

Concept-Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie Waddinxveen 2023-2027

September 2022



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 Maatregelen pijler 1 (Beschikbaarheid en betaalbaarheid).....	4
2 Maatregelen pijler 2 (Wonen, zorg en welzijn).....	6
3 Maatregelen pijler 3 (Duurzaamheid).....	7
4 Maatregelen pijler 4 (Leefbaarheid)	8
5 Samenwerking.....	9
Bijlage 1: Overzicht woningbouwplannen Waddinxveen.....	10

Inleiding

De gemeente Waddinxveen heeft een nieuwe woonzorgvisie vastgesteld: de 'Woonzorgvisie Waddinxveen 2035'. In de woonzorgvisie staan de ambities van de gemeente voor de lange termijn. Dit uitvoeringsprogramma hoort bij de woonzorgvisie. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven welke maatregelen de komende jaren, 2023 tot en met 2027, worden genomen om de ambities uit de woonzorgvisie te realiseren. Als daar reden voor is, actualiseren we het uitvoeringsprogramma tussentijds.

De scope van het uitvoeringsprogramma

In het uitvoeringsprogramma worden per pijler concrete maatregelen genoemd. Voor de achtergrond van de pijlers wordt verwezen naar de woonzorgvisie. Met opzet is gekozen voor een beperkt aantal maatregelen, om focus te houden in de aanpak. Zo worden bijvoorbeeld niet alle (wettelijke) taken benoemd die wij moeten uitvoeren, zoals de taakstelling van de huisvesting van statushouders. Wij blijven die reguliere en/of wettelijke taken uitvoeren, ook al worden ze niet in dit uitvoeringsprogramma vermeld.

Vanwege deze selectie zijn niet alle doelstellingen uit de woonzorgvisie uitgewerkt tot concrete maatregelen in het uitvoeringsprogramma. Deze focus en selectie zijn ook noodzakelijk vanwege de huidige beperkte en bekende ambtelijke capaciteit. Zodra dit wijzigt, kan ook het uitvoeringsprogramma (tussentijds) worden aangepast om meer en/of andere doelstellingen uit de woonzorgvisie uit te werken in maatregelen.

Als bijlage is een actueel overzicht opgenomen van de huidige concrete en mogelijke woningbouwplannen in de gemeente Waddinxveen.

1 Maatregelen pijler 1 (Beschikbaarheid en betaalbaarheid)

Maatregel 1: We actualiseren de huisvestingsverordening en onderzoeken nieuw op te nemen regels

We gaan de Waddinxveense huisvestingsverordening actualiseren. De huidige Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om regels vast te leggen over de toewijzing van sociale huurwoningen, de urgentievolgorde voor woningzoekenden binnen de sociale huursector en om wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig te stellen. Per 1 januari 2022 biedt de Huisvestingswet de mogelijkheid om de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening op te nemen. Naar verwachting komen er per 1 januari 2023 een aantal nieuwe, extra mogelijkheden om regels over op te nemen in de lokale huisvestingsverordening. Deze voorgenomen wijzigingen gaan over de volgende onderwerpen:

- Toewijzing (nieuwbouw) middenhuurwoningen;
- Toewijzing koopwoningen tot de NHG-grens;
- Verruiming voorrang met lokale binding.

Bovenstaande onderwerpen gaan wij onderzoeken en zo mogelijk opnemen in onze huisvestingsverordening met als doel om het (schaarse) aanbod eerlijker te verdelen en doorstroming in Waddinxveen te bevorderen.

Maatregel 2: Minimaal 60% van de nieuwbouw behoort tot het betaalbare segment

Van de toe te voegen woningen is minimaal 30% een sociale huurwoning. In de prestatieafspraken kunnen we met Woonpartners per project afspraken maken over de differentiatie van deze sociale huurprijsgrenzen. Daarnaast is minimaal 12% een middeldure huurwoning en minimaal 20% een koopwoning tot de NHG-grens (in 2022: € 355.000 euro). Binnen de categorie betaalbare koop, streeft de gemeente ernaar om woningen toe te voegen die financieel bereikbaar zijn voor starters. Dit zijn starterswoningen tot € 200.000 euro. Deze percentages gelden in principe voor elk nieuwbouwplan waarvoor nog geen afspraken over de segmentering zijn vastgesteld.

De percentages kunnen worden gedifferentieerd naar de wijken van de gemeente, om rekening te houden met de samenstelling van de huidige woningvoorraad (bijvoorbeeld meer sociale huur toevoegen in wijken waar al veel vrije sector (koop)woningen zijn, en omgekeerd). Ook is maatwerk mogelijk, bijvoorbeeld als de grond moet worden gesaneerd (wat veel geld kost) waardoor een plan alleen haalbaar is met dure woningen.

Maatregel 3: We continueren de ‘Verordening Middenhuur Waddinxveen’

Gemeenten hebben de mogelijkheid om in een bestemmingsplan regels op te nemen over het bouwen en behouden van betaalbare woningen. Mits de gemeente in een verordening de doelgroepen vastlegt. Gemeente Waddinxveen heeft een middenhuurverordening. We overleggen binnen de regio of het nodig is om een meer uitgebreide doelgroepenverordening op te stellen waarin de regels voor zowel sociale huur als middenhuur en koopwoningen tot de NHG-grens zijn verwoord. De toewijzing en het borgen van een instandhoudingsperiode van de betaalbare woningen kan alleen geregeld worden via de huisvestingsverordening (zie maatregel 1).

Maatregel 4: We formuleren een visie op tijdelijke huisvesting

Er wordt een visie op tijdelijke huisvesting geformuleerd (al dan niet in samenhang met maatregel 8). De huidige woningtekorten vragen om snelle en innovatieve oplossingen voor woningzoekenden en/of spoedzoekers. De woningmarkt is op dit moment niet ingericht op mensen die geen tijd hebben om te

zoeken naar- of te wachten op een woning. Het idee is dat dergelijke tijdelijke (flex)woningen snel te realiseren zijn en sneller toegankelijk zijn dan reguliere woningen. We brengen in beeld welke doelgroepen geholpen kunnen zijn bij tijdelijke huisvesting, welke oplossingen dit kan bieden voor de korte- en middellange termijn en waar in de gemeente dit mogelijk is.

Maatregel 5: We onderzoeken het instellen van een vereveningsfonds

Dit fonds is bedoeld voor initiatiefnemers van een bouwplan met minder dan de vereiste 30% sociale huur. In die gevallen stort de initiatiefnemer een bedrag in het fonds. Dat geld wordt gebruikt om in andere woningbouwplannen extra sociale huurwoningen te bouwen, zodat het gemiddelde in de gemeente uitkomt op minimaal 30% nieuwe sociale huurwoningen. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft in de afgelopen jaren al ervaring opgedaan met een dergelijk vereveningsfonds.

Maatregel 6: We voegen woningen toe voor jongeren

We willen de jongeren in Waddinxveen een goede kans geven om betaalbare woningen te kunnen verkrijgen in Waddinxveen. Daarom zoekt de gemeente binnen maatregel 2 en 4 naar mogelijkheden om in woningbouwplannen woningen op te nemen voor jongeren, liefst in combinatie met woningen voor andere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld ouderen.

Maatregel 7: We gaan door met het ontwikkelen van de regionale woonmonitor en actualiseren ons Dashboard Wonen

Er is een regionale woonmonitor in de maak waarin de feiten en data over woningbouw en woningmarkt binnen Midden-Holland zijn af te lezen zijn en te vergelijken. We gaan hiermee door. We geven uitvoering aan het actualiseren van het bestaande Dashboard Wonen, waarin ontwikkelingen specifiek in Waddinxveen in beeld worden gebracht. Ook zullen de uitkomsten van de regionale woonzorganalyse (zie maatregel 9) worden toegevoegd aan het Dashboard Wonen. De data in het Dashboard Wonen wordt twee keer per jaar geactualiseerd.

Maatregel 8: We formuleren een visie huisvesting arbeidsmigranten

De vraag naar de huisvesting van arbeidsmigranten is te groot om op te lossen in de bestaande woningvoorraad door middel van de mogelijkheden van kamerverhuur. Het is een gemeentelijke taak om te zorgen dat ook deze mensen adequaat worden gehuisvest. We gaan aan de slag met een beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten (al dan niet in samenhang met maatregel 4) met randvoorwaarden waarbinnen ondernemers ruimte wordt geboden om kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren en wat past binnen goed werkgeverschap. Het vraagstuk is gemeentegrensoverschrijdend, dus regionale samenwerking is van belang om een waterbedeffect te voorkomen.

2 Maatregelen pijler 2 (Wonen, zorg en welzijn)

Maatregel 9: We gaan aan de slag met de uitkomsten van de regionale woonzorganalyse

In de tweede helft van 2022 wordt in de regio Midden-Holland een woonzorganalyse opgesteld ('Onderzoek Langer Thuis'). De uitkomst van het onderzoek brengt inzicht in de vraag van mensen met een zorgbehoefte en het aanbod voor alle afzonderlijke gemeenten in de regio. Dit geeft ons tevens richting aan de uitvoering van de doorcentralisatie van beschermd wonen per 2024, waarbij de gemeente verantwoordelijk wordt voor beschermd wonen voor de eigen inwoners. Op basis van deze regionale woonzorganalyse worden maatregelen vastgesteld. De data wordt toegevoegd in het Dashboard Wonen (maatregel 7).

Maatregel 10: Continueren van het convenant uitstroom opvang en zorg

In 2019 hebben we samen met de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard en Zuidplas het 'Convenant uitstroom opvang en zorg regio Midden-Holland 2019' ondertekend. Daarin zijn afspraken opgenomen over het beschikbaar stellen van voldoende passende sociale huurwoningen in de gemeenten voor woningzoekenden die moeten uitstromen uit regionale instellingen voor maatschappelijke opvang, tijdelijk verblijf en beschermd wonen, voor woningzoekende ex-gedetineerden en dak- en thuislozen. Voor deze doelgroepen, waar ambulante begeleiding nodig is, worden sociale huurwoningen beschikbaar gesteld. Uit de resultaten van de regionale woonzorganalyse zal blijken of aanvullende maatregelen nodig zijn (zie maatregel 9).

Maatregel 11: We faciliteren dat ouderen die dat willen, zelfstandig blijven wonen

We faciliteren zelfstandig wonen door maatwerk te leveren op de volgende manieren:

- Binnen de bestaande woningvoorraad blijven we de blijverslening aanbieden, al dan niet in combinatie met een duurzaamheidslening;
- Het stimuleren van een passend en gevarieerd woonaanbod. Hierbij zetten we ook in op geclusterde woonvormen, bijvoorbeeld waarbij bewoners zelf met elkaar zorg inkopen en er ruimte is voor ontmoeting. Dit zorgt voor een efficiëntere inzet van zorg en gaat eenzaamheid tegen. Hierdoor kunnen ouderen langer thuis blijven wonen. We koppelen actief woonzorginitiatieven voor ouderen, aan ruimtelijke ontwikkelingen, mits deze passen binnen de opgaven die wij hebben en van kwaliteit zijn. Daarnaast kunnen 'seniorenmakelaars' van Woonpartners een rol spelen om geschikte woningen onder de aandacht te brengen bij ouderen en hen te ondersteunen bij het doorstromen naar een geschikte woning.

Maatregel 12: We bevorderen de doorstroming van ouderen

Ouderen die dat willen, ondersteunen wij bij de stap naar een nieuwe woning. Zoveel mogelijk in hun eigen woonomgeving, als dit gewenst is. Dat doen we bijvoorbeeld door het bouwen van levensloopgeschikte woningen (relatie met pijler 1). We zoeken hierin zoveel mogelijk de samenwerking op met bijvoorbeeld het Sociaal Team en welzijns- en zorgpartijen. Zodra de uitkomsten van de regionale woonzorganalyse beschikbaar zijn (zie maatregel 9) kan deze maatregel concreter worden gemaakt (al dan niet in combinatie met prestatieafspraken) door inzicht in de omvang.

Maatregel 13: We stellen een voorzieningenvisie op

Over het algemeen is het voorzieningenniveau goed. Maar het komt ook voor dat het realiseren van voorzieningen achterblijft bij de woningbouw. We willen dat het voorzieningenniveau meegroeit met Waddinxveen (relatie pijler 4 'leefbaarheid'). We gaan onderzoeken waar aanvullende voorzieningen nodig zijn en maken op basis van de uitkomsten een beoordelingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

3 Maatregelen pijler 3 (Duurzaamheid)

Maatregel 14: We wijzen buurten aan waar de woningen aardgasloos worden

We onderzoeken met Woonpartners en andere direct betrokkenen of we samen een invulling kunnen geven aan de startbuurt van de 'Transitievisie Warmte Waddinxveen'. De startbuurt is de woonbuurt die als eerste wordt afgekoppeld van het aardgasnet. Hiervoor wordt in de komende 2 jaar (2023 en 2024) een buurtuitvoeringsplan opgesteld. In de 'Transitievisie Warmte Waddinxveen' is vanaf paragraaf 6.2 een fasering voor de hele gemeente uitgewerkt.

Maatregel 15: We doen mee aan acties om buurten te vergoeden

We gaan meedoen aan acties zoals het jaarlijkse NK Tegelwippen en Actie Steenbreek. Het vervangen van tegels door groen in de tuinen van de woningen helpt om regenwater op te vangen en hittestress te verminderen. Ook heeft een groenere leefomgeving een positief effect op onze mentale gezondheid.

Maatregel 16: Uitvoeren van het 'Uitvoeringsprogramma energiebesparing' en 'Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie en biodiversiteit'

Op dit moment wordt het 'Uitvoeringsprogramma energiebesparing' en het 'Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie en biodiversiteit' opgesteld. Beide programma's zullen activiteiten bevatten voor de periode 2022-2026 en worden in 2022 vastgesteld. Voor zowel energiebesparing als klimaatadaptatie en biodiversiteit worden doelen opgesteld in aansluiting op de strategie en doelen uit het Koersdocument Duurzaamheid 2022. Op basis van deze uitvoeringsprogramma's kunnen meer inhoudelijk maatregelen worden vastgesteld.

4 Maatregelen pijler 4 (Leefbaarheid)

Maatregel 17: Bij particuliere initiatieven is het uitgangspunt 'ja, mits'

De mate van leefbaarheid wordt door verschillende zaken beïnvloed, die van persoon tot persoon en van buurt tot buurt kunnen verschillen. De leefbaarheid van een wijk of buurt is ook een ervaring van de bewoners die er wonen. En die ervaring wordt door de praktische zaken in de leefomgeving gevormd: bijvoorbeeld de kwaliteit van de openbare ruimte en de voorzieningen in de wijk.

Initiatieven die vanuit de bewoners uit de wijken of buurten komen, zijn belangrijk voor de leefbaarheid van die wijk of buurt. Denk aan het aanleggen of opknappen van speeltoestellen, een gemeenschappelijke pluktuin (relatie met maatregel 15), ruimte voor een speelgoed- of kledingbank of het creëren van ontmoetingsplekken in welke vorm dan ook. De gemeente staat daarom positief tegenover particuliere initiatieven en werkt daaraan in principe mee, al dan niet in samenwerking met Woonpartners. Door bijvoorbeeld een gezamenlijke prioritering af te spreken over het verbeteren van de leefbaarheid en hierin budgetten te combineren of elkaar aan te vullen.

Maatregel 18: Op basis van de Veerkrachtkaarten onderzoeken voor welke buurten maatregelen nodig zijn

Woonpartners heeft inzicht in lokale Veerkrachtenkaarten. De kaarten geven per buurt aan waar de meest kwetsbare bewoners zich concentreren en waar dit samengaat met een toename van overlast of onveiligheid. In die veerkrachtkaarten worden enkele buurten in Waddinxveen aangewezen waar de veerkracht onder druk staat. Samen met Woonpartners gaan we op basis van de Veerkrachtkaarten het gesprek aan en onderzoeken we voor welke buurten maatregelen nodig zijn. Bij deze analyse kunnen we aanvullend gebruik maken van de gegevens van de GGD.

5 Samenwerking

Voor de uitvoering van de woonzorgvisie en dit bijbehorende uitvoeringsprogramma werken we samen met verschillende (externe) partijen, zoals de woningcorporatie, huurdersorganisatie, welzijns- en zorgpartijen, makelaars en ontwikkelaars.

We gaan met Woonpartners Midden-Holland en Stichting Huurdersbelangen Regio Hollands-Midden prestatieafspraken maken. Die prestatieafspraken hebben in elk geval betrekking op de volgende maatregelen:

- Maatregel 2: Minimaal 60% van de nieuwbouw behoort tot het betaalbare segment
 - Differentiatie huurprijsgrenzen
 - Selecteren nieuwe bouwlocaties
- Maatregel 3: We continueren de 'Verordening Middenhuur Waddinxveen'
 - Nieuwbouw middenhuursegment
- Maatregel 4: We formuleren een visie op tijdelijke huisvesting
 - Formuleren doelgroep, mogelijkheden tijdelijke contracten en uitstroom
- Maatregel 6: We voegen woningen toe voor jongeren
 - Vergroten kans voor jongeren (loting/labelen)
- Maatregel 10: Continueren van het convenant uitstroom opvang en zorg
 - Beschikbaar stellen van voldoende woningen
- Maatregel 11: We faciliteren dat ouderen die dat willen, zelfstandig blijven wonen
 - Ondersteuning ouderen
- Maatregel 12: We bevorderen de doorstroming van ouderen
 - Mogelijkheden bevorderen doorstroming ouderen verkennen
- Maatregel 17: Bij particuliere initiatieven is het uitgangspunt 'ja, mits'
 - Gezamenlijke acties verbetering leefbaarheid
- Maatregel 18: Op basis van de Veerkrachtkarten onderzoeken voor welke wijken maatregelen nodig zijn
 - Gezamenlijk buurten selecteren

Bijlage 1: Overzicht woningbouwplannen Waddinxveen

Deze bijlage bevat een overzicht van de huidige concrete en mogelijke woningbouwplannen in de gemeente Waddinxveen in de periode 2022-2030. De data is verzameld in september 2022. De concrete en reeds bekende woningbouwplannen zijn met plannaam opgenomen. Bij woningbouwplannen die minder concreet zijn, is volstaan met het noemen van het totale aantal woningen dat er in die plannen op dit moment voor ogen is. De aantallen zijn indicatief.

Plannaam	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Centrum fase 2 & Waddix				54		170				224
De Dreef					88	87				175
De Rank (Esdoornlaan)		12	50							62
Kerkstraat 19-23		20								20
Noordkade		56	195	195	195	195	195	195	195	1421
Noordpunt Triangel (Cottagepark)	84									84
Park Triangel	405	505	265	179	237	32				1623
Peter Zuidlaan			55							55
Sleutelkwartier		4	110	150	22					286
't Suyt fase 2				100	22	39				161
Transformatie bedrijven Brugweg e.o.		20								20
Transformatie bedrijven Mercuriusweg					20	20	20	20		80
Wilhelminakade/Boonstoppel			25							25
Plannaam A		24								24
Plannaam B			29							29
Plannaam C				12						12
Plannaam D				16						16
Plannaam E				27						27
Plannaam F			30							30
Totaal	489	641	759	733	584	543	215	215	195	4374

Tabel 1. Woningbouwplannen Waddinxveen 2022-2030 (indicatieve aantallen en jaar van oplevering). Bron: Regionale Projectenlijst Woningbouw 2021, geactualiseerd.

Peildatum: 21 september 2022