveren aan de Goudse opgaven op het gebied van wonen!

1.2 Aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor zorg

Onze Woonvisie Gouda 2015-2020 is toe aan vervanging. Deze woonvisie heeft formeel geen einddatum. Maar gedurende de loop van de woonvisie is er veel gebeurd op het gebied van wonen. De situatie ziet er nu anders uit dan toen de gemeenteraad die Woonvisie vaststelde. Daarom is het nodig om ons woonbeleid te vernieuwen.

Bij de start van de Woonvisie 2015-2020 ging het erom, uit de woningcrisis te komen. Nu hebben we te maken met een grote en snel stijgende woningbehoefte, waardoor een versnelling van de woningbouw nodig is. Daarbij moeten we oog te blijven houden voor de betaalbaarheid van het wonen, de gevolgen van de vergrijzing en de toename van bijzondere doelgroepen die een beroep doen op de sociale huurwoningen. Het doel van de gemeente is dan ook ‘aangenaam stedelijk wonen voor iedereen, met oog voor zorg.’

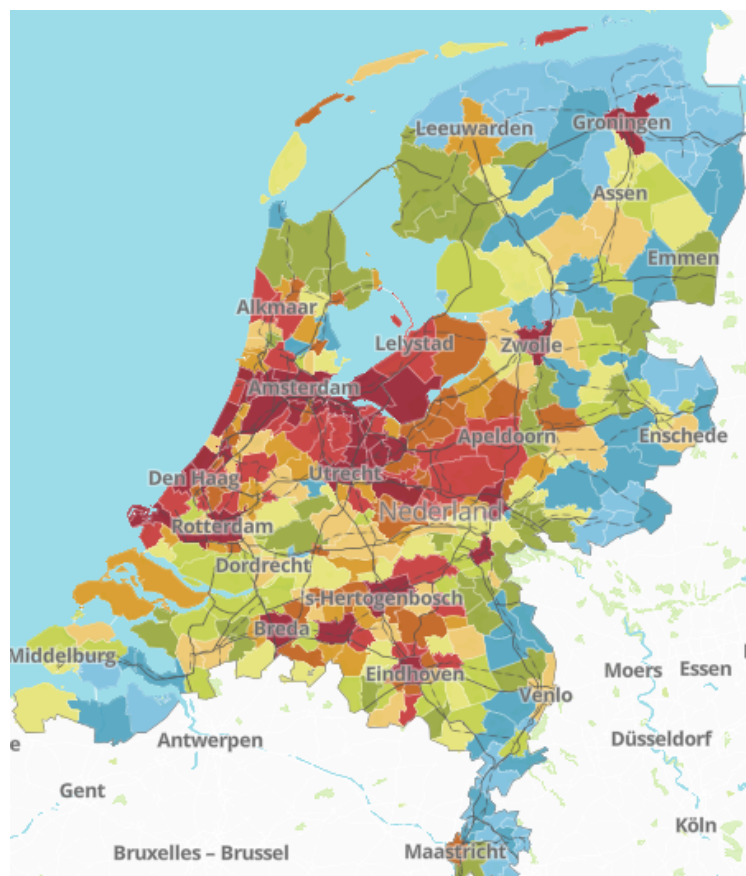
We beginnen niet op nul en er gebeurt al veel. In de regio Midden-Holland hebben de gemeenten in 2019 de Regionale Agenda Wonen 2019 vastgesteld. In Gouda vormt de Toekomstvisie een belangrijke basis voor de ambities van de stad. Ook is in 2020 de Nota sociaal domein 2020-2030 vastgesteld. Het doel van die Nota is dat iedereen kan meedoen. Tegelijk met deze visie wordt ook gewerkt aan de omgevingsvisie. Daarin wordt een integrale afweging opgenomen tussen alle relevante onderwerpen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Regionale Energiestrategie (RES Midden-Holland) bevat een antwoord op de vraag welke strategie de regio zal hanteren voor de

energievoorziening. De gemeente stelt lokaal de Transitievisie Warmte Gouda op. Daarin staat hoe Gouda de overstap tot een aardgasvrij Gouda maakt. Deze woonvisie is met speciale aandacht voor wonen en zorg opgesteld. Het sluit aan op deze bestaande en in ontwikkeling zijnde visies, waarbij de nadruk in deze visie ligt op welke gevolgen deze voor wonen en de woningbehoefte hebben.

1.3 De staat van het wonen

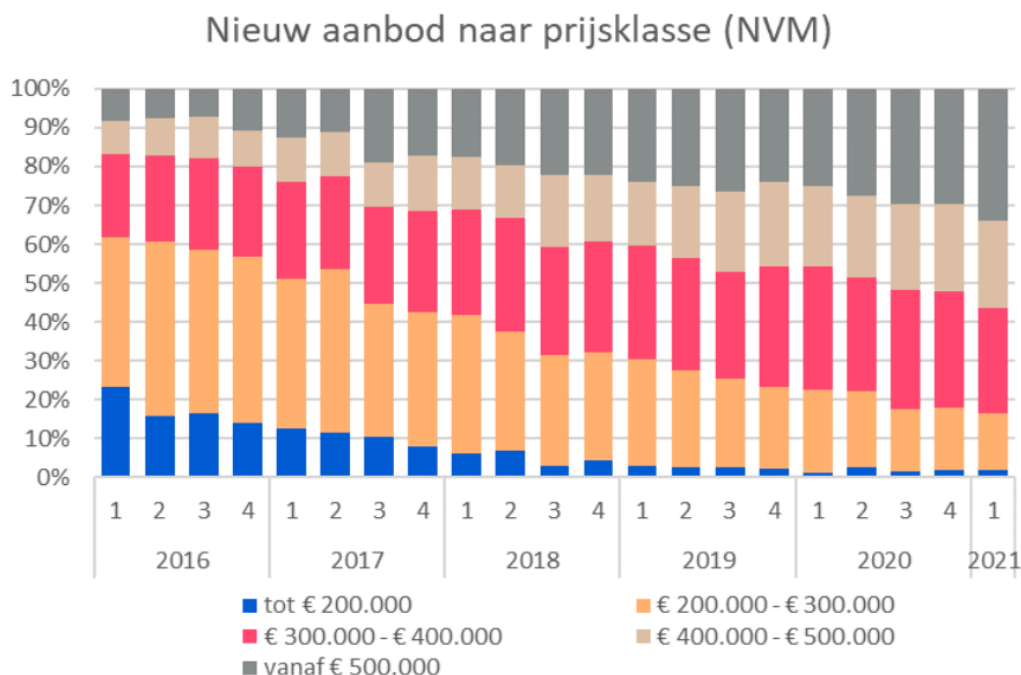
Nederland heeft te maken met een opgave om de woningbouw op gang te houden en te versnellen om de groeiende vraag op te vangen en daarmee het woningtekort weg te werken. Volgens de Staat van de woningmarkt 2020 is er landelijk een tekort van 331.000 woningen. Dat tekort is niet overal in het land even groot, maar is er voornamelijk in het westelijke en centrale deel van Nederland. Ook Gouda heeft een tekort aan woningen. Jaarlijks wordt onderzocht waar de woningtekorten het grootst zijn en worden de uitkomsten van dat onderzoek vermeld in een Hittekaart. Op basis van het aantal woningtransacties in 2020 (1.033), de gemiddelde koopsom in 2020 (€ 279.000) en de huishoudensprognose tot 2029 (verwachte toename bijna 7000 huishoudens) staat Gouda op plek 63 van de 355 gemeenten. Ook in de huursector neemt de druk toe. Het aantal ingeschreven woningzoekenden dat in Gouda een woning zoekt, bestaat uit ongeveer 6000 mensen. Landelijk is zichtbaar dat specifieke groepen, zoals starters, middeninkomens en kwetsbare doelgroepen moeilijk een passende woning kunnen vinden. Het aanbod aan woningen is klein en er vindt weinig doorstroming plaats. Daardoor komt er ook weinig woonruimte vrij. De waarde van koopwoningen is de afgelopen jaren sterk gestegen. Wat er nieuw gebouwd wordt, bestaat in de koopsector nauwelijks uit betaalbare koop en in de vrijehuursector wordt veel boven de € 1.000 huurprijs opgeleverd. Er ligt dus een opgave in Gouda, net als in de rest van het land.

Figuur 1: Hittekaart 2021



Bron: BPD

Figuur 2: Landelijke cijfers nieuwbouwwoningen



Bron: [NVM kwartaalcijfers nieuwbouw Q1](#)

1.4 Visie op wonen en zorg

Waarom is er extra aandacht voor woon(zorg)visies? En wat is er anders ten opzichte van de vorige woonvisie? Ook in de Woonvisie 2015-2020 was 'wonen met zorg: een thuis voor kwetsbare groepen' één van de hoofdlijnen en was er aandacht voor langer zelfstandig wonen. Dat we te maken hebben met vergrijzing is geen verrassing. Die trend is al langer gaande. Al in 2004 werd het Pact van Savelberg ondertekend door partijen in de regio om van Midden-Holland een levensloopbestendige regio te maken. Eén van de speerpunten in dat Pact was om te werken aan voldoende levensloopbestendige woningen voor ouderen en geschikte woningen en woonvormen voor mensen met een beperking. Wat nieuw is ten opzichte van 2015, zijn de uitwerkingen van beleidswijzigingen in het sociale domein. Die waren al wel van kracht in 2015 toen de vorige woonvisie werd opgesteld, maar de afgelopen jaren zijn de effecten hiervan voor het wonen duidelijk geworden. Er is onderzoek gedaan om meer inzicht te krijgen in de woonbehoeften van zorgdoelgroepen. De rapportages 'Van beschermd tot zelfstandig wonen', 'Van opvang en beschermd wonen naar gewoon thuis; Hoe ervaren bewoners met Gewoon Thuis, bewoners in Beschermd Wonen en bewoners in de Opvang de beweging van beschermd naar gewoon thuis wonen in de regio Midden-Holland?' en de analyse 'langer thuis wonen in Gouda' zijn hier voorbeelden van. Aangevuld met landelijke gegevens en onderzoeken, die ook betrekking hebben op de Goudse situatie, is een woonzorganalyse opgesteld. Met behulp van deze woonzorganalyse, die een bijlage is bij deze Woon(zorg)visie 2030, is de woonbehoefte van mensen in een kwetsbare situatie in beeld. In de woon(zorg)visie ligt de basis voor acties om zo goed mogelijk te kunnen voldoen aan deze behoeften. Ook ligt er een uitnodiging aan zorgaanbieders om de samenwerking te versterken tussen hen, woningcorporaties en de gemeente.

1.5 Gouda in cijfers

Aan de hand van de volgende indicatoren zal de gemeente jaarlijks volgen of de doelen van deze woon(zorg)visie overeenkomen met de opgaven:

1. De woningvoorraadontwikkeling komt overeen met de actuele trendraming van de provincie Zuid-Holland.
2. De toename van de woningen zal voor 33% bestaan uit sociale huur en voor 20% uit woningen voor het middensegment (middenhuur + bereikbare koop).
3. De woningvoorraad ligt op koers voor een aardgasvrij en CO₂-neutraal Gouda. Hiervoor wordt uitgegaan van de doelstellingen uit de Transitievisie Warmte.
4. Toename van het aantal geclusterde woonvormen voor ouderen en/of mensen met een beperking. Het aantal geclusterde woonvormen wordt uitgebreid naar behoefte. Dat wordt bepaald aan de hand van vraag-aanbodcijfers en in overleg met zorgpartijen.

1.6 Sturingskader

Met deze woon(zorg)visie wil de gemeente sturing geven aan het wonen in Gouda. Deze woon(zorg)visie is 'zelfbindend': hij geeft richting aan het eigen handelen en geeft sturing aan hoe de gemeente omgaat met initiatieven van inwoners, bedrijven en instellingen. Daarvoor heeft de gemeente ook verschillende juridische instrumenten tot haar beschikking. Hieronder staan een aantal belangrijke juridische instrumenten vermeld, waarbij is aangegeven op welke aspecten zij sturing mogelijk maken. Tegelijkertijd geldt dat de gemeente het niet alleen kan. We hebben onze partners, zoals de woningcorporaties, huurdersorganisaties, projectontwikkelaars en zorgaanbieders hard nodig. Met de woningcorporaties en huurdersorganisaties werkt de gemeente Gouda al intensief samen en samen met ontwikkelaars wordt de stad mooier gemaakt door de bouwopgave te realiseren.

Juridisch instrument	Geeft sturing aan ...
Huisvestingsverordening	eerlijke en transparante verdeling van de sociale huurwoningen.
Bestemmingsplannen	de verdeling van de juiste functies op de juiste plekken in de stad en de bouw- en gebruiksmogelijkheden.
Verordening middenhuur	de beperking van de aanvangshuur en huurprijsontwikkeling en de instandhoudingstermijn van de nieuw te bouwen middeldure huurwoningen.
Privaatrechtelijke overeenkomsten	de voorwaarden die gelden bij nieuwbouwplannen.
Prestatieafspraken	• de uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen en de beschikbaarheid daarvan voor de doelgroep; • de uitwerking van de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk.

Om de juridische kaders van de nieuwe woon(zorg)visie een plek te geven binnen de omgevingswet, kan de uitvoeringsagenda in een later stadium (ten dele) worden aangemerkt als het instrument 'programma'.

1.7 Totstandkoming

Maart 2020 zal de geschiedenisboeken ingaan vanwege de aankondiging van maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. Enkele dagen nadat aan Nederlanders werd gevraagd zoveel mogelijk thuis te werken, stonden de eerste sessies voor de woon(zorg)visie met belanghebbenden gepland. Het betekende een omslag van met elkaar in gesprek gaan in groepen, naar reageren via het scherm en op afstand. Een onwennig begin, dat later steeds meer normaal werd.

Bij aanvang van het proces om tot een nieuwe woon(zorg)visie te komen, is een afweging gemaakt welke partijen betrokken zouden moeten worden. Omdat tegelijkertijd de omgevingsvisie wordt opgesteld, waarvoor een groot aantal (digitale) bijeenkomsten en participatiemogelijkheden voor

inwoners en organisaties worden gehouden, is ervoor gekozen om de participatie over deze woonvisie beperkt te houden tot partijen die zich richten op het wonen. Zo zijn onder andere woningcorporaties, huurdersorganisaties, regiogemeenten, makelaars, projectontwikkelaars en zorgaanbieders geconsulteerd over hoe zij tegen de woonopgaven in Gouda aankijken. Tijdens de totstandkoming van de Woon(zorg)visie werd duidelijk, dat de woonzorgopgave beter in beeld gebracht moest worden. Daarom is aanvullend een woonzorganalyse opgesteld. Hiervoor zijn aanvullende gesprekken gehouden met woningcorporaties, zorgaanbieders, cliëntvertegenwoordigers en sociaal makelaars om de knelpunten en kansen te bepalen voor de diverse groepen die zorg behoeven.

2 De hoofdlijnen van deze woon(zorg)visie

Deze visie bestaat uit twee hoofddelen. Het eerste deel gaat over het reguliere wonen. Daarin is aandacht voor de huidige en toekomstige woningvoorraad. Het tweede deel gaat in op wonen en zorg.

Woonvisie

Bouwen voor een gevarieerd woon- en leefmilieu

- Woningvoorraad in overeenstemming met huishoudensprognoses
- Ontwikkelen nieuwe locaties
- Regievoering op het woningbouwprogramma, met voldoende sociale huur en aanbod in middensegment

Gemengde wijken

- Inclusieve wijken
- Gezamenlijke opgave voor volkshuisvestelijke doelen
- Tegengaan van overlast en ongewenste ontwikkelingen

Verduurzamen voorraad tot een toekomstbestendige woningvoorraad

- Toewerken naar energie- en klimaatneutraal Gouda
- Tegengaan energiearmoede
- Duurzame mobiliteit en wonen verbinden
- Toekomstbestendige woningvoorraad

Toegang tot de woningmarkt voor iedereen

- Schaarste op de woningmarkt verdelen
- Recht doen aan huisvestingsbehoefte voor specifieke doelgroepen
- Ruimte bieden voor alternatieve woonvormen

Woonzorgvisie

Langer zelfstandig thuis

- Voldoende passende huisvesting voor ouderen
- Een geschikte en prettige woonomgeving
- De juiste zorg en ondersteuning

Een plek voor mensen in een kwetsbare positie

- Inzet op preventie
- Aandacht voor huisvesting en inpassing in de wijk

Woonzorgopgaven

- Samenwerking met betrokken partijen
- Balans tussen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen
- Zoeken naar gedeelde mogelijkheden
- Woonvormen in alle segmenten
- Ontwerpen voor ontmoeting
- Inpassing in een passende woonomgeving

3 Goudse waarden en opgaven

Naast de vorige woonvisie zijn er andere documenten, waarin de Goudse waarden zijn beschreven die relevant zijn voor deze nieuwe woon(zorg)visie. Die documenten zijn in dit hoofdstuk vermeld.

3.1 Toekomstvisie 'Gouda ligt Goed!'

In de toekomstvisie van 2019 zijn de kernwaarden van Gouda benoemd. Gouda is 1) een compacte stad, 2) een complete stad, 3) heeft een strategische ligging, 4) ligt te midden van het groen en 5) is een initiatiefrijke stad.

Deze kernwaarden zijn in de (concept) omgevingsvisie als volgt uitgewerkt:

- 1) Historische stad doorgeven aan volgende generaties.
Dat doen we door de historische binnenstad te beschermen én te benutten. Door de levendigheid, lokale economie en dynamiek van de binnenstad te versterken. En door duurzaam om te gaan met bodemdaling en een balans te vinden in het toerisme tussen toerist en historie;
- 2) Duurzame ontwikkeling van Gouda.
Dat doen we door efficiënt met de ruimte in de stad om te gaan. Door CO₂-neutraal en aardgasvrij te zijn in 2040 en klimaatadaptief te zijn in 2050. En door de openbare ruimte te verbeteren, de natuur en de biodiversiteit te versterken.
- 3) Prettig woon- en leefklimaat voor iedereen.
Dat doen we door voldoende woningen en voorzieningen te bouwen met aandacht voor diverse doelgroepen. Door de leefbaarheid en veiligheid in de wijken te vergroten en de leefomgeving zo in te richten, dat deze bijdraagt aan zelfredzaamheid voor ouderen en mensen met een beperking;
- 4) Gezonde mensen door een gezonde omgeving.
Dat doen we door te werken aan een gezonde leefomgeving en door genoeg ruimte te bieden om te bewegen door sport en spel en ontmoeting te stimuleren. En door mobiliteit te stimuleren met minimale milieu-impact, waardoor het milieu verbetert;
- 5) Gouda heeft een blijvend sterke economie en regionale positie.
Dat doen we door de centrumpositie van Gouda in Midden-Holland te versterken door onder andere een goede regionale bereikbaarheid met Hoogwaardig Openbaar Vervoer, En door een gezonde kantorenmarkt te hebben, arbeidsplaatsen en voorzieningenniveau in stand te houden en te zorgen voor goede bereikbaarheid.

In Gouda is niet voldoende ruimte om al deze opgaven waar te maken. De omgevingsvisie vormt het uitgangspunt voor de afwegingen over het ruimtegebruik. Aan de hand van diverse strategieën kan per locatie worden beoordeeld welke oplossingen per locatie mogelijk zijn. In deze woon(zorg)visie worden niet zozeer de ruimtelijke afwegingen centraal gesteld, maar wat en hoeveel vanuit woonbehoefte benodigd is.

3.2 Coalitieakkoord 2018-2022

In het coalitieakkoord zijn over bouwen en wonen de volgende twee afspraken opgenomen:

- Programma versnelling woningbouw
De druk op de woningmarkt is voelbaar in alle segmenten van de huur- en koopmarkt; de meest kwetsbare segmenten zijn die van sociale en middeldure huur. Daarom wordt in de periode 2018-2022 ingezet op 200 extra woningen in de categorie sociale huur, waarvan 100 op eigen grond, en 200 extra woningen als het gaat om middeldure huur (tussen € 710 en € 1.000).
- Onderzoek wijkontwikkeling
Er komt een onderzoekstraject voor toekomstige mogelijkheden voor wijkontwikkeling. Hierbij wordt verkend wat er meerjarig nodig en mogelijk is om op wijkniveau verdere stappen te zetten en welke prioriteiten hierbij gelden.

Op het gebied van wonen en zorg zijn de volgende uitgangspunten uit het coalitieakkoord van belang:

- Inzet op preventie ter voorkoming van zorgvraag
- Bij het verlenen van zorg en ondersteuning vormt het uitgangspunt - waar mogelijk - van eigen verantwoordelijkheid en activering; de hulp is gericht op het herstel van het 'gewone' leven;
- Gemeenten voeren allerlei wettelijke taken uit, onder meer als het gaat om de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) en het verlenen van jeugdhulp. De budgetten die het Rijk hiervoor beschikbaar stelt, zijn ontoereikend. Dat noodzaakt tot het maken van keuzes op lokaal niveau;
- Investeren in de 'schakels in de keten', tussen de Wet langdurige zorg, de Zorgverzekeringswet, Wmo en Jeugdwet. Dit met het oog op het verkorten van wachttijden en om nieuwe concepten te ontwikkelen die goed aansluiten op de behoefte aan zorg en ondersteuning, ook in het kader van langer thuis wonen. Daarnaast kijken we naar wat er aan preventie mogelijk is gericht op het voorkomen van eenzaamheid en zoeken we aansluiting bij landelijke initiatieven rondom ouder worden;
- in regionaal verband inzetten op een goed werkende aanpak voor personen met verward gedrag, omdat deze mensen niet tussen wal en schip mogen vallen. We staan positief tegenover de komst van een locatie voor personen met verward gedrag in Gouda;
- Inzet op schuldhulpverlening en armoedebeleid.

3.3 Regionale Agenda Wonen Midden-Holland 2019

In 2019 is de Regionale Agenda Wonen (RAW) vastgesteld. In deze agenda, die is opgesteld samen met woningcorporaties, zorgaanbieders en de regiogemeenten, is een uitnodigend perspectief beschreven voor de voornaamste opgaven. De belangrijkste opgaven zijn: het versnellen van de bouwproductie, aandacht voor lage en middeninkomens en bijzondere doelgroepen en het bieden van onderscheidende, gedifferentieerde woonmilieus. De methodiek voor de regionale programmering van de woningbouw voorziet in de onderbouwing van de behoefte van 10.000 extra woningen tot 2030.

Midden-Holland is een aantrekkelijke regio. Het is in de eerste plaats centraal gelegen ten opzichte van de regio's Utrecht, Holland Rijnland en de metropoolregio Rotterdam Haaglanden. Daarnaast is er een goed netwerk van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer, goede ontsluiting van snelwegen, een uniek landschap, veel erfgoed en verschillende woonmilieus. Gouda vervult hierin de rol van centrumgemeente.

De geformuleerde opgaven zijn opgebouwd uit 5 pijlers:

- *Een gevarieerd woon- en leefklimaat*, waarbij de focus in Gouda vooral gericht is op het versterken van de centrumfunctie en het inspelen op de verstedelijking;
- *Duurzame ontwikkeling*, waarin energiebesparing, inzet op hernieuwbare energie en innovatie centraal staan. Dit draagt bij aan het behalen van de CO₂-doelstellingen en het vergroten van het comfort. De inzet moet ertoe leiden dat ook huishoudens met lage(re) inkomens hiervan profiteren. Klimaatadaptatie en behoud van biodiversiteit moeten ertoe bijdragen dat risico's die voortkomen uit bodemdaling en overstromingen worden verminderd;
- *Wonen en zorg*, met aandacht voor de groeiende groep ouderen, de GGZ-doelgroep, uitstroom uit de maatschappelijke opvang en de uitstroom vanuit de jeugdzorg;
- *Betaalbaarheid en toegankelijkheid*, waarbij aandacht is voor de gevolgen van de spanning op de woningmarkt op de betaalbaarheid en dat voldoende woningen kunnen worden toegewezen aan 'nieuwe' doelgroepen zoals mensen met een beperking, spoedzoekers, arbeidsmigranten en statushouders. Van de 10.000 toe voegen woningen in de regio worden 2.500 woningen in de sociale huursector gebouwd. Daarvan zijn er 1.000 in Gouda beoogd voor de periode 2015-2030. Het streven is het aandeel sociale huur minimaal gelijk te houden. De acties richten zich op het bieden van meer ruimte voor starters, jongeren en (jonge) gezinnen en het aanbieden van nieuwe goedkope woonconcepten voor de 'nieuwe' doelgroepen;
- *Beschikbaarheid*, met aandacht voor extra woningen in de sociale huur en opname van de ambitie om 10% van het woningbouwprogramma in de middenhuur te realiseren. De nadruk ligt op het realiseren van binnenstedelijke projecten voordat er buiten stedelijk gebied wordt gebouwd.

3.4 Nota sociaal domein: iedereen kan meedoen

Hoe kunnen voorzieningen toegankelijk zijn voor alle inwoners, rekening houdend met locatie in de stad en een veilige route ernaartoe. Westergouwe wordt de eerste volledige inclusieve wijk van Gouda waarin wordt gewerkt aan 'buurtcommunities'. Hier worden op meerdere plekken ontmoetingsruimten gerealiseerd, wellicht in combinatie met andere functies om de onderlinge band en sociale cohesie te versterken.

Iedereen kan meedoen. Dat is het uitgangspunt van de nota sociaal domein. Hiervoor is het nodig dat inwoners beschikken over bestaanszekerheid (onderdak, werk, voeding, veiligheid). Ook gaat het erom dat we mogelijkheden creëren voor een gelijkwaardige, inclusieve en diverse samenleving, waarin iedereen zich thuis voelt, gewoon mee kan doen en waar mogelijk zijn steentje aan de samenleving bijdraagt. Want Gouda is een kleurrijke stad met inwoners van alle leeftijden en achtergronden, met verschillende interesses, mogelijkheden en behoeftes. Hiervoor is in de Nota sociaal domein van de gemeente Gouda een aantal maatschappelijke doelstellingen vastgelegd voor de periode 2020-2023:

- Kinderen en jongeren groeien gezond en veilig op en krijgen de kans zich te ontwikkelen;
- Iedereen die kan werken, werkt naar vermogen of is actief voor de samenleving.
- Ouderen en mensen met een beperking zijn zo lang mogelijk zelfredzaam en participeren in de samenleving;
- Mensen nemen in eerste instantie verantwoordelijkheid voor hun situatie en dragen zo veel mogelijk bij aan de oplossing van hun problemen en die van anderen;
- Inwoners vinden hulp en ondersteuning dichtbij, in de buurt;
- Voor wie dat nodig heeft is een veilig vangnet beschikbaar.

Om deze doelen te realiseren moeten de gemeente, de inwoners, cliënten, zorgaanbieders, vrijwilligersorganisaties en mede-uitvoeringsorganisaties samenwerken om elkaar steeds beter te verstaan en te blijven werken aan een betaalbare en goede ondersteuning voor de Goudse inwoners.

3.5 Verstedelijkingsagenda Gouda

Om de kansen en mogelijkheden van woningbouw in Gouda zichtbaar te maken is in 2018 de Verstedelijkingsagenda opgesteld. Deze agenda heeft tot doel om de toenemende vraag naar stedelijk wonen in de Randstad, in de omgeving van OV-knooppunten mogelijk te maken. Met inbegrip van de huidige Goudse woningbouwplannen kunnen tot 2040 in totaal 8.500 woningen binnenstedelijk worden gerealiseerd. Dit zijn over de hele periode ruim 3.000 woningen meer dan is vastgelegd in de huidige regionale woningbouwafspraken.

Gouda wil vooruit met de ontwikkeling van de Spoorzone. Het gebied dat voorheen vooral het karakter van kantoorlocatie had, is nu gedeeltelijk bestemd voor woningbouw. Deze ambitie sluit aan bij de principes om dicht bij knooppunten te bouwen en slim ruimtegebruik. De ontwikkelingen hebben ook tot doel om de positie van station Gouda als Openbaar vervoer-knooppunt voor de regio Midden-Holland te versterken. In het Ontwikkelperspectief Spoorzone is de ambitie beschreven om in de Spoorzone circa 1.000 woningen te realiseren in de periode tot 2025.

3.6 Provinciale raming woningbehoefte

Elke drie jaar brengt de provincie Zuid-Holland twee ramingen uit van de woningbehoefte. In 2013 en 2016 waren dat de Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP). Elke gemeente mocht de raming die voor de *gemeente* de hoogste uitkomsten gaf aanhouden als het maximum van het aantal toe te voegen woningen in de gemeente. In 2019 is de Trendraming toegevoegd, waarin de bestaande binnenlandse migratietrend naar de toekomst toe is doorgetrokken. De afspraak is dat de raming die voor de regio de hoogste uitkomsten geeft, mag worden aangehouden als het maximum van het aantal te bouwen woningen in de regio. De gemeenten in de regio mogen zelf bepalen hoe dat regionale totaal wordt verdeeld over de gemeenten.

Voor de regio Midden-Holland geeft de Trendraming een hogere uitkomst dan de Woningbehoefteraming. Daarom geldt voor de regio de Trendraming als uitgangspunt, waarbij de

gemeenten hebben afgesproken dat voor de verdeling over de gemeenten de uitkomsten van de Trendraming op gemeenteniveau worden aangehouden.

Tabel 1: Bovengrens woningbehoefte 2020-2029, raming 2016 en 2019

Gemeente	Raming 2016		Raming 2019		Verschil
	Bovengrens	Raming	Bovengrens	Raming	
Gouda	3.500	BP	3.600	TR	+1%
Andere gemeenten Midden-Holland	6.250	BP/WBR	8.860	TR	42%
Totaal (afgerond)	9.800		12.700	TR	+27%

Bron: eigen bewerking van cijfers uit BP 2016, WBR 2016 en TR 2019 op gemeenteniveau. N.B. Door afronding zijn er kleine verschillen ten opzichte van de gewenste woningvoorraadtoename zoals zichtbaar op de provinciale website, omdat daar 'getallen zijn afgerond op tientallen op gemeenteniveau en vervolgens opgeteld'.

Uit deze tabel blijkt dat voor onze gemeente de bovengrens ongeveer hetzelfde is gebleven: in de periode 2020 t/m 2029 mogen er maximaal 3.600 woningen worden toegevoegd. Dat is gemiddeld ongeveer 360 woningen per jaar. De programmering mag voorzien in 130% plancapaciteit om planuitval en vertraging te ondervangen. Dat komt neer op bijna 4.700 woningen in Gouda tot 2030.

Over de Trendraming hebben de gemeenten in Midden-Holland het volgende afgesproken:

1. Elke gemeente mag woningen bouwen tot haar eigen bovengrens.
2. Als een gemeente minder woningen bouwt dan haar bovengrens, mag een andere gemeente die ruimte gebruiken door méér te bouwen dan haar eigen bovengrens. Voor de provincie geldt namelijk uitsluitend de regionale bovengrens.

3.7 Zuid-Hollandse Woningbouwagenda 2020

De flinke woningbouwopgave ligt er niet alleen voor Gouda. De opgave voor Zuid-Holland tot 2040 heeft een omvang die te vergelijken is met die van de stad Rotterdam. Daarom zet de provincie in op 3 actielijnen:

1. Bouw snel & slim; maak tempo met versnelling
 - a. Door een versnelling op locaties en door procedures en bouwen op 'vastlopende' gebieden te versnellen;
 - b. Door capaciteitsgebrek tegen te gaan, met inzet van de vliegende brigade en de human capital agenda;
 - c. Door opschaling van innovatie & industrialisatie, met name het stimuleren van industriële woningbouw en een opmaat naar nieuwe bouwvormen zoals flexibel en circulair bouwen;
 - d. Door versnellende financiële middelen, met de provinciale knelpuntenpot en de landelijke woningbouwimpuls;
 - e. Door een aantal nader uit te werken thema's te agenderen, zoals stikstof, PFAS en geluid, verlagen van bouwkosten, continuïteit in de bouwvraag en het bepalen van locaties voor flexwoningen. Dat zijn thema's die later verder worden uitgewerkt.
2. Bouw voor de toekomst; op de juiste plek, naar behoefte en integraal
 - a. Nabij HOV-knooppunten;
 - b. Daar waar bewegen én bouwen met Transit Oriented Development mogelijk is, wat uitgaat van lopen, fietsen en openbaar vervoer vóór andere vervoermiddelen;
 - c. Door naoorlogse wijken te versterken;
 - d. Door het aantal bouwlocaties te vergroten;
 - e. Door functiemenging van wonen en werken naar behoefte toe te staan;
 - f. Door regels in te zetten op de juiste manier, bijvoorbeeld met lagere parkeernormen;
 - g. Door integraal werken in capaciteitsuitbreiding, klimaatadaptief bouwen en circulair bouwen op te nemen.
3. Bouw voor iedereen; betaalbaar en sociaal voor het gebied als geheel
 - a. Door afspraken over betaalbare bouw;

- b. Met de knelpuntenpot en woningbouwimpuls;
- c. Door ruimte te geven aan woningcorporaties;
- d. Door in te zetten op (specifieke) doelgroepen;
- e. Door seniorenhuisvesting te agenderen evenals de inzet en overloop van corporaties en de markt.

4 Bouwen voor een gevarieerd woon- en leefmilieu

4.1 Wat zien we?

4.1.1 Sterke groei

Als centrumgemeente van Midden-Holland is Gouda een aantrekkelijke woongemeente. Gouda ligt centraal in de Randstad en heeft een goede ontsluiting. Mede door de spanning op de woningmarkt in de grote steden wordt Gouda ook voor mensen van buiten de regio steeds interessanter. Voor de komende 10 jaar (2020-2029) is de woningbehoefte voor Gouda volgens de provinciale Trendraming 2019, die rekening houdt met instroom van buiten de gemeente, circa 3.600 woningen. Dat komt neer op een gemiddelde jaarlijkse toename met 360 woningen.

4.1.2 Woningbehoefte neemt harder toe dan het aanbod

Tussen 2015-2020 is de Goudse woningvoorraad jaarlijks gemiddeld met 250 nieuwbouwwoningen toegenomen. Daarnaast zijn er jaarlijks bijna 100 woningen toegevoegd, onder andere door transformatie. In totaal was de woningvoorraad begin 2020 met bijna 33.500 woningen zo'n 1.800 woningen groter dan in 2015. In de provinciale woningbehoefteraming 2016 was opgenomen dat jaarlijks 300 woningen toegevoegd zouden moeten worden. De woningbouwproductie stijgt daarmee dus uit boven de toen berekende behoefte. Toch zien we dat dit nog onvoldoende is geweest om te voldoen aan de woonbehoefte. Dit uit zich in een toenemend aantal woningzoekenden in Woningnet voor een sociale huurwoning en sterk stijgende prijzen in de koopsector.

Ook in het Coalitieakkoord 2018-2022 staat dat er behoefte is om te versnellen met het bouwen van woningen. Daar ligt een aantal redenen aan ten grondslag. De prognoses vallen lager uit dan de daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens. Dit beeld is zichtbaar in Midden-Holland, maar ook landelijk is keer op keer gebleken dat de bevolkingsprognoses het daadwerkelijke aantal inwoners hebben onderschat. Daarmee blijft de vraag naar woningen groter dan het aanbod, ondanks dat de woningbouwproductie in lijn was met de prognoses. Daarnaast geldt voor Gouda dat veel locaties in particulier bezit zijn, Westergouwe als uitbreidingwijk nog volop in ontwikkeling is, transformatie van bestaande gebouwen niet eenvoudig te realiseren is en er bij binnenstedelijke ontwikkeling veel belangen moeten worden afgewogen. Ook het stikstof- en PFAS-dossier zijn (mogelijk) beperkend in de bouw van woningen. Bovendien hebben woningcorporaties te maken met een verhuurderheffing waardoor zij minder hebben kunnen investeren (in nieuwbouw), zijn de bouwkosten gestegen, is er vaak sprake van een lange doorlooptijd van plan tot realisatie en is er een verdergaande trend van vergrijzing en toename van eenpersoonshuishoudens. Deze huishoudensverdunding zorgt er dan ook voor dat er meer woningen nodig zijn voor het aantal mensen dat er is. Tot slot zorgden veranderingen in het sociaal domein ook voor extra woningbehoefte, met name in het betaalbare segment.

4.1.3 Meer betaalbare, kleinere appartementen en grote eengezinswoningen

In de Regionale Agenda Wonen staat dat Gouda de ambitie heeft om te verstedelijken. Dit krijgt onder andere uiting in de ontwikkeling van de Spoorzone. Zo'n binnenstedelijke ontwikkeling zorgt voor een grotere woningdichtheid. De Goudse woningvoorraad bestaat voor 58% uit eengezinswoningen en voor 42% uit meergezinswoningen. Tussen 2015-2020 is de nieuwbouw in een gelijke verhouding (60-40%) toegevoegd. Dit loopt in de pas met het landelijk gemiddelde. Ten opzichte van de overige gemeenten in Midden-Holland is wel een duidelijk verschil te zien, waaruit ook de centrumfunctie van Gouda blijkt. In de regio is tussen 2015-2020 namelijk bijna 80% van de nieuwbouw een eengezinswoning.

De samenstelling van de woningvoorraad laat zien dat er beweging zit in de behoefte. Tussen 2015-2020 is het aantal grote woningen (> 150 m²) in Gouda met 735 stuks toegenomen, het aantal kleine(re) woningen (75 m² of kleiner) is met ruim 1.200 woningen gegroeid. De aantallen woningen in de categorie 75 t/m 150 m² zijn zelfs iets afgenomen. Deze ontwikkeling zal ook in de komende jaren nog doorzetten. Zo kunnen de groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens en

de grotere (ook koopkrachtige) gezinnen een plek in de stad vinden. Mede vanwege het landelijke inkomensbeleid is een duidelijke scheiding te zien naar eigendomsvorm. Kleinere huishoudens zijn vaker vertegenwoordigd in sociale huur, terwijl gezinnen overwegend in koopwoningen wonen. Tweeverdieners verdienen vaak te veel om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, waardoor deze groep beperkt staat ingeschreven voor deze woningen. De toevoegingen van betaalbare, kleinere appartementen is dan ook grotendeels gericht op die 1- en 2-persoonshuishoudens die enerzijds in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (niet te veel verdienen) en anderzijds daarop aangewezen zijn (niet voldoende inkomen hebben voor ander woningaanbod).

4.1.4 Prijsstijgingen en woonlastenontwikkeling

In de afgelopen jaren heeft de koopsector een sterke prijsstijging doorgemaakt. In 2015 behoorde ruim de helft van de koopsector in Midden-Holland (54%) tot de goedkope woningen (< € 215.000). In 2018 was dit aandeel afgenomen tot 42%. Deze ontwikkeling zie je terug in heel Zuid-Holland. Hoewel in de Goudse woningvoorraad de goedkope koopsector nog sterk vertegenwoordigd is, is ook hier sprake van een afname. In 2015 was nog 70% van de koopsector goedkoop, in 2018 is dat geslonken tot 56%. Die ontwikkeling heeft zich ook nog in latere jaren doorgezet. De gemiddelde woningwaarde in Gouda is ten opzichte van 2015 met circa € 48.000 toegenomen (tegenover € 64.000 landelijk gemiddelde, in beide gevallen een toename van 45% qua prijs), de gemiddelde verkoopprijs is met circa € 87.000 toegenomen (tegenover € 104.000 landelijk gemiddelde). De woningvoorraad in Gouda is daarmee in min of meer gelijke mate duurder geworden als in de rest van het land. Ten opzichte van de rest van het land blijft de voorraad echter relatief goedkoop.

De huidige ontwikkelingen hebben tot gevolg dat het aantal aangeboden koopwoningen in Gouda sinds 2012 is afgenomen en de prijs is gestegen. In 2015 werden nog bijna 900 woningen aangeboden met een mediane vraagprijs van circa € 190.000. Het aanbod nam sindsdien verder af, tot 160 woningen in 2019. De mediane vraagprijs is sinds 2015 snel gestegen, van € 172.000 in 2015 naar € 236.000 in 2019. Door de prijsontwikkelingen vindt er een verschuiving plaats in de Goudse woningvoorraad. In de betaalbare segmenten zijn voornamelijk nog appartementen te vinden, eengezinswoningen zijn duurder. Van de 100 aangeboden eengezinswoningen is driekwart in de klasse € 200.000 - € 400.000, ongeveer een kwart wordt boven die grens aangeboden. Door de prijsontwikkelingen wordt het gat tussen sociale huur en koop groter, wat ten koste gaat van de doorstroming. De toegenomen druk op de sociale huur en het van oorsprong kleine middenhuursegment leiden ertoe dat het voor (lagere) middeninkomens moeilijker is een woning te verkrijgen of door te stromen naar een andere woning.

Met het ingaan van de Woningwet in 2015 is passend toewijzen de nieuwe norm. Dat betekent dat nieuwe huishoudens een passende sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen (op basis van hun huishoudenssamenstelling en inkomen). Het passend toewijzen draagt eraan bij dat de huur niet een té groot deel van de inkomsten beslaat. In de praktijk komt het erop neer dat de meeste huishoudens die in een corporatiewoning in Gouda wonen, 15 – 25% van hun inkomen besteden aan de huur. Als het gaat om de woonquote, zijn de meeste huishoudens 30 – 40% van hun inkomen kwijt aan woonlasten (huur, energie, water en overheidskosten). De woonquote is de afgelopen jaren (2015-2018) toegenomen, wat vooral zichtbaar is in het betaalbare segment tot de aftoppingsgrenzen. Dit komt deels omdat de instroom van nieuwe bewoners bestaat uit een groter aandeel lagere inkomens.

4.1.5 Beperkte doorstroming en instroom (van starters)

De afgelopen jaren zien we door de sterke prijsstijgingen dat het steeds moeilijker wordt voor starters om een woning te vinden. Meerderjarige jongeren blijven langer thuis bij hun ouders wonen. In Gouda zijn in 2020 circa 4.350 gezinnen met thuiswonende meerderjarige jongeren. Dat zijn 365 gezinnen meer dan in 2016. Het aantal nieuw ingeschreven huishoudens (starters) vanuit andere gemeenten is ook afgenomen. Dit heeft ook te maken met het feit dat steeds minder woningen beschikbaar komen. Het aantal ingeschreven woningzoekenden voor een sociale huurwoning neemt sterk toe en bestaat voor een groot deel uit jongeren. Voor woningzoekenden in de koopsector geldt dat zij te maken hebben met verscherpte eisen voor hypotheekverstrekking. Zij

dienen daarom over een groter eigen vermogen te beschikken om een woning te kunnen kopen. Bovendien zijn de koopwoningen niet alleen duurder, maar komen er ook steeds minder beschikbaar. Ook de doorstroming is daarmee lager dan in het verleden. De ontwikkelingen in Gouda zijn wat dat betreft vergelijkbaar met die in heel Nederland.

4.1.6 Verstedelijkingsopgave

Bovenop de circa 33.000 bestaande woningen in Gouda, zijn de komende decennia nog duizenden nieuwe woningen nodig om iedereen naar wens en behoefte te kunnen huisvesten. In de Verstedelijkingsagenda Gouda (2018, zie paragraaf 3.5) is verkend dat er tot en met 2040 nog 8.500 woningen kunnen worden gebouwd in de stad. Bijna de helft hiervan in de nieuwbouwwijk Westergouwe. De andere helft zal verdeeld over de stad een plaats krijgen: voor het grootste deel in de Spoorzone en voor het overige in herstructureringsgebieden (oud wonen wordt modern wonen) en transitiegebieden (verouderde [bedrijven-]terreinen maken plaats voor gemengde stedelijke functies). In de bedrijventerreinenvisie staat dat het toevoegen van wonen of transformatie naar wonen op bepaalde bedrijventerreinen wordt toegestaan, mits wordt voorzien in een minimaal woonmilieu en er aandacht is voor integrale gebiedsontwikkeling (geen solitaire 'pand-na-pand' transformatie naar wonen). Ook moet er voor de ontwikkeling draagvlak zijn in de omgeving. En er moeten passende oplossingen zijn voor ontsluiting en parkeren. Hoe dit het beste kan worden uitgevoerd, hangt sterk af van de mogelijkheden en beperkingen van de locatie. Er zijn verschillende zogenoemde 'verstedelijkingsstrategieën' die hiervoor uitgangspunten bieden.

Met alleen de ruimte voor woningen zijn we er nog niet. Ook de vraag naar allerlei (stedelijke) voorzieningen groeit naarmate er meer mensen in Gouda wonen; werkgelegenheid/bedrijvigheid, duurzame mobiliteit (openbaar vervoer, deelmobiliteit, fiets- en wandelpaden en wegen) en een toenemende energievraag.

4.2 Wat willen we?

4.2.1 Woningvoorraad in overeenstemming met huishoudensprognoses

Gouda wil een stad zijn waar het voor iedereen mogelijk is om te kunnen wonen. Dat betekent dat er voldoende woningen worden toegevoegd, van verschillende omvang, in verschillende prijscategorieën en in verschillende delen van de stad. Driejaarlijks brengt de provincie Zuid-Holland een woningbehoefteraming uit, sinds 2019 aangevuld met de Trendraming (TR). Hierin worden verhuisbewegingen van en naar de gemeente en regio in het verleden naar de toekomst meegenomen. De woningbouwprogrammering wordt afgestemd met de andere regiogemeenten in Midden-Holland en met oog voor de woningbehoefte.

4.2.2 Ontwikkelen nieuwe locaties

Gouda heeft twee locaties met grootschalige nieuwbouw; Westergouwe en de Spoorzone. In Westergouwe worden nog ruim 3.000 woningen gebouwd. Fase 1 is afgerond, aan fase 2 wordt hard gewerkt en voor fase 3 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Westergouwe is een uitleglocatie, waarin uiteenlopende woonmilieus worden ontwikkeld en aandacht is voor een inclusieve wijk. De andere locatie waar de komende jaren veel nieuwbouw komt is de Spoorzone. Het Ontwikkelperspectief Spoorzone geeft richting voor bouwende partijen om van het gebied rondom het spoor een 'mooi stukje nieuw Gouda' te maken. Vanuit een samenhangende visie wordt gewerkt aan een toekomstbestendige Spoorzone. Er wordt onder andere ingezet op extra groen, nieuwe fietsverbindingen, duurzame en deelmobiliteit en lokaal opgewekte duurzame energie. Met de Spoorzone wordt ruimte geboden aan starters, ouderen en gezinnen die graag in de stad willen wonen nabij voorzieningen (hoogstedelijk woonmilieu).

Ook buiten deze gebieden zijn er mogelijkheden om de woningvoorraad te vergroten: door transformatie van bestaande gebouwen of transformatie van gebieden tot een gemengd of woongebied. Belangrijk voor alle nieuwbouw en transformatieprojecten is dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Het uitgangspunt is 1/3^e sociale huur en 1/5^e middenhuur en/of bereikbare koop. In de woonvisie 2015-2020 was opgenomen dat dit aandeel voor sociale huur geldt voor projecten van 60 woningen of meer. Inmiddels is duidelijk dat ontwikkelende

partijen steeds vaker projecten van 59 woningen bouwen om aan deze norm te ontkomen. Gouda wil dat er voldoende betaalbare woningen gebouwd worden en dat er een gelijk speelveld is voor ontwikkelende partijen. Daarom wil ze de grens niet meer hanteren voor nieuwe ontwikkelprojecten¹. Omdat het soms niet haalbaar, uitvoerbaar of wenselijk is om deze uitgangspunten op elke locatie toe te passen, wordt, naar het voorbeeld van andere gemeenten, een fonds voor betaalbaar wonen opgesteld. In dat fonds worden verplichtingen opgenomen bij het niet of onvoldoende realiseren van sociale huur en/of middenhuurwoningen, zodat deze woningen elders gerealiseerd kunnen worden.

4.2.3 Regievoering op het woningbouwprogramma

De behoefte aan voldoende woonruimte vereist sturing op het gebied van betaalbaarheid, toekomstbestendigheid, variatie in aanbod en inpassing in de stad. Dat vraagt om keuzes, want het bouwen van woningen moet hand in hand gaan met voldoende goede voorzieningen in de buurt. Niemand is gebaat bij een gehaaste bouwpiek zonder oog voor de bestaande stad en voor wat er naast de woning zelf nodig is. Sterker nog, omdat de woningbehoefte voor een groot deel binnenstedelijk wordt opgevangen, is een goede integratie in de bestaande omgeving noodzakelijk.

Dit resulteert in complexe belangenafwegingen, die planologisch worden vastgelegd. Het betekent dat er niet op te veel plekken tegelijkertijd gebouwd kan worden. Daarnaast streeft de gemeente naar een evenwichtige en aantrekkelijke woningvoorraad en ligt er een opgave om variatie in de woningtypologie toe te voegen. Dit geldt voor alle wijken en daarmee voor de hele stad. Door in de wijk woningen te bouwen die complementair zijn aan de bestaande voorraad, ontstaan er mogelijkheden voor doorstroming binnen de eigen wijk.

Met het oog op de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad voert de gemeente regie op de eigendomsverhouding, woningtypologie en betaalbaarheid. Daarbij wordt sterk ingezet op het toevoegen van sociale huur en middenhuur, die voor een langere periode betaalbaar blijven. De nadruk ligt hier op appartementen, waar mogelijk op eengezinswoningen.

In de Regionale Agenda Wonen 2019 staat dat alle gemeenten zich inzetten voor het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Gouda heeft als doel gesteld om tussen 2015–2030 1.010 sociale huurwoningen te realiseren. In 2015 bestond de Goudse voorraad uit 9.729 corporatiewoningen, waarvan 9.306 gereguleerde voorraad (tot de liberalisatiegrens). In 2019 is het aantal corporatiewoningen toegenomen tot 9.836, waarvan 9.376 gereguleerde voorraad². Naast de corporatiewoningen, zijn er ook particuliere huurwoningen die tot de gereguleerde voorraad behoren. Naar schatting waren dit er in 2018 2.775, waarbij de verwachting is dat een aanzienlijk deel in de vrijhuursector terecht is gekomen in de afgelopen jaren.

In het Goudse coalitieakkoord staat dat de druk op de woningmarkt voelbaar is binnen de gehele huur- en koopsector. Meest kwetsbaar daarin zijn de sociale en middeldure huurwoningen. Daarom is vastgehouden aan de eerder uitgesproken ambitie om 1/3^e van de Goudse woningvoorraad te behouden voor sociale huur. Sinds 2015 zijn er zodoende bijna 350 nieuwbouwwoningen³ door corporaties toegevoegd. Bij de vaststelling van de RAW is daar de ambitie bijgekomen om 10% van de nieuwbouwwoningen in het middenhuursegment te ontwikkelen.

Afgaande op de trendraming zijn er 37.500 woningen nodig in 2030. Op basis van deze raming en het uitgangspunt dat 1/3^e van het woningbouwprogramma sociale huur betreft, is het streven dat de sociale huurvoorraad met 1.200 woningen wordt uitgebreid voor 2030. De genoemde aantallen zijn gebaseerd op de kennis van nu en een inschatting op basis van ontwikkelingen die zich in de snel ontwikkelende woningmarkt voordoen. Met het uitkomen van de nieuwe

¹ Dit geldt niet voor projecten waarvoor al een overeenkomst is gesloten. Zie hiervoor de spelregels die gemeente Gouda zal hanteren.

² Bron: Aedes Datacentrum, aantallen gebaseerd op dVi.

³ Verdeeld over de projecten Agnietenstraat 24, Westergouwe fase I, de verschillende projecten in Gouda Oost, Centrumontwikkeling Korte Akkeren en Middenwillens

woningbehoefteraming en trendraming 2021 kunnen deze cijfers worden bijgesteld⁴. Hetzelfde geldt voor de afstemming die voortkomt uit de regionale woningbouwprogrammering, in afstemming met de regiogemeenten.

Corporaties zijn de aangewezen partijen voor het ontwikkelen van sociale huur, maar we sluiten andere partijen zeker niet uit wanneer deze met een initiatief komen. De gemeente vraagt in dat geval aan ontwikkelende partijen om de corporaties in een vroeg stadium te betrekken bij de plannen voor sociale huurwoningen (voordat zij andere partijen benaderen).

4.2.4 Een toekomstbestendige woningvoorraad

Vanuit de grote druk op nieuwbouw is het verleidelijk op korte termijn snelle oplossingen te zoeken. Dit kan met de bouw van of verbouw tot tijdelijke woonvormen. In de praktijk geldt dat dit niet altijd leidt tot toekomstbestendige bouw. Bovendien verwacht de gemeente dat ook op de langere termijn de druk op de woningmarkt zal blijven. Gouda spant zich daarom hoofdzakelijk in voor een langetermijnoplossing. Tijdelijke woonvormen worden niet uitgesloten, ze kunnen immers de druk (tijdelijk) verlichten. Het vormt nadrukkelijk een aanvulling op de woningvoorraadontwikkeling. Dit kan op basis van de Leegstandwet.

Als zich kansen voor woningbouw in leegstaand vastgoed voordoen, wil de gemeente dat die op logische plekken worden benut. Het gaat dan om leegstaand vastgoed in de binnenstad en in of direct aansluitend op bestaande woonwijken dichtbij voorzieningen. De relatie met de omgeving en andere functies wordt zorgvuldig afgewogen, evenals de eisen en wensen daarvoor.

Principes voor een toekomstbestendige woningvoorraad
Toekomstbestendigheid voorop, tijdelijke woonvormen alleen ter aanvulling op de voorraad
Leegstaand vastgoed ombouwen tot woningen op logische plekken
Diversiteit aan initiatieven verrijkt de keuzevrijheid; oog voor verschillende woonvormen
Kortetermijnoplossingen daar waar het verantwoord kan

Voor nieuwe woningbouwprojecten hanteert gemeente Gouda spelregels voor voldoende woningen in het betaalbare segment. Deze spelregels gaan uit van een woningbouwprogrammering van 33% sociale huur, 20% middensegment (waartoe behoren middenhuur en bereikbare koop) en 47% vrijesectorhuur of koop. Indien het vereiste programma niet op de betreffende locatie wordt gerealiseerd, moet een storting worden gedaan in het (nog op te richten) fonds betaalbaar wonen. De middelen in dit fonds worden benut om op een andere locatie (extra) sociale huur dan wel middenhuurwoningen te realiseren. Een storting kan, in overleg, eventueel geheel of gedeeltelijk achterwege blijven als de initiatiefnemer op een locatie elders in de gemeente per saldo het benodigde aantal sociale en/of middenhuurwoningen realiseert.

⁴ Vanwege de huidige omstandigheden op de woningmarkt wordt de volgende woningbehoefteraming in 2021 opgesteld, een jaar eerder dan gebruikelijk.

5 Gemengde wijken

5.1 Wat zien we?

5.1.1 Waardering voor de buurt en stad

Gouwenaren zijn over het algemeen tevreden met hun buurt en de stad. De eigen buurt wordt met een 7,5 gewaardeerd⁵ en de meeste mensen vinden Gouda met haar historische binnenstad de moeite waard om te bezoeken. In de eigen buurten springt de tevredenheid over de groenvoorzieningen eruit en ervaren de bewoners weinig problemen met de veiligheid. Dit beeld komt zowel uit de Stadspeiling – door bewoners zelf – als uit de Leefbaarometer⁶ naar voren. Het is een teken dat het in het algemeen prettig wonen is in Gouda.

5.1.2 Draagkracht en draaglast vragen om balans

De waardering voor buurt en stad is een prettig gegeven. Toch kunnen we onze ogen er niet voor sluiten dat er ook gebieden zijn die aandacht behoeven. Landelijke onderzoeken tonen aan dat er meer concentraties van kwetsbare wijken ontstaan. Sociale huur, en dan met name het goedkoopste segment, is in toenemende mate geconcentreerd in die kwetsbare wijken. Bovendien bestaat die groep bewoners ook steeds vaker uit huishoudens in kwetsbare posities. De leefbaarheid staat er vaak onder druk, als gevolg van een disbalans tussen draagkracht en draaglast van inwoners in de wijk. Door in te zetten op gemengde wijken, waarbij jong en oud, niet-vermogen en vermogen, mensen met en zonder een zorgvraag, mensen met en zonder een migratieachtergrond, huurders en eigenaar-bewoners naast elkaar wonen, ontstaat er een basis voor een betere balans.

In Gouda zijn wijken al in sterke mate gemengd opgebouwd, maar elke wijk heeft eigen kenmerken en dynamiek. In de binnenstad wonen veel jonge huishoudens en is de particuliere huursector sterk vertegenwoordigd. Deze neemt ook in aandeel toe. Oudere huishoudens zijn er juist veel in Bloemendaal en Plaswijck. De Korte Akkeren kent van alle wijken het grootste aandeel corporatiewoningen, terwijl Plaswijck in absolute aantallen de meeste corporatiewoningen heeft. Westergouwe is een nieuwe wijk waar alle eigendomsvormen worden ingepast.

Met de huidige woningopbouw is er een basis voor sterke gemengde wijken en gelijkmatige spreiding over de stad, maar binnen deze wijken staat op buurt- of complexniveau de leefbaarheid soms meer onder druk. Het doet een beroep op de bewoners om onderling de banden te versterken en overlast tegen te gaan en vraagt van gemeente en verhuurders, zoals woningcorporaties, voortdurende inzet.

Wonen en opgroeien in een veilige omgeving is waar Gouda zich voor inzet. Een integrale veiligheidsaanpak voor inwoners en bezoekers van Gouda draagt daar aan bij. In de Kadernota Integraal Veiligheidsbeleid 2019-2022 ligt de nadruk op drie prioriteiten; 1) het verder omlaag brengen van het aantal woninginbraken, onder meer door de aanpak van jeugdcriminaliteit, 2) de stad weerbaarder te maken tegen ondermijning en 3) woonoverlast en overlast door personen met verward gedrag aan te pakken. Met aandacht voor preventie in buurten waar de leefbaarheid onder druk staat en hulpverlening voor gezinnen waarbij het niet vanzelfsprekend goed gaat, wordt ingezet op een prettige woonomgeving. Ook kunnen repressieve maatregelen worden ingezet wanneer dat nodig is.

⁵ Stadspeiling 2020

⁶ Instrument ter monitoring van de leefbaarheidsontwikkelingen op basis waarvan de Tweede Kamer over leefbaarheid wordt geïnformeerd

5.2 Wat willen we?

5.2.1 Inclusieve wijken

De gemeente streeft naar een zo inclusief mogelijk Gouda, waarin iedereen zichzelf kan zijn. Gouda heeft de ambitie om een stad te zijn van tolerantie en ontmoetingen. Dit staat ook benoemd in de Toekomstvisie 'Gouda ligt goed'. Deze inclusieve stad vormt de gemeente door verbindingen te leggen tussen inwoners van verschillende generaties, opvattingen en culturele achtergronden, aandacht voor kwetsbare groepen en de veiligheid in de stad te borgen.

In een inclusieve wijk doet iedereen ertoe. Indien nodig staan mensen voor elkaar klaar en er is veel burenhulp en vrijwilligerswerk. De gemeente streeft naar gemengd wonen; verschillende woningen voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijsklassen. Waar balans is tussen draagkracht en draaglast van inwoners. In een inclusieve wijk is er onderling solidariteit, samenwerking (formeel en informeel), verbinding tussen groepen en zijn er plekken in de wijk waar men elkaar kan ontmoeten. Dat draagt bij aan sociale cohesie en aan het (langer) thuis wonen van allerlei doelgroepen. De maatschappelijke voorzieningen moeten voor iedereen toegankelijk zijn, ook voor mensen met een beperking. In een nieuwe wijk als Westergouwe is het belangrijk dat er ontmoetingsplekken komen, wellicht in combinatie met andere functies. In de bestaande stad kijken we zoveel mogelijk naar de mogelijkheden voor ontmoeting in bestaande gebouwen.

Inclusieve wijken vormen een belangrijke basis voor de opgaven die voortkomen uit het langer (zelfstandig) thuis wonen voor ouderen en mensen in een kwetsbare positie. Deze zijn in een afzonderlijk wonen-en-zorggedeelte (hoofdstuk 8) van deze visie opgenomen.

5.2.2 Gezamenlijke opgave voor volkshuisvestelijke prioriteiten

Vanuit het Rijk zijn er zes volkshuisvestelijke prioriteiten die terug kunnen komen in de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties:

- Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
- Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk;
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;
- Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking;
- Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele huisvesting;
- Investeren in leefbaarheid - door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer. Dit kan ook neerkomen op gedifferentieerde huren toepassen om kwetsbare groepen niet te concentreren op locaties in de stad.

Gemeente Gouda nodigt de woningcorporaties uit om prestatieafspraken te maken op basis van deze visie, onder meer op deze onderwerpen.

5.2.3 Tegengaan van overlast en ongewenste ontwikkelingen

Kamerverhuur in Gouda voorziet in een behoefte, bijvoorbeeld voor werknemers die nodig zijn voor bedrijven in Gouda en de regio, huisvesting van jonge starters, oudere herstarters of spoedzoekers, alleenstaanden of mensen in tijdelijke situaties in hun leven. Kamerverhuur biedt ook kansen om panden in het centrum, die - al dan niet gedeeltelijk - langere tijd leeg staan, een andere functie te geven waardoor de leefbaarheid van het centrum verbetert. Maar deze vormen van verhuur leveren in de praktijk relatief vaak overlast op. Het gaat bijvoorbeeld om panden die achterstallig onderhoud hebben, brandonveilig zijn of waar geluidsoverlast optreedt door overbewoning. Gemeente Gouda wil hier meer grip op hebben om ongewenste situaties te voorkomen en woonoverlast te voorkomen.

Gemeente Gouda wil een stad zijn waar het fijn wonen is en een bruisend economisch aantrekkelijke stad waar bezoekers de mogelijkheid hebben te overnachten. Dat gebeurt onder andere door de verhuur van toeristische woningen. Gemeente Gouda zet erop in een stad te zijn waar fijn wonen en een aantrekkelijke stad voor bezoekers in balans zijn.

De afgelopen jaren is het aantal particuliere huurwoningen toegenomen, vaak in combinatie met bouwkundige splitsingen. Dit heeft voor meer woningen gezorgd, maar ook voor een grotere druk op de openbare ruimte, zoals (fiets-)parkeren en volle afvalcontainers. Ook kan deze ontwikkeling leiden tot ongewenste situaties, omdat sommige particuliere verhuurders huren vragen die niet altijd in relatie staan tot de kwaliteit van de woning. In extreme gevallen worden huurders door de verhuurder geïntimideerd. Gemeente Gouda zet erop in dat deze huurders worden ondersteund als sprake is van een ongewenste en onwettelijke situatie.

Een actuele vorm van woningverhuur is buy-to-let. Het gaat hierbij om particuliere beleggers die bestaande koopwoningen opkopen voor de verhuur. Landelijk is er een sterke toename in het aantal buy-to-let-transacties. Dit komt onder meer door de aanhoudend lage rentes sinds de financiële crisis van 2008. Een nadeel van buy-to-let kan zijn dat de woning als verdienmodel wordt gezien in plaats van als een persoonlijk thuis, waarbij het risico optreedt dat woningen niet goed worden onderhouden en eigenaren onvoldoende aanspreekbaar zijn bij gebreken. Bovendien kunnen woningzoekenden als gevolg van schaarste te maken hebben met hogere prijzen. In een aantal grote steden worden daarom maatregelen getroffen voor een opkoopverbod in bepaalde wijken, om zo de krapte en de sterk stijgende woningprijzen tegen te gaan. Het is nog niet bekend in hoeverre dit in Gouda speelt. Als blijkt dat dit ook in Gouda tot problemen leidt en landelijke regelgeving het mogelijk maakt, worden aanvullende maatregelen genomen.

6 Verduurzamen woningvoorraad tot een toekomstbestendige voorraad

6.1 Wat zien we?

6.1.1 Een grote opgave

Het klimaat verandert. Om de klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan worden allerlei afspraken gemaakt. Het klimaatakkoord van Parijs draagt er aan bij om de wereld leefbaar te houden voor toekomstige generaties. Voor de gebouwde omgeving is in Nederland het klimaatakkoord gesloten. Het doel is dat in 2050 7 miljoen woningen van het aardgas af zijn en alle gemeenten in 2050 CO₂-neutraal zijn. Dat betekent dat woningen beter geïsoleerd en geventileerd moeten worden en dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame warmte en elektriciteit. Deze opgave wordt wijk voor wijk uitgevoerd, het is namelijk maatwerk om te bepalen wat de meest geschikte aanpak per gebied is. Daarnaast wordt regionaal gezocht naar de meest passende wijzen om hernieuwbare energie op te wekken. Voor Gouda zijn deze opgaven beschreven in de Regionale Energiestrategie (RES) Midden-Holland en de lokale Transitievisie Warmte (TVW).

In de RES Midden-Holland is onderzocht hoe hernieuwbare elektriciteit opgewekt kan worden. Dit heeft invloed op de woningen en woningbouw omdat in de woongebouwen ruimte moet zijn voor daarvoor benodigde installaties. In de RES Midden-Holland wordt onder andere ingezet op energieopwekking uit zonne-energie. Er zal nog worden onderzocht welke acties precies nodig zijn voor het starten én stimuleren van initiatieven van 'zon op dak', die aan de ambities van de RES Midden-Holland kunnen bijdragen.

In de Goudse Transitievisie Warmte van Gouda zijn de benodigde stappen opgenomen om in 2040 aardgasvrij en CO₂-neutraal te zijn. Voor alle buurten is aangegeven welke opties het meest waarschijnlijk lijken om dat te bereiken en welk tijdspad daarbij hoort.

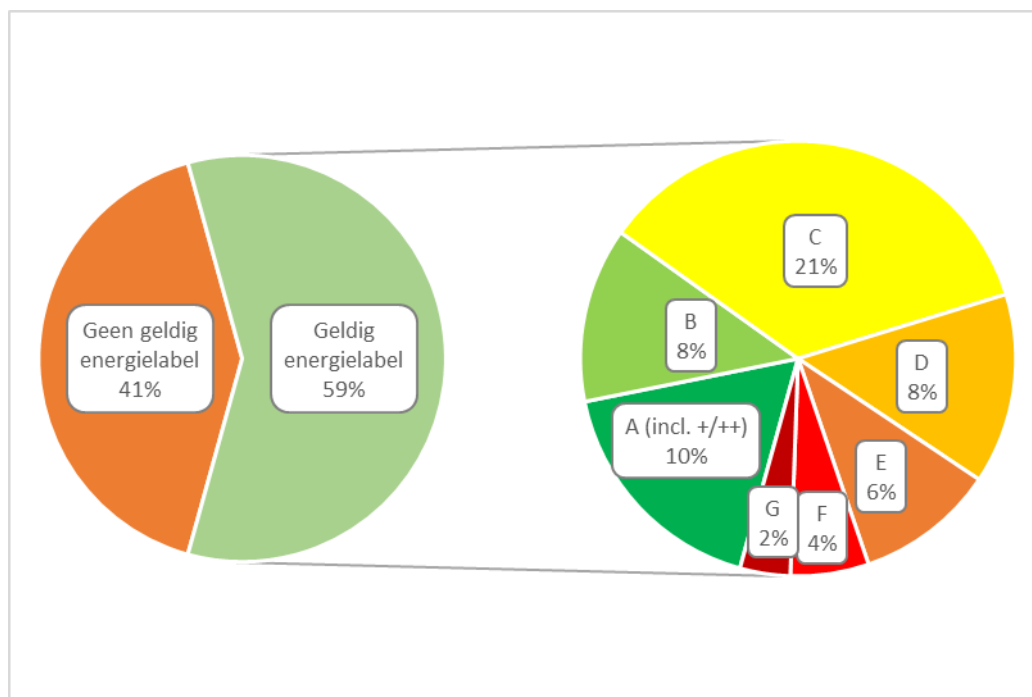
Zowel de RES Midden-Holland als de Transitievisie Warmte is een opgave die met een groot aantal betrokkenen is opgesteld en zal moeten worden uitgevoerd. De woningcorporaties vormen een belangrijke partner in de uitvoering van deze complexe opgave.

6.1.2 Bestaande voorraad toekomstbestendig maken

De woningnood is groot, daarom gaat vaak veel aandacht uit naar het bouwen van woningen. In het huidige Bouwbesluit staat al dat nieuwbouwwoningen duurzaam moeten worden gebouwd. Ook worden nieuwe woningen niet meer op aardgas aangesloten. Dat draagt bij aan het verduurzamen van de totale woningvoorraad. Toch is de woningvoorraad van de toekomst voor het grootste deel al aanwezig. Deze woningen zijn, in tegenstelling tot nieuwbouwwoningen, in veel gevallen minder goed geïsoleerd en momenteel voor het opwekken van warmte afhankelijk van een aardgasaansluiting. Gouda heeft een relatief goedkope woningvoorraad en de vraag is of deze woningen ook betaalbaar toekomstbestendig kunnen worden gemaakt?

Een manier om de energiezuinigheid van woningen te bepalen, is het energielabel. Sinds 2008 is het verplicht, dat een woning bij aankoop of verhuur van een woning over een energielabel beschikt. Na aanmelding is het label 10 jaar geldig. Met dit registratiesysteem heeft de gemeente Gouda redelijk zicht op de energiezuinigheid van de woningvoorraad. Toch heeft ruim 40% van de woningen geen geldig label. Het is ook mogelijk dat er in woningen de afgelopen jaren wel energiebesparende maatregelen zijn genomen met een labelverbetering tot gevolg, maar dat dit nog niet zichtbaar omdat er geen nieuw energielabel is aangevraagd. In het overzicht komt naar voren dat van de geregistreerde labels ongeveer 1 op de 5 woningen een energielabel B of beter heeft.

Figuur 3: Geregistreerde energielabels in Gouda, 2020



Bron: Klimaatmonitor

6.1.3 Klimaatadaptatie voor een leefbare omgeving

Als gevolg van het veranderende klimaat is de verwachting dat we meer te maken krijgen met nadelige gevolgen, zoals hevige regenval in korte tijd en langere periodes van droogte. Daarnaast hebben we te maken met bodemdaling en een zeespiegelstijging. Deze omstandigheden hebben invloed op woningen, zoals de toenemende kans op wateroverlast en hittestress. Eén van de grote opgaven is om de invloed hiervan te verkleinen. Bijvoorbeeld door de openbare ruimte groener in te richten en overtollig water op te kunnen vangen. Voor woningen is het nodig om klimaatadaptief te bouwen. Gemeente Gouda heeft zich daarom aangesloten bij het convenant klimaatadaptief bouwen in de provincie Zuid-Holland. Daarin is door bouwbedrijven, gemeenten, de provincie, waterschappen, maatschappelijke organisaties, financiers en projectontwikkelaars de wens uitgesproken om nieuwbouwlocaties zoveel mogelijk klimaatadaptief te bouwen, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Dit moet leiden tot:

- Minder wateroverlast;
- Minder hittestress;
- Minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling;
- Meer biodiversiteit.

6.1.4 Aandacht voor bodemdaling

In de vorige paragraaf is de bodemdaling in Gouda aangestipt. In de historische binnenstad zijn de woningen gebouwd op een laag zand, klei en puin, met daaronder een laag veen. Het veen klinkt in door het gewicht van de bebouwing erbovenop. Dit proces is al eeuwen gaande. Een deel van de woningen daalt met de bodem mee, woningen die op houten of betonnen palen zijn gebouwd blijven op hoogte. De ene woning heeft daardoor kans op wateroverlast, de andere woning kan te maken krijgen met houtrot doordat de heipalen droog komen te staan. In het Kaderplan bodemdaling binnenstad is uitgewerkt hoe met deze situatie kan worden omgegaan. Ook in andere delen van de stad heeft de inklinkende veenbodem gevolgen voor funderingen, met name in (vooorlogse) woningen. Funderingsproblemen zijn er vooral in de wijken Kadenbuurt, Korte Akkeren, Kort Haarlem, Ouwe Gouwe, Nieuwe Park en de binnenstad. Woningen in deze wijken zijn vaak gefundeerd op houten palen of rechtstreeks op de bodem. Een huiseigenaar is zelf verantwoordelijk voor een goede staat van zijn woning, inclusief de fundering. Toch is niet bij

iedereen bekend of er voor zijn of haar woning funderingsproblemen spelen. Het vergroten van bewustwording hierover is dan ook erg belangrijk.

6.1.5 Biodiversiteit voor een groene omgeving

De laatste tijd is ook meer aandacht voor biodiversiteit. Door natuur in de woning, natuur rondom de woning en natuur in de buurt op te nemen, wordt bijgedragen aan gezondheid en welzijn van bewoners, flora en fauna. Dit wordt ook wel natuurinclusief bouwen genoemd. Met het groenfonds wordt projectontwikkelaars gestimuleerd om groen te realiseren rondom de woning.

6.1.6 Circulair bouwen

Een andere wijze om zorgvuldiger om te gaan met de beschikbare middelen, is door circulair te bouwen en door hernieuwbare grondstoffen te gebruiken. Hiermee wordt bedoeld dat producten en grondstoffen zoveel mogelijk kunnen worden hergebruikt en zo min mogelijk weggegooid hoeven te worden. Dit kan door gebruik te maken van bouwmaterialen die eenvoudig opnieuw te gebruiken zijn, maar ook door bestaande gebouwen na de gebruiksfase te renoveren en een nieuwe functie te geven. Er hoeft dan niet gesloopt te worden, waardoor bouwmaterialen niet verdwijnen in de afvalketen.

6.1.7 Duurzame mobiliteit gevraagd

Extra woningbouw en economische groei leiden tot meer verkeer en extra parkeervoorzieningen. Dat geldt voor het woon-werkverkeer, maar ook voor vrijetijdsdoeleinden. Met het verkeerscirculatieplan wordt de leefbaarheid en gezondheid in de stad verbeterd en wordt de binnenstad aantrekkelijker gemaakt. Dit gebeurt met acties om duurzaam vervoer te verbeteren en de bereikbaarheid te vergroten. Bewoners kiezen hun vervoersmiddel voor het woon-werkverkeer kiezen afhankelijk van locatie van de woning en de benodigde afstand tot hun werk. Daarom is het provinciaal beleid erop gericht om nieuwe woningbouwprojecten zoveel mogelijk binnenstedelijk en in de nabijheid van Hoogwaardig Openbaar Vervoer-knooppunten te realiseren. Ook kan deelmobiliteit bijdragen aan meer groen en klimaatadaptatie, door minder ruimteslag voor het parkeren.

6.2 Wat willen we?

6.2.1 Aardgasvrij en CO₂-neutraal in 2040

Gemeente Gouda heeft de ambitie in 2040 aardgasvrij en CO₂-neutraal te zijn, waarbij zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen. Het energiegebruik in de woningen bepaalt voor een belangrijk deel of dit kan worden gerealiseerd. De aanpak om dat waar te maken bestaat uit drie onderdelen.

Ten eerste is dat het verminderen van de energiebehoefte, door de woningen energiezuiniger te maken. Nieuwbouwwoningen hebben hoge energieprestaties en worden niet meer op het gasnet aangesloten. Voor de bestaande woningen zijn de uitdagingen groter. Van de 'groene' geregistreerde energielabels bestaat een groot deel uit corporatiewoningen. Corporaties hebben hierin al acties ondernomen door te werken volgens het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012. Daarin was het doel gesteld om in 2021 gemiddeld label B te hebben. Dit is de eerste stap op weg naar CO₂-neutrale woningen. Bij particuliere woningeigenaren is ook nog grote winst te behalen. De bewustwording is groeiende. Meer dan de helft van de Goudse huishoudens is op de hoogte van de ambitie om in 2040 aardgasvrij en CO₂-neutraal te zijn, maar 1 op de 5 inwoners is hier niet van op de hoogte (Stadspeiling 2020). Hier liggen volop kansen om energiezuiniger te worden bijvoorbeeld door beter te isoleren of door over te schakelen op elektrisch koken. Nu kookt namelijk ongeveer 2/3^e van de Goudse huishoudens nog op gas. De bereidheid om te investeren om de woning te verduurzamen is bij een deel van de woningeigenaren aanwezig. 1 op de 5 Gouwenars is van plan om te investeren in verduurzamen van de woning. Nog eens 2 op de 5 is dit met enige twijfel van plan (ja, misschien). Daarentegen is bijna 30% dit niet van plan.

Ten tweede bestaat de aanpak uit het opwekken van hernieuwbare energie. Dat kan zowel op individueel niveau (via zonnepanelen, zonneboilers) als op hoger schaalniveau (per woningblok of wijk). Het aandeel woningen dat over hernieuwbare energievoorziening beschikt groeit. Met informatiecampagnes stimuleert de gemeente alternatieve energievormen. In de omgevingsvisie heeft de gemeente zeker oog voor de ruimtelijke inpassing ervan, bijvoorbeeld ten opzichte van de historische waarden in de stad en ten opzichte van duurzame mobiliteit.

Een onderdeel van deze energietransitie is de warmtetransitie, het derde onderdeel. In de Warmtetransitievisie geeft de gemeente aan welke wijken mogelijk als eerste van het aardgas af gaan en welke alternatieven mogelijk zijn. Daarin zal stap voor stap worden beschreven welke buurten er in het vervolg aan de beurt zijn. De realisatie van deze transitie is een grootschalig proces en de gemeente heeft hierbij een belangrijke (regie)rol. Hierbij wordt ook de samenwerking gezocht met inwoners en andere organisatie zoals bedrijven, woningcorporaties, netbeheerders en financiers.

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) hebben het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten de ambitie uitgesproken in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en water-robuust ingericht te zijn. In het rapport Strategie en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie is beschreven hoe Gouda een klimaat-adaptieve stad wil worden.

Op het gebied van circulariteit spelen twee thema's een belangrijke rol: het verminderen van afvalstromen en circulair bouwen. Voor deze woon(zorg)visie is voornamelijk circulair bouwen van belang. Bouwende en ontwikkelende partijen wordt gevraagd aandacht te schenken aan circulair bouwen. Dat kan onder andere door in het ontwerp te kiezen voor herbruikbaar materiaal en het verminderen van afval- en grondstofstromen.

In het uitvoeringsplan duurzaamheid 2020-2023 staan de voorgenomen acties op het gebied van duurzaamheid. Daarin zijn naast acties in de woningvoorraad ook acties op andere domeinen opgenomen, die een samenhangend geheel vormen.

6.2.2 Tegengaan energiearmoede

De energietransitie is één van de grootste en meest complexe transitie's die momenteel gaande zijn. De gemeente zet erop in dat de energietransitie betaalbaar moet zijn. Als het niet lukt de investering in verduurzaming te betalen uit de opbrengst van een lagere energierekening, zal er op andere wijze financiering beschikbaar moeten komen. De gemeente neemt dit ook op als voorwaarde aan het Rijk voor uitvoering van de energietransitie. Zo kunnen mensen met een minder gevulde portemonnee meedoen aan de energietransitie. De gemeente zet zich onder andere in op voorlichting voor bewoners, zodat zij weten waar zij terecht kunnen voor financiering van energetische investeringen. Onlangs is de subsidieregeling reductie energiegebruik woningen (RREW) Gouda opgezet, waarvan zowel woningeigenaren als huurders gebruik kunnen maken. De gemeente spant zich in om deze en vergelijkbare regelingen mogelijk te maken voor inwoners van Gouda.

6.2.3 Duurzame mobiliteit en wonen verbinden

Met de uitbreiding van de woningvoorraad wordt het drukker in de stad. Dat betekent ook dat meer mensen zich binnen de stad verplaatsen. Om dat op een duurzame wijze te kunnen doen zet de gemeente in op fietsverkeer. Ook is het nodig om meer elektrische laadpalen ten behoeve van elektrische auto's te plaatsen en het gebruik van deelauto's te verbeteren. Nieuwbouwplannen liggen dicht bij HOV-knooppunten, er zijn voldoende fietsparkeerplekken en er zijn mogelijkheden voor concepten die uitgaan van 'mobiliteit als een service'. Ook voert de gemeente onderzoek uit in welke mate de elektrische auto als onderdeel van de lokale energiehuishouding kan worden ingebouwd.

6.2.4 Toekomstbestendige woningvoorraad

Het verduurzamen van de woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit het verbeteren van de energetische maatregelen en het realiseren van aardgasvrije woningen. Maar het gaat verder dan

dat. In de volkshuisvestelijke prioriteiten voor 2021-2025 van het ministerie van BZK is kwaliteit ook onderdeel van de investeringsopgave van sociale huurwoningen. Hierbij valt te denken aan zaken als veiligheid, gezondheid en wooncomfort. Het realiseren van een kwalitatief goede en duurzame sociale huurwoningvoorraad vraagt verbeteringen van de schil aan de woning door isolatie, het op peil brengen en houden van het binnenmilieu, het zorgen voor (brand)veiligheid en wooncomfort van woningen en de energietransitie. De gemeente stuurt de kwalitatieve bouweisen in brede zin vanuit stedenbouw en welstand, zodat nieuwe woningen ook kwalitatief passen in de omgeving.

Corporaties zijn belangrijk om een versnelling van de verduurzaming van de woningen te realiseren. Zij vervullen een rol in het aardgasvrij of aardgasvrij-ready maken van de woningen, door de zogenoemde rol van 'startmotor' te vervullen. In het Klimaatakkoord is de afspraak opgenomen dat de verduurzaming betaalbaarder wordt vanuit de 'Renovatieversneller'-regeling, een gezamenlijk initiatief van onder andere Aedes, Bouwend Nederland, Techniek Nederland en het Rijk. Corporaties worden gestimuleerd om zich ambitieus op te stellen met betrekking tot veiligheid, gezondheid en wooncomfort en bovenop de minimumeisen uit het Bouwbesluit 2012 verdergaande aanpassingen aan de woning te doen. Aan corporaties zal worden gevraagd in de prestatieafspraken aandacht te schenken aan de vraag in hoeverre zij op deze vlakken een bijdrage kunnen leveren.

Bij nieuwbouw- en renovatieplannen worden ontwikkelende partijen met de 'handreiking duurzaamheid bij bouwplannen' geïnformeerd waaraan een bouwplan moet voldoen op het gebied van duurzame prestaties (GPR-score), klimaatadaptatie, groen en grondstofgebruik. Deze informatievoorziening maakt onderdeel uit van de campagne 'Maak Gouda duurzaam'. Vanuit deze campagne worden inwoners en ontwikkelende partijen gestimuleerd en geïnformeerd om een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsdoelstellingen.

7 Wonen voor iedereen

7.1 Wat zien we?

7.1.1 Afnemend aantal vrijkomende woningen

De afgelopen jaren is er een afname van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen, terwijl het aantal ingeschreven woningzoekenden stijgt. Net als in de koopsector, is er weinig doorstroming en een beperkt aanbod. Om een aantrekkelijke woonstad te blijven, zonder dat bepaalde groepen de stad moeten verlaten, is het belangrijk dat het aantal betaalbare woningen wordt uitgebreid en dat er meer evenwicht komt tussen de woningvraag (zowel kwantitatief als kwalitatief) en het woningaanbod. Vooral nu de kloof tussen sociale huur en koop groter wordt, is het niet aannemelijk dat er veel vanuit sociale huur naar vrijehuursector en koopsector wordt doorgestroomd. Dit zagen we ook bij de starterslening. Nadat deze uitsluitend mogelijk was als de aanvrager een sociale huurwoning achterliet, bleek dat er weinig startersleningen werden verstrekt. Als je kijkt naar verhuisbewegingen binnen de stad, zie je dat in de periode 2017-2019 27% van de woningzoekenden een corporatiewoning betrok, 43% een koopwoning en 28% een particuliere huurwoning. Gezien de eigendomsverhouding valt op dat bij nieuwe vestigingen de particuliere huursector oververtegenwoordigd is. De mutatiegraad is hier beduidend hoger.

7.1.2 Doelgroepen in de knel

De moeilijke omstandigheden bij het vinden van een woning hebben gevolgen voor verschillende groepen. Jongeren wonen langer thuis bij hun ouders voordat zij zelfstandig gaan wonen. Met een startersinkomen behoren zij vaak tot de doelgroep voor een sociale huurwoning, maar omdat zij nog geen woonduur hebben opgebouwd, komen ze daar niet altijd voor in aanmerking. Zij leggen het dan af tegen oudere (her)starters. Zij hebben een groot aandeel in de groep woningzoekenden. Voor de particuliere huurmarkt worden vaak hoge inkomenseisen gesteld en het aantal koopstarters neemt af.

Lage en middeninkomens, van alle leeftijden, zijn aangewezen op een beperkt vrijkomend aanbod. Ook zij zijn doorgaans aangewezen op sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of goedkope koopwoningen. In die prijsklassen komt weinig aanbod vrij en is er veel vraag.

Voor potentiële doorstromers, zoals empty-nesters (die hun kinderen het huis uit hebben zien gaan) en ouderen is een volgende woning vooral een kwalitatief vraagstuk. Laten zij een eengezinswoning achter, dan is een kleiner gelijkvloers appartement een logisch vervolg. Die nieuwe woning is vaak echter niet zoveel goedkoper en de woonlasten worden hoger doordat de huidige hypotheek vaak al is afbetaald. Ook sluit het aanbod niet altijd aan op de wensen en is er niet altijd een goed alternatief dichtbij het sociale netwerk waartoe zij (willen) behoren. Dit zijn drempels om de verhuizing daadwerkelijk te maken, ondanks de verhuishwens. Het is een onwenselijke situatie, maar in de meeste gevallen op te vangen door de bestaande woonsituatie.

Voor urgente woningzoekenden ligt dit anders. Zij hebben op korte termijn woonruimte nodig vanuit een ernstige situatie, bijvoorbeeld als dat op medische gronden nodig is. Met een urgentieverklaring kunnen zij voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Daarnaast zijn er spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, maar wel naarstig op zoek zijn naar woonruimte op korte termijn, bijvoorbeeld door een relatiebreuk en (dreigende) dakloosheid. Een tijdelijke periode kan worden overbrugd, om daarna een volgende woning te betrekken.

Nog een andere groep betreft statushouders die voor een eerste woning vaak aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De gemeente krijgt elk halfjaar vanuit het Rijk een taakstelling opgelegd om deze groep passende huisvesting te geven.

Tot slot zijn er ook mensen in een kwetsbare positie die een zorgbehoefte hebben. Het gaat hier bijvoorbeeld om jongeren die uitstromen uit jeugdzorg, mensen met een beperking, mensen die uitstromen uit een instelling of waarbij het juist vanuit preventie gezien beter is dat zij een woning hebben, zodat zij vanuit een veilige situatie hun (schulden)problematiek kunnen aanpakken. Deze

groepen in een (dreigende) kwetsbare positie vormen een belangrijk onderdeel van het woonzorgvisiegedeelte (Hoofdstuk 8 van deze woon(zorg)visie).

7.1.3 Specifieke woningbehoeften

Naast behoefte aan 'reguliere woningen' is er vraag naar speciale woonvormen. Hoewel ook hier sprake kan zijn van schaarste, is dit niet per definitie de kern van het vraagstuk. Het gaat voornamelijk om een bijzondere vorm van wonen die anders dient te worden ingevuld. Het zijn uiteenlopende groepen, die hier specifiek worden uitgelicht.

Woonwagengewoners

Het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van het Ministerie van BZK geeft aan dat bij toewijzing van standplaatsen recht gedaan moet worden aan de woonwagencultuur van leven in familieverband. Zo mogelijk moet tegemoet worden gekomen aan de wens om in familieverband samen te leven. Hiervoor zijn in Gouda in samenspraak met de Woonwagengewonersvereniging Gouda beleidsregels opgesteld. Bij toewijzing van een te verhuren standplaats wordt voorrang verleend aan woningzoekende familieleden op de locatie waar de standplaats vrij komt. Ook is het mogelijk dat kinderen de standplaats van de overleden ouder(s) overnemen.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn vaak minder zelfredzaam. Ze spreken de Nederlandse taal soms niet, hebben geen sociaal netwerk om op terug te vallen, kennen de Nederlandse regelgeving niet of gebrekkig en zijn sterk afhankelijk van hun werkgever. Dat gaat vaak niet alleen over het werk, maar ook over huisvesting. In het advies 'Geen tweederangsburgers' van de commissie Roemer (eind 2020), wordt aandacht gevraagd voor het tegengaan van onwenselijke situaties en in sommige gevallen ernstige misstanden. Dat is in de eerste plaats van belang voor de arbeidsmigranten zelf, maar ook voor de samenleving. Slechte kwaliteit van huisvesting, verkamering en overbewoning kunnen overlast voor de burens tot gevolg hebben. Samenwerking met het Rijk en de provincie is noodzakelijk om verbetering in deze situatie aan te brengen.

Bewoners van tiny houses en woongroepen

Demografische trends, kleinere huishoudens, maar ook leefstijlkeuzes en woonidentiteit spelen in toenemende mate een rol in woningkeuze. Voor huishoudens met een kleine beurs en startende huishoudens is kleiner wonen vaak een noodzaak vanuit betaalbaarheid. Hetzelfde geldt in toenemende mate voor mensen die midden in stadscentra willen wonen, dichtbij de voorzieningen. Toch zijn er de laatste jaren ook mensen die kiezen voor kleinschalige, minimalistische concepten. Deze worden vaak *tiny houses* genoemd, waarbij een kleine woning te midden van (groene) ruimte de inzet is. Hoewel de woning klein is, neemt het toch veel ruimte in vanwege de combinatie met het groen rondom de woning. In steden is dit dan ook vaak niet mogelijk of maximaal in een tijdelijke vorm, op grond die later verder ontwikkeld wordt. Een andere zoektocht naar wonen is de hang naar gemeenschappelijke waarden. Hierbij is soms ook sprake van een kleinere woning en worden sommige faciliteiten gedeeld. De oorsprong van deze woonvraag is divers. Sommigen zien het als betaalbaar alternatief, anderen zijn op zoek naar gelijkgestemden (bijvoorbeeld gezien de leeftijden), of juist een mix tussen jong en oud.

7.2 Wat willen we?

7.2.1 Schaarste woningen verdelen

De woningschaarste zal niet zomaar verdwijnen. Nieuwe woningen bouwen vraagt een traject van meerdere jaren. De nadruk alleen leggen op nieuwe woningen is daarom niet voldoende. Voor de huidige beschikbare woningvoorraad is het nodig om zo eerlijk mogelijk om te gaan met de mogelijkheden die er zijn. Voor de sociale huurvoorraad gebeurt dit aan de hand van de huisvestingsverordening. Met een jaarlijkse monitoring worden de slaagkansen van verschillende groepen in de gaten gehouden. En wordt er ingezet op verbetering als een bepaalde groep beduidend lagere slaagkansen heeft dan andere. Er blijft dan namelijk sprake van schaarste. Het optimaliseren van het toewijzingsproces gebeurt binnen de kaders van de huisvestingsverordening.

Samen met de woningcorporaties en regiogemeenten in Midden-Holland worden die kaders geactualiseerd.

Jongeren zitten woningtechnisch in de knel. Met de afschaffing van de aflossingsvrije hypotheek, de aanscherping van de hypotheeknormen en de invoering van het leenstelsel is het voor starters en jongeren zeer moeilijk geworden om een woning te krijgen. Om jongeren perspectief te bieden op een koopwoning, verleent de gemeente startersleningen. Ook in de huursector zijn er mogelijkheden om de bestaande voorraad efficiënter in te zetten. In het kader van het landelijke Actieprogramma Dak- en Thuisloze Jongeren van het ministerie van VWS is begin 2021 een handreiking 'Maatwerk Participatiewet voor dak- en thuisloze jongeren' opgesteld. Eén van de manieren om dak- en thuisloosheid tegen te gaan is maatwerk bij de kostendelersnorm⁷, zodat jongeren het ouderlijk huis niet hoeven te verlaten om financiële redenen. Er zal onderzocht moeten worden in hoeverre hiervoor maatwerk mogelijk is. Daarnaast wordt met woningcorporaties naar mogelijkheden gezocht om woningen te delen. Randvoorwaarden daarbij zijn dat dit niet indruist tegen de maatregelen die worden genomen om overlast tegen te gaan en dat er een passende vorm van begeleiding is.

Woningtoewijzing is één manier om doelgroepen in de knel beter te kunnen bedienen. Een andere is het bevorderen van de doorstroming, waardoor woonruimte vrijkomt voor woningzoekenden. Het stimuleren van doorstroming is vooral gericht op ouderen en maakt onderdeel uit van de aanpak rondom langer thuis (zie hoofdstuk 8 van deze woon(zorg)visie).

Een gevolg van de woningschaarste, is dat tijdelijke woonruimten ook niet direct voorhanden zijn. Spoedzoekers, die op zeer korte termijn woonruimte nodig hebben om woonruimte voor de langere termijn te kunnen regelen, ondervinden hier hinder van. Een flexibele schil in tijdelijke woonconcepten kan voor dit probleem een oplossing bieden. De gemeente kijkt daarbij ook naar de mogelijkheid om een permanente woonvorm met onzelfstandige wooneenheden te realiseren.

Ook voor statushouders geldt dat de gemeente voor deze groep woonruimte binnen de vrijkomende sociale huurwoningen zoekt.

7.2.2 Recht doen aan woonwagencultuur

Gemeente Gouda zet zich ervoor in dat een woonwagenbewoner die een standplaats zoekt hier binnen redelijke termijn kans op maakt. Daarmee komen we tegemoet aan de wens om de woonwagencultuur van leven in familieverband te ondersteunen. Het aanbod van woonwagenstandplaatsen in Gouda is bijna twee keer groter dan elders in het land, vergeleken met het landelijk gemiddelde (per inwoner). Om te bepalen of er daadwerkelijk voldoende standplaatsen zijn, worden de slaagkansen vergeleken met reguliere woningzoekenden in de sociale huursector. In aanvulling hierop wordt de realisatie van een aantal standplaatsen in Westergouwe beoogd.

7.2.3 Huisvesting voor arbeidsmigranten

In de regio Midden-Holland zijn er relatief veel arbeidsmigranten. Het regionale beleidsuitgangspunt is dat iedere gemeente voorziet in de eigen opgave voor de huisvesting van deze groep. Gemeente Gouda zet zich, samen met de regio, in om een helder beeld te hebben van de omvang van deze groep en welke huisvestingsvraagstukken daarbij spelen. Uitgangspunt is dat er een verbetering in de huisvesting komt, zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving.

7.2.4 Ruimte bieden voor alternatieve woonvormen, zoals groepswonen

Woonwensen veranderen door de tijd. In de afgelopen jaren is een hernieuwde voorkeur zichtbaar voor kleinschalige woonvormen, zoals hofjes die uitgaan van een plek waar mensen een kleine gemeenschap vormen. Gemeente Gouda wil open staan voor nieuwe initiatieven die passen binnen de uitgangspunten van de principes betaalbaarheid en gemengde wijken. Afhankelijk van de locatie komt het aan op maatwerk of de initiatieven ruimtelijk passend zijn. In theorie is er ruimte

⁷ Bijstandsgerechtigden die hun woning delen met meerdere volwassenen krijgen een lagere uitkering.

voor *tiny houses*, in de praktijk is dit vaak lastig. In het kader van de omgevingsvisie wordt de impact op de ruimte beoordeeld op kansrijkheid. Vanwege de strategische opgave voor huisvesting van (bijzondere) doelgroepen en passende huisvesting voor ouderen krijgen woonvormen die (onder andere) bedoeld zijn voor deze groepen meer aandacht ten opzichte van andere plannen.

8 Visie op wonen en zorg: langer zelfstandig thuis en een plek voor mensen in een kwetsbare positie

8.1 Het belang van een woonzorgvisie

Door demografische ontwikkelingen neemt de urgentie van de opgave om wonen en zorg te verbinden toe. Landelijk zal het aantal 75+'ers met 1,4 miljoen toenemen tot 2,6 miljoen in 2040. De opgaven die hieruit voortkomen, hebben ertoe geleid dat Aedes, ActiZ, VNG, Taskforce Wonen en Zorg, Zorgkantoor Nederland, ministerie BZK en VWS landelijk doelstellingen hebben opgesteld. Die bestaan eruit dat er nultredenwoningen beschikbaar komen en bijgebouwd worden voor ouderen, extra geclusterde woningen worden gebouwd en toegewezen aan ouderen, een deel daarvan door woningcorporaties wordt gerealiseerd en extra verpleegzorgplekken van de grond komen. Een vertaling van de opgaven naar gemeente en regio gebeurt door het opstellen van een woonzorgvisie en daaruit voortkomend afspraken over de uitvoering met betrokken partijen. Gemeente Gouda heeft ervoor gekozen om de opgave niet alleen voor de doelgroep ouderen in beeld te brengen, maar ook andere doelgroepen die zijn aangewezen op zorg.

De verbreding van de visie tot een woonzorgvisie bestaat hoofdzakelijk uit 3 elementen: er ligt een analyse ten grondslag aan de woonzorgopgave, er worden concrete doelstellingen geformuleerd en zowel woningcorporaties als zorgaanbieders worden in de uitvoering nadrukkelijk betrokken. De woonzorganalyse is een bijlage van de woon(zorg)visie.

8.2 Woonzorganalyse, wat zien we?

Gouda, en breder Midden-Holland, heeft de afgelopen jaren een stevige basis gelegd voor inzichten in de woonbehoefte van doelgroepen die zijn aangewezen op zorg. Vanwege de snel wijzigende omstandigheden binnen het wonen en de transities in het sociaal domein zijn onderzoeken uit de afgelopen jaren nu aangevuld met actuele beelden vanuit data en gesprekken met woningcorporaties, zorgaanbieders, het zorgkantoor en de sociaal makelaars van de gemeente. Deze woonzorganalyse geeft inzicht in de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen en zorg op de korte termijn en in wat verschillende maatschappelijke veranderingen kunnen betekenen voor de opgave over een langere periode.

Iedereen heeft recht op een goede woonplek. Ten tijde van een sterke behoefte aan meer woningen, zoals in de huidige situatie, is het dringen tussen meerdere groepen om een woning te kunnen bemachtigen. In de woonzorganalyse zijn een aantal specifieke doelgroepen uitgelicht, die vanwege hun kwetsbare situatie meer aandacht vragen. Het doel is een evenwicht te vinden in passende huisvesting voor deze groepen én ook "reguliere" woningzoekenden een woonplek bieden. De analyse vormt een beeld van de opgave die er nu is en die er naar verwachting in 2030 zal zijn. Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste conclusies als volgt:

Ouderen en mensen met een lichamelijke beperking

Het aantal ouderenhuishoudens neemt sterk toe, dat geldt voornamelijk voor de groep van 75 jaar en ouder. In 10 jaar tijd zijn er volgens de prognoses ruim 2.000 meer huishoudens van hoge leeftijd. Een groot deel van deze ouderen blijft vitaal tot op hoge leeftijd, maar deze groep heeft ook relatief vaak te maken met mobiliteitsbeperkingen en dementie. Naar schatting zullen er in 2030 ongeveer 1.000 huishoudens meer kampen met een mobiliteitsbeperking dan nu. De helft daarvan heeft een lichte mobiliteitsbeperking en kan daarmee, met enige aanpassingen, in de meeste woningen blijven wonen. De voorraad reguliere woningen is daarvoor groot genoeg, al zullen er extra kosten benodigd zijn voor deze aanpassingen of het verhuizen naar geschikte woningen. Voor circa 500 huishoudens extra is dat in de meeste gevallen niet voldoende, zij zijn aangewezen op een woning waar ze zwaardere zorg kunnen ontvangen.

Voor de groep die de zwaarste zorg nodig heeft en daarvoor een Wet langdurige zorg (Wlz)-indicatie krijgt, geldt dat zij ook in steeds grotere mate zelfstandig blijven wonen. Dat is deels vanwege de wens om ook in de laatste levensfase thuis te kunnen blijven wonen, deels is dat een

financiële afweging. In de huidige situatie wonen naar schatting zo'n 240 mensen thuis met een Wlz-indicatie voor verpleging en verzorging, als de huidige trend doorzet zullen dat er in 2030 bijna 500 zijn. Zij zijn grotendeels aangewezen op geclusterde woonvormen waar wordt ingezet op het kunnen leveren van zware zorg.

Een aandoening die vaak op latere leeftijd optreedt is dementie. Ongeveer 70% van de mensen die hiermee te maken krijgen woont thuis, anderen wonen in een instelling. Vanwege de vergrijzing zal dit vaker voorkomen, naar verwachting zullen ongeveer 500 mensen meer te maken krijgen met dementie in 2030 dan nu het geval is. Ook voor mensen met een niet-aangeboren hersenaandoening en mensen met een lichamelijke beperking (zonder somatische grondslag) is een toename te verwachten.

De huisvestingsopgave voor deze groep komt grotendeels terug in het aanpassen van de bestaande voorraad en het toevoegen van geschikte nieuwbouwwoningen. Voornamelijk voor de zwaardere zorgbehoevenden zal een uitbreiding van geclusterd woonaanbod benodigd zijn. Het gaat daarbij om woningen waar zij (zware) zorg kunnen ontvangen maar wel zelfstandig wonen.

Mensen met een verstandelijke beperking

De levensverwachting van mensen met een verstandelijke beperking neemt toe. Dat is een belangrijke reden waarom er een toename te verwachten is van deze groep. Nu zijn er ongeveer 450 personen die een indicatie hebben, dat zullen er in 2030 naar verwachting 560 worden. De huisvestingsopgave ligt voor een deel in de goedkope woningvoorraad, waar zij zelfstandig kunnen wonen. Een ander deel is aangewezen op kleinschalige woonvormen en bestaand zorgvastgoed. Hierbij ligt de nadruk voor een groot deel op een kwalitatieve vernieuwing.

Uitstroom uit instellingen

Er zijn diverse groepen die niet zelfstandig kunnen wonen. Het gaat om mensen die wonen in een voorziening voor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en in een jeugdzorginstelling. Voor mensen die uit deze instellingen naar een reguliere woning verhuizen, geldt dat de overgang naar een eigen woning in veel gevallen te beschouwen valt als (opnieuw) een stap naar een zelfstandig leven, met alle bijkomende verantwoordelijkheden en vraagstukken. Vaak hebben zij behoefte aan ondersteuning en begeleiding. Het passend huisvesten van deze mensen valt of staat met de mogelijkheid om ze op een goede en duurzame manier te ondersteunen in hun dagelijks leven. Er zijn regionale afspraken voor deze huisvesting. Momenteel zijn er circa 140 mensen die Beschermd Wonen in Gouda. Het doel is dat er meer mensen zelfstandig gaan wonen, deels doordat er minder mensen meer in deze instellingen instromen in het kader van preventie en eerder uitstromen als zij daar klaar voor zijn. De daadwerkelijke ontwikkeling is onder andere afhankelijk van de realisatie van beschut wonen, een woonvorm die minder zwaar en kostbaar is dan Beschermd Wonen. Deze opgave ligt voornamelijk in de regio. Door afspraken in de woonruimteverdeling kunnen er jaarlijks 30 – 35 mensen uitstromen uit het Beschermd Wonen.

De afgelopen periode is het aantal mensen in de Maatschappelijke Opvang toegenomen. Het kan zijn dat dit door de coronapandemie is versterkt. In de opvang is de insteek per definitie dat het een tijdelijke voorziening is. Het is dan ook een groep die regelmatig in omvang verschilt. In 2020 waren dat er ongeveer 60 tegelijkertijd, ongeveer het dubbele gedurende het jaar.

Voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg geldt dat er ongeveer 35 jongeren in Midden-Holland dringend op zoek zijn naar een eigen woningplek. Voor Gouda specifiek komt dit neer op 13 jongeren. Daarnaast zijn ongeveer 15 jongeren dringend met een zwaardere zorgvraag, zoals beschut of beschermd wonen.

Voor de langere termijn zijn er nog eens circa 20 jongeren op zoek naar een eigen woonplek en circa 10 voor een plek waar ze een zwaardere zorgvraag kunnen ontvangen.

8.3 Wat willen we?

8.3.1 Langer thuis wonen mogelijk maken

Langer thuis wonen

visie en doelstellingen



De doelstelling voor langer thuis wonen is het mogelijk maken dat ouderen op een prettige manier langer thuis kunnen wonen. Dat streven is opgebouwd uit 3 pijlers: wonen, de woonomgeving en zorg en ondersteuning.

Voldoende passende huisvesting voor ouderen

Langer zelfstandig thuis wonen staat of valt met woningen die geschikt zijn om daarin oud te worden, met en zonder beperkingen. Dit kan op verschillende manieren. Ten eerste kan dat in de woning waar mensen al wonen, mits deze woning geschikt is. Ten tweede kan dat door de woning waarin zij wonen, geschikt te maken door de woning op de (dreigende) beperkingen aan te passen. Ten derde is er de mogelijkheid om te verhuizen naar een geschikte woning. Dat kan zowel een aangepaste woning zijn als een geclusterde woning, met al dan niet aanvullende voorzieningen in de nabijheid. In het gebouw gaat het dan bijvoorbeeld om een scootmobielruimte, in de omgeving om een supermarkt of andere plek waar je andere mensen kunt ontmoeten.

Wat in de praktijk ook vaak gebeurt is dat mensen blijven wonen in een woning die niet geschikt is, maar ondanks beperkingen daar toch mee om te gaan (bijvoorbeeld beneden gaan slapen als men de trap niet meer op komt) én pas in de uiterste fase naar een instelling te verhuizen op basis van een zware zorgvraag (crisisituatie), bijvoorbeeld wanneer dementie ertoe leidt dat zelfstandig wonen niet meer kan. Hoe ouderen tot keuzes komen over hoe zij zich voorbereiden op het ouder worden, vertelt een aantal ouderen in [Zilveren Helden](#). Uiteindelijk is het de oudere zelf die het best kan beslissen welke huisvesting het meest passend/wenselijk is. Zowel de gemeente als andere betrokken partijen kunnen ondersteunen in het bewustwordings- en keuzeproces. Dat gebeurt op de volgende wijzen:

- Bewustwording vergroten, door ouderen zelf aan het woord te laten, voor ouderen (nog) beter in beeld te brengen welke opties er zijn voor geschikt en geclusterd wonen en ze te ondersteunen in hun keuze. Hiervoor wordt o.a. de Goudawijzer gebruikt, waar staat wat men zelf kan doen voor een woningaanpassing en domotica en of daarvoor een Wmo-bijdrage passend is;
- De ouderenadviseurs die 75-plussers (kunnen) bezoeken helpen ook om de bewustwording van de woonsituatie te vergroten;
- Doorstroming mogelijk maken. Voor bijna 6.700 ouderen geldt dat zij tot de doelgroep voor sociale huur behoren. Een deel hiervan woont echter in een eengezinswoning (kan ook een koopwoning zijn) en slechts een zeer beperkt deel van hen zal naar verwachting willen verhuizen naar een (andere) corporatiewoning. Een verhuizing naar een geschikte woning kan weliswaar passend zijn, maar er zijn veel ouderen die willen blijven wonen in de eengezinswoning, eventueel met aanpassingen. Bijvoorbeeld omdat zij in de buurt van hun

sociaal netwerk willen blijven wonen, omdat zij opzien tegen verhuizen en alles wat daarbij komt kijken of omdat ze na verhuizing hogere woonlasten zullen krijgen.

Gezamenlijk met de woningcorporaties en huurdersorganisaties wordt onderzocht hoe de beschikbare voorraad beter kan aansluiten bij hun woonwensen. Wellicht kunnen mensen op die manier toch verhuizen naar een beter passende woning en kan op die manier de bestaande woningvoorraad passende verdeeld worden;

- Geschikte woningvoorraad uitbreiden, door ontwikkelende partijen bij nieuwbouw aan te moedigen de woningen toekomstbestendig te bouwen. Dit maakt het mogelijk om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Hiertoe behoort ook het mogelijk maken van ontmoeten buiten de woning. Het Ontwerp voor ontmoeten (uitgave van Platform31) draagt hieraan bij;
- Met gebouweigenaren, bestaande uit onder andere woningcorporaties en verenigingen van eigenaren, wordt de samenwerking gezocht om de (on)mogelijkheden in beeld te brengen voor scootmobielruimtes en toegankelijke routes in en rondom het gebouw.

Een geschikte en prettige woonomgeving

Alleen een geschikte woning is niet voldoende voor het langer zelfstandig wonen. Mensen kunnen beperkingen hebben die belemmeren in het dagelijks functioneren. Naast praktische zaken zijn sociale contacten en zingeving van belang. Een eigen netwerk van familie, vrienden of buurtgenoten kan de kwaliteit van het leven sterk vergroten. Ook in dit geval is aandacht voor ontmoeting nodig. Bij nieuwe projecten en gebiedsontwikkeling is er daarom aandacht voor het concept van de inclusieve wijk. In Westergouwe wordt dit concept verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp. In de bestaande stad kijken we zoveel mogelijk naar de mogelijkheden voor ontmoeting in bestaande gebouwen en in de bestaande openbare ruimte (Participatie in de buurt).

In een inclusieve wijk doet iedereen er toe. Indien nodig staan mensen voor elkaar klaar en wordt burenhulp en vrijwilligerswerk mogelijk gemaakt. Belangrijk hierbij is het gemeentelijk streven naar gemengd wonen; een gemengde woningvoorraad voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijssegmenten in elke wijk. Daarbij is ook de balans tussen draagkracht en draaglast van inwoners in wijken belangrijk. In een inclusieve wijk wordt de onderlinge solidariteit bevorderd. Vanuit informele en formele organisaties vindt samenwerking plaats, is er aandacht voor verbinding tussen groepen en zijn er plekken in de wijk waar men elkaar kan ontmoeten. Dat kan een belangrijke rol spelen in het faciliteren van sociale cohesie en in het (langer) thuis wonen van allerlei doelgroepen. De maatschappelijke voorzieningen moeten voor iedereen toegankelijk zijn, dus ook voor mensen met een beperking. Met de Lokale Inclusie Agenda wordt deze opgave ook bevestigd.

De juiste zorg en ondersteuning

In de regel geldt dat intramuraal wonen voor mensen met een zeer zware zorgvraag is. Daar wonen zij en ontvangen zij zorg. Voor iedereen met een minder zware zorgvraag is zelfstandig wonen aan de orde, met een eigen woning of huurcontract. Zorg bestaat uit hulp vanuit het eigen sociaal netwerk (mantelzorgers), een apart zorg- of welzijnsarrangement dat in sommige complexen wordt geleverd en/of professionele (thuis)hulp of gemeentelijke voorzieningen. Voor gemeenten is er een rol weggelegd voor de ondersteuning van mensen die niet zelfredzaam zijn.

Als mensen niet zelfredzaam zijn, kan dat nadelige gevolgen hebben voor deze mensen zelf en hun omgeving. Vereenzaming, verwaarlozing of juist overlastgevend gedrag naar de omgeving is iets waar niemand gebaat bij is. Het is daarom van belang dat vroegtijdig wordtesignaleerd dat mogelijk sprake is van ongewenste situaties. Dat kan vanuit woningcorporaties, die dicht bij hun huurders staan en weten wat er speelt in de wijk en achter de voordeur, dat kan door mantelzorgers die dichtbij de zorgbehoevende staan, door de zorgaanbieders die geregeld over de vloer komen en door de gemeente, die ouderen en andere minder zelfredzame inwoners informeert waar zij kunnen aankloppen voor hulp. Dat gebeurt bijvoorbeeld met ouderenadviseurs, die langs gaan op het moment dat iemand 75 wordt. Er ligt een gedeelde opgave voor alle partijen om hier zo goed mogelijk mee om te gaan. Dat vraagt een goede samenwerking, dat partijen elkaar weten te vinden, elkaar als gelijkwaardig beschouwen en dat ze er op aan kunnen dat de signalen worden opgepakt.

Voor mantelzorgers geldt vaak dat er veel op ze afkomt. Het aantal beschikbare mantelzorgers zal de komende jaren afnemen, doordat de leeftijdsgroep kleiner is en doordat mensen langer moeten doorwerken. Degenen die mantelzorgen zijn daar steeds meer tijd aan kwijt. De opgave is om deze groep te ondersteunen waar dat kan, bijvoorbeeld met respijtzorg. Het sociaal team helpt daarbij. In gemeente Gouda mogen mantelzorgwoningen bovendien in principe vergunningsvrij worden gerealiseerd, mits de woning wordt verwijderd of in de oude staat wordt teruggebracht als de mantelzorgsituatie is beëindigd. Ook gelden er enkele voorwaarden, zoals onder andere voor de plaats, omvang, veiligheid en isolatie van het bouwwerk. Daarnaast zijn er regels voor wie er gebruik mag maken van de mantelzorgwoning en wat er moet gebeuren als de mantelzorg stopt. Bovendien is het mogelijk een urgentieverklaring voor een sociale huurwoning aan te vragen, dat kan zowel voor de mantelzorger als voor de zorgvrager zijn. Met deze inzet probeert de gemeente Gouda mantelzorgers in hun taak te ondersteunen.

8.3.2 Duurzame en passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen

De doelstelling om op duurzame en passende wijze huisvesting voor bijzondere doelgroepen te bieden, bestaat uit 2 hoofdlijnen: preventie en huisvesting en inpassing in de wijk.

Inzet op preventie

Beschermd Wonen is zorg en begeleiding voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek en waarbij behandeling niet op de voorgrond staat. In principe is dit een tijdelijke woonvorm, met als doel weer zelfstandig te gaan wonen. Sinds enkele jaren wordt gestreefd naar een zo kort mogelijk verblijf in Beschermd Wonen. Om de verblijfsduur te minimaliseren zijn de afgelopen jaren in Gouda en de regio zogenoemde beschutte woonvormen opgezet, waarin een aantal bewoners met vergelijkbare behoefte aan ondersteuning bij elkaar woont. Daarbij hoort een gemeenschappelijke ruimte aanwezig die ruimte biedt om onder begeleiding gezamenlijke activiteiten te doen. Met beschut wonen wordt een tussenstap geboden op weg naar zelfstandig wonen. Er is wel begeleiding, maar geen 24-uurstoezicht meer.

Ook Gewoon Thuis levert een bijdrage aan de afbouw van het aantal plekken Beschermd Wonen en het voorkomen van instroom. Het concept bestaat uit zelfstandig (in een reguliere woning) wonen en daar ambulante begeleiding ontvangen, zo vaak als nodig is en op het moment dat het nodig is (ook buiten kantooruren). Cliënten kunnen geplande en ongeplande begeleiding krijgen op allerlei gebieden. Op deze manier kunnen ze (weer) zelfstandig gaan wonen of blijven wonen, en wordt ook de instroom in de beschermde woonvormen beperkt.

Soms komt het voor dat mensen dak- of thuisloos worden. Zij maken dan tijdelijk gebruik van maatschappelijke opvang of andere vormen van tijdelijk verblijf. Dit is te allen tijde een ongewenste situatie. Aan de voorkant wordt daarom nog meer ingezet op het vroeg signaleren van schulden om huisuitzettingen te voorkomen. Dit geldt specifiek ook voor kwetsbare groepen die uitstromen vanuit een instelling, zoals jeugdzorg of een GGZ-instelling. Reden om extra woonplekken te realiseren waar (ambulante) begeleiding kan worden geleverd. Met een dak boven hun hoofd kunnen mensen hun situatie weer op orde brengen. Helaas valt niet alles te voorkomen, waardoor mensen in de maatschappelijke opvang blijven terecht komen. Dat is een tijdelijke voorziening, van waaruit mensen door zullen moeten stromen naar een passende woning. Het is de bedoeling dat mensen niet langer dan 3 maanden in de opvang verblijven. In het Actieplan ter voorkoming van dakloosheid is opgenomen dat de regiogemeenten in Midden-Holland en de domeinen zorg en ruimte/wonen dit vraagstuk oppakken. Ook hierbij wordt nadrukkelijk de samenwerking met woningcorporaties en zorgaanbieders gezocht.

Aandacht voor huisvesting en inpassing in de wijk

De druk op de woningmarkt is overal voelbaar. Dat geldt in het bijzonder voor de kwetsbare doelgroepen. Zij zijn vaak aangewezen op goedkope woonruimte, die maar beperkt vrijkomt. Als die woonruimte vrijkomt, is dat vaak in complexen waar meer mensen in een kwetsbare situatie wonen. In [‘Veerkracht in het corporatiebezit \(2020\)’](#) wordt gewaarschuwd voor de druk op de leefbaarheid in het corporatiebezit, specifiek in de buurten met meer kwetsbare inwoners. Met de inzet op gemengde wijken, waarbij alle lagen van de bevolking naast elkaar wonen, zet Gouda

erop in om een balans aan te houden van zorgvragers en zorgdragers. Het uitgangspunt is een zekere mate van spreiding over de stad van de geclusterde woningen, waarbij rekening wordt gehouden met de draagkracht van buurten en wijken. Met de woningcorporaties en zorgaanbieders werken we continue aan een passend woningaanbod voor deze groepen.

Vaak komen mensen die in een kwetsbare situatie terecht zijn gekomen, daar na meerdere tegenslagen of een ongelukkige samenloop van omstandigheden. De stap naar zelfstandig wonen is dan een belangrijke, maar soms ook grote stap terug naar het 'gewone' leven. Het is dan ook belangrijk dat zij begeleid worden in hun eerste (hernieuwde) stappen in zelfstandig wonen. Met een zorgdakconstructie wordt een zachte landing in de wijk mogelijk gemaakt. In de praktijk blijkt dit goed te werken, mits de samenwerking tussen de huurder, verhuurder en zorgaanbieder goed verloopt. Zeker ten tijde van de begeleiding zijn de resultaten positief. Voor de langere termijn dienen alle partijen de handen ineen te slaan om ook een 'waakvlamfunctie' op te zetten, zodat een latere terugval niet tot een nieuwe ongewenste situatie leidt.

De woningcorporaties geven vanuit hun signalerende rol weer dat de uitstroom vanuit Beschermd Wonen soms gepaard gaat met een te snelle afbouw van 24-uurszorg, met nadelige gevolgen voor de bewoner zelf én de omgeving. Er ligt dan ook een nadrukkelijke gezamenlijke opgave tussen de betrokken partijen om te bepalen of een cliënt klaar is voor de stap naar zelfstandig wonen.

In een enkel geval ligt de oplossing niet in een terugkeer in de wijk. Voor sommige mensen zijn daar te veel prikkels, wat kan leiden tot ongewenst en onaangepast gedrag. Voor deze kleine groep zet gemeente Gouda in op de realisatie van een aantal Gouwe Huse, waar deze mensen in een prikkelarme omgeving kunnen wonen.

In andere gevallen is er sprake van mensen met psychische of psychiatrische problematiek (GGZ) die met preventieve inzet niet naar een instelling hoeven in te stromen. Zij kunnen met begeleiding thuis blijven wonen. Er is dan geen sprake van uitstroom, maar mogelijk geeft het wel druk op de leefbaarheid. Om eventuele overlast te verminderen is een goede afstemming tussen de betrokken partijen ook in dit geval benodigd.

8.4 Overkoepelende vraagstukken

Voor de realisatie van het langer zelfstandig thuis wonen en een duurzame en passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen, speelt een aantal overkoepelende vraagstukken. Soms alleen voor langer zelfstandig thuis of voor bijzondere doelgroepen, soms samen en soms samen met reguliere woonopgaven.

8.4.1 Samenwerking met betrokken partijen

Om de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, regiogemeenten en het zorgkantoor te verbeteren, zijn de volgende aspecten van belang:

- Opzetten van een centrale coördinatie van alle aanvragen voor bijzondere doelgroepen, om vervolgens prioriteiten te kunnen bepalen. Hiervoor zoekt de gemeente nadrukkelijk ook het contact met het zorgkantoor en de regio Midden-Holland, waarbij het doel is dat partijen verder kijken dan alleen de eigen opgaven en doelstellingen;
- Blijvende aandacht voor de rolverdeling: samenwerking is onmisbaar en partijen moeten kunnen terugvallen op de partners;
- Er is een verschil tussen ontwikkelingen in het ruimtelijk domein, waar de totstandkoming van een woningbouwproject zomaar vijf tot zeven jaar (of meer) kan duren, en de realiteit van de dag en snelle ontwikkelingen in het sociaal domein, waar iemand beter gisteren dan vandaag geholpen had kunnen worden om erger te voorkomen. De samenwerking tussen beide domeinen vraagt voortdurend aandacht;
- Werken binnen de mogelijkheden. Zorgaanbieders hebben te maken met een beperkte capaciteit aan verplegend (medisch) personeel. Dit botst soms met de visie dat iedereen zelfstandig thuis moet kunnen wonen. Het vereist dat partijen van elkaar weten wat er speelt en hoe zij elkaar kunnen versterken;
- Bij het realiseren van geclusterde woonruimte is vaak sprake van een financieel knelpunt. Soms geldt dat voor de financiering van de gemeenschappelijke ruimten, soms gaat het om

woningen die specifiek geschikt en bedoeld zijn voor een selecte groep, waardoor sprake kan zijn van (tijdelijke) leegstand. Er is niet één oplossing voor dit probleem. Wel draagt een goede samenwerking, belangenafweging en vertrouwen tussen alle partijen daaraan bij;

- Voorheen had Gouda op veel vlakken een centrumfunctie. Nu is de insteek nog veel scherper om zorg juist te kunnen bieden waar het sociaal netwerk zich bevindt. Dat betekent ook dat er zorgaanbod in gemeenten elders in Midden-Holland bij dient te komen, zoals bijvoorbeeld ook voor plekken beschut wonen geldt. De behoefte daaraan is groot, maar het is niet de bedoeling dat deze plekken allemaal in Gouda terecht komen.

8.4.2 Balans tussen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen

In tijden van grotere druk op de woningmarkt, zijn er veel mensen naarstig op zoek naar een woning. Dit betekent soms ook dat er mensen zijn die lang op een woning wachten, terwijl zij zien dat anderen met voorrang worden toegewezen. Het verlenen van voorrang gebeurt niet zomaar. Er dient sprake te zijn van een hoge mate aan urgentie, zoals vaak bij bijzondere doelgroepen het geval is. Wel ziet gemeente Gouda het belang ervan in dat de toewijzing aan reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen in balans blijft. Met monitoring van toewijzingen in de woonruimteverdeling zien we hierop toe en zodra er sprake blijkt van disbalans zoeken we naar een oplossing.

8.4.3 Zoeken naar gedeelde mogelijkheden

Het realiseren van (nieuwe) woonzorgconcepten bestaat er vaak uit dat er een mix van doelgroepen in een gebouw woont. Dat zorgt voor dynamiek. Een zorgvuldige afweging van te combineren doelgroepen is daarbij essentieel. Wat bijvoorbeeld vaak goed werkt is de combinatie van jongeren en ouderen met fysieke beperkingen in één complex, of vitale en kwetsbare ouderen bij elkaar.

Ook in de bestaande voorraad zijn er soms mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld de nieuwe invulling van de Bernhardhof (voormalig verzorgingshuis Julianastaete). Daar wonen zogenoemde 'dragers' (reguliere woningzoekenden met maatschappelijke betrokkenheid) en 'vragers' (uitstroom vanuit diverse zorginstellingen) samen. Ook door (open te staan voor) het transformeren van voormalig zorgvastgoed, kantoren of schoolgebouwen en het ontwikkelen van woonvormen eventueel met een semi-permanent karakter, zet gemeente Gouda in op een uitbreiding van woonvormen.

Er ligt niet alleen een kwantitatieve opgave voor meer geclusterde woonvormen, ook kwalitatief is er een verbeterslag nodig. Bij verouderd zorgvastgoed zijn soms mogelijkheden om een 'tussenvorm' te realiseren, waarbij zorg kan worden verleend maar wel een zelfstandige woning wordt bewoond. Gemeente Gouda nodigt initiatiefnemers uit om die nieuwe woonvormen te ontwikkelen.

8.4.4 Woonvormen in alle segmenten

Het zoeken naar nieuwe geclusterde woonvormen is in volle gang. Voor senioren die graag gemeenschappelijk willen wonen, worden projecten ontwikkeld, zogenaamde geclusterde tussenvormen; dit betreft woonvormen tussen regulier zelfstandig wonen en verpleeghuiswoonvormen. Voor mensen met dementie zijn er de laatste jaren meerdere initiatieven van de grond gekomen, vaak voor mensen met een groter vermogen. Gemeente Gouda zoekt samen met het zorgkantoor naar mogelijkheden om zowel het aanbod in het lagere, midden- én hogere segment te creëren, zowel voor zelfstandig wonen voor ouderen, al dan niet in geclusterde woonvormen en woonvormen voor mensen met dementie. Het gaat hierbij ook nadrukkelijk om woonvormen waar mensen met een zwaardere zorgvraag zelfstandig kunnen wonen.

8.4.5 Een passende woonomgeving en ontmoetingsmogelijkheden

De verbinding tussen de sociale en fysieke omgeving is een forse, integrale opgave. Het gaat om zaken als geschikte looproutes en vervoersmogelijkheden, maar ook om voldoende ontmoetingsmogelijkheden. Deze uitwerking vindt onder andere plaats in het project 'inclusieve wijk Westergouwe' en in de 'Lokale Inclusie Agenda'. Een voorname positie is hierbij weggelegd voor het VN-verdrag handicap. Op grond van artikel 19 VN-verdrag handicap hebben mensen met

een beperking het recht om net als ieder ander op voet van gelijkheid zelfstandig in de maatschappij te wonen en te participeren. Hoe, waar en met wie zij willen wonen kunnen zij zelf kiezen. Gemeente Gouda biedt de ondersteuning die noodzakelijk is om het wonen en deelnemen aan de maatschappij te realiseren. Dat gebeurt met maatwerk vanuit Wmo, maar ook met te voorzien in toegankelijke algemene voorzieningen.