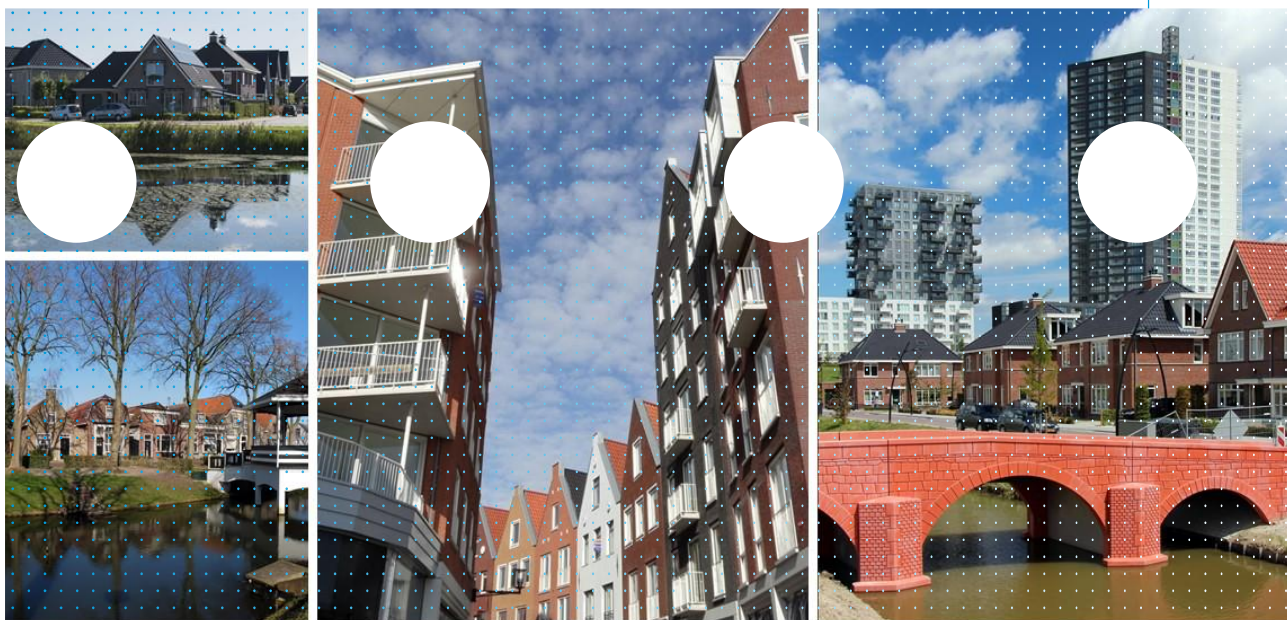


**stec
groep**

GEMEENTE
NISSEWAARD



Nissewaard, een plek voor iedereen!

Woonvisie 2020-2030
Gemeente Nissewaard

Stec Groep aan gemeente Nissewaard

September 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Samenvatting	5
1 Aanleiding	8
1.1 Waaron een nieuwe Woonvisie?	8
1.2 Doelstelling	10
1.3 Leeswijzer	11
2 Relevante wet- en regelgeving	12
3 Kwaliteit en diversiteit van de bestaande voorraad	15
3.1 Bestaande voorraad bepalend voor woonkwaliteit in Nissewaard	15
3.2 Versterking van de huidige kwaliteit woningvoorraad en vraag gestuurd bouwen	16
3.3 Woonwagen- en standplaatsenbeleid	17
4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen	18
4.1 Meer mogelijkheden voor doorstroming bieden en langere verhuisketens op gang brengen	18
4.2 Geschikt wonen	19
5 Aantrekkelijke nieuwbouw	20
5.1 Balans in de voorraad, balans in de bevolking	20
5.2 Veranderende economie van invloed op vraag naar type woningen	20
5.3 Nissewaard staat open voor vernieuwende woonconcepten en architectuur	21
5.4 Nieuwbouw en duurzaamheid	21
5.5 Uitgangspunten voor nieuwbouwwoningen in Nissewaard voor de komende tien jaar	22
6 Wonen en zorg, langer zelfstandig wonen	23
6.1 Aantal zorgbehoevenden groeit de komende jaren door	23
6.2 Geschikt wonen voor ouderen en zorgbehoevenden	23
6.3 Diversiteit en flexibiliteit	24
6.4 Intramurale zorgvoorzieningen	25
7 Aanpasbaarheid en duurzaamheid	26
7.1 Transitie voor iedere inwoner mogelijk en betaalbaar	26
7.2 Stimulering van een duurzame particuliere woningvoorraad	27
8 De inwoner aan zet: kracht vanuit de wijk	28

8.1	De gemeente Nissewaard maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder.....	28
8.2	Thuis in de Wijk	28

Bijlage A – Begrippen en definities	29
--	-----------

Voorwoord

Een huis is voor iedereen van groot belang. Een plek waar je je thuis voelt en waar je tot rust kunt komen. Nissewaard is al vele jaren een gemeente waar mensen prettig wonen. We zetten ons in om de thuisbasis te zijn van steeds meer inwoners die óók binnen onze gemeente werken, maar zijn daarnaast de plek waar vele mensen die in de haven en op andere plekken in de regio werken thuishkomen.

Nissewaard is een prachtige gemeente met goede voorzieningen, veel groen en diverse woonmilieus. We hebben gezinsvriendelijke wijken en dorpen en liggen op mooie afstand van het strand en de stad. Je vindt in de dorpskernen de rust en ruimte, maar Nissewaard biedt ook de voordelen van een middelgrote stad als Spijkenisse. En in onze gemeente zijn de eengezinswoningen nog te vinden die bereikbaar zijn voor stelletjes die starten op de koopmarkt.

Toch kent Nissewaard op het gebied van wonen ook de nodige opgaven. Opgaven waar wij ons als gemeente voor inzetten. Zo willen wij dat iedereen in Nissewaard de woning kan vinden die bij hem of haar past. In de krappe woningmarkt, zoals we die nu kennen, is het dan verleidelijk om in alle segmenten bij te bouwen. Er is immers overal vraag naar. Wij kiezen er, in onze nieuwbouwplannen, echter voor om woningen toe te voegen die bijdragen aan een gevarieerde woningvoorraad én die op één of andere manier de doorstroming op onze woningmarkt bevorderen. Dus, niet bouwen waar we al zo veel van hebben, maar toevoegen van woningtypen en prijssegmenten die in Nissewaard nog onderbelicht zijn. Bij die opgave is de vergrijzing één van de belangrijkste ontwikkelingen waar we rekening mee houden.

We willen uiteindelijk de juiste woning op de juiste plek, want niet alle wijken en dorpen van Nissewaard zijn voldoende in balans. Daarbij hoort ook dat we met onze woningcorporaties nadenken over betere spreiding van de sociale woningvoorraad over onze gemeente. Een gedifferentieerde wijk is een leefbare wijk.

Onze opgaven liggen echter niet alleen in het maken van de juiste keuzes in nieuwbouw. We investeren ook volop in de bestaande woningen. Met onze inwoners willen we de kernen en wijken aantrekkelijk houden voor nu en de toekomst. Het gaat dan om onderhoud en verduurzaming, maar ook om leefbaarheid op straat.

Als gemeente zijn we in constant overleg met onze partners. Periodiek wisselen we waardevolle informatie uit met marktpartijen en over tal van onderwerpen in het woondomein spreken we zeer regelmatig met de in Nissewaard actieve woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. Ook zorgen we voor korte lijnen met de zorg- en welzijnspartners uit de gemeente. Al deze partijen zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van deze Woonvisie en ik wil hen daarvoor hartelijk bedanken. Daarnaast bedank ik Stec Groep voor hun vakkundige begeleiding in dit traject.

De Woonvisie is ook een uitnodiging naar Nissewaard. Denk met ons mee om onze mooie gemeente nóg aantrekkelijker en veelzijdiger te maken. Het verbeteren van de woningvoorraad is een traject van de lange adem, maar samen met onze partners ben ik er van overtuigd dat we onze doelen gaan realiseren.

Jan-Willem Mijmans
Wethouder



Samenvatting

'Een plek voor iedereen'

De Woonvisie Nissewaard 2020 – 2030 heeft als ondertitel 'Nissewaard, een plek voor iedereen'. Deze ondertitel verwoordt wat we hebben en waar we samen aan werken. Het maakt niet uit of je jong of oud bent en of je op zoek bent naar een landelijk of stedelijk woonmilieu. Van historische dorpskern tot moderne nieuwbouw. Nissewaard heeft het! Als gemeente Nissewaard zetten we in op een duurzaam en solidair leefklimaat. Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Nissewaard is dat het voor iedereen goed wonen is in de gemeente en de woonwensen en woningbehoefte van al onze huidige en toekomstige inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken.

Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen, waarin in punten wordt geformuleerd waar Nissewaard de komende jaren naar toe wil op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in de regionale woningmarktafspraken en het ontwikkelperspectief 'Nissewaard 2040'. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en ruimte willen maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad.

Nissewaard blijft groeien

Het aantal huishoudens neemt op basis van de laatste prognoses tot 2030 toe met ruim 1.660. In de tien jaar erna groeit het aantal huishoudens met ruim 750 verder tot circa 41.800. In totaal gaat het voor de periode 2020-2040 dus om een extra behoefte van ruim 2.400 woningen. Onderliggend spelen de volgende ontwikkelingen in de huishoudenstoename:

- De doelgroep gezinnen (met kinderen) is met 35% van het totaal aantal huishoudens nu nog de grootste doelgroep in Nissewaard. De omvang van deze groep neemt tot 2030 licht af tot 33% van het totaal aantal huishoudens;
- De oudere doelgroep groeit, mede vanwege het verleden van Spijkenisse als groeikern, de komende jaren hard door. Het aantal 65-plussers groeit de komende tien jaar met circa 30% tot 34% van het totaal aantal huishoudens. In 2030 is de 65-plusdoelgroep naar verwachting de grootste doelgroep;
- Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar krimpt met circa 8% tot circa 24% van het totaal aantal inwoners;
- Nissewaard vergrijsst, maar ontgroent de komende jaren niet. Het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar) blijft tot 2030 relatief stabiel. Het aandeel jonge huishoudens neemt als gevolg van de sterke groei van het aandeel ouderen echter wel af tot circa 9%;
- Over de hele linie is daarbij, net als in bijna het hele land, sprake van huishoudensverduunning. Er zal een verschuiving plaatsvinden naar steeds kleinere huishoudens. De huishoudensgroei bestaat voor meer dan 80% uit een- en twee persoons huishoudens.

Kwaliteit en diversiteit van bestaande voorraad wordt een belangrijk thema

Omdat nieuwbouw maar een beperkte voorraadverandering teweeg brengt, is de kwaliteit van de bestaande voorraad steeds bepalender voor de totale woonkwaliteit van Nissewaard. Van belang is dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is, woningen worden verduurzaamd, levensloopbestendig worden gemaakt en dat de woningvoorraad wordt gediversifieerd. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de vernieuwing en betere spreiding van de bestaande sociale woningvoorraad, door op sommige plekken te komen tot verdichting en op andere plekken de sociale voorraad juist te verdunnen. Daarnaast biedt transformatie van leegstaande (winkel)panden in en rondom het centrum van Spijkenisse kansen om aan de woonwensen van zowel ouderen als jongeren te voldoen. Soms gaat het om sloop en herontwikkeling, maar ook de panden zelf zijn soms aantrekkelijk om bijzondere woonvormen te creëren die aantrekkelijk zijn voor talenten, starters, studenten et cetera, zoals ook in het ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040 staat verwoord.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid: doorstroming op gang brengen, ook met duurdere woningen

Het aantal ouderen in Nissewaard zal de komende jaren blijven groeien. Doorstroming van ouderen die nu een grondgebonden (koop of huur) woning bewonen naar aantrekkelijke nultredenwoningen (gestapeld in de vorm van appartementen of grondgebonden in de vorm van patiowoningen) kan helpen de groep (door)starters te laten doorstromen. We zien dat de betaalbare woningen die door ouderen worden verlaten, opnieuw bewoond worden door jonge stellen, gezinnen en alleenstaanden, waarvan sommige weer een woning achterlaten voor starters. Op dit moment is

de vraag groter dan het beschikbare aanbod. Het toevoegen van geschikte, aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Naarmate deze verhuisketens in Nissewaard op gang komen, kunnen inwoners beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien.

Niet alleen ouderen en starters worden belemmerd in hun doorstroming naar de volgende woning. Door een relatief eenzijdige woningvoorraad binnen de gemeente, hebben ook gezinnen vaak moeite met het maken van een volgende stap in hun wooncarrière. Het is van belang dat ook deze groep inwoners gefaciliteerd wordt. Enerzijds via doorstroming naar vrijkomende betaalbare grondgebonden woningen, anderzijds door de bouw van huur- en koopwoningen in het (middel)dure koop- en huursegment. Doorstroming van verschillende doelgroepen is de komende tien jaar een belangrijk uitgangspunt binnen onze woningmarkt.

Aantrekkelijke nieuwbouw

Woningbouw is nodig om te voorzien in de vraag die in de komende twintig jaar met nog circa 6% toeneemt. Complementair bouwen, ook in het duurdere segment, draagt bij aan een gezonde mix in de voorraad en bevolking en maakt zowel Spijkenisse als de omliggende kernen schokbestendiger. Voor Spijkenisse betekent dit in de eerste plaats: toevoegen van onderscheidende producten (ook in de duurdere segmenten) en meer levensloopbestendige woningen. Daarnaast moeten ook nieuwbouwlocaties aangewezen worden voor sociale huurwoningen waardoor compensatie elders kan plaatsvinden van de te slopen sociale huurwoningen in herstructureringsgebieden. Voor de kernen gaat het ook sterk om levensloopbestendige woningen in alle prijs- en huurklassen. We houden hierbij rekening met de veranderende economie binnen de gemeente en het eventuele aantrekken van onderwijsinstellingen. Dit is van invloed op de woningbehoefte.

Daarnaast staat Nissewaard open voor vernieuwende woonconcepten. Collectief particulier opdrachtgeverschap krijgt een kans om inwoners zelf zeggenschap te geven over hun nieuwe woning en woonomgeving. Deze woonvormen kunnen zowel in de bestaande voorraad worden ingepast, als in toekomstige nieuwbouw. Bij het ontwikkelen van woningen gaat het echter niet alleen om de woningen zelf. Minstens zo belangrijk zijn voorzieningen en de omgeving waarbinnen de woningen gerealiseerd worden. Bij het maken van plannen voor woningbouw zal meteen rekening worden gehouden met de doelgroep die de woningen na realisatie zal betrekken. De gebiedsinrichting zal hierop worden afgestemd.

Wonen, zorg en welzijn beschouwen we als samenhangende thema's

Op basis van de huishoudensontwikkeling verwachten we in 2030 bijna 1.040 extra zelfstandig wonende inwoners met een zorgbehoefte. Vooral de groep ouderen neemt sterk toe. Aanvullend is er echter ook behoefte aan woningen voor andere doelgroepen, die we in 2020 regionaal verder in beeld gaan brengen, onder andere uitstroom uit Beschermd wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg. Uitgangspunt hierbij is inclusiviteit. Ook verwachten we circa 220 extra intramurale zorgvragers in gemeente Nissewaard ten opzichte van 2020. De gemiddelde leeftijd van intramurale zorgvragers gaat daarbij omhoog.

Voor de meeste ouderen geldt dat zij in hun woning willen of moeten blijven wonen en niet verhuizen naar woning die beter past bij hun levensfase. Dit vraagt aanpassing van de woning en woonomgeving. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen, zodat de aanpassingsbehoefte zich steeds vaker voordoet in de koopsector. Door het opwaarderen van woningen, zoals het aanbrengen van een traplift of een badkamer op de benedenverdieping, neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Denk ook aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen woning waardoor er een mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. Ook bij de ontwikkeling van nieuwbouw houden we hier rekening mee en stellen we aanvullende eisen ten aanzien van de levensloopgeschiktheid. De grote diversiteit aan zorgvragers en hun woonbehoefte vraagt om een divers woonzorgaanbod.

Duurzaamheid is een belangrijk thema in Nissewaard

Als gemeente Nissewaard willen we graag een duurzame transitie stimuleren. Deze duurzame transitie omvat meer dan de energietransitie. Het gaat onder andere om warmtetransitie 'van het gas af' en energiebesparing, maar ook om klimaatadaptatiemaatregelen en het gebruik van circulaire bouwprincipes. Waar het gaat om aanpasbaarheid doelen we op bouw- en woontechnische verbeteringen, zoals het levensloopbestendig maken van woningen, het wegwerken van achterstallig onderhoud, en veiligheidsmaatregelen. We vinden het daarbij belangrijk dat iedereen hieraan mee kan doen.

De gemeente Nissewaard maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder

Een belangrijk speerpunt van gemeente Nissewaard is dat we onze doelen voor de woningmarkt van meer diversiteit in woningen en woonmilieus willen bereiken in samenspraak met onze inwoners. Deze Woonvisie is een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Nissewaard aangenaam te laten zijn. De gemeente vindt het belangrijk om initiatieven van inwoners en anderen zo veel als mogelijk te faciliteren. Daarbij zetten we met een netwerk van partijen onder de noemer 'Thuis in de Wijk' in op activiteiten die de leefbaarheid en het welbevinden van inwoners ten goede komen. We geloven in de kracht van actieve en betrokken bewoners. De ervaring leert immers dat inwoners zelf het best weten waaraan behoefte is en hoe er in deze behoefte kan worden voorzien.

1 Aanleiding

1.1 Waarom een nieuwe Woonvisie?

De woningmarkt volop in beweging

In 2015 zijn gemeenten Spijkenisse en Bernisse gefuseerd tot gemeente Nissewaard. Om richting te geven en samenhang aan te brengen in de visie op wonen is er begin 2016 een Woonvisie vastgesteld. De woningmarkt is sindsdien flink veranderd. De markt is aangetrokken en starters in Nissewaard komen moeilijker aan een woning dan enkele jaren geleden.

De provinciale Trendraming 2019 laat zien dat de huishoudensgroei in Nissewaard verder doorzet. We hebben daarnaast, mede samenhangend met het verleden van Spijkenisse als groeikern, te maken met (dubbele) vergrijzing. Dit brengt een wijzigende woningbehoefte met zich mee. Ook is er veel nieuwe wetgeving gekomen. Denk aan de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet, de Klimaatwet en de decentralisering, waardoor de gemeente medeverantwoordelijk is voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Er is daarnaast recent een woonbehoefteonderzoek voor Voorne-Putten uitgevoerd, welke belangrijke input heeft geleverd voor (delen van) deze Woonvisie. Hierom is het nu de juiste tijd om onze Woonvisie te actualiseren.

Ambitie voor de woningmarkt voor de komende jaren vormgeven

De Woonvisie is ook het document, waarmee we de ambitie zoals we die als Nissewaard hebben voor de woningmarkt kunnen vormgeven. Wonen in Nissewaard is voor veel huishoudens aantrekkelijk. In tegenstelling tot de overspannen Rotterdamse huizenmarkt, krijg je in Nissewaard nog 'veel huis voor je geld'. Hiermee hebben we in potentie ook aantrekkingskracht op jongere- en gezinshuishoudens uit de regio. In de komende tien jaar willen we het woningaanbod in Nissewaard verder diversifiëren, waarbij betere spreiding van onder andere sociale huurwoningen een belangrijk aspect is. Daarbovenop willen we zoveel mogelijk Nissewaarders laten wonen zoals ze dat het liefst willen, passend bij hun huisvestingswensen en -eisen, inkomen en levensfase. Dit betekent iets voor de woning, maar ook zeker voor de omgeving en voorzieningen rondom de woning.

Tenslotte hebben we economische ambities die samenhangen met de woningmarkt. Voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid in Nissewaard is de woningvoorraad en bevolkingssamenstelling van belang. Bedrijven groeien vanuit hun basis en een aantrekkelijk woonklimaat helpt daarbij. Daarnaast is het zo dat bedrijven ook talenten volgen en zichzelf de vraag stellen "waar vind ik geschikte medewerkers?". Dit geschikte, veelal hoog opgeleide personeel is op zoek naar een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, zowel in als buiten de stad. Voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid is het daarom van belang ons hierop in te zetten de komende jaren.

Nissewaard naar 2040: we voorzien in de lokale behoefte en anticiperen op regionale kansen

'Nissewaard naar 2040' (2018) gaat over het schokbestendig maken van Nissewaard. De praktijk is dat de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad te eenzijdig is. Dat betekent dat bij grote veranderingen, zoals de transitie in de haven, de gemeente niet goed in staat is deze verandering op te vangen. Vanuit economisch en sociaal maatschappelijk perspectief is het belangrijk om naast lokale woonbehoefte ook nieuwe doelgroepen aan Nissewaard te binden.

Nissewaard zet in op een divers woningaanbod. In Spijkenisse kan worden gewoond in een (hoog)stedelijk woonmilieu, in de directe nabijheid van winkels, cultuur, onderwijs en recreatie. In de andere kernen van onze gemeente vinden inwoners ruimte en rust om in te wonen, midden in de maatschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Het voorzieningenniveau van de kernen is op orde. Bewoners kunnen op korte afstand gebruik maken van de voorzieningen, zoals onderwijs, sport en medische zorg. Deze diversiteit van woonmilieus willen we versterken. Zo kan iedereen de gewenste wooncarrière in Nissewaard maken en doorstromen naar de woning en de plek binnen Nissewaard die bij hem of haar past, als starter of doorstarter, als gezin, als paar of alleenstaande, en als jongere of oudere. Of je nu op zoek bent naar een compact of een groot appartement, een klein of een groot gezinshuis, een huur- of koopwoning, een woonvereniging of wat voor woonvorm dan ook, wij willen het kunnen bieden.

Aanvullend op onze eigen woningbouwopgave, spelen er ontwikkelingen in de regio. Zo is er in de Rotterdamse regio op dit moment een additionele behoefte van circa 54.000 woningen. Tevens wordt er regionaal ingezet op betere spreiding van woningen in het sociale segment, zoals afgesproken in het Regioakkoord 'Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030'. Hierdoor is het wenselijk dat compensatie elders kan plaatsvinden van te slopen sociale huurwoningen in herstructureringsgebieden.

Daarbij kunnen de ontwikkelingen in de regio een bijdrage leveren aan onze eigen ambities. Zo willen we de schokbestendigheid van de gemeente de komende jaren verbeteren. Door het verleden als groeikern voor Rotterdam is onze woningvoorraad met veel goedkope eengezinswoningen uit de jaren zeventig en tachtig, relatief eenzijdig. Dit geldt ook voor de bevolkingssamenstelling, namelijk een sterk vergrijzende bevolking. We zijn op dit moment onvoldoende in staat om grote (economische) veranderingen, zoals de transitie van de Rotterdamse haven naar een diensteneconomie, op te vangen. Met de krapte op regionale en landelijke woningmarkt in ons achterhoofd, zien we kansen tot het aantrekken van nieuwe huishoudens in Nissewaard, die complementair zijn aan de huidige bevolking van Nissewaard. Om deze doelgroepen aan te trekken zijn woningen nodig die eveneens een aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijke woonomgeving, zowel binnen als buiten de stad, zijn hierbij belangrijk.



Basis voor prestatieafspraken

Ook dient deze Woonvisie als kader en input voor prestatieafspraken met de in onze gemeente actieve woningcorporaties.

Woonvisie nieuwe stijl gaat vooral in op bestaande voorraad en de samenwerking met onze partners

Anno 2020 gaan Woonvisies meer over de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen in brede zin. De nadruk ligt minder op kwantitatieve gegevens en nieuwbouwprogramma's. We hebben bij de totstandkoming van de Woonvisie gesproken met o.a. corporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartners, ontwikkelaars, banken en makelaars uit Nissewaard en omgeving. Daarnaast zijn raadsleden gevraagd om hun input te leveren om zo tot een breed gedragen Woonvisie te komen, waarbij we profiteren van alle creativiteit en ideeën die in Nissewaard aanwezig zijn.

De nieuwe Woonvisie is een krachtige visie die perspectief biedt voor lokale woonpartners zoals in Nissewaard actieve woningcorporaties, zorginstellingen, huurdersorganisaties en belangenbehartigingsorganisaties zoals kernplatforms en ook: initiatieven van inwoners. De gemeente maakt samen met haar woonpartners, op basis van die visie, haar bijdrage aan de lokale beleidsambities inzichtelijk.

De Woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven

Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Nissewaard naar toe wil de komende jaren op het gebied van wonen, passend binnen de ambities zoals die zijn neergelegd in het Regio-akkoord en in het ontwikkelingsperspectief 'Nissewaard naar 2040'.

We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad. Daarbij willen we er ook voor zorgen dat inwoners van Nissewaard, corporaties, zorgpartners, marktpartijen en andere initiatiefnemers weten waar ze aan toe zijn, en hoe initiatieven het woon- en leefklimaat in onze gemeente kunnen versterken, en van toegevoegde waarde zijn. Wij maken ruimte, nodigen uit en faciliteren initiatiefnemers waar mogelijk.

1.2 Doelstelling

DE DOELSTELLING VAN DE WOONVISIE 'NISSEWAARD, EEN PLEK VOOR IEDEREEN' KAN ALS VOLGT GEFORMULEERD WORDEN:

De ambitie van de Woonvisie voor Nissewaard is de woonwensen en woningbehoefte van al onze inwoners zoveel mogelijk binnen onze gemeentegrenzen mogelijk te maken. Daarnaast willen we nieuwe doelgroepen aantrekken voor een toekomst- en schokbestendig Nissewaard. Om dat mogelijk te maken spannen we ons, samen met ontwikkelaars, woningcorporaties en inwoners, in om onze woningvoorraad en woonmilieus meer divers te maken.

Voldoende draagvlak van groot belang

De nieuwe Woonvisie is dynamisch, flexibel en richtinggevend voor Nissewaard voor de komende tien jaar. Wij denken dat de nieuwe Woonvisie een uitnodiging is voor al onze woonpartners en andere initiatiefnemers om met nieuwbouw, en goed gebruik van de bestaande woningvoorraad concrete projecten te realiseren die aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Daarnaast anticiperen we als gemeente Nissewaard op de regionale behoefte aan nieuwbouw vanuit de regio Rotterdam. We zetten daarom stevig in op woonvormen die complementair zijn aan onze huidige voorraad. Hierdoor voorzien we in onze eigen behoefte én zetten we in op het aantrekken van nieuwe doelgroepen (high potentials) naar Nissewaard.

Betrokkenheid van belanghebbenden en raadsleden

In aanloop naar de nieuwe Woonvisie hebben we twee bijeenkomsten georganiseerd, één met woningcorporaties en zorgpartijen en één met marktpartijen zoals projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en beleggers. Tijdens deze serie bijeenkomsten zijn we in gesprek gegaan. We hebben allen in het proces betrokken, zodat we in onderlinge samenwerking een breed gedragen Woonvisie kunnen presenteren.

Tijdens deze bijeenkomsten zijn belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie besproken: de ontwikkeling van de bevolking, de veranderende samenstelling van de bevolking (we vergrijzen, maar ontgroenen niet), het belang van vitale kernen en het behoud van de eigenheid en diversiteit van deze kernen, een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande voorraad en diversifiëring van de voorraad. We vinden het belangrijk dat we in de woningbouwprogrammering voorkomen dat we in de toekomst niet goed kunnen voorzien in de vraag aan woningen in alle prijssegmenten. Daarnaast speelt het levensloopbestendig maken en de verduurzaming van de bestaande en nieuwe woningen in Nissewaard een belangrijke rol. Deze uitgangspunten hebben we centraal gesteld in deze Woonvisie.

Op 5 maart 2020 was een raadsbijeenkomst die ook werd bezocht door onder andere huurdersorganisaties en belangenvertegenwoordigers uit het sociaal domein, waarin de raad en andere aanwezigen richtinggevende uitspraken hebben meegegeven voor de uitwerking van de Woonvisie. Op basis van deze uitgangspunten hebben we een concept Woonvisie opgesteld met een onderliggend woonbehoefte-onderzoek, welke begin 2020 is afgerond op het niveau van Voorne-Putten. De uitkomsten uit dit woonbehoefteonderzoek zijn toegelicht gedurende de bijeenkomsten.

Na opiniërende behandeling in de betreffende raadscommissie wordt de Woonvisie na de zomer van 2020 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

RICHTINGGEVENDE UITSPRAKEN VOOR DE UITWERKING VAN DE WOONVISIE

- Levensloopbestendig wonen heeft zowel betrekking op nieuwbouw als bestaande voorraad. Doorstroming is hierbij een belangrijk uitgangspunt;
- Transformatie van leegstaande (winkel)panden op centrale locaties kan een uitkomst bieden voor vraag naar woningen op dergelijke locaties;
- Aandacht voor middenhuur. Kansrijk voor zowel starters, scheefwoners in de sociale huur, als ouderen die hun koopwoning willen verkopen;
- Er is een herstructureringsopgave. Sociale voorraad waar nodig verdichten of verdunnen. Mix in de wijk is belangrijk en moet leiden tot meer diverse buurten en wijken, woningen en woonmilieus in Nissewaard;

- Er is veel eenzaamheid in de gemeente onder zowel ouderen als chronisch zieken. Houd hier rekening mee met nieuwe woonvormen. Stimuleer ontmoeten. Inclusief wonen heeft aandacht;
- Sta open voor bewonersinitiatieven. Dit is 'de kracht van de wijk' en de 'vitaliteit van de kern';
- Zoek aansluiting bij de ambities uit het ontwikkelperspectief 'Nissewaard naar 2040'.

1.3 Leeswijzer

In deze Woonvisie komen achtereenvolgens de volgende thema's aan de orde. In hoofdstuk 2 gaan we kort in op relevante wet- en regelgeving die voor het wonen van belang zijn. Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande voorraad, en in hoofdstuk 4 leest hoe we de woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar houden voor alle inkomensgroepen in Nissewaard. Er zal echter ook moeten worden bijgebouwd in Nissewaard om aan de eigen behoefte te kunnen voldoen en nieuwe huishoudens uit de regio aan te kunnen trekken. Hoofdstuk 5 gaat daarom over de toevoeging van nieuwbouwwoningen. In hoofdstuk 6 staat de opgave vanuit wonen, zorg en langer zelfstandig wonen centraal en in hoofdstuk 7 komt de aandacht voor aanpasbaarheid en duurzaamheid van woningen in Nissewaard aan de orde. Tenslotte gaat hoofdstuk 8 in op de sociale samenhang in de wijken en staan we stil bij de manier waarop de gemeente initiatieven van bewoners wil faciliteren.

In de bijlage van deze Woonvisie staat een lijst met relevante begrippen en definities.

2 Relevante wet- en regelgeving

We gebruiken de sturingsmogelijkheden die de herziene Woningwet ons biedt

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in Nissewaard actieve woningcorporaties, Maasdelta, De Leeuw van Putten, Vestia, Woonbron, Huis en Hof, SOR, Woonzorg Nederland en De Zes Kernen.

Er zijn nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele Woonvisie waarin het volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. Het vormt ook de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporaties. Denk hierbij aan afspraken over investeringen in sociale huur en middenhuur, nieuwbouw, bestaande voorraad, verdichten en verdunnen in de wijken, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, woonurgente, kwetsbare doelgroepen, leefbaarheid, et cetera.

Woningwet heeft grote invloed op toegang tot de sociale huur

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Vanwege toetsing op inkomens kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn de (lage) middeninkomens. Door strengere leennormen vallen deze huishoudens soms tussen wal en schip.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in onze kernen optimaal benut en zorgen we ervoor dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de vraag vanuit onze huishoudens.

Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De Woonvisie is hiervoor een goed instrument.



Verordening provincie

We hebben de Woonvisie afgestemd op de ruimtelijke kaders en de Provinciale Verordening van Provincie Zuid-Holland. In de provinciale Omgevingsvisie (Visie Ruimte en Mobiliteit (2014) en de Verordening Ruimte (VRM 2014, herijking mei 2018) geeft Zuid-Holland haar provinciale belangen weer om er voor te zorgen dat Zuid-Holland een aantrekkelijke provincie blijft. Via haar omgevingsbeleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving waarin het plezierig wonen, werken en recreëren is.

De Verordening Ruimte (VRM) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen, zoals woningbouwplannen. In de VRM zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het

waarborgen van de provinciale belangen. De provincie Zuid-Holland vereist regionale afstemming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, en vraagt woningbouwplannen zowel kwantitatief als kwalitatief af te stemmen binnen Voorne-Putten en zoals vastgelegd in het Regioakkoord. De provincie onderstreept het belang van betaalbaarheid van woningen voor alle doelgroepen en passende spreiding van sociale woningen in de Rotterdamse Regio. Deze lijnen zitten ook in de nieuwe Provinciale Omgevingsvisie (Povi) die in 2020 in voorbereiding is.

Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030

We hebben deze Woonvisie afgestemd op het Regioakkoord 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam'. In dit regioakkoord hebben veertien gemeenten en 25 corporaties een koers uitgezet op basis van nieuwe woningmarktafspraken. Samen maken de deelnemers aan het akkoord zich sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam tot 2030 met circa 54.000 uit te breiden en een betere balans in de woningvoorraad aan te brengen. De belangrijkste regionale doelstellingen welke zijn vastgesteld en in het Regioakkoord opgenomen betreffen:

- De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad. De streefvoorraad bedraagt 638.000 woningen (+54.000) in 2030;
- De regio realiseert voldoende woningen in de sociale voorraad. De streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030;
- De regio realiseert een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad;
- De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad. Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep welke wordt vastgesteld aan de hand van inkomen;
- De regio wil voldoende betaalbare woningen met een huur onder de hoge aftoppingsgrens (€ 663,40, prijspeil 2020). Op gemeenteniveau betekent dit een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens.

De Woonvisie sluit aan bij ontwikkelperspectief 'Nissewaard naar 2040'

In nauwe afstemming met de provincie, is in 2018 het ontwikkelperspectief 'Nissewaard naar 2040' vastgesteld. Hierin hebben we een visie opgesteld voor een aantrekkelijke, vitale en toekomstbestendige woon- en werkgemeente in 2040. Samenvattend zijn dit de acties op hoofdlijnen voor een schokbestendig Nissewaard:

- Zet in op de ontwikkeling van werkgelegenheid, onderwijs en ruimte voor ondernemerschap;
- Differentieer de woningvoorraad van monotone wijken uit jaren '70 en '80 van de vorige eeuw;
- Verbeter de bereikbaarheid en mobiliteit;
- Benut de potentie van de groenstructuren en het open landschap voor een aantrekkelijke woon- en werkomgeving.

Bovenstaande doelen hebben als uitgangspunten gefungeerd bij het opstellen van deze Woonvisie.

De Rotterdamwet vormt een belangrijk kader voor het verbeteren van de leefbaarheid

De gemeente Nissewaard wil een aantrekkelijk woonklimaat zijn voor alle inwoners. We zijn altijd op zoek naar manieren om de leefbaarheid te verbeteren. Eén van de maatregelen die we inzetten in negen gebieden in Spijkenisse is de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp), ofwel de 'Rotterdamwet'. Hiermee willen we bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in gebieden waar die onder druk staat. Dat doet de gemeente samen met de woningcorporaties en de politie.

We sluiten aan bij relevant duurzaamheidsbeleid

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% verminderen;
- In de Transitievisie Warmte staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken;
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie.

Daarnaast hanteert de gemeente Nissewaard in de nieuwbouw zoveel mogelijk uitgangspunten uit de circulaire economie¹ en voldoen we ten minste aan de wettelijke eisen. Per plan kan een afweging worden gemaakt.

We gebruiken de filosofie van de Omgevingswet om ruimte aan initiatieven te geven

Hoewel de invoering van de Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving is uitgesteld tot 1 januari 2022, gebruiken wij de filosofie van deze wet reeds om ruimte te bieden aan initiatieven. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd. De doelstellingen om zaken te vereenvoudigen, meer ruimte te geven aan initiatieven en maatwerk mogelijk maken sluiten goed aan bij de visie van de gemeente Nissewaard en deze Woonvisie.

De Omgevingswet en harmonisatieopgave bieden een unieke kans om het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving, die goed passen bij onze ambities voor de fysieke leefomgeving, waaronder het wonen in Nissewaard meer divers maken. Het woonbeleid dat verwoord is in deze Woonvisie, zal worden meegenomen bij het opstellen van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

¹ Circulaire economie (een economisch systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen en hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt)

3 Kwaliteit en diversiteit van de bestaande voorraad

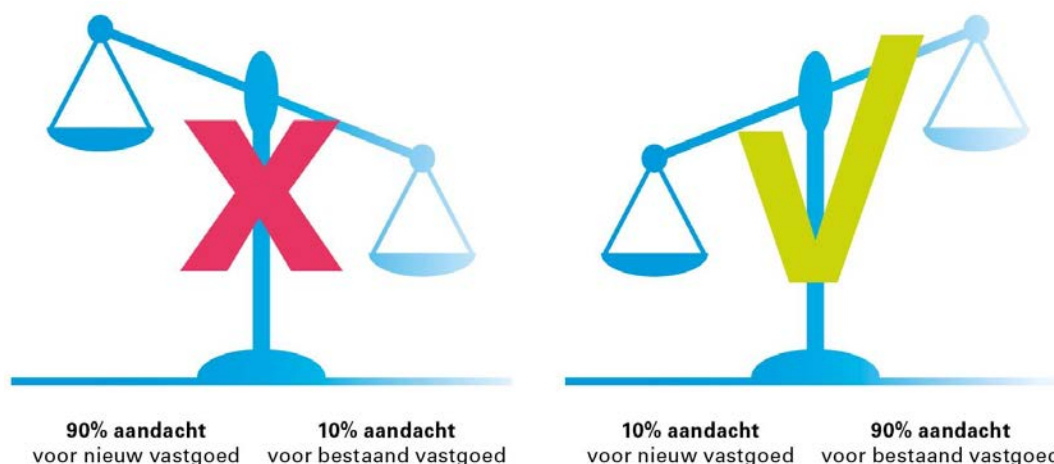
3.1 Bestaande voorraad bepalend voor woonkwaliteit in Nissewaard

Omdat nieuwbouw maar een beperkte voorraadverandering teweeg brengt, is de kwaliteit van de bestaande voorraad steeds bepalender voor de totale woonkwaliteit van Nissewaard. Dit kwam in beide bijeenkomsten met belanghebbenden en in het gesprek met de raad naar voren. Een aantrekkelijke bestaande woningvoorraad en woonomgeving is een voorwaarde voor doorstroming op de woningmarkt. Dit hangt direct samen met het succesvol ontwikkelen van (complementaire) nieuwbouw en op lange termijn het vitaal houden van alle kernen in Nissewaard. Dit is belangrijk voor zowel ouderen en gezinnen, als voor starters met een sterke lokale binding en voor de aantrekkelijkheid als woongemeente in de grotere regio.

Op dit moment is de voorraad, met name in Spijkenisse, relatief eentonig met veel appartementen in de sociale huursector uit de jaren '60-'80 en veel eengezinswoningen in de koopsector uit de periode van 1970 tot 1985. Als ex-groeikern kende Spijkenisse in die periode een enorme groei. Woningen uit die periode zijn nu vaak toe aan grondige renovatie en verduurzaming, en soms aan sloop en vernieuwbouw. Ook is een verbeterslag in de openbare ruimte vaak aan de orde. De eentonigheid in de woningvoorraad heeft, zoals beschreven in hoofdstuk 1, gevolgen voor de bevolkingsopbouw en daarmee gepaard gaande schokbestendigheid van de gemeente. In Spijkenisse is de generatie die destijds in deze woningen is gaan wonen, inmiddels in een andere levensfase beland, met andere woonwensen en -eisen. Omdat het om een substantieel deel van de inwoners van Nissewaard gaat, vraagt dit meer aandacht dan in de meeste andere gemeenten in Nederland.

Ditzelfde is te zien in de dorpskernen, waar in dezelfde periode ook een groei heeft plaatsgevonden. Hier is met name de koopvoorraad uit balans. Er zijn relatief veel betaalbare rijwoningen, maar relatief weinig (middel)dure koop en levensloopbestendige woningen.

Figuur 1: Bestaande voorraad van groot belang bij opgaven op de woningmarkt



Woningcorporaties hebben een belangrijke taak met betrekking tot de sociale huurwoningvoorraad en richten zich, ingegeven door de herziene Woningwet (2015), steeds meer op hun kerntaken. Vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is in principe een particuliere aangelegenheid, al speelt hier heel duidelijk een algemeen

belang. De gemeente kan hierbij initiëren, bijvoorbeeld in de vorm van algemene informatie-voorziening en meer specifiek door het verstrekken van subsidies of leningen. Bovendien hebben we ambities om de duurzaamheids-doelstellingen te behalen welke onder andere staan beschreven in Routekaart Duurzaam Voorne-Putten.

3.2 Versterking van de huidige kwaliteit woningvoorraad en vraag gestuurd bouwen

Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu ook al. Daarom heeft deze bestaande voorraad een prominente plaats in de Woonvisie. Van belang is dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is, woningen worden verduurzaamd, levensloopbestendig worden gemaakt en dat de woningvoorraad wordt gediversifieerd.

De woningmarkt moet worden gezien als een woningportefeuille die we zo toekomstgericht mogelijk willen maken. Hiervoor is nieuwbouw nodig en voor een deel van de verouderde voorraad is sloop aan de orde. Het gaat echter ook om renovatie, waarbij goed wordt gekeken naar de huidige kwaliteit van de bestaande voorraad. Toevoegingen zullen er zijn in woningmarktsegmenten waaraan we een tekort hebben, die er nog helemaal niet zijn, en die de doorstroming stimuleren. Zo werken we stap voor stap aan een woningvoorraad, die past bij alle huishoudens in Nissewaard. In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de benodigde veranderrichting.

ANALYSE WONINGVOORRAAD NISSEWAARD

In het woonbehoefteonderzoek, dat in 2019 is uitgevoerd en onlangs is opgeleverd, staat een uitgebreide analyse van de bestaande voorraad in Nissewaard. Enkele voor deze Woonvisie relevante conclusies zijn:

- De gemeente Nissewaard telt ruim 39.000 woningen. Circa 57% bestaat uit koopwoningen;
- Zo'n 5% is een vrijesectorhuurwoning. Dit is iets lager dan landelijk gemiddeld (6%) en beduidend lager dan in gemeenten van vergelijkbare grootte (ca. 12%). Het resterende deel van de woningen valt onder de gereguleerde huur. Met name in de middenhuur (van € 737 tot circa € 950) is er weinig aanbod, terwijl meer dan 15% van de inwoners hierop aangewezen is. Het aanbod is op dit moment klein in vergelijking met de potentiële behoefte;
- In Spijkenisse ligt het aandeel koopwoningen onder het gemiddelde voor de gemeente (54% tegenover 57%). In de overige kernen ligt het percentage juist hoger, met Heenvliet (76%) en Abbenbroek (77%) als uitschieters;
- Het aandeel woningen in de gereguleerde huur ligt in Spijkenisse boven het gemeentelijk gemiddelde (41% tegenover 38%). In de overige kernen is dit percentage (flink) lager. Met name in het nultredensegment lijken er de komende jaren theoretische overschotten te ontstaan in het gereguleerd segment ook vanwege de kwalitatieve mismatch. Zie het woonbehoefteonderzoek voor een nadere uitwerking;
- In Nissewaard is meer dan de helft van de woningen gebouwd tussen 1975 en 1995 (met nadruk op de jaren '80), voortkomend uit het groeikernverleden van Spijkenisse. Dit aandeel ligt veel hoger dan het landelijk gemiddelde (28%). Doorgaans worden woningen uit met name de jaren zeventig en tachtig minder aantrekkelijk gevonden dan woningen die eerder of later zijn gebouwd. Wat betreft energieverbruik zijn deze woningen vaak ook minder zuinig;
- De meeste woningen in Nissewaard zijn geclassificeerd met energielabel C. Het gaat om zo'n 49% van de woningvoorraad. 11% heeft het meest zuinige energielabel A en 16% energielabel B. Slechts 8% heeft energielabel F of G;
- Van de woningen in Nissewaard kan circa 80% (deels) worden aangepast naar behoefte van minder valide mensen. Daarbij is 14% van de voorraad al een nultredewoning.

Spreiding van de sociale voorraad

Belangrijk uitgangspunt is de vernieuwing van de bestaande sociale woningvoorraad. Door op sommige plekken deze voorraad te verdunnen en op andere locaties terug te bouwen, en dus te verdichten, komt er meer balans binnen Nissewaard. Ook op regionaal niveau wordt er ingezet op betere spreiding van de sociale voorraad. Voor Nissewaard betekent dit dat de nu al relatief sterk aanwezige sociale voorraad, nog een fractie toeneemt om op gewenst niveau te komen. Hierdoor is het wenselijk dat compensatie elders kan plaatsvinden van te slopen sociale huurwoningen in herstructureringsgebieden. Daardoor houden we de leefbaarheid op peil op die plekken waar deze onder druk staat en spreiden we de sociale woningvoorraad beter over de gemeente als geheel.

Stimuleren en faciliteren van meer duurzame woningvoorraad

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. De woningcorporaties in Nissewaard hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal Energielabel A.

Dat betekent dat de meeste 'winst' in Nissewaard is te behalen bij het verduurzamen van bestaande koopwoningen en de gemeente wil daarin ook haar rol pakken. Daarnaast heeft ook het klimaatakkoord invloed op de verduurzaming van de bestaande voorraad, waarbij in 2030 circa 45% en in 2050 alle woningen van het aardgas af moeten zijn. In 2021 dienen we te besluiten over hoe we deze transitie in gaan richten. Energiebesparingsmaatregelen leveren voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen, terwijl het comfort verbetert en milieuwinst kan worden behaald. In hoofdstuk 7 gaan we hier verder op in.

Transformatie van leegstaand (winkel)vastgoed rondom centrum Spijkenisse

Transformatie van leegstaande (winkel)panden in en rondom het centrum van Spijkenisse biedt kansen om in de woonwensen van ouderen, maar zeker ook van jongeren (starters, studenten, talenten, etc.) tegemoet te komen. Zij stellen vaak een betaalbare woning nabij voorzieningen met een goede OV-bereikbaarheid op prijs. Door in het centrum voorzieningen te concentreren en leegstaande panden te transformeren naar woningen voor een brede groep woningzoekenden, blijft het centrum levendig en een aangename plek om te verblijven. Een levendig stadscentrum voorziet beter in zijn rol als ontmoetingsplek voor iedereen in Nissewaard en creëert door aantrekkingskracht draagvlak voor andere publieksgerichte voorzieningen.

3.3 Woonwagen- en standplaatsenbeleid

Er is vanuit de gemeente een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, opgesteld door de Rijksoverheid, uit te voeren. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader hebben als kern: het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit dat de gemeente in het huisvestingsbeleid de opdracht van de Rijksoverheid heeft gekregen om:

- Woonwagenbewoners in staat te stellen in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen;
- De behoefte aan standplaatsen helder in beeld te krijgen;
- Toegelaten Instellingen te laten voorzien in huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren;
- In overleg te treden met woonwagenbewoners om hun woningbehoefte in kaart te brengen;
- Afbouw van standplaatsen is niet toegestaan zolang er behoefte aan is;
- Een woningzoekende woonwagenbewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats.

4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen

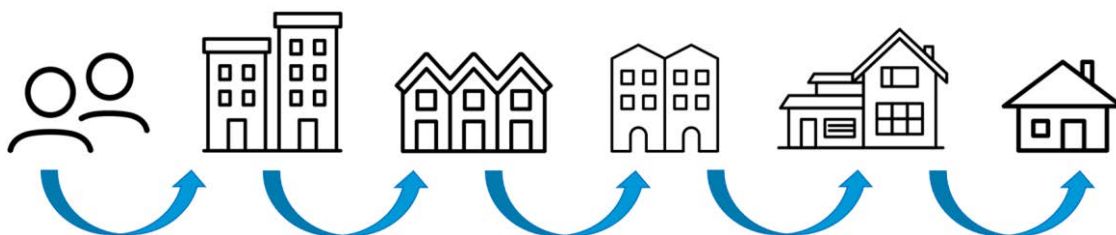
4.1 Meer mogelijkheden voor doorstroming bieden en langere verhuisketens op gang brengen

Behoefte aan middeldure huurwoningen vanuit meerdere doelgroepen

Door beleidswijzigingen moeten lage middeninkomens, die voorheen voor een sociale huurwoning terecht konden bij de woningcorporaties, nu uitwijken naar de vrijhuursector. In veel gevallen zijn dit starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar ook moeilijk een hypotheek krijgen. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld ZZP'ers en flexwerkers. Deze doelgroep is aangewezen op middeldure huurwoningen (tot circa € 950). Op dit moment voldoet het aanbod woningen in de middenhuur niet aan de vraag.

Ook vanuit ouderen is er behoefte aan woningen in de middeldure huursector. Het aantal ouderen in Nissewaard zal de komende jaren blijven groeien, zo bleek uit het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek. Doorstroming van ouderen die nu een grondgebonden (koop of huur) woning bewonen naar aantrekkelijke nultredenwoningen (gestapeld in de vorm van appartementen of grondgebonden in de vorm van patiowoningen) kan helpen de groep (door)starters te laten doorstromen. Op dit moment is de vraag groter dan het beschikbare aanbod. Het toevoegen van geschikte, aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Naarmate deze verhuisketens in Nissewaard op gang komen, kunnen inwoners beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien. Een deel van de ouderen ziet een goed gelegen levensloopbestendig huurappartement in het middeldure segment (tot circa € 950) als aantrekkelijke woning.

Figuur 2: Voorbeeld van een verhuisketen: bouwen voor ouderen brengt doorstroming op gang



Behoefte aan middeldure koop in de kernen

In de dorpskernen van Nissewaard ligt met name de koopvoorraad niet in lijn met de behoefte. Er zijn op dit moment relatief veel betaalbare rijwoningen, maar relatief weinig middeldure koop- en levensloopbestendige woningen, al verschilt dit van kern tot kern. Om gezinnen de kans te geven binnen de eigen kern door te stromen en zo de kern vitaal te houden, is het doel om voor hen (middel)dure koopwoningen te bouwen. Wanneer gezinnen de mogelijkheid hebben door te stromen naar deze woningen, komen er betaalbare rijwoningen beschikbaar voor starters op de koopmarkt. Daarbij biedt het toevoegen van meer levensloopbestendige woningen ouderen eveneens de gelegenheid om in de eigen kern te blijven wonen in een woning welke aansluit bij hun veranderende behoeften. Op die manier komen er wederom betaalbare rijwoningen vrij voor starters uit de kernen.

Klein(er) wonen

De laatste jaren is er landelijk een trendbreuk te zien van steeds ruimere woningen (sinds de naoorlogse periode tot circa 2010) naar kleinere nieuwbouwwoningen. Flexibilisering van de arbeidsmarkt, groei van het aantal

eenpersoonshuishoudens en verstedelijking zijn fundamentele onderleggers voor de lange-termijnvraag die ook (ten dele) voor Nissewaard gelden. De conjunctuur zet de betaalbaarheid van woningen onder druk en zorgt boven op de lange termijnbehoefte voor een tijdelijke extra vraag.

De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een diverse behoefte aan bijvoorbeeld kleine appartementen en kleinere grondgebonden woningen; woonvormen met gemeenschappelijke ruimten en kleinere privé-ruimten, en een kleine (niche) vraag naar Tiny Houses. Daarnaast is er behoefte aan een flexibele schil van woningen, om een tijdelijke of urgente vraag naar woonruimte op te vangen. Deze groep 'flexwoners' bestaat uit o.a. gescheiden alleenstaanden, studenten, flexwerkers, mantelzorgers en andere groepen die behoefte hebben aan flexibele woonruimte.

4.2 Geschikt wonen

Weinig middenhuurwoningen beschikbaar

Van huishoudens met een laag middeninkomen (€ 43.574, prijspeil 2020) wordt verwacht dat zij bij voorkeur een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (huur € 737 tot circa € 950). In dit segment zijn in Nissewaard weinig huurwoningen beschikbaar, terwijl er, zoals beschreven in paragraaf 4.1, wel behoefte aan is.

De komende jaren zetten we in op het vergroten van de voorraad middenhuur in het grondgebonden- en nultredensegment. Hiermee verlichten we de grote druk op de huidige woningmarkt voor de doelgroepen met een middeninkomen. Tegelijkertijd bevordert het de doorstroming van ouderen en de daarmee gepaard gaande langere verhuisketens. We maken daarbij afspraken met ontwikkelaars over het behoud van woningen in de middenhuur.

Omvang van de sociale woningvoorraad is voldoende, maar niet altijd voldoende toegankelijk

De absolute omvang van de sociale woningvoorraad met een huurprijs tot € 737 in Nissewaard is op dit moment in absolute zin nagenoeg voldoende. In lijn met de regionale woningmarktafspraken, zal de sociale voorraad slechts een fractie toe hoeven nemen om op gewenst niveau te komen. Tegelijkertijd is de voorraad niet overal voldoende toegankelijk voor de doelgroep. Daardoor neemt de gemiddelde wachttijd/zoektijd toe. Herstructurering van bijvoorbeeld jaren '60 appartementen draagt bij aan woningaanbod dat beter is afgestemd op de huidige en toekomstige woonwensen. De vraagdruk op de sociale huurwoningvoorraad neemt op korte termijn naar verwachting toe, terwijl er om demografische redenen op middellange en lange termijn overschotten kunnen ontstaan in de minder aantrekkelijke delen van de sociale woningvoorraad. De actuele vraagdruk heeft verschillende redenen:

- Er zijn door extramuralisering nieuwe doelgroepen op de woningmarkt gekomen;
- Er is in prijs een kloof tussen de sociale woningvoorraad en de vrijesectorvoorraad in Nissewaard;
- De mutatiegraad van woningen in de sociale sector is op dit moment laag. Hierdoor komen er relatief weinig woningen in dit segment beschikbaar terwijl de voorraad relatief groot is.

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven waar bij nieuwbouw op wordt ingezet om zo tegemoet te kunnen komen aan onder andere deze ontwikkelingen.

5 Aantrekkelijke nieuwbouw

5.1 Balans in de voorraad, balans in de bevolking

Woningbouw is nodig om te voorzien in de vraag die in de komende twintig jaar met nog circa 6% toeneemt. Daarnaast draagt deze groei ook bij aan de vitaliteit van Spijkenisse, de kernen en voor het behoud van het voorzieningenniveau. Nissewaard biedt zowel stad als dorp. Het in stand houden en waar mogelijk versterken van de stedelijkheid in Spijkenisse en het daarmee gepaard gaande voorzieningenniveau enerzijds en de landelijkheid en rust in de kernen anderzijds, is belangrijk. Complementair bouwen, ook in het duurdere segment, draagt bij aan een gezonde mix in de voorraad en bevolking en maakt Nissewaard toekomstbestendig, aansluitend bij het ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040.

De trend van de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Het inwoneraantal is in de afgelopen tien jaar nagenoeg gelijk gebleven, terwijl het aantal huishoudens in deze periode groeide met zo'n 4%. Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en er sprake is van huishoudensverduunning. Deze trend van steeds meer kleine huishoudens hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden, en aanvullend om een toename van singles in alle andere leeftijdscategorieën. Dit betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad ongeschikt is voor de groeiende groep alleenstaanden c.q. kleine huishoudens van alle leeftijden. Enerzijds omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn of dat de locatie minder geschikt is. Anderzijds omdat de woningen soms een te groot woonoppervlak hebben, en daarmee moeilijker betaalbaar en te onderhouden zijn voor ouderen en alleenstaanden c.q. kleine huishoudens.

In de regio Rotterdam is de aanvullende woningbouwopgave berekend op circa 54.000 woningen tot 2030, waarvan, op basis van biedingen, naar verwachting circa 3.000 woningen landen in Nissewaard. Spreiding over de regio van zowel sociale huurwoningen als zorgbehoevenden is hierbij belangrijk. Tevens is de instroom van onder andere gezinnen en jonge huishoudens vanuit Rotterdam belangrijk voor de huishoudensontwikkeling en schokbestendigheid van Nissewaard.

5.2 Veranderende economie van invloed op vraag naar type woningen

De Nederlandse economie is met de jaren meer en meer een dienstverlenende economie geworden. Ook in Nissewaard is dit merkbaar. Waar de lokale arbeidsmarkt van Nissewaard vroeger sterk was georiënteerd op de Rotterdamse haven, hebben inwoners van Nissewaard tegenwoordig steeds vaker een dienstverlenend beroep. Hierdoor is Nissewaard voor de zogenaamde 'maakindustrie' voor een deel afhankelijk geworden van arbeidsmigranten. Het is belangrijk ook in de woonwensen van arbeidsmigranten te kunnen voorzien en ze een humaan onderkomen te bieden. Dit vraagt steeds meer aandacht in de woningmarkt van onze gemeente. Ook groeit de behoefte aan woon-werkwoningen. Op dit moment is er een tekort aan dit type woningen.

Daarnaast sturen we als Nissewaard op het aantrekken van onderwijsinstellingen. We zetten in op de ontwikkeling van een technische campus en/of een zorgcampus. Bij realisatie zal dit in de toekomst een aanzuigende werking hebben van studenten en werknemers. Er zal in de woningbouwprogrammering ook nu al rekening moeten worden gehouden met deze toekomstige woningbehoefte².

Daarbij kunnen de ontwikkelingen in de regio een bijdrage leveren aan onze eigen ambities. Zo willen we de schokbestendigheid van de gemeente de komende jaren verbeteren. Op dit moment is de woningvoorraad, en daarmee de bevolkingssamenstelling, relatief eenzijdig. Dit betekent dat we nu onvoldoende in staat zijn grote (economische) veranderingen, zoals de transitie van de Rotterdamse haven naar een diensteneconomie, op te vangen. Met de krapte op regionale woningmarkt in ons achterhoofd, zien we kansen tot het aantrekken van (hoog opgeleide) doelgroepen die

² Wanneer realisatie van onderwijsinstellingen en/of campus vaststaat, voor nu betekent het dat een deel van de programmering flexibel ingevuld moet kunnen worden.

complementair zijn aan de huidige bevolking van Nissewaard. Om deze doelgroepen aan te trekken zijn woningen nodig die eveneens een aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Een goede bereikbaarheid en een aantrekkelijke woonomgeving, zowel binnen als buiten de stad, zijn hiervoor belangrijk.

Aandacht voor de omgeving

Bij het ontwikkelen van woningen gaat het niet alleen om de woningen zelf. Minstens zo belangrijk zijn voorzieningen en de omgeving waarbinnen de woningen gerealiseerd worden. Bij het maken van plannen voor woningbouw zal meteen rekening worden gehouden met de doelgroep die de woningen na realisatie zal betrekken. De gebiedsinrichting zal hierop worden afgestemd.

5.3 Nissewaard staat open voor vernieuwende woonconcepten en architectuur

Nissewaard staat open voor vernieuwende en innovatieve woonvormen als tiny-housing, friends-woningen, woongemeenschappen in allerlei vormen, woon-werkwoningen, erfdelen, flexibel wonen et cetera. Ook is er aandacht voor onderscheidende architectuur om de eenzijdigheid tegen te gaan. Daarbij krijgt collectief particulier opdrachtgeverschap een kans om inwoners zelf zeggenschap te geven over hun nieuwe woning en woonomgeving.



Deze woonvormen kunnen zowel in de bestaande voorraad worden ingepast, als in toekomstige nieuwbouw. Waar relevant en gewenst kan in de bestaande voorraad worden meegewerkt aan splitsing of samenvoeging. Hierbij denken we met name aan herbestemming van bestaande panden (zoals kantoren, grote winkelruimten of boerderijen in de kernen). In eerste instantie zal hier op kleine schaal op worden ingezet. We zijn ons er als gemeente van bewust dat dit maatwerk is en we laten meewegen dat ongewenste neveneffecten van splitsingen of samenvoegen moeten worden voorkomen (denk aan effecten op parkeerdruk). Daarnaast is verkamering van woningen uitdrukkelijk niet de bedoeling.

5.4 Nieuwbouw en duurzaamheid

Conform wetgeving is nieuwbouw aardgasvrij, vanaf 1 januari 2021 minimaal bijna energieneutraal (BENG), en is de milieuprestatie (MPG) maximaal 1,0. Daarnaast gebeurt de bouw van woningen zoveel mogelijk circulair. Dit houdt onder andere in dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame, hergebruikte of her te gebruiken en demontabele en/of gestandaardiseerde materialen met een materialenpaspoort.

Aanvullend zien we nieuwbouw met oog voor klimaatadaptatie als kans voor groene woonmilieus en daarmee samenhangend het terugbrengen van het 'leven naar de straat'. Hiermee wordt onder andere de sociale cohesie in de wijk versterkt en ontstaat er een prettiger leef- en verblijfsklimaat. Daarbij worden door diverse vormen van groen natuurlijke afwaterings- en verkoelingsmechanismen gemaakt.

Verduurzaming is op het gebied van energie niet alleen een steeds scherper wordende eis, maar het biedt ook kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en diversiteit van de buurt. Hierbij kan gedacht worden aan het vergroenen van tuinen en daken, de relatie tussen duurzaamheid en onderhoud van de openbare ruimte en aan het aanbrengen van verticaal groen op plekken waar dat mogelijk is.

5.5 Uitgangspunten voor nieuwbouwwoningen in Nissewaard voor de komende tien jaar

We hanteren naast de regionale criteria de volgende Nissewaardse woningbouwdoelstellingen:

Gemeentebreed:

- Behouden en verbeteren van het woonklimaat voor alle inwoners van gemeente Nissewaard;
- Toevoegen van woningen voor doelgroepen vanuit de regio en verder, die complementair zijn aan de huidige bevolking. Dit zijn onder andere hoger opgeleiden met een toegevoegde waarde voor de Nissewaardse economie, aansluitend bij de ambities uit Nissewaard naar 2040;
- Toevoegen woningen voor de oudere doelgroepen: we zetten in op het realiseren van levensloopbestendige woningen op locaties nabij voorzieningen;
- Toevoegen van middeldure en duurdere koopwoningen om stellen en gezinnen met lokale binding de kans te geven binnen de eigen omgeving hun wooncarrière voort te zetten;
- Toevoegen van (meergezins)woningen door bestaande panden te transformeren, indien ruimtelijk wenselijk en passend. Hierbij valt te denken aan boerderijen, kantoren en winkels;
- Functionele noodzaak, oftewel: is er in de gemeente als geheel en in de betreffende kern daadwerkelijk behoefte aan nieuwbouw? En is deze nieuwbouw van toegevoegde waarde voor de huidige voorraad? Of kunnen we vooruit met de bestaande woningvoorraad, zodat we ook kunnen bouwen voor doelgroepen van buiten Nissewaard?;
- Waar sprake is van het (deels) ontbreken van een bepaald koop- of huurprijssegment zal hier extra op worden ingezet;
- Conform wetgeving is nieuwbouw aardgasvrij, vanaf 1 januari 2021 minimaal bijna energieneutraal (BENG), en is de milieuprestatie (MPG) maximaal 1,0. De bouw van woningen doen we daarbij zoveel mogelijk circulair en we hebben aandacht voor groene woonmilieus.

Spijkenisse:

- Toevoeging van huurwoningen in het lage middenhuursegment (€ 737 tot € 950) en (middel)dure koopwoningen, ook in het nultredensegment vanwege (dubbele) vergrijzing. We maken als gemeente afspraken met ontwikkelaars over het behoud van middenhuur;
- Locaties rondom voorzieningen en infrastructurele hotspots (zoals het metrostation) schatten we in als meest kansrijke woningbouwlocaties;
- We zetten in op een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad over de wijken in Spijkenisse. Met corporaties spreken we over herstructurering en over een gewenst aandeel sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten elders als compensatie van te slopen sociale huurwoningen in herstructureringsgebieden;
- Nieuwbouw, herontwikkeling of transformatie van/naar nultredenwoningen in het sociale segment;
- Het bevorderen van sociale samenhang tussen groepen bewoners.

Overige kernen:

- Toevoeging van middeldure en dure eengezinswoningen, onder andere ter bevordering van doorstroming;
- Kleinschalige toevoegingen van sociale huurwoningen, op geschikte locaties;
- Meer nultredenwoningen in de kernen, op plekken waar mogelijkheden voor ontmoeten zijn;
- Zorgen voor voldoende draagvlak voor voorzieningen waar dat nodig is;
- Behoud van kleinschalig, landelijk karakter.

Aan de hand van deze doelstellingen toetsen we ontwikkellocaties, zodat wordt bijgedragen aan de woonkwaliteit in de wijken en kernen van gemeente Nissewaard. Ook gebruiken we deze doelstellingen om het woningbouwprogramma voor de komende jaren te prioriteren en faseren, één op één samenhangend met de strategie die we hebben voor de bestaande voorraad. Nieuwe plannen moeten dus aantoonbaar voldoen aan de vraag en een aanwinst voor het woningaanbod in Nissewaard zijn.

6 Wonen en zorg, langer zelfstandig wonen

6.1 Aantal zorgbehoevenden groeit de komende jaren door

Onder de bevolking van Nissewaard is, mede vanwege het verleden als groeikern, sprake van dubbele vergrijzing. Steeds meer mensen worden oud in hun eigen woning. Het landelijk beleid is gericht op langer in een eigen woning wonen en intramurale zorgvoorzieningen zijn afgebouwd. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning en aan de toegankelijkheid van voorzieningen in de omgeving. Zeker wanneer ouderen een (grote) zorgbehoefte krijgen stelt dat eisen aan de woning die vaak niet in de huidige woning gerealiseerd kunnen worden. Ook voor andere mensen met een zorgbehoefte (verstandelijk gehandicapten, de GGZ-doelgroep, etc.) geldt dat ze een inclusief onderdeel uitmaken van de Nissewaardse samenleving. De meeste zorgbehoevenden (5.040) wonen in de reguliere woningmarkt. Ook zij hebben woonwensen die een gevarieerd woonaanbod vragen. Daarnaast vraagt hun zorgbehoefte wat van de woning en woonomgeving. In 2020 gaat het daarnaast om circa 860 intramurale (woonachtig in een 'instelling'). De prognose van ABF-research laat een toename van circa 220 intramurale en 1.040 extramurale zorgbehoevenden in de komende tien jaar zien.



We merken hierbij op dat de intramurale zorgbehoefte aanvullend is op de reguliere woningbehoefte, terwijl extramurale zorgbehoevenden zelfstandige huishoudens vormen, die overlappen met de reguliere woningbehoefte. De toekomstige zorgopgave ontlenen we aan de ABF-zorgrapportage (2020) die is opgesteld voor gemeente Nissewaard.

6.2 Geschikt wonen voor ouderen en zorgbehoevenden

Voor de meeste ouderen en zorgbehoevenden geldt dat zij in een gewone woning kunnen (blijven) wonen en niet hoeven te verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. 'Langer thuis' kunnen blijven wonen betekent voor veel ouderen wel tijdig verhuizen naar een geschikte woning en woonomgeving. De huidige generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen die minder geschikt zijn wanneer ze fysieke beperkingen krijgen. Dit geldt ook bijvoorbeeld voor appartementencomplexen met slechte toegankelijkheid zoals het ontbreken van een lift. Waar mogelijk en nodig stimuleren we ouderen door te stromen naar geschikte woningen waar ook beter zorg geleverd kan worden.

Veel ouderen zullen desondanks niet kunnen of willen verhuizen. Dat betekent dat aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen: dit doet zich steeds vaker voor in de koopsector.

Door het opwaarderen van woningen, zoals het aanbrengen van een traplift of een badkamer op de benedenverdieping, neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Daarnaast kunnen verouderde appartementencomplexen worden aangepast, zodat zij levensloopbestendig en geschikt voor het leveren van zorg worden. Denk ook aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen woning waardoor er een mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. Tijdens de bijeenkomsten met belanghebbenden is behoefte aan dergelijke woonconcepten sterk verwoord, zowel in dorpskernen met een sterke lokale binding, als in Nissewaard als geheel. Voor ouderen is het belangrijk dat de omgeving toegankelijk is voor mensen met fysieke beperkingen en er voorzieningen (huisarts, supermarkt, apotheek) op loopafstand zijn. Daarnaast zijn er ontmoetingsmogelijkheden in de wijk nodig. Dit geldt ook voor andere kwetsbare doelgroepen.

6.3 Diversiteit en flexibiliteit

Het is belangrijk woningen toegankelijk te houden. Dit kwam sterk naar voren in de bijeenkomsten met belanghebbenden. Dit heeft betrekking op de woning zelf (levensloopbestendig), maar ook op de locatie: nabij voorzieningen of plekken om elkaar te ontmoeten, en de mogelijkheden om passende zorg aan te bieden in de nabijheid van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen van allerlei soorten en maten, die aansluiten bij een brede diversiteit aan woonwensen en -eisen van ouderen. Vanuit zorgpartijen en initiatieven gericht op wonen met zorg kwam daarnaast naar voren dat er een grote behoefte aan flexibel gebruik is van woningen in verschillende zorgcategorieën. Geen mens is hetzelfde en zowel ouderen als overige zorgbehoevenden hebben ieder hun eigen behoeften en wensen op het gebied van wonen en zorg.

Het is voor mensen met GGZ-problematiek van belang dat er leefbare wijken zijn met diverse woonmogelijkheden, waarin het goed wonen is met elkaar. Op deze wijze dragen we bij aan het voorkomen van een opname en kunnen mensen waar dat mogelijk is eerder uitstromen naar een eigen woning, wat bijdraagt aan het herstel. Daarnaast gaat het ook om mensen die structureel in de eigen woning wonen, maar wel zorg nodig hebben. Ook voor andere kwetsbare inwoners (bijv. samenhangend met jeugdzorg, maatschappelijke opvang, slachtoffers van huiselijk geweld), is het essentieel een eigen plek te hebben om te wonen en leven. Zij hebben ook vaak een acute woonbehoefte. Dit vraagt om voldoende geschikte woningen en een grote woondiversiteit.

Wonen, zorg en welzijn gaan hand in hand. Bij woon-zorgcomplexen en geclusterd wonen zijn gedeelde voorzieningen, elkaar kunnen ontmoeten en het veiligheidsgevoel erg belangrijk om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan. Door de verwachte tekorten aan zorgpersoneel is het daarnaast belangrijk dat zorg efficiënt geleverd kan worden en inwoners elkaar kunnen helpen. Hier moet met de bouw en toewijzing van (een diverse groep van) zorgbehoevenden al rekening mee worden gehouden.

Voor een gevarieerd samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn is goede samenwerking nodig tussen gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Ook voor het gezamenlijk vormgeven van de inclusieve samenleving is de samenwerking in de keten van groot belang. De gemeente heeft hierin een regierol.



SAMENVATTING ABF – VERKENNING WONEN MET ZORG

Nederland en Nissewaard vergrijzen in hoog tempo. In het afgelopen decennium heeft de Nederlandse overheid ingezet op een ouderenbeleid gericht op een geringere afhankelijkheid van geïnstitutionaliseerde zorg en op zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Dit beleidsstreven van de overheid past ook bij de wens van ouderen om zo lang mogelijk thuis, in de eigen omgeving, te willen wonen.

Vanwege de vergrijzing in Nissewaard neemt het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen toe. Dit zal van invloed zijn op de gewenste uitbreidingen en aanpassingen in de woningvoorraad. Zo stijgt de vraag naar geclusterde en aangepaste ouderenwoningen en nultredenwoningen. Voor wat betreft intramurale zorg is het duidelijk dat ontwikkelingen in het gebruik van VPT (Volledig Pakket Thuis) moeten worden meegewogen bij de bepaling van de opgave ten aanzien van verpleeghuizen. Daarnaast wordt er een sterke groei van de vraag naar wonen met Wlz-zorg in de V&V sector verwacht en is de vraag naar Beschermd Wonen in Nissewaard op dit moment groter dan het aanbod. In besluitvorming over het aanbieden van zorg zal worden meegewogen dat gemeenten sinds 2015 de taak hebben om mensen met GGZ-problematiek meer in een reguliere woning in de wijk te huisvesten en te begeleiden in plaats van in een instelling. Deze uitstroom naar meer zelfstandige inclusieve woonvormen zal in de praktijk doorgaans in de sociale huursector moeten worden ingevuld.

6.4 Intramurale zorgvoorzieningen

Voor een klein deel van de zorgbehoevenden blijven intramurale zorgvoorzieningen nodig. Zij hebben 24 uur per dag toezicht en zorg nodig is. Op dit moment zijn er echter al wachtlijsten voor verpleeghuizen en de vraag groeit de komende jaren verder. Het is belangrijk dat de gemeente de ontwikkeling van nieuwe intramurale voorzieningen faciliteert en een plek geeft in herontwikkelingsgebieden. Daarbij is het belangrijk dat de gemeente open staat voor (kleinschalige) particuliere initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Deze dragen bij aan een divers aanbod. Omdat verpleeghuizen of woon-zorgcomplexen veelal een laatste halte zijn waar mensen over het algemeen nog maar kort wonen zijn er voor meer mensen woningen nodig die levensloopbestendig zijn. Ook voor andere doelgroepen zijn intramurale voorzieningen alleen bedoeld als het echt niet anders kan. Specifieke woonzorgvormen, met een aantrekkingskracht op gemeenteniveau, kunnen in de kernen worden gerealiseerd. Het is daarbij vanuit efficiëntie-oogpunt belangrijk zorg te concentreren.

7 Aanpasbaarheid en duurzaamheid

7.1 Transitie voor iedere inwoner mogelijk en betaalbaar

In de zomer van 2019 zijn de plannen voor het Klimaatakkoord gepresenteerd. De overheid heeft met bedrijven en maatschappelijke organisaties onderhandeld om tot een eerlijk en uitvoerbaar akkoord te komen. In het Klimaatakkoord staan vijf sectortafels centraal, waarvan de sectortafel Gebouwde omgeving er één is.

De sectortafel Gebouwde omgeving kreeg de opdracht om de CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving met 3,4 megaton te verlagen. Met uitzicht op een toekomst zonder gasaansluitingen is er voor deze sector gezocht naar maatregelen om energie te besparen. Ook is er gekeken hoe we de overgang van aardgas naar alternatieve bronnen mogelijk kunnen maken voor duurzame warmte in woningen en andere gebouwen. Het doel is om met de maatregelen de doelen van het akkoord van Parijs te halen. Nederland heeft samen met 194 andere landen vastgelegd dat de opwarming van de aarde ruim onder de twee graden moet komen en dat de uitstoot van broeikasgassen niet meer mag stijgen.



DE DRIE MEEST BELANGRIJKE MAATREGELLEN VAN DE GEBOUWDE OMGEVINGSTAFEL ZIJN:

- 1,5 miljoen woningen worden verduurzaamd in 2030, onder andere door verwarming op elektriciteit of aansluiting op een warmtenet. Voor de transitie is het belangrijk dat we overgaan van aardgas op een duurzame warmtebron;
- Aardgas wordt duurder, elektriciteit wordt goedkoper. Een slimme energiebelasting stimuleert de overgang van gas naar elektriciteit. Meer woningen gaan verwarmd worden via warmtepompen of warmtenetten. Zo is er minder gas nodig;
- Woningcorporaties gaan versneld maatregelen doorvoeren en 100.000 woningen verduurzamen. Als de verhuurder gaat verduurzamen, kunnen in één keer meerdere huizen en grotere complexen worden verduurzaamd. Dat levert snelle CO₂-reductie op.

Zoals ook al beschreven in paragraaf 5.4 biedt het verduurzamen van onze gemeente vele kansen. Als gemeente Nissewaard willen we graag een duurzame transitie stimuleren. Deze duurzame transitie omvat meer dan de energietransitie. Het gaat om: warmte-transitie: 'van het gas af' en energiebesparing, maar ook om klimaatadaptatiemaatregelen en het gebruik van circulaire bouwprincipes. Waar het gaat om aanpasbaarheid doelen we op bouw- en woontechnische verbeteringen, zoals het levensloopbestendig maken van woningen, het wegwerken van achterstallig onderhoud en veiligheidsmaatregelen. We vinden het daarbij belangrijk dat iedereen hieraan mee kan doen.

Nissewaard werkt samen met de overige gemeenten op Voorne-Putten aan een gerichte aanpak voor warmtetransitie. Warmtetransitie vindt wijkgericht plaats. Voor wijken 'De Hoek', 'Akkers-centrum' en 'Vogelenzang-Zuid' is het doel dat ze in 2030 klaar zijn om van het aardgas af te gaan. Met woningcorporaties en bewoners zetten we in op het beter isoleren van de woningvoorraad en verkennen we de mogelijkheden tot het gebruik van geothermie. Van 2030 tot 2040 breiden we de wijkenaanpak uit naar kansrijke gebieden. In dichtbebouwd gebied zetten we in op aansluitingen op het warmtenet met restwarmte of geothermie. In de tien jaar erna rollen we de aanpak uit naar de overige wijken.³

³ Voor meer informatie: zie Warmtetransitievisie Voorne-Putten

Het doel is om bovenstaande energieconcepten te implementeren in zowel de koop- als huursector. De markt voor huurwoningen lijkt voor deze energieconcepten relatief eenvoudiger, ondanks de enorme investering die de energietransitie ook voor corporaties betekent. Corporaties kunnen onder gelijkblijvende woonlasten de meerkosten van een woning verrekenen met de huur. Nul-op-de-meterwoningen worden op dit moment dan ook vooral gebouwd door woningcorporaties die de meerkosten op die manier terugverdienen. De rol van woningcorporaties gaat echter verder dan alleen warmtetransitie. Voor hen is er bijvoorbeeld ook een rol weggelegd in het klimaatadaptiever maken van tuinen en daken door middel van het aanbrengen van meer groen. Dit helpt bij de afvoer van hemelwater en het tegengaan van zogenaamde 'hitte-eilanden'. Bij particuliere huurwoningen heeft de gemeente hierin een verantwoordelijkheid.

7.2 Stimulering van een duurzame particuliere woningvoorraad

De druk op de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad zal de komende jaren alleen maar toenemen, omdat een bepaalde isolatiewaarde van woningen randvoorwaardelijk is om de warmtetransitie te bewerkstelligen. Bij de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad wil de gemeente graag samen optrekken met de eigenaren van die woningen en op verschillende vlakken proberen wij inwoners te ondersteunen in de verduurzamingsopgave. Dit kan bijvoorbeeld door informatie en voorlichting te geven.

Hierbij speelt het regionale energieloket, op dit moment de WoonWijzerWinkel, een belangrijke rol. De gemeente ontwikkelt daarnaast ook financiële steun in de vorm van subsidies en leningen. Naast het feit dat duurzaamheidsinvesteringen bijdragen aan een duurzame samenleving, bieden ze ook kansen om de wijken en dorpen qua uitstraling aantrekkelijker te maken, vanwege de relatie tussen verduurzaming en onderhoud van de woning.



Warmtebeeldfoto geeft inzicht in warmtelekken. Bron: gemeente Nissewaard (2019).

8 De inwoner aan zet: kracht vanuit de wijk

8.1 De gemeente Nissewaard maakt ruimte, nodigt uit, faciliteert en treedt op als regievoerder

Een belangrijk speerpunt van gemeente Nissewaard is dat we onze doelen voor de woningmarkt willen bereiken in samenspraak met onze inwoners. Daarbij willen we een goede balans bereiken tussen overheidstaken en zelfregulering. Wij willen samen met onze inwoners vormen van participatie ontwikkelen die passen bij de aard en cultuur van onze lokale gemeenschappen.

Deze Woonvisie is een uitnodiging aan partijen om met ons aan de slag te gaan om het wonen in Nissewaard aangenaam te laten zijn, in welke kern je ook woont. Het gevoel voor eigenheid en diversiteit en betrokkenheid bij de eigen kern en de gemeente als geheel. De gemeente vindt het belangrijk om initiatieven van inwoners en anderen zo veel als mogelijk te faciliteren. Tegelijkertijd willen we duidelijkheid geven over de wijze waarop we met welke partij willen omgaan. Dat kan per rol en thema of situatie verschillen, maar begint met een open en faciliterende houding van de gemeente.

Met de corporaties maken we prestatieafspraken. Zorgaanbieders betrekken we bij het ontwikkelen van goede woonzorglocaties (intramuraal en extramuraal). Marktpartijen nodigen we uit om hun actuele kennis en kunde van de woningmarkt in Nissewaard en de verschillende kernen met ons te delen en hierover de dialoog met ons aan te gaan. Daarbij stimuleren we hen om te bouwen voor de behoefte vanuit de kernen en de regio. Ook richting particuliere initiatiefnemers maken we duidelijk of de gemeente zaken regelt, coördineert of faciliteert. Het mogelijk maken van een lokaal gedragen initiatief gericht op bijvoorbeeld starters of ouderen of een doelgroep met specifieke woonwensen- en eisen willen we daarbij zoveel mogelijk omarmen, op locaties die hiervoor ruimtelijk passend zijn. Hierbij zal een woningbouwinitiatief altijd in samenhang met andere opgaven (economisch, sociaal-maatschappelijk, milieukundig, ruimtelijke kwaliteit) worden benaderd.

8.2 Thuis in de Wijk

Onder de noemer Thuis in de Wijk vinden allerlei activiteiten plaats in de sfeer van ontmoeting en ontspanning. Er zijn al veel inwoners actief voor hun buurt, dorp of wijk en hebben daar plezier in. De ervaring leert dat inwoners zelf het beste weten waaraan behoefte is en hoe er in die behoefte kan worden voorzien. We geloven in de kracht van actieve en betrokken inwoners. De gemeente stuurt op meer ondersteuning en preventie zonder indicatie en voert hier regie over.

In het Thuis-in-de-Wijk-concept is zeer nauw contact tussen formeel en informeel. Professionele organisaties, sluiten waar mogelijk aan bij deze ontmoetings- en ontspanningsactiviteiten om taken op gebied van preventie, informatie en advies, activering, taalvaardigheid, ondersteuning (zoals praktische hulp, begeleiding en dagopvang) laagdrempelig uit te voeren, als ook signalering van mogelijke problematiek en er op af gaan. De onderwerpen zijn uiteenlopend en bestrijken allerlei levensgebieden. Thuis in de Wijk is tevens een netwerk van partijen dat samen zorgt dat er in de kern, wijk en buurt die dingen gebeuren die de leefbaarheid en het welbevinden van inwoners ten goede komen.



**THUIS IN
DE WIJK.**

Bijlage A – Begrippen en definities

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot circa € 619 en koopwoningen tot € 225.000 (prijspeil 2020).

(Buiten) bestaand stedelijk gebied (BSG)

Bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt ook wel zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid

Tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren huishoudens een belastbaar inkomen tot € 39.055. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 43.574

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)

Een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) drukt uit hoe energiezuinig een woning is.

Kernwoningvoorraad

Huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt op € 619, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaat, is dit circa € 663 (prijspeil 2020).

Levensloopbestendige woning

Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

Middeninkomen

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 43.574 en € 49.959 gerekend (prijspeil 2020).

Senioren

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737 per maand (prijspeil 2020).