



Hoeksche Waard



Wonen in een vitale Hoeksche Waard

Regionale Woonvisie 2030



Inhoud

Voorwoord	4
Management summary	4
1. Een vitale regio	6
2. Een geschikte woning voor iedereen	18
3. Samen duurzaam	26
4. Betaalbaar wonen	30
5. Kwalitatief wonen in de Hoeksche Waard	36
6. Wonen in samenhang	40
7. Woningbouw	46
Noten	53



Voorwoord

Voor u ligt de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030. Nog meer dan de vorige, staat deze woonvisie in het teken van vitaliteit. Wat kunnen we doen om de huidige en toekomstige woningvoorraad beter in te zetten als instrument om de vitaliteit van de Hoeksche Waard te bewaken? Een vraag die we met dit document willen helpen beantwoorden vanuit het besef dat wonen slechts een deel van het antwoord kan zijn. Het bewaken van de vitaliteit van de regio vergt een integrale gebiedsgerichte aanpak waarin ook thema's als werkgelegenheid, bereikbaarheid en voorzieningen een essentiële rol spelen.



We komen uit een lange periode van economische crisis met een woningmarkt die behoorlijk op slot zat. De afgelopen jaren hebben we met ons beleid vooral voorgesorteerd op de gevolgen van vergrijzing en mogelijke krimp van de bevolking. Dat blijft uiteraard belangrijk, maar het is niet voldoende om een vitale regio te blijven. We zullen (waar mogelijk) ook iets aan de oorzaken van de krimp moeten doen.

Gelukkig liggen er goede kansen om de komende jaren meer jonge huishoudens naar de Hoeksche Waard te trekken. De afgelopen jaren was er al sprake van een vestigingsoverschot en het einde van deze ontwikkeling is nog niet in zicht. Iedere kans vormt uiteraard tevens een uitdaging; in dit geval de uitdaging om tijdig voldoende woningen te realiseren die aansluiten bij de behoeften van de doelgroep. Woningen voor een doelgroep die bijdraagt aan de vitaliteit van de regio, vandaag en in de toekomst. Dat is een uitdaging zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

Een uitdaging ook voor vele stakeholders. Deze visie is mede tot stand gekomen vanuit een dialoog met makelaars, ontwikkelaars, ondernemers, corporatie, zorg- en welzijnsinstellingen en inwoners van de Hoeksche Waard. Die dialoog zetten we de komende jaren graag voort via diverse platforms vanuit het besef dat wij als gemeenten slechts tot op bepaalde hoogte in staat zijn om alle ambities uit deze woonvisie te realiseren. De visie is dus evengoed een uitnodiging om er samen de schouders onder te zetten en te investeren in onze regio. Een vitale Hoeksche Waard maak je immers samen!

Piet van Leenen
Regionaal Portefeuillehouder Wonen



Management summary

De vitaliteit van de regio Hoeksche Waard vormt de rode draad in deze woonvisie. De komende jaren is er sprake van een toenemende vergrijzing van de bevolking. Op middellange termijn betekent dit dat het aantal huishoudens eerst nog toeneemt als gevolg van de gezinsverdunding die gepaard gaat met de vergrijzing. Om te kunnen voorzien in deze volkshuisvestelijke opgave moeten tot 2025 nog circa 3.000 woningen gebouwd worden, verdeeld over de vijf gemeenten en hun onderliggende kernen. Dit is echter niet voldoende om een vitale regio te kunnen blijven. Op langere termijn (vanaf 2030) neemt het aantal inwoners en huishoudens langzaam maar zeker af omdat er onvoldoende geboorten zijn om de demografische opbouw in balans te houden. Naast deze absolute daling van het aantal huishoudens is er ook sprake van een relatieve daling van het aantal huishoudens onder de 55 jaar; de vergrijzing gaat gepaard met ontgroening. Deze groep vormt voor een belangrijk deel het draagvlak voor onderwijsvoorzieningen, vormt ook een groot deel van de beroepsbevolking, en is daarmee een belangrijke drager van de vitaliteit van de regio. Om toekomstige krimp tegen te gaan en het draagvlak voor voorzieningen te bewaken, is instroom van jonge huishoudens noodzakelijk. De laatste jaren is die instroom al spontaan op gang gekomen, maar er werd nog geen rekening mee gehouden in de woningbouwprogrammering. Om deze instroom goed te kunnen faciliteren en verder aan te jagen is een extra inspanning op het gebied van woningbouw nodig.

Naast de hoeveelheid woningen is ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de aantrekkelijkheid van het woonmilieu van invloed op de vitaliteit van de Hoeksche Waard. Een toekomstigbestendige woningvoorraad is bij voorkeur energieneutraal, geschikt voor jonge en oudere bewoners, bereikbaar per auto en OV, en van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Op deze vier kwalitatieve thema's wordt met deze woonvisie nog steviger ingezet dan in het verleden (H2 t/m 5). Deze kwaliteitsslag richt zich zowel op de bestaande voorraad als op de eisen die gesteld worden aan nieuw te bouwen woningen.

Uiteraard vormen wonen, woningbouw en woonmilieu maar een deel van het antwoord op het vitaliteitsvraagstuk van de Hoeksche Waard. Werkgelegenheid, bereikbaarheid en voorzieningen zijn minstens zo belangrijk voor de vitaliteit; het gaat om een complex systeem waarin de zwakste schakel bepalend is voor het tempo van ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt het wonen daarom in een breder perspectief van een integrale gebiedsaanpak geplaatst.

De verhoogde ambitie in kwantiteit en kwaliteit vraagt om een ander soort woningbouwprogramma. Een programma dat de lat in kwalitatieve zin hoog legt, flexibel is in kwantiteit zodat ingespeeld kan worden op de ontwikkeling van de instroom, en waarin afwegingen op regionale schaal gemaakt worden met respect en begrip voor lokale wensen en ambities. Hoofdstuk 7 beschrijft een programma dat niet alleen voorziet in de volkshuisvestelijke behoeften van de eigen inwoners maar ook in het huisvesten van instromende jonge huishoudens die de regio vitaal helpen houden.



A photograph of a busy pedestrian street, likely in a coastal town, with a blue color overlay. The street is filled with people walking. On the left, there are shops with signs for 'PORT 2000', 'HOTEL', and 'DUIFHUIZEN'. Street lamps line the right side of the path. The overall atmosphere is vibrant and lively.

1.

Een vitale regio

Wat is vitaliteit?

Het begrip vitaliteit staat centraal in deze Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Er bestaan vele definities van het begrip vitaliteit, maar in essentie gaat het er om dat een regio in staat is om op eigen kracht goed te kunnen blijven functioneren. Daar is veel voor nodig. In ieder geval een voldoende aanbod van dagelijkse voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg- en welzijn en detailhandel. En uiteraard ook voldoende inwoners om die voorzieningen in stand te kunnen houden. Voldoende werkgelegenheid is essentieel, en in randvoorwaardelijke zin moet een regio ook veilig zijn, bereikbaar zijn, er moet voldoende ruimte voor recreatie zijn, etc, etc. Het functioneren van een regio is als een complex, dynamisch systeem dat zo goed functioneert als haar zwakste schakel.

Een van die schakels in dat complexe systeem is de woningvoorraad. Op welke wijze en in welke mate dragen de bestaande woningvoorraad en nieuw te bouwen woningen bij aan de vitaliteit van de regio? Hebben we voldoende woningen, van het juiste type, de juiste kwaliteit, tegen de juiste prijs beschikbaar op de juiste plaats? En wat kunnen we doen om die huidige en toekomstige woningvoorraad beter in te zetten als instrument om de vitaliteit van de regio te bewaken? Deze vragen staan centraal in deze visie. Met de kanttekening dat het wonen slechts een deel van het verhaal is en dat alleen een integrale gebiedsgerichte aanpak (zie ook H6) effectief kan zijn in het bewaken van de vitaliteit van de Hoeksche Waard.

Vitale kernen

Een vitale regio bestaat uit vitale kernen. Dat impliceert echter niet dat aan alle gemeenten, dorpen, buurtschappen en gehuchten in de regio dezelfde eisen moeten worden gesteld. Een regio met weinig of geen werkgelegenheid en voorzieningen kan niet vitaal zijn. Voor een klein dorp ligt dat anders. Een compacte landelijke woonkern kan, ook als niet alles direct aanwezig is, aantrekkelijk zijn om te wonen. Er is- en er blijft altijd een doelgroep die heel bewust zoekt naar rust en ruimte. De afwezigheid van sommige voorzieningen is daarbij geen ontbindende voorwaarde. Het is uiteraard wel van belang dat die voorzieningen nabij zijn en bereikbaar zijn. Een vitale Hoeksche Waard impliceert dus niet automatisch dat in alle kernen alle voorzieningen aanwezig moeten zijn. Iedere kern heeft zijn eigen kwaliteiten en draagt op eigen wijze bij aan de aantrekkelijkheid van de regio. Waar de ene kern behoefte kan hebben aan extra inwoners (en nieuwbouw) om het draagvlak voor de voorzieningen te borgen, kan het in andere kernen gaan om het courant houden van de bestaande voorraad en bescheiden toevoegingen ten behoeve van de eigen inwoners.

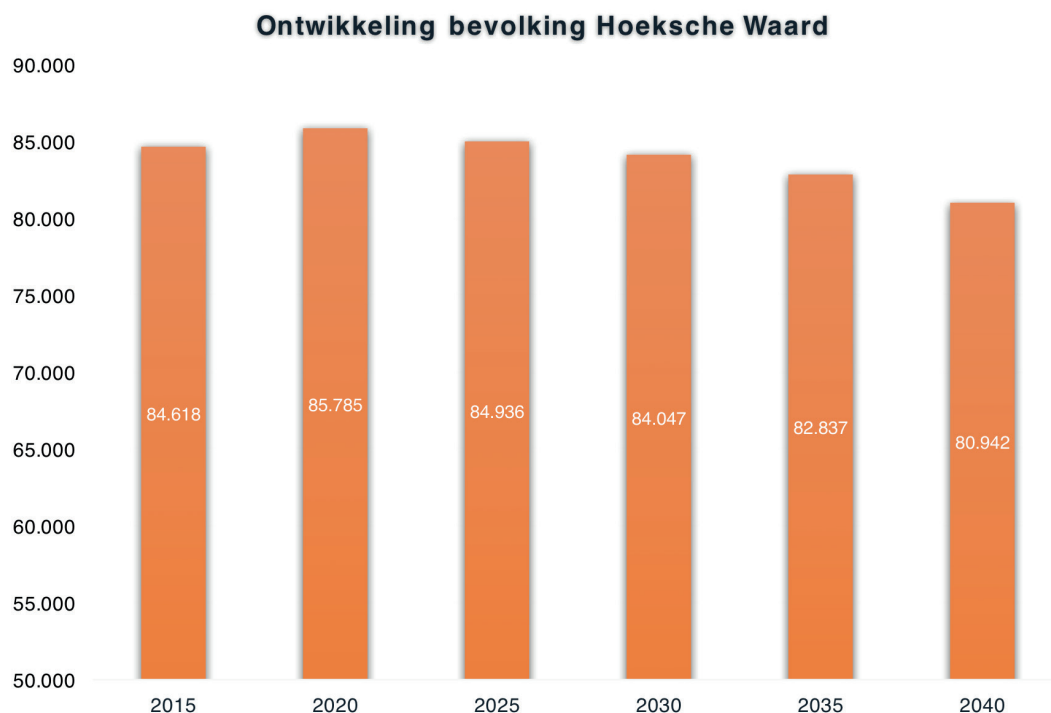
Vitaliteitsopgaven

Op dit moment voldoet de regio Hoeksche Waard niet aan bovenstaande definitie van vitaliteit. Als er geen actie wordt ondernomen krijgt de regio te maken met krimp en als gevolg van de vergrijzing raakt de verhouding tussen jongere en oudere huishoudens dusdanig uit balans dat het draagvlak voor bepaalde voorzieningen in de regio onder druk komt te staan.

Afname inwoneraantal

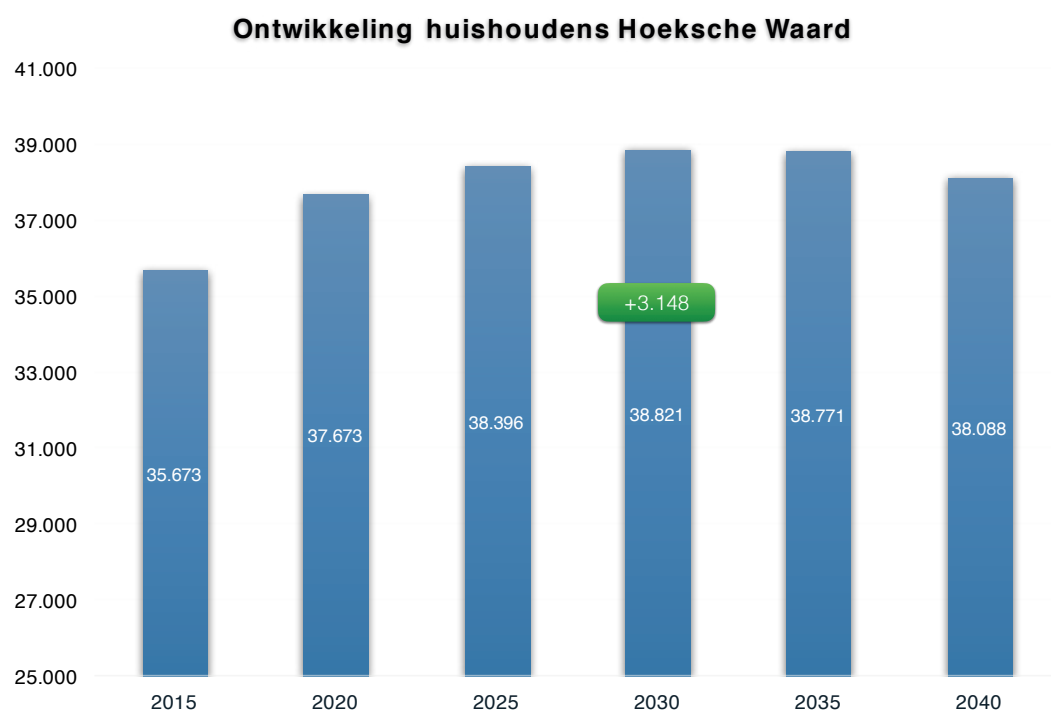
Tot 2020 groeit het aantal inwoners in de regio nog met ruim 1.000 inwoners, maar daarna zet de krimp in.





Figuur 1.1: Ontwikkeling bevolking Hoeksche Waard

Ondanks dat de bevolking op basis van demografie gaat dalen, neemt het aantal huishoudens tot 2030 nog toe met ruim 3.100 als gevolg van gezinsverdunding. Dat wil zeggen dat de bevolking over meer kleine (en oudere) huishoudens wordt verdeeld. Puur op basis van behoeften van de eigen inwoners moeten er de komende jaren dus nog zo'n 3.100 woningen gebouwd worden. Na 2030 zet vervolgens geleidelijk een daling van het aantal huishoudens in:

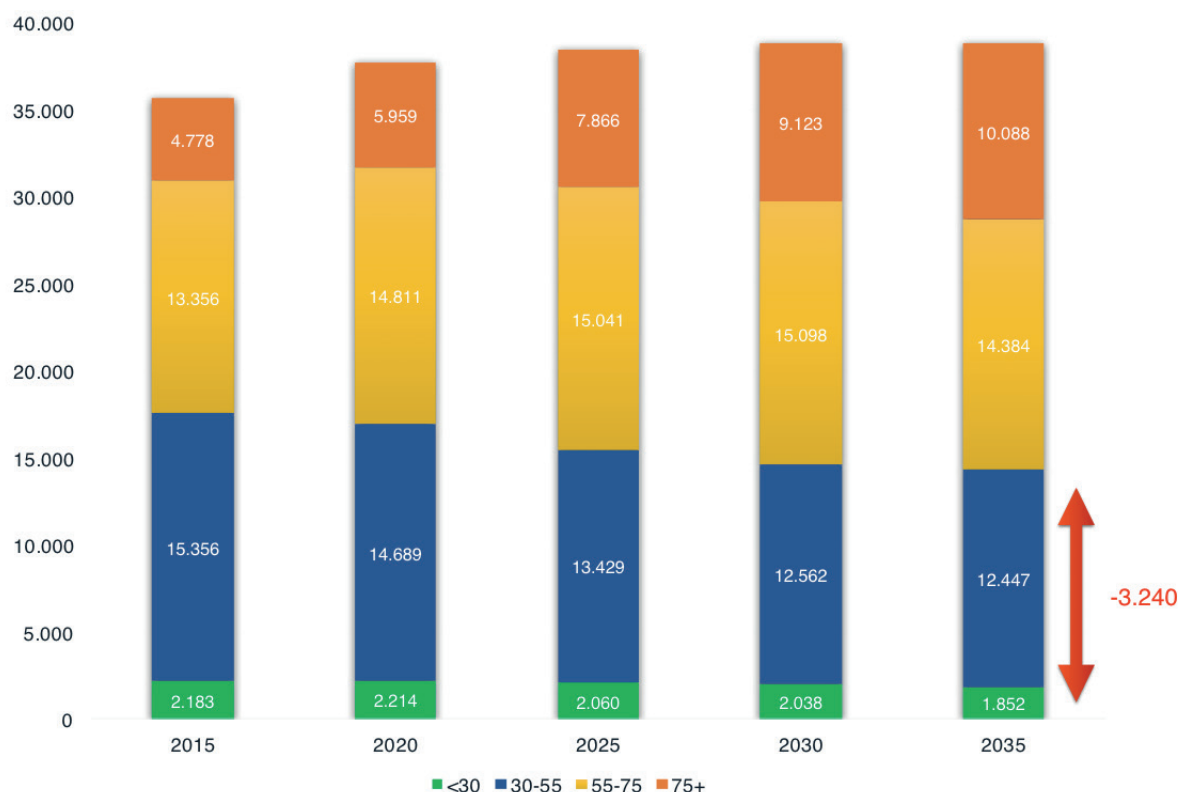


Figuur 1.2: Ontwikkeling aantal huishoudens Hoeksche Waard

Vergrijzing en ontgroening

Als we het hebben over vitaliteit en het draagvlak voor de voorzieningen dan is het minstens zo interessant om ook te kijken naar de leeftijdsopbouw van die huishoudens. Het aandeel van huishoudens van 75+ verdubbelt de komende jaren, en in 2035 wordt ruim 60% van de woningen in de Hoeksche Waard bewoond door een huishouden van 55+. Een deel van deze groep gaat andere eisen stellen aan de woning in verband met afnemende mobiliteit en/of toenemende vraag naar zorg.

Hoeksche Waard: huishoudensontwikkeling naar leeftijd



Figuur 1.3: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd

Verder valt in bovenstaande figuur op dat het aantal huishoudens <55 jaar afneemt met ruim 3.200; een daling van 18,5%. De groep van <55 jaar is van groot belang voor de vitaliteit van de regio want het is vooral deze groep die de onderwijsvoorzieningen in stand houdt in de kernen, de groep is cruciaal om te kunnen voorzien in de toenemende vraag naar thuis- en mantelzorg, en ook de beroepsbevolking in de regio wordt voor een belangrijk deel gevormd door deze groep¹. Als voorzieningen onder druk komen te staan door een afnemende groep jongere huishoudens, dan kan daar een zelfversterkend effect van uitgaan. Als er bijvoorbeeld scholen moeten sluiten, kan dat vestiging beperken en zelfs vertrek stimuleren waardoor een negatieve spiraal kan ontstaan waarin krimp weer verdere krimp tot gevolg heeft.

Migratie

Bovengenoemde prognoses zijn gebaseerd op geboorte- en sterfteverwachtingen en een licht negatieve migratie. Geboorte- en sterftecijfers zijn redelijk goed voorspelbaar en niet te beïnvloeden door de overheid. Wat betreft de invloed van migratie (vestiging min vertrek) werkt vooral het langdurige vertrekoverschot uit het verleden door in de verwachte aantallen zoals hierboven benoemd. In het verleden was er in de Hoeksche Waard geen ambitie om extra

inwoners van buiten aan te trekken. Er werd uitsluitend gebouwd voor de eigen behoefte en niet voor het aantrekken van jonge gezinnen om daarmee de ontgroening te helpen compenseren. Dat was een keuze. Tot 2014 werd via de huisvestingsverordening geregeld dat eerst inwoners uit eigen gemeente konden reageren, vervolgens inwoners van andere gemeenten in de regio, en pas in derde instantie konden mensen van buiten de regio reageren. Deze moesten dan ook nog aantonen dat ze economische- of sociale binding met de Hoeksche Waard hadden. Hierdoor ontstond het imago van een gesloten regio waar weinig gebeurde. Deze gesloten cultuur droeg bij aan een trendmatig vertrekoverschot in de afgelopen decennia.



Figuur 1.4: Langjarige migratietrend Hoeksche Waard. Bron CBS 2016

Naar aanleiding van de prognoses met betrekking tot krimp is in 2014 een andere wind gaan waaien in de Hoeksche Waard. Bewust van de noodzaak van meer dynamiek, is een anticipeerprogramma op gang gekomen en met betrekking tot de woningmarkt is in 2014 de huisvestingsverordening aangepast; de beperkingen op mogelijkheid tot vestiging van buiten de regio werden opgeheven. Vanaf dat moment is een duidelijke trendbreuk in de migratiecijfers te zien.

Anticiperen

Al een aantal jaren wordt in de Hoeksche Waard een beleid gevoerd dat zich richt op het omgaan met de gevolgen van de vergrijzing en ontgroening. Een goed anticipeerprogramma richt zich echter niet alleen op gevolgen, maar (voor zover mogelijk) ook op de oorzaken. Inwoners worden vanzelf ouder, dus vergrijzing hou je niet tegen. Je kunt echter wel inzetten op meer instroom die zorgt voor verjonging van de bevolking.

Specifiek in relatie tot de demografische ontwikkeling liggen er de volgende opgaven die een belangrijke rol spelen in het vitaal blijven van de Hoeksche Waard²:

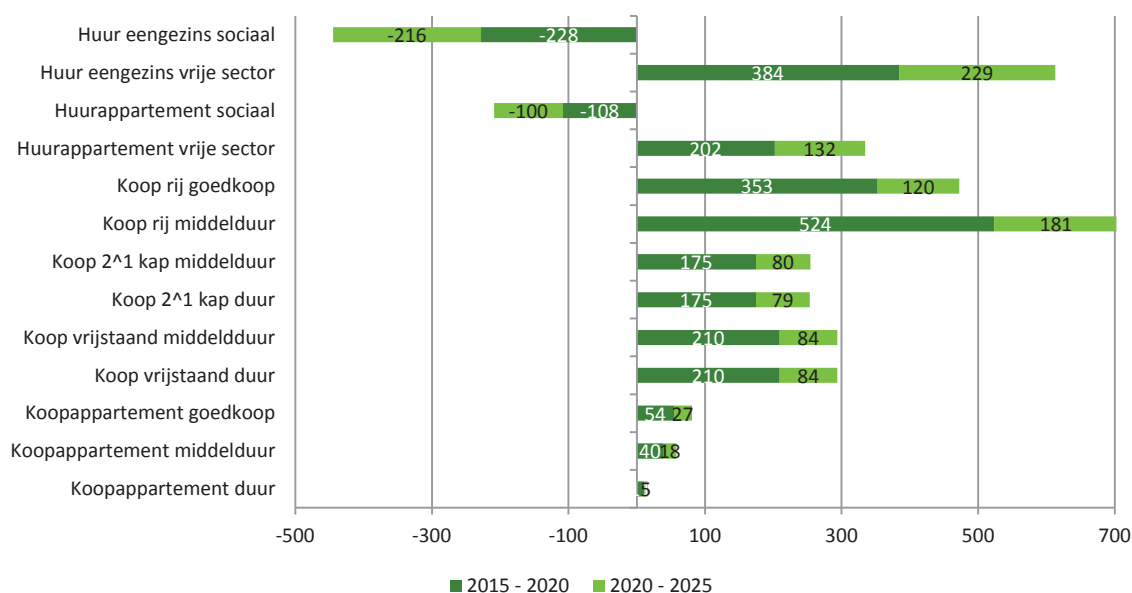
- A. Het realiseren van voldoende nieuwbouw om te kunnen voorzien in de toename (agv gezinsverdunding) van de reguliere woningbehoefte van de eigen inwoners;
- B. Het realiseren van nieuwbouw om extra instroom van gezinnen te kunnen faciliteren;
- C. Een vergroting van het aantal (voor senioren) geschikte woningen.

A. De reguliere woningbehoefte

Om de vitaliteit van de regio en de kernen te bewaken, moeten er minimaal voldoende woningen zijn voor de eigen inwoners. Om inzicht te krijgen in de situatie op de woningmarkt, en de ontwikkelingen die zich daarin de komende jaren voor kunnen doen, hebben het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard en woningcorporatie HW Wonen in 2016 samen opdracht gegeven tot het opstellen van een woningmarktanalyse³.

Tot 2030 is er sprake van een toename van de woningbehoefte als gevolg van de gezinsverdunding van ruim 3.100 woningen. De bulk van deze vraag (ruim 2.700 woningen) manifesteert zich al in de komende vijf à tien jaar. Dit is de primaire volkshuisvestelijke behoefte waarin het Regionaal Woningbouwprogramma HW minimaal moet kunnen voorzien.

In onderstaande figuur is de opgave voor de periode 2015-2025 kwantitatief en kwalitatief uitgesplitst voor de regio als totaal:



Figuur 1.5: ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte Hoeksche Waard

De meeste additionele behoefte is er in de periode 2015 - 2025 aan rijwoningen in de koopsector. Dit hangt samen met het aantal ouderen dat in toenemende mate langer in deze woningen blijft wonen, wat voor de hele regio aan de orde is en een verschuiving van de vraag oproept. De vraag die er is naar deze woningen vanuit andere inwonersgroepen moet daardoor immers ingevuld worden door het toevoegen van woningen. Ook de behoefte aan vrijstaande koopwoningen en 2¹ kap woningen neemt de komende jaren nog aanzienlijk toe. Dit heeft een relatie met jongere huishoudens die de regio eerder verlaten hebben, voor studie en werk bijvoorbeeld, maar nu in de meer kapitaalkrachtige gezinsfase weer terug willen keren naar de groene en ruimtelijke woonomgeving waar zij vandaan zijn gekomen. In de vrije huursector is er sprake van een additionele behoefte die zich vooral in de eerste vijf jaar concentreert, zowel voor eengezinswoningen als appartementen.

Behoefte aan sociale huur neemt af

In de hele regio valt op dat (bij een gematigd positief economisch scenario) de behoefte aan sociale huurwoningen afneemt de komende 10 jaar. Er bestaat dan een potentieel overschot aan sociale huurwoningen, terwijl er een additionele vraag is naar vrije sector huurwoningen. Dit komt mede doordat er van uitgegaan is dat het scheefwonen door de Europese regelgeving en door het passend toewijzen de komende jaren verder afneemt⁴. Dit betekent dat er minder mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoning wonen, waardoor er meer woningen overblijven voor de feitelijke doelgroep en er dus een minder grote voorraad sociale huurwoningen nodig is. Dit effect zien we terug bij alle gemeenten. Dit betekent dus ook dat er meer behoefte is aan vrije sector huurwoningen én aan koopwoningen. De mensen die door het lagere aandeel scheefwonen niet meer in een sociale huurwoning wonen, doen immers een beroep op andere woningsectoren.

In hoofdstuk 7 wordt het woningbouwprogramma dat voorziet in de reguliere behoefte in meer detail uitgewerkt.

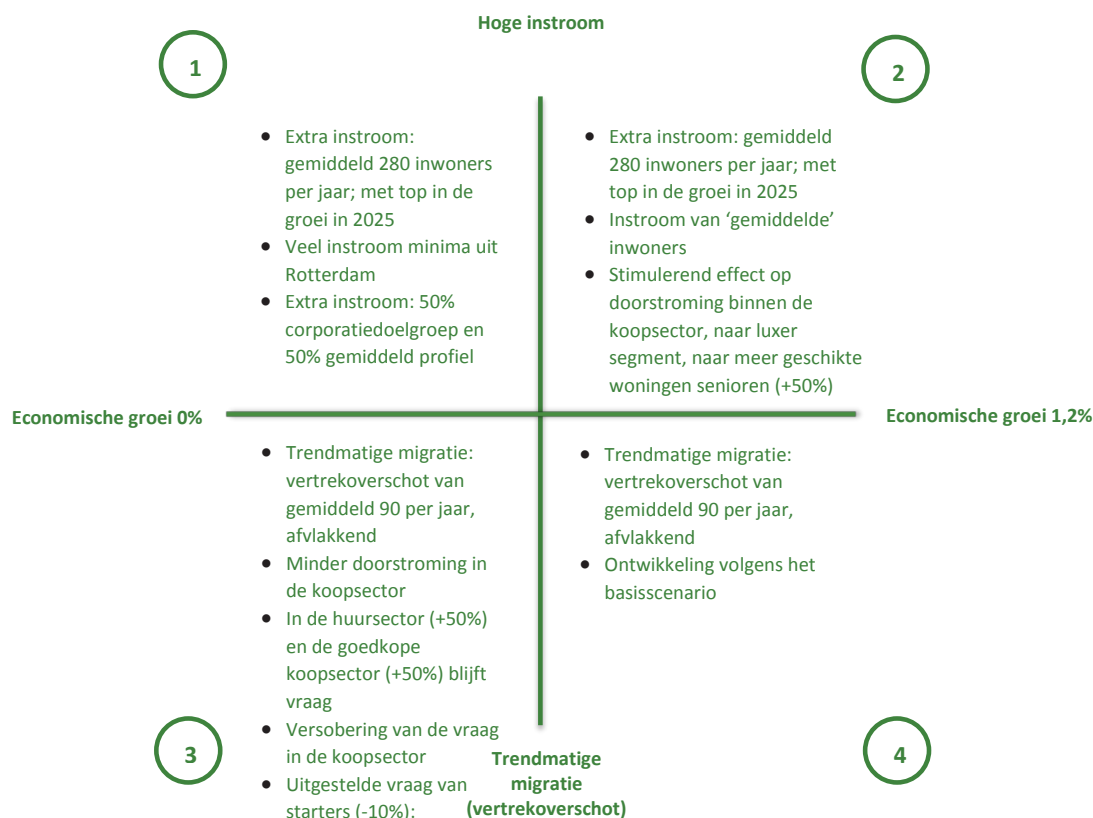
B. Faciliteren extra instroom

Het uitsluitend bouwen voor de reguliere eigen behoefte (dus niet voor instroom) is niet voldoende om vitaal te blijven. In de eerste plaats omdat bij een migratiesaldo van nul de bevolking op den duur zal gaan krimpen en de verhouding tussen jongeren en oudere huishoudens uit balans raakt waardoor het draagvlak voor bepaalde voorzieningen in de regio onder druk komt te staan. Puur bouwen voor de eigen bevolking betekent dus een 'selffulfilling prophecy' van krimp.

Voor een evenwichtige samenstelling en stabiele omvang van de bevolking is het zaak dat de afname van circa 3.200 jongere huishoudens (<55 jaar) zoveel mogelijk gecompenseerd wordt door extra instroom. Aangezien niet alleen jongere, maar ook huishoudens boven de 55 jaar kunnen instromen, betekent dit dat er tot 2035 per saldo minimaal 3.000-4.000 nieuwe huishoudens zouden moeten instromen.

Migratie moet dus een rol spelen in de ramingen van de woningbehoefte in de Hoeksche Waard. Om deze reden is in bovengenoemde woningmarktanalyse ook een scenariostudie opgenomen naar de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte waarin de economische groei en de migratie opgenomen zijn als variabele.

Alle vier scenario's zijn doorgerekend in de analyse. Gezien de economische ontwikkeling en lange termijn prognoses van het CPB, zijn met name scenario's 2 en 4 relevant. Scenario 4 gaat uit van een doorzettende daling van de negatieve migratie van zo'n 90 personen per jaar. Scenario 2 gaat uit van instroom; een positieve migratie van 280 inwoners per jaar. In dat geval ligt de woningbehoefte voor de periode 2015-2025 op bijna 4.000 woningen. Dat is 1.000 woningen meer dan het huidige woningbouwprogramma van de Hoeksche Waard omvat.



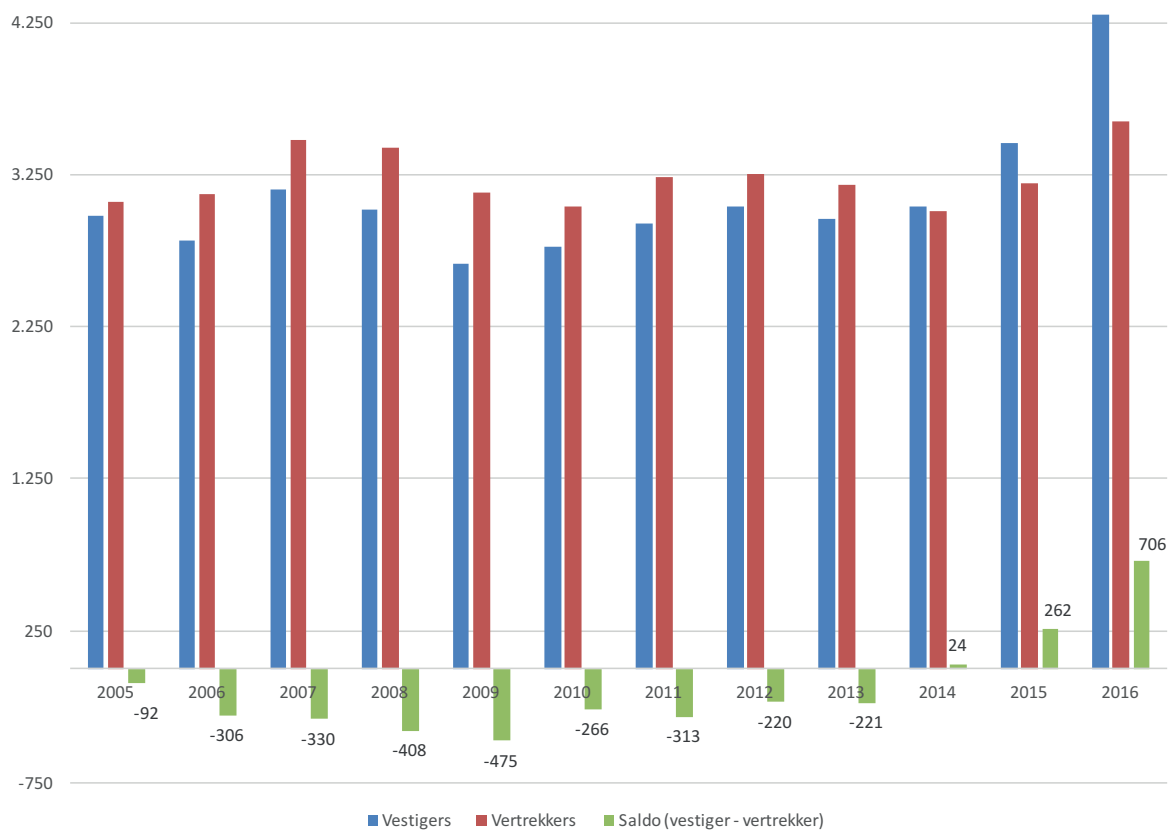
Figuur 1.6: Scenariostudie o.b.v. economische groei en migratie

Instroom is een kans en een bedreiging

Het is dan uiteraard wel zaak dat er woningen gebouwd worden voor die instroom, want anders gaat de instroom ten koste van het vermogen om in de eigen behoeften te kunnen voorzien. Iedere woning die gekocht of gehuurd wordt door een nieuwe inwoner van de Hoeksche Waard is immers niet langer beschikbaar voor de eigen bevolking. Meer instroom is een kans, maar wanneer je er onvoldoende voor bouwt kan het ook een bedreiging zijn voor de vitaliteit.

Meer instroom is geen dagdroom. De afgelopen jaren is er sprake geweest van een vestigingsoverschot waar niet op gerekend was in het woningbouwprogramma. Nadat in 2014 de beperkingen op mogelijkheid tot vestiging van buiten de regio werden opgeheven is een duidelijke trendbreuk in de migratiecijfers te zien. In 2016 was sprake van een vestigingsoverschot van ruim 700 personen. Bij een gemiddelde gezinsgrootte van 2,2 betekende dit in 2016 een additionele woningvraag van circa 300 woningen waarin niet voorzien werd via het woningbouwprogramma en welke dus leidde tot verdringing van lokale woningzoekenden⁵.

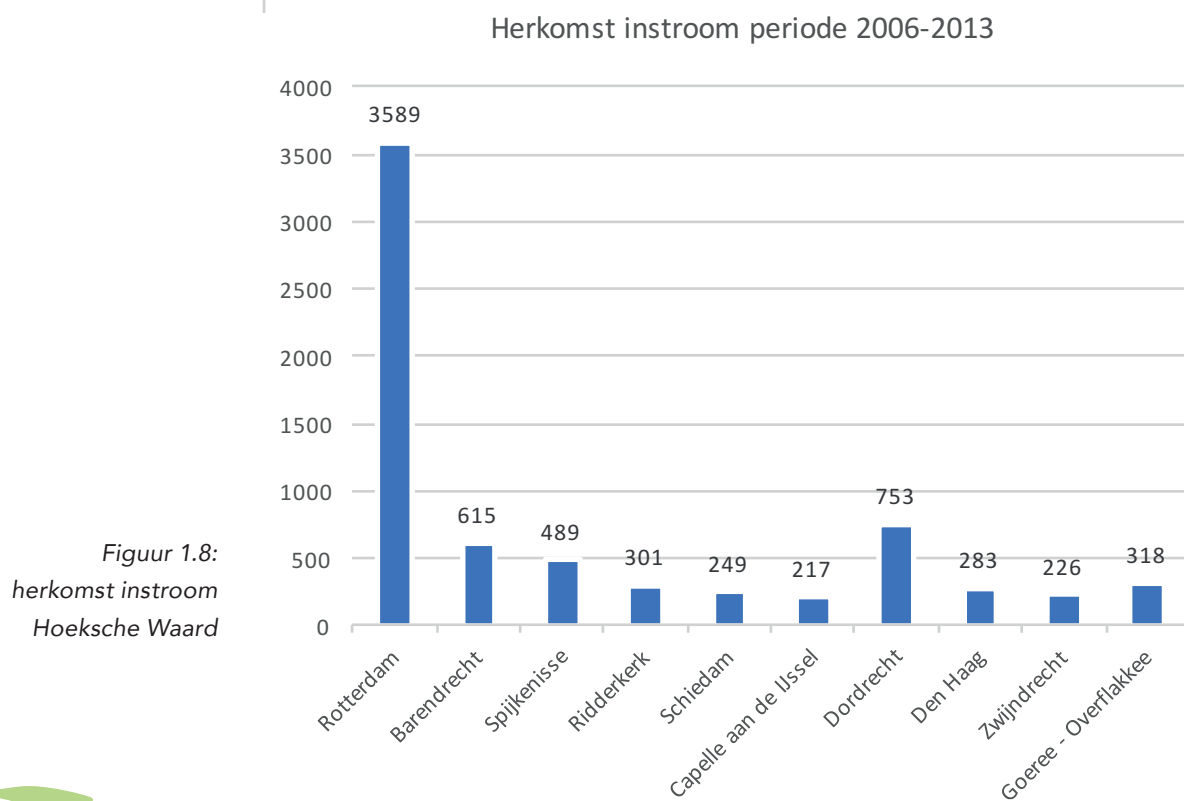
Het is dus zaak dat het reguliere woningbouwprogramma wordt vergroot om te voorzien in deze instroom die niet alleen wenselijk is maar ook manifest. Zou de instroom de komende 15 jaar op een vergelijkbaar niveau blijven, dan betekent dit dus een aanzienlijke extra woningbehoefte. De vraag is uiteraard in welke mate deze extra instroom structureel blijkt.



Figuur 1.7: jaarlijkse vestiging en vertrek Hoeksche Waard

Ambitie met realisme

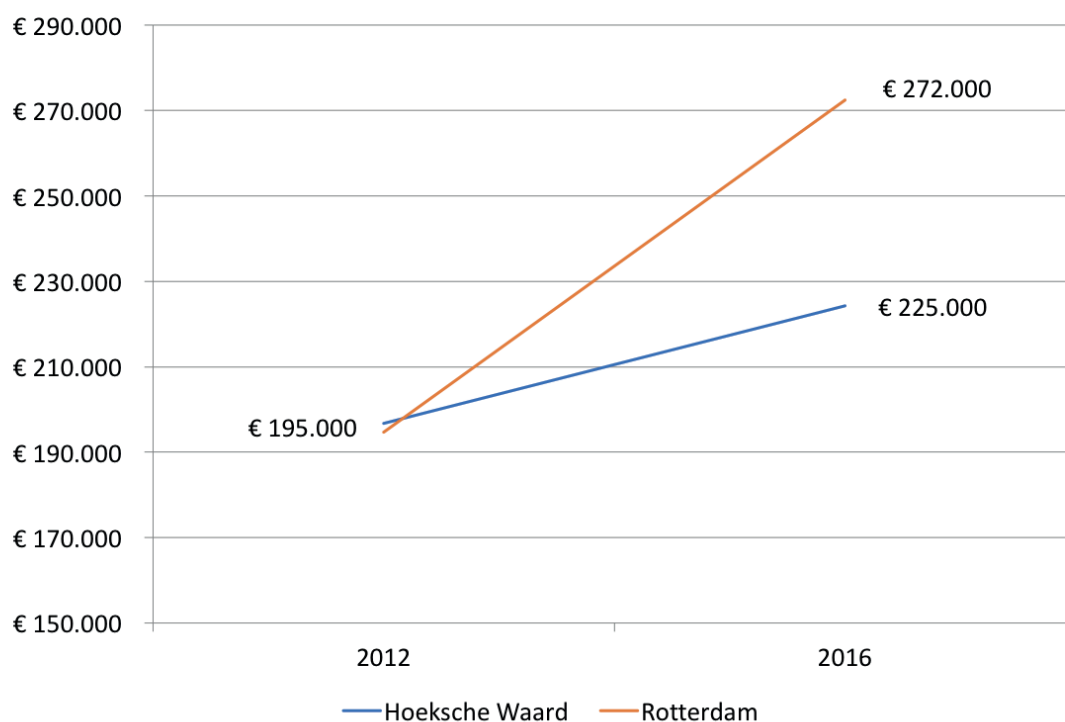
Uit onderstaande figuur blijkt dat in het verleden circa 50% van de instroom in de Hoeksche Waard afkomstig was uit de gemeente Rotterdam en als we kijken naar de Rotterdamse regio was dat zelfs ruim 78%⁶.



Figuur 1.8:
herkomst instroom
Hoeksche Waard

Verwacht mag worden dat deze aantallen toenemen. De spanning op de Rotterdamse woningmarkt is de afgelopen jaren in hoog tempo opgelopen. Uit de Woonvisie van Rotterdam blijkt een groot tekort aan eengezinswoningen in het groenstedelijke milieu dat vooral populair is bij jonge gezinnen die meer ruimte en groen zoeken⁷. Een deel van de huishoudens in de gezinsvormende fase raakt hierdoor op drift en oriënteert zich op woningmarkten in de omgeving. Uit een onlangs in opdracht van het SOHW uitgevoerde quick scan blijkt dat de prijzen ten opzichte van de Hoeksche Waard gestaag oplopen⁸. Zo is de mediane transactieprijs van tussen-/hoekwoningen en tweekappers in de Hoeksche Waard in de periode 2012 – 2016 gestegen met gemiddeld 14% terwijl dat in Rotterdam 40% was. Dit leidt tot een absoluut prijsverschil dat niet zomaar verdwijnt wanneer de Rotterdamse woningmarkt weer tot rust zou komen.

Uit de enquête die deel uitmaakte van de quickscan komt naar voren dat met name voor mensen die op zoek zijn naar een rustige woonomgeving en een woonomgeving met veel openbaar groen en natuurgebied, de Hoeksche Waard een aantrekkelijke woonlocatie is. Zowel startende gezinnen als zogenaamde "empty nesters" vinden de Hoeksche Waard een aantrekkelijk alternatief voor de Rotterdamse woningmarkt. De Hoeksche Waard heeft een aantrekkingskracht op woningzoekenden in verschillende segmenten van de woningmarkt. Een op de vijf huishoudens in de (startende) gezinsfase in de enquête in Groot Rotterdam geeft aan de Hoeksche Waard zeker te overwegen. Makelaars en ontwikkelaars waarmee is gesproken bevestigen dit beeld. Ook zij zien een toenemende druk op de woningmarkt in Rotterdam en een toenemende belangstelling van jonge huishoudens en gezinnen voor een woning in de Hoeksche Waard.



Figuur 1.9: prijsontwikkeling rijwoning

Deels betreft het mensen die eerder uit de regio zijn verhuisd, deels ook mensen zonder binding met de Hoeksche Waard. Overwegingen die een rol spelen bij die keuze zijn niet alleen de afweging tussen prijs en kwaliteit maar ook de behoefte aan rust, ruimte, en een veilige omgeving voor kinderen.

Er is dus reden genoeg om te veronderstellen dat de hoge instroom van de afgelopen jaren voorlopig doorzet, en wellicht zelfs nog verder stijgt. Hier ligt een enorme kans voor de Hoeksche Waard om een impuls te geven aan de vitaliteit op korte en lange termijn maar ook een enorme uitdaging om tijdig voldoende woningen te bouwen die aansluiten bij de behoeften van deze doelgroep. In hoofdstuk 7 wordt deze uitdaging vertaald naar een extra ambitie in het nieuwe Regionale Woningbouwprogramma HW.

C. Meer geschikte woningen

Een derde majeure opgave die samenhangt met de demografische ontwikkeling in de regio is de geschiktheid van de woningvoorraad. Een leven lang zelfstandig wonen in een regio waar in het aantal huishoudens van 75+ de komende jaren verdubbelt, vereist (onder andere) een woningvoorraad die in voldoende mate geschikt is. In het volgende hoofdstuk wordt deze opgave verder uitgewerkt met een aanpak die zich richt op het aanjagen van (particuliere en corporatie) investeringen in de bestaande voorraad, het bevorderen van doorstroming en het stellen van hogere eisen aan nieuwbouwwoningen.





2. Een geschikte woning voor iedereen



Wonen, welzijn en zorg

De Hoeksche Waard biedt een aantrekkelijk woonmilieu voor alle leeftijden. Dat vraagt om meer dan woningen alleen; zeker in een regio die meer dan gemiddeld vergrijst. Met de leeftijd veranderen ook de woonwensen en komen de terreinen van wonen, zorg en welzijn dichterbij elkaar. In de afgelopen jaren hebben bovendien grote veranderingen plaatsgevonden in landelijke wet- en regelgeving die een nog intensievere samenwerking tussen gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en woningcorporaties noodzakelijk maakt. Het kerngerichte samenwerkingsverband 'Pact van mijn Hart' zet in op het toegankelijk en bereikbaar houden van zorg- en welzijnsdiensten voor alle inwoners van de Hoeksche Waard. Daarnaast ligt er een opgave om het nieuwbouwprogramma goed af te stemmen op de toekomstige woningbehoeften in de regio, en aanpassingen in de bestaande woningvoorraad te stimuleren.

Iedereen zelfstandig wonen?

Het huidige Rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Het idee is dat individuele burgers zo lang mogelijk de regie houden over hun eigen leven, waarbij eventuele ondersteuning zoveel mogelijk wordt gezocht in de eigen omgeving. Pas als die mogelijkheid volledig is benut, komt als 'vangnet' professionele ondersteuning aan de orde.

De meeste senioren geven daar zelf ook de voorkeur aan. Hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is om te bewonen voor mensen met een fysieke beperking. Het aandeel van huishoudens van 75+ verdubbelt de komende jaren en in 2035 wordt ruim 60% van de woningen in de Hoeksche Waard bewoond door een huishouden van 55+!

Vroeger werden mensen met een intensieve zorgvraag opgevangen binnen gespecialiseerde instellingen die behalve de zorg ook huisvesting boden. Door het ontkoppelen van de financiering voor de zorg en het wonen ontstaat er nu ook op de reguliere woningmarkt vraag naar woningen voor bewoners met een geestelijke en/of fysieke beperking. Ook deze doelgroep heeft behoefte aan een geschikte of eenvoudig aanpasbare woning. Hoe deze vraag zich ontwikkelt en of het dan om individuele of collectieve woonvormen gaat, is vooralsnog onduidelijk.

Geschiktheid woningvoorraad

Een van de belangrijkste uitdagingen voor de woningmarkt in de Hoeksche Waard is dus om te zorgen voor voldoende geschikte woningen. Door middel van een doorzonscan is in 2016 op basis van bouwjaar, woningtype en oppervlakte van de woning gekeken naar de geschiktheid van de bestaande sociale én particuliere woningvoorraad in de regio⁹. Een geschikte woning is in de eerste plaats een woning waarin je prettig kunt blijven wonen ook als je ouder bent of een beperking hebt. Praktisch betekent het dat je ook als je minder mobiel bent nog goed uit de voeten kunt. Hetzij omdat alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) zich op één laag bevinden, hetzij doordat je met bijvoorbeeld een lift de woonlagen makkelijk kunt bereiken. Een potentieel geschikte woning is met kleine aanpassingen en tegen beperkte kosten relatief eenvoudig geschikt te maken. De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt omdat ze vermoedelijk niet eenvoudig geschikt te maken zijn voor bewoners met een mobiliteitsbeperking. Kleine aanpassingen kunnen ook hier plaatsvinden en voorzien in de behoeften van bewoners met een lichte beperking in mobiliteit. Maar als traplopen echt onmogelijk wordt en/of er sprake is van rollator-, of rolstoelgebruik wordt het een stuk lastiger. De opgave ligt in dat geval eerder in het stimuleren van verhuizingen naar meer geschikte woningen.

Op basis van de genoemde criteria is in de regio Hoeksche Waard op dit moment 17% van de woningvoorraad (ruim 6.000 woningen) geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Daarnaast is nog 37% van de woningvoorraad met een (kleine) woningaanpassing geschikt te maken (ongeveer 13.250 woningen). Uit onderstaande tabel blijkt dat het corporatiebezit verhoudingsgewijs beter voorbereid is op die opgave dan de particuliere koop- en huursector. Ruim 3.000 sociale huurders van 60+ wonen reeds in een geschikte sociale huurwoning.

De exacte ontwikkeling van de behoefte aan geschikte woningen is om diverse redenen lastig in te schatten. Het begrip senior heeft betrekking op een bewoner van 55+, maar gemiddeld beginnen mobiliteitsbeperkingen pas

		Geschikte woning	Potentieel geschikt	Niet geschikt	Totaal
Koop	Jonger dan 60 jaar	494	6.172	5.545	12.211
	60+	617	5.105	4.525	10.247
	Onbekend	10	289	308	607
Particuliere huur	Jonger dan 60 jaar	105	526	908	1.539
	60+	187	217	603	1.007
	Onbekend	86	130	455	671
Sociale huur	Jonger dan 60 jaar	1.436	466	2.065	3.967
	60+	3.025	265	1.918	5.208
	Onbekend	216	12	127	355
Hoeksche Waard		6.176	13.182	16.454	35.812

Figuur 2.1: geschiktheid woningvoorraad Hoeksche Waard

vanaf 70 jaar een rol te spelen. Op welke leeftijd en in welke mate verschilt uiteraard per persoon. Soms volstaat een wandbeugel of tweede trapleuning, in andere gevallen is een traplift nodig, moeten deurposten verbreed worden en keuken en badkamer aangepast. Uit landelijk onderzoek blijkt dat circa 23% van de 75-plussers te maken heeft met een ernstige mobiliteitsbeperking¹⁰. Dat wil zeggen dat zij niet (of alleen met hulp van anderen) kunnen traplopen, moeite hebben met opstaan en gaan zitten en met het betreden en verlaten van de woning. Als we dit kengetal toepassen op een aantal 75+ huishoudens van circa 10.000 in 2035, betekent dit een minimale behoefte aan 2.300 geschikte woningen waarvan een kwart in de sociale voorraad en de rest in de particuliere voorraad. Dit met de kanttekeningen dat dit alleen nog maar de 75+ huishoudens betreft, dat er dan geen mismatch moet zijn (dus geschikte woningen worden ook uitsluitend bewoond door mensen met een beperking) en dat dit echt alleen de bewoners met een ernstige mobiliteitsbeperking betreft. De werkelijke behoefte in de regio zal dus hoger zijn. Hoeveel hoger is lastig in te schatten, maar het is evident dat in de particuliere sector de komende 20 jaar investeringen in aanpassingen van potentieel geschikte woningen aangejaagd moet worden en dat er een verhuisbeweging op gang gebracht moet worden van niet-geschikte naar geschikte woningen voor die senioren die te maken krijgen met mobiliteitsbeperkingen en/of zorgvraag.

Naar meer geschikte woningen

De opgave om te kunnen voorzien in voldoende geschikte woningen wordt langs diverse sporen aangepakt.

Opplussen bestaande voorraad HW Wonen

Corporatie HW Wonen heeft de afgelopen jaren een opplusprogramma uitgevoerd gericht op haar seniorencomplexen. In totaal ging het om circa 600 woningen. Uitgangspunt van het opplusprogramma was om oudere seniorencomplexen complexgewijs rollator door- en toegankelijk maken.

Bevordering doorstroming naar geschikte woning

De verhuismobiliteit van senioren is laag; slechts 4 à 5% van de 65-plussers verhuist nog¹¹. Vaak wacht men tot het te laat is. Daar spelen veelal ook financiële overwegingen in mee. Veel senioren die sociaal huren, wonen al vele jaren in een eengezinswoning en zouden best willen doorverhuizen naar een kleinere gelijkvloerse huurwoning, maar worden dan in de praktijk geconfronteerd met een forse huursprong die hen ervan weerhoudt om te verhuizen. Om deze drempel weg te nemen, is in de prestatieafspraken met HW Wonen een verhuisregeling getroffen voor 70+-ers behorend tot de doelgroep; zij kunnen zonder huursprong doorverhuizen naar een geschikte woning indien zij beperkingen gaan ondervinden. Via de WMO is onder condities bovendien een tegemoetkoming in de verhuiskosten mogelijk.



Het bevorderen van doorstroming heeft alleen zin als er ook voldoende woningen zijn om naar door te stromen. Na een verdere inventarisatie van de voorraad van HW Wonen worden in de prestatieafspraken van 2018 nadere afspraken gemaakt over de transformatieopgave die nodig is om het aanbod van voldoende geschikte woningen binnen de kernvoorraad te kunnen blijven borgen.

Campagne opplussen bestaande woningvoorraad

De grootste uitdaging ligt bij de particuliere woningvoorraad. Om de investeringen in aanpassingen aan te jagen, lanceren de samenwerkende gemeenten in 2017 een campagne met als lange termijn doel dat meer 55+ inwoners van de Hoeksche Waard in een levensloopbestendige woning wonen en tijdig de maatregelen nemen die nodig zijn om langer zelfstandig te kunnen wonen. De campagne richt zich op bewustwording door het aanwakken van de informatiebehoefte, het geven van voorlichting en het aanbieden van gratis woonscans met een advies over mogelijke maatregelen. Om de campagne extra te ondersteunen, lanceren de gemeenten bovendien een zogenaamde Blijverslening voor woning-eigenaren waarmee eventuele drempels ten aanzien van de financiering van aanpassingen weggenomen kunnen worden.

Nieuwbouw? Geschikt of eenvoudig aanpasbaar!

In de Hoeksche Waard worden woningen gebouwd die geschikt- of eenvoudig geschikt te maken zijn.

Zoals uit figuur 2.1 blijkt, is de bestaande woningvoorraad nog verre van toegerust op de veranderende woonwensen van een bevolking die sterk vergrijst. Iedere toevoeging aan de woningvoorraad zou dus, in ieder geval in potentie, een bijdrage moeten leveren aan die uitdaging. Aanpasbaar bouwen wordt het credo. Maar wat betekent dat precies? Alle nieuwbouw moet per definitie voldoen aan het Bouwbesluit, maar daar is nog niet volledig mee geborgd dat de woning met kleine aanpassingen geschikt te maken is voor een bewoner met mobiliteitsbeperkingen. Daarom worden door veel gemeenten in Nederland allerlei standaarden gehanteerd om met projectontwikkelaars aanvullende afspraken te maken over de geschiktheid van de woning. Zowel bij veel marktpartijen als gemeenten ontbreekt het aan gedegen kennis over dit soort bouweisen en de veelheid aan standaarden maakt het een diffuus onderwerp dat nogal eens ondergesneeuwd raakt in de afspraken met de ontwikkelende partij.

Qua bouweisen gaat het grofweg om drie typen woningen: het woon-zorgcomplex, de seniorenwoning en de reguliere eengezinswoning. Voor woon-zorgcomplexen gelden zeer strikte eisen waarbij bijvoorbeeld de criteria van Woonkeur Pluspakket Zorg kunnen worden gehanteerd¹². Ook over de eisen aan een seniorenwoning wordt in de regel wel consensus bereikt in de afspraken met ontwikkelaars. Voor reguliere eengezinswoningen ligt de lat echter beduidend lager. Dat is niet meer van deze tijd en bovendien ongewenst in een vergrijzende regio. Mensen die een nieuwbouwwoning betrekken blijven daar vaak lang wonen en worden er vanzelf senior en krijgen op termijn andere behoeften. Het is dan zaak dat de woning levensloopbestendig is. Daarbij spelen drie aspecten een rol: gebruikswaarde, veiligheid en toekomstwaarde.

Gebruikswaarde

In een levensloopbestendige woning kan iemand langer blijven wonen dan in een gewone woning. Een dergelijke woning heeft voldoende ruimte voor dagelijks terugkerende activiteiten: verblijven, slapen, werken, koken, persoonlijke verzorging, opbergen etc. Ook gaat het over relaties tussen ruimten en over het bedieningsgemak van ramen en deuren, sanitair, de keuken en dergelijke. Een bewoner kan zich makkelijk in de woning verplaatsen. Het maakt daarbij geen verschil hoe oud iemand is, of hoe beperkt in zijn of haar mogelijkheden. De woning is zo voor iedereen geschikt, of kan makkelijk voor iedereen geschikt worden gemaakt.

Veiligheid

Een levensloopbestendige woning is een veilige woning. De woning wordt zo gebouwd dat bepaalde risico's zoals uitglijden, vallen, snijden en inbraak zoveel mogelijk beperkt worden. Het gaat hierbij om eisen die ook van toepassing zijn in het Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw 2015.

Toekomstwaarde

Snelle veranderingen in de tijd en een steeds grotere differentiatie in woonstijlen en woonwensen worden kenmerkend voor de voorkeuren van huishoudens. Een levensloopbestendige woning kan op verschillende manieren en door verschillende soorten huishoudens worden bewoond. Het gaat niet zozeer om bouwen voor een bepaalde doelgroep, maar om het bouwen van een woning die door verschillende doelgroepen kan worden bewoond en daarmee zijn toekomstwaarde behoudt. Zo'n woning is flexibel en kan eenvoudig en goedkoop worden aangepast.

De ambitie om ófwel geschikt ófwel aanpasbaar te bouwen, wordt verder uitgewerkt in het Kwaliteitshandboek Hoeksche Waard (zie H7) waaraan nieuwe plannen worden getoetst. Daarbij gaat het vooral om de maatvoering van diverse ruimten in de woning en de mogelijkheden om eenvoudig aanpassingen aan te brengen die bijdragen aan de veiligheid en het comfort van een bewoner met een fysieke en/of geestelijke beperking.

Scheiden wonen en zorg

Als gevolg van het loskoppelen van de financiering ten behoeve van zorg en huisvesting, zullen de komende jaren twee groepen in toenemende mate de woningmarkt betreden, namelijk mensen met een verstandelijke beperking en mensen met sociaalpsychiatrische problemen. Wat dit betekent voor de vraag naar woonruimte is vooralsnog lastig in te schatten.

Mensen met een verstandelijke beperking

Met de hervorming in de zorg zoals die de laatste jaren heeft plaats gevonden, is de intramurale zorg alleen nog beschikbaar voor mensen met een zware verstandelijke beperking. Degenen met een relatief lichtere zorgbehoefte kunnen niet meer terecht in een instelling. Voor zorg kunnen zij een beroep doen op de gemeente in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Deze ontwikkeling zal zich doorzetten. De beddenreductie zoals die in de ouderenzorg al heeft plaats gevonden, is weliswaar tot nu voorbij gegaan aan de sector gehandicaptenzorg maar dat de reductie vroeger of later niet alsnog wordt toegepast is niet uitgesloten.

Daarnaast is er al langere tijd sprake van dat de groep die voor zorg een beroep moet doen op de gemeente zal worden uitgebreid. De intramurale zorg blijft zo alleen beschikbaar voor de werkelijk zware zorgvragen. Jongeren binnen deze doelgroep zullen aanvankelijk langer thuis blijven wonen, maar vroeg of laat komt toch de vraag naar zelfstandig wonen. Verwacht mag worden dat deze doelgroep alleen in aanmerking kan komen voor goedkope woonruimte. Op zich kan de corporatie hier goed in voorzien, maar het lastige is dat deze vraag vooralsnog latent is. Het is dus belangrijk om de ontwikkelingen binnen dit deel van de woningmarkt samen met de relevante zorgaanbieders goed te blijven monitoren.

Mensen met sociaalpsychiatrische problemen

Met de recente hervormingen in de zorg zijn de gemeenten verantwoordelijk voor Beschermd Wonen. Deze taak voor beleidsvorming en inkoop van zorg op dit terrein is ondergebracht bij zogenaamde centrumgemeenten¹³. Er is een toenemende druk op de beschikbare capaciteit als gevolg van groeiende aanmelding van nieuwe cliënten vanuit de intramurale zorg. Het verblijf in een instelling dient zo kort mogelijk te zijn en wordt vaak ook maar voor korte tijd vergoed door de zorgverzekeraar. Terugkeer in de reguliere maatschappij met zelfstandig wonen is niet altijd mogelijk en zo ontstaat er behoefte aan beschermd wonen. Die voorzieningen kennen nu echter een beperkte doorstroom en er ontstaan wachtlijsten.

Zorgaanbieders zoeken daarom naar nieuwe varianten, deels om doorstroom uit beschermde woonvoorzieningen mogelijk te maken, deels om de uitstroom uit psychiatrische voorzieningen direct te kunnen opvangen. Dat kan gaan om woningen in de directe nabijheid van een beschermd wonen voorziening zodat zij makkelijk kunnen terugvallen op begeleiding wanneer dat nodig mocht zijn. Anderzijds kan dat ook in de vorm van geclusterd wonen. Het vormen van clusters met een gemengde doelgroep is daar zeker niet bij uitgesloten.

Anders dan bij de mensen met een verstandelijke beperking is deze groep niet op voorhand aangewezen op goedkope huisvesting. Mits er sprake is van stabiliteit kunnen mensen uit de sociale psychiatrie wel degelijk goed betaalde



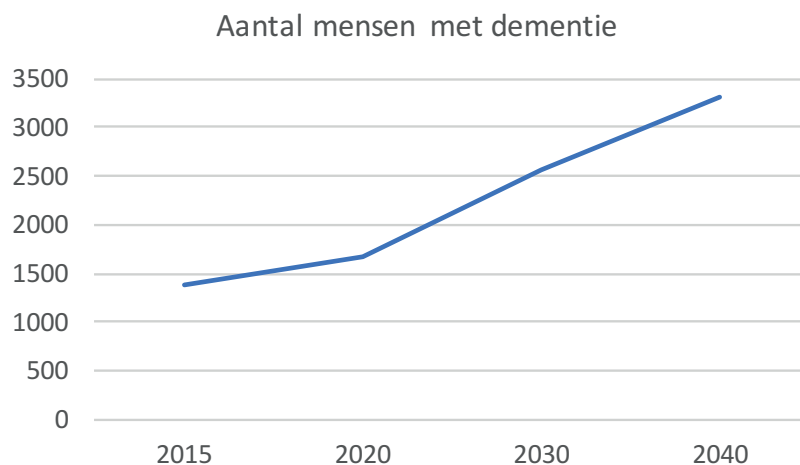
banen verwerven en ook een bijpassende huur betalen. Meer gedifferentieerd toewijzen behoort daarmee ook tot de mogelijkheden. Desondanks is het gemiddelde inkomen laag en zal er dus een groeiende vraag zijn naar goedkope huisvesting voor deze groep. Ook hier geldt dat de vraag vooralsnog latent is en dat de ontwikkelingen binnen dit deel van de woningmarkt samen met de relevante zorgaanbieders gemonitord moeten worden.

Andere woonvormen

Net als in de rest van Nederland zal ook in de Hoeksche Waard de behoefte aan zelfstandig wonen in een meer gezamenlijk verband toenemen. Een leven lang zelfstandig wonen is namelijk niet voor iedereen een optie en ook niet voor iedereen een wens. Het initiatief tot de ontwikkeling van andere woonvormen ligt in principe bij bewoners (of hun ouders/kinderen) en bijvoorbeeld zorgondernemers. Het is echter wel zaak dat er (letterlijk) ruimte wordt gemaakt om initiatieven tot ontwikkeling te kunnen laten komen, en er passende begeleiding wordt georganiseerd.

Er ontstaat een grotere vraag naar collectieve woonvormen die niet per definitie door de bestaande lokale zorgorganisaties wordt ingevuld. Het bejaardentehuis verdwijnt en maakt plaats voor andere woonvormen: zoals het hofje. Niet zozeer in letterlijke zin, maar wel als concept: een middenweg tussen zelfstandig en gezamenlijk wonen. Senioren vormen een collectief en een zorgcoöperatie waarin zelfstandigheid en voor elkaar zorgen hand in hand gaan. Ook vanuit bovengenoemde doelgroepen voor beschermd wonen en van mensen met een verstandelijke beperking ontstaan steeds meer collectieve initiatieven voor gezamenlijk wonen.

In sommige gevallen zijn het niet de bewoners maar kleine zelfstandige zorgondernemers die het initiatief willen nemen tot een collectieve woonvorm. Bijvoorbeeld waar het gaat om woonzorgconcepten voor dementiepatiënten. De vergrijzing in de Hoeksche Waard gaat de komende 25 jaar gepaard met een forse toename van het aantal dementiepatiënten van 1.500 tot zo'n 3.300 in 2040.



Figuur 2.2: Aantal mensen met dementie in HW. Bron Alzheimer Nederland

Bij lichte vormen van dementie kunnen kleine aanpassingen in de woning (bijvoorbeeld elektrisch koken, alarmering en monitoring op afstand) hulp bieden. Bij zwaardere vormen van dementie komt er een moment dat de patiënt niet meer zelfstandig kan blijven wonen. Zij zijn aangewezen op collectieve woonvormen met intensievere zorg. Naast de grotere zorgorganisaties spelen steeds vaker ook kleine zelfstandige zorgondernemers in op deze behoeften. Een goed voorbeeld is de Herbergier in Piershil waar in een voormalige boerderij 15 appartementen zijn gerealiseerd voor bewoners met dementie.

Het ontwikkelen van collectieve woonvormen voorziet niet alleen in de behoeften van de bewoners; ook gemeenten in de Hoeksche Waard zien dit soort initiatieven graag. Kritische succesfactoren zijn de beschikbaarheid van geschikte locaties en de kennis van projectontwikkeling. Qua locaties kunnen gemeenten afspraken maken over het opnemen van een aantal (grotere) vrije kavels binnen nieuwe plannen. Ook in de polder liggen in toenemende mate kansen. Door het ontbreken van opvolging worden sommige boerenbedrijven verkocht. De landerijen worden dan in exploitatie genomen door een andere boer maar het erf met opstallen blijft ongebruikt. Dit zijn perfecte locaties om landelijke, rustieke woonvormen te ontwikkelen. Deze prikkelarme omgeving



De Herbergier in Piershil

kan een goed woonklimaat zijn voor verschillende doelgroepen, zoals mensen met verstandelijke beperking of mensen die (tijdelijk) in de psychiatrie zijn beland. Het gebrek aan kennis van projectontwikkeling vormt daarbij nogal eens een struikelblok. Particuliere initiatiefnemers zijn conceptontwikkelaars en geen projectontwikkelaars. Zij hebben een duidelijk beeld van het woonconcept maar worstelen met wet- en regelgeving, die bij collectieve woonvormen bovendien een stuk complexer is dan bij ontwikkeling van een individuele woning. Gemeenten zijn vooral gewend om plannen te toetsen en niet om de ontwikkeling van plannen te begeleiden. In die kloof tussen idee en bouwplan blijven wenselijke initiatieven wellicht vaker steken dan we weten. De transitie van een toetsende naar een meedenkende gemeente vormt een wezenlijk onderdeel van het omgevingsvisie traject dat de regio momenteel doorloopt en zou kunnen bijdragen aan een toename van het aantal succesvolle initiatieven.

De markt speelt dus reeds in op kansen in de markt voor woonzorg oplossingen. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat het veelal gaat om initiatieven die niet voor iedere inwoner betaalbaar zijn. De kans op cherry-picking is reëel en het is essentieel dat gemeenten, zorgorganisaties en corporatie goed monitoren in welke mate er gaten vallen in het aanbod vanwege de financiële positie van de bewoner.

Mantelzorg

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen (of andersom) en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Op basis van ervaringsgegevens van Mezzo wordt ingeschat dat er op dit moment behoefte is aan zo'n 250 oplossingen voor mantelzorg gevallen op ruim 35.000 woningen¹⁴. Aangezien in de komende 18 jaar het aandeel 75+-ers verdubbelt, zal er een grotere zorgvraag ontstaan en zal de behoefte aan mantelzorgwoningen groeien. De regels voor de bouw van een mantelzorgwoning zijn eenvoudiger geworden. Wanneer een mantelzorgwoning past binnen de regelgeving ten aanzien van het vergunning vrij bouwen is er geen omgevingsvergunning nodig. Gemeenten werken graag mee, maar de verantwoordelijkheid ligt bij de initiatiefnemers.

Meer dan woningen alleen

Een aantrekkelijk woonmilieu gaat over meer dan stenen alleen. Het gaat ook over de kwaliteit van de omgeving, bereikbaarheid, veiligheid, sociale cohesie en de bereikbaarheid van voorzieningen. Goed voorsorteren op de veranderende woonwensen van senioren gaat dan ook verder dan het opnemen van wat seniorenwoningen of het opschroeven van nieuwbouweisen in nieuwe plannen.

Ruimtelijke samenhang

Nieuwbouw specifiek gericht op woonzorg en senioren zou bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen gerealiseerd moeten worden. Dat is niet altijd mogelijk. Daar waar het lastig is om voorzieningen in stand te houden of waar woningbouw alleen nog mogelijk is op meer afstand van het centrum van een kern, kan met enige creativiteit vaak veel bereikt worden en moeten we met elkaar borgen dat de noodzakelijke voorzieningen bereikbaar zijn met OV of vrijwilligersvervoer.

Geschiktheid gaat daarnaast ook over de toegankelijkheid van de openbare ruimte. In een regio die sterk vergrijst verdient dit meer aandacht de komende jaren; zowel bij nieuwbouw als bij groot onderhoud van de openbare ruimte.

Pact van mijn hart

Vanwege de toenemende vergrijzing raken de thema's wonen, welzijn en zorg zowel strategisch als operationeel steeds meer vervlochten met elkaar. Met het 'Pact van mijn Hart' werd daar in 2010 al voortvarend op voorgesorteerd. Vanuit de ambitie dat niemand 'tussen wal en schip mag vallen' hebben partijen verenigd in de regionale Kerngroep WonenWelzijnZorg (WWZ) in 2017 een update van het pact ondertekend met als doel de komende jaren de samenwerking verder te formaliseren en vanuit een kerngerichte benadering in te spelen op de toenemende vraag naar zorg- en welzijnsdiensten.

De kwaliteit en kwantiteit van de geleverde zorg- en welzijnsdiensten zijn geen volkshuisvestelijke vraagstukken en maken daarom ook geen onderdeel uit van deze woonvisie. Wat wèl relevant is, is de beschikbaarheid en bereikbaarheid van deze voorzieningen in de kernen. Je kunt investeren in de geschiktheid van de woning ten behoeve van senioren, of nieuwe woningen voor senioren ontwikkelen, maar als die woning midden in de polder staat en benodigde zorg- en welzijnsdiensten onvoldoende bereikbaar zijn, is deze woning alsnog minder aantrekkelijk voor oudere senioren.

Bovengenoemde aanpak gericht op de geschiktheid van woningen kan niet los gezien worden van een aanpak waarmee de bereikbaarheid van diensten geborgd wordt. Met het Pact van mijn Hart 2017 spannen de zorg- en welzijnsorganisaties in de Hoeksche Waard zich maximaal in om te borgen dat diensten op het gebied van zorg en welzijn voor iedere inwoner van de Hoeksche Waard die daar behoefte aan heeft en recht op heeft, beschikbaar, bereikbaar en toegankelijk zijn en committeren partijen zich aan het zoveel mogelijk gezamenlijk invullen van mogelijke lacunes in de dienstverlening.

Bereikbaar wil niet zeggen dat iedere organisatie en/of ieder type dienstverlening fysiek aanwezig is in iedere kern, maar wel dat deze minimaal bereikbaar zijn door middel van openbaar- of door betrokken partijen georganiseerde haal- of brengdiensten.

Zorg- en welzijnsorganisaties kunnen dit niet alleen. Hoewel er in de Hoeksche Waard van oudsher al een sterke bereidheid is om elkaar te helpen, zal de participatiesamenleving verder tot ontwikkeling gebracht moeten worden. Naast hetgeen professionals moeten doen, is het ontwikkelen van een netwerk van burgers en het initiëren van burgerinitiatieven van groot belang. De laatste jaren vindt deze ontwikkeling plaats via het kerngerichte werken. Op lokaal niveau worden 'grass root' initiatieven verbonden en versneld waarbij burgers de initiatieven nemen en professionals dit vooral faciliteren maar niet uitvoeren. Deze manier van kerngericht werken wordt de komende jaren verder uitgerold in de regio.

Woonzorgwijzer

Om nog effectiever in te spelen op veranderende behoeften in het domein van wonen, welzijn en zorg, ontwikkelen partijen samen met de Provincie Zuid-Holland de Woonzorgwijzer. De Woonzorgwijzer is een instrument dat geografisch in beeld brengt welke zorggroepen in een gebied wonen en welke beperkingen en behoeften zij hebben. Door zowel beperkingen als behoeften van een populatie op een kaartbeeld te verzamelen, hebben partijen een cijfermatige onderlegger voor een kerngerichte aanpak binnen het Pact van mijn Hart. Het kaartmateriaal maakt zichtbaar wie in een gebied woont, welke beperkingen deze populatie naar schatting heeft en welke randvoorwaarden deze populatie stelt aan de woning, de woonomgeving en de benodigde nabije ondersteuning.



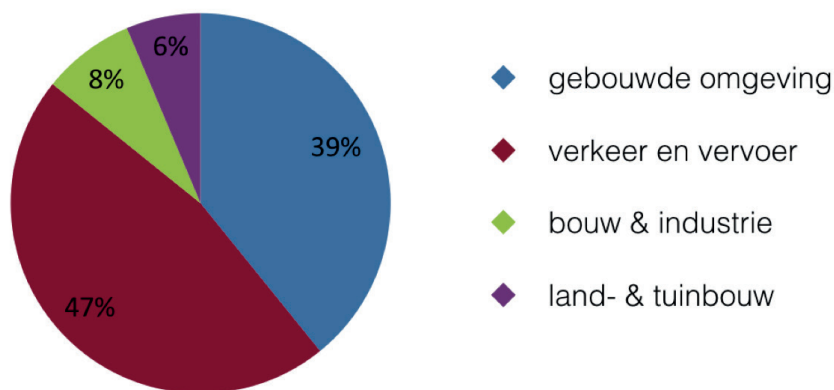
3.

Samen duurzaam



Energie neutraal!

Conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord is het realiseren van een energiezuinige woningvoorraad als één van de Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting benoemd. De Hoeksche Waard heeft in 2016 een regionale Energievisie opgesteld met als ambitie om in 2040 een energieneutrale regio te zijn. Dat wil zeggen dat in 2040 de energie die in de Hoeksche Waard wordt verbruikt ook lokaal duurzaam wordt opgewekt. Het uitvoeringsprogramma richt zich onder andere op energiebesparing in de bebouwde omgeving, het opwekken van duurzame energie, en op duurzame mobiliteit.



Figuur 3.1: energieverbruik naar sector

In de gebouwde omgeving is nog veel winst te behalen. Zowel bewoners, bedrijven, gemeenten als maatschappelijke organisaties zijn nodig om deze ambitie te halen en de kansen te verzilveren. De Hoeksche Waard kan niet energie-neutraal worden door de polder volledig vol te bouwen met zonneweides en windmolens. Het is niet voldoende en het doet ook afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de regio. Eigenaren van bestaande en toekomstige woningen zullen mee moeten investeren. Met eigenaren van woningen bedoelen we nadrukkelijk niet alleen particulieren maar ook woningcorporaties, beleggers en particuliere verhuurders.



Aanpak bestaande woningvoorraad

De aanpak voor de bestaande voorraad richt zich primair op het aanjagen van particuliere investeringen door bewustwording en vraagbundeling. Vanuit een regionale aanpak worden inwoners geïnformeerd over de mogelijkheden van verduurzaming. Eigenaren zijn vaak nog onvoldoende op de hoogte van de mogelijkheden om te investeren in de energieprestatie van hun woning en realiseren zich vaak niet dat het in de meeste gevallen een rendabele investering betreft. Ook is nog niet altijd bekend op welke manier eigenaren kunnen besparen op hun energierekening. Wanneer investeren voor de een niet haalbaar is, betekent dit niet dat dit voor de ander ook niet haalbaar is. Om deze reden is er voor de Hoeksche Waard het Regionaal Energieloket voor particuliere woningeigenaren opgezet waarop zij objectieve informatie kunnen vinden over het verduurzamen van hun woning. Daarnaast is een campagne gestart die woningeigenaren informeert en ondersteunt bij mogelijke investeringen in de woning, zoals bijvoorbeeld een actie Groepsaankoop isolatie en zonnepanelen. Hiertoe zijn en worden diverse bewonersavonden georganiseerd in de Hoeksche Waard.

Het Nationaal Energiebespaarfonds biedt particuliere woningeigenaren bovendien de mogelijkheid om energiebesparende investeringen in- of aan de eigen woning te kunnen financieren door middel van de Energiebespaarlening. Tevens zijn er via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) diverse landelijke subsidieregelingen voor het verduurzamen van woningen.

Met ingang van 2017 wordt de vraag naar energieopwekking gebundeld door middel van diverse postcoderoosprojecten, waarmee lokale bewoners de mogelijkheid krijgen om gezamenlijk in een coöperatie van eigenaren te investeren in duurzame energie. Hierbij worden maatschappelijke gebouwen belegd met zonnepanelen.

Corporatiebezit

De energieprestatie van het corporatiebezit vormt ook een belangrijk thema binnen de prestatieafspraken met HW Wonen. Zoals aangegeven in hoofdstuk 4, ligt de opgave in de sociale sector niet zozeer in de beschikbare hoeveelheid sociale huurwoningen als wel in de geschiktheid (voor senioren) en de energieprestatie van de woningen. Op dit moment heeft de bestaande woningvoorraad van HW Wonen een gemiddeld energielabel C. De corporatie streeft naar een gemiddeld energielabel B voor haar woningbezit in 2024. Tot en met 2028 worden circa 6.000 woningen aangepakt in deze energietransitie. Wanneer een corporatie een aanpassing in de vorm van een verduurzaming wil doorvoeren is daar de bereidheid van 70% van de desbetreffende bewoners voor nodig. Het plaatsen van zonnepanelen verloopt tot op heden relatief moeizaam; het blijkt lastig om voldoende huurders over de streep te trekken om mee te doen aan het project.

De businesscase voor nul-op-de-meter (NOM) bij renovatie van bestaande woningen is nog niet altijd haalbaar. In 2017 werken regio, HW Wonen samen met Stroomversnelling aan een pilot om inzicht te verkrijgen in geschikte woningen voor een NOM-renovatie. De ambitie is om aan de hand van de pilot tot een nieuwe standaard te komen.

Nieuwbouw

Duurzaam wonen past bij het groene karakter van de Hoeksche Waard. De ambitie om in 2040 een energieneutrale regio te zijn sluit daar goed bij aan. Het is echter wel een forse ambitie, zeker gezien het feit dat in 2015 nog maar 4% van de in de Hoeksche Waard verbruikte energie duurzaam werd opgewekt. Het kan dus eigenlijk niet zo zijn dat er nog nieuwbouwprojecten worden opgeleverd die niet energieneutraal zijn. Indien vastgehouden wordt aan het Bouwbesluit (dat de komende jaren nog niet uit van energieneutraliteit uitgaat) laat de regio kansen liggen.

Als de regio haar ambities op het gebied wil verwezenlijken, zullen de afspraken bij nieuwbouw verder moeten gaan dan het Bouwbesluit dicteert. Dat kan door in goed overleg afspraken te maken met ontwikkelende partijen. Ieder project dat de komende jaren niet energieneutraal wordt opgeleverd, leidt op de korte termijn tot een additionele investeringsopgave. Het achteraf verbeteren van de energieprestatie bij renovatie vereist bovendien een grotere investering dan bij nieuwbouw.

De praktijk van NOM bij nieuwbouw ontwikkelt zich snel en het vergt inmiddels nog maar een geringe meerprijs die de consument steeds meer bereid is te betalen¹⁵. Business cases zijn voorhanden en er zijn vaak meerdere oplossingsrichtingen mogelijk zodat maatwerk geleverd kan worden. Energiebesparende maatregelen geven extra



financieringsruimte in de hypotheek en het is bovendien een investering die het wooncomfort verhoogt en die rendeert; direct op korte termijn via de energierekening en op langere termijn vanwege de waardevastheid van de woning. Met name jongere huishoudens zijn graag bereid wat extra te betalen voor een NOM-woning. Steeds meer ontwikkelaars sorteren voor op deze nabije toekomst en bouwen uitsluitend nog energieneutraal.

Dat impliceert niet automatisch dat iedere woning die in de Hoeksche Waard gebouwd wordt een NOM-woning zou moeten zijn. Het gaat erom dat een project als geheel energieneutraal wordt opgeleverd. Dat zou dus ook kunnen gaan om een project met gasloze A+++-woningen die hun energie betrekken vanaf een ter plekke gerealiseerde energiebron bijvoorbeeld via een postcoderoos project.

Met ingang van deze Regionale Woonvisie worden nieuwe woningbouwplannen uitsluitend nog uitgewerkt tot gasloze, energieneutrale projecten (zie ook H7).



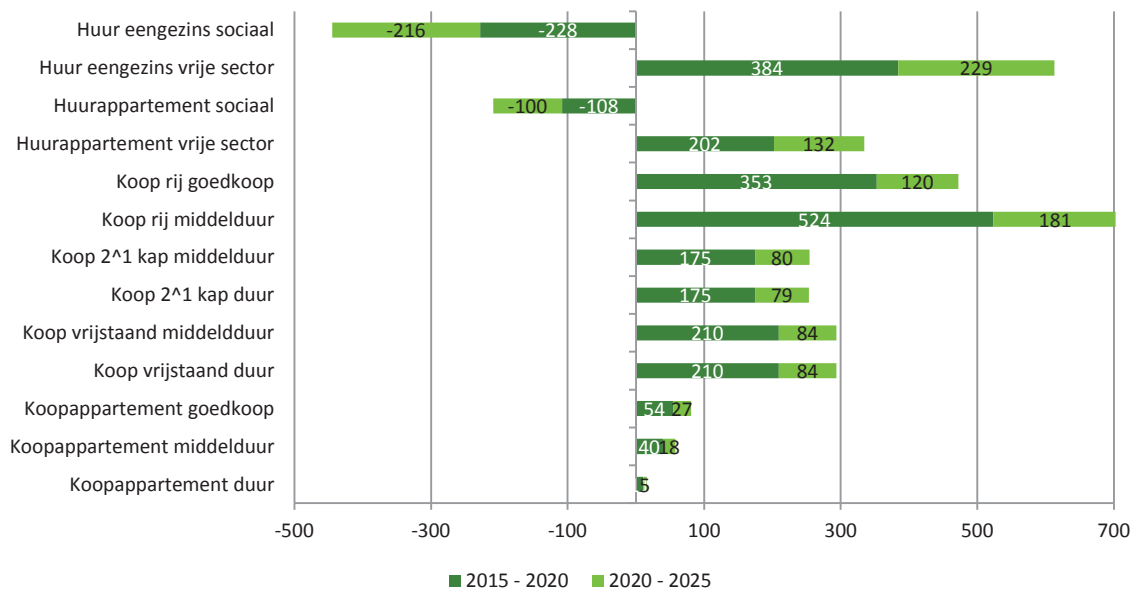
4. Betaalbaar wonen



De sociale woningvoorraad

Op dit moment staan er in de regio Hoeksche Waard ongeveer 35.800 woningen. Daarvan is 64% een koopwoning, 26% een sociale huurwoning en 10% een particuliere huurwoning. Op een zeer beperkt aantal woningen na bezit woningcorporatie HW Wonen alle corporatiewoningen in de regio. Sinds 2016 maken de vijf gemeenten, HW Wonen en het Platform Huurdersverenigingen Hoeksche Waard gezamenlijk prestatieafspraken met betrekking tot de volkshuisvesting in de regio¹⁶.

Als onderlegger voor het proces van deze prestatieafspraken hebben de gemeenten en HW Wonen in 2016 de regionale woningmarkt laten analyseren¹⁷. Uitgaande van een scenario met gematigde economische groei (+1,2%) en een gelijkblijvend migratiepatroon van en naar de regio, is de extra behoefte aan sociale huurwoningen voor de eigen inwoners zeer beperkt. In principe zijn er met de huidige woningvoorraad ruim voldoende woningen om de vraag te dekken en kan er de komende jaren zelfs een overschot ontstaan.



Figuur 4.1: Ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte HW

De huidige voorraad corporatiewoningen in de Hoeksche Waard bedraagt 9.545. Van deze woningen worden er zo'n 7.245 bewoond door huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. De overige woningen worden bewoond door huishoudens met een midden- of een hoger inkomen. De goedkope scheefheid bedraagt in de regio dus gemiddeld 24%. In de afgelopen vijf jaar is de goedkope scheefheid al met 25% gedaald als gevolg van het beperken van de toegang tot de sociale huursector voor huishoudens met hogere inkomens en door doorstroming vanwege (onder meer) de inkomensafhankelijke huurverhoging en de aantrekkelijkheid van het kopen van een woning in verband met de lage hypotheekrente. Bij een gematigd positieve ontwikkeling van de inkomens van huishoudens en een verdere daling van de scheefheid tot 18%, ligt de benodigde omvang van de kernvoorraad in de regio afhankelijk van het economische scenario tussen de 8.049 en 9.014 woningen¹⁸.

Op het schaalniveau van de regio zijn er dus voldoende sociale huurwoningen. Of deze ook goed verdeeld zijn over de verschillende dorpen, is een vraag die beantwoord wordt met de nieuwe wensportefeuille die HW Wonen in 2017 opstelt. Hierin zullen ook verschuivingen optreden met betrekking tot het benodigde aantal woningen in de diverse huurprijsklassen. Door gerichte toewijzing zal het aandeel huishoudens dat behoort tot de aandachtsgroep voor de huurtoeslag binnen de corporatiesector de komende jaren eerder toe- dan afnemen. Dit betekent dat je binnen de geprognostiseerde kernvoorraad naar verhouding meer woningen nodig hebt met een huur tot de

aftoppingsgrenzen, met een zwaarder accent op de onderste aftoppingsgrens (omdat de huishoudens kleiner worden). Daarnaast wordt ook de gewenste verdeling van de sociale voorraad naar woontypen eengezinswoning en appartement geëvalueerd en doorvertaald in de nieuwe wensportefeuille.

Er ligt op middellange termijn dus niet direct een opgave in de sociale huursector in termen van kwantiteit. Wel is er sprake van een kwalitatieve opgave ten aanzien van de sociale huurvoorraad. Daarbij gaat het enerzijds om verversing in algemene zin, dus verouderde panden slopen en vervangen door courantere nieuwbouw, en anderzijds om het verbeteren van de energieprestatie van het bezit en het transformeren van woningen die niet geschikt zijn voor senioren met een mobiliteitsbeperking.

Vrije sector huur en goedkope koop

De woningmarktanalyse rapporteert wel een behoefte aan huurwoningen in de vrije huursector. Het gaat dan vaak om middeldure huurwoningen in het segment boven de liberalisatiegrens (€710 - €900). Deze vraag is afkomstig van huishoudens die zich richten op een betaalbare huurwoning en op grond van hun inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (ook senioren). Dit is mede een gevolg van het striktere Rijksbeleid met betrekking tot het toewijzen van woningen door corporaties. Daarnaast is er in de Hoeksche Waard een duidelijke vraag naar goedkope koopwoningen. De corporatie kan mogelijk voorzien in deze segmenten maar niet vanuit haar kerntaak. Duurdere huur kan eventueel door HW Wonen via het niet-DAEB bezit gerealiseerd worden door liberalisatie van boventallig DAEB-bezit of door nieuwbouw wanneer blijkt dat de markt dit niet oppakt. Om dit laatste te verifiëren consulteren de gemeenten in 2017 de markt. HW Wonen voorziet reeds in een deel van de behoefte aan goedkope koopwoningen door woningen te verkopen. De behoefte aan goedkope rijwoningen wordt tevens expliciet ingebracht in gesprekken met projectontwikkelaars inzake de ontwikkeling van nieuwe plannen.

Geschiktheid

Vanwege de strengere toewijzingsregels voor sociale huurwoningen bestaat het huurdersbestand van de corporatiesector in toenemende mate uit kleine huishoudens en alleenstaanden, gepensioneerden met een klein pensioen en huishoudens zonder inkomen uit werk. Dit betekent dat de gemiddelde leeftijd binnen de groep sociale huurders hoger ligt dan de gemiddelde leeftijd van het totaal aantal inwoners in de regio. De corporatiedoelgroep vergrijst meer dan gemiddeld. Geschiktheid en aanpasbaarheid van woningen ten behoeve van senioren is voor corporaties dus een meer dan gemiddelde uitdaging. Gelukkig is een groot deel van de voorraad van HW Wonen al geschikt of eenvoudig geschikt te maken. Desondanks woont nog 37% van de huurders van 60 en ouder in een woning die niet geschikt te maken is.

Een deel van die groep krijgt vroeg of laat behoefte aan meer comfort, veiligheid en aanpassingen in verband met afnemende mobiliteit. Met HW Wonen zijn daarom afspraken gemaakt over het verder opplussen van het huidige bezit, er worden hogere eisen gesteld ten aanzien van geschiktheid bij nieuwbouw van reguliere eengezinswoningen en er is een regeling getroffen die de doorstroming van senioren naar geschikte woningen moet stimuleren¹⁹.

Betaalbaarheid

Woningbouwcorporaties zijn eind 19e eeuw ontstaan vanuit de behoefte om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben zodat iedere burger, ongeacht de hoogte van zijn inkomen, kan beschikken over een woning die schoon, heel en veilig is. Daarmee vormt betaalbaarheid de kern van de volkshuisvestelijke opgave en in zekere zin het bestaansrecht van de corporatiesector in Nederland. Alle bij de prestatieafspraken betrokken partijen hechten groot belang aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Het begrip betaalbaarheid werd dan ook expliciet benoemd als doelstelling in de vorige Regionale Woonvisie HW en ook het ministerie BZK eist met haar Rijksprioriteiten dat partijen met elkaar afspraken maken over dit thema. Het lastige is echter dat het begrip betaalbaarheid niet objectief gedefinieerd is. In het proces van de prestatieafspraken 2017 is dit thema daarom nader uitgewerkt. Op de hoogte van de woonlasten wordt in Nederland langs drie sporen gestuurd:



1. Door middel van de wensportefeuille van de corporatie waarin het woningbezit wordt verdeeld over de verschillende huurprijsklassen.
2. Met de invoering van het passend toewijzen per 1 januari 2016 krijgen huurders een woning toegewezen met een huur die aansluit bij hun inkomen.
3. Daarnaast regelt het systeem van de huurtoeslag in veel gevallen de betaalbaarheid.

Grosso modo is de betaalbaarheid van de sociale huursector door deze regelingen geborgd. Toch is het systeem niet voor iedereen altijd dekkend. Een goede wensportefeuille gaat over het complete bezit van een corporatie; het zegt nog niets over de huur die een individuele huurder betaalt en hoe deze zich verhoudt tot zijn inkomen. Het passend toewijzen borgt op hoofdlijnen de betaalbaarheid maar aangezien er binnen deze methodiek verder geen differentiatie in de huur binnen die inkomensgroep is, wil dat niet altijd zeggen dat daarmee de betaalbaarheid voor iedere huurder geborgd is. De systematiek van passend toewijzen zegt bovendien niets over de huur van huurders die vóór invoering van het passend toewijzen hun woning betrokken hebben²⁰. Huurtoeslag maakt voor de meeste huurders de woonlasten betaalbaar maar het compenseert nooit 100% van de huur. Incidentele huurverhogingen of verhogingen met meer dan de inflatie kunnen de betaalbaarheid voor een huurder onder druk zetten.

Gemeenten, huurdersplatform en HW Wonen zijn van mening dat een huurder niet in de knel zou mogen komen puur en alleen omdat de woonlasten met zijn inkomen eigenlijk niet op te brengen zijn zonder op andere noodzakelijke uitgaven aan eerste levensbehoeften te moeten bezuinigen. Daarbij wordt dan wel verondersteld dat de huurder in een passende woning woont (dus niet 'boven zijn stand'), er alles aan gedaan heeft om zijn inkomen op peil te brengen (o.a. door het aanvragen van alle mogelijke toeslagen) en dat er een maximaal beroep op de zelfredzaamheid en de verantwoordelijkheid van de huurder is gedaan.

Huurders die al een huurachterstand hebben zijn al in beeld bij HW Wonen en worden in een vroeg stadium begeleid in het kader van het convenant preventie huisuitzettingen Hoeksche Waard. Om in een eerder stadium actie te ondernemen is in 2017 is het Convenant Preventieve Schulddienstverlening gesloten waarin het WIHW, Welzijn HW, Humanitas, HW Wonen en de Dienst Gezondheid & Jeugd samenwerken. Indien één van de partners signalen oppikt van mogelijke schuldproblematiek, wordt er in een zo vroeg mogelijk stadium actie ondernomen. Vervolgactie is altijd een kwestie van gezamenlijk maatwerk waarin ook nadrukkelijk wordt uitgegaan van de zelfredzaamheid van de huurder. Vanuit de corporatie kunnen maatregelen bestaan uit het aanbieden van een andere woning of het verlagen van de huur. Dit regionale maatwerk moet in combinatie met landelijke regelgeving borgen dat het wonen in de Hoeksche Waard ook voor kwetsbare groepen betaalbaar blijft.

Jongeren

Jongeren dragen bij aan de vitaliteit van de regio. In landelijke regio's zoals de Hoeksche Waard is het gebruikelijk dat er sprake is van een vertrekoverschot van jongeren die in de stad gaan studeren. Een deel van de 18- tot 23-jarigen blijft en wil op zichzelf gaan wonen in de regio. Voor de groep huishoudens tot 23 jaar geldt dat zij over de huur die zij betalen boven de kwaliteitskortingsgrens van €409,92, geen huurtoeslag ontvangen. Dit betekent dat zij een huurwoning met een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens eigenlijk niet goed kunnen betalen tenzij ze een hoger inkomen hebben. In de woningmarktanalyse komt naar voren dat er de komende jaren een behoefte is aan extra woningen in dit segment. De beschikbaarheid voor deze groep huurders dient dus goed geborgd te worden in de nieuwe wensportefeuille van HW Wonen door voldoende woningen onder de kwaliteitskortingsgrens beschikbaar te hebben. Daarbij is het van belang dat deze goedkope woningen ook daadwerkelijk bewoond worden door de doelgroep en niet door huurders die inmiddels de leeftijd van 23 jaar (ver) gepasseerd zijn. De voor jongeren beschikbare woningvoorraad vormt een belangrijk onderwerp bij de prestatieafspraken.

Statushouders

Het huisvesten van statushouders is een van de Rijksprioriteiten die werd opgenomen in de prestatieafspraken van 2017. Omdat de taakstelling lastig te voorspellen valt, is er met HW Wonen een aanname gedaan over de

ontwikkeling van de woningbehoefte van deze doelgroep de komende jaren. De taakstelling voor de regio lag in 2016 op 219 mensen. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2 betekent dit een extra behoefte van 111 woningen in 2016. Aangenomen is dat dit aantal in 2017 op hetzelfde niveau ligt. Voor de verdere toekomst gaan we uit van een verdere afname en dan een stabilisering. Inmiddels blijkt de taakstelling voor 2017 ongeveer de helft lager uit te vallen en naar verwachting zal ook de komende jaren sprake zijn van een lagere taakstelling dan aanvankelijk verwacht.

	Taakstelling	Woningbehoefte						
	2016	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal 2016-2020	Minus 15% doorverhuizers
Binnenmaas	73	37	37	18	12	12	116	99
Korendijk	28	14	14	7	5	5	45	38
Oud-Beijerland	61	31	31	15	10	10	97	82
Cromstrijen	34	17	17	9	6	6	55	47
Strijen	23	12	12	6	4	4	38	32
Regio	219	111	111	55	37	37	351	298

Figuur 4.2: Verwachte woningbehoefte statushouders. Bron: Woningmarktanalyse HW 2016, Companen.

De taakstelling op dit gebied is tot dusver voortvarend opgepakt door HW Wonen door het verminderen van haar verkopen, zodat op korte termijn de wachttijd voor een huurwoning voor de regulier woningzoekende niet hoeft toe te nemen. De woningen uit de verkoopvijver voorzien echter ook in de behoeften van koopstarters die evengoed als statushouders een belangrijke doelgroep vormen. Met de huidige aanpak wordt dus verdringing in het segment sociale huur voorkomen maar dit zorgt mogelijk wel voor verdringing in het segment goedkope koop waaraan de komende jaren veel behoefte is. Tot dusver vormt de beschikbaarheid van woningen in ieder geval geen knelpunt voor de huisvesting van statushouders. Zodra er veel statushouders gekoppeld worden aan de Hoeksche Waard zonder partner of kinderen (éénpersoonshuishouders), dienen aanvullend op de bestaande woningvoorraad maatregelen te worden genomen. Gedacht kan worden aan de realisatie van één of meerdere doorstroomwoningen of een welkomsthuis. Statushouders kunnen hier, al of niet gezamenlijk met andere (urgent) woningzoekenden, tijdelijk worden gehuisvest.

Hoe de taakstelling zich de komende jaren ontwikkelt is lastig te voorspellen. Vooralsnog wordt uitgegaan van een verdere afname daarvan. De ontwikkeling van de taakstelling en de gevolgen voor de woningmarkt zullen de komende jaren op de voet worden gevolgd en indien nodig worden de afspraken met HW Wonen bijgesteld.

Tijdelijke huisvesting

Afspraken over het huisvesten van urgenten zijn vastgelegd in het regionale Urgentiedraaiboek. Desondanks is er in de Hoeksche Waard behoefte aan direct beschikbare tijdelijke woonruimte. Dit blijkt onder andere uit het intensief gebruik van campings zoals in Oud-Beijerland of Strijen, waar diverse mensen tijdelijk verblijven na een echtscheiding of andere omstandigheden waardoor ze acuut woonruimte nodig hebben. Ook vanuit zorg- en welzijnsorganisaties komen signalen dat er behoefte is aan dit soort voorzieningen voor mensen die ontslagen worden na opname in een instelling maar waar nog niet direct een passende woning beschikbaar is. Deze signalen staan overigens haaks op het feit dat HW Wonen met regelmaat woningen in directe huur aanbiedt omdat er weinig animo voor is.

In welke mate er daadwerkelijk markt voor tijdelijke woonruimte is wordt daarom in 2017 onderzocht. Daarbij wordt gekeken naar concepten voor tijdelijke huisvesting waar een mix van bewoners, van gescheiden mannen en vrouwen



tot dakloze jongeren, van ongehuwde tienermoeders tot statushouders die op gezinshereniging wachten, tijdelijk onderdak vinden.

Een deel van de behoefte aan tijdelijke huisvesting vloeit voort uit de aanwezigheid van arbeidsmigranten. De woningbehoefte van arbeidsmigranten die langere tijd in Nederland verblijven is in de provinciale prognoses (WBR en BP) meegerekend. Met hun woonbehoefte wordt dus al rekening gehouden in het regionale woningbouwprogramma. Arbeidsmigranten die niet in de Basisregistratie Personen (BRP) zijn ingeschreven, worden niet in de woningbehoefteraming meegenomen. Toch zullen zij ergens moeten wonen. Om een indicatie te hebben van de woningbehoefte van deze groep is door de provincie een schatting gemaakt van de omvang van deze groep met cijfers uit het werknemersbestand (WNB) aangevuld met een schatting van het aantal niet geregistreerde arbeidsmigranten op basis van het herkenningssysteem van de politie. In de Hoeksche Waard gaat het om een klein (geschat) aantal van 250-300 arbeidsmigranten. Naar verwachting gaat het vooral om seizoensarbeid in de agrarische sector en wordt de huisvesting tijdelijk opgelost bij agrarische bedrijven, via logies en campingaccommodatie. In de verordening Ruimte is geregeld dat het tijdelijk gebruik van bestaande bebouwing en het oprichten van nieuwe tijdelijke woonvormen bij een agrarisch bedrijf ten behoeve van tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten gedurende de seizoenspiekperiode buiten het toepassingsbereik van de verordening blijft. Het huisvestingsvraagstuk voor tijdelijke arbeidsmigranten lijkt zichzelf in de Hoeksche Waard dus goed op te lossen. Er kan sprake zijn van een latente vraag maar deze is niet in te schatten omdat een deel van de arbeidsmigranten zich buiten het gezichtsveld van de overheid bevindt. De ontwikkeling van een short stay facility kan mogelijk latente vraag wellicht meer zichtbaar maken. Het kan ook het rendement van een dergelijke voorziening opvijzelen.



5. Kwalitatief wonen in de Hoeksche Waard



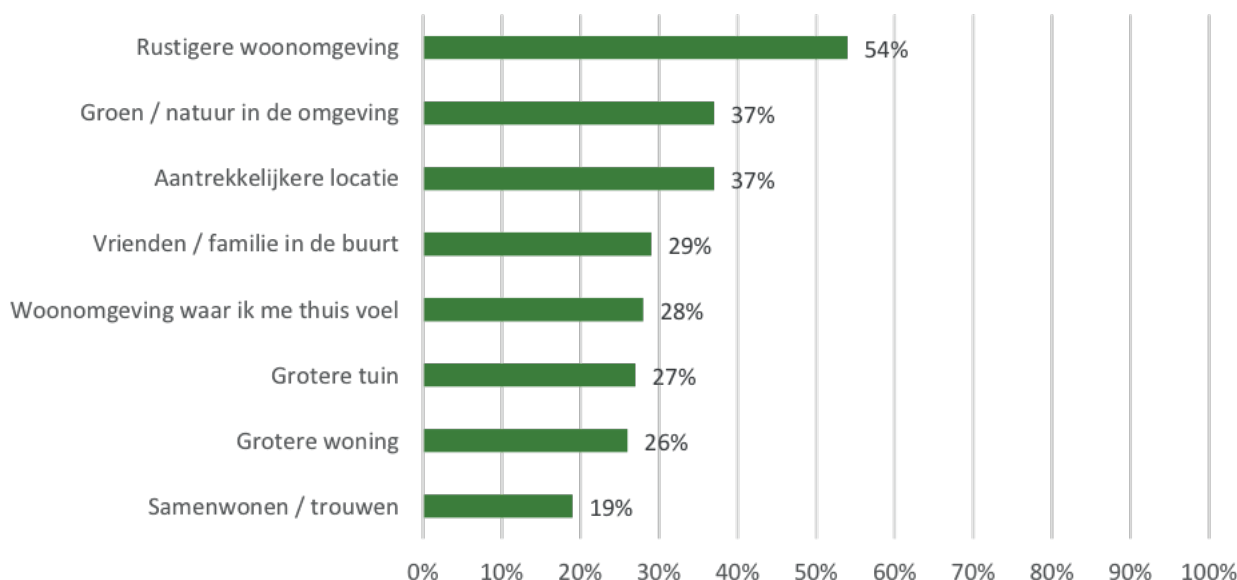
Haastige speed?

Zoals beschreven in hoofdstuk 1, ligt er tot 2030 een bouwopgave vanwege de gezinsverdunding van ruim 3.100 woningen. De piek van die behoefte ligt in de komende vijf tot tien jaar. Het tempo van realisatie is dus van groot belang. Daarnaast wil de regio extra woningbouw realiseren om daarmee jonge gezinnen van buiten te kunnen huisvesten. Aangezien de markt aantrekt, en in Rotterdam zelfs overspannen raakt, is er in ieder geval de komende jaren sprake van een positief migratiesaldo, en dus van een extra woningbehoefte. Om optimaal te profiteren van deze ontwikkelingen, zal ook met deze opgave tempo gemaakt moeten worden.

Gelukkig staan ook marktpartijen na een langdurende dip in de woningmarkt weer in de startblokken om woningen te realiseren. Valkuil bij al dat optimisme en die behoefte aan tempo, is het bewaken van de kwaliteit. De vraag voor de komende jaren is niet of er voldoende behoefte is aan extra woningen, maar veel meer of we die woningen ook kunnen realiseren met voldoende kwaliteit. Het succes van een plusprogramma waarmee extra woningen voor gezinnen worden gerealiseerd, mag niet volledig drijven op een (al dan niet tijdelijk) prijsverschil met een vergelijkbare woning in de Rotterdamse regio. Om te borgen dat de toegevoegde woningen ook op langere termijn aantrekkelijk blijven, zullen we moeten bouwen zonder concessies te doen aan de kwaliteit.

Hoeksche Waarden

Dat roept uiteraard allerlei vervolgvragen op. Wat is eigenlijk de woonkwaliteit van de HW? Wat zijn de Hoeksche Waarden? Met welke kwaliteiten kan de Hoeksche Waard zich onderscheiden van andere woningmarkten? En hoe verzilveren we die kansen? Deze vragen stonden centraal tijdens een van de deelsessies van de Woonconferentie HW in maart 2017 en leverden veel vergelijkbare antwoorden op. Woorden als ruimte, landelijk, open, kleinschaligheid, groen, water, en natuur werden veel genoemd, maar ook waarden als zorg voor elkaar, vrijwilligers, samen, gemoedelijkheid en veiligheid werden veelvuldig genoemd. Het niveau van de voorzieningen in de kernen en de bereikbaarheid van de Randstad werden genoemd als pluspunt maar ook als punt van zorg.



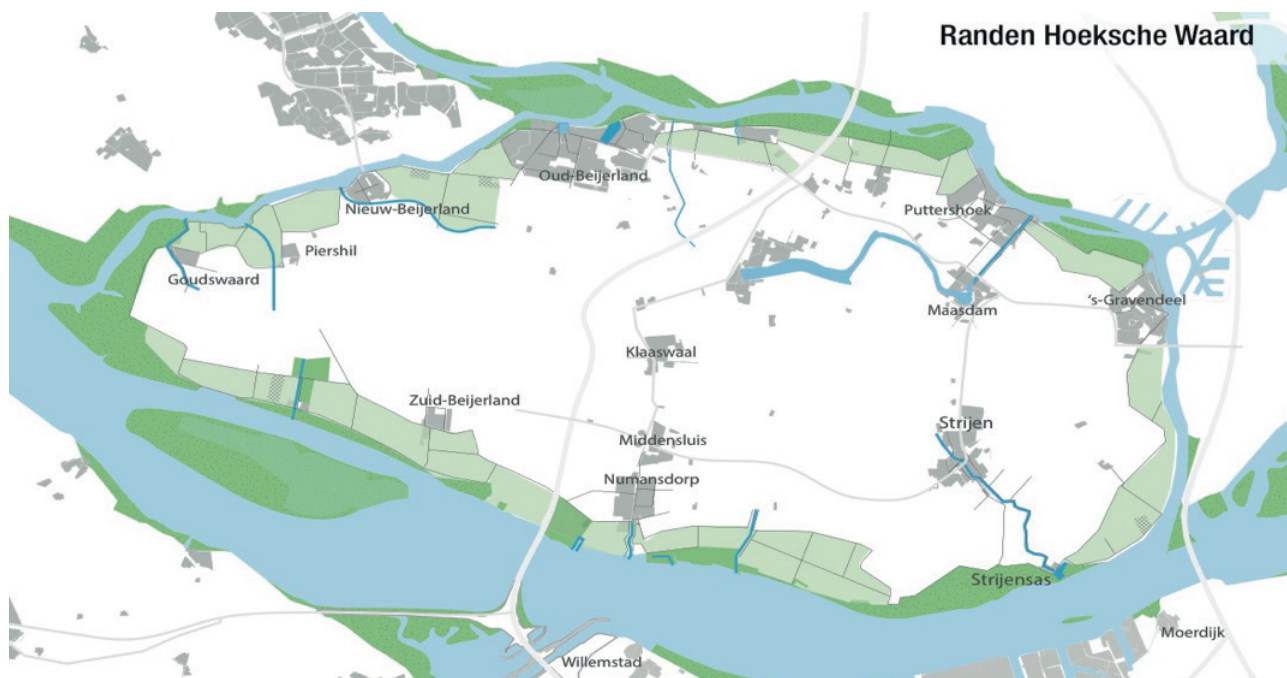
Figuur 5.1: Regio Hoeksche Waard, verhuisredenen vestigers 2012 – 2016

In het onderzoek naar de relatie tussen de woningmarkt van de Hoeksche Waard en die van Groot Rotterdam komt in de enquête onder mensen die zich de afgelopen vijf jaar vestigden in de Hoeksche Waard ook duidelijk de ruimtelijke kwaliteit als verhuisreden naar voren²¹. De ruimtelijke en fysieke kwaliteit van het regionale woningbouwprogramma zijn dus niet alleen belangrijk vanuit ruimtelijke optiek; het is ook een 'unique selling point' en daarmee een factor die het verschil kan maken bij de keuze voor een nieuwe woonplaats.

Couleur regionale

De ruimtelijke kwaliteit van de Hoeksche Waard is de belangrijkste drager van de identiteit van de regio als geheel en moet dus te allen tijde bewaakt worden. Woningbouw vormt hier geen bedreiging voor mits het gaat om een toevoeging die past bij de omvang van de kern en er gebouwd wordt op een wijze die past bij de regio en bij de kern in kwestie. Het is dus ongewenst om duizenden woningen op één locatie toe te voegen. Dat is een dorp op zich en dat gaat ten koste van het landelijke karakter. Ook de diversiteit van de verschillende kernen kan gezien worden als een belangrijke kwaliteit van de regio. Het verschil in 'couleur locale' is eveneens een belangrijke drager van de 'couleur regionale'. Het woningbouwprogramma mag daarom niet resulteren in 'eenheidsworst' maar moet bijdragen aan de bestaande diversiteit door een dorps specifieke invulling.

In de Structuurvisie uit 2009 zijn de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard geconcretiseerd door een zevental kwaliteitskaders die de ijkpunten vormen voor de uitwerking en de toetsing van ruimtelijke plannen. Destijds was het Nationaal Landschap leidend en werd er primair gebouwd voor de eigen woon- en werkbehoeften van de regio. Zoals eerder gezegd, is dit niet voldoende om de vitaliteit van de regio te kunnen borgen. In de Omgevingsvisie (waar de Structuurvisie in op gaat in 2019) wordt een bovenregionale woningbouwopgave ook in het perspectief van de vitaliteit van de regio geplaatst. Uiteraard wel met als randvoorwaarde dat ontwikkelingen niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Bij voorkeur maken nieuwe ontwikkelingen zelfs beter gebruik van die kwaliteit waardoor meerwaarde kan ontstaan. Zo is de Hoeksche Waard omsloten met water waar nog nauwelijks verbinding mee wordt gemaakt. In het verleden werd het water vooral gezien als een bedreiging die buiten gehouden moest worden en niet als een element dat kwaliteit kan toevoegen aan het woonmilieu. Mits met mate en met gezond verstand ontwikkeld, zijn onderscheidende concepten te realiseren waarin wonen op- en aan het water hand in hand gaat met toerisme en recreatie; concepten die de Hoeksche Waard nog aantrekkelijker maken als verblijf- en woonplaats.



Figuur 5.2: Verbinding met water

De natuur ligt in principe overal om de hoek, maar zou veel meer verweven kunnen worden met de bebouwde omgeving door ze meer in elkaar over te laten lopen; bijvoorbeeld door een krekensstructuur te behouden en als leidraad te laten dienen voor de ruimtelijke structuur van een nieuwbouwwijk.

Lintbebouwing en dijkwoningen vormen een heel specifieke kwaliteit van de Hoeksche Waard. Leegkomende erven bieden ook kansen voor combinaties van wonen en werken. Uiteraard wel met aandacht voor de openheid en specifieke kwaliteiten van het landschap.

Couleur locale

In Vinex wijken zijn in het verleden zoveel mogelijk woningen op zo min mogelijk vierkante meters neergezet. De Hoeksche Waard heeft groene en ruimer opgezette wijken. Dat is een kwaliteit die we moeten behouden en nog meer moeten benutten. De regio kan zich met het landschappelijk wonen onderscheiden. Dat wil zeggen minder woningen per hectare en veel ruimte, groen en water. Bovendien moet de eigenheid van een dorp terugkomen in nieuwe ontwikkelingen. Numansdorp is niet hetzelfde als Nieuw Beijerland of Piershil. Ontdek de eigenheid van de kernen en versterk deze. Tot op heden wordt hier te weinig aandacht aan besteed.

Leefomgeving

De kwaliteit van de openbare ruimte bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van de woning en van het wonen op de lange termijn. Daarbij kan meer gebruik gemaakt worden van de landschappelijke kwaliteit van de Hoeksche Waard. Het vraagt iets meer aandacht in de ontwerpfase, maar in plaats van een harde knip tussen de landelijke- en bebouwde omgeving kunnen deze organischer in elkaar overlopen door het creëren van 'rafelranden' en 'groene vingers' in de wijk. Laat het landschap de wijk in komen en maak bij aanleg van openbaar groen ook gebruik van de eigenheid van de Hoeksche Waard, bijvoorbeeld door te kiezen voor een inheemse soort zoals een knotwilg als je bomen plant.

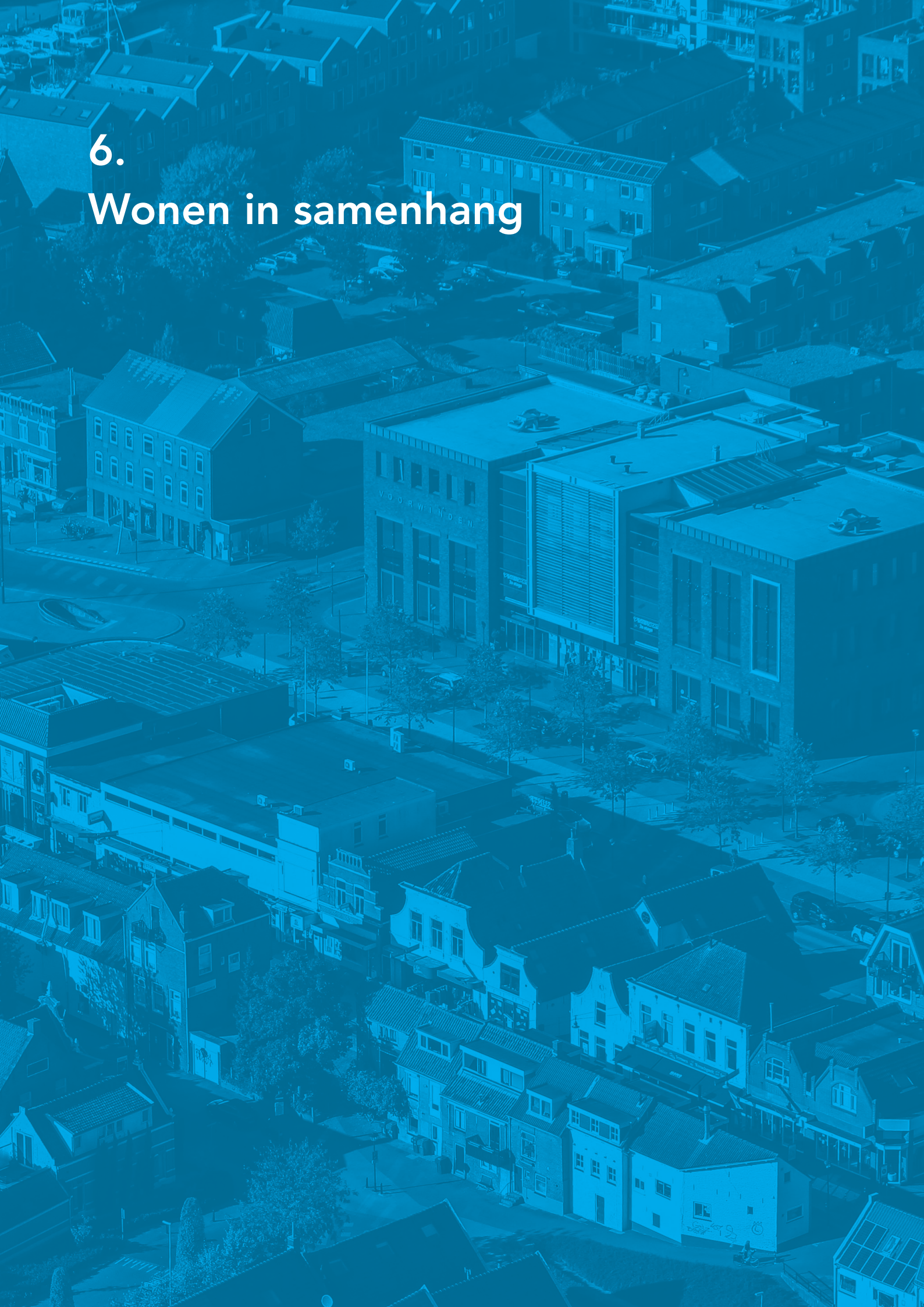
Een kwalitatieve woning

Zoals in voorgaande hoofdstukken verwoord, is het essentieel dat er toekomstbestendige woningen gebouwd worden. Dat betekent in ieder geval aanpasbaar en energieneutraal wonen. Dat voorkomt niet alleen dat er in de toekomst nog verdere investeringen in de woning nodig zijn, het maakt de woning ook direct aantrekkelijk voor een groep consumenten die belang hecht aan de energieprestatie. De groep instromende gezinnen bestaat voor een (groot) deel uit goed opgeleide tweeverdieners. Deze groep vindt een goede woonomgeving en de energieprestatie belangrijke eigenschappen. Voor nu maar ook voor de waarde van de woning in de toekomst.

De kwaliteit van de woning kan verder toenemen indien de toekomstige bewoner betrokken wordt bij het ontwerpproces. Als het gaat over consumptiegoederen dan zijn we gewend om veel keuze te hebben en om invloed uit te kunnen oefenen op wat er geboden wordt. De vastgoedwereld is in die zin nog relatief aanbod gedreven. Er ligt nog een wereld aan mogelijkheden tussen de twee uitersten van een standaardwoning en de vrije kavel. In nieuwe plannen zal hier meer gebruik van gemaakt worden.

Sociaal-maatschappelijke kwaliteit

Naast de ruimtelijke en fysieke kwaliteit van het wonen is er ook nog de sociaal-maatschappelijke dimensie van het woonmilieu. Het wordt soms als vanzelfsprekend gezien, maar een belangrijke kwaliteit van de Hoeksche Waard is de gemeenschap, het naar elkaar omkijken. Dit zie je terug in het aantal actieve vrijwilligers in de regio maar ook in de betrokkenheid in de eigen straat. Waar de participatiesamenleving in de steden vaak ver te zoeken is, is deze in de Hoeksche Waard een vaste waarde; het zit in het DNA van de regio. Ook op het gebied van veiligheid scoort de regio van oudsher bovengemiddeld. Voor inwoners van de regio zijn deze waarden vaak de gewoonste zaak van de wereld, maar voor geïnteresseerde woningzoekenden uit de Randstad vormen ze een extra argument om te kiezen voor de Hoeksche Waard.



6. Wonen in samenhang

Vitaliteit als systeem

Het functioneren van een regio is een samenspel van diverse factoren. Een woonvisie focust daarbij primair op de woningvoorraad, maar de kwaliteit van het woonmilieu wordt uiteraard door veel meer bepaald. Door de kwaliteit van de omgeving, het landschap, de cultuur maar ook door de werkgelegenheid, bereikbaarheid en de kwaliteit en nabijheid van noodzakelijke voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn, winkelen en onderwijs. Het is belangrijk om te onderkennen dat er een bepaalde wederkerigheid is tussen deze zaken; ze zijn als raderen in een machine. De aanwezigheid van werkgelegenheid kan nieuwe inwoners aantrekken en dus leiden tot een behoefte aan meer nieuwbouw. Andersom kan een aantrekkelijk woonmilieu en de aanwezigheid van een geschikte beroepsbevolking juist een reden zijn voor bedrijven om zich hier te vestigen.

Het totale systeem is daarbij zo sterk als de zwakste schakel. Alle raderen moeten draaien om de 'machine' gaande te houden. Met een woonvisie alleen kan dus nooit gestuurd worden op behoud van de vitaliteit van de regio.



Figuur 6.1: wonen in samenhang

De in het kader van de nieuwe Omgevingswet op te stellen Omgevingsvisie Hoeksche Waard is de beoogde toekomstige kapstok van deze raderen. Onder de Omgevingsvisie hangen verschillende programma's waaronder voorliggende Regionale Woonvisie HW. In 2017 is een eerste stap richting een Omgevingsvisie gezet door te werken aan een Gebiedsagenda Omgevingswet. Deze agenda benoemt de centrale opgaven voor de Hoeksche Waard en een agendering ervan naar verschillende schaalniveaus. Tegelijkertijd werkt de Hoeksche Waard samen met de Provincie Zuid-Holland aan een Gebiedsprogramma Hoeksche Waard met een integrale aanpak waarin samenhangende afspraken zijn gemaakt over de aanpak van een vijftal gezamenlijke opgaven.

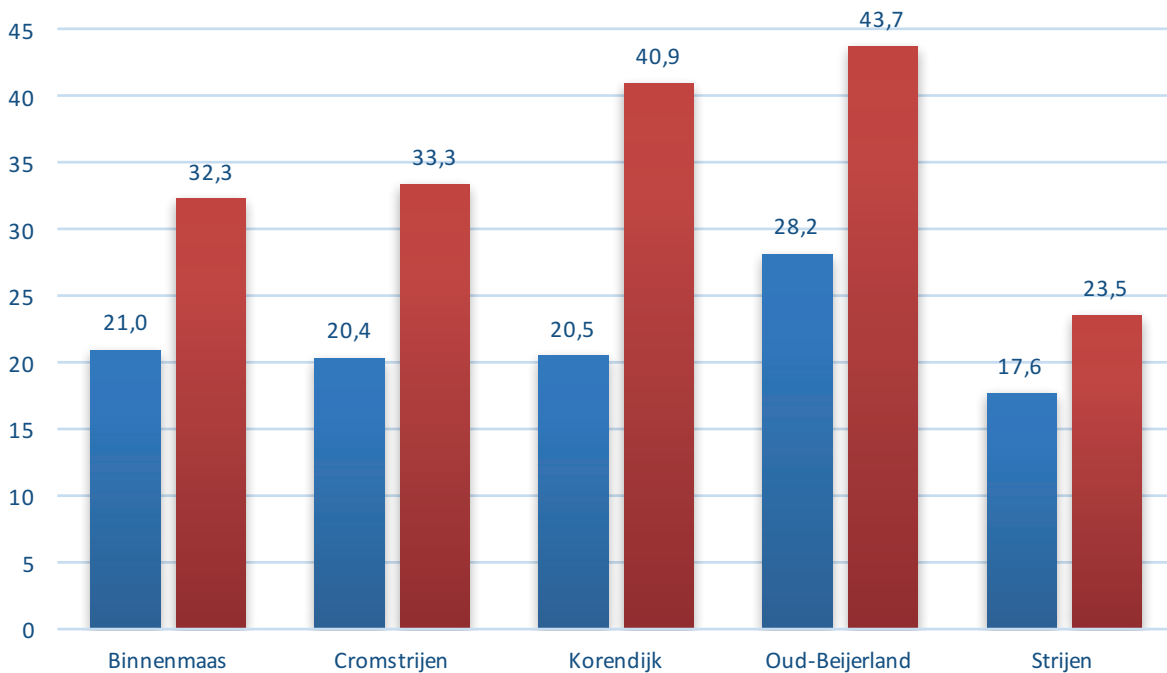
Hoewel het de scope van de woonvisie te buiten gaat, willen we hier toch een aantal zaken aanstippen die gezien kunnen worden als kritische succesfactoren voor een woonbeleid dat bijdraagt aan het behoud van de vitaliteit van de regio.

Bereikbaarheid

Pluspunt en aandachtspunt

Een van de pluspunten van wonen in de Hoeksche Waard is de nabijheid van de werkgelegenheid en de voorzieningen in de Randstad, in het bijzonder in (groot) Rotterdam. De bereikbaarheid ervan wordt echter ook steeds meer een aandachtspunt. Dat er een sterke economische relatie is tussen de Hoeksche Waard en de Rotterdamse regio, blijkt uit onderstaande figuur. Een groot deel van de werkzame beroepsbevolking in de regio is afhankelijk van goede, bereikbare verbindingen met het vasteland. Door toenemende drukte op het Rijkswegennet komt de bereikbaarheid

steeds verder onder druk te staan. Dit wordt versterkt indien er meer instroom plaatsvindt van huishoudens uit de Rotterdamse regio die weliswaar in de Hoeksche Waard gaan wonen maar in de Rotterdamse regio blijven werken.



Figuur 6.2: sterke economische relatie met Rotterdam

In het gebiedsprogramma wordt door het optimaliseren van de bestaande infrastructuur en het aanleggen van nieuwe infrastructuur de bereikbaarheid van de Hoeksche Waard op gebied van verschillende modaliteiten verbeterd. Hierbij is een goede doorstroming op de A29 essentieel en op termijn de mogelijke aanleg van de A4 Zuid met een passende ontsluiting voor de Hoeksche Waard.

Daarnaast vormt ook de zogenaamde 'vorkenstructuur' van Provinciale- en lokale wegen op het eiland een aandachtspunt. Niet alleen omdat deze wegen toeleiden naar de A29, maar ook omdat ze als sluiproute gebruikt worden bij stremming van die A29.

Openbaar vervoer

Als het gaat om het verbeteren van de bereikbaarheid van de regio, liggen de kansen op de korte termijn vooral in het verbeteren van het openbaar vervoer (OV). Veel inwoners van de regio zien het OV nauwelijks als alternatief voor de auto vanwege de te lage frequentie en de te lange reistijd. Vanuit het gebiedsprogramma wordt de komende jaren gewerkt aan betere verbindingen (zoals R-net) en een betere aansluiting op andere vervoersmodaliteiten, bijvoorbeeld door het realiseren van twee volwaardige transferia langs de A29 (Heinenoord en Numansdorp).

Nieuwbouw en bereikbaarheid

Bereikbaarheid wordt een belangrijker aandachtspunt in het beoordelen van nieuwe plannen voor woningbouw. Waar in het verleden vooral lokaal gekeken werd naar de aantakking van projecten op ontsluitingswegen, worden nieuwe plannen nu beoordeeld vanuit een regionaal perspectief door te bepalen wat de (boven)regionale consequenties zijn van het toevoegen van nieuwe woningen.

Economische ontwikkeling

Een aantrekkelijke regio vereist ook een vitale economische sector. De Hoeksche Waard is strategisch gelegen rond economische grootmachten als Rijnmond, Drechtsteden en NW-Brabant. Deze economische regio's zijn sterk in beweging. Dit levert mogelijk nieuwe kansen op voor de Hoeksche Waard. Parallel aan de woonvisie wordt daarom een nieuwe economische versnellingsagenda opgesteld. Vanuit een heldere analyse van de economische structuur worden groeikansen benoemt, wordt focus op een en dezelfde economische ambitie aangebracht, waarbij wordt uitgegaan van versterking van de al aanwezige sterke economische clusters/sectoren door het inzetten op innovatie en ondernemerschap, afstemming tussen onderwijs en arbeidsmarkt en partnerschap tussen bedrijfsleven, kennis- en onderwijsinstellingen, provincie en gemeenten. Deze agenda wordt uitgewerkt in een actieplan met een bijbehorende investeringsagenda.

Een maatregel die zowel het ondernemersklimaat als het woonklimaat bevordert, is het opwaarderen van de digitale infrastructuur. Zoals in de meeste landelijke gebieden in Nederland laten marktpartijen wat verder afgelegen woningen en ondernemingen links liggen bij het investeren in verbeteringen van hun infrastructuur. Een optimale digitale infrastructuur is tegenwoordig net als water en energie een primaire levensbehoefte. De komende jaren wordt deze digitale achterstand in samenwerking met andere partijen verkleind.

Voorzieningen

Een van de hoofddoelen benoemd in de vorige woonvisie was het beschikbaar houden van de algemene voorzieningen. Dat is een regionale ambitie; het is niet realistisch om in elk dorp alle gewenste voorzieningen te realiseren of te behouden. Dat is ook niet nodig. Een buurtschap zonder voorzieningen kan als rustieke woongemeenschap uitermate vitaal en aantrekkelijk zijn voor bewoners die bewust kiezen voor de rust. Als de noodzakelijke voorzieningen maar wel bereikbaar zijn binnen de regio. Daar waar voorzieningen worden geconcentreerd, moet (openbaar) vervoer geregeld zijn, om ze vanuit andere dorpen te kunnen bereiken.

Detailhandel

Zo is een winkelcentrum in ieder dorp een utopie. De detailhandel staat in heel Nederland onder druk als gevolg van online shoppen, schaalvergroting, filialisering en de vergrijzing. Boodschappen doet iedereen maar senioren geven gemiddeld minder uit aan niet-dagelijkse producten dan gezinnen. Zonder extra instroom is in de Hoeksche Waard vanaf 2020 sprake van een daling van de bevolking. In welke mate dit van invloed is op het draagvlak voor de supermarkten in de regio zal moeten blijken. Voorlopig zijn er in alle 14 dorpen nog supermarkten die in ieder geval in de belangrijkste dagelijkse boodschappen kunnen voorzien²².



Recreatie

Recreatieve voorzieningen voorzien niet alleen in de behoeften van de eigen inwoners, ze vormen ook een uitgelezen kans om mensen van buiten de regio kennis te laten maken met de kwaliteit van de Hoeksche Waard en de regio te positioneren als aantrekkelijke vestigingsplaats voor ondernemingen en woonconsumenten. Er is de afgelopen jaren daarom ingezet op het vergroten van het aanbod en het meer bekend maken daarvan. Hierbij wordt met name ingezet op bekendheid binnen de regio MRDH. De projecten Deltapontjes en Waterbus verbinden letterlijk de stedelijke omgeving via het water met de Hoeksche Waard. Ook de ontwikkelingen ten aanzien van het toekomstig nationaal park NL Delta Biesbosch Haringvliet gaan naar verwachting een stimulans geven aan het aanbod binnen de Hoeksche Waard.

Zorg- en welzijnsvoorzieningen

De Hoeksche Waard kent van oudsher een hechte samenwerking op het gebied van zorg en welzijn. Met het Pact van mijn Hart 2017 spannen de zorg- en welzijnsorganisaties in de Hoeksche Waard zich maximaal in om te borgen dat diensten op het gebied van zorg en welzijn voor iedere inwoner van de Hoeksche Waard die daar behoefte aan heeft en recht op heeft, beschikbaar, bereikbaar en toegankelijk zijn en committeren partijen zich aan het zoveel mogelijk gezamenlijk invullen van mogelijke lacunes in de dienstverlening.

Onderwijs

De Hoeksche Waard heeft een ruim aanbod in basisonderwijs, en voldoende keuze in voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. In welke gemeente of dorpskern je ook woont, er is altijd een passende school in de buurt. De relatie tussen het woonmilieu en het aanbod van onderwijs is een wederkerige. Als er minder gezinnen zijn, kunnen onderwijsvoorzieningen onder druk komen te staan, en als er scholen sluiten wordt de kern minder aantrekkelijk voor gezinnen. Dit leidt tot minder vestiging en mogelijk zelfs tot vertrek van gezinnen. Bij krimp kan er dus eenvoudig een negatieve spiraal ontstaan. Zoals gezegd in H1 is een goede balans tussen jonge en oudere huishoudens cruciaal voor het op peil kunnen houden van de onderwijsvoorzieningen.

Cultuur

Als een van de belangrijke kwaliteiten van de Hoeksche Waard noemt vrijwel iedereen de ruimte, het groen, het landelijke karakter. Dat wil niet zeggen dat er niets te beleven zou moeten zijn in de regio. Zeker indien de ambitie is om gezinnen te interesseren om vanuit het stedelijk gebied naar de regio te komen, verdient het aanbeveling om na te denken over meer culturele activiteiten. Daarbij gaat het niet om het beconcurreren van Rotterdam waar alle grote cultuurvoorzieningen bereikbaar zijn voor de regio, maar wel om de meer dagelijkse culturele voorzieningen zoals een filmhuis of culturele educatie. Daarnaast zou ook wat explicieter nagedacht mogen worden over de bijdrage van evenementen aan de woonpromotie en regioprofilering.





7.

Woningbouw



Regionaal

In de Hoeksche Waard worden nieuwbouwplannen op regionaal niveau op elkaar afgestemd. Deze afstemming beperkt zich tot op heden tot het verdelen van de door de Provincie toegestane aantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming de plannen verdeeld worden over de vijf gemeenten en hun onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar type woningen, prijsklassen, doelgroepen etc. wordt op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit. Feitelijk is er dus sprake van vijf lokale woningbouwprogramma's waarvan regionaal is afgestemd dat de totale productie binnen de door de Provincie gestelde bandbreedte blijft.

Met deze nieuwe Regionale Woonvisie HW wil de regio een kwaliteitsslag maken die de woningvoorraad beter toerust op de toekomst. De lat wordt hoger gelegd wat betreft duurzaamheid, geschiktheid en ook de ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid krijgen meer aandacht bij de uitwerking van nieuwe plannen. Daarnaast wil de regio een kwantitatieve inhaalslag maken om de groeiende instroom van buiten de regio te kunnen faciliteren en, meer specifiek, de instroom van jonge gezinnen verder te stimuleren. Dit vraagt om een woningbouwprogramma dat meer is dan een optelsom van vijf lokale programma's die volledig lokaal uitgewerkt en aangestuurd worden. Er is behoefte aan een programma waarin op regionale schaal afwegingen en keuzes worden gemaakt en waarin regionale afspraken over duurzaamheid, geschiktheid en ruimtelijke kwaliteit kaderstellend zijn voor de uitwerking op lokaal niveau.

Een nieuw programma

Om de ambities uit de voorgaande hoofdstukken te kunnen realiseren, is een nieuw regionaal woningbouwprogramma geformuleerd dat:

1. voorziet in de volkshuisvestelijke behoeften van de eigen inwoners (regulier programma);
2. tevens als doel heeft de groeiende instroom van buiten de regio te kunnen faciliteren en meer specifiek, de instroom van jonge gezinnen verder te stimuleren (plusprogramma);
3. flexibel is zodat projecten waar nodig kunnen schuiven in de tijd en tussen gemeenten;
4. kwalitatief is in termen van gewenste woningtypen, prijsklassen en kwaliteitseisen;
5. slagvaardig uitgevoerd kan worden.

Het reguliere programma

Tot 2030 is er sprake van een toename van de woningbehoefte als gevolg van de gezinsverdunding van de huidige bevolking van de Hoeksche Waard (zie ook H1). Het reguliere programma voorziet in de volkshuisvestelijke behoeften van de eigen inwoners en bevat ± 3.000 woningen voor de periode 2015-2025²³. Dit strookt met de ramingen van PZH voor die periode (2.993 woningen). Omdat dit deel van het programma moet voorzien in de autonome behoeften van alle kernen, is het naar rato van de lokale behoeften verdeeld over de regio. De bulk van deze vraag (ruim 2.700 woningen) manifesteert zich al in de komende vijf à tien jaar dus het tempo van realisatie is een belangrijk aandachtspunt. Het woningbouwprogramma zoals in 2016 werd vastgesteld voorzag in de realisatie van 2.439 woningen in die periode. Er lag dus een nog extra opgave, met name in Strijen en Binnenmaas. Hieraan is invulling gegeven in het nieuwe programma.

Het plusprogramma

Zoals aangegeven in H1 is er in de Hoeksche Waard sinds 2014 sprake van een vestigingsoverschot. Om deze extra vraag te kunnen faciliteren en ook nog verder te stimuleren, is extra woningbouw noodzakelijk zodat verdringing voorkomen wordt en de daling van het aantal jonge huishoudens (deels) wordt gecompenseerd. Voor een evenwichtige samenstelling en stabiele omvang van de bevolking is het zaak dat de afname van circa 3.200 jongere huishoudens (<55 jaar) zoveel mogelijk gecompenseerd wordt door extra instroom. Aangezien niet alleen jongere, maar ook huishoudens boven de 55 jaar kunnen instromen, betekent dit dat er tot 2035 per saldo minimaal 3.000-4.000 nieuwe huishoudens zouden moeten instromen. Gezien het verloop van de krimp (zie ook H1) aan jonge huishoudens zou deze fasering er idealiter ongeveer als volgt uit zien:

- Fase 1: 1.000 extra woningen, oplevering periode 2020-2022
- Fase 2: 1.000 extrawoningen, oplevering periode 2023-2025
- Fase 3: 1.000 extra woningen, oplevering periode 2025-2030

Dit impliceert niet dat het woningbouwprogramma zomaar met deze aantallen aantal kan worden vergroot. De vraag is hoe het vestigingsoverschot en de vraag zich ontwikkelen de komende jaren en of projectontwikkelaars en gemeenten snel genoeg kunnen inspelen op de toenemende vraag.

De regio houdt daarom vooralsnog vast aan haar Woningmarktanalyse HW 2016 en gaat daarbij uit van scenario 2. In dit scenario is er tot 2025 behoefte aan zo'n 4.000 woningen, 1.000 meer dan het huidige reguliere programma dus. Scenario 2 gaat uit van een netto instroom van 280 inwoners per jaar. In 2016 was al sprake van een instroom van ruim 700 personen en 2017 lijkt daar nog bovenuit te gaan²⁴.

Scenario 2 lijkt momenteel dus zelfs nog wat aan de conservatieve kant; het vormt in ieder geval geen overschatting van de marktkansen voor de komende 10 jaar. Die inschatting is gebaseerd op het feit dat:

- de regio sinds 2014 actief de deur openzet voor instroom door het aanpassen van de huisvestingsverordening ondersteund door woonpromotie;
- dit zichtbaar is in de trendbreuk in de migratiecijfers sinds 2014;
- de cijfers over de eerste 3 maanden van 2017 duiden op een verdere stijging van de cijfers;
- de oververhitting in de Rotterdamse markt (waarmee de regio een sterke band heeft) voorlopig niet voorbij is en er een groeiend prijsverschil bestaat in het groenstedelijk woonmilieu dat aantrekkelijk is voor gezinnen.

Vooralsnog wordt daarom het woningbouwprogramma vergroot met $\pm$ 1.000 woningen. Door halfjaarlijks een woningmarktmonitor op te stellen en daarmee de ontwikkelingen in de markt goed bij te houden, kan deze ambitie uit het plusprogramma naar beneden of naar boven worden bijgesteld²⁵. Deze extra ambitie richt zich dus primair op het faciliteren van de instroom. Dat impliceert niet automatisch dat de extra nieuwbouw gericht is op gezinnen; een deel kan ook specifiek gericht zijn op doorstroming van senioren zodat gezinnen van buiten een bestaande woning kunnen betrekken. Sowieso zal er bij nieuwe projecten altijd sprake zijn van een mengeling van instromers van buiten- en doorstromers van binnen de regio.

Het plusprogramma wordt niet (zoals het reguliere deel) op de klassieke wijze verdeeld over de regio. Er is een inventarisatie gemaakt van mogelijke plannen en deze zijn geprioriteerd door te kijken naar:

- de mate waarin aangesloten kan worden op de marktvraag;
- de bereikbaarheid van de locatie per auto en openbaar vervoer;
- de mogelijk snelheid van realisatie gezien grondpositie en verwachte proceduredtijden;
- de flexibiliteit: kan er eenvoudig opgeschaald worden?

Het gaat om een beperkt aantal projecten. Niet alle kernen zullen voorkomen in het plusprogramma. Er liggen echter wel mogelijkheden om 'zoet en zuur' van ontwikkelingen te verevenen. Een ontwikkelaar die een aantrekkelijk project van 300 woningen gaat realiseren in kern X kan best gevraagd worden om daarnaast ook een minder interessant project van 15 woningen te realiseren in kern Y. Die verevening kan ook prima op regionale schaal, dus tussen gemeenten, plaatsvinden. Dit vraagt echter wel regionale regie waarbij beide gemeenten met de projectontwikkelaar in gesprek moeten gaan over de specifiek lokale aspecten.

Flexibiliteit

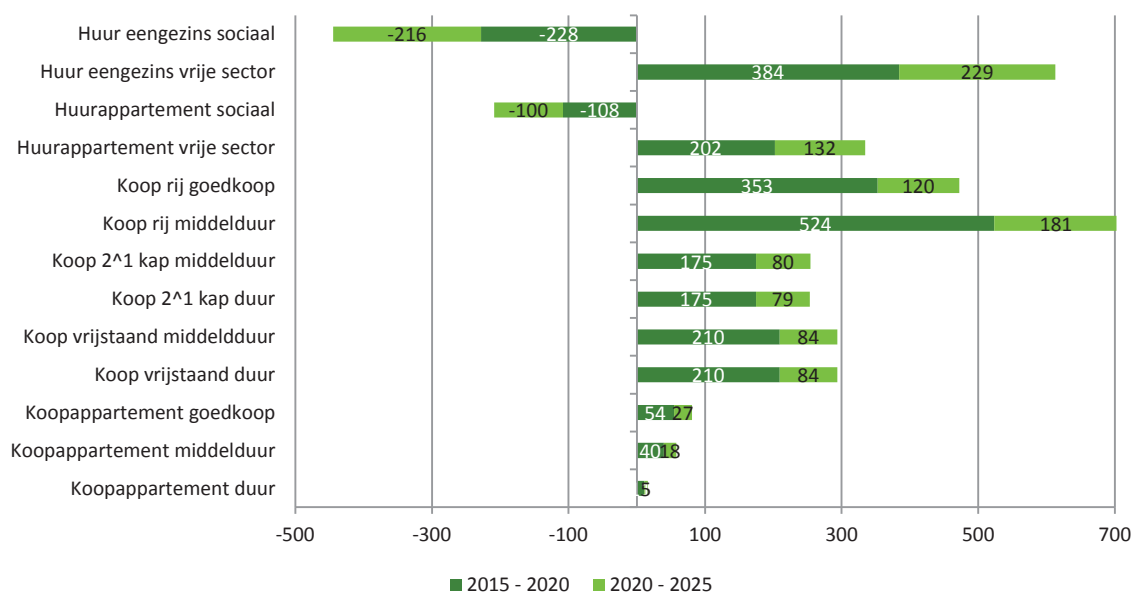
Om optimaal in te kunnen spelen op de behoeften van de doelgroep en het realisatietempo hoog te houden, is een flexibel programma gewenst. Zeker met de bovenregionale ambitie van het plusprogramma gaat het er niet langer om



dat iedere gemeente 'zijn deel' krijgt. Het belang van de vitaliteit van de regio staat bovenaan. Als een plan in de ene gemeente vertraagt moet dat dus opgelost kunnen worden door een kansrijk plan in een andere gemeente naar voren te halen of op te schalen. Een dergelijk flexibiliteit is cruciaal voor het realisatietempo.

Kwalitatief programma

Het woningbouwprogramma is niet alleen kwantitatief maar vooral ook kwalitatief van aard. Voor het reguliere programma dat inspeelt op de vraag vanuit de eigen bevolking geeft de woningmarktanalyse inzicht in woningtypen en prijsklassen, waarmee het richtinggevend is voor gesprekken met ontwikkelende partijen.



Figuur 7.10: ontwikkeling kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte Hoeksche Waard

In dit overzicht is nog geen vertaalslag gemaakt naar de doelgroepen jongeren en senioren die een gelijkvloers woonprogramma zoeken. De vraag van deze doelgroepen zal zich vooral richten op appartementen en rijwoningen en in mindere mate op vrijstaande en 2^1 kapwoningen. Appartementen zijn in principe geschikt voor alle doelgroepen, maar het ontwerp kan vele vormen aannemen. Voor jongeren zou je bij voorkeur ook een aantal compacte en goedkope 1-2 persoonswoningen willen realiseren (appartement of grondgebonden). Gezien de opgave die er ligt ten aanzien van de geschiktheid van de voorraad zal een deel van de behoefte aan rijwoningen ingevuld moeten worden met geschikte woningen met een gelijkvloers woonprogramma. Met name op inbreidingslocaties nabij voorzieningen dient hier rekening mee gehouden te worden. Het aantal huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren fors toe. Op dit moment zijn er onvoldoende mogelijkheden voor (een deel van) deze groep om door te kunnen stromen naar een geschikte woning.

Hoe en in welke mate deze kwalitatieve vraag zich ontwikkelt is op niet voorhand te zeggen. Op welke leeftijd wil een gemiddelde senior verhuizen naar een meer geschikte woning? En moet die dan helemaal gelijkvloers zijn of is een oplossing met een (trap)lift ook acceptabel? Kiest hij dan bij voorkeur voor een huur- of voor een koopwoning? Op basis van landelijk onderzoek is hier op hoofdlijnen wel iets over te zeggen, maar uiteindelijk is het de markt die bepaalt wat er gebouwd moet worden. Dit soort kwalitatieve informatie zal worden verzameld via eerdergenoemde woningmarktmonitor waarin periodiek kwantitatieve en kwalitatieve informatie over de regionale woningmarkt wordt verzameld. Op deze wijze wordt de regionale en lokale behoefte goed in de gaten gehouden en meegenomen in

programmering van de woningbouwlocaties. Dat vraagt ook om flexibiliteit in het woningbouwprogramma; dus niet alleen in kwantitatieve zin maar ook om in te kunnen spelen op dit soort kwalitatieve ontwikkelingen.

Uit het overzicht blijkt ook een relatief forse behoefte aan vrije sector huurwoningen. Dit is een landelijke trend, mede aangejaagd door de striktere toewijzing van sociale huurwoningen. In 2017 consulteren de samenwerkende gemeenten de markt om te zien of er belangstelling is bij beleggers die dit soort woningen kunnen exploiteren.

Woonwensen instromers

Voor wat betreft de instroom van gezinnen van buiten de regio, is een enquête uitgevoerd onder de doelgroep in (groot) Rotterdam en onder inwoners die zich in de afgelopen vijf jaar hebben gevestigd in de Hoeksche Waard²⁶. Hiermee is een eerste inventarisatie van woonwensen gemaakt die vooral uitspraken doet over gewenste bereikbaarheid, prijsniveau, en nabijheid voorzieningen. Waarom kiezen consumenten voor de Hoeksche Waard, of waarom niet? Voor een verdere kwalitatieve uitwerking wordt in samenwerking met ontwikkelende partijen een verdiepingsslag gemaakt waarbij naast focusgroepen vanuit de beoogde doelgroep ook de input van makelaars een belangrijke rol speelt.

Particulier opdrachtgeverschap

Het hoeft niet altijd de projectontwikkelaar te zijn die de vertaalslag maakt naar het kwalitatieve. Zoals in H2 al werd aangegeven, zal er de komende jaren ook behoefte zijn aan alternatieve woonvormen die vragen om meer maatwerk. Ook vanuit andere doelgroepen is behoefte aan meer maatwerk. Enerzijds vanuit een grotere behoefte aan zeggenschap om (als opdrachtgever) de eigen woning en woonsituatie vorm te geven. Bijvoorbeeld op een eigen kavel of met een groep in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of medeopdrachtgeverschap (MO). Dit kan nieuwbouw betreffen, maar ook het verbouwen van bestaand vastgoed. Initiatiefnemers kunnen ouderen zijn, maar ook starters/jongeren of gezinnen. Binnen de Hoeksche Waard zijn onder meer in Oud-Beijerland CPO-initiatieven van de grond gekomen en heeft het concept 'Ik bouw betaalbaar' 36 individuele woningen opgeleverd waarbij bewoners met bescheiden inkomens maximale zeggenschap hadden over hun woning. Een succesfactor is resultaatgericht samenspel tussen gemeente en initiatiefnemers. De gemeenten in de Hoeksche Waard dragen (collectief) particulier initiatief een warm hart toe en vervullen graag een faciliterende, kaderstellende en enthousiasmerende rol en vragen in gesprekken met ontwikkelende partijen ook ruimte voor vrije kavels waar mogelijk.

Toekomstbestendige kwaliteit

Maar het begrip kwalitatief gaat veel verder dan woningtype en prijsklasse. De regio ambieert een kwaliteitsslag die er aan bijdraagt dat de woningvoorraad beter voorbereid is op de toekomst. De woningen die de komende jaren worden toegevoegd dienen toekomstbestendig te zijn wat betreft:

1. energieprestatie & duurzaamheid;
2. geschiktheid & aanpasbaarheid;
3. bereikbaarheid;
4. ruimtelijke kwaliteit.

Dit vraagt om verdere uitwerking tot een 'Kwaliteitshandboek Hoeksche Waard'; een set criteria op het gebied van bovengenoemde kwalitatieve aspecten dat kan dienen als een regionaal programma van eisen voor nieuwe projecten. Aangezien de praktijk van projectontwikkeling altijd draait om maatwerk, moet er ruimte zijn om op verschillende manieren te komen tot een ontwikkeling die voldoet aan de ambities zoals geformuleerd in de voorgaande hoofdstukken. Het is geen kwestie van 'one size fits all'. Zo zijn er vele manieren om te komen tot een energieneutraal project en kun je op verschillende manieren komen tot een ontwerp van een woning die goed aanpasbaar is. Er zal in de realisatiefase daarom meer behoefte zijn aan expertise op deze thema's om de diverse oplossingsrichtingen te verkennen en te komen tot wenselijke oplossingen.



Energieprestatie

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3, worden met ingang van deze Regionale Woonvisie uitsluitend nog nieuwe woningbouwplannen toegevoegd aan het Regionale Woningbouwprogramma die gasloos en energieneutraal zijn. Dit vraagt om maatwerk en flexibiliteit in de ontwerpfase. Vanuit de Energievisie worden in samenwerking met Stroomversnelling criteria uitgewerkt die kaderstellend worden voor alle nieuwe projecten. Regionaal wordt expertise georganiseerd die projectleiders op dit thema ondersteunt in de samenwerking en onderhandeling met de ontwikkelende partij.

Geschikt of aanpasbaar

Een regio die meer dan gemiddeld vergrijst, kan zich niet veroorloven om nog woningen te bouwen die niet geschikt zijn of niet eenvoudig aan te passen zijn aan de behoeften van een bewoner die minder mobiel wordt. In de Hoeksche Waard worden daarom woningen gebouwd die geschikt- of eenvoudig geschikt te maken zijn. Aanpasbaar bouwen wordt het credo. Qua bouweisen gaat het grofweg om drie typen woningen: het woon-zorgcomplex, de seniorenwoning en de reguliere eengezinswoning waarbij het verschil tussen de laatste twee is dat de seniorenwoning bij oplevering al geschikt is en de reguliere woning dat snel te maken is wanneer nodig. Daarbij gaat het niet om zeer ingrijpende aanpassingen in het ontwerp zoals rolstoeltoegankelijkheid, maar bijvoorbeeld wel om een eis dat de wanden van badkamer en toilet stevig genoeg zijn om een wandbeugel te monteren. Waar het gaat om maatvoeringen van ruimtes moet de eis van aanpasbaarheid wel werkbaar blijven in de praktijk. Zo zal het in een kleine starterswoning onevenredig kostenverhogend werken om te eisen dat de overloop qua maatvoering voldoet aan de eisen van Woonkeur terwijl dat in een middenklasse woning wel mogelijk is. Wat exact verstaan moet worden onder aanpasbaar bouwen kan dus verschillen per woningtype en wordt verder uitgewerkt tot een set criteria, die net als bij de energieprestatie ruimte laten voor maatwerk per project.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid wordt een belangrijker aandachtspunt in het beoordelen van nieuwe plannen voor woningbouw. Waar in het verleden vooral lokaal gekeken werd naar de aantakking van projecten op ontsluitingswegen, worden nieuwe plannen nu beoordeeld vanuit een regionaal perspectief door te bepalen wat de (boven)regionale consequenties zijn van het toevoegen van nieuwe woningen. Ook de aansluiting op het OV-netwerk is een belangrijk aandachtspunt. Regionaal wordt expertise georganiseerd die door projectleiders kan worden ingeschakeld in de samenwerking en onderhandeling met de ontwikkelende partij.

Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling van de woningbehoefte in de Hoeksche Waard kent een piek in de komende 5 à 10 jaar. Het is dus cruciaal dat het realisatietempo hoog ligt de komende jaren. Valkuil bij het maken van meer tempo is het bewaken van de kwaliteit. In de Hoeksche Waard wordt gebouwd op een manier die past bij de landelijke identiteit van de regio. Het onderscheiden vermogen ten opzichte van het stedelijke gebied ligt niet alleen in een verschil in prijs; consumenten kiezen bewust voor de regio vanwege haar ruimtelijke kwaliteit. Daarom is er extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van plannen. Niet alleen van het plan zelf maar vooral ook hoe deze zich verhoudt tot lokale en regionale ruimtelijke kwaliteit.

Organisatie

Het nieuwe regionale woningbouwprogramma beperkt zich niet alleen tot het vooraf afstemmen van de programmering van aantallen woningen; ook in de realisatiefase zal sprake zijn van regionale afstemming en samenwerking. Om tempo en samenhang te bewaken, is regionale coördinatie van het programma nodig en daarnaast vraagt de hogere ambitie met betrekking tot energieprestatie, geschiktheid, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid ook de nodige expertise en kennisdeling. De regionale samenwerking wordt daarom zo georganiseerd dat een lokaal uitgevoerd project (dat te allen tijde een lokale verantwoordelijkheid blijft) zo goed mogelijk gefaciliteerd wordt om de ambities op het gebied van meer tempo, kwantiteit en kwaliteit te kunnen realiseren.

Woonpromotie

In 2014 is een start gemaakt met het profileren van de regio. Als onderdeel daarvan is de Hoeksche Waard vertegenwoordigd op de Rotterdamse Woonbeurs en wordt er aandacht besteed aan het wonen in de regio via de website <http://beleefhoekschewaard.nl>. Het is een goede basis, maar om de instroom van buiten van de afgelopen jaren te behouden en verder te stimuleren is meer nodig.

Marktkenners signaleren dat er nog veel sprake is van onbekendheid met de Hoeksche Waard onder de potentiële doelgroep in Rotterdam en omliggende gemeenten. De aantrekkingskracht van de Hoeksche Waard komt voort uit een combinatie van een aantrekkelijke woning en een aantrekkelijke woonomgeving voor een goede prijs. Een goede profilering van de Hoeksche Waard bij woningzoekenden buiten de regio, draagt bij aan meer bekendheid voor de aantrekkelijke aspecten van de regio en het wegnemen van 'vooroordelen'. Dit kan beter onder de aandacht gebracht worden door de woonpromotie verder uit te werken en te intensiveren. Bij voorkeur gaat het daarbij niet alleen om het zenden van een boodschap en het informeren over nieuwbouwprojecten, maar ook om het verzamelen van informatie in relatie tot de woonwensen van de doelgroep. Door middel van placemaking, het actief betrekken van (toekomstige) gebruikers bij de ontwikkeling van de woning en de leefomgeving, kan het woningaanbod in de Hoeksche Waard zo goed mogelijk afgestemd worden op de wensen en behoeften van potentiële vestigers (woningkenmerken, kavelgrootte, aspecten van de woonomgeving etc.). Dit draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het woonmilieu omdat de nieuwe bewoners zelf aangeven wat hun voorkeuren zijn.



Noten

- ¹ De potentiële beroepsbevolking in de Hoeksche Waard daalt tot 2026 al met 7% als gevolg van de vergrijzing.
- ² Vitaliteit vereist daarnaast ook duurzame (H3), betaalbare (H4), kwalitatieve (H5) en bereikbare woningen plus een veelheid aan andere voorwaarden (zie ook H6).
- ³ Companen, Woningmarktanalyse HW 2016
- ⁴ Ook bij een gelijkblijvend percentage scheefwoners is nog sprake van een (licht) overschot aan sociale voorraad.
- ⁵ Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat een deel van het vestigingsoverschot in 2016 verklaard kan worden uit instroom van asielzoekers in het AZC in 's Gravendeel. Per saldo ging het om 196 personen (instroom 568 mensen en uitstroom van 372 mensen). Daar staat tegenover dat er daarvan ook 120 als statushouders zijn gehuisvest. In relatie tot woningvraag gaat het dus per saldo niet om een netto instroom van 706 maar van 630.
- ⁶ Companen, Woningmarktanalyse HW 2016
- ⁷ Woonvisie Rotterdam 2030, blz. 65
- ⁸ Woningmarkt Hoeksche Waard in relatie tot Groot Rotterdam, Companen 2017
- ⁹ De beoordeling op basis van woz-gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast is het ook denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichterbij voorzieningen wil wonen. Voor een gedetailleerd overzicht zie <http://maps.objectvision.nl/HW/>
- ¹⁰ Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt, RIGO 2015
- ¹¹ Vergrijzing en woningmarkt, Planbureau voor de leefomgeving, 2013
- ¹² WoonKeur is een certificaat dat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. Het pluspakket biedt ruimte voor het verlenen van zorg.
- ¹³ Voor de Hoeksche Waard is dat de gemeente Nissewaard.
- ¹⁴ Woningmarktanalyse Hoeksche Waard, Companen 2016
- ¹⁵ Een meerprijs van ± € 18.000 op een woning van ± € 300.000. Bron: Stroomversnelling
- ¹⁶ Voor de meest recente prestatieafspraken zie www.sohw.org.
- ¹⁷ Woningmarktanalyse Hoeksche Waard, Companen 2016
- ¹⁸ De verdere daling van de scheefheid is een beleidsvoornemen van de corporatie. Ook bij gelijkblijvende scheefheid zijn er voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep.
- ¹⁹ Zie H2 voor verdere uitwerking.
- ²⁰ Volgens de Lokale Monitor Wonen op www.waarstaatjegemeente.nl varieert het aandeel 'dure scheefhuurders' in de regio tussen de 7,7% en 12,4%.
- ²¹ Woningmarkt Hoeksche Waard in relatie tot Groot Rotterdam, Companen 2017
- ²² Detailhandelsvisie Hoeksche Waard 2017
- ²³ Dit is een update van het programma 2015-2025 zoals eerder is vastgesteld, vandaar dat het begint met 2015 en niet met 2017.
- ²⁴ Een deel van het vestigingsoverschot in 2016 bestaat uit netto instroom van asielzoekers. Per saldo ging het om 76 personen.
- ²⁵ De nog op te zetten monitor bevat kwantitatieve en kwalitatieve informatie over de regionale woningmarkt uit bronnen als Funda, BRP, CBS, lokale makelaars en marktonderzoek van ontwikkelaars.
- ²⁶ Woningmarkt Hoeksche Waard in relatie tot Groot Rotterdam, Companen 2017

Colofon

Definitief concept, 1 juli 2017

SOHW

Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard

www.sohw.org

info@sohw.org

088 - 647 12 74

Roel Esseboom - eindredactie

BurRoBot - vormgeving







Hoeksche Waard