

# EEN GROOT GEVOEL VAN URGENTIE

## WOONVISIE BODEGRAVEN-REEUWIJK 2021-2025



Vastgesteld 25 november 2020



# HELP, DE WONINGMARKT LOOPT VAST!

## WOORD VOORAF

Bij het voorbereiden van deze woonvisie hebben wij een groot gevoel van urgentie gekregen. Grote groepen die op de woningmarkt tot voor kort zelfredzaam waren, zijn dat niet meer. De woningmarkt is een markt voor insiders geworden waar outsiders moeilijk een plek kunnen veroveren: degene die een koopwoning heeft, zit goed; degene die er nog geen heeft, komt nauwelijks meer aan de bak. Voor de huurmarkt geldt in hoofdlijnen hetzelfde. In de woonvisie 2015 was als hoofddoelstelling van het woonbeleid geformuleerd: *goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk*. Deze doelstelling geldt nog steeds. En een ontwikkeling zoals hiervoor geschetst, past daar niet bij.

De knelpunten op de woningmarkt zijn groot. Wij zien zeven plagen die de oorzaak daarvan zijn. Ons antwoord op de zeven plagen is een woonbeleid dat bestaat uit vier hoofdlijnen: een meer dorpsgericht woonbeleid, meer regie op het woningbouwprogramma, meer aandacht voor de bestaande voorraad en meer integratie van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

Een woonbeleid langs deze vier nauw met elkaar samenhangende hoofdlijnen is, naar onze mening, de meest effectieve manier om de plagen op de woningmarkt te lijf te gaan. Wij zijn ons bewust dat wij op lokaal niveau niet alle problemen kunnen oplossen. De oorzaak van veel problemen ligt in landelijke ontwikkelingen of landelijk beleid. Samen met inwoners en andere partijen kunnen wij echter wel een bijdrage leveren. Met deze woonvisie maken wij duidelijk hoe wij dat gaan doen. De woningmarkt loopt vast. Wij moeten aan de slag!

Dirk-Jan Knol  
Wethouder wonen, volkshuisvesting

## LEESWIJZER

Op de volgende drie pagina's vindt u een kernachtige overzicht van de vier hoofdlijnen van de woonvisie met de bijbehorende maatregelen uit het actieprogramma. Daarna analyseren wij de zeven plagen (wat zien wij?) en motiveren de keuze voor de maatregelen (wat gaan wij doen?). Om niet alleen kommer en kwel te schetsen, tellen wij ook onze zegeningen. De woonvisie sluit af met een actieprogramma met de maatregelen per hoofdlijn.

## WAAROM DE WOONVISIE ACTUALISEREN?

**De vorige woonvisie is uit 2015. Er zijn drie redenen om deze te actualiseren:**

- 1. De woningmarkt is sterk veranderd.**
- 2. De woonvisie uit 2015 maakt geen onderscheid naar dorpen.**
- 3. De nieuwe woonvisie is een bouwsteen voor de toekomstvisie en de dorpsvisies.**

## INHOUD

Help, de woningmarkt loopt vast	2
De woonvisie in vier hoofdlijnen...	3
...met de bijbehorende maatregelen	4
Plaaig 1: wij bouwen te weinig woningen	6
Plaaig 2: wij programmeren de verkeerde woningen	8
Plaaig 3: er ontstaat een verloren generatie op de koopmarkt	10
Plaaig 4: de huurmarkt zit op slot	12
Plaaig 5: wij kijken te weinig dorpsgericht	14
Plaaig 6: wij hebben onvoldoende aandacht voor de bestaande voorraad	16
Plaaig 7: steeds meer groepen vinden geen eigen stek	18
Intermezzo	20
Woonbeleid doe je niet alleen	21
Aan de slag!	22
Tot slot	27



## COLOFON

Vastgesteld door de gemeenteraad op  
25 november 2020  
Z/19/081679 / DOC-20159895

Samenstelling:  
Gemeente Bodegraven-Reeuwijk  
Foto's: Pieter van Haeften, Dick Passchier

# DE WOONVISIE IN VIER HOOFDLIJNEN.....

## HOOFDLIJN 1. BOUWEN AANSLUITEND OP DE VERSCHILLEN

De dorpen in onze gemeente hebben ieder een eigen identiteit en een eigen kwaliteit. Ze verschillen van elkaar qua wooncultuur en woonbehoefte maar ook qua (bouw)mogelijkheden. Wij sluiten hierop aan door per dorp andere accenten te leggen. Omdat in alle dorpen een tekort wordt gevoeld, blijven wij inzetten op nieuwbouw in ieder dorp. Wij leggen de nadruk op de eigen behoefte van het dorp. Dit betekent in het ene dorp bouwen van woningen voor ouderen, in het andere voor jongeren en starters. In aanvulling op het bouwen voor de eigen behoefte in de andere dorpen zien wij Bodegraven als het dorp waar grotere aantallen woningen kunnen en moeten worden gebouwd om de grote druk op de woningmarkt in onze regio op te vangen. Bodegraven is daarvoor geschikt als met het OV goed ontsloten, middelgroot dorp.



## ONZE ZEGENINGEN

Het is goed wonen in onze gemeente. Dat blijkt uit de dorpsbijeenkomsten over de woonvisie en uit de enquête voor de toekomstvisie, waarin 90% het wonen en leven in de gemeente als (zeer) goed beoordeelt. Bewoners waarderen de dorpse gemeenschappen met bijpassende gemeenschapszin, de nabijheid van groen, natuur en recreatie en de centrale ligging en goede bereikbaarheid.

## HOOFDLIJN 2. DE JUISTE WONING... EEN EIGEN STEK

Wij voeren meer regie op het woningbouwprogramma zodat de productie zoveel mogelijk aansluit bij de (veranderende) behoefte van onze inwoners. De nadruk ligt daarbij op kleinere en goedkopere woningen voor jongeren en starters en op gelijkvloerse woningen die voor ouderen geschikt zijn (niet alleen appartementen). Wij vergroten de mogelijkheden voor specifieke doelgroepen om een eigen stek te vinden.

## HOOFDLIJN 3. VERBOUWEN = BOUWEN

Van de voorraad in 2035 staat zo'n 85% er nu al. Die voorraad moet verduurzaamd worden en aangepast aan de veranderende bevolkingssamenstelling (vergrijzing, meer eenpersoonshuishoudens). Omdat 80% van de voorraad in onze gemeente een koopwoning is, zetten wij in op het stimuleren van eigenaar-bewoners om hun woning toekomstbestendig te maken. Ook willen wij de bestaande voorraad beter benutten. Verbouwen = het nieuwe bouwen!

## HOOFDLIJN 4: MEER DAN ALLEEN WONEN

Wonen is meer dan 'een dak boven je hoofd'. Het kan niet los gezien worden van de mogelijkheid van zorg, de aanwezigheid van voorzieningen en de leefbaarheid en sociale cohesie in het dorp. Wij werken de woonvisie, samen met de dorpsvisies, uit in een samenhangende uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid per dorp. Wij maken prestatieafspraken met corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders en andere betrokkenen. Wij bieden doelgroepen die zorg nodig hebben, meer dan alleen een woonplek.

# ...MET DE BIJBEHORENDE MAATREGELEN



## HOOFDLIJN 1. BOUWEN AANSLUITEND OP DE VERSCHILLEN

### Bouwen, bouwen, bouwen (pag. 7)

- Waarborgen bouwproductie in de pijplijn door voldoende capaciteit (ap1)

### Ontwikkelen nieuwe locaties (pag. 7)

- Benutten strategische grondvoorraad gemeente voor vervolgfases (ap1)
- Zoeken (binnendorps en buitendorps) naar locaties voor na 2025 (ap1)
- In Bodegraven onderzoeken mogelijkheden als de hoogte in of uitbreiden aan de randen (ap1)

### Stimuleren doorstroming huursector (pag. 13)

- Bouwen gelijkvloerse woningen voor ouderen (40% op geschikte locaties)
- Samenstellen pakket maatregelen voor stimuleren doorstroming ouderen (ap2)
- Opzetten experiment behoud starterspunten (ap3)

### Inzetten op een dorpsgericht woonbeleid (pag. 14 en15)

- In Driebruggen, Nieuwerbrug, Reeuwijk-Dorp en Waarder bouwen voor eigen behoefte. Accent vanuit het dorp:
  - Driebruggen: ouderen (koop+huur)
  - Nieuwerbrug: jongeren (koop)
  - Reeuwijk-Dorp: jongeren+ouderen
  - Waarder: jongeren en starters
- In Reeuwijk-Brug bouwen voor eigen behoefte tot er meer mogelijkheden ontstaan; accent op starters en ouderen (koop+huur)
- In Bodegraven bouwen van grotere aantallen woningen, vooral kleinere woningen (1+2 persoons huishoudens)



## HOOFDLIJN 2. DE JUISTE WONING...EEN EIGEN STEK

### Flexibeler programmeren (pag. 7)

- Vergroten flexibiliteit in woningbouwprogramma (met regio en provincie) (ap4)

### Meer regie voeren op

### woningbouwprogramma (pag. 9, 11, 13)

- Bij nieuwe projecten eisen (aansluitend op RAW en Woningmarktverkenning ZH):
  - 25% sociale huur (< € 735)
  - 10% middeldure huur (€ 735-€ 950)
  - 10% betaalbare koop (< € 225.000)
  - op geschikte locaties 40% gelijkvloerse woningen (koopsector)

### Vergroten diversiteit in aanbod (pag. 9, 11)

- Aansluiten op woonwensen door minder standaard woningbouwprojecten
- Geven van extra aandacht aan projecten CPO en tiny apartments; tiny houses alleen op locaties waar reguliere woningbouw niet mogelijk is

### Wie bepaalt, betaalt (pag. 9)

- Financieel bijdragen essentiële projecten (grondexploitatie, investeringsfonds)

### Opstellen doelgroepenverordening (pag. 11, 13)

- Opstellen doelgroepenverordening middeldure huur en (mogelijk) betaalbare koop (ap5)

### Eigen stek voor: (pag. 19)

- Woonwageneigenaren: uitbreiden met 10-15 standplaatsen in 5 jaar (ap6)
- Arbeidsmigranten:
  - Opzetten vervolg op basis van resultaten procesbegeleider (ap7)
  - Opstellen regionale visie (ap8)
- Spedzoekers: evalueren experiment (ap9)



### HOOFDLIJN 3. VERBOUWEN = BOUWEN

#### Niet alleen nieuwbouw (pag. 7)

- Onderzoeken en benutten mogelijkheden bestaande voorraad:
  - Transformeren leegstaande (winkel- en kantoor)panden (ap10)
  - Omzetten kamerverhuur (ap11)
  - Splitsen eengezinswoningen (ap12)
  - Toevoegen verplaatsbare woningen (ap13)

#### Intensiveren stimulering verduurzaming door eigenaar-bewoners (pag. 17)

- Voortzetten bestaande stimuleringsmaatregelen
- Opstellen Transitievisie Warmte, duidelijkheid geven aan eigenaren over termijnen en prioriteitswijken (ap14)
- Sterk intensiveren wijkgerichte aanpak in prioriteitswijken met aandacht voor klimaatadaptatie (ap15)
- Onderzoeken mogelijkheden verduurzaming voor mensen 'met een smalle beurs' (ap15)

#### Slim combineren van verduurzaming en woningaanpassing (pag. 17)

- Combineren voorlichting over verduurzaming en woningaanpassing voor ouderen (bij wijkgerichte aanpak prioriteitswijken, koopsector) (ap15)
- Inzetten op verduurzamen woning die oudere achterlaat bij verhuizing (koopsector) (ap15)

Beleidsvoornemen

Actiepunt (ap1=nummer actieprogramma)



### HOOFDLIJN 4. MEER DAN ALLEEN WONEN

#### Integreren wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid (pag. 15)

- Creëren van goede mix van leeftijden, inkomens en leefstijlen bij nieuwe woongebieden
- Uitwerken woonvisie en dorpsvisies in uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn, leefbaarheid (ap16)
- In beeld brengen en benutten kansen voor klimaatadaptatie als onderdeel van uitvoeringsagenda (ap17)
- Maken prestatieafspraken met zorg- en welzijnsaanbieders (ap18)

#### Opstellen voorlichtingsprogramma senioren (pag. 17)

- Opstellen voorlichtingsprogramma (ap19):
  - Voor jonge senioren 'van groter naar beter wonen'
  - Voor oudere senioren 'langer zelfstandig of weer thuis wonen'

#### Meer dan alleen wonen voor (pag. 19):

- Ouderen met dementie: stimuleren woonvormen tussen regulier zelfstandig wonen en verpleeghuis
- Mensen met een psychische beperking: komende twee tot drie jaar realiseren van 10 plaatsen beschut wonen (regionale afspraak) (ap20)
- Jeugd 18+:
  - Benutten plekken beschut wonen
  - Maken afspraken met corporaties over tijdelijke huurverlaging (ap21)
  - Onderzoeken combineren jongerenhuisvesting en zorg voor ouderen (ap22)

# Plaag 1: WIJ BOUWEN TE WEINIG WONINGEN

## WAT IS ER AAN DE HAND?

De behoefte aan nieuwe woningen groeit harder dan de woningbouwproductie. Dat komt ten eerste doordat het ontwikkelen van locaties steeds complexer wordt door de verschuiving van uitbreiding naar inbreiding en de toename van de regelgeving (stikstof, pfas). Ten tweede onderschatten de prognoses de groei van de bevolking en daarmee de woningbehoefte.

## WAT ZIEN WIJ?

In 2018 zijn er in de gemeente bijna 260 nieuwe woningen opgeleverd. Dat is een historisch productierecord, ruim 100 woningen meer dan gemiddeld over de afgelopen 10 jaar. Toch was het niet voldoende. Volgens de provinciale woningbehoefteramingen hadden er in de periode 2015-2019 1.050 woningen moeten worden opgeleverd, het waren er 860.

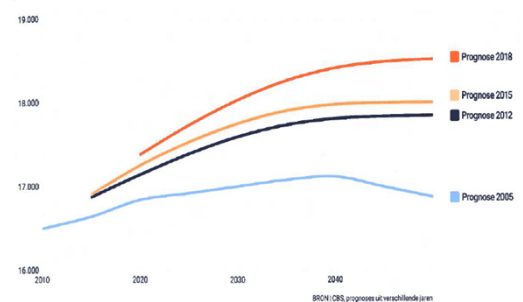
Voor de komende tien jaar (2020-2029) is de woningbehoefte voor onze gemeente volgens de Trendraming 2019 van de provincie 1.230 woningen. In het woningbouwprogramma 2020-2029 staan 1.270 woningen aan harde (realistisch haalbare) plannen en nog eens 626 aan zachte plannen. In theorie hebben wij dus voldoende plannen. In de praktijk is het minder simpel. De harde plannen zijn geconcentreerd in de periode 2020-2024 en leiden tot een voorziene productie van gemiddeld ruim 250 woningen per jaar! Voor de periode 2025-2029 zijn er nog weinig plannen hard terwijl het gaat om ingewikkelder locaties: transformatie van bedrijfslocaties, locaties in particulier bezit of locaties die nog geheel in ontwikkeling moeten worden genomen. Het zal veel, heel veel inspanning vragen om voldoende woningen te bouwen om te voorzien in de woningbehoefte, zoals die door de provincie is berekend.

En dan is er het probleem van de bevolkingsprognoses die iedere keer hoger uitvallen (zie grafiek) doordat de (arbeids-)migratie wordt onderschat. Zelfs het rijk (in de kamerbrief over het Nationaal Omgevingsbeleid) en de provincie (in een brief over de Kwalitatieve woningbehoefteprognose Zuid-Holland) erkennen dat de nieuwste prognose van CBS aanmerkelijk hoger uitvalt dan eerdere en ook hoger is dan de prognose waarop de provinciale Trendraming 2019 is gebaseerd. De trendraming is te laag: voorzien in de geraamde behoefte is niet voldoende, er is meer nodig.

## ONZE ZEGENINGEN

Met de harde (realistisch haalbare) plannen in ons woningbouwprogramma 2020-2029 kunnen wij voorzien in de geraamde woningbehoefte voor die periode, zelfs rekening houdend met enige planuitval.

### CBS bevolkingsprognoses uit verschillende jaren



In aantallen inwoners (x 1.000)  
Bron: Thermometer Koopwoningen voorjaar 2019, NVB

## ACHTERGROND

In het voorjaar 2019 heeft de provincie nieuwe woningbehoefteramingen uitgebracht. Voor de regio Midden-Holland is dat de Trendraming 2019. De raming geeft aan hoeveel woningen er nodig zijn om te voorzien in de behoefte van de 'eigen bevolking' en de te verwachten woningmarkt migranten. Voor dit laatste wordt de positieve migratietrend van de afgelopen vijf jaar doorgetrokken voor de komende tien jaar. De provincie staat in het woningbouwprogramma 30% overprogrammering toe, maar er mogen niet meer woningen worden gebouwd dan aangegeven in de trendraming. Het regiototaal is door de regiogemeenten volgens de provinciale ramingen verdeeld over de gemeenten. De regiogemeenten zijn nog in discussie met de provincie over de bovenregionale behoefte voor de Zuidplaspolder, die volgens de provincie in de Trendraming is verwerkt en volgens de regio bovenop de Trendraming moet komen.

## MEER DAN DE WOONVISIE

### Toekomstvisie en dorpsvisies

De toekomstvisie geeft de gewenste toekomstige ontwikkeling van de gemeente weer en is daarmee bepalend voor de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties. De dorpsvisies tonen de gewenste ontwikkeling per dorp. Zie verder ook pagina 20.

### Centrumontwikkeling Bodegraven

Vanuit het woonbeleid is het omzetten van leegstaande (winkel)panden of kamerverhuurpanden naar appartementen gewenst. Bij de centrumontwikkeling van met name Bodegraven spelen echter naast wonen ook andere aspecten een rol. Het woonbeleid moet afgewogen worden tegen deze andere aspecten.



## ACHTERGROND

In mei 2019 is de Regionale Agenda Wonen (RAW) Midden-Holland verschenen. De RAW schetst de bovenlokale opgaven op het gebied van wonen die in de lokale woonvisies worden ingevuld. De RAW gaat uit van een regionale bouwopgave van zo'n 10.000 woningen in de periode 2020-2030, exclusief een bovenregionale opgave van 5.000 woningen in de Zuidplaspolder.

## WAT GAAN WIJ DOEN?

### Bouwen, bouwen, bouwen

Wij zetten in op het snel (maar verantwoord) uitbreiden van de woningvoorraad. De eerste stap is waarborgen dat projecten die in de pijplijn zitten (de realistisch haalbare projecten uit het woningbouwprogramma), worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door te zorgen dat er voldoende ambtelijke capaciteit is om deze plannen snel af te handelen.  
*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 1, Bouwen aansluitend op de verschillen

### Ontwikkelen nieuwe locaties

Voor het ontwikkelen van nieuwe locaties benutten wij allereerst de strategische grondvoorraad van de gemeente. Dit betreft grotendeels vervolgfasen van bestaande locaties (Weideveld, Wijde Wiericke, Reesvelt). Afhankelijk van de keuzes in de toekomstvisie zullen na 2025 nieuwe woningbouwlocaties worden ontwikkeld, waarbij wij zowel binnen- als buitendorps zoeken. Daarbij kunnen met name in Bodegraven ook minder conventionele oplossingen in beeld komen (de hoogte in?, uitbreiden aan de randen?).  
*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 1, Bouwen aansluitend op de verschillen

### Flexibeler programmeren

Wij onderzoeken in aansluiting op de RAW samen met de andere regiogemeenten en de provincie Zuid-Holland hoe wij ons woningbouwprogramma flexibeler en dynamischer kunnen maken, zodat wij ruimte geven aan kansrijke nieuwe plannen. Door flexibeler programmeren kunnen wij ook sneller inspelen op de actuele vraag van onze inwoners.  
*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 2, De juiste woning...een eigen stek

### Niet alleen nieuwbouw: benutten van mogelijkheden

Gezien de druk op de woningmarkt moeten wij niet alleen naar nieuwbouw kijken, maar ook andere mogelijkheden benutten, zoals transformeren van leegstaande (winkel- en kantoor)panden in woningen, omzetten van kamerverhuurpanden naar appartementen voor jongeren en starters of opsplitsen van grote eengezinswoningen in units voor ouderen (begane grond) en jongeren (verdieping). Ook het bouwen van tijdelijke woningen (flexwonen) op tijdelijk beschikbare locaties of locaties waar geen reguliere woningbouw mogelijk is, is een optie, evenals het combineren van wonen en werken (woonwerkunits).  
*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 3, Verbouwen = bouwen

# Plaag 2: WIJ PROGRAMMEREN DE VERKEERDE WONINGEN

## WAT IS ER AAN DE HAND?

Het aantal (oudere) eenpersoonshuishoudens groeit sterk de komende jaren. Daarmee groeit de behoefte aan kleinere woningen en gelijkvloerse woningen, zoals appartementen. Dat zien wij ook terug in woningbehoefteonderzoeken. De geprogrammeerde woningbouw in de koopsector sluit hier niet goed op aan.

## WAT ZIEN WIJ?

In de periode 2017-2040 groeit de gemeente volgens de provinciale prognoses met 2.300 huishoudens. In dezelfde periode groeit het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met 1.800 huishoudens (dit is de oranje balk in de bovenste grafiek). Driekwart van de groei van het totaal aantal huishoudens komt dus door de groei van het aantal oudere eenpersoonshuishoudens. Ook al verhuizen lang niet alle ouderen, de behoefte aan gelijkvloerse woningen neemt toe. Ook de behoefte aan kleinere goedkopere, woningen groeit: een eenpersoonshuishouden is per definitie een éénverdiener, die minder kan betalen.

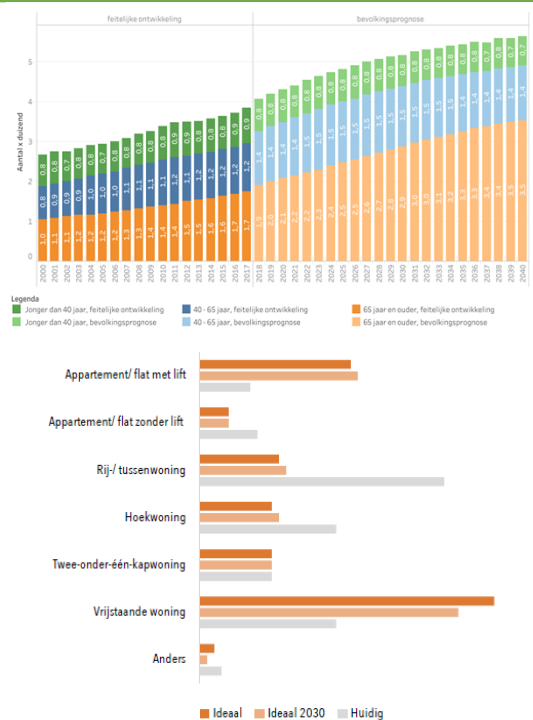
In woningbehoefteonderzoeken zien wij de vraag naar appartementen toenemen. In Grote Omgevingstest is op basis van enquêtes het verschil in beeld gebracht tussen de huidige woningvoorraad en de gewenste, zowel nu als in 2030 (onderste grafiek). Wij hebben meer appartementen (en meer vrijstaande woningen) nodig en minder rij- en hoekwoningen.

Volgens het woningbouwprogramma bestaat in de periode 2020-2029 14% van het programma in harde plannen in de koopsector uit appartementen, tegenover 41% middeldure eengezinswoningen (juist die rij- en hoekwoningen die wij al zoveel hebben).

Natuurlijk moeten er niet overal en alleen maar appartementen worden gebouwd. Zoals de onderste grafiek laat zien is er ook veel vraag naar vrijstaande woningen in groene woonmilieus. Die passen goed in uitbreidingslocaties in onze gemeente. Maar in de koopsector is het nodig een duidelijk accent te leggen op kleinere en goedkopere woningen en op daarvoor geschikte locaties op appartementen en andere gelijkvloerse woningen.

## ONZE ZEGENINGEN

In de sociale huursector zijn de afgelopen jaren al veel appartementen gebouwd van Mierekker tot Nieuw Rijngaarde. Ook de komende jaren bouwen de corporaties veel appartementen. In de periode 2020-2029 bestaat ruim 90% van de geplande woningbouw (harde plannen) in de sociale huursector uit appartementen.



## ACHTERGROND

In mei 2020 is de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland verschenen, gebaseerd op de uitkomsten van WoON2018 en de Grote Omgevingstest 2019. Voor Midden-Holland is de gewenste differentiatie naar woningtype 48% appartementen en 52% eengezinswoningen. Van alle nieuwe huurwoningen moet 76% een appartement zijn, van alle nieuwe koopwoningen 32%.



## MEER DAN DE WOONVISIE

### Meerjarenperspectief grondbedrijf

Vanuit woonbeleid is het essentieel om in te zetten op het realiseren van woningen die passen bij de behoefte van onze inwoners, nu en in de toekomst.

Financieel kan dat leiden tot een minder optimale (grond)opbrengst, zeker als wij sommige projecten financieel steunen.

Het is van belang om de financiële gevolgen van de keuze te bouwen voor de behoefte van onze inwoners inzichtelijk te krijgen..



Ouden Huis Rijnleven van Mozaïek Wonen

## ACHTERGROND

De commissie Bos stelt in haar advies *Oud en zelfstandig in 2030, een reisadvies* 'Te midden van alle problemen op de woningmarkt wordt er ook voor ouderen te weinig gebouwd en verbouwd. Met als gevolg niet alleen een suboptimaal woningaanbod voor ouderen, maar ook een belemmering van de doorstroming op de woningmarkt'. ANBO en Actiz pleitten recent in de 'Toolkit woonopgave senioren' en het 'Witboek, ouderen, zorg en wonen' voor het bouwen van meer voor ouderen geschikte woningen en meer woonvormen waarin wonen, zorg en welzijn worden gecombineerd.

## WAT GAAN WIJ DOEN?

### Meer regie voeren op het woningbouwprogramma

Gezien de toenemende behoefte aan gelijkvloerse woningen, gaan wij meer regie voeren op het woningbouwprogramma.

Bij bouwprojecten met koopwoningen op geschikte locaties, bijvoorbeeld in of nabij dorpscentra, stellen wij als eis dat 40% van het programma uit gelijkvloerse woningen moet bestaan die (ook) voor ouderen geschikt zijn. Dat kunnen appartementen in diverse prijsklassen zijn, maar ook grondgebonden patiowoningen. Door de eis te stellen bij voor ouderen geschikte locaties, geven wij de ruimte voor een ander programma op andere locaties, bijvoorbeeld met een accent op (eveneens veel gevraagde) vrijstaande woningen. Met de eis dat op geschikte locaties 40% van de woningen in de koopsector gelijkvloers moet zijn, sluiten wij nauw aan bij de uitkomsten van de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning van de provincie (zie Achtergrond op pag. 8).

*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 2, De juiste woning...een eigen stek

### Vergroten diversiteit in aanbod

Er wordt teveel eenheidsworst gebouwd. Niet alleen in het algemeen, maar zeker als het gaat om woningen geschikt voor ouderen. Ouderen zijn een heel diverse doelgroep met heel diverse woonwensen. Daarom willen wij Initiatiefnemers uitdagen, bijvoorbeeld via tenders, met oplossingen te komen die aansluiten bij de toenemende diversiteit in behoeften. Denk aan Het Ouden Huis dat Mozaïek Wonen realiseert, projecten in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of aan geclusterde woonvormen zoals hofjeswoningen waar gelijkgestemden met elkaar gezamenlijke activiteiten of taken kunnen doen.

*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 2, De juiste woning...een eigen stek

### Wie bepaalt betaalt: financiële steun aan projecten

Als wij meer eisen stellen of meer diversiteit in woonvormen stimuleren, kan dat financiële gevolgen hebben. Misschien halen wij niet de optimale grondopbrengst of is het project financieel niet haalbaar te maken. Wij accepteren deze financiële gevolgen. Wij zijn bereid om aan in onze ogen essentiële woningbouwprojecten financieel bij te dragen, bijvoorbeeld via het aangekondigde investeringsfonds of door verevening binnen de grondexploitaties.

*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 2, De juiste woning...een eigen stek

# Plaag 3: ER ONTSTAAT EEN VERLOREN GENERATIE OP DE KOOPMARKT

## WAT IS ER AAN DE HAND?

Het was altijd al lastig om als starter een plekje op de koopmarkt te vinden. Maar door de aangescherpte hypotheeknormen en de gestegen kooprijzen is het helemaal moeilijk geworden. En als starters net te veel verdienen voor een sociale huurwoning en dus in een (middel)dure huurwoning komen te wonen, maken hoge woonlasten sparen extra moeilijk.

## WAT ZIEN WIJ?

Met de afschaffing van de aflossingsvrije hypotheek, de aanscherping van de hypotheeknormen en de invoering van het leenstelsel heeft het Rijk starters en jongeren op forse achterstand gezet op de woningmarkt. Door deze maatregelen is, ondanks de daling van de hypotheekrente, de leencapaciteit van de modale tweeverdiener afgenomen. De cijfers blijven schrikbarend: het modaal huishoudinkomen in Nederland in 2019 bedroeg € 36.000, de bijbehorende leencapaciteit ongeveer € 160-180.000. De mediane koopprijs (er zijn evenveel woningen goedkoper als duurder) van een woning in Bodegraven-Reeuwijk bedroeg in 2018 € 245.000 (alle transacties, zowel nieuwbouw als bestaande voorraad). Een modaal huishouden moet dus ongeveer € 100.000 eigen geld meebrengen om een woning te kopen in onze gemeente. Niet voor niets laat de kaart hiernaast zien dat een startende leraar of politieagent in onze gemeente 0-5% van de woningvoorraad kan betalen. De voorgenomen maatregelen van het Rijk, zoals afschaffing van de overdrachtsbelasting voor kopers jonger dan 35 jaar, veranderen weinig aan deze situatie.

De in de regio afgesproken prijsgrens voor betaalbare koopwoningen is € 225.000. In de periode 2015-2019 zijn er 120 woningen opgeleverd onder die grens ofwel zo'n 14% van de totale productie. Het nieuwbouwprogramma 2020-2029 omvat 41 betaalbare koopwoningen in harde plannen, ofwel 3% van totale programma.

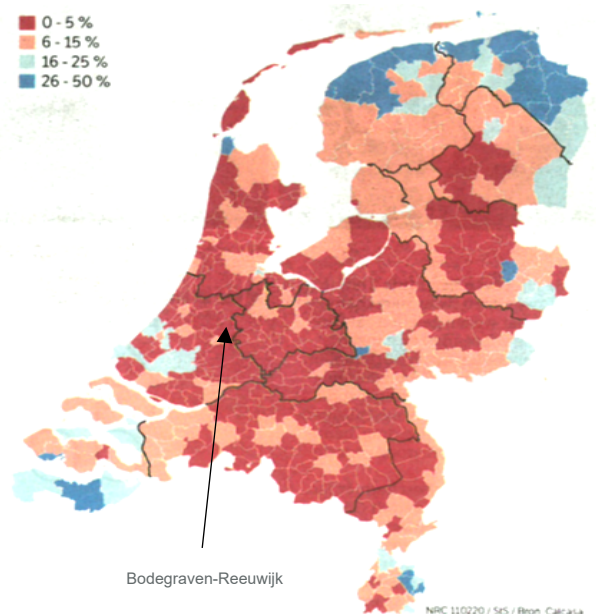
Jonge huishoudens die nu geen koopwoning kunnen betalen, hebben vaak hoge woonlasten, doordat zij zijn aangewezen op particuliere huurwoningen. Daardoor is het voor hen lastiger om op latere leeftijd alsnog een woning te kopen: er ontstaat een verloren generatie op de koopmarkt.

## ONZE ZEGENINGEN

In de periode 2015-2019 zijn 120 betaalbare koopwoningen opgeleverd, woningen met een prijs lager dan € 225.000.

De gemeente ondersteunt starters met startersleningen.

Bij enkele projecten houden ontwikkelaars via speciale regelingen, zoals koopstart, koopwoningen betaalbaar voor jongeren en starters.



Welk deel van de woningvoorraad is betaalbaar voor een startende leraar of politieagent? (NRC 11-01-2020)

## ACHTERGROND

Bij Plaag 2 is al de Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland genoemd. Deze geeft als gewenste differentiatie naar prijsklasse voor het woningbouwprogramma van de regio Midden-Holland dat 12% een betaalbare koopwoning zou moeten zijn.

## MEER DAN DE WOONVISIE

### Tiny Houses in het buitengebied

Wij krijgen als gemeente regelmatig de vraag of wij locaties hebben voor tiny houses. Probleem bij de tiny houses is dat het een weliswaar kleine woning is, maar dat het grondbeslag relatief ruim is, dus een weinig efficiënte manier van grondgebruik. Door de beperkte omvang kunnen tiny houses echter wel goed ingepast in het landschap. Vanuit het woonbeleid is het interessant om na te gaan of tiny houses op deze wijze mogelijk zijn op locaties, bijvoorbeeld in het buitengebied, waar geen reguliere woningbouw is toegestaan. Dit vereist een zorgvuldige afweging in een visie op het buitengebied en overleg met de provincie die woningen toevoegen in het buitengebied ongewenst acht.



### ACHTERGROND

Veel informatie over de startersproblematiek is te vinden op [www.platformwoonstarters.nl](http://www.platformwoonstarters.nl).

Voor informatie over terugkoopregelingen kijk op [www.opmaat.nl](http://www.opmaat.nl).

Platform31 heeft in oktober 2019 het rapport 'Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan' uitgebracht. Te vinden via [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl).

## WAT GAAN WIJ DOEN?

### Meer regie voeren op het woningbouwprogramma

Om het aandeel betaalbare koopwoningen in het woningbouwprogramma te waarborgen gaan wij meer regie voeren op het woningbouwprogramma. Wij stellen bij nieuwe bouwprojecten de eis dat tenminste 10% van het programma moet bestaan uit koopwoningen met koopprijs beneden de prijsgrens van betaalbare koopwoningen (nu € 225.000, voorstel richting regio is dit vast te zetten op 75% van de NHG-grens, nu € 310.000). Om dit bij de huidige bouwprijzen mogelijk te maken wijzen wij ontwikkelaars op terugkoopregelingen zoals Koopstart of Koopgarant. Deze koopwoningen zijn met name bestemd voor jongeren en starters uit de dorpen. Voor deze woningen voeren we een zelfbewoningsplicht in.

*Is onderdeel van:* Hoofdpijn 2, De juiste woning...een eigen stek.

### Vergroten diversiteit in aanbod

Wij willen het aanbod aan kleinere en daardoor goedkopere woningen voor jongeren en starters vergroten. Kleinere woningen hebben als voordeel dat kopers na een aantal jaren doorstromen, waarmee de woningen weer beschikbaar komen voor de volgende koopstarter. Wij stimuleren ontwikkelaars om dergelijke woningen in hun projecten op te nemen. Bij de volkshuisvestelijke advisering van projecten is dit een belangrijk beoordelingscriterium. Wij nodigen starters en ontwikkelaars uit projecten in te dienen met collectief particulier opdrachtgeverschap of tiny apartments. Voor tiny houses zien wij, door het relatief ruime grondbeslag, alleen mogelijkheden op locaties waar geen reguliere woningbouw mogelijk is (zie kader 'Meer dan de woonvisie').

*Is onderdeel van:* Hoofdpijn 2, De juiste woning...een eigen stek.

### Opstellen doelgroepenverordening: overwegen opnemen van betaalbare koop

Via het opstellen van een doelgroepenverordening kan de eis van 10% betaalbare koopwoningen worden vastgelegd in nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor woningbouwlocaties. In een dergelijke verordening kunnen eisen worden gesteld aan de eerste koper (zoals een zelfbewoningsplicht), maar ook aan de kopers bij doorverkoop in bijvoorbeeld de eerste tien jaar. Wij onderzoeken mede in regionaal verband of een doelgroepenverordening voor betaalbare koop een bruikbaar instrument is.

*Is onderdeel van:* Hoofdpijn 2, De juiste woning...een eigen stek.

# Plaag 4: DE HUURMARKT ZIT OP SLOT

## WAT IS ER AAN DE HAND?

De druk op de sociale huursector (met een huur lager dan € 735) wordt steeds groter. Het aantal vrijkomende woningen neemt af, terwijl het aantal actief woningzoekenden toeneemt. Het zijn vooral jonge starters die actief een woning zoeken. Zij hebben dus het meeste last van deze toenemende druk. In de middeldure huursector wordt (te) weinig gebouwd en blijft het aanbod (te) beperkt.

## ONZE ZEGENINGEN

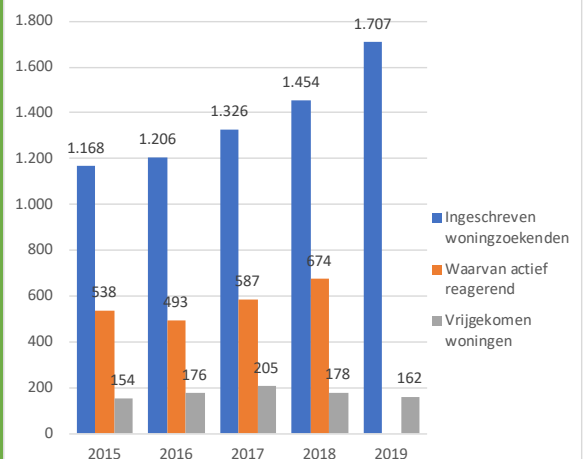
In de afgelopen vijf jaar zijn 114 sociale huurwoningen opgeleverd en de corporaties blijven bouwen: het woningbouwprogramma 2020-2029 omvat 240 sociale huurwoningen of wel 19% van het programma. Bij deze nieuwbouwwoningen krijgen inwoners uit de betreffende kern voorrang.

## WAT ZIEN WIJ?

Het aantal actief woningzoekenden uit de gemeente dat een sociale huurwoning zoekt neemt toe (actief woningzoekenden zijn mensen die het afgelopen jaar tenminste één keer op een woning hebben gereageerd). In 2018 was dit aantal 25% hoger dan in 2015 (over 2019 is door omstandigheden geen cijfer bekend). Tegelijkertijd neemt het aantal vrijkomende woningen af: in 2016-2018 kwamen nog gemiddeld zo'n 185 huurwoningen per jaar vrij, in 2019 was dit afgenomen tot 162 en sindsdien is het verder gedaald. De druk op de sociale huursector neemt toe: 100-200 reacties op een vrijkomende woning is tegenwoordig heel normaal.

Van de groep actief woningzoekenden in onze gemeente is 2/3 starter, valt ruim 1/3 in de leeftijdsgroep 23-29 jaar en is de helft alleenstaand. De corporaties hebben onderzoek gedaan naar de woonwensen van deze groep. Er is veel belangstelling voor tweekamerwoningen met een oppervlakte van 40-55 m<sup>2</sup>. Er is geen belangstelling voor het delen van voorzieningen (keuken, badkamer).

De groep huishoudens vanaf circa € 38.000 die net te veel verdient voor de sociale huursector kan vaak niet terecht in de koopsector wegens een ontoereikend inkomen. Deze groep is aangewezen op de middeldure huursector (met een huur van € 735 tot € 950). In de deze sector blijft het aanbod (te) beperkt en wordt (te) weinig gebouwd. In de woonvisie 2015 was de ambitie om in de periode 2015-2024 200 woningen in de middeldure huursector te bouwen, zonder aanvullende inspanningen worden het er naar verwachting circa 140 (harde plannen).



Vraag en aanbod sociale huursector

## ACHTERGROND

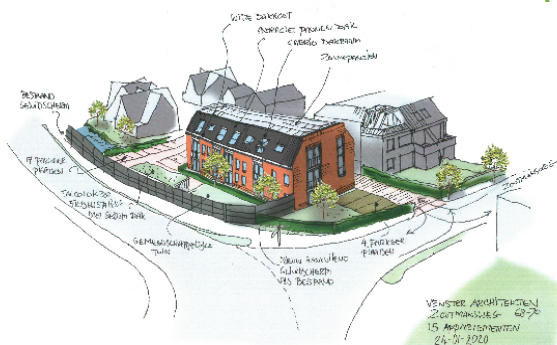
De Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland geeft als gewenste differentiatie naar prijsklasse voor het woningbouwprogramma van de regio Midden-Holland 28% sociale huur en 10% middeldure huur.

In de Regionale Agenda Wonen is de regionale ambitie om meer ruimte te geven aan jongeren en jonge gezinnen door 25% van het programma in de sociale huursector te bouwen (totaal in onze gemeente tenminste 350 woningen in de periode 2015-2029) en 10% in de middeldure huursector.

## MEER DAN DE WOONVISIE

### Sociaal domein en sociale huur

Door de ontwikkelingen in het sociaal domein komen er steeds meer groepen vanuit de zorg die een plaats zoeken in de reguliere woningvoorraad. Deze groepen zijn voor een groot deel aangewezen op de sociale huursector. Zo wordt via een regionaal convenant gewaarborgd dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Maar er zijn veel meer groepen die een plek vragen in de sociale huur, zoals plaag 7 laat zien. Dit vergroot de druk op een sector die al met grote tekorten te kampen heeft. Er is een spanning tussen de wensen vanuit het sociaal domein en de mogelijkheden vanuit wonen.



Project Zoutmansweg: starterswoningen (w.o. 3 plaatsen Beschut Wonen) van Woningbouwvereniging Reeuwijk

## ACHTERGROND

Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas hebben één woningtoewijzingssysteem, WoningNet Midden-Holland. Ook de huisvestingsverordeningen van de vier gemeenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Woningen worden toegewezen op B/L score, bewoningsduur (doorstromers) of leeftijd (starters).

## WAT GAAN WIJ DOEN?

### Meer regie voeren op het woningbouwprogramma

Op grond van de Nota Fonds Volkshuisvesting stellen wij op dit moment bij alle woningbouwprojecten een minimumeis van 20% aan het aandeel sociale huurwoningen. Wij hogen deze eis op naar 25% voor nieuwe projecten, waarvan 75% onder de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40, prijspeil 2020). Daarnaast eisen wij een minimumaandeel middeldure huurwoningen van 10%.

*Is onderdeel van:* Hoofddij 2, De juiste woning...een eigen stek.

### Opstellen doelgroepenverordening: middenhuur

Via het opstellen van een doelgroepenverordening kan de eis van 10% middeldure huurwoningen worden vastgelegd in nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor woningbouwlocaties. In een dergelijke verordening kunnen ook eisen worden gesteld aan de termijn waarin deze woningen in de middeldure huursector moeten blijven. Krimpenerwaard heeft reeds een dergelijke verordening, Gouda en Waddinxveen zijn hier mee bezig. Wij stellen een verordening middenhuur op in afstemming op die van Gouda, Krimpenerwaard en Waddinxveen.

*Is onderdeel van:* Hoofddij 2, De juiste woning...een eigen stek.

### Stimuleren doorstroming huursector

De ervaringen met Nieuw-Westveen en Nieuw-Rijngaarde laten zien dat het bouwen van goede voor ouderen geschikte appartementen een groot doorstromingseffect heeft in de sociale huursector. Zo leidde de oplevering van Nieuw-Rijngaarde in 2017 tot een duidelijke toename van de slaagkansen voor doorstromers en een afname van de zoektijd voor eengezinswoningen. In de periode 2020-2029 bouwen de corporaties volgens planning ruim 150 (ook) voor ouderen geschikte appartementen op locaties nabij centra (naast 40 appartementen specifiek voor starters en 40 appartementen op buitencentrumlocaties). Samen met de corporaties, huurdersverenigingen, welzijnsorganisatie SAM en ouderen(organisaties) stellen wij een pakket aan maatregelen samen om de doorstroming van ouderen uit eengezinswoningen naar deze nieuwbouw te stimuleren. Onderdeel hiervan is aanpassing van de regeling uit Fonds Volkshuisvesting voor huurgewenningsbijdragen bij nieuwbouwcomplexen.

Om de doorstroming van starters te bevorderen starten wij een experiment met het behoud van starterspunten (leeftijdsscore) bij kleine starterswoningen

*Is onderdeel van:* Hoofddij 1, Bouwen aansluitend op de verschillen.

# Plaag 5: WIJ KIJKEN TE WEINIG DORPSGERICHT

## WAT IS ER AAN DE HAND?

Er zijn duidelijke verschillen tussen de dorpen in de gemeente, qua wooncultuur en woonbehoefte, maar ook qua (bouw)mogelijkheden. Met die verschillen wordt in het woonbeleid onvoldoende rekening gehouden.

Wonen is meer dan 'een dak boven je hoofd'. Er moet beter gekeken worden naar de samenhang van wonen met zorg, welzijn, voorzieningen en leefbaarheid.

## WAT ZIEN WIJ?

In alle dorpen wordt een grote druk op de woningmarkt ervaren. Er is behoefte aan het bouwen van woningen die aansluiten bij de vraag vanuit het dorp zelf: kleinere, goedkopere eengezinskoopwoningen voor jongeren en starters en gelijkvloerse woningen die voor ouderen geschikt zijn (niet alleen appartementen). Maar per dorp zijn er ook verschillen. Dit zijn de accenten per dorp die wij hebben opgehaald in de dorpsbijeenkomsten:

- Bodegraven: kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens (starters en ouderen)
- Driebruggen: geschikte woningen voor ouderen die in het dorp willen blijven wonen (koop en huur)
- Nieuwerbrug: vooral goedkope koopwoningen voor jongeren
- Reeuwijk-Dorp: woningen voor jongeren en voor ouderen
- Reeuwijk-Brug: betaalbare woningen (huur en koop) voor starters en ouderen
- Waarder: woningen voor jongeren en starters

In de bijeenkomsten voor de woonvisie werd steeds benadrukt dat bij ouderen, maar ook bij andere groepen, wonen niet los kan worden gezien van de mogelijkheid van zorg (thuiszorg of intramurale zorg), de aanwezigheid van voorzieningen, de leefbaarheid en de sociale cohesie in het dorp. Een meer integrale benadering van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid is nodig. Ook inwoners hebben daarbij een rol. Dit sluit aan bij het advies van de Commissie Bos die er voor pleit om de samenwerking tussen partijen rond deze thema's te versterken door het opstellen van een woonzorgvisie met aansluitende prestatieafspraken.

## ONZE ZEGENINGEN

In alle dorpen is het goed wonen, zo vinden bewoners (zie ook pag. 3).

De samenwerking tussen gemeente, dorpssteams, corporaties en zorg- en welzijnsaanbieders is er. Dit biedt een goede basis voor intensivering ervan.



## ACHTERGROND

Voor de RAW is onderzoek gedaan naar de toekomstwaarde en belevingswaarde van de woonmilieus in de regio. Volgens dit onderzoek is Bodegraven met de A12 en Hoogwaardig Openbaar Vervoer goed ontsloten en aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. Reeuwijk heeft een sterke positie ten opzichte van Gouda en de regio. Om de belevingswaarde te vergroten suggereert de RAW in te zetten op 'context-verbeterende maatregelen', zoals versterken van de centra van de dorpen en verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte. Dit gebeurt reeds onder meer via het aanpakken van dorpscentra.

## MEER DAN DE WOONVISIE

### Dorps- en toekomstvisies

Uit de dorpsvisies en toekomstvisie kan blijken dat andere accenten gewenst zijn dan op de vorige pagina is aangegeven. In dat geval passen wij de woonvisie aan. Zie ook pagina 20.

### Klimaatadaptatie

De gemeente moet in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust zijn. Bij een dorpsgericht woonbeleid is klimaatadaptatie een belangrijk aspect, bijvoorbeeld bij het bepalen van ontwikkelmogelijkheden, maar ook als onderdeel van een meer integrale benadering van leefbaarheid. Wij betrekken klimaatadaptatie bij de uitwerking van de woonvisie per dorp.



## ACHTERGROND

Een Taskforce Wonen en Zorg van Rijk, VNG, Aedes en Actiz heeft in januari gemeenten geadviseerd te onderzoeken wat hun concrete opgave is op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en dit te vertalen in een woonzorgvisie. De Taskforce vindt dat alle gemeenten eind 2021 prestatieafspraken moeten hebben gemaakt met woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgaanbieders over wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

## WAT GAAN WIJ DOEN?

### Inzetten op een dorpsgericht woonbeleid

In Driebruggen, Nieuwerbrug, Reeuwijk-Dorp en Waarder bouwen wij voor de eigen behoefte van het dorp. Wij nemen de op de vorige pagina aangegeven accenten als uitgangspunt voor woningbouwprojecten in die dorpen. Reeuwijk-Brug heeft een sterke woningmarktpositie. Knelpunt is dat de bouwmogelijkheden beperkt zijn. Daarom gaan wij in eerste instantie uit van de eigen behoefte van het dorp en de aangegeven accenten. Mochten er meer bouwmogelijkheden ontstaan (bijvoorbeeld door een succesvolle transformatie van Zoutman) dan kijken wij verder dan alleen het dorp. Bodegraven is aantrekkelijk voor nieuwe inwoners en daarmee het dorp waar grotere aantallen woningen kunnen worden gebouwd om een bijdrage te leveren aan het opvangen van de grote druk op de woningmarkt in onze regio. In de dorpsvisies die nu worden opgesteld, werken we, samen met de dorpen, deze hoofdlijnen verder uit.  
*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 1, Bouwen aansluitend op de verschillen.

### Integreren wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid

Een meer integrale benadering van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid is nodig. Zowel bij bestaande als bij nieuwe woongebieden vergroot een goede mix van leeftijden, inkomens en leefstijlen de kansen op leefbare wijken, waar jongeren een plek kunnen vinden en ouderen langer of weer zelfstandig kunnen wonen. Bij grotere nieuwe woongebieden maken wij dit deel van de ontwikkelopgave om tot een gezonde en leefbare wijk te komen. Voor de dorpen werken wij samen met bewoners(organisaties), corporaties, huurdersverenigingen, aanbieders van zorg en welzijn en andere betrokkenen, de woonvisie in samenhang met de dorpsvisies uit in een uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Doel is om alle partijen, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, bij te laten dragen aan een leefbaar dorp in de meest brede zin van het begrip. Op grond van deze uitvoeringsagenda maken wij prestatieafspraken met corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders en andere betrokkenen.

In juni 2020 is de Klimaatadaptatiestrategie vastgesteld door de gemeenteraad. In aansluiting hierop kijken wij bij de uitvoeringsagenda hoe wij de dorpen bestand kunnen maken tegen de gevolgen van toenemende hevige regenbuien, langdurige droogte en hitte.

*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 4, Meer dan alleen wonen.

# Plaag 6: WIJ HEBBEN ONVOLDOENDE AANDACHT VOOR DE BESTAANDE VOORRAAD

## WAT IS ER AAN DE HAND?

Met een gemiddelde nieuwbouwproductie in de afgelopen 10 jaar van 160 woningen per jaar breiden wij de bestaande woningvoorraad jaarlijks uit met ruim 1%.

Van de woningvoorraad over vijftien jaar (2035) staat zo'n 85% er dus nu al. In het woonbeleid hebben wij veel aandacht voor nieuwbouw maar (te) weinig voor de bestaande voorraad. Bij deze bestaande voorraad doen zich de grote opgaven voor rond verduurzaming en woningaanpassing voor ouderen.

## WAT ZIEN WIJ?

Tot 2035 bouwen wij naar verwachting zo'n 2.400 woningen. Deze nieuwbouwwoningen zijn door de huidige eisen zeer duurzaam. Over het verduurzamen van bestaande woningen van corporaties hebben wij goede afspraken met hen. De grote duurzaamheidsopgave ligt dan ook in het verduurzamen van de 10.000 bestaande woningen van eigenaar-bewoners, het rood omcirkelde gebied in de grafiek hiernaast. Van die 10.000 woningen zijn er 7.000 gebouwd voor 1985, met veelal een slechte isolatie. Deze woningen moeten worden verduurzaamd door het energiezuiniger maken ervan en het (individueel) opwekken van hernieuwbare energie. Om de ambitie Klimaatneutraal in 2035 te halen moeten er van deze 7.000 woningen 500 per jaar verduurzaamd worden, een aantal dat nu ruim niet gehaald wordt.

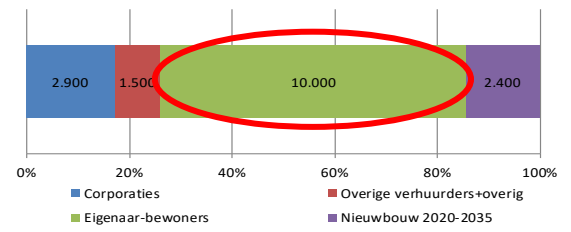
De tweede grote opgave in de bestaande voorraad is aanpassing van woningen voor ouderen. Uit de gesprekken van welzijnsinstelling SAM voor het project 'Huisbezoek 70+' blijkt dat 85% van de 70-plussers niet denkt aan verhuizen. Mensen die verhuizen naar een meer geschikte woning, doen dat vaak eerder, als zij tussen 55 en 69 jaar zijn (zie grafiek hiernaast). Zoals ook de Commissie Bos aangeeft, betekent 'langer zelfstandig thuis wonen' niet automatisch 'blijven wonen in het huis waar je altijd gewoond hebt'. Het kan ook betekenen verhuizen naar een woning waar je 'weer thuis bent'. Veel meer dan nu is zowel bij kopers als huurders actieve voorlichting en ondersteuning nodig bij transitie momenten, waarop een toenemende kwetsbaarheid blijkt en mensen openstaan voor verhuizing of woningaanpassing. De Commissie Bos ziet hier een belangrijke taak voor gemeenten en corporaties.

## ONZE ZEGENINGEN

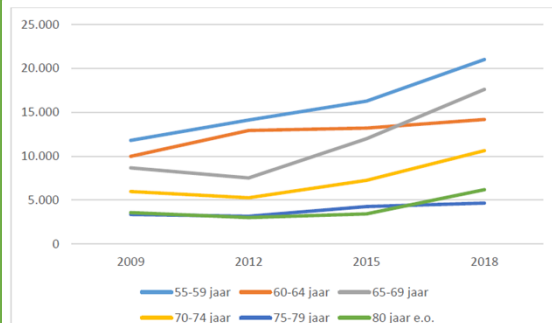
Het Duurzaam Bouwloket helpt al jaren bewoners bij verduurzaming. De wijkaanpak levert resultaten op

De gemeente ondersteunt bij aanpassing van de bestaande voorraad met blijvers- en duurzaamheidsleningen.

Door Huisbezoek 70+ hebben wij een goed beeld van de woonomstandigheden van ouderen.



Woningvoorraad 2035



Aantal oudere woningzoekers in Zuid-Holland

## ACHTERGROND

Uit het project 'Huisbezoek 70+' van SAM blijkt dat de meeste ouderen niet denken aan verhuizen. Toch noemt bijna 40% punten in de huidige woonsituatie waarover ze ontevreden zijn. De vijf meest genoemde punten zijn:

1. Moeite met trappen lopen (32% van degenen die ontevreden zijn)
2. Te bewerkelijke tuin (30%)
3. Te ver van voorzieningen (23%)
4. Te grote woning (18%)
5. Weinig contact met de burens (17%)



## MEER DAN DE WOONVISIE

Regionale Energiestrategie (RES).  
Gemeenten in Midden-Holland werken samen met netbeheerders en maatschappelijke partners aan de Regionale Energie Strategie (RES). Met de RES worden op hoofdlijnen keuzes gemaakt voor de opwekking van hernieuwbare energie en de ruimtelijke inpassing daarvan. De RES moet in juli 2021 gereed zijn.

### Transitievisie warmte (TVW)

De Transitievisie Warmte (TVW) geeft huis- en gebouweigenaren een eerste beeld van het tijdpad voor het aardgasvrij maken van hun wijk. Voor de wijken waarin de gemeente voor 2030 aan de slag gaat, beschrijft de TVW welke toekomstige warmtevoorziening(en) kansrijk zijn. Dit biedt huis- en gebouweigenaren perspectief om investerings- en verduurzamingsbeslissingen te nemen. De TVW moet voor eind 2021 door de raad zijn vastgesteld. Daarna worden wijkuitvoeringsplannen opgesteld.



## ACHTERGROND

Het rapport 'Verduurzamen met een smalle beurs' van Platform31 (maart 2020) laat zien hoe moeilijk het is goede arrangementen te maken voor eigenaren met weinig geld, zie [www.platform31.nl](http://www.platform31.nl).

## WAT GAAN WIJ DOEN?

### Intensiveren stimulering verduurzaming door eigenaar-bewoners

Voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad gaan wij door met wat we nu al doen (wijkenpakken, duurzaam bouwloket, energiecoaches, duurzaamheidsleningen en communicatiecampagnes). Met de Transitievisie warmte geven wij eigenaren (meer) duidelijkheid over de energietransitie. Dan wordt ook duidelijk welke wijken als eerste van het gas af gaan. Als onderdeel van de wijkuitvoeringsplannen zetten wij in deze prioritaire wijken een stevige wijkgerichte campagne op. Onderdeel van de campagne is onafhankelijke offertebegeleiding en coaching voor eigenaren. Bij de wijkuitvoeringsplannen kijken wij hoe verduurzaming gecombineerd kan worden met klimaatadaptieve maatregelen en hoe wij verduurzaming ook voor mensen met een smalle beurs mogelijk kunnen maken.  
*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen

### Opstellen voorlichtingsprogramma voor ouderen

Wij stellen samen met corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders, huurdersverenigingen en ouderen(organisaties) een voorlichtingsprogramma voor ouderen op, waarin aangegeven wordt welke opties ouderen in onze gemeente hebben en welke ondersteuning ze kunnen krijgen. Wij differentiëren daarbij naar jongere senioren (tot circa 70 jaar) waarbij de voorlichting meer gericht is op verhuizing ('*van groter naar beter wonen*') en naar oudere senioren (70 plus), waarbij wij ons in eerste instantie richten op preventieve woningaanpassing en in tweede instantie (als verder gaande maatregelen nodig blijken) op verhuizing ('*langer zelfstandig of weer thuis wonen*').  
*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen

### Slim combineren van verduurzaming en woningaanpassing

Wij proberen zoveel mogelijk verduurzaming en woningaanpassing slim te combineren in de voorlichting en als onderdeel van de campagne in prioriteitswijken. Eigenaar-bewoners die hun woning willen verduurzamen, wijzen wij op de mogelijkheden tot woningaanpassing en andersom. Als duurzame woningen voor ouderen worden gerealiseerd, komen er in veel gevallen eengezinskoopwoningen vrij voor starters en jongeren. Zoals ook in de RAW is aangegeven, besteden wij in onze voorlichting speciale aandacht aan deze laatste groep omdat de aankoop van een bestaande woning hét moment is om deze te verduurzamen.  
*Is onderdeel van:* Hoofdlijn 3, verbouwen = bouwen

# Plaag 7: STEEDS MEER GROEPEN VINDEN GEEN EIGEN STEK

## WAT IS ER AAN DE HAND?

Door de grote druk op de woningmarkt, maar ook door veranderingen in de zorg, zijn er steeds meer groepen die onvoldoende een 'eigen stek' kunnen vinden. Het gaat om ouderen met dementie, mensen met een psychische beperking, jeugd 18+, spoedzoekers, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners. Hieronder een overzicht in volgorde van uitbreidingsbehoefte

## WAT ZIEN WIJ?

### Ouderen met dementie

Tot circa 2025 past het huidige aanbod bij de behoefte. Tussen 2025 en 2030 is een uitbreiding van het aanbod nodig met circa 50 plaatsen.

### Woonwagenbewoners

Woonwagenbewoners hebben een eigen cultuur die bescherming verdient (volgens uitspraken van o.m. het Europees Hof). 'Een woonwagenbewoner heeft binnen redelijke termijn recht op een standplaats' (Handreiking BZK). Om te voorzien in de huidige behoefte is een uitbreiding nodig met circa 15 standplaatsen.

### Mensen met een psychische beperking

Dit is een diverse groep die daarom behoefte heeft aan verschillende vormen van zorg: beschermd wonen (24 uren zorg), beschut wonen (zorg op vaste tijden) en gewoon thuis (ambulante zorg in eigen woning). Door de afbouw van beschermd wonen is uitbreiding van beschut wonen nodig. In 2022 is er behoefte aan 80 plaatsen in de regio, waarvan wij 10 plaatsen realiseren.

### Jeugd 18+

De behoefte aan goedkope huisvesting voor jongeren uit de jeugdzorg of problematische thuissituaties is circa 8 plaatsen, veelal in een beschutte woonvorm.

### Arbeidsmigranten

De problemen zijn niet verdwenen: arbeidsmigranten worden slecht gehuisvest, andere groepen (jongeren, starters) worden verdrongen door de lucratievere verhuur aan arbeidsmigranten. De provincie doet onderzoek naar de omvang van de groep per gemeente.

### Spoedzoekers

Er loopt een experiment rond de huisvesting van spoedzoekers (beoordeling door commissie, tijdelijk contract voor 2 jaar). Doel is om meer zicht te krijgen op de omvang en de woonbehoefte van de spoedzoekers.

## ONZE ZEGENINGEN

Er is aandacht voor deze groepen bij partijen die kunnen bijdragen aan het huisvesten van hen, en er wordt constructief gezocht naar oplossingen.



## ACHTERGROND

De cijfers die genoemd worden in de kolom hiernaast, zijn afkomstig uit diverse onderzoeken. De behoefte aan woonvormen voor dementerenden komt uit een prognose uit 2017 voor wonen en zorg van ABF-research voor de Regio Midden-Holland. Naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen is door de gemeente zelf onderzoek gedaan via gesprekken in 2019 met woonwagenbewoners die in onze gemeente wonen. RIGO heeft in 2017 de behoefte aan beschut wonen voor mensen met een psychische beperking in de regio onderzocht. De behoefte aan woonvormen voor Jeugd 18+ is vorig jaar voor de regio in beeld gebracht door de gemeente Gouda samen met Jeugdbescherming West en een aanbieder van jeugdzorg. De provincie laat onderzoek doen naar het aantal arbeidsmigranten per gemeente. De resultaten worden in najaar 2020 verwacht.

## MEER DAN DE WOONVISIE

### Regionaal beleid

In regionaal verband zoeken wij naar oplossingen voor verschillende hier genoemde doelgroepen, bijvoorbeeld in de Regionale Agenda Wonen of het Regionaal Kader Maatschappelijke Zorg. Zo zijn er regionale afspraken over het realiseren van beschut wonen-plaatsen in iedere gemeente en wordt er een regionaal kader voor de huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld.

### Kwetsbare wijken

Veel doelgroepen zijn aangewezen op de sociale huursector. Dit betekent niet alleen druk op deze sector (zie pagina 13), maar ook dat kwetsbare groepen in specifieke wijken terecht komen. Er is reden tot zorg of dit de draagkracht van sommige wijken niet te boven gaat.

## ACHTERGROND

Huisvesting van arbeidsmigranten heeft landelijk veel aandacht. In juni verschenen de eerste aanbevelingen van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten o.l.v. Emile Roemer waaronder 'Maak hoge prioriteit van het creëren van huisvesting voor arbeidsmigranten en werk hierbij zoveel mogelijk samen'.

In onze gemeente heeft huisvesting van arbeidsmigranten een bewogen historie. Na het stranden van plannen voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten op twee locaties is een externe procesbegeleider bezig om met inwoners en belanghebbenden 'oplossingsrichtingen en kaders voor een integrale, realistische aanpak van de huisvesting van arbeidsmigranten' te formuleren. De resultaten worden eind dit jaar verwacht.

## WAT GAAN WIJ DOEN?

### Ouderen met dementie

Voor de uitbreiding na 2025 stimuleren wij de ontwikkeling van woonvormen tussen reguliere zelfstandige woningen en verpleeghuizen in. Wij kijken daarbij naar de schaal van de voorziening en de locatie. Wij maken prestatieafspraken met de zorgaanbieders.

### Woonwagengewoners

Wij zetten in op het uitbreiden van het aantal standplaatsen in de gemeente met 10 tot 15 plaatsen in de komende vijf jaar. Wij zoeken hiervoor naar locaties binnen of grenzend aan de bebouwde kom, vooral in Bodegraven. Na realisatie van nieuwe standplaatsen blijven wij vraag en aanbod monitoren.

### Mensen met psychische beperking

Overeenkomstig de regionale afspraken realiseren wij 10 plaatsen beschut wonen in de komende 2-3 jaar. Daarna monitoren wij regionaal of verdere uitbreiding noodzakelijk is. Wij maken prestatieafspraken met de zorgaanbieders.

### Jeugd 18+

De 10 plekken beschut wonen zijn deels ook voor Jeugd 18+. Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk zijn bereid om de huur voor deze doelgroep tijdelijk te verlagen tot onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51, prijspeil 2020), zodat jongeren huurtoeslag kunnen krijgen. Wij onderzoeken mogelijkheden om huisvesting voor jongeren te combineren met zorgprojecten voor ouderen (werk voor huurkorting).

### Arbeidsmigranten

Naar verwachting eind dit jaar legt de externe procesbegeleider de resultaten van zijn werk aan de gemeenteraad voor en doet hij een voorstel voor een vervolproces. Op basis hiervan pakken wij de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente verder op. De vijf gemeenten in de Regio Midden-Holland stellen een regionale visie huisvesting arbeidsmigranten op.

### Spoedzoekers

Samen met de corporaties evalueren wij het lopende experiment en gaan na of wij op basis van de ervaringen structureel beleid kunnen formuleren.

*De doelgroepen Woonwagengewoners, Arbeidsmigranten en Spoedzoekers zijn onderdeel van: Hoofdlijn 2, De juiste woning...een eigen stek*

*De andere doelgroepen vragen meer dan alleen wonen en zijn onderdeel van: Hoofdlijn 4, meer dan alleen wonen*

# INTERMEZZO

## MEER DAN WONEN

Hiervoor hebben wij hebben wij het woonbeleid geschetst en de maatregelen om de zeven plagen van de woningmarkt te bestrijden. Maar de wondere wereld van het wonen raakt ook aan andere thema's (zoals al deels is beschreven bij de plagen). Voordat wij overgaan naar het actieprogramma, willen wij bij twee algemene thema's stilstaan.

## WOONVISIE, DORPSVISIES EN TOEKOMSTVISIE

De woonvisie is een van de bouwstenen voor de dorpsvisies en de toekomstvisie waar aan wordt gewerkt. Tussen nu een woonvisie vaststellen en later een toekomstvisie, zit in theorie een zekere spanning. In de praktijk valt die spanning mee. De plagen op de woningmarkt zijn veelal het gevolg van landelijke ontwikkelingen en landelijk beleid. De oplossingen in deze woonvisie zijn daardoor grotendeels onafhankelijk van de keuze 'wat voor gemeente/dorp willen wij zijn?'. Wat daar ook het antwoord op is, wij moeten meer regie voeren op het woningbouwprogramma, eigenaar-bewoners stimuleren hun woning te verduurzamen of een eigen stek creëren voor verschillende doelgroepen. Het overgrote deel van de maatregelen op pagina 4 en 5 past bij iedere keuze die in de toekomstvisie of de dorpsvisies wordt gemaakt. Daarnaast kunnen de dorpsvisies bijdragen aan concretisering en verdieping van de woonvisie.

Als toch blijkt dat de meer integrale dorpsvisies of de toekomstvisie, met instemming van de raad, afwijken van de woonvisie, zal de woonvisie worden aangepast. Dit sluit aan op het meer dorpsgerichte woonbeleid dat wij voorstaan.

## WOONBELEID EN CORONA

De coronasituatie en de economische gevolgen daarvan zorgen voor een nieuwe werkelijkheid. Wat dit betekent voor de woningmarkt, is op dit moment nog moeilijk te zeggen. Het hangt sterk af van hoe lang het duurt voor het leven normaliseert. Hoe langer dat duurt, hoe groter de kans dat de verslechterende economie negatieve gevolgen voor de woningmarkt heeft. Toch is de vraag of de effecten op middellange en lange termijn groot zullen zijn. Veel van de plagen op de woningmarkt hebben achterliggende structurele oorzaken (vergrijzing, een te lage bouwproductie) of zijn het gevolg van rijksbeleid (verhuurdersheffing, aanscherping hypotheeknormen). 'Corona' verandert hier weinig aan. De druk op de woningmarkt in onze regio en de kwetsbare positie van diverse doelgroepen zullen ook als gevolg van corona niet plotseling veranderen.

Wat wel mogelijk is, is dat er meer structurele veranderingen in de woonvoorkeuren van consumenten optreden. De wens om in een gezonde woonomgeving te wonen (veel ruimte en groen, wandel- en beweegmogelijkheden, minder dicht op elkaar) kan worden versterkt. Ook woonvormen die gemeenschapszin en ontmoeting ondersteunen, zoals collectieve woonvormen, kunnen aan populariteit winnen. Tenslotte zullen veel mensen extra vierkante meters in en rond hun huis nog meer waarderen, al is het maar om rustig thuis te kunnen werken.

Deze overwegingen maken duidelijk dat een adaptieve woningbouwprogrammering, een zorgvuldige monitoring en in het algemeen een zekere flexibiliteit in het woonbeleid van groot belang zijn.

# WOONBELEID DOE JE NIET ALLEEN

## SAMENWERKING

Als gemeente, ontwikkelen wij geen woningen, bouwen wij geen woningen, verhuren wij geen woningen en verkopen wij geen woningen. In het woonbeleid zijn wij afhankelijk van veel andere partijen, van grondeigenaren en bouwers tot hogere overheden. En ook lokale betrokkenen, zoals inwoners, corporaties en zorgaanbieders, hebben wij niet aan een touwtje. Woonbeleid is samenwerken.



## GEBIEDSGERICHT

Er is een nauwe samenhang tussen wonen en andere beleidsterreinen. Knelpunten en oplossingen op het ene terreinen hebben invloed op het andere en omgekeerd. Deze samenhang doet zich het sterkst voelen op gebieds-/dorpsniveau. Daarom hebben we voor deze woonvisie een ronde langs de dorpen gemaakt om te behoeften van het dorp te inventariseren (zie pagina 14) en werken we de woonvisie verder uit in de dorpsvisies en de uitvoeringsprogramma's wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid.

De samenwerking met anderen bij het woonbeleid willen wij vooral op dat gebieds-/dorpsniveau vormgeven. Samen met bewoners(organisaties), corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders, lokale bedrijven en andere betrokkenen aanpakken van concrete vraagstukken. Doel is om met al deze partijen, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samen te werken aan een leefbaar dorp.

## VOORWAARDEN-SCHEPPEND

Gemeenten kunnen niet (meer) alles oplossen. Wij zullen ook bij het woonbeleid moeten zoeken naar zaken waar wij wel over gaan. Het actieprogramma op de volgende pagina's laat zien dat er dan nog genoeg overblijft. Maar bij veel zaken kunnen wij slechts voorwaarden scheppen, stimuleren, faciliteren. De daadwerkelijke uitvoering moet van anderen komen: bewoners die hun huis verduurzamen, initiatiefgroepen die collectieve woonvormen willen realiseren, ontwikkelaars met innovatieve plannen, corporaties die extra bouw mogelijkheden zien.

Daarom is deze woonvisie ook een oproep aan de vele inwoners, professionele partijen en anderen die hebben meegedacht over het woonbeleid. In deze woonvisie hebben wij richtingen aangegeven waarin wij oplossingen zoeken. Nu is het aan u om in actie te komen: neem initiatief, neem verantwoordelijkheid, kom met ideeën en voorstellen, start een mooi project of een interessante pilot. Als het past binnen de hoofdlijnen van de woonvisie zullen wij, waar mogelijk, (mee)werken aan het opheffen van belemmeringen.

# AAN DE SLAG!

## HOOFDLIJN 1. BOUWEN AANSLUITEND OP DE VERSCHILLEN

### Actiepunt 1: Bouwen, bouwen, bouwen

<i>Wat</i>	Onder deze noemer vallen de punten: <ul style="list-style-type: none"><li>• Waarborgen bouwproductie in de pijplijn door voldoende capaciteit</li><li>• Benutten strategische grondvoorraad gemeente voor vervolgfases locaties</li><li>• Zoeken (binnendorps en buitendorps) naar locaties voor na 2025. In Bodegraven onderzoeken woningbouwmogelijkheden als de hoogte in of uitbreiden aan de randen.</li></ul> In deze punten zijn de drie sporen van gebiedsontwikkeling te herkennen die reeds eerder aan de raad zijn gepresenteerd en waaraan al wordt gewerkt. Bij het laatste onderdeel (zoeken naar nieuwe locaties) spelen de toekomstvisie en de dorpsvisies een centrale rol. Bij alle punten geldt dat de kwaliteit gewaarborgd moet blijven (snelheid met beleid).
<i>Wie</i>	Gemeente
<i>Wanneer</i>	Reeds gestart, continue activiteit

### Actiepunt 2: Samenstellen pakket maatregelen voor stimuleren doorstroming ouderen

<i>Wat</i>	Samen met de corporaties, welzijnsorganisatie SAM, huurdersverenigingen en ouderen(organisaties) stellen wij een pakket maatregelen samen om ouderen te stimuleren door te stromen uit eengezinswoningen naar de nieuwbouwappartementen die de corporaties de komende jaren bouwen. Onderdeel hiervan is aanpassing van de regeling uit Fonds Volkshuisvesting voor huurgewenningsbijdragen bij nieuwbouwcomplexen zodat deze niet alleen geldt voor doorstroming vanuit een sociale naar een middeldure huurwoning, maar ook voor doorstroming vanuit een eengezinswoning naar een (nieuwbouw)appartement. Wij blijven de voorrangregeling volgens artikel 15 van de Huisvestingsverordening inzetten om ouderen uit de kern voorrang te geven bij de toewijzing van sociale huurappartementen. Ook benutten wij de voorlichting volgens actiepunt 19 om ouderen te wijzen op de voordelen die de nieuwbouwappartementen hen bieden.
<i>Wie</i>	Gemeente, corporaties, welzijnsorganisatie SAM, huurdersverenigingen, ouderen(organisaties)
<i>Wanneer</i>	Aanpassen huurgewenningsbijdrage en opstellen maatregelenpakket: 2021

### Actiepunt 3: Opzetten experiment behoud starterspunten

<i>Wat</i>	Als een starter een woning accepteert (en daarmee voor de huisvestingsverordening geen starter meer is) moet deze een flinke woonduur opbouwen voordat hij/zij kan doorstromen naar een grotere woning. Bij kleine woningen (1 of 2 kamerwoningen) heeft dit tot gevolg dat de bewoner vaak wil doorstromen, maar dat niet kan, waardoor de woning niet vrijkomt voor een volgende starter. De corporaties willen daarom graag een experiment starten waarbij bij dergelijke kleine woningen de bewoner blijft gelden als starter, waardoor hij/zij makkelijker kan doorstromen naar een volgende woning. De corporaties wijzen de woningen aan waar deze regeling voor geldt en formuleren de voorwaarden. De gemeente overlegt met de regiogemeenten over dit experiment en besluit over toestemming ervoor. Het experiment wordt geëvalueerd en kan bij gebleken succes worden ingevoerd bij het opstellen van een nieuwe Huisvestingsverordening in 2023.
<i>Wie</i>	Corporaties, gemeente, huurdersverenigingen in overleg met de regiogemeenten
<i>Wanneer</i>	Aanwijzen woningen en formuleren voorwaarden: 2021 Evalueren experiment en besluiten over voortzetting: voorafgaand aan de vernieuwing van de Huisvestingsverordening in 2023

## PRIORITEIT

Actiepunt met hoge prioriteit

Actiepunt met middelhoge prioriteit

Actiepunt met lage prioriteit

## HOOFDLIJN 2. DE JUISTE WONING...EEN EIGEN STEK

### Actiepunt 4: Vergroten flexibiliteit in woningbouwprogramma

**Wat** Samen met de andere gemeenten in de Regio Midden-Holland willen wij slagvaardiger kunnen inspelen op (nieuwe) ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit vraagt om een globale en flexibele programmering die ruimte laat om snel te reageren op veranderingen in vraag en aanbod en tegelijkertijd recht doet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In plaats van afspraken per project over het exacte aantal woningen, maken wij met de andere regiogemeenten en de provincie Zuid-Holland afspraken over het in het regionale woningbouwprogramma (Regionale Projectenlijst Woningbouw, RPW) opgenomen totale aantal woningen per gemeente en houden daarbij ruimte voor nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld voor het benutten van kansen die zich voordoen als gevolg van transformatie van bedrijvenlocaties).

**Wie** Gemeenten in de Regio Midden-Holland en Provincie Zuid-Holland

**Wanneer** Uitwerking programmeringsafspraken regio en provincie: 2020-2021, vervolgens continue activiteit

### Actiepunt 5: Opstellen doelgroepenverordening

**Wat** Artikel 3.1.2. lid 1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een bestemmingsplan regels kan bevatten over sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen. Hiervoor moet de gemeente een doelgroepenverordening hebben vastgesteld waarin eisen zijn vastgelegd voor potentiële huurders/kopers (zoals inkomen) en de tijdsduur waarin de woningen in het betreffende segment moeten blijven. In navolging van Gouda, Krimpenerwaard en Waddinxveen stellen wij een doelgroepenverordening middenhuur op. Wij onderzoeken met de regiogemeenten de mogelijkheden van een doelgroepenverordening sociale (betaalbare) koop.

**Wie** Gemeente in overleg met de regiogemeenten

**Wanneer** 2021

### Actiepunt 6: Uitbreiden woonwagendstandplaatsen met 10-15 plaatsen in vijf jaar

**Wat** Om te voorzien in de huidige behoefte werken wij aan een uitbreiding van het aantal standplaatsen in de gemeente met 10 tot 15 plaatsen in de komende vijf jaar. Wij zoeken hiervoor naar locaties binnen of grenzend aan de bebouwde kom, vooral in Bodegraven. Na realisatie van nieuwe standplaatsen blijven wij vraag en aanbod monitoren.

**Wie** Gemeente in samenspraak met woonwagendbewoners en omwonenden van potentiële locaties

**Wanneer** 2020-2025

### Actiepunt 7: Ontwikkelen vervolgaanpak huisvesting arbeidsmigranten op basis van resultaten procesbegeleider

**Wat** Op basis van het advies van de externe procesbegeleider over de oplossingsrichtingen en kaders voor de aanpak van de huisvesting van arbeidsmigranten en zijn voorstel voor het vervolgproces, werken wij aan een integrale en realistische aanpak van dit thema.

**Wie** Gemeente in samenspraak met procesbegeleider, inwoners en belanghebbenden

**Wanneer** 2021

### Actiepunt 8: Opstellen regionale visie huisvesting arbeidsmigranten

**Wat** In het Addendum op de Regionale Agenda Wonen Midden-Holland heeft de Regio Midden-Holland het belang onderkend om regionaal naar het vraagstuk van huisvesting van arbeidsmigranten te kijken. Om tot een verdere invulling van de opgave op dit gebied te komen hebben de regiogemeenten de ambitie om een regionale visie voor de huisvesting van arbeidsmigranten op te stellen. De provincie heeft daarbij ondersteuning aangeboden.

**Wie** Gemeenten in de Regio Midden-Holland, met ondersteuning van de provincie

**Wanneer** Nog nader te bepalen

### Actiepunt 9: Evalueren experiment spoedzoekers en formuleren structureel beleid

**Wat** Samen met de corporaties evalueren wij het lopende experiment spoedzoekers en gaan na of de ervaringen in een structurele oplossing kunnen worden omgezet.

**Wie** Corporaties, gemeente en huurdersverenigingen

**Wanneer** Voorafgaand aan de vernieuwing van de Huisvestingsverordening in 2023

## HOOFDLIJN 3. VERBOUWEN = BOUWEN

### Actiepunt 10: Transformeren leegstaande (winkel- en kantoor)panden in woningen voor jongeren, starters

<i>Wat</i>	Het transformeren van leegstaande (winkel)panden in woningen voor jongeren en starters is een belangrijk onderdeel van de centrumaanpak van met name Bodegraven. Er zijn veel lopende initiatieven op dit gebied. Ook elders in de gemeente faciliteren wij, waar mogelijk, initiatieven om (winkel- en kantoor)panden te transformeren naar woonruimte of om wonen en werken te combineren. Aandachtspunt hierbij is de kwaliteit en de grootte van de nieuw te creëren woonruimte.
<i>Wie</i>	Gemeente, initiatiefnemers, bewoners en ondernemers
<i>Wanneer</i>	Reeds gestart, continue activiteit

### Actiepunt 11: Omzetten van kamerverhuurpanden in appartementen

<i>Wat</i>	Als er goede huisvesting voor arbeidsmigranten (de belangrijkste doelgroep van kamerverhuur) wordt gerealiseerd, kunnen door strikte handhaving in combinatie met medewerking aan omzetten naar reguliere appartementen in het centrum van Bodegraven woningen voor jongeren en starters worden toegevoegd. Afhankelijk van de resultaten van de procesbegeleider kan dit onderdeel vormen van de aanpak voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
<i>Wie</i>	Nog te bepalen. Mogelijk onderdeel van de vervolgaanpak van huisvesting arbeidsmigranten.
<i>Wanneer</i>	2021 e.v.

### Actiepunt 12: Faciliteren mogelijkheden voor splitsen eengezinswoningen

<i>Wat</i>	Elders in Nederland zijn initiatieven voor het splitsen van grote eengezinswoningen in dorpen in een woning op de begane grond voor de huidige (oudere) bewoners en een nieuwe wooneenheid met eigen voorzieningen en eigen ingang op de verdieping voor jongeren. Wij oriënteren ons op deze voorbeelden om te kijken hoe wij dergelijke initiatieven in onze gemeente kunnen faciliteren. In het buitengebied doen zich splitsingsmogelijkheden voor bij vrijkomende (voormalige) agrarische bebouwing. Probleem hierbij is dat toevoeging van woningen in het buitengebied niet past bij het provinciaal beleid. Wij zien mogelijkheden bij dergelijke situaties voor meer collectieve woonvormen (langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen) en overleggen daarover met de provincie.
<i>Wie</i>	Gemeente, initiatiefnemers, provincie
<i>Wanneer</i>	2021

### Actiepunt 13: Toevoegen verplaatsbare woningen

<i>Wat</i>	Wij hebben in onze gemeente geen terreinen die braak liggen of in afwachting zijn van transformatie, waar wij verplaatsbare woningen op kunnen bouwen. De corporaties hebben diverse malen aangegeven geen voorstander van verplaatsbare woningen te zijn. Toch is het een manier om op relatief korte termijn de voorraad uit te breiden. Gezien de noodzaak van uitbreiding van de voorraad ontkomen wij er niet aan nog eens goed de mogelijkheden te verkennen voor verplaatsbare woningen op tijdelijke locaties en alert te blijven op nieuwe mogelijkheden die zich voordoen.
<i>Wie</i>	Gemeente, mogelijke initiatiefnemers en corporaties
<i>Wanneer</i>	Verkenning mogelijkheden 2022, alert blijven op nieuwe mogelijkheden continue activiteit

### Actiepunt 14: Opstellen Transitievisie Warmte en duidelijkheid geven aan eigenaren over termijnen en prioriteitswijken voor aardgasvrij maken

<i>Wat</i>	Net als andere gemeenten stellen wij voor eind 2021 samen met belanghebbenden een Transitievisie Warmte (TVW) op. In de TVW staat het tijdpad voor het aardgasvrij maken van de bestaande wijken. Voor wijken waar de inzet is om die voor 2030 aardgasvrij te maken, worden in de TVW de mogelijke alternatieve warmteoplossingen aangegeven. De TVW biedt duidelijkheid aan woningeigenaren over de termijnen en de prioriteitswijken voor het aardgasvrij maken. Als vervolg op de TVW worden wijkuitvoeringsplannen opgesteld voor de prioriteitswijken (zie ook actiepunt 15).
<i>Wie</i>	Gemeente ondersteund door adviesbureau en ODMH
<i>Wanneer</i>	Afronding werkzaamheden zomer 2021



### VERVOLG HOOFDLIJN 3.

#### **Actiepunt 15: Sterk intensiveren wijkgerichte aanpak in de prioriteitswijken volgens de TVW**

<i>Wat</i>	<p>In de prioriteitswijken, de wijken waar de inzet is om deze voor 2030 aardgasvrij te maken, gaan wij na vaststelling van de TVW aan de slag. Wij zetten in deze wijken een intensieve wijkgerichte aanpak op gericht op het stimuleren van woningeigenaren om hun woning te verduurzamen. Deze intensieve aanpak bestaat uit diverse onderdelen die wij nader uitwerken in wijkuitvoeringsplan. Wij denken tenminste aan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Opzetten van een continue gerichte communicatiecampagne over nut en noodzaak van het aardgasvrij maken van de wijk</li><li>• Bieden van onafhankelijke offertebegeleiding en coaching (eventueel door vrijwilligers) aan eigenaar-bewoners</li><li>• Maken van slimme financiële arrangementen met name voor eigenaar-bewoners 'met een smalle beurs' bijvoorbeeld door investeringen voor te financieren, waarna de eigenaar-bewoner deze uit de besparing op de energierekening kan terugbetalen</li><li>• Zoveel mogelijk aanvullen van verduurzamingsmaatregelen met maatregelen gericht op klimaatadaptatie</li><li>• Bij oudere eigenaar-bewoners in de wijk combineren van voorlichting over verduurzaming met voorlichting over 'langer thuis wonen', zodat zij een weloverwogen besluit kunnen nemen over aanpassen en verduurzamen van hun woning of verhuizen naar een meer geschikte woning</li><li>• Bij leegkomende koopwoningen (bijvoorbeeld door het vertrek van oudere eigenaar-bewoners) inzetten op gerichte voorlichting (bijvoorbeeld via makelaars) aan aspirant-kopers over de mogelijkheden de woning te verduurzamen</li></ul>
<i>Wie</i>	Gemeente, bewoners en woningeigenaren van prioriteitswijken, andere belanghebbenden en betrokkenen zoals makelaars
<i>Wanneer</i>	2021 e.v.

### HOOFDLIJN 4. MEER DAN ALLEEN WONEN

#### **Actiepunt 16: Uitwerken woonvisie en dorpsvisies in uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn, leefbaarheid**

<i>Wat</i>	<p>Om tot een meer integrale benadering van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid te komen werken wij samen met bewoners(organisaties), corporaties, huurdersverenigingen, zorg- en welzijnsaanbieders en andere partijen in de dorpen in nauwe samenhang met de dorpsvisies de woonvisie uit in een uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. In de uitvoeringsagenda komen concrete afspraken over acties die de verschillende partijen in de komende periode uitvoeren, gericht op het verbeteren van leefbaarheid in de meest brede zin van het begrip.</p>
<i>Wie</i>	Gemeente, bewoners(organisaties), corporaties, huurdersverenigingen, zorg- en welzijnsaanbieders, andere betrokken partijen in het dorp
<i>Wanneer</i>	na afronding dorpsvisies

#### **Actiepunt 17: In beeld brengen en benutten kansen voor klimaatadaptatie als onderdeel van uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn, leefbaarheid**

<i>Wat</i>	<p>In juni 2020 is de Klimaatadaptatiestrategie vastgesteld door de gemeenteraad. In aansluiting hierop kijken wij in de uitvoeringsagenda wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid (zie actiepunt 16) hoe wij de dorpen bestand kunnen maken tegen de gevolgen van toenemende hevige regenbuien, langdurige droogte en hitte. Bij de plannen in de uitvoeringsagenda houden wij zoveel mogelijk rekening met de gevolgen van klimaatverandering en benutten wij de meekoppelkansen.</p>
<i>Wie</i>	Gemeente in overleg met corporaties, andere initiatiefnemers en bewoners
<i>Wanneer</i>	2021 e.v.

## VERVOLG HOOFDLIJN 4.

### Actiepunt 18: Maken prestatieafspraken met zorg- en welzijnsaanbieders

<i>Wat</i>	Wij maken als gemeente al vele jaren prestatieafspraken met corporaties. Ook met zorg- en welzijnsaanbieders willen wij prestatieafspraken maken. De uitvoeringsagenda uit actiepunt 16 zien wij als een belangrijke basis daarvoor omdat daarin de acties van de diverse partijen worden vastgelegd. Met de prestatieafspraken waarborgen wij de uitvoering van deze acties. Ook bij initiatieven voor combinaties van wonen en zorg maken wij prestatieafspraken met de zorgverleners.
<i>Wie</i>	Gemeente en zorg- en welzijnsaanbieders
<i>Wanneer</i>	Als vervolg op het opstellen van de uitvoeringsagenda voor een dorp en voor de daadwerkelijke realisering van woon-zorginitiatieven

### Actiepunt 19: Opstellen voorlichtingsprogramma voor senioren met corporaties en zorgaanbieders

<i>Wat</i>	Wij stellen samen met corporaties, zorg- en welzijnsaanbieders, huurdersverenigingen en ouderen(organisaties) een voorlichtingsprogramma voor ouderen op met daarin welke opties ouderen in onze gemeente hebben en welke ondersteuning ze kunnen krijgen. Wij differentiëren daarbij naar: <ul style="list-style-type: none"><li>• jongere senioren (tot circa 70 jaar) waarbij de voorlichting meer gericht is op verhuizing ('van groter naar beter wonen')</li><li>• oudere senioren (70 plus), waarbij wij ons in eerste instantie richten op preventieve woningaanpassing en in tweede instantie (als verder gaande maatregelen nodig blijken) op verhuizing ('langer zelfstandig of weer thuis wonen').</li></ul> Dit actiepunt hangt samen met actiepunten 2 en 15.
<i>Wie</i>	Gemeente, corporaties en zorg- en welzijnsaanbieders, huurdersverenigingen, ouderen(organisaties)
<i>Wanneer</i>	Starten in 2021, continue activiteit

### Actiepunt 20: Realiseren van 10 plaatsen beschut wonen in de komende twee tot drie jaar (overeenkomstig de regionale afspraken)

<i>Wat</i>	Beschut wonen (wonen met begeleiding op vaste momenten en 24-uurs zorg op afroep) is bedoeld voor bewoners die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en verblijfszorg jeugd én om instroom te voorkomen. In 2017 heeft RIGO berekend dat voor de uitstroom van beschermd wonen in de regio 80 nieuwe plekken beschut wonen nodig zijn. Regionaal zijn afspraken gemaakt over de verdeling van deze plekken over de gemeenten, op grond waarvan onze gemeente 10 plekken beschut wonen moet realiseren voor medio 2022. Naar verwachting realiseert Woningbouwvereniging Reeuwijk in het project Zoutmansweg in Reeuwijk-Brug (zie pag. 13) de eerste drie plekken. Over de resterende zeven plekken zijn wij in gesprek met corporaties en zorgaanbieders.
<i>Wie</i>	Gemeente in samenwerking met corporaties en zorgaanbieders
<i>Wanneer</i>	Reeds gestart, realisatie 10 plaatsen uiterlijk medio 2022

### Actiepunt 21: Maken van afspraken met de corporaties over tijdelijke huurverlaging voor jongeren van 18+ uit de jeugdzorg of problematische thuissituaties

<i>Wat</i>	Een van de knelpunten bij het vinden van huisvesting voor jongeren 18+ die uitstromen uit de jeugdzorg of met zeer problematische thuissituaties, is het aanbod aan huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51 prijspeil 2020). Alleen met een huur onder deze grens kunnen jongeren tot 23 jaar huurtoeslag krijgen. Mozaïek Wonen en Woningbouwvereniging Reeuwijk hebben aangegeven bereid te zijn om voor deze doelgroep de huur van woningen boven de kwaliteitskortingsgrens tijdelijk (tot de bewoner 23 jaar wordt) te verlagen tot onder deze grens. Wij leggen de afspraken met de corporaties hierover vast in de prestatieafspraken.
<i>Wie</i>	Corporaties, huurdersverenigingen en gemeente
<i>Wanneer</i>	Bij de prestatieafspraken die gemaakt worden als vervolg op de woonvisie

### Actiepunt 22: Onderzoeken combineren van jongerenhuisvesting en zorg voor ouderen

<i>Wat</i>	Elders in Nederland zijn goede ervaringen opgedaan met het combineren van huisvestingsprojecten voor jongeren met zorg voor ouderen, waarbij de jongeren korting krijgen op de huur in ruil voor het doen van werkzaamheden voor ouderen. Met name voor de doelgroep jeugd 18+ kan deze combinatie interessant zijn. Ook de WMO-raad heeft hier in een reactie op gewezen. Wij onderzoeken de mogelijkheden in onze gemeente.
<i>Wie</i>	Gemeente in overleg met WMO-raad en andere betrokkenen
<i>Wanneer</i>	2022

# TOT SLOT

## NABESCHOUWING

In de voorgaande pagina's is veel gezegd over de woningmarkt in onze gemeente en over de wijze waarop wij, samen met vele andere betrokkenen, de knelpunten aanpakken. Door de hoeveelheid informatie bestaat het gevaar 'door de bomen het bos niet meer te zien'. Daarom een korte nabeschuiving (en een toelichting op gebruikte cijfers).



## DE RODE DRAAD

In 'Woord vooraf' hebben we geconstateerd dat de woningmarkt een markt voor insiders is geworden, waar outsiders moeilijk aan de bak komen. Als er één rode draad door deze woonvisie loopt, dan is het wel de poging om die outsiders een zetje te geven, om hun positie te versterken. Dat past bij de hoofddoelstelling van het woonbeleid 'goed wonen voor iedereen in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk'. Het sluit ook aan bij de huidige inwoners die hier mooi wonen en heel tevreden zijn. Wij moeten samen met die inwoners er voor zorgen dat:

- de kwaliteit van hun woning en woonomgeving op peil blijft en klaar is voor de toekomst wat betreft wooncomfort, verduurzaming, klimaatbestendigheid etc.
- voor jongeren en starters (hun kinderen en kleinkinderen) een passende en betaalbare woning te vinden is zodat de vitaliteit van de dorpen behouden blijft
- ook voor hun ouder en hulpbehoevender wordende ouders en grootouders plek is, net als voor hen zelf later

Uiteindelijk is 'goed wonen voor iedereen' niet een zaak van insiders en outsiders maar van de hele gemeenschap, zeker in onze gemeente waar de gemeenschapszin zo wordt gewaardeerd.



## GEHANTEERDE CIJFERS

### Prijsklassen:

In de woonvisie wordt de volgende prijsklasse-indeling gehanteerd (prijsspeil 2020):

	Huur	Koop
Sociaal/betaalbaar tot max.	€ 735	€ 225.000
Middelduur tot max.	€ 950	€ 375.000

Duur = alles boven middelduur

Voorstel is om de grens van betaalbare koopwoningen vast te leggen op 75% van de NHG-grens (nu € 310.000).

### Woningbouwprogramma 2020-2029

De in de woonvisie genoemde woningaantallen uit het woningbouwprogramma 2020-2029 zijn gebaseerd op de woningbouwmonitor per 1-7-2020 die ook is opgenomen in de Regionale Projectenlijst Woningbouw (RPW2020) van de Regio Midden-Holland.