



Samen voor kwaliteit

Ontwerp Regionale Woonvisie

Samen voor kwaliteit

Ontwerp Regionale Woonvisie

drs. A.J. Reith
senior consultant
drs. M. van der Linden
consultant

208026/9.177

Inhoud

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
1.1 Waarom een nieuwe regionale Woonvisie?	4
1.2 Hoe is de Woonvisie tot stand gekomen?	6
1.3 Invalshoeken: ruimtelijk – sociaal – volkshuisvestelijk	7
2. De belangrijkste kwaliteiten als vertrekpunt	8
2.1 Ruimtelijke invalshoek	8
2.1.1 De situatie	8
2.1.2 Conclusies ruimtelijke kwaliteit	9
2.1.3 De strategische opgave: ruimtelijk	10
2.2 Sociaal maatschappelijke invalshoek: vitaliteit, voorzieningen	10
2.2.1 De situatie	11
2.2.2 Conclusies sociaal-maatschappelijke kwaliteit	12
2.2.3 De strategische opgave: sociaal	12
2.3 Volkshuisvestelijke invalshoek: wonen in de Hoeksche Waard	13
2.3.1 De situatie	13
2.3.2 Conclusies volkshuisvestelijke kwaliteit	20
2.3.3 De strategische opgave: volkshuisvestelijk	21
3. Visie op het wonen	23
3.1 Gesprekken met partijen: van kwantiteit naar kwaliteit	23
3.2 Uitwerking: de woonopgave in de Hoeksche Waard	24
3.2.1 Bouwen voor eigen behoefte	24
3.2.2 Grote projecten van regionaal belang	24
3.2.3 Potenties bestaande voorraad	25
3.2.4 Kwaliteit: doelgroepen, voorzieningenniveau, particulier opdrachtgeverschap	27
3.3 Naar een woningbouwprogramma	31
4. Koersen voor gebieden en kernen	34
4.1 Hoeksche Waard: één regio, 16 vitale kernen	34
4.2 Gebiedstypen	34
4.3 Kader voor kernuitwerking	35
4.3.1 Fysiek en sociaal-maatschappelijk kader	35
4.3.2 Verschil maken: afwegingskader voor keuzes op kernniveau	36
4.4 Uitwerking Woonvisie op kernniveau	38
4.4.1 Goudswaard	38
4.4.2 Heinenoord	38
4.4.3 Klaaswaal	39
4.4.4 Maasdam	39
4.4.5 Mijnsheerenland	40
4.4.6 Nieuw-Beijerland	41
4.4.7 Numansdorp	41
4.4.8 Oud-Beijerland	42

4.4.9	Piershil	43
4.4.10	Puttershoek	44
4.4.11	's-Gravendeel	44
4.4.12	Schenkeldijk	45
4.4.13	Strijen	45
4.4.14	Strijensas	46
4.4.15	Westmaas	47
4.4.16	Zuid-Beijerland	47
5.	Uitvoering van de visie	48
5.1	Rol gemeente: van uitvoerder naar regisseur	48
5.2	Draagvlak is cruciaal	48
5.3	Communicatie met partijen	49
5.4	Raamovereenkomst, prestatieafspraken en beleidsvoortgang	49
5.5	Evaluatie en monitoren van beleid	51
5.6	Checklist voor bouwplannen	54
5.7	Instrumentarium	55
5.7.1	Nieuwe Huisvestingswet	55
5.7.2	Nieuwe Wet RO	56
5.7.3	Grondexploitatiewet	56
6.	Uitvoeringsprogramma	57
6.1	Woningbouwprogramma	58
6.1.1	Woningbouwprogramma	58
6.1.2	Realiseren programmering 1.000 zorggerelateerde woningen tot 2020	59
6.1.3	Woonwensenonderzoek	59
6.1.4	Keurmerk	60
6.2	Werkzaamheden van de corporatie	60
6.2.1	Transformatieopgave	60
6.2.2	Labelen	61
6.3	Raamovereenkomst	62
6.4	Monitoring	62
	Bijlagen	64

Voorwoord

Voor u ligt het Ontwerp Regionale Woonvisie van de Commissie Hoeksche Waard. Een Woonvisie waarin de vijf samenwerkende gemeenten gezamenlijk hun nek uitsteken voor kwaliteit in de regio én vitaliteit van de kernen waar mensen zich gebonden voelen. Het gaat om een ontwerp dat door de gemeenteraden in de Hoeksche Waard, conform het besluit van Commissie Hoeksche Waard d.d. 16 juni 2009, is vrijgegeven voor een inspraak- en overlegprocedure. Deze inspraakprocedure is inmiddels afgerond. De uitkomsten van de inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt evenals het onderdeel uitvoeringsprogramma is nader uitgewerkt.

Nadat de focus lange tijd op aantallen woningen gericht is geweest, durven wij onze koers nu op die kwaliteit te richten. Maar wat is dat eigenlijk kwaliteit? In deze Woonvisie proberen wij dat helder te maken voor het beleidsveld Wonen. We maken daarbij dankbaar gebruik van het 'voorwerk' dat al verricht is in de Structuurvisie. Ook daar is een slag naar kwaliteit gemaakt, maar dan in ruimtelijk opzicht. Wij beschouwen die ruimtelijke kwaliteit als één van de pijlers in het begrip kwaliteit in deze Woonvisie.

Nu het papier er ligt, begint het werk pas echt. Wij dienen overigens beslist niet te vergeten dat wij al langer effectief samenwerken op verschillende terreinen, waaronder het wonen, en met verschillende partijen. Niet alleen tussen de gemeenten, maar ook met de partijen in het maatschappelijk middenveld en niet in de laatste plaats de burgers.

Het verder werken aan de kwaliteit van leven en wonen in de regio vraagt in eerste instantie om vertrouwen. Vertrouwen tussen de gemeenten, dat iedere gemeente zijn kwaliteiten en zijn positie in het grotere geografische, samenhangende verband kent.

Daarnaast vraagt het om elkaars handen vast te houden en samen te leren. In dure woorden heet dat: monitoren van de ontwikkelingen in deze regio, goed in de gaten houden of deze ontwikkelingen sporen met de gedachten die wij in deze woonvisie neerleggen en tijdig bijsturen. Dat betekent:

- Een nieuwe manier van monitoren: niet alleen op aantallen woningen en de maatregelen die in deze woonvisie worden voorgesteld, maar ook door na te gaan of wij echt bouwen voor de eigen behoefte en dus ook de vinger aan de pols houden bij 'grotere bewegingen' in deze regio (migratiepatronen binnen en met de omliggende gemeenten, migratiesaldo '0' vanzelfsprekend).
- Een nieuwe, actieve manier van samen evalueren: niet alleen een ingewikkelde spreadsheet die achter de beeldschermen dient te worden ingevuld, maar de bewegingen die wij constateren ook met elkaar delen en bediscussiëren. Zitten wij wel op de juiste koers, sturen wij wel met de juiste inzet?

Op deze manier houden wij het papier levend.

Hoe dienen wij deze Woonvisie nu te zien? De Woonvisie is een regionaal kader waarmee de samenwerkende gemeenten op strategisch niveau sturen op kwaliteit van het wonen en met elkaar de gang van zaken in de regio in de gaten houden. Regionale sturing, met veel ruimte voor lokale invulling. Lokale invulling op gemeentelijk niveau, omdat daar de democratische legitimering ligt, en invulling op het niveau van de kernen omdat de burgers zich op dat niveau gebonden voelen.

1. Inleiding

1.1 Waarom een nieuwe regionale Woonvisie?

In de Commissie Hoeksche Waard werken de vijf gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen samen op verschillende beleidsterreinen (economie, recreatie & toerisme, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu). Wonen is daarbij een thema dat leeft. In de eerste helft van 2008 is door de commissie besloten om een nieuwe Woonvisie (inclusief woningbouwprogramma en monitoringsysteem) op te stellen. Belangrijk hierbij is de constatering dat er sprake is van een regionale woningmarkt, met een regionale opgave die zo scherp mogelijk in beeld dient te komen, met oog voor belangen en verschillen op lager schaalniveau. Een regionale visie kan dat kader bieden.

Een belangrijke reden om een regionale Woonvisie op te stellen, is om een goed antwoord te bieden op de druk die van buiten de Hoeksche Waard wordt uitgeoefend op de woningmarkt. Vooral de nabijheid van de regio Rijnmond en de Drechtsteden is een oorzaak van een hoge druk op de woningmarkt, zo is aangetoond door onderzoek. Daarnaast vormt de Woonvisie ook een regionaal kader in de lijn van visies op hogere schaalniveaus (zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de provinciale Woonvisie).

De Drechtsteden, bijvoorbeeld, hechten veel belang aan de landschappelijke kwaliteiten van de Hoeksche Waard en een kwalitatief goede woningvoorraad. In een reactie op het Ruimtelijk Plan van de Structuurvisie zien zij, gezien de Zuidvleugel/Deltapoortopgave, ook een rol voor de herontwikkeling van locaties die niet aan deze landschappelijke en volkshuisvestelijke kwaliteit voldoen. Ook de gemeente Rotterdam is tevreden met het feit dat de Hoeksche Waard de landelijke kwaliteit op de kaart heeft gezet in de Structuurvisie, omdat deze in de regio Rijnmond ontbreekt.

Denken over en handelen voor prettig wonen in de toekomst, is een belangrijke verantwoordelijkheid van gemeenten op het gebied van het wonen. En de gemeenten in de Hoeksche Waard beseffen dat terdege. Zij bevinden zich vanwege een aantal redenen in een belangrijk stadium van het denken over de toekomst:

- In 2004 heeft de Commissie Hoeksche Waard een regionale Woonvisie opgesteld. Inmiddels zijn de omstandigheden in de samenleving en de woningmarkt in het algemeen, en in de Hoeksche Waard in het bijzonder zodanig veranderd, dat een actualisering van de visie op het wonen van belang is. Speciale aandacht is daarbij nodig voor een in de praktijk hanteerbaar woningbouwprogramma (sturen en monitoren).

- Na jarenlange discussie over de toekomst van de Hoeksche Waard, is er nu duidelijkheid. De Hoeksche Waard is Nationaal Landschap vanwege de bijzondere landschappelijke kenmerken. Daarmee zijn eerdere plannen uit het ontwikkelingsprogramma 2002 voor de aanleg van een groot bovenregionaal bedrijventerrein en bouw van circa 8.000 woningen van de baan. Dit heeft wel consequenties voor de mogelijkheden in de Hoeksche Waard. De Structuurvisie die door de gemeenteraden is vastgesteld, biedt hiervoor al een stevige basis, ook voor het wonen. In een actuele Woonvisie zijn nieuwe keuzes en doelstellingen van belang.
- De posities van en verhoudingen tussen overheden, maatschappelijk middenveld en burgers zijn sterk in beweging. Dat heeft gevolgen voor sturingsmogelijkheden, maar ook voor de visie van de Commissie Hoeksche Waard op de rol van haar partners, niet in de laatste plaats van de corporaties.
- Eenheid in verscheidenheid: verschillen op kernniveau. Een belangrijke reden voor een regionale Woonvisie is voorts het feit dat de woningmarkt de gemeentegrenzen overschrijdt. De Hoeksche Waard is daarom een 'natuurlijk' schaalniveau om woonbeleid op te richten. De regionale Woonvisie besteedt met zorgvuldigheid aandacht voor het lagere schaalniveau in Hoeksche Waard; daarmee biedt het een goede basis voor lokale beleidsvorming en -uitvoering.

Samenhang fysiek en sociaal

De Woonvisie is opgesteld in samenhang met onder andere:

- de Structuurvisie;
- het thans beschikbare materiaal vanuit het sociaal domein zoals het rapport 'Een vooruitblik op voorzieningen'.

Daaruit komen verschillende componenten naar voren: kwaliteit van de ruimte en landelijke omgeving, de sociaaleconomische dimensie en het voorzieningenniveau. Dat zijn belangrijke bouwstenen voor de Woonvisie. De Woonvisie beoogt voorts zo goed mogelijk aan te sluiten op de nog op te stellen sociaaleconomische visie.

Sturingsfilosofie regionale Woonvisie

De positie van de overheid is ingrijpend veranderd de afgelopen jaren. Dit leidt niet alleen tot een discussie over de positie van de corporaties als maatschappelijk ondernemer (wat mogen zij wel of niet doen), maar ook tot een in zekere zin wazig beeld van de sturingskracht van de overheid (gemeente als regisseur, maar wat betekent dat eigenlijk?). Een zeer actuele discussie, waarin de roep om een nieuw arrangement tussen overheid en corporaties groot is. Zie de rapporten van de Commissie Meijerink en Aedes. Recente incidenten bij corporaties zetten deze discussie op scherp. Wie dient te sturen en hoe? Dit brengt in ieder geval voor de lokale overheid de opgave met zich mee om een stevige positie in te nemen in het maatschappelijk speelveld.

Een *regionale* Woonvisie geeft hieraan nog een extra dimensie: wat bepalen de gemeenten gezamenlijk en waar ligt ruimte voor lokale invulling? Zeker gelet op het feit dat verschillende gemeenten de regionale visie tevens zien als een lokale visie, zorgt dit voor een complex sturingsvraagstuk op het gebied van het Wonen in de Hoeksche Waard.

Vragen die daarbij spelen:

- Waar liggen bevoegdheden, wat bepalen individuele gemeenten, wat is gezamenlijk?
- Wat is de kracht en speelruimte van het maatschappelijk middenveld?
- Wat is de kracht en speelruimte van de burgers?
- Hoe kan dan het beste gestuurd worden (sturen op kaders/effecten en de markt de ruimte laten, óf sterker sturen op programmering en 'control')?

In deze Woonvisie streven wij naar een optimale oplossing voor het hiervoor genoemde vraagstuk. Wij kiezen daarbij voor het volgende:

- Het bepalen van strategische kwalitatieve opgaven op regionaal niveau: wat is echt van gezamenlijk belang?
- Het bepalen van parameters waarop gemeenten de vinger aan de pols houden (monitoring effecten).
- Het bepalen van woonopgaven en de programmatische doorvertaling op regionaal niveau.
- Het bepalen van koersen en accenten op het niveau van de kernen.
- Het bewaken van de bovengrens van het totaal aantal te bouwen woningen in de Hoeksche Waard zoals afgesproken met de provincie, op basis van monitoring en evaluatie over een aantal jaren, binnen de randvoorwaarde van gefaseerd bouwen.

Regionaal versus lokaal

De verhouding tussen lokale identiteit en beleidsvrijheid en verdergaande samenwerking op regionaal schaalniveau (bijvoorbeeld door woningcorporaties in de Hoeksche Waard), speelt een belangrijke rol. In deze Woonvisie maken de gemeenten gezamenlijk een keuze voor een evenwichtig tussen regionale en lokale belangen.

Het uitgangspunt is, dat de Woonvisie door de gemeenten wordt beschouwd als een gezamenlijk gedragen Woonvisie. Deze benadering betekent voor de gemeenten, dat geen integrale lokale Woonvisie nodig is om goed beslagen ten ijs te komen voor de burgers, maatschappelijk middenveld en marktpartijen.

Echter, voor een exactere sturing op het niveau van de kernen is het raadzaam om in het verlengde van de regionale Woonvisie wel een lokaal woningbouwprogramma uit te werken, per gemeente, per kern (zie paragraaf 5.4 prestatieafspraken). Dat kan op basis van het regionale kader vrij snel gebeuren: keuzes zijn gemaakt en de accenten per kern eveneens.

1.2 Hoe is de Woonvisie tot stand gekomen?

Deze Woonvisie heeft een zorgvuldig voortraject doorlopen dat begeleid is door een projectgroep met vertegenwoordiging van de Commissie Hoeksche Waard, alle gemeenten en de corporaties. Omdat wij met veel verschillende partijen te maken hebben, zijn wij gestart met het voeren van bilaterale gesprekken met de vijf gemeenten van de Commissie Hoeksche Waard en de drie in het gebied werkzame corporaties. Deze gesprekken hebben zicht geboden op de thematiek die leidend zou dienen te zijn voor de nieuwe visie.

Vervolgens hebben wij een analyse van de woonopgave op hoofdlijnen uitgevoerd. De informatie die wij hieruit hebben verzameld, is samengevat in een discussienotitie. Die discussienotitie is besproken in diverse ambtelijke en bestuurlijke gremia.

De rol van het Woonplatform was hierbij cruciaal. Maatschappelijke partners (ouderenorganisaties, makelaars, woningcorporaties) hebben al in een vroeg stadium mee kunnen denken en doen aan het opstellen van deze Woonvisie. Op basis van die inbreng, en van tussentijdse consultatie van de bestuurders tijdens een discussiebijeenkomst van de AC VROM, is de visie verder opgesteld in de projectgroep.

Uiteindelijk is de Woonvisie terechtgekomen in het besluitvormingsproces, waarbij de Woonvisie ter inzage heeft gelegen en achtereenvolgens de Commissie Hoeksche Waard en de gemeenteraden hun mening hebben uitgesproken.

1.3 Invalshoeken: ruimtelijk – sociaal – volkshuisvestelijk

Mede op basis van de thema's die in de gesprekken zijn genoemd, zijn drie verschillende 'aanvliegroutes' kansrijk voor een zinvolle visie op het wonen:

- Ruimtelijke invalshoek: Nationaal Landschap, Structuurvisie...
- Sociale invalshoek: voorzieningen, vitaliteit, kwaliteit van het wonen...
- Volkshuisvestelijke invalshoek: doelgroepen, woningbehoefte, mede gebaseerd op vooral demografische ontwikkelingen in de toekomst die hierop van invloed zijn.

Deze werken wij in de navolgende hoofdstukken verder uit.

Tip voor het lezen

Wij hebben het verhaal zo helder mogelijk in thema's en paragrafen opgesteld. U kunt zich desgewenst beperken tot het doornemen van de conclusies aan het einde van de hoofdstukken, en van daaruit bepalen of u wat meer achtergronden in de paragrafen wilt lezen.

2. De belangrijkste kwaliteiten als vertrekpunt

Wonen heeft veel raakvlakken. Het gaat niet alleen om woningen, doelgroepen, aantallen en woningkwaliteit. Het raakt ook aan ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke vraagstukken. Wij bouwen de visie op drie pijlers: de ruimtelijke, de sociaal maatschappelijke en de volkshuisvestelijke. Deze invalshoeken leveren strategische beleidsopgaven op die van belang zijn voor het wonen in de regio.

2.1 Ruimtelijke invalshoek

2.1.1 De situatie

Eén van de belangrijke uitgangspunten voor het woonbeleid in de Hoeksche Waard is de unieke geografische context. Als groene, nette en alomteweesse 'groene long' van de Rotterdamse regio en Drechtsteden heeft het landelijke karakter van de Hoeksche Waard een bovenregionale functie en aantrekkingskracht. De Rotterdamse regio kan gezien worden als economische werkgelegenheidsmotor van de Hoeksche Waard, ondanks de grote werkgelegenheid in de Hoeksche Waard zelf. Maar andersom kan ook gezegd worden dat de Hoeksche Waard een waardevol woonmilieu biedt voor de omliggende regio's. De aantrekkingskracht is dan ook groot, en brengt een hoge druk op de woningmarkt met zich mee. Uit onderzoek blijkt dat de potentiële marktruimte voor nieuwe woningen ruim twee keer zo groot is als de eigen behoefte.

Kwaliteit openbare ruimte en duurzaamheid

De kwaliteit van de openbare ruimte en duurzaamheid zijn beide belangrijke thema's als het gaat om de woonkwaliteit. De kwaliteit van de woonomgeving wordt bepaald door meerdere factoren en beleidsterreinen die de openbare ruimte raken. Uitwerking hiervan zou bij voorkeur op lokaal niveau moeten plaatsvinden. Ook duurzaamheid is van belang voor de woonkwaliteit. Het thema duurzaamheid krijgt ook de aandacht in de Structuurvisie Hoeksche Waard en zal in het vervolg nog verder worden geconcretiseerd op regionaal en lokaal niveau.

Nationaal Landschap: kaders voor wonen

Sinds enkele jaren is de Hoeksche Waard een Nationaal Landschap, vanwege de unieke landschappelijke kenmerken. De vele polders, waarvan de eerste reeds in de 14^e eeuw werd ontwikkeld, vormen samen een open landschap doorkruist met dijken en kreekruigen. Tóch is een Nationaal Landschap meer dan alleen een natuurgebied of agrarisch landgebruik.

Welke kaders liggen er vanuit ruimtelijke invalshoek voor ontwikkelingen op het gebied van onder andere het wonen? Het *Kenniscentrum Nationaal Landschap Hoeksche Waard* verwoordt het als volgt:

- In tegenstelling tot een nationaal park is het nationaal landschap niet louter gericht op natuurontwikkeling, maar op een integrale ontwikkeling van wonen, werken, recreatie, landbouw en natuur.
- De status geeft het gebied bescherming tegen het verder oprukken van verstedelijking en verrommeling.
- Er komt geen hek om het gebied, het wordt geen museum. Het dient mensen te inspireren en kansen te bieden voor nieuwe ontwikkelingen.
- Ontwikkelingen als dorpsuitbreidingen, bedrijven, recreatieve voorzieningen, landgoederen, wegen en dergelijke zijn mogelijk, mits zij passen in het landschap of de landschappelijke (fysieke) kwaliteiten versterken.
- Lopende 'groen-blauwe'- en recreatieve projecten krijgen een extra stimulans.

Regionale Structuurvisie: van contingenten naar contouren

Vanuit de gedachte van het Nationaal Landschap, een groene Hoeksche Waard met ruimte voor dynamiek en ontwikkeling, heeft de Commissie Hoeksche Waard in 2008 de Structuurvisie Hoeksche Waard opgesteld en inmiddels vastgesteld. De stedelijke contouren zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Plan van de Structuurvisie Hoeksche Waard en daarmee bindend voor de gemeenten. De bestemmingsplannen zullen hieraan worden getoetst. In het Ruimtelijk Plan is een ontwikkelingsbeeld opgenomen tot 2030 en een contour tot 2020. Deze twee documenten zijn kaderstellend voor de Woonvisie waar het gaat om ruimtelijke en fysieke inrichting van de Hoeksche Waard. De ambities die in de Structuurvisie staan verwoord, sporen met de thema's die in de gespreksronde naar voren zijn gekomen:

- Kwalitatieve boven getalsmatige benadering als het gaat om de woningbouwopgave, (contourenbeleid in plaats van contingentenbeleid). Er wordt primair gebouwd voor het behoud van de vitaliteit en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Vitaliteit van dorpen bevorderen en ruimte bieden voor ontwikkeling. De gemeenten mogen bouwen voor tenminste de eigen bevolkingsgroei, met respect voor de kernkwaliteiten van het landschap. Mensen dienen de mogelijkheid te hebben om in het eigen dorp te blijven wonen.
- Behoud dorps karakter van de verschillende kernen en buurtschappen (eigen identiteit).
- Herstructurering en uitbreiding zijn nodig om te voldoen aan de veranderende woningvraag en voor het behoud van het bestaande voorzieningenniveau: aanbod van woningen voor de diverse doelgroepen – senioren, starters, gezinnen enzovoort – in de verschillende prijsklassen, in huur en koop. In nieuwe, passende woonmilieus.
- Belang bestaande woningvoorraad. Het merendeel van het woningaanbod van 2020 staat er nu al. Jaarlijks wordt de woningvoorraad vergroot met ongeveer 1% door nieuwbouw. Bij de programmering kijken wij naar het totaal van bestaande en nieuw te bouwen woningen. Nieuwbouw dient een passende aanvulling te zijn op de bestaande woningvoorraad.
- Woningbouw inzetten om ruimtelijke knelpunten op te lossen (transformatie van verouderde of milieubelastende bedrijventerreinen in bestaand stedelijk gebied, verzachting van 'harde' dorpsranden).

2.1.2 Conclusies ruimtelijke kwaliteit

De Hoeksche Waard is Nationaal Landschap. Daarmee is bescherming tegen oprukkende verstedelijking en verrommeling van het landschap een belangrijk thema. Dit is in de Structuurvisie concreet gemaakt in het contourenvoorstel. De fysieke kwaliteit van dorpen en landschap zijn geborgd in de in de Structuurvisie vastgestelde contouren. En dat biedt kracht: het biedt ruimte voor behoud van waardevol landschap én ruimte voor noodzakelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen (nieuwbouw én herstructurering), werken en recreëren. Het verdient aanbeveling om de thema's duurzaamheid en kwaliteit openbare ruimte op lokaal/regionaal niveau nader uit te werken mede in relatie tot de woonkwaliteit. In hoofdstuk 5.6 (checklist voor bouwplannen) worden de thema's nogmaals genoemd als nader uit te werken

2.1.3 De strategische opgave: ruimtelijk

Strategische opgave 1

Woningbouw dient zich te richten op behoud van vitaliteit en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met behoud van het (dorpse) karakter wil de regio de vitaliteit bevorderen en ruimte bieden voor dynamiek en ontwikkeling. Kwantiteit van de bouwopgave is met het contourenvoorstel van de Commissie Hoeksche Waard niet meer leidend. Wij brengen kwantiteiten wel in beeld en wij monitoren ze, maar de fysieke, sociale en volkshuisvestelijke kwaliteiten staan voorop.

Piketpaal:

Vitaliteit en fysieke kwaliteit in stand houden en waar mogelijk vergroten (concreet maken in het kader van het RAS en de Structuurvisie).

Sturing/monitoring:

- Landschappelijke inpassing handhaven conform de Structuurvisie.
- Vitaliteit monitoren op de volgende criteria: voorzieningenniveau (via het RAS), dynamiek in wonen, werken en recreëren periodiek volgen.
- Monitoring op voortgang, maar ook op eventuele knelpunten in de uitvoering.

2.2 Sociaal maatschappelijke invalshoek: vitaliteit, voorzieningen

Ruimte, wonen, vitaliteit: dat zijn de invalshoeken voor de Woonvisie. In dit hoofdstuk zoomen wij op de sociaal-maatschappelijke invalshoek in. Wonen is meer dan alleen de woning. Wonen is je prettig voelen in je woning, wijk en kern. Voorzieningen in de buurt, zoals winkels en scholen, kunnen het wonen in het dorp prettiger, vitaler maken. Ook al richt de Woonvisie zich op het volkshuisvestelijke component; dit kan niet los van de sociaal-maatschappelijke aspecten gezien worden.

Vitaliteit, wat is dat?

Vitaliteit is lastig te definiëren. Toch willen wij een poging wagen om het begrip af te bakenen. In de literatuur (bijvoorbeeld Vitaal Platteland, vitale kleine kernen, 2005, Ministerie VROM) wordt de volgende **sociologische** definitie gehanteerd:

Vitaliteit is de mate waarin de sociale en fysieke leefomgeving aan de normen en waarden van de bewoners en gebruikers van het landelijk gebied voldoen (uit: Leefbaarheid op de agenda, Wageningen, 2000).

Aan de andere kant is er ook een functionele kant van vitaliteit. Zo combineert de Agenda Vitaal Platteland een **functionele en sociologische** invalshoek door te spreken van:

Een opgave om op samenhangende wijze duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water te combineren met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd (zie ook LNV beleidsprogramma 2003-2007, Vitaal en Samen).

Kijken wij naar de wijze waarop in Nederland in het algemeen invulling wordt gegeven aan vitaliteit, dan ligt in de uitvoering de nadruk op de functionele kant: het realiseren of in stand houden van voorzieningen en het creëren van woonmogelijkheden.

Wij gaan in deze Woonvisie verder uit van de functionele, uitvoeringsgerichte definitie, waarbij wij met nadruk stellen dat sociaaleconomische aspecten als werkgelegenheid en een verenigingsleven cruciaal zijn.

Zoals eerder gezegd zijn de dorpen in de Hoeksche Waard, behalve Oud-Beijerland, geen van allen echt groot, ondanks de grote onderlinge verschillen. Kleine kernen zijn kwetsbaar, zeker als het bevolkingsaantal krimpt. Er zijn soms al weinig voorzieningen en het is de vraag of deze voorzieningen in stand gehouden kunnen worden. Dat heeft niet altijd alleen maar met vershraling van het draagvlak te maken. Ontwikkelingen aan de aanbodzijde spelen ook een rol: bijvoorbeeld de schaalvergroting bij supermarkten. Dit geldt ook voor de middelgrote kernen en de grote kern. Woningbouw kan slechts in beperkte mate zorgen voor (in stand houden van) draagvlak van die voorzieningen. Daarnaast speelt juist de vraag of het aanbod van voorzieningen anders georganiseerd kan worden, met een actieve, ondernemende rol van middenstand, maatschappelijk middenveld (waaronder de corporaties) en burgers. Bouw van woningen is vooral van belang voor het voorzien in de woningbehoefte, vitaliteit en de nodige dynamiek in kernen.

2.2.1 De situatie

Voorzieningen op peil

In de SCP-studie "Thuis op het platteland" (januari 2006) is een hoofdstuk over voorzieningen opgenomen. Hierin is een "voorzieningenindex" per postcodegebied gepresenteerd. Het uitgangspunt daarbij is dat een behoorlijk voorzieningenniveau aanwezig is, als er een compleet pakket aan basisvoorzieningen is. Basisvoorzieningen zijn:

- winkels voor dagelijkse levensbehoeften (supermarkten)
- basisscholen
- huisartsen.

Dit leidt tot verschillende soorten voorzieningenniveaus (zie voor uitwerking paragraaf 4.3). In het kader van het RAS is een uitgebreid onderzoek gehouden naar het draagvlak van het voorzieningenniveau voor elke kern specifiek uitgesplitst. Er is onderzoek verricht naar de gevolgen van demografische ontwikkelingen op het voorzieningenniveau. Daarmee ligt er een nulmeting die in de komende jaren gemonitord kan worden. Op hoofdlijnen blijkt daaruit het volgende:

- Het leerlingaantal voor basisscholen neemt sterk af.
- Het voortgezet onderwijs kent na 2020 een zwakke afname van het aantal leerlingen.
- Er is een licht dalend draagvlakniveau voor supermarkten, banken en zwembaden.
- De vraag naar sportfaciliteiten blijft als geheel even groot maar zal door de vergrijzing verschuiven naar sporten die populairder zijn bij ouderen.
- Er is ruimte voor een toename aan medische voorzieningen.

Behalve het aanwezige aanbod is ook (en wellicht juist meer) de bereikbaarheid daarvan, zeker in de kleine kernen, een belangrijk criterium.

Creëren woonmogelijkheden, creatief omgaan met voorzieningenaanbod

Aansluitend bij de definitie van vitaliteit, is het in eerste instantie van belang om voldoende woonmogelijkheden te creëren: zoveel mogelijk voorzien in de woonbehoeften van de doelgroepen. Dat werken wij in hoofdstuk 3 verder uit.

Maar er is meer nodig. Daar waar het bevolkingsaantal te klein is om reguliere voorzieningen te handhaven, zijn creatieve oplossingen nodig. Die kunnen gevonden worden in combinaties van functies en minder formele ondernemingsvormen (zoals winkeliers die enige maatschappelijke ondersteuning krijgen, waarbij te denken valt aan creatieve combinaties van voorzieningen).

Van belang is dat bewoners en betrokken organisaties elkaar vinden in een gezamenlijke inspanning om de vitaliteit in de kleine kernen te verbeteren.

Dorpssteunpunten: waarde van ontmoeting

Een goed bereikbaar dorpssteunpunt kan diverse organisaties en functies op het terrein van wonen, welzijn en zorg bij elkaar brengen (bijvoorbeeld: zorgsteunpunt van de thuiszorg, een consultatiebureau en prikpunt, spreekuurruimte voor gemeente en woningcorporatie, enzovoort). Een servicewinkel zou er ook bij kunnen passen. Waarde van een dergelijk steunpunt is dat het voor de inwoners van een dorp een mogelijkheid biedt om elkaar te ontmoeten.

2.2.2 Conclusies sociaal-maatschappelijke kwaliteit

- Tijdens de gezamenlijke brainstorm in het kader van deze Woonvisie is duidelijk geworden dat de partijen die volkshuisvestelijk, maatschappelijk en bestuurlijk betrokken zijn bij het wel en wee van de Hoeksche Waard (zoals ouderenverenigingen, makelaars, sportverenigingen, scholen) het er over eens zijn dat de Hoeksche Waard een goed voorzieningenniveau kent en een intensief verenigingsleven, met vanzelfsprekend verschillen binnen de regio.
- Van belang is in eerste instantie een goede bereikbaarheid van winkelvoorzieningen, basisscholen en huisartsen.
- Het bouwen van woningen in kernen is van belang om dynamiek in de kern te bewerkstelligen ("er gebeurt wat!") en daarmee de vitaliteit een push te geven. Maar het bouwen van woningen zal niet structureel bijdragen aan het vergroten van het draagvlak van voorzieningen.
- In eerste instantie zullen voorzieningen in ieder geval voor de inwoners bereikbaar dienen te zijn. Daarnaast ligt er een uitdaging voor partijen om in samenwerking te werken aan creatieve combinaties van aanbod van voorzieningen.

2.2.3 De strategische opgave: sociaal

Strategische opgave 2

De gemeenten in de Hoeksche Waard willen mogelijkheden bieden aan alle kernen in de regio om woningen aan de voorraad toe te voegen, passend bij de landschappelijke kwaliteit en de contouren. Dit bevordert de dynamiek en het gevoel van vitaliteit.

Piketpaal (voor uitwerking: zie hoofdstuk 6 uitvoeringsprogramma):

2.1 Woningbouw programmeren en realiseren in iedere kern

In 2010 werkt iedere gemeente een woningbouwprogramma uit, met aandacht voor aantallen, samenstelling en fasering (spreiding in de tijd).

Sturing en monitoring:

Via de monitoring van de kwantitatieve en kwalitatieve bouwproductie. Daarin ook meerjarige planning opnemen, zodat dreigende gaten in de productie tijdig in beeld zijn. Monitoring op voortgang en eventuele belemmeringen.

Strategische opgave 3

Een vitale regio bestaat uit vitale kernen. En ook dat gaat verder dan aantallen en instandhouding van draagvlak. De gemeenten zijn van mening dat toevoegen van woningen geen structurele oplossing is voor het in stand houden van draagvlak voor voorzieningen.

Wij verschuiven de aandacht naar kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen, met mogelijkheden voor ontmoeting als kernwaarde. Dat betekent onder meer een opgave voor het initiëren van alternatieve vormen van aanbod van voorzieningen waarbij bereikbaarheid voor een ieder centraal staat. De gemeenten willen dit faciliteren en aanjagen, en het maatschappelijk middenveld speelt hierbij een sleutelrol.

Piketpaal (onderdeel RAS-agenda)

3.1 Binnen twee jaar uitwerking visie- en planvorming op gemeentelijk niveau voor de kernen in de Hoeksche Waard, gericht op vormen van maatschappelijke voorzieningen waarin de ontmoetingsfunctie van mensen een rol speelt. Dit is reeds een actiepunt op de RAS-agenda.

Bestaand aanbod en plannen op kernniveau zijn divers van aard, afhankelijk van de situatie zoals die in de loop der jaren gegroeid is. Er is dus geen generieke actie te formuleren, anders dan aandacht op visie- en planvormingsniveau binnen gemeenten voor de kernen. Afstemming en kennisdeling tussen de gemeenten is daarbij van belang.

Sturing en monitoring:

Voortgang visie- en planvorming periodiek inventariseren en monitoren op voortgang en eventuele belemmeringen.

2.3 Volkshuisvestelijke invalshoek: wonen in de Hoeksche Waard

Binnen het kader van ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling richt deze Woonvisie zich vanzelfsprekend op de volkshuisvestelijke kwaliteit: een passende woning voor de inwoners van de regio, zoveel mogelijk in de woonomgeving van eigen keuze.

In deze paragraaf beschrijven wij eerst de situatie: hoe ziet de bevolking- en huishoudensamenstelling er nu en op termijn uit? Welke migratiebewegingen zien wij? Daar komt een aantal strategisch opgaven uit voort die wij in het vervolg verder uitwerken.

2.3.1 De situatie

De bevolking:

- **lichte bevolkingsdaling**
- **vergrijzing**
- **toename aantal kleine huishoudens**

Bevolking stabiel, lichte krimp

De Hoeksche Waard had op 1 januari 2008 ruim 85.500 inwoners in circa 35.000 huishoudens. Het aantal inwoners is de laatste jaren tot 2006 langzaam gestegen, daarna is sprake van een lichte afname.

Tabel 2.1 Inwoners Hoeksche Waard 2002-2008

	2002	2008
's Gravendeel	8.772	-
Binnenmaas	19.213	28.796
Cromstrijen	12.834	12.859
Korendijk	10.812	10.941
Oud-Beijerland	22.597	23.858
Strijen	9.314	9.066
Totaal	83.542	85.520

Bron: CBS, 2008. In 2008 is het aantal inwoners van 's Gravendeel opgeteld bij Binnenmaas.

Relativering over prognoses

Prognoses zijn vanzelfsprekend afhankelijk van de gegevens die als input worden gebruikt. Stel: er worden de komende jaren veel woningen gebouwd. Dan zal de uitkomst van de bevolkingsprognose ook positief zijn. In deze Woonvisie gebruiken we de prognose om een beeld van verschuivingen in woonwensen in beeld te krijgen, en niet als harde 'target' voor aantallen woningen.

De verwachting is, dat het aantal inwoners de komende jaren nog licht zal stijgen, maar vanaf 2010, wanneer er bijna 86.000 inwoners zijn, daalt het weer. In 2020 en 2030 zal de Hoeksche Waard respectievelijk 84.300 en 82.300 inwoners tellen, een afname van respectievelijk 1,5% en 4% ten opzichte van 2008 (bron: Primos, 2008). Deze trend komt op hoofdlijnen overeen met de landelijke ontwikkeling.

Er is veel over in het nieuws in deze tijd: krimp. De Nederlandse bevolking zal vanaf rond 2025 krimpen. In enkele perifere regio's in het land is nu al sprake van een teruglopende bevolking (Zuid- en Midden-Limburg, Noordoost Groningen en delen van Zeeland). Dit is een tendens die al decennia lang geleden is ingezet, en waar deskundigen over van mening verschillen als het gaat om de ernst en de omvang. In genoemde krimpregio's is er sprake van een meervoudige problematiek, gerelateerd aan krimp: vershraling van economisch draagvlak en voorzieningenniveau, vraaguitval in de woningmarkt en matige bereikbaarheid.

In de Hoeksche Waard is vanaf 2010 sprake van een geringe krimp. Het aantal huishoudens blijft voorsnog groeien, dus de gevolgen voor de woningmarkt blijven beperkt.

Tabel 2.2 Bevolkingsprognose Hoeksche Waard, toename (%)

		Bevolking 2007	Toename tot 2020	Toename tot 2030
Binnenmaas	Heinenoord	3335	-2%	-1%
	Maasdam	3310	-16%	-15%
	Mijnsheerenland	4400	-5%	-5%
	Puttershoek	6520	4%	3%
	sGravendeel	9050	3%	4%
	Westmaas	2060	10%	10%
Cromstrijen	Klaaswaal	4025	2%	-2%
	Numansdorp	8950	10%	7%
Korendijk	Goudswaard	2095	-13%	-15%
	Nieuw-Beijerland	3740	-10%	-14%
	Piershil	1635	0%	1%
	Zuid-Beijerland	3385	-1%	-4%
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	24015	-1%	-4%
Strijen	Mookhoek	470	-4%	-14%
	Strijen	8145	-12%	-15%
	Strijensas	490	-20%	-19%
Totaal		85625	-1%	-3%

Bron: Primos-huishoudensprognose 2008 ABF Research

NB Wij stellen hierbij uitdrukkelijk, dat de voorspellende waarde voor de kleine kernen klein is, gelet op de kleine aantallen. Desondanks geeft het aan welke demografische trend wij kunnen

verwachten voor de komende jaren. Deze demografische trend is een belangrijke bouwsteen voor de volkshuisvestelijke opgave.

Huishoudensgroei: blijvende behoefte aan woningen

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van het aantal huishoudens belangrijker dan de ontwikkeling van het aantal inwoners (huishoudens zijn de bepalende factor voor de woningvraag). Ondanks het feit dat de bevolkingsomvang in de Hoeksche Waard zal afnemen, blijft er een behoefte aan woningen, regionaal maar ook door de vraag van buiten de regio. De behoefte zal in bijna alle kernen licht stijgen.

Tabel 2.3 Aantal huishoudens per gemeente

		2006	Saldo 2020	Saldo 2030
Binnenmaas	Heinenoord	1.385	2%	6%
	Maasdam	1.340	-4%	-1%
	Mijnsheerenland	1.780	0%	4%
	Puttershoek	2.645	8%	8%
	's-Gravendeel	3.760	5%	8%
	Westmaas	835	15%	19%
Cromstrijen	Klaaswaal	1.645	6%	5%
	Numansdorp	3.640	16%	17%
Korendijk	Goudswaard	760	0%	1%
	Nieuw-Beijerland	1.335	1%	1%
	Piershil	615	18%	20%
	Zuid-Beijerland	1.445	2%	2%
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	9.265	5%	8%
Strijen	Mookhoek	200	3%	2%
	Strijen	3.330	-1%	5%
	Strijensas	215	-8%	5%
Totaal		34.195	5%	8%
Nederland	Nederland	7.055.755	11%	15%

Bron: CBS 2008, Primos-huishoudensprognose 2008 ABF Research

Vergrijzing, sterke toename kleine huishoudens

Naast een licht afnemende bevolking en toenemend aantal huishoudens is een derde ontwikkeling van belang: de vergrijzing van de bevolking. De grootste toename vindt plaats bij de huishoudens vanaf 65 jaar: bijna een verdubbeling (gemiddeld een toename van 85% ten opzichte van 2007). In Mijnsheerenland, Puttershoek en Westmaas blijft het aandeel ouderen wat lager. Het aantal huishoudens tussen de 30 en 64 jaar neemt het meeste af, het aantal huishoudens tot 30 jaar neemt licht toe (zie tabel 2.3). Het aandeel 65-plussers neemt in alle kernen toe.

Het aantal huishoudens blijft toenemen door het steeds kleiner worden van de huishoudens (meer een- en tweepersoonshuishoudens). Vooral Nieuw-Beijerland, 's-Gravendeel, Westmaas, Mijnsheerenland, Maasdam, Mookhoek, Strijen en Heinenoord krijgen te maken met een sterke toename van eenpersoonshuishoudens.

De grootste stijging in een- en tweepersoonshuishoudens is te verwachten bij de huishoudens vanaf 65 jaar. Het aantal gezinnen daalt met 10%.

Tabel 2.4 Huishoudensontwikkeling naar leeftijdscategorie tot 2030

Leeftijdsgroep	Aandeel in 2006	Aandeel in 2030	Verandering ten opzichte van 2006
vanaf 65 jaar	24%	40	+67%
30 tot 64 jaar	70%	54%	- 30%
tot 30 jaar	6%	6%	geen verandering

Relaties binnen en buiten Hoeksche Waard: migratie

De gemeenten Oud-Beijerland en Binnenmaas kennen de afgelopen tien jaar de meeste dynamiek, de grootste migratierelatie, zowel binnen de regio als met de rest van Nederland. Oud-Beijerland is daarbij een echte vestigingsgemeente, terwijl Binnenmaas relatief veel mensen aan de regio verliest, omdat de bevolking van de gemeente Binnenmaas bij verhuizing relatief vaak kiest voor een woning in de Hoeksche Waard.

Tabel 2.5 Vestiging en vertrek van personen binnen en buiten de Hoeksche Waard 1996-2005

	Vestiging in gemeente uit Hoeksche Waard	Vestiging vanuit elders Nederland	Vertrek naar Hoeksche Waard	Vertrek naar elders Nederland	Saldo met Hoeksche Waard	Saldo met Nederland
Oud-Beijerland	3.059	6.523	2.506	5.586	553	937
Korendijk	1.525	2.290	1.671	2.207	-146	83
Cromstrijen	1.649	2.749	1.709	2.553	-60	196
Strijen	1.641	2.099	1.595	2.540	46	-441*
Binnenmaas	2.777	6.900	3.196	6.928	-419	-28
Totaal	10.651	20.561	10.677	19.814	-26	747

Bron: CBS, 2007, bewerking Quintis

* De sterke 'min' is het gevolg geweest van het opheffen van het asielzoekerscentrum.

De leeftijden van de in- en uitstromers uit de gemeenten in de Hoeksche Waard zijn zeer specifiek. De vertrekkers zijn over het algemeen 15 tot 25 jaar. Zij zullen vooral vanwege studie en werk de gemeente verlaten. Ook onder de jongere senioren (50 tot 65 jaar) komen meer vertrekkers dan vestigers voor. De vestigers zijn daarentegen voornamelijk 25- tot 40-jarigen (en hun kinderen).

De woningmarkt: toekomstige opgave

- goedkope en dure eengezinskoop, meergezinshuur
- in mindere mate: duurdere eengezinshuur, meergezinskoop
- potenties bestaande voorraad
- investering in WWZ
- productie nodig voor dynamiek stad en dorp

Kwalitatieve vraag naar woningen: woningtypen en doelgroepen

Exacte woonwensen per huishoudentype zijn op basis van de huidige woningmarktgegevens globaal langs de meetlat te leggen. Wij gaan uit van de toekomstige demografische ontwikkelingen en de verandering in de huishoudenssamenstelling. Daaraan koppelen wij de woonvoorkeuren per huishoudentype. Dat geeft een beeld van de toekomstige situatie (potentiële groei- en krimpmarkten). Daarop baseren wij onze visie op nieuwbouw en de bestaande voorraad. Het verdient wel aanbeveling om de feitelijke ontwikkelingen goed te monitoren en in 2010 een uitgebreider, gericht woonwensenonderzoek uit te voeren.

Het gaat hier niet om te realiseren aantallen woningen, maar accenten en ontwikkelingsrichtingen. De woningbehoefte is dus nog geen woningbouwprogramma!

Groeimarkten zijn:

- Eengezinskoopwoningen bereikbaar en duur
- Meergezinshuurwoningen

Lichte groeimarkten zijn:

- Duurdere eengezinshuurwoningen
- Meergezinskoopwoningen.

Krimpmarkt is:

- Bereikbare eengezinshuurwoningen

Tabel 2.6 Prijsklassen, prijspeil 1 juli 2009

Definities	Huur (prijspeil 1 juli 2009)	Koop
Goedkoop Tot aftoppingsgrens huurtoeslag	tot € 548,71	tot € 160.000,-
Bereikbaar Vanaf aftoppingsgrens tot maximale huur huurtoeslag	€ 548,71 tot € 647,53	€ 160.000,- tot € 200.000,-
Middelduur Vanaf maximale huur huurtoeslag Tussen koopgrens 'sociaal' en oude NHG- grens	vanaf € 647,53	€ 200.000,- tot € 265.000,-
Duur Vanaf maximale huur huurtoeslag Vanaf oude NHG-grens	vanaf € 647,53	vanaf € 265.000,-

* In paragraaf 3.2 wordt uitgelegd waarom deze grenzen zijn gekozen.

In de meeste kernen neemt de behoefte aan eengezinskoopwoningen sterker toe dan aan meergezinshuurwoningen. Vooral in Mijnsheerenland, Goudswaard, Nieuw-Beijerland en Zuid-Beijerland ligt het accent duidelijk op de toenemende behoefte aan eengezinskoopwoningen.

De toenemende vraag naar meergezinshuurwoningen in de grote kernen wordt vooral veroorzaakt voor de vergrijzing. Ouderen, die kleinere huishoudens vormen, hebben relatief veel voorkeur voor dat woningtype en een nabijheid van voorzieningen. Het overgrote deel van de woonvraag is echter eengezinswoningen waarvan een fors deel in de duurdere categorie. Dit zijn vaak woningen in een dorpse of landelijke omgeving gebouwd in een lage dichtheid.

Potenties bestaande voorraad

De woningbehoefte, zoals wij die constateren, kan op verschillende manieren worden ingevuld. Wij willen daarbij de potenties van de bestaande woningvoorraad beslist niet onderschatten. Het Ruimtelijk Kader geeft letterlijk begrenzingen aan waar in de Hoeksche Waard mogelijkheden zijn om de woningvoorraad uit te breiden. En die is beperkt, omdat wij de oprukkende verstedelijking en verrommeling van het landschap, zoals wij dat in de Randstad constateren, willen voorkomen. Binnen de contouren van de Structuurvisie (Ruimtelijk Plan) is in principe voldoende ruimte. Er is dus een grens aan de groei, maar wij willen de regio en haar kernen ook niet op slot gooien.

Daarom is het van toenemend belang om de potenties die de bestaande voorraad biedt voor het oplossen van knelpunten in de woningmarkt in beeld te krijgen:

- De in de Hoeksche Waard werkzame corporaties richten hun pijlen al steeds meer op het aanpassen en aanpakken van de bestaande huurwoningen. Via opplussen, opknappen, maar ook via sloop/nieuwbouw kan al veel bereikt worden.
- Het merendeel van de woningvoorraad is echter in handen van eigenaar-bewoners. In de veranderende woonwensen van huishoudens in koopwoningen kan worden voorzien door nieuwbouw, maar ook in deze sector zijn er kansen om de bestaande woningen aan te passen, waarbij de bewoners de kans krijgen om in de eigen woonomgeving te blijven wonen. In hoofdstuk 3 gaan wij verder in op hoe deze mogelijkheden benut zullen worden.

Inspelen op vergrijzing en mensen met beperking: vraag naar combinaties wonen-zorg

Vooral senioren en zorgbehoevende vormen dus een groter wordende groep. Naast een demografische ontwikkeling speelt de tendens dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, ook als de zorgvraag toeneemt. Dit geldt eveneens voor chronisch zieken en mensen met een functiebeperking.

De landelijke trend van extramuralisering en een integrale gebiedsgerichte benadering van wonen-welzijn-zorg staan al langer op de (regionale) agenda. Er is een regionaal platform van maatschappelijke partners in oprichting. In deze Woonvisie leggen wij de focus op het scherp krijgen van de woonopgave.

Als gevolg van de geconstateerde ontwikkeling neemt de vraag naar bijzondere woonvormen en woonzorgcombinaties toe. Bij combinaties van wonen met zorg onderscheiden wij:

- Wonen met verblijf, waaronder een regionaal tweedelijnszorgcentrum en complexen met clusterwoningen in de kernen.
- Beschut wonen in een woonzorgcomplex of een woonzorgzone.
- Zelfstandig wonen (woningen voor personen met vraag naar zorg op afspraak).

De geprognosticeerde behoefte aan bijzondere woonvormen is per gemeente in beeld gebracht in de rapportage "Een vooruitblik op voorzieningen". De verder uitgewerkte opgave geven wij weer in het volgende hoofdstuk. Hier beperken wij ons tot de hoofdlijnen.

De strategische opgave richt zich in hoofdlijnen op:

- Een kwaliteitsslag capaciteit verpleging en verzorging.
- Een opgave in beschut wonen (in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex). Momenteel is het aantal zorggerelateerde woningen te schatten op circa 3.400. In 2020 zijn er circa 4.400 nodig. Er resteert een opgave van circa 1.000 woningen. De omvang en vorm van deze opgave is nog onvoldoende in beeld. Ook zijn definities nog niet afgestemd. Hiervoor is nader onderzoek en afstemming noodzakelijk.

Afgeleid van kwalitatieve opgave: gevoel voor de aantallen

Lange tijd heeft de discussie op het gebied van de volkshuisvesting in de Hoeksche Waard in het teken gestaan van de aantallen: hoeveel woningen "mogen" wij bouwen, wat zijn de aantallen volgens migratiesaldo '0', et cetera.

Tijdens het proces van totstandkoming van deze Woonvisie is ambtelijk, bestuurlijk en bij de partners in het veld de overtuiging uitgesproken dat de kwantiteitsdiscussie slechts een afgeleide is van de kwalitatieve opgave die de samenwerkende gemeenten in de Hoeksche Waard willen realiseren. Het belang van een goed productiepeil willen wij daarmee niet onderschatten, maar het is geen doel op zich en staat in het teken van kwaliteit.

Verschillende seinen staan op groen voor deze omslag in denken:

- In de Structuurvisie hebben de samenwerkende gemeenten in de Hoeksche Waard een omslag gemaakt van contingenten naar contouren. Verrommeling van het (nationaal) landschap wordt hiermee tegengegaan, en met een passende beeldkwaliteit van bouwplannen kan een goede fysieke kwaliteit gegarandeerd worden. Bovendien biedt het ruimte voor alle kernen om iets op het gebied van woningbouw te doen.
- De corporaties staan voor een belangrijke kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad: de marktontwikkelingen vragen er om. En deze belangrijke partner in onze woonopgave heeft hiervoor een passend beleid van de samenwerkende gemeenten nodig. Ook hier vormt kwaliteit de invalshoek.
- De woningvraag is steeds meer een kwaliteitsvraag: een behoefte aan een stap vooruit op de woningmarkt, vanuit een situatie dat veel mensen al best redelijk wonen in hun huidige woning en woonomgeving. Ook daarvoor is een kwalitatief passend aanbod nodig in plaats van een puur kwantitatieve insteek. Dit leidt tot meer flexibiliteit om in te spelen op de vraag van de markt.

2005-2020: 3.250 Woningen toevoegen

Wat zijn de marges die houvast bieden bij de aantallen? In de Structuurvisie is als uitgangspunt geaccepteerd dat in de periode 2005 tot 2020 3.250 woningen aan de voorraad worden toegevoegd (3.550 inclusief 300 woningen ter compensatie van de vestiging van TNO). Hierbij maken wij de volgende opmerkingen:

- Vanzelfsprekend kan er markttechnisch gezien meer gebouwd worden (er zou markt zijn in en van buiten de regio voor meer woningen). De grens wordt echter bepaald door de geformuleerde ruimtelijke kwaliteit (de contouren).
- Als de migratiestromen in evenwicht worden gebracht dan komt de woningbehoefte uit op ruim 3.945 woningen tot 2020 (263 woningen per jaar). Hierbij is rekening gehouden met:
 - het steeds kleiner worden van de huishoudensomvang;
 - evenveel vertrekkers als vestigers;
 - een geboorteoverschot dat omslaat in een sterfteoverschot.
- Overigens blijkt uit een vergelijking van nieuwbouwaantallen met het migratiesaldo over de afgelopen 12 jaar dat bij een gemiddeld nieuwbouwaantal van 300 het migratiesaldo nul wordt bereikt (dat wil zeggen circa 4.500 woningen in de periode 2005-2020).

Tabel 2.7 Woningbouwplanning per gemeente 2007-2020

	Capaciteit inbreiding	Capaciteit uitbreiding	Totale capaciteit
Binnenmaas	1.060	355	1.415
Strijen	175	270	445
Cromstrijen	515	540	1.055
Korendijk	65	480	545
Oud-Beijerland	985	220	1.205
Totaal	2.800	1.865	4.665
Verdeling %	60	40	100
Netto			3.550
Bruto			4.615

Bron: Structuurvisie

Er worden volgens de woningbouwprogrammering van de gemeenten zo'n 4.600 woningen toegevoegd aan de voorraad. Het saldo van het toe te voegen aantal woningen komt uit op 4.198, omdat er zo'n 400 woningen worden onttrokken aan de voorraad (vooral in de huursector).

Het getal valt hoger uit dan de verwachte behoefte doordat bij het aantal zachte plannen (zoals 1.000 woningen in Oud-Beijerland, Stougdijk) geen rekening is gehouden met planuitval. Wanneer hier wel rekening mee wordt gehouden, komt het totale woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard uit op een saldo van ongeveer 3.800 toevoegingen. Daarmee koerst de Hoeksche Waard af op een gemiddelde van ongeveer 250 per jaar.

Om zo dicht mogelijk bij migratiesaldo 0 uit te komen, is het van belang om jaarlijks ongeveer evenveel woningen op te leveren. Fluctuaties kunnen de woningmarkt verstoren en beperken per saldo de slaagkans voor de woningzoekenden in de Hoeksche Waard.

2.3.2 Conclusies volkshuisvestelijke kwaliteit

- In de gemeenten in de Hoeksche Waard is sprake van:
 - een lichte bevolkingsafname in de periode tot 2020;
 - een blijvende behoefte aan extra woningen (doorgroei aantal huishoudens);
 - toenemende vergrijzing en een toename van het aantal kleine huishoudens.
- Groeimarkt: goedkope en dure eengezinskoopsector en de meergezinshuursector. In mindere mate is er behoefte aan duurdere eengezinshuur- en meergezinskoopwoningen. De behoefte aan goedkope eengezinshuurwoningen neemt niet toe. Dat neemt niet weg dat er altijd behoefte zal zijn aan goedkope eengezinshuurwoningen, bijvoorbeeld door starters op de woningmarkt.
- Potenties bestaande woningvoorraad. Het is zaak om in nauw overleg met de corporaties de kwaliteitsslag in de huurvoorraad in beeld te brengen. En de gemeenten in de Hoeksche Waard kunnen eigenaar-bewoners van dienst zijn als het gaat om het opplussen van hun woningen (zie hoofdstuk 3).
- Door de vergrijzing en de tendens van extramuralisering is er een opgave in het kader van wonen-welzijn-zorg. In hoofdlijnen richt deze zich op:
 - Een kwaliteitsslag in capaciteit verpleging en verzorging.
 - Een opgave in beschut wonen (in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex). Momenteel is het aantal zorggerelateerde woningen te schatten op circa 3.400. In 2020 zijn er circa 4.400 nodig. Er resteert een opgave van circa 1.000 woningen tot 2020.

- Kwantiteit is secundair aan de te realiseren kwaliteitsslag. Voor de nodige dynamiek en dorpen en kernen is een zo gelijkmatige productie in iedere kern nodig, naar gelang de behoefte. De huidige plancapaciteit voorziet vooralsnog in voldoende woningen.

2.3.3 De strategische opgave: volkshuisvestelijk

Strategische opgave 4 Om op termijn een passende woningvoorraad te hebben, moeten voldoende woningen gebouwd worden in de gewenste differentiatie (op basis van woonwensen), en zal de bestaande voorraad waar mogelijk dienen te worden getransformeerd. Dit is een gezamenlijke opgave van de samenwerkende gemeenten en de in de Hoeksche Waard werkzame corporaties.
Piketpaal (voor uitwerking: zie hoofdstuk 6 uitvoeringsprogramma): 4.1 Woningen toevoegen aan de voorraad met als maximum de afspraken in het kader van de Bestuursvereenkomst (3.250 van 2005-2020, 3.550 inclusief 300 woningen voor TNO), met als bepalende factor migratiesaldo 0. 4.2 2010: Een beeld van de transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad, in samenspraak met de corporaties.
Sturing en monitoring: Monitoring op kwantitatieve en kwalitatieve bouwprogramma. Transformatieopgave bestaande woningvoorraad opnemen in monitoring.

Strategische opgave 5 De Commissie Hoeksche Waard wil sturen op een woningbouwprogramma waarin de volgende elementen een rol spelen: • een zo gelijkmatig mogelijke spreiding over de jaren; • de woonwensen van de consumenten; • bijzondere aandacht voor doelgroepen die in de knel komen op de woningmarkt; • een optimaal doorstromingsrendement in de woningvoorraad; • kwalitatief goede woningen, toekomstgericht.
Piketpaal (voor uitwerking: zie hoofdstuk 6 uitvoeringsprogramma): 5.1 Aantoonbare vergroting dynamiek en doorstroming in de woningmarkt in de komende vijf jaar. 5.2 2010: Woonwensen en verhuisketens in beeld brengen in een gericht woonwensenonderzoek.
Sturing en monitoring: Opnemen in de genoemde monitoring.

Strategische opgave 6

Een bijzondere opgave voor nieuwbouw en transformatie van de voorraad ligt in het voorzien in voldoende passende woningen voor mensen met een beperking. Accent in de opgave ligt bij een kwaliteitsslag in de capaciteit voor verpleging en verzorging, en bij beschut wonen in een woonzorgzone of nabij een woonzorgcomplex.

Piketpaal (voor uitwerking: zie hoofdstuk 6 uitvoeringsprogramma):

2010: Afstemming definities met betrokken partijen.

2010: Verwerking opgave in woningbouwprogramma's.

2012: Aantoonbare voortgang in realisatie.

Sturing en monitoring:

Opnemen in de genoemde monitoring.

3. Visie op het wonen

Op basis van de analyse van de huidige en toekomstige ontwikkelingen in de samenleving en de woningmarkt, hebben wij een zestal strategische opgaven benoemd. Deze werken wij in dit hoofdstuk verder uit aan de hand van een aantal thema's. Die komen beslist niet uit de lucht vallen: zij hebben verband met onder andere hetgeen in interactie met diverse partijen aan de orde is geweest.

3.1 Gesprekken met partijen: van kwantiteit naar kwaliteit

De ronde interviews met wethouders respectievelijk directeurs van de corporaties en de interactieve discussiebijeenkomst, geven een duidelijke koers in de gedachtegang van betrokkenen aan. Waar het hen uiteindelijk echt om gaat, is het bieden van een kwalitatief hoogwaardige woon- en werkomgeving voor de mensen die in de Hoeksche Waard wonen, in iedere kern. En dan gaat het dus niet primair om aantallen te bouwen woningen, maar om:

- Het benoemen van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave.
- De menselijke maat, vitaliteit, behoud met ruimte voor dynamiek.
- Vitaliteit van kernen.
- Een antwoord bieden op de aanstaande bevolkingskrimp en vergrijzing.
- Verschil durven maken: de regio als optelsom van lokale verschillen.
- Organiserend vermogen en samenwerking met maatschappelijk middenveld om dingen echt gezamenlijk voor elkaar te krijgen.

Deze gedachten vatten wij samen onder de term: *Van Groei naar Bloei*.

Thema's uit gespreksronde

- Kwaliteit is de meest kansrijke invalshoek.
- Kwaliteit gaat vóór kwantiteit (aantallen geen doel op zich).
- Kwantiteit: migratiesaldo '0' heeft draagvlak!?
- Van Groei naar Bloei....
- Benoem de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave.
- Menselijke maat, leefbaarheid, behoud.
- Vitaliteit van kernen.
- Specialisatie van kernen: versterk identiteit!
- Betrokkenheid en verantwoordelijkheid van partijen: samenwerking met maatschappelijk middenveld.
- Organiserend vermogen van de overheid.

Doordat op termijn het geboorteoverschot zal veranderen in een sterfteoverschot, zal een situatie van migratiesaldo '0' op termijn leiden tot het krimpen van de bevolkingsomvang. Het moment is dan ook daar om nu een kwalitatieve insteek te kiezen. De aantallen volgen uit de keuzes die gemaakt zijn in deze Woonvisie.

3.2 Uitwerking: de woonopgave in de Hoeksche Waard

3.2.1 Bouwen voor eigen behoefte

Het uitgangspunt is om te bouwen voor de eigen behoefte. Het contourenbeleid zoals dat is geformuleerd in de Structuurvisie, vormt het uitgangspunt. Wij constateerden reeds dat binnen deze contouren vooralsnog voldoende ruimte is om te bouwen voor de woningbehoefte in de regio. Het is verstandig om in de woningbouwprogrammering rekening te houden met de mogelijkheid dat plannen vertraging oplopen, ingrijpend worden gewijzigd of soms zelfs helemaal geen doorgang vinden. Om rekening te houden met deze zogenaamde planuitval wordt een bouwprogrammering van 130% van het gewenste aantal woningen aangehouden. Tevens is een gelijkmatige spreiding van de bouwproductie over de jaren een belangrijke voorwaarde voor het bieden van kansen voor de eigen woningbehoefte.

Belangrijk voor de verdere uitwerking op lager schaalniveau is het onderscheid dat in de Structuurvisie wordt gemaakt tussen:

- *Inbreiding*: deze locaties hebben betrekking op herstructurering van bestaande woongebieden, transformatie van bedrijventerreinen of sportvelden, verdichting van open ruimten en afronding van bestaande uitbreidingen. Uitgegaan wordt van een gemiddelde woningdichtheid van 25 woningen per hectare. Afhankelijk van de locatie kunnen hierin echter grote verschillen optreden, waarbij ook sprake kan zijn van menging met voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid, bijvoorbeeld kantoren.
- *Uitbreiding*: dit zijn uitbreidingsrichtingen van de kernen, met een over het algemeen lagere dichtheid (15 woningen per hectare), en nieuwe woongebieden in een groene setting, met kansen voor bijzondere woonmilieus (dun-duur).

In de Structuurvisie wordt geconstateerd dat op basis van de huidige plannen 60 % van de opgave gerealiseerd zou kunnen worden in inbreidingslocaties. Het streven is een verdeling op regionale schaal van 50 % - 50 % over inbreiding en uitbreiding

Concretisering doelstelling bouwproductie	Link met: Strategische opgave 1 Strategische opgave 2 Strategische opgave 4 Strategische opgave 5
• De in de Structuurvisie opgenomen contouren per kern bepalen de omvang van de bouwproductie. • Streven naar 50%-50% inbreiding en uitbreiding, met verschillen per kern. • De Commissie Hoeksche Waard monitort de voortgang van de bouwproductie in de Hoeksche Waard, en houdt rekening met planuitval. • De Commissie Hoeksche Waard monitort de spreiding van de bouwproductie over de jaren, en brengt eventuele knelpunten (te grote schommeling) tijdig ter sprake.	

3.2.2 Grote projecten van regionaal belang

In het verleden is de kwantitatieve opgave die is geformuleerd (contingenten) een te knellend kader gebleken om bijzondere ontwikkelingen van bovengemeentelijk belang mogelijk te maken. Bijzondere kansen werden ter discussie gesteld "met de rekenmachine in de hand".

Het uitgangspunt in deze Woonvisie is dat bijzondere kansen en ontwikkelingen, waarvoor een bepaalde hoeveelheid woningen nodig is om het mogelijk en rendabel te maken, mogelijk dienen te zijn (buiten migratiesaldo '0'). Te denken is aan projecten met een bijzonder karakter, zoals Suikerunieterrein, Swaneblake, Numansdorp-Zuid en Klein Koninkrijk.

Het regionaal belang weegt hierbij zwaar. Het belang kan bestaan uit:

- Het oplossen van een fysiek knelpunt in de omgeving (een zogenaamde "rotte kies").
- Het ontwikkelen van een gebied met een bijzondere functie passend binnen de visie van de regio (bijvoorbeeld projecten waarin sprake is van een versterking van de recreatieve functie).

Dit houdt wel in dat de Commissie Hoeksche Waard een rol speelt bij de afstemming hiervan (intern en tussen de gemeenten, maar ook met de Drechtsteden en de stadsregio Rotterdam).

Concretisering doelstelling grote projecten van regionaal belang	Link met: Strategische opgave 1 Strategische opgave 5
• Individuele gemeenten in de Hoeksche Waard communiceren tijdig op regionaal niveau over het bouwprogramma en nieuwe projecten van grotere omvang van regionaal belang. • Gezamenlijk bepalen de gemeenten in de Commissie Hoeksche Waard of er sprake is van een bijzondere ontwikkeling van bovengemeentelijk belang. En zij onderhandelen met hogere overheden over het oplossen daarvan.	

3.2.3 Potenties bestaande voorraad

Aangezien jaarlijks slechts zo'n 1% van de woningvoorraad als nieuwbouw wordt opgeleverd, biedt de bestaande voorraad de meeste mogelijkheden om te sturen op de woningvoorraad. Kwaliteit en passendheid van de bestaande voorraad is het vertrekpunt om de woonkwaliteit in de Hoeksche Waard te verbeteren; daarna komt nieuwbouw.

Huurwoningen

In de huurvoorraad kunnen wij constateren dat nu en op termijn vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten. Het bezit van de corporaties bestaat voor 60% uit eengezinswoningen, voor 25% uit seniorwoningen en voor 15% uit voor kleine huishoudens/starters geschikte appartementen. Senioren en starters vormen de belangrijkste doelgroepen voor de sociale huursector en zullen dat in de toekomst ook blijven (zeker senioren). De voorraad huurwoningen voldoet voor een aanzienlijk deel niet aan de kwalitatieve behoeften:

- Er zijn relatief veel tweekamerwoningen, en niet overal is de toe- en doorgankelijkheid in de woningen optimaal.
- De huurwoningvoorraad is voor circa 90% bereikbaar voor huishoudens met lage inkomens (aftoppingsgrenzen huurtoeslag). Dit is ruim, in relatie tot de omvang van de primaire doelgroep (daarvoor zou 60% volstaan).
- Voor de huishoudens met midden- en hogere inkomens is het (huur)aanbod beperkt.

De corporaties willen zich in de komende jaren sterker concentreren op aanpassing van die bestaande voorraad, labeling en herstructurering. Dit blijkt uit hun beleidsstuk 'Positionering drie corporaties in de Hoeksche Waard (2007)'.

- Bij aanpassing gaat het vooral om het verbeteren van de toegankelijkheid van de woonomgeving en in de seniorwoningen zelf (opplussen, zie volgende paragraaf).
- Bij labelen gaat het om het bestemmen van de kleine oudere eengezinswoningen voor (jonge) starters. Die woningen hebben hun aantrekkelijkheid voor huishoudens met kinderen verloren (een doelgroep die alsmaar krimpt en voor het merendeel door de koopsector wordt bediend). Zij kunnen uitstekend voor starters worden gebruikt. Ook verouderde en kleine seniorwoningen die niet meer worden opgeplust worden 'omgelabeld' voor starters op de woningmarkt.
- Voorts vindt een kwaliteitsslag plaats in de voorraad eengezinshuurwoningen door:
 - Sloop en nieuwbouw (inbreiding). Daar vindt een beweging plaats richting woningen voor senioren en (in geringere mate) starters.
 - Een andere 'omzetting' van eengezinswoningen is die van huur naar koop. Ongeveer 20% van de voorraad eengezinswoningen wordt verkocht, het merendeel in koopgarant, waardoor deze als 'sociale koop' min of meer in portefeuille blijven. Een klein deel wordt vrij verkocht (met een aanbodplicht aan de corporatie bij wederverkoop).
 - Tenslotte zetten de corporaties een belangrijk deel van de voorraad (het streven is 30 tot 35%) om in middeldure of dure (huur)woningen. Dat gebeurt hoofdzakelijk bij mutatie, waarbij (na een kwaliteitsingreep) geharmoniseerd wordt.

Koopwoningen

Ook in de particuliere sector staat de Commissie Hoeksche Waard niet met lege handen. Zo kunnen oudere eigenaar-bewoners actief worden geïnformeerd over de mogelijkheden om de huidige woning aan te passen zodat men tot op late leeftijd in de woning kan blijven wonen (zie volgende paragraaf). Ook kan de zorg voor onderhoud van de woning en tuin uit handen worden genomen. Hierdoor zijn mensen minder snel gedwongen naar andere woonruimte om te zien. De praktijk elders laat al zien dat dit werkt.

Concretisering doelstelling bestaande voorraad	Link met: Strategische opgave 1 Strategische opgave 4 Strategische opgave 6
• De gemeenten in de Hoeksche Waard maken met de corporaties afspraken over een 'beweging' in de bestaande huursector richting de behoefte van starters en senioren. • Belangrijke elementen daarin zijn: sloop en nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en opplussen. • Dit wordt in gezamenlijke kaderafspraken op regionaal niveau uitgewerkt. • Dit wordt vervolgens op lokaal niveau concreet gemaakt.	

3.2.4 Kwaliteit: doelgroepen, voorzieningenniveau, particulier opdrachtgeverschap

Uit de analyse blijkt, dat huisvesting van een aantal doelgroepen bijzondere aandacht vraagt: starters/jongeren, ouderen en mensen met een beperking. Daarnaast zijn voorzieningen van belang.

Starters/jongeren

Jongeren verlaten de Hoeksche Waard; dit is voor een deel een natuurlijke migratiebeweging die altijd wel plaatsvindt. Een deel van de jongeren trekt naar de stad vanwege studie en het dynamische leven aldaar. Maar er zal een aantal jongeren naar elders vertrekken vanwege een minder passend aanbod in de regio. Dat is niet geheel in cijfers te vatten. De ambitie van de regio is, dat jongeren die graag zelfstandig willen wonen in de Hoeksche Waard, zo goed mogelijk van passende woonruimte worden voorzien.

Er zijn voldoende woningen voor deze doelgroep in de bestaande woningvoorraad, maar die zijn vaak al bezet en dus niet beschikbaar. De oplossingen voor deze doelgroep zitten vooral in de (doorstroming in de) bestaande voorraad, en niet zozeer in grootschalige nieuwbouw.

Door het op gang brengen van dynamiek op de woningmarkt, kunnen woningen beschikbaar komen voor de doelgroep. Het is ook verstandig om aandacht te richten op het aanbod van (betaalbare) gezinswoningen. Het inzetten op doorstroming dient zich te richten op het 'gat' in de woonlasten tussen een huur van € 400,- en de hypothecaire woonlasten bij de koopprijs van € 200.000,-. Dit is vooral voor potentiële doorstromers een barrière. Door het toepassen van Koopgarantconstructies kunnen kwalitatief goede koopwoningen tegen een betaalbare prijs worden gerealiseerd, waarbij de koopprijs ook op langere termijn gereguleerd kan worden en de woningen dus bereikbaar blijven voor lagere- en middeninkomens.

Concretisering doelstelling starters/jongeren	Link met: Strategische opgave 5
- Bestaande huurwoningen specifiek labelen voor jongeren. - Deel eengezinshuurwoningen verkopen in voor jongeren bereikbare categorie (met Koopgarant). - Doorstroming in bestaande woningvoorraad vergroten door nieuwbouw van bereikbare en middeldure huur- en koopwoningen (gemiddeld voor de Hoeksche Waard): - bereikbare huur: 20%; - bereikbare koop: 10% (Koopgarant); - middeldure huur: 10%; - middeldure koop: 20%.	

Ouderen en mensen met een beperking: wonen-welzijn-zorg

De toenemende behoefte specifieke woon-, welzijn- en zorgvoorzieningen is een belangrijk thema voor partijen in de Hoeksche Waard. In de op te stellen visie op de sociaal maatschappelijke structuur zal dit onderwerp in de volle breedte aan de orde komen. In deze Woonvisie richten wij ons vooral op de consequenties voor de woonopgave.

Voor een inschatting van de omvang van die opgave noemen wij hier het volgende (gebaseerd op Demografie en visie op sociaal-maatschappelijke structuur Hoeksche Waard de dato juli 2008):

- Een deel van de plaatsen in verzorging en verpleging voldoet niet aan geldende kwaliteitsnormen. Het aanbod dient te worden omgebouwd/verbouwd of vervangen door kleinschalige woonvormen (clusterwonen).
 - Clusterwonen in 2020: met uitzondering van Westmaas, Piershil, Goudswaard, Strijensas en Mookhoek zijn in alle kernen voldoende zorgvragers voor realiseren clusterwonen¹.
 - Clusterwonen in 2030: met uitzondering van Mookhoek en Strijensas zijn in alle kernen voldoende zorgvragers voor realiseren clusterwonen. Verpleegunits kunnen worden beschouwd als kleinschalige woonvormen. Verzorgingshuizen in regio zijn grootschalig. Het realiseren van kleinschalige woonvormen is een serieuze investering die pas zinvol is wanneer het huidige aanbod aan verzorgings- en verpleegunits niet meer voldoet aan kwaliteitseisen.
- De behoefte aan tweedelijnszorg komt ongeveer overeen met de capaciteit van het verpleeghuis in Oud-Beijerland (nu nog 175 plaatsen). Dit verpleeghuis kan worden omgevormd tot tweedelijnszorgcentrum. Het Tweedelijnszorgcentrum kan zorg in clusterwonen in andere kernen ondersteunen. De verpleegfunctie wordt ook in de kernen buiten Oud-Beijerland ontwikkeld.
- In de grote kernen is het mogelijk om zorg aan te bieden volgens een concept als bijvoorbeeld door Humanitas of Trivalent worden toegepast.
- Wooneenheden voor verpleging worden volgens de plannen van zorgorganisatie Trivalent toegevoegd in Heinenoord, Numansdorp, Strijen, Zuid-Beijerland. 's-Gravendeel is al opgeleverd, in Heinenoord, Puttershoek en Mijnsheerenland zijn wij bezig.

Het aantal zorggerelateerde woningen schatten wij momenteel in op circa 3.400². In 2020 zijn er circa 4.400 nodig. Er resteert dus een opgave van circa 1.000 woningen.

De vergrijzing en de tendens van zelfstandig blijven wonen voor mensen met een beperking brengt een opgave met zich mee voor bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. De grootste opgave ligt bij het voorzien in de toenemende behoefte beschut wonen (in een woonzorgzone of een woonzorgcomplex). Wanneer wij dit beschut wonen vergelijken met het aanbod aan aanleunwoningen in de regio, schiet dit aantal zwaar tekort.

- Een deel van de verzorgingshuizen kan mogelijk worden omgebouwd tot een woonzorgcomplex (afhankelijk van de kwaliteit).
- Een deel van de vraag kan in de bestaande woningvoorraad worden voorzien, als die voorraad (zowel huur- als koop) voldoende toegankelijk is. In de wijk of kern dient dan een zorgsteunpunt gerealiseerd te worden van waaruit zorg op afroep en andere dienstverlening mogelijk is. Er is echter vooralsnog onvoldoende informatie over de huidige totale woningvoorraad om aan te geven hoeveel woningen dienen te worden aangepast of gerealiseerd om in vraag te voorzien.

¹ Clusterwonen kan efficiënt worden gerealiseerd vanaf minimaal 24 zorgvragers.

² Met de kanttekening dat het aantal sterrenwoningen geactualiseerd zou dienen te worden; uit te breiden met een inventarisatie van deze woningen in de koopsector.

Bestaande woningvoorraad: transformatie

- In de bestaande woningvoorraad ligt er vanzelfsprekend een belangrijke opgave voor de corporaties om huurwoningen waar mogelijk op te plussen. Zij bezitten immers ongeveer 30% van de totale voorraad woningen in de regio. De corporaties zijn reeds actief met het thema. Uit een inventarisatie van de corporaties blijkt, dat ruim 2.500 woningen in principe voor opplussen beschikbaar zijn, waarvan ongeveer 1.000 realiseerbaar in de periode tot 2020. Met behulp van een sterrenstelsel is vervolgens bekeken wat de kwaliteit van de woningen en de omgeving is³. Hoewel de woningen kwalitatief goed zijn, scoorden bijna alle woningen niet hoger dan één ster. De strategie van de corporaties is nu als volgt:
 - Eerst de belangrijkste tekortkomingen wegwerken.
 - Vervolgens op verzoek van huurders aanvullende ingrepen verrichten (bijvoorbeeld drempelhoogte, beugels in toilet en douche, intercom en tuinonderhoud).

Daarmee zou 75% van de 2.500 woningen geschikt worden voor huisvesting van zorgvragers.

- De corporaties gaan ieder voor zich bepalen welke woningen in een opplusprogramma worden meegenomen. Vervolgens bespreken zij op lokaal niveau wat er gaat gebeuren en welke bijdrage de gemeente kan leveren. Het gaat immers niet alleen om de woning, maar ook om een passende inrichting van de woonomgeving, parkeerplaatsen, aanwezigheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen, en dergelijke. Het is een opgave voor de individuele gemeenten om daar verder afspraken over te maken.
- Naast de huurvoorraad is ook de bestaande koopsector van belang. Het verdient aanbeveling om op basis van de systematiek voor huurwoningen ook een indicatie te hebben van de bestaande koopvoorraad. De Commissie Hoeksche Waard zet dit op de agenda.
- Daarnaast willen de gemeenten in de Hoeksche Waard bevorderen dat individuele huiseigenaren hun woning aanpassen indien dat noodzakelijk is. Samen met relevante partijen wordt een goede informatieverstrekking georganiseerd over de mogelijkheden.

Nieuwbouw: naar een kwaliteitskader

Om voor ouderen en mensen met een beperking voldoende geschikte woningen te hebben, zal in de nieuwbouw worden aangestuurd op het bouwen van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen. Een bestaand kwaliteitskader hiervoor is het bekende Woonkeur.

³1 Ster: Rollatortoegankelijk; geen/beperkte zorg (mogelijkheid).

2 Sterren: Rollatortoegankelijk of rollator toe- en doorgankelijk; geen/beperkte zorg of zorg op afspraak (mogelijkheid).

3 Sterren: Rolstoeltoegankelijk; geen/beperkte zorg of zorg op afspraak (mogelijkheid).

4 Sterren: Rollatortoegankelijk of rollator toe- en doorgankelijk of rolstoeltoegankelijk; zorg op afroep/onplanbaar (mogelijkheid).

Een ander, meer pragmatische systematiek is de door de corporaties gehanteerde sterrenclassificatie. Het verdient aanbeveling om de kwalitatieve uitgangspunten op regionaal niveau af te stemmen, ook met de corporaties. In overleg kan bepaald worden of die uitgangspunten realistisch zijn en welke haken en ogen er aan kleven (kosten, haalbaarheid in relatie tot maatvoering van woningen, vooral in de goedkopere categorie).

Concretisering doelstelling ouderen, mensen met een beperking	Link met: Strategische opgave 4 Strategische opgave 5 Strategische opgave 6
• Realiseren van 1.000 zorggerelateerde woningen in nieuwbouw en bestaande voorraad, zowel intramuraal als extramuraal in de periode tot 2020. • Concretiseren afspraken met corporaties over opplusprogramma (opgave voor individuele gemeenten). De Commissie Hoeksche Waard houdt een vinger aan de pols en springt bij waar nodig. • Informeren over en faciliteren aanpassen bestaande koopwoningen. De Commissie Hoeksche Waard coördineert dit, individuele gemeenten voeren uit. • Een grootschaliger woon-/zorgconcept (zie bijvoorbeeld Humanitas of Trivalent) in de grote kernen realiseren. • Wooneenheden voor verpleging toegevoegen in Heinenoord, Mijnsheerenland, Numansdorp, Strijen, Puttershoek en Zuid-Beijerland. • Er moet één regionaal uitgangspunt voor nieuwbouw en bestaande voorraad worden afgesproken (WoonKeur of het sterrenstelsel). Dit is nog niet afgesproken en vereist actie van gemeenten, de Commissie Hoeksche Waard en woningcorporaties.	

Voorzieningen in regio en kernen

Zoals gezegd, beperken wij ons in deze Woonvisie tot doelstellingen die betrekking hebben op wonen. Echter, prettig wonen in wijken en kernen heeft ook te maken met goed bereikbare voorzieningen. In paragraaf 2.2 hebben wij hier uitgebreider bij stilgestaan. Door in alle kernen te werken aan uitbreiding van de woningvoorraad, wordt optimaal bijgedragen aan in standhouding van het draagvlak voor voorzieningen. Maar dit heeft wel zijn grenzen. In de Structuurvisie zijn die grenzen fysiek op de kaart aangegeven in de vorm van contouren.

Daarnaast denken wij dat het kansrijk is om creativiteit te zoeken in alternatief aanbod van voorzieningen en de bereikbaarheid ervan. Dat is een opgave die verder dient te worden opgepakt in de Hoeksche Waard, samen met de corporaties en de aanbieders van voorzieningen. De visie op de sociaal maatschappelijke structuur kan hiervoor een kader bieden.

Particulier opdrachtgeverschap

De gemeenten in de Hoeksche Waard willen de keuzemogelijkheden van mensen ten aanzien van ontwerp van de woning vergroten. Zij zien dit als een belangrijk kwaliteitsaspect. Vergroting van keuzemogelijkheden kan op vele fronten, bijvoorbeeld door het aanbieden van ruimere meerwerkopties door projectontwikkelaars, of door collectief opdrachtgeverschap (een groep mensen die als eigenaren gezamenlijk optreedt als opdrachtgever voor nieuwbouw). Op regionaal niveau zetten de samenwerkende gemeenten in eerste instantie in op de meer strikte definitie van particulier opdrachtgeverschap: de uitgifte van kavels. Streefgetal is 10% van de totale nieuwbouw.

Concretisering doelstelling kwaliteit van het wonen, voorzieningenniveau, particulier opdrachtgeverschap	Link met: Strategische opgave 1 Strategische opgave 2 Strategische opgave 3
• Bouwmogelijkheden benutten in alle kernen van de regio, binnen de contouren. • Creativiteit zoeken in bereikbaarheid en slim aanbod van voorzieningen in regio en kernen (uitwerking in Maatschappelijke Visie). • 10% Van het aantal nieuwbouwwoningen realiseren in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.	

3.3 Naar een woningbouwprogramma

Belangrijk instrument voor een (regionale) Woonvisie is een regionaal woningbouwprogramma. Dit programma is gebaseerd op inschattingen van marktontwikkelingen in de komende jaren, én op keuzes die wij gemaakt hebben met betrekking tot doelgroepen. De volgende opmerkingen zijn hierbij van belang:

Bijsluiter: hoe om te gaan met het woningbouwprogramma? • Het bouwprogramma is een toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen in de komende jaren. Gewaakt dient te worden voor een té strikte hantering van dit kader: niet ieder project dient exact langs deze meetlat gelegd te worden. Er is een jaarlijkse monitoring en een toetsing aan de uitgangspunten na circa drie jaar. Op basis daarvan kan gezamenlijke discussie over eventuele bijstelling van het voorgenomen bouwprogramma plaatsvinden. • Het woningbouwprogramma is regionaal, hetgeen betekent dat er op lokaal niveau nuanceverschillen kunnen zijn. Door middel van het regelmatig bespreken van elkaars woningbouwprogramma's komen deze nuanceverschillen snel boven tafel. Lokale afwijkingen ten opzichte van het regionale percentage behoeven niet direct een probleem te zijn, zolang het totaal van de regio niet uit het oog wordt verloren. • Het woningbouwprogramma is niet gedetailleerd, om ruimte te houden voor lokale invulling en vooral te focussen op de hoofdlijnen. Het heeft een directe relatie met de beleidsdoelstellingen van de Commissie Hoeksche Waard.
--

In het woningbouwprogramma focussen wij op de volgende elementen:

- *Prijsklasse.* Wij hanteren een indeling in prijscategorieën die aansluit bij gebruikelijke prijsgrenzen in het kader van regelgeving. Indien de huurgrenzen worden aangepast, verandert de indeling mee. De categorieën zijn zo ingedeeld dat woonlasten vergelijkbaar zijn, ongeacht of het huur of koop is. De categorieën bereikbaar en middelduur kunnen als 'sociaal' worden aangemerkt omdat hier door middel van instrumenten gestuurd kan worden (bijvoorbeeld in het kader van de Wro).

De prijsklassenverdeling sluit aan op:

- sturingsmogelijkheden (grenzen op liberalisatiegrens, wettelijke grenzen)
- woonlasten
- woonbehoefteprognose: gaat uit van dezelfde prijsklassen

Prijsklassen, prijspeil 1 juli 2009

Definities	Huur (prijsspeil 1 juli 2009)	Koop
Goedkoop Tot aftoppingsgrens huurtoeslag	tot € 548,71	tot € 160.000,-
Bereikbaar Vanaf aftoppingsgrens tot maximale huur huurtoeslag	€ 548,71 tot € 647,53	€ 160.000,- tot € 200.000,-
Middelduur Vanaf maximale huur huurtoeslag Tussen koopgrens 'sociaal' en oude NHG-grens	vanaf € 647,53	€ 200.000,- tot € 265.000,-
Duur Vanaf maximale huur huurtoeslag Vanaf oude NHG-grens	vanaf € 647,53	vanaf € 265.000,-

De Commissie Hoeksche Waard wil vooral aandacht schenken aan en sturen op de goedkope en bereikbare ('sociale') woningvoorraad met de omvang van 30%. De gekozen grenzen passen bij deze doelstelling en zijn gebaseerd op landelijke regelgeving (voor de huur de grenzen in het kader van het BBSH, voor de koop Wro). Per prijsklasse zijn de maandelijkse woonlast van zowel huur als koop ongeveer gelijk aan elkaar.

De middeldure categorie heeft als maximum de NHG-grens zoals die was voor de noodingrepen in het kader van de economische crisis (€ 265.000,-), aangezien die grens gebaseerd is op het woonlastenniveau van de middeldure categorie. Een categorie die bereikbaar is voor een groep die de koopmarkt kan betreden, doorstromend uit de huursector. Uit de woningmarktanalyses die ten grondslag liggen aan deze Woonvisie blijkt een behoefte aan deze categorie.

De rest van de woningen valt in de categorie duur (meer dan € 647,53 of meer dan € 265.000,-). Er wordt in het woningbouwprogramma voor dure woningen geen onderlinge verdeling gemaakt tussen koop en huur. Dit zijn woningen in een prijsklasse waarvoor de samenwerkende gemeenten voor geen of weinig sturing kiezen. De markt kan hier zijn werk doen. Wel zal ook in de duurdere categorieën WoonKeur (of een ander kwaliteitskader, zie paragraaf 3.2.4) als kwaliteitskeurmerk worden ingevoerd. Datzelfde geldt voor de geliberaliseerde huurwoningen van € 647,53 of duurder.

- *Huur en koop.* Er wordt onderscheid gemaakt tussen huurwoningen en koopwoningen. Daarmee wordt duidelijk gemaakt welke opgave er ligt voor de corporaties. Bij de verdeling kijken wij vanzelfsprekend ook naar de wensen van de woonconsument nu en op termijn. Daarnaast kiezen de samenwerkende gemeenten voor het aanbieden van Koopgarantwoningen (naast traditionele koop en huur).
- *Kwaliteit.* Om onderscheid te maken in kwaliteiten wordt in het woningbouwprogramma een scheiding gemaakt naar eengezins- en meergezinswoningen en naar nultreden en niet-nultredenwoningen. In het kader van de wonen-welzijn-zorgopgave is het goed om de bijzondere woonvormen die gerealiseerd dienen te worden in het programma op te nemen.
- *Inbreiding/uitbreiding.* Wij maken onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding. Volgens de definitie inbreiding is woningbouw binnen de bestaande bebouwde kom, uitbreiding is woningbouw buiten de bestaande bebouwde kom. Daarom wordt een verhouding van 50%-50% realistisch geacht. Indien de grenzen van het huidige Streekplan worden aangehouden, zal bijna alle woningbouw plaatsvinden binnen de contouren, en daarmee bijna alle woningbouw ook 'inbreiding' zijn volgens die definitie (bijvoorbeeld ook de locatie 'Poortwijk', die in praktijk toch meer ervaren wordt als uitbreidingslocatie). Uitgangspunt is dat alle woningen binnen de

in de Structuurvisie vastgestelde contouren worden gerealiseerd. Dichtheden verschillen per type locatie: 25 woningen per hectare voor inbreidingslocaties, 15 woningen per hectare voor uitbreidingslocaties en vijf woningen per hectare voor buurten in een landelijke/groene setting.

De bepalingen van de prijsklassen en de onderverdeling huur/koop zijn opgenomen in de kolommen van het regionaal woningbouwprogramma. De percentages zijn voorts onderverdeeld op woningkwaliteit, woningtype, contouren, woonzorgwoningen en kavels.

Tabel 3.2 Regionale woningbouwprogramma

Tabel 3.2 Regionale woningbouwprogramma						
		Goedkoop en Bereikbaar		Middelduur		Duur
		Huur	koop	Huur	Koop	
Voorstel programma		20%	10%	10%	20%	40%
Woningkwaliteit		In principe 100% in nultreden kwaliteit, verder uit te werken in project woonkwaliteitskeurmerk				
Woningtype	eengezins	20%	10%	5%	15%	30%
	meergezins			5%	5%	10%
Contouren	inbreiding	50% dichtheid 25 w/ha				
	uitbreiding	50% (dichtheid 15 tot 5 w/ha				
Woon-zorgwoningen		1.000 (in bestaande en nieuwbouw, accent op bereikbare huur) tot 2020				
Kavels		10%				

4. Koersen voor gebieden en kernen

4.1 Hoeksche Waard: één regio, 16 vitale kernen

Deze Woonvisie concretiseert de hoofdlijnen van het woonbeleid op het niveau van de regio. Maar de gemeenten in de Hoeksche Waard willen ook verschil maken en de hoofdrichting doorvertalen in een richting, een koers, voor het lagere schaalniveau. Zonder dat het een 'blauwdruk' wordt voor de ontwikkeling van de kernen. Dat is balanceren tussen concreet zijn en ruimte laten. Het is hoe dan ook niet de bedoeling dat het regionale woningbouwprogramma op dezelfde manier wordt toegepast op alle kernen zonder de verscheidenheid in identiteit en eigenheid te respecteren.

In deze visie vertalen wij dit op twee niveaus:

- Gebiedstypering: een globale gebiedstypering in drie zones van de Hoeksche Waard.
- Kerntypering: typering en koers op het niveau van de individuele kernen. Daarmee wordt deze Woonvisie bruikbaar voor woonbeleid van de vijf gemeenten in de Hoeksche Waard.

4.2 Gebiedstypen

De kernen in de Hoeksche Waard zijn allemaal verschillend. In het kader van deze Woonvisie is het met name belangrijk om het type schaalniveau te kiezen wat ook relevant is in het kader van de opgaven. Daarom spreken wij op laag schaalniveau over verschillende gebiedstypen. Dit is een afgeleide van de door het ABF ontwikkelde onderscheid in woonmilieus. In de Hoeksche Waard zijn vijf verschillende typen bewoonde gebieden, variërend van stedelijk tot landelijk:

- stedelijk
- centrum dorps
- dorps woonwijk
- groen dorps
- landelijk wonen

Stedelijk

Het stedelijk gebiedstype kenmerkt zich door hoge bouwdichtheden en hoge mate van functiemenging. De mate van stapeling is groter dan in de andere gebieden. Ook komen in het stedelijk gebied voorzieningen voor met een groot dienstengebied, zoals een theater, vestiging van hogere overheden of grote bedrijven of een centraal station. Het stedelijk gebied is goed met het OV te bereiken. Het trekt meer personen dan bewoners alleen: forenzen, passanten en toeristen. Dit gebiedstype komt in de Hoeksche Waard alleen voor in Oud-Beijerland (met een hoog voorzieningenniveau).

Centrum dorps

Het centrumdorps gebiedstype lijkt op het stedelijke gebiedstype maar heeft lagere bouwdichtheden en minder gestapelde bouw. De bebouwing is doorgaans vooroorlogs en biedt in de hoofdstraten huisvesting aan winkels en bedrijven. Er is sprake van sterke functiemenging, vooral voorzieningen gericht op de lokale bevolking zoals winkels en uitgaansgelegenheden.

Deze locatie is daarom ook geliefd onder jongeren. Ook kan het centrum fungeren als trekpleister voor toeristen. In het vervullen van de centrumfunctie is het achterland erg belangrijk: centrumdorpse gebiedstypen worden daarom ook vaak omringd door woonwijken of groendorpse gebiedstypen. Zorgvoorzieningen worden zelden aangetroffen in het centrumdorpse gebiedstype, de meest geschikte locaties zijn doorgaans echter niet ver weg. In de Hoeksche Waard komt dit gebiedstype regelmatig voor, vooral in de centra van de kernen met meer dan zo'n 2.500 inwoners.

Dorps woonwijk

In de dorpse woonwijken staan doorgaans naoorlogse eengezinswoningen in een ruime kindvriendelijke omgeving. De woonwijken bevinden zich meestal aan de randen van de kernen groter dan 2.500 inwoners en de wijken van Oud-Beijerland. In een aantal van deze gebieden is sprake van een herstructureringsopgave; met name in de woonwijken die zijn gebouwd tussen 1945 en 1970. In woonwijken zijn weinig commerciële voorzieningen, maar wel scholen en sportgelegenheden. In de Hoeksche Waard woont het merendeel van de bevolking in een woonwijk. Ook grenzen de meeste inbreidings- en uitbreidingsgebieden (binnen de contouren) aan de reeds bestaande woonwijken.

Groen dorps

Het groendorpse gebiedstype onderscheidt zich van de woonwijken door de aanwezigheid van een groene omgeving. In de Hoeksche Waard zijn dit vooral de kleine kernen (kleiner dan 2.500 inwoners), lintdorpen langs de dijken en buurtschappen van een aantal woningen. In tegenstelling tot de woonwijken is van een geplande opzet geen sprake en zijn de woningen doorgaans vooroorlogs. Veel woningen zijn boerderijen of eengezinswoningen met grote buitenruimte. Er zijn wel voorzieningen aanwezig, maar deze zijn kleinschalig, slechts gericht op de bewoners in de directe omgeving. De dichtheid van de bebouwing is laag. In dit gebiedstype is weinig ruimte voor zowel inbreiding als uitbreiding. Het groendorpse gebied van de Hoeksche Waard heeft een grote landschappelijke waarde.

Landelijk wonen

In de Hoeksche Waard komt het gebiedstype landelijk wonen voor in het landelijk gebied van het Nationaal Landschap. Dit zijn vooral verspreide boerderijen en woningen, niet zelden langs een dijk en de kleinste buurtschappen. Er zijn geen voorzieningen aanwezig, in dit gebied is in principe geen mogelijkheid voor inbreiding of uitbreiding. Het landschappelijk element is van zeer grote waarde.

4.3 Kader voor kernuitwerking

Deze paragraaf beschrijft per kern de identiteit en de koers voor de komende jaren. Daarbij maken wij gebruik van noties die al eerder in de Commissie Hoeksche Waard aan de orde zijn geweest en kunnen rekenen op draagvlak. Dit gebruiken wij als denkkader voor de uitwerking op kernenniveau.

4.3.1 Fysiek en sociaal-maatschappelijk kader

- Fysiek: beleid zoals dat is neergelegd in de Structuurvisie Hoeksche Waard (zie kaartje met contouren per kern). In deze visie is het uitgangspunt neergelegd dat in alle kernen woningbouw mogelijk dient te zijn: een uitgangspunt dat ook in deze Woonvisie centraal staat. De Structuurvisie biedt ook kaders voor beschrijving en het maken van verschil tussen kernen.

Figuur 4.1 Contourenkaart Structuurvisie Hoeksche Waard



- Sociaal maatschappelijk: classificatie van kernen op basis van het aanwezige voorzieningenniveau (door het Sociaal Cultureel Planbureau, opgenomen in "Positionering drie corporaties in de Hoeksche Waard" van de corporaties in de Hoeksche Waard). De sociaal-maatschappelijke invalshoek is, naast de fysiek-ruimtelijke invalshoek, een belangrijk thema voor de Woonvisie. Mede op basis van deze classificatie kunnen wij "verschil maken" tussen de kernen. Om tot deze classificatie te komen is alleen het aantal voorzieningen geteld: het feit dat een dorp op een bepaald niveau scoort levert geen 'rechten' of 'plichten' op. Het laat vooral zien dat er tussen de kernen onderling een grote verscheidenheid is in het aanwezige voorzieningenniveau en dat het op sommige plaatsen kansrijker is om een bepaalde voorziening te realiseren dan op een andere. Dat neemt niet weg dat ook in de kleinste kernen ontwikkeling plaats kan vinden (bijvoorbeeld een zorgboerderij in Piershil).

4.3.2 Verschil maken: afwegingskader voor keuzes op kernniveau

Wij hebben in beeld waar gebouwd kan worden en wij hebben een beeld van omvang en niveau van voorzieningen in de kernen. Dat biedt basis voor het maken van keuzes. Maar welke argumentatie gebruiken wij daarvoor? Aansluitend op de doelstellingen uit de Woonvisie geven wij hieronder aan waar wij verschil maken en waarom. In de volgende paragraaf specificeren wij dit per kern.

Voor de kernen Nieuwendijk, Blaaksedijk en Mookhoek en het buurtschap Zuidzijde in de gemeente Korendijk wordt uitgegaan dat er geen ontwikkelingen worden voorzien die gelet op de kleinschaligheid een specifieke koers vragen met betrekking tot de toekomstige ontwikkelingen. Daarom komen deze kernen niet voor in de kernenspecificatie.

Regionale doelstellingen en lokale afwegingen

Thema	Concrete doelstellingen	Afweging lokale verschillen
Doelstelling bouwproductie	Contouren Structuurvisie zijn leidend.	Ruimtelijke afweging op basis van Structuurvisie.
	Regionaal 50%-50% inbreiding en uitbreiding. Dit is een uitgangspunt dat op regionale schaal geldt, en behoeft dus niet voor elke individuele ontwikkeling, kern of gemeente zo verdeeld te zijn.	Ruimtelijke afweging op basis van Structuurvisie.
Grote projecten van regionaal belang	Tijdig communiceren op regionaal niveau over nieuwe projecten van grotere omvang.	Geldt voor alle kernen. Huidige voorbeelden: Numansdorp-Zuid, Suikerunieterein, Swaneblake.
	Gezamenlijk bepalen de gemeenten in de Commissie Hoeksche Waard of sprake is van een bijzondere ontwikkeling van bovengemeentelijk belang.	Kan in principe in alle kernen, accent verstedelijking in Noordrand.
Doelstelling bestaande voorraad	Afspraken gemeenten/corporaties over een 'beweging' in de bestaande huursector.	Idem.
	Belangrijke elementen: sloop en nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en opplussen.	Idem.
	Gezamenlijke kaderafspraken op regionaal niveau, uitwerken op lokaal niveau.	Idem.
Doelstelling starters/jongeren	Direct bouwen en bouwen voor doorstroming (voor starters) Regionaal streven: • bereikbare huur: 20% • bereikbare koop: 10% • middeldure huur: 10% • middeldure koop: 20%	Sterker accent dan regionaal gemiddelde in kernen met hoger voorzieningenniveau.
Doelstelling ouderen, mensen met een beperking	Realiseren 1.000 zorggerelateerde woningen tot 2020.	Sterker accent in kernen met hoger voorzieningenniveau.
	Concretiseren afspraken met corporaties over opplusprogramma.	In alle kernen.
	Informeren/faciliteren aanpassen bestaande koopwoningen.	In alle kernen.
	Een grootschaliger woon-/zorgconcept (zie bijvoorbeeld Humanitas of Trivalent) realiseren, of, in de kleine kernen, aanpassing en/of uitbreiding van bestaande voorzieningen.	In alle kernen.
	Wooneenheden voor verpleging toevoegen.	Piershil, Heinoord, Mijnsheerenland, Uitvoeren huidige plannen in Numansdorp, Strijen, Puttershoek en Zuid-Beijerland.
	Woonkeur als uitgangspunt voor nieuwbouw opnemen.	In alle kernen.
Doelstelling kwaliteit wonen en voorzieningenniveau	Bouwmogelijkheden benutten binnen de contouren.	In alle kernen.
	Creativiteit bereikbaarheid en aanbod van voorzieningen (uitwerking in Maatschappelijke Visie).	Accent in kernen met lager voorzieningenniveau.

4.4 Uitwerking Woonvisie op kernniveau

Per kern worden bouwdichtheden weergegeven die volledig volgend zijn op de Structuurvisie. Het gaat om inbreiding: 25 woningen/ha, uitbreiding: 15 woningen/ha, wonen in groene setting: 5 woningen/ha.

4.4.1 Goudswaard

Identiteit

Het dorp ligt op de uiterste punt van de Hoeksche Waard en kent weidse vergezichten over het deltalandschap. Plannen voor natuurontwikkeling in het Spuimondgebied zullen het deltakarakter versterken en dragen bij aan de ontwikkeling van een doorgaande groene zoom om de hele Hoeksche Waard.

Goudswaard heeft, net als veel kernen in de Hoeksche Waard, een klein dorpscentrum met een basaal voorzieningenniveau. In de loop der jaren is aan de oostzijde een woonwijk ontwikkeld, waardoor het oude centrum asymmetrisch is komen te liggen.



Koers

- Er zijn voor Goudswaard geen grootschalige uitbreidingsplannen.
- In de bestaande kern wordt in het centrum kleinschalig gebouwd voor starters. Aan de oostzijde is ruimte voor een bescheiden uitbreiding van maximaal 100 woningen. Deze zullen, net als de bestaande bouw, bestaan uit eengezinswoningen in een ruime, groene opzet.
- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Ook het ontwikkelen van grootschaliger seniorenhuisvesting is gezien het lage voorzieningenniveau niet realistisch.
- Richtsnoer: 15 woningen per ha bij uitbreiding en daarnaast ook nadruk op wonen in een groene setting.

4.4.2 Heinenoord

Identiteit

Heinenoord is een typisch forenzendorp, sterke oriëntatie op Rotterdam en Oud-Beijerland, met veel eengezinswoningen. Er zijn voldoende voorzieningen aanwezig voor alle inwoners van het dorp, variërend van een supermarkt (Nettorama op de Boonsweg ligt buiten de kern) tot scholen en sportvelden. De kern Heinenoord valt grotendeels onder het gebiedstype dorps woonwijk. Het centrum is het gebiedstype centrum dorps. De enige inbreidingslocatie is Oosteinde. De uitbreidingslocatie ten zuiden van Heinenoord, Tienvoet, zal aansluiten bij het bestaande woonmilieu (eengezinswoningen in rustige woonwijk).



Koers/accenten

- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Wel accent op aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen), in overleg met corporatie.
- Accent op zowel inbreiding als transformatie (kassengebied).
- Richtsnoer dichtheid: 25 woningen per ha bij inbreiding.
- Realiseren van zorg- en starterswoningen concentreren in de inbreidingslocatie en het centrum.
- Gezien het voorzieningenniveau is woningbouw voor senioren vooral van kleinschalige opzet.
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.

4.4.3 Klaaswaal

Identiteit

Klaaswaal is een kleine kern (ruim 4.000 inwoners) met een voorzieningenniveau dat duidelijk kleiner is dan dat van Numansdorp. Klaaswaal ligt centraal in de Hoeksche Waard en grenst aan grote open ruimten. Er is een klein centrum dorps gebied, omgeven door zowel woonwijken als groene en landelijke woongebieden.



Contouren Klaaswaal

Koers

- Klaaswaal richt zich de komende jaren met name op kwaliteitsverbetering binnen de kern. Er ligt een Centrumplan dat op dit moment in uitvoering is. Daarnaast ligt er een opgave voor de Oranjebuurt.
- Op lange termijn zijn er uitbreidingsmogelijkheden.
- Daarbij koersen op een groene afronding van de kern, met oog voor het open karakter.
- Richtsnoer dichtheid: 25 woningen per ha bij inbreiding en daarnaast ook nadruk op wonen in een groene setting.
- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Wel accent op aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen), in overleg met corporatie.
- Gezien het voorzieningenniveau is woningbouw voor senioren vooral van kleinschalige opzet.

4.4.4 Maasdam

Identiteit

Maasdam is een groene woonkern met ruim 3.300 inwoners, met een sterk accent op wonen. Een relatief groot deel van de woningen is vrijstaand, dichtheid is laag. Er zijn weinig voorzieningen aanwezig, maar in het nabije Puttershoek zijn er voldoende beschikbaar en bereikbaar.



Contouren Maasdam

Koers

- Er zal in de komende jaren weinig gebouwd worden. Ook is er in beperkte mate sprake van herstructurering. Dit behoeft geen sterk accent maar is wel een prioriteit van de Maashoek.
- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Gezien het beperkte aanbod voor starters en senioren, zijn deze doelgroepen in Maasdam speerpunt van het woonbeleid.
- Voor Maasdam is op termijn een beperkte uitbreiding van 'wonen in een groene setting' voorzien aan de zuidzijde, deels in combinatie met sanering van glas.
- Richtsnoer: 15 woningen per ha bij uitbreiding en daarnaast ook nadruk op wonen in een groene setting.

4.4.5 Mijnsheerenland

Identiteit

Mijnsheerenland (4.400 inwoners) is de enige kern in de Hoeksche Waard dat geen dijkdorp is. De kern ligt aan de Binnenbedijkte Maas en beschikt over een groen dorps woonmilieu. Langs de oude hoofdstraat liggen diverse



landgoederen, een historische buitenplaats (Hof van Moerkerken) en statige huizen. Het dorp heeft een uitgesproken identiteit. De Binnenbedijkte Maas is een belangrijke kwaliteitsdrager evenals het silhouet van het dorp vanuit het noorden gezien, met hieraan gekoppeld bijzondere elementen en voorzieningen, zoals de molen De Goede Hoop en een klein jachthaventje. Westmaas en Mijnsheerenland zijn aan elkaar vergroeid, maar inwoners beschouwen het als aparte dorpen met een eigen cultuur. De voorzieningen worden gedeeld met Westmaas.

Koers

- Op diverse plaatsen liggen nog inbreidingsmogelijkheden, daar ligt vooralsnog het accent. Op langere termijn is een uitbreiding aan de noordwestzijde van Mijnsheerenland voorzien en het versterken van het dorpshart.
- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Wel accent op aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen), in overleg met corporatie.
- Richtsnoer dichtheid: 25 woningen per ha bij inbreiding en daarnaast ook nadruk op wonen in een groene setting.
- Realiseren van zorg- en starterswoningen concentreren in de inbreidingslocaties.
- Gezien het voorzieningenniveau is woningbouw voor senioren vooral van kleinschalige opzet.
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.

4.4.6 Nieuw-Beijerland

Identiteit

Nieuw-Beijerland is een kern met ruim 3.700 inwoners. Het ligt aan de noordzijde van de gemeente aan het Spui. Het beschikt over een klein centrum, waar de pont over het Spui de Hoeksche Waard verbindt met de omgeving van Spijkenisse. De kern heeft een relatief uitgebreid voorzieningenniveau. In zuidelijke richting maakt Nieuw-Beijerland de sprong over de kreek. Hiermee komt het historisch centrum centraler te liggen en wordt de kreek als groengebied opgenomen in het bebouwd gebied, volgens het inrichtingsprincipe 'wonen aan de kreek'.



Koers

- In Nieuw-Beijerland een sterker accent leggen op doelgroepen starters en ouderen.
- Een sterker accent op zorggerelateerde woningen.
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren.
- Voor Nieuw-Beijerland is een nadere uitwerking van het opplusplan aan de orde.
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.
- Richtsnoer dichtheid: 15 woningen per ha bij inbreiding; in een groene setting lagere dichtheden (vijf woningen per ha).
- Er is geen ruimte voor inbreiding, maar wel voor uitbreiding aan de zuidzijde. Daar zou uitbreiding met enkele honderden woningen mogelijk zijn. Aandachtspunt is de aansluiting bij het huidige woonmilieu (groen dorps) en het omliggende landschap.

4.4.7 Numansdorp

Identiteit

Numansdorp is een grote kern in de gemeente Cromstrijen met bijna 9.000 inwoners. Numansdorp wordt gekenschetst als de jongste kern van de Hoeksche Waard, hoewel het dorp al in 1642 is ontstaan.

De kern is gelegen aan de A29, waardoor Roosendaal en Rotterdam goed bereikbaar zijn. Numansdorp heeft een winkelstraat met veel voorzieningen en een klein dorpscentrum aan de haven. Het voorzieningenniveau is vrij hoog.

Er is een aantal grote woonwijken gebouwd in de afgelopen decennia.



Koers

- Bij de toekomstige ontwikkeling van Numansdorp valt het project Numansdorp-Zuid het meeste op. Het project wordt in het kader van deze Woonvisie gezien als een project van regionaal belang. In combinatie met een opwaardering van de haven en de bouw van een Nautisch Centrum zijn enkele honderden woningen gepland. Daarnaast is ruimte voor extra recreatieve functies en recreatiewoningen. De eerste fase is gepland voor de periode tot 2015. Bij de realisatie hiervan is lokale woonbehoefte en fasering leidend, daarnaast krijgt het voorzieningenniveau een impuls.
- In Numansdorp een sterker accent leggen op doelgroepen starters en ouderen.
- Sterker accent op zorggerelateerde woningen.
- Numansdorp heeft een herstructureringsopgave in de Oranjebuurt (vervanging eengezinswoningen door woningen voor senioren en starters).
- Voor Numansdorp is een nadere uitwerking van het opplusplan aan de orde.
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing een sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren.
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.
- Richtlijn voor nieuwe woongebieden is 15 woningen per hectare (uitbreiding)

4.4.8 Oud-Beijerland

Identiteit

Oud-Beijerland (circa 24.000 inwoners) heeft zich ten behoeve van deze Woonvisie gebogen over de identiteit van de gemeente. Zij kenschetst zich als een gemeente met Stadse Allures en Dorpse Charmes. Met een ligging aan het water, in een groene omgeving in het open landschap van de Hoeksche Waard. Het centrum heeft een dorpse sfeer, met een gevarieerd aanbod aan winkels en horecagelegenheden en een prettig woonklimaat met een mix van voorzieningen voor alle doelgroepen een voorzieningenaanbod van een stad, met de intimiteit van een dorp.



Oud-Beijerland vervult een centrumfunctie voor de gehele Hoeksche Waard en heeft door haar ligging ook aantrekkingskracht voor de omliggende regio's. Qua werkgelegenheid is er sprake van een ruim en hoogwaardig aanbod, dat voorziet in werkgelegenheid voor 40% van de regionale beroepsbevolking.

Koers

De gemeente Oud-Beijerland heeft in 2007 een Woonvisie opgesteld. Vanuit een brede analyse van huidige en gewenste toekomstige situatie is beleid geformuleerd met betrekking tot doelgroepen (vooral starters en ouderen), woningbouwprogrammering (ook gericht richten op het op gang krijgen van doorstroming).

- Er is een grote verscheidenheid aan plannen in de komende jaren. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod aan huur en koop en bereikbare, middeldure en dure woningen: een voorraad van 65% koop en 35% huur. Bij de huurwoningen wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod met 60% bereikbare, 35% middeldure en 5% dure woningen. Dat betekent een beweging in de sociale huurvoorraad die in grote lijnen spoort met de uitgangspunten van de regionale Woonvisie.

- Binnen de contouren kan het gewenste programma gerealiseerd worden. Er zijn diverse inbreidingslocaties die afhankelijk van de specifieke locatie een invulling krijgt voor de doelgroepen starters en senioren. Richtsnoer dichtheid: 25 woningen per ha in inbreidingslocaties; bij uitbreidingslocaties dichtheden van circa 15 woningen per ha. Wonen in een groene setting met vijf woningen per hectare.
- Oud-Beijerland biedt, met het oog op het uitgebreide voorzieningenniveau, mogelijkheden voor een sterker accent op zorggerelateerde woningen.
- Ook een sterk accent op aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen en herstructurering), in overleg met corporatie. Herstructurering met voor het dorp passende nieuwbouw (in centrum dorps sfeer of woonwijk) is een aandachtspunt.
- Oud-Beijerland is een potentiële locatie voor een grootschaliger woon-/zorgconcept.
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren (regionale functie).
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.

4.4.9 Piershil

Identiteit

Piershil is een kleine kern met ruim 1.500 inwoners. Er is een dorpscentrum aanwezig met een haventje met voorzieningen die lokaal nodig zijn. Het voorzieningenniveau is gemiddeld. Piershil ligt op een belangrijk kruispunt van recreatieve en ecologische structuren. De bijzondere positie van Piershil in de ecologische en recreatieve structuur wordt ondersteund door het project Swaneblake: de ontwikkeling van de kreekmonding en de aangrenzende polders voor natuur en recreatie. Het project Swaneblake is een voorbeeld van integrale gebiedsontwikkeling en daarom is het gehele zoekgebied voor verblijfsrecreatie opgenomen in de rode contour.



Koers

- De aandacht gaat uit naar de versterking van de bestaande structuur en het voorzieningenniveau in het centrum van het dorp. De recreatieve functie is hierbij van belang. Er is mogelijkheid om in de vorm van inbreiding en/of herstructurering enkele tientallen woningen te bouwen. Daarnaast zijn er uitbreidingsplannen voor de oostzijde.
- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Verdere ontwikkeling van zorgwoningen en seniorenwoningen, mits het van toegevoegde waarde is in vergelijking met de huidige aanwezige voorzieningen.
- Onderdeel is een nadere uitwerking van het opplusprogramma van de corporatie.
- Richtsnoer: 15 woningen per ha bij uitbeiding en daarnaast ook nadruk op wonen in een groene setting.

4.4.10 Puttershoek

Identiteit

Puttershoek (6.520 inwoners) is een dijkdorp met haventje. De in 2004 gesloten suikerfabriek kan gezien worden als een belangrijk beeldbepalend element en cultuurhistorisch erfgoed voor Puttershoek. Het heeft in de vorige eeuw voor een sterke immigratie van arbeidskrachten gezorgd. Daarnaast beschikt Puttershoek over een groot aantal voorzieningen en een levendig dorpscentrum. Het is te typeren als halfstedelijk, met een regionale functie.



Koers

- Belangrijke ontwikkeling voor Puttershoek is de transformatie van het Suikerunieterrein. De ligging aan de Oude Maas en aan de rand van Puttershoek biedt potenties voor een veelheid aan functies op het gebied van wonen, bedrijvigheid, voorzieningen en sport. Het project wordt in het kader van deze Woonvisie gezien als een project van regionaal belang.
- Richtsnoer dichtheid: 25 woningen per hectare, bij inbreidingslocaties ligt de nadruk op wonen met centrumdorps karakter.
- In Puttershoek sterker accent leggen op doelgroepen starters en ouderen.
- Sterker accent op zorggerelateerde woningen.
- Ook sterk accent op aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen en herstructurering), in overleg met corporatie. Herstructurering met voor het dorp passende nieuwbouw (in centrum dorps sfeer of woonwijk) is een aandachtspunt.
- Potentiële locatie voor een grootschaliger woon-/zorgconcept.
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren (regionale functie).
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.

4.4.11 's-Gravendeel

Identiteit

's-Gravendeel is met bijna 9.000 inwoners één van de grotere kernen van de Hoeksche Waard. Alle voorzieningen zijn aanwezig. Ook heeft 's Gravendeel als enige kern in de Hoeksche Waard een locatie met 'natte industrie' en een bedrijf met milieuhinderlijke activiteiten (HKS). 's Gravendeel is direct verbonden met de Drechtsteden door middel van een toltunnel.

De Drechtsteden doen onderzoek naar de transformatie van de locatie Klein-Koninkrijk (HKS Heuvelmanterrein en gemeentehaven). De aanleiding is de wens van zowel het bedrijf HKS als de gemeente om dit bedrijf vanwege het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden en de zware milieubelasting te verplaatsen. Een dergelijke ontwikkeling maakt het mogelijk om 's-Gravendeel weer aan het water te leggen en de historische relatie met de haven te herstellen. Het Idee is om het terrein te ontwikkelen tot een bijzondere werk- en woonlocatie aan het water, met ook een recreatieve functie. Een haalbaarheidsstudie dient uit te wijzen wat realistische ontwikkelingsmogelijkheden zijn.



Koers

- Belangrijke ontwikkeling voor 's-Gravendeel is de mogelijk transformatie van de locatie Klein-Koninkrijk. Kans voor bijzonder woonmilieu en het leggen van relatie met het water. Het project wordt in het kader van deze Woonvisie gezien als een project van regionaal belang.
- Richtsnoer dichtheid: 25 woningen per hectare, bij inbreidingslocaties ligt de nadruk op wonen met centrumdorps karakter.
- In 's-Gravendeel sterker accent leggen op doelgroepen starters en ouderen.
- Sterker accent op zorggerelateerde woningen.
- Ook sterk accent op aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen en herstructurering), in overleg met corporatie. Herstructurering met voor het dorp passende nieuwbouw (in centrum dorpse sfeer of woonwijk) is een aandachtspunt.
- Potentiële locatie voor een grootschaliger woon-/zorgconcept.
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren (regionale functie).

4.4.12 Schenkeldijk

Identiteit

Schenkeldijk is een agrarisch dijkdorp met een landelijk karakter. Het voorzieningenniveau is laag, en beperkt zich tot een buurthuis. De dichtstbijzijnde OV-voorziening is in het naburige Mookhoek.

Koers

- Er zijn weinig tot geen mogelijkheden voor grootschalige ontwikkelingen. Mocht die plaatsvinden, dan is aansluiting op het huidige schaalniveau en landschappelijk karakter een voorwaarde.
- Gelet op de kleinschaligheid nemen wij hier geen specifieke koers op met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. Invulling van mogelijke bouwplannen is afhankelijk van de setting ter plekke.
- Ook het ontwikkelen van grootschaliger seniorenhuisvesting is gezien het lage voorzieningenniveau niet realistisch.
- Richtsnoer: 15 woningen per hectare.

4.4.13 Strijen

Identiteit

Strijen is met ruim 7.400 inwoners een belangrijke kern met alle voorzieningen voor de hele gemeente. Strijen heeft een centrum dorpse woonomgeving omringd door (groene) woonwijken met veel eengezinswoningen van verschillende prijsklassen. In Strijen zal een randweg gebouwd worden langs de oostzijde van de kern.



Koers

- In Strijen is tot 2015 ruimte voor zo'n 800 nieuwe woningen. Belangrijke locaties hiervoor zijn de uitbreidingen aan het zuiden (Land van Essen) en oostzijde.
- Strijen heeft een relatief grote herstructureringsopgave (Oranjestad met vroeg-naoorlogse woningen).
- In Strijen sterker accent leggen op de doelgroepen starters en ouderen.
- Sterker accent op zorggerelateerde woningen.
- Onderdeel daarvan is een nadere uitwerking van het opplusprogramma van de corporatie.
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing een sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren (regionale functie).
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.
- Richtlijn voor nieuwe woongebieden is 15 woningen per hectare bij uitbreiding

4.4.14 Strijensas

Identiteit

Strijensas is een rustige woonkern met ongeveer 500 inwoners ten zuiden van Strijen, waar het havenkanaal van Strijen uitkomt in het Hollandsch Diep. Het havenkanaal is cultuurhistorisch waardevol en maakt tevens onderdeel uit van de (provinciale) ecologische hoofdstructuur. Een deel van de bebouwing nabij de Strijense Haven heeft een grote cultuurhistorische waarde. Er zijn weinig voorzieningen aanwezig. De aanwezige jachthaven vormt een belangrijk element in het dorpje. Deze jachthaven is kleinschalig en rustig van karakter. Strijensas is in regionaal verband aangewezen als recreatief knooppunt, met ruimte voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen in combinatie met natuur- en landschapontwikkeling.



Contouren Strijensas

Koers

- Er zijn voor Strijensas geen grootschalige uitbreidingsplannen.
- Er is in beperkte mate sprake van herstructurering.
- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Ook het ontwikkelen van grootschaliger seniorenhuisvesting is gezien het lage voorzieningenniveau niet realistisch.
- Richtsnoer: 15 woningen per hectare bij uitbreiding.

4.4.15 Westmaas

Identiteit

Westmaas is een klein dorp (2.000 inwoners) dat de voorzieningen deelt met het aangrenzende Mijnsheerenland (zoals gezegd ervaren als twee aparte dorpen). Het dorp grenst aan open ruimten en langs het dorp loopt een kreek (de Negenmorgenvliet). De nieuwe uitbreiding Waterweide ligt aan de kreek. Westmaas heeft een mooie ligging aan de Binnenmaas en beschikt over een klein dorpscentrum omgeven door woonwijken.



Koers

- Koersen op een groene afronding van de kern. Richtsnoer dichtheid: 25 woningen per ha bij inbreiding en daarnaast ook nadruk op wonen in een groene setting.
- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Wel accent op aanpak bestaande woningvoorraad (opplussen), in overleg met corporatie.
- Gezien het voorzieningenniveau is woningbouw voor senioren vooral van kleinschalige opzet.
- Wooneenheden voor verpleging concentreren in Mijnsheerenland.

4.4.16 Zuid-Beijerland

Identiteit

Zuid-Beijerland heeft bijna 3.500 inwoners en beschikt over de meeste basisvoorzieningen. Zuid-Beijerland is een echt dijkdorp. De oudste bebouwing ligt aan de Dorpsstraat. Deze dijk maakt deel uit van de voorgestelde 'toeristische oost-westas' uit de groenblauwe structuur.



Koers

- In Zuid-Beijerland ruimte voor uitbreiding aan de zuidzijde en oostzijde. Er is plaats voor maximaal 200 woningen.
- Ontwikkelingen richten zich ook op inbreiding en herstructurering van de bestaande voorraad. Dit zijn vooral kleinschalige ingrepen.
- In Zuid-Beijerland kan, gelet op het goede voorzieningenniveau, een sterker accent gelegd worden op de doelgroepen starters en ouderen. Er is ruimte voor grootschaliger woningbouw voor senioren.
- Ook kan een sterker accent komen op zorggerelateerde woningen.
- Voor Zuid-Beijerland is een nadere uitwerking van het opplusplan aan de orde.
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.
- Richtlijn voor nieuwe woongebieden is 15 woningen per hectare bij uitbreiding

5. Uitvoering van de visie

Hoe zorgen wij ervoor dat de woorden in daden worden omgezet? Hoe houden wij het draagvlak voor het gemeentelijk Woonbeleid vast en hoe bouwen wij dat uit? Hoe spelen wij in op steeds veranderende omstandigheden en hoe zorgen wij dat de Woonvisie bij de tijd blijft? Via prestatieafspraken met partijen c.q. maatschappelijke partners (zoals corporaties en zorginstellingen) en monitoring en evaluatie is borging van de uitvoering mogelijk. Voor een goede borging is een actieve en consistente lokale overheid een randvoorwaarde. Daarbij is de verdeling tussen taken op regionaal en lokaal niveau een aandachtspunt.

5.1 Rol gemeente: van uitvoerder naar regisseur

De instrumenten die de gemeente voor uitvoering van het woonbeleid beschikbaar heeft, zijn de afgelopen jaren nogal veranderd. Tot een aantal jaren geleden formuleerde de gemeente beleid en voerde daarvan veel zelf uit. Steeds meer is de uitvoering een taak van (markt)partijen geworden, met een eigen verantwoordelijkheid. De overheid heeft minder grip op de uitvoering en komt steeds meer in de regierol: voorwaardenscheppend, initiërend en motiverend.

De gemeente probeert de uitvoerende partijen achter haar beleid te krijgen. Dit doet zij door haar programma aan deze spelers duidelijk te maken, de totstandkoming ervan met hen te delen en hen als gelijkwaardige partners de ruimte te geven voor eigen inbreng. Bij een actieve grondpolitiek van de gemeente (oftewel als de gemeente zelf eigenaar is van de grond) ligt de realisatie van beleid natuurlijk een stuk eenvoudiger dan bij een niet-actieve grondpolitiek.

5.2 Draagvlak is cruciaal

Draagvlak voor het beleid is dan ook belangrijk, en dat ontstaat door samenwerken. Samen met burgers en met instellingen, door middel van een interactieve werkwijze. Deze interactieve benadering is ook een fundament onder deze Woonvisie. Naast taakverschuiving zien wij een verschuiving in de financiële middelen. Bij wonen-welzijn-zorg ervaren wij dat natuurlijk door de modernisering van de AWBZ: het persoonsgebonden budget en de financiering van intramurale en 'geëxtramuraliseerde' welzijnsdiensten. Als eerstverantwoordelijke voor het welzijn draagt de gemeente er zorg voor dat de financiering het gewenste aanbod van welzijn/dienstverlening daadwerkelijk ondersteunt.

5.3 Communicatie met partijen

De samenwerkende gemeenten willen geregeld overleg met verschillende partijen. Frequent is er overleg met de partijen die ook bij de opstelling van de Woonvisie zijn betrokken. Dit is functioneel voor de uitvoering van de maatregelen bij deze visie, voor de afstemming van beleid tussen verschillende partijen en voor het verder uitwerken van draagvlak voor beleid.

Daarnaast zal meer aandacht besteed dienen te worden aan communicatie met bijvoorbeeld de inwoners van de Hoeksche Waard. In het kader van deze meer abstracte regionale Woonvisie is ervoor gekozen te focussen op de betrokken professionele partijen. Het verdient aanbeveling de essentie van de regionale Woonvisie én de vervolgacties op lager schaalniveau (bijvoorbeeld de lokale uitwerkingen, onderzoek naar vitaliteit van kernen, eventuele woningmarktonderzoeken op lokaal niveau) op een goede wijze te communiceren met inwoners van de Hoeksche Waard. Via uitvoering van concrete maatregelen en vervolgacties kan de boodschap van de regionale Woonvisie worden voorgelegd en getoetst aan de bevolking. Dit zal op de betreffende onderdelen met de betrokken partijen dienen te worden uitgewerkt.

5.4 Raamovereenkomst, prestatieafspraken en beleidsvoortgang

Woonbeleid krijgt op lokaal niveau doorgaans gestalte door het maken van een Woonvisie en vervolgens door op basis van deze visie van de gemeente én de eigen visie van de corporatie(s), prestatieafspraken te maken. Bij een regionale Woonvisie ligt dat anders.

Raamovereenkomst

De in de regio samenwerkende gemeenten zien nut in het maken van een 'raamovereenkomst' met de corporaties van de Hoeksche Waard in het verlengde van deze regionale visie. Deze afspraken vormen als het ware een intentieovereenkomst waarin het te volgen beleid op hoofdlijnen wordt vastgelegd: globale afspraken voor meerdere jaren.

Bij het opstellen van de raamovereenkomst worden de beleidsuitgangspunten van deze Woonvisie als startpunt genomen. De gemeenten van de Hoeksche Waard spreken dan onder regie van de Commissie Hoeksche Waard af met de woningcorporatie(s):

- dat zij achter de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie staan.
- wat er precies in de lokale prestatieafspraken wordt uitgewerkt (de agenda voor lokale prestatieafspraken).
- (proces)afspraken over het uitgewerkte uitvoeringsprogramma en de uitgewerkte monitoring.
- de rol van de Commissie Hoeksche Waard en andere partijen (regierol en communicatie).

In paragraaf 6.3 wordt het proces tot de raamovereenkomst verder uitgewerkt.

Prestatieafspraken

Partijen kunnen binnen die afspraken ieder op hun eigen wijze de uitvoering op lokaal niveau vormgeven. Dit wordt vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met bestaande prestatieafspraken, zoals die in Oud-Beijerland en Korendijk.

Een aantal thema's die terugkomen in de lokale prestatieafspraken zijn:

- Algemene afspraken, waaronder procesafspraken.
- Samenwerking partijen wonen-welzijn-zorg.
- De samenhangende aanpak tussen in- en uitbreiding.
- Wonen van doelgroepen: zorgvragers, starters, lage inkomens, senioren, specifieke doelgroepen.
- De ontwikkeling van woonzorggebieden.
- Nieuwbouwprogramma en opplussen.
- Kwaliteit van woning en woonomgeving.
- Consumentgericht bouwen en particulier opdrachtgeverschap (eigen bouw).
- Koopgarant.
- Woonruimteverdeling.
- Financieel kader.
- Faciliterende rol gemeente.

Kort samengevat: Er wordt dus eerst gewerkt aan een raamovereenkomst met de corporatie(s) van de Hoeksche Waard, die de basis is om op lokaal niveau prestatieafspraken te maken. Die worden vervolgens gemonitord.

	Partijen	Resultaten
Stap 1: Raamovereenkomst	Commissie Hoeksche Waard, woningcorporatie(s)	Raamovereenkomst met regionale afspraken over woningbouwprogramma, monitoring, uitvoering en overige maatregelen.
Stap 2: Prestatieafspraken	Gemeenten van de Hoeksche Waard individueel, woningcorporatie(s), eventueel overige partijen	Prestatieafspraken op gemeentelijk niveau; lokale invulling van raamovereenkomst.
Stap 3: Monitoring	Commissie Hoeksche Waard, gemeenten van de Hoeksche Waard, woningcorporatie(s)	Jaarlijks: controle van de gemaakte prestatieafspraken. Tweejaarlijks: Zijn de doelstellingen uit de Woonvisie behaald? Is bijsturen gewenst? Vierjaarlijks: Dient de Woonvisie en/of raamovereenkomst te worden bijgesteld?

5.5 Evaluatie en monitoren van beleid

Monitoring onmisbaar in goede beleidscyclus

Met de Regionale Woonvisie hebben de samenwerkende gemeenten in de Hoeksche Waard een gezamenlijk kader in handen voor het denken en handelen op het gebied van het wonen in de komende jaren. Niet alleen voor de gemeenten zelf en voor de onderlinge samenwerking, maar juist ook om publieke kaders te stellen voor de partijen die moeten bijdragen aan de uitvoering van beleid. Daarmee wordt de taak van de overheid – regisseren en faciliteren – mogelijk.

Voor een goede uitvoering van beleid is het wel zaak om in de gaten te houden of partijen gezamenlijk zinvol bezig zijn en of de uiteindelijke doelstellingen daadwerkelijk gehaald worden: doen we wat we beloven, en draaien we aan de juiste knoppen? Via een praktische, gerichte monitoring en periodieke evaluatie houden partijen ‘elkaars handen vast’ en kan samen gezien worden of de juiste dingen gedaan worden. En zo niet, dan kan desgewenst tijdig worden bijgestuurd, bij voorkeur door uitvoering van een beleidsevaluatie. De beleidscyclus is daarmee rond. De voorliggende monitoring zal periodiek aan de orde gesteld moeten worden op regionaal niveau, conform hetgeen in de Woonvisie staat genoemd met betrekking tot monitoring en evaluatie. Gemakshalve verwijzen wij daarnaar.

Een effectieve monitoring richt zich op meerdere niveaus:

1. Strategisch niveau: doelstellingen. Wat willen we eigenlijk bereiken, worden de uiteindelijke doelstellingen op visieniveau behaald? Bijvoorbeeld: slagen we erin te voorzien in de regionale behoefte, halen we de doelstelling migratiesaldo ‘0’?
2. Voortgang acties en maatregelen (middelen): wat nemen we ons voor om dat te bereiken en doen we het ook?
 - Woningbouwprogramma: bouwen gemeenten conform het in de regionale visie opgenomen globale woningbouwprogramma?
 - Worden de overige acties en maatregelen die we ons hebben voorgenomen daadwerkelijk opgepakt en uitgevoerd?
3. Proces: wijze van samenwerking. Is de wijze waarop partijen in de regio samenwerken aan de uitvoering van de Woonvisie nuttig, leidt het tot zinvolle regie door de overheid en voldoende ruimte voor maatschappelijk ondernemerschap en eigen invulling door partners in het veld?

Procesmatig: werken wij goed samen?

Deze regionale Woonvisie heeft een bijzonder karakter: het is een gezamenlijke visie van de regiogemeenten, én het is een kader voor lokale uitwerking. Dat moet als het ware "bij elkaar blijven" en zin blijven houden. Dat vraagt om periodiek met elkaar in de gaten houden of de wijze van werken ook daadwerkelijk zinvol is en leidt tot de gewenste meerwaarde. Ook hier zien wij ons als een lerende organisatie: een organisatie die niet alleen op papier zet wat zij wil, maar ook bereidt is kritisch en in transparantie te bezien of de wijze van werken ook echt vruchten afwerpt. Deze vraagstelling richt zich niet alleen op de samenwerking tussen de gemeenten, maar ook richting het maatschappelijk middenveld (vooral de corporaties).

Evaluatie en aanpassing van beleid

- Jaarlijks: prestatieafspraken en volledige monitoring.
- Tweejaarlijks: na twee jaar wordt gekeken of de gekozen beleidsuitgangspunten nog altijd actueel zijn of dat aanpassing van beleid gewenst is: hier zit een mogelijkheid voor sturing.
- Vierjaarlijks: na vier jaar is de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt dusdanig gewijzigd, dat een herziening van de Woonvisie voor de hand ligt.

Tabel 5.1 Onderwerpen voor de jaarlijkse monitoring

Omschrijving activiteit	Doel	Te monitoren gegevens	Leverancier van gegevens
Woningbouwplannen en herstructureringsopgave	Vergelijken met toekomstige woningbehoefte en de gemaakte afspraken	Aantallen naar locatie (welke kern?), type, huur/koop, nultreden of niet, type zorgwoning, aantallen in particulier opdrachtgeverschap en prijsklasse. Zowel toevoeging als sloop (bij herstructurering).	Gemeenten en woningcorporaties
Woningbouwrealisatie	Analyseren of de juiste woningen worden gerealiseerd (inclusief transformatie!)	Aantallen naar locatie (welke kern?), type, huur/koop, nultreden of niet, type zorgwoning, aantallen in particulier opdrachtgeverschap en prijsklasse. Ingevulde checklisten van alle plannen.	Gemeenten en woningcorporaties
Woningvoorraad (jaarlijks meetpunt)	Vergelijken met de plannen en realisatie: klopt dit met de toekomstige woningbehoefte? Worden de gewenste effecten gerealiseerd?	Samenstelling naar type, huur/koop, nultreden of niet, type zorgwoning en prijsklasse.	Gemeenten en woningcorporaties
Woningmarkt monitoren	Marktinformatie gebruiken om wachttijd/slaagkansen en prijsontwikkeling te monitoren	Wachtduur voor de huurwoningen, gemiddelde verkoopprijs woningen, doorlooptijd.	Gemeenten, woningcorporaties, eventueel NVM, Kadaster
Doelgroepen: verhuisketens, doorstroming, en slaagkansen	Specifiek voor doelgroepen (starters, senioren) de effecten monitoren	Verhuisketens en doorstroming in beeld brengen door steekproefsgewijze vergelijking van GBA met gegevens van het Kadaster. Slaagkansen voor doelgroepen, met behulp van de woonruimteverdeling van de corporatie(s).	Gemeenten, woningcorporaties, eventueel NVM, Kadaster
Bevolkingsopbouw en migratie	In beeld brengen van vergrijzing, en migratie tussen gemeenten.	Verhuisbewegingen tussen gemeenten binnen de Hoeksche Waard en tussen	Commissie Hoeksche Waard

	Bereiken wij migratiesaldo 0?	de HW en de rest van Nederland en aantallen per leeftijdscategorie.	
Knelpunten en belemmeringen	Problemen rondom realisatie, planontwikkeling en woningmarkt inventariseren	Vertraagde, bijgestelde of geannuleerde plannen.	Gemeenten en woningcorporaties
Voorzieningen (RAS)	Toetsen of het voorzieningenniveau passend is	Aantal voorzieningen, gebruik ervan, behoefte aan voorzieningen.	Commissie Hoeksche Waard (via RAS)

Indicatoren

Daaruit volgt monitoring op de volgende indicatoren:

Indicatoren	Bronnen
Aantal woningen per ha	Opgave gemeenten
Percentage woningen in uitleglocaties (max. 50% gemiddeld over de regio: per gemeente kan dit verschillen)	Opgave gemeenten
Percentage woningen in de sociale sector (30%)	Opgave gemeenten
Aantal gerealiseerde woningen naar type, prijsklasse, etc	Opgave gemeenten
Aantal geplande nieuwbouwwoningen (idem)	Opgave gemeenten
Cijfers mbt ingrepen in de bestaande woningvoorraad (onttrekkingen, renovatie, verkoop huurwoningen, et cetera)	Opgave corporaties
Migratiecijfers op gemeentelijk niveau, in aantallen en naar leeftijd (monitoren migratiesaldo nul op kernniveau).	CBS
Slaagkansen, doorlooptijd verkoop koopwoningen	Corporatiegegevens, NVM
Verhuismotieven instroom en uitstroom, mate van tevredenheid woning en omgeving	Periodiek onderzoek woon- en verhuishwensen
Voorzieningenniveau (sport, welzijn, zorg, onderwijs, et cetera)	Afstemmen met Maatschappelijke Visie

In het kader van de uitwerking van de monitor zijn de volgende aspecten van belang :

- Afstemming met de provincie over de provinciale monitor. Deze is vooral gericht op de woningbouwproductie. Afstemming betreft dan in ieder geval de categorie-indeling in type en prijsklasse (huur en koop). Verder zal overleg plaatsvinden over uniformering van de wijze waarop gegevens in Zuid-Holland worden geregistreerd en over de mogelijkheden om gebruik te maken van eventuele invoermogelijkheden op provinciaal niveau.
- Afstemming met het RAS. In het kader hiervan hebben de afgelopen jaren inventarisaties plaatsgevonden van aanwezige voorzieningen op het gebied van sport en welzijn.

Daarnaast is de Maatschappelijke Visie in ontwikkeling. Daarin zijn op hoofdlijnen doelstellingen geformuleerd met betrekking tot :

- Leefbaarheid en sociale samenhang en ondersteuning vrijwilligersbeleid (prestatieveld 1,3 en 4 van de Wmo).

- Een toekomst voor de Jeugd (prestatieveld 2 van de Wmo).
- Een zorgzame regio (prestatieveld, 3, 4, 5, 9).

Nog niet helder is of ook in het kader van deze visie-ontwikkeling monitoring aan de orde is. Dan moet in ieder geval ook een goede afstemming plaatsvinden.

Verder zal worden gezien op welke manier het proces en de organisatie rondom het monitoren wordt ingericht. In dat kader zal worden ingegaan op de frequentie van de inventarisaties en de interpretatie van de gegevens.

De uitwerking van het monitoringssysteem is als actie opgenomen in het uitvoeringsprogramma.

5.6 Checklist voor bouwplannen

Bij het realiseren van bouwplannen kunnen de gemeenten van de Hoeksche Waard de onderstaande checklist gebruiken om te toetsen of deze voldoet aan de gestelde beleidskaders en afspraken. De checklist dient te worden opgemaakt voor de jaarlijkse monitoring van bouwplannen.

Nogmaals: individuele bouwplannen (bijvoorbeeld van kleine omvang) mogen afwijken van de regionaal gestelde percentages voor woningdifferentiatie. Het gaat er om dat het plaatje op hoger schaalniveau klopt. De checklisten worden achteraf met elkaar besproken in het kader van de monitoring.

Tabel 5.2 Checklist voor bouwplannen

	Onderwerp	Criterium	Toets
Ruimtelijke kwaliteit	Valt het plan binnen de contouren?	Eis: moet aan voldaan worden.	Zie Structuurvisie
	Voldoet het aan de dichtheid zoals omschreven in het Ruimtelijk Plan van de Structuurvisie?	Eis: moet aan voldaan worden.	Zie Structuurvisie
	Duurzaamheid en kwaliteit openbare ruimte	Nader uit te werken	Zie Structuurvisie
Volkshuisvestelijke kwaliteit	Woningtype (%)	x % eengezinswoning x % meergezinswoning x % zorgwoning x % kavels	Zie WBP Woonvisie (tabel 3.2)
	Koop/huur	x % koop x % huur	Zie WBP Woonvisie (tabel 3.2)
	Kwaliteit	x % nultreden x % niet-nultreden	Zie WBP Woonvisie (tabel 3.2)
	Prijs	x % bereikbaar x % middelduur x % duur	Zie WBP Woonvisie (tabel 3.2)
	Aantallen en fasering: Komt het aantal te bouwen woningen per jaar overeen met de woningbehoefte?	Eis: moet aan voldaan worden, maar lokale verschillen zijn mogelijk.	Zie Woonvisie: 250 toevoegingen per jaar op regionaal schaalniveau

	Indien er op een specifieke locatie wordt afgeweken van het regionale woningbouwprogramma: klopt de totaalsom van de regio (overzicht bij Commissie Hoeksche Waard) nog wel? Ook voor zorgwoningen?	Eis: moet aan voldaan worden, maar lokale verschillen zijn mogelijk.	Zie WBP Woonvisie (tabel 3.2) en woning-behoefteprognose in Woonvisie (250 toevoegingen per jaar)
Sociaal-maatschappelijk	Voorzieningen: hoe verhoudt het plan zich tot de aanwezigheid van lokale voorzieningen?	Beargumenteer.	Zie Sociaal-maatschappelijke visie
Overig	Past het uitvoeren van de bouwplannen binnen het regionaal raamovereenkomst en de lokale prestatieafspraken?	Eis: moet aan voldaan worden.	Controleer afspraken en licht convenantpartijen in
	Wordt er voldoende gecommuniceerd en indien gewenst en mogelijk samengewerkt met partners?	Eis: moet aan voldaan worden.	(Twee)jaarlijks Woonplatform

5.7 Instrumentarium

De gemeenten beschikken over een aantal instrumenten om haar beleid gerealiseerd te krijgen. Van sterke sturing door middel van subsidies is gedurende een aantal jaren geen sprake meer. De gemeente zal steeds meer dienen te vertrouwen op haar gezag en overtuiging en het maken van afspraken met uitvoerende partijen, zoals de drie corporaties. Aanvullend hierop besteden wij kort aandacht aan een aantal specifieke instrumenten die onder meer door gewijzigde regelgeving relevant zijn voor het woonbeleid.

5.7.1 Nieuwe Huisvestingswet

Waarschijnlijk zal per 1 januari 2010 een nieuwe Huisvestingswet van kracht zijn. Het woonruimteverdelingsbeleid van de Hoeksche Waard houdt rekening met en anticiperen op de nieuwe wet. Een aantal aspecten is daarin van belang (kort samengevat):

- Schaarste: gemeenten c.q. regio's krijgen zelf mogelijkheden om huur- en koopprijsgrenzen vast te stellen waaronder regulering via de verordening mogelijk is. Zij dienen dan wel op basis van goede analyses aan te tonen dat er daadwerkelijk sprake is van schaarste: die onderbouwing dienen zij zelf te regelen.
- Vitaliteit: gemeenten c.q. regio's krijgen meer mogelijkheden om de Huisvestingswet als instrument te gebruiken als vitaliteit in buurten en complexen in het geding is. Ook hier zullen gemeenten dit zelf goed moeten onderbouwen.

Nieuwe Wet RO en Grondexploitatiewet

Veel gehoorde klacht de laatste decennia is, dat gemeenten geen instrumenten meer in handen hebben om macht uit te oefenen op het gebied van volkshuisvesting. Dat is sterk aan de orde rond grondpolitiek. Veel grond voor woningbouw wordt vroegtijdig gekocht door marktpartijen. Tot voor kort leidde dit tot de reactie: nu kunnen wij niets meer. Toch is dit niet geheel waar. De gemeente

heeft sinds kort een nieuw instrument in handen dat mogelijkheden biedt om een steviger regie te voeren.

5.7.2 Nieuwe Wet RO

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht. Onderdeel daarvan is de Grondexploitatiewet. Gemeenten krijgen de mogelijkheid locatie-eisen te stellen met betrekking tot de kwaliteit van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën (sociale huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap). Dit biedt gemeenten meer mogelijkheden om kwalitatieve eisen te stellen: in het bestemmingsplan kan de gemeente kwalitatieve locatie-eisen opnemen, waarin zij aangeeft wat het aandeel sociale woningbouw en vrije kavels dient te zijn.

Verplichtingen gemeenten

Gemeenten hebben een aantal bijkomende verplichtingen. Bijvoorbeeld:

- Verplichte digitalisering.
- Verplichte dekking van het bestemmingsplan over het gehele grondgebied.
- Verplichte herijking elke tien jaar.
- Drastische inperking van het aantal artikel 19 procedures.
- Verplichte jaarlijkse verslaglegging van de gemeente over het ruimtelijk beleid.
- Gemeenten hebben geen toestemming meer nodig van provincie.

Provincies krijgen een meer controlerende/toezichhoudende functie en minder kaderstellend. Wel dienen provincies een kader te hebben waaraan getoetst kan worden.

5.7.3 Grondexploitatiewet

Met de Grondexploitatiewet kunnen via een bij een bestemmingsplan behorend exploitatieplan alle kosten worden verhaald die in de kostensoortlijst van de nieuwe wet zijn opgenomen, waardoor zogeheten free riders de dans niet meer kunnen ontspringen.

Ook hier kunnen eisen aan het aandeel sociale woningbouw en vrije kavels gesteld worden, net als bij het bestemmingplan. Bij voorkeur worden deze eisen gesteld in een bestemmingsplan, maar als deze al is vastgesteld neemt het grondexploitatieplan deze rol over.

In een exploitatieplan wordt verder de uitwerking en detaillering van woningbouwplannen naar bijvoorbeeld typen woningen, verdeling naar prijksklassen, kavelgroottes en oppervlakte van de woningen geregeld. Als het bouwplan niet overeenkomt met het exploitatieplan, dan wordt een bouwvergunning geweigerd. Ook het uitbreiden van de mogelijkheden voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap vallen hieronder.

Relatie met de Woonvisie

De Woonvisie is een belangrijke onderlegger voor het stellen van locatie-eisen. Immers, op basis van de uitgangspunten van de visie, doet de gemeente per project een differentiatievoorstel en zij verankert dit in het grondexploitatieplan en het bestemmingsplan.

De differentiatie die hiermee 'afgedwongen' kan worden bij ontwikkelaars, betreft woningcategorieën die de gemeente in deze Woonvisie ook van belang vindt: sociale huur, sociale koop (en particulier opdrachtgeverschap).

6. Uitvoeringsprogramma

In dit uitvoeringsprogramma is een aantal onderwerpen uitgewerkt. Hoofdonderdeel van het uitvoeringsprogramma is het woningbouwprogramma. Waar nodig wordt dieper ingegaan op deelonderwerpen. Dit zijn maatregelen die voortvloeien uit de strategische opgaven uit de Regionale Woonvisie. Onderwerpen die betrekking hebben op het sociale domein zijn buiten beschouwing gelaten. Het gaat in willekeurige volgorde om het volgende:

- Woningbouwprogramma
 - 6.1.1 Woningbouwprogramma
 - 6.1.2 Realiseren van 1.000 zorggerelateerde woningen
 - 6.1.3 Woonwensenonderzoek
 - 6.1.4 Keurmerk
- Werkzaamheden van de corporatie:
 - 6.2.1 In kaart brengen van de transformatieopgave bestaande woningvoorraad
 - 6.2.2 Labelen van huurwoningen voor jongeren
- Raamovereenkomst
- Monitoring

In het uitvoeringsprogramma geven we steeds stapsgewijs weer:

- Waar hebben we het over?
- Wie is de trekker en wie is betrokken?
- Wat is het beoogd resultaat?
- Stappenplan en planning
- Kosten en tijdsinvestering

Organisatie en extra tijdsbesteding voor uitvoering woonvisie

Alle activiteiten worden op gemeentelijk niveau vastgesteld. De werkzaamheden die voortvloeien uit het uitvoeringsprogramma vragen om tijdsbesteding van betrokkenen. Er is bij de planning rekening gehouden met de prioriteit die de werkzaamheden hebben en met fasering zodat er niet teveel werkzaamheden tegelijkertijd worden uitgevoerd. Uitgezet in een planning wordt per partner de volgende deelname in uren per kwartaal gevraagd:

	4 - 2009	1 - 2010	2 - 2010	3 - 2010	4 - 2010	1 - 2011	2 - 2011
CHW	30	95	90	55	55	55	50
Gemeente	10	35	35	15	15	50	50
Corporatie*		40	40			10	10

* Er wordt gesproken van één corporatie in de Hoeksche Waard. Een fusie tussen de corporaties is immers aanstaande. Indien dit toch niet aan de orde mocht zijn, dan wordt hier bedoeld: 'de in de Hoeksche Waard werkzame corporaties'.

6.1 Woningbouwprogramma

6.1.1 Woningbouwprogramma

Wat?

Het gaat hier om het integreren op regionaal niveau van de lokale woningbouwprogramma's tot één evenwichtig programma voor de Hoeksche Waard dat zo goed mogelijk is afgestemd op de uitgangspunten van de woonvisie. Bouwstenen voor dit programma vormen in beginsel de lokale woningbouwprogramma's en de uitkomsten van het woonwensenonderzoek en de transformatieopgave. Het opstellen van lokale programma's en de realisering ervan is een opgave voor de individuele gemeenten.

De lokale programma's worden door de gemeenten opgesteld aan de hand van de in de Woonvisie opgenomen checklist bouwplannen en een vanuit de CHW aan te leveren format. Op die manier kan een goede onderbouwing worden gegeven van lokaal beleid mede in relatie tot de regionale woonvisie. Het gaat niet om het maken van een uitgebreide lokale woonvisie maar om het maken en beargumenteren van keuzes op lokaal niveau binnen het kader van de regionale woonvisie.

De gemeenten plegen regelmatig onderling overleg over o.a. de eventuele onderlinge afstemming van programma's en eventuele bijstelling ervan in het licht van de doelstellingen van de regionale woonvisie. Daarbij zullen de onderwerpen zoals genoemd in de checklist bouwplannen aan de orde komen.

Als eerste stap in het proces kan in de eerste helft van 2010 een inventarisatie plaatsvinden van de gemeentelijke programma's gevolgd door een samenvoeging tot een totaal. Dit programma kan vervolgens worden getoetst aan de doelstellingen van de woonvisie.

In de tweede helft van 2010 zijn de resultaten van het woonwensenonderzoek gereed. Op dat moment kunnen de uitgangspunten voor het woningbouwprogramma uit de Woonvisie worden getoetst aan actuele inzichten in de woonwensen. Dan kan dus indien gewenst bijsturing plaatsvinden in het regionale bouwprogramma. Als er inzicht is in de transformatieopgave in de eerste helft van 2010 kan deze worden verwerkt in het totaaloverzicht. Vervolgens kan het totaal programma worden gecheckt aan de hand van de doelstellingen en afspraken. In de periode na 2010 kan de periodieke monitoring leiden tot bijstelling van het woningbouwprogramma.

Wie is trekker?

Op regionaal niveau vervult de Commissie Hoeksche Waard een regisserende rol: die levert een format aan om de woningbouwplannen in te vullen.

Stappenplan en planning

- 1 januari 2010: Eerste inventarisatie plannen door elke gemeente
- Kwartaal 1 2010: Samenvoegen in één overzicht
- Kwartaal 1 2010: Toetsmoment 1. Vergelijken met doelstellingen: welke aantallen/percentages zijn gepland: klopt dit met regionale woonvisie?
- Kwartaal 4 2010: Toetsmoment 2. Bespreken resultaten en bijsturingsmogelijkheden (aansluiten op het woonwensenonderzoek)
- 2011 en jaarlijks verder: Toetsmoment 3, naar aanleiding van jaarlijkse monitoring.

Elk jaar worden de stappen tot en met toetsmoment 1 uitgevoerd. Eens per twee jaar leidt de

monitoring tot het opnieuw vaststellen van het woningbouwprogramma, te beginnen in 2011.

Personele inzet:

CHW: 150 uur eenmalig en 60 uur jaarlijks; Gemeenten: 10 uur eenmalig en 40 uur jaarlijks per gemeente.

6.1.2 Realiseren programmering 1.000 zorggerelateerde woningen tot 2020

Wat?

In de Woonvisie wordt als opgave (binnen het woningbouwprogramma) gehanteerd dat tot 2020 1.000 zorggerelateerde woningen worden gerealiseerd. De precieze invulling hiervan hangt nauw samen met de definitie van verschillende woonvormen en de exacte behoefte hieraan op lokaal niveau.

Wie is trekker?

De gemeenten zijn trekker van de realisatie, afstemming over definities en invulling vindt plaats onder regie van de Commissie Hoeksche Waard in nauwe samenwerking met zorgorganisaties.

Stappenplan en planning

Alle activiteiten worden uitgevoerd in de eerste helft van 2010. Uitkomsten worden meegenomen in het stappenplan van paragraaf 6.1.1 woningbouwprogramma vóór toetsmoment 2.

- Overleg over definities verschillende woonvormen en concrete invulling
- Inventariseren plannen zorggerelateerde woningen samen met woningbouwprogramma's
- Samenvoegen in één overzicht
- Vergelijken met doelstellingen
- Bespreken resultaten en bijsturingsmogelijkheden

Personele inzet:

Is inbegrepen bij paragraaf 6.1.1 woningbouwprogramma

6.1.3 Woonwensenonderzoek

Wat?

Door middel van een woonwensenonderzoek worden verhuisketens en woonwensen op lokaal niveau inzichtelijk gemaakt. Dat is een hulpmiddel bij het verfijnen van het woningbouwprogramma en het meten van doorstroming op de woningmarkt. Het woonwensenonderzoek heeft een uitgebreid karakter (er moet goed ingezoomd zijn op de kernen) en wordt in principe elke vier jaar uitgevoerd, te beginnen in 2010. Het resultaat van het woonwensenonderzoek moet zijn scherp inzicht in huidige en toekomstig gewenste woonsituatie van de verschillende doelgroepen in een gebied (vaak starters, jongeren, gezinnen, ouderen en mensen met een beperking), inclusief de motivatie en overwegingen ervan. Op basis daarvan inzicht in potentiële tekorten en overschotten op de woningmarkt ("groei- en krimpmarkten"). Een en ander als input voor passende programmering voor nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Het betreft niet alleen verhuisketens op korte termijn (binnen twee jaar) maar ook een doorvertaling op basis van bevolkings- en huishoudensprognoses en wensprofielen per huishoudentype naar de langere termijn (circa 10 jaar).

Woonwensenonderzoek is input voor monitor.

Wie is trekker?

De Commissie Hoeksche Waard en de corporatie zijn gedeeld opdrachtgever.

Stappenplan

- Kwartaal 1 2010: Offertetraject (Opdrachtschrijving formuleren, offerteverzoeken, offertes beoordelen, opdracht geven)
- Eerste helft 2010: Onderzoek laten uitvoeren
- Kwartaal 4 2010: Uitkomsten bespreken. Toetsmoment 2: eventueel bijstellen woningbouwprogramma

Personele inzet (eens per vier jaar, te beginnen in 2010):

CHW: 35 uur; Gemeenten: 15 uur per gemeente; extern bureau: €60.000,- (prijspeil 2009)

6.1.4 Keurmerk

Wat

Op lokaal en regionaal niveau is nog geen overeenstemming over een kwaliteitskeurmerk van woningen in de Hoeksche Waard. Dit is van belang om in de nieuwbouw de juiste kwaliteit van woningen toe te voegen, vooral wat betreft de mate van levensloopbestendigheid c.q. geschiktheid voor mensen met een beperking. In de regionale Woonvisie is de wens uitgesproken om samen met de corporatie te komen tot een gedragen keurmerk, met als referentie Woonkeur (voor seniorenwoningen) of het sterrensysteem. Hierbij wordt rekening gehouden met overige keurmerken zoals Politiekeurmerk Veilig Wonen en milieukeurmerken.

Er wordt een beleidsnotitie opgesteld met daarin aangegeven:

- Voor welk keurmerk kiezen we?
- Hoe gaan we hier mee om? Welke systematiek hanteren we?
- Hoe implementeren we het: leggen we het op, maken we het onderhandelbaar?
- Wat is de mate van 'afdwingbaarheid'?

Stappenplan en planning

- Eerste helft 2011: Op regionaal niveau agenderen
- Eerste helft 2011: Beleidsnotitie opgesteld

Wie is trekker

De Commissie Hoeksche Waard neemt een regisserende rol op zich, inhoudelijke voeding komt vanuit de corporatie en zorgorganisaties: die gaan er mee aan de slag. Besluitvorming over het al dan niet toepassen van het keurmerk vindt plaats op gemeentelijk niveau. De gemeenten van de Hoeksche Waard geven uitgangspunten en eisen mee voor de selectie en keuze voor een keurmerk.

Personele inzet (eenmalig)

CHW: 35 uur; Gemeenten: 20 uur per gemeente; corporatie: 20 uur; zorgorganisatie: 15 uur

6.2 Werkzaamheden van de corporatie

6.2.1 Transformatieopgave

Wat?

De woningcorporatie brengt de transformatieopgave van de bestaande huurwoningvoorraad in beeld en bespreekt dit met de gemeenten. Wat betreft de huurwoningen wordt, gekoppeld aan het voorraadbeleid van de corporatie, de opgave voor de komende jaren in beeld gebracht wat betreft renovatie, herstructurering (sloop/nieuwbouw) en verkoop, maar ook wat betreft wijzigingen in

bestaande bouw zoals isolatie en opplussen. Ook functieveranderingen, levensloopbestendigheid en huisvesting van doelgroepen staan hierbij op de agenda. De transformatieopgave wordt in 2010 in kaart gebracht en geïntegreerd in het woningbouwprogramma op lokaal niveau.

Het doel is om deze resultaten te integreren in het overzicht van bestaande en nieuw toe te voegen woningvoorraad (onderdeel van de monitoring van het woningbouwprogramma)

Wie is trekker? Het in beeld brengen van de transformatieopgave is een taak van de corporatie. De Commissie Hoeksche Waard is betrokken als 'bewaker' van de Woonvisie, de corporatie voert uit. Deze maatregel is dus feitelijk geen onderdeel van het uitvoeringsprogramma voor gemeenten, maar wordt hier wel genoemd. Het is immers onlosmakelijk verbonden met overige activiteiten en monitoring.

Stappenplan en planning

- Kwartaal 1 2010: Corporatie brengt transformatieopgave in beeld
- Kwartaal 2 2010: Resultaten worden besproken met de gemeenten en CHW
- Kwartaal 2 2010: Resultaten verwerken in het woningbouwprogramma

Personele inzet (eenmalig)

CHW: 20 uur; Gemeenten: 20 uur per gemeente; corporatie: 20 uur (omvat alleen extra uren voor transformatieopgave in beeld brengen, géén SVB)

6.2.2 Labelen

Wat?

Bij labelen gaat het om het bestemmen van de kleine oudere eengezinswoningen voor (jonge) starters. Die woningen hebben hun aantrekkelijkheid voor huishoudens met kinderen verloren (een doelgroep die alsmaar krimpt en voor het merendeel door de koopsector wordt bediend). Zij kunnen uitstekend voor starters worden gebruikt. Ook verouderde en kleine seniorwoningen die niet meer worden opgeplust worden 'omgelabeld' voor starters op de woningmarkt. De corporatie verkent samen met de Commissie Hoeksche Waard de mogelijkheden voor labeling. De corporatie past labeling daarna eventueel toe. Doel is om input te verzamelen voor het overzicht bestaande en toe te voegen woningvoorraad. Het labelen maakt ook onderdeel uit van de transformatieopgave.

Wie is trekker?

Hierbij speelt de corporatie de trekkende rol. De Commissie Hoeksche Waard is betrokken als 'bewaker' van de Woonvisie, de corporatie voert uit. Deze maatregel is dus feitelijk geen onderdeel van het uitvoeringsprogramma voor gemeenten, maar wordt gezien de verbintenis met overige activiteiten hier genoemd.

Stappenplan en planning

- Kwartaal 1 2010: Corporatie werkt voorstel voor labeling uit
- Kwartaal 2 2010: Resultaten worden besproken met de gemeenten en CHW
- Kwartaal 2 2010: Op gemeentelijk niveau akkoord over toepassen van labels

Personele inzet (eenmalig):

CHW: 20 uur; corporatie: 20 uur; Gemeenten: 10 uur per gemeente.

6.3 Raamovereenkomst

Wat

Op regionaal niveau wordt een raamovereenkomst gemaakt over het uitvoeren van de strategische opgaven uit de regionale Woonvisie. Deze raamovereenkomst is geen regionale prestatieafpraak maar een overeenkomst op regionaal niveau over zaken die regionaal worden opgepakt en afgestemd tussen gemeenten en corporatie. De raamovereenkomst staat los van gemeentelijke prestatieafspraken. Bestaande prestatieafspraken blijven onverkort van kracht.

Wie is trekker

De Commissie Hoeksche Waard bewaakt de voortgang over de raamovereenkomst. Inspraak en betrokkenheid vanuit alle gemeenten in inhoud en proces wordt gewaarborgd. De Commissie Hoeksche Waard zorgt tevens voor afstemming met de individuele gemeenten. Bij het gehele proces is de woningcorporatie betrokken als convenantpartij.

Stappenplan en planning

- Kwartaal 1 2010: Concept raamovereenkomst
- Kwartaal 2 2010: Sluiten van raamovereenkomst tussen convenantpartijen: gemeenten en corporatie

Personele inzet (eenmalig)

Corporaties: 40 uur

Commissie Hoeksche Waard: 40 uur

Gemeenten: 15 uur per gemeente

Kosten

pm

6.4 Monitoring

Wat

Monitoring is er op gericht om effecten te meten. De monitoring vindt plaats op drie niveaus:

- Strategisch niveau
- Voortgang acties en maatregelen
- Proces

Monitoring is het derde toetsmoment van het woningbouwprogramma (zie paragraaf 6.1), vindt jaarlijks plaats en kan tweejaarlijks leiden tot bijsturing van het woningbouwprogramma.

Acties: uitwerking van de verschillende te monitoren onderdelen met aandacht voor afstemming met provincie, wijze van registratie en beheer gegevens, frequentie van monitoring, wijze van interpretatie gegevens en procesmatige en organisatorische aspecten en kosten.

Wie is trekker

De Commissie Hoeksche Waard heeft de coördinerende rol, de gemeenten zullen het meeste werk verzetten als het gaat om het verzamelen en analyseren van gegevens.

Stappenplan en planning

- Kwartaal 1 2010: uitwerking systematiek en proces monitoring
- Kwartaal 1 2010: De monitor van het woningbouwprogramma wordt ingevuld door gemeenten

- Kwartaal 1 2011: De eerste volledige monitor vindt plaats

Personele inzet (jaarlijks terugkerend in het eerste kwartaal, beginnend in 2011)

Commissie Hoeksche Waard: 40 uur

Gemeenten: 60 uur per gemeente

Kosten

pm

Bijlagen

Begrippen

Clusterwonen: Geclusterde woonvormen bieden de zwaardere vormen van zorg voor zorgvragers met een behoefte aan 24-uursbegeleiding en toezicht, in een setting van zo gewoon mogelijk wonen. Het gaat om onzelfstandig wonen: het verblijf is AWBZ-gefinancierd. Clusterwonen is mogelijk in groepen (van maximaal zes personen) of in een individuele vorm. Clusterwonen dient gelegen te zijn in de nabijheid van een eerstelijnssteunpunt, ook wel zorgsteunpunt, centrale zorgpost of hulppost genoemd. (Ramingsmodel WZW Tympaan).

Beschut wonen: Bij beschut wonen gaat het niet om een AWBZ-geïndiceerd verblijf. Er is sprake van het scheiden van wonen (huurcontract of koopwoning) en zorgarrangement (AWBZ-zorg thuis en andere vormen van dienstverlening). Beschut wonen is bedoeld voor degene die nog wel begeleiding en/of assistentie nodig hebben maar geen 24-uurstoezicht. Er is in principe zorg op afspraak en daarnaast is zorg op afroep (24-uurszorggarantie) mogelijk. Er zijn twee vormen van beschut wonen:

- *Beschut wonen in een woonzorgzone (wozozo).* Beschut wonen in een woonzorgzone betekent zelfstandig wonen in de nabijheid van een gemeenschappelijke huiskamer of eerstelijnssteunpunt met 24-uurszorg.
- *Beschut wonen in een woonzorgcomplex (wozoco).* Beschut wonen in een woonzorgcomplex is een meer geconcentreerde vorm van beschut wonen dan in een woonzorgzone. (Ramingsmodel WZW Tympaan).

Zelfstandig wonen met zorg thuis. Bij zelfstandig wonen met zorg thuis (volkshuisvesting) gaat het vooral om AWBZ-zorg die op afspraak thuis geleverd wordt. Doelgroepen zijn de huidige gebruikers van thuiszorg (senioren en mensen met een lichamelijke handicap). Voor wat betreft de kwaliteit van de woning kan een onderscheid gemaakt worden in integraal toegankelijke nultredenwoningen en woningen die voldoende geschikt zijn.

Tabel Prognose van de ontwikkeling van de woningbehoefte 2006-2020 in percentage

		Huur			Koop		
		egw bereik baar	egw middel- duur /duur	mgw	egw bereikbaar/m iddelduur	egw duur	mgw
Binnenmaas	Heinenoord	-4%	-8%	12%	0%	6%	11%
	Maasdam	-6%	-21%	17%	-1%	-8%	22%
	Mijnsheerenland	-7%	-11%	7%	0%	4%	11%
	Puttershoek	0%	-4%	12%	8%	14%	23%
	's-Gravendeel	-2%	-2%	10%	1%	14%	14%
	Westmaas	6%	0%	20%	16%	18%	39%
Cromstrijen	Klaaswaal	-2%	-6%	14%	5%	9%	23%
	Numansdorp	9%	8%	31%	12%	24%	35%
Korendijk	Goudswaard	0%	-17%	30%	-2%	-3%	41%
	Nieuw-Beijerland	-5%	-9%	11%	0%	4%	21%
	Piershil	7%	2%	18%	21%	19%	66%
	Zuid-Beijerland	-5%	-10%	10%	2%	5%	37%
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	2%	1%	16%	-3%	12%	2%
Strijen	Mookhoek	-8%	-18%	8%	4%	0%	54%
	Strijen	-9%	-8%	12%	-1%	-1%	13%
	Strijensas	-5%	-18%	40%	-12%	-15%	12%

(Bron: 'een vooruitblik op voorzieningen', 2007)