

Regio Midden-Holland

Regionale Agenda Wonen

**Raadsledenavond
24 juni 2019**



Ruimte en Wonen



**Economie, Onderwijs
en Arbeidsmarkt**



Sociaal Domein

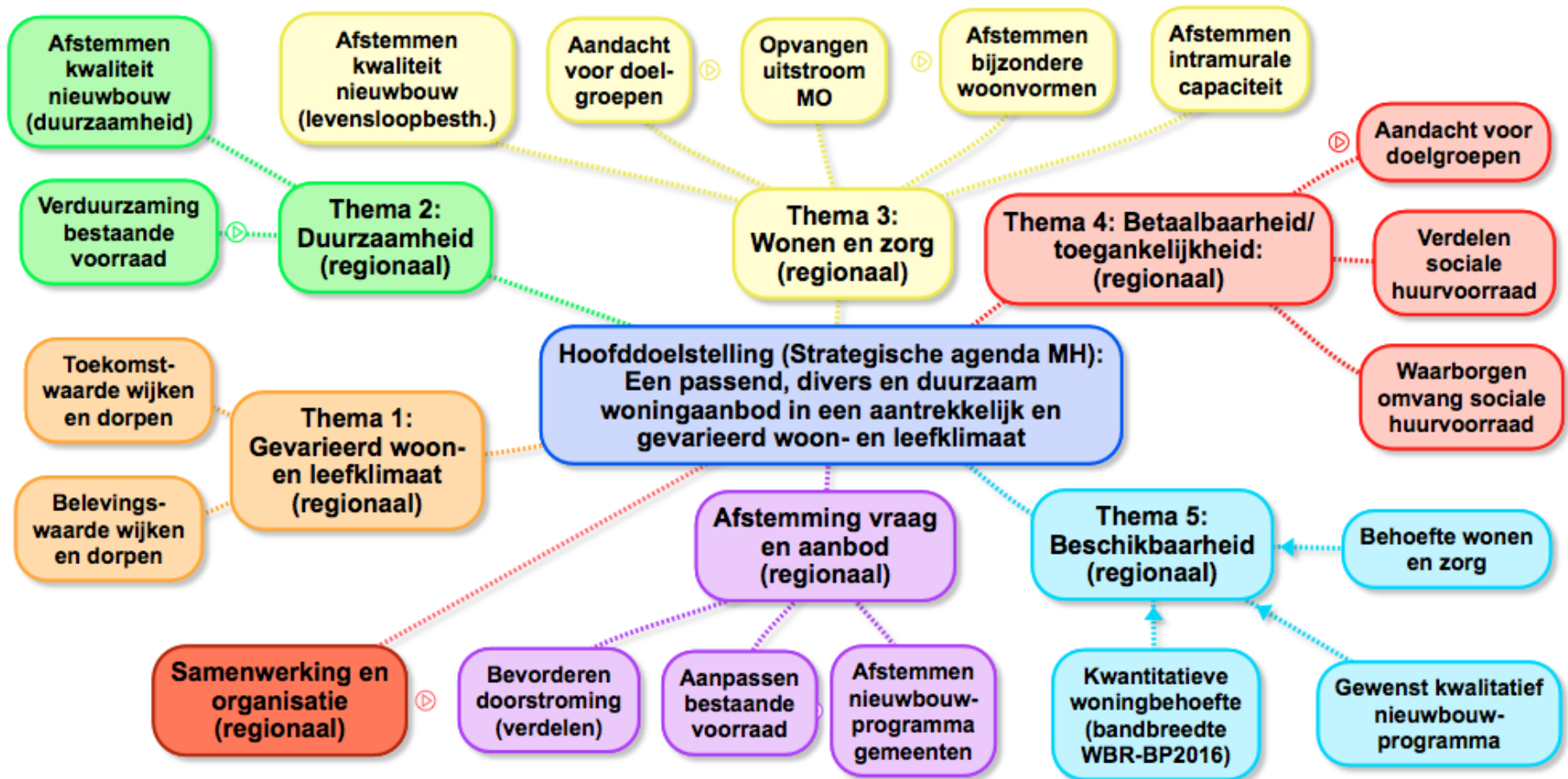


Verkeer en Vervoer



**Natuur, Water en
Recreatie**

Schema Regionale Agenda Wonen



Thema's

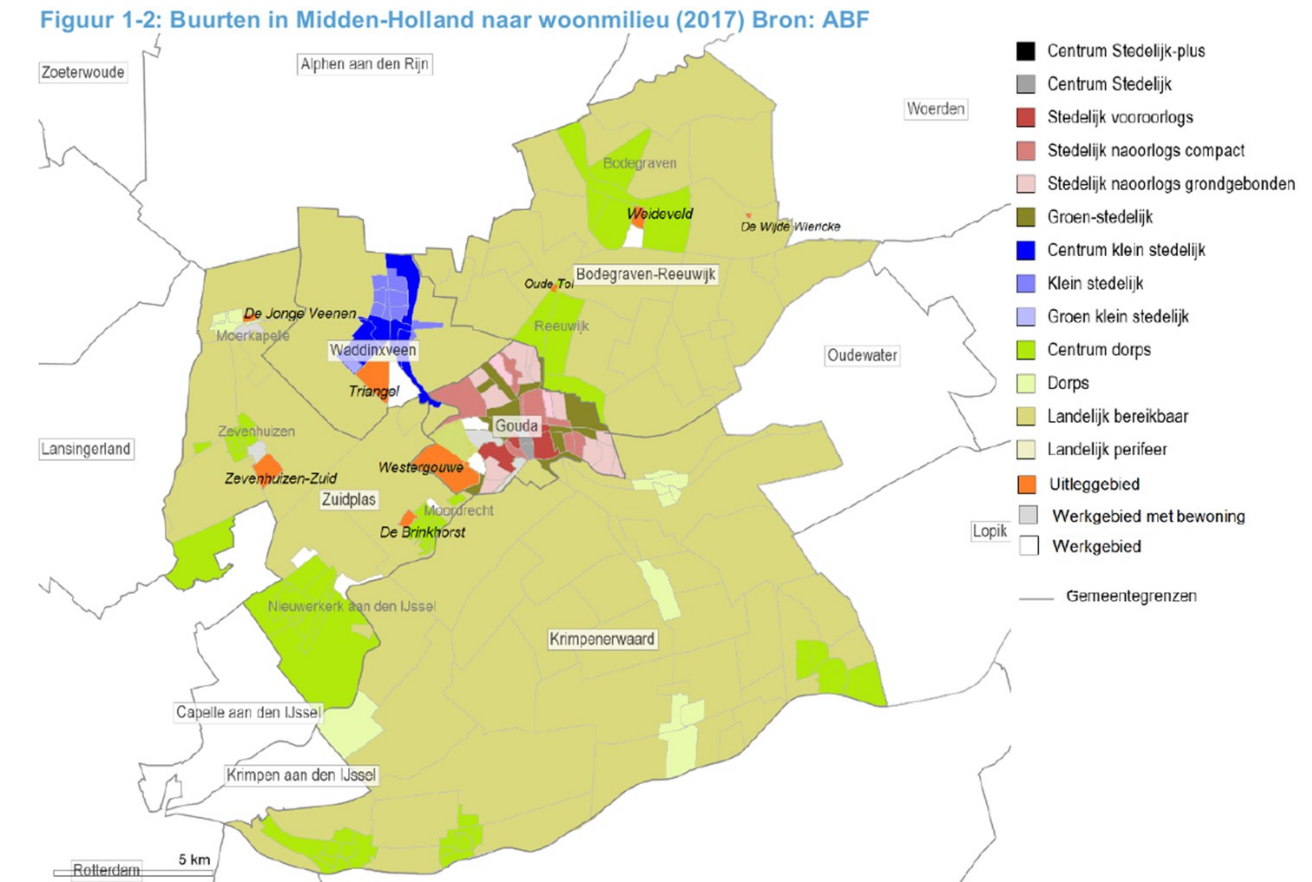
- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Gevarieerd woon- en leefklimaat | Inge Kerdel (Krimpenerwaard) |
| 2. Duurzame ontwikkeling | Pieter van Haeften (Bodegraven-R) |
| 3. Wonen met zorg en ouderen | Marjolein van Kralingen (Gouda) |
| 4. Betaalbaarheid en toegankelijkheid | Pieter van Haeften (Bodegraven-R) |
| 5. Beschikbaarheid | Jelleke Versteeg (Waddinxveen) |

Quote: “Wonen is meer dan een dak boven je hoofd”

THEMA 1: WOON- EN LEEFKLIMAAT

Woon- en leefklimaat: Wat is er aan de hand

- Diversiteit in kwaliteiten: elk woongebied heeft eigen karakter
 - Stedelijk
 - Middelgroot
 - Dorps
 - Landelijk



Woon- en leefklimaat: wat gaan we doen?

- Verstedelijking langs multimodale as (HOV, A20, A12)
- Realiseren woningbouwopgave met erkenning verschillen
- Gevarieerd woon- en leefklimaat
 - Woonmilieu-indeling
 - Locatie van voorzieningen
 - Investerings in infrastructuur
- Herbevestiging van bestaande bestuurlijke afspraken
- Programmeringssystematiek en monitoring

THEMA 2: DUURZAME ONTWIKKELING

Duurzame ontwikkeling: wat is er aan de hand? I

- Midden-Holland in 2050 energie- en klimaatneutraal. Ambities verschillen per gemeente.
- Regionale afstemming: voorkomen suboptimale oplossingen per gemeente.
- Klimaatadaptatie en bodemdaling: veel inzet nodig.
- Spanning tussen investeren in verduurzaming en betaalbaarheid en beschikbaarheid voor lage inkomens.

Duurzame ontwikkeling: wat is er aan de hand? II

Verduurzamingsopgave: 2.600 bestaande woningen per jaar

Duurzaamheidsvisie voor het wonen:

1. Energiebesparing, nieuwe en bestaande woningen
2. Hernieuwbare energie: inzet op gasloos en zonnepanelen
3. Innovatie o.a. besparingen op mobiliteit door betere benutting OV en gebruik waterstof

Duurzame ontwikkeling: wat gaan we doen? I

Regionaal wat moet, lokaal wat kan

- Regionale afspraken waar energietransitie lokale grenzen overschrijdt
- Gezamenlijke inkoop e.d. om schaalvoordeel te bereiken
- Rol regio bij verduurzaming bestaand bezit: kennis ontwikkelen en verbinden.
- Gezamenlijke voorlichting voor eigenaar-bewoners daarvoor: aansluiten bij regionaal loket duurzaam bouwen (ODMH)

Duurzame ontwikkeling: wat gaan we doen? II

- Bundeling warmteanalyses van de gemeenten en aanbieden aan rijk
- Verduurzamingspakketten ism banken, bouwbedrijven e.a.. Ook duurzaamheidsleningen met lage rente
- Doorstroming van ouderen bevorderen, dan: verduurzamen eengezinswoningen
- Regionaal belangrijk, maar niet uitgewerkt in RAW:
Afspraken maken en afstemmen over:
 - Alternatieve energieopwekking
 - Inpassing windmolens en zonneweiden
 - Toepassen geothermie
 - Klimaatadaptatie
 - Waterberging

THEMA 3: WONEN EN ZORG

Wonen en zorg: wat is er aan de hand? I

- Ouderen en andere groepen die zorg nodig hebben
- Kwetsbare ouderen
 - Groep wordt groter
 - Gat tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis
 - Verpleeghuiscapaciteit
- Verhuisbereidheid ouderen
 - Uiteindelijk verhuizen veel ouderen niet (preventief)
 - Hogere woonlasten bij verhuizen
 - Gedifferentieerde woonvraag

Wonen en zorg: wat is er aan de hand? II

- **Beschermd wonen en maatschappelijke opvang**
 - Verdwijnen centrumfunctie Gouda
 - Veel verschillende en complexe doelgroepen
 - Ook zoveel mogelijk zelfstandig wonen
 - Zorg anders organiseren
- **Jeugdhulp 18-/18+**

Wonen en zorg: regionale aspecten

- Vraagstukken wonen met zorg voor ouderen vaak lokaal
- Samen optrekken om kennis te delen
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid beschermd wonen
 - Vraag per gemeente wellicht te klein voor eigen voorziening
 - Afstemming gewenst bij specifieke doelgroepen
- Gezamenlijke locatiekeuze voor o.a. verpleeghuis, revalidatie
- Rol zorgkantoor

Wonen en zorg: wat gaan we doen? I

- Evenwichtige spreiding van intramurale woonvormen
- Lokale vraagstukken:
 - Meer beschutte woonvormen voor ouderen (lokaal niveau)
 - Ontwikkelen nieuwe woonconcepten (zoals Knarrenhof, Ouden Huis)
 - Investeren in bestaande voorraad, inzetten op woningaanpassing i.p.v. verhuizen, maar ook voldoende alternatieven voor als thuis blijven wonen niet meer kan
 - Bewoners moeten keuzes maken: bewustwording eigen verantwoordelijkheid

Wonen met zorg : wat gaan we doen? II

- Kwetsbare ouderen
 - Samen nadenken over bijzondere woonvormen, tijdelijke opvang, mantelzorg (beschut wonen, herstelhotel, flexwonen)
 - Verzorgingshuis 2.0 nodig
 - Pleidooi voor regionaal overleg wonen en zorg met alle partijen
- Beschermd wonen en maatschappelijke opvang
 - Gezamenlijke inspanning uitstroom uit BW en MO
 - -> plekken beschut wonen
 - -> voldoende goedkope woningen
 - Afstemming over verdwijnen centrumfunctie en hoe hiermee om te gaan
- Jeugdhulp 18+
 - Afspraken vergelijkbaar met uitstroom opvang
 - Meer huiselijke setting

THEMA 4: BETAALBAARHEID EN TOEGANKELIJKHEID

Betaalbaarheid: wat is er aan de hand?

- Spanning op de woningmarkt > betaalbaarheid onder druk
- Middeninkomens in de knel:
 - Klem tussen sociale huur en koop
 - Vraag middeldure huur (€ 710 - € 900); aanbod dure huur (> € 900)
- Toename aantal huishoudens aangewezen op goedkope koop of middeldure huur
- Specifieke doelgroepen:
 - Sociale minima: beperkt aanbod goedkope sociale huur (< € 424)
 - Woonwagenbewoners: meer aandacht (Beleidskader BZK)
 - Spoedzoekers/flexwonen: landelijk circa 10% van woningzoekenden
 - Arbeidsmigranten: 5.500 arbeidsmigranten in Midden-Holland

Betaalbaarheid: wat gaan we doen? I

Afspraken uitbreiding voorraad sociale huur 2015-2030:

– Bodegraven-Reeuwijk	350
– Gouda	1.010
– Krimpenerwaard	300
– Waddinxveen	370
– Zuidplas	440
– Midden-Holland	2.470

Waarborgen realisatie via RPW

Betaalbaarheid: wat gaan we doen? II

- Tegengaan verdringing koopmarkt:
 - Onderzoeken mogelijkheden: zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding e.a.
 - Regionale afstemming, regionaal beleid
- Reguleren middenhuur:
 - Onderzoeken mogelijkheden: huisvestingsverordening, doelgroepenverordening, bestemmingsplan, anterieure overeenkomst, grondexploitatie e.a
 - Regionale afstemming, regionaal beleid
- Stimuleren nieuwe goedkope woonconcepten voor nieuwe doelgroepen (tijdelijk en permanent)
- Regionale afstemming:
 - Woonwagenstandplaatsen
 - Arbeidsmigranten

THEMA 5: BESCHIKBAARHEID

Beschikbaarheid: wat is er aan de hand?

- Grote aantrekkingskracht regio
 - Stijging aantal huishoudens
 - Behoefte aan 2.500 sociale huurwoningen
 - Snelle veranderingen op de woningmarkt

Beschikbaarheid: wat gaan we doen? I

Woningbouwprogramma

- Voldoende bouwplancapaciteit
- Programmeringsafspraken
- Afspraken over kwalitatieve verbetering en flexibilisering woningbouwprogramma
- Analyse realisatie programma en vraag
- Analyse verwachte effecten woningbouwprogramma op bestaande voorraad
- Vraag naar ontspannen woonmilieus (gecombineerd laag- en hoogbouw)
- Variatie aan inbreiding en uitbreiding in het licht van zorgvuldig ruimtegebruik
- Hergebruik bestaand vastgoed en binnenstedelijke transformatie: geen laddertoets
- Faciliteren innovatieve en flexibele bouwmethoden, ervaringen delen

Beschikbaarheid: wat gaan we doen? II

Huurwoningen

- Nieuwe sociale huurwoningen verspreid in de regio
- Evenwicht tussen prijssegmenten sociale huur
- Ambitie om 10% in middenhuur (€ 700 - € 900) te realiseren; waarborgen dat deze woningen in deze prijsklasse blijven
- Eenduidigheid in huisvestingsverordeningen

AFRONDING