

## Technische vragen

Van : Kevin de Jonge en Bo Boxma  
Datum vraag : 11 oktober 2021  
Onderwerp : Woon(zorg)visie  
Raadsadviseur : Mirjam Hartkamp

*Datum antwoord : 12 oktober 2021*

---

### Vragen:

#### Raadsvoorstel:

“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.”

- **Is de uitgesproken zorg over de onmogelijke stapeling van eisen nader onderzocht? Zo ja, wat zijn hier de bevindingen? Zo nee, waarom is dit niet gedaan?**

*Nee, dat is niet onderzocht. De huidige situatie in het wonen vraagt om een sterkere sturing op onder andere betaalbaarheid. Gemeente Gouda legt de lat hoog en wil partijen hiermee ook dwingen om te vernieuwen, met als doel een betaalbare woningvoorraad. Wel zijn ook ontwikkelende partijen betrokken in het proces van opstellen van deze visie. De ervaring vanuit de Verordening middenhuur leert dat het goed werkt om duidelijk beleid te hebben, om daarmee vroegtijdig het gesprek aan te kunnen gaan over verschillende beleidsambities.*

- **Wat kunnen we doen wanneer de uitgesproken zorg dat marktpartijen de nieuwe eisen als onmogelijke stapeling van eisen beschouwen en diensgevolge minder ontwikkelingen plaatsvinden?**

*Bij nieuwe woningbouwinitiatieven wordt de kansrijkheid besproken vanuit alle domeinen. Er zal gemonitord worden hoe de ontwikkelingen daadwerkelijk van de grond komen. Gezien de ervaringen elders is het niet de verwachting dat minder ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Uiteraard kan afgesproken worden om de nieuwe afspraken te evalueren en als blijkt dat beduidend minder woningbouwontwikkelingen plaatsvinden kan de raad beslissen tot wijzigingen van beleid op basis van voortschrijdend inzicht.*

*Jaarlijks wordt de woningbouwprogrammering met de daarbij behorende segmentering in beeld gebracht. Op basis daarvan kan bijsturing plaatsvinden*

#### Woon(zorg)visie

In de visie komen meerdere beleidsterreinen samen, niet alleen bouwen en zorg

maar ook klimaat en energie. Is het mogelijk om een overzicht te geven van alle acties die uit de visie voortvloeien en daarbij ook inzicht te geven door welke programma's/beleidsterreinen deze acties worden bekostigd?

*Dit maakt onderdeel uit van de uitvoeringsagenda. Deze is bij de terinzagelegging als concept bijgevoegd om een globaal beeld te geven. De uitvoeringsagenda wordt door het college vastgesteld na vaststelling van de visie door de raad. Daarin staat opgenomen welke acties voor de verschillende programma's/beleidsterreinen op korte termijn kunnen worden opgenomen en welke zijn voorzien voor de langere termijn.*

#### Hoofdstuk 4: bouwen voor een gevarieerd woon- en leefmilieu

Pagina 17: Hoe moeten wij de verdeling van 1/5 middenhuur en/of betaalbare koop lezen? Kunnen beiden samen 2/5 vormen? En welke inspanningen kunnen er in deze verhouding worden geleverd ten behoeve van de ontwikkeling van betaalbare koop?

*1/5<sup>e</sup> middenhuur en/of betaalbare koop mag voor een ontwikkelende partij worden gezien als 20% die bestaat uit één of beide categorieën. Vanwege de behoefte aan betaalbare woonvormen wordt een groter aandeel, bijvoorbeeld 2/5 alleen maar gewaardeerd. 1/5 moet hierbij worden gezien als ondergrens.*

Pagina 18: Is er een beeld van de eventuele gevolgen van het loslaten van de grens van 60 woningen, bijvoorbeeld in de bereidheid van ontwikkelaars?

*Het beeld is dat een aantal ontwikkelende partijen hierdoor zou kunnen worden afgeschrikt en dat andere partijen het juist als een steun in de rug zien voor het bieden van een betaalbaar woonprogramma. Nu is er namelijk ook vaak een situatie dat ontwikkelende partijen een aantal woningen net onder de 60 woningen programmeert om daarmee de regels te omzeilen. Het speelveld is hierdoor niet gelijk voor ontwikkelaars. De grensverlaging maakt hier een eind aan. Ook biedt het kansen om op specifieke locaties juist iets meer op de betaalbare woonvormen te richten en op andere plekken iets minder. Dat maatwerk is er nu veel minder mogelijk met de huidige regels.*

Pagina 19: Wat zijn de ervaringen in de andere steden met een fonds betaalbaar bouwen?

*Een vereveningsfonds betaalbaar wonen/volkshuisvestingsfonds is de afgelopen jaren in meerdere gemeenten ingevoerd (Alphen aan den Rijn, Bergeijk, Bodegraven-Reeuwijk, Putten, Reusel-De Mierden zijn enkele gemeenten waarvan ons bekend is dat zij in afgelopen jaar een dergelijk fonds hebben opgezet). Ook zijn er andersoortige fondsen opgezet die beogen een bijdrage te leveren aan betaalbaar wonen. In Rijswijk is een woonfonds opgezet met het doel om middeldure huurwoningen te bouwen, in Amsterdam is een leenfonds opgezet voor wooncoöperaties (vormen van gemeenschappelijk wonen) en in Utrecht is een fonds betaalbare koop opgezet. Zo zet de gemeente Utrecht zich in om betaalbare koopwoningen van minimaal 50 m<sup>2</sup> onder de NHG-grens te houden. Het is voor veel van deze fondsen nog te vroeg om al iets over de ervaringen te kunnen stellen.*

*Onze eigen ervaring met het Fonds versnelling woningbouw heeft ons geleerd dat een beperkte gemeentelijke bijdrage daadwerkelijk een vliegwiel functie kan hebben en er voor kan zorgen dat projecten (sneller) van de grond komen. Het ligt dan ook*

voor de hand om, vergelijkbaar met het Groenfonds ook vanuit de gemeente weer middelen beschikbaar te stellen.

## Hoofdstuk 5: gemengde wijken

Pagina 20: Hoe verhoudt het in de woonzorgvisie onderstreepte voornemen tot meer gemengde en inclusieve wijken zich tot afspraken ofwel geschapen verwachtingen met betrekking tot bestaande en toekomstige woningbouw?

Blijft er met dergelijke voornemens wel voldoende ruimte voor de eigen identiteit van de Goudse wijken?

*Gemengde en inclusieve wijken is een uitgangspunt in Gouda dat al langere tijd in de praktijk wordt gebracht (sinds de vorige woonvisie en nota sociaal domein). Dit heeft er mede toe geleid dat de Goudse woningvoorraad redelijk gelijkmatig is verdeeld. De uitdaging om nieuwe initiatieven in te passen in de eigen identiteit van de wijk, afgezet tegen de toegevoegde waarde van een project, maakt altijd onderdeel uit van een integrale afweging. Als voorbeeld: in een wijk met overwegend laagbouw en een vergrijzde bevolking kan de komst van een appartementencomplex een uitkomst bieden voor ouderen die wel in de buurt willen blijven wonen, maar daarvoor een gelijkvloerse woning nodig hebben. Een nieuw appartementencomplex kijkt dan wel af van de bestaande bouw. In bijvoorbeeld bestemmingsplannen en stedenbouwkundige adviezen wordt de mate van ruimtelijke inpasbaarheid getoetst aan de bestaande bouw en omgeving.*

Pagina 20: Hoe wordt meer grip op het voorkomen van woonoverlast concreter vormgegeven?

*Met het paraplubestemmingsplan wonen, dat momenteel in voorbereiding is, wordt ingezet op het tegengaan van verkamering, wat overlastsituaties kan veroorzaken. Daarnaast ontstaat in 2022 de mogelijkheid om een zelfbewoningsplicht bij aankoop van bestaande woningen op te leggen (de regeling "opkoopbescherming"), o.a. met het oog op tegengaan van leefbaarheidsproblematiek. Ook is sinds afgelopen jaar de registratieplicht in het kader van de Wet toeristische verhuur in de Huisvestingsverordening opgenomen, waarmee beter inzichtelijk zal worden of en in welke mate toeristische verhuur tot leefbaarheidsproblemen leidt. Deze Registratieverplichting gaat in per 1-1-2022.*

*Met de pilot huurteams worden huurders van een particuliere verhuurder ondersteund als zij te veel huur betalen en er sprake is van achterstallig onderhoud. Dit heeft positieve gevolgen voor de bewoner zelf, maar mogelijk ook voor de nabije omgeving. Tot slot worden met de woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over de inzet voor leefbaarheid in en rondom hun complexen.*

## Hoofdstuk 6: Verduurzamen woningvoorraad tot een toekomstbestendige voorraad

In hoeverre is, met het oog op de huidige koers in Gouda alsmede de ontwikkelingen in de maatschappij en de markt, de aardgasvrij-ambitie van Gouda realistisch en haalbaar?

*Het college is zich bewust van de urgentie om te starten. Met de ambitie wil Gouda zich er sterk voor maken dat de stad de komende jaren aan de slag gaat met het nemen van maatregelen richting aardgasvrij. Verdergaande beantwoording van deze vraag vindt plaats bij de behandeling van de Transitievisie Warmte (TVW eind*

*oktober college, besluitvormende raad 8 december).*

Is er een herstelstrategie als blijkt dat het van het gas afhaken van de eerste wijken leidt tot problematiek of onevenredig hoge kosten voor Gouda en de Gouwenaar? *Die strategie is er nog niet; in 2022 wordt gestart met nader onderzoek. Dat onderzoek moet per verkenningsblok uitwijzen welke kansen kunnen worden verzilverd en of het uitgangspunt van "kostenneutraliteit" waargemaakt kan worden. Voor kosten is Gouda sterk afhankelijk van Rijksbijdragen. Daarvan is de hoogte nog niet bekend. Dit zal ook worden toegelicht in de Transitievisie Warmte die eind oktober wordt aangeboden aan de raad.*

Pagina 23: "Gouda heeft een relatief goedkope woningvoorraad en de vraag is of deze woningen ook betaalbaar toekomstbestendig kunnen worden gemaakt?"

- Waarom is deze vraag opgenomen in de visie?
- Wat wordt er gedaan/onderzocht om deze vraag te beantwoorden?
- Wanneer zal er naar verwachting wel een antwoord zijn op deze vraag?

*In relatie tot andere aspecten, waaronder de waarde van de woning en de draagkracht van de eigenaar, kan het zijn dat toekomstbestendig maken van de woning relatief slecht betaalbaar wordt.*

*Verduurzaming wordt in de komende periode stap voor stap projectmatig aangepakt. Daarbij wordt per buurt meer op gebouwniveau berekend wat de kosten van verduurzaming zijn. Daarnaast worden (landelijk en regionaal) financieringsconstructies ontwikkeld, onder andere voor de verduurzaming van koopwoningen en VvE-complexen.*

*In hoeverre er een antwoord op deze vraag zal komen, zal stap voor stap per project duidelijk worden.*

Pagina 23; 40% van de woningen heeft geen of geen passend energielabel, welke stappen worden gezet om dit percentage te verkleinen?

*Via o.a. subsidies, inzet van energiecoaches, een energieloket en een doorlopende campagne worden woningeigenaren gestimuleerd aan de slag te gaan met verduurzaming van hun woning.*

Pagina 25: Welke mogelijkheden zijn er om circulair bouwen te stimuleren? Welke middelen worden hiervoor ingezet?

*Omdat circulariteit een afspraak is in het Klimaatakkoord wordt hier landelijke regelgeving voor ontwikkeld; het Bouwbesluit zal op dit punt meer en meer worden aangescherpt. Daarnaast ontwikkelt Gouda een methode om initiatiefnemers die meer "punten scoren" op duurzame ontwikkeling "voorrang" te geven bij het in behandeling nemen van bouwprojecten.*

Pagina 25: Welke plannen zijn er om het isoleren van woningen te stimuleren? Wat voor middelen worden hiervoor ingezet?

*Zie eerdere antwoorden.*

Pagina 25: In de woonzorgvisie staat omschreven dat 30% niet voornemens is om de woning te verduurzamen.

- Is bekend waarom dit is? Zo ja, wat is de reden? Zo nee, waarom is dit niet onderzocht

*Het betreft een cijfer uit de stadpeiling 2020. Naar aanleiding van dit cijfer is*

*nog geen onderzoek gedaan wat de reden is dat deze 30% geantwoord heeft hun woning niet te gaan verduurzamen. Hierover is wel generieke informatie bekend. Die kennis wordt ingezet bij de verduurzamingscampagne.*

- Welke stappen worden gezet om de 30% van de huishoudens die niet bezig zijn met de toch in actie te krijgen?

*In de komende jaren wordt, bij de uitvoering van de warmtetransitie, buurt voor buurt (wijk voor wijk) gekeken naar waar inwoners het meeste behoefte aan hebben en zal daar waar mogelijk op worden aangesloten. Daarnaast blijven de stadsbrede acties doorlopen.*

- Welke middelen worden hiervoor ingezet?

*Gouda heeft zelf beperkt financiële middelen en capaciteit beschikbaar voor de energietransitie. Voor een goede uitvoering is het noodzakelijk dat het Rijk voldoende middelen beschikbaar stelt.*

Pagina 26: Voor bepaalde oude woningen in de stad is het isoleren niet zo makkelijk en goedkoop, bijvoorbeeld bij monumenten. Is/komt er nog een speciaal plan van aanpak om juist deze woningeigenaren te helpen?

*Hiermee is afgelopen jaar al een start gemaakt; de gemeente heeft soepeler regels opgesteld voor het verduurzamen van monumenten en panden in de beschermde binnenstad. Op de website MaakGoudaDuurzaam is informatie over het beleid voor verduurzamen van monumenten te vinden.*

*In de Transitievisie Warmte die eind oktober aan de raad wordt aangeboden krijgen monumenten in de planning een plek binnen de categorie "lange termijn" (aanpak vanaf 2030), zodat er tijd is om meer stap voor stap te verduurzamen en daarnaast rekening te houden met de ontwikkeling van nieuwe technieken op gebied van bijvoorbeeld groen gas.*

## Hoofdstuk 7: Wonen voor iedereen

Zijn er mogelijkheden om doorstroming in alle segmenten en doelgroepen actiever te stimuleren?

*Er zijn mogelijkheden om doorstroming te bevorderen, maar dit is niet eenvoudig.*

*Landelijk is te zien dat het aantal vrijkomende woningen beperkt is. Een gevarieerd en betaalbaar aanbod kan hier wel aan bijdragen. Ook is bekend dat de verhuiscapaciteit afneemt naarmate de leeftijd toeneemt. Het vergroten van de bewustwording waar ouderen naar toe kunnen voor een geschikte woning en/of het begeleiden van een verhuizing zouden hieraan kunnen bijdragen.*

*We zijn over dit onderwerp momenteel in gesprek met de woningcorporaties en de huurdersverenigingen, om te kijken of we doorstroming van ouderen naar beter passende woningen kunnen faciliteren.*

*Bekend is dat ouderen vaak binnen de wijk of buurt willen verhuizen naar een meer geschikte woning, omdat zij dan bij hun sociaal netwerk en nabij de hen bekende voorzieningen kunnen blijven. Daarom is realisatie van dergelijke inbreidingsprojecten met levensloopbestendige woningen belangrijk.*

Pagina 28: Welke plannen en middelen worden ingezet om de doorstroom van een sociale huurwoning naar de vrije sector te stimuleren?

*Het aantal huishoudens dat voor deze vorm van doorstroming in aanmerking komt is zeer gering. Het overgrote deel van degenen die een sociale huurwoning huren*

*woont op basis van passend toewijzen “goed”, mede dankzij huurtoeslag. Doorstroming van sociale huur naar de vrije sector is dan ook niet haalbaar voor de meesten, tenzij er enorme inkomensverbeteringen te verwachten zijn. Daarom wordt daar niet actief op in gezet.*

Pagina 28: Er wordt uitgelegd dat de doorstroom van bijvoorbeeld ‘empty-nesters’ bemoeilijkt wordt door een aantal problemen. Zoals bijvoorbeeld het verschil in huurprijs tussen een eengezinswoning en een appartement. Aan het einde van de alinea staat de volgende zin: “Het is een onwenselijke situatie, maar in de meeste gevallen op te vangen door de bestaande woonsituatie.”

- Wat wordt er met deze zin bedoeld? Kunt u dit nader uitleggen?

*Het afzien van een verhuizing leidt ertoe dat iemand in een minder geschikte woning blijft wonen, terwijl de zorgbehoefte objectief gezien niet past bij een reguliere woning.*

- Hoe wordt dit opgevangen?

*Dat is een individuele afweging. Soms kan bijvoorbeeld een traplift uitkomst bieden, soms kiest iemand ervoor alleen de benedenverdieping te gebruiken om te wonen en soms gaat iemand de trap op en af met het risico op vallen maar mét behoud van zelfredzaamheid als het gaat om verplaatsingen binnen de woning.*

- Wat zijn de plannen/middelen om juist deze problemen aan te pakken?

*Met Wmo kunnen al woningaanpassingen worden gedaan. In samenwerking met huurdersorganisaties, woningcorporaties en zorgaanbieders wordt een plan opgezet om het langer thuis wonen verder te brengen.*

Pagina 28: Welke taakstelling krijgt de gemeente landelijk opgelegd om statushouders te huisvesten? Horen hier ook financiële tegemoetkomingen bij? Wat zijn de gevolgen als er aan deze taakstelling niet kan worden voldaan?

*Ieder half jaar stelt de rijksoverheid voor iedere gemeente vast hoeveel vergunninghouders zij moet huisvesten. De provincie houdt toezicht op de realisatie van de taakstelling door de gemeenten. De verdeling van deze taakstelling over gemeenten is afhankelijk van het inwoneraantal van een gemeente. Grotere gemeenten moeten meer vergunninghouders huisvesten dan kleinere gemeenten.*

*De taakstelling voor Gouda is in 2021 in totaal 103 personen.*

*De taakstelling voor Gouda voor de eerste helft van 2022 is 42 personen.*

*De gemeente krijgt per statushouder een vergoeding van € 2.370 van het rijk. Dat bedrag is bedoeld voor de maatschappelijke begeleiding en daar is het begeleiden van wonen een onderdeel van. Daarnaast tellen de statushouders mee als ingezetenen voor de algemene uitkering.*

*De provincie Zuid-Holland controleert als toezichthouder of een gemeente de taak op het terrein van de huisvesting van verblijfsgerechtigden goed uitoefent. Zij hanteert hierbij een Interventieladder. Het begint met signaleren en valideren en kan in het uiterste geval resulteren in een feitelijke indeplaatsstelling. Dat houdt in dat de provincie alle noodzakelijke maatregelen neemt op kosten van de gemeente.*

Pagina 30: De starterslening is in het verleden amper toegekend omdat een van de voorwaarden was dat er een sociale huurwoning moest worden achtergelaten.

- Is dit nog steeds een voorwaarde?
- In hoeverre is het een starterslening te noemen als je een huis moet achterlaten?
- Hoeveel startersleningen worden gemiddeld per jaar aangevraagd en toegekend?

*Het beschikbaar maken van een sociale huurwoningen geldt sinds medio 2020 niet meer als voorwaarde om in aanmerking te komen voor een starterslening in Gouda. Deze voorwaarde was bedoeld om doorstroming te stimuleren vanuit sociale huurwoningen, om zo middelen nog effectiever in te zetten.*

*Sinds 2013 zijn in Gouda in totaal 111 startersleningen toegekend. In 2018 zijn voorwaarden gewijzigd (beschikbaar maken van sociale huurwoning in Gouda als voorwaarde toegevoegd). Op basis van die voorwaarden is maar 1 lening toegekend. In 2020 zijn de voorwaarden wederom aangepast en daarmee is de eis van het achterlaten van een sociale huurwoning achterlaten vervallen, wel wordt de eis gesteld dat je moet ingeschreven zijn in BRP gemeente Gouda en is de maximale koopprijs opgehoogd. Sinds 2020 zijn 7 aanvragen toegekend. De afgelopen jaren is ook actief gebruik gemaakt van de hardheidsclausule, in gevallen waar aanvragers niet helemaal voldeden aan gestelde eisen.*

*Naast de toegekende leningen zijn er af en toe vragen van geïnteresseerden die niet voldoen aan de voorwaarden. Het gaat dan vooral om mensen van buiten Gouda en soms om een nieuwbouwwoning.*

## Hoofdstuk 8: Visie op wonen en zorg

Pagina 32: Ouderen blijven steeds langer thuis wonen, en dit is ook vaak mogelijk in het eigen huis door het huis aan te passen aan de nieuwe zorgvraag. Welke mogelijkheden zijn er om als oudere hierbij (financiële) steun van de gemeente te krijgen?

*Alle inwoners van Gouda die thuis wonen en een psychische of fysieke beperking hebben kunnen een melding indienen bij de Wmo voor ondersteuning. De vraag van inwoners wordt beoordeeld door de gemeente op de noodzakelijkheid van de aangevraagde voorziening(en). In het kader van het langer thuis blijven wonen zijn er diverse oplossingen, waaronder diverse soorten vaste en/of losse woningaanpassingen. Het soort voorziening is afhankelijk van de woon- en gezondheidssituatie (maatwerk).*

Pagina 34: Welke mogelijkheden zijn er om te waarborgen dat een oudere niet tussen schip en wal (huis en verpleeghuis) terecht komt? Spelen hier ook wachtlijsten een rol?

*Er zijn meer mogelijkheden in woonconcepten tussen (langer) thuis wonen en intramurale voorzieningen (verpleeghuis), namelijk het creëren en het uitbreiden van tussenvormen/ geclusterd aanbod (voornamelijk voor zwaardere zorgbehoevenden) en tegenwoordig is er ook ambulante Wlz zorg mogelijk.*

*Geclusterd woonaanbod is een innovatieve manier om ouderen op een nieuwe wijze, zo zelfstandig mogelijk, te laten wonen mét doelmatige en passende zorg en geclusterd, in een 'gemeenschapsvorm'.*

*Daarnaast: In de nabijheid van bijv. familie (als mantelzorgers) wonen in een mantelzorgwoning is óók een tussenvorm tussen zelfstandig thuis wonen en*

*intramurale voorzieningen (verpleeghuis).*

Advies GASD

Wat is de reactie op de adviezen van de GASD?

*Die staat opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Per advies staat opgenomen wat dit heeft gewijzigd aan de woon(zorg)visie.*

In hoeverre zijn deze adviezen meegenomen in de nota?

*Alle adviezen worden onderschreven. In de visie heeft dit tot weinig aanpassingen geleid. In de uitvoeringsagenda, die als concept was meegestuurd om aan te geven hoe de visie ten uitvoer gebracht zal worden, heeft de GASD aangegeven concretere stappen en prioritering te verwachten. Dat komt terug in de aanpassingen voor de uitvoeringsagenda.*