



Raadsvoorstel

afdeling
Ruimtelijk beleid en advies

steller
K.W.A. Vijftigschild

gouda
31 augustus 2021

dossiernummer
5212

telefoon
0182588793

onderwerp
Woon(zorg)visie

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Vaststellen van bijgevoegde woon(zorg)visie.

Toelichting

De Goudse woonvisie 2015-2020 is aan vervanging toe. Sinds 2015 is zowel in Gouda als landelijk veel veranderd op het gebied van wonen en zorg. De behoefte aan betaalbare woonruimte is sindsdien sterk toegenomen. Door andere inzichten op het gebied van intramurale zorg en GGZ-zorg en wijzigingen in het sociaal domein, landelijk, regionaal en lokaal, is de behoefte aan woningen eveneens toegenomen. In een woonvisie legt de gemeente het lokale beleid voor onder meer volkshuisvesting, (on)zelfstandig wonen, groepswonen, passend wonen, woonvormen, betaalbaarheid en bereikbaarheid van woonruimte vast. Een gemeentelijke woonvisie vormt het kader op basis waarvan de gemeente kan sturen op de invulling van segmentering van te ontwikkelen woningbouwlocaties (woningtypen en prijzen). Ook vormt het het wettelijk kader op basis waarvan de woningcorporaties jaarlijks hun “bod” in het kader van de Woningwet doen aan de gemeente.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Het college heeft op 29 juni 2021 besloten de woon(zorg)visie ter inzage te leggen. De visie heeft van 7 juli tot en met 18 augustus ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen in de visie. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De woon(zorg)visie is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Het college heeft in de terinzagelegging ook de woonzorganalyse en de uitvoeringsagenda als bijlagen toegevoegd. De woonzorganalyse is de inhoudelijke basis voor de uitwerking van het deel wonen en zorg in de visie. De uitvoeringsagenda is nu nog een concept en wordt verder uitgewerkt aan de hand van de ingebrachte adviezen. Het college stelt deze uitvoeringsagenda later dit jaar vast.

2 Argumenten

2.1 Argumenten financieel

Het beschikbaar hebben van een woningvoorraad die past bij de lokale woningbehoefte is essentieel voor een vitale stad als Gouda. Met wonen begint het. Een goede betaalbare woningvoorraad is ook een belangrijke randvoorwaarde voor de realisatie van allerlei beleidsdoelen vanuit het sociaal domein. Dit betreft bijvoorbeeld het verkorten van verblijf in vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang. Momenteel is het grote gebrek aan betaalbare woningen een belangrijke reden waardoor mensen langer (moeten) verblijven in



**gemeente
gouda**

genoemde voorzieningen, die in de meeste gevallen per saldo de gemeenschap/gemeente meer kosten dan wanneer men – met de nodige begeleiding – zelfstandig zou kunnen wonen. Bovendien kunnen de mensen die het aangaat zich niet ten volle ontplooiën nu zij niet op eigen benen kunnen staan.

Op grond van onvermijdelijke demografische ontwikkelingen wordt zichtbaar dat het aantal ouderen (huishoudens ouder dan 75 jaar) de komende jaren sterk toeneemt in de gemeente; in de periode tussen nu en 2040 zal dit aantal verdubbelen; van circa 4.500 75+-huishoudens in 2020 naar circa 8.700 in 2040, evenals het aantal mensen met dementie. Woonvormen als verzorgingshuizen, waar vroeger veel ouderen gingen wonen als zij een bepaalde mate van zorg nodig hadden zijn er niet meer, deze zijn wegbezuinigd door de landelijke overheid. Ouderen moeten (en willen veelal ook!) daarom langer zelfstandig thuis wonen. Als al deze ouderen in hun huidige reguliere woningen blijven wonen is het leveren van de benodigde zorg niet meer haalbaar op de manier zoals dat nu gebeurt; er zou dan zeer veel meer zorgpersoneel nodig zijn. Daarom is er een grote behoefte aan nieuwe geclusterde woonvormen voor ouderen. Deze woningen moeten geschikt zijn om op een goede manier thuis zorg te kunnen ontvangen. Door clustering van woningen kunnen op deze manier kosten in de zorg worden beperkt, onder meer voor de Wmo. De geclusterde woonvormen kunnen ook een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid, veiligheid en het voorkomen van eenzaamheid.

3 Kanttekeningen

3.1 Beleving van stapeling van eisen

De visie bevat voorstellen om sterker te gaan sturen op het woningbouwprogramma bij nieuwe ontwikkelingen. De visie bevat spelregels voor nieuwbouwlocaties, die verder gaan dan het huidige beleid. Voorstel is om deze eisen te doen gelden voor alle nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties, dat wil zeggen vanaf 1 woning. Op dit moment zijn de eisen vanuit wonen alleen geldig voor projecten met 60 of meer woningen. Door marktpartijen zal dit mogelijk gezien worden als een “onmogelijke stapeling van eisen”, bijvoorbeeld naast de eisen die vanuit klimaatwetgeving en groenbeleid worden gesteld. Hierover zijn overigens geen zienswijzen binnengekomen.

Vanuit beleidsoogpunt en integraal werken/volgens omgevingswet kan er ook anders tegenaan gekeken worden; het gaat niet zo zeer om een stapeling van eisen, maar wellicht meer om een stapeling van kwaliteiten: voor een goede woon- en leefomgeving is een passende woningsegmentering nodig, maar ook een duurzame en groene en natuurvriendelijke inpassing van woningbouw.

De huidige urgente situatie in het wonen vraagt echter om dit soort ingrijpen. Een duidelijke formulering van genoemde spelregels zal er voor zorgen dat marktpartijen vroegtijdig het gesprek zullen aangaan, zoals dat ook gebeurt voor middeldure huurwoningen sinds de Verordening Middenhuur is vastgesteld. In de praktijk blijkt dan dat er, ook met oog voor het belang van de marktpartij, meestal goed tot afspraken te komen is.

In de uitwerking van een fonds betaalbaar wonen zal uiteraard ook gekeken worden naar mogelijkheden voor afwijking van de differentiatie-eisen in de nieuwbouw. Met een goede onderbouwing zou dat gebieds- of clustergericht mogelijk moeten zijn in de vorm van “afkoop”. Een verder uitgewerkt voorstel voor dit fonds zal geagendeerd worden voor bespreking in het college na het zomerreces.

3.2 Financiële effecten voor projecten

De voorgestelde segmentering voor nieuwbouwprojecten zal financiële gevolgen hebben voor woningbouwprojecten. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen grondexploitatie (eigen projecten) en projecten derden.

Bij eigen projecten moet de projectscope eerst worden aangepast naar aanleiding van het nieuwe beleid voordat ermee gewerkt kan worden. Deze projectscopes worden dan doorgerekend / financieel vertaald.

Bij projecten van derden is het vooral complex bij projecten waar ontwikkelaars al speculatief posities hebben ingenomen. Met het aangescherpte beleid kan de financiële businesscase worden beïnvloed. Dat vraagt wellicht planoptimalisaties en/of projectontwikkeling gaat langer duren.

Voor nieuwe projecten is het effect gering: partijen kunnen hier namelijk vanaf het begin rekening mee houden. Uiteraard gaan gemaakte afspraken (anterieure overeenkomsten) niet opgebroken worden.

4 Juridische- / financiële gevolgen

-

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

De gemeentelijke duurzaamheidsambities met betrekking tot de bestaande en nieuwe woningvoorraad zijn uiteraard ook een onderwerp in het voorliggende voorgestelde nieuwe beleid wonen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Overigens verwijst de woon(zorg)visie voor wat betreft dit onderwerp vooral ook naar de TransitieVisie Warmte (TVW), die uitgebreider ingaat op het duurzaamheidsbeleid, onder meer voor wat betreft wonen.

De woon(zorg)visie en de onderliggende woonzorganalyse gaan uitgebreid in op de woonbehoefte van mensen met beperkingen (in brede zin). In het kader van inclusieve en gemengde wijken bevat de nieuwe visie ook beleid dat expliciet streeft naar menging op wijkniveau van (woningen voor) allerlei verschillende doelgroepen, waaronder ook mensen met een beperking. In de visie is aandacht voor het VN-verdrag handicap.

6 Communicatie / interactiviteit

De woon(zorg)visie is niet alleen van belang voor de gemeente zelf, maar ook voor onder andere corporaties, zorgaanbieders en bouwende partijen. Zij zijn in de totstandkoming van de visie betrokken geweest. Het college heeft vervolgens de woon(zorg)visie ter inzage gelegd, om een ieder de mogelijkheid te bieden formeel een reactie te geven. Woonpartners Midden-Holland, de Goudse Adviesraad voor het Sociaal Domein en een gezamenlijke reactie van de huurdersorganisaties HRHM en BeWoGo hebben een zienswijze ingediend. In de nota van beantwoording staat verwoord op welke wijze de zienswijzen zijn verwerkt in de visie of worden meegenomen in de uitwerking van de uitvoeringsagenda en de woonzorganalyse.