

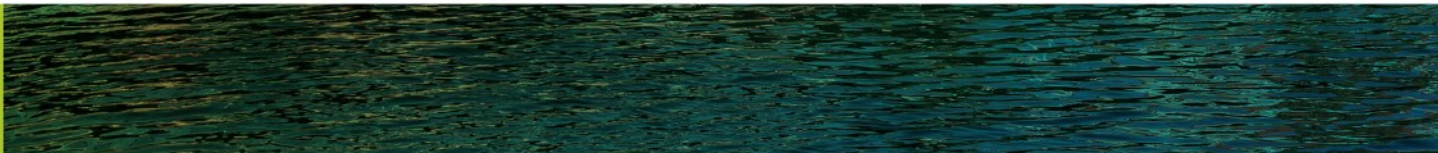


gemeente  
**Goeree-Overflakkee**

**COMPANEN** ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING

# **WOONVISIE GOEREE-OVERFLAKKEE**

## **2018 - 2024**



Steller: Bram Klouwen en Juliët van Es (Companen)  
Versie: Concept  
Datum: 7 november 2017  
Registratienummer: Z-17-79167/83696

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Algemene trends en ontwikkelingen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Ontwikkeling wonen op Goeree-Overflakkee</b>	<b>3</b>
3.1	Wat speelt er?	3
3.2	Wat willen we bereiken?	6
<b>4</b>	<b>Beschikbaarheid en betaalbaarheid in het sociale segment</b>	<b>8</b>
4.1	Wat speelt er?	8
4.2	Wat willen we bereiken?	10
<b>5</b>	<b>Wonen en zorg</b>	<b>12</b>
5.1	Wat speelt er?	12
5.2	Wat willen we bereiken?	14
<b>6</b>	<b>Duurzaamheid</b>	<b>16</b>
6.1	Wat speelt er?	16
6.2	Wat willen we bereiken?	18
<b>7</b>	<b>Kernuitwerking</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Uitvoeringsagenda</b>	<b>0</b>
8.1	Voorgestelde maatregelen	0
8.2	Afwegingskader woningbouw	1

# 1 Inleiding

## Een nieuwe woonvisie voor Goeree-Overflakkee

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee. De huidige woonvisie is gedateerd, en sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt. Zo trekt de woningmarkt momenteel stevig aan. Ook is 1 juli 2015 de herziene Woningwet in werking getreden, waardoor verhoudingen tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties veranderd zijn. Tot slot vraagt de provincie Zuid-Holland van regio's dat zij hun woningbouwontwikkelingen afstemmen via een regionale woonagenda. Goeree-Overflakkee wordt door de provincie gezien als regio. De woonvisie moet voorzien in deze vraag vanuit de provincie.

De woonvisie is dus een belangrijke basis voor de gemeentelijke beleidsuitvoering. Thema's die daarbij aan de orde komen zijn bijvoorbeeld de betaalbaarheid van woningen, wonen met zorg en duurzaamheid.

De volgende onderwerpen spelen een grote rol bij de woonvisie;

- Goeree-Overflakkee is een aantrekkelijk eiland om te wonen. De regionale visie Smart Water geeft Goeree-Overflakkee een duidelijke focus voor de ontwikkeling en het stimuleren van de lokale economie.
- De groei van de bevolking en de daling na 2030.
- De vergrijzing en ontgroening en de daarbij horende uitdagingen voor het leefbaar en vitaal houden van de kernen.
- Het passend wonen voor de meest kwetsbare inwoners van Goeree-Overflakkee.
- De verduurzaming van de woningvoorraad.

## Totstandkoming van de woonvisie

In de uitvoering van het woonbeleid trekken we graag op met verschillende partners: corporaties, zorginstellingen, marktpartijen, bewoners(organisaties) en anderen. Om die reden is een proces opgezet waarin elk van deze partijen haar inbreng voor de woonvisie heeft kunnen leveren.

Op maandag 22 mei heeft de bijeenkomst 'Wonen op de Goeree-Overflakkee' plaatsgevonden. Voorafgaand aan de bijeenkomst is er een discussienotitie verstuurd waarin de trends en ontwikkelingen stonden beschreven die van invloed zijn op het wonen op Goeree-Overflakkee. Tijdens deze bijeenkomst hebben we met verschillende relevante partners nagedacht over de toekomst van Goeree-Overflakkee. Deelnemers hebben in verschillende rondes input gegeven rond vier thema's: 'gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, betaalbaarheid van woningen, wonen met zorg en duurzaamheid'. De input die is opgehaald tijdens deze bijeenkomst vormt samen met de discussienotitie de achtergrond voor deze woonvisie.

## Opbouw van de woonvisie

In het volgende hoofdstuk beschrijven we de algemene trends en ontwikkelingen. Vervolgens werken we de visie uit via vier pijlers van woonbeleid: Wonen voor iedereen, Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Wonen en zorg en Duurzaamheid. Per hoofdstuk beschrijven we wat er speelt en wat we vanuit Goeree-Overflakkee willen.

### **Uitvoeringsagenda**

Apart van de woonvisie is deze vertaald in een uitvoeringsagenda (zie hoofdstuk 8). De uitvoeringsagenda is een dynamisch document dat we waar nodig jaarlijks herijken. In deze agenda concretiseren we uitvoering van de woonvisie door voor de eerstvolgende twee jaar activiteiten te benoemen. Ook beschrijven we welke partijen betrokken zijn en wanneer uitvoering plaatsvindt. Het bestuurlijk mandaat voor uitvoering van de woonvisie ligt bij het college van burgemeester en wethouders, zij stelt de uitvoeringsagenda vast. Het college draagt er zorg voor dat de gemeenteraad tijdig geïnformeerd wordt over de inhoud van de uitvoeringsagenda.

## **2 Algemene trends en ontwikkelingen**

### **Woningwet 2015**

De Woningwet 2015, geldend per 1 juli 2015, regelt de taakafbakening van de woningcorporaties. Belangrijk voortvloeisel uit de wet is de tripartiete samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen. Partijen maken jaarlijks prestatieafspraken over de sociale huurwoningvoorraad, waarbij de woonvisie van de gemeente een vertrekpunt is. De wet stelt dat de corporatie naar redelijkheid moet bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente.

De woningcorporaties op Goeree-Overflakkee hebben er voor gekozen om gezamenlijk een “bod op de gemeentelijke woonvisie” te doen. Het bod van de corporaties is afgestemd met de gemeente Goeree-Overflakkee en de huurdersorganisatie Huurdersvereniging Goedereede, die hun zienswijze op het bod hebben gegeven. Gezamenlijk wordt zo overeenstemming bereikt over het bod van de corporaties en daarmee de prestatieafspraken.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is een instrument dat beoogt de schaarse ruimte in Nederland zo zorgvuldig mogelijk in te richten. Kort gezegd betekent het dat we nieuwbouw regionaal en met Zuid-Holland Zuid moeten afstemmen. Met de provincie maken we formele afspraken over de woningbouwprogrammering en het toepassen van de ladder. In de woonvisie werken we de gewenste aanpak en uitgangspunten rond woningbouw verder uit. Het gaat hier om de regionale behoefte. Hierbij beschouwen we Goeree-Overflakkee als één regio conform provinciaal beleid. Als het gaat over het realiseren van een bovenregionale opgave stemmen we deze af met omliggende regio's.

### **Betaalbaarheid van het wonen**

De betaalbaarheid van het wonen is voor veel Nederlanders in de afgelopen jaren onder druk komen te staan. Voldoende, betaalbare huurwoningen zijn daarom van groot belang om de lage inkomens in de gemeente te kunnen bedienen. Daarnaast constateren we dat bijzondere doelgroepen in toenemende mate een beroep doen op de sociale huurwoningvoorraad. Denk aan vergunninghouders, arbeidsmigranten of aan zorgdoelgroepen die door scheiden van wonen en zorg zijn aangewezen op reguliere huisvesting. Daarbij komt dat corporaties volgens de wet passend moeten toewijzen. Dit houdt in dat zij verplicht zijn de laagste inkomens te huisvesten in de goedkopere delen van hun woningvoorraad.

Betaalbaarheid heeft niet alleen betrekking op de laagste inkomens. Ook voor huishoudens die vanwege inkomenseisen net geen aanspraak maken op een sociale huurwoning, is het moeilijk een passende woning te vinden. Vanwege strikte hypotheekvoorwaarden kunnen zij bovendien vaak geen woning kopen. Er wonen op Goeree-Overflakkee verhoudingsgewijs meer mensen met een hoger inkomen.

### **Extramuralisering van de zorg en langer zelfstandig wonen**

De rijksoverheid streeft naar extramuralisering van de zorg. Dit wil zeggen dat mensen met een lichtere zorgvraag minder snel terecht kunnen in een intramurale instelling (verzorgingshuis, beschermd wonen). Zij ontvangen vaker zorg in hun eigen omgeving en zijn in toenemende mate aangewezen op de reguliere woningvoorraad. De maatregelen treffen ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. In samenspraak met zorginstellingen, woningcorporaties en andere gemeenten in de regio maken we afspraken over het woningaanbod voor deze doelgroepen.

Voor ouderen betekent het dat zij langer zelfstandig in hun huidige woning zullen wonen; meestal vanuit hun eigen wens, maar soms noodgedwongen. Dit vraagt om woningaanpassingen die dit mogelijk maken, bijvoorbeeld de installatie van domotica of het plaatsen van beugels of een traplift. Met oog op de toenemende vergrijzing leidt dit tot een opgave binnen de bestaande woningvoorraad.

## **3 Ontwikkeling wonen op Goeree-Overflakkee**

### **3.1 Wat speelt er?**

#### **Bevolkingsontwikkeling**

De gemeente Goeree-Overflakkee telde per januari 2016 in totaal 48.320 inwoners. Dit aantal is ongeveer gelijk aan het aantal in 2006: 47.913 inwoners. Er zijn in de afgelopen jaren weliswaar meer mensen geboren dan gestorven op het eiland, waardoor de bevolking zou groeien. Per saldo zijn ook meer mensen vertrokken van het eiland, waardoor de bevolking in evenwicht bleef. In 2016 is dit veranderd. In dat jaar groeide Goeree-Overflakkee met meer dan 300 personen, vooral per saldo vestiging van mensen.

Een drietal factoren speelt een rol in de bevolkingsontwikkeling van Goeree-Overflakkee.

- In de eerste plaats is dit het geboortesaldo (aantal geboorten minus aantal sterften). In de periode 2006-2015 lag het jaarlijkse geboortesaldo gemiddeld op 65 personen. Wel is in de loop van de jaren sprake van een afname van het geboortesaldo.
- Een tweede factor is de binnenlandse migratie. Dit zijn personen die verhuizen van de ene gemeente in Nederland naar een andere gemeente. In de meeste jaren kende Goeree-Overflakkee een negatief binnenlands migratiesaldo (vestiging minus vertrek). Dit betekent dat er meer mensen uit de gemeente vertrekken dan dat er zich in de gemeente vestigen. Maar dat geldt niet voor alle jaren. In 2015 en 2016 was er sprake van instroom van buiten de gemeente. Met ingang van 1 oktober 2017 telde de gemeente 49.034 inwoners.

- Een derde belangrijke factor is woningvoorraadontwikkeling (nieuwbouw of toevoeging van woningen). Meer nieuwbouw leidt tot een hogere instroom van buitenaf, wat weer een positief effect heeft op het binnenlands migratiesaldo. In de afgelopen 10 jaar zijn er ruim 2.000 woningen op Goeree-Overflakkee gebouwd of toegevoegd en heeft dit geleid tot meer instroom van buitenaf.

Hoe de ontwikkeling naar de toekomst is, is onzeker. Volgens de provinciale woningbehoefteraming (WBR) zal de komende 5 jaar het aantal inwoners licht toenemen met 550 personen (+1%). Vervolgens zal volgens de WBR een stabilisatie optreden in de bevolkingsomvang. Na 2025 is de verwachting dat er een krimp optreedt en hierdoor zal in 2031 het aantal inwoners weer ongeveer gelijk zijn aan het huidige inwoneraantal. Sinds 2012 zet de gemeente sterk in op eilandmarketing door de organisatie van verschillende projecten en activiteiten. Hiermee hoopt het eiland bewoners, bezoekers en bedrijven aan zich te binden. Dit kan een positieve invloed hebben op de bevolkingsontwikkeling de komende jaren.

### **Woningbehoefte**

Deze provinciale WBR is vanuit de verstedelijkingsafspraken het uitgangspunt voor woningbouw in de provincie Zuid-Holland, en daarmee ook voor Goeree-Overflakkee. Volgens de WBR zal de komende vijf jaar de woningbehoefte toenemen met 830 woningen (+4% / 165 woningen per jaar). In de periode 2021 tot 2031 zullen er nog ruim 900 woningen extra nodig zijn (vanaf 2021 gemiddeld 95 woningen per jaar). Ondanks dat het WBR het uitgangspunt is, moeten plannen die de kwalitatieve behoefte van Goeree-Overflakkee vervullen, doorgang vinden. Hoewel er een afname is van het aantal inwoners, zal door de gezinsverdunding (minder mensen per woning) nog woningbehoefte blijven bestaan. Na 2030 is de voorspelling dat de groei zal ombuigen naar een daling van het aantal benodigde woningen. In deze prognoses is geen rekening gehouden met ontwikkelingen als Smart Water.

Smart Water is een visie op de regionale economische ontwikkeling van Goeree-Overflakkee. Deze visie moet de lokale economie op Goeree-Overflakkee stimuleren. De verwachting is dat Smart Water tot 2050 zo'n 1.600 nieuwe banen genereert op Goeree-Overflakkee. Smart Water zou een trendbreuk met het verleden kunnen veroorzaken doordat de creatie van nieuwe banen leidt tot extra woningbehoefte.

### **Vergrijzing en ontgroening**

De vergrijzing zal doorzetten. Het aantal 75-plussers neemt sterk toe. In 2031 wonen er 3.000 meer 75-plussers (+69%) op Goeree-Overflakkee. Alleen deze bevolkingsgroep en de 60- tot 75-jarigen zullen in aantal gaan groeien. De 60- tot 75-jarigen vormen in 2031 de grootste bevolkingsgroep. De sterkste stijging vindt plaats bij huishoudens boven 75 jaar. In de komende 15 jaar komen er een kleine 2.000 75+ huishoudens bij. Dit is een toename met maar liefst 71%.

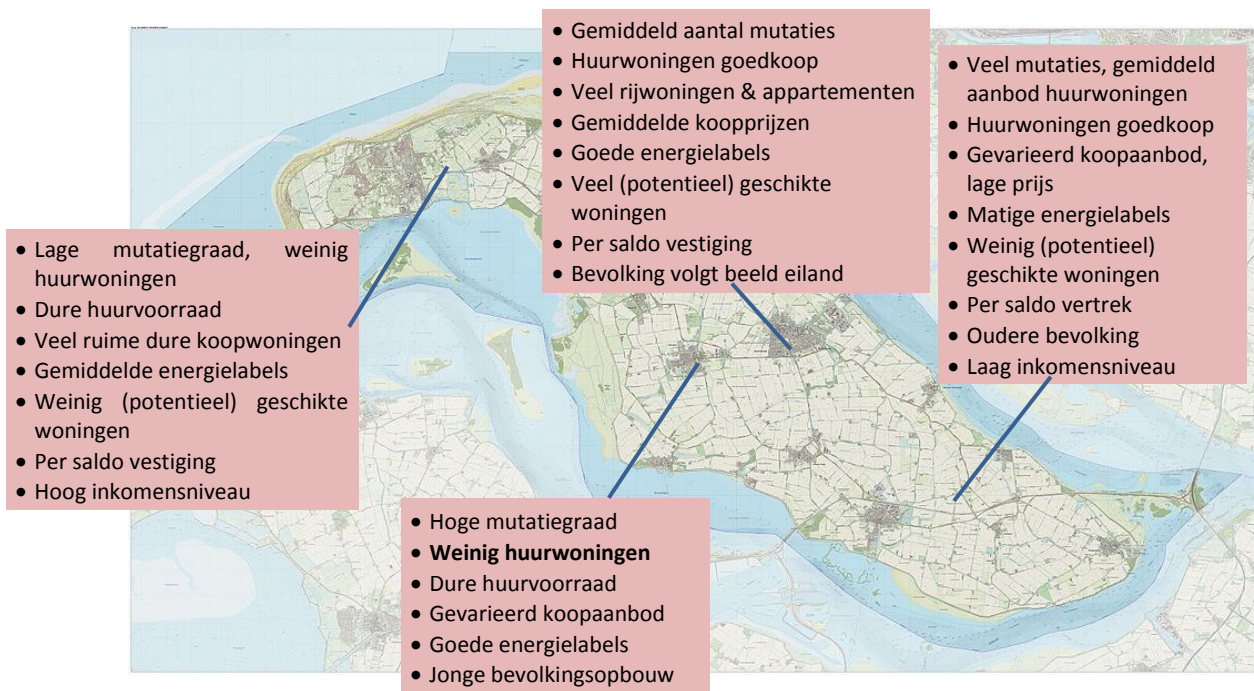
De overige leeftijdsgroepen zullen gaan krimpen. Nu vormen de 45- tot 60-jarigen de grootste groep. Hun aantal zal het sterkst afnemen. Wellicht zou Smart Water ervoor kunnen zorgen dat de ontgroening minder snel plaats vindt.

### **Kwalitatieve woningbehoefte**

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft deelgenomen aan het landelijke WoON-onderzoek. Dit onderzoek uit 2015 geeft voor de woningbehoefte op het eiland enkele ontwikkelingsrichtingen aan:

- De vraag naar appartementen overtreft het aanbod waardoor er een tekort is aan appartementen (zowel koop als huur). In alle prijsklassen moeten er appartementen en gelijkvloerse woningen gebouwd worden, ook in de vrije huursector. Voor de vrije sector huur ligt de markt vooral in de grote kernen. De verwachting is dat door de vergrijzing en veranderende samenstelling van doelgroepen de vraag in dit segment gestaag stijgt ten opzichte van de situatie nu.
- In de sociale huursector is een verschuiving gewenst van eengezinswoningen naar appartementen / nulredenwoningen. Dit is vooral een transformatieopgave, waarin de slechtste woningen moeten worden onttrokken of deels moeten worden verkocht.
- In de koopsector blijkt er een tekort bij de goedkoopste koopwoningen: liefst eenvoudige rijwoningen tot € 180.000. De vraag naar deze woningen komt vooral van starters. Keerzijde bij ontwikkeling in dit segment is dat door de marktdruk na oplevering de prijs snel stijgt, waardoor de woningen alleen voor de eerste koper een lage prijs heeft. Door woningen te ontwikkelen met een kwaliteit die past bij de prijs van € 180.000 (kleiner en eenvoudiger), wordt het risico van prijsstijging kleiner. De corporaties kunnen hier een rol in spelen door verkoop van woningen. Daarbij geldt wel dat aanbod in de bestaande voorraad in dit segment vraagt om de nodige renovatie. Door de strikte hypotheekvoorschriften (Loan-to-Value) hebben jongeren wel de financiële ruimte voor nieuwbouw, maar veel minder voor woningen die ook nog gerenoveerd moeten worden. Volgens het onderzoek is er daarnaast een tekort aan woningen vanaf € 250.000. Dan gaat het om tweekappers en vrijstaande woningen.

Tussen de kernen verschillen de accenten in de woningbehoefte. In het onderzoek zijn voor de voormalige gemeenten (Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee) enkele accenten geplaatst. Zie hoofdstuk 8 in de kernuitwerking.





## Statushouders

In de afgelopen 2 jaar hebben zich ongeveer 150 statushouders gehuisvest in Goeree-Overflakkee. Deze ontwikkeling zal de komende jaren mogelijk doorzetten. Deze doelgroep vraagt, naast andere bijzondere doelgroepen, om passend en betaalbaar woningaanbod.

## 3.2 Wat willen we bereiken?

### Adaptieve en kwalitatieve groei

Goeree-Overflakkee ziet kansen voor aanhoudende groei van het eiland. De provinciale WBR geeft hiervoor reeds de richting aan. Met de realisatie van Smart Water zou de behoefte verder groeien. Wij beschouwen voor Goeree-Overflakkee de WBR als minimum-groei. Daar richten we onze programmering op in. Mocht door de jaren blijken dat de mogelijkheden

#### Globale stappen planbeoordeling in Ruimtelijke Structuurvisie

##### 1. *(Maatschappelijke) behoefte is leidend*

Voor wie bouwen we? Wat heeft die doelgroep nodig? De woonvisie geeft antwoord op deze vragen.

##### 2. **Kwaliteit is voorwaarde**

Hoe draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving?

##### 3. **Goede inpassing is noodzakelijk**

Wat is de ontwerpqualiteit (schaal, vormgeving etc.) van het initiatief? Is er gewerkt vanuit een omgevingsanalyse?

##### 4. **Duurzaamheid is inclusief**

Zijn er voldoende en duidelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid in het plan opgenomen?

##### 5. **Proces bepaalt resultaat**

Is er voldoende inzet deskundigheid / vakmanschap? Zijn relevante stakeholders, omwonenden en toekomstige gebruikers betrokken?

groter zijn, dan stellen we de programmering adaptief bij. Door te werken met kleinschaliger plannen is het ook makkelijker mogelijk om tot planbijstelling te komen. Voor de ontwikkeling van Goeree-Overflakkee is het dan wel essentieel dat kwalitatief goede plannen tot ontwikkeling kunnen komen. 'Slechte' plannen houden echter de pijplijn nu verstopt; plannen die niet meer bij de markt aansluiten, niet voorzien in een behoefte, maar wel vastgelegd zijn in bestemmingsplannen. Om kwalitatief goede ontwikkelingen mogelijk te maken en hiervoor planningsruimte te hebben, saneren we momenteel 'slechte' plannen. Voor de stimulering van kwalitatief goede plannen is een nieuwe werkwijze opgesteld, vastgelegd in de herziening Regionale Structuurvisie (zie kader). Onze ambitie is om dit ook de komende jaren ambitieus ter hand te blijven nemen. Doel is een plancapaciteit van rond 80% van de behoefte, zodat er ontwikkelruimte ontstaat voor nieuwe waardevolle ontwikkelingen. In de loop van de woonvisie schetsen we welke ontwikkelingen we in het bijzonder waardevol vinden.

### Bereikbaarheid

Voor de gewenste groei van Goeree-Overflakkee is de bereikbaarheid van het eiland een belangrijke voorwaarde. Die bereikbaarheid verdient aandacht, zeker nu door het doortrekken van de A4 naar Antwerpen de weg naar Rotterdam vaker vast zit. De bereikbaarheid richting Rotterdam is toch ook een pluspunt voor Goeree-Overflakkee. Als er knelpunten zijn zal de gemeente die onder de aandacht brengen bij de wegbeheerder. Naast bereikbaarheid gaat het ook om werkgelegenheid op het eiland zelf. Daarvoor is digitale bereikbaarheid heel belangrijk. Dat vraagt om glasvezel op het eiland als vestigingsfactor. De gemeente zet hier de komende tijd met prioriteit op in.

## Vraaggestuurd ontwikkelen

Wij vinden vraaggestuurde ontwikkelingen essentieel voor de woningmarkt. Dit betekent dat plannen goed aansluiten op de vragen die nu nog niet in de bestaande voorraad bediend worden. Vanuit het onderzoek en het gesprek met de stakeholders plaatsen we de volgende accenten hierbij:

- Voor nu is het belangrijk om aanbod te creëren voor starters op de woningmarkt. Jonge éénpersoonshuishoudens die willen kopen, vinden namelijk maar moeilijk passend aanbod. Dit kan door betaalbaar aanbod tot € 180.000. Met de ondersteuning van een starterslening is dat (extra) kansrijk. Flexibiliteit in het ontwerp draagt eraan bij dat deze woningen in de toekomst ook voor andere groepen inzetbaar zijn. Daarnaast kunnen corporaties helpen bij passend woningaanbod voor starters door selectieve verkoop van woningen. Vanwege de lage hypotheekrente gaat het nu goed bij de koopsector maar door hypotheekregels zullen starters vermogen mee moeten brengen. Dat is voor velen te hoog om te beginnen. Dit vraagt om vernieuwende concepten, zoals meegroeiwoningen die de gezinssamenstelling volgt.
- Een tweede groep die aandacht vraagt, is de groeiende groep senioren. Zij vragen vaak om een appartement. Nieuwe generaties senioren (na de Tweede Wereldoorlog geboren) hebben vaker nu een koopwoning die grotendeels afgelost is. Voor hen liggen er kansen in toevoeging van vrije sector huurappartementen tussen € 700 en € 900, liefst nabij voorzieningen en zorgfuncties. Daarnaast is er een nu nog een kleine vraag van (zeer) welgestelde senioren naar appartementen vanaf € 2.000. De doorstroming van deze groep is verhoudingsgewijs klein, maar door de vergrijzing wordt hun aandeel in de totale woningvraag steeds groter.
- Naast deze doelgroepen moet er ook ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de duurdere koop. Daarbij geldt dat niet elke vraag uit onderzoek is te herleiden. In dat segment geldt namelijk vaak dat aanbod vraag creëert. Bij nieuwbouw in Dirksland was dit in zekere zin ook het geval, mede doordat er de afgelopen jaren weinig gebouwd was. Bij dergelijke ontwikkelingen is het gewenst om differentiatie aan te brengen afhankelijk van de vraag in de grote/kleine kernen.
- Tot slot vinden we dat we een extra verantwoordelijkheid hebben voor mensen met een (zeer) kwetsbare positie in de samenleving. Mensen met een beperking moeten in hun eigen dorpen terecht kunnen. Daarom willen we meewerken aan initiatieven voor mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen, etc. Zo hebben mensen niet alleen een plek in hun dorp, maar is ook de ondersteuning georganiseerd. Onder deze groep rekenen we ook de statushouders, waarvoor we een extra verantwoordelijkheid hebben. Overigens kijken we voor deze groep samen met de corporaties ook naar alternatieve huisvestingsvormen, zoals tijdelijke verhuur en transformaties.

## Flexibele woningen en gedifferentieerd woning aanbod koop en huur

De veranderende zorgvraag, gezinsverdunding, en vergrijzing vragen om een gedifferentieerd woningaanbod: koopwoningen in verschillende prijsklassen en groottes (ook in verband met de gezinsverdunding), zorgwoningen en kleine woonzorgcomplexen. Dus diversiteit op locaties. Dit kan door een gedifferentieerd programma per locatie en door kavels te verkopen en zelfbouw te stimuleren.

### **Uitstraling van de woonmilieus**

Met woningbouw willen we aansluiten bij de kwaliteiten van het eiland. De 'Unique Selling Points' waarmee we mensen aan Goeree-Overflakkee binden, zijn ruimte, rust en veiligheid, maatschappelijke betrokkenheid, initiatieven en bereidheid om voor elkaar in te staan. Woningbouw moet in alle dorpen mogelijk zijn om aan te kunnen sluiten bij de vraag en deze kwaliteiten in de dorpen te behouden. Dit moet dan wel passen bij de schaal van het dorp. We hechten hiertoe waarde aan de woonmarketing van het eiland op basis van bovenstaande kwaliteiten. Initiatieven als Huizen op Flakkee, dat vanuit een aantal marktpartijen is ontstaan, juichen we dan ook van harte toe.

Hierbij heeft het prioriteit om (ruimtelijke) kwaliteit binnen de kernen te verbeteren. Dit komt onder druk te staan als plekken hun functie verliezen. Dan gaat het om scholen, gemeenschapsgebouwen, bedrijven, winkels, maar mogelijk in de toekomst ook woningen. In het laatste geval gaat het dan potentieel om woningen die een gedateerde kwaliteit hebben (mede als gevolg van de vergrijzing en achterblijvend onderhoud). Deze ontwikkelingen kunnen zorgen voor 'rotte plekken' in de ruimtelijke structuur van de dorpen. Dat zien we op sommige plekken al gebeuren. Het opruimen van deze rotte plekken is noodzakelijk om de ruimtelijke structuur van de kern op niveau te houden. In mindere mate geldt dit ook voor transformatie van vastgoed dat haar functie verliest, mede in het licht van zuinig ruimtegebruik.

Deze ontwikkeling in de bestaande voorraad vraagt wel een ruimtelijk plan voor de kernen. Als we enkel kijken naar uitbreiding, verplaatsen we de erfenis door de toekomstige opbouw van een kern naar de toekomst. Er ontstaan dan lege plekken in het dorpshart. Voor behoud van de leefbaarheid nu en in de toekomst is een dergelijke ruimtelijke strategie belangrijk. Dit vraagt een actieve opstelling van de gemeente, door inzet van bestuurlijke dwang en handhaving, om zo de 'rotte plekken' aan te pakken. De gemeente beschrijft in haar Omgevingsvisie op z'n vroegst in 2019 per dorp een concreet ruimtelijk plan. Uiteraard afgestemd met onder andere onder andere inwoners en corporaties.

### **Recreatiewoningen herbestemmen?**

Bij diverse recreatieparken binnen de gemeente is er de wens om de recreatieve bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Argument voor deze wens is hoofdzakelijk dat de betreffende recreatieparken niet meer voldoen aan de wensen van de huidige recreatiemarkt. Tot op heden is door de gemeente, behoudens een enkele uitzondering, geen medewerking verleend aan herbestemming tot een woonbestemming. Op dit moment wordt door de gemeente beleid opgesteld hoe om gegaan kan worden met dit soort verzoeken. In dat beleid worden ook de gevolgen voor de woningmarkt meegenomen.

## **4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid in het sociale segment**

### **4.1 Wat speelt er?**

Gemeente en corporaties hebben de maatschappelijke taak om voor voldoende betaalbare huisvesting te zorgen, voor huishoudens die op grond van hun inkomen hier niet volledig zelfstandig in kunnen voorzien. Van de huishoudens op Goeree-

Overflakkee heeft 21% een inkomen tot de grenzen van de huurtoeslag; dat zijn 4.230 huishoudens. Daarnaast heeft 20% een inkomen tot de EU-grens (€ 36.165, prijspeil 2017). Deze beide groepen vormen samen de primaire doelgroep voor de sociale huursector. Goeree-Overflakkee heeft verhoudingsgewijs meer mensen met een hoger inkomen.

Van de primaire doelgroep (tot € 36.165) woont ongeveer de helft in een huurwoning en de helft in een koopwoning.

Corporaties mogen sinds 1 januari 2016 voldoen aan het passend toewijzen. Dit houdt in dat ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een huurwoning krijgen toegewezen, een huurprijs betalen tot maximaal de aftoppingsgrens (< €592 voor 1+2 persoonshuishoudens, < €635 voor gezinnen). Voor hen moeten dan ook voldoende huurwoningen onder deze grenzen beschikbaar zijn. Naast passend toewijzen voor de laagste inkomens, is ook de doelgroep voor woningcorporaties strikter afgebakend met de "80-10-10-regel", in ieder geval tot 1-1-2021.

- Minstens 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten corporaties toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot €36.165 (de primaire doelgroep);
- 10% van de woningen mogen corporaties toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.165 tot € 40.349 (de middeninkomens);
- 10% van de woningen mogen corporaties vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

### **Opbouw van de sociale huurwoningvoorraad**

Op Goeree-Overflakkee staan ongeveer 6.300 sociale huurwoningen en ongeveer 14.700 koopwoningen. Dit betekent dat 69% van de totale woningvoorraad koop is en 31% sociale huur. In de meeste kernen is tussen de 25% en 35% van de woningvoorraad sociale huur.

De omvang van de sociale voorraad op Goeree-Overflakkee is vrij stabiel en neemt met de voornemens van de corporaties op het eiland de komende jaren per saldo licht af. Tot 2020 is sprake van een zeer beperkte afname van ongeveer 0,5%, oftewel rond de 25 woningen.

Voor het passend toewijzen is de huurprijs van woningen van belang. Van de woningzoekenden heeft minimaal rond 80% een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Zij zijn aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Dit aanbod is op Goeree-Overflakkee nu nog goed aanwezig. 84% van de sociale huurwoningen heeft een huurprijs tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (€ 592). Het aantal duurdere woningen (boven de € 592) is klein te noemen. Dan gaat het om een kleine 1.000 woningen. Ten behoeve van passend toewijzen en de transitieopgave (in 2021 gasloos en CO2-neutraal) is het belangrijk om deze verhoudingen min of meer te handhaven.

### **Betaalbaarheid van het wonen**

Huurders zijn op Goeree-Overflakkee gemiddeld € 442 aan netto huurlasten kwijt. Gemiddeld zijn huurders bijna een kwart van hun besteedbaar inkomen kwijt aan de huur. De gemiddelde woonquote (huur + energie + lokale lasten) ligt op 33%. De huurquote zal in de toekomst onder invloed van de streefhuur omhoog gaan, de energielasten zullen daarentegen waarschijnlijk omlaag gaan door de verduurzaming van woningen.

Tabel 4.1: Gemeente Goeree-Overflakkee. Gemiddelde huurlasten, huur/woonquotes en besteedbaar inkomen per huishoudentype, 2015

	Netto huurlasten	Bruto huurlasten	Huurtoeslag	Huurquote	Woonquote	Gemiddeld bestedbaar inkomen
1-2 phh Tot 30 jaar	€ 360	€ 492	€ 132	21%	29%	€ 26.804
1-2 phh 30 – 54 jaar	€ 510	€ 648	€ 137	31%	41%	€ 27.448
1-2 phh 55 – 74 jaar	€ 464	€ 617	€ 153	23%	32%	€ 36.201
1-2 phh 75+	€ 446	€ 622	€ 176	29%	39%	€ 21.775
Gezinnen	€ 458	€ 637	€ 178	18%	27%	€ 42.530

Bron: WoON 2015 (bewerkt door Companen).

Ondanks de gemiddeld laagste huur- en woonquote, hebben gezinnen met kinderen doorgaans het meest te maken met betaalbaarheidsproblematiek. Naast huur spelen voor hen namelijk nog vele andere (hogere) kostenposten.

Niet overal op het eiland is de huurprijsofbouw gelijk verdeeld. Aan de westzijde liggen de prijzen hoger dan aan de oostzijde van het eiland.

### Scheefheid

Sociale huurwoningen worden niet enkel door huishoudens uit de inkomensdoelgroep bewoond. Ook hogere inkomens wonen in een huurwoning. Een kleine 30% van de huishoudens in een huurwoning heeft een inkomen boven € 36.165, waarvan ruim 20% een inkomen boven € 40.000 heeft. Dit duiden we aan als scheefheid. Vanuit het Rijk wordt er gepoogd om via de Wet Doorstroming Huurmarkt de doorstroming in de sociale huursector te bevorderen en deze scheefheid terug te dringen. Belangrijk is wel dat er dan voldoende alternatieven op de woningmarkt zijn (in de koop en vrije sector huur) waar scheefwoners naar toe kunnen. Daarnaast zorgt de grote groep scheefwoners op Goeree-Overflakkee voor een variatie in de opbouw en dragen zij bij aan de leefbaarheid.

## 4.2 Wat willen we bereiken?

### Voldoende beschikbaarheid van sociale huur

Gemeente en corporaties hebben de maatschappelijke taak om voor voldoende betaalbare huisvesting te zorgen. Nu is rond 30% van de woningvoorraad op het eiland een sociale huurwoning. Economisch gaat het weer voor de wind en lijkt dan ook aanvullend aanbod nog maar in beperkte mate nodig. Dit blijkt ook uit het woningmarktonderzoek. Echter de praktijk laat ook zien dat doorstroming uit het huursegment beperkt is, en lage inkomens soms minder profiteren van de economische groei. Daarbij komt de taakstelling voor statushouders die in de sociale huursector moet worden opgevangen. Reden om voor de komende jaren uit te gaan eerst uit te gaan van behoud van het marktaandeel van de sociale huur. Dit betekent dat rond 30% van de woningbehoefte in de sociale huurvoorraad gerealiseerd zou moeten worden.

Goeree-Overflakkee heeft te maken met een grote groep scheefwoners. Doorstroming van deze groep naar een vrije sector huurwoning of koopwoning kan leiden tot minder behoefte aan sociale huurwoningen. De maatregelen in de Wet Doorstroming huurmarkt kunnen dit ondersteunen. Op dit moment is het doorstromen van de groep scheefwoners niet wenselijk in verband met de variatie die het oplevert in de opbouw.

Wij willen met de corporaties nagaan of we de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen voor de doelgroepen kunnen garanderen en doorstroming van scheefwoners kunnen bevorderen. Daarbij willen we experimenteren met tijdelijke huurcontracten, en/of verhuur met behoud van inschrijftijd, meegroei huur en huurkoopconstructies.

### **Nieuwbouw sociale huur voornamelijk tot aftoppingsgrenzen**

Belangrijk is daarbij dat nieuwbouw in het betaalbare segment wordt gerealiseerd (voornamelijk in het segment tot de aftoppingsgrenzen). Dat is gelet op de kwaliteit van nieuwbouw soms lastig. Daarom vinden we het belangrijk dat nieuwe sociale huurwoningen een functioneel kwaliteitsniveau hebben. Een dergelijk ontwerp draagt eraan bij dat bij inkomensgroei mensen ook weer doorstromen uit deze woningen. Te denken is aan woningen bouwen voor kleine huishoudens (met maximaal twee slaapkamers), mits met flexibiliteit om in de toekomst uit te breiden. Op die manier spelen corporaties bovendien in op de gezinsverdunding in de gemeente.

Het realiseren van deze woningen kan in situaties vragen om een sociale grondprijs. De gemeente werkt in haar grondprijsbeleid uit hoe zij omgaat met de inzet van sociale grondprijzen.

### **Sociale huur in elke kern mogelijk**

We vinden het belangrijk dat huurders in elke kern de mogelijkheid hebben om een wooncarrière op te bouwen. Daarom moeten in alle kernen van de gemeente sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen (< €592 en < €635) beschikbaar zijn. Dit draagt ook bij aan een evenwichtige spreiding van kwetsbare groepen over de kernen, en voorkomt daarmee segregatie.

### **Verkoop corporatiewoningen ten behoeve van variatie in aanbod**

Verkoop van huurwoningen kan een bijdrage leveren in het vergroten van de differentiatie van het woningaanbod en daarmee ook de vitaliteit van buurten. Daarnaast is verkoop nodig om als corporatie in de toekomst investeringen op het gebied van de woningvoorraad of woonomgeving te kunnen blijven doen. Wel is het voor de gemeente van belang dat verkoop van woningen niet leidt tot een kwalitatief 'minder' marktsegment, omdat kopers wel de koopsom kunnen betalen maar niet het onderhoud. Wij waarderen dat de corporaties op het eiland hier in de voorlichting aan potentiële kopers rekening mee houden, en om woningen in een goede staat van onderhoud te verkopen. Bovendien mag verkoop toekomstige wijkaanpakken niet in de weg staan.

Als gemeente vinden we het belangrijk dat de goedkope huurvoorraad in het bezit is van een sociale verhuurder. Verkoop van corporatiebezit aan particuliere verhuurders is daarom niet wenselijk.

### **Betaalbaar wonen in de huursector**

Naast voldoende sociale huurwoningen, vinden we het belangrijk dat huurwoningen betaalbaar blijven voor de laagste inkomens. Vanuit de Rijksoverheid zijn daarom de afgelopen jaren al diverse maatregelen genomen. Zo moeten vrijkomende huurwoningen volgens de "80-10-10-regel" vrijwel uitsluitend worden toegewezen aan de inkomensgroep tot €36.615 en is sinds 2016 het passend toewijzen van kracht geworden.

Voor de corporaties betekent dit dat zij over voldoende huurwoningen in het segment tot de aftoppingsgrenzen beschikken. Om dit te bewerkstelligen maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op Goeree-Overflakkee jaarlijks prestatieafspraken over de verdeling van het huurwoningaanbod over de

huurprijsklassen. Hiervoor monitoren we samen de huurtoewijzing en inkomensontwikkeling.

Betaalbaar huren is echter steeds meer ook afhankelijk van bijkomende lasten. Te denken valt aan energielasten en lokale lasten. Wij willen dat de huidige woonquote niet al te zeer stijgt. We moeten niet alleen naar de huurprijs kijken om de lasten te verlagen, maar ook naar de energieprestaties in de woning. De woonagenda van Aedes waarin de corporaties aangeven in 2050 CO2-neutraal te zijn, biedt hiervoor aanknopingspunten. De bedoeling is dat de corporaties in 2018 een implementatieplan hiervoor maken. Wij maken hierover graag nadere afspraken met hen. Vanuit de gemeente zullen we in het kader van het armoedebelief de lokale lasten afzetten tegen deze norm.

### Mogelijkheden voor middeninkomens

Voor huishoudens met een inkomen net boven de €36.615 zijn de mogelijkheden beperkt. Zij komen nog slechts in beperkte mate in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar ze verdienen vaak te weinig om veel keuzemogelijkheden in de koopsector te hebben. Het gaat bij deze groep vooral om jonge, startende 1- en 2-persoonshuishoudens, maar ook senioren die vanuit een koopwoning naar een levensloopgeschikte huurwoning willen verhuizen. Voor deze doelgroepen willen we de toewijzingsruimte van 20% binnen de “80-10-10-regel” zo goed mogelijk benutten. Daarnaast willen we in de bouwprogrammering ruimte opnemen voor aanbod aan vrije sector huurwoningen (tussen €711 en € 900). In de basis is dit een taak voor de particuliere markt. De gemeente zal een markttoets, zoals bedoeld in de Woningwet, uitvoeren om de belangstelling hiervoor te peilen.

#### Markttoets door gemeente

Indien een gemeente een investering in vrije sector huur noodzakelijk acht, en hierbij een rol verwacht van de corporaties, moet de gemeente het voornemen tot realisatie van vrije sector huur algemeen bekend maken. Als dan geen marktpartijen zich melden, kan zij de corporatie vragen deze investering te doen. De corporatie heeft dan nog wel goedkeuring van de toezichthouder (AW) nodig.

## 5 Wonen en zorg

### 5.1 Wat speelt er?

Goeree-Overflakkee vergrijsd en heeft nu al een hoger aandeel ouderen dan gemiddeld in Zuid-Holland.

Door de extramuralisering van de zorg zijn mensen met een zorgvraag bijna altijd aangewezen op de reguliere woningvoorraad. Hierbij gaat het voornamelijk over ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Decentralisaties hebben gemeenten een grotere verantwoordelijkheid gegeven in de zorg voor jeugd, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. Onderdeel daarvan is passende huisvesting voor de meest kwetsbare inwoners van Goeree-Overflakkee.

Door deze beleidsmatige ontwikkelingen en veranderende bevolkingssamenstelling zal er minder vraag komen naar verpleeg- en verzorgingstehuizen en door toegankelijke woningen waar zorg thuis mogelijk is. Door de verkleining van intramurale zorg voor ouderen, verstandelijk beperkten en psychiatrische cliënten is het steeds meer de vraag op welke manier wijken en dorpen uitgerust kunnen worden om kwetsbare

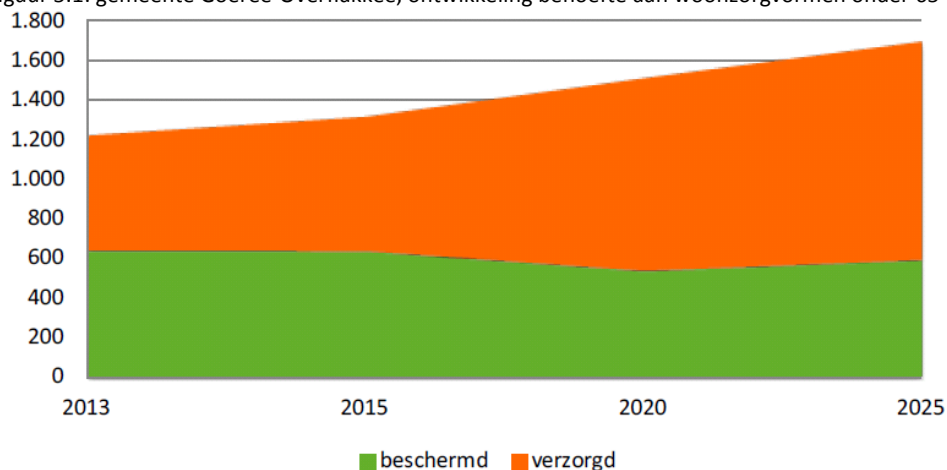
burgers te ondersteunen. Het Pact van Goeree-Overflakkee uit 2007 was een succesvolle eerste stap hierin en heeft geleid tot de realisatie van woonzorgcomplexen in verschillende kernen. Op dit moment werken partijen samen aan PACT2. In juni 2017 zijn hierover de eerste afspraken gemaakt. In PACT2 moeten er concrete stappen verwerkt worden die leiden tot een seniorproof GO. De gemeente neemt hier toe initiatief.

### Wonen met zorg

Hoe ouder mensen zijn, hoe groter het aandeel dat behoefte heeft aan wonen met zorg. Er zijn drie vormen wonen met zorg te onderscheiden:

1. Beschermd wonen, is wonen in een verzorgings- of verpleeghuis of een andere instelling waar 24-uurszorg gegeven wordt;
2. Verzorgd wonen, is een zelfstandige woning met zorg aan huis;
3. Geschikt wonen zijn woningen die geschikt zijn voor mensen met een beperking.

Figuur 5.1: gemeente Goeree-Overflakkee, ontwikkeling behoefte aan woonzorgvormen onder 65-plussers



bron: CIZ 2013, BZK/CBS, WoON 2012, DANS, ABF Research 2012; bewerking Tympaan Instituut 2013

Uit de raming van Tympaan blijkt dat de behoefte aan beschermd wonen (intramuraal) licht afneemt. De behoefte aan verzorgde woonvormen groeit, van ruim 600 eenheden nu naar circa 1.100 à 1.200 eenheden in 2025.

Daarnaast zal een groot deel van de ouderen zelfstandig (in hun huidige woning) blijven wonen. 12% van de woningvoorraad op Goeree-Overflakkee is geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dit zijn in totaal ongeveer 2.400 woningen. Daarnaast is 28% (ongeveer 5.700 woningen) van de woningvoorraad met een (kleine) woningaanpassing geschikt te maken. De overige 60% (ongeveer 12.500 woningen) zijn niet geschikt. Het aandeel geschikte woningen is het laagst in de voormalige gemeente Goedereede, al zijn daar wel veel potentieel geschikte woningen.



Tabel 5.1 Totaal gemeente Goeree-Overflakkee. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom en leeftijd hoofdbewoner

		Geschikte woning	Geschikt te maken	Niet geschikt	Totaal
<b>Koop</b>	Jonger dan 55 jaar	170	2.665	4.315	7.155
	55+ jaar	600	2.220	3.480	6.300
	Onbekend	165	180	495	840
<b>Sociale huur</b>	Jonger dan 55 jaar	317	325	1.685	2.320
	55+ jaar	1.135	290	2.410	3.835
	Onbekend	45	10	80	135
	<b>Totaal</b>	<b>2.432</b>	<b>5.700</b>	<b>12.460</b>	<b>20.585</b>

Bron: WOZ-registratie en BRP Gemeente Goeree-Overflakkee (2016), bewerkt door Companen.

In de (potentieel) geschikte woningen wonen relatief veel 55-plussers, zowel in de huur- als koopsector. Er ligt een kans om in deze leeftijdscategorie meer woningen geschikt te maken. Hiervoor moet het huidige bezit onder de loep genomen worden. Daarnaast is het belangrijk mensen garantie te bieden dat ze binnen één dag een passende oplossing hebben in de buurt van waar ze al woonden. Denk bijvoorbeeld aan een zorghotel en de mogelijkheid om als partner samen te blijven wonen in de zorgvoorziening.

### Geestelijke Gezondheids Zorg (GGZ)

De behoefte aan beschermd wonen voor GGZ-cliënten neemt door veranderende indicatiestelling naar 2020 met 50% af. Hierdoor wonen steeds meer mensen met een GGZ-indicatie (begeleid) zelfstandig. Tympan verwacht dat hierdoor het aantal zelfstandig wonenden met een GGZ-aandoening met circa 60 huishoudens toeneemt richting 2025. Daarbij geldt wel dat de zorg- en hulpbehoefte van de groepen die extramuraliseren, verschilt van de huidige cliënten die verzorgd op begeleid zelfstandig wonen.

Overigens zullen de mensen die op dit moment op het instellingsterrein Hernesseroord wonen, niet begeleid zelfstandig gaan wonen, vanwege hun intensieve zorgbehoefte.

### Verstandelijk Gehandicapten (VG)

Ook in de verstandelijk gehandicaptenzorg is sprake van extramuralisering. Hierdoor groeit de behoefte aan zelfstandig wonen met begeleiding / verzorging richting 2025 met circa 80 eenheden. Mensen met een verstandelijke beperking hebben vaak geen behoefte aan een aangepaste woning, maar wel aan wonen met zorg. Zij zullen begeleid moeten worden om zelfstandig in een woonwijk te kunnen wonen.

## 5.2 Wat willen we bereiken?

### Goeree-Overflakkee seniorenproof maken is een belangrijke uitdaging

Goeree-Overflakkee heeft een sterk ouder wordende bevolking. Dit gaat gepaard met extramuralisering van instellingszorg. Er is daardoor volop aandacht nodig voor het langer zelfstandig wonen. Het geschikt maken van de woonruimten binnen Goeree-Overflakkee is gelet op de benoemde ontwikkelingen een uitdaging waar de aandacht naartoe gaat. Daarbij gaat het ook om een passende infrastructuur van ontmoeting, ondersteuning en zorg in de vertrouwde omgeving. Gelukkig kunnen nieuwe technologieën als domotica, e-health en de digitalisering het langer thuis wonen vergemakkelijken.

### **Inzetten op passend woonaanbod voor verschillende zorgdoelgroepen**

Mensen blijven langer thuis wonen in een koopwoning of huurwoning. De vraag naar geschikte toe- en doorgankelijke woningen voor mensen met een lichte zorgvraag groeit, zodat zij zo lang mogelijk thuis kunnen wonen. Deze veranderingen vragen om het senior-proof maken van het woningaanbod en de leefomgeving. Wij denk hierbij aan een gelijkvloers woonprogramma in de bestaande voorraad, toegankelijke wandelpaden, mobiele units en voorzieningen.

Zeker ouderen blijven graag in de buurt wonen waar ze op dat moment al wonen. Daarom is er een vraag naar woon-zorgcomplexen in elke kern. Met het eerste Pact is dit in alle kernen reeds gerealiseerd, met uitzondering van Achthuizen en Nieuwe-Tonge. Inmiddels wordt ook steeds duidelijker dat de meeste mensen hun zorg in de reguliere woning krijgen. Hierdoor is het woonzorgcomplex niet langer de ultieme oplossing maar wel een belangrijk steunpunt. Combinaties van zelfstandige woonvormen met de mogelijkheid van zorg aan huis zijn minstens zo belangrijk. Hiervoor is de komende tijd een goede samenwerking tussen de gemeente, dorpsraden, zorgaanbieders en de corporaties belangrijk. Het PACT2 voorziet hierin. Vanuit de gemeente is hierbij de inzet gericht op wijkgerichte plannen voor de combinatie wonen en zorg. Onderdeel hiervan zijn woningbouwplannen voor mensen met een lichte zorgvraag die langer thuis blijven wonen.

### **Communicatie over de Blijverslening creëert bewustwording**

Aanpassing van de bestaande voorraad is ook nodig. Zwaardere zorgvragers kunnen daarbij een beroep doen op een woningaanpassing vanuit de Wmo. Mensen met een lichte zorgvraag moeten deze investering zelf opbrengen. In de praktijk zijn veel (oudere) particuliere woningeigenaren hier nog niet vaak mee bezig. Vaak wil men er niet over nadenken totdat de noodzaak er is (omdat men is gevallen of de fysieke beperkingen dusdanig zijn toegenomen dat thuis wonen steeds moeilijker wordt). Het creëren van bewustwording onder met name de oudere particuliere woningeigenaren is essentieel ten behoeve van tijdige aanpassing van de woning. Hiervoor zet de gemeente in op een informatie- en bewustwordingscampagne.

Voor sommige oudere woningbezitters zit het vermogen hoofdzakelijk in 'de stenen' en is er weinig financiële ruimte om zelf de woning aan te passen. Voor die groep zet de gemeente de mogelijkheden van de Blijverslening in, waarmee oudere woningbezitters een aanpassing in de woning kunnen financieren. Wij zullen de mogelijkheden van een Blijverslening nadrukkelijk betrekken bij de informatie- en bewustwordingscampagne.

### **Levensloopgeschikte nieuwbouw**

Langer thuis wonen, een veranderende zorgvraag en een ander type gezinssamenstellingen in de toekomst vragen om de bouw van levensloopgeschikte woningen. Daarom is het belangrijk om bij nieuwbouw of transformaties woningen makkelijk aanpasbaar te maken. Hierbij hebben de volgende opgaven prioriteit:

- Zorgen voor zo een passend mogelijk woonaanbod voor mensen met een verhuishwens. Naast toegankelijkheid van de woning is ook ontmoeting nabij de woning belangrijk, om zo vereenzaming tegen te gaan. De gemeente werkt mee aan initiatieven die bijdragen aan ontmoeting. Voorbeelden hiervan zijn collectieve woonvormen / groepswonen, collectief particulier opdrachtgeverschap, samenwonen van meerdere generaties, mantelzorgwoningen, hofjeswoningen nieuwe stijl.
- Voor mensen met behoefte aan zelfstandig wonen met een vorm van beschutting of begeleiding moet er passend aanbod zijn in combinatie met voorzieningen en tijdelijke opvang in noodsituaties. Voor ouderen vormen van verzorgd wonen (+500

eenheden tot 2025), voor mensen met een GGZ- of VG-aandoening begeleide woonvormen (respectievelijk +60 en +80 eenheden tot 2025).

- Voor echtparen waarvan een van de partners te maken heeft met een zware zorgbehoefte, willen we dat beide partners samen bij intramurale instellingen kunnen wonen. Er moeten dus combinaties worden gemaakt van intra- en extramuraal wonen. Wij vragen corporaties en zorginstellingen om hiervoor concepten te ontwikkelen.

### **Voorzieningenaanbod goed bereikbaar maken**

Geleidelijk verdwijnen voorzieningen uit de kleine kernen. Voor zorg vragende bewoners zijn verschillende voorziening van groot belang voor hun zelfredzaamheid. Dan gaat het om ontmoetingsmogelijkheden, zorg, ondersteuning, dagelijkse boodschappen enz. Als gevolg van de vergrijzing neemt het risico van vereenzaming toe, ook op Goeree-Overflakkee waar de sociale banden hecht zijn. Welzijn is hierin een belangrijke opgave. Als gemeente schenken we de komende tijd aandacht aan bereikbare ontmoetingsmogelijkheden voor zorgdragende bewoners.

Met het verminderen van het aanbod groeit het belang van een goede bereikbaarheid. Wij zetten daarom via PACT2 in op goede vervoersmogelijkheden tussen kernen. Collectieve coöperatieve initiatieven vanuit de dorpen zelf die dit mogelijk maken, ondersteunen we waar mogelijk.

## **6 Duurzaamheid**

### **6.1 Wat speelt er?**

#### **Duurzaamheidsopgave in de komende jaren**

Duurzaamheid van de woningvoorraad is een belangrijke opgave in de komende jaren. Het belang van duurzaamheidsambities is niet alleen ingegeven door de zorg voor een beter milieu, maar ook door de groeiende schaarste aan fossiele brandstoffen en daardoor verwachte stijging van toekomstige woonlasten. Dit rechtvaardigt de zorg voor enerzijds energiebesparing, anderzijds alternatieve energieopwekking.

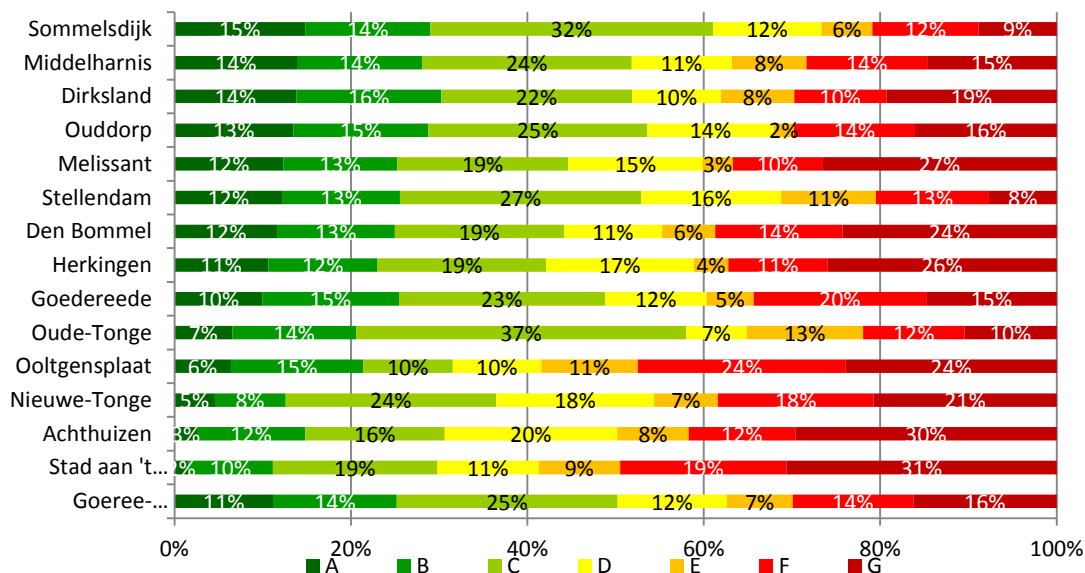
Het Nationale Energieakkoord vraagt om prestaties op gemeentelijk niveau: uitgedrukt in gemiddeld energielabel B voor de sociale huursector en label C voor de particuliere huursector. Voor de koopsector zijn de ambities minder concreet. In de woonagenda van Aedes is deze ambitie aangevuld met een CO<sub>2</sub>-neutrale en gasloze voorraad in 2050. Deze ambitie geldt vanuit 'Parijs' feitelijk voor heel de woningvoorraad. Goeree-Overflakkee heeft meer vooruitstrevende plannen en wil in 2020 al energieneutraal zijn. Het grootste deel van de duurzaamheidsopgave concentreert zich op de bestaande voorraad. Immers, het aandeel nieuwbouw ten opzichte van de totale voorraad wordt steeds kleiner. Bovendien is bij nieuwbouw de 'energieambitie' in wetgeving geborgd.

#### **Duurzaamheid totale woningvoorraad**

Energetische kwaliteit van de woningvoorraad, uitgedrukt in de vorm van energielabels, speelt in de duurzaamheidsopgave een belangrijke rol. Op Goeree-Overflakkee heeft een kwart van de woningen een A- of een B-label. Een vijfde heeft een C- of D-label, bijna 40% heeft een E-, F- of G-label. Een kanttekening hierbij is dat een groot

deel (ongeveer 40%) van energie-labels nog voorlopig is. Dit geeft wel aan dat de voorraad nog lang niet CO2-neutraal is.

Figuur 6.1: Gemeente Goeree-Overflakkee. Woningvoorraad naar energielabel per kern 2016

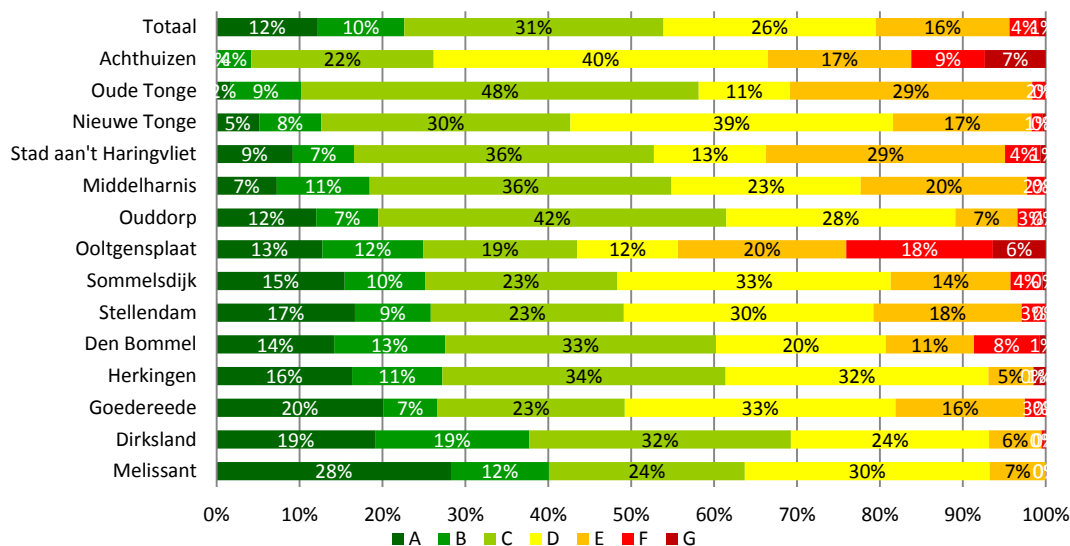


Bron; Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, peildatum januari 2016 (bewerkt door Companen).

### Duurzaamheid sociale woningvoorraad

In de sociale woningvoorraad ligt de verhouding van energielabels anders. Hier heeft het grootste gedeelte van de woningen energielabel C, D en E; dus gemiddeld beter dan de particuliere woningen.

Figuur 6.2: Gemeente Goeree-Overflakkee. Sociale woningvoorraad naar energielabel per kern



Bron; Woningcorporaties Goeree-Overflakkee

## 6.2 Wat willen we bereiken?

### Voorlichting bewoners eiland GO

Met name in de bestaande particuliere woningvoorraad ligt er nog een grote opgave om woningen energiezuiniger te maken. Het gaat dan ten eerste om het beter isoleren van de woning (dubbel glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie) en het plaatsen van PV-panelen en zonnecollectoren. Via betere informatievoorziening (over de technische, financiële en organisatorische mogelijkheden die er zijn) maken we eigenaar-bewoners enthousiast voor het verduurzamen van hun woning.

De gemeente Goeree-Overflakkee zet in op het verstrekken van subsidies en advies om het proces van het verduurzamen van de woningvoorraad te stimuleren. Vanuit burgers komen interessante initiatieven naar voren die dit ondersteunen. Tegelijkertijd worden, ook vanuit deze initiatieven, de mogelijkheden onvoldoende benut. Daar ligt een belangrijke opgave, omdat een heel groot deel van de voorraad nog verbeterd moet worden.

Bij veel mensen ontbreekt kennis over het verduurzamen van woningen. Dit vraagt een actieve communicatie, liefst doelgroepgericht. Hier zetten we als gemeente op in. Daarbij kunnen de volgende mogelijkheden onder de aandacht gebracht worden door bewustwording en beïnvloedingscampagnes:

- Subsidiemogelijkheden.
- Financiering van de hypotheek, waarbij banken vaak kortingen geven als er duurzame maatregelen zijn/worden genomen.
- Duurzaamheidslening.
- Technologische mogelijkheden.
- Gedragsbeïnvloeding door specifieke campagnes, zoals:
  - “Toon” competitie: Met het product Toon kun je zien hoe goed je energie bespaart ten opzichte van vergelijkbare huishoudens in de regio. Dit spelelement toepassen, maakt mensen fanatieker in het besparen van energie.
  - GreenHuis: Dit is een concept dat 100% circulair is, in materiaalgebruik en in energieverbruik. Inwoners kunnen tijdelijk wonen in het GreenHuis en daar ervaren welke besparingsmogelijkheden er zijn. Dit wordt gekoppeld aan besparingsmogelijkheden die men vervolgens heeft in de eigen woning.

### Vertaalslag “van kosten naar comfort” maken in de particuliere sector

Vaak gaat verduurzaming over de kosten die nodig zijn om een woning zuiniger te maken. Dit is voor huiseigenaren vaak een eerste drijfveer. Daarnaast worden nog veel bezwaren gezien in de technologie en uitstraling van duurzaamheidsmaatregelen (zoals zonnecollectoren). Naast kosten zou de nadruk veel meer moeten liggen op het comfort wat verduurzaming van de woning biedt nu en in de toekomst. Toch is prijs ook een prikkel voor veel mensen: het verbeteren van wooncomfort gaat samen met duurzame investeringen die weer rendement opleveren in de toekomst. Goede voorbeelden hiervan kunnen mensen over de streep halen. Even zo goed is het belangrijk dat ook innovaties geadopteerd worden.

Fondsen kunnen helpen om duurzame investeringen mogelijk te maken voor een woongebied. Dit kan de drempel voor mensen verlagen om te investeren doordat je samen investeert. Ook crowdfunding is hiervoor een goede tool. De gemeente wil dergelijke initiatieven ondersteunen, enerzijds door informatievoorziening, anderzijds door initiatieven te faciliteren.

### **Prestatieafspraken gemeenten voor de sociale huursector**

CO<sub>2</sub>- neutrale woningen moeten het streven zijn voor de komende tien jaar. Dat geldt feitelijk voor de hele voorraad, maar in het bijzonder (vanuit hun maatschappelijke verantwoordelijkheid) voor de woningcorporaties. De gemeente wil daarover prestatieafspraken maken met de corporaties. De huursector dient daarmee als voorbeeld, pilot en vliegwiel voor het verduurzamen van koopwoningen.

### **Bestaande bouw en nieuwbouw verduurzamen door kennisprogramma's en plan van aanpak**

Wij organiseren een samenwerking met woningcorporaties, banken, energieleveranciers, projectontwikkelaars, bouwondernemingen en bewonersinitiatieven om bestaande bouw en nieuwbouw te verduurzamen. In deze samenwerking delen en ontwikkelen we kennis en stellen voor verschillende (vergelijkbare) woongebieden op het eiland een plan van aanpak voor verduurzaming op. Gasloos bouwen van koop en huurwoningen is hier uiteraard onderdeel van. Voor deelnemende partijen komt hierdoor een renovatiemarkt, ter verduurzaming van bestaande bouw. Als gemeente faciliteren we dit proces, mede door een cyclus van evaluatie en delen van leerervaringen (PDCA).

Ook in dit geval is het belangrijk om niet alleen te werken aan de plannen van aanpak, maar deze ook te promoten. Dit gebeurt via de pilot in Stad aan 't Haringvliet waarin geëxperimenteerd wordt met aardgasvrij wonen, grootschalige verduurzaming en het zoeken naar nieuwe financieringsvormen. Deze kern heeft daarmee een ambassadeursfunctie, om anderen te enthousiasmeren; bijvoorbeeld via lesprogramma's op school.

## 7 Kernuitwerking

De gemeente Goeree-Overflakkee biedt aantrekkelijke woonmilieus in grote en kleine kernen; met een kenmerkende hoge ruimtelijke en sociale kwaliteit. De komende jaren verandert de bevolking van Goeree-Overflakkee echter naar omvang en samenstelling. Dit heeft een belangrijke betekenis voor het woon- en leefklimaat in de kernen. De gemeente Goeree-Overflakkee wil met haar woonbeleid deze demografische ontwikkelingen begeleiden.

Per woonkern wordt er gekeken naar de grootte van een kern, het type en groei van het aantal huishoudens. Op basis van deze uitgangspunten zijn er per kern verschillende typen ambities geformuleerd. Deze ambities zijn **richtinggevend**. De groei van de woningvoorraad is gebaseerd op de woningbehoefteraming en betreft dus een minimum voor de lokale behoefte. Bij een kwalitatief goede invulling is extra nieuwbouw haalbaar:

- In de grote kernen met nog een groeiende bevolking en veel jonge huishoudens zal er voornamelijk worden geïnvesteerd en kunnen planmatige uitbreidingen plaatsvinden;
- In de wat kleinere kernen zal er voornamelijk inzet worden op het behouden van de basisvoorzieningen en het versterken van de lokale woningmarkt;
- In de kleine kernen met een oudere bevolking zal voornamelijk geïnvesteerd worden in het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

	Wijkgerichte plannen maken voor vormgeven wonen en zorg (ontmoetingsplekken, tijdelijke opvang etc.)		Bouwen voor eigen behoefte
	Inzet op beschikbaarheid sociale/betaalbare (huur)woningen		Bouwen voor eigen behoefte, voor senioren en voor vestigers van buiten de gemeente
	Verduurzaming van de woningvoorraad		Kern met mogelijke herstructureringsopgave
	Inzetten op fysieke en digitale bereikbaarheid		Goede vervoersmogelijkheden voor ouderen

Sociaal wonen	Bouwen	Herstructurering	Wonen en zorg	Vervoer	Bereikbaarheid	Verduurzaming	Kern	Cluster	Inwoners	Huishoudens	Opbouw bevolking	Groei woningvoorraad
							<b>Sommelsdijk</b>	Middelharnis	7.281	3.021	Oudere huishoudens	Tot 2031: 35% van 1.450 = 500 à 525
							<b>Middelharnis</b>	Middelharnis	6.979	2.918	Jonge huishoudens	
							<b>Nieuwe Tonge</b>	Middelharnis	2.348	977	Gemiddeld	
							<b>Stad aan 't Haringvliet</b>	Middelharnis	1.300	561	Veel oudere huishoudens	
							<b>Ouddorp</b>	Goedereede	5.776	2.396	Oudere huishoudens	Tot 2031: 25% van 1.450 = 350 à 375
							<b>Goedereede</b>	Goedereede	2.146	893	Gemiddeld	
							<b>Stellendam</b>	Goedereede	3.416	1.436	Gemiddeld	
							<b>Dirksland</b>	Dirksland	5.430	2.132	Jongste kern, veel gezinnen	Tot 2031: 25% van 1.450 = 350 à 375
							<b>Melissant</b>	Dirksland	2.145	867	Jonge huishoudens	
							<b>Herkingen</b>	Dirksland	1.218	518	Veel gezinnen, veel 75+	
							<b>Oude-Tonge</b>	Oude Tonge	4.809	2.087	Veel oudere huishoudens	Tot 2031: 15% van 1.450 = 200 à 225
							<b>Ooltgensplaat</b>	Oude Tonge	2.647	1.117	Veel gezinnen, veel 75+	
							<b>Den Bommel</b>	Oude Tonge	1.709	726	Veel gezinnen, veel 75+	
							<b>Achthuizen</b>	Oude Tonge	1.114	496	Veel oudere huishoudens	

Bron: WBR (2016), CBS (2016), bewerking Companen.



## 8 Uitvoeringsagenda

### 8.1 Voorgestelde maatregelen

In deze paragraaf zetten we alle afspraken en maatregelen, benoemd in de voorgaande hoofdstukken nogmaals op een rij. In de rechterkolom staan de partijen die bij elke maatregel betrokken zijn. Het kan hierbij om de volgende partijen gaan:

G = Gemeente

C = Corporaties

H = Huurdersorganisaties

O = Ontwikkelaarspartijen

B = Bewoners(organisaties)

Z = Zorgpartijen

W = Welzijnspartijen

Het is de bedoeling om de voorgestelde maatregelen in de prestatieafspraken nader te bepalen.

Voorgestelde maatregelen	Betrokken partijen
<b>Speerpunt 1: Ontwikkeling wonen op Goeree-Overflakkee</b>	
1. Monitoren groei en effecten Smart Water, ten behoeve van eventuele bijstelling woningbouwplanning	G
2. Uitvoeren saneringsvisie	G, O
3. Inzetten op digitale bereikbaarheid Goeree-Overflakkee	G
4. Inzetten op fysieke bereikbaarheid Goeree-Overflakkee	G
5. Vergroten bekendheid en waardering voor kwaliteiten van Goeree-Overflakkee via eilandmarkteing, zoals Huizen op Flakkee	G, O, C
6. Uitwerken gebiedsplannen per kern, ten aanzien van toekomstkwaliteit woningen, aansluitend bij de Omgevingsvisie	G, C, H, O, B, Z
<b>Speerpunt 2: Beschikbaarheid en betaalbaarheid in het sociale segment</b>	
1. Beschikbaarheid garanderen sociale huurwoningen voor alle doelgroepen	C, G
2. Bij nieuwbouw letten op functioneel kwaliteitsniveau	C, G
3. In grondprijnsbeleid uitwerken hoe om te gaan met de inzet van sociale grondprijzen	G
4. Afspraken maken met corporaties over lastenverlaging van woonlasten	C, G
5. Uitvoeren markttoets om belangstelling voor aanbod vrije sector huurwoningen te toetsen	G
<b>Speerpunt 3: Wonen en zorg op Goeree-Overflakkee</b>	
1. Wijkgerichte plannen maken voor vormgeven wonen en zorg in de toekomst	G, C, Z, W
2. Blijverslening voor ouderen met weinig financiële ruimte om woningaanpassingen mogelijk te maken	G
3. Bij nieuwbouw of transformaties woningen makkelijk aanpasbaar te maken voor levensloopgeschikt wonen	C, O
4. Stimuleren van initiatieven die bijdragen aan ontmoetingen tussen ouderen om eenzaamheid te voorkomen	G, B, W
5. Passend aanbod creëren i.c.m. voorzieningen en tijdelijke opvang bij noodsituaties organiseren	Z, G, C, W
6. Bereikbare ontmoetingsplekken creëren voor zorgdragende bewoners	G, W

Voorgestelde maatregelen	Betrokken partijen
7. Goede vervoersmogelijkheden binnen en tussen de kernen creëren	G, Z
<b>Speerpunt 4: Verduurzaming van de woningvoorraad</b>	
1. Verstrekken van subsidies en advies om de verduurzaming van woningen te stimuleren	G
2. Starten bewustwording en beïnvloedingscampagne om de kennis over het verduurzamen van de woning te vergroten	G
3. Ondersteunen crowdfunding-initiatieven en fondsen om duurzame investeringen mogelijk te maken en drempel te verlagen	G
4. Prestatieafspraken met corporaties over de verduurzaming van hun voorraad	G, C, H
5. Samenwerking met woningcorporaties, banken, energieleveranciers, projectontwikkelaars, bouwondernemingen en bewonersinitiatieven en (promoten) van plan van aanpak om bestaande (nieuw)bouw te verduurzamen	G, C, O

## 8.2 Afwegingskader woningbouw

Ten behoeve van de toetsing van woningbouwplannen hanteren we als gemeente de volgende beleidsregels:

### Kwalitatief

Primair zetten we in op realisatie van nieuwe kwaliteiten die nu nog niet of onvoldoende in de gemeente Goeree-Overflakkee aanwezig zijn. Plannen die in voldoende mate voorzien in deze behoefte kunnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente bij de beoordeling. Het gaat daarbij om de volgende kwalitatieve kaders.

- Wij nemen plannen met voorrang in behandeling als ze voorzien in de volgende kwalitatieve opgave:
  - Woningen voor kwetsbare groepen / sociale huur (levensloopgeschikt):
    - *indicatie programma 30%*
      - Sociale huurwoningen (zo veel mogelijk tot aftoppingsgrenzen, en verspreid over de kernen)
      - Woningen voor zorgbehoevende ouderen, zelfstandige eenheden voor GGZ-cliënten en verstandelijk gehandicapten.
  - Vrije sectorhuurappartementen senioren, vanaf € 711 (levensloopgeschikt)
    - *indicatie programma 10%*
  - Woningen voor starters, koop tot € 180.000 (met bijpassende kwaliteit / ruimte voor nieuwe initiatieven gericht op starters)
    - *indicatie programma 15%*
  - Woningen tussen € 180.000 en € 250.000; vooral inzetten op beschikbaarheid van deze woningen door doorstroming uit bestaande voorraad.
  - Ontwikkelingen in duurdere koopsegment, grondgebonden woningen vanaf € 250.000
    - *indicatie programma 45%*
- Woningen die een specifieke kwaliteiten toevoegen aan het eiland:
  - Prioriteitsvolgorde van locaties (zie ook afwegingskader Ruimtelijke Structuurvisie):
    - Projecten waarin rotte plekken worden opgeruimd
    - Transformatielocaties
    - Uitbreidingslocaties

- Variatie op een locatie (diverse woningtypen, financieringscategorieën en prijsklassen).
- Collectieve woonvormen (mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen, CPO, etc.).
- Nul-op-de-meterwoningen, of andere innovatieve duurzaamheidsconcepten (tiny-houses).

### **Kwantitatief**

Wij willen minimaal voldoende woningaanbod realiseren voor de lokale behoefte, zoals die volgt uit de provinciale WBR. Dit is voor ons het minimum. Meer bouwen is mogelijk, mits sprake is van een kwalitatieve toevoeging aan het wonen op het eiland en actuele cijfers dit onderbouwen. Op basis van de meest recente cijfers (in 2017 zijn 284 woningen opgeleverd ten opzicht van een prognose van 216 woningen, terwijl naar verwachting in 2018 minimaal 220 woningen opgeleverd gaan worden ten opzichte van een prognose voor dat jaar van 166 woningen) kan de behoefte aan meer woningen worden aangetoond. Realisatie van een voldoende aantal woningen is een randvoorwaarde om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte. Door strikte programmering ontstaat het risico dat er onvoldoende gerealiseerd wordt: als gevolg van planuitval en vertraging. De aanwezigheid van plannen die niet voorzien in de juiste kwaliteiten vergroten dit risico.

Om adequaat in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte, hanteren we voor **plannen die de juiste kwaliteit bieden** de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woningvoorraad:

- Plannen die *niet* voorzien in de kwalitatieve behoefte willen we via het creëren van voorzienbaarheid geleidelijk saneren. Dit gebeurt via de saneringsvisie.
- Tot op heden werken we met een planningshorizon van tien jaar, conform de looptijd van een bestemmingsplan. Binnen deze termijn is het planaanbod groter dan de behoefte. Omdat de looptijd van deze woonvisie circa 4 jaar bedraagt, zullen de komende 4 jaar plannen voor 10 jaar beoordeeld moeten worden. Een planningshorizon van 14 jaar, tot 2031 is derhalve een logischer planningstermijn voor de planvoorraad. Wij gaan bij de planbeoordeling derhalve uit van de behoefte in de periode 2018 tot 2031: minimaal 1.450 woningen op basis van de WBR.

Deze aantallen moeten gespreid over het eiland gerealiseerd worden.

- Omgeving Goedereede: circa 25% van het programma
- Omgeving Dirksland: circa 25% van het programma
- Omgeving Middelharnis: circa 35% van het programma
- Omgeving Oude Tonge: circa 15% van het programma
- De planrealisatie blijft doorgaans achter bij de planning. We zien dat er altijd enig planoptimisme is, waarbij plannen uiteindelijk gefaseerd tot ontwikkeling komen. Door dit planningsoptimisme is de pijplijn vol, maar weten we tegelijkertijd dat we die pijplijn niet volledig binnen de beoogde termijn kunnen realiseren. Een weging van plannen op basis van (on)zekerheid leidt tot een realistischer inschatting van de plancapaciteit. Te denken is aan plannen voor de eerste vijf jaar voor 100% meetellen in de capaciteit. Plannen die voor na 2023 op de rol staan tellen voor 75% mee.

**Gemeente Goeree-Overflakkee**  
Koningin Julianaweg 45  
3241 XB Middelharnis  
Postbus 1  
3240 AA Middelharnis  
T. 14 0187  
[info@goeree-overflakkee.nl](mailto:info@goeree-overflakkee.nl)  
[www.goeree-overflakkee.nl](http://www.goeree-overflakkee.nl)